



Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 10.06.2026/ub
Unser Zeichen: 260000764

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaften mit der **EZ 374**, Gst. Nr. .187, **EZ 227**, Gst. Nr. 843/2 sowie **EZ 198**, Gst. Nr. 840/3, mit den darauf befindlichen Gebäuden, jeweils KG 23002 Edlitz, BG Neunkirchen, in **2842 Edlitz, Markt 51**

Auftraggeber: BG Neunkirchen, Geschäftszahl 9 E 8/26 y

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
2700 Wiener Neustadt, Luchspurgergasse 2-4

Vertreter: Mag. Christian Hajos, Rechtsanwalt
2620 Neunkirchen, Schwarzottstraße 2a

Verpflichtete Parteien: 1. Anton Maurer, geb. 09.08.1971
8343 Bad Gleichenberg, Trautmannsdorf 170

2. Ulrike Korntheuer, geb. 18.08.1980
2842 Edlitz, Markt 51/1

3. Karl Korntheuer, geb. 22.11.1946
4. Gertraude Korntheuer, geb. 25.10.1953
beide: 2842 Edlitz, Markt 51

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

Stichtag: 04.05.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften (EUR 210.000,00 s.A.)

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Lokalausweis:	4
1.2	Fragestellung an den SV:	4
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	5
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND	7
2.1	Grundbuch:	7
2.2	Lage:	12
2.3	Flächenwidmung:	15
2.4	Kontaminierung:	16
2.5	Radonschutz- und -vorsorgegebiete:	18
2.6	Lärminformation:	19
2.7	Maße:	22
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen:	22
2.9	Infrastruktur:	22
2.10	Nutzung:	22
2.11	Gebäudebeschreibung:	23
2.11.1	Wohngebäude:	23
2.11.2	Nebengebäude:	29
2.12	Außenanlagen und Einfriedungen:	34
3	BEWERTUNG	35
3.1	Wertermittlung:	47
4	FOTODOKUMENTATION	65

Der Verkehrswert der Liegenschaften mit der **EZ 374**, Gst. Nr. .187, **EZ 227**, Gst. Nr. 843/2 sowie **EZ 198**, Gst. Nr. 840/3, mit den darauf befindlichen Gebäuden, jeweils KG 23002 Edlitz, BG Neunkirchen, in **2842 Edlitz, Markt 51**, beträgt

€ 331.000,00

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a green circular stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter, 'Bayer' at the bottom, and 'Baumeister Ing. Werner BAYER' in the center. In the middle of the stamp is a logo consisting of a stylized 'SV' inside a square.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 04.05.2026 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 08:00 Uhr

Ende: 09:15 Uhr

Anwesende Personen:

- Anton Maurer, 1. Verpflichtete Partei
- Ulrike Korntheuer, 2. Verpflichtete Partei
- Karl Korntehuer, 3. Verpflichtete Partei
- Ing. Michael Steurer für die betreibende Partei

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Zur Durchführung der mit Beschluss des Bezirksgerichtes Neunkirchen vom 9.2.2026, ON 2, bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaften

EZ 198 KG 23002 Edlitz

EZ 227 KG 23002 Edlitz

EZ 374 KG 23002 Edlitz

wird die Schätzung dieser Liegenschaften angeordnet. Zum Sachverständigen wird Ing. Werner Bayer, Hauptplatz 11, 7400 Oberwart, bestellt.

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. Grundbuchsauszüge.
4. Plan für die Herstellung einer Sodawasser-Erzeugungs-Anlage vom 25.07.1951.
5. Plan für den Zubau eines Arbeitsraumes zur Likörherzeugung vom Feber 1957.
6. Plan betreffend die Errichtung einer Einfriedung aus dem Jahr 1961.
7. Einreichplan betreffend den Umbau und Erweiterung des bestehenden Einfamilienhauses aus dem Jahr 1974.
8. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
9. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
10. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
11. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
12. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
13. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
14. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
17. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
18. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
19. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
20. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
21. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
22. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
23. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
24. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.

25. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
26. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
27. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
28. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
29. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
30. Zeitschrift „Sachverständige“.
31. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
32. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
33. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

EZ 374, KG 23002 Edlitz:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23002 Edlitz
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

EINLAGEZAHL 374

Letzte TZ 514/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.187 GST-Fläche 204
Bauf.(10) 110
Gärten(10) 94 Markt 51

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 684/1974 GEBRAUCHSRECHT hins Gst 840/3 für Gst .187
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Karl Korntheuer

GEB: 1946-11-22 ADR: Edlitz 51 2842

a 684/1974 Übergabsvertrag 1974-04-09 Eigentumsrecht

b 684/1974 Vorkaufsrecht

***** C *****

1 a 684/1974

VORKAUFSRECHT für

Gertrude Kronaus

Ingeborg Korntheuer

3 a 1181/1996 Schuldschein und Pfandurkunde 1996-11-15

PFANDRECHT

81.000,--

6 % Z, 12 % VZ, NGS 16.000,-- für

Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot

gemeinnützige registrierte Genossenschaft

mit beschränkter Haftung

4 a 4118/2023 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -

6546/2023) Pfandurkunde 2023-06-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 860.000,--

für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen

(FN 107016b)

b 4118/2023 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -

6546/2023) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 198 KG 23002 Edlitz C-LNR 3

EZ 227 KG 23002 Edlitz C-LNR 3

EZ 374 KG 23002 Edlitz C-LNR 4

EZ 1243 KG 23444 Wiesmath C-LNR 4

c 5368/2025 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -

7481/2025) Hypothekarklage

(LG Wr. Neustadt - 28 Cg 161/25h)

d 514/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR

5

5 a 514/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 210.000,-- samt 3,75 % Z pa
6 % VZ p.a. aus EUR 747.396,88 seit 2025-10-01 bei
vierteljährlicher Kapitalisierung
Kosten EUR 11.481,22 samt 4 % Z seit 2025-12-11
Antragskosten EUR 2.608,36
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(FN 107016b) (9E 8/26y)
b 514/2026 im Rang des Pfandrechtes siehe C-LNR 4

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

EZ 227, KG 23002 Edlitz:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23002 Edlitz
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

EINLAGEZAHL 227

Letzte TZ 514/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
843/2	GST-Fläche	843	
	Bauf.(10)	207	
	Gärten(10)	636	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 239/2001 Kauf- und Tauschvertrag 2000-08-28 Zuschreibung TF 4 Gst 843/1
aus EZ 143, Einbeziehung in Gst 843/2

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Karl Korntheuer

GEB: 1946-11-22 ADR: Markt 51, Edlitz 2842

a 1272/1984 Einantwortungsurkunde 1984-10-10 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Gertraude Korntheuer

GEB: 1953-10-25 ADR: Markt 51, Edlitz 2842

a 903/1985 Übergabsvertrag 1985-02-18 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 903/1985

WOHNUNGSRECHT gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 1985-02-18
für Rosa Beisteiner, geb 1918-01-15

3 a 4118/2023 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -
6546/2023) Pfandurkunde 2023-06-15

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 860.000,--
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(FN 107016b)

b 4118/2023 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -
6546/2023) Simultan haftende Liegenschaften

EZ 198 KG 23002 Edlitz C-LNR 3

EZ 227 KG 23002 Edlitz C-LNR 3

EZ 374 KG 23002 Edlitz C-LNR 4

EZ 1243 KG 23444 Wiesmath C-LNR 4

c 5368/2025 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -
7481/2025) Hypothekarklage

(LG Wr. Neustadt - 28 Cg 161/25h)

d 514/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
4

4 a 514/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 210.000,-- samt 3,75 % 2 pa
6 % VZ p.a. aus EUR 747.396,88 seit 2025-10-01 bei
vierteljährlicher Kapitalisierung

Seite 1 von 2

Kosten EUR 11.481,22 samt 4 % Z seit 2025-12-11
Antragskosten EUR 2.608,36
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(FN 107016b) (9E 8/26y)
b 514/2026 im Rang des Pfandrechtes siehe C-LNR 3

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

Im Grundbuch eingetragen ist ein WOHNUNGSRECHT gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 1985-02-18 für Rosa Beisteiner, geb 1918-01-15. Dieses wird jedoch in unserem Gutachten nicht bewertet, nachdem die Begünstigte bereits verstorben ist.

EZ 198, KG 23002 Edlitz:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23002 Edlitz
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

EINLAGEZAHL 198

Letzte TZ 514/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
840/3 Gärten(10) 106
Legende:
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
***** B *****
1 ANTEIL: 1/2
Karl Korntheuer
GEB: 1946-11-22 ADR: Markt 51, Edlitz 2842
a 1272/1984 Einantwortungsurkunde 1984-10-10 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2
Gertraude Korntheuer
GEB: 1953-10-25 ADR: Markt 51, Edlitz 2842
a 903/1985 Übergabsvertrag 1985-02-18 Eigentumsrecht
***** C *****
2 a 684/1974
GEBRAUCHSRECHT hins Gst 840/3 gem Pkt Zweitens
Übergabsvertrag 1974-04-09 für Gst .187
3 a 4118/2023 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -
6546/2023) Pfandurkunde 2023-06-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 860.000,--
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(FN 107016b)
b 4118/2023 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -
6546/2023) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 198 KG 23002 Edlitz C-LNR 3
EZ 227 KG 23002 Edlitz C-LNR 3
EZ 374 KG 23002 Edlitz C-LNR 4
EZ 1243 KG 23444 Wiesmath C-LNR 4
c 5368/2025 (Entscheidendes Gericht BG Wiener Neustadt -
7481/2025) Hypothekarklage
(LG Wr. Neustadt - 28 Cg 161/25h)
d 514/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR
4
4 a 514/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 210.000,-- samt 3,75 % Z pa
6 % VZ p.a. aus EUR 747.396,88 seit 2025-10-01 bei
vierteljährlicher Kapitalisierung
Kosten EUR 11.481,22 samt 4 % Z seit 2025-12-11
Antragskosten EUR 2.608,36
für Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
(FN 107016b) (9E 8/26y)
b 514/2026 im Rang des Pfandrechtes siehe C-LNR 3

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

Im Grundbuch eingetragen ist ein GEBRAUCHSRECHT hins Gst 840/3 gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 1974-04-09 für Gst .187. Dieses wird jedoch nicht bewertet, da die Begünstigten Karl Korntheuer, geb. 31.08.1907, und Hildegard Korntheuer, geb. 17.09.1912, bereits verstorben sind.

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.

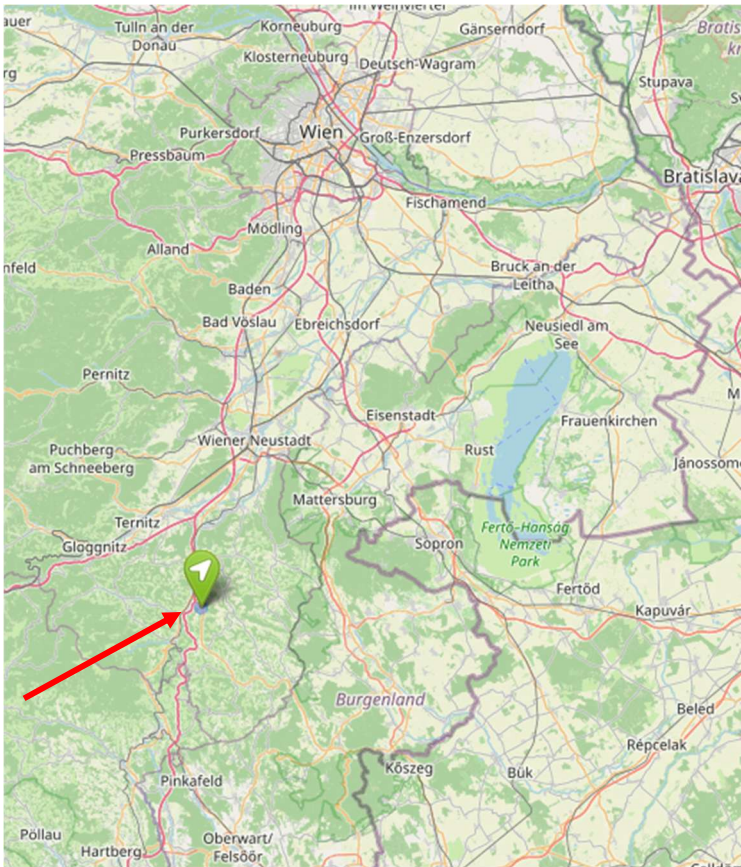
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

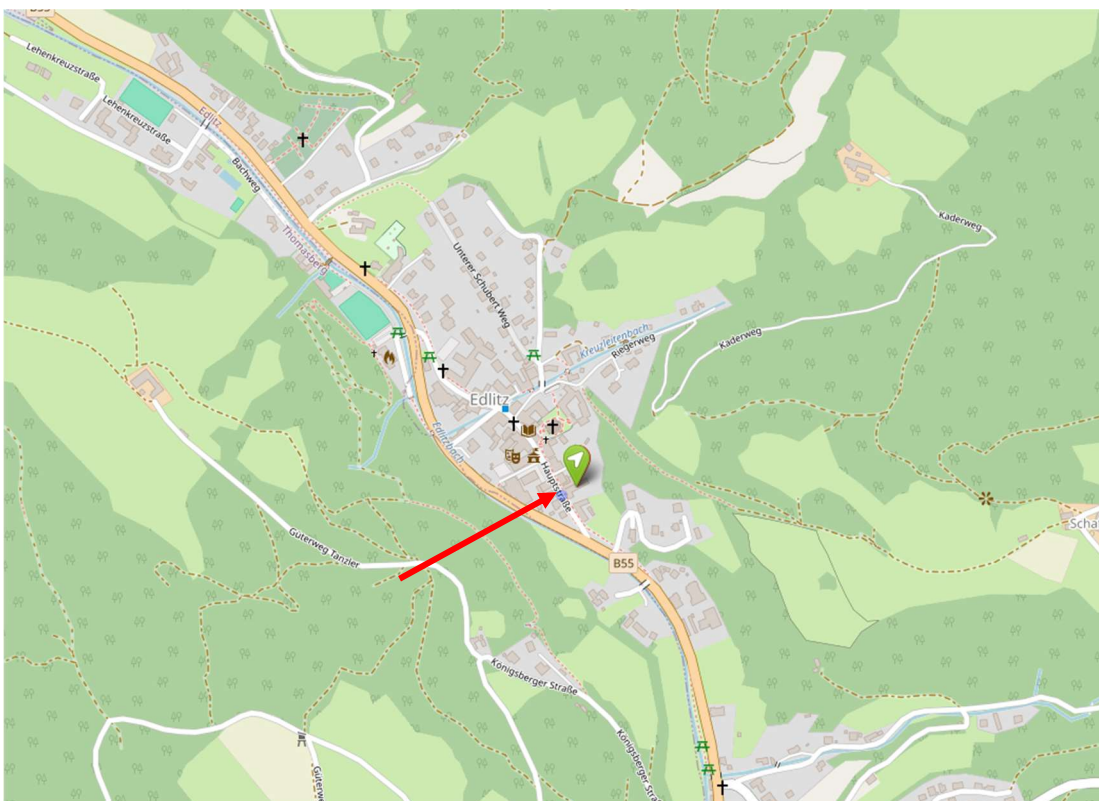
All diese Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am Ortsrand von Edlitz, ostseitig von der Zufahrtsstraße zum Ortszentrum, welche Straße in unmittelbarer Nähe in die B55 (Kirchschlager Straße) einmündet.

Die Lage der Grundstücke ist eben, die Figuration aller Grundstücke zusammenhängend rechteckig.

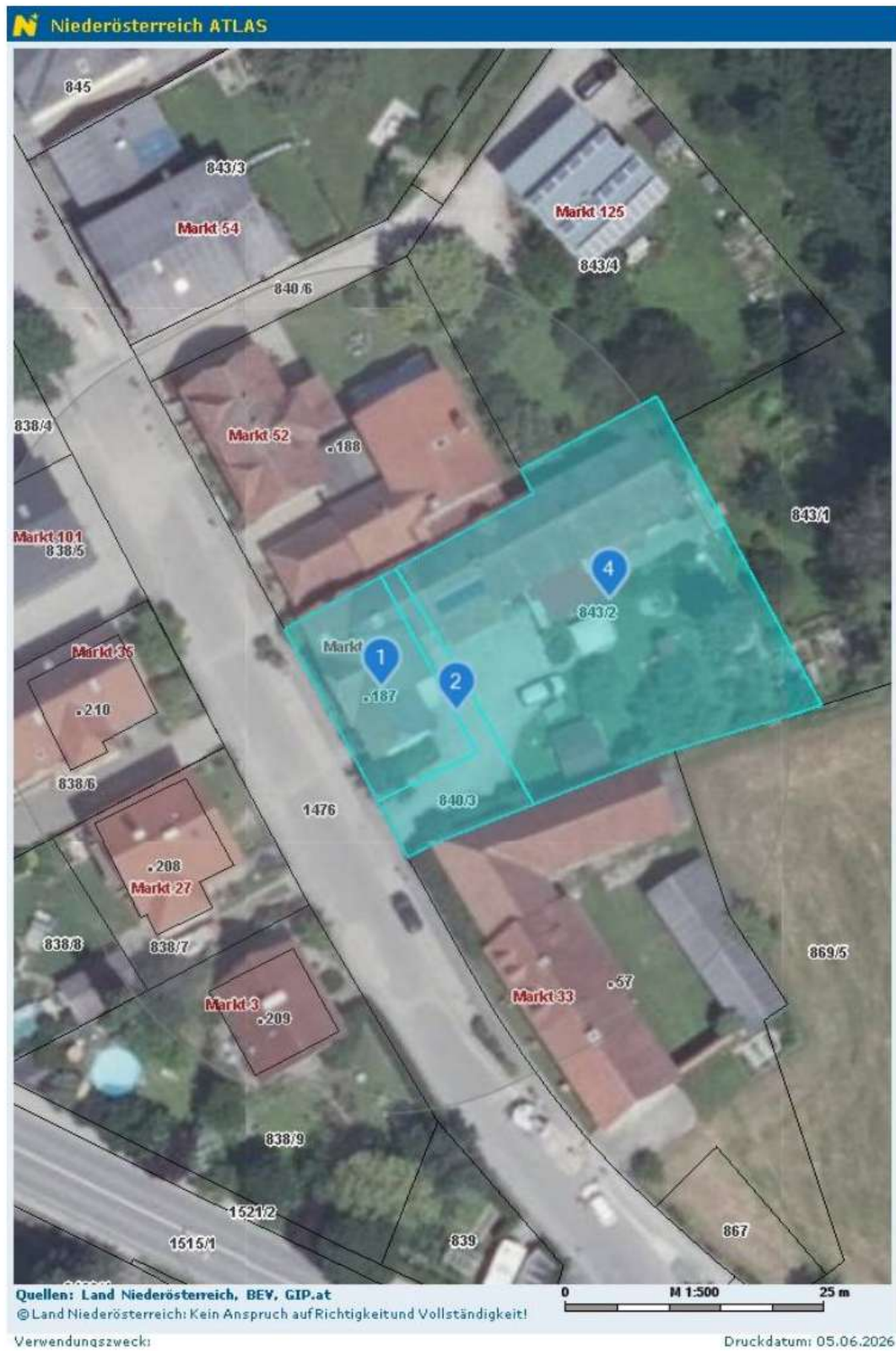
Die umliegenden Grundstücke sind, soweit bekannt, mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort

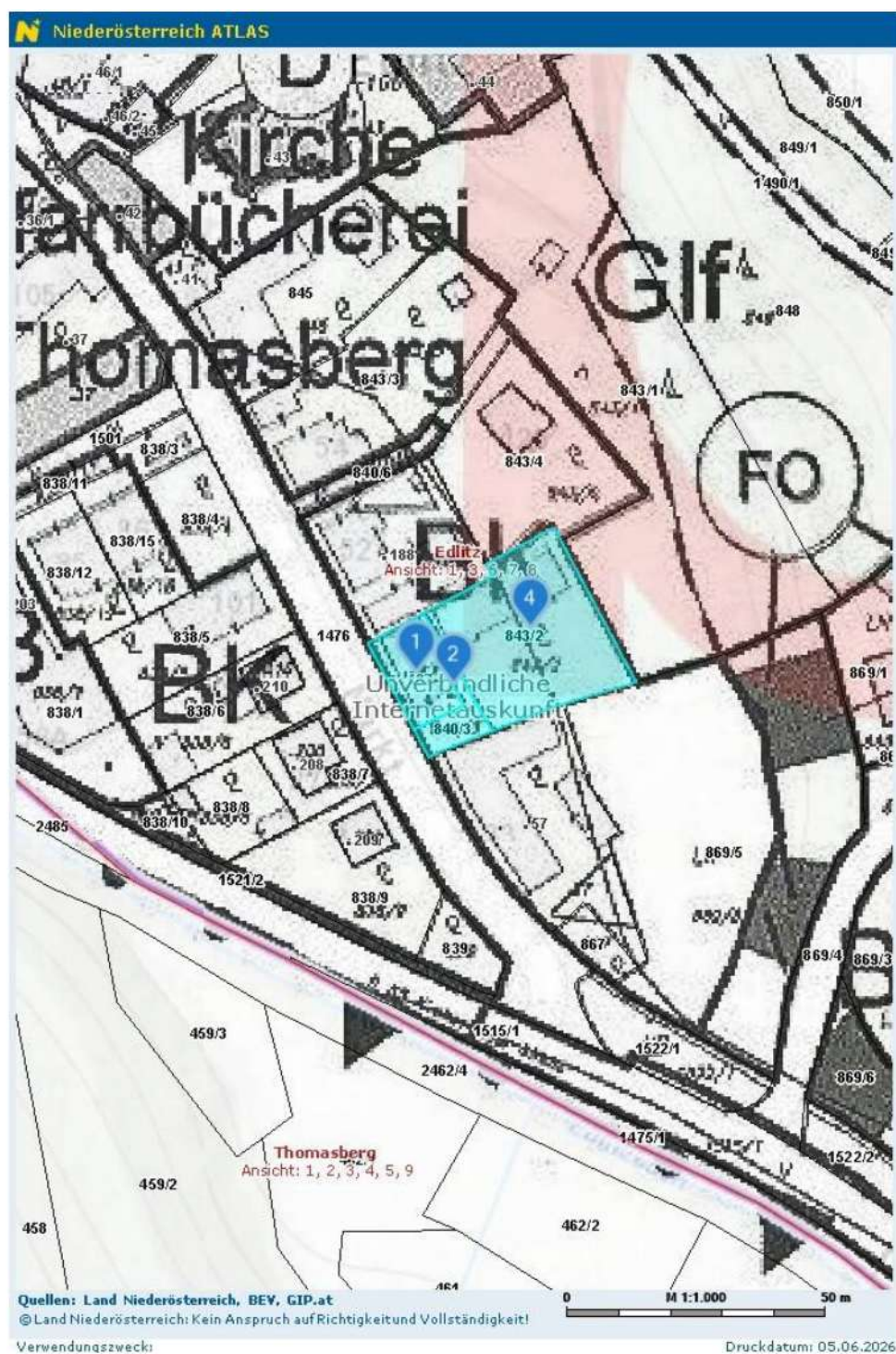


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem NÖ Atlas zu entnehmen und laut Auskunft der Marktgemeinde Edlitz, sind die Grundstücke zur Gänze als „BK“ – Bauland Kerngebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

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

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

Altlasten-GIS:



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



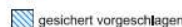
Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

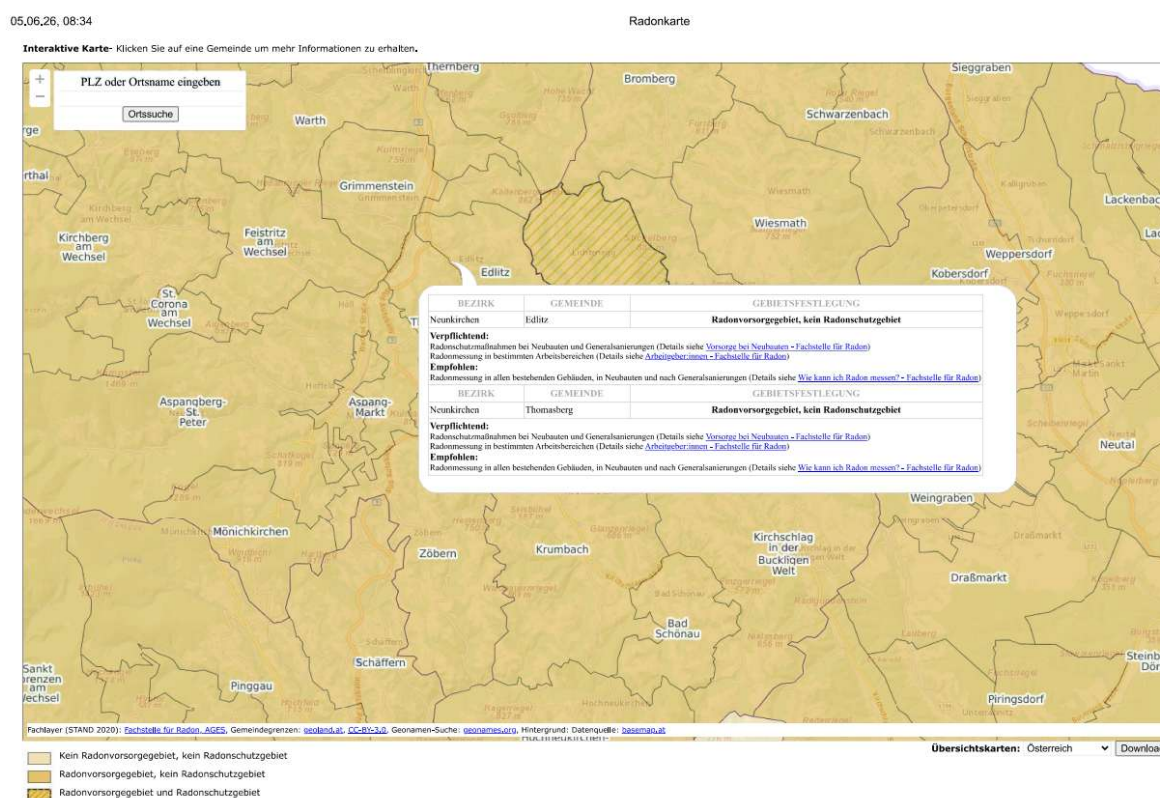
Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Neubewertung mit einer Boden-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

2.5 Radonschutz- und -vorsorgegebiete:

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen festgelegt wurden. 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.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das bewertungsgegenständliche Gebiet im Radonvorsorgegebiet, es handelt sich jedoch um kein Radonschutzgebiet.



https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html#

1/2

Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung

von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, vom Gebäudetyp (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nicht drückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

2.6 Lärminformation:

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien, wie z.B. der Raumordnung, herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

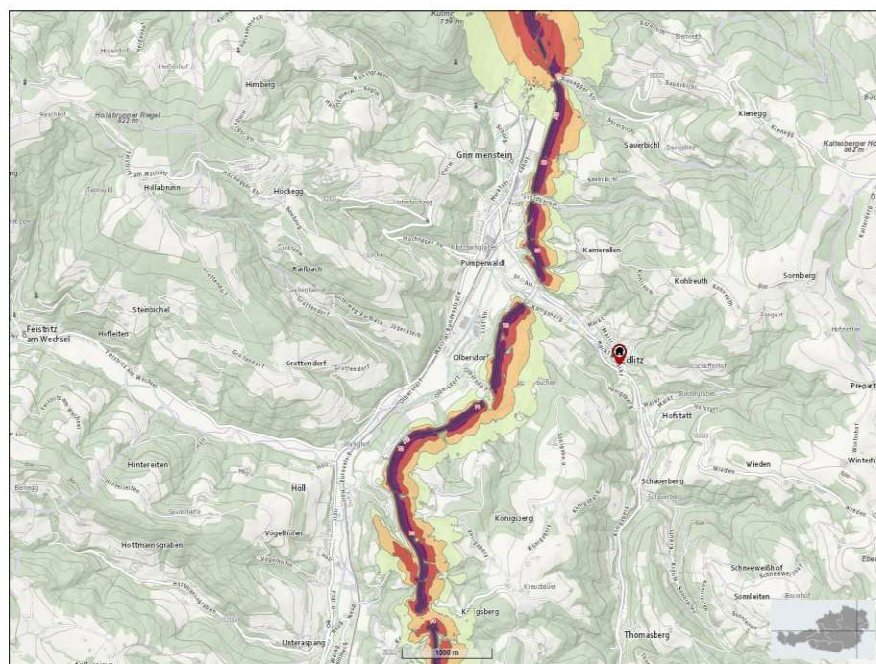
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. 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.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Markt 51, 2842 Edlitz
Adresse

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 45.700

© EMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Sichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 5.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

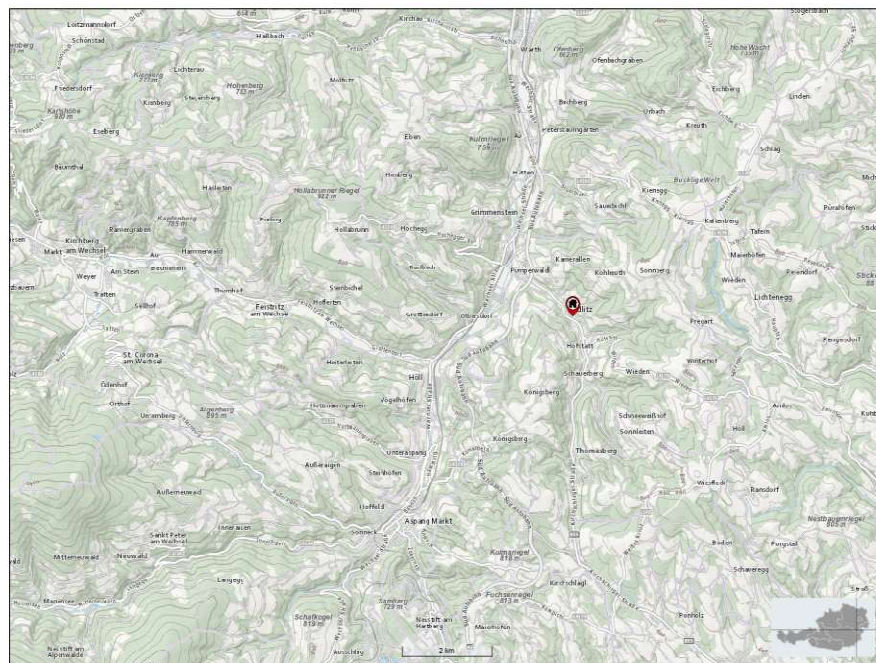
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels** um bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Suche: Markt 51, 2842 Edlitz
Adresse

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 91.300

© EMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Sichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 5.6.2026

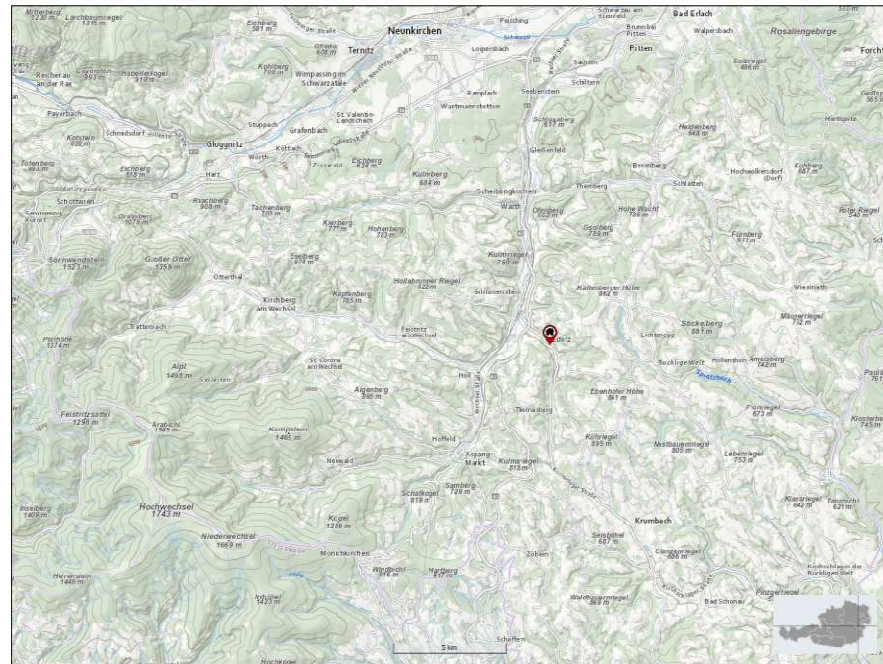
<https://maps.laerminfo.at>

2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- ✈ Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

Flugverkehr 2022 - 24h



Suche: Markt 51, 2842 Edlitz
Adresse

Maßstab: 1 : 183.000

© EMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Sichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 5.6.2026

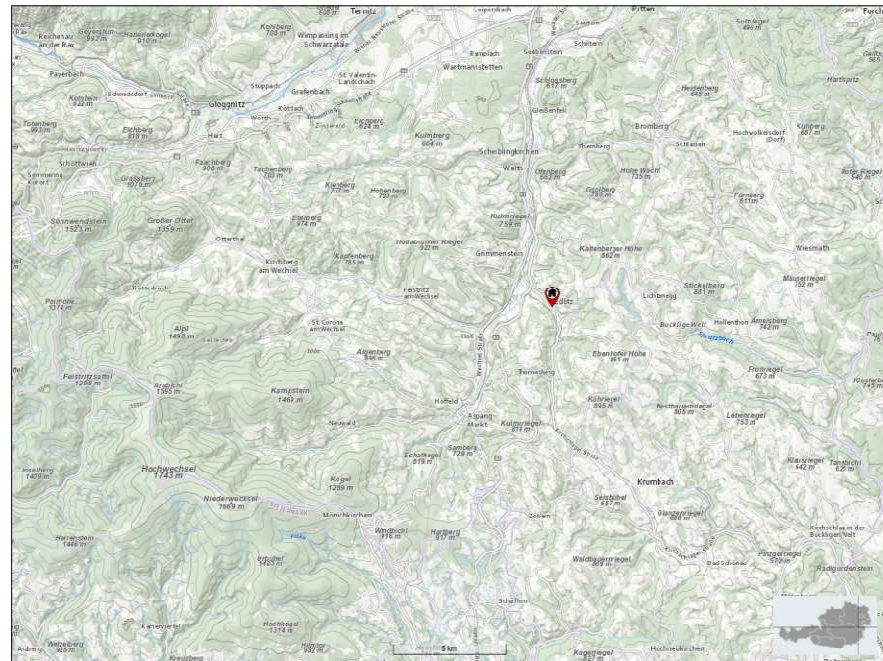
<https://maps.laerminfo.at>

2022 Industrie (IPPC) - Anlagen: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Geländen für bestimmte industrielle Tätigkeiten (IPPC-Richtlinie) in Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Gebäude
- Anlagen (BMLUK)
- Anlagen (RMWT)
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen

IPPC 2022 - 24h



Suche: Markt 51, 2842 Edlitz
Adresse

Maßstab: 1 : 183.000

© EMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Sichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 5.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

2.7 Maße:

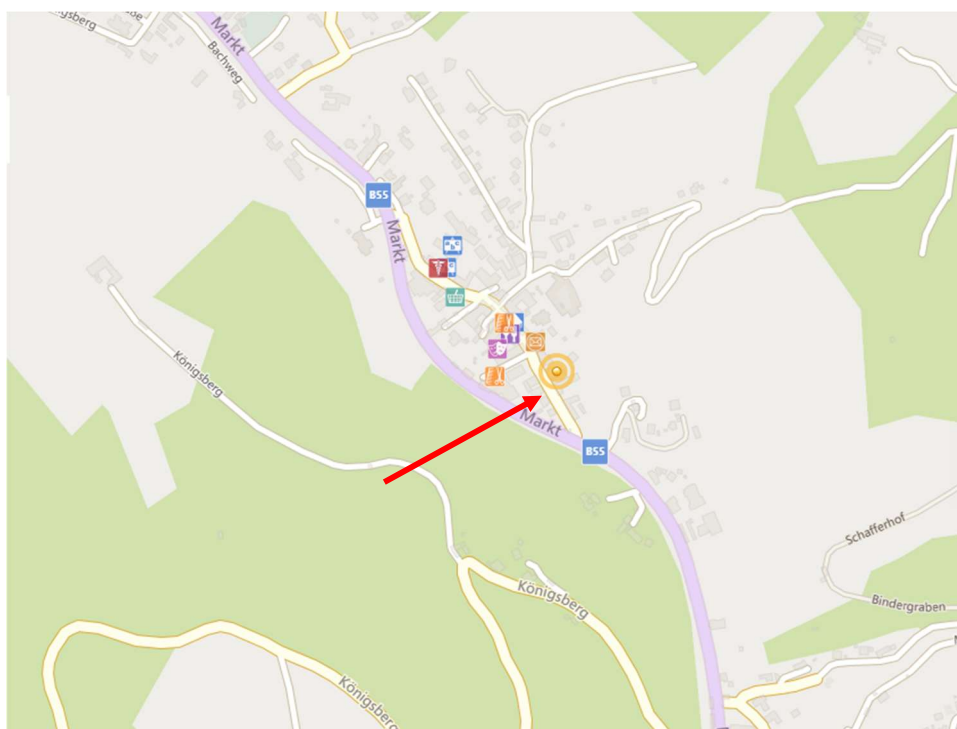
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in der Natur vermessen.

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist erschlossen, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal-, Telefon- (Festnetz) und Gasanschluss sind dem Wohngebäude zugeleitet. Festgehalten wird, dass die Gaszuleitung zum Keller besteht, der Gaszähler ist demontiert und somit die Zuleitung stillgelegt.

2.9 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Volksschule, Bank, etc. sind in Edlitz vorhanden.



2.10 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.11 Gebäudebeschreibung:

2.11.1 Wohngebäude:

Laut Angabe wurde dieses Wohnhaus von der Grundsubstanz her in den 1930er Jahren errichtet, Pläne und Bescheide aus dieser Zeit liegen mir nicht vor.

Vorliegend ist mir ein Einreichplan aus dem Jahr 1974 für den Umbau und die Erweiterung des Einfamilienhauses.

Soweit angegeben, wurde die Heizung 2023 erneuert.

Das Wohnhaus ist dreigeschoßig (Keller, Erdgeschoss und Dachgeschoss) und in Massivbauweise ausgeführt. Die Grundrissform ist L-förmig und etwas abgestuft.

Im Dachgeschoss des Hauses vorhanden sind folgende Räumlichkeiten: Schlafraum 1, Kabinett, Schlafraum 2, Badezimmer, Vorraum und Dachbodenraum.

Im Erdgeschoss bestehen ehemalige Dunkelkammer, Musikzimmer / Büro, Badezimmer, Vorraum und Gangflächen mit Zugang zu den Stiegen, WC, Arbeitszimmer, Küche / Essen / Wohnen sowie Stiege zum Eingangsbereich und zum Keller.

Im Keller vorhanden sind folgende Räumlichkeiten: Heizraum, Holzlagerraum, Vorplatz und Gangflächen, Keller 1, Waschküche, Vorraum, Speis, Keller 2 sowie Keller 3.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der asphaltierten Ortsstraße aus, welche westseitig an den Grundstücken Nr. .187 und 840/3 vorbeiführt. Von dieser Straße sind Zugang und Zufahrt zur Liegenschaft gegeben. Der Eingang in das Haus erfolgt von der Gebäuderückseite und sind die Geschoße (Keller bis Dachgeschoss) über eine Stiege miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Laut Angabe ist der Keller in Steinen gemauert, der Zubau anscheinend in Betonsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Massivdecken mit ebenen Untersichten bzw. Gewölbedecken.

Erdgeschossmauerwerk: Laut Angabe Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Laut Angabe bestehen zur Gänze Tramdecken mit ebenen Untersichten.

Dachgeschossausbau: Dieser besteht aus einem Leichtbau aus Gipskarton und ist laut Angabe wärmegeklämt.

Dachkonstruktion: Sattel- und Pultdächer, die Satteldächer mit Krüppelwalmausbildung, die Dachvorsprünge sind mit Holz verschalt.

Dachdeckung: Ziegeldeckung beim alten Gebäudeteil, Bramacdeckung beim neuen Bereich, beim Pultdach laut Angabe Blecheindeckung. Festgehalten wird, dass im Eingangsbereich ein Vordach besteht, als Flachdach ausgebildet.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

DACHGESCHOSS:

Schlafraum 1:

Holzboden, Wände und Dachschräge gemalt, integriert ein Einbauschränk sowie die Belichtung über ein Dachflächenfenster aus Holz, darunter liegend der Heizkörper. Der Zugang über eine Holztür mit Stock.

Kabinett:

Laminatboden, Wände, Dachschräge, Decke gemalt, zwei zweiflügelige Holzfenster mit Fensterbretter und zwei Radiatoren. Der Zugang erfolgt über eine Holzglastür mit Stock.

Schlafraum 2:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, der hofseitige Kniestockbereich und die Dachschräge in Holz verkleidet, zweiteiliges Holzfenster, Heizkörper darunterliegend und Durchgangsöffnung zum Kabinett.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Decke gemalt, Glasbausteinfenster mit darunter befindlichem Heizkörper, Holztür mit Stahlzarge, eingebaut Liegewanne und Waschbecken mit Armatur sowie aufgestellt ein Stand-WC.

Vorraum:

Laminatboden, Wände tapeziert, Decke Raufaser, Luke zum Dachboden / Spitzboden ohne Stiege und Holztür mit Zarge zum Stiegenhaus, in diesem Bereich besteht die Sprechanlage.

Dachbodenraum:

Begehbarer Plattenbelag, kein Kaltdach, ausschließlich Ziegel auf Lattung, Holztür mit Stock zum Zwischenflur und Holztür mit Stock zur Stiege.

Stiege DG/EG:

Zweiläufige Holzstiege mit Holzgeländer, Wand- und Deckenflächen gemalt, Kunststofffenster einflügelig.

ERDGESCHOSS:Ehemalige Dunkelkammer:

Korkboden, Wände teilweise verflies, teilweise gemalt, Decke gemalt, Holztür mit Stock, Doppelspülbecken mit Durchlauferhitzer.

Musikzimmer / Büro:

Holzboden (beschädigt), Wände und Decke gemalt, zweiteiliges Holzfenster, ein Heizkörper, Holztür mit Stock.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Decke in Paneelen verschalt, ein Heizkörper, Holztür mit Stahlzarge, Liegewanne, Dusche und Waschbecken, jeweils mit Armaturen, bei der Dusche eine Spritzschutzwand aus Glas, aufschiebbar.

Vorraum und Gangflächen mit Zugang zu den Stiegen:

Parkettboden, Wände und Decke gemalt, Durchgangsöffnung ohne Tür, ohne Türstock, eine Sprechanlage eingebaut.

WC:

Fußboden und Wände 1,80 m hoch verflies, die linke Wand auf Fliesenhöhe ist mit Holz verkleidet, darüberliegend Wände und Decke gemalt, kein Fenster, ausschließlich eine Entlüftung, Holztür mit Stock und vorhanden Handwaschbecken mit Armatur, Stand-WC und Radiator.

Arbeitszimmer:

Parkettboden, Wände und Decke gemalt, dreiteiliges Holzfenster mit Fensterbrett, Heizkörper, Holzglastür mit Stock.

Küche / Essen / Wohnen:

Küche und Essen sind mit einer Durchgangsöffnung zum Wohnzimmer verbunden. Vorhanden sind ausschließlich Holzböden, die Wand- und Deckenflächen sind gemalt, das Küchenschild ist verflies, in der Küche vorhanden eine Abwäsche mit Tropfasse und Armatur, der Zugang Küche, Essen über eine Holzglastür mit Stock, eine analoge Tür besteht auch zum Wohnzimmer. Im Küchenbereich zwei zweiflügelige Holzfenster, im Wohnzimmerbereich ein dreiflügeliges und drei französische Fenster mit außenliegenden Nirogeländer. Ein Heizkörper im Wohnzimmer und im Essraum, zusätzlich aufgestellt im Wohnzimmer ein Schwedenofen.

Stiege zum Eingangsbereich und zum Keller:

Zweiläufige, geflieste Stiege mit Holzgeländer, die Stiege zum Dachgeschoss ist mit Holz verkleidet und eine Verglasung eingebracht. Zur Absturzsicherung bei der Stiege Holzgeländer und Handlauf. Im Podest- bzw. Eingangsbereich ein einflügeliges Kunststofffenster sowie eine portalähnliche Konstruktion aus Holz, verglast, mit integrierter Gehtür.

KELLER:

Heizraum:

Betonboden, Wände und Decke verputzt, Brandschutztür als Zugang, eingebaut ein Holzvergaserofen S4 Turbo, Leistung 20-40 kW sowie aufgestellt ein Pufferspeicher, geschätzt 500 Liter Fassungsvermögen, von der Solaranlage gespeist.

Holzlagerraum:

Betonboden, rau, Wände und Decke verputzt, dreiteiliges Holzfenster und Holztür mit Zarge als Zugang.

Vorplatz und Gangflächen:

Fliesenboden, Malerei an Wänden und Stiegenlauf und Podestflächen mit offenem Zugang zur Stiege.

Keller 1:

Betonboden, Wände, Tonnengewölbe verputzt, zwei kleinformatige Kunststofffenster, Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Waschküche:

Betonboden mit Bodenablauf, Wände und Gewölbe verputzt, Verputz massiv kapillar nass, verfärbt und abfallend, Kunststofffenster kleinformatig, Holzlasttür mit Zarge, einfaches Waschbecken mit Armatur und Anschluss für die Waschmaschine.

Vorraum:

Betonboden, Wände, Gewölbe verputzt, Kamin mit den beiden Putztüren ersichtlich.

Speis:

Betonboden, Verputz Wände, Laufplatte, Holztür mit Stock als Zugang, vermorscht.

Keller 2:

Betonboden mit Bodenablauf, Wände und Gewölbe verputzt, Kunststofffenster kleinformatig, furnierte Tür mit Zarge.

Keller 3:

Betonboden, Wände und Tonnengewölbe verputzt, Kunststofffenster und Durchgangsöffnung zum Keller davor. Festgehalten wird, dass die Leitungen im Keller zur Gänze über Putz liegen und besteht in diesem Kellerraum ein Filter ungenutzt. Festgehalten wird, dass in diesem Keller die Gaszuleitung bestanden hat, welche zwischenzeitlich stillgelegt ist.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, die Sanitärebereiche sind verflies. Die Plattenverkleidungen im Dachgeschoss sind gleichfalls gemalt.

Fassadengestaltung: Kellenspritzwurf, der Sockel ist in Natursteinen hergestellt.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zentral vom Keller aus mittels eines Festbrennstoffkessels über Radiatoren. Eine Fußbodenheizung besteht, soweit angegeben, nicht.

Anschlüsse: Die Liegenschaft ist erschlossen, das heißt Strom-, Wasser-, Kanal-, Telefon- (Festnetz) und Gasanschluss sind dem Wohngebäude zugeleitet. Festgehalten wird, dass die Gaszuleitung zum Keller besteht, der Gaszähler ist demontiert und somit die Zuleitung stillgelegt.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem guten und gebrauchsfähigen Zustand, abgesehen von Zeitschäden und kapillare Feuchte im alten Kellerbereich sind keine augenscheinlichen Baumängel ersichtlich. Festgehalten wird, dass das Gebäude den Errichtungszeitpunkten entspricht und nicht heutigen, modernen Standard aufweist.

2.11.2 Nebengebäude:

Dieses Nebengebäude wurde, wie den Einreichplänen zu entnehmen, 1951 errichtet und erfolgte ein Zubau 1957.

Das Gebäude hat rechteckigen Grundriss, ist zur Gänze zweigeschoßig (Erdgeschoss und Obergeschoss) und in Massivbauweise errichtet.

Das Obergeschoss ist zur Gänze leerstehend und hat folgende Räumlichkeiten: Dachboden, Vorraum, Zimmer 1, Zimmer 2, Küche, Gang, Zimmer 3, Balkon und Badezimmer.

Im Erdgeschoss sind vorhanden Eingang mit Vorplatz bei der Stiege, Waschraum mit WC, Abstellraum / Vorraum, Fotoatelier, Garage sowie Werkstätte, Vorraum und WC.

Die Aufschließung und Erreichung des Gebäudes erfolgt von der Hofseite aus über eine Vorlegstufe. Erdgeschoss und Obergeschoss sind über eine im Haus befindliche Stiege miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Dem Alter entsprechend vermutlich Betonfundamente.

Erdgeschossmauerwerk: Unterschiedliche Wandstärken, vermutlich daher Stein- und Mischmauerwerk sowie Ziegelmauerwerk.

Decken über Erdgeschoss: Laut Angabe Holzdecken.

Dachgeschossausbau: Hier handelt es sich um einen Holzriegelbau mit Heraklithverkleidung, sowie angegeben.

Dachkonstruktion: Satteldach, die Dachvorsprünge sind mit Holz verschalt.

Dachdeckung: Ziegelerdeckung. Es sind fünf Solarzellen montiert, wovon die Pufferspeicher gespeist werden.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**OBERGESCHOSS:**Dachboden:

Betonboden, Ziegelmauerwerk unverputzt, einfache Satteldachkonstruktion ohne Kaltdach mit Ziegeln gedeckt und besteht eine steile Holzstiege zum darüberliegenden Spitzboden.

Vorraum:

Holzboden, Wände und Dachschräge gemalt, zweiteiliges Holzfenster, darunter ein Heizkörper, der Zugang zum Dachboden über eine Holztür mit Stock und eine analoge Tür zum Zimmer. Festgehalten wird, dass in diesem Bereich Feuchte vom Dach in den Raum eindringt.

Zimmer 1:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, dreiteiliges Kastenstockfenster mit Heizkörper und Holztür mit Stock zur ehemaligen Küche / Wohnzimmer.

Zimmer 2:

Holzboden, Wände und Decke gemalt, vierteiliges Kastenstockfenster mit Heizkörper und einen Holztürstock zum nächstfolgenden Zimmer ohne Tür. Aufgestellt in diesem Raum ein Küchenofen der Type Haas und Sohn.

Küche:

Laminatboden, Malerei an Wänden und Decke, vierteiliges Kastenstockfenster mit Heizkörper in der darunter liegenden Nische und eine Holzglastür mit Stock zum Gang, eingebaut ein Niro-Einzelspülbecken mit Tropfasse und Armatur.

Gang:

Laminatboden, Malerei an Wänden, Dachschräge und Decke, Holzglastür mit Stock zu einem weiteren Zimmer sowie offener Zugang zur Stiege. Bei der Stiege zum Erdgeschoss handelt es sich um eine einläufige Holzstiege mit Handläufen aus Holz. In diesem Bereich besteht ein kleiner Abstellraum über eine Holztür mit Stock und eingeschränkter Raumhöhe und einem Dachflächenfenster sowie eine kleine Nische.

Zimmer 3:

Laminatboden, Wände gemalt, Dachschräge und Decke in Holz verkleidet mit Holzbalken, zweiteiliges Verbundfenster mit Fensterbrett und eine zweiflügelige, verglaste Tür zu einem Balkon. Heizkörper besteht.

Balkon:

Fliesenboden (beschädigt), Dieser ist überdacht, die Überdachung auf einer Holzsäule gestützt mit Holzuntersichtverschalung, zur Absturzsicherung besteht ein Geländer aus Formrohren mit Holz verkleidet.

Badezimmer:

Fußboden und Wände 1,80 m hoch verflies, darüberliegend Wände und Decke gemalt, zweiteiliges Kastenstockfenster undurchsehbar und Heizkörper sowie Holztür mit Stock als Zugang. Eingebaut sind Liegewanne, Waschbecken mit Armaturen sowie aufgestellt ein Stand-WC.

ERDGESCHOSS:

Eingang mit Vorplatz bei der Stiege:

Terrazzoboden, Wände und Decke gemalt, einfaches hochgestelltes Holzfenster, Eingangstür aus Holz, verglast mit zylindrischer Verriegelung. In diesem Bereich besteht ein Waschmaschinenanschluss.

Waschraum mit WC:

Kunststeinboden, beide Räume durch einen Türstock verbunden, der Zugang zum Waschraum über eine Holztür mit Stock, Wand- und Deckenflächen gemalt, Glasbausteinfenster im WC, im Waschraum ohne Fenster. Im WC Stand-WC, im Waschraum Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn. Alle Leitungen liegen über Putz.

Abstellraum / Vorraum:

Laminatboden, Wände und Decke Kalkanstrich, zwei zweiteilige Kastenstockfenster, Holztür mit Stock zum Eingangsbereich, kein Heizkörper.

Fotoatelier:

Laminatboden mit unterschiedlichen Höhen und Ausgleichsstufen, die Wände und Decke sind gemalt, Holztür mit Stock als Zugang sowie eine Holztür mit Stock und Oberlichte ins Freie. Zur Belichtung drei Metallfenster und ein Heizkörper sowie aufgestellt ein Schwedenofen zur Beheizung. Eingebaut ein Niro-Spülbecken mit Armatur.

Garage:

Betonboden (beschädigt), Wände und Decke einfacher Anstrich, Falttor, dreiteilig mit Oberlichte aus Glas, vorhanden sind zwei Pufferspeicher mit einer Gesamtmenge von 4000 Litern.

Werkstätte:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt mit Holzbalken als Attrappen, zweiteiliges Holzfenster und ein Heizkörper, Holztür mit Zarge zum Atelier.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, Eingangstür Metall verglast, zylindrisches Schloss, zur Belichtung ein Holzfenster und ein Heizkörper.

WC:

Fußboden und Wände 1,75 m hoch verflies, darüberliegend Wände und Decke gemalt, Holzfenster, kleinformig, undurchsehbar und furnierte Tür mit Zarge, Heizkörper besteht. Stand-WC und Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn.

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

Fassadengestaltung: Einfacher Fassadenputz mit Färbelung. Festgehalten wird, dass Riss-schäden unübersehbar sind.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Dies erfolgt zentral über Radiatoren, die Funkti-onstüchtigkeit wurde nicht überprüft.

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

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude zeigt hohe Zeit- und Abnutzungsschäden sowie einen dementsprechenden Instandhaltungsrückstau. Soweit durch Augenschein feststell-bar, ist das Objekt in einer kostengünstigen Bauweise errichtet. Weiters wird festgehalten, dass das Gebäude in großen Teilbereichen ungenutzt ist und leer steht.

Das Objekt entspricht dem Errichtungszeitpunkt und nicht heutigem Standard.

2.12 Außenanlagen und Einfriedungen:

Straßenseitig besteht eine Einfriedung aus einem Sockel- und Pfeilermauerwerk in Sichtausführung mit einem Metallzaun, einem doppelflügeligen Zufahrtstor aus Metall und einer einflügeligen Metalltür.

An der rechten Seite besteht ein Sockel mit Maschenzaun.

Die Zugänge sind mit Waschbeton ausgelegt, die Hoffläche ist mit Bitukies versehen und bestehen Vorlegstufen aus Kunststein.

Im Bereich Zugang Wohnhaus ist im Eingangsbereich ein Vordach vorhanden aus einer Holzkonstruktion, auf zwei Säulen gestützt.

Im Bereich Nebengebäude besteht eine Überdachung, gleichfalls aus einer Holzkonstruktion und ist dieser Bereich als Terrasse ausgestaltet und mit Natursteinen belegt.

Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen Grünzonen dar (Gartenfläche) in durchaus gepflegtem Zustand.

Angegeben wird, dass das Grundstück 3 m nach dem Nebengebäude endet und besteht zum Nachbargrundstück keine Abgrenzung / Einfriedung.

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 Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

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

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

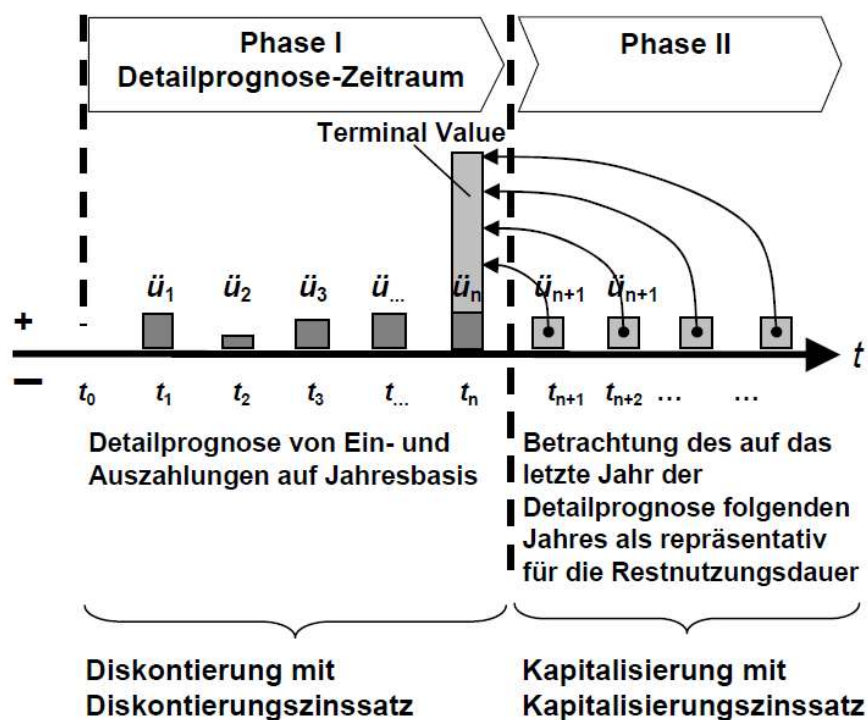
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
1490/2025	14.03.2025	23002	800	34.000	42,50	3,0%	43,78
3936/2024	26.08.2024	23002	1.432	65.872	46,00	6,0%	48,76
5990/2021	27.08.2021	23002	2.538	152.280	60,00	15,0%	69,00
5367/2024	14.11.2024	23019	1.084	66.740	61,57	3,0%	63,42
6532/2021	01.12.2021	23019	791	43.165	54,57	12,0%	61,12

MITTELWERT € / m² 57,2

GST. .187 - "BK" - Bauland Kerngebiet

204 m ²	à €	57 / m ²	€	11.628,00
--------------------	-----	---------------------	---	-----------

GST. 843/2 - "BK" - Bauland Kerngebiet

843 m ²	à €	57 / m ²	€	48.051,00
--------------------	-----	---------------------	---	-----------

GST. 840/3 - "BK" - Bauland Kerngebiet

106 m ²	à €	57 / m ²	€	6.042,00
--------------------	-----	---------------------	---	----------

GRUNDWERT			€	65.721,00
------------------	--	--	----------	------------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

DG:

Schlafrum 1	3,95	x	4,06	=	16,04 m ²
Kabinett	4,33	x	3,28	=	14,20 m ²
Schlafrum 2	3,85	x	4,20	=	16,17 m ²
	5,02	x	1,06	=	5,32 m ²
Badezimmer	1,69	x	1,90	=	3,21 m ²
	0,43	x	0,71	=	0,31 m ²
Vorraum	1,98	x	3,96	=	7,84 m ²
Stiegenhaus	4,45	x	2,31	=	10,28 m ²
					= 73,37 m ²

EG:

ehem. Dunkelkammer	1,95	x	1,80	=	3,51 m ²
Musikzimmer / Büro	3,82	x	2,72	=	10,39 m ²
Badezimmer	3,21	x	1,93	=	6,20 m ²
Vorraum und Gangfl.	1,57	x	3,85	=	6,04 m ²
mit Zugang Stiegen	1,49	x	0,60	=	0,89 m ²
	0,77	x	1,19	=	0,92 m ²
	1,83	x	8,02	=	14,68 m ²
WC	1,50	x	1,84	=	2,76 m ²
Arbeitszimmer	1,42	x	4,10	=	5,82 m ²
Küche/Essen/Wohnen	5,67	x	3,24	=	18,37 m ²
	4,00	x	4,75	=	19,00 m ²
Stiegenhaus	4,54	x	2,26	=	10,26 m ²
	1,73	x	1,42	=	2,45 m ²
					= 101,29 m ²

KG:

Heizraum	2,23	x	4,71	=	10,50 m ²
	-0,65	x	0,65	=	-0,42 m ²
Holzlagerraum	2,73	x	6,03	=	16,46 m ²
Vorplatz und Gangfl.	2,24	x	1,24	=	2,78 m ²
	1,20	x	2,23	=	2,68 m ²
Keller 1	4,43	x	3,71	=	16,44 m ²
Waschküche	3,10	x	2,70	=	8,37 m ²
Vorraum	4,10	x	1,85	=	7,59 m ²
Speis	1,28	x	1,77	=	2,27 m ²
Keller 2	2,61	x	3,11	=	8,12 m ²
	-0,34	x	0,61	=	-0,21 m ²
Keller 3	3,56	x	4,52	=	16,09 m ²
				=	90,67 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	
DG:	73,37	x	€ 1.680,00	€	123.262,00
EG:	101,29	x	€ 2.400,00	€	243.096,00
KG:	90,67	x	€ 960,00	€	87.043,00
				€	453.401,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	90.680,00
				€	544.081,00

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.).

52% von	€ 544.081,00	-€	282.922,00
		€	261.159,00

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

2,75 =	12,53%	-€	32.723,00
Bauzeitwert		€	228.436,00

2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

OG:

Vorraum	4,56	x	2,41	=	10,99 m ²
Zimmer 1	4,53	x	4,57	=	20,70 m ²
Zimmer 2	4,13	x	4,58	=	18,92 m ²
Küche	3,05	x	4,53	=	13,82 m ²
Gang	7,88	x	1,08	=	8,51 m ²
	2,34	x	2,18	=	5,10 m ²
Zimmer 3	4,34	x	5,48	=	23,78 m ²
Badezimmer	1,40	x	2,20	=	3,08 m ²
	2,38	x	1,17	=	2,78 m ²
					= 107,68 m ²

EG:

Eingang mit Vorplatz	2,22	x	1,43	=	3,17 m ²
Waschraum mit WC	1,10	x	1,23	=	1,35 m ²
	0,96	x	1,11	=	1,07 m ²
Abstellraum/Vorraum	2,90	x	3,54	=	10,27 m ²
Fotoatelier	9,52	x	6,75	=	64,26 m ²
Garage	8,41	x	5,36	=	45,08 m ²
Werkstätte	4,12	x	3,89	=	16,03 m ²
Vorraum	1,62	x	3,11	=	5,04 m ²
WC	0,92	x	1,60	=	1,47 m ²
					= 147,74 m ²

Baukosten:

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
OG:	107,68	x	€ 1.430,00	€	153.982,00
EG:	147,74	x	€ 760,00	€	112.282,00
				€	266.264,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	53.253,00
				€	319.517,00

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.).

70% von	€ 319.517,00	-€	223.662,00
		€	95.855,00

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,50 =	33,09%	-€	31.718,00
Bauzeitwert		€	64.137,00

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	9.300,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	65.721,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	228.436,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	64.137,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	9.300,00
SACHWERT	€	367.594,00

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 - fiktiv:	€	1.790,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	21.480,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	430,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	6.909,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	644,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	2.629,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	10.868,00
Restnutzungsdauer i. M. für	37 Jahre	
beide Objekte		
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	19,14	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	208.014,00
zuzüglich Grundwert:	€	65.721,00
ERTRAGSWERT	€	273.735,00

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 Liegenschaften mit der EZ 374, Gst. Nr. .187, EZ 227, Gst. Nr. 843/2 sowie EZ 198, Gst. Nr. 840/3, mit den darauf befindlichen Gebäuden, jeweils KG 23002 Edlitz, BG Neunkirchen, in **2842 Edlitz, Markt 51**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% festgelegt mit gerundet

€ 331.000,00

(in Worten: dreihunderteinunddreißigtausend)

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



The image shows a green circular stamp with the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'Bayer' at the bottom. In the center is a stylized 'SV' logo. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

4 FOTODOKUMENTATION

Außenaufnahmen des Wohngebäudes straßenseitig



hofseitig





Räumlichkeiten im Wohngebäude

Dachgeschoss

Schlafraum 1



Kabinett



Schlafraum 2



Badezimmer



Vorraum



Dachbodenraum



Stiege DG / EG



Erdgeschoss

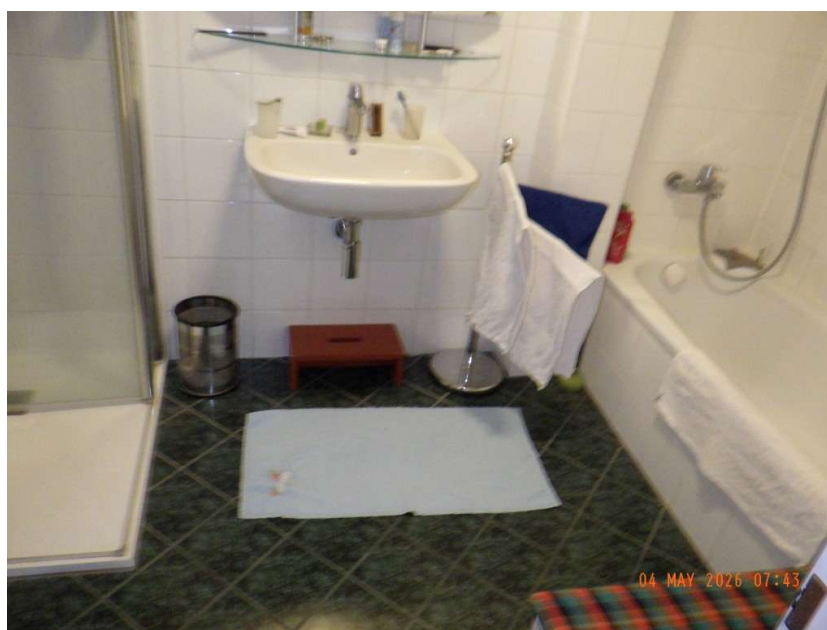
ehemalige Dunkelkammer



Musikzimmer / Büro



Badezimmer



Vorraum und Gangflächen mit Zugang zu den Stiegen





WC



Arbeitszimmer

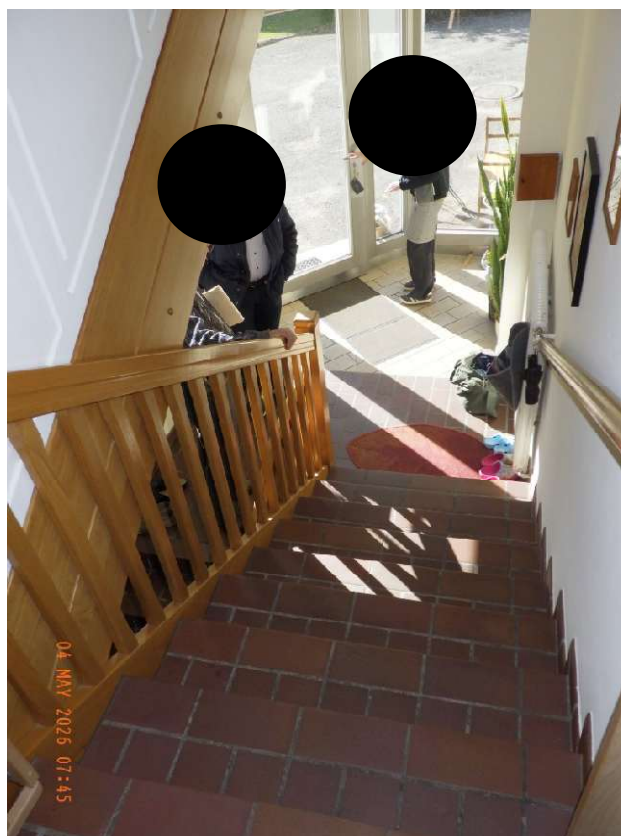


Küche / Essen / Wohnen





Stiege zum Eingangsbereich und zum Keller





Keller
Heizraum





Holzlagerraum



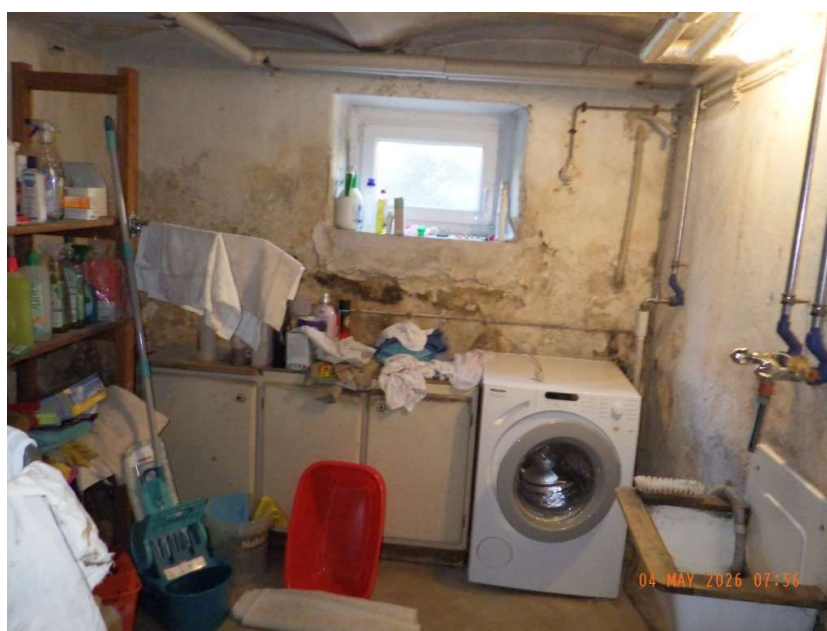
Vorplatz und Gangflächen



Keller 1



Waschküche



Vorraum



Speis



Keller 2



Keller 3



Außenaufnahmen des Nebengebäudes



Räumlichkeiten im Nebengebäude
Obergeschoss
Dachboden



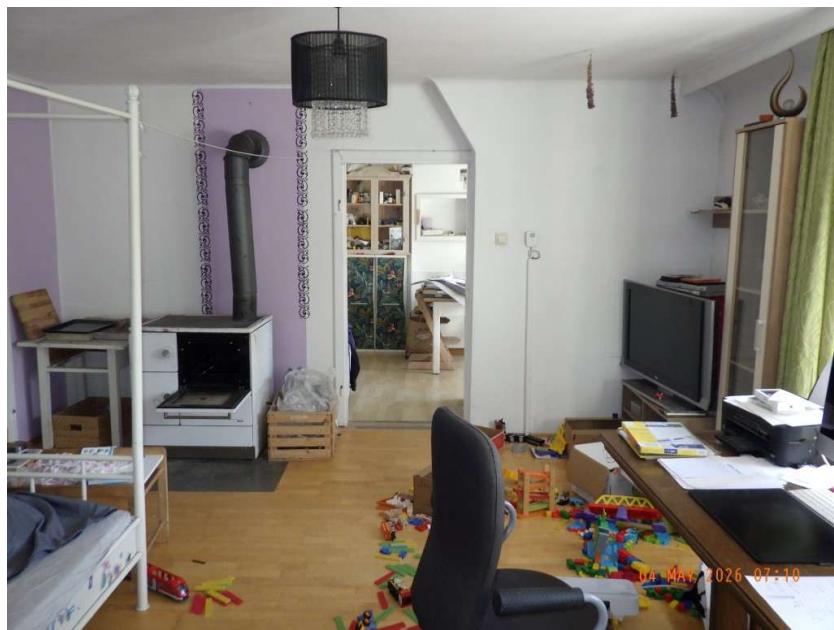
Vorraum



Zimmer 1



Zimmer 2



Küche



Gang mit Stiege und Abstellraum







Zimmer 3



Balkon



Badezimmer





Erdgeschoss

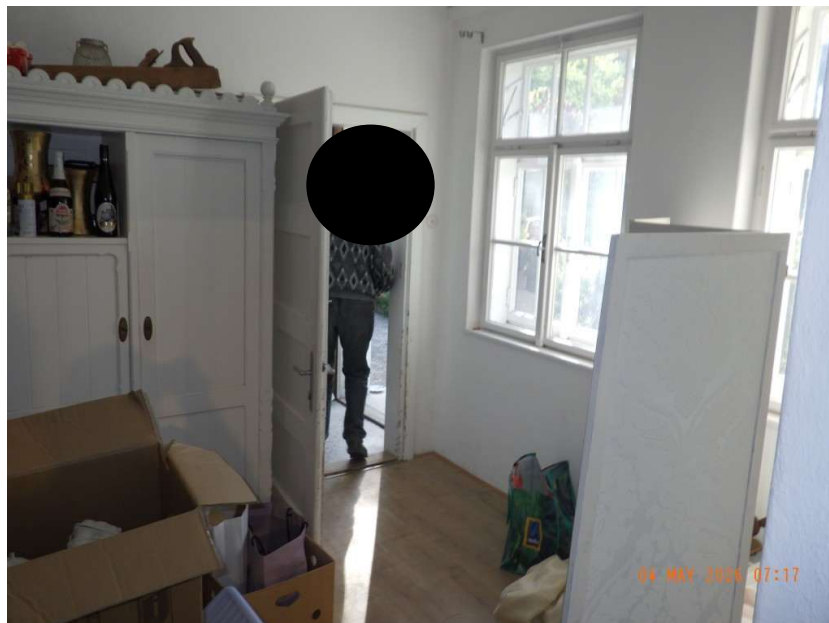
Eingang mit Vorplatz bei der Stiege



Waschraum mit WC



Abstellraum / Vorraum



Fotoatelier

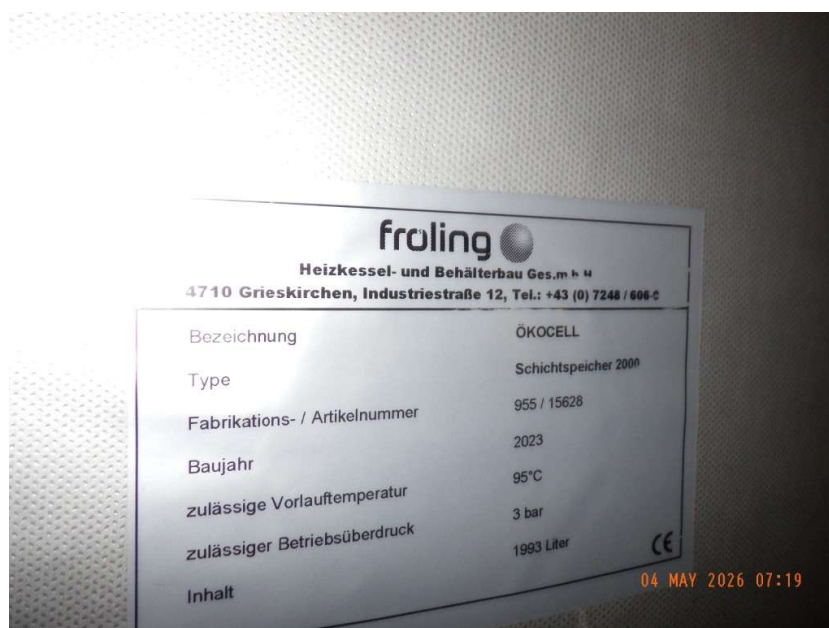




Garage







Werkstätte



Vorraum



WC



überdachter Eingang



Außenanlagen und Einfriedungen



