



Bezirksgericht Oberpullendorf
Hauptstraße 7
7350 Oberpullendorf

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 25.02.2026/ub
Unser Zeichen: 250002153

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Wohnungen (**122/699 Anteile – W 1, 65/699 Anteile – W 2, 122/699 Anteile – W 3, 174/699 Anteile – W 4**) und der KFZ-Stellplätze (**9/699 Anteile – KFZ-Stellplatz 1, 9/699 Anteile – KFZ-Stellplatz 2, 9/699 Anteile – KFZ-Stellplatz 3**) auf der Liegenschaft mit der EZ 1353, Gst. Nr. 2681/2, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Wiesengasse 4**

Auftraggeber: BG Oberpullendorf, Geschäftszahl 9 E 12/25 w

Betreibende Partei: HYPO VORARLBERG BANK AG
6900 Bregenz, Hypo-Passage 1

Verpflichtete Partei: Mag. Dr. Robert Stipsits, geb. 25.05.1965
7344 Stoob, Hauptstraße 152

Stichtag: 15.12.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Feststellung des Verkehrswertes der oben genannten Wohnungen sowie der KFZ-Stellplätze auf der genannten Liegenschaft in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: EUR 412.800,00 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	9
2.3	Flächenwidmung:.....	12
2.4	Kontaminierung:.....	13
2.5	Maße:	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:	16
2.9	Gebäudebeschreibung (soweit ersichtlich und den Unterlagen zu entnehmen):	16
2.9.1	Wohnhausanlage Wiesengasse 4 mit den Wohnungen Top Nr. 1, 2, 3, 4 sowie den KFZ-Stellplätzen 1, 2 und 3:.....	16
2.9.2	Einstellraum / Garagengebäude:.....	26
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	27
3	BEWERTUNG.....	28
3.1	Wertermittlung Wohnung W 1 (122/699 Anteile):	40
3.2	Wertermittlung Wohnung W 2 (65/699 Anteile):	48
3.3	Wertermittlung Wohnung W 3 (122/699 Anteile):	55
3.4	Wertermittlung Wohnung W 4 (174/699 Anteile):	63
3.5	Wertermittlung betreffend die drei KFZ-Stellplätze:.....	70
3.6	Zusammenstellung:	78
4	FOTODOKUMENTATION	79

Der Verkehrswert der Wohnungen (**122/699 Anteile – W 1, 65/699 Anteile – W 2, 122/699 Anteile – W 3, 174/699 Anteile – W 4**) und der KFZ-Stellplätze (**9/699 Anteile – KFZ-Stellplatz 1, 9/699 Anteile – KFZ-Stellplatz 2, 9/699 Anteile – KFZ-Stellplatz 3**) auf der Liegenschaft mit der EZ 1353, Gst. Nr. 2681/2, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Wiesengasse 4**, beträgt insgesamt

(genaue Aufschlüsselung siehe Zusammenstellung auf Seite 78 dieses Gutachtens)

€ 497.000,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 29.10.2025 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 15.12.2025 statt. Die Anwesenden und die Dauer der Befundaufnahme sind dem Protokoll des Gerichtsvollziehers zu entnehmen.

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Zur Durchführung der mit dg Beschluss vom 23.07.20256 zu GZ 9 E 12/25 w bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaftsanteile des Verpflichteten

Grundbuch	Einlagezahl	B-LNr
Jeweils 33056 StooB	1353	9 (122/699 Anteil)
		10 (65/699 Anteil)
		11 (122/699 Anteil)
		12 174/699 Anteil)
		13 (9/699 Anteil)
		14 (9/699 Anteil)
		15 (9/699 Anteil)

wird die Schätzung derselben beantragt.

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. Einreichplan über die Errichtung eines Büro- und Wohnhauses vom 11.01.1974.
5. Baubeschreibung über die Errichtung eines Büro- und Wohngebäudes vom 24.01.1974.
6. Verhandlungsschrift vom 22.02.1974.
7. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Stoob zur Zahl 58/1 – 1974 vom 25.03.1974.
8. Bauplatzerklärung der Gemeinde Stoob zur Zahl 58-1974 vom 25.03.1974.
9. Baubeschreibung für die Errichtung eines Einstellraumes vom 09.01.1978.
10. Einreichplan für Einstellraum aus dem Jahr 1978.
11. Verhandlungsschrift der Gemeinde Stoob zur Zahl 153-2/3 – 1978 vom 21.02.1978.
12. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Stoob zur Zahl 153-2/-3-1978 vom 23.02.1978.
13. Nutzwertgutachten nach § 9 Abs. 1 vom 29.09.2006.
14. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
15. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
16. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
17. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
18. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
19. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
20. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
21. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
22. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
23. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.

24. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
25. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
26. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
27. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
28. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
29. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
30. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
31. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
32. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
33. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
34. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
35. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
36. Zeitschrift „Sachverständige“.
37. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
38. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
39. „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

871796 - 219 - 7

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33056 Stoob
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

EINLAGEZAHL 1353

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***

Letzte TZ 192/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2303/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2681/2		GST-Fläche	885	
		Bauf.(10)	497	
		Bauf.(20)	388	Wiesengasse 4

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

8 ANTEIL: 189/699

Ingrid Rose Stipsits

GEB: 1966-05-24 ADR: Hauptstraße 152, Stoob 7344

a 48/2007 Kaufvertrag 2006-10-16 Eigentumsrecht

b 870/2008 Wohnungseigentum an W 5

9 ANTEIL: 122/699

Dr. Robert Stipsits

GEB: 1965-05-25 ADR: Hauptstr. 152, Stoob 7344

a 2268/1998 Kaufvertrag 1998-01-13 Eigentumsrecht

b 870/2008 Wohnungseigentum an W 1

10 ANTEIL: 65/699

Dr. Robert Stipsits

GEB: 1965-05-25 ADR: Hauptstr. 152, Stoob 7344

a 2268/1998 Kaufvertrag 1998-01-13 Eigentumsrecht

b 870/2008 Wohnungseigentum an W 2

11 ANTEIL: 122/699

Dr. Robert Stipsits

GEB: 1965-05-25 ADR: Hauptstr. 152, Stoob 7344

a 2268/1998 Kaufvertrag 1998-01-13 Eigentumsrecht

b 870/2008 Wohnungseigentum an W 3

12 ANTEIL: 174/699

Dr. Robert Stipsits

GEB: 1965-05-25 ADR: Hauptstr. 152, Stoob 7344

a 2268/1998 Kaufvertrag 1998-01-13 Eigentumsrecht

b 870/2008 Wohnungseigentum an W 4

13 ANTEIL: 9/699

Dr. Robert Stipsits

GEB: 1965-05-25 ADR: Hauptstr. 152, Stoob 7344

```

a 2268/1998 Kaufvertrag 1998-01-13 Eigentumsrecht
b 870/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 1
14 ANTEIL: 9/699
Dr. Robert Stipsits
GEB: 1965-05-25 ADR: Hauptstr. 152, Stoob 7344
a 2268/1998 Kaufvertrag 1998-01-13 Eigentumsrecht
b 870/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 2
15 ANTEIL: 9/699
Dr. Robert Stipsits
GEB: 1965-05-25 ADR: Hauptstr. 152, Stoob 7344
a 2268/1998 Kaufvertrag 1998-01-13 Eigentumsrecht
b 870/2008 Wohnungseigentum an KFZ-Stellplatz 3
***** C *****
37 a 870/2008 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG
38 auf Anteil B-LNR 9 bis 15
a 1445/2013 Pfandbestellungsurkunde 2008-06-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 292.800,--
für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
Aktiengesellschaft (FN 145586y)
c 192/2025 Klage (18 Cg 5/25z, LG Eisenstadt)
39 auf Anteil B-LNR 9 bis 15
a 1457/2013 Pfandurkunde 2013-04-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 192.700,--
für Vorarlberger Landes- und Hypothekenbank
Aktiengesellschaft (FN 145586y)
d 192/2025 Klage (18 Cg 5/25z, LG Eisenstadt)
42 auf Anteil B-LNR 9 bis 15
a 3142/2024 Pfandbestellungsurkunde 2008-06-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 87.900,--
für Hypo Vorarlberg Bank AG (FN 145586y)
b 192/2025 Klage (18 Cg 5/25z, LG Eisenstadt)
***** 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.

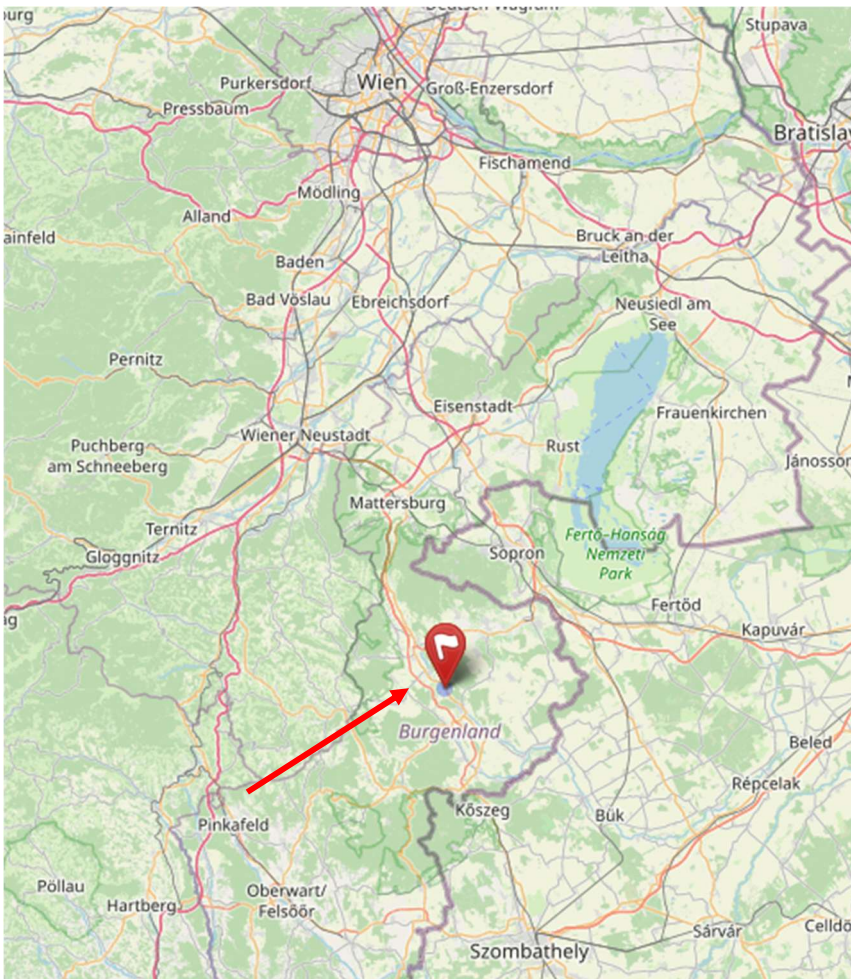
2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Wohngebäude liegt im verbauten Gebiet von Stoob, zwischen Keramikstraße und Wiesengasse.

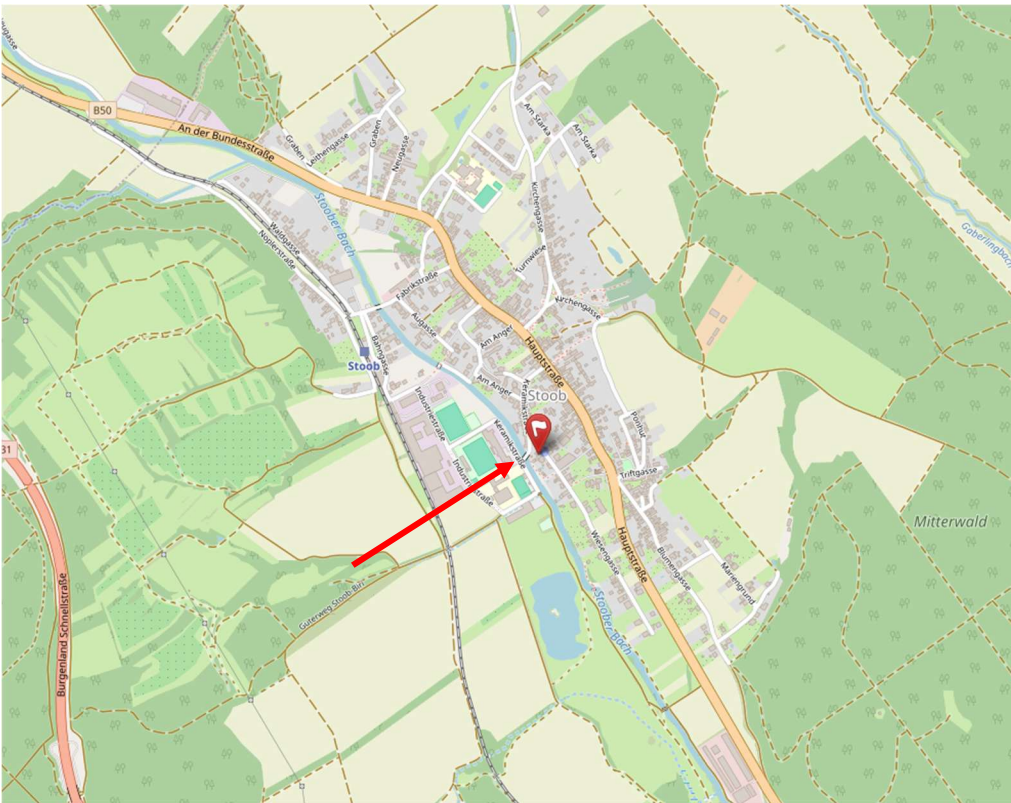
Die Lage des Grundstücks ist eben, die Figuration in etwa trapezförmig und ist die Erreichbarkeit sowohl von der Keramikstraße als auch von der Wiesengasse aus gegeben.

Festgehalten wird, dass parallel zur Keramikstraße der Stoober Bach vorbeiführt.

Die umliegenden Grundstücke sind mit Wohn-, Neben- und Betriebsgebäuden bebaut und befindet sich in unmittelbarer Nähe die Firma Sommer sowie der Tennisplatz.



Makrostandort



Mikrostandort

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

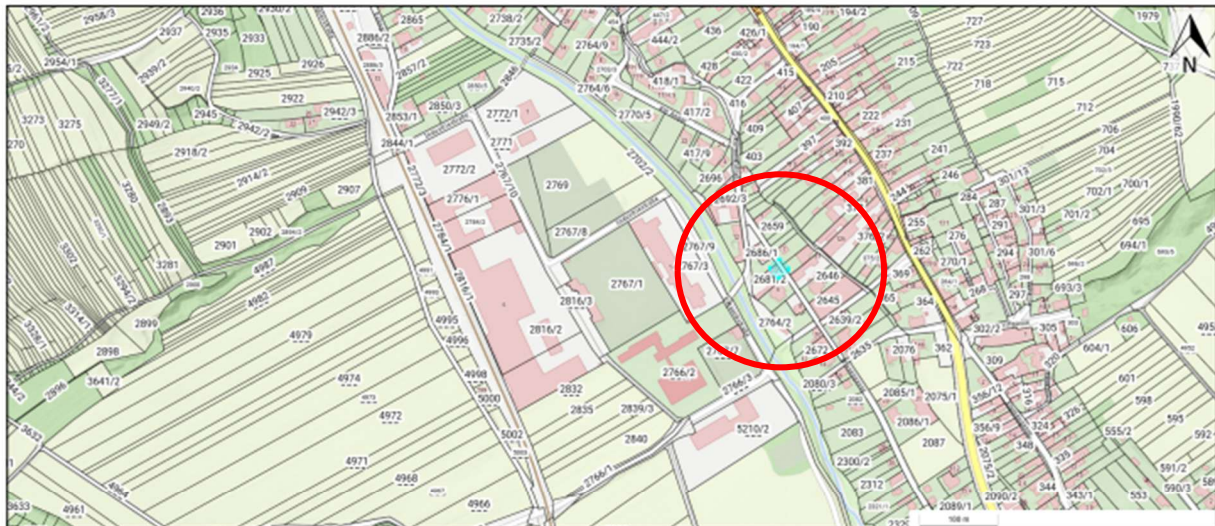
Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

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



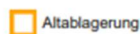
Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

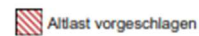
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

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:

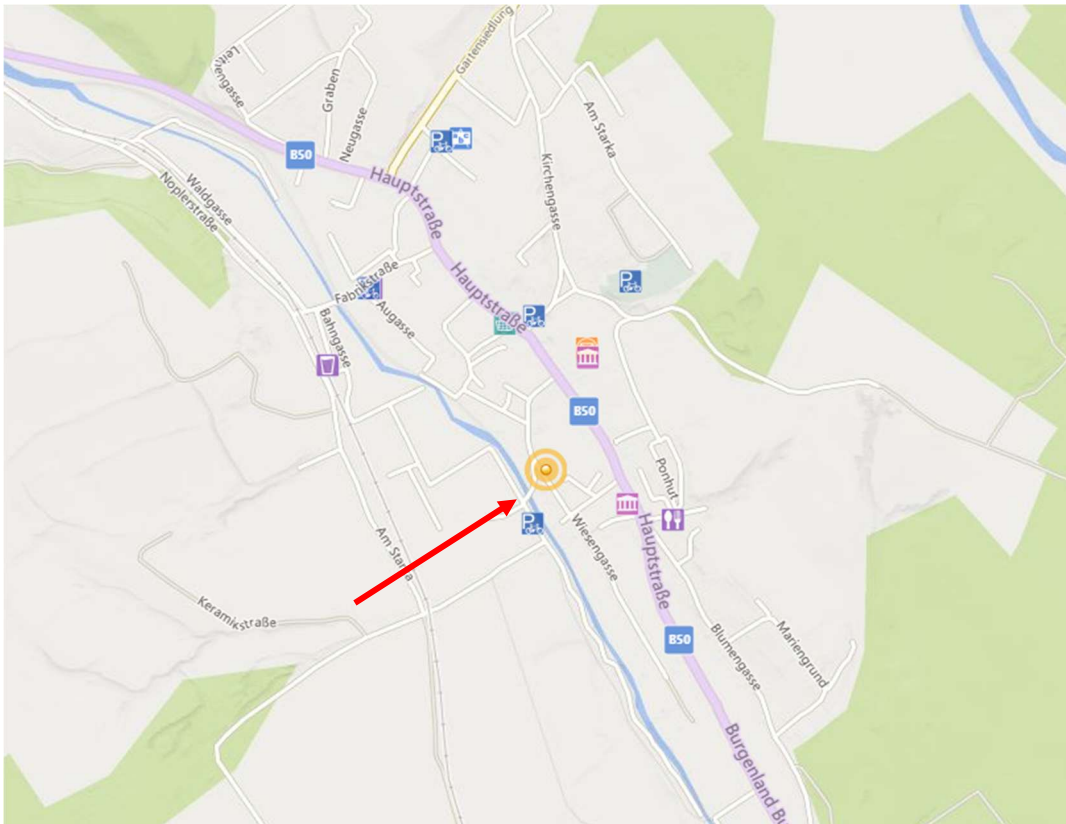
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 entnommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Dieses Wohnhaus ist zur Gänze erschlossen und sind Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

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



2.8 Nutzung:

Die Wohnungen waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vermietet, mit Ausnahme der Wohnung 4. Mietverträge wurden mir trotz Zusage nicht vorgelegt.

2.9 Gebäudebeschreibung (soweit ersichtlich und den Unterlagen zu entnehmen):

2.9.1 Wohnhausanlage Wiesengasse 4 mit den Wohnungen Top Nr. 1, 2, 3, 4 sowie den KFZ-Stellplätzen 1, 2 und 3:

Soweit augenscheinlich ersichtlich, bestehen zwei Gebäudebereiche, wobei der Bereich zur Keramikstraße vom Aussehen und Stil her älteren Datums ist, während der Haupttrakt, wie den Einreichunterlagen zu entnehmen, 1974 errichtet wurde und liegen diesbezüglich Pläne und Bescheide vor. Die Gebäude wurden jedoch, soweit augenscheinlich feststellbar, saniert sowie die Wohnungen Instand gesetzt. Soweit dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 zu entnehmen, dürften Bestandpläne vorhanden gewesen sein, welche mir nicht vorliegen.

Der ältere Gebäudeteil besitzt Massivbauweise mit rechteckiger Figuration und besteht Keller-, Erd-, Ober- / Dachgeschoß.

Der 1974 errichtete Teil besitzt gleichfalls Keller-, Erd- und Obergeschoß sowie ein Dachgeschoß.

Die Wohnungen besitzen teilweise Terrassen und Loggien und sind Kellerabteile zugeordnet.

Die nachfolgende Bezeichnung der Räume in den Wohnungen erfolgt laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006, nachdem, abgesehen von den üblichen Messtoleranzen, die Nutzfläche der Wohnungen mit der Naturaufnahme übereinstimmt.

Wohnung W 1:

Wie durch die Befundaufnahme feststellbar, befindet sich die Wohnung W 1 im Erdgeschoß des alten Gebäudeteils und besitzt im Erdgeschoß laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 folgende Räumlichkeiten: Zimmer, Bad, Küche und Kochnische, Abstellraum, Flur, WC, Zimmer und Vorraum.

Diesem Bereich ist ein Obergeschoß angeschlossen mit folgenden Räumlichkeiten: Zimmer, Vorraum und Zimmer.

Weiters besitzt die Wohnung W 1 im Erdgeschoß eine Terrasse und ist der Wohnung ein Keller zugeordnet.

Wohnung W 2:

Die Wohnung W 2 befindet sich gleichfalls im Erdgeschoß, jedoch im neueren Trakt (1974 errichtet) und wurde diese Wohnung in einen Massagebereich umgebaut.

An Räumlichkeiten bestehen laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 Zimmer, Wohnküche, Vorraum sowie Bad mit WC.

Diesem Massage- / Wohnungsbereich ist eine großflächige Kellerfläche / Lagerraum zugeordnet.

Wohnung W 3:

Die Wohnung W 3 befindet sich im Erdgeschoß und hat laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 folgende Räumlichkeiten: Wohnküche, Zimmer, Zimmer, WC, Bad, Flur und Wohnzimmer.

Diese Wohnung besitzt Loggien und Terrassenflächen sowie Lagerräume im Keller.

Wohnung W 4:

Die Wohnung W 4 im neueren Gebäudetrakt befindet sich im 1. Obergeschoß und hat laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 folgende Räumlichkeiten: Zimmer, Flur, Küche, WC, Abstellraum, Bad, Zimmer, Vorraum, Zimmer, Schrankraum und Zimmer.

Auch dieser Wohnung W 4 sind Loggien angeschlossen und bestehen im Keller Lagerflächen.

Die Aufschließung und Erreichung dieser Gebäude ist sowohl von der Keramikstraße als auch von der Wiesengasse aus gegeben und führen Vorlegstufen zum Gebäude.

Die Geschosse untereinander sind über ein Stiegenhaus miteinander verbunden, eine Aufzugsanlage ist nicht eingebaut.

Laut Grundbuch sind im Besitz des Verpflichteten drei Stellplätze, B-LNr. 13 bis 15.

Die Aufschließung und Erreichung dieser Stellplätze erfolgt ausschließlich von der Wiesengasse und über eine befestigte, asphaltierte Vorplatzfläche.

Technischer Bericht – soweit den Unterlagen zu entnehmen, ersichtlich und bei der Befundaufnahme vom Verpflichteten angegeben:

Fundierung: Betonstreifenfundamente.

Kellermauerwerk: Schalsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Betonfertigteildecken mit Deckensteinen.

Aufgehendes Mauerwerk EG und OG: Hohlblockmauerwerk.

Decken über EG und OG: Ziegelfertigteildecken mit Deckensteinen und geschlossener Untersicht.

Dachgeschoßausbau: Dieser besteht aus einem Leichtbau (Gipskartonplatten mit Wärmedämmung).

Dachkonstruktion: Beide Gebäude haben Steil- / Satteldächer.

Dachdeckung: Beim Wohnhaus harte Eindeckung. Eine SAT-Anlage ist montiert.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung – wie in der Natur vorgefunden:

WOHNUNG W 1:

Erdgeschoß

Wohnzimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:](#)

Laminatboden, Wände / Decke Malerei, zwei einflügelige Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbretter und zwei Radiatoren, der Zugang über eine Holzglastür mit Stock.

Badezimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Bad:](#)

Fußboden und Wände verflies, die Decke mit Platten verkleidet, Holztür mit Stock als Zugang und ein Heizkörper, flaches Kunststofffenster mit Kippflügel. Eingebaut Liegewanne und Waschbecken mit Armaturen, Waschmaschinenanschluss besteht.

Essraum mit Küche / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Küche und Kochnische:](#)

Laminatboden, Malerei an den Wänden bzw. teilweise Tapeten, die Decke mit Paneelen verschalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, an der Rückseite ein zweiflügeliges Kunststofffenster undurchsehbar mit Rollo, beschichtetem Fensterbrett und einem Heizkörper. Dem Gebäude zugehörig ein Nirospülbecken mit Tropfasse und Armatur.

Speis / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Abstellraum:](#)

Laminatboden, Wände ca. 2,00 m hoch verflies, darüber liegend Wände und Decke gemalt, Holztür mit Zarge als Zugang und ein einfaches Holzfenster zum Vorraum hin.

Windfang / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Flur:](#)

Laminatboden, die Wände auf eine Höhe von 1,30 m verflies, Durchgangsöffnung verflies, darüber liegend die Wände gemalt, die Decke mit Holz verkleidet, Eingangstür aus Holz mit Holzstock und zylindrischem Schloss.

WC / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 WC:](#)

Fußboden und Wände 1,48 m hoch verflies, darüber liegend Wände / Decke gemalt, Fenster zum Windfang hin kleinformatig und Limodor, Holztür mit Stock als Zugang und aufgestellt ein Stand-WC.

Schlafzimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:](#)

Holzboden, Wände / Decke gemalt mit Stuckleisten, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett sowie ein Heizkörper. Holztür mit Stock, ein weiteres, zweiflügeliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett beim Zugangsbereich.

Vorraum / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Vorraum:](#)

Laminatboden, Wände gemalt, Decke Nut/Feder beplankt, zum Obergeschoß hin eine gewendelte Holzstiege mit Handlauf ohne Geländer, im Podestbereich ein kleinformatiges Kunststofffenster.

Obergeschoß

Zimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:](#)

Laminatboden, Wände / Dachschräge / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, ein Heizkörper, Holztür mit Stock als Zugang. Hier handelt es sich um einen kleinen Zugang zum Dachraum.

Zwischenflur / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Vorraum:](#)

Laminatboden, Wände / Decke / Dachschräge gemalt, Holzlattentür zum Stiegenhaus hin. Hier ersichtlich der Kamin mit der Putztür.

Zimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:](#)

Laminatboden, Wände / Dachschräge / Decke gemalt, Holztür mit Stock als Zugang, ein Heizkörper, kein Fenster, einflügelige Kunststofftür zu einer kleinen Terrasse.

Terrasse / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Terrasse:](#)

Betonsteinplattenboden, zur Absturzsicherung eine Brüstungsmauer verblecht sowie ein Niro-Geländer.

Stiege zum Keller:

Vom Vorraum Erdgeschoß eine Holztüre mit Stock mit einer einläufigen, gefliesten, steilen Stiege mit geringer Durchgangshöhe zum Keller, wo sich ein Handlauf befindet.

WOHNUNG W 2:

Zimmer 1 / Massageraum / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:](#)

Laminatboden, Wände / Decke gemalt, zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo, Werzalitfensterbrett und Heizkörper sowie Holztür mit Zarge.

Vorraum / Empfang / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Wohnküche:](#)

Laminatboden, Wände/Decke Malerei, Holztüre mit Zarge, zweiteiliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett und Heizkörper. Eingebaut ist ein Küchenblock mit einem Spülbecken und Armatur.

Vorraum / Windfang / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Vorraum:](#)

Laminatboden, Wände / Decke gemalt, Holztür mit Stock.

Badezimmer mit WC / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Bad mit WC:

Fußboden / Wände verflies, Decke gemalt, zwei kleinformatige Kunststofffenster, Holztür mit Zarge als Zugang. Eingebaut Liegewanne und Waschbecken mit Armaturen sowie Stand-WC und ein Heizkörper sowie ein Warmwasserboiler, geschätzt 50 Liter.

Windfang / Eingang:

Granitfliese, Wände / Decke gemalt, zweiteilige Alutür verglast Selbstschließer mit Oberlichte. Von diesem Windfang der Zugang zur Wohnung rechts Erdgeschoß / Obergeschoß und dann zum Massagebereich.

WOHNUNG W 3:

Erdgeschoß

Wohnzimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Wohnküche:

PVC-Boden, Wände / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo, Werzalitfensterbrett und Heizkörper sowie eingebaut der Küchenblock mit Nirospülbecken und Armatur, der Zugang vom Vorraum über eine Holzglastür mit Zarge.

Schlafzimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:

Laminatboden, Wände / Decke gemalt, Holztür mit Zarge, zweiteilige Kunststofftür mit Rollo und ein Heizkörper

Zimmer: / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:

Teppichboden, Wände / Decke gemalt, Glasbausteinfenster, ein Heizkörper, Holztür mit Zarge.

WC / lt. NW-GA vom 29.09.2006 WC:

Fußboden und Wände verflies, Decke gemalt, Kunststofffenster kleinformatig, Holztür mit Zarge, Heizkörper und Stand-WC.

Badezimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Bad:](#)

Fußboden / Wände verflies, Decke Holz vertäfelt, Kunststofffenster kleinformatig, Holztür mit Zarge. Eingebaut Liegewanne und Waschbecken mit Armaturen und Spritzschutzwand bei der Badewanne, der Heizkörper beim Fensterparapet.

Vorraum und Gangflächen / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Flur:](#)

Kunststoffboden, Malerei an Wänden und Decken, Eingangstür aus Holz mit Zarge und eine Sprechanlage, Heizkörper besteht.

Wohnraum / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Flur:](#)

Laminatboden, Wände / Decke Malerei, Holzglastür mit Zarge, zum Balkon hin Kombination Tür / Fenster, Tür einflügelig, Fenster zweiflügelig, jeweils aus Kunststoff mit Werzalitfensterbrett, der Heizkörper im Parapetbereich.

Balkon 1 / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Loggia:](#)

Fliesenboden, durch den darüber liegenden Balkon überdacht und zur Absturzsicherung ein Niro-Geländer montiert.

Balkon 2 / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Loggia:](#)

Plattenbelag als Fußboden, zur Absturzsicherung ein Niro-Geländer.

Terrasse / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Terrasse:](#)

Waschbetonplattenboden, teilweise überdacht und die Dachuntersicht verkleidet, mit einem Niro-Geländer.

WOHNUNG W 4:

1. Obergeschoß

Wohnzimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:](#)

Vinylboden, Wände / Decke gemalt, Holztür mit Stock, zweiteiliges Kunststofffenster und eine einteilige Kunststofftüre zum Balkon, jeweils mit Rollo, Fensterbrett in Werzalit und ein Heizkörper, eingebaut ein Kachelofen - Rückseite.

Vorraum und Gang / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Flur:](#)

Kunststeinboden, Wände gemalt, Decke mit Holz verkleidet (Kassetten und Paneele). In diesem Vorraum die Heizstelle für den Kachelofen, Glasbausteinfenster als Trennung des Vorraumes sowie zwei kleinformative Kunststofffenster mit Fensterbretter.

Küche / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Küche:](#)

Vinylboden, Wände / Decke Malerei, Kombination Tür / Fenster jeweils einflügelig mit Rollo und Fensterbrett sowie ein Heizkörper, Zugangstür aus Holz mit Holzstock vom Vorraum. Dem Gebäude zugehörig Nirospülbecken mit Tropfasse und Armatur.

WC / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 WC:](#)

Fußboden und Wände verfliest bzw. mit Marmorplatte belegt, darüber liegend Malerei, Decke mit Holz verkleidet, Holztür mit Stock, Hänge-WC sowie Heizkörper, kleinformatives Kunststofffenster ohne Rollo.

Speis / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Abstellraum:](#)

Fliesenboden, Wände gemalt, Decke Holz verkleidet, Holztür mit Stock.

Badezimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Bad:](#)

In zwei Bereiche unterteilt mit Vorraum und Badbereich, Fußboden / Wände im Badezimmer ca. 2,20 m hoch verfliest, darüber liegend Malerei, Decke mit Paneelen verschalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und ein Heizkörper. Eingebaut zwei Waschbecken, eine Doppeldusche und eine Wanne, jeweils mit Armaturen, bei der Dusche Spritzschutzwand aus Glas mit einer Schiebetür zum Einstieg.

Zimmer / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:](#)

Vinylboden, Wände gemalt, Decke mit Gipskassetten verkleidet, Holztür mit Stock als Zugang, doppelflügelige Kunststofftür mit Rollo, rechts davon der Heizungs radiator.

Schlafflur / [lt. NW-GA vom 29.09.2006 Vorraum:](#)

Vinylboden, Malerei an Wänden und Decke, Holztür mit Stock zum Vorraum.

Zimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:

Vinylboden, Malerei Wände / Decke, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo, Werzalitfensterbrett und Heizkörper, der Zugang zum Schlaflur über eine Holztür mit Stock.

Schrankraum / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Schrankraum:

Vinylboden, Malerei Wände / Decke, kein Fenster, kein Heizkörper, Holztür mit Stock als Zugang vom Schlaflur.

Zimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer:

Vinylboden, Malerei Wände / Decke, zum Balkon hin zweiflügeliges Kunststofffenster und einflügelige Tür, jeweils mit Rollo, Fensterbretter in Werzalit und ein Heizkörper. Eingebaut der dritte Teil des Kachelofens.

Loggien / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Loggien:

teilweise Fliesenboden, teilweise Kunststeinboden, durch die darüber liegenden Balkone bzw. den Dachstuhl überdacht, zur Absturzsicherung Niro-Geländer, die Sohlbank des Fensters aus Kunststein, Sonnenschutz und Markise vorhanden.

Kellergeschoß mit Kellerräumen, den Wohnungen zugeordnet:

Eine exakte Zuordnung der Kellerräume zu den Wohnungen war nicht möglich (kein Bestandsplan vorliegend).

Bei den Kellerräumen handelt es sich um Räume mit einfacher Ausstattung (Beton-, Fliesen- und Spanplattenböden), teilweise mit Kunststoff- und Glasbausteinfenstern sowie einfachen Türen.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, die Sanitärebereiche sind verflies.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsysteme mit Silikatabrieb.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zentral vom Keller aus mittels Radiatoren über eine Gasanlage. Es handelt sich um einen Gaskessel der Type Viessmann Atola RN mit einem Warmwasserboiler.

Anschlüsse: Zur Gänze eingeleitet, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sowie Sprechanlagen sind vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Die Gebäude und Wohnungen befinden sich in einem gebrauchsfähigen Zustand und sind, wie bei der Befundaufnahme angegeben, vermietet. Soweit durch Augenschein feststellbar, sind, mit Ausnahme der Wohnung W 4, alle Wohnungen vermietet (Mietverträge wurden mir trotz Zusage nicht vorgelegt). Zeit- und Abnutzungsschäden sind unübersehbar, dies betrifft vor allem die Wohnung W 1.

Weiters wird festgehalten, dass die Gebäude den Errichtungszeitpunkten entsprechen und nicht heutigem modernen Standard. Dies betrifft sowohl die Grundrissform als auch die gesamte Technik des Hauses.

2.9.2 Einstellraum / Garagengebäude:

An der Rückseite ist dem neueren Teil des Gebäudes ein Einstellraum / Garagen angebaut, welche 1978 laut Plan und Baubescheid errichtet wurden.

Dieser Gebäudetrakt ist eingeschößig und massiv errichtet und dient dem Einstellen von PKW.

Abgesehen davon, sind diverse Nebenräume vorhanden.

Als Fußboden ist Betonboden vorhanden.

Ersichtlich ist ein Satteldach aus Brettbindern und bestehend Sektionaltore bzw. Kunststoffjalousien.

Die Eindeckung besteht aus Welleternit.

Stromanschluss ist zugeleitet.

Der Zustand kann als gut bezeichnet werden.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Zugänge zu den Wohnungen erfolgen über Vorlegstufen, sowohl von der Keramikstraße als auch von der Wiesengasse aus und sind diese mit Plattenbelag versehen.

Einfriedungen auf dem Grundstück bestehen nicht.

Die Restflächen des Grundstücks sind größtenteils befestigt / asphaltiert und stellen Stellplatzflächen dar bzw. sind im Vorgartenbereich sowie auch im Hofbereich Grünzonen vorhanden.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhausanlagen 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 Mieterträge 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 Gesamrendite 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 Developergewinn 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.

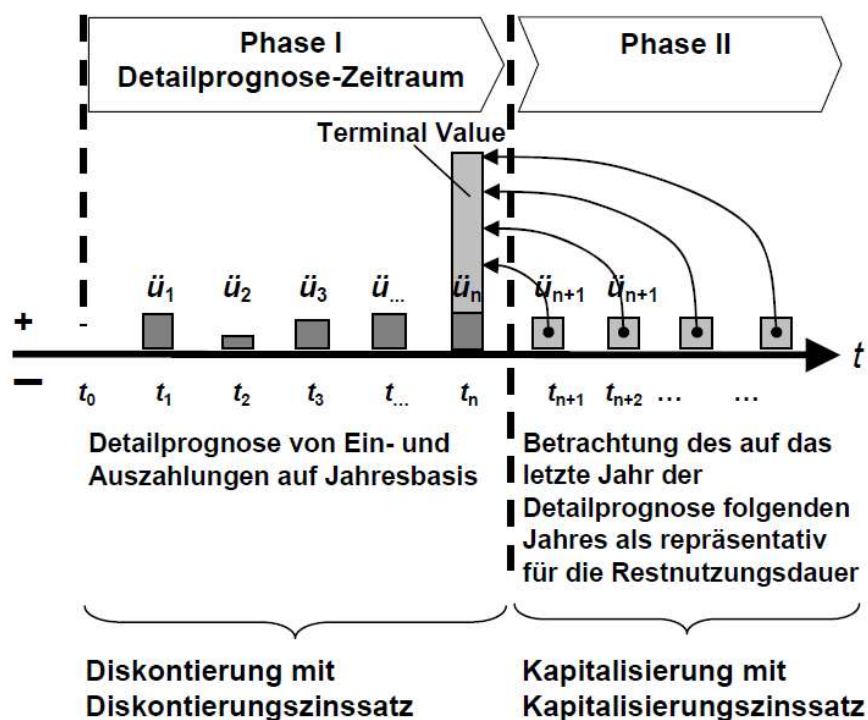
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 KAPITALISIERUNGSSINSSATZ 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.

Trotz Urgenz wurden mir Mietverträge bzw. Betriebskostenabrechnungen nicht vorgelegt.

3.1. Wertermittlung Wohnung W 1 (122/699 Anteile):

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2786/2021	17.06.2021	33056	1.392	66.000	47,41	12,0%	53,10
1081/2024	09.04.2024	33056	814	25.000	30,71	6,0%	32,55
4135/2021	06.10.2021	33056	547	21.880	40,00	12,0%	44,80
3050/2023	13.10.2023	33056	292	15.000	51,37	6,0%	54,45
5/2025	26.09.2024	33056	712	24.920	35,00	3,0%	36,05
1843/2023	20.06.2023	33056	4.669	280.000	59,97	9,0%	65,37

MITTELWERT € / m² 47,7

GST. 2681/2 - "BM" - Bauland Gemischtes Baugebiet

885 m ²	à €	48 / m ²	€	42.480,00
--------------------	-----	---------------------	---	-----------

GRUNDWERT			€	42.480,00
------------------	--	--	----------	------------------

122 / 699	ANTEILE		€	7.414,00
------------------	----------------	--	----------	-----------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Nutzfläche 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. Wohnung W 1:

Topografische Aufstellung laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006:

Bei meiner Besichtigung bzw. Befundaufnahme habe ich die Räume vermessen und dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 gegenüber gestellt.

Festgehalten wird, dass, abgesehen von Messtoleranzen, die Flächen dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 entsprechen, sodass die Bewertung auf Basis dieser erfolgt und auch die Raumbezeichnungen dem Nutzwertgutachten entnommen wurden.

EG:

Zimmer	=	18,78 m ²
Bad	=	4,93 m ²
Küche und Kochnische	=	18,83 m ²
Abstellraum	=	1,55 m ²
Flur	=	1,44 m ²
WC	=	1,44 m ²
Zimmer	=	13,43 m ²
Vorraum	=	12,56 m ²
	=	<hr/> 72,96 m ²

OG:

Zimmer	=	23,15 m ²
Vorraum	=	1,65 m ²
Zimmer	=	18,10 m ²
	=	<hr/> 42,90 m ²

Terrasse:

Terrasse	=	17,39 m ²
	=	<hr/> 17,39 m ²

KG:

Keller	=	31,89 m ²
	=	31,89 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.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK
Wohnung W 1:				
EG:	72,96	x	€ 2.400,00	€ 175.104,00
OG:	42,90	x	€ 1.950,00	€ 83.655,00
Terrasse:	17,39	x	€ 300,00	€ 5.217,00
KG:	31,89	x	€ 720,00	€ 22.961,00
				€ 286.937,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€ 57.387,00
				€ 344.324,00

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.).

64% von	€ 344.324,00	-€	220.367,00
		€	123.957,00

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

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

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

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

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

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,00 =	18,17%	-€	22.523,00
Bauzeitwert		€	101.434,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	7.414,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohnung W 1:	€	101.434,00
SACHWERT	€	108.848,00

3. Ertragswert:

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

Weiters wird festgehalten, dass die Wohnungen vermietet sind, mit jedoch trotz Urgenz keine Mietverträge vorgelegt wurden.

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 **Wohnung W 1 (122/699 Anteile)** auf der Liegenschaft mit der EZ 1353, Gst. Nr. 2681/2, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Wiesengasse 4**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von
15%
mit gerundet

€ 93.000,00

(in Worten: dreiundneunzigtausend)

festgelegt.

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

3.2. Wertermittlung Wohnung W 2 (65/699 Anteile):

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2786/2021	17.06.2021	33056	1.392	66.000	47,41	12,0%	53,10
1081/2024	09.04.2024	33056	814	25.000	30,71	6,0%	32,55
4135/2021	06.10.2021	33056	547	21.880	40,00	12,0%	44,80
3050/2023	13.10.2023	33056	292	15.000	51,37	6,0%	54,45
5/2025	26.09.2024	33056	712	24.920	35,00	3,0%	36,05
1843/2023	20.06.2023	33056	4.669	280.000	59,97	9,0%	65,37

MITTELWERT € / m² 47,7

GST. 2681/2 - "BM" - Bauland Gemischtes Baugebiet

885 m ²	à €	48 / m ²	€	42.480,00
--------------------	-----	---------------------	---	-----------

GRUNDWERT			€	42.480,00
------------------	--	--	----------	------------------

65 / 699	ANTEILE		€	3.950,00
-----------------	----------------	--	----------	-----------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Nutzfläche 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. Wohnung W 2:

Topografische Aufstellung laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006:

Bei meiner Besichtigung bzw. Befundaufnahme habe ich die Räume vermessen und dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 gegenüber gestellt.

Festgehalten wird, dass, abgesehen von Messtoleranzen, die Flächen dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 entsprechen, sodass die Bewertung auf Basis dieser erfolgt und auch die Raumbezeichnungen dem Nutzwertgutachten entommen wurden.

EG:

Zimmer	=	20,50 m ²
Wohnküche	=	22,94 m ²
Vorraum	=	1,63 m ²
Bad mit WC	=	8,86 m ²
	=	<hr/> 53,93 m ²

KG:

Lagerraum	=	43,78 m ²
	=	<hr/> 43,78 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 um-

bauter 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
Wohnung W 2:				
EG:	53,93	x	€ 2.400,00	€ 129.432,00
KG:	43,78	x	€ 720,00	€ 31.522,00
				€ 160.954,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€ 32.191,00
				€ 193.145,00

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.).

57% von	€ 193.145,00	-€	110.093,00
		€	83.052,00

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 Gebäudezustan-

des über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

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

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,75 = 12,53%	-€	10.406,00
Bauzeitwert	€	72.646,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	3.950,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohnung W 2:	€	72.646,00
SACHWERT	€	76.596,00

3. Ertragswert:

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

Weiters wird festgehalten, dass die Wohnungen vermietet sind, mit jedoch trotz Urgenz keine Mietverträge vorgelegt wurden.

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 **Wohnung W 2 (65/699 Anteile)** auf der Liegenschaft mit der EZ 1353, Gst. Nr. 2681/2, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Wiesengasse 4**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von
mit gerundet

15%

€ 65.000,00

(in Worten: fünfundsechzigtausend)

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 BAYER' around the perimeter, 'SV' in the center, and 'Ing. Werner BAYER' and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER' also within the stamp.

3.3. Wertermittlung Wohnung W 3 (122/699 Anteile):

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2786/2021	17.06.2021	33056	1.392	66.000	47,41	12,0%	53,10
1081/2024	09.04.2024	33056	814	25.000	30,71	6,0%	32,55
4135/2021	06.10.2021	33056	547	21.880	40,00	12,0%	44,80
3050/2023	13.10.2023	33056	292	15.000	51,37	6,0%	54,45
5/2025	26.09.2024	33056	712	24.920	35,00	3,0%	36,05
1843/2023	20.06.2023	33056	4.669	280.000	59,97	9,0%	65,37

MITTELWERT € / m² 47,7

GST. 2681/2 - "BM" - Bauland Gemischtes Baugebiet

885 m ²	à €	48 / m ²	€	42.480,00
--------------------	-----	---------------------	---	-----------

GRUNDWERT			€	42.480,00
------------------	--	--	----------	------------------

122 / 699	ANTEILE		€	7.414,00
------------------	----------------	--	----------	-----------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Nutzfläche 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. Wohnung W 3:

Topografische Aufstellung laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006:

Bei meiner Besichtigung bzw. Befundaufnahme habe ich die Räume vermessen und dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 gegenüber gestellt.

Festgehalten wird, dass, abgesehen von Messtoleranzen, die Flächen dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 entsprechen, sodass die Bewertung auf Basis dieser erfolgt und auch die Raumbezeichnungen dem Nutzwertgutachten entnommen wurden.

EG:

Wohnküche	=	26,93 m ²
Zimmer	=	20,66 m ²
Zimmer	=	13,61 m ²
WC	=	1,78 m ²
Bad	=	4,27 m ²
Flur	=	9,20 m ²
Wohnzimmer	=	18,12 m ²
	=	<hr/> 94,57 m ²

Loggien:

Loggia	=	7,33 m ²
Loggia	=	7,80 m ²
	=	<hr/> 15,13 m ²

Terrasse:

Terrasse	=	60,62 m ²
	=	<hr/> 60,62 m ²

KG:

Keller	=	18,06 m ²
	=	18,06 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.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	=	BK
Wohnung W 3:					
EG:	94,57	x	€ 2.400,00	€	226.968,00
Loggien:	15,13	x	€ 600,00	€	9.078,00
Terrasse:	60,62	x	€ 300,00	€	18.186,00
KG:	18,06	x	€ 720,00	€	13.003,00
				€	267.235,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	53.447,00
				€	320.682,00

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.).

57% von	€	320.682,00	-€	182.789,00
			€	137.893,00

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

2,75 =	12,53%	-€	17.278,00
Bauzeitwert		€	120.615,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	7.414,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohnung W 3:	€	120.615,00
SACHWERT	€	128.029,00

3. Ertragswert:

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

Weiters wird festgehalten, dass die Wohnungen vermietet sind, mit jedoch trotz Urgenz keine Mietverträge vorgelegt wurden.

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 **Wohnung W 3 (122/699 Anteile)** auf der Liegenschaft mit der EZ 1353, Gst. Nr. 2681/2, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Wiesengasse 4**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15%
mit gerundet

€ 109.000,00

(in Worten: einhundertneuntausend)

festgelegt.

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

3.4. Wertermittlung Wohnung W 4 (174/699 Anteile):

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2786/2021	17.06.2021	33056	1.392	66.000	47,41	12,0%	53,10
1081/2024	09.04.2024	33056	814	25.000	30,71	6,0%	32,55
4135/2021	06.10.2021	33056	547	21.880	40,00	12,0%	44,80
3050/2023	13.10.2023	33056	292	15.000	51,37	6,0%	54,45
5/2025	26.09.2024	33056	712	24.920	35,00	3,0%	36,05
1843/2023	20.06.2023	33056	4.669	280.000	59,97	9,0%	65,37

MITTELWERT € / m² 47,7

GST. 2681/2 - "BM" - Bauland Gemischtes Baugebiet

885 m ²	à €	48 / m ²	€	42.480,00
--------------------	-----	---------------------	---	-----------

GRUNDWERT			€	42.480,00
------------------	--	--	----------	------------------

174 / 699	ANTEILE		€	10.574,00
------------------	----------------	--	----------	------------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Nutzfläche 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. Wohnung W 4:

Topografische Aufstellung laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006:

Bei meiner Besichtigung bzw. Befundaufnahme habe ich die Räume vermessen und dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 gegenüber gestellt.

Festgehalten wird, dass, abgesehen von Messtoleranzen, die Flächen dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 entsprechen, sodass die Bewertung auf Basis dieser erfolgt und auch die Raumbezeichnungen dem Nutzwertgutachten entommen wurden.

1. OG:

Zimmer	=	22,49 m ²
Flur	=	23,97 m ²
Küche	=	15,20 m ²
WC	=	2,10 m ²
Abstellraum	=	1,47 m ²
Bad	=	8,32 m ²
Zimmer	=	19,19 m ²
Vorraum	=	3,00 m ²
Zimmer	=	16,71 m ²
Schrankraum	=	8,74 m ²
Zimmer	=	21,40 m ²
	=	<hr/> 142,59 m ²
 <u>Loggien:</u>		
Loggien:	=	<hr/> 33,73 m ²
	=	33,73 m ²

KG:

Keller	=	45,35 m ²
	=	45,35 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.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	=	BK
Wohnung W 4:					
1. OG:	142,59	x	€ 2.400,00	€	342.216,00
Loggien:	33,73	x	€ 600,00	€	20.238,00
KG:	45,35	x	€ 720,00	€	32.652,00
				€	395.106,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	79.021,00
				€	474.127,00

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.).

46% von	€	474.127,00	-€	218.098,00
			€	256.029,00

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

2,50 =	8,09%	-€	20.713,00
Bauzeitwert		€	235.316,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	10.574,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohnung W 4:	€	235.316,00
SACHWERT	€	245.890,00

3. Ertragswert:

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

Weiters wird festgehalten, dass die Wohnungen vermietet sind, mit jedoch trotz Urgenz keine Mietverträge vorgelegt wurden.

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 **Wohnung W 4 (174/699 Anteile)** auf der Liegenschaft mit der EZ 1353, Gst. Nr. 2681/2, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Wiesengasse 4**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von
 15%
 mit gerundet

€ 209.000,00

(in Worten: zweihundertneuntausend)

festgelegt.

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



The stamp is circular and green, containing the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger', 'BAU- und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger', 'Ing. Werner BAYER', and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'. In the center of the stamp is a stylized logo consisting of the letters 'SV'.

3.5. Wertermittlung betreffend die drei KFZ-Stellplätze mit den Anteilen

KFZ- Stellplatz 1 - 9/699 Anteile

KFZ- Stellplatz 2 - 9/699 Anteile

KFZ- Stellplatz 3 - 9/699 Anteile

1. Grundwert:

Dieser wurde aufgrund meiner Erfahrungen und Erkundigungen bzw. Vergleichswerten in diesem Raum festgesetzt. Es wird auch auf die Literaturen von Gerardy/Möckel/Troff, Simon/Kleiber/Rössler, Renner/Sohni, Kranewitter und Bienert/Funk sowie auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Insbesondere wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind.

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2786/2021	17.06.2021	33056	1.392	66.000	47,41	12,0%	53,10
1081/2024	09.04.2024	33056	814	25.000	30,71	6,0%	32,55
4135/2021	06.10.2021	33056	547	21.880	40,00	12,0%	44,80
3050/2023	13.10.2023	33056	292	15.000	51,37	6,0%	54,45

5/2025	26.09.2024	33056	712	24.920	35,00	3,0%	36,05
1843/2023	20.06.2023	33056	4.669	280.000	59,97	9,0%	65,37

MITTELWERT € / m² 47,7

GST. 2681/2 - "BM" - Bauland Gemischtes Baugebiet

885 m² à € 48 / m² € 42.480,00

GRUNDWERT € 42.480,00

9 / 699 ANTEILE (KFZ-Stellplatz 1) € 547,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Nutzfläche 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. KFZ-Stellplatz 1:

Topografische Aufstellung laut Nutzwertgutachten vom 29.09.2006:

Bei meiner Besichtigung bzw. Befundaufnahme habe ich die Räume vermessen und dem Nutzwertgutachten vom 29.09.2006 gegenüber gestellt.

Festgehalten wird, dass, abgesehen von Messtoleranzen, die Flächen des Nutzwertgutachtens vom 29.09.2006 entsprechen, sodass die Bewertung auf Basis dieser erfolgt und auch die Raumbezeichnungen dem Nutzwertgutachten entnommen wurden.

KFZ-Stellplatz 1	=	18,83 m ²
	=	18,83 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.

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
KFZ-Stellplatz 1				
18,83	x	€ 900,00	€	16.947,00
			€	16.947,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	3.389,00
			€	20.336,00

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.).

57% von	€	20.336,00	-€	11.592,00
			€	8.744,00

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

2,75 =	12,53%	-€	1.096,00
Bauzeitwert		€	7.648,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	547,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. KFZ-Stellplatz 1:	€	7.648,00
SACHWERT	€	8.195,00

3. Ertragswert:

Beim Grundstück mit Gebäude handelt es sich nach Lehr -und Rechtsmeinung ausschließlich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet bzw. dieser vom Sachwert bestimmt wird. Von einer Ertragswertberechnung wird aher Abstand genommen.

Weiters wird festgehalten, dass die Wohnungen vermietet sind, mit jedoch trotz Urgenz keine Mietverträge vorgelegt wurden.

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 des **KFZ-Stellplatzes 1 (9/699 Anteile)** auf der Liegenschaft mit der EZ 1353, Gst. Nr. 2681/2, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Wiesengasse 4**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15%
mit gerundet

€ 7.000,00

(in Worten: siebentausend)

festgelegt.

Nachdem alle drei Stellplätze die selbe Größe aufweisen, erfolgt eine detaillierte Berechnung lediglich für den KFZ-Stellplatz 1. Der Verkehrswert für die beiden anderen

Der Verkehrswert für die KFZ-Stellplätze 2 und 3 ist derselbe und wird daher von einer detaillierten Berechnung der Stellplätze 2 und 3 Abstand genommen.

KFZ- Stellplatz 1 - 9/699 Anteile	€	7.000,00
KFZ- Stellplatz 2 - 9/699 Anteile	€	7.000,00
KFZ- Stellplatz 3 - 9/699 Anteile	€	7.000,00
	€	<u>21.000,00</u>

(in Worten: einundzwanzigtausend)

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER', 'Baumeister Ing. Werner', and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'. In the center of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a square frame.

3.6 ZUSAMMENSTELLUNG

Wohnung 1 - 122/699 Anteile	€	93.000,00
Wohnung 2 - 65/699 Anteile	€	65.000,00
Wohnung 3 - 122/699 Anteile	€	109.000,00
Wohnung 4 - 174/699 Anteile	€	209.000,00
KFZ-Stellplatz 1	€	7.000,00
KFZ-Stellplatz 2	€	7.000,00
KFZ-Stellplatz 3	€	7.000,00
VERKEHRSWERT GESAMT	€	497.000,00

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular seal. The seal contains the text: 'Allgemein beauftragter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger', 'BAUINGENIEUR', 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER', and 'Ing. Werner BAYER'. The seal also features a logo with the letters 'SV' inside a square.

4 FOTODOKUMENTATION

umlaufende Aufnahmen des Gebäudes



allgemeiner Eingangsbereich Rückseite



Stiegenhaus

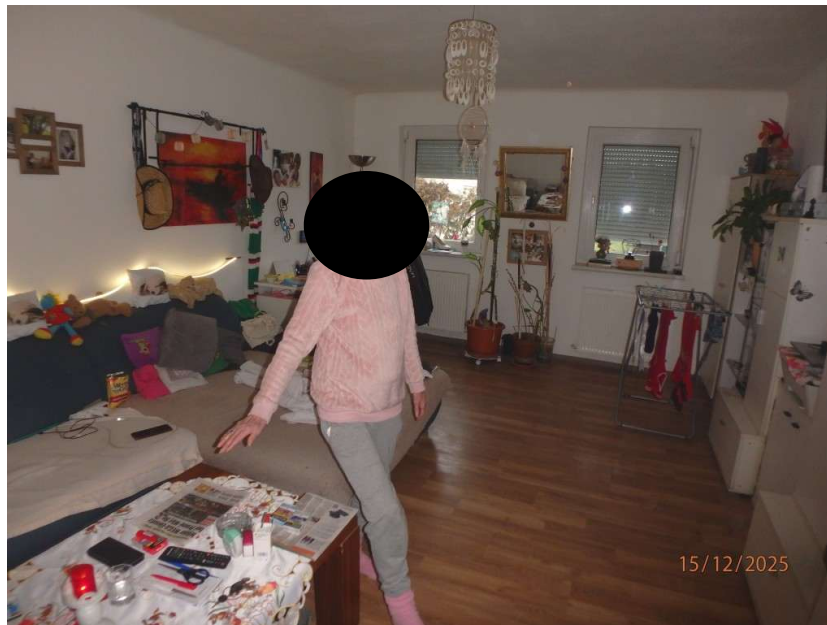




Räumlichkeiten in der Wohnung W 1

Erdgeschoß

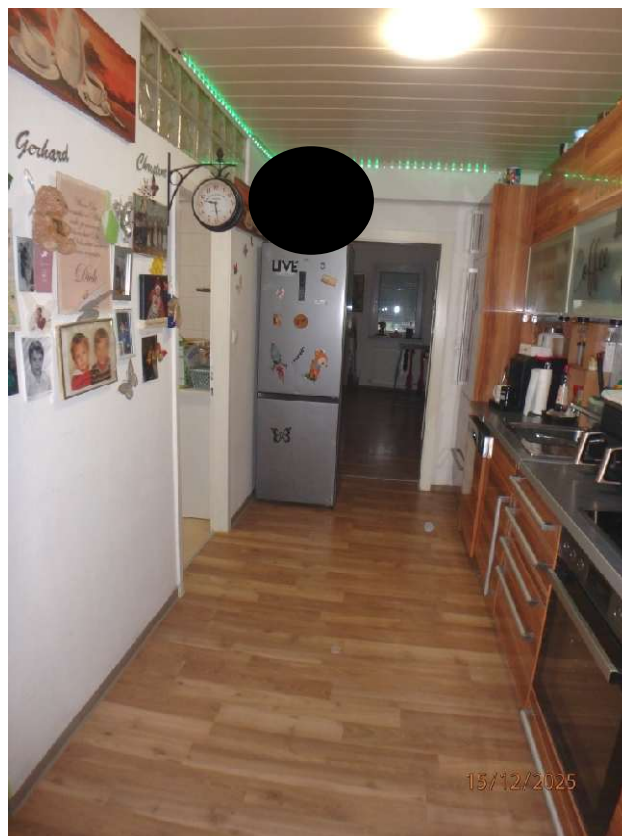
Wohnzimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer



Badezimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Bad



Essraum mit Küche / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Küche und Kochnische



Speis / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Abstellraum



Windfang / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Flur



Schlafzimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer



Vorraum / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Vorraum

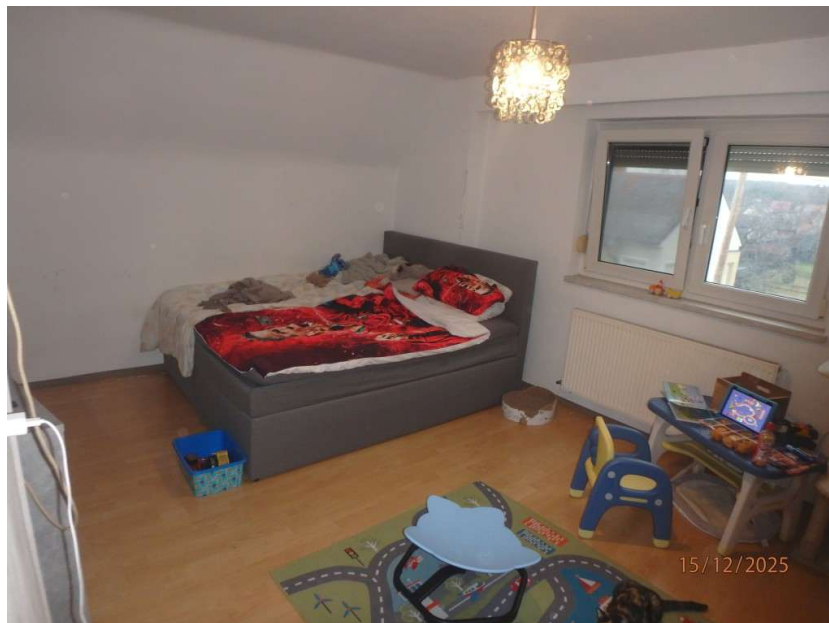


Stiege EG / OG



Obergeschoß

Zimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer

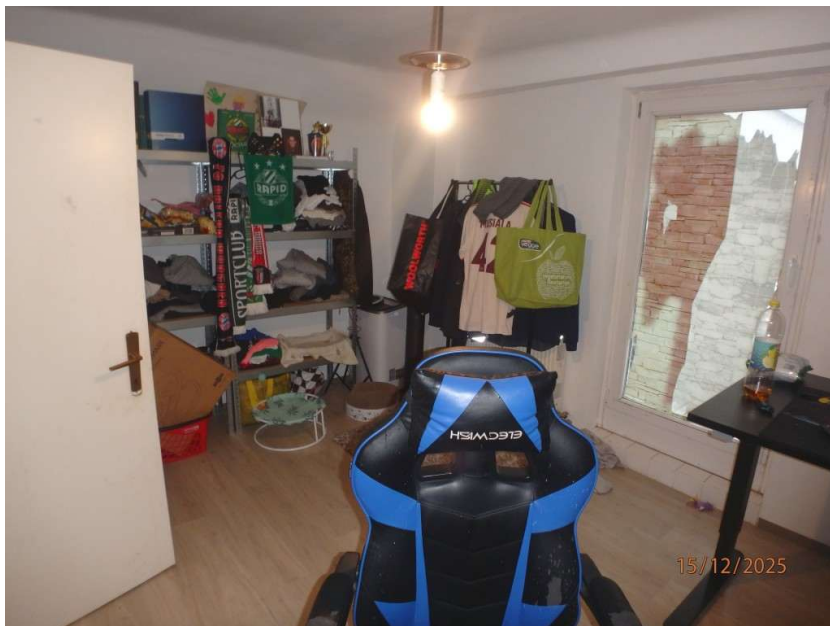




Zwischenflur / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Vorraum



Zimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer



Terrasse / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Terrasse



Stiege zum Keller



Räumlichkeiten in der Wohnung W 2

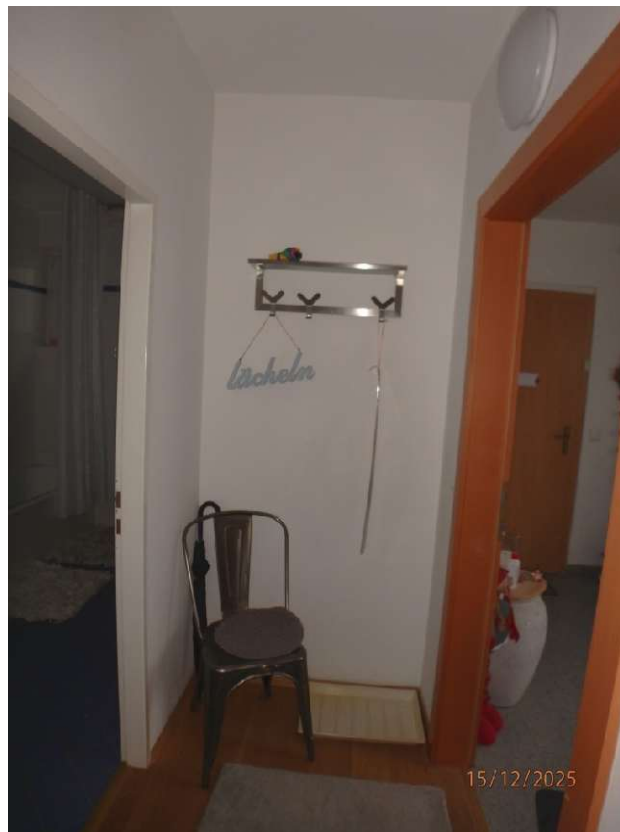
Zimmer 1 / Massageraum / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer



Vorraum / Empfang / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Wohnküche



Vorraum / Windfang / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Vorraum

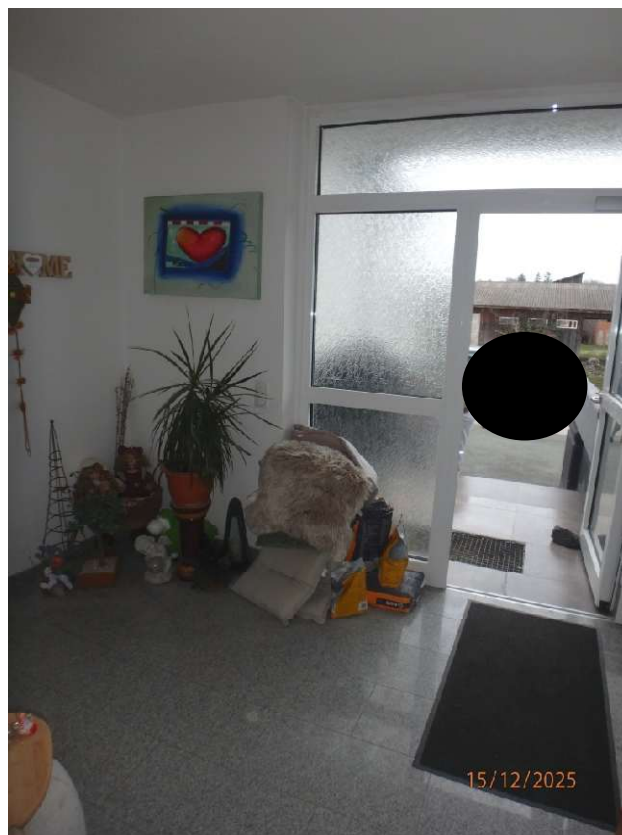


Badezimmer mit WC / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Bad mit WC





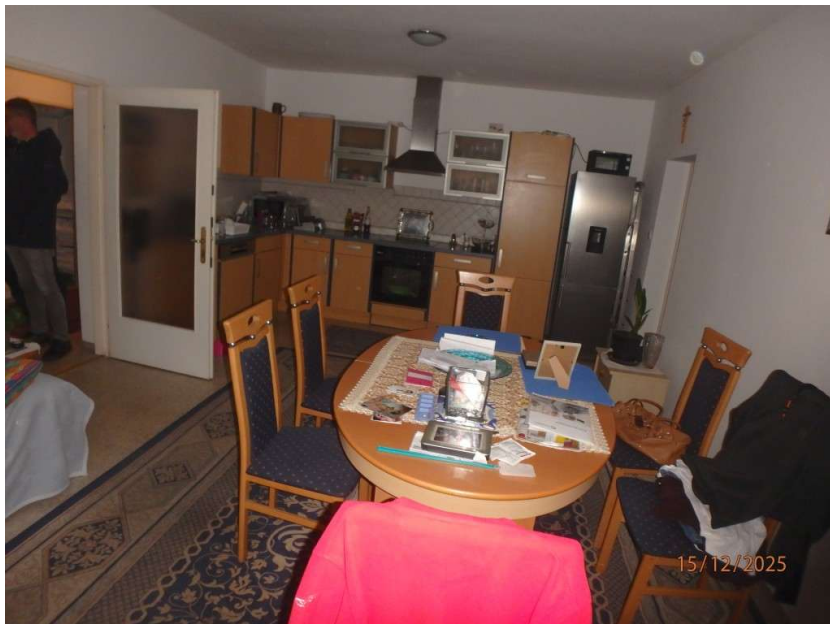
Windfang / Eingang Straßenseite



Räumlichkeiten in der Wohnung W 3

Erdgeschoß

Wohnzimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Wohnküche



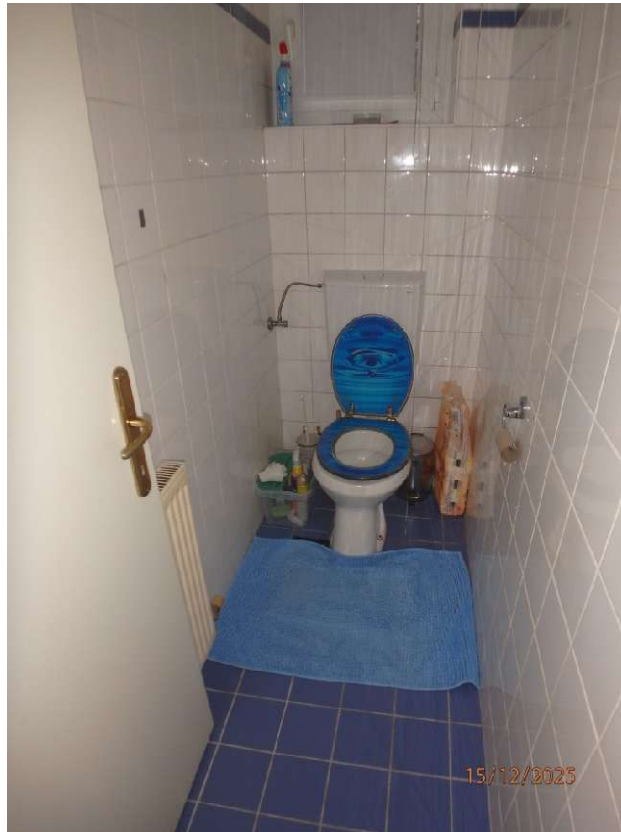
Schlafzimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer



Zimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer



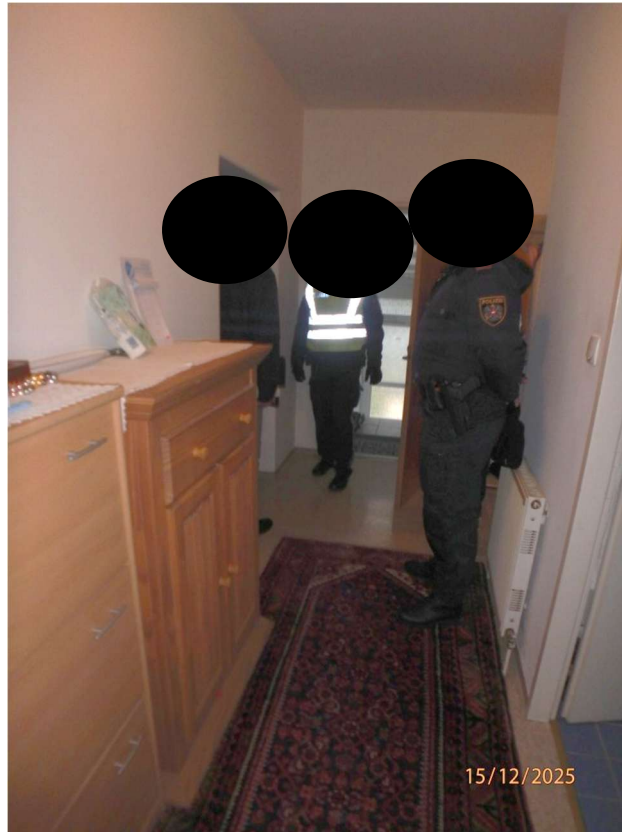
WC / lt. NW-GA vom 29.09.2006 WC



Badezimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Bad



Vorraum und Gangflächen / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Flur



Wohnraum / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Wohnzimmer



Balkon 1 / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Loggia



Balkon 2 / It. NW-GA vom 29.09.2006 Loggia



Terrasse / It. NW-GA vom 29.09.2006 Terrasse





Räumlichkeiten in der Wohnung W 4

1. Obergeschoß

Wohnzimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer





Vorraum und Gang / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Flur



Küche / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Küche



WC / lt. NW-GA vom 29.09.2006 WC



Speis / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Abstellraum



Badezimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Bad





Zimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer



Schlafflur / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Vorraum



Zimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer



Schrankraum / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Schrankraum



Zimmer / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Zimmer





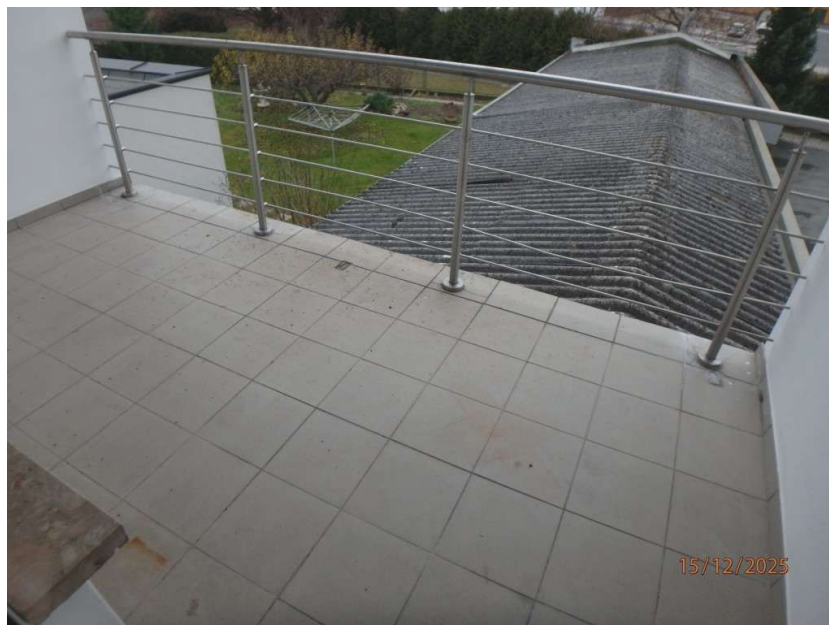
Balkon 1 / It. NW-GA vom 29.09.2006 Loggia



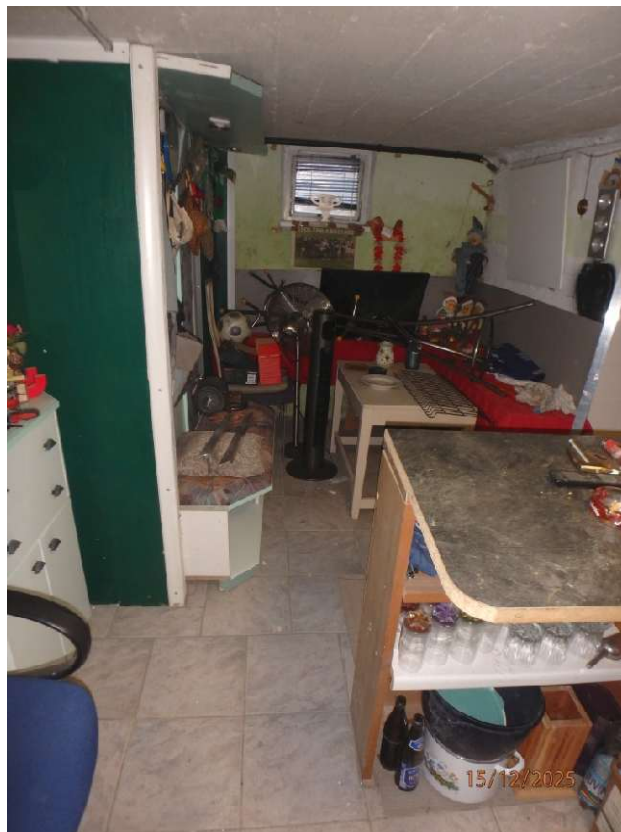
Balkon 2 / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Loggia

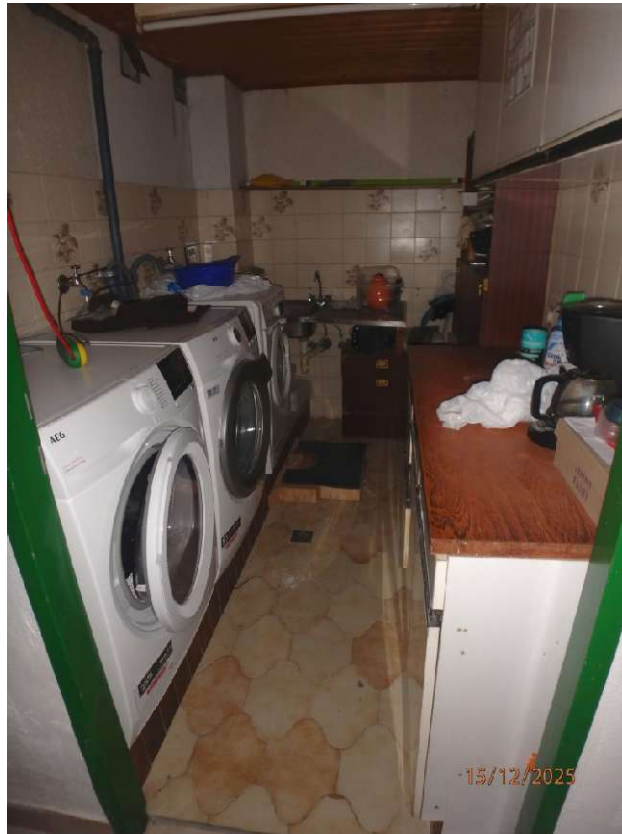


Balkon 3 / lt. NW-GA vom 29.09.2006 Loggia



Kellergeschoß Kellerräume









Einstellraum / Garagengebäude





Außenanlagen und Einfriedungen

