



BAUMEISTER
ING. WERNER

BAYER

BAUMEISTER
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

An das
Bezirksgericht Oberpullendorf
Hauptstraße 7
7350 Oberpullendorf

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 05.05.2025/evb
Unser Zeichen: 133/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 230, Gst. Nr. 403, 404 und 405 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 33054 St. Martin, BG Oberpullendorf, in **7341 Markt St. Martin, Neugasse 76**.

Auftraggeber: BG Oberpullendorf, Geschäftszahl 9 E 28/24 x - 4

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Baden eGen, Raiffeisenplatz 1, 2500 Baden

Vertreter: LEXACTA Tröthandl Juritsch Rechtsanwälte, Theaterplatz 4, 2500 Baden bei Wien (Zeichen: 404/24)

Verpflichtete Partei: 1. Stefan PANTIC, Neugasse 76, 7341 Markt St. Martin
2. Tanja ILIC, Neugasse 76, 7341 Markt St. Martin

Stichtag: 15.04.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: € 50.000,-- s. A.

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	9
2.4	Kontaminierung:	10
2.5	Maße:	12
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	12
2.7	Infrastruktur:	12
2.8	Nutzung:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:	13
2.9.1	Wohngebäude:	13
2.9.2	Nebengebäude 1:	17
2.9.3	Nebengebäude 2:	18
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	18
3	BEWERTUNG	20
3.1	Wertermittlung:	32
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	48
5	FOTODOKUMENTATION	51

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 230, Gst. Nr. 403, 404 und 405 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 33054 St. Martin, BG Oberpullendorf, in **7341 Markt St. Martin, Neugasse 76**, beträgt

€ 149.000,--

Zubehör

€ 2.600,--

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 20.02.2025 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 15.04.2025.

Beginn: 10.30 Uhr

Ende: 11.10 Uhr

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 230

Katastralgemeinde 33054 St. Martin

Anteil 1/1

BLNr. 5

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. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33054 St. Martin EINLAGEZAHL 230
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

Letzte TZ 3139/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
403	GST-Fläche	263	
	Bauf.(10)	159	
	Bauf.(20)	104	Neugasse 76
404	GST-Fläche	281	
	Bauf.(10)	102	
	Bauf.(20)	5	
	Gärten(10)	174	
405	Gärten(10)	499	
GESAMTFLÄCHE		1043	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Stefan Pantic

GEB: 1991-05-13 ADR: Weiglasse 15, Pottendorf 2486

a 190/2023 IM RANG 3154/2022 Kaufvertrag 2022-10-04 Eigentumsrecht

***** C *****

7 a 190/2023 Pfandurkunde 2022-09-30

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 190.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 2371/2024 Klage (18 Cg 72/24a, LG Eisenstadt)

c 3139/2024 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 10a
(9 E 28/24x)

8 a 1925/2023 Pfandurkunde 2023-07-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 2371/2024 Klage (18 Cg 72/24a, LG Eisenstadt)

c 3139/2024 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 10a
(9 E 28/24x)

9 a 2107/2024 Vereinbarung 2024-07-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 8.000,--
für Josef Sieber geb 1961-04-21

10 a 3139/2024 IM RANG 190/2023 1925/2023 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 50.000,--

Zinsen und Kosten siehe Bewilligung in hg. Urkundensammlung

Antragskosten EUR 1.795,99 für
Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

(9 E 28/24x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

24.01.2025 09:03:19

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

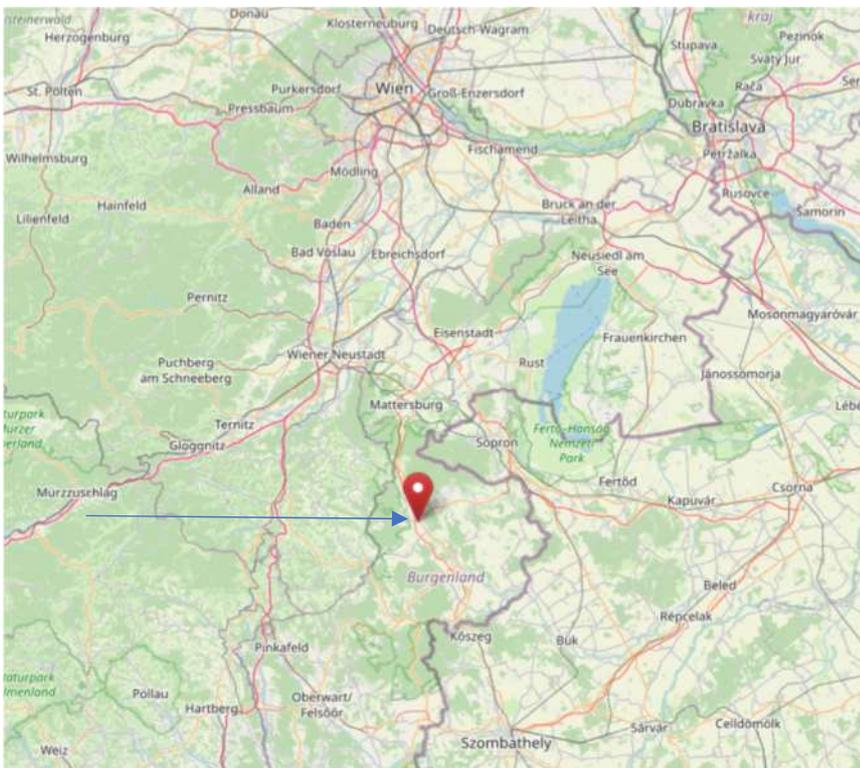
Anmerkung:

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.

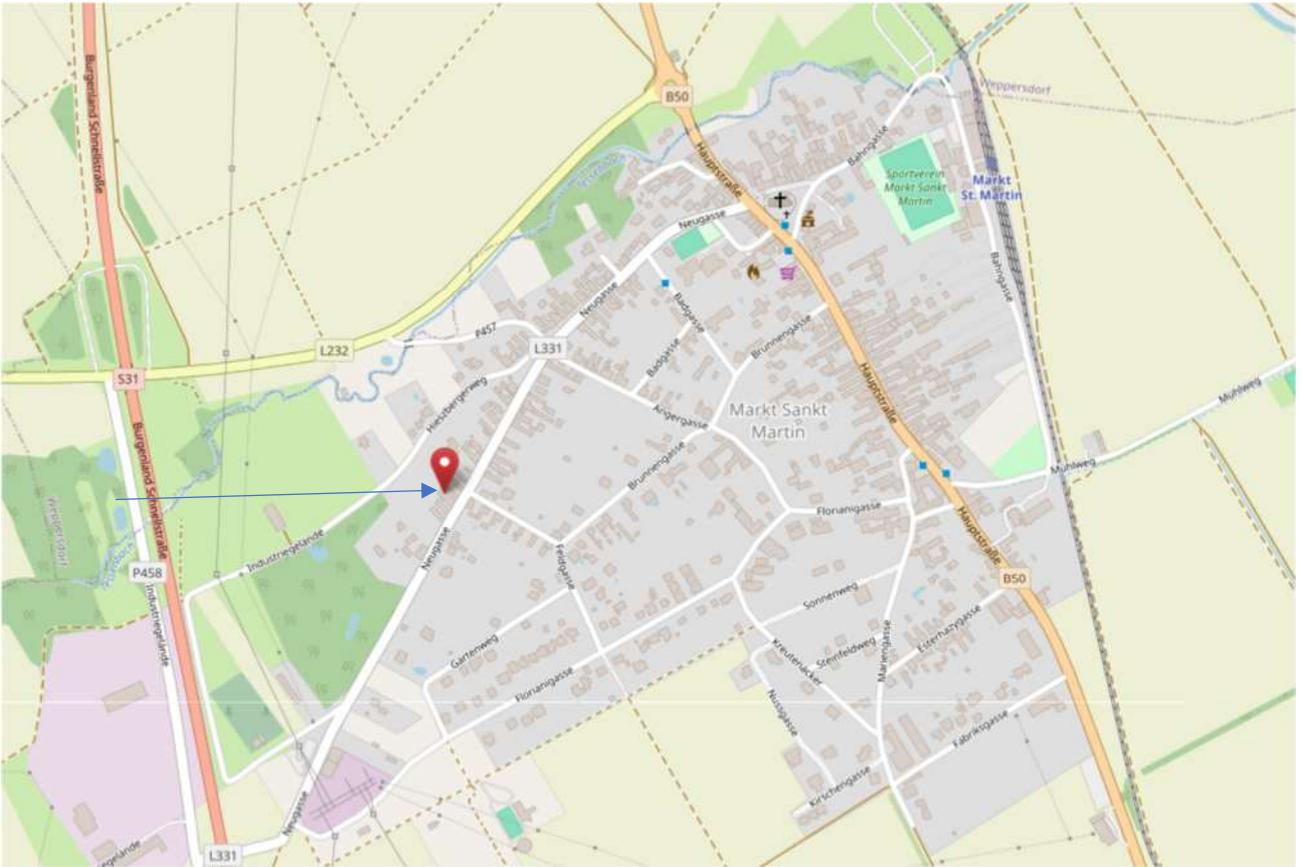
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Diese drei Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am Ortsrand von St. Martin und reichen von der „Neugasse“ bis zum „Hieszbergerweg“. Die Lage der Grundstücke ist von der „Neugasse“ zum „Hieszbergerweg“ hin leicht geneigt, die Figuratur rechteckig, schmal und langgestreckt. Die umliegenden Grundstücke sind soweit bekannt mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort

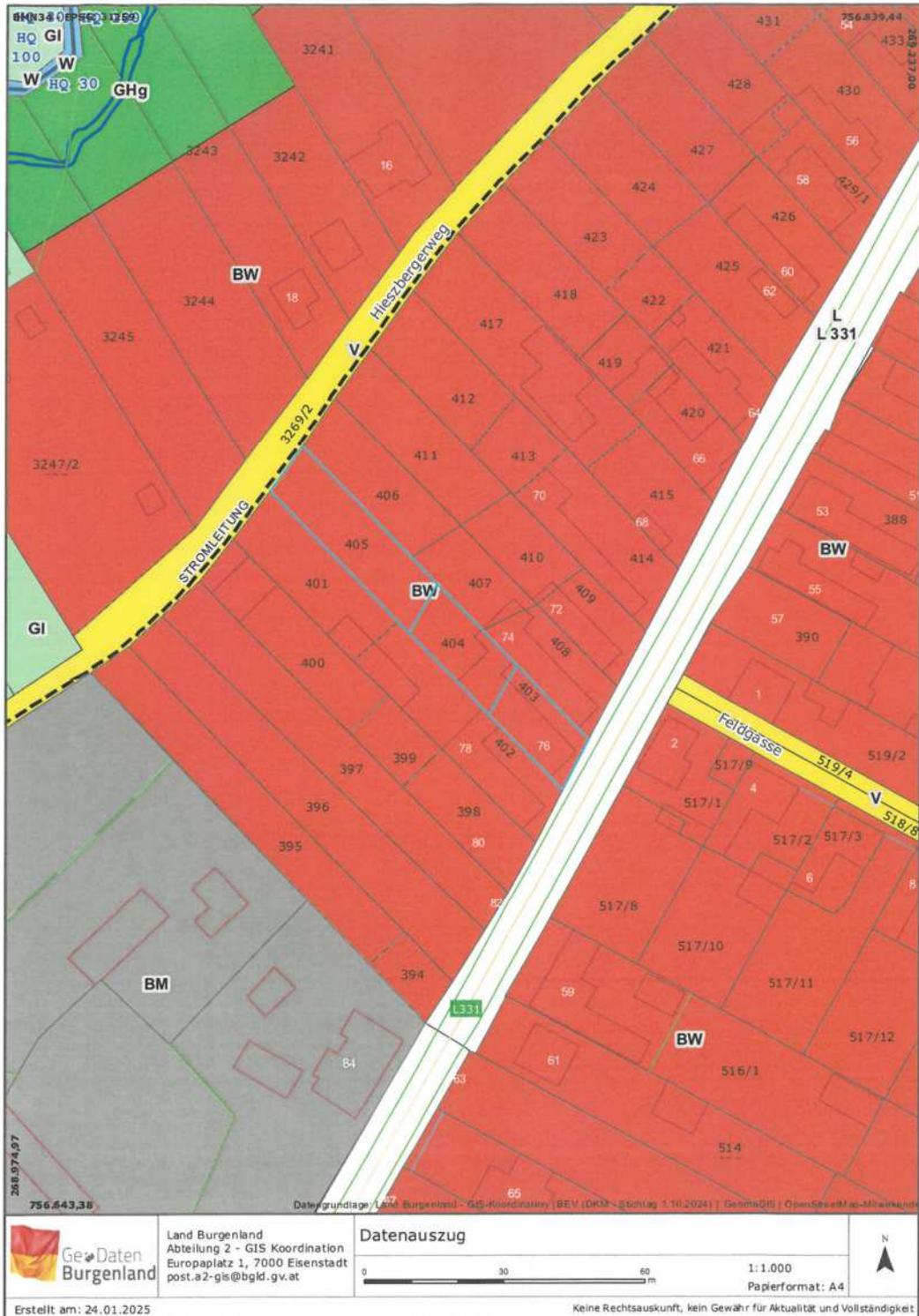


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, sind die Grundstücke als BW – Bauland / Wohngebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

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

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

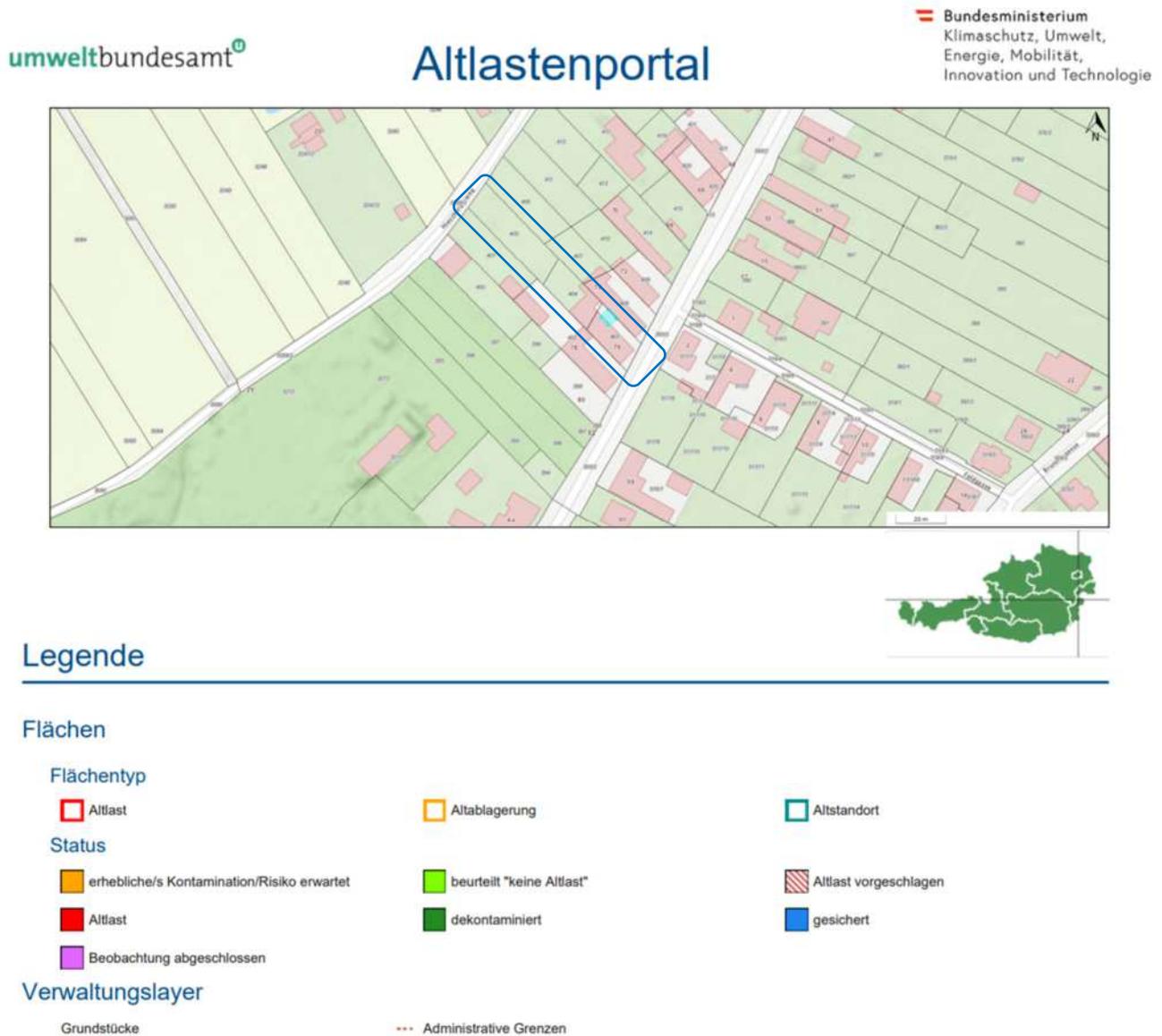
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

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

Altlasten-GIS:



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

2.5 Maße:

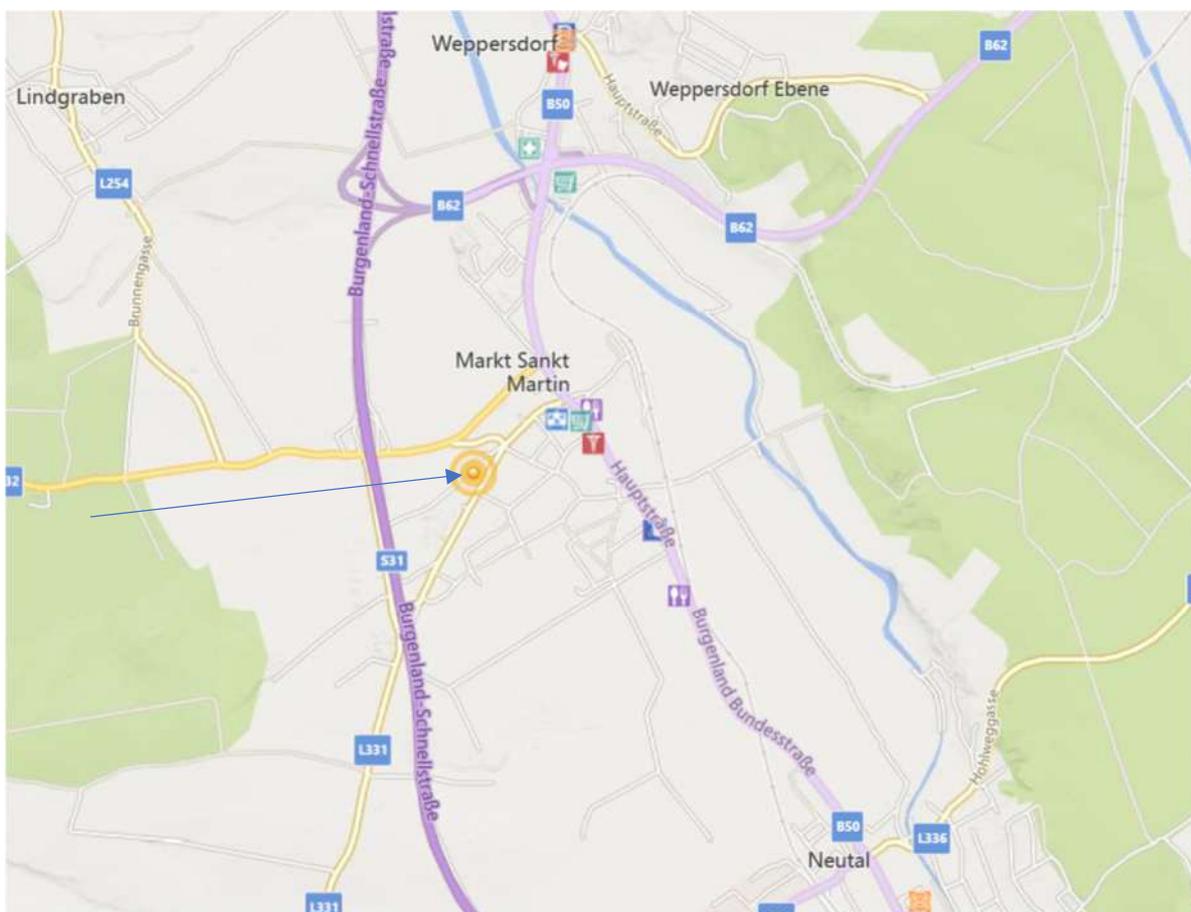
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura aufgenommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist erschlossen, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind dem Wohnhaus zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Gebrauch, eine Volksschule, eine Bank und öffentliche Haltestellen sind in Neutal vorhanden. Die größeren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in der Bezirksvorstadt Oberpullendorf (ca. 10 km Entfernung).



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Wie von der Baubehörde mitgeteilt liegen Pläne und Bescheide nicht vor. Das Baujahr ist daher nicht bekannt. Vom Aussehen und Stil her dürfte es um das Jahr 1900 als Streckhof errichtet worden sein und wurde, wie bei der Befundaufnahme feststellbar, restauriert und instandgesetzt.

Zum damaligen Zeitpunkt dürfte aufgrund der technischen Ausführungen straßenseitig ein Wohnbereich und im rückwärtigen Bereich ein Wirtschaftsteil bestanden haben. Der Wirtschaftsbereich wurde in einen Wohnbereich umgebaut. An Räumlichkeiten bestehen daher im Haus: 4 Zimmer, Waschraum, Kabinett, Wohnküche, Badezimmer sowie Gang- und Flurflächen. Soweit an einer Klapptüre ersichtlich ist, ist ein Keller vorhanden. Zu diesem war kein Zugang möglich. Angegeben wird, dass dieser sehr klein ist und nur geringe Raumhöhe aufweist.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgten in der momentanen Konzeption von der Neugasse aus, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Gasse aus bestehen. Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt über eine Vorlegstufe. Diesem Eingangsbereich ist eine überdachte Holzkonstruktion, in sehr einfacher Ausführung angebaut (einfache Verglasung und einer Tür, ebenfalls mit einfacher Verglasung).

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Dem Alter des Gebäudes vermutlich noch Steinfundamente bzw. ein erweiterter Mauerwerksvorsatz.

Aufgehende Konstruktion: Soweit ersichtlich tw. Ziegelmauerwerk, in Teilbereichen vermutlich noch Stein- und Mischmauerwerk.

Decken: Über dem Straßentrakt befinden sich Holzdecken. Soweit augenscheinlich feststellbar sind Gipskartonverkleidungen aufgebracht. Im rückwärtigen Bereich (ehemaligen Wirtschaftsgebäude) sind Tonnengewölbe vorhanden.

Dachkonstruktion: Über dem Gebäude besteht ein Steildach – Satteldach. Der Dachstuhl ragt hofseitig aus, sodass ein gedeckter Zugang besteht und ist die Untersicht mit Nut- und Federbrettern verschalt.

Dachdeckung: Straßenseitig besteht eine Falzziegeleindeckung, hofseitig wurde eine neue Ziegeleindeckung aufgebracht. Der rückwärtige Bereich ist mit Eternitplatten gedeckt.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Zimmer 1:

Verfliester Boden, die Wände und Decke gemalt, zwei einflügelige Kunststofffenster mit Außenrollo, die Fensterbretter sind verfliest. Beheizung über einen Einzelofen-Holzofen, der Zugang über eine Türe mit Doppelstegverglasung, über einen langgestreckten Gang.

Waschraum:

Fußboden und Wände im Dusch- und Waschbeckenbereich verfliest, ansonsten gemalt, gleichfalls die Decke, zur Belichtung ein Glasbausteinfenster nicht offenbar, der Zugang über eine Holztüre mit Zarge. Dem Gebäude zugehörig Dusche und Waschbecken mit Armaturen, bei der Dusche eine Schwallbrause und ein Vorhang sowie aufgestellt das Stand-WC. In einer Nische befindet sich der Elektroboiler Austria Email, geschätzt 80 Liter. Weiters ersichtlich ist der Kamin mit der Putztüre.

Zimmer 2:

Fliesenboden mit unterschiedlicher Farbgebung, Wand- und Deckenflächen gemalt, soweit

augenscheinlich ersichtlich sind Gipskartonverkleidungen vorhanden, der Zugang über eine Holztüre mit Zarge, Belichtung wiederum über ein Glasbausteinfenster, nicht öffnenbar.

Kabinett:

Verfliester Boden, Wände/Decke gemalt, Entlüftungsöffnung zum Gang, wie auch beim Zimmer 2, Holztüre mit Zarge als Zugang.

Gang:

Fliesenboden mit unterschiedlichen Höhen und fehlender Verfliesung im Bereich der Niveauunterschiede, die Wand- und Deckenflächen gemalt, zwei zweiflügelige Kunststofffenster, wobei ein Fensterbrett verflieset und beim zweiten Fenster ein Werzalitfensterbrett besteht.

Zimmer 3:

Verfliester Boden, Malerei Wände/Decke, Holztüre mit Stock, zweiflügeliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett.

Wohnküche:

Verfliester Boden, Malerei Wände/Decke, zur Nachbarseite ein Glasbausteinfenster, der Zugang über eine Kunststofftüre einflügelig, verglast, mit zylindrischem Schloss mit Dreifachverriegelung. Daneben liegend ein einflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett, aufgestellt ein Holzofen zur Beheizung mit dem Kamin. Weiters besteht in diesem Bereich die Niro-Doppelabwäsche mit Tropfasse und Armatur.

Zwischenflur 1:

Fliesenboden mit drei Ausgleichsstufen zur Küche und Zugang zu einem weiteren Flur im Bereich Badezimmer, die Wand- und Gewölbefläche gemalt, Glasbausteinfenster zur Belichtung.

Badezimmer:

Fußboden und Wände bis auf etwa Türstockhöhe verflieset, darüber liegend Wände und Tonnengewölbe gemalt, Holztüre mit Stock als Zugang, sowie zur Hofseite eine einflügelige

Kunststofftüre verglast und ein Kunststofffenster. Dem Gebäude zugehörig besteht Körperformwanne mit Armatur, Stand-WC und Waschmaschinenanschluss. Waschbecken mit Mischbatterie.

Zwischenflur 2:

Fliesenboden mit fehlenden Fliesen im Durchgangsbereich, wo zwei Stufenhöhen bestehen, aus Ytong-Steinen hergestellt, die Wand- und Tonnengewölbe auch in diesem Bereich gemalt und vorhanden ein Elektroboiler, Type Hajdu, geschätzt 80 Liter.

Zimmer 4:

Laminatboden, hier besteht offensichtlich keine Decke und ist ausschließlich die Dachkonstruktion mit Gipskarton verkleidet, die Wand und Dachschrägen sowie Decken sind gemalt, zur Rückseite drei Kunststofffenster einflügelig, ohne Rollläden, ohne Fensterbretter. Von diesem Zimmer eine Holztüre mit Zarge zum Abstellraum. Eingebaut ein Kamin.

Innenwandgestaltung: Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt. Soweit augenscheinlich feststellbar sind an den Decken auch Gipskartonverkleidungen vorhanden und gemalt. Es sind Dünnwände im Haus aus Gipskartonständerwänden errichtet worden, welche ebenfalls gemalt sind. Die Sanitärbereiche sind verflieset.

Fassadengestaltung: Straßenseitig befindet sich ein Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz, ansonsten ist der bestehende Kalk-Zement-Mörtel-Putz vorhanden, mit einer einfachen Färbelung. Die Fassade ist im Bereich der ausgetauschten Fenster und Türen nicht vollständig wiedererrichtet. Die Sohlbänke bestehen aus Metall. Im Bereich des Zuganges befindet sich der Elektrozähler mit automatischer Absicherung und FI.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Eine zentrale Beheizung besteht nicht, das Gebäude ist ausschließlich mittels Einzelöfen beheizbar, die Warmwasseraufbereitung erfolgt über Elektroboiler. Angegeben wird, dass eine elektrisch gesteuerte Fußbodenheizung besteht. Vorgesehen war eine Photovoltaikanlage, welche noch nicht montiert ist, sodass – lt. Angabe – die Beheizung mit dieser Fußbodenheizung über das Stromnetz erfolgen kann.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Wie bereits vor angeführt wurde das Gebäude umgebaut, restauriert und instandgesetzt, dennoch sind Zeit- und Abnutzungsschäden unübersehbar. Er-sichtlich ist auch kapillare Feuchte am Gebäude, markant vorhanden im Fassadenbereich.

Festgehalten wird, dass es sich um einen ehemaligen Streckhof gehandelt hat, sodass die Zimmer hintereinander aufgereiht sind. Die Ausführung betreffend Grundriss und Technik entsprechen daher dem Errichtungszeitpunkt und nicht heutigen, modernen Standard.

2.9.2 Nebengebäude 1:

Dieses Nebengebäude schließt mit L-förmigen Grundriss an das Wohngebäude an. Es liegen keine Pläne und Bescheide vor. Der Quertrakt ist älteren Datums (vermutlich dem Wohn- und ehemaligen Wirtschaftsgebäude entsprechend), ein Teilbereich an der Garten-seite wurde zu einem späteren Zeitpunkt angebaut.

Das Nebengebäude hat L-förmigen Grundriss und sind vorhanden: Abstell- und Lager-räume. Der alte Gebäudeteil ist sowohl vom Hof als auch vom Garten erreichbar. Der zuge-baute Bereich ist ausschließlich vom Garten begehbar.

Technische Beschreibung:

Vorhanden sind vermutlich Steinfundamente beim Altbau, Betonfundamente beim Zubau. Das aufgehende Mauerwerk ist aufgrund der Wandstärken schließend in Ziegeln errichtet. Decken sind keine vorhanden. Der alte Teil hat ein Satteldach, der Zubau besitzt ein Pult-dach. Die Dachuntersicht im alten Teil ist mit Nut- und Federbrettern verschalt. Die Einde-ckung besteht aus Ziegeln. Dachrinnen sind montiert.

Innenwand- und Fassadenflächen sind verputzt. Im Altbau sind teilweise Holzriegelwände vorhanden, welche verkleidet sind. Der Zugang zum alten Teil erfolgt über Tore vom Hof und Garten aus, der Zugang zum neuen Bereich ist über eine Kunststofftüre gegeben. Zur Belichtung ist im neuen Teil ein Kunststofffenster eingebaut, im alten Bereich ist hofseitig eine Doppelstegverglasung hergestellt sowie einfache Holzfenster, nicht öffnenbar.

Stromanschluss ist zugeleitet, sonstige Anschlüsse bestehen nicht.

Der Zustand erscheint als gebrauchsfähig, dennoch sind auch hier, vor allem im alten Teilbereich Zeitschäden unübersehbar.

2.9.3 Nebengebäude 2:

Dieses Nebengebäude 2 ist neueren Datums und wurde im Hof errichtet. Auch hier liegen keine Pläne und Bescheid vor. Es ist eingeschossig, massiv hergestellt und wurde als Art Sommerküche verwendet.

Die Erreichbarkeit erfolgt vom Hof aus.

Technischer Bericht:

Als Fundierung bestehen vermutlich Betonfundamente. Das aufgehende Mauerwerk dürfte in Ziegeln errichtet sein. Eine Decke besteht nicht. Vorhanden ist ein Pultdach mit Blecheindeckung. Dachrinnen sind montiert.

Innenwand- und Fassadenflächen sind verputzt sowie Fußböden und tw. Wandflächen verflies. Der Zugang erfolgt über eine Kunststofftüre mit Glaslichte bzw. über eine Metalltüre mit Zarge. Die Belichtung ist über kleinformatige Kunststofffenster gegeben.

Eingebaut ist eine Doppelabwasch mit Armatur. Es sind somit Strom- und Wasseranschluss zugeleitet.

Der Zustand ist gebrauchsfähig.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Straßenseitig hergestellt ist ein Sockelmauerwerk mit Alu-Zaun auf Betonsäulen montiert. Gleichfalls auf Betonsäulen montiert ist das doppelflügelige Tor mit der Eingangstüre. Die

Hofffläche ist großteils befestigt und mit Verbundsteinen bzw. Betonflöz versehen. An der rechten Seite besteht ein Blumenbeet.

Ersichtlich im Innenhof ist vom Kanal der Hausanschlussschacht nahe vom Einfahrtstor bzw. besteht ein verrohrter Brunnen. Inwieweit dieser wasserführend ist, konnte nicht überprüft werden.

Im Anschluss an den unverbauten Bereich Richtung „Hieszbergerweg“ befindet sich eine Gartenfläche mit Maschenzaun eingefriedet und besteht zu dieser Gasse hin ein Zufahrtstor. Festgehalten wird, dass diese Einfriedung nicht an der straßenseitigen Grundgrenze hergestellt ist und waren - lt. Angabe - vorgesehen, Stellplätze vor dieser Einfriedung zu errichten.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamterträge zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergeinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

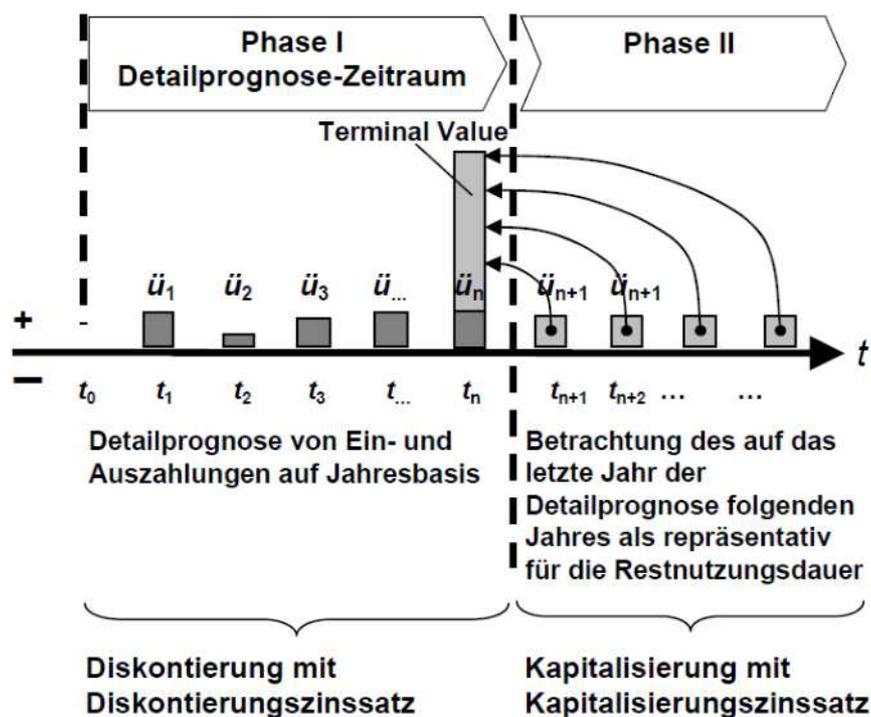
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- \ddot{U} Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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 und auch übermittelt (siehe Anhang).

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise 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.
264/2023	2023	33054	1 930	48 829	25,30	8,0%	27,32
194/2021	2021	33054	900	19 323	21,47	16,0%	24,91
1888/2020	2020	33054	601	12 000	19,97	20,0%	23,96
758/2021	2021	33054	875	18 813	21,50	16,0%	24,94
1650/2022	2021	33054	996	19 342	19,42	16,0%	22,53
3357/2021	2021	33054	747	20 393	27,30	16,0%	31,67

2207/2021	2021	33054	1 387	31 901	23,00	16,0%	26,68
2549/2021	2021	33054	1 832	39 388	21,50	16,0%	24,94

MITTELWERT € / m² 25,9

GST. 403, 404, 405:

1 043 m² à € 26 / m² € 27 118,00

GRUNDWERT € 27 118,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Zimmer 1	4,73	x	4,66	=	22,04 m ²
Waschraum	1,47	x	2,41	=	3,54 m ²
	0,60	x	0,46	=	0,28 m ²
Zimmer 2	3,42	x	3,27	=	11,18 m ²
	-1,30	x	0,37	=	-0,48 m ²
	-1,31	x	0,35	=	-0,46 m ²
Kabinett	3,62	x	2,58	=	9,34 m ²
Gang	1,13	x	6,48	=	7,32 m ²
Zimmer 3	3,99	x	4,82	=	19,23 m ²
Wohnküche	4,93	x	3,46	=	17,06 m ²
Zwischenflur 1	1,17	x	2,27	=	2,66 m ²
Badezimmer	2,79	x	2,58	=	7,20 m ²
Zwischenflur 2	1,69	x	2,22	=	3,75 m ²
Zimmer 4	5,21	x	4,01	=	20,89 m ²
				=	123,55 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	
EG:	123,55	x	€ 2 200,00	€	271 810,00
				€	271 810,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	54 362,00
				€	326 172,00

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.).

	58% von	€ 326 172,00	-€	189 180,00
			€	136 992,00

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%	-€	24 891,00
Bauzeitwert		€	112 101,00

2.1.2. Nebengebäude 1 und Nebengebäude 2:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

NG 1	4,13	x	5,47	=	22,59 m ²
	2,38	x	4,31	=	10,26 m ²
				=	32,85 m ²
NG 2	1,80	x	3,71	=	6,68 m ²

Baukosten:

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
NG 1	32,85	x	€ 750,00	€	24 638,00
NG 2	6,68	x	€ 750,00	€	5 010,00
				€	29 648,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	5 930,00
				€	35 578,00

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.).

40% von	€	35 578,00	-€	14 231,00
			€	21 347,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
2,75 =	12,53%		-€	2 675,00
Bauzeitwert			€	18 672,00

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	7 300,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	27 118,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	112 101,00
2.1.2. Nebengebäude 1 und Nebengebäude 2:	€	18 672,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	7 300,00
SACHWERT	€	165 191,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich

aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

oben genannten Faktoren 2 bis 5 % des Rohertrages betragen.

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

haltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwendender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

Objekten kommt eine weitere Abhängigkeit des Mietausfallwagnisses von der Bonität der Mieter sowie der konjunkturellen Lage hinzu.

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	815,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	9 780,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	196,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	2 894,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	293,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	1 085,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	5 312,00
Restnutzungsdauer i. M.:	30 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	17,29	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	91 844,00
zuzüglich Grundwert:	€	27 118,00
ERTRAGSWERT	€	118 962,00

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 230, Gst. Nr. 403, 404, 405, KG St. Martin BG Oberpullendorf, mit den darauf befindlichen Gebäuden in 7341 Markt St. Martin, Neugasse 76,

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 149 000,00

(in Worten: einhundertneunundvierzigtausend)

festgelegt.

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



4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

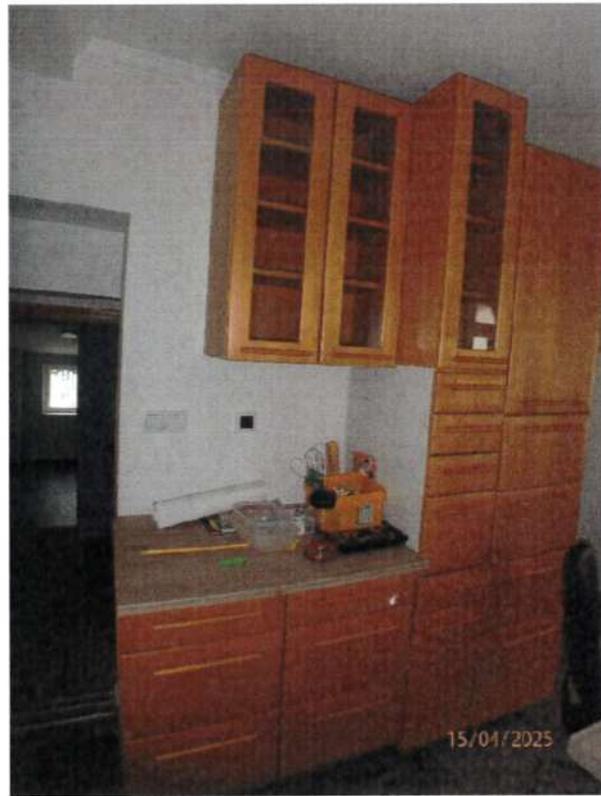
Küchenblock:

Dieser Küchenblock besteht aus einem Unterteil, sechsteilig mit Arbeitsplatte. In diesem Unterteil integriert der Geschirrspüler Miele, sowie der E-Herd mit Ceranfeld Gorenje. In diesem Bereich eingebaut die Abwäsche mit Armatur, darüber liegend ein zweiteiliges Hängekastl, sowie ein einteiliges Kastl an der linken Seite.

Ein Verbau mit Hochschrank, Laden und Türen, angebauten zweiteiligen Parapetwohnbereich mit Laden und Arbeitsplatte, sowie darüber liegend ein Hängefach mit zwei Glastüren.

Ein Holztisch und drei Metallsessel mit Skybespannung.





Verkehrswert

€

2.000,--



Verkehrswert

€

600,--

VERKEHRSWERT ZUBEHÖR

€

2.600,--

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige/s

Bayer & Bayer



Allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

5 FOTODOKUMENTATION

Aufnahmen vom Wohngebäude.
Straßenansichten.



Aufnahmen im Hof.





ERDGESCHOSS:

Zimmer 1:



Waschraum:



Zimmer 2:



Kabinett:



Gang:



Zimmer 3:



Wohnküche:



Zwischenflur 1:



Badezimmer:





Zwischenflur 2:



Zimmer 4:



Nebengebäude 1 – Hofansicht.



Gartenseite.







Nebengebäude 2 (Sommerküche).





Außenanlagen und Einfriedungen.









Im Bereich des Zuganges – Elektrozähler.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33054 St. Martin
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

EINLAGEZAHL 230

Letzte TZ 3139/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
403	GST-Fläche	263	
	Bauf.(10)	159	
	Bauf.(20)	104	Neugasse 76
404	GST-Fläche	281	
	Bauf.(10)	102	
	Bauf.(20)	5	
	Gärten(10)	174	
405	Gärten(10)	499	
GESAMTFLÄCHE		1043	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Stefan Pantic

GEB: 1991-05-13 ADR: Weiglasse 15, Pottendorf 2486

a 190/2023 IM RANG 3154/2022 Kaufvertrag 2022-10-04 Eigentumsrecht

***** C *****

7 a 190/2023 Pfandurkunde 2022-09-30

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 190.000,--

für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 2371/2024 Klage (18 Cg 72/24a, LG Eisenstadt)

c 3139/2024 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 10a

(9 E 28/24x)

8 a 1925/2023 Pfandurkunde 2023-07-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 20.000,--

für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

b 2371/2024 Klage (18 Cg 72/24a, LG Eisenstadt)

c 3139/2024 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 10a

(9 E 28/24x)

9 a 2107/2024 Vereinbarung 2024-07-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 8.000,--

für Josef Sieber geb 1961-04-21

10 a 3139/2024 IM RANG 190/2023 1925/2023 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 50.000,--

Zinsen und Kosten siehe Bewilligung in hg. Urkundensammlung

Antragskosten EUR 1.795,99 für

Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)

(9 E 28/24x)

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

Baumeister Ing. Werner Bayer

Hauptplatz 11
7400 Oberwart

Maßstab:

1:500

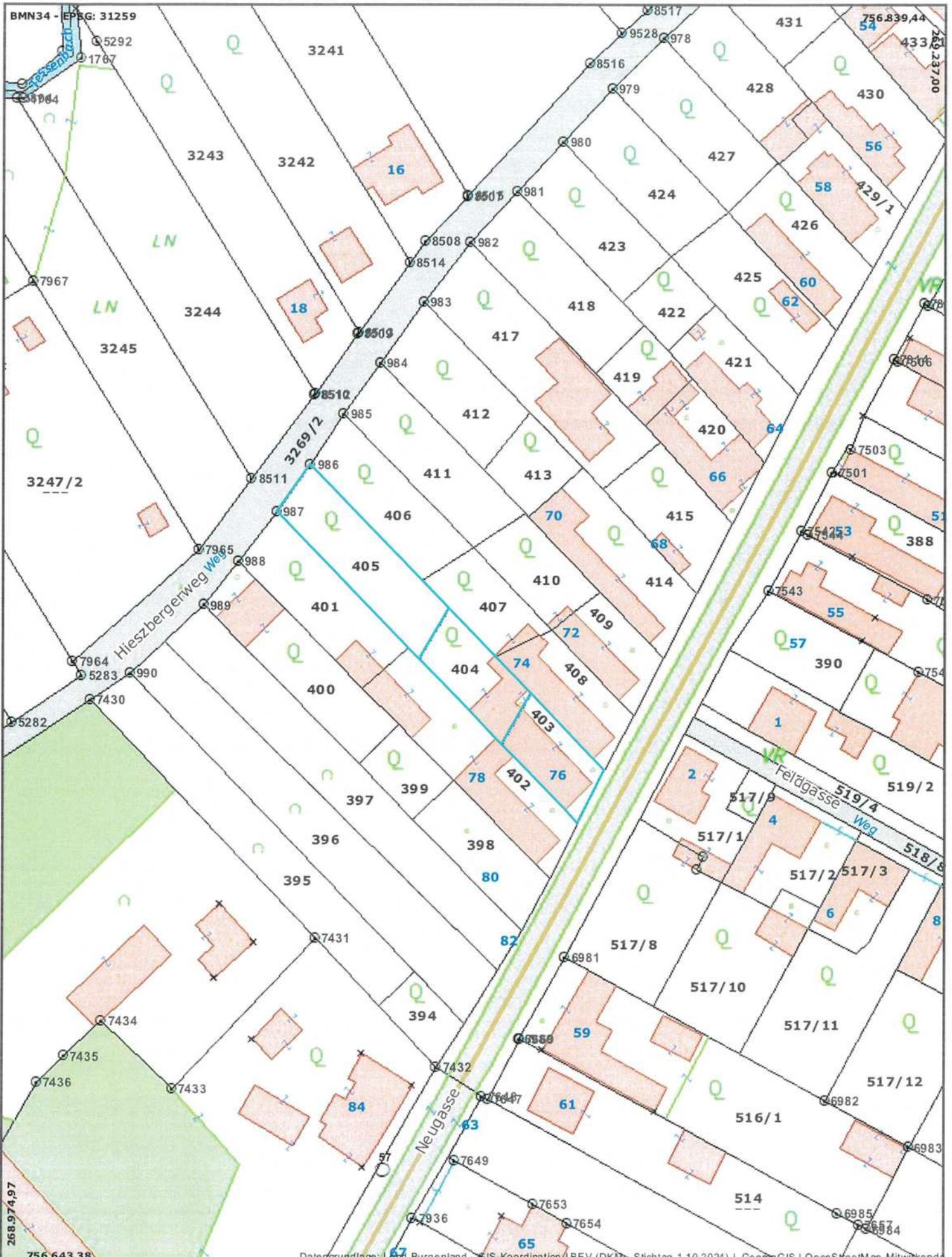
Datum:

24.01.2025

Bearbeiter:

Wichtiger Hinweis: Der Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung bezüglich der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!





Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.10.2024) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgl.d.gv.at

Datenauszug



1:1.000
Papierformat: A4



Erstellt am: 24.01.2025

Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

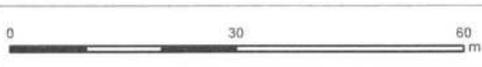


Datengrundlage: LRM Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.10.2024) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



Land Burgenland
 Abteilung 2 - GIS Koordination
 Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
 post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug



1:1.000
 Papierformat: A4



Rückstandsausweis

(gemäß Par. 229 der Bundesabgabenordnung)

Pantic Stefan
Neugasse 76
7341 Markt St. Martin

Kontonummer: 6373

Datum: 03.02.2025

<i>Objekt</i>	<i>Abgabe</i>	<i>offener Betrag</i>	<i>Fälligkeit</i>
Neugasse 76	Kanalbenützung Markt St.Martin	86,60	15.03.2024
Neugasse 76	Kanalbenützung Markt St.Martin	86,60	27.05.2024
Neugasse 76	Kanalbenützung Markt St.Martin	86,60	28.08.2024
Neugasse 76	Kanalbenützung Markt St.Martin	86,60	27.11.2024
Neugasse 76	Grundsteuer B	6,25	27.05.2024
Neugasse 76	Kostenersatz Essen-KG,KS	9,40	26.06.2024
Neugasse 76	Kostenersatz Essen-KG,KS	23,50	25.07.2024
Neugasse 76	Kostenersatz Essen-KG,KS	42,30	27.08.2024
		427,85	
Mahngebühren		2,14	
Säumiszuschlag		8,56	
		<u>438,55</u>	

Dieser Rückstand ist vollstreckbar.

Datum: 03.02.2025

Der Bürgermeister

Jürgen Karall
