SV MUHR & SV WIPFLER

ALLGEMEIN BEEIDETE UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTE SACHVERSTÄNDIGE

# BEFUND & GUTACHTEN
## ÜBER DEN VERKEHRSWERT

AZ 4408/2025

des 1/2 Anteils der Liegenschaft

EZ 433 | KG 72177 Schiefling am See | BG Klagenfurt
GSt-Nr 34/5

mit der Adresse

9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202

BRONZE | Top 35%
ecovadis
Sustainability Rating
FEB 2025

1010 Wien, Am Hof 5 A
+43 1 535 69 40 17 T
mw@sv-mw.at E
www.sv-mw.at H

# Verkehrswertgutachten – Einfamilienhaus (1/2-Antei)




| | | | |
|---|---|---|---|
| **EZ** | 433 | **KG** | 72177 Schiefling am See |
| **BG** | Klagenfurt | **GSt-Nr** | 34/5 |
| **Adresse** | 9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202 | | |

| | |
|---|---|
| **Auftraggeber** | Dr Peter Zens, Insolvenzverwalter<br>1030 Wien, Esteplatz 5/5 |
| **Zweck** | Insolvenz Kasim Dogan – HG Wien, 59 S 135/25 x |
| **Bewertungsstichtag** | 28. April 2025 |
| **Verkehrswert 1/2-Anteil** | € 320.000,00<br>(in Worten: dreihundertzwanzigtausend) |
| **Datum Ausfertigung** | 29. April 2025 |

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# INHALTSVERZEICHNIS


| | | |
|---|---|---|
| **1.** | **Allgemeines** | **6** |
| 1.1. | Auftrag | 6 |
| 1.2. | Zweck des Gutachtens | 6 |
| 1.3. | Bewertungsstichtag | 6 |
| 1.4. | Recherchezeitraum | 6 |
| 1.5. | Vollständigkeitserklärung | 6 |
| 1.6. | Qualitätsstichtag | 7 |
| 1.7. | Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung | 7 |
| 1.8. | Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG | 8 |
| 1.9. | Grundlagen und Unterlagen der Bewertung | 8 |
| 1.10. | Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen | 9 |
| 1.10.1. | Befundaufnahme am 28. April 2025 | 9 |
| 1.10.2. | Fernmündliche Besprechung vom 22. April 2025 | 9 |
| 1.11. | Bewertungsvoraussetzungen | 9 |
| 1.11.1. | Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung | 9 |
| 1.11.2. | Besondere Voraussetzungen der Bewertung | 13 |
| **2.** | **Befund** | **15** |
| 2.1. | Beschreibung der Liegenschaft | 15 |
| 2.1.1. | Grundbuchauszug | 15 |
| 2.1.2. | Mikrostandort der Liegenschaft | 16 |
| 2.1.3. | Maße, Form und Topographie | 17 |
| 2.1.4. | Flächenwidmung und Bebauung | 17 |
| 2.1.5. | Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur | 18 |
| 2.2. | ESG | 19 |
| 2.2.1. | Allgemeines | 19 |
| 2.2.2. | Transitorische & physische Risken | 19 |
| 2.2.3. | Wert & Preis | 21 |
| 2.2.4. | Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien | 21 |
| 2.2.5. | ESG Datenerhebung | 22 |
| 2.2.5.1 | HORA-Pass Abfrage | 22 |
| 2.2.5.2 | Altlastenatlas | 23 |
| 2.2.5.3 | Lärminformation Straßenverkehr – 24 h | 24 |
| 2.2.5.4 | Energieausweis | 24 |
| 2.2.5.5 | Senderkataster | 25 |
| 2.2.5.6 | Radonkarte | 26 |
| 2.2.6. | Conclusio | 27 |
| 2.3. | Beschreibung der Baulichkeiten | 28 |
| 2.3.1. | Gebäude | 28 |
| 2.3.2. | Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (Einfamilienhaus) | 28 |
| 2.3.3. | Nutzungseinheiten, Raumaufteilung | 28 |
| 2.3.4. | Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach) | 28 |
| 2.3.5. | Innenausbau | 28 |
| 2.3.6. | Planmaterial | 29 |
| 2.3.7. | Nutzflächen | 31 |
| 2.4. | Zubehör | 31 |


© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

| | | |
|---|---|---|
| 2.5. | Mietvertragliche Situation & Nutzung | 31 |
| 2.6. | Außenanlagen | 32 |
| 2.7. | Ver- und Entsorgungsleitungen | 32 |
| **3.** | **Bilddokumentation vom 28.4.2025** | **33** |
| **4.** | **Gutachten** | **39** |
| 4.1. | Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1 | 39 |
| 4.2. | Verkehrswert - Marktwert | 39 |
| 4.2.1. | Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG | 39 |
| 4.2.2. | Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1 | 40 |
| 4.2.3. | Voraussetzungen des Verkehrswertes | 40 |
| 4.3. | Standortbewertung | 41 |
| 4.4. | Bau- und Erhaltungszustand | 41 |
| 4.4.1. | Allgemeines | 41 |
| 4.4.2. | Bau- und Erhaltungszustand EFH | 42 |
| 4.5. | Wahl der Wertermittlungsmethodik | 43 |
| 4.5.1. | Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG | 43 |
| 4.5.2. | Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1 | 43 |
| 4.6. | Bewertungsvorgang | 44 |
| 4.7. | Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG - Bodenwertermittlung | 45 |
| 4.7.1. | § 303 ABGB | 45 |
| 4.7.2. | Gesetzliche Normen - LBG | 45 |
| 4.7.3. | ÖNORM-B 1802-1 | 46 |
| 4.8. | Verfahrensablauf | 46 |
| 4.9. | Vergleichswerterhebung | 48 |
| 4.9.1. | Grundbuchsabfragen | 48 |
| 4.9.2. | Statistische Kennzahlen | 51 |
| 4.10. | Festsetzung des Vergleichswertes | 53 |
| 4.11. | Ermittlung des Bodenwertes | 53 |
| 4.12. | Ermittlung des Bauzeitwertes im Sachwertverfahren gem § 6 LBG | 53 |
| 4.12.1. | Verfahrensablauf | 53 |
| 4.12.2. | Empfehlungen für die Neuherstellungskosten | 54 |
| 4.12.3. | Gewöhnliche Lebensdauer - Restnutzungsdauer | 59 |
| 4.12.4. | Bauwert | 60 |
| 4.13. | Sachwert der Liegenschaft | 61 |
| 4.14. | Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles | 61 |
| 4.14.1. | Allgemeines | 61 |
| 4.14.2. | Bewertungsmethodik eines ideellen Miteigentumsanteiles | 61 |
| 4.14.3. | Wertermittlung | 63 |
| 4.15. | Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes | 63 |
| 4.16. | Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG | 64 |
| 4.16.1. | Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG | 64 |
| 4.16.2. | Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1 | 64 |
| 4.16.3. | Verkehrswert | 65 |
| **5.** | **Erklärungen des Sachverständigen** | **66** |
| 5.1. | EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage | 66 |

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

5.2. Erklärungen des Sachverständigen 69
5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.99 69
5.4. Internationale Ethikstandards - IES 69
5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO 69
5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung 70
5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung 70

**6. Beilagen 71**
6.1. Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1 71
6.2. Ablaufschema Sachwertverfahren gem ÖNORM B 1802-1 72
6.3. HORA-Pass Abfrage 73

**7. Literaturverzeichnis 75**

**8. Abkürzungsverzeichnis 77**

**9. Abbildungsverzeichnis 79**

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftrag

Herr RA Dr Peter Zens, 1030 Wien, Esteplatz 5/5 erteilt als Insolvenzverwalter (Insolvenzsache am HG Wien, 59 S 135/25 x, Kasim Dogan) am 22. April 2025, den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert des 1/2-Anteiles der Liegenschaft EZ 433, KG 72177 Schiefling am See, BG Klagenfurt, Grundstück GSt-Nr 34/5 mit der Adresse 9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202.

## 1.2. Zweck des Gutachtens

Zweck der Verkehrswertermittlung ist die Vorlage des Gutachtens im Insolvenzverfahren des HG Wien, GZ 59 S 135/25 x.

## 1.3. Bewertungsstichtag

Die Wertermittlung bezieht sich auf die am 28. April 2024, dem Tag der Befundaufnahme, bestehenden Verhältnisse.

## 1.4. Recherchezeitraum

Der Recherchezeitraum beginnt mit der Einholung oder Erteilung der ersten für die Erstellung des Gutachtens notwenigen Information und endet mit der Einholung der letzten für die Wertermittlung notwendigen Information.

Die Recherchen des beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und enden am 29. April 2025. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass gegenständlichen Gutachten lediglich ein Nachbewertungsgutachten zu dem per 6. März 2024 erstellten Erstbewertungsgutachten ist um Verfahrenskosten zu sparen. Somit wurde keine neuerliche Befundaufnahme und auch kein neuer Befundteil erstellt, zumal dies keine Relevanz hätte.

## 1.5. Vollständigkeitserklärung

Die vom Auftraggeber an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet.[1] Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

1 Siehe Pkt. „Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens“

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Der Auftraggeber hat erklärt, dass er sämtliche ihm bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw sein könnten, an den Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

## 1.6. Qualitätsstichtag[2]

Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist. Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

## 1.7. Gutachtenweitergabe und Vervielfältigung

Das Gutachten dient ausschließlich der Nutzung durch den Auftraggeber zum bedungenen Zweck. Jede darüberhinausgehende Nutzung durch den Auftraggeber oder auch Dritte, sowie sämtliche Verwertungshandlungen iS der §§ 14 bis 18a UrhG, bedürfen einer schriftlichen Vereinbarung mit dem beauftragten Sachverständigen.

Ohne ausdrückliche, schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt, das Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben. Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten.

2 Definition iS des § 4 der ImmoWertV Deutschland

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den beauftragten Sachverständigen gegebenenfalls schad- und klaglos zuhalten.

Die Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze darf nur nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung durch den Sachverständigen erfolgen. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen. In diesem Fall wird keine wie immer geartete Verantwortung übernommen.

## 1.8. Bild-, Ton- und Videoaufzeichnung – DSG

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die Verarbeitung der Bild- und Tonaufnahmen der anwesenden Personen erfolgt auf Grundlage des Art 6 Abs 1b DSGVO zur Erfüllung der vertraglichen Pflichten. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) belehrt.

Die anwesenden Personen haben jederzeit das Recht auf Auskunft nach Art 15 DSGVO, das Recht auf Berichtigung nach Art. 16 DSGVO, das Recht auf Löschung Art 17 DSGVO, das Recht auf Einschränkung nach Art 18 DSGVO, das Recht auf Widerspruch aus Art 21 DSGVO sowie das Recht auf Datenübertragbarkeit aus Art 20 DSGVO. Darüber hinaus haben die anwesenden Personen jederzeit das Recht Beschwerde bei der Datenschutzbehörde geltend zu machen.

Die bei der Befundaufnahme und der Erstellung der Tonaufnahmen (Diktat) anwesenden Personen wurden vom beauftragten Sachverständigen darauf hingewiesen, dass etwaige Richtigstellungen, Korrekturen oder gewünschte Änderungen des Diktates umgehend, sohin während der Erstellung der Tonaufnahme durch den beauftragten Sachverständigen, moniert werden müssen. Die anlässlich der Befundaufnahme erteilten Informationen und Auskünfte bilden uU eine Grundlage für die Erstellung des Gutachtens und fließen dann in die Wertermittlung ein.

## 1.9. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Der erteilte Auftrag im Sinne des Punktes 1.1.
- Sämtliche Unterlagen und Informationen die vom Auftraggeber übergeben und mitgeteilt wurden.
- Die Begehung der Liegenschaft am 28. April 2025 durch Herrn SV Mag Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit von Herrn Kasim Dogan, Hälfteeigentümer.
- Die Anfertigung von Bilddokumentationen am 28. April 2025.
- Einsichtnahme in das Grundbuch am 23. April 2025.
- Erhebung von Vergleichstransaktionen auf der Homepage der IMMOunited GmbH, 1010 Wien, Tuchlauben 13, 3.Stock, am 28. April 2025.
- Die Einsichtnahme in die DKM digitale Katastralmappe auf der Homepage des Landes Kärnten am 23. April 2025.
- Einsichtnahme in den elektronischen Altlastenatlas des Umweltbundesamtes am 23. April 2025.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

- Einsichtnahme in den Lärminfokataster am 23. April 2025.
- Erhebungen auf der Homepage der Verkehrsbund-Ost Region am 23. April 2025.
- Einsichtnahme in den Gefährdungskataster HORA Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria und Erstellung eines HORA Passes am 23. April 2025.
- Fernmündliche Besprechung vom 22. April 2025 mit Herrn RA Dr Peter Zens, 1030 Wien, Esteplatz 5/5 als Insolvenzverwalter.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) 1992 idgF.
- ÖNORM B 1082 und Subnormen.

## 1.10. Informationen, Auskünfte & Einsichtnahmen

### 1.10.1. Befundaufnahme am 28. April 2025

durch Herrn SV Mag Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert, SV Muhr & SV Wipfler OG, 1010 Wien, Am Hof 5 in Anwesenheit von Herrn Kasim Dogan (Hälfteeigentümer). Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

- Das Gebäude wurde 2022 erworben. Seither wurde es nicht verändert – es wurden keiner Verbesserungen durchgeführt.
- Die Beheizung erfolgt mittels Kachelofen bzw mit Strom-Einzelheizungen. Zudem gibt es individuelle Warmwasseraufbereitung mit E-Boilern.
- Der Zustand des Gebäudes ist im Vergleich zu 2022 eher schlechter, weil älter und wenig bewohnt.

### 1.10.2. Fernmündliche Besprechung vom 22. April 2025

mit Herrn RA Dr Peter Zens, 1030 Wien, Esteplatz 5/5 als Insolvenzverwalter. Dabei wurde Folgendes mitgeteilt:

- Es soll der Verkehrswert des Hälfte-Anteiles der Liegenschaft EZ 433, KG 72177 Schiefling am See, BG Klagenfurt, Grundstück GSt-Nr 34/5 mit der Adresse 9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202 ermittelt werden.
- Zweck der Verkehrswertermittlung ist die Vorlage des Gutachtens im Insolvenzverfahren des HG Wien, GZ 59 S 135/25 x.

## 1.11. Bewertungsvoraussetzungen

### 1.11.1. Allgemeine Voraussetzungen der Bewertung

- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Auf eine gegenderte Schreibweise wurde zugunsten der Lesbarkeit verzichtet. Dennoch ist der Text genderneutral zu verstehen.
- Das Gutachten wird in Anlehnung an die EVS 2025 (Europäische Bewertungsstandards), 10. Auflage der TEGoVA The European Group of Valuers
- Associations und nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Dabei werden die Hinweise für die Qualitätssicherung bei der Ermittlung von Marktwerten der Gesellschaft für

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

immobilienwirtschaftliche Forschung E. V., D -65185 Wiesbaden, Wilhelmstraße 12, Stand März 2006, auf das Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 transformiert und folgend berücksichtigt.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex defintione unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochenen Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.
- Weiter wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegen und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann. Je nach Verwertungsdauer, Art der Vermarktung, professioneller Durchdringung des Marktes und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer über das normale Maß hinausgehenden Bandbreite nach oben und unten vom ermittelten Wert abweichen.
- Der Verkehrswert stellt eine gerundete Größe dar und beinhaltet nicht die im üblichen Geschäftsverkehr anfallenden Erwerbsnebenkosten, Steuern, Notarkosten, Maklergebühren und dgl, die gewöhnlich durch den Käufer der Liegenschaft getragen werden. Er entspricht dem Betrag, den der Verkäufer im Falle eines theoretischen Verkaufes, ohne Berücksichtigung von eventuell sonstigen persönlichen Kosten oder Steuern, die durch den Verkauf dem Verkäufer entstehen, erhalten würde.
- Ausdrücklich festgehalten wird, dass der beauftragte Sachverständige dem Auftraggeber kein bestimmtes, vom Auftraggeber vorgegebenes Ergebnis schuldet.
- Bei der Wertermittlung werden steuerliche Vorteile und gegebenenfalls Optimierungen, die sich aus der Liegenschaftstransaktion des Bewertungsgegenstandes ergeben könnten, nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro (€) angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter (m²).
- Die Berechnungen in diesem Gutachten wurden computergestützt durchgeführt. Der Computer rechnet auf viele Stellen hinter dem Komma genau. Die Ergebnisse werden jedoch automatisch ab- oder aufgerundet. Dies führt manchmal zu scheinbaren Rechendifferenzen, die für das Ergebnis jedoch ohne Bedeutung sind. Die Genauigkeit von Marktanalysen, also auch dieses Gutachtens, liegt erfahrungsgemäß bei einigen Prozent. Deshalb täuscht eine Berechnungsschärfe bis auf 1 € eine größere Genauigkeit nur vor. Weil aber bei Rundungen im Rechengang oft vermeintliche Ungenauigkeiten durch Leser des Gutachtens moniert werden, was zu unnützen Mehrarbeiten und Kosten führt, wird erst das Endergebnis angemessen gerundet.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Eine Überprüfung der Übereinstimmung zwischen den übergebenen Kopien und dem Original wurde nicht durchgeführt.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Befundaufnahme, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Das vorhandene Inventar, Einrichtungsgegenstände und sonstige Fahrnisse wurden auftragsgemäß nicht mitbewertet. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Festgehalten wird, dass in die öffentliche digitale Katastermappe Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft oder nachvermessen wurden.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile, sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die technischen Einrichtungen und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Es wird weiter davon ausgegangen, dass das Gebäude zur Gänze den genehmigten Einreichplänen entspricht. Es wurde daher nicht überprüft, ob der konsensgemäße Planstand mit der Natur übereinstimmt.
- Eine Prüfung baubehördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglich erforderlichen und notwendigen behördlichen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

- Nicht beauftragt ist eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhanden Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiter Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellen Konzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellen Konzentration (iS des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen . Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
- Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.
- Die Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt.
- Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertenden Sache mit Inrechnung-stellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet 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 eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- Eine Haftung für nicht erkennbare oder verdeckte Mängel, für Mängel an nicht zugänglichen bzw nicht zugänglich gemachten Bauteilen, sowie für sonstige nicht festgestellte wertrelevante Merkmale (zB Untersuchungen bezüglich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge, schadstoffbelasteter Bauteile usw) wird ausgeschlossen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.

- Der Befundteil ist eine umfassende Beschreibung einzelner, auf die Wertermittlung des Bewertungsgegenstandes, einfließender Faktoren. Einzelne Faktoren des Befundes können aber auch nur Dokumentationszwecken dienen, und keinen Einfluss auf den zu ermittelten Verkehrswert haben.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der beauftragte Sachverständige hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert ermittelt.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens und somit zu einem anderen Verkehrswert führen können. Der Auftraggeber nimmt somit zur Kenntnis, dass für die Wertermittlung nötige, aber dem beauftragten Sachverständigen nicht vorliegende Unterlagen und Informationen wertrelevant sein können.
- ÖNORMEN werden nur insoweit als Unterlage, Informationsquelle, Grundlage und Bewertungsvoraussetzung herangezogen, sofern im Befund bzw Gutachten zu einer ÖNORM auf einen konkreten Punkt bzw ein konkretes Diagramm, Tabelle etc explizit Bezug genommen wird. Die Erwähnung einer ÖNORM oder Teile einer ÖNORM bedeutet nicht, dass eine ÖNORM in seiner Gesamtheit vom Sachverständigen angewendet wird.
- Im Interesse des Auftraggebers und sonstiger von der Wertermittlung betroffener Personen wird bei der Erstellung des Befundes und der Ausarbeitung des Gutachtens mit der Sorgfalt einer ordentlichen Fachperson der Liegenschafts-bewertung vorgegangen. Dazu gehören insbesondere eine sorgfältige Beobachtung des Marktes, die Berücksichtigung aller wertbestimmenden Umstände und die Nachvollziehbarkeit und Schlüssigkeit des Gutachtens. Wertbestimmende Umstände werden bei der Wertermittlung nur einmal berücksichtigt. Nutzungen werden mit kaufmännischer Sorgfalt auf ihre Nachhaltigkeit geprüft.

### 1.11.2. Besondere Voraussetzungen der Bewertung

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten und ist es daher insbesondere für steuerliche, aber auch andere Zwecke nicht geeignet.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Festgehalten wird, dass in den elektronischen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Einsicht genommen wurde. Weiterführende Erhebungen bei den zuständigen Behörden sind unterbleiben.
- Der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG ermittelt. Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die Ankaufsfinanzierungen der erhobenen entgeltlichen

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Vergleichstransaktionen zu einem branchenüblichen Verschuldungskoeffizienten (Verhältnis Eigen- zu Fremdkapital) erfolgten. Ein branchenunübliches und naturgemäß wertbeeinflussendes Verhältnis aus Eigen- zu Fremdkapital konnte bei den Vergleichstransaktionen nicht festgestellt werden und findet daher bei der Bewertung keine Berücksichtigung.[3]

- Erhebungen darüber, ob die Liegenschaften der Vergleichswerterhebung aufgeschlossen waren oder nicht, konnten nicht angestellt werden.
- Der beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass die Baulichkeiten weder ein Superädifikat sind, noch aus dem Titel eines Baurechtes errichtet wurden.
- Eine Überprüfung der behördlichen Raumwidmungen des Einfamilienhauses wurde nicht durchgeführt. Der beauftragte Sachverständige geht davon aus, dass die Raumwidmung der Räume und Einheiten iS der übergebenen Unterlagen und der erteilten Informationen den behördlichen Raumwidmungen entsprechen.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem beauftragten Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers, oder durch Dritte bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen erteilt. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert aus diesem Grund auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten vorliegen.
- Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass keine Miet-, Wohn- bzw Bestands- oder Nutzungsrechte am bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus vorliegen. Außerbücherliche dingliche Rechte oder Lasten sind ebenfalls nicht bekannt.
- Die elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht im Detail auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft. Deren allgemeine Funktionsfähigkeit zum Bewertungsstichtag wird allerdings bei der Bewertung vorausgesetzt. Etwaige Kosten um die Anlagen auf den Stand der Technik zu verbessern sind bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt.
- Es wurde in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister über noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind allerdings unterblieben.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht und, dass ein präsumtiver Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

3 GuG – Grundstücksmarkt und Grundstückswert, Ausgabe 4/2009

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 2. BEFUND

## 2.1. Beschreibung der Liegenschaft

### 2.1.1. Grundbuchauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 72177 Schiefling am See EINLAGEZAHL 433
BEZIRKSGERICHT Klagenfurt

**********
Letzte TZ 2194/2025
Plombe 2603/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

| GST-NR | G | BA (NUTZUNG) | | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|---|---|---|---|---|---|
| 34/5 | G | GST-Fläche | * | 929 | |
| | | Bauf.(10) | | 144 | |
| | | Gärten(10) | | 785 | Auen-Quellenweg 202 |

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
4 gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/2
Kasim Dogan
GEB: 1969-10-09 ADR: Seidengasse 20/9, Wien 1070
a 5924/2023 Kaufvertrag 2022-10-19 Eigentumsrecht
b 2194/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-03-18
(59 S 135/25x HG Wien)
4 ANTEIL: 1/2
Oksana Ochmann
GEB: 1974-03-08 ADR: Seidengasse 20/9, Wien 1070
a 5924/2023 Kaufvertrag 2022-10-19 Eigentumsrecht
********** C **********
4 a 7639/1990
DIENSTBARKEIT Rohrleitung über Gst 34/5
für EZ 250
9 a 5924/2023 Pfandurkunde 2023-06-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 600.000,--
für Raiffeisenbank Millstättersee eG (FN 119553p)

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

REPUBLIK ÖSTERREICH JUSTIZ SIGNATUR

| | |
|---|---|
| **Datum/Zeit** | 2025-04-23T08:54:43+02:00 |
| **Hinweis** | Dieses Dokument wurde elektronisch signiert.<br>Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat<br>die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde. |
| **Prüfinformation** | Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:<br>http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur |

Abbildung 1: GB-Auszug

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Flächen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Dies wird mit einem „G“ ersichtlich gemacht. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

**Das bewertungsgegenständliche Grundstück GSt-Nr 34/5 ist im Grenzkataster einverleibt und die Grundstücksfläche wurde aufgrund numerischer Angaben berechnet.**

Die Eintragungen im A2-Blatt und C-Blatt des Grundbuches werden als bewertungsneutral angesehen. In die Bezug habenden Urkunden wurde keine Einsicht genommen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden dem Sachverständigen nicht mitgeteilt bzw. wurden von ihm nicht erhoben.

Es erfolgt die Wertermittlung einer (geld-)lastenfreien Liegenschaft.

### 2.1.2. Mikrostandort der Liegenschaft

Die gegenständlichen Liegenschaft EZ 433 befindet sich am Auen-Quellenweg 202 in nördlicher Lage der Marktgemeinde Schiefling am Wörthersee. Es handelt sich dabei um eine sehr gute Wohngegend in unmittelbarer Nähe zum Wörthersee mit partiell aus dem OG Blick auf den Wörthersee. Die umliegenden Gebäude werden überwiegend zu Wohn- und Erholungszwecken (u. a. Tourismus) genutzt.

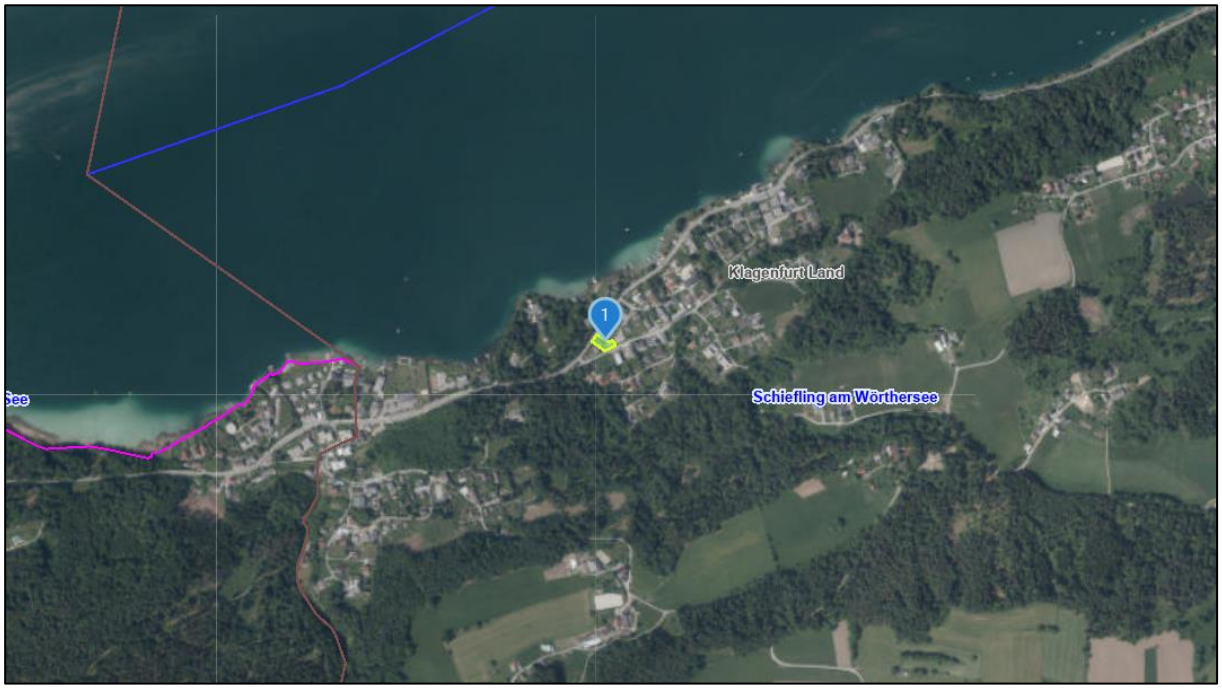



Abbildung 2: Mikrostandort – © Land Kärnten – KAGIS

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

### 2.1.3. Maße, Form und Topographie

Das bewertungsgegenständliche Grundstück GSt-Nr 34/5 (EZ 433) ist unregelmäßig konfiguriert und weißt offenkundig eine leichte Hanglage auf. Die Liegenschaftsfläche beträgt lt Grundbuch 929 m² (siehe diesbezüglich Pkt 2.1.1. des Gutachtens).

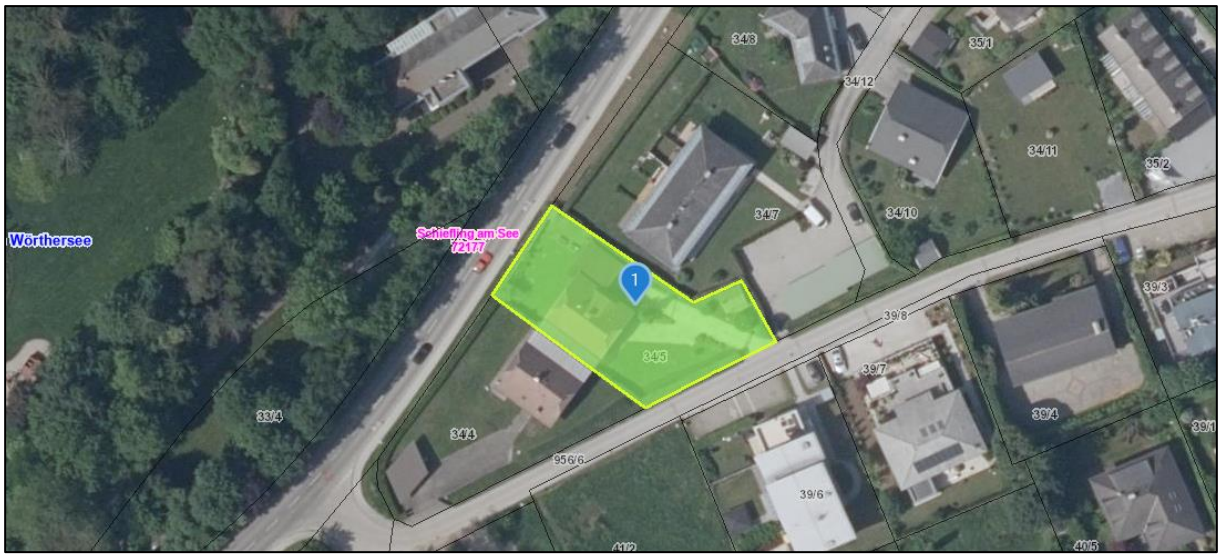



Abbildung 3: DKM EZ 433 – © Land Kärnten – KAGIS

### 2.1.4. Flächenwidmung und Bebauung

In den Bebauungsplänen wird festgelegt, ob beziehungsweise in welcher Weise die von den Flächenwidmungsplänen erfassten Grundflächen in Zukunft bebaut werden dürfen. Bestehende und bewilligte Bauten sind von neuen Bebauungsbestimmungen erst dann betroffen, wenn wesentliche Änderungen am Bestand vorgenommen werden sollen.

Anlässlich der Einsichtnahme in den elektronischen Flächenwidmungsplan auf der Homepage des Landes Kärnten konnten nachfolgende Widmungen festgestellt werden:




Abbildung 4: Flächenwidmung EZ 433 – © Land Kärnten – KAGIS

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Für das Grundstück GSt-Nr 34/5 gilt:

**Bauland-Kurgebiet – Sonderwidmung – Freizeitwohnsitz**
**Grünland – Schutzstreifen als Immissionsschutz an der Straße**

## 2.1.5. Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

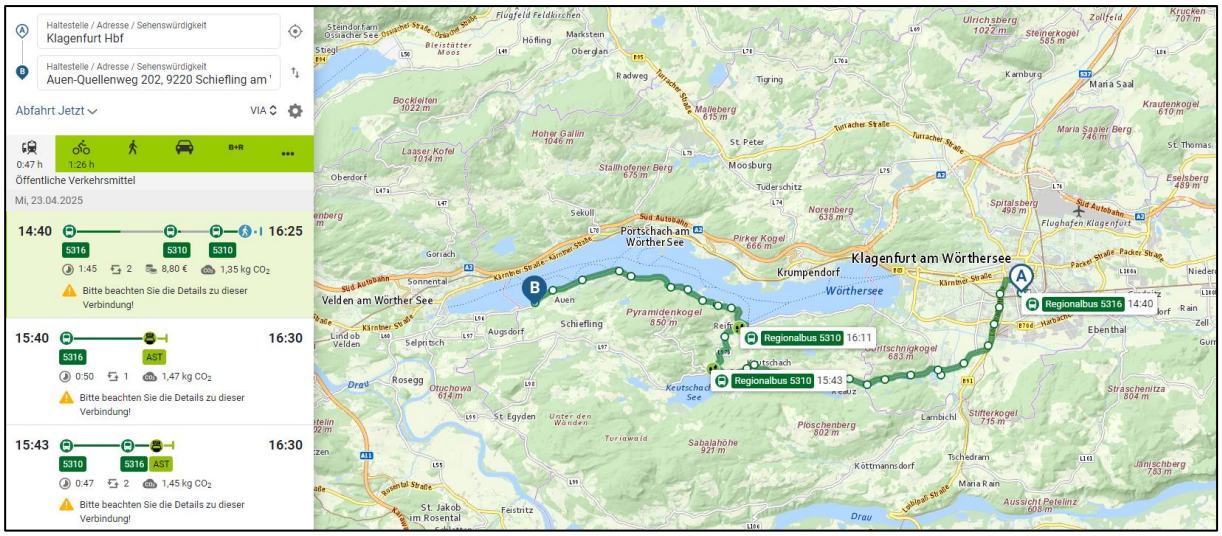



Abbildung 5: Öffentliche Anbindung © anachb.vor.at

Obenstehende Grafik zeigt die Anfahrtstrecke vom Klagenfurter Hauptbahnhof mit öffentlichen Verkehrsmitteln zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Die Fahr- und Gehzeit der schnellsten Verbindung beträgt zur Tageszeit ca 47 min.

Nachstehende Grafik zeigt die Anbindung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft an das kommunale Straßennetz. Die Anbindung für den Individualverkehr ist im Hinblick auf die Lage an der Wörthersee Süduferstraße als sehr gut zu bezeichnen.

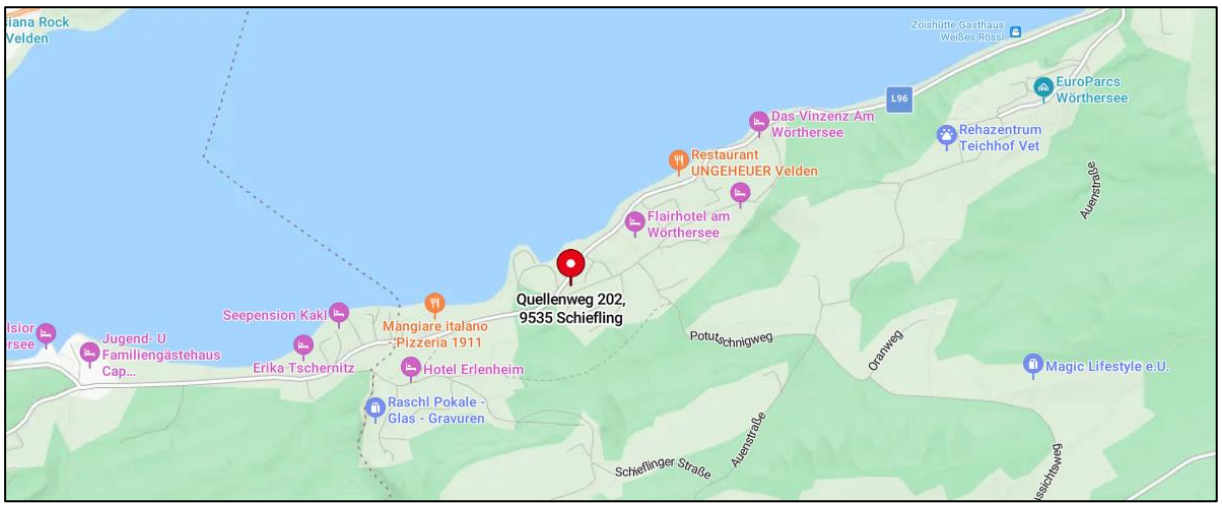



Abbildung 6: Straßennetz © bing.com

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Nachstehende Grafik zeigt die gewerbliche, öffentliche und soziale Infrastruktur der näheren Umgebung:




Abbildung 7: Infrastruktur © immobase.immounited.com

## 2.2. ESG

### 2.2.1. Allgemeines

Das Pariser Klimaabkommen 2015 in Verbindung mit den von der UNO vorgegebenen Klimazielen sind Grundlage für die Berücksichtigung von Umweltschutz, gesellschaftlichen Aspekten und Unternehmensführung im globalen Wirtschaftssystem.

Diese Überlegungen finden in den letzten Jahren verstärkt Eingang in wirtschaftliche Entscheidungen und werden unter dem Begriff **E**nvironmental, **S**ocial, **G**overnance (ESG) zusammengefasst. ESG ergänzt und erweitert somit die Corporate Social Responsibility (CSR). Darunter versteht man die gesellschaftliche Verantwortung von Unternehmen auf freiwilliger Basis soziale Belange und Umweltbelange in ihre Unternehmenstätigkeit und in die Wechselbeziehungen mit den Interessensgruppen zu integrieren, um ethisches Bewusstsein zu zeigen und die sozialen Bedingungen zu verbessern.[4]

ESG-Kriterien beeinflussen auch immer mehr große Bereiche der Finanz- und Immobilienwirtschaft.

### 2.2.2. Transitorische & physische Risken

Untersucht man Klimarisken im Immobilienbereich, werden in Abhängigkeit der Höhe der unterstellten Klimaerwärmung transitorische Klimarisken von physischen Klimarisken unterschieden.

4 Vgl EVS III der TEGoVA I 9. Auflage I Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg I S 206

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

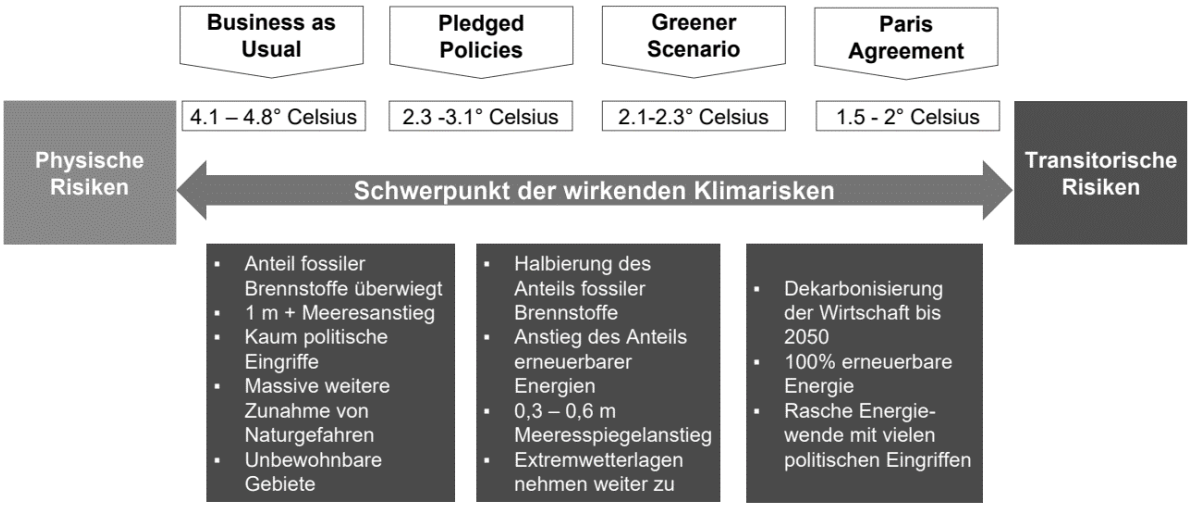



Abbildung 8: Schwerpunkt der wirkenden Klimarisken © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

Im Zentrum der Immobilienbewertung steht aktuell daher die Frage der Nachhaltigkeit und der Umwelt weit über die bisher bekannten Zertifikate wie zB LEED, DGNB, BREEAM usw hinausgehend. Aber die Marktentwicklung wird sich zukünftig nicht nur auf **E**nvironmental beschränken.
Bei der Wertermittlung besteht für den Sachverständigen die Herausforderung darin, für jeden konkreten Einzelfall ein Verständnis dafür zu entwickeln, ob die Frage der Nachhaltigkeit eine werterhöhende oder wertmindernde Auswirkung hat.

Die Vielfalt an Immobilien und die wachsende Fülle an Nachhaltigkeitsthemen führen dazu, dass es keine allgemeine Checkliste geben kann, die alle Themen erschöpfend erfasst. Je nach Immobilienart kann es jedoch sinnvoll sein, einen oder mehrere der nachstehenden Punkte zu berücksichtigen.

Bei einer Verkehrswertermittlung sind daher ua nachstehende Aspekte wertrelevant:[5]

- Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsrisiko (Altlasten- und Verdachtsflächen)
- Umweltrisken (HORA)
- Anbindung der Liegenschaft an öffentliche Verkehrsmittel und den Individualverkehr
- Nachhaltigkeitszertifikat zB LEED, DGNB, BREEAM usw
- Bauweise eines Gebäudes (Baumaterialien, Gebäudeausstattung und Alter und Qualität der Installationen)
- Qualität des Gebäudes als Arbeitsumfeld im Hinblick auf Belichtung, Belüftung und Barrierefreiheit (Auswirkungen auf Effizienz und Gesundheit der Nutzer)
- Energiequelle (grüner Strom, Fernwärme usw)
- Energieeffizienz & Energiemanagement (Energieintensität in kWh / m² Nutzfläche)
- Wassereffizienz und Abfallmanagement
- Verbrauch nicht erneuerbarer Ressourcen während der Nutzung vermeiden
- CO2 Emissionen verringern bzw reduzieren (Cradle-to-Cradle Prinzip)

5 Vgl RICS 2013

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

- Potenzial für die Nutzung erneuerbarer Energiequellen (Machbarkeit und Kosten-Nutzen Rechnung) lokalisieren
- Risken für die Umwelt durch Emissionen beurteilen
- Höhe und Marktüblichkeit der Bewirtschaftungskosten prüfen
- Möglichkeiten der Verbrauchsminderung von Energie, Wasser usw

Dabei ist allerdings festzustellen, dass Investitionen in die Verbesserung der Nachhaltigkeit einer Immobilie jedoch nicht automatisch dazu führen, dass es in derselben Höhe der Investitionskosten zu einem Wertzuwachs der Immobilie kommt.

### 2.2.3. Wert & Preis

Ein Verkehrswertgutachten soll in seinem Ergebnis immer den Markt widerspiegeln. Der im Gutachten ausgewiesene Wert soll bestmöglich dem Preis entsprechen, der – bei einer der Immobilienart entsprechenden Vermarktung – erzielt werden kann. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes sind möglichst alle Umstände, die von der Mehrheit der Marktteilnehmer wertbeeinflussend eingepreist werden, zu berücksichtigen. Es ist daher in einem Gutachten abzubilden, was im Markt oder einem Teilmarkt tatsächlich passiert und nicht zu antizipieren, dass zB ESG-konforme Gebäude automatische einen Mehrwert haben müssen und vice versa.[6]

Allgemein können folgende Zusammenhänge festgestellt werden, woraus sich konkrete Handlungsempfehlungen für den Gutachter ergeben.

| Bereich | Erläuterung | Priorität |
|---|---|---|
| › Energetisch schlechte Gebäude | Veränderungen der Eingangsparameter beziehen sich typischerweise auf:<br>• Sinkende erzielbare Marktmieten<br>• Steigende nicht-umlegbare Bewirtschaftungskosten<br>• Steigende Risiken und damit steigende Liegenschaftszinssätze<br>• Sinkende wirtschaftliche Restnutzungsdauer | › GutachterInnen müssen bei verstärkt die Veränderung dieser Parameter bei Objekten mit hoher Energieintensität hinterfragen. |
| › Redundanzen | Sachverständige müssen auf die Vermeidung von Redundanzen achten. | › Bereits bei der textlichen Erläuterung sollte klar werden, an welcher Stelle in der Bewertung eine Veränderung eingepreist wird. |
| › Marktbezug | Ausgehend vom grundlegenden Bewertungszugang darf nur in die Bewertung nur einfließen, was am Markt auch beobachtbar ist. Der Sachverständige muss somit auf die Marktsensibilität für transitorische Risiken eingehen. Ignorieren Marktteilnehmer bei ihrer Preisfindung diese Aspekte darf auch keine Berücksichtigung in der Bewertung stattfinden. | › Eingepreist wird nur, was ausgehend von Marktdaten belastbar ist. |

Abbildung 9: ESG & Gutachten © Sven Bienert - Sprengnetter Vortrag 2021

### 2.2.4. Einpreisung wertrelevanter ESG-Kriterien

Konnten im Zuge der Erhebungen durch den beauftragten Sachverständigen einzupreisende ESG-Kriterien lokalisiert werden, stellt sich die Frage in welcher Form diese im Gutachten methodisch zu berücksichtigen sind. Dabei ist sicherzustellen, dass diese wertbeeinflussenden Umstände nur einmal berücksichtigt werden um Redundanzen zu vermeiden.

6 Vgl EVS III der TEGoVA I 9 Auflage I Edlauer; Hubner; Muhr; Reinberg I S 197

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Im Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG können wertrelevante ESG-Kriterien durch entsprechende Zu- und Abschläge berücksichtigt werden. Im Ertragswertverfahren gem § 5 LBG bieten sich zB folgende Möglichkeiten an Risken zu berücksichtigen:

- Nachhaltige Miete
- Betriebskosten
- Leerstehungsaufwendungen, Vermarktungsdauer, Mietausfall
- Wirtschaftliche Restnutzungsdauer
- Liegenschaftszinssatz

Im Sachwertverfahren gem § 6 LBG stehen folgende Möglichkeiten zur Verfügung:

- Rückgestauter Reparaturaufwand / fehlende Arbeiten
- Fiktives Gebäudealter
- Abschlag für besonders wertbeeinflussende Umstände
- Mängelbeseitigungskosten
- Wahl der Alterswertminderung

### 2.2.5. ESG Datenerhebung

#### 2.2.5.1 HORA-Pass Abfrage

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.

Der vollständige HORA Pass ist dem Beilagen Konvolut angeschlossen (siehe dazu detailliert Pkt 6.3. des Gutachtens).

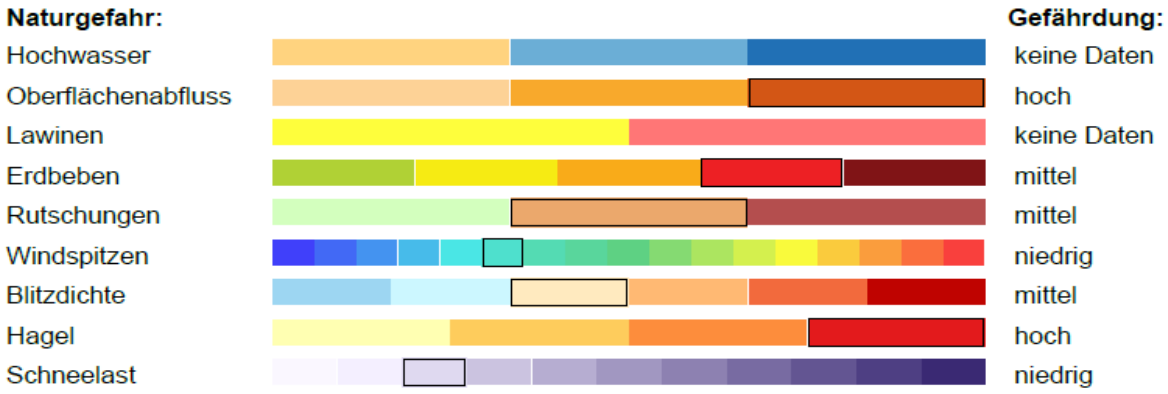



Abbildung 10: Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen © hora.gv.at

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved



Abbildung 11: Auszug HORA-Pass © hora.gv.at

### 2.2.5.2 Altlastenatlas

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Altlastenflächen bekanntzugeben. Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Darüberhinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen, oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse sind nicht beauftragt.

Nachstehend die Abfrage des Altlastenatlas:

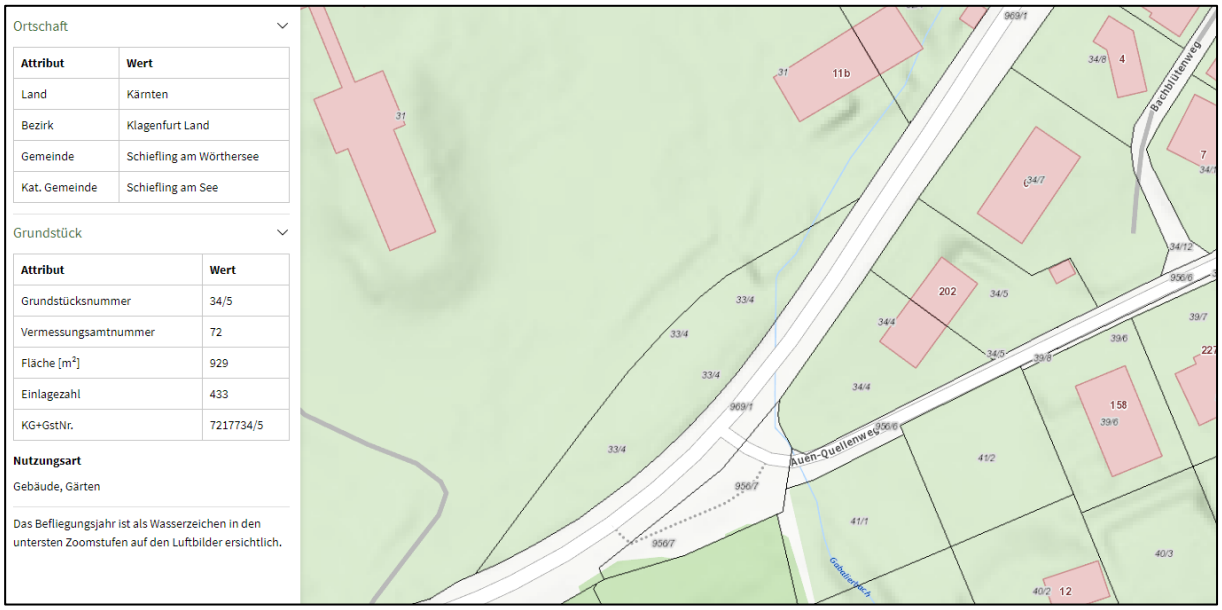



Abbildung 12: Abfrage Altlastenatlas

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Wertminderungen durch Altlasten, wie zB Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt

### 2.2.5.3 Lärminformation Straßenverkehr – 24 h

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Auen-Süduferstraße. Offenkundig ist keine Lärmkartierung hinterlegt. Anlässlich der Befundaufnahme konnte festgestellt werden, dass die Liegenschaft tendenziell vom Straßen- und Umgebungslärm beeinträchtigt ist.

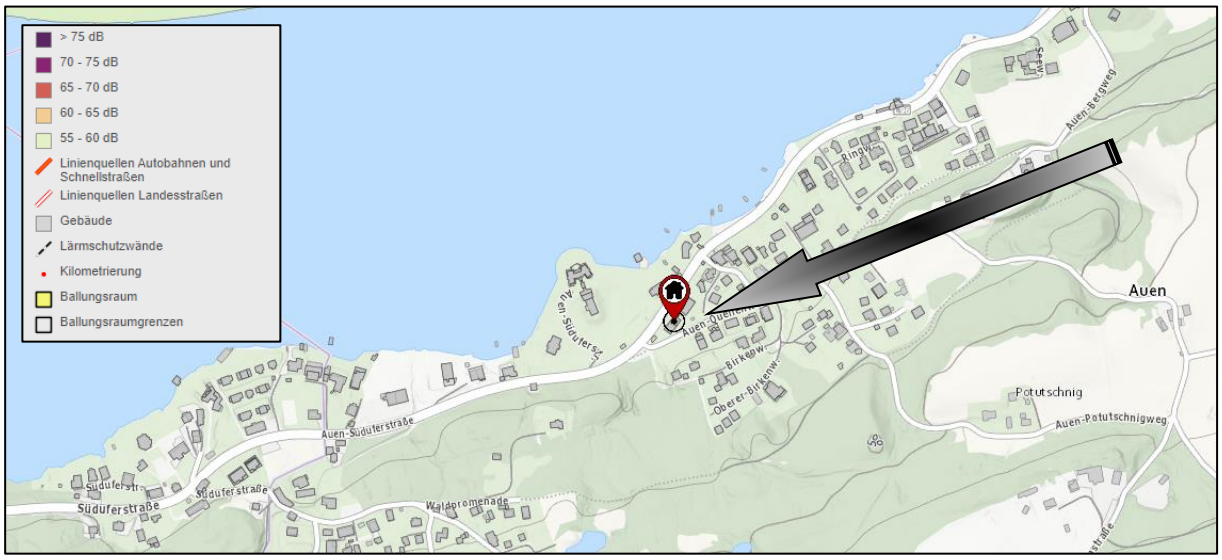



Abbildung 13: Auszug Straßenlärmkataster © lärminfo.at

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022. Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.[7]

### 2.2.5.4 Energieausweis

Der Energieausweis enthält viele interessante Kennwerte eines Gebäudes, wie zum Beispiel der zu erwartende Heizenergieverbrauch. Je nach Bundesland sind die Berechnungsmodelle etwas unterschiedlich.

Der wichtigste Kennwert ist die Energiekennzahl für das gesamte Gebäude (spezifischer Heizwärmebedarf). Der Energieausweis muss von einer befugten und qualifizierten Person ausgestellt werden (siehe Liste der Energieausweisaussteller). Gemäß der umzusetzenden EU-Richtlinie benötigt man bei allen neuen Gebäuden einen Energieausweis bereits beim behördlichen Bauverfahren.

7 Homepage des BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Auch bei umfassender Sanierung, bei Zu- und auch bei Umbauten ist ein Energieausweis nötig. Seit 2009 ist ein Energieausweis ebenfalls bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen. Die Gültigkeitsdauer des Energieausweises beträgt zehn Jahre. Verantwortlich für das Vorliegen ist der Bauherr, der Vermieter bzw. der Verkäufer des Objekts. Aber auch in Inseraten muss seit Dezember 2012 der Heizwärmebedarf und der Energieeffizienzfaktor angegeben werden.

Wenn trotz Verpflichtung kein Energieausweis (oder ein zu alter bzw. unvollständiger Energieausweis) vorgelegt wird, dann wird davon ausgegangen, dass die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes dem Alter und der Art des Gebäudes entspricht. Seit Dezember 2012 kann der Käufer oder Mieter jedoch den Energieausweis einklagen oder selbst einen Ausweis erstellen lassen und die Kosten dem Verkäufer oder Vermieter rückfordern (innerhalb von 3 Jahren nach Abschluss).

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlamentes **wurde nicht vorgelegt** und wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht und, dass ein präsumtiver Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

#### 2.2.5.5 Senderkataster

Im Senderkataster Austria finden Sie die Standorte der Mobilfunk und Rundfunkstationen in Ihrer Umgebung. Der Senderkataster wurde auf Initiative des Bundesministeriums für Verkehr, Innovation und Technologie im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der Rundfunk und Telekom Regulierungs-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um den Bürgerinnen und Bürgern einen Überblick zur funkbasierten allgemeinen Kommunikationsinfrastruktur und fachliche Informationen darüber zu bieten. Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Die Daten zu den Mobilfunk- und Rundfunkstandorten werden regelmäßig aktualisiert. Die Informationen werden auf Basis der zur Verfügung gestellten Daten erstellt. Aufgrund des umfangreichen Datenmaterials sind Irrtümer und Fehler bei der Datenabfrage bzw. -erfassung nicht 100%ig auszuschließen. Es kann daher keine Haftung für die Richtigkeit der Abfrageergebnisse übernommen werden. Darüber hinaus kann aus rechtlichen Gründen keine Offenlegung der Standortadressen erfolgen.[8]

8 BM für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

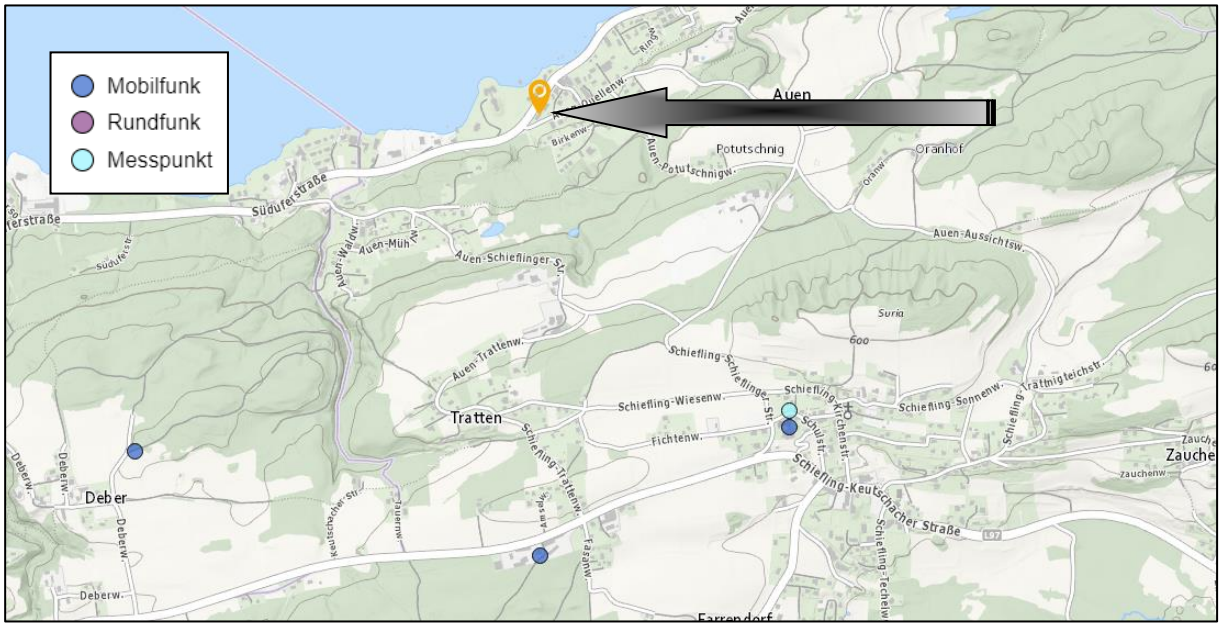



Abbildung 14: Auszug Senderkataster © senderkataster.at

### 2.2.5.6 Radonkarte9

Auf Basis von österreichweiten Radonmessungen in Wohnungen wurden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete festgelegt. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden. Im Sinne des Gesundheitsschutzes ist es daher sinnvoll, solche Gebiete zu identifizieren und dort entsprechende Maßnahmen zu treffen.

Um dem Gesundheitsschutz entsprechend Rechnung zu tragen, wurde eine großangelegte, österreichweite Messkampagne zu Radon in Innenräumen (ÖNRAP 2) durchgeführt. Neben der Messung der Radonkonzentration wurden bautechnische Angaben zum Gebäude über einen Fragebogen erhoben. Anders als beim Vorläuferprojekt ÖNRAP erfolgten die Messungen in dieser Kampagne geografisch basiert durch systematische Auswahl. Im Rahmen dieser neuen Messkampagne wurden circa 50.000 Messungen in ganz Österreich durchgeführt. Auf Basis der dadurch erhobenen Messergebnisse und Daten wurden mit wissenschaftlichen Methoden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete ermittelt.

9 BM für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved




Abbildung 15: Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at

## 2.2.6. Conclusio

Inwieweit sich ein Gutachten auf das Thema der Nachhaltigkeit und Umweltverträglichkeit bezieht ist davon abhängig, ob diese Themen einen direkten und messbaren Einfluss auf die Wertermittlung haben.

Die EU-Taxonomie spielt eine Schlüsselrolle bei der Neuausrichtung der Kapitalströme hin zu nachhaltigen Investitionen. Sie stellt daher einen wichtigen Schritt zur Verwirklichung des übergeordneten Ziels einer klimaneutralen EU bis 2050 dar. Den Bewertungsmaßstab stellen die nachstehenden sechs Umweltziele dar: Klimaschutz, Klimawandelanpassung, Nachhaltige Nutzung und Schutz von Wasser- und Meeresressourcen, Übergang zu einer Kreislaufwirtschaft, Vermeidung und Verminderung der Umweltverschmutzung und Schutz und Wiederherstellung der Biodiversität und der Ökosysteme. Im Sinne dieser Regelung ist eine Wirtschaftstätigkeit als nachhaltig einzustufen, wenn sie einen substanziellen Beitrag zur Verwirklichung eines oder mehrerer Umweltziele leistet, nicht zu einer bestimmten erheblichen Beeinträchtigung eines oder mehrerer Umweltziele führt, unter Einhaltung des Mindestschutzes (also soziale Mindestkriterien) ausgeübt wird und technischen Bewertungskriterien, die die Europäische Kommission festgelegt hat, entspricht.

Bewertungsgegenständlich ist ein Einfamilienhaus in Schiefling am See. Die Marktbeobachtung des beauftragten Sachverständigen hat ergeben, dass wertbestimmende ESG-relevante Parameter aus dem Markt noch nicht hinreichend ableitbar und somit nicht evidenzbasiert sind. Ein wertrelevanter Einfluss von ESG-Eigenschaften der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft kann aktuell noch nicht festgestellt werden.

Im Zug der Befundaufnahme könnten keine Tatsachen festgestellt werden, die der EU-Taxonomie widersprechen. Sollten solche Befundtatsachen nach der Befundaufnahme bekannt oder festgestellt werden, kann es zu einer teils maßgeblichen Änderung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes kommen.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 2.3. Beschreibung der Baulichkeiten

### 2.3.1. Gebäude

Bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist mit einem 2-geschossigen Einfamilienhaus (EG & OG) mit angrenzender überdachter Garagenabfahrt bzw Carport bebaut. Das Objekt wurde in massiver Bauweise, unterkellert errichtet und verfügt sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss über Terrassenflächen. Zudem ist das Gebäude auch unterkellert, der Keller hat eine Nutzfläche von rd 83 m². Die Errichtung des Gebäudes war im Jahr 1987.

Es wurde in den Bauakt der Liegenschaften bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüberhinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind allerdings unterblieben.

### 2.3.2. Gebäudeart, Baujahr und Außenansicht (Einfamilienhaus)

| | |
|---|---|
| Gebäudeart: | 2-geschossiges Wohngebäude (unterkellert) |
| Außenansicht: | Verputz gemalt, weiß bzw Holzvertäfelung, braun |
| Fenster: | Holzfenster, braun, außenliegende Fensterläden |

### 2.3.3. Nutzungseinheiten, Raumaufteilung

| | |
|---|---|
| Kellergeschoss | Vorraum, Kellerräume, Garage |
| Erdgeschoss | Vorzimmer, WC, Küche, Wohnraum, Zimmer, Gang, Wintergarten |
| Obergeschoss | 3 Zimmer, Gang, Badezimmer, WC |

### 2.3.4. Gebäudekonstruktion (Keller, Wände, Decken, Treppen, Dach)

| | |
|---|---|
| Konstruktionsart: | Massivbau, Holzbau |
| Hauseingangs(-bereich) | Vordach, Eingangstüre aus Holz, braun |
| Dachform: | Krüppelwalmdach |

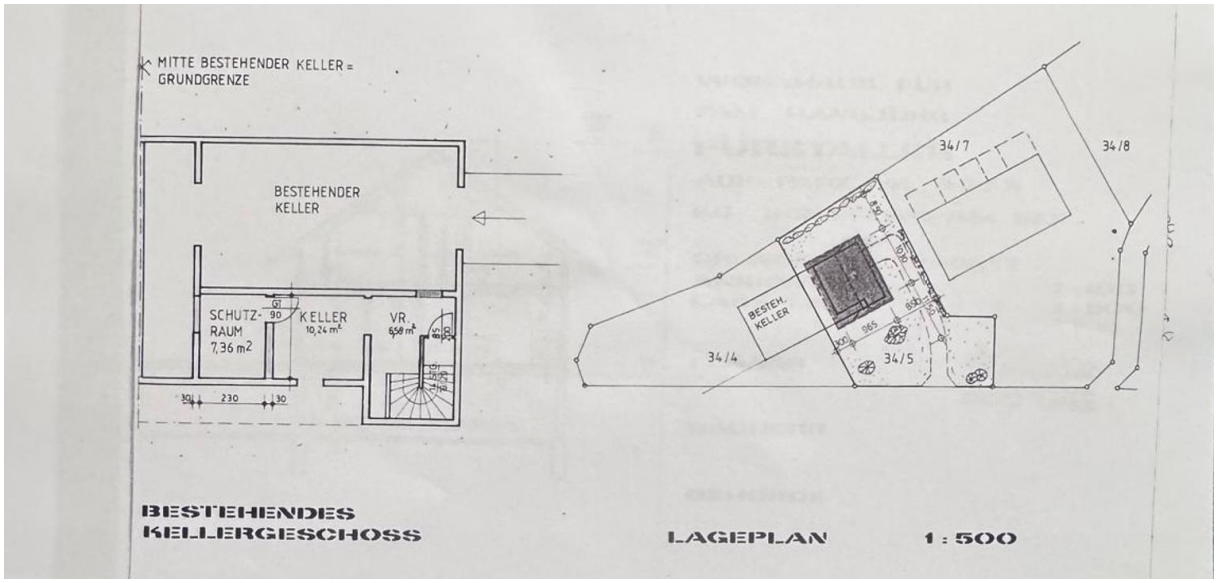
### 2.3.5. Innenausbau

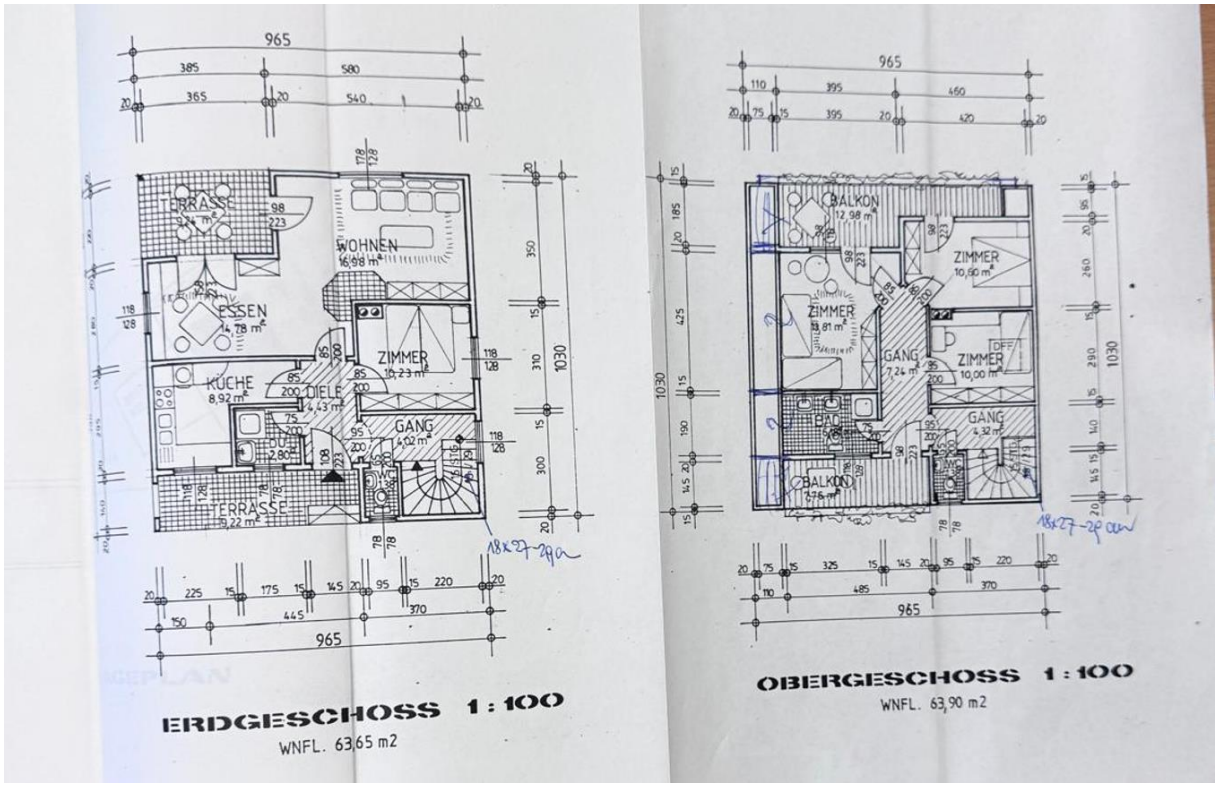
| | |
|---|---|
| Bodenbeläge: | Parkett und keramischen Fliesen |
| Innenwandbekleidungen: | Verputz gemalt, Holz |
| Decken: | Verputz gemalt, Holz |
| Türen: | Holztüren |
| Küchenausstattung: | Einbauschränke & Einbaugeräte |
| Grundrissgestaltung: | offener Wohnbereich |
| Besonnung: | gute Belichtung, großflächige Verglasung |

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

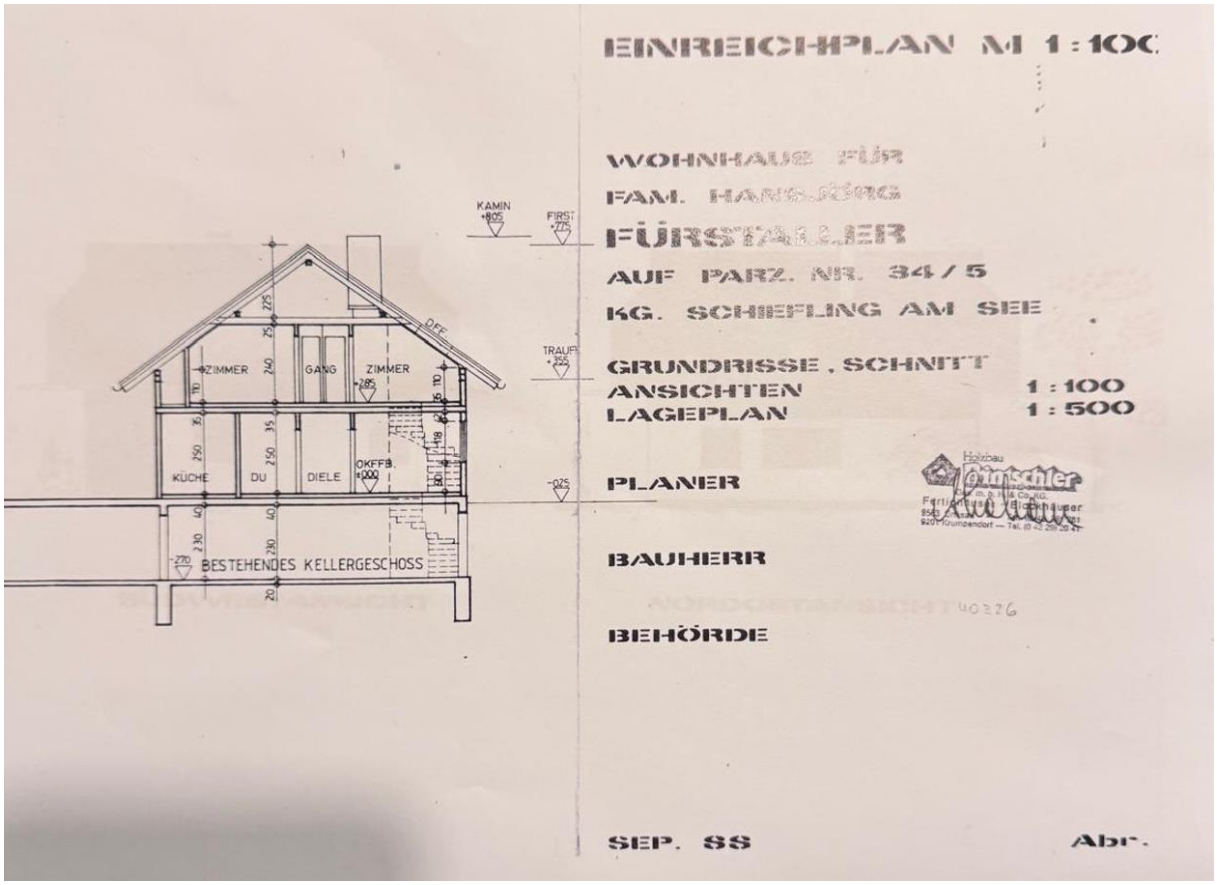
## 2.3.6. Planmaterial

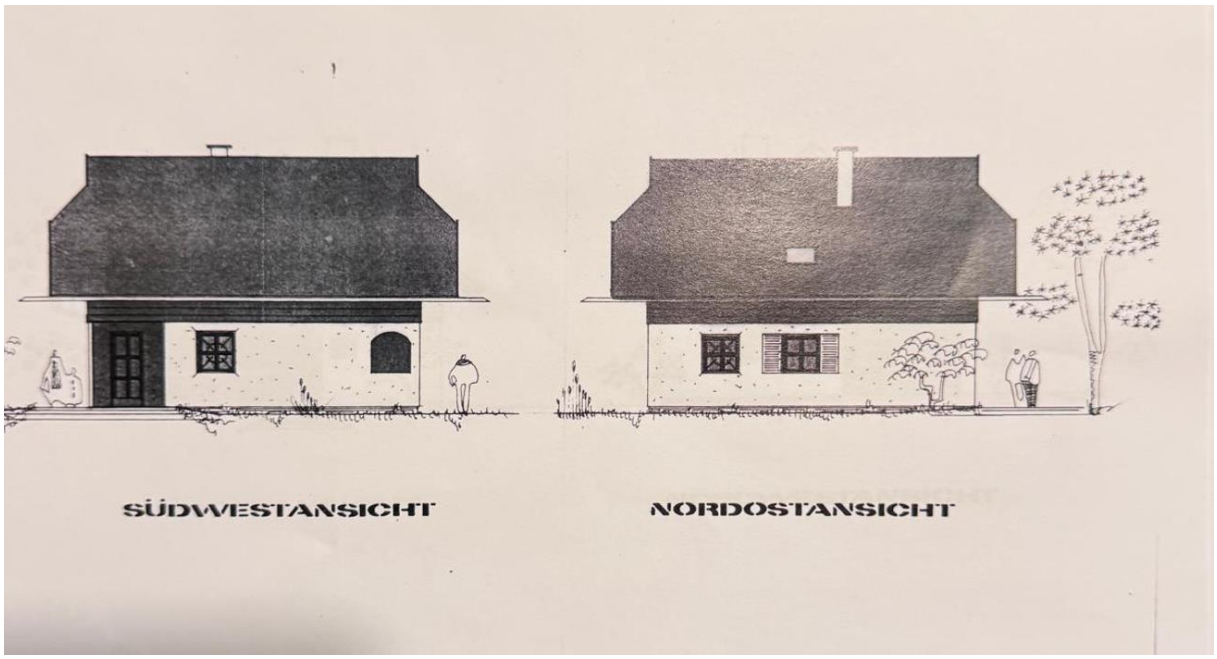
Nachstehende Plankopien wurden im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft angefertigt:




© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved




© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved




Abbildung 16: Planunterlagen

### 2.3.7. Nutzflächen

Die für die Bewertung herangezogenen Nutzflächen wurden den ausgehobenen Bestandplänen entnommen und nicht mit anderen Quellen plausibilisiert. Eine Plausibilisierung der bewertungsrelevanten Nutzflächen erfolgt durch den beauftragten Sachverständigen nur dann, wenn Nutzflächenangaben offenkundig nicht richtig sein können. Eine Vermessung der Bestandobjekte anlässlich der Befundaufnahme oder in der Natur wurde auch nicht vorgenommen.

Die Nutzflächen gliedern sich in jeweils rd 64 m² WNFL im Erdgeschoss und Obergeschoss (zzgl Terrassen) sowie rd 83 m² NFL im Kellergeschoss.

## 2.4. Zubehör

Sämtliches Zubehör wie Einrichtungsgegenstände, sonstige Fahrnisse, Ziergegenstände Bepflanzung und dgl in und außerhalb der Sache sind nicht Gegenstand dieser Bewertung.

## 2.5. Mietvertragliche Situation & Nutzung

Es wird bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine Mietverhältnisse, Wohnrechte oder sonstige Bestands- oder Nutzungsrechte an der zu bewertenden Sache vorliegen.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 2.6. Außenanlagen

Die unbebauten Liegenschaftsflächen sind begrünt und bewachsen bzw teilweise bestockt sowie zu Erschließungswegen befestigt. Angrenzend an das Bestandsobjekt befindet sich eine überdachte Garagenauffahrt bzw ein Carport.

## 2.7. Ver- und Entsorgungsleitungen

Folgende Ver- und Entsorgungsleitungen konnten anlässlich der Befundaufnahme festgestellt werden: Wasser, Strom, Kanal.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 3. BILDDOKUMENTATION VOM 28.4.2025













© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved





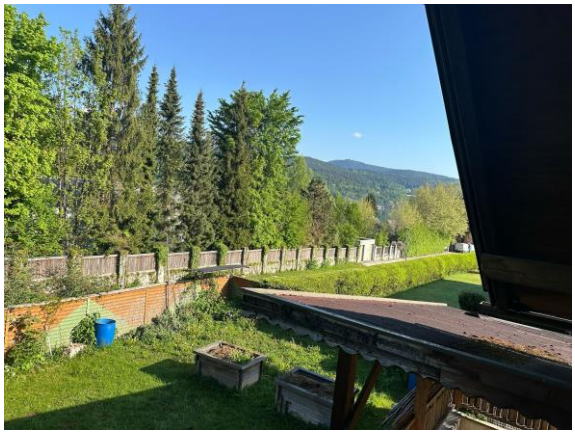








© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved







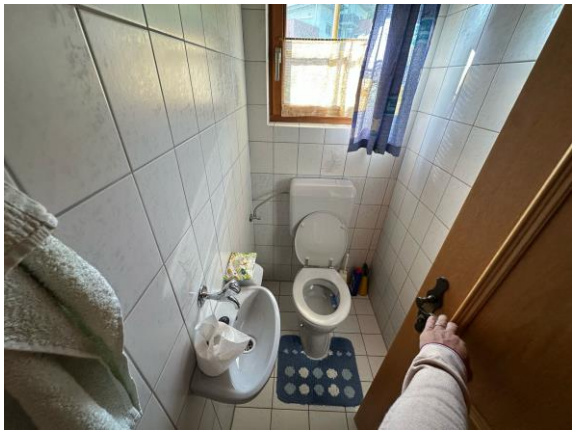


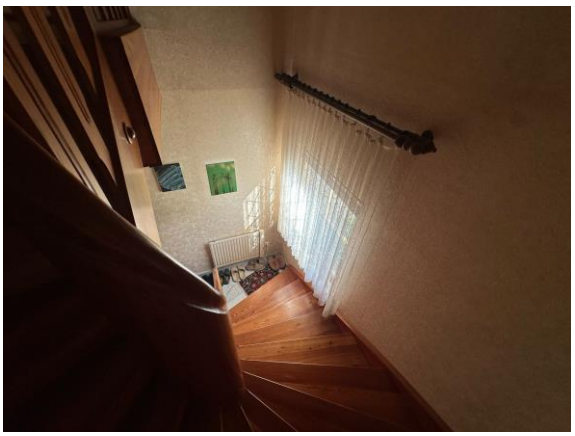




© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved













© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved














© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved





Abbildung 17: Bilddokumentation 28.4.2025

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 4. GUTACHTEN

## 4.1. Anwendungsbereich - ÖNORM B 1802-1[10]

Die ÖNORM ist anwendbar für die Ermittlung des Wertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich deren Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten.

Es werden in der vorliegenden ÖNORM die folgenden Begriffe festgelegt: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert.

Die Empfehlungen dieser ÖNORM können in Bezug auf die Ermittlung steuerlicher Wertmaßstäbe nur insoweit gelten, als dem nicht abgaben- und unternehmensrechtliche Gesetzesbestimmungen, Verordnungen, Rechtsprechungen, Richtlinien, Erlässe oder aus steuerlichem Schrifttum ableitbare Verfahrensweisen entgegenstehen.

Es wird der grundsätzliche Aufbau einer Liegenschaftsbewertung festgelegt. Diese ÖNORM schließt grobe Einschätzungen des Wertes einer Liegenschaft aufgrund unvollständiger Befundaufnahme, reduzierter Gutachtensmethodik sowie Begründung (wie zB Kurzgutachten, Gutachterliche Stellungnahme, Verkehrswertplausibilisierung, Wertermittlung zur Gebührenbemessung) aus.

## 4.2. Verkehrswert - Marktwert

### 4.2.1. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

Die Bewertungsgrundsätze sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) geregelt.

**§ 2 Abs 1 LBG** *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

**§ 2 Abs 2 LBG** *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

**§ 2 Abs 3 LBG** *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.[11] Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache.

10 ÖNORM B1802-1
11 § 2 Abs 2 LBG

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftliche Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.[12]

### 4.2.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1[13]

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

### 4.2.3. Voraussetzungen des Verkehrswertes

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

Gemäß § 2 LBG bestimmen sich die allgemeinen Wertverhältnisse nach der Gesamtheit der am Wertermittlungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgebenden Umstände, wie die allgemeine Wirtschaftssituation, der Kapitalmarkt und die Entwicklung am Ort – die Gesamtsituation bildet den Preis.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen, Beschreibungen und Erläuterungen, unter Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und unter Bedachtnahme auf die aktuellen Verhältnisse am Realitätenmarkt.

12 § 2 Abs 3 LBG
13 ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 4.3. Standortbewertung

Nachstehend erfolgt eine Einschätzung der Lagekriterien, der Verkehrsverhältnisse und der gewerblichen / sozialen Infrastruktur im näheren Umfeld des Bewertungsgegenstandes. Grundlage für diese wertende Einschätzung durch den beauftragten Sachverständigen sind die durchgeführte Befundaufnahme und die weiteren Erhebungen im Zuge der Erstellung des Befundteiles des Gutachtens.

| Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse & Infrastruktur | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | ausge-zeichnet | sehr gut | gut | mittel-mäßig | schlecht | sehr schlecht |
| **Wohnlage** | | | | | | |
| **Individualverkehr** | | | | | | |
| **Öffentlicher Verkehr** | | | | | | |
| **Gewerbliche Infrastruktur** | | | | | | |
| **Soziale Infrastruktur** | | | | | | |
| **Öffentliche Infrastruktur** | | | | | | |
| **Nähe zum Ortszentrum** | | | | | | |
| **Immissionsbelastung** | | | | | | |
| **Standortimage** | | | | | | |

Abbildung 18: Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur

## 4.4. Bau- und Erhaltungszustand

### 4.4.1. Allgemeines

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden vom fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bautechnische, bauphysikalische, installationstechnische, chemische oder sonstige Art von Untersuchungen am Bauwerk oder am Baugrund sind, sofern nicht auf diese explizit eingegangen wird, nicht Gegenstand der Beauftragung und werden nicht durchgeführt.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

### 4.4.2. Bau- und Erhaltungszustand EFH

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der durchgeführten Befundaufnahme festgestellt. Das gegenständliche Gebäude befindet sich gesamt gesehen in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Rückgestauter Reparaturaufwand ist offenkundig nicht vorhanden. Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

| Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | neuwertig | sehr gut | gut | mittel-mäßig | schlecht | sehr schlecht | keine Angabe |
| **Fassadenflächen** | | | | | | | |
| **Dachdeckung** | | | | | | | |
| **Spenglerarbeiten** | | | | | | | |
| **Kaminköpfe** | | | | | | | |
| **Fenster** | | | | | | | |
| **Eingangsbereich** | | | | | | | |
| **Garagenabfahrt / Carport** | | | | | | | |

| Bau- u Erhaltungszustand Bewertungsobjekt innen | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | neuwertig | sehr gut | gut | mittel-mäßig | schlecht | sehr schlecht | keine Angaben |
| **Eingangstüre** | | | | | | | |
| **Innentüren/Türstöcke** | | | | | | | |
| **Boden** | | | | | | | |
| **Wand/Decke** | | | | | | | |
| **Sanitärräume** | | | | | | | |
| **Fenster/Sohlbänke** | | | | | | | |
| **Elektroanlage** | | | | | | | |
| **Heizanlage** | | | | | | | |

Abbildung 19: Bau- und Erhaltungszustand

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Die Einteilung der Klassifikationskriterien des Bau- und Erhaltungszustandes bezieht sich auf dominante bauliche Teile.

**Sehr gut**
Es ist kein Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig.

**Gut**
Es besteht kaum Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand. Kleinere Reparaturen sind nötig.

**Mittel**
Von Reparaturrückstau ist auszugehen. Es besteht kurz- mittelfristig (Zeithorizont ca 5 Jahre) Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.

**Schlecht**
Von Reparaturrückstau ist überwiegend auszugehen. Wesentliche Bauteile weisen Mängel auf. Es ist erheblicher Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine durchgreifende Sanierung/Modernisierung wird für die Ertragssicherheit empfohlen.

**Sehr schlecht**
Von Reparaturrückstau ist umfassend auszugehen. Alle wesentlichen Bauteile weisen Mängel auf. Es ist durchgreifend Instandhaltung-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand nötig. Eine Sanierung/Modernisierung zur Sicherung der Ertragssituation ist nötig. Die Baulichkeiten sind annähernd abbruchreif.

## 4.5. Wahl der Wertermittlungsmethodik

### 4.5.1. Wahl der Wertermittlungsmethodik gem § 3 LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und deren Kombination sind legal wie folgt geregelt:

**§ 3 Abs 1 LBG** *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

**§ 3 Abs 2 LBG** *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*

### 4.5.2. Wahl der Wertermittlungsmethodik – ÖNORM B 1802-1

Der Wert (insbesondere Verkehrswert/Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und Bauwert) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

ermitteln: Vergleichswertverfahren, Sachwertverfahren, Ertragswertverfahren, Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gem ÖNORM B 1802-2), Residualwertverfahren (gem ÖNORM B 1802-3),sonstige dem Stand der Technik entsprechende Wertermittlungsverfahren (zB Investment Method) oder aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Technik und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert begründet abzuleiten. Dazu ist der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen. Beim Vergleichswertverfahren und beim Ertragswertverfahren sind die stichtagsbezogenen Marktverhältnisse bereits bei der Wahl der bewertungsrelevanten Faktoren zu berücksichtigen. Bei Anwendung des Sachwertverfahrens ist allenfalls eine Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes vorzunehmen.

Die Anwendung mehrerer Verfahren ist insbesondere dann geboten, wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Wertes auf diese Weise besser begründet werden kann. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung entspricht nicht dem Stand der Technik.

## 4.6. Bewertungsvorgang

Unvermietete, zur Eigennutzung bestimmte Einfamilienhäuser erzielen in der Regel einen weit höheren Kaufpreis als vermietete Objekte. Bei vermieteten oder durch ein Wohnrecht belasteten Einfamilienhäusern muss der Käufer bis zu seiner möglichen Eigennutzung einen längeren Wartezeitraum berücksichtigen, räumt der sich im Objekt befindende Mieter oder Wohnrechtberechtigte nicht vorzeitig oder freiwillig.

Es handelt sich bei der zu bewertenden Sache unter Berücksichtigung des gewöhnlichen, ortsüblichen Geschäftsverkehrs nicht um ein übliches Renditeobjekt. Einfamilienhäuser oder Villen werden im Hinblick auf die übliche Eigennutzung vorrangig – fast ausschließlich – nach Sachwertüberlegungen erworben.

Die Bewertung erfolgt daher grundsätzlich nach **dem Sachwertverfahren** gem § 6 LBG. Solche bestandfreien Immobilien werden in der Regel von Privaten erworben, welche sie selbst als Familiensitz nutzen. Dabei wird der Bodenwert im **direkten Vergleichswertverfahren** gem § 4 LBG ermittelt.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 4.7. Vergleichswertverfahren gem § 4 LBG - Bodenwertermittlung

### 4.7.1. § 303 ABGB

**§ 303 ABGB** *Schätzbare Sachen sind diejenigen, deren Wert durch Vergleichung mit andern zum Verkehre bestimmt werden kann; darunter gehören auch Dienstleistungen, Hand- und Kopfarbeiten. Sachen hingegen, deren Werth durch keine Vergleichung mit andern im Verkehre befindlichen Sachen bestimmt werden kann, heißen unschätzbare.*

Die bei der Wertvermittlung schätzbarer Sachen des § 303 ABGB vorzunehmende Vergleichung bedeutet nicht, dass die zu bewertende Sache nur zu solchen Stücken in Beziehung gesetzt werden dürfe, bei denen alle oder doch die wesentlichen preisbestimmenden Faktoren sowohl richtungsmäßig (mindernd oder erhöhend) als auch gewichtmäßig gleich wären.

Die gebotene Vergleichung fordert eine möglichst vollständige Erfassung aller konkret wirksamen preisbildenden Umstände der zu bewertenden Sache und die Bestimmung ihrer Einflüsse auf den in Währungseinheiten (§ 304 ABGB) auszudrückenden Wert.

### 4.7.2. Gesetzliche Normen - LBG

**§ 4 Abs 1 LBG** *Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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.*

**§ 4 Abs 2 LBG** *Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

**§ 4 Abs 3 LBG** *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 und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.*

**§ 10 Abs 1 LBG** *Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs 3) zu begründen.*

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

### 4.7.3. ÖNORM-B 1802-1[14]

Der Vergleichswert der Liegenschaft ist durch den Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw mit den Mieten vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.

Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Es setzt die sorgfältige Beobachtung der Marktentwicklung voraus. Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen. Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen.

Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen. Vergleichspreise bzw Vergleichsmieten, 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 und die Kaufpreise bzw Mieten entsprechend berichtigt werden.

Das graphische Ablaufschema ist dem Beilagenkonvolut angeschlossen (siehe dazu detailliert Pkt 6.1. des Gutachtens).

## 4.8. Verfahrensablauf

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen[15]:

**Stufe 1** Ausgangspunkt des Verfahrens ist die Suche nach Kaufpreisen, die auf dem Grundstücksmarkt für vergleichbare Objekte erzielt werden. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Kriterien der hinreichenden Übereinstimmung sind neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundstückszustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

14 ÖNORM B1802-1 Pkt 6.3.
15 Kleiber-Simon-Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 3. Auflage 1998, Seite 685 ff.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Weitere wertbeeinflussende Merkmale im Sinne der hinreichenden Übereinstimmung sind sohin Art und Maß der baulichen Nutzbarkeit, wertbeeinflussende Rechte oder Lasten, der beitrags- oder abgabenrechtliche Zustand, die Beschaffenheit und die tatsächliche Eigenschaft des Bewertungsgegenstandes, sowie die Lage, die durch Verkehrsanbindung, Nachbarschaft, Wohn- und Geschäftslage und die Umwelteinflüsse charakterisiert wird.

**Stufe 2** Da sich der Verkehrswert nach dem im gewöhnlichen Geschäftsverkehr ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse erzielbaren Preis bemisst, dürfen die herangezogenen Vergleichswerte nicht durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden sein. Die Vergleichspreise müssen daher auf eine solche Beeinflussung untersucht werden. Wird festgestellt, dass die Höhe eines Kaufpreises durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst worden ist, so ist dieser Kaufpreis als Vergleichswert auszuscheiden, es sei denn, die Auswirkungen der Besonderheiten auf den Kaufpreis sind „sicher“ zu erfassen. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich also nur dann herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

**Stufe 3** Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in seinen Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in allgemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

**Stufe 4** Hat man die zum Preisvergleich herangezogenen Kaufpreise aufeinander abgestimmt, so werden diese Kaufpreise immer noch in einem gewissen Umfang voneinander abweichen, ohne dass diese Streuung auf bestimmte Einflüsse zurückgeführt werden kann. Nicht der höchste und nicht der niedrigste Preis innerhalb des Streuungsbereiches kann der Vergleichswert sein. Das gewogene Mittel der Vergleichspreise ist als der am wahrscheinlichsten zu erzielendem Preis des Bewertungsgegenstandes und somit als Vergleichswert anzusehen.

**Stufe 5** Der so ermittelte Vergleichswert kann, muss aber nicht identisch mit dem Verkehrswert des Bewertungsgegenstandes sein. Wenn Anhaltspunkte gegeben sind, nach denen die Lage auf dem Grundstücksmarkt noch nicht hinreichend Eingang in das Wertermittlungsverfahren genommen hat, ist der Verkehrswert in der Folge durch Zu- und Abschläge aus dem ermittelten Vergleichswert abzuleiten.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Vergleichswerte sind die beste Basis zur Verkehrswertermittlung, sofern sie aussagefähig vorliegen. Das grundlegende Problem ist jedoch die Begutachtung der Vergleichbarkeit. Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Dies erleichtert dann die ohnehin schwierige Vergleichbarkeit. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, so dass es insgesamt zwei Vergleichsebenen gibt:

- **Vergleichbarkeit des Bodens**
- **Vergleichbarkeit der Marktsituation**

**Vergleichbarkeit des Bodens**

Für die Vergleichbarkeit des Bodens müssen nachstehende Eigenschaften hinreichend übereinstimmend sein: Ortslage, Grundstückslage, Art der baulichen Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstückszuschnitt, Grundstücksgröße, Erschließungszustand, Umgebungsinfrastruktur und die demographische Struktur.

**Vergleichbarkeit der Marktsituation**

Die Vergleichbarkeit der Marktsituation ist ebenfalls immer zu untersuchen. Da es sich beim Preis des Vergleichsobjektes um einen bereits vollzogenen Interessensausgleich handelt, muss ermittelt werden, ob die unterschiedlichen Zeitpunkte und Orte des Marktgeschehens überhaupt miteinander vergleichbar sind. Darüber hinaus ist festzustellen, ob die seinerzeitigen Marktteilnehmer als Anbieter und Nachfrager heute ebenfalls erwartet werden können. Es ist daher zu untersuchen, ob das Angebot und die Nachfrage vergleichbar sind.

## 4.9. Vergleichswerterhebung

### 4.9.1. Grundbuchsabfragen

Die nachstehende Tabelle zeigt Vergleichstransaktionen der letzten Jahre von vergleichbaren Liegenschaften im näheren Umkreis der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft und weitgehend vergleichbaren Lagen. Zum Vergleich werden diejenigen Werte herangezogen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erzielt wurden.

| Lfd Nr | TZ | PLZ | Adresse | Widmung | Liegenschafts-fläche in m² | Kaufpreis | Kaufpreis / m² Liegenschafts-fläche |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9784/2024 | 9220 | Schiefling am Wörthersee | BK | 915 | € 265 000 | € 290 |
| 2 | 2473/2025 | 9535 | Schiefling am Wörthersee | BK | 1179 | € 287 500 | € 244 |
| 3 | 1518/2023 | 9220 | Velden am Wörthersee | BK | 1082 | € 510 000 | € 471 |
| 4 | 9262/2023 | 9220 | Velden am Wörthersee | BK | 1026 | € 666 900 | € 650 |
| 5 | 9065/2023 | 9535 | Schiefling am Wörthersee | BK | 282 | € 112 800 | € 400 |
| 6 | 6100/2024 | 9210 | Pörtschach am Wörthersee | BW | 686 | € 400 000 | € 583 |
| | | | | | **5170** | **€ 2 242 200** | |

Abbildung 20: Vergleichspreise

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Die erhobenen Vergleichstransaktionen ergeben ein Preisband von **€ 244,00 - € 650,00 / m² Liegenschaftsfläche.**

Im § 4-Verfahren sind unterschiedliche Wertbestimmungsmerkmale der Vergleichsobjekte im Verhältnis zum Bewertungsgegenstand durch korrigierende Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

### Lage / Seeblick

Mit diesem Korrekturfaktor wird die unterschiedliche Mikrolage der Vergleichsobjekte in Relation zum Bewertungsobjekt dargestellt. Es wird insbesondere auf die Seenähe bzw. den eventuellen Seeblick geachtet.

### Größe der Liegenschaft

Grundsätzlich kann man davon ausgehen, dass bei kleineren Liegenschaften tendenziell der Kaufpreis/m² Liegenschaftsfläche höher ist als bei größeren Liegenschaften, sollte die größere Liegenschaft nicht sinnvoll geteilt werden können. Aber auch in diesem Fall wären die mit der Teilung verbundenen Kosten und Gebühren zu berücksichtigen.

Die Analyse zeigt, dass keine anderen Korrekturfaktoren zu berücksichtigen sind.

| Korrekturfaktoren - Zu- & Abschläge | | | | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd Nr | Kaufpreis | Lage | | Größe | | kA | | kA | | kA | | Summe Zu-Abschläge |
| 1 | € 265 000 | 15% | € 39 750 | 0% | € - | 0% | € - | € | - | € | - | **€ 39 750** |
| 2 | € 287 500 | 15% | € 43 125 | 0% | € - | 0% | € - | € | - | € | - | **€ 43 125** |
| 3 | € 510 000 | 10% | € 51 000 | 0% | € - | 0% | € - | € | - | € | - | **€ 51 000** |
| 4 | € 666 900 | -5% | -€ 33 345 | 0% | € - | 0% | € - | € | - | € | - | **-€ 33 345** |
| 5 | € 112 800 | 10% | € 11 280 | -5% | -€ 5 640 | 0% | € - | € | - | € | - | **€ 5 640** |
| 6 | € 400 000 | 5% | € 20 000 | 0% | € - | 0% | € - | € | - | € | - | **€ 20 000** |

Abbildung 21: Korrekturfaktoren

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Die korrigierten Vergleichswerte stellen sich daher wie folgt dar:

| Lfd Nr | TZ | PLZ | Widmung | Liegenschafts-fläche in m² | Kaufpreis | Kaufpreis / m² Liegenschafts-fläche | Zu- und Abschläge | Vergleichs-wert | Vergleichs-wert / m² Liegenschafts-fläche |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 9784/2024 | 9220 | BK | 915 | € 265 000 | € 290 | € 39 750 | € 304 750 | € 333 |
| 2 | 2473/2025 | 9535 | BK | 1179 | € 287 500 | € 244 | € 43 125 | € 330 625 | € 280 |
| 3 | 1518/2023 | 9220 | BK | 1082 | € 510 000 | € 471 | € 51 000 | € 561 000 | € 518 |
| 4 | 9262/2023 | 9220 | BK | 1026 | € 666 900 | € 650 | -€ 33 345 | € 633 555 | € 618 |
| 5 | 9065/2023 | 9535 | BK | 282 | € 112 800 | € 400 | € 5 640 | € 118 440 | € 420 |
| 6 | 6100/2024 | 9210 | BW | 686 | € 400 000 | € 583 | € 20 000 | € 420 000 | € 612 |
| | | | | **5170** | **€ 2 242 200** | | **€ 126 170** | **€ 2 368 370** | **€ 464** |

Abbildung 22: Vergleichswerte korrigiert

Die korrigierten Vergleichswerte ergeben einen arithmetischen Mittelwert von **€ 464,00 / m² Liegenschaftsfläche.**

Diese erhobenen Vergleichsdaten werden in der Folge dahingehend untersucht, welche Datensätze um mehr als 35 % vom ermittelten statistischen Mittelwert abweichen. Gegebenenfalls werden diese Datensätze nachstehend für die Berechnung des mittleren Vergleichswertes eliminiert.

Nachstehend eine Darstellung der Selektionsgrenzen. Vergleichswerte über oder unter den angeführten Selektionsgrenzen werden als sog „Ausreißer“ eliminiert.

| **Selektionsgrenzen** | | | |
|---|---|---|---|
| Vergleichswert gerundet | | € | 500 |
| Ausreißerobergrenze | 35% | € | 675 |
| Ausreißeruntergrenze | -35% | € | 325 |

Abbildung 23: Selektionsgrenzen

Die Selektion zeigt, dass alle Vergleichspreise – mit nur einer Ausnahme – in einem **relativ homogenen Band von + 35 % und – 35 % um den errechneten arithmetischen Mittelwert** liegen.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

| | | | | | | | | | Selektion | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| Lfd Nr | TZ | Kaufpreis | Kaufpreis / m² Liegenschafts-fläche | Zu- und Abschläge | Vergleichs-wert | Vergleichs-wert / m² Liegenschafts-fläche | Liegenschafts-fläche in m² | Vergleichs-wert | Vergleichs-wert / m² Liegenschafts-fläche |
| 1 | 9784/2024 | € 265 000 | € 290 | € 39 750 | € 304 750 | € 333 | 915 | € 304 750 | € 333 |
| 2 | 2473/2025 | € 287 500 | € 244 | € 43 125 | € 330 625 | € 280 | 0 | € - | € - |
| 3 | 1518/2023 | € 510 000 | € 471 | € 51 000 | € 561 000 | € 518 | 1082 | € 561 000 | € 518 |
| 4 | 9262/2023 | € 666 900 | € 650 | -€ 33 345 | € 633 555 | € 618 | 1026 | € 633 555 | € 618 |
| 5 | 9065/2023 | € 112 800 | € 400 | € 5 640 | € 118 440 | € 420 | 282 | € 118 440 | € 420 |
| 6 | 6100/2024 | € 400 000 | € 583 | € 20 000 | € 420 000 | € 612 | 686 | € 420 000 | € 612 |
| | | **€ 2 242 200** | | **€ 126 170** | **€ 2 368 370** | **€ 464** | **3 991** | **€ 2 037 745** | **€ 500** |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **35%** | **Vergleichswert gerundet** | **€** | **500** |

Abbildung 24: Selektionsverfahren

Die entgeltlichen, korrigierten und selektionierten Transaktionen ergeben einen arithmetischen Durchschnittswert von **rd € 500,00 / m² Liegenschaftsfläche**.

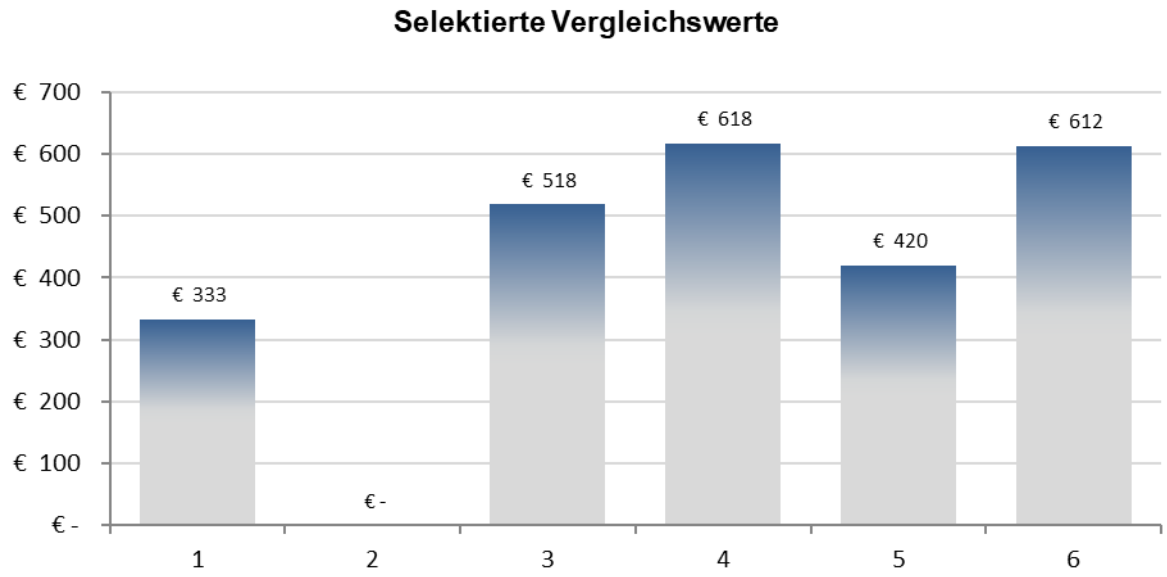



Abbildung 25: Grafik selektierte Vergleichswerte

### 4.9.2. Statistische Kennzahlen

Mit Hilfe von statistischen Kennzahlen, den Lageparametern und den Streuungsparametern können Vergleichswerte beschreiben und hinsichtlich ihres Informationsgehaltes ausgewertete werden. Man spricht hierbei von Verdichtung des Datenmaterials und nennt die statistischen Kennzahlen aus diesem Grund auch Verdichtungsparameter.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Der Median wird häufig als Zentralwert der erhobenen Vergleichsdaten bezeichnet. Er bildet denjenigen Wert der erhobenen Vergleichswerte ab, bei dem 50% aller erhobenen Werte oberhalb und 50% der erhobenen Werte unterhalb liegen und trennt somit die Vergleichswerte in zwei gleich große Hälften. Im Median ist ein sehr robuster Lageparameter gefunden, da er gegenüber externen Ausreißern relativ unempfindlich reagiert. Dies ist insbesondere dann von Vorteil, wenn mit empirischen Daten gearbeitet wird. Quantile sind statistische Trennungspunkte einer nach Rang und Größe der Einzelwerte sortierten Datenverteilung. Wird die Gesamtverteilung in *n* gleich große Teile geteilt, so existieren *n – 1* Quantile (Schnittstellen) in der Stichprobe. Während der Median ein spezielles Quantil ist, nämlich das 50% - Quantil, können auch beliebig andere Quantile festgelegt werden, zB bei *n* = 4 die 25%, 50% und 75% Quantile. Diese werden aufgrund der Verteilung auch Quartile genannt. So teilt etwa das 25%-Quantil die Stichprobe an derjenigen Stelle an der 25% der Stichprobe unterhalb und 75% der Stichprobe oberhalb liegen. Die Differenz zwischen diesen beiden Werten nennt man Interquartilabstand, welche die mittleren 50% der erhobenen Vergleichswerte umfasst und unabhängig von der Art der Verteilung zur Ausreißererkennung verwendet werden kann.

Aus den erhobenen Vergleichswerten ergeben sich nachstehende statistische Lageparameter:

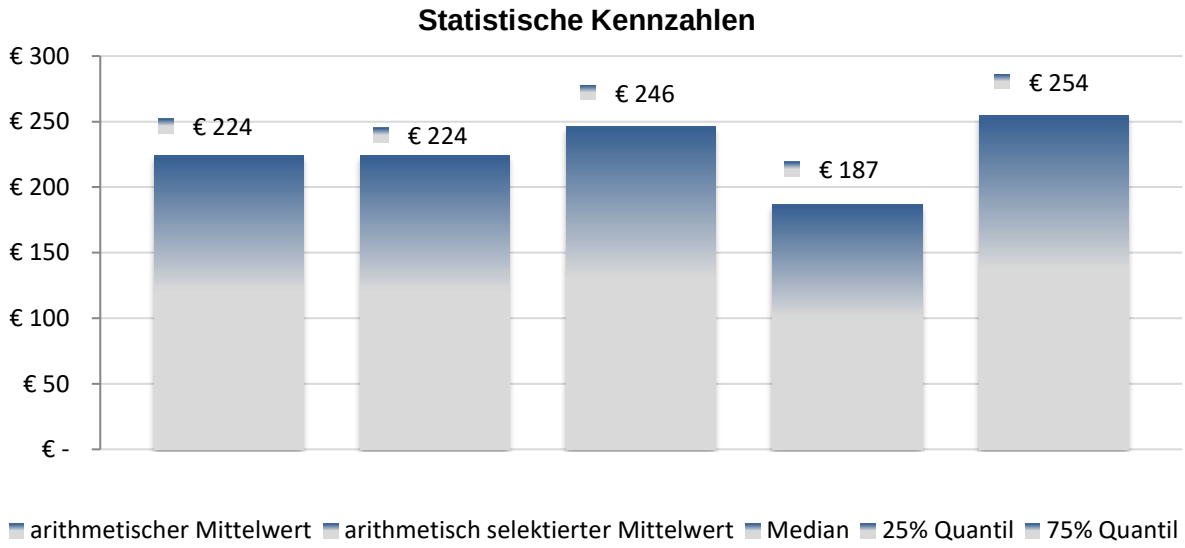



Abbildung 26: Grafik statistische Kennzahlen

| Statistische Kennzahlen | | |
|---|---|---|
| arithmetischer Mittelwert | € | 464 |
| arithmetisch selektierter Mittelwert | € | 500 |
| Median | € | 426 |
| 25% Quantil | € | 320 |
| 75% Quantil | € | 543 |
| Interquantilabstand | € | 223 |

Abbildung 27: Statistische Kennzahlen

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 4.10. Festsetzung des Vergleichswertes

Der Vergleichswert wird auf Basis der Datenerhebung, der erhobenen Vergleichswerte, des Research, der eigenen Datenbank sohin folgend mit rund

**€ 500,00 / m² Liegenschaftsfläche**

festgesetzt.

## 4.11. Ermittlung des Bodenwertes

Bei Grundstücken die im Grenzkataster eingetragen sind, sind die Flächen der Grundstücke rechtsverbindlich festgelegt. Dies wird mit einem „G“ ersichtlich gemacht. Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

**Das bewertungsgegenständliche Grundstück GSt-Nr 34/5 ist im Grenzkataster einverleibt und die Grundstücksfläche wurde aufgrund numerischer Angaben berechnet.**

Die Liegenschaftsfläche beträgt lt Grundbuch 929 m² (siehe diesbezüglich Pkt 2.1.1. des Gutachtens). Unter diesen Annahmen errechnet sich der Bodenwert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wie folgt:

| **Bodenwert** | | **Direkter Vergleichswert** |
|---|---|---|
| Liegenschaftsfläche | | 929,00 m² |
| Vergleichswert | € | 500 |
| **Bodenwert** | **€** | **464 500** |

Abbildung 28: Bodenwertermittlung

## 4.12. Ermittlung des Bauzeitwertes im Sachwertverfahren gem § 6 LBG

### 4.12.1. Verfahrensablauf

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert (Neuherstellungskosten), abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt.

Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag von den Herstellungskosten der baulichen Anlagen nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Die Herstellungskosten ist die Summe der Bauwerkskosten, den Kosten der Außenanlagen, anteiliger Planungsleistungen und anteiliger Projektnebenleistungen iS der ÖNORM B 1801-

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

1.[16] Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt. Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden.

Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist der in der Verkehrswertermittlung zu Grunde gelegte Zeitraum (in Jahren ausgedrückt), in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann sich beispielsweise durch Instandhaltungs- und Verbesserungsarbeiten verlängern. Andererseits auch verkürzen, wenn unterlassene notwendige Reparaturmaßnahmen oder andere Umstände dazu führen, dass die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes im Vergleich zu anderen als kürzer angesehen werden muss.[17]

Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer kann von der technischen Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes abweichen. Der beauftragte Sachverständige geht von einer Gesamtnutzungsdauer derartiger Objekte von 60 Jahren, unter Berücksichtigung der dafür erforderlichen Bewirtschaftungskosten, aus.

Ausgangspunkt für die Ermittlung des Bauwertes der Baulichkeiten sind sohin die Neuherstellungskosten.

### 4.12.2. Empfehlungen für die Neuherstellungskosten[18]

#### 4.12.2.1. Allgemeines

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist grundsätzlich von den Neuherstellungskosten (NHK) auszugehen und von diesem die technische Alterswertminderung abzuziehen.

Der Herstellungswert ist auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln. Es ist dabei jener fiktive Kostenbeitrag zu berechnen, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Zur Ermittlung des Herstellungswertes der zu bewertenden Sache werden die Baukosten je m² Nutzfläche herangezogen und mit den umfangreichen Erfahrungswerten des gefertigten Sachverständigen abgeglichen.

---

16 ÖNORM B 1802-1 Pkt 3
17 ÖNORM B 1802-1 Pkt 3
18 Der Sachverständige, Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Heft 2/2020, S 89 ff

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Bei den Empfehlungen für Herstellungskosten werden die Herstellungskosten von Gebäuden – in Abhängigkeit zu deren Ausstattungsqualität und in Bezug auf deren Flächeneinheiten – in Bandbreiten vorgeschlagen.

Diese Kostenkennwerte sollen als empirisch unterlegte Orientierungswerte vorwiegend für Wertermittlungsgutachten eine valide Richtlinie bilden. Die praktischen Anwendungen liegen hierbei insbesondere im Sachwertverfahren zur Ermittlung des Herstellungswerts bzw der Neuherstellungskosten, im Residualwertverfahren zur Ermittlung der Gesamtinvestitionskosten und schließlich im Ertragswertverfahren als Grundlage zur Ermittlung der Instandhaltungskosten als Teil der Bewirtschaftungskosten.

Darüber hinaus können die Kostenkennwerte auch als Grundlage für weitere Zwecke dienen, wie zB für die Ermittlung von Kostenrahmen in der Projektvorbereitungsphase, zur Evaluierung von Kostenschätzungen und Kostenberechnungen auf Grundlage von Vor- und Entwurfsplanungen, sowie für Plausibilitätsprüfungen von Kostenanschlägen und Kostenermittlungen.

Statistisch verfügen die ausgewerteten Wohngebäude zwischen einem und 12 Geschoßen, zwischen einer und rd 250 Wohneinheiten und über eine Wohnnutzfläche zwischen rund 100 m² und 20.000 m². Im arithmetischen Mittel liegt der Durchschnitt der in die Auswertung eingegangenen Wohnbauten bei rd vier Geschoßen, 30 Wohnungen bzw bei ca 2.000 m² Wohnnutzfläche. Die Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohnbauten wurden auf Basis der im Vorjahr erhobenen Daten und der im ersten Quartal 2020 durchgeführten Erhebung ausgewertet und aktualisiert.

#### 4.12.2.2. Ausstattungsstandards und detaillierte Aufgliederung der Einstufungen

Es wurden für Wohngebäude drei Ausstattungsqualitätsstufen hinsichtlich der Ausführung des Bauwerks für Rohbau, Technik und Ausbau definiert und diese Qualitätsstufen mit „Normal (1)“, „Gehoben (2)“ und „Hochwertig (3)“ bezeichnet. Diese Qualitätsstufen haben zusammengefasst folgende Eigenschaften:

**Normal 1,00**
Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

**Gehoben 2,00**
Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf.

**Hochwertig 3,00**
Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten.

Nachstehend die zusammengefasste Ausstattungsqualität nach Eigenschaften von Wohngebäuden:

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

| **Normal** |
|---|
| Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher) |
| **Gehoben** |
| Gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf |
| **Hochwertig** |
| Architektendesign, energiesparende solide Bauweise, zusätzliche Energiequellen, Installationen solide und sehr umfangreich, beste Ausstattung, Luxuskomponenten |

Abbildung 29: Ausstattungsqualitäten

#### 4.12.2.3. Umfang der Herstellungskosten

Die Herstellungskosten definieren sich iS der ÖNORM B 1801-1:2015. In den dargelegten Empfehlungen für Herstellungskosten sind unter Berücksichtigung der in der ÖNORM B 1801-1:2015 definierten Kostengruppen (Baugliederung) folgende Kostenbereiche enthalten: Bauliche Aufschließung (anteiliger Kostenbereich 1), Bauwerk-Rohbau (Kostenbereich 2), Bauwerk-Technik (Kostenbereich 3), Bauwerk- Ausbau (Kostenbereich 4), Planungsleistungen (Kostenbereich 7) und Projektnebenleistungen mit Ausnahme der unter Punkt 8B .05 angeführten Finanzierung während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8).

Allfällig anfallende sonstige Herstellungskosten sind in den Empfehlungen für die Herstellungskosten von Wohngebäuden nicht enthalten und diese sind erforderlichenfalls sachverständig, objektspezifisch zu ermitteln und zusätzlich zu berücksichtigen.

Dazu zählen: Die Kosten im Sinne der ÖNORM B 1801-1:2015 für Grund (Kostenbereich 0), sonstige Aufschließung (sonstiger Kostenbereich 1), Einrichtung (Kostenbereich 5), Außenanlagen (Kostenbereich 6), Finanzierungskosten während der Bauzeit (anteiliger Kostenbereich 8, Punkt 8B .05) und Reserven (Kostenbereich 9).Ebenso sind allfällige Kosten für die Vermarktung des fertigen Projekts und der Entwicklungsgewinn eines Projektentwicklers im Sinne von Punkt 4.2.3. der ÖNORM B 1802-3:2014 in den Empfehlungen für Herstellungskosten nicht enthalten.

#### 4.12.2.4. Empfehlung der Herstellungskosten 2024[19]




Abbildung 30: Empfehlung der Neuherstellungskosten 2024

19 Der Sachverständige, Hauptverband der Sachverständigen Österreichs, Heft 3/2023

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

### 4.12.2.5. Weitere Einflussfaktoren auf die Neuherstellungskosten

**Großprojekte**

Bei Großprojekten bzw bei der gesamtheitlichen Vergabe von mehreren Einzelprojekten an den gleichen Unternehmer kann ein angemessener Abschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten erforderlich sein.

**Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke**

Für kleinere, individuell gestaltete Wohngebäude ist üblicherweise auf die empfohlenen Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude ein angemessener Aufschlag anzusetzen.

**Überdurchschnittliche Raumhöhen**

Die Kostenkennwerte in den Empfehlungen für Herstellungskosten beziehen sich auf zeitgemäße, übliche Raumhöhen für den mehrgeschossigen Wohnbau. Bei Wohngebäuden im Bereich des Altbaus ist bei überdurchschnittlichen Raumhöhen beispielsweise ein entsprechender Zuschlag auf die empfohlenen Herstellungskosten je m² Wohnnutzfläche vorzusehen.

**Nebengeschoße**

Die in den empirisch erhobenen Herstellungskosten enthaltenen Kosten für Nebengeschoße wurden von den Herstellungskosten rechnerisch in Abzug gebracht, sodass die Kennwerte in den vorliegenden Empfehlungen für Herstellungskosten keine Kosten für die Errichtung von Nebengeschoßen enthalten. Die in den Empfehlungen für Herstellungskosten dargelegten Beträge sind somit Herstellungskosten für Hauptgeschosse. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße können von den Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße abgeleitet werden. Die Herstellungskosten für Nebengeschoße, wie zB Tiefgaragen, Keller, Lager, Dachgeschoße etc, sind nach Erfordernis den Herstellungskosten der Hauptgeschoße – unter Berücksichtigung der in den Nebengeschoßen vorgesehenen Nutzung und dem damit verbundenen Ausbaugrad – hinzuzurechnen. Dachgeschoße können je nach Ausbaugrad und Ausstattungsqualität bzw Ausstattungsstandard die Empfehlungen für Herstellungskosten für Hauptgeschoße erreichen. Bei unterschiedlicher Ausstattung bzw Bauweise ist eine geschoßweise Aufgliederung der Herstellungskosten sinnvoll (Normalgeschoße, Dachgeschoße, Dachböden, Kellergeschoß, Garagengeschoß, Lager usw).

**Umsatzsteuer**

Die Empfehlungen für Herstellungskosten von Wohngebäuden beinhalten die Umsatzsteuer. In Bewertungsverfahren ist ein allfälliger Einfluss der Umsatzsteuer entsprechend zu berücksichtigen (vgl ÖNORM B 1802-1:2019, Punkt 5.4.3.).

### 4.12.2.6. Festsetzung der Neuherstellungskosten

Die Ausstattungsqualität des Einfamilienhauses wird mit 2,00, sohin in der Klassifikation „Gehoben“ berechnet.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

| Empfehlung Herstellungskosten brutto / m² Wohnnutzfl | | Normal | Gehoben | Hochwertig |
|---|---|---|---|---|
| **Kärnten** | **Inkl Ust** | **€ 2 700** | **€ 3 100** | **€ 3 700** |
| Einstufung NHK | Interpoliert | | € 3 100 | |
| **Zu- Abschläge** | | | | |
| Überdurchschnittliche Raumhöhen Zuschl | 5-15% | 0% | € - | |
| Sonstige Aufschließungkosten Kostenber | nach Aufwand | | € - | |
| Erschwernisse | nach Aufwand | | € - | |
| Einrichtung Kostenbereich 5 | nach Aufwand | | € - | |
| Außenanlagen Kostenbereich 6 | nach Aufwand | | € - | |
| Finanzierung Kostenbereich 7 | nach Aufwand | | € - | |
| Reserven Kostenbereich 9 | nach Aufwand | | € - | |
| Ein- und Zweifamilienhäuser Zuschlag | bis 30% | 30% | € 930 | |
| Großprojekte Abschlag | bis - 10% | 0% | € - | |
| **Kosten/m² Wohnnutzfläche** | | | **€ 4 030** | |
| **Kosten/m² NFl Nebengeschosse zB Keller** | 40% -70% | 50% | **€ 2 015** | |
| **Kosten/m² Tiefgarage** | 20% - 50% | 0% | **€ -** | |

Abbildung 31: Berechnung der Neuherstellungskosten

Die Neuherstellungskosten des Einfamilienhauses werden auf Basis der Empfehlung, von Vergleichswerten, eigener Datenbank und statistischen Materials unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung mit

**rd € 4.000,00[20] / m² Wohnnutzfläche**

mit

**rd € 2.000,00[21] / m² Kellerfläche**

und mit

**€ 80.000,00 / Außenanlagen (inkl. Garagenabfahrt / Carport) pauschal**

festgesetzt.

20 Vgl Empfehlung für Herstellungskosten 2023, Der Sachverständige, Heft 3/2023
21 Vgl Empfehlung für Herstellungskosten 2023, Der Sachverständige, Heft 3/2023

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

### 4.12.3. Gewöhnliche Lebensdauer - Restnutzungsdauer

Zur Berechnung des Bauwertes des Gebäudes wird im Hinblick auf die bestehende Nutzung und der Bauweise von einer **gewöhnlichen Lebensdauer von 70 Jahren**[22] ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer stellt die Anzahl der Jahre dar, in denen das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann. Bei der Ermittlung der Restnutzungsdauer müssen die örtlichen und allgemeinen Verhältnisse in Hinblick auf die Verwendbarkeit der baulichen Anlagen berücksichtigt werden.

Die Restnutzungsdauer ist unter Beachtung des technischen Zustandes und der Art der Nutzung sowie unter der Voraussetzung ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung zu bestimmen.[23]

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der durchgeführten Befundaufnahme festgestellt. Das gegenständliche Gebäude befindet sich gesamt gesehen in einem guten Bau- und Erhaltungszustand. Offenkundig wurden laufende Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Rückgestauter Reparaturaufwand ist offenkundig nicht vorhanden. Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude wurde durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Es wird auf Grund des Bau- und Erhaltungszustandes sowie der Konfiguration der Liegenschaft von einer gewöhnlichen Restnutzungsdauer von 32 Jahren ausgegangen.

Die Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses errechnet sich daher wie folgt:

| **Restnutzungsdauer** | |
|---|---|
| Jahr der Bewertung - Stichtag | 2025 |
| Baujahr | 1987 |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | 70 |
| Gewöhnliche Restnutzungsdauer (RND) | 32 |

| | **Baujahr** | **% - Anteil Sanierung Bauteile** | **RND** | **RND in Jahren** |
|---|---|---|---|---|
| Baulichkeiten | 1987 | 100,00% | 32 | 32 |
| | | **100%** | | **32** |

| **Restnutzungsdauer (RND)** | **32** |
|---|---|

Abbildung 32: Restnutzungsdauer

| **Baujahr** | |
|---|---|
| Jahr der Bewertung | 2025 |
| Gewöhnliche Restnutzungsdauer | 32 |
| Gesamtnutzungsdauer in Jahren | -70 |
| **Baujahr** | **1987** |

22 Vgl Seiser, Die Nutzungsdauer, 1. Auflage 2020, S 51 ff
23 Vgl ÖNORM B 1802, S. 4, Pkt. 5.3.5

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

| **Gebäudealter** | |
|---|---|
| Jahr der Bewertung | 2025 |
| Baujahr | -1987 |
| **Gebäudealter** | **38,00** |

Abbildung 33: Fiktives Gebäudealter

Unter diesen Annahmen ergibt sich eine lineare Wertminderung in der Höhe von 54,29 %.

| **Alterswertminderung** | | |
|---|---|---|
| Gebäudealter | | 38 |
| Gesamtnutzungsdauer (GND) | | 70 |
| **Restnutzungsdauer (RND) gewichtet** | | **32** |
| **Lineare Alterswertminderung** | **in %** | **54,29** |

Abbildung 34: Lineare Alterswertminderung

### 4.12.4. Bauwert

Der Bauwert ist die Summe aus Neubauwert, Wertminderung infolge Alters sowie Wertminderung infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs.[24] Der Bauwert der Baulichkeiten errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

| **Bauwert Gebäude** | | | |
|---|---|---|---|
| Nutzfläche Keller | | | 83,00 m² |
| Neuherstellungskosten - NHK | | € | 2 000 |
| Zwischensumme | | € | 166 000 |
| Nutzfläche EG + OG | | | 127,55 m² |
| Neuherstellungskosten - NHK | | € | 4 000 |
| Zwischensumme | | € | 510 200 |
| Außenanlagen pauschal | | € | 80 000 |
| **Summe** | | **€** | **756 200** |
| Baukostensteigerung | | € | - |
| **Summe Neuherstellungskosten - NHK** | | **€** | **756 200** |
| Fehlende Arbeiten | | € | - |
| **Gekürzter Herstellungswert** | | **€** | **756 200** |
| Lineare Alterswertminderung | 54,29% | -€ | 410 509 |
| **Gebäudesachwert** | | **€** | **345 691** |
| Abschläge wertbeeinflussende Umstände | | € | - |
| Baumängel und Bauschäden | | € | - |
| Rückgestauter Reparaturaufwand | | € | - |
| **Bauwert des Gebäudes** | | **€** | **345 691** |

Abbildung 35: Bauwert

24 ÖNORM B 1802-1 Pkt 3.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 4.13. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der zu bewertenden Liegenschaft berücksichtigt den Bodenwert und den Bauwert der Baulichkeiten und Außenanlagen. Er errechnet sich unter diesen Annahmen wie folgt:

| **Sachwert der Liegenschaft** | | |
|---|---|---|
| Bodenwert | € | 464 500 |
| Bodenwert Baulandreserve | € | - |
| Bauwert Gebäude | € | 345 691 |
| Zubehör | € | - |
| **Sachwert der Liegenschaft** | **€** | **810 191** |

| **Sachwert gerundet** | **€** | **810 000** |
|---|---|---|

Abbildung 36: Sachwert der Liegenschaft

## 4.14. Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles

### 4.14.1. Allgemeines

Bewertungsgegenständlich ist der 1/2-te Miteigentumsanteil von Herrn Kasim Dogan an der Liegenschaft EZ 433, KG 72177 Schiefling am See, BG Klagenfurt, GSt-Nr 34/5 mit der Adresse 9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202.

### 4.14.2. Bewertungsmethodik eines ideellen Miteigentumsanteiles

Ist der Verkehrswert eines ideellen Miteigentumsanteiles zu bewerten, so wird zuerst der Vergleichs.- Sachwert oder Ertragswert der ganzen Liegenschaft ermittelt. Dann wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechtes im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt. Dieser Wert ist die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswertes des Liegenschaftsanteiles[25].

Der ideelle Miteigentümer kann allerdings über die Nutzung der Liegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkte Veräußerbarkeit gegeben ist. Diese eingeschränkte Veräußerbarkeit ist durch einen entsprechenden Abschlag zur Ermittlung des Verkehrswertes zu berücksichtigen.

Der Arbeitskreis „Bewertung von Liegenschaftsanteilen“ des Landesverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Oberösterreich und Salzburg hat für die Ermittlung von Verkehrswerten von ideellen Miteigentumsanteilen an einer Liegenschaft Abschläge in nachstehender Bandbreite empfohlen[26]:

25 Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 4. überarbeitete Auflage, Seite 114 f.
26 Brandlhofseminar des Landesverbandes 2004

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

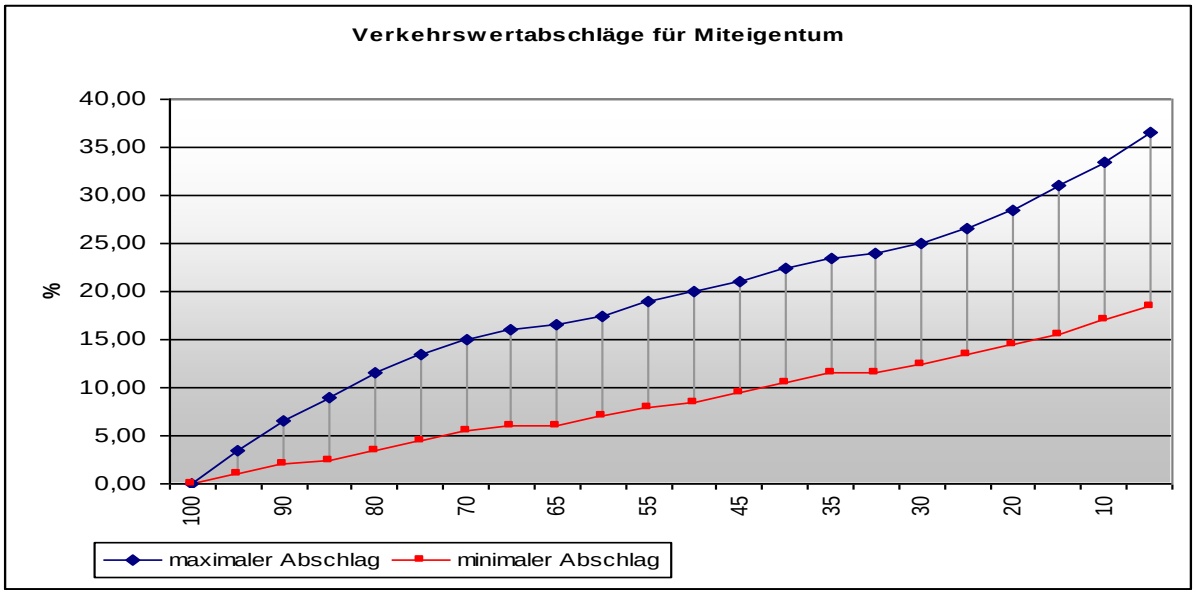



Abbildung 37: Miteigentumsabschläge

Es wird darauf hingewiesen, dass die konkreten Kaufpreise von den angeführten Werten in der Graphik[27] dann abweichen werden, wenn beispielsweise Änderungen der Miteigentumsverhältnisse, wie Minoritäten, Majoritäten, Alleinbesitz oder betriebswirtschaftliche und steuerliche Aspekte Einflüsse auf den Kaufpreis ausüben. Es handelt sich hierbei um subjektive Elemente welche zwar den jeweiligen Kaufpreis, aber nicht den Verkehrswert des Bewertungsgenstandes beeinflussen.

Unter gewissen Umständen können die Werte dieser Empfehlung auch über- oder unterschritten werden. Im konkreten Fall wird erachtet der SV einen Abschlag am oberen Ende der Bandbreite als angebracht. Für den Miteigentumsanteil am bewertungsgegenständlichen Einfamilienhaus wird daher ein **Abschlag von 20 %** gewählt, was unter Berücksichtigung der Wertbestimmungsparameter (eingeschränkte Nutzbarkeit aufgrund der Immobiliengattung, kein alleiniges Entscheidungsrecht, eingeschränkte Marktgängigkeit und generell rückläufige Nachfragesituation, restriktive Kreditvergaberichtlinien, etc.) plausibel und marktkonform erscheint.

| **Miteigentumsanteil** | |
|---|---|
| | **50,00%** |

| **Abschlag für Miteigentumsanteil** | |
|---|---|
| **Abschlag** | **-20,00%** |

Abbildung 38: Abschlag

27 Berechnung der Werte nach der Formel Barbara Krupp

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass die **Wahl des jeweiligen Abschlages** nicht unreflektiert vorgenommen werden kann und im Wesentlichen von der Art der Immobilie und der Möglichkeit einer Real- oder Zivilteilung abhängig ist.

### 4.14.3. Wertermittlung

Unter Berücksichtigung diese Annahmen errechnet sich der Verkehrswert des bewertungsgegenständlichen ideellen Miteigentumsanteiles wie folgt:

| **Verkehrswert der Liegenschaft** | | |
|---|---|---|
| Sachwert der Liegenschaft | € | 810 191 |
| Ertragswert der Liegenschaft | € | - |
| **Sachwert der Liegenschaft** | **€** | **810 191** |
| Anpassung an den Verkehrswert | € | - |
| **Zwischensumme** | **€** | **810 191** |
| Abzug für Barwert von Rechten | € | - |
| Verkehrswert Liegenschaft | **€** | **810 191** |
| **Miteigentumsanteil** | **€** | **405 096** |
| Abschlag für Miteigentumsanteil | -€ | 81 019 |
| **Verkehrswert Miteigentumsanteil** | **€** | **324 077** |
| | | |
| **Verkehrswert Miteigentumsanteil gerundet** | **€** | **320 000** |

Abbildung 39: Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles

## 4.15. Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Sachwert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht. Eine Anpassung gem § 7 LBG zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nicht nötig

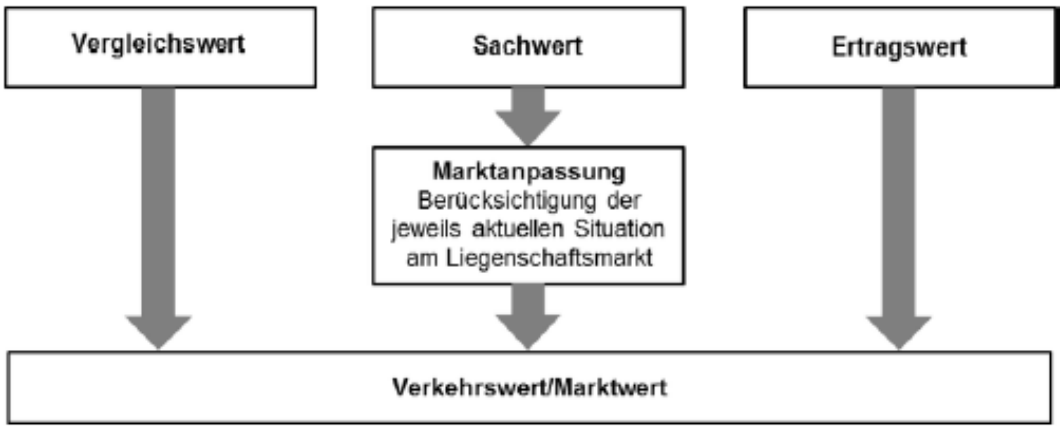



Abbildung 40: ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 4.16. Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG

### 4.16.1. Verkehrswertdefinition gem § 2 Abs 2 LBG

*Der 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*.[28]

Diese Wertdefinition deckt sich mit der Definition des Market Values der Europäischen Bewertungsstandards 2025, 10. Auflage der **TEGoVA The European Group of Valuers Associations**: *„Der Marktwert ist der geschätzte Betrag, zu dem eine Immobilie zum Bewertungsstichtag zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Erwerber nach angemessenem Vermarktungszeitraum in einer Transaktion auf Basis von Marktpreisen verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.“*

### 4.16.2. Verkehrswert/Marktwert - ÖNORM B 1802-1[29]

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung wider. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

---

[28] § 2 Abs 2 und 3 LBG
29 ÖNORM B1802-1 Pkt 5.4.1.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

### 4.16.3. Verkehrswert

Der Verkehrswert des 1/2-Anteiles der Liegenschaft EZ 433, KG 72177 Schiefling am See, BG Klagenfurt, Grundstück GSt-Nr 34/5 mit der Adresse 9220 Schiefling am See, Auen-Quellenweg 202 wird mit

**Stichtag 28. April 2025**

nachfolgend gerundet und festgesetzt:

**€ 320.000,00**
**(in Worten: Euro dreihundertzwanzigtausend)**

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 5. ERKLÄRUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

## 5.1. EVS - Europäische Bewertungsstandards 2025 - 10. Auflage[30]

Der beauftragte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als Qualifizierter Gutachter in Anlehnung an die **EVS 3** der European Valuation Standards der TEGoVA 2025, 10. Auflage erstellt hat.

### EVS 3 Allgemeines

Jede Bewertung, die in Übereinstimmung mit diesen Standards durchgeführt wird, muss von einem qualifizierten Gutachter durchgeführt werden.

Gutachter haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Redlichkeit und Integrität einzuhalten, sowie ihre Handlungen auf eine Weise durchzuführen, dass diese weder ihren Auftraggebern noch der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand oder der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung zum Nachteil geraten.

Der Gutachter muss berufliche Erfahrung, Sachkenntnis, Sorgfalt und ethisches Verhalten nachweisen können, die hinsichtlich ihrer Art und ihres Umfangs der jeweiligen Bewertung angemessen sind und er muss alle Aspekte offenlegen, die eine objektive Bewertung in Frage stellen könnten. Jede Bewertung muss eine sachkundige und unabhängige Einschätzung des Wertes liefern, die sich auf eine oder mehrere anerkannte Bewertungsmethoden stützt.

### EVS 3.4. Qualifizierter Gutachter

Ein qualifizierter Gutachter: ist eine natürliche Person, unabhängig davon, ob sie bei einer Bewertungsgesellschaft oder einer anderen juristischen Person angestellt sind, die für die und wer Folgendes nachweisen kann:

- Ein einschlägiger Universitätsabschluss oder eine postgraduale Qualifikation, oder eine sonstige anerkannte akademische oder berufliche, immobilienspezifische Qualifikation die den Mindestanforderungen an die Ausbildung (MER) von TEGOVA entspricht.
- Mindestens zwei Jahre Berufserfahrung in der Immobilienbewertung oder eine langjährige einschlägige Berufserfahrung.
- Pflege und Vertiefung des fachlichen Wissens durch lebenslange Weiterbildung.
- Ausreichende Erfahrung in der Bewertung von Immobilien der entsprechenden Assetklasse.
- Einhaltung aller gesetzlichen, regulatorischen, ethischen und vertraglichen Anforderungen im Zusammenhang mit der Bewertung.
- Einhaltung des TEGOVA European Valuers' Code of Conduct oder eines anderen ebenso strengen Code of Ethics.

[30] Vgl EVS 2025 der TEGoVA I 10. Auflage I Deutsche Übersetzung Muhr

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

### EVS 3.5.2. Unabhängigkeit & Interessenskonflikt

Es gibt verschiedenste Umstände, unter denen die Beziehung zum Auftraggeber oder zu einem anderen Dritten es erforderlich machen, dass der Gutachter objektiv und unabhängig ist und auch als solcher angesehen wird, und es keine nicht offengelegten, tatschlichen oder potenziellen Interessenkonflikte gibt, die zum Zeitpunkt der Annahme des Auftrages vorhersehbar waren. Jede Art von Abhängigkeit des Gutachters, andere potenzielle Interessenskonflikte oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit und Objektivität des Gutachters bedrohen, sind dem Auftraggeber schriftlich mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.

Jeder tatsächliche oder vermeintliche Konflikt muss dem Auftraggeber vor der Gutachtenserstellung schriftlich mitgeteilt werden.

Sind mehrere Gutachter gemeinsam beauftragt, unterliegen diese jeder für sich den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.

### EVS V Verhaltenskodex für europäische Gutachter

Die TEGOVA erwartet von den Gutachtern in ihren Mitgliedsverbänden, dass sie sich im Rahmen ihrer persönlichen Verantwortung uneingeschränkt an diesen Kodex halten. Dieser beruht auf:

- den Grundsätzen des professionellen Verhaltens und
- der Erwartungshaltung des Auftraggebers, dass eine Bewertung von einem qualifizierten Gutachter professionell erstellt wird.

Gutachter müssen bei ihrer Arbeit professionelle Standards einhalten und befolgen und auf diese Weise das Vertrauen der Auftraggeber, denen gegenüber eine Sorgfaltspflicht besteht, der Aufsichtsbehörden und ganz allgemein der Gesellschaft wahren. Die in den Kodex eingebetteten Kernwerte umfassen:

- Fairness,
- einen angemessenen professionellen Respekt gegenüber anderen und gegenüber Standards,
- Verantwortung und Vertrauenswürdigkeit.

Berufliche Standards dieser Art gehen über die gesetzlichen Anforderungen (die für alle Personen gelten) hinaus und erfordern eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Kunden und Respekt gegenüber anderen, wobei der Gutachter nach bestem Wissen und Gewissen handelt, ohne Personen aufgrund ihrer Nationalität, Abstammung, Rasse oder sozialen Herkunft, Hautfarbe, Religion, Weltanschauung oder politischen Meinung, ihres Familienstands, Geschlechts, Geschlechtsausdrucks oder ihrer sexuellen Orientierung, ihres Alters oder einer Behinderung zu diskriminieren.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

Ein Verstoß gegen diesen Kodex durch einen Gutachter kann zu Disziplinarmaßnahmen des jeweiligen Mitgliedsverbandes und zum möglichen Verlust des Status des Gutachters als anerkannter europäischer Gutachter (REV) oder TEGOVA Residential Valuer (TRV) führen.

- Gutachter müssen jederzeit ehrlich, integer und sorgfältig handeln. Sie haben eine Sorgfaltspflicht gegenüber dem Auftraggeber und allen anderen, die sich auf den Rat des Gutachters verlassen.
- Gutachter müssen bei der Durchführung ihrer Arbeit objektiv und unabhängig sein und, soweit relevant, die Pflichten als Fachleute gegenüber einem Gericht, Tribunal oder einem gleichwertigen Forum erfüllen.
- Gutachter müssen einen Stand an Fachkenntnissen und technischen Fähigkeiten aufrechterhalten, der zumindest den Anforderungen jenes Berufsverbandes, dem der Gutachter angehört, entsprechen bzw. müssen Gutachter, die einen REV- oder TRV-Status besitzen, die diesbezüglichen Anforderungen erfüllen, wobei sich Gutachter in fachlichen Fragen und über relevante aktuelle Entwicklungen auf dem Laufenden halten müssen, um in der beruflichen Praxis kompetent zu sein.
- Gutachter muss dem Auftraggeber gegenüber transparent und verantwortlich sein, wenn er für diesen professionelle Dienste leistet.
- Gutachter müssen alle tatsächlichen oder potenziellen Interessenkonflikte in Bezug auf die betreffende Immobilie, den Bewertungsprozess und das Ergebnis der Bewertung vermeiden, dürfen kein direktes oder indirektes Interesse an der Immobilie haben und dürfen weder mit dem Käufer noch mit dem Verkäufer der Immobilie verwandt sein. Gutachter müssen die Auftraggeber schriftlich und vor Erstellung des Gutachtens informieren, wenn ein Interessenkonflikt auftritt.
- Handelt es sich beim Auftraggeber des Gutachtens um ein Kreditinstitut, dürfen Gutachter nicht in die Kreditbeantragung, -beurteilung, -entscheidung oder -verwaltung involviert sein und sich nicht von der Kreditwürdigkeit des Kreditnehmers leiten oder beeinflussen lassen.
- Gutachter dürfen keine schutzwürdigen oder vertraulichen Informationen preisgeben.
- Gutachter müssen über ein Verfahren zum Umgang mit Beschwerden, die im Zusammenhang mit dem beruflichen Verhalten vorgebracht werden können, verfügen oder einem solchen Verfahren unterliegen und müssen die Auftraggeber schriftlich über dessen Existenz informieren.

Wenn eine Bewertung im Namen einer Bewertungsgesellschaft unterzeichnet werden muss, gilt dieser Kodex sowohl für die Gesellschaft als auch für jede juristische oder natürliche Person, die die Bewertungsarbeiten durchführt.

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 5.2. Erklärungen des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige unterliegt einer Schweigepflicht, die alle nicht öffentlichen Daten, Informationen usw umfasst. Demzufolge erklärt er, das Gutachten selbst, Unterlagen und Informationen sowie Geschäfts- und Betriebsgeheimnisse die ihm im Rahmen seiner Tätigkeit in der Vorbereitung und Erledigung seines Auftrages bekannt geworden sind oder anvertraut wurden, nicht unbefugt zu offenbaren oder weiterzugeben
Der Sachverständige erklärt weiter, dass seine tatsächlichen Feststellungen im Rahmen des Möglichen und Erwartbaren vollständig sind, seine fachlichen Beurteilungen dem verfügbaren allgemeinen Stand von Wissenschaft, Technik und Erfahrung entsprechen und seine fachlichen Schlussfolgerungen mit der sachlich gebotenen Sorgfalt eines ordentlichen Sachverständigen vorgenommen wurden.

Der unterfertigende Sachverständige erklärt schließlich

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen die er von dem Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.

## 5.3. EN 16775 Dezember 2015 ICS 03.080.9931

Der unterfertigende Sachverständige erklärt weiter, dass er seine Dienstleistung unter Berücksichtigung der normierten Anforderungen als qualifizierter Sachverständiger erbringt.

## 5.4. Internationale Ethikstandards - IES

Der unterfertigende Sachverständige erklärt auch, alle Arbeiten im Zuge der Gutachtenserstellung, nämlich vom Zeitpunkt der ersten Kontaktaufnahme mit dem Auftraggeber bis zur Ausfertigung des Gutachtens, in Anlehnung an die IES, den International Ethic Standards, Stand Mai 2021, durchgeführt zu haben.

## 5.5. Allgemeine Datenschutzerklärung - DSGVO

Der unterfertigende Sachverständige hat der Auftraggeber bei der ersten Kontaktaufnahme auf seine Allgemeine Datenschutzerklärung gem Artikel 13. und 14. der DSGVO ausdrücklich hingewiesen und auf die Möglichkeit des Downloads der Allgemeinen Datenschutzerklärung auf der Homepage verwiesen.

31 ÖNORM EN 16775 Ausgabe 15. Jänner 2016: Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 5.6. Höchstpersönlichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, alle wesentlichen wertbeeinflussenden gutachterlichen Feststellungen, also insbesondere das Sammeln der wertrelevanten Parameter, die Besichtigung des Bewertungsobjektes, die Prüfung der Vollständigkeit der für die Wertermittlung notwendigen Unterlagen, Informationen und Urkunden, sowie die Wertermittlung höchstpersönlich durchgeführt zu haben.

## 5.7. Mitwirkende Personen bei der Gutachtenserstellung

Der unterfertigende Sachverständige erklärt das Gutachten, insbesondere die Wertermittlung führend, unter weiterer Mitwirkung von Herrn David Bierbaum MA erstellt zu haben.

Wien am 29. April 2025




**SV Mag (FH) Manuel Wipfler MBA MRICS REV CIS ImmoZert**
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Member of the Royal Institution of Chartered Surveyors
Zertifizierter Sachverständiger nach CIS ImmoZert
Recognised European Valuer
Universitätslektor

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 6. BEILAGEN

## 6.1. Ablaufschema Vergleichswertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

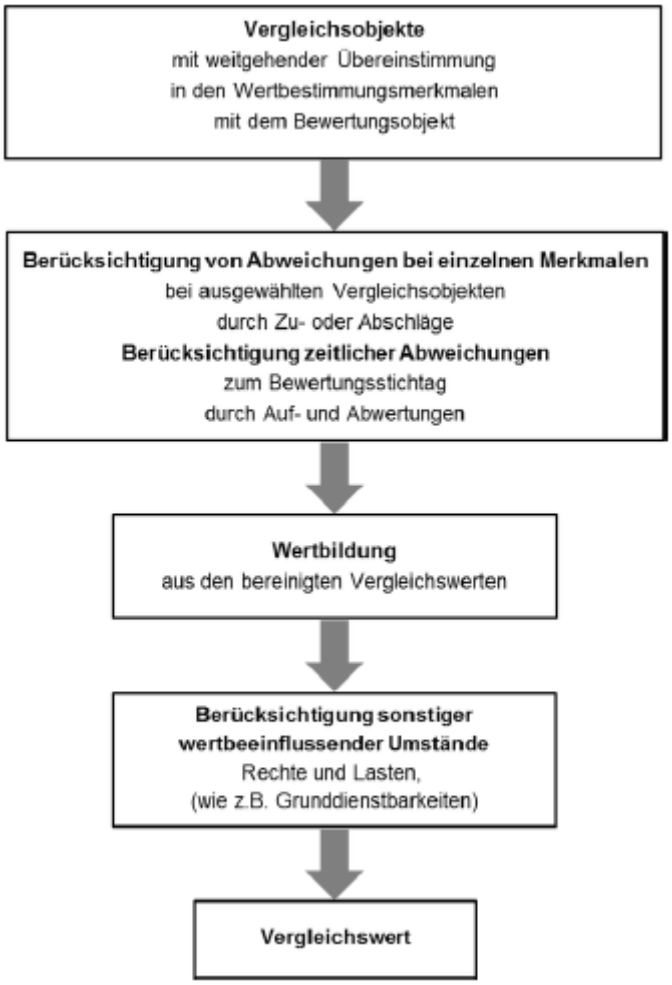



Abbildung 41: Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 6.2. Ablaufschema Sachwertverfahren gem ÖNORM B 1802-1

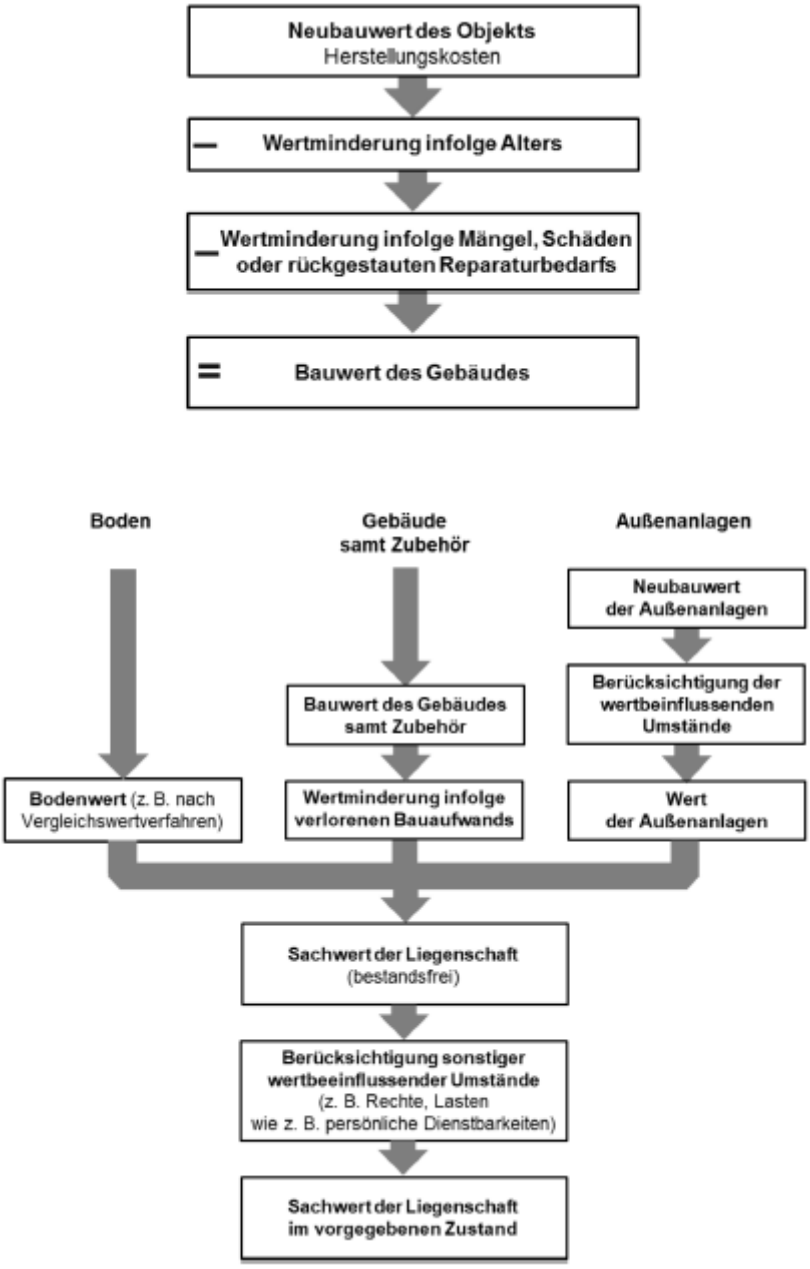



Abbildung 42: Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## 6.3. HORA-Pass Abfrage

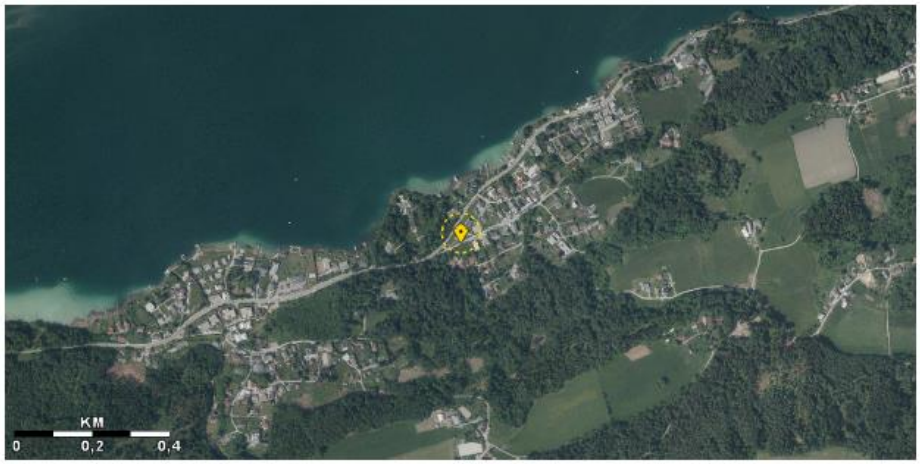
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

### HORA-Pass

| | |
|---|---|
| Adresse: | Quellenweg 202, 9220 Auen |
| Seehöhe: | 450 m |
| Auswerteradius: | 50 m |
| Geogr. Koordinaten: | 46,61272° N \| 14,08459° O |

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.




| Naturgefahr: | Gefährdung: |
|---|---|
| Hochwasser | keine Daten |
| Oberflächenabfluss | hoch |
| Lawinen | keine Daten |
| Erdbeben | mittel |
| Rutschungen | mittel |
| Windspitzen | niedrig |
| Blitzdichte | mittel |
| Hagel | hoch |
| Schneelast | niedrig |

HORA-Pass 46,61272° N; 14,08459° O; Datum: 23.04.2025 Seite 1 / 2

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

## Legende und weiterführende Informationen

**Hochwasser**
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**Erdbeben**[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**Windspitzen** [km/h]
- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**Lawinen**
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**Rutschungen**
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**Blitzdichte** [Blitzeinschläge / km$^2$ / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**Hagelgefährdung** - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**Schneelast**[2] [kN/m$^2$]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

**Oberflächenabfluss** - Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

1 ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
2 ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**
Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 46,61272° N; 14,08459° O; Datum: 23.04.2025 Seite 2 / 2

Abbildung 43: HORA-Pass Abfrage

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 7. LITERATURVERZEICHNIS

**Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992**
Manz Verlag – Stabentheiner

**Liegenschaftsbewertung**
Manz Verlag 7. Auflage – Kranewitter

**EVS Europäische Bewertungsstandards 2020**
TEGoVA 9. Auflage – Deutsche Übersetzung – Hubner / Edlauer / Muhr / Reinberg

**Sachverständige und ihre Gutachten**
Manz Verlag – Krammer / Schiller / Schmidt / Tanczos

**Immobilienbewertung Österreich**
ÖVI Immobilienakademie – Bienert / Funk

**MRG – Praxishandbuch idlF**
ÖVI Immobilienakademie – Kothbauer

**Handbuch Immobilienbewirtschaftung**
Linde Verlag – Bammer / Fuhrmann / Ledl

**Fachlexikon Immobilienwirtschaft**
Verlag Immobilien Wissen 3. Auflage – Falk

**Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020**
Landesverband der Sachverständigen Steiermark und Kärnten

**Lexikon der Immobilienwertermittlung**
Bundesanzeiger Verlag – Sandner / Weber

**Die Gebäudeanalyse in der Immobilienwertermittlung**
Diplomica Verlag – Heinrich

**Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung**
Luchterhand Verlag – Sommer / Kröll

**Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**
Verlag Vahlen 2. Auflage – Francke / Rehkugler

**Der Immobilienmarkt**
Liegenschaftsbewertungsakademie 2008/2009 – Muhr

**Baurecht – Alles Wissenswerte für Juristen, Sachverständige und Bauunternehmer**
Manz Verlag 2. Auflage – Vitek / Vitek

**Nachhaltigkeit in der Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Meinen / Morgenstern / Kock

**Immobilienkennzahlen – Fundierte Immobilienanalyse in der Praxis**
Linde Verlag – Wendlinger

**Nutzungsdauer – von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen**
Verlag Seiser + Seiser / Seiser

**Grundstücks- und Gebäudewertermittlung für die Praxis**
Verlag Hauffe – Sommer / Piehler

**Schätzung und Ermittlung von Grundstückwerten**
Verlag Luchterhand 8. Auflage – Rössler / Langner / Simon / Kleiber / Joeris

**Verkehrswertermittlung von Grundstücken – Kommentar und Handbuch**
Bundesanzeiger Verlag 6. Auflage – Kleiber

**Der Wert von Immobilien**
Verlag Seiser + Seiser 1. Auflage, Seiser / Kainz

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

**Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup

**Lehrbuch zur Immobilienbewertung – 6. Auflage**
Werner Verlag – Sommer / Kröll

**Außenanlagen und Immobilienbewertung**
Bundesanzeiger Verlag – Gerber / Kock / Kuhl / Stienegard / Teckentrup

**Handbuch zum Nachbarrecht**
Verlag Lexis Nexis 4. Auflage – Illedits / Illedits / Lohr

**Tabellenhandbuch zur Ermittlung des Verkehrswertes und des Beleihungswertes von Grundstücken**
Bundesanzeiger Verlag 2. Auflage – Tillmann / Kleiber / Seitz

**ÖNORM B 1802-1**

**ÖNORM EN 16775:2015-12**
Sachverständigentätigkeiten – Allgemeine Anforderungen an Sachverständigenleistungen

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 8. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

## A

| | |
|---|---|
| ABGB | Allgemeines bürgerliches Gesetz-buch |
| Abs | Absatz |
| ADR | Adresse |
| AG | Aktiengesellschaft |
| A-LNr | A-Blatt – laufende Nummer |
| Arch | Architekt |
| Art | Artikel |
| AZ | Aktenzahl |

## B

| | |
|---|---|
| BauRG | Baurechtsgesetz |
| BG | Bezirksgericht |
| BGF | Bruttogeschossfläche |
| bzw | beziehungsweise |
| BREEAM | Building Research Establishment Environmental Assessment Methodology |
| BWG | Bewertungsgesetz |

## C

| | |
|---|---|
| ca | circa |
| CIS | CIS Immozertifizierter Sachverständiger |
| C-LNr | C-Blatt – laufende Nummer |

## D

| | |
|---|---|
| dB | Dezibel |
| DCF | Discounted Cach Flow |
| Dgl | dergleichen |
| DGNB | Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen |
| DI | Diplomingenieur |
| DKM | digitale Katastermappe |
| DVGW | Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches |
| DSG | Datenschutzgesetz |
| DSGVO | Datenschutzgrundverordnung |
| Dr | Doktor |

## E

| | |
|---|---|
| EFH | Einfamilienhaus |
| EG | Erdgeschoss |
| ESG | Environmental, Social, Governance |
| etc | et cetera |
| EV | eingetragener Verein |
| EVS | European Valuation Standards |
| EZ | Einlagezahl |

## F

| | |
|---|---|
| FH | Fachhochschule |
| FRICS | Fellow of the Royal Institution of Chartered Surveyors |

## G

| | |
|---|---|
| GA | Gutachten |
| GB | Grundbuch |
| gem | gemäß |
| GIS | Geoinformationssystem |
| GmbH | Gesellschaft mit beschränkter Haftung |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |
| GRV | Gross Residual Value |
| GSt | Grundstück |
| GSt-Nr | Grundstücksnummer |

## H

| | |
|---|---|
| HK | Herstellungskosten |
| HLS | Heizung, Lüftung, Sanitär |
| HMZ | Hauptmietzins |
| HORA | Hazard Overview Risk Austria |

## I

| | |
|---|---|
| ICVS | International Certified Valuation Specialist |
| ImmowertV | Immobilienwertverordnung |
| inkl | inklusive |
| Ing | Ingenieur |
| iS | im Sinne |

## K

| | |
|---|---|
| kA | keine Angaben |
| KG | Katastralgemeinde |
| KG | Kellergeschoss |
| kWh | Kilowattstunde |

## L

| | |
|---|---|
| LBG | Liegenschaftsbewertungs-gesetz |
| LEED | Leadership in Energy and Environmental Design |
| Lfd Nr | laufende Nummer |
| LFl | Liegenschaftsfläche |

## M

| | |
|---|---|
| MBA | Master of Business Administration |
| MRG | Mietrechtsgesetz |

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

## N

| | |
|---|---|
| NFl | Nutzfläche |
| NGF | Nettogeschossfläche |
| NHK | Neuherstellungskosten |
| NRV | Net Residual Value |

## O

| | |
|---|---|
| oa | oben angeführt |
| OG | Offene Gesellschaft |
| OG | Obergeschoss |
| ON | Ordnungsnummer |

## P

| | |
|---|---|
| pa | per anno |
| pm | per mense |
| PLZ | Postleitzahl |
| Pkt | Punkt |
| PKW | Personenkraftwagen |

## R

| | |
|---|---|
| RA | Rechtsanwalt |
| rd | rund |
| REV | Recognized European Valuer |
| RICS | Royal Institution of Chartered Surveyors |
| RND | Restnutzungsdauer |

## S

| | |
|---|---|
| S | Seite |
| Str | Straße |
| SV | Sachverständiger |

## T

| | |
|---|---|
| TEGoVA | The European Group of Valuers Associations |
| TZ | Tagebuchzahl |

## U

| | |
|---|---|
| udgl | und dergleichen |
| UrhG | Urhebergesetz |
| USt | Umsatzsteuer |
| UStG | Umsatzsteuergesetz |
| usw | und so weiter |
| uU | unter Umständen |
| UVA | unvorhersehbare Aufwendungen |

## V

| | |
|---|---|
| VF | Verkehrsfläche |
| Vgl | vergleiche |
| VPI | Verbraucherpreisindex |

## W

| | |
|---|---|
| WE | Wohnungseigentumsobjekt |
| WEG | Wohnungseigentumsgesetz |
| WGG | Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz |

## Z

| | |
|---|---|
| zB | zum Beispiel |
| Zit | Zitat |

© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved

# 9. ABBILDUNGSVERZEICHNIS


| | | |
|---|---|---|
| Abbildung 1: | GB-Auszug | 15 |
| Abbildung 2: | Mikrostandort – © Land Kärnten – KAGIS | 16 |
| Abbildung 3: | DKM EZ 433 – © Land Kärnten – KAGIS | 17 |
| Abbildung 4: | Flächenwidmung EZ 433 – © Land Kärnten – KAGIS | 17 |
| Abbildung 5: | Öffentliche Anbindung | 18 |
| Abbildung 6: | Straßennetz | 18 |
| Abbildung 7: | Infrastruktur | 19 |
| Abbildung 8: | Schwerpunkt der wirkenden Klimarisken | 20 |
| Abbildung 9: | ESG & Gutachten | 21 |
| Abbildung 10: | Auszug HORA-Pass Gefährdungsstufen | 22 |
| Abbildung 11: | Auszug HORA-Pass | 23 |
| Abbildung 12: | Abfrage Altlastenatlas | 23 |
| Abbildung 13: | Auszug Straßenlärmkataster | 24 |
| Abbildung 14: | Auszug Senderkataster © senderkataster.at | 26 |
| Abbildung 15: | Auszug Radonschutzkarte © geogis.ages.at | 27 |
| Abbildung 16: | Planunterlagen | 31 |
| Abbildung 17: | Bilddokumentation 28.4.2025 | 38 |
| Abbildung 18: | Lagekriterien, Verkehrsverhältnisse und Infrastruktur | 41 |
| Abbildung 19: | Bau- und Erhaltungszustand | 42 |
| Abbildung 20: | Vergleichspreise | 48 |
| Abbildung 21: | Korrekturfaktoren | 49 |
| Abbildung 22: | Vergleichswerte korrigiert | 50 |
| Abbildung 23: | Selektionsgrenzen | 50 |
| Abbildung 24: | Selektionsverfahren | 51 |
| Abbildung 25: | Grafik selektierte Vergleichswerte | 51 |
| Abbildung 26: | Grafik statistische Kennzahlen | 52 |
| Abbildung 27: | Statistische Kennzahlen | 52 |
| Abbildung 28: | Bodenwertermittlung | 53 |
| Abbildung 29: | Ausstattungsqualitäten | 56 |
| Abbildung 30: | Empfehlung der Neuherstellungskosten 2024 | 56 |
| Abbildung 31: | Berechnung der Neuherstellungskosten | 58 |
| Abbildung 32: | Restnutzungsdauer | 59 |
| Abbildung 33: | Fiktives Gebäudealter | 60 |
| Abbildung 34: | Lineare Alterswertminderung | 60 |
| Abbildung 35: | Bauwert | 60 |
| Abbildung 36: | Sachwert der Liegenschaft | 61 |
| Abbildung 37: | Miteigentumsabschläge | 62 |
| Abbildung 38: | Abschlag | 62 |
| Abbildung 39: | Verkehrswert des 1/2-tel Miteigentumsanteiles | 63 |
| Abbildung 40: | ÖNORM B 1802-1 Anpassungsmethodik an den Verkehrswert | 63 |
| Abbildung 41: | Ablaufschema Vergleichswertverfahren ÖNORM B 1802-1 | 71 |
| Abbildung 42: | Ablaufschema Sachwertverfahren ÖNORM B 1802-1 | 72 |
| Abbildung 43: | HORA-Pass Abfrage | 74 |


© **SV Muhr & SV Wipfler |** All rights reserved