

Dieses Gutachten wurde erstattet von:

*KR Dr. Mag. (FH) Gerald Hubner MRICS REV
Sylvia Anschuber*

Katharina Hubner MA, MSc, REV
Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Salzburg, 29.05.2026

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee
GZ 14 E 69/26f

PDF AUSFERTIGUNG
GZ 5183

GUTACHTEN

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

LIEGENSCHAFT

EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool
in 5102 Anthering, Wald 24



HÖLZL & HUBNER IMMOBILIEN GMBH, INNSBRUCKER BUNDESSTRASSE 85, 5020 SALZBURG
TEL +43 (0)662 830043-0 | FAX -5 | OFFICE@HH-IMMO.AT | WWW.HH-IMMO.AT
SITZ: SALZBURG | FIRMBUCH: FN 39636P | FIRMBUCHGERICHT: LANDESGERICHT SALZBURG



IN KOOPERATION MIT DEN ALLGEMEIN BEEIDETEN SACHVERSTÄNDIGEN: WIEN: GEORG SPIEGELFELD | DR. MAX WOHLGEMUTH |
ING. HUBERT SCHÖBINGER | NÖ: MAG. GEORG EDLAUER MRICS | STEIERMARK: FRITZ G. PIWETZ | TIROL: DR. CHRISTIAN NEUMAYR |
SPEZIALKOOPERATIONEN: FORST: ING. MICHAEL BUBNA-LITIC | KONTAMINIERUNGEN: ING. JOHANN A. SCHEIFINGER | BAU: BM ING. FERDINAND MANDL

AUFTRAGGEBER

Bezirksgericht Seekirchen am Wallersee mit Beschluss zu GZ 14 E 69/26f vom 20.02.2026

ZWECK DES GUTACHTENS

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting im Zwangsversteigerungsverfahren GZ 14 E 69/26f

STICHTAG DES GUTACHTENS (QUALITÄTSSTICHTAG)

per 07.04.2026 (Tag der Befundaufnahme)

VERKEHRSWERT GEM § 2 ABS 2 LBG – AUSGEWIESENER GUTACHTENSWERT

€ 840.000.-

(in Worten: EUROachthundertvierzigtausend)

WERT DES ZUBEHÖRS

€ 1.000,00

(in Worten: EUROeintausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. ALLGEMEINES	4
Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens	4
Allgemeine Annahmen und Voraussetzungen der Bewertung	5
Besondere Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Grundlagen des Auftrages	7
Sachverständige	7
Bild-, Ton- und Videoaufzeichnungen – DSGVO	7
Vollständigkeitserklärung	8
Recherchezeitraum	8
B. BEFUND	9
Makrostandort	9
1. Lage im Großraum	9
2. Wirtschaftliche Faktoren	9
Mikrostandort	10
1. Lageplan	10
2. Standortbewertung	11
Grundstücksdaten	15
1. Grundbuchauszug	15
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration	17
3. Bebauungsbestimmungen	18
4. Umwelt	21
5. Altlastenportal	26
Gebäudedaten	27
1. Beschreibung der Baulichkeiten	27
2. Bau- und Erhaltungszustand	30
3. Flächenaufstellung	31
4. Nutzung	31
5. Bestandverträge	31
6. Bauhistorie	32
7. Gebäudepläne und Baubeschreibung	33
C. FOTODOKUMENTATION	43
D. RISIKOEINSCHÄTZUNG	59
Fungibilität der Liegenschaft	59
Drittverwendungsfähigkeit	59
Kontaminationsrisiko	59
Marktsegmentierung	59
E. BEWERTUNG	60
Terminologie	60
1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG	60
2. Wertermittlungsverfahren – LBG	60
Verfahren	61
1. Vergleichswertverfahren	61
2. Sachwertverfahren	63
3. Ertragswertverfahren	64
4. Sonstige Wertermittlungsmethoden	65
Verfahrenswahl	65
Wertermittlung	66
1. Bodenwertermittlung	66
2. Bauwertermittlung	67
3. Sachwert	68
Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes	69
Verkehrswert der Liegenschaft	69
Zubehör	69
Rechte und Lasten	69
F. ERGEBNIS	70
G. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG	71
Interessenskonflikt	71
Unabhängigkeit des Sachverständigen	71

A. ALLGEMEINES

GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DES GUTACHTENS

- Auftragserteilung durch das Bezirksgericht Seekirchen mit Beschluss zu GZ 14 E 69/26f vom 20.02.2026
- Einholung eines Grundbuchauszuges am 07.04.2026
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe (über SAGIS) am 07.04.2026
- Örtliche Befundaufnahme samt Erstellung einer Fotodokumentation am 07.04.2026 (von 11.00 Uhr bis 11.30 Uhr) in Anwesenheit von [REDACTED] (1. Verpflichtete Partei und ideelle Hälfteigentümerin) sowie Frau Katharina Hubner, MA, MSc, REV mit Frau Ing. Carina Huber. Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage.
- Erhebungen im Bauakt beim Gemeindeamt Anthering
- Einsichtnahme in das elektronische Altlastenportal des Umweltbundesamtes am 07.04.2026
- Erhebungen über die Mikro- und Makrostandortqualität der Liegenschaft
- Literaturnachweis:
 - Stabentheiner: LiegenschaftsbewertungsG (LBG) 1992, 2. erweiterte Auflage 2005, Manz Verlag Wien
 - ÖNORM B 1802-1: 2022-03-01 Liegenschaftsbewertung, B 1802-2: 2008-12-1 DCF-Verfahren und B 1802-3: 2014-08-01 Residualwertverfahren, ON Österreichisches Normungsinstitut/Austrian Standards Institute, Wien 2022/2008/2014
 - ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2013
 - Naegeli/Wenger: „Der Liegenschaftenschätzer“, Schulthess Polygraph. Verlag Zürich, 4. vollst. überarbeitete Auflage
 - Simon/Cors/Halaczinsky/Teß: „Handbuch der Grundstückswertermittlung“, Verlag Vahlen, München, 5. Neubearbeitete Auflage
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage 2023, Reguvis Fachmedien GmbH
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, Wien
 - Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
 - Bienert, Sven, Klaus Wanger Hrsg.: Bewertung von Spezialimmobilien, Risiken, Benchmarks und Methoden, 2018, Springer Fachmedien Wiesbaden GmbH
 - Dirnbacher: Das MRG i.d.F. der Wohnrechtsnovelle 2006, Wien 2006, ÖVI Immobilienakademie/Dirnbacher
 - Kothbauer/Malloth/Rücklinger: Kommentar und Texte zum Miet- und Wohnrecht 2006, Wien 2006, Fachverband der Immobilien- und Vermögensstreuhänder
 - TEGoVA, The European Group of Valuers' Associations: European Valuation Standards, 10th Edition 2025
 - IVSC: International Valuation Standards, IVS, 2022
 - RICS: RICS Valuation – Professional Standards 2022 (the Red Book)
 - Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI-Edition
 - Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, Graz Juni 2020
 - BKI Baukosteninformationszentrum deutscher Architektenkammern, BKI Baukosten Positionen Neubau 2021, BKI Baukosten Gebäude Altbau 2022, Stuttgart 2021,
 - Immobilienpreisspiegel
 - Immolex/SV-Zeitung/Österreichische Immobilienzeitung/Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

ALLGEMEINE ANNAHMEN UND VORAUSSETZUNGEN DER BEWERTUNG

- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
- Es gelten die Begriffsdefinitionen nach ÖNORM B 1801-1, ÖNORM B 1801-2, ÖNORM B 1802-1, ÖNORM B 1802-2 und ÖNORM B 1802-3. Insbesondere gilt das für den im Ertragswertverfahren nach § 5 LBG erforderlichen Zinssatz, welcher im § 10 Abs. 2 und Abs. 5 LBG als „Kapitalisierungszins“ bezeichnet wird. Dieser entspricht per Definition dem „Liegenschaftszins“ in der ÖNORM B1802-1 und wird im Folgenden nur noch Liegenschaftszins genannt.
- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der in einem Gutachten gem § 2 Abs 2 LBG ermittelte Verkehrswert nie ein stabiler Gleichgewichtspreis iS der volkswirtschaftlichen Theorie eines vollkommenen Marktes sein kann. Immobilienmärkte sind ex definitionem unvollkommene Märkte, weshalb es nicht den bestimmten oder bestimmbaren einzelnen Gleichgewichtspreis, also nicht eine Marktmiete, einen Kaufpreis, ein Leasingentgelt usw. sondern immer eine mehr oder weniger große Streuung – eine marktkonforme Bandbreite – geben kann. Dementsprechend ist der im Gutachten ausgewiesene Verkehrswert mit einer entsprechend großen Bandbreite nach oben oder unten zu sehen. Die angesprochene Bandbreite ist direkt abhängig von der Anzahl und der Qualität vorliegender Marktdaten.
- 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 2016. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
- Weiters wird festgehalten, dass die in einer Bewertung in Ansatz gebrachten Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten auf Basis der vorliegenden Eigentümer- und Bestandverhältnisse exklusive Umsatzsteuer ermittelt wurden. Hingewiesen wird, dass durch die mit 01.09.2012 in Kraft getretene Neuregelung hinsichtlich der Umsatzsteuerverrechnung nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich bei künftigen Eigentümer- oder Mieterwechseln ein Wegfall der Berechtigung zum Vorsteuerabzug ergeben kann, wodurch sich die Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten um die Vorsteuer erhöhen. Dieser Umstand ist mangels konkreter, derzeit vorliegender Anhaltspunkte zum Bewertungsstichtag in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei, Kaufnebenspesen sind nicht berücksichtigt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde anlässlich der Befundaufnahme durch Augenschein und ausschließlich in zerstörungsfreier Form festgestellt. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Statik, der Installationen und technischen Einrichtung des Gebäudes erfolgten nicht. Für eine bestimmte Brauchbarkeit und Funktionsfähigkeit der beschriebenen Anlagen und Einrichtungen kann somit keine Haftung übernommen werden. Damit sind möglicherweise Mängel, über die in der Befundaufnahme genannten hinaus, gegeben. Sollten Mängel über die offen erkennbaren und hier angeführten hinaus gegeben sein, ist das Gutachten zu überarbeiten. Dieses Gutachten stellt damit kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 respektive der ÖNorm B1300 idgF dar. Somit sind

nur sichtbare Mängel und Schäden bzw. der Sachverständigen bekanntgegebene Mängel im Gutachten beurteilt.

- Gemäß österr. Elektrotechnikgesetz (ETG 1992) – ist sicherzustellen, dass ein 30 mA FI-Schutzschalter bei Vermietung einer Wohnung im Sinne § 2 Abs. 1 MRG vorhanden ist. Im Hinblick auf § 7a ETVO 2002/A2 ist bei einem Mieterwechsel (MV gem. § 2 Abs. 1 MRG) weiters ein Prüfbericht durch einen befugten und niedergelassenen Elektrotechniker betreffend Sicherstellung, dass die elektrische Anlage der Wohnung den Bestimmungen des ETG 1992 entspricht, vorzulegen. Anlässlich der Befundaufnahme konnte von der gef. Sachverständigen nicht eindeutig festgestellt werden, dass die elektrotechnische Einrichtung den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Allfällige zur konsensmäßigen Herstellung anfallende Kosten wären vom ausgewiesenen Verkehrswert in Abzug zu bringen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.
- Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie der Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der sofortigen Veräußerbarkeit der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheinträge im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem Bewertungsstichtag, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen keine Änderungen ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Die beauftragte Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei den Baulichkeiten auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft um kein Superädifikat handelt.
- Eine Prüfung behördlicher Genehmigungen, öffentlich-rechtlicher Auflagen und rechtmäßiger Nutzungen wurde von der Sachverständigen durch Einsichtnahme in den Bauakt durchgeführt. Es wird 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.
- Der Sachverständigen wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 7 EAVG.
Weiters weist die Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

BESONDERE VORAUSSETZUNGEN UND ANNAHMEN DER BEWERTUNG

- Beim gegenständlichen Wertermittlungsgutachten handelt es sich ausschließlich um ein Verkehrswertgutachten, es wurde nur für den unter dem Punkt „Zweck des Gutachtens“ angeführten Verwendungszweck erstellt.
- Ausdrücklich wird darauf hingewiesen, dass der Verkehrswert gem § 2 Abs 2 LBG ermittelt wurde. Dieser Verkehrswert ist ex definitionem nicht ident mit einem Beleihungswert.
- Die Flächenausmaße und Nutzungen wurden anhand der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Eigene Vermessungen durch die fertigende Sachverständige wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

GRUNDLAGEN DES AUFTRAGES

- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich die Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von der fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, mit insgesamt € 10.000.000,00 begrenzt. Die zugrunde liegenden Versicherungsbedingungen gelten als vereinbart.
- Haftungen der Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.
- Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit, es besteht Urheberrecht. Ausdrücklich untersagt ist das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „ künstliche Intelligenz“, da dies eine Verletzung des Urheberrechts und des Datenschutzrechts darstellt.

SACHVERSTÄNDIGE

Das gegenständliche Gutachten wurde von der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Katharina Hubner, MA, MSc, REV erstellt.

BILD-, TON- UND VIDEOAUFZEICHNUNGEN – DSG

Anlässlich der Befundaufnahme wurden Bild-, Video- und Tonaufnahmen zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden über die ihnen zustehenden Rechte iS des Datenschutzgesetzes belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.

VOLLSTÄNDIGKEITSERKLÄRUNG

Die der gefertigten Sachverständigen übergebenen bzw. zur Verfügung stehenden Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen und Unterlagen“ umfassend aufgelistet. Darüber hinausgehende Unterlagen wurden der Sachverständigen nicht beigebracht und können bei der Wertermittlung daher keine Berücksichtigung finden.

RECHERCHEZEITRAUM

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

Die Recherchen der beauftragten Sachverständigen beginnen im konkreten Fall mit dem Zeitpunkt der Auftragserteilung und endeten am 29.05.2026. Dementsprechend werden nach diesem Zeitpunkt bekanntgegebene oder erhaltene Informationen, übermittelte Unterlagen oder Urkunden bzw. neue Erkenntnisse oder sonstige wertbestimmende Umstände nicht berücksichtigt.

B. BEFUND

MAKROSTANDORT

1. Lage im Großraum¹

Anthering (Ädaring im Flachgauer Dialekt) ist eine Landgemeinde im Norden des österreichischen Bundeslandes Salzburg mit 3733 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025). Sie liegt 9 km nördlich der Landeshauptstadt Salzburg im Bezirk Salzburg-Umgebung.

Die Gemeinde Anthering hat eine Fläche von 25,28 Quadratkilometer und liegt nördlich des Salzburger Beckens in der Flyschzone, eingebettet zwischen dem Haunsberg im Norden (mit der Gemeindegrenze zu Nußdorf am Haunsberg) und dem Hochgitzten im Süden (in der Gemeinde Bergheim). Im Westen bildet die Salzach die Gemeindegrenze und gleichzeitig die Staatsgrenze zu Bayern; östlich von Anthering liegt das Gemeindegebiet der Kleinstadt Seekirchen am Wallersee.

Im Gemeindegebiet von Anthering befindet sich entlang der Salzach die Antheringer Au, teilweise ehemaliges Überschwemmungsgebiet der Salzach und ganzjährig genutztes Naherholungsgebiet. Zusammen mit der nördlich angrenzenden, bereits renaturierten Weitwörther Au wird die Antheringer Au ab 2029 den Naturpark Salzachauen bilden.

Basisdaten²

Fläche:	25,28 km ²
Höhe:	422 m ü. A.
Einwohner:	3.733 (1. Jän 2025)
Bevölkerungsdichte:	148 Einw. pro km ²

Anthering besteht aus den beiden Katastralgemeinden Acharting und Anthering.

Als Ortschaften (im verwaltungstechnischen Sinn) befinden sich in der politischen Gemeinde Anthering (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2025):

Acharting (222) samt Mühlbach und Reitbach, Anthering (1645), Anzfelden (27), Berg (143) samt Bergassing und Wimpasing, Gollacken (185) samt Gaizenberg und Schmieding, Kobl (44), Lehen (978), Ried (67), Schönberg (73), Trainting (91) samt Gaspading, Hutzling und Schwaig, Wald (90) samt Raith, Wurmassing (28) und Würzenberg (140) samt Buchstätt, Doppl, Kirschberg, Mitterstätt und Schmiedsberg

Anthering ist Teil des Gerichtsbezirks Seekirchen am Wallersee.

2. Wirtschaftliche Faktoren³

Von den 88 landwirtschaftlichen Betrieben des Jahres 2010 waren 67 Vollerwerbsbauern. Im Produktionssektor arbeiteten 221 Erwerbstätige im Bereich Herstellung von Waren, 198 in der Bauwirtschaft und zwei in der Wasserver- und Abfallentsorgung. Die wichtigsten Arbeitgeber des Dienstleistungssektors waren die Bereiche Handel (191) und soziale und öffentliche Dienste (105 Mitarbeiter).

Im Jahr 2011 lebten 1921 Erwerbstätige in Anthering. Davon arbeiteten 468 in der Gemeinde, mehr als drei Viertel pendelten aus. Dafür kamen 575 Menschen aus der Umgebung zur Arbeit nach Anthering.

¹ Quelle: www.wikipedia.org

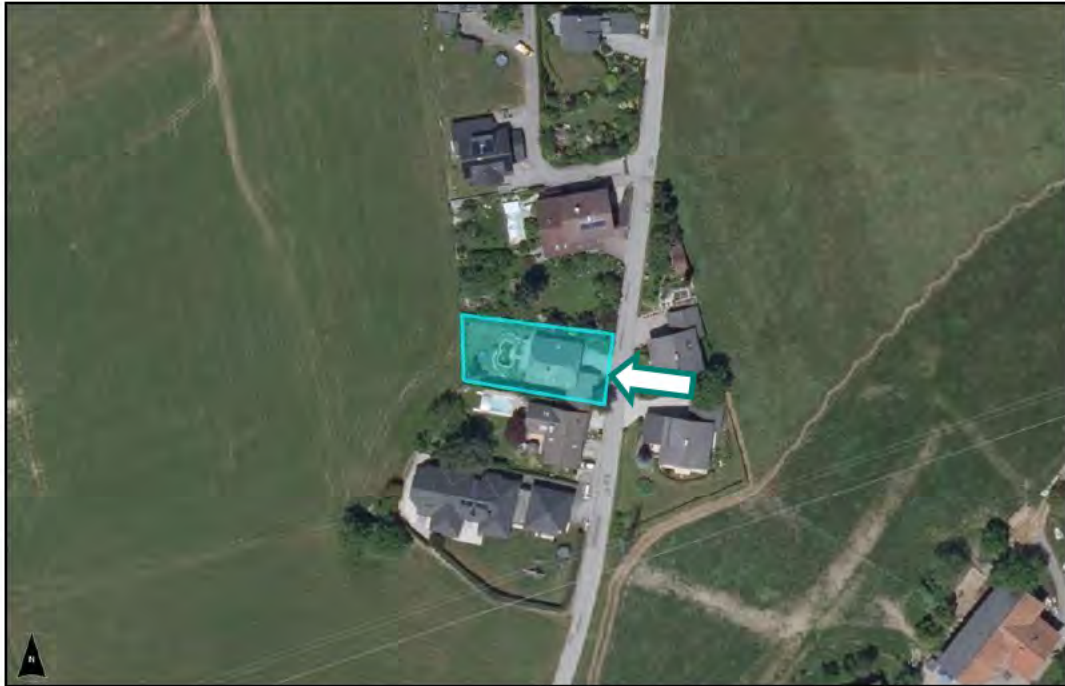
² Quelle: www.wikipedia.org

³ Quelle: www.wikipedia.org

MIKROSTANDORT

1. Lageplan

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Anthering, in der Ortschaft Wald, in ruhiger Lage. Die Adressbezeichnung ist gleichlautend der Ortschaft „Wald“.



Luftbild, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

2. Standortbewertung

■ Öffentliche Verkehrsanbindung

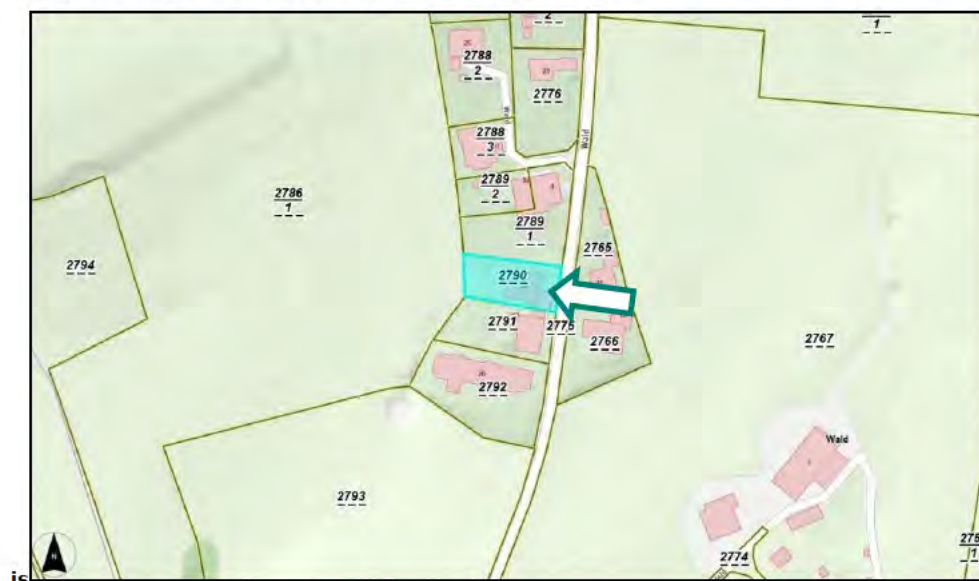
Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist als unterdurchschnittlich zu bezeichnen. Die nächstgelegene Bushaltestelle Obermödlham „Kraibach“ (Seekirchen) mit der bedienenden Regionalbuslinie 126 ist östlich der Liegenschaft gelegen und fußläufig in rund 30 Gehminuten erreichbar. Weitere Haltestellen befinden sich südwestlich in den Ortszentren von Acharting und Anthering (jeweils Haltestelle „Ortsmitte“). Die genaue Situierung der Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

■ Anbindung an den Individualverkehr

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über öffentliche Straßen (Gemeindestraße „Wald“). Die Liegenschaft ist daher an das Verkehrsnetz angebunden.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

■ Funksender in der Umgebung

Im mittelbaren Nahebereich bestehen laut nachstehender Grafik kaum Mobilfunk-Sendeanlagen:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: www.senderkataster.at

■ Lärminformation



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: www.laerminfo.at

Die Sachverständige hat eine Abfrage in der Lärmkarte des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie durchgeführt. Die Liegenschaft befindet sich dem vorstehenden Kartenausschnitt zufolge nicht im lärmbeeinflussten Bereich des „Straßenverkehrs“. Ergänzend wurden Abfragen in den Lärmkarten „Schienen- und Flugverkehr“ durchgeführt. In keiner dieser Karten befindet sich die Liegenschaft innerhalb des lärmbeeinflussten Bereichs.

Typische Schallpegel

Schallpegel	Schallquelle (Abstand)
50 dB	leise Radiomusik, Vogelgezwitscher (1m)
55 dB	Radio/TV in Zimmerlautstärke (1m)
60 dB	Gespräch (1m)
65 dB	Nähmaschine (1m)
70 dB	Staubsauger, Haartrockner (1m)
75 dB	PKW (10m)
80 dB	Starker Verkehr, LKW (10m)

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

■ Infrastruktur⁴



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: www.immounited.com

In der näheren Umgebung befinden sich kaum infrastrukturelle Einrichtungen. Die nächsten Einrichtungen zur Deckung des täglichen Bedarfs befinden sich im Ortskern von Anthering, der mit dem Auto in ca. fünf Minuten erreichbar ist.

Aufgrund der vorliegenden Ausgangssituation kann man – bezogen auf die infrastrukturelle Versorgung – von einer schlechten Lage der Liegenschaft sprechen.

Anmerkung: verwendete Lagekriterien

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	Dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

⁴ Quelle: www.immounited.com

GRUNDSTÜCKSDATEN

1. Grundbuchauszug

KATASTRALGEMEINDE 56401 Acharting EINLAGEZAHL 178
BEZIRKSGERICHT Seekirchen am Wallersee

Letzte TZ 2068/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2790	G GST-Fläche	821	
	Bauf.(10)	166	
	Gärten(10)	655	Wald 24

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 2576/2007 Löschung Gste 1237/5 1294/7, Aufstellung Gst 2790
(Zl.20411-8/6942/353-2006 Agrarbehörde Salzburg)

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

a 2362/2014 IM RANG 1967/2014 Kaufvertrag 2014-08-19 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

a 2362/2014 IM RANG 1967/2014 Kaufvertrag 2014-08-19 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 2362/2014 Kaufvertrag 2014-08-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 660.000, --

für UniCredit Bank Austria Aktiengesellschaft (FN 150714p)

b gelöscht

7 auf Anteil B-LNR 2

a 4495/2025 Zahlungsbefehl 2025-03-24

PFANDRECHT

vollstr. EUR 1.050,60

4 % Z aus 1.050,60 seit 22.02.2025

4 % Z aus EUR 310,57 seit 24.03.2025

Kosten früherer Exekutionsverfahren

a) BG Salzburg (14 C 157/2025s) EUR 31,54

b) BG Salzburg (14 C 157/2025s) EUR 36,09

Exekutionskosten iHv EUR 328,94

(darin enthalten EUR 31,71 an USt, EUR 105,50 an

gerichtlicher Pauschalgebühr und EUR 22,00 an

Eintragungsgebühr)

für

Stephan Zwierschitz

(13 E 1385/25a BG Seekirchen a.W.)

8 auf Anteil B-LNR 2

a 8827/2025 Exekutionsantrag 2025-12-19, Exekutionsbewilligung

2025-12-29

PFANDRECHT

vollstr. EUR 5.691,18

samt 4 % Z seit 17.03.2025 aus EUR 5.080,46

Antragskosten EUR 612,73

für

KMU Akademie & Management AG (FN 273129k)

(14 E 3295/25s BG Seekirchen a.W.)

9 a 195/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 499.524,41 samt 3,875 % Z
p.a. aus EUR 499.018,66 seit 12.11.2024 und Kosten EUR
5.556,73 sowie Kosten des Exekutionsantrages EUR 3.546,24)
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
(14 E 69/26f)

b 195/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 5

10 auf Anteil B-LNR 2

a 2068/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 440,-- samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss vom 30.03.2026 (18 E 359/26g-2)
für David Rauch geb 1986-09-20
(18 E 359/26g - Beitritt zu 14 E 69/26f)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.03.2023 war diese Einlage im Bezirksgericht Oberndorf.

Grundbuch 07.04.2026 08:10:38

1.1 Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchsgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilienreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten). Die Grundbuchskörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungsart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen der fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen:

EZ	Gst.Nr.	Grundstücksfläche	BA (Nutzung)
178	2790	166 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		655 m ²	Gärten (Gärten)
Gesamtfläche		821 m ²	

Das Grundstück wurde bereits vermessen (Fläche rechnerisch ermittelt) und in den Grenzkataster eingetragen.

2. Auszug aus der digitalen Katastermappe und Grundstückskonfiguration



Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan hellblau ausgewiesenen Grundstücksgrenzen.

2.1 Grundstückskonfiguration

Das Grundstück 2790 weist eine Fläche von 821 m² laut Grundbuch auf. Es ist annähernd trapezförmig geformt und weist eine leichte Hanglage, aufsteigend in Richtung Norden auf.



Auszug aus dem Höhengichtlinienplan; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

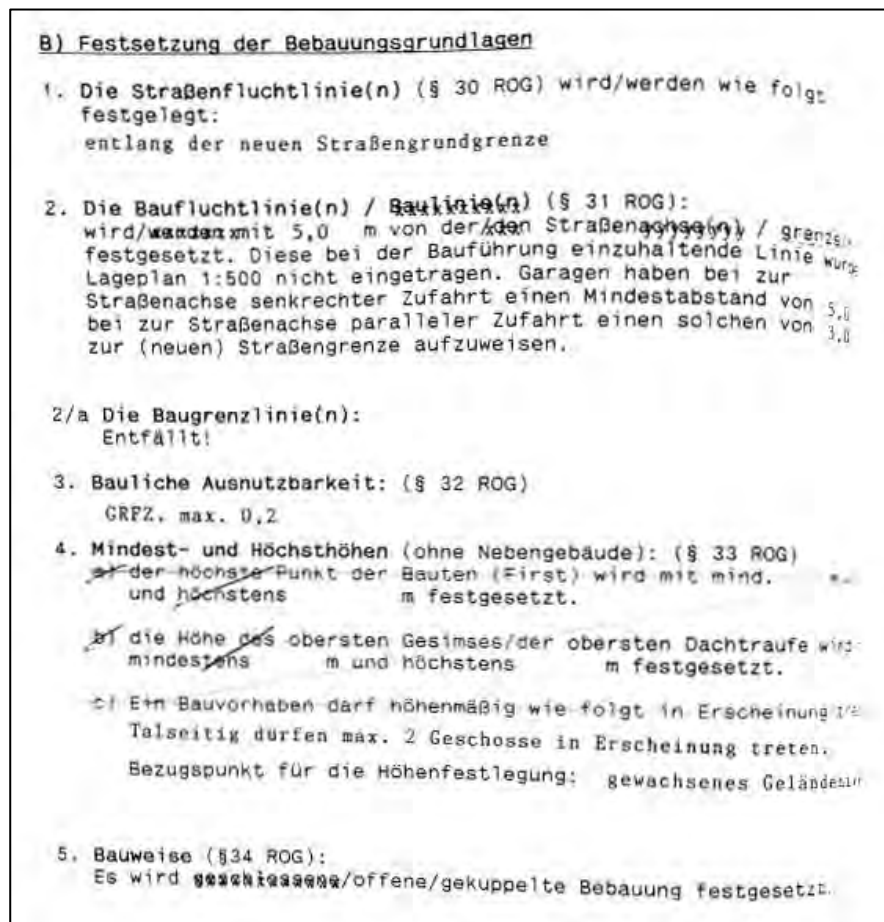
Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

3. Bebauungsbestimmungen

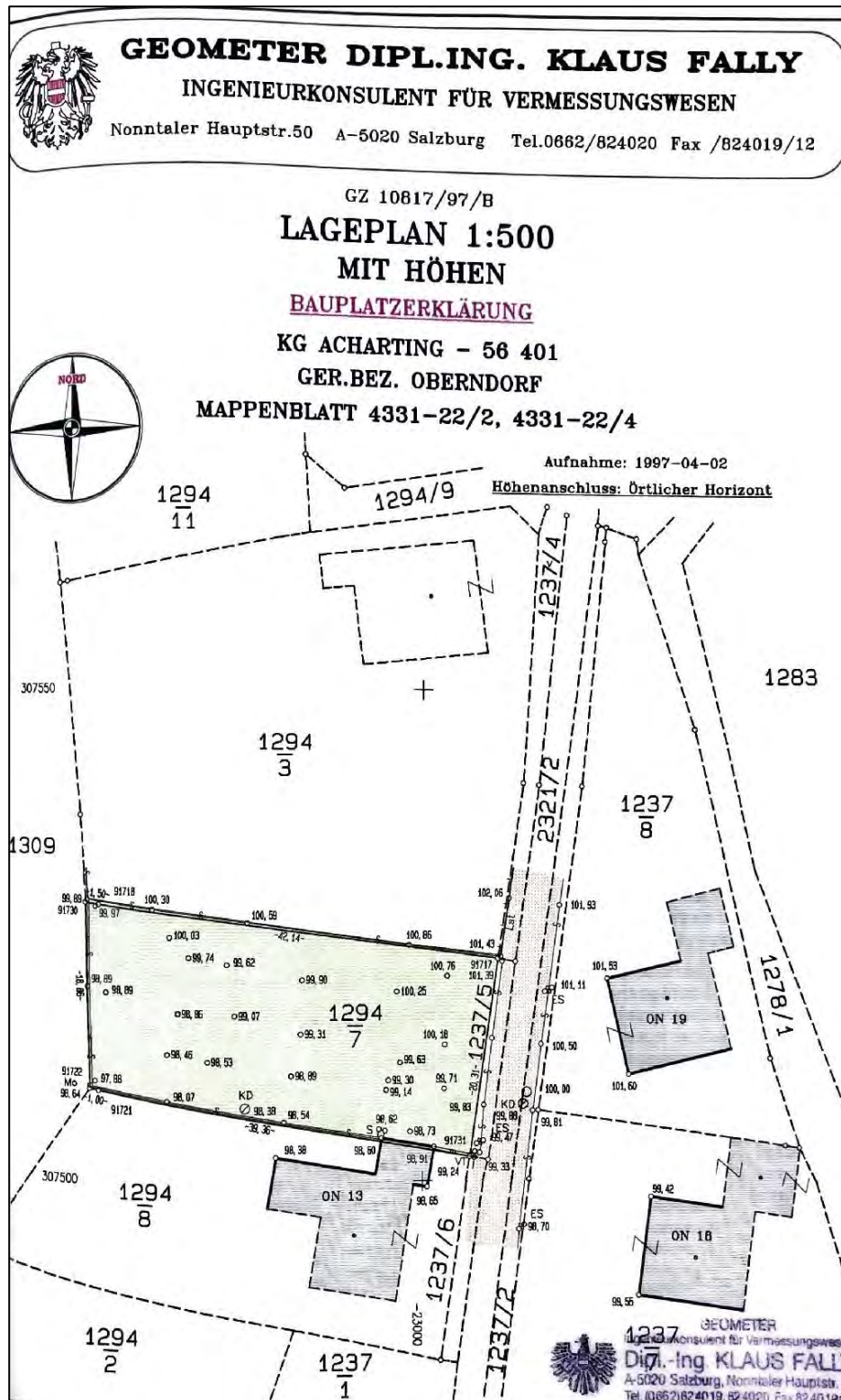
3.1 Bebauungsplan und Bauplatzerklärung

Laut den erteilten Auskünften der Gemeinde Anthering liegt für die Liegenschaft kein Bebauungsplan vor. In der Bauplatzerklärung ist für das Grundstück 2790 mit 821 m² eine Bauplatzgröße von 816 m² angegeben und die maximale bauliche Ausnutzbarkeit mit einer GRFZ von max. 0,2 festgelegt.

Nachstehend werden Auszüge aus der Verhandlungsschrift zur Erteilung der Bauplatzerklärung vom 24.06.1997 bzw. aus der Bauplatzerklärung (Bescheid vom 4.8.1997) abgebildet:



Auszug aus der Verhandlungsschrift vom 24.06.1997 zur Bauplatzerklärung; Quelle: [Gemeindeamt Anthering](#)



Auszug aus der Bauplatzerklärung – Lageplan; Quelle: [Gemeindeamt Anthering](#)

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

4. Umwelt

4.1 Naturgefahren – Bundeswasserbauverwaltung und Wildbach- und Lawinenverbauung

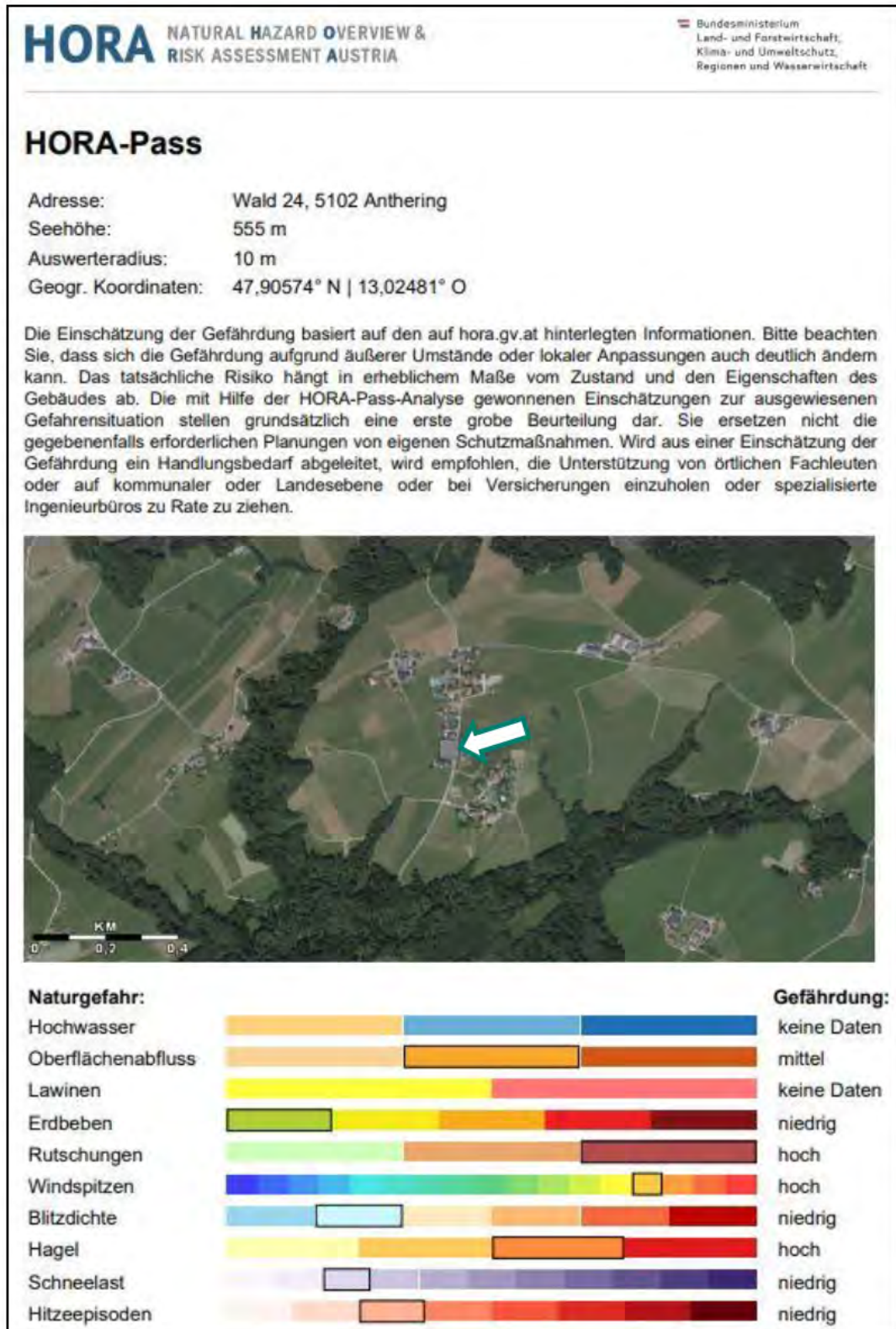


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan der Bundeswasserbauverwaltung und der Wildbach- und Lawinenverbauung; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Gefahrenzonenplanauszug ist die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Gefahrenbereiches der Wildbach- und Lawinenverbauung (WLW) zu erkennen. Die Liegenschaft liegt zur Gänze innerhalb des Wildbach Haupteinzugsgebietes. Laut Bundeswasserbauverwaltung (BWV) befindet sich die Liegenschaft außerhalb von Gefahrenzonen.

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

■ Naturgefahren – HORA-Pass



Auszug aus dem HORA-Pass; Quelle: <https://hora.gv.at/>

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
 Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

4.2 Naturschutz

■ Biotopkartierung



Auszug aus dem „Naturschutz - Biotopkartierung“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Der oben ersichtliche Auszug zeigt, dass sich auf der Liegenschaft kein Biotop befindet.

■ Naturschutzbuch



Auszug aus dem „Naturschutz - Naturschutzbuch“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Aus dem vorstehenden Auszug aus dem SAGIS ist die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes nach dem Salzburger Naturschutzgesetz 1999 erkennbar.

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

4.3 Wasserversorgung

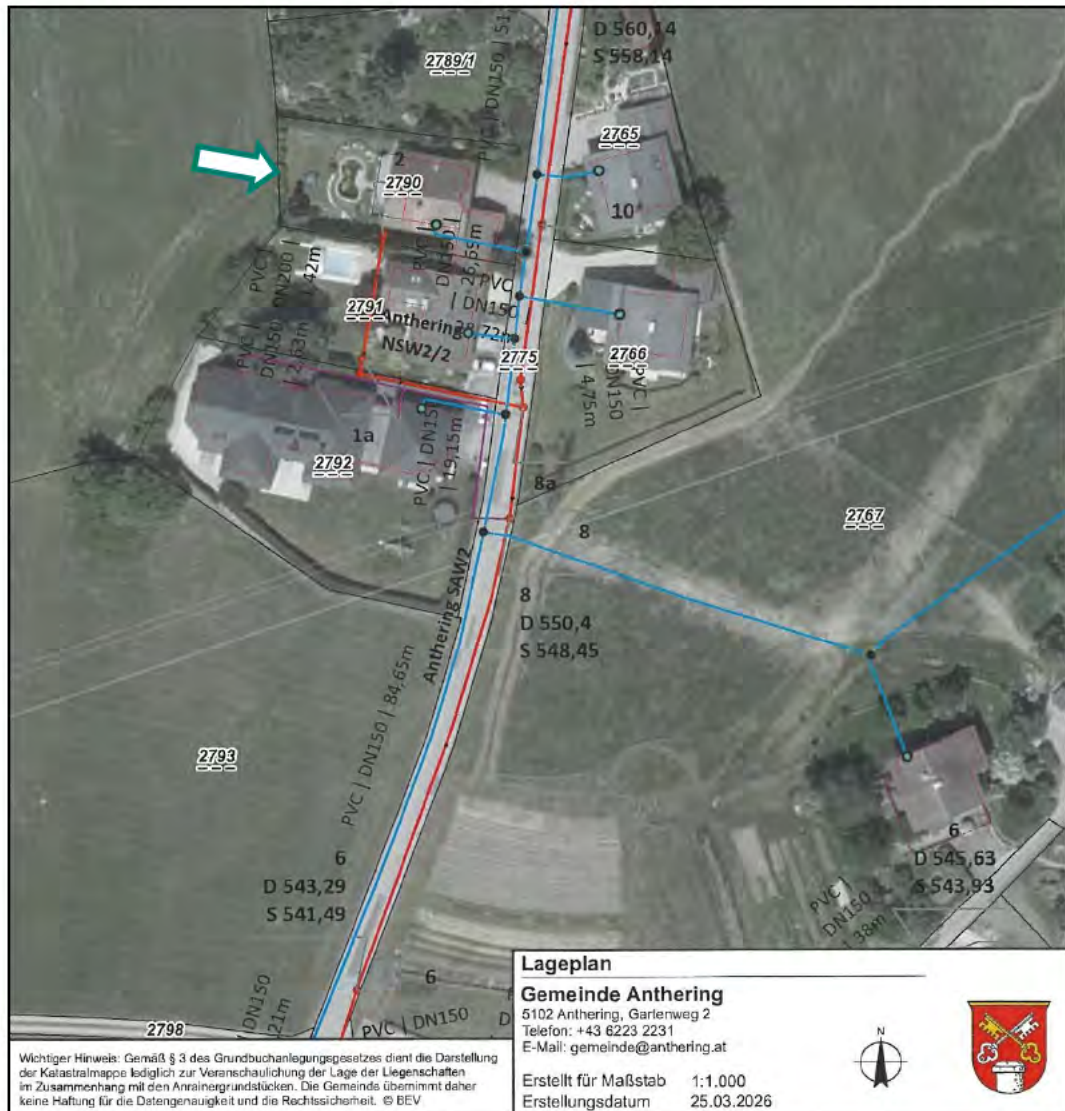


Auszug aus der „Wasserversorgung“; Quelle: www.salzburg.gv.at/sagis

Der vorstehende Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft außerhalb eines Schutz- oder Schongebietes der Trinkwasserversorgung und außerhalb von Trinkwasserversorgungsgebieten. Auf dem Grundstück befinden sich keine eigenen Brunnen oder Quellen.

Laut Mitteilung des Gemeindeamtes Anthering erfolgt die Trinkwasserversorgung über die Salzburg AG (Gemeindeleitung).

■ Leitungsplan

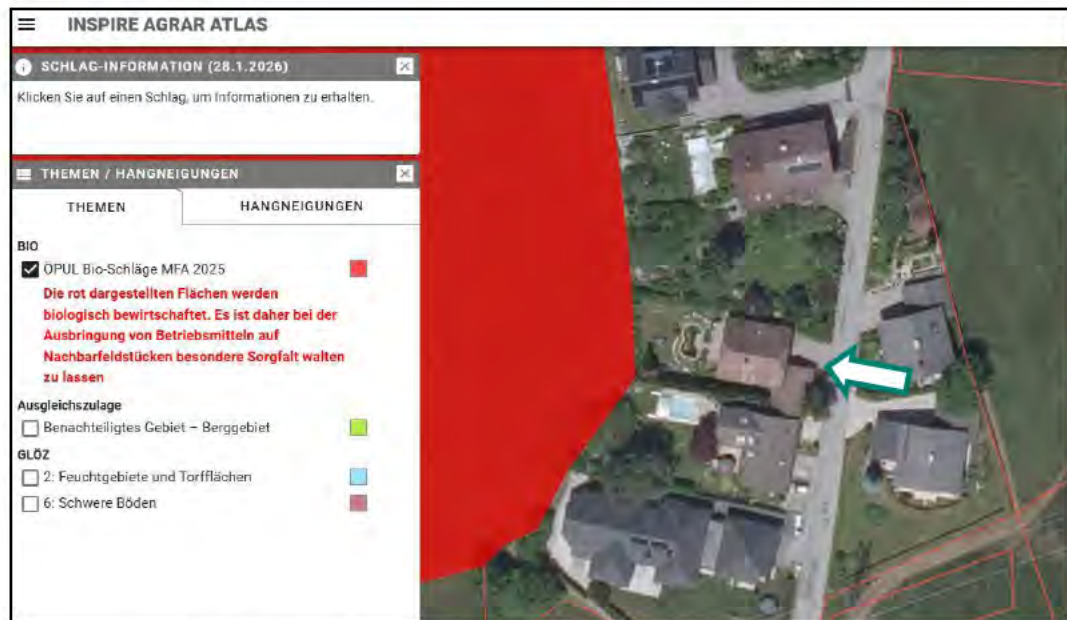


Auszug aus dem Leitungsplan; Quelle: [Gemeindeamt Anthering](#)

Der oben ersichtliche Auszug zeigt laut den erteilten Informationen der Gemeinde Anthering die Lage der Kanalleitungen des Ortskanals (rot), der über den Reinhaltverband sichergestellt ist und die Lage der Wasserleitung der Salzburg AG (Gemeindeleitung). Demnach besteht ein Anschluss sowohl an das Ortswasser-, als auch an das Ortskanalnetz.

4.4 Land- und Forstwirtschaft

■ Landwirtschaft



Auszug aus der „Landwirtschaft“; Quelle: www.agraratlas.inspire.gv.at

Der oben ersichtliche Auszug zeigt die Lage der Liegenschaft angrenzend an eine landwirtschaftliche Fläche. Das im Westen angrenzende Grundstück wird den Abfragen zufolge biologisch bewirtschaftet.

5. Altlastenportal

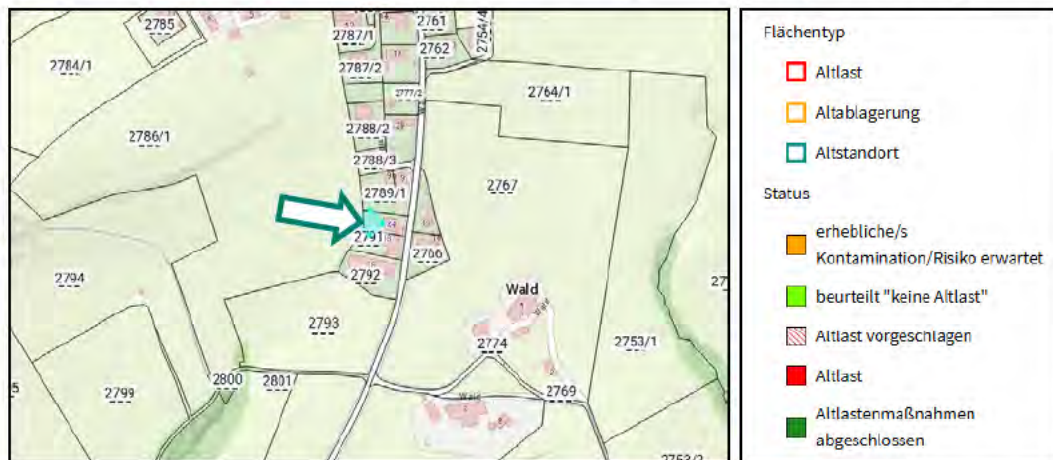
Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

Die Bewertung erfolgt auch unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Bei der Wertermittlung wird somit davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁶.

⁶ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Die fertigende Sachverständige hat die nachstehende Abfrage im Altlastenportal durchgeführt:



Auszug aus dem Altlastenportal, Quelle: www.umweltbundesamt.at

Laut Erhebungen der fertigenden Sachverständigen im Altlastenportal des Umweltbundesamtes sind somit keine Hinweise auf Altlasten vorhanden.

Weitergehende Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigende Sachverständige Wertminderungsbeträge der Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination führen könnte, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern.

Wertminderungen durch die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekt- und Untersuchungsgebietes IS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt.

GEBÄUDEDATEN

1. Beschreibung der Baulichkeiten

Das **Einfamilienwohnhaus in 5102 Anthering, Wald 24** umfasst nach den Planunterlagen ein Erdgeschoß, ein Dachgeschoß und ein Kellergeschoß.

Das Dachgeschoß verfügt über **zwei Balkone**, die in Holz ausgeführt wurden und die einerseits in Richtung Osten und andererseits in Richtung Westen ausgerichtet sind.

Im Osten wurde eine **Doppelgarage** an das Wohnhaus angebaut, an diese schließt unmittelbar ein kleiner Abstellraum zu Lagerzwecken⁷, der in Holz ausgeführt wurde, an. Im Westen des Grundstückes ist ein **Pool** situiert.

Das Objekt wurde augenscheinlich in Holzriegelbauweise ausgeführt, die im Bauakt vorgefundene Baubeschreibung liegt diesem Gutachten bei, die darin enthaltenen Angaben konnten jedoch bei der Befundaufnahme nicht im Detail mit dem Bestand in der Natur verglichen werden.

⁷ Dieser ist im Einreichplan nicht eingezeichnet aber aufgrund des geringen Ausmaßes bewilligungsfrei.

1.1 Kurzbeschreibung der zu bewertenden Liegenschaft:

Die Befundaufnahme beginnt im **Erdgeschoß** und hier in der **Diele**, die mit einem keramischen Bodenbelag ausgestattet ist.

Von der Diele aus ist rückwärtig, über 3 Stufen nach unten gehend, ein Zugang an die baulich angebundene Doppelgarage möglich.

Vom Eingangsbereich aus, geradeaus und nach rechts gehend, gelangt man in ein **Zimmer** (12,16 m² lt. Plan) mit einem Laminatbodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke. Die Leuchte wurde auf die Decke aufgesetzt.

Rechts daneben ist ein **WC** mit einem keramischen Bodenbelag, einer deckenhohen Wandverfliesung und einer holzvertäfelten Decke situiert. Die Leuchte wurde auf die Decke aufgesetzt. Ein Hänge WC mit Unterputzspülkasten wurde montiert. Ebenfalls sind hier ein Waschbecken mit Mischbatterie sowie eine Dusche mit Mischbatterie und Handbrause vorhanden.

Anschließend erfolgt der Übergang in den Bereich „**Wohnen**“ und „**Essen**“. Der Fußboden ist hier keramisch belegt, die Wände sind teilweise holzvertäfelt, ansonsten geweißt. In Teilbereichen wurden in die Decke Spots integriert. Ein Kachelofen ist vorhanden. Über eine Terrassentüre besteht eine Ausgangsmöglichkeit auf die **Terrasse**. Die Terrasse ist mit Steinplatten belegt und setzt sich im Garten fort.

Vom Wohn-/Essbereich ist ein **Arbeitsraum** zugänglich, der mit einem Laminatbodenbelag, geweißten Wänden und einer geweißten Decke ausgestattet ist. Die Leuchte wurde auf die Decke aufgesetzt.

Sodann wird das Raum „**Kochen**“ begangen. Auch hier wurde der Boden keramisch belegt, die Wände und die Decke sind geweißt. Eine grob L-förmige Einbauküche mit diversen Ober- und Unterschränken, die in Holz ausgeführt sind, wurde eingebaut. An Einbaugeräten befinden sich hier ein Geschirrspüler der Marke Siemens und ein Backrohr sowie ein Ceranfeld der Marke Bosch. Auch von der Küche besteht über eine Terrassentüre eine Ausgangsmöglichkeit auf die zuvor beschriebene Terrasse.

Die Türen dieser Geschoßebene wurden als Holztüren, die in Holzzargen eingebaut wurden, ausgeführt. Die Fenster sind Holzfenster mit Isolierverglasung.

Über die Holzstiege erfolgt der Aufgang in das **Dachgeschoß**. Im Aufgangsbereich sind ein kleines und ein großes zu öffnendes Holzfenster vorhanden.

Die **Diele** weist einen Holzdielenbodenbelag auf. Von dieser ist ein **WC** erreichbar. Der Boden ist keramisch belegt und es besteht ein geringfügiger Niveauunterschied zur Diele. Die Wände sind deckenhoch verfliest, in die Dachschräge wurde ein Dachflächenfenster aus Holz mit Isolierverglasung eingebaut.

Anschließend wird das **Bad / WC** begangen. Der Boden weist einen keramischen Bodenbelag auf, die Wände sind deckenhoch verfliest und die Decke ist holzvertäfelt. In die holzvertäfelte Decke wurde im Bereich der Schräge ein Dachflächenfenster eingebaut. Im Bereich des Dachflächenfensters sind augenscheinlich Spuren von Wassereintritten erkennbar.⁸ Weiteres sind ein Handtuchheizkörper, ein Doppelwaschtisch mit jeweils einem Waschbecken mit Mischbatterie, eine Dusche mit Duschtasse, Glastüre, Mischbatterie und Handbrause sowie eine Badewanne mit Mischbatterie und Handbrause vorhanden.

Anschließend wird ein **Kabinett** begangen, von dem aus der in Holzbauweise ausgeführte **Balkon** zugänglich ist. Eine große Balkontüre, die ebenfalls in Holz ausgeführt wurde, ist vorhanden. Die Türe ist mit einer Isolierverglasung ausgestattet.

Im Außenbereich sind Holzläden vorhanden. Diese, sowie auch die Balkonbrüstung, die ebenfalls in Holz ausgeführt wurde, bedürfen einen neuen Anstrichs.

Sodann wird das **Zimmer 1** begangen. Der Holzdielenbodenbelag der Diele setzt sich in dieses Zimmer fort, die Wände sowie die Decke sind geweißt. Im Bereich der Schräge ist die Decke holzvertäfelt. Auch dieses Zimmer verfügt über eine Ausgangsmöglichkeit auf den Balkon.

Von diesem Zimmer aus besteht zudem eine Zugangsmöglichkeit in einen **Schrankraum**, der über eine Holzschiebetüre vom Zimmer 1 abgeteilt ist. Der Boden ist mit einem Teppichboden belegt. Ein Dachflächenfenster wurde in die Schräge eingebaut.

⁸ Siehe hierzu die Bilder 20 und 21 der Fotodokumentation

Anschließend wird das **Zimmer 2** begangen. Auch hier ist ein Holzboden vorhanden und die Wände sowie die Decke sind geweißt. Im Bereich der Schräge wurde auch hier die Wand holzvertäfelt. Auch von diesem Zimmer aus besteht eine Ausgangsmöglichkeit auf einen Balkon.

Der **Balkon** ist keramisch belegt und verfügt über eine Holzbrüstung. Auch auf dieser Seite weisen die Holzelemente geringfügige Abwitterungen auf beziehungsweise sollten diese neu gestrichen werden.

Anschließend wird das daneben situierte **Zimmer 3** begangen. Dieses Zimmer ist vergleichbar ausgeführt, wie das zuvor beschriebene Zimmer 2. Auch hier wurde die Schräge holzvertäfelt, die Wände sowie die Decke wurden geweißt. Der Holzboden setzt sich auch in dieses Zimmer fort und die Leuchte wurde auf die Decke aufgesetzt. Auch dieses Zimmer bietet eine Ausgangsmöglichkeit auf dem **Balkon**.

Von der Diele im Dachgeschoß besteht über eine Einschubtreppe ein Zugang in den **Spitzboden**. Dieser konnte am Tag der Befundaufnahme nicht begangen werden.

Auch auf dieser Geschoßebene wurden die Türen als Holztüren, die in Holzzargen eingebaut wurden, ausgeführt.

Die Befundaufnahme wird sodann im **Kellergeschoß** fortgesetzt. Der Boden im **Vorraum** des Kellergeschoßes ist keramisch belegt. Die Wände sowie die Decke sind geweißt.

Vom Abgangsbereich aus nach links gehend gelangt man in einen **Waschraum**. Die Türe besteht aus einem Holztürblatt, das in einer Stahlzarge eingebaut wurde. Der keramische Bodenbelag aus dem Vorraum setzt sich in die Waschküche fort. Im Waschraum besteht auch unter der Stiege eine Abstellmöglichkeit. Weiters ist hier ein hochangesetztes Kunststofffenster mit Isolierverglasung vorhanden. Anschlüsse für die Waschmaschine sowie eine Kunststofflavoir mit Mischbatterie und Handbrause wurden montiert.

Vis á vis befindet sich der **Keller 2**. Hier wurde ein PVC-Boden aufgebracht. Ein geringfügiger Niveauunterschied zum Vorraum besteht. Die Wände sind teilweise mit Steindekor beklebt, darüber und darunter geweißt, die Decke wurde geweißt. Ein hoch angesetztes Lichtschachtfenster mit Isolierverglasung in Kunststoff ist vorhanden.

Der **Keller 3** wird in der Natur als Fitnessraum genutzt und ist vergleichbar ausgeführt und ausgestattet wie der zuvor beschriebene Keller 2.

Von der Stiege geradeaus gehend befindet sich der **Keller 1**. Er ist mit geweißten Wänden, in Teilbereichen holzvertäfelten Wänden sowie einer geweißten Decke ausgeführt. An der Decke sind Blindträme eingezogen, 2 Lichtschachtfenster sind vorhanden und der Boden ist mit einem Teppichbodenbelag belegt.

Gleich neben der Stiege ist ein **Abstellraum** mit einem keramischen Bodenbelag, geweißten Wänden sowie einer geweißten Decke situiert.

Sodann wird der **Heizraum** begangen. Hier ist ein Ölheizkessel der Marke „Haarreiter“ vorhanden. Weiters ist hier die Pooltechnik untergebracht.

Im rückwärtigen Bereich befindet sich der **Tankraum**, in dem der Kunststofftank untergebracht ist. Dieser fasst laut Angabe am Tank 2.900 Liter.

Sodann wird der **Außenbereich** begangen. Von der Terrasse aus über mehrere Stufen nach unten gehend, gelangt man zu einem grob als 8 ausgeformten Pool. Hier ist der Bodenbereich im selben Stein wie der Terrassenbelag ausgeführt.

Der Garten selbst ist begrünt und mit diversen Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Zur Nachbarliegenschaft hin besteht jeweils ein natürlicher Zaun. In Richtung Westen bietet sich ein schöner Ausblick ins Grüne.

Im Erdgeschoß weisen die Fenster im Erker in Richtung Gartenbereich Außenrollos auf. Diese wurden außen aufgesetzt.

Ein gepflasterter Weg führt zum Hauszugangs- bzw. Eingangsbereich.

Im Süden des Hauses besteht ein Außenabgang in das Kellergeschoß. Diese Tür war am Tag der Befundaufnahme versperrt.

Ein in Holzbauweise ausgeführter **Anbau an die Garage** wird zu Lagerzwecken genutzt.

Vom Niveau des Weges, in etwa 3 Stufen nach oben gehend, gelangt man zur **Garage**. Diese ist als Doppelgarage ausgeführt und mit einem elektrisch betriebenen Falttor ausgestattet. Im Garagenbereich wurden 2 Holzfenster eingebaut, ein Dachstuhl aus Holz ist ersichtlich.

Der Zufahrtsbereich ist gepflastert.

2. Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden von der fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die der Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Bau- u Erhaltungszustand allgemeine Teile					
	sehr gut	gut	mittel	schlecht	sehr schlecht
Fassadenflächen					
Dachdeckung		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Spenglerarbeiten					
Kaminköpfe		Eine Begehung des Daches war nicht möglich			
Fenster					
Stiegenhaus					
Keller					

Nachstehend eine Erläuterung der verwendeten Kriterien:

Sehr gut	Keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand.
Gut	Kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich.
Mittel	Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss.
Schlecht	Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.
Sehr schlecht	Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung. Kurz- bis mittelfristig liegt Abbruchreife vor.

3. Flächenaufstellung

Die nachstehenden Flächenangaben wurden den erhobenen Planunterlagen entnommen. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes wurden von der fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen. Inwieweit Flächenangaben, Nutzung und Ausstattungskategorie des Bestandsobjekts dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Die fertigende Sachverständige wird das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

Nutzflächen			
Verwendete Unterlagen:		Im Bauakt vorgefundene Einreichpläne (ohne Stiege, ohne Terrasse, ohne Balkone und ohne Spitzboden); Naturmaß wurde nicht genommen!	
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24			gerundet
Erdgeschoß	ca.	91,00 m ²	
Dachgeschoß	ca.	92,00 m ²	
Kellergeschoß	ca.	86,00 m ²	
Doppelgarage	ca.	43,00 m ²	

4. Nutzung

Das Gebäude wird als Einfamilienwohnhaus genutzt.

5. Bestandverträge

Hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt nach den erteilten Auskünften **kein Bestandvertrag** vor.

6. Bauhistorie

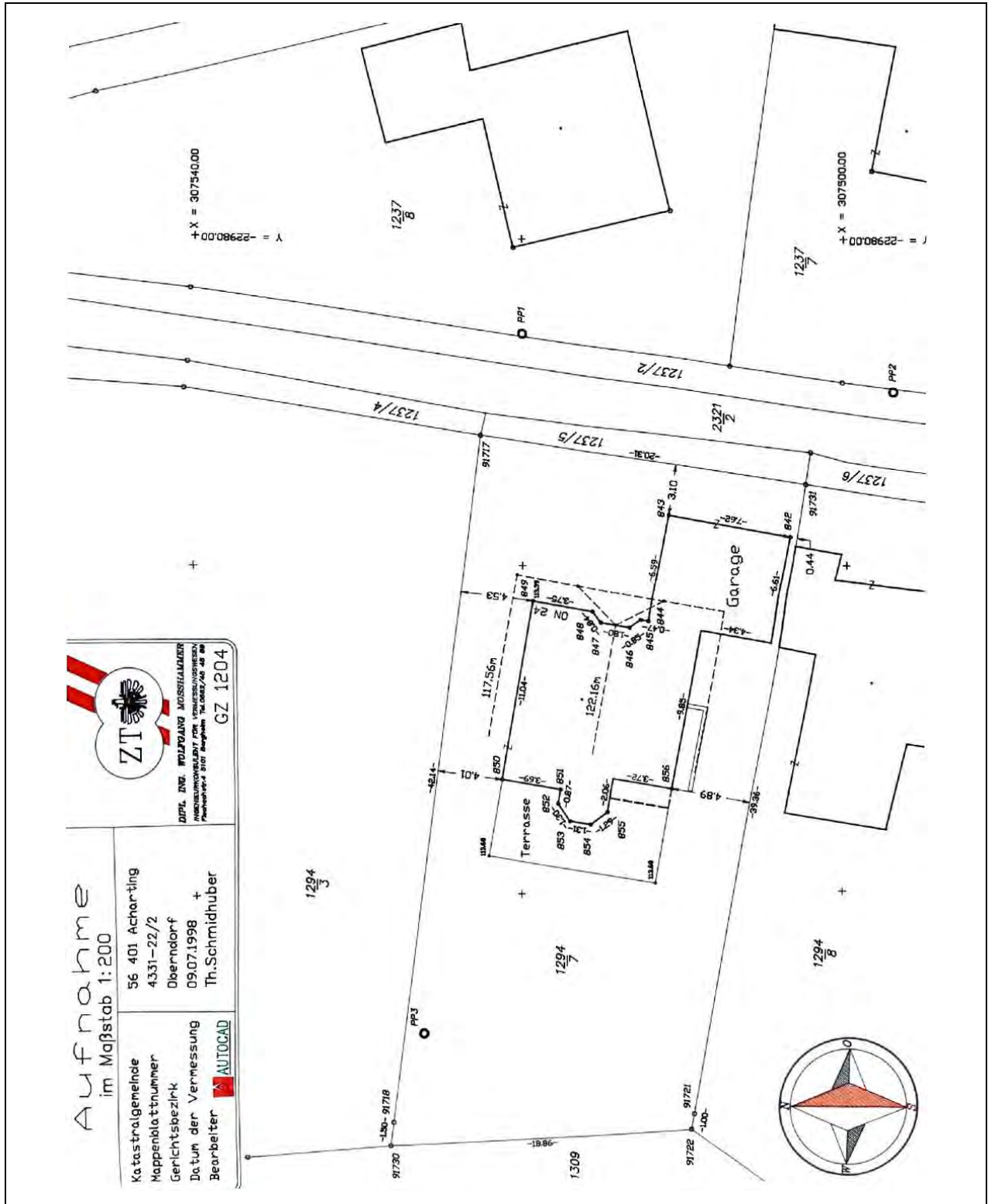
Aus den Erhebungen im Bauakt konnte die nachstehende Bauhistorie festgestellt werden. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten der Baubehörde über uU anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind unterblieben.

Wald 24, 5102 Anthering	
Ansuchen um Baubewilligung <u>Gemeindeamt Anthering:</u> Neubau eines Wohnhauses mit Garage	vom 28.05.1997 Zl. B 22/1997
Ansuchen um Bauplatzzerklärung <u>Gemeindeamt Anthering:</u> GP. 1294/7, KG. Acharting	vom 02.06.1997 Zl. Bau 90/1997
Bauplatzzerklärung <u>Gemeindeamt Anthering:</u> GP. 1294/7, KG. Acharting; im Ausmaß von 816 m ²	Bescheid vom 04.08.1997 Zl. Bau 90/1997
Baubewilligung <u>Gemeindeamt Anthering:</u> Neubau eines Wohnhauses mit Garage	Bescheid vom 04.08.1997 Zl. B 22/1997
Fertigstellungsmeldung <u>Gemeindeamt Anthering:</u> Fertigstellung des Rohbaus am 03.09.1997	vom 04.09.1997
Ansuchen um Bau- und Benützungsbewilligung und wasserrechtliche Bewilligung <u>Gemeindeamt Anthering:</u> Zentrale Ölfeuerungsanlage	vom 10.02.1998
Vorschreibung des Interessentenbeitrags <u>Gemeindeamt Anthering:</u> Anschluss an die gemeindeeigene Ortskanalisation	Bescheid vom 29.06.2000
Kenntnisnahme der Bauanzeige <u>Gemeindeamt Anthering:</u> Ölfeuerungsanlage	Bescheid vom 27.11.2000 Zl. B 5/1998
Kollaudierung <u>Gemeindeamt Anthering:</u> Neubau eines Wohnhauses mit Garage	Bescheid vom 27.11.2000 Zl. B 22/1997

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass vorstehend sämtliche zum Erhebungszeitpunkt im Bauakt aufliegende Dokumente die Liegenschaft betreffend angeführt wurden.

7. Gebäudepläne und Baubeschreibung

Aufnahme aus der Vermessungsurkunde vom 09.07.1998



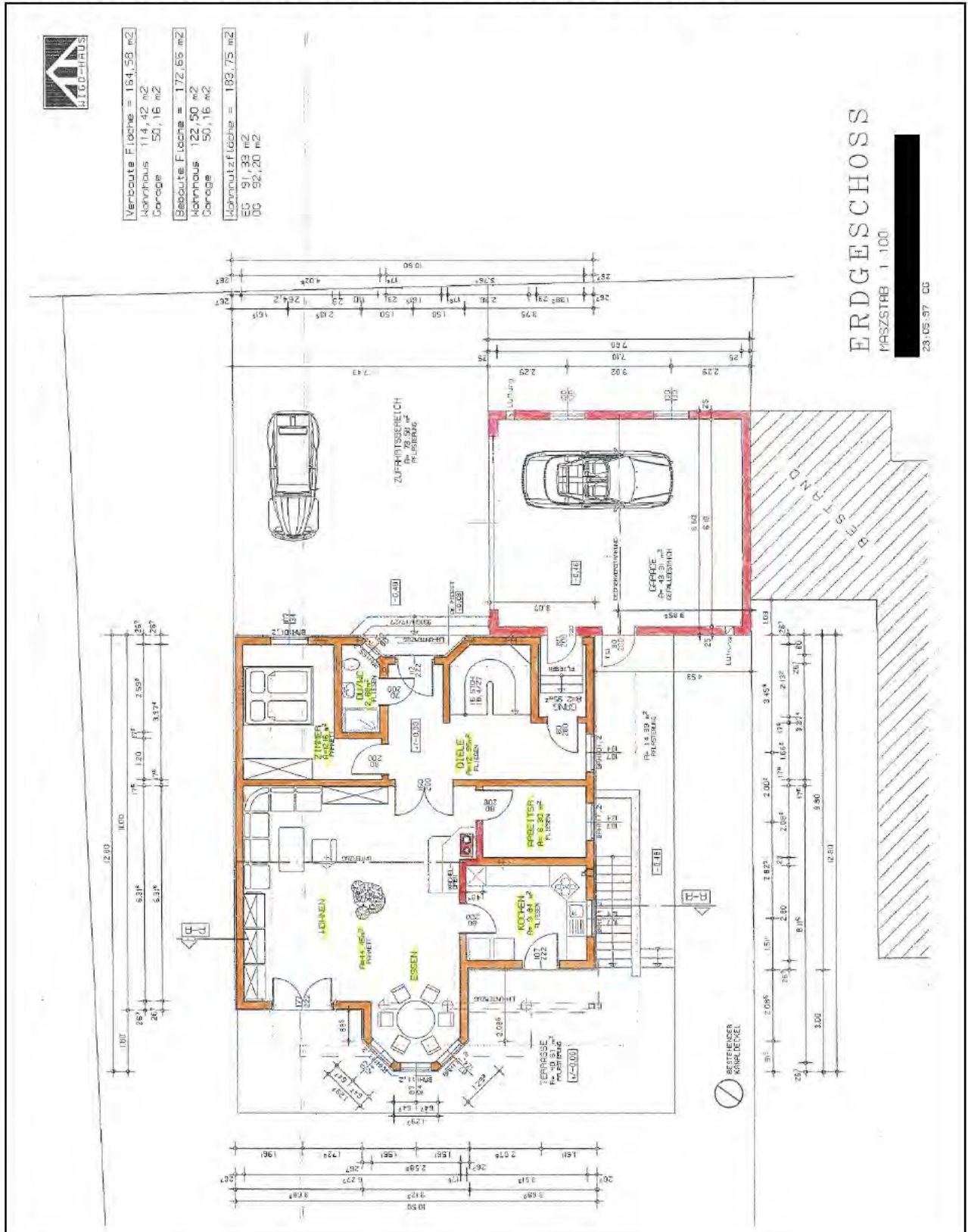
Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

[illegible]

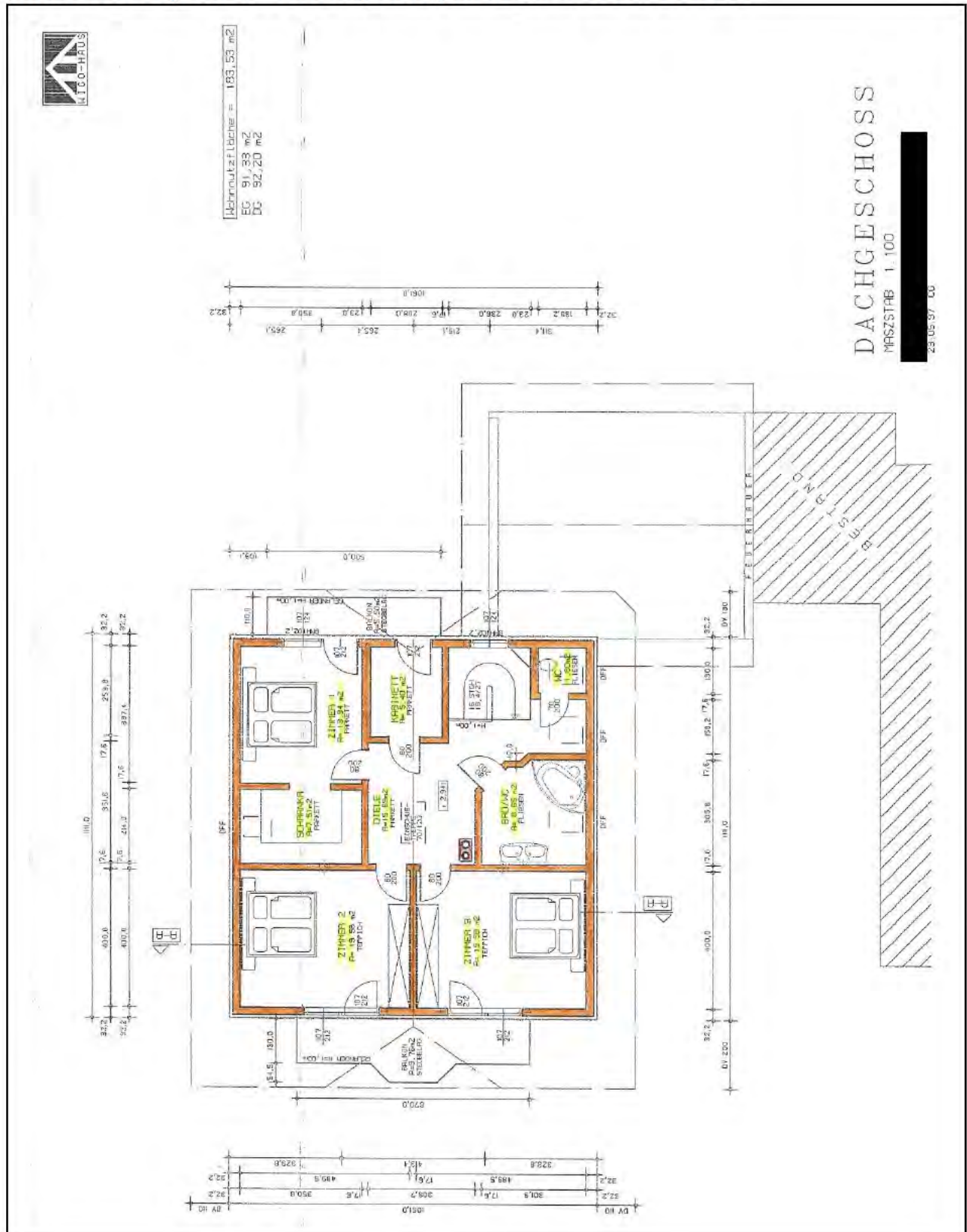
Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

Grundriss Erdgeschoß – Einreichplanung mit Bescheid vom 04.08.1997

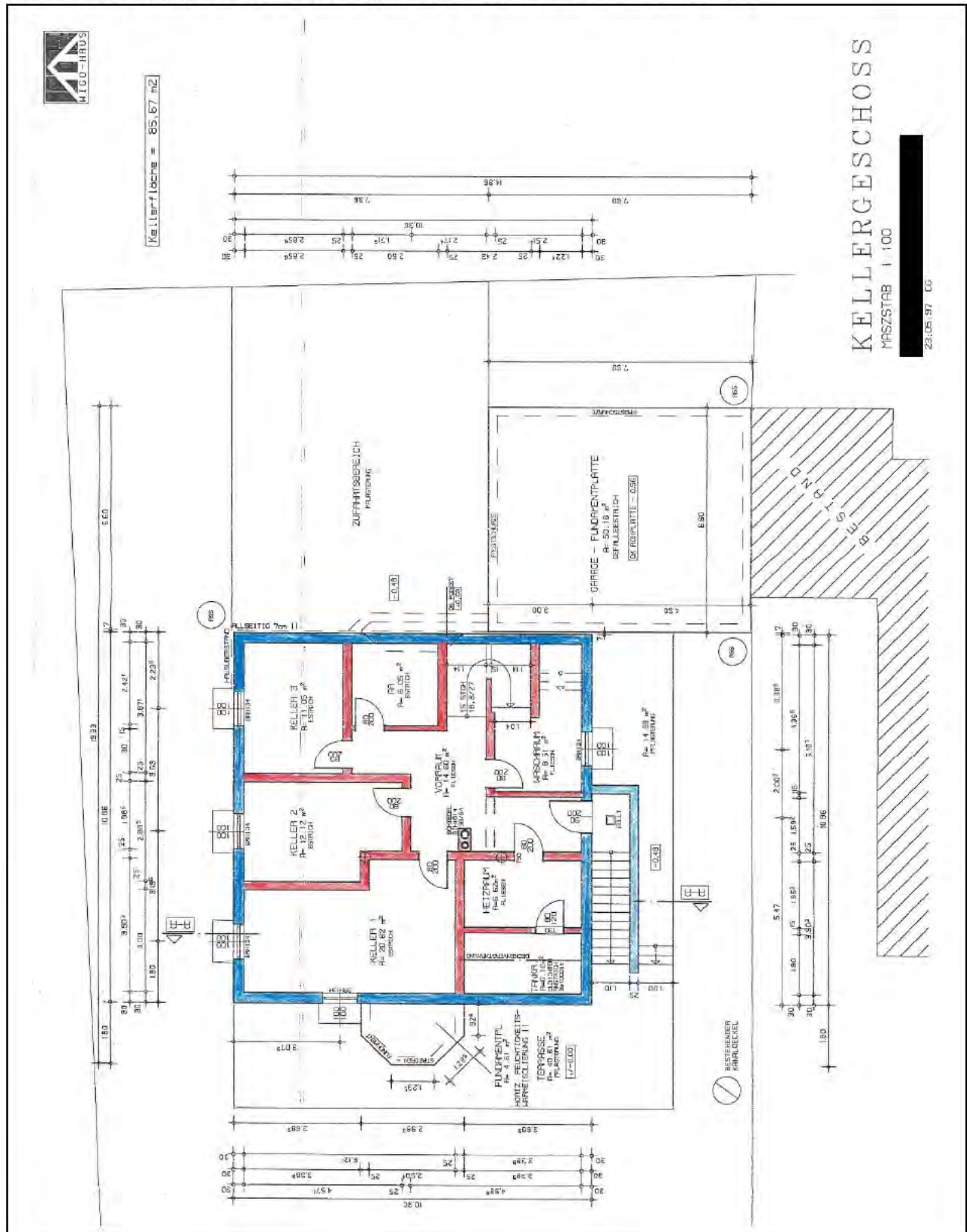


Grundriss Dachgeschoß – Einreichplanung mit Bescheid vom 04.08.1997



Plan wurde gesamt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Grundriss Kellergeschoß – Einreichplanung mit Bescheid vom 04.08.1997



Plan wurde gesannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

Schnitt – Einreichplanung mit Bescheid vom 04.08.1997



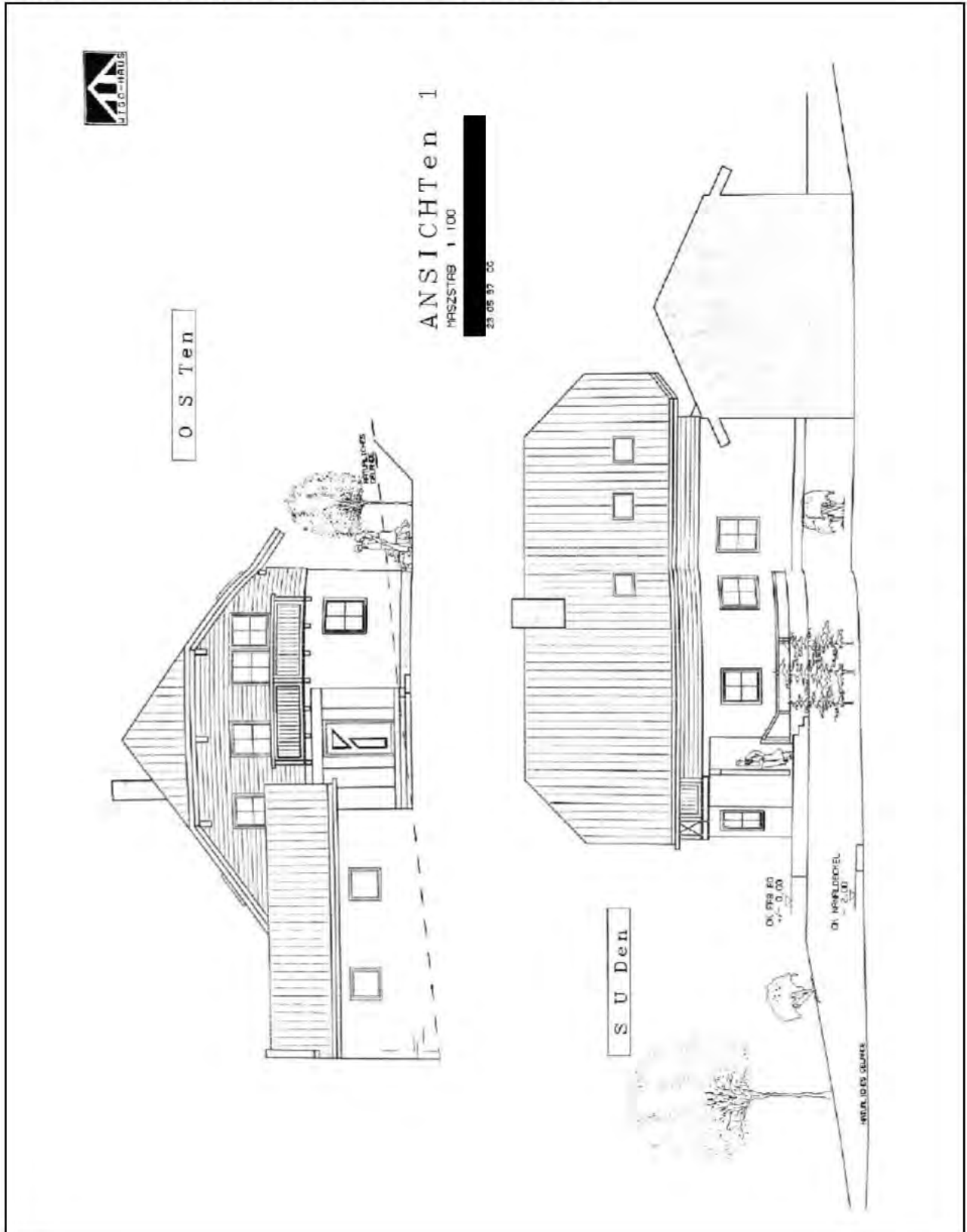
GEOMETRIE L
STIT. - ENDECKEN 11

SCHNITT
MAßSTAB 1:100

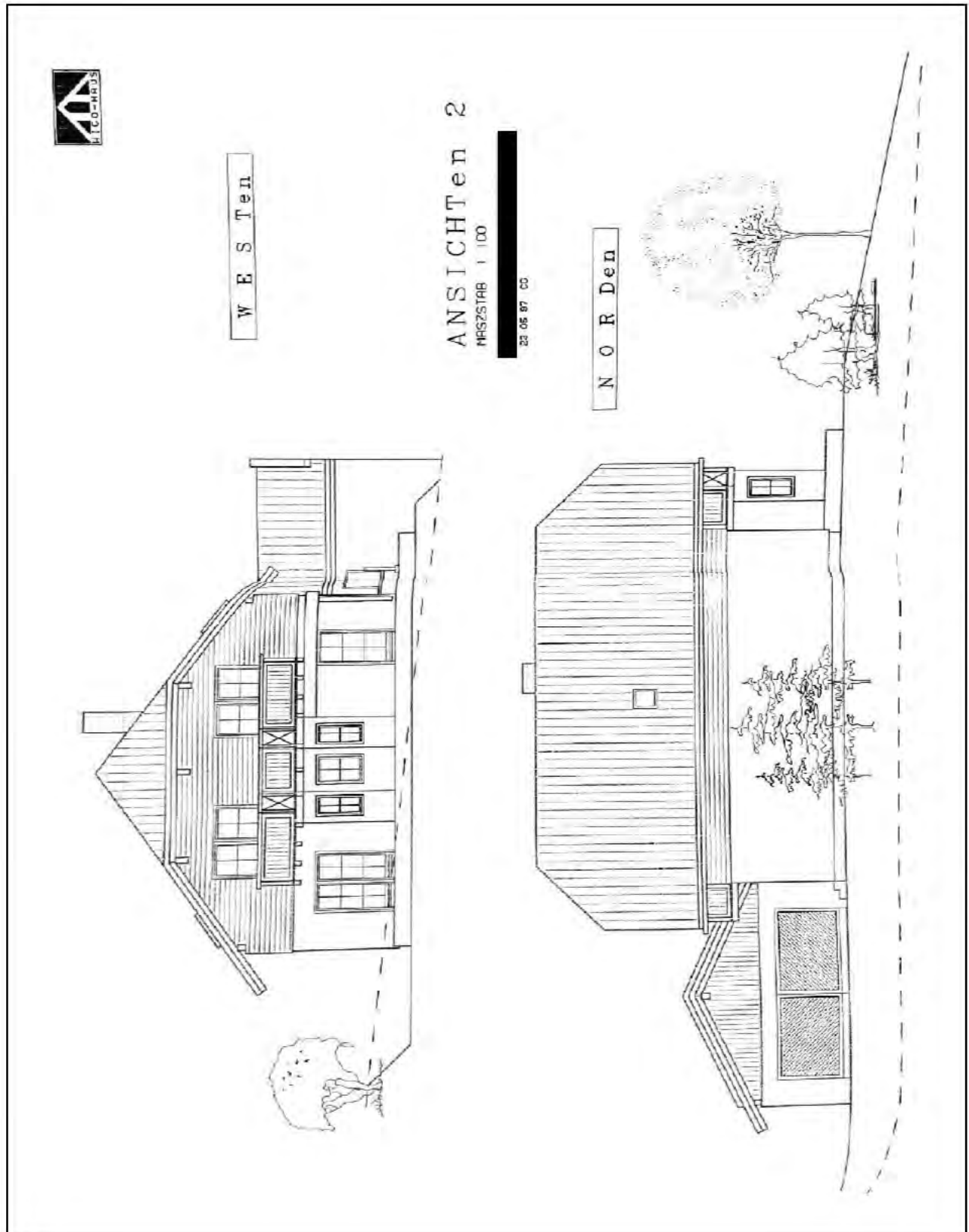
25.05.97 GG

Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Ansichten – Einreichplanung mit Bescheid vom 04.08.1997



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!



Plan wurde gescannt und ist daher nicht mehr maßstabgerecht!

Baubeschreibung

BAU- UND LIEFERBESCHREIBUNG

1. **AUSSENWÄNDE EG:**
Holzriegelbauweise, außen 12mm Schichtholzplatte, zwischen den 180mm Riegeln HERALAN-Wärme-
dämmung, innen 12mm Schichtholzplatte und 12,5mm Gipskarton.
Außen zusätzlich 50mm Vollwärmeschutz mit Thermoputz armiert.
DG:
Gleicher Aufbau wie im EG, außen 40mm HERALAN-Wärmedämmung zwischen 80mm Lattung, darauf
20mm Holzbohrschalung.
2. **INNENWÄNDE EG und DG:**
Holzverbundkonstruktion 126mm, bestehend mit 12mm Schichtholzplatten verkleidet, Mineralwollmatten als
innenliegende Wärme- und Schallisolierung bestehend 12,5mm Gipskartonplattenverkleidung.
3. **DECKENKONSTRUKTION:**
Holzstrahlendecke, unten mit 12mm Schichtholz- und 12,5mm Gipskartonplatte, oben mit 12mm
Schichtholzplatte verkleidet. Zwischen den Trägern Dämmung.
DG: Spitzbodendecke.
4. **DACHKONSTRUKTION:**
Sparren-Pferendachstuhl rüstlos, Dachneigung 35 Grad Untersicht verkleidet mit Nut- und
Federprofilchalung. Kahldeckkonstruktion mit rauher Schalung und Blumenbahn, Konterlattung und
Einlattung für Betondeckeneindeckung.
5. **FENSTER UND AUSSENÜBEN:**
Fenster in Fichte, Holzstärke 70 mm, mit Drehkipp-Einbaubeschlag und unilauflender Gummischwung-
Isolierverglasung 4-16-4 mm, bodenst. mit Stülken versiegelt, Imprägnierung und Endanstrich im
Spritzverfahren mit Silikons, Fensterzölbleche außen Alu, innen Holzmaserung.
6. **INNENÜBEN: EG und DG**
Mit Stock- und Verkleidung in Eiche furniert, gebeizt und lackiert, mit Einastmanschieß und
eloxierter Dröcker und Schiebergarnitur.
7. **FUSSBODENKONSTRUKTION:**
Auf vollkommen planer Keller-Fundamentdecke wird die Bodenkonstruktion, bestehend aus
Dämmplatten 50 mm, Holzplatten in Nut- und Feder 19 mm schwimmend verlegt, außer WFG, WC u. Bad
(Estrichausführung).
8. **ANSTRICH:**
Sandwich- acifitbaren Holzreile außen, wie Sparren, Pfetten und Schalung werden 3 x einer braunen
Holzlasur gestrichen. Die Holzreile der Elemente werden auf Substrat belassen.
9. **SANITÄRE ROHINSTALLATION:**
Zu und Abflüssen sowie Dachabflüssen in PVC lt. Erfordernis, Kali und
Warmwasserleitungen werden in Sanipex-System ausgeführt.
10. **ELEKTROINSTALLATION:**
Komplette Verlegung der Kabel für Licht, Schuko- u. Gefährdungs nach ÖVE in Decken und Wänden,
Telefonverdrahtung und Antennenanlauf mit Koaxialkabel.
Komplette Verteilung lt. Bestimmungen des ÖVE ausgeführt.
11. **INNENAUSBAU DER WÄNDE:**
a) die Wände und Decken werden tapezierend bundelagert und gepapchelt
b) Randfugen mit Dispersionsanstrich weiß.
12. **FUSSBODENBELÄGE:**
Teppichboden, Fliesenboden, Parkettboden.
13. **HEIZUNG:**
Ölzentralheizung.

[Handwritten signature]

Baubeschreibung



Wohnhaus: [Redacted]
Verbaute Fläche: 164,58 m²
Wohnhaus 114,42 m²
Carport 50,16 m²
Wohnnutzfläche: 183,75 m²
Wohnnutzfläche EG: 91,33 m²
Wohnnutzfläche OG: 92,20 m²
Kellerflächen: 85,67 m²

SITUIERUNG: das geplante Objekt wird gemäß Lageplan M 1:500 mit der Hauptfahrsrichtung
OST - WEST situiert

HÖHENLAGE: OK FFB Erdgesch. ±0,00 m
OK BEST: KANALDECKEL - 2,00 m lt. Lageplan M=1:250

VERSORGUNG: WASSER: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde
STROM: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz d. SAPE
ABWASSER: Kanal (lt. Lageplan)

KELLERGEHÖSS: Grundierung wird als Fundamentplatte bzw. Streifenfundament ausgeführt. Vollständige
horizontale Feuchtigkeitsisolierung. Aufgehendes Mauerwerk massiv - Betondeckungs-
Innen verputzt und geweißt. Außen vertikale Feuchtigkeitsisolierung vollflächig.
Geschloßdecke massiv als Elementendecke ausgeführt. Fundamente lt. stat. Erfordernis.

ERD- und DACHGESCHOSS: Ausführung der Wände lt. beiliegender Bau- und Lieferbeschreibung

DACHFORM: Satteldach als Krüppelwalmdach ausgeführt.

DACHNEIGUNG: 35 Grad.

DACHDECKUNG: Bentondachstein, Farbung lt. Gemeinde.

SPENGLERARBEITEN: Dachlatten, Abfallrohre bis 30 cm unter Kellerdecke und Kanalleitung in
ALU- Braun beschichtet.

GARAGE: Grundierung Betonplatte auf Frostschürzen. Horizontale vollflächige Feuchtigkeits-
isolierung. Aufgehendes Mauerwerk aus 25cm Betonblockziegel, außen und innen verputzt.
Decke - Stahlbetondecke
Dachstuhl - Sparren/Pfettenstuhl als Satteldach. Dachneigung 25 Grad.
Deckung - Art und Farbe gleich wie bei Wohnhaus.

Das Gebäude wird so situiert, daß die Garage an das bestehende Nachbargebäude angebaut wird.

GFZ-Berechnung

G.F.Z. - BERECHNUNG

BAUVORHABEN:

Errichtung eines Wohnhauses mit Garage

PARZ.NR. : 1294/7

KG : Acharting

Bruttogeschoßflächen :

EG = 114,42 m²

DG = 117,87 m²

CARARAGE = 50,16 m²

Summe der Flächen = 282,45 m²

Grundstücksfläche : = 816 m²

<u>m²</u>		<u>282,45</u>
Parz./größe	=	<u>816</u>

G.F.Z. = 0,34

C. FOTODOKUMENTATION

Außenansichten



Bild 1 von 63
Ansicht aus Osten



Bild 2 von 63
Ansicht aus Westen

Erdgeschoß



Bild 3 von 63
Blick in die Diele



Bild 4 von 63
Blick in die Diele



Bild 5 von 63
Blick auf den Zugang zur Doppelgarage



Bild 6 von 63
Blick in den Sicherungskasten

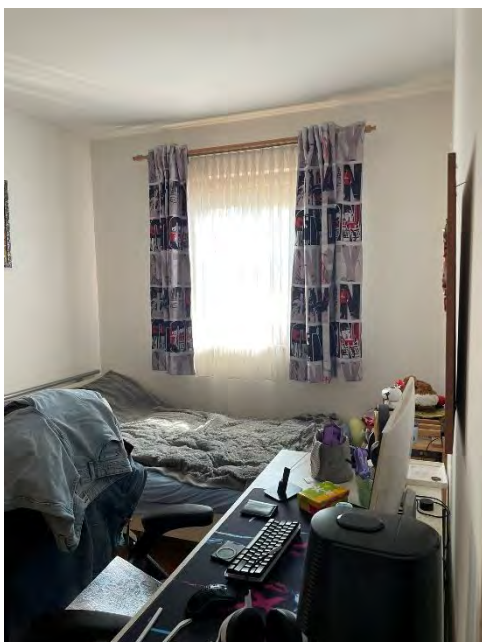


Bild 7 von 63
Blick in das Zimmer



Bild 8 von 63
Blick in das WC / die Dusche



Bild 9 von 63
Blick in das Wohn-/Esszimmer



Bild 10 von 63
Blick auf den Kachelofen im Wohnbereich



Bild 11 von 63
Blick auf den Essbereich



Bild 12 von 63
Blick auf die Terrasse



Bild 13 von 63
Blick in den Arbeitsraum



Bild 14 von 63
Blick in die Küche

Dachgeschoß



Bild 15 von 63
Blick auf die Terrasse in Richtung Küche



Bild 16 von 63
Blick in die Diele



Bild 17 von 63
Blick in das WC



Bild 18 von 63
Blick in das Bad/WC



Bild 19 von 63
Blick in das Bad/WC



Bild 20 von 63
Blick auf die Spuren von Wassereintritten beim
Dachflächenfenster



Bild 21 von 63

Blick auf die Spuren von Wassereintritten beim
Dachflächenfenster

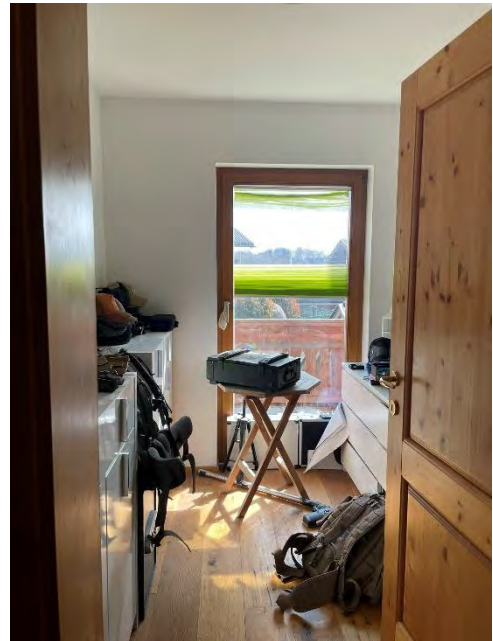


Bild 22 von 63

Blick in das Kabinett



Bild 23 von 63

Blick in das Zimmer 1



Bild 24 von 63

Blick in das Zimmer 1



Bild 25 von 63
Blick auf den Balkon im Osten



Bild 26 von 63
Blick auf den Balkon im Osten



Bild 27 von 63
Blick in den Schrankraum



Bild 28 von 63
Blick in den Schrankraum



Bild 29 von 63
Blick in das Zimmer 2



Bild 30 von 63
Blick auf den Balkon im Westen



Bild 31 von 63
Blick auf den Balkon im Westen



Bild 32 von 63
Blick in das Zimmer 3



Bild 33 von 63
Blick auf den Balkon im Westen



Bild 34 von 63
Blick vom Balkon in Richtung Westen

Erdgeschoß



Bild 35 von 63
Blick auf die zu öffnende Einschubtreppe
in Richtung Spitzboden



Bild 36 von 63
Blick auf die Stiege EG - KG

Kellergeschoß



Bild 37 von 63
Blick in den Vorraum

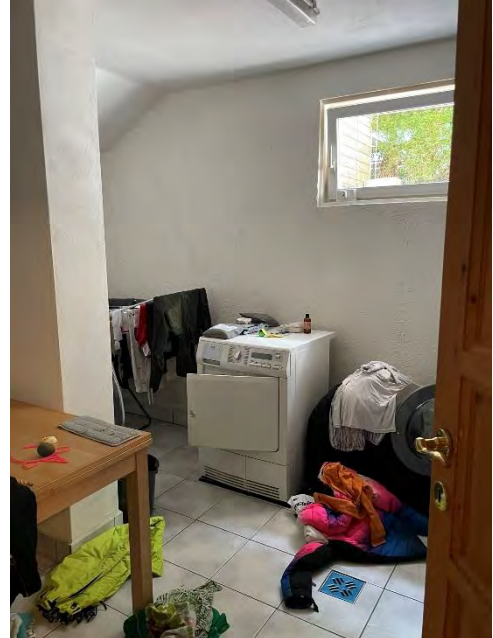


Bild 38 von 63
Blick in den Waschraum



Bild 39 von 63
Blick unter die Stiege im Waschraum

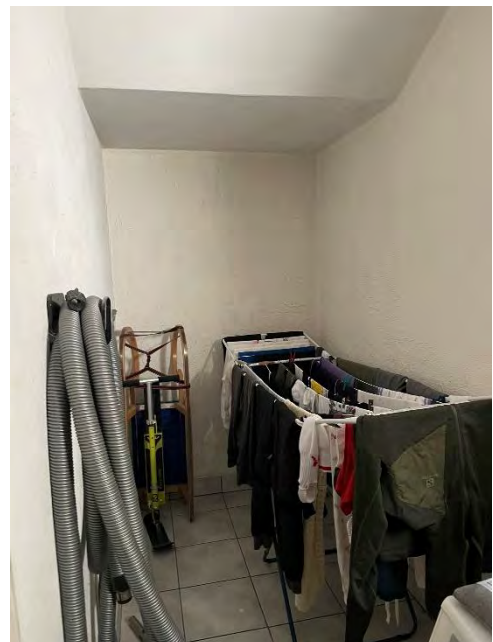


Bild 40 von 63
Blick in den Waschraum

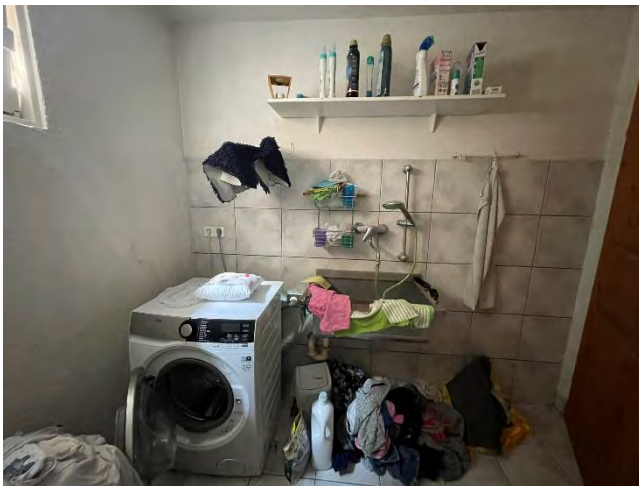


Bild 41 von 63
Blick in den Wasorraum

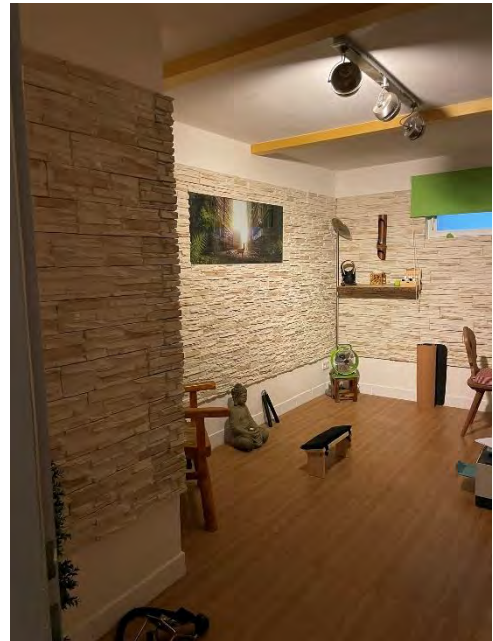


Bild 42 von 63
Blick in den Keller 2



Bild 43 von 63
Blick in den Keller 2

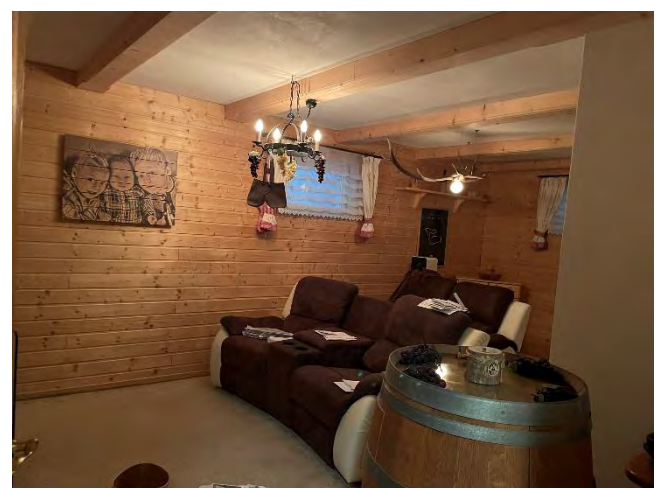


Bild 44 von 63
Blick in den Keller 1

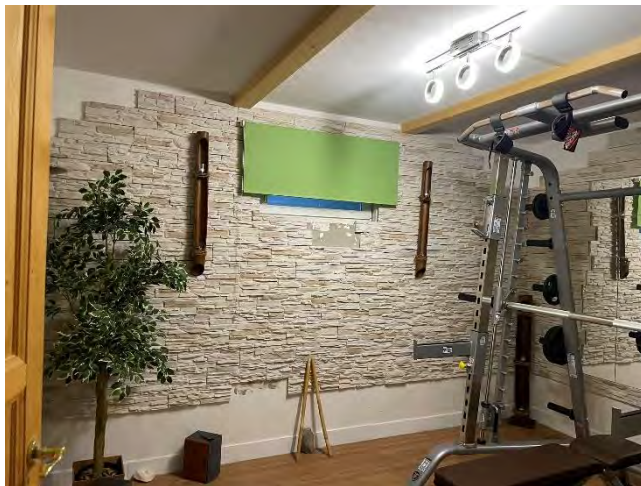


Bild 45 von 63
Blick in den Keller 3



Bild 46 von 63
Blick in den Abstellraum



Bild 47 von 63
Blick auf den Heizkessel im Heizraum



Bild 48 von 63
Blick auf die Pooltechnik im Heizraum

Außenbereich



Bild 49 von 63
Blick in den Tankraum



Bild 50 von 63
Blick auf den Pool und in den Garten



Bild 51 von 63
Blick auf die Stiege in Richtung Pool



Bild 52 von 63
Blick auf den Zugangsbereich in Richtung Vorplatz
auf der Nordseite des Grundstücks



Bild 53 von 63

Blick auf die Terrasse in Richtung Südwesten



Bild 54 von 63

Blick auf den Zugangsbereich auf der Südseite des Grundstücks



Bild 55 von 63

Blick auf den Zugang zum Kellergeschoß auf der Südseite des Grundstücks



Bild 56 von 63

Blick auf den Holzanbau
(Abstellraum zu Lagerzwecken) an der Garage



Bild 57 von 63
Blick in den kleinen Abstellraum



Bild 58 von 63
Blick in die Doppelgarage

Außen

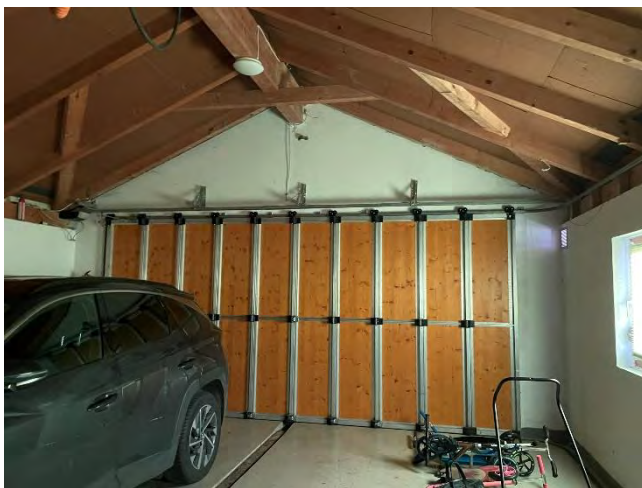


Bild 59 von 63
Blick in die Doppelgarage



Bild 60 von 63
Blick auf Ausblühungen an der Holzuntersicht



Bild 61 von 63

Blick auf die Fuge im Gemäuer
auf der Südseite des Grundstücks



Bild 62 von 63

Blick auf den Terrassenanschluss

Zufahrt der Gemeindestraße



Bild 63 von 63

Blick auf die nahe gelegene Hochspannungsleitung
südlich der Liegenschaft

Schätzung der Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting
Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in 5102 Anthering, Wald 24

D. RISIKOEINSCHÄTZUNG

FUNGIBILITÄT DER LIEGENSCHAFT

Marktgängigkeit und Transaktionsfähigkeit				
über 12 Monate		bis zu 12 Monate		bis zu 6 Monate
5	4	3	2	1
				

DRITTVERWENDUNGSFÄHIGKEIT

Drittverwendungsfähigkeit				
nein	unwahrscheinlich	wahrscheinlich	leicht	sehr leicht
5	4	3	2	1
				

KONTAMINATIONSRISIKO

Kontaminationsrisiko				
ja	wahrscheinlich	wahrscheinlich nicht	sehr gering	nein
5	4	3	2	1
				

MARKTSEGMENTIERUNG

Nachfrage aufgrund des Standortes – Einschätzung der SV				
keine	wenig	durchschnittlich	groß	sehr groß
5	4	3	2	1
				

E. BEWERTUNG

TERMINOLOGIE

1. Verkehrswert gem § 2 (2) LBG

Es ist der Verkehrswert zu ermitteln, also jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Ziel des Gutachtens ist sohin die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität.

Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

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

Der Verkehrswert lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG 1992) definiert sich wie folgt:

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

2. Wertermittlungsverfahren – LBG

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens und dessen Kombination ist legal wie folgt geregelt:

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

VERFAHREN

1. Vergleichswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Vergleichswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 4 LBG und § 10 LBG wie folgt festgelegt:

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 10 Liegenschaftsbewertungsgesetz

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

Das Vergleichswertverfahren vollzieht sich schematisch in folgenden Stufen:

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

Kriterium der hinreichenden Übereinstimmung ist neben der Stichtagsbezogenheit auch der Grundzustand, der sich nach den rechtlichen Gegebenheiten, den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstückes ergibt.

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

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

Stufe 3 Jede Liegenschaft hat ihre eigene Individualität und weist mehr oder weniger große Unterschiede in ihren Zustandsmerkmalen gegenüber den in Betracht kommenden Vergleichsgrundstücken auf. Neben diesen qualitativen Unterschieden ist zu berücksichtigen, dass die für die Vergleichsgrundstücke auf dem Markt ausgehandelten Preise zu einer Zeit vereinbart wurden, die gegenüber dem Wertermittlungsstichtag von einem unterschiedlichen allgemeinen Preis- oder Wertniveau bestimmt ist. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sind nämlich insbesondere aufgrund von Veränderungen in all-

gemeinen wirtschaftlichen Verhältnissen idR stetigen Schwankungen unterworfen und nur selten, allenfalls kurzfristig konstant. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

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

Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Sache so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann. Die Orientierung an Preisen für vergleichbare Objekte – wie sie im allgemeinen Geschäftsverkehr durchaus üblich ist – entspricht auch den am Grundstücksmarkt vorherrschenden Gepflogenheiten. Die Anwendung des Vergleichswertverfahrens setzt daher eine sorgfältige Beobachtung des Marktgeschehens voraus.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.

Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Das Vergleichswertverfahren führt im Allgemeinen durch Mittelung von zeitnahen Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke direkt zum Verkehrswert. Anpassungen an die Gegebenheiten des Marktes, wie sie beim Ertragswert- und mehr noch beim Sachwertverfahren gegebenenfalls erforderlich werden, können weitestgehend außer Ansatz bleiben, da die aktuelle Marktsituation sich in den erhobenen Vergleichswerten widerspiegelt.

Im praktischen Einsatz stellt sich häufig das Problem, dass

- vielfach keine ausreichende Zahl an Kaufpreisen (Vergleichsgrundstücke) vorliegt,
- die Wertermittlungsobjekte oft nicht direkt vergleichbar sind,
- die Kaufpreise für einen Preisvergleich nicht geeignet sind (Liebhaberpreise, Gefälligkeitspreise, Zwangsversteigerungen) oder aber die Mechanismen zur Preisbildung mangels Informationen nicht nachvollziehbar sind,
- die Kaufpreise zu wenig zeitnah um den Wertermittlungsstichtag angefallen sind.

Bei der Heranziehung von Vergleichswerten kann ebenso wie beim Sachwert und beim Ertragswert auch eine Trennung des Bodens vom Gebäude vorgenommen werden. Darüber hinaus ist die Marktsituation zu beachten, sodass es insgesamt drei Vergleichsebenen gibt:

- Vergleichbarkeit des Bodens
- Vergleichbarkeit der Baulichkeiten
- Vergleichbarkeit der Marktsituation.

Vergleichbarkeit des Bodens:

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

Vergleichbarkeit der Baulichkeiten:

Für die Vergleichbarkeit von Gebäuden oder Wohnungen sind nachstehende wesentliche Vergleichsmerkmale zu berücksichtigen: Art, Beschaffenheit, Größe, Ausstattung, Lage, Besonderheiten, Außenanlagen.

Vergleichbarkeit der Marktsituation:

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

Die Feststellung des Bodenwertes kann auch über einen indirekten Preisvergleich erfolgen. Im indirekten Vergleichswertverfahren wird geprüft, welche Nutzfläche bei Neuerrichtung eines Gebäudes unter Berücksichtigung des gültigen Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes realisiert werden könnte. Die erzielbare Nutzfläche multipliziert mit dem marktkonformen Grundkostenanteil ergibt den Bodenwert.

2. Sachwertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Sachwertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 6 LBG wie folgt festgelegt:

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz

(1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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.

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern und Reihenhäusern angewandt. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts 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 gekürzt⁹.

Der Sachwert einer Liegenschaft ergibt sich sohin aus folgenden Komponenten:

$$\begin{array}{l}
 \text{Bodenwert (über das Vergleichswertverfahren)} \\
 + \text{ Herstellungskosten der baulichen Anlagen (Vergleichswertverfahren)} \\
 - \text{ Korrektur wegen des Gebäudealters} \\
 \pm \text{ Korrektur wegen sonstiger Umstände} \\
 \hline
 = \text{ Sachwert}
 \end{array}$$

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

⁹ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in dem die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Sie wird im Allgemeinen durch Abzug des Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert meist nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Neben dem Wert der baulichen Anlagen ist auch der Wert der Außenanlagen (d.h. die Befestigung der Bodenflächen, die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc.) festzusetzen und wird meist mit einem Pauschalbetrag angesetzt.

3. Ertragswertverfahren

Die gesetzlichen Bestimmungen zum Ertragswertverfahren sind im Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter § 5 LBG wie folgt festgelegt:

§ 5 LBG Ertragswertverfahren

(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands 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 Reinertrags ist auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird¹⁰.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen.

¹⁰ Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung

Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren:

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszins (Kapitalisierungszinssfuß)

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Aufgrund der unterschiedlichen Restnutzungsdauer von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der gewöhnlichen Lebensdauer, dem technischen Zustand und der Art ihrer Nutzung.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung. In den Liegenschaftszinssatz („Kapitalisierungszinssatz“ laut LBG) fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder, sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

4. Sonstige Wertermittlungsmethoden

Neben den oben detailliert beschriebenen drei normierten Verfahrensarten sind auch die DCF-Methode im Sinne der ÖNORM B 1802-2 und das Residualwertverfahren im Sinne des ÖNORM B 1802-3 als normierte Verfahren anzusehen. Neben den sogenannten „normierten Verfahren“ können aber iS des § 3 (1) LBG im Bedarfsfall auch dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechende andere Wertermittlungsmethoden angewandt werden. Dazu zählt beispielsweise die Profits-Methode.

VERFAHRENSWAHL

Bei der bewertungsgegenständlichen **Liegenschaft** ist nach Meinung der gefertigten Sachverständigen das **Sachwertverfahren** (siehe Erläuterung [Sachwertverfahren](#) Seite 63 f in diesem Gutachten) anzuwenden, da es sich um eine eigengenutzte Liegenschaft handelt, eine Vermietung unter Ertragserzielungsaspekten aus meiner Markterfahrung nicht marktüblich ist und daher das Ertragswertverfahren nicht zur Anwendung kommt.

WERTERMITTLUNG

1. Bodenwertermittlung

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt im **Vergleichswertverfahren**. Laut § 4 LBG ist im Vergleichswertverfahren der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

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

Im Zuge der Erhebungen in der eigenen Kaufpreissammlung, in den Sammlungen von Makler- und SachverständigenpartnerInnen sowie auf den gängigen Online-Plattformen war festzustellen, dass unmittelbare Vergleichswerte für Grundstücke dieser Art und Lage nicht vorhanden waren. Es wurde daher auf Transaktionsdaten mittelbar vergleichbarer Grundstücke zurückgegriffen und die abweichenden Eigenschaften und wertbeeinflussenden Faktoren (wie insbesondere Lage, Widmung, Größe, Konfiguration und unterschiedliche Abschlusszeitpunkte) im Rahmen der Vorgaben des Liegenschaftsbewertungsgesetzes durch Korrekturfaktoren abgeglichen und somit ein Verkehrswert für die gegenständliche Liegenschaft abgeleitet.

Für diese Liegenschaft wurden folgende mittelbare Vergleichswerte erhoben:

Vergleichswerte									
KG	EZ	TZ	GSt. Nr.	Größe	Kaufpreis/m ²	KV-Datum	Widmung	Korr.Faktor	Vergleichswert
56401	238	12757/2023	2758	876 m ²	388,12 €/m ²	01.06.2023	EW	10%	426,93 €/m ²
56409	899	1517/2026	3761	633 m ²	458,13 €/m ²	18.12.2025	EW	-5%	435,22 €/m ²
56409	92	8694/2025	3759	660 m ²	489,39 €/m ²	21.08.2025	EW	-10%	440,45 €/m ²
Mittelwert									434,20 €/m ²
Mittelwert (gerundet)									435,00 €/m²

Aus den o.a. Vergleichswerten ergibt sich unter Abgleich der wertrelevanten Faktoren ein durchschnittlicher **Bodenwert von rund EUR 435.- / m²**.

Dies ergibt:

Bodenwert			
EZ 178	Gst.-Fläche	Bodenwert/m ²	Bodenwert
Grundstück 2790	821 m ²	435,00 €/m ²	357.135,00 €
Bodenwert			357.135,00 €
Bodenwert gerundet			355.000,00 €

2. Bauwertermittlung

Die Bewertung erfolgt auf Basis der „Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025“ zur Bewertung von mehrgeschoßigen Wohngebäuden mit normaler Raumhöhe, wobei diese Empfehlungen von den gefertigten Sachverständigen auf die vorliegende Gebäudesituation angepasst werden.

Die durchschnittlichen Herstellungskosten (Kostenbasis 2025) für den städtischen Bereich in **Salzburg** reichen je nach Ausstattung von € 3.000,00/m² (normal) über € 3.900,00/m² (gehoben) bis € 4.500,00/m² (hochwertig) vollausgestatteter Wohnnutzfläche inkl. Umsatzsteuer. Dabei sind die Herstellungskosten gebietsbezogen für den ländlichen Raum um bis zu -10 % anzupassen.

Überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) sind mit ca. 5 % bis 15 % Aufschlag zu berücksichtigen.

Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser) können einen Aufschlag von bis zu 30 % bzw. Großprojekte einen Abschlag bis zu -10 % erfordern.

Nebengeschoße (z.B. Keller) liegen im Aufwand bei ca. 40 % bis 70 % und (Tief-)Garagen liegen im Aufwand bei ca. 20 % bis 50 % der Herstellungskosten von Hauptgeschoßen.¹¹

Für Dachschrägen und Mansarden werden analog der Richtwerte für Baukosten je nach Ausstattung ca. 70 % bis 100% der Herstellungskosten von Hauptgeschoßen angesetzt.

Ausgehend von einer normalen¹² bis gehobenen¹³ Ausstattung wird für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft hinsichtlich des **Erdgeschoßes** von Neubauherstellungskosten von durchschnittlich **€ 4.000.- / m²** ausgegangen, für die ausgewiesenen Nutzflächen im **Dachgeschoß** werden durchschnittlich **€ 3.800.- / m²** angesetzt und die Flächen im **Kellergeschoß** werden mit durchschnittlich **€ 2.100.- / m²** bewertet. Für die **Garage** werden **€ 1.600.- / m²** in Ansatz gebracht.

Bei Verwendung dieser Ansätze sind die Terrasse, die Balkone, der Spitzboden und das Stiegenhaus bereits mitberücksichtigt.

Die Außenanlagen und der Pool werden pauschal bewertet.

Unter Berücksichtigung der bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Ausstattungssituation wird eine Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes von 70 Jahren angesetzt und eine lineare Alterswertminderung gebildet.

¹¹ Empfehlung für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025 – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige“; Heft 03/2025

¹² Normale Ausstattung: Standard etwa nach Wohnbauförderungsrichtlinien (Mindestausstattung), keine Individualausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm „Normalverbraucher“ – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige“; Heft 03/2025

¹³ Gehobene Ausstattung: gediegene Ausführung, jedoch ohne wesentliche Luxuskomponenten und Designerelemente, sehr gute aktuelle bauphysikalische Eigenschaften und Installationsqualität, wirtschaftlicher Energiebedarf – Dipl.-Ing. Roland Popp in „Sachverständige“; Heft 03/2025

Dies ergibt:

Bauwert				
Neubauwert				
Einheit	Fläche		Herstellungskosten/m²	Herstellungskosten
Erdgeschoß	91,00 m²	100%	4.000,00 €/m²	364.000,00 €
Dachgeschoß	92,00 m²	100%	3.800,00 €/m²	349.600,00 €
Kellergeschoß	86,00 m²	100%	2.100,00 €/m²	180.600,00 €
Garage	43,00 m²		1.600,00 €/m²	68.800,00 €
Neubauwert Gebäude	312,00 m²			963.000,00 €

Wertminderung infolge Alters

Baujahr	2000			
Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre			
Alter zum Bewertungsstichtag (gerundet)	26 Jahre			
Restnutzungsdauer	44 Jahre			
Lineare Alterswertminderung	37,14%	x 963.000,00 €		- 357.658,20 €

Bei einer Gesamtnutzungsdauer von rund 70 Jahren und einem durchschnittlichen Alter zum Bewertungsstichtag von rund 26 Jahren beträgt die lineare Alterswertminderung 37,14 %.

Bauwert	605.341,80 €
----------------	---------------------

Bauwert sonstiger Anlagen und Zubehör	
Außenanlagen und Pool (pauschal)	30.000,00 €
Bauwert sonstiger Anlagen und Zubehör (gerundet)	30.000,00 €

Wert der baulichen Anlagen und Zubehör	
Bauwert Gebäude	605.341,80 €
Bauwert sonstiger Anlagen und Zubehör	30.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen und Zubehör	635.341,80 €
Wert der baulichen Anlagen und Zubehör gerundet	635.000,00 €

3. Sachwert

Der Sachwert bildet die Summe aus Bodenwert und Bauwert und stellt sich für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wie folgt dar:

Sachwert	
Bodenwert	355.000,00 €
Wert der baulichen Anlagen und Zubehör	635.000,00 €
Sachwert der Liegenschaft	990.000,00 €
Sachwert gerundet	990.000,00 €

ANPASSUNG ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

Gem § 7 LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert des Bewertungsgegenstandes der Situation am Realitätenmarkt zum Bewertungsstichtag noch nicht entsprach.

Zum Bewertungsstichtag war festzustellen, dass der relevante Immobilienmarkt infolge immer noch erhöhter Finanzierungskosten, regulatorischer Verschärfungen sowie einer allgemeinen Nachfrageschwächung rückläufig war. Für Bestandsobjekte in Nebenlagen war am Markt ein deutlicher Nachfragerückgang beobachtbar, was sich unmittelbar auf die Höhe des zu erzielenden Verkehrswertes niederschlägt.

Eine Anpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes ist daher nötig. Der rechnerisch ermittelte Sachwert wird um -15,00 % angepasst.

Dies ergibt:

Verkehrswert	
Sachwert	990.000,00 €
Marktanpassung - Abschlag 15 %	148.500,00 €
	841.500,00 €
Verkehrswert	840.000,00 €

VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

„Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.“

Wert der Liegenschaft EZ 178 GB 56401 Acharting per 07.04.2026	€	840.000,00
---	----------	-------------------

ZUBEHÖR

Als Zubehör ist zu berücksichtigen und wird bewertet:

Einbauküche im Erdgeschoß	€	1.000,00
Summe Zubehör	€	1.000,00

Der gefertigten Sachverständigen ist bewusst, dass die vorhandenen Einbauküchen in der Anschaffung sicherlich höhere Kosten verursacht hat. Erfahrungsgemäß sind jedoch Erwerber in der Regel kaum bereit, die Anschaffungskosten auch nur annähernd zu bezahlen, weshalb der Wert in der dargestellten Größenordnung ermittelt wurde.

Der ermittelte Wert enthält die gesetzliche Umsatzsteuer. Die Funktionsfähigkeit der Einbaugeräte wurde nicht überprüft.

RECHTE UND LASTEN

Aus dem Grundbuch ersichtliche, wertbeeinflussende dingliche Rechte und Lasten sind nicht vorhanden.

F. ERGEBNIS

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 178 Grundbuch 56401 Acharting**, Einfamilienwohnhaus mit Doppelgarage und Pool in **5102 Anthering, Wald 24** unter Berücksichtigung der im Gutachten angeführten allgemeinen und besonderen Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung zum **Stichtag 07.04.2026**

gerundet.....€ **840.000,--**
(In Worten: **EURO**achthundertvierzigtausend)

Der **Wert** des **Zubehörs** beträgt zum Bewertungsstichtag

gerundet.....€ **1.000,--**
(In Worten: **EURO**eintausend)

Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Katharina Hubner, MA, MSc, REV
Salzburg, am 29. Mai 2026

G. EVS 3 – VERTRAULICHKEITSERKLÄRUNG

Die fertigende Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass sie diese Liegenschaftsbewertung unter strikter Einhaltung der EVS 3 der Europäischen Bewertungsstandards der TEGoVA, 10. Auflage erstellt hat.

EVS 3 – Jede Bewertung, die gemäß diesen Standards durchgeführt wird, ist von einem qualifizierten Sachverständigen selbst oder unter dessen strikter Aufsicht zu erstellen.

Sachverständige haben jederzeit die höchsten Standards hinsichtlich Aufrichtigkeit und Integrität beizubehalten und ihre Aufgaben auf eine Weise durchzuführen, die ihren Kunden, der Öffentlichkeit, ihrem Berufsstand sowie der jeweiligen nationalen Berufsvereinigung der Sachverständigen nicht zum Schaden gereicht.

Sämtliche qualifizierte Sachverständige sowie deren vertretende Berufs- und Fachverbände sind zur Einhaltung des Verhaltenskodex von TEGoVA verpflichtet.

INTERESSENSKONFLIKT

1. Die Anforderungen an den Sachverständigen hinsichtlich seiner fachlichen Objektivität bedeuten, dass er sich über alle Sachverhalte, die einen Interessenskonflikt darstellen könnten, bewusst sein muss. Gleich zu Beginn sollte der Sachverständige den Klienten ersuchen, ihm betroffene beziehungsweise mit dem Auftrag in Verbindung stehende Parteien zu benennen, um festzustellen, ob daraus ein möglicher Interessenskonflikt für ihn selbst, seine Partner, Mitgeschäftsführer oder nahe Familienmitglieder entstehen könnte.
2. Besteht ein derartiger Konflikt, ist dies dem Kunden schriftlich offenzulegen. Dieser kann daraufhin entscheiden, ob er diesen Auftrag bestätigen möchte oder nicht; dies erfordert eine klare Darstellung des Sachverhalts in jeglichen Bestätigungen oder Gutachten, die durch den Sachverständigen erstellt werden.
3. Es können sich jedoch Umstände ergeben, unter denen der Sachverständige die Annahme eines derartigen Auftrags trotz entsprechender Kundenwünsche dennoch ablehnt.

UNABHÄNGIGKEIT DES SACHVERSTÄNDIGEN

1. Zwar hat der Sachverständige in seinen Bewertungen und Wertfeststellungen immer objektiv und professionell vorzugehen, es wird jedoch seitens des Sachverständigen (und – wo angebracht – seitens des Unternehmens, das Bewertungen vornimmt) in vielen Fällen notwendig und professionell sein, seine Unabhängigkeit von jeglicher Partei, die am Bewertungsergebnis interessiert sein könnte, aufzuzeigen. Jegliche derartige Verbindungen, andere potenzielle Quellen eines Interessenskonfliktes oder weitere Sachverhalte, die die Unabhängigkeit oder Objektivität des Sachverständigen bedrohen, sind dem Kunden in schriftlicher Form mitzuteilen und im Gutachten festzuhalten.
2. Wenn mehrere Sachverständige gemeinsam beauftragt werden, unterliegen diese einzeln, jeder für sich, den oben angeführten Anforderungen hinsichtlich Unabhängigkeit und Objektivität.
3. Es gibt verschiedene Umstände, wo es die Beziehung mit dem Kunden oder anderen Parteien absolut zwingend erfordert, dass der Sachverständige nicht nur sachkundig ist bzw. als solches gesehen wird, sondern dass er auch unabhängig ist und kein verborgener Interessenskonflikt besteht – unbeschadet dessen ob dieser tatsächlich, möglich oder zum Zeitpunkt der Auftragsannahme vorhersehbar ist.
4. Wenn in einem Land nationale Bestimmungen zur Objektivität und Unabhängigkeit bestehen, sind diese ebenfalls zu erfüllen und im Gutachten anzuführen.

Die fertigende Sachverständige erklärt weiters:

- sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die sie vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten haben, und
- den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte

vertraulich zu behandeln.