



Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria-Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 19.05.2026/ub
Unser Zeichen: 250002245

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Wohnung (**79/406 Anteile – Wohnungseigentum an W 2, 1. Stock Ost**) auf der Liegenschaft mit der EZ 454, Gst. Nr. .241, 918/7 und 918/11, KG 23457 Wopfing, BG Wiener Neustadt, in **2754 Waldegg 209**

Auftraggeber: BG Wiener Neustadt, Geschäftszahl 28 E 934/25 s

Betreibende Partei: WEG Wohnungseigentümergeinschaft 2754 Waldegg,
Waldegg 209
2754 Waldegg an der Piesting, Waldegg 209

Vertreter: Stangl & Ferstl Rechtsanwaltspartnerschaft
2700 Wiener Neustadt, Allerheiligengasse 10

Verpflichtete Partei: Erkan Ilhan, geb. 17.08.1989
2700 Wiener Neustadt, Pottendorfer Straße 218/Stiege 1/108

Stichtag: 01.04.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme.

Zweck: Feststellung des Verkehrswertes der oben genannten Wohnung
auf der genannten Liegenschaft in der o.a. Exekutionssache.

wegen: EUR 4.034,33 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND	7
2.1	Grundbuch:	7
2.2	Lage:	9
2.3	Flächenwidmung:	12
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Maße:	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:	16
2.9	Gebäudebeschreibung:	16
2.9.1	Gaststätten- und Wohngebäude:	16
2.9.2	Doppelgarage und überdachte Terrasse mit drei Stellplätzen:	20
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	21
3	BEWERTUNG	22
3.1	Wertermittlung:	34
4	FOTODOKUMENTATION	49

Der Verkehrswert der der Wohnung **(79/406 Anteile – Wohnungseigentum an W 2, 1. Stock Ost)** auf der Liegenschaft mit der EZ 454, Gst. Nr. .241, 918/7 und 918/11, KG 23457 Wopfing, BG Wiener Neustadt, in **2754 Waldegg 209**, beträgt

€ 76.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 433,90

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



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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 17.11.2025 unter Anwesenheit von Herrn RAA Mag. Clemens Stocker statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** unter Anwesenheit der Gerichtsvollzieherin, des Schlüsseldienstes und RAA Mag. Clemens Stocker am 01.04.2026 statt, zu welchem Termin der Mieter geöffnet hat. Die Anwesenden und die Dauer der Befundaufnahme sind dem Protokoll der Gerichtsvollzieherin zu entnehmen.

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung W 2, 1. Stock Ost

Einlagezahl 454

Katastralgemeinde 23457 Wopfing

Anteil 79/406

BLNr. 11

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Plan über den Zubau eines Aufenthaltsraumes an die Kantinenverkaufshütte aus 1949.

5. Baubewilligungsbescheid zum Zubau eines Aufenthaltsraumes der Gemeinde Waldegg vom 01.06.1949 inkl. Verhandlungsschrift.
6. Plan zur Errichtung eines Wohnhauses mit Geschäftslokal vom Dezember 1954.
7. Baubewilligungsbescheid zum Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses der Gemeinde Waldegg vom 08.04.1955 inkl. Verhandlungsschrift.
8. Plan für die Erbauung einer Veranda vom 08.12.1956.
9. Baubewilligungsbescheid zum Zubau einer Veranda der Gemeinde Waldegg vom 21.12.1956 inkl. Verhandlungsschrift.
10. Bewohnungs- und Benützungsbewilligung der Gemeinde Waldegg zum Zubau einer Veranda vom 20.05.1957.
11. Bewohnungs- und Benützungsbewilligung zum Umbau des Wohn- und Geschäftshauses der Gemeinde Waldegg vom 20.06.1961 inkl. Verhandlungsschrift.
12. Plan über den Zubau eines Wohnzimmers aus dem Jahr 1967.
13. Baubewilligungsbescheid zum Zubau eines Wohnzimmers der Gemeinde Waldegg vom 04.10.1967 inkl. Verhandlungsschrift.
14. Einreichplan über den Neubau einer Doppelgarage vom März 1978.
15. Baubewilligungsbescheid zum Neubau einer Garage der Gemeinde Waldegg vom 01.03.1979 zur Zahl 131-9/136-78 inkl. Verhandlungsschrift.
16. Benützungsbewilligungsbescheid zum Neubau einer Garage der Gemeinde Waldegg vom 26.11.1979 zur Zahl 131-9/136-78.
17. Sachbeschluss des BG Wiener Neustadt zu GZ 2 Msch 12/86 samt Rechtskrafts- und Vollstreckbarkeitsbestätigung vom 25.07.1986.
18. Fertigstellungsanzeige der Gaszentralheizungsanlage vom 08.10.2002.
19. Gewerbebehördliche Genehmigung zu Abänderung der gewerblichen Betriebsanlage der Bezirkshauptmannschaft Wiener Neustadt vom 16.01.2003 zur Zahl 12-B-0212/17.
20. Bewilligung zur Errichtung eines Carports der Marktgemeinde Waldegg vom 14.04.2016 zur Zahl 131-9/BA-126-2016.
21. Mietvertrag abgeschlossen zwischen der verpflichteten Partei und Frau Jessica Almasan und Herrn Alexander Pöckl vom 26.02.2025.
22. Rückstandsausweis der Marktgemeinde Waldegg vom 11.11.2025.
23. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
24. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.

25. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
26. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
27. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
28. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
29. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
30. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
31. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
32. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
33. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
34. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
35. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
36. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
37. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
38. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
39. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
40. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
41. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
42. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
43. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
44. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
45. Zeitschrift „Sachverständige“.
46. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
47. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
48. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23457 Wopfing
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 454

Letzte TZ 5668/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.241	GST-Fläche	328	
	Bauf.(10)	206	
	Gärten(10)	122	Waldegg 209
918/7	GST-Fläche	314	
	Bauf.(10)	111	
	Gärten(10)	203	
918/11	Bauf.(20)	51	
	GESAMTFLÄCHE	693	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 173/1946 342/1999 8672/2010 5812/2024 RECHT des Zuganges und der
Zufahrt über Gst 918/5 918/9 918/10 918/13
für Gst 918/7 918/11

- 2 a gelöscht

***** B *****

10 ANTEIL: 48/406

Sasa Milutinovic

GEB: 1975-11-10 ADR: Waldegg 209, Waldegg 2754

b 511/1987 Wohnungseigentum an W 1, 1.Stock West

h 3211/2014 IM RANG 1593/2014 Kaufvertrag 2014-02-20 Eigentumsrecht

11 ANTEIL: 79/406

Erkan Ilhan

GEB: 1989-08-17 ADR: Waldegg 209 /2, 1 Stock Ost, Waldegg 2754

b 511/1987 Wohnungseigentum an W 2, 1.Stock Ost

h 2217/2014 IM RANG 1675/2014 Kaufvertrag 2014-02-24 Eigentumsrecht

12 ANTEIL: 33/406

Renáta Münster

GEB: 1977-09-08 ADR: Waldegg 209 Wohn-u. Gasthaus/1, Waldegg 2754

a 511/1987 Wohnungseigentum an Garage

b 4273/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-02-12 Eigentumsrecht

13 ANTEIL: 204/406

Renáta Münster

GEB: 1977-09-08 ADR: Waldegg 209 Wohn-u. Gasthaus/1, Waldegg 2754

a 511/1987 Wohnungseigentum an Geschäft (Gasthaus, Erdg.)

b 4273/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-02-12 Eigentumsrecht

14 ANTEIL: 42/406

Marktgemeinde Waldegg

ADR: Waldegg 42, Waldegg 2754

- a 511/1987 Wohnungseigentum an Geschäft (Tabaktrafik)
b 9574/2021 IM RANG 6818/2021 Kaufvertrag 2021-07-06 Eigentumsrecht
c gelöscht
- ***** C *****
- 5 a 511/1987 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG
- 7 a 9148/1997 Pfandurkunde 1996-11-12
PFANDRECHT Höchstbetrag 1.690.000,--
für Raiffeisenbank Piesting
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
IM RANGE VOR C-LNR 8
- b 9148/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Vereinigte Volksbanken Baden-Mödling-Liesing
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 18 a 2217/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-03-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.200,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
- b gelöscht
- 19 a 3211/2014 Pfandurkunde 2014-02-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 78.000,--
für Volksbank Niederösterreich Süd eG (FN 108505t)
- b gelöscht
- 22 a 4331/2015 Rückstandsausweis 2015-06-02
PFANDRECHT vollstr EUR 723,60
7,88 % Z aus EUR 597,20 ab 2015-04-25, Antragskosten
EUR 70,63 für
Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft -
Landesstelle Niederösterreich
(3 E 2645/15k)
- 23 a 7718/2017 Zahlungsbefehl 2016-02-16
PFANDRECHT vollstr EUR 957,30
4 % Z aus EUR 900,-- ab 2015-11-06, Kosten EUR 102,--,
4 % Z aus EUR 57,30 ab 2016-10-13, Kosten EUR 22,--,
EUR 60,--, EUR 60,--Antragskosten EUR 84,-- für
Werner Münster
(3 E 3153/17v)
- 26 a 8348/2021 Zahlungsbefehl 2021-08-03
PFANDRECHT vollstr EUR 2.257,21
9,50 % Z ab 2021-07-14, Kosten EUR 217,--, Antragskosten
EUR 139,50 für
Porsche Bank Aktiengesellschaft (FN 58517f)
(3 E 2239/21p)
- 27 a 6408/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 103/23 d)
auf Anteil B-LNR 10
- 28 a 6409/2023 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 515/23 x)
auf Anteil B-LNR 11
- 29 a 4080/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 79/25b)
auf Anteil B-LNR 10
- 30 a 4081/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 318/25d)
auf Anteil B-LNR 10
- 31

- a 5665/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.451,20 samt 4 % Z seit
2025-05-06, Kosten EUR 688,83 samt 4 % Z seit 2025-06-11,
Antragskosten EUR 385,70 für
WEG Wohnungseigentümergeinschaft 2754 Waldegg, Waldegg
209 - (30 E 546/25x)
- 32 auf Anteil B-LNR 11
- a 5666/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 4.034,33 samt 4 % Z seit
2025-05-06, Kosten EUR 967,65 samt 4 % Z seit 2025-06-11,
Antragskosten EUR 506,64 für
WEG Wohnungseigentümergeinschaft 2754 Waldegg, Waldegg
209 - (28 E 934/25s)
- 33 auf Anteil B-LNR 10
- a 5667/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 444/25h)
- 34 auf Anteil B-LNR 11
- a 5668/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (8 C 115/25x)

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

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

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

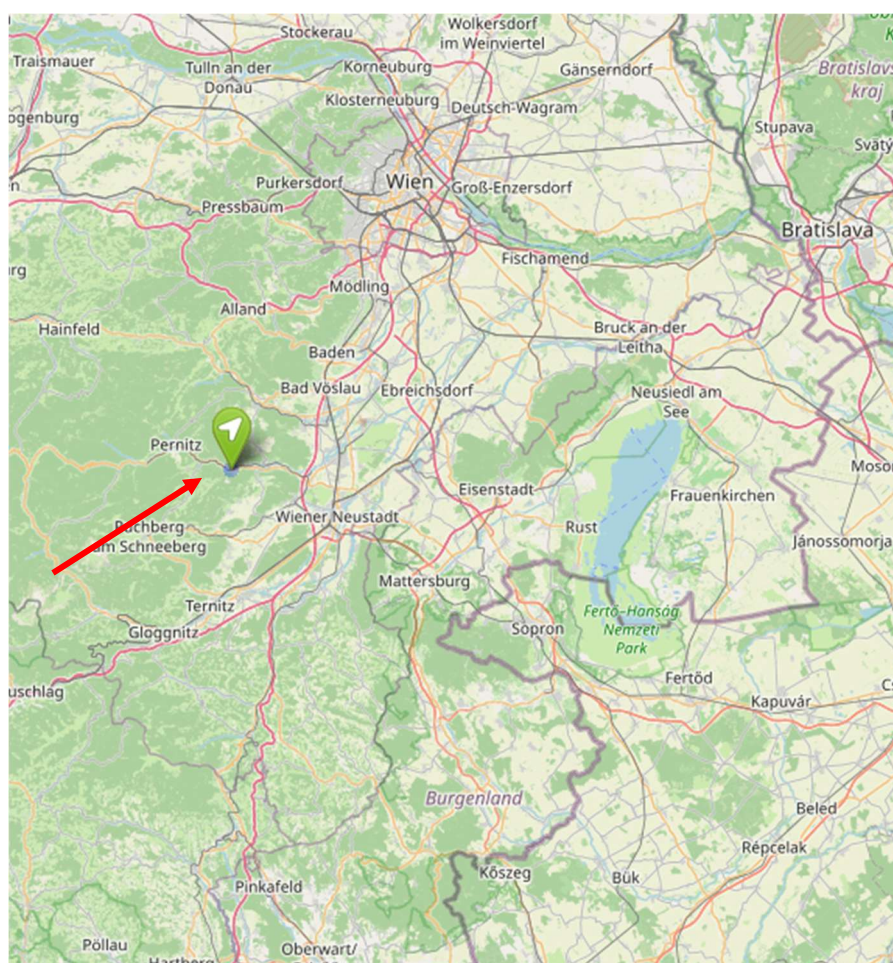
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

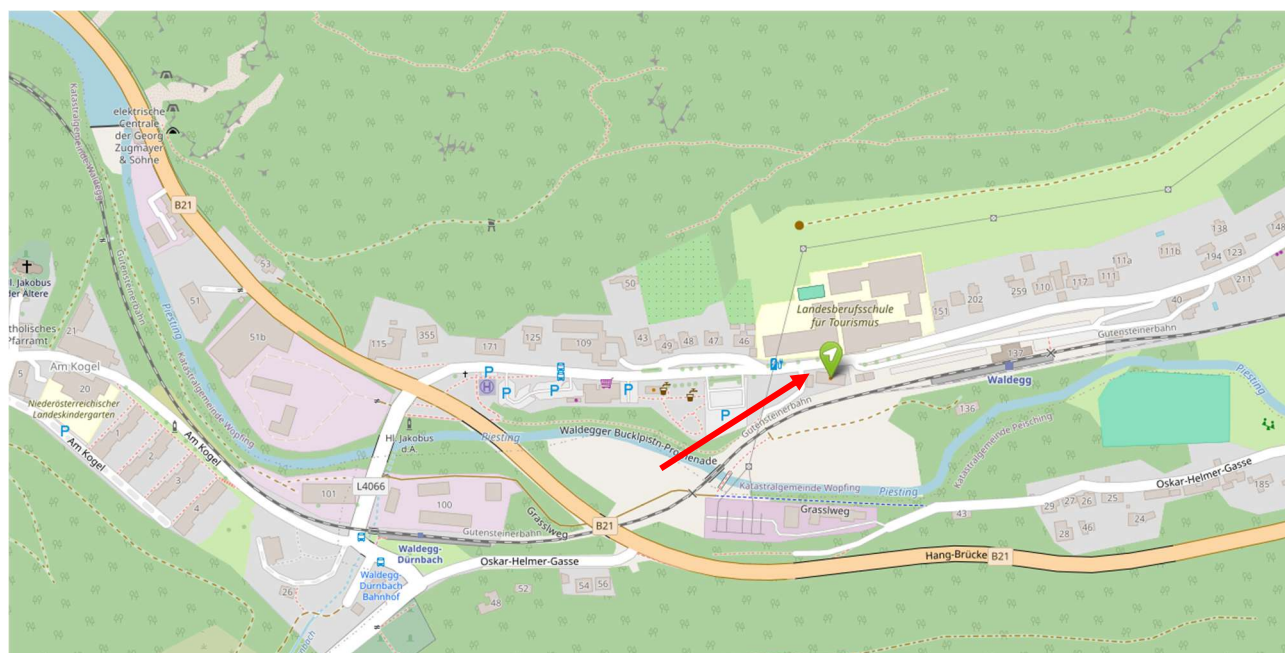
Diese Grundstücke mit dem darauf befindlichen Gebäude liegen in Zentrumsnähe von Waldegg, direkt an der Ortsstraße gelegen.

Die Lage der Grundstücke ist in den Gebäudebereichen eingegeben, teilweise besteht Hanglage zur Bahnlinie.

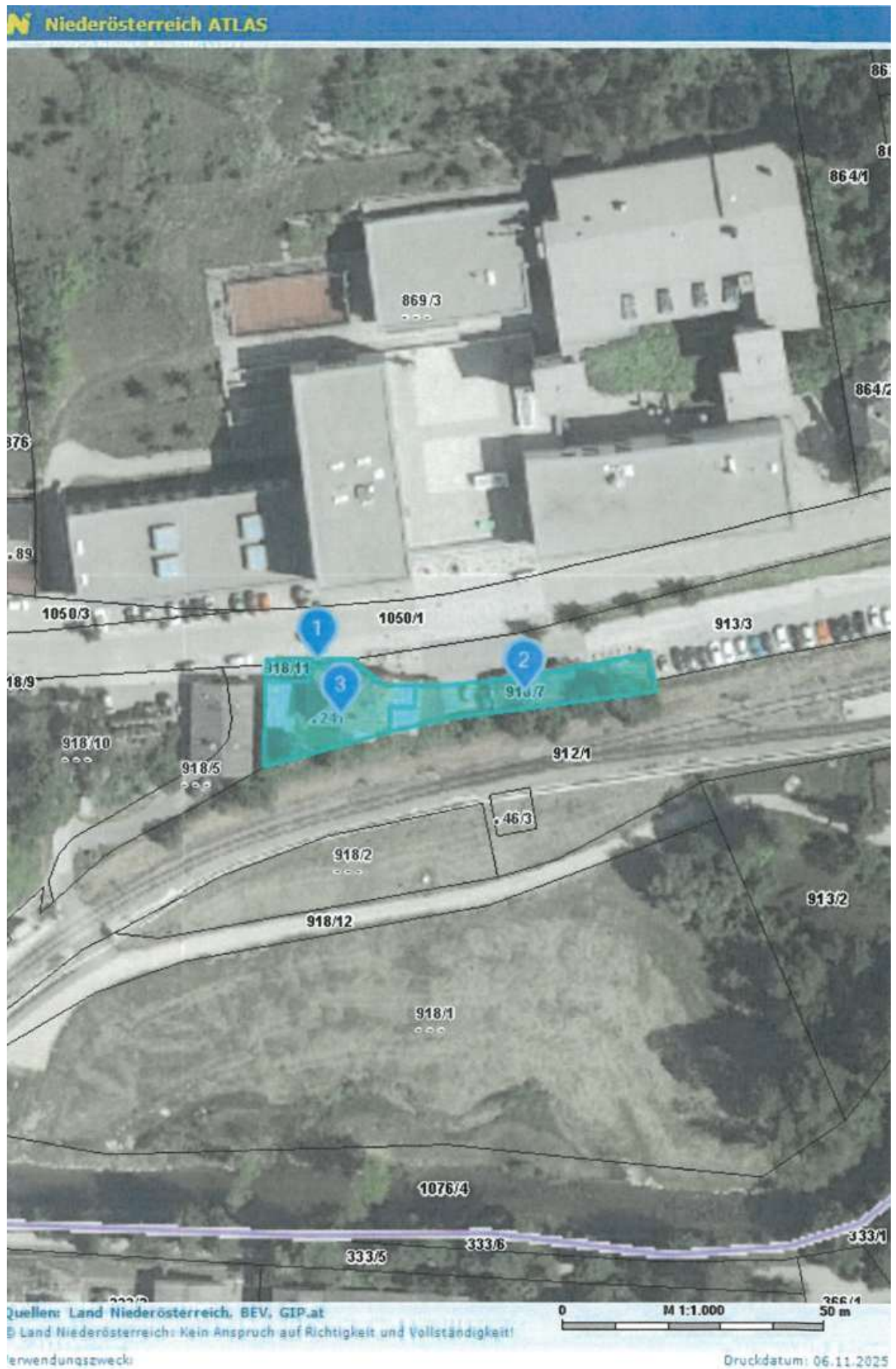
Festgehalten wird, dass südseitig im Anschluss an die Grundstücke die ÖBB-Bahnlinie vorbeiführt. Nordseitig vis-à-vis von der Straße befindet sich die Landesberufsschule.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem NÖ Atlas zu entnehmen, sind die Grundstücke wie folgt gewidmet:

Gst. Nr. .241 und Gst. Nr. 918/11	„BK“ - Bauland Kerngebiet
Gst. Nr. 918/7	teilweise „BK“ - Bauland Kerngebiet teilweise „V“ - Verkehrsfläche



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

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

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

Altlasten-GIS:



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altlastlagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

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

2.5 Maße:

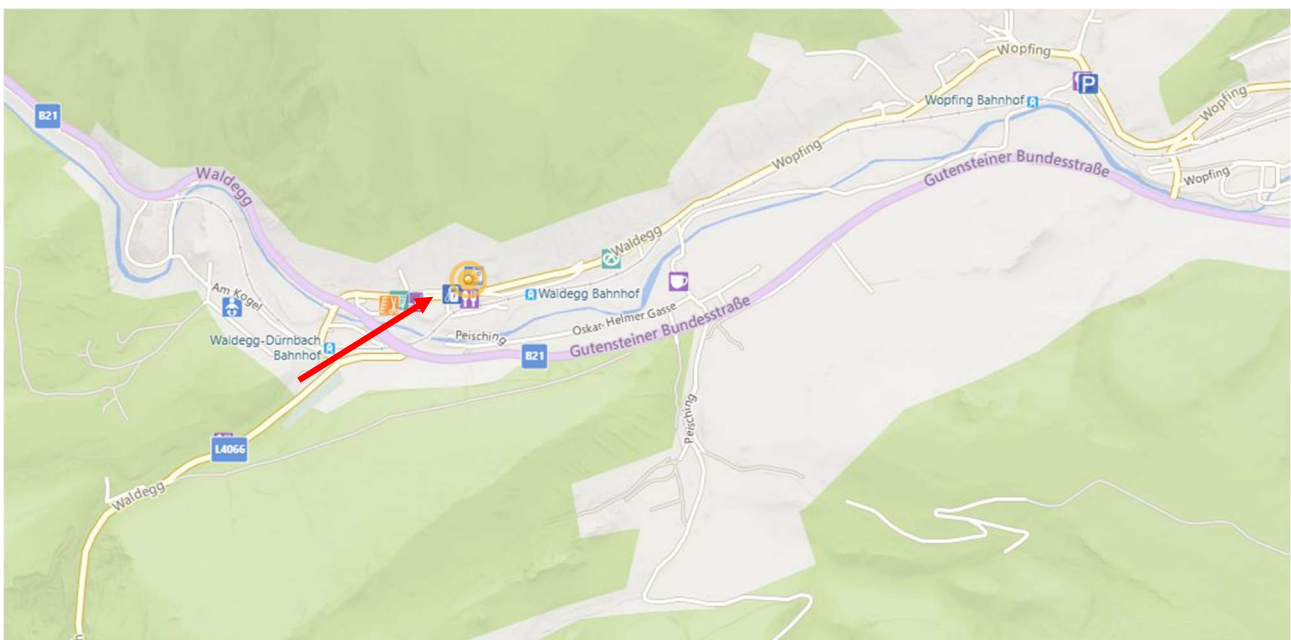
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden zur Gänze in natura aufgenommen. Ein Nutzwertgutachten liegt mir nicht vor.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss sind in das Gebäude eingeleitet. In der Wohnung ist ausschließlich Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden.

2.7 Infrastruktur:

Öffentliche Haltestellen, Gaststätten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch sind in Waldegg vorhanden. Die größeren öffentlichen Anschlussstellen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich in Wiener Neustadt.



2.8 Nutzung:

Die Wohnung des Verpflichteten war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vermietet.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Gaststätten- und Wohngebäude:

Wie dem Bauakt zu entnehmen, bestehen für dieses Gaststätten- und Wohngebäude mehrere Bewilligungen und ist das Objekt daher in mehreren Etappen erbaut, aus- und umgebaut worden.

Soweit den Unterlagen zu entnehmen, wurde im Jahr 1949 ein Aufenthaltsraum an die Kantineverkaufshütte errichtet. Ein Baubewilligungsbescheid zum Wiederaufbau des Wohn- und Geschäftshauses liegt aus dem Jahr 1955 vor. Im Jahr 1956 wurde eine Veranda angebaut und liegt die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung für den Zubau der Veranda aus dem Jahr 1957 und für den Umbau des Wohn- und Geschäftshauses aus dem 1961 vor.

Weiters vorhanden sind Unterlagen betreffend die Gaszentralheizungsanlage aus 2002 sowie eine gewerbebehördliche Genehmigung zur Abänderung der gewerblichen Betriebsanlage aus dem Jahr 2003.

Im Jahr 2016 wurde die Errichtung eines Carport baubehördlich bewilligt.

Das Gebäude hat rechteckigen Grundriss, besteht aus Keller-, Erd- und Obergeschoß und ist zur Gänze in Massivbauweise errichtet.

Im Keller des Hauses befinden sich ausschließlich Abstell- und Lagerräume.

Im Erdgeschoß des Hauses vorhanden ist ein Gaststättenlokal mit einer Wohnung und befinden sich im Obergeschoß zwei Wohnungen.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut und, soweit bei meiner Befundaufnahme feststellbar, ungenutzt.

Die Wohnung des Verpflichteten liegt im 1. Stock und besitzt folgende Räumlichkeiten: Badezimmer, Vorraum / Windfang, Zimmer, Küche, Zimmer, Schlafzimmer sowie Wohnzimmer.

Soweit vom Mieter angegeben, ist der Wohnung ein Kellerabteil zugeordnet.

Die Erschließung erfolgt von der Ortsstraße aus, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Straße aus bestehen.

Die Geschoße untereinander sind durch ein Stiegenhaus im Gebäude befindlich und zentral liegend vom Keller bis zum Dachboden miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit ersichtlich bzw. den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Dem Baujahr entsprechend vermutlich Betonsteinmauerwerk.

Decke über dem Keller: Soweit ersichtlich Ortbetondecke.

Erd- und Obergeschoßmauerwerk: Aufgrund der Wandstärken dürfte es sich um Ziegelmauerwerk handeln.

Decken über Erd- und Obergeschoß: Soweit im Einreichplan ersichtlich, Holzdecken.

Dachkonstruktion: Holzwalmdachstuhl ohne Kaltdachausführung.

Dachdeckung: Ziegeldeckung, beim Anbau Blecheindeckung. Eine Blitzschutzanlage ist, soweit ersichtlich, montiert.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, die Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, einteiliges Kunststofffenster mit Zwischenjalousie sowie ein Heizkörper, der Zugang über eine Holztür mit Stock, eingebaut Liegewanne, Waschbecken mit Armatur und Stand-WC.

Vorraum / Windfang:

Fliesenboden, Wände gemalt, Decke mit Nut- und Federbrettern verschalt, die Eingangstür aus Holz an einem Holzstock montiert mit zylindrischem Schloss (keine Sicherheitstür).

Zimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit darunter liegendem Heizkörper, furnierte Glastür mit Zarge. Ersichtlich ist, dass die Kunststofffenster in die alten Kastenstockstöcke eingebaut sind.

Küche:

Fliesenboden, Wände gemalt, Küchenschild verflies, Decke in Nut- und Federbrettern verschalt, einflügeliges Kunststofffenster mit innenliegender Jalousie, darunter liegend befindet sich ein Heizkörper, dem Gebäude zugehörig ein Niro-Spülbecken mit Tropfasse und Armatur, zur Beheizung ein Pelletsofen.

Zimmer:

Laminatboden (verwellt), Wand- und Deckenflächen gemalt, einflügeliges Kunststofffenster mit innenliegender Jalousie, der Zugang von der Küche über eine furnierte Tür mit Zarge.

Schlafzimmer:

Laminatboden mit Stolperstufe, furnierte Glastür mit Stock, zweiteiliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett und ein Heizkörper.

Wohnzimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrettern und zwei Heizkörper. Bei der Trennung Schlafzimmer / Wohnzimmer handelt es sich um eine Leichtwand.

Kellerabteil:

Betonboden mit der Holzlattenkonstruktion und Holzlattentür, der massive Bereich ist verputzt, die Ortbetondecke unverputzt, ein einfaches Metallfenster, in diesem Kellerraum befinden sich zwei Öltanks mit ca. 1.000 l Fassungsvermögen, diese sind, soweit durch Augenschein und Klopfen feststellbar, leer.

DACHBODEN:

Der Dachboden ist leer und nicht ausgebaut.

Als Wärmedämmung ist ein Styroporplattenbelag aufgelegt. Es besteht keine Kaltdachausführung, ausschließlich die Ziegeldeckung auf Lattung aufgebracht und zur Belichtung Glasziegel in die Dachfläche integriert sowie bestehen zwei Dachausstiegsfenster.

Ersichtlich im Dachraum sind zwei Kamingruppen.

Stiegenhaus mit Allgemeinflächen / Zugangsflächen:

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über eine relativ steile Stiege aus Kunststein, die Wand-, Decken- und Laufplattenflächen sind gemalt.

Vom Zwischenpodest besteht eine defekte Tür zum Garten mit einer Ausgleichsstufe aus Waschbeton und besteht von diesem Bereich eine Brandschutztür zum erdgeschoßigen Gaststättenlokal.

Vom Obergeschoß ist eine Metalltür (keine Brandschutztür) zum Dachboden vorhanden. In diesem Bereich besteht eine Stiege, wo der erste Teil mit Fliesen belegt ist und der zweite Teil eine Holzstiege darstellt mit einem kleinformatigen eingebauten Kunststofffenster.

Der Zugang zum Stiegenhaus, welcher sich zwischen Gasthaus und Wohnung im Erdgeschoß befindet, ist verfliest und besteht eine verfliesete Stiege mit einem Handlauf zum Kellerbereich. Von diesem Gang des Erdgeschoßes ist eine Glastür zum Gaststättenteil vorhanden.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen der Wohnung sind verputzt und gemalt, die Sanitärbereiche verflies.

Fassadengestaltung: Anscheinend Kalk-Zement-Mörtel-Putz mit Färbelung, die Rückseite der Fassade ist mit Eternitplatten verkleidet. Die Sohlbänke bestehen aus Metall. Eine SAT-Anlage ist am Gebäude ersichtlich, in welchem Eigentum diese steht, konnte nicht angegeben werden.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt in der Wohnung zentral über einen Etagenofen (Pelletsofen).

Anschlüsse: Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss sind in das Gebäude eingeleitet. In der Wohnung ist ausschließlich Strom-, Wasser- und Kanalanschluss vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Die Wohnung zeigt hohe Zeit- und Abnutzungsschäden und befindet sich in einem nicht unbedingt gepflegten Zustand.

Hingewiesen wird vom Mieter, dass Pelletsofen nicht funktionstüchtig sei (Funktionsprüfung wurde von mir keine vorgenommen). Weiters verweist er auf den schlechten Zustand der Fenster bzw. auf beschädigte Beschläge, sodass die Fenster teilweise nicht öffnbar sind.

Die Türen weisen teilweise mechanische Beschädigungen auf.

Das Gebäude und die Wohnung entsprechen den Errichtungszeitpunkten und nicht heutigem Standard.

2.9.2 Doppelgarage und überdachte Terrasse mit drei Stellplätzen:

Hier wird ausschließlich auf die angeschlossene Fotodokumentation verwiesen. Von einer Beschreibung im Detail wird Abstand genommen, nachdem diese Bereiche nicht der Wohnung zugeordnet sind.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Vorplatz- bzw. Wegflächen sind mit Verbundsteinplatten belegt bzw. befindet sich vor dem Lokal / Gasthaus ebenfalls ein Verbundsteinplattenbelag.

An der Rückseite ist eine kleine Grünzone vorhanden mit einer Stützmauer und einer Maschenzauneinfriedung.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen

Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse. ^

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr

abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

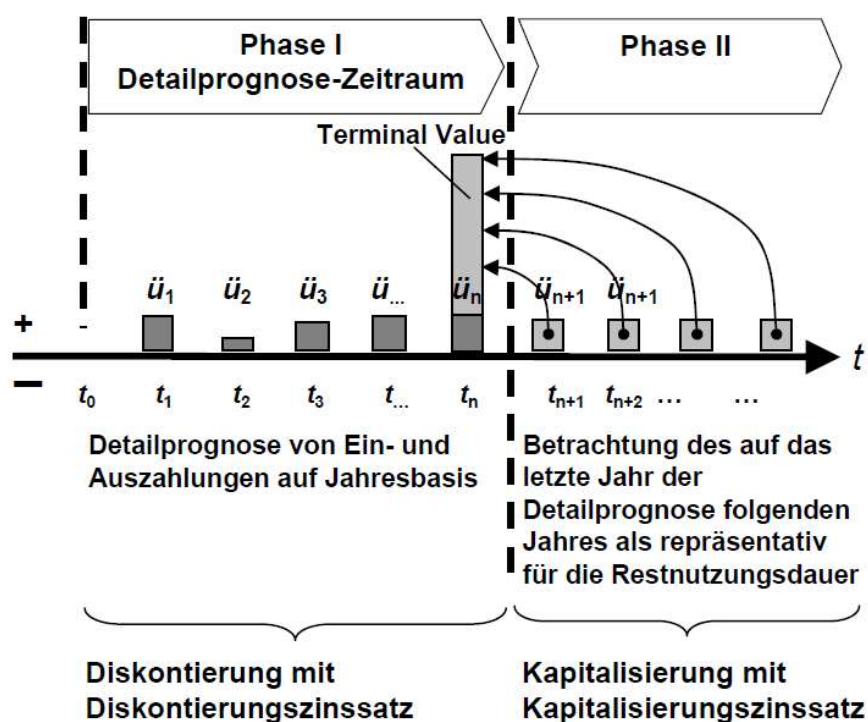
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

$\ddot{u}$ Ein-/Auszahlungsüberschuss

t Periode auf Jahresbasis

t_0 Bewertungsstichtag

n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert

stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

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

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

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

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

jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

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

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

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der 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 bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang).

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

Die Höhe der Betriebskosten ist mir nicht bekannt.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Kaufpreise im nahen Umfeld sind nicht bekannt und konnten auch nicht aus der Urkundensammlung erhoben werden.

Der Grundpreis wird daher aufgrund meiner Erfahrung sowie diverser Recherchen mit

€ / m² 130,0

festgesetzt.

GST. .241, 918/7 und 918/11

693 m² à € 130 / m² € 90.090,00

GRUNDWERT € **90.090,00**

79 / 406 ANTEILE € **17.530,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

Nutzfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohnung W 2, 1. Stock Ost:

Vorliegend ist mir ausschließlich ein Sachbeschluss aus dem Jahr 1986 betreffend die Wohnungseigentumsanteile.

Ein Nutzwertgutachten liegt nicht vor und liegt, soweit auch durch Nachfrage bestätigt, in der Urkundensammlung nicht ein.

Die Bewertung der Wohnung erfolgt daher auf Basis der Naturmaße:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche (Naturmaße):

Badezimmer	1,87	x	2,29	=	4,28 m ²
Vorraum / Windfang	2,03	x	2,07	=	4,20 m ²
Zimmer	4,13	x	4,51	=	18,63 m ²
Küche	3,63	x	3,34	=	12,12 m ²
Zimmer	4,81	x	3,73	=	17,94 m ²
Schlafzimmer	4,15	x	3,13	=	12,99 m ²
Wohnzimmer	4,18	x	4,55	=	19,02 m ²
				=	89,18 m ²
Kellerabteil:	4,03	x	1,94	=	7,82 m ²

Baukosten:

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

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
Wohn:	89,18	x	€ 2.400,00	€	214.032,00
KL-A.:	7,82	x	€ 725,00	€	5.670,00
				€	219.702,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	43.940,00
				€	263.642,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

66% von	€ 263.642,00	-€	174.004,00
		€	89.638,00

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

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

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

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

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,25 =	25,03%	-€	22.436,00
<u>Bauzeitwert</u>		€	<u>67.202,00</u>

2.1.2. Anteil Außenanlagen:

<u>Bauzeitwert</u>	€	<u>2.000,00</u>
--------------------	---	-----------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	17.530,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohnung W 2, 1. Stock Ost:	€	67.202,00
2.1.2. Anteil Außenanlagen:	€	2.000,00
SACHWERT	€	84.732,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

Die im Ertragswertverfahren zu berücksichtigenden Bewirtschaftungskosten setzen sich aus folgenden Einzelpositionen zusammen:

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

Die Verwaltungskosten sind bei Wohngebäuden im Wesentlichen abhängig von der Nutzungsart und der Größe des zu verwaltenden Objekts, von der Anzahl und der Sozialstruktur der Mieter sowie von der Größe der Gemeinde. Sie können in Abhängigkeit der oben genannten Faktoren 2 bis 5 % des Rohertrages betragen.

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwen-

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien).

Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat laut Mietvertrag:	€	432,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	5.184,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	104,00
-0,7% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	1.845,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	156,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5%	-€ 789,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	2.290,00
Restnutzungsdauer i. M.:	30 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%	
Vervielfältiger:	16,29	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	37.304,00
zuzüglich Grundwert:	€	17.530,00
ERTRAGSWERT	€	54.834,00

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Wohnung (79/406 Anteile - Wohnungseigentum an W 2 1. Stock Ost) auf der Liegenschaft mit der EZ 454, Gst. Nr. .241, 918/7 und 918/11, KG 23457 Wopfing, BG Wiener Neustadt, in **2757 Waldegg 209**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% festgelegt mit gerundet

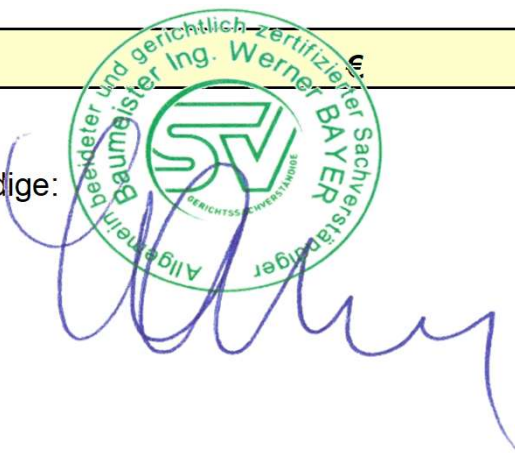
€ 76.000,00

(in Worten: sechsundsiebzigtausend)

Erstrangige offene Forderungen

433,90

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



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

4 FOTODOKUMENTATION

Aufnahmen des Gebäudes von der Straße aus



angebaute, überdachte Terrasse beim Lokal



Rückseite des Hauses



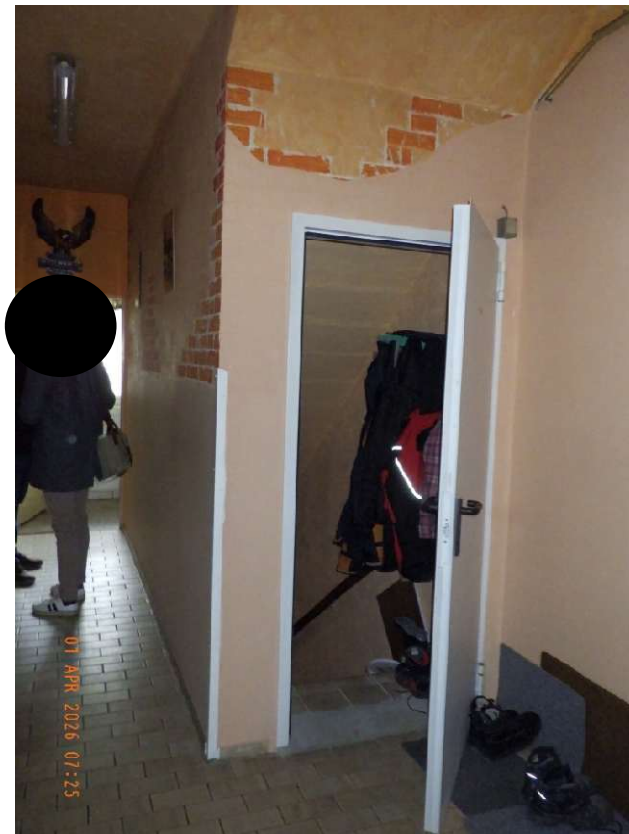
Garage auf dem Grundstück



Zugang zur Wohnung im Erdgeschoß



Kellerzugang



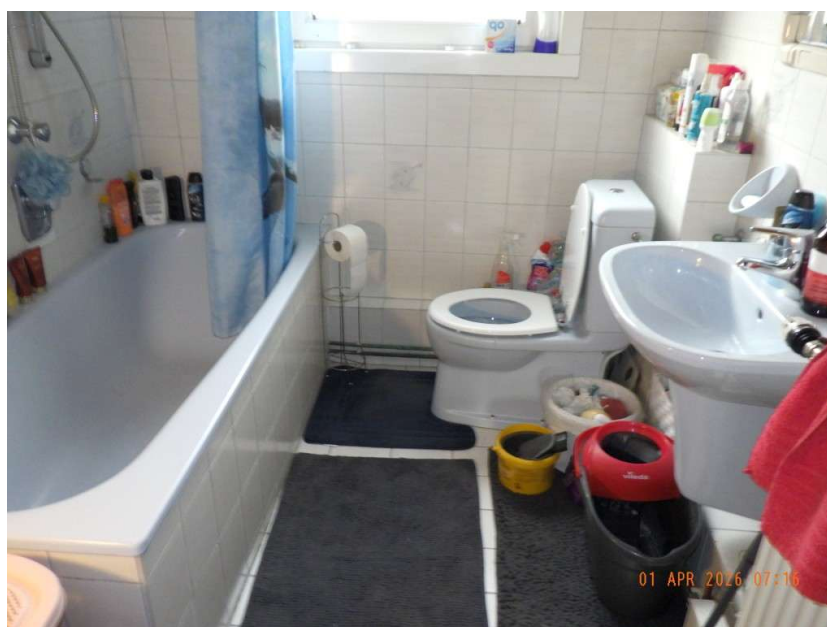
Stiege zu Wohnung W 2 1. Stock Ost mit Vorplatz bei der Wohnung





Räumlichkeiten in der Wohnung

Badezimmer



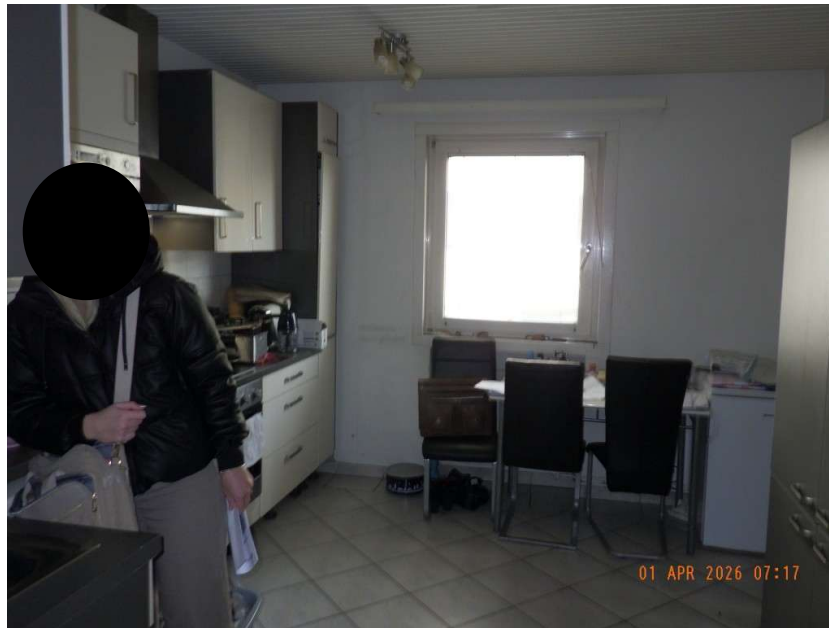
Vorraum / Windfang



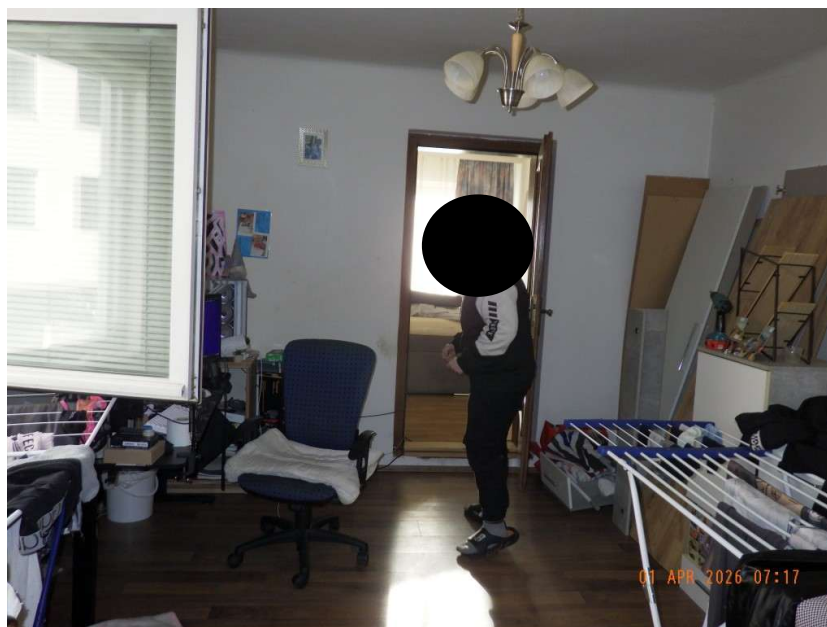
Zimmer



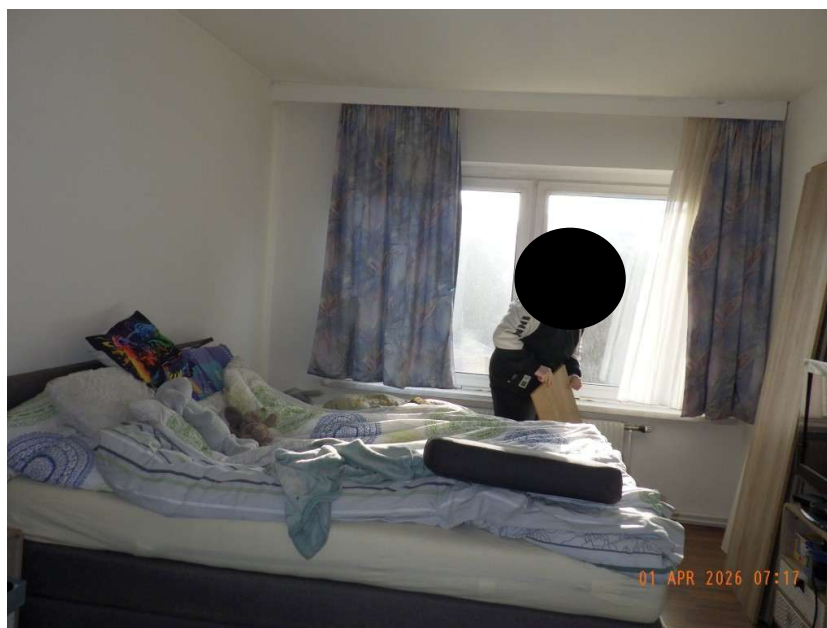
Küche



Zimmer



Schlafzimmer



Wohnzimmer



Bau- und Erhaltungszustand







Stiege in den Keller



Kellergeschoß

Aufnahmen der Gangflächen und Zugang zu den Kellerräumen







Kellerabteil



Stiege zum Dachboden



Dachboden

