



Bezirksgericht Weiz
Radmannsdorf-gasse 22
8160 Weiz

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 28.01.2026/nb
Unser Zeichen: 2351/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 478, Gst. Nr. 1279/7 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68138 Pischelsdorf, BG Weiz, in **8212 Pischelsdorf 248**.

Auftraggeber: Bezirksgericht Weiz
Geschäftszahl **12 E 27/25h**

Betreibende Partei: Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft
Sparkassenplatz 4, 8010 Grau

Vertreter: ScherbaumSeebacher Rechtsanwälte GmbH
Schmiedgasse 2, 8010 Graz

1. Verpflichtete Partei: **Osagie ESOMON**
Pischelsdorf 248, 8212 Pischelsdorf in Steiermark

2. Verpflichtete Partei: **Patience ESOMON**
Pischelsdorf 248, 8213 Pischelsdorf in Steiermark

Stichtag: 10.12.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 52.627,54 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:.....	10
2.4	Kontaminierung:.....	11
2.5	Maße:	12
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	13
2.7	Infrastruktur:	13
2.8	Nutzung:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	14
2.9.1	Wohngebäude:	14
2.9.2	Garagengebäude:.....	21
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	21
3	BEWERTUNG.....	22
3.1	Wertermittlung:	34
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS.....	50
5	FOTODOKUMENTATION.....	51

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 478, Gst. Nr. 1279/7 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68138 Pischelsdorf, BG Weiz, in **8212 Pischelsdorf 248** beträgt

€ 193.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 272,51

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER', 'BAUER', 'GERICHTSSCHWERSLANDSTRASSE', and 'SV' in the center.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 10.12.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- 1. Verpflichtete Partei: Osagie Esomon
- 2. Verpflichtete Partei: Patience Esomon

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 478

Katastralgemeinde 68138 Pischelsdorf

Anteil 1/2

BLNr. 4

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Plan vom Feber 1967.
5. Baubewilligungsbescheid vom 04.04.1967 mit der Zahl 148-153/9-1967.
6. Bescheid – Endbeschau vom 07.09.1984 mit der Zahl 148-153/9-1967/84.

7. Bau- und Benützungsbewilligungsbescheid vom 16.07.2012 mit der Zahl 28-131/9-2012.
8. Bestandsplan vom 13.06.2012.
9. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
10. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
11. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
12. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
13. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
14. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
15. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
17. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
18. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
19. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
20. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
21. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
22. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
23. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
24. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
25. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
26. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
27. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
28. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
29. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
30. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
31. Zeitschrift „Sachverständige“.

32. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
33. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
34. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 68138 Pischelsdorf EINLAGEZAHL 478
BEZIRKSGERICHT Weiz

Letzte TZ 5650/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1279/7	GST-Fläche	* 1219	
	Bauf.(10)	150	
	Gärten(10)	1069	Pischelsdorf 248

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 105/1967 2861/1972 Grunddienstbarkeit
Gehen, Fahren, Reiten an Gst 1279/1 1279/4 1279/10
für Gst 1279/7

***** B *****

- 4 ANTEIL: 1/2
Osagie Esomon
GEB: 1983-05-20 ADR: Pischelsdorf 248 8212
a 21510/2012 IM RANG 20639/2012 Kaufvertrag 2012-06-20 Eigentumsrecht

- 5 ANTEIL: 1/2
Patience Esomon
GEB: 1984-06-14 ADR: Pischelsdorf 248 8212
a 21510/2012 IM RANG 20639/2012 Kaufvertrag 2012-06-20 Eigentumsrecht

***** C *****

- 3 a 21510/2012 Schuldschein und Pfandurkunde 2012-07-03
PFANDRECHT EUR 80.000,--

6 % Z und 5 % VZ je aus EUR 75.000,--
NGS EUR 16.000,-- für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft
(FN 319422p)

- 4 a 21510/2012 Pfandurkunde 2012-07-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 84.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 34274d)
im Rang NACH LNR 3
c 4418/2025 Hypothekarklage wegen EUR 52.627,54 s.A.
(21 Cg 85/25d - LG für ZRS Graz)

- d 5257/2025 Versteigerungsverfahren in LNR 10
5 a 6524/2016 Urteil 2015-05-04, Urteil 2016-08-30
PFANDRECHT vollstr EUR 27.436,25

(= EUR 23.693,83 + 3.742,42)
4 % Z aus EUR 23.693,83 seit 2015-05-04
4 % Z aus EUR 3.742,42 seit 2016-08-30
Kosten EUR 1.485,90 für
Ilse Kral geb 1964-08-19

- (11 E 5307/16h)
- 6 a 7137/2016 Schuldschein und Pfandurkunde 2016-11-09
 PFANDRECHT EUR 20.000,--
 4 % Z, 6 % VZ für
 Dr. Hannes Hausbauer geb 1967-04-25
- b 5650/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung
 in LNR 11
- 7 auf Anteil B-LNR 5
- a 1438/2020 Zahlungsauftrag 2019-12-11
 PFANDRECHT vollstr EUR 6.551,80
 Antragskosten EUR 268,80 für
 Republik Österreich (E-Stelle, Ziv 402311/19-6)
 (11 E 1038/20 w)
- 9 auf Anteil B-LNR 5
- a 3146/2025 Zahlungsbefehl 2025-05-07
 PFANDRECHT vollstr EUR 2.001,15
 darin enth Nebenforderung EUR 275,11
 4 % Z aus EUR 1.726,04 ab 2025-01-08
 4 % Z aus EUR 12,-- ab 2025-01-21
 4 % Z aus EUR 15,-- ab 2025-01-21
 4 % Z aus EUR 150,56 ab 2025-01-21
 4 % Z aus EUR 27,87 ab 2025-01-21
 4 % Z aus EUR 69,68 ab 2025-01-21
 Kosten EUR 353,50 samt 4 % Z seit 2025-05-07
 Kosten EUR 352,-- für
 Energie Graz GmbH (FN 234305 t)
 (11 E 2533/25 f)
- 10 a 5257/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr 52.627,54 s.A. für
 Steiermärkische Bank und Sparkassen
 Aktiengesellschaft (FN 34274d)
 (12 E 27/25h)
- b 5257/2025 Pfandrecht in LNR 4
- 11 a 5650/2025 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung
 zur Hereinbringung von vollstr EUR 20.000,-- s.A. für
 Dr. Hannes Hausbauer geb 1967-04-25
 (12 E 29/25b)
- b 5650/2025 Pfandrecht in LNR 6

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.07.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gleisdorf.

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

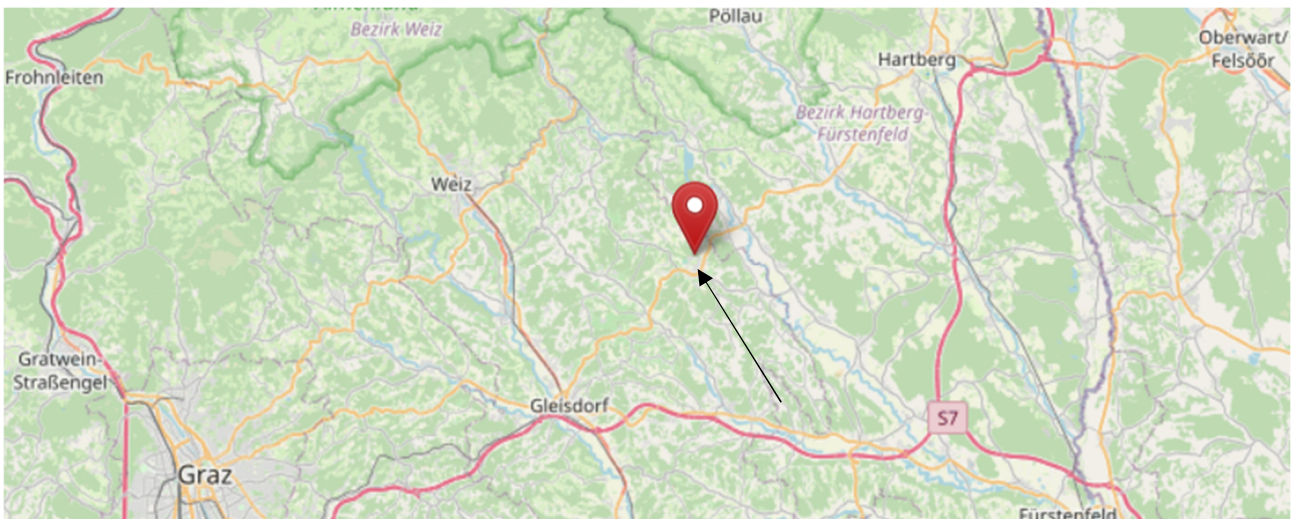
Anmerkung:

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

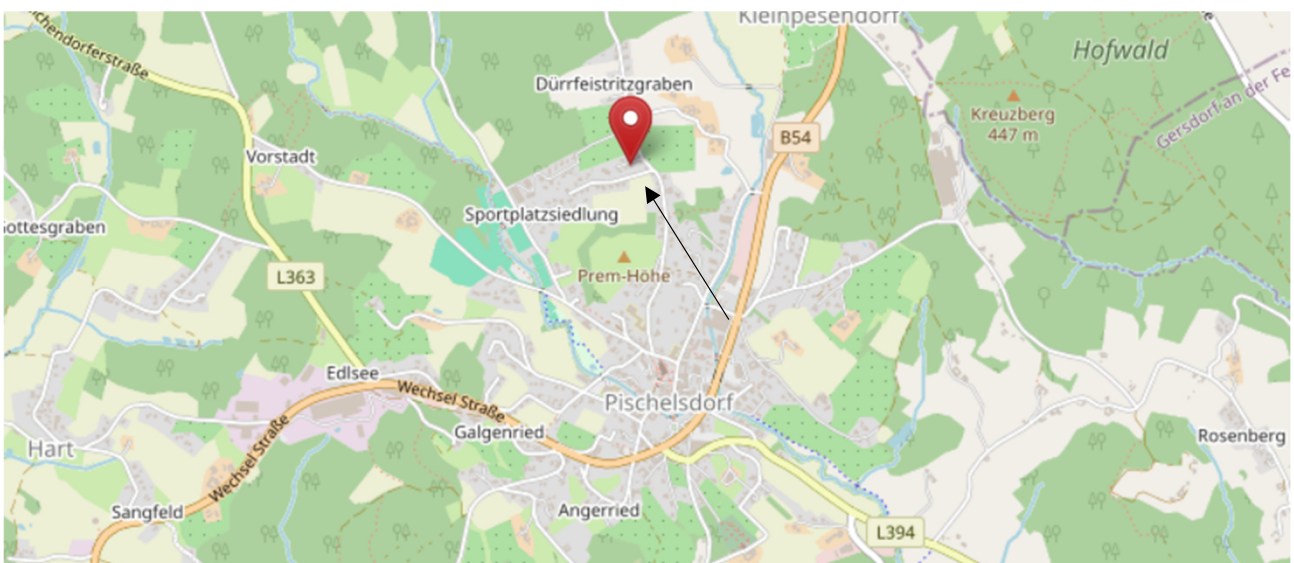
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Wohnhaus und der Garage befindet sich am Ortsrand von Pischelsdorf, in einem aufgelockert verbauten Gebiet auf einer Anhöhe gelegen und handelt es sich in Bezugnahme auf Pischelsdorf um eine gute Wohnlage. Die Erreichbarkeit erfolgt über eine asphaltierte Ortsstraße, welche in unmittelbarer Nähe als Sackgasse endet. Die Lage des Grundstückes ist geneigt, die Figuration rechteckig und ist eine zweiseitige Erschließung möglich, nachdem das Grundstück zwischen zwei Straßen liegend sich befindet. Die umliegenden Grundstücke sind, soweit bekannt, mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut. Teilbereiche sind unbebaut und handelt es sich hier, so scheint es, südseitig davon um einen neu erschlossenen Bereich.



Makrostandort

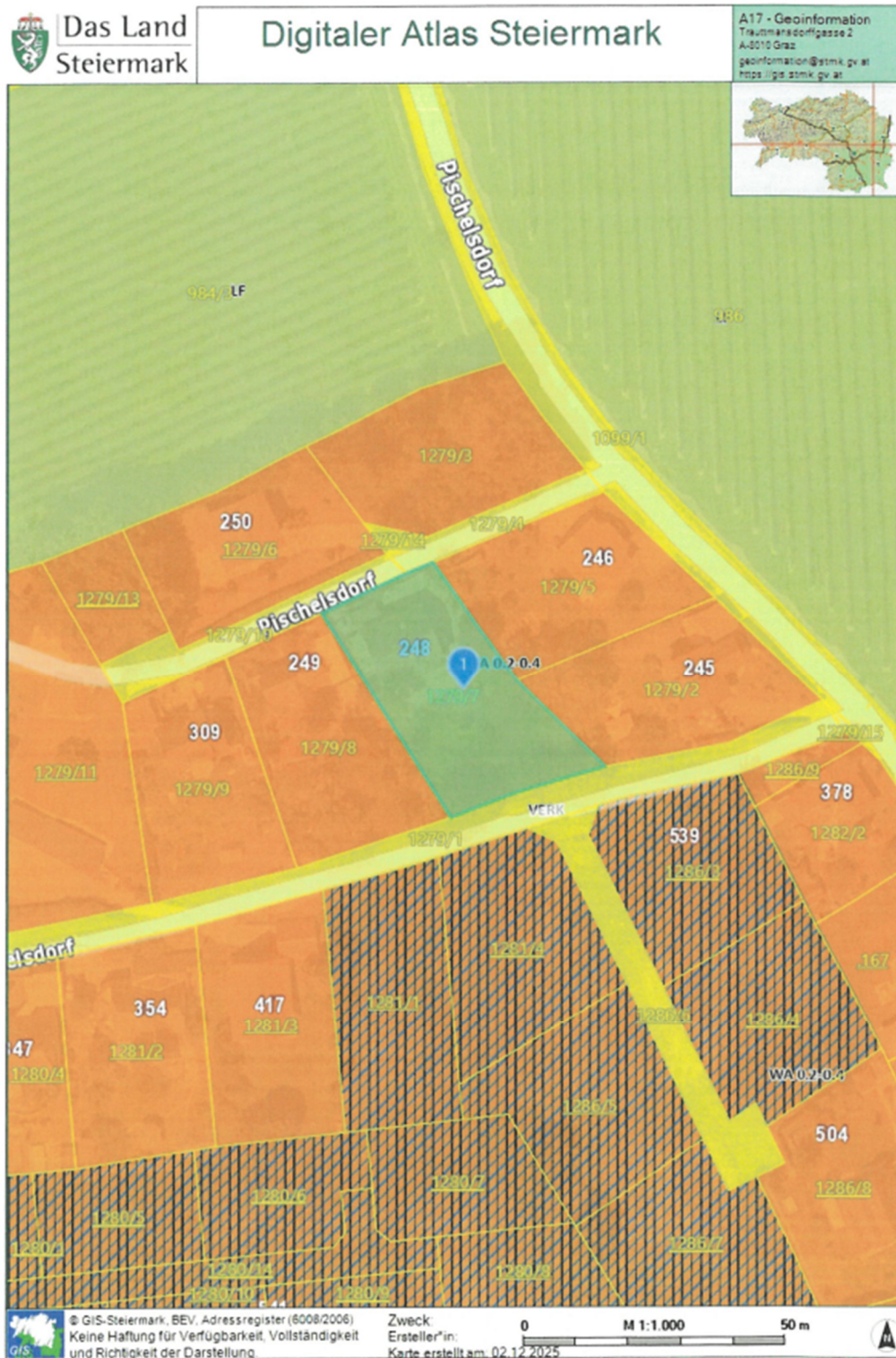


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen bzw. laut Mitteilung der Marktgemeinde Pischelsdorf am Kulm ist das Grundstück als „WA“ – Allgemeines Wohngebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,2-0,4 gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

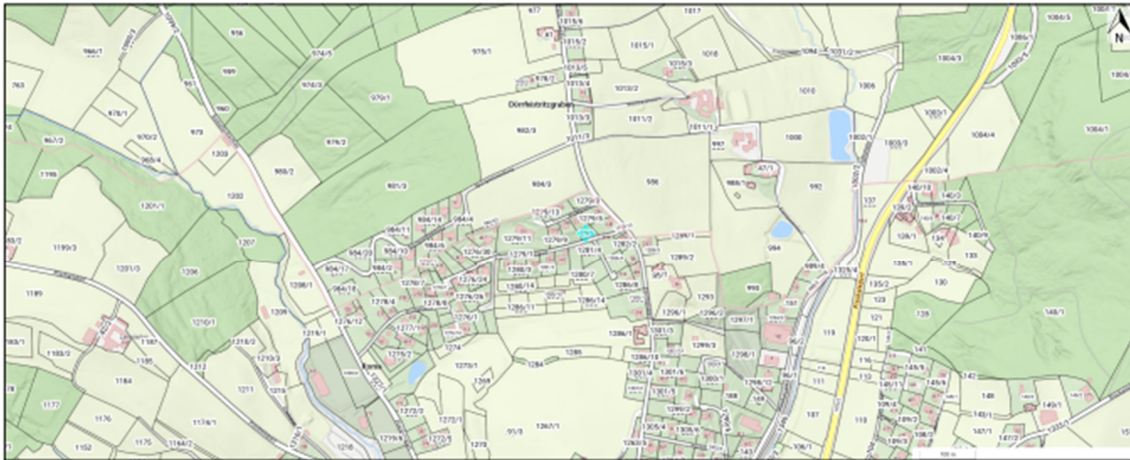
Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

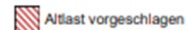
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



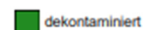
Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

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

2.5 Maße:

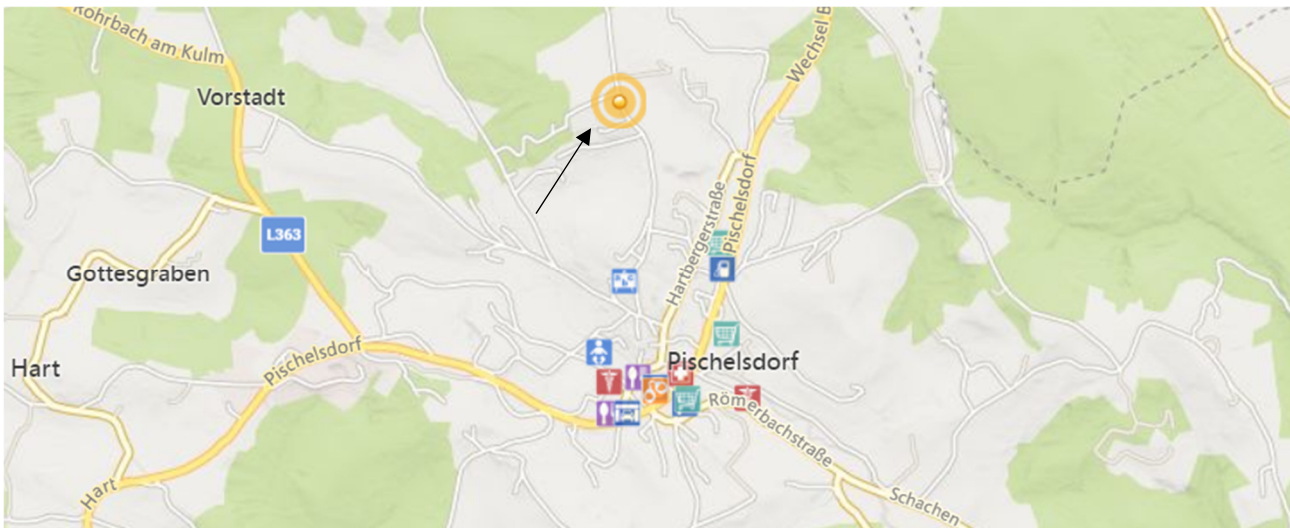
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura gemessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist zur Gänze erschlossen. Der Stromanschluss erfolgt über die Feistritzwerke Steweg GmbH, der Trinkwasseranschluss vom öffentlichen Leitungsnetz des Wasserverbandes Feistritztal und Kanalanschluss an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Pischelsdorf. Eine Sat-Anlage ist am Giebel des Hauses montiert.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte sowie öffentliche Haltestellen sind in Pischelsdorf vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Wie den beige-schafften Unterlagen zu entnehmen, wurde das Wohnhaus, laut Baubescheid und Einreichplan, ab 1967 errichtet und liegt eine Endbeschau aus 1984 vor. Festgehalten wird, dass der Dachgeschossausbau, laut Einreichplan, 2012 hergestellt wurde. Das Gebäude ist dreigeschossig, bestehend aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss, in Massivbauweise errichtet.

Die Figuration des Hauses ist rechteckig und bestehen im Dachgeschoss Zimmer 1, Zimmer 2, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum, Vorraum und Gangfläche. Dem Dachgeschoss ist ein Balkon angeschlossen.

Im Erdgeschoss sind an Räumlichkeiten vorhanden Windfang, Vorraum, Küche, Essraum, Vorraum mit Abstellraum, WC, Badezimmer, Schlafzimmer und Wohnzimmer. Dem Erdgeschoss ist ein Balkon angeschlossen.

Der Keller, teilweise unter und teilweise über Niveau, ist gleichfalls ausgebaut und bestehen Küche, Wohnzimmer, Vorraum, Schlafzimmer, Badezimmer, WC, Vorraum mit Abstellraum unter der Stiege, Heizraum, Tankraum, Tankraum und Gartengeräteraum.

Die Erschließung in der momentanen Konzeption erfolgt von der nordseitigen öffentlichen Ortsstraße, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Straße aus bestehen. Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Vorlegetufe. Die Geschosse untereinander sind über ein Stiegenhaus im Gebäude integriert vom Keller- bis zum Dachgeschoss miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Die Fundamente bestehen, wie den Einreichunterlagen zu entnehmen, aus Stampfbeton.

Kellermauerwerk: Betonschalsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Massivdecke – Fertigteildecke.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Ziegelfertigteildecke.

Dachgeschossausbau: Dieser Ausbau besteht aus einem Leichtbau, abgesehen von den Kniestöcken und Feuermauern, welche in Ziegeln errichtet sind.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach, die Dachvorsprünge sind mit Nut- und Federbrettern verschalt. Flachdach über dem Windfang, welches den Balkon im Dachgeschoss darstellt.

Dachdeckung: Eterniteindeckung. Der Kamin ist verblecht.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Dachgeschoss:

Zimmer 1:

PVC-Boden, Wände/Dachschräge gemalt, die Decke mit Styroporkassetten beplankt, furnierte Türe mit Zarge als Zugang, einflügeliges Holzfenster mit Außenrollo und Heizkörper.

Zimmer 2:

PVC-Boden, Wände/Decke/Dachschräge gemalt, einflügeliges Holzfenster mit Heizkörper, furnierte Türe mit Zarge als Zugang.

Küche:

PVC-Boden, Wände/Dachschräge gemalt, Küchenschild verflies, Decke mit Holz verkleidet, einflügeliges Holzfenster mit Kunststeinfensterbrett, wie in den restlichen Zimmern, der Zugang über eine furnierte Glastüre mit Zarge. Eingebaut ist eine Niro-Doppelabwäsche mit Armatur.

Badezimmer:

Fußboden/Wände verflies, Dachschräge mit Holz verkleidet, Dachflächenfenster aus Holz, furnierte Türe mit Zarge, Liegewanne, Waschbecken und Bidet mit Armaturen, das Bidet ist beschädigt, ein Heizkörper. Ein Waschmaschinenanschluss besteht.

WC:

Mosaikboden, die Wände auf eine Höhe von 1,40 m hoch verflies, die Dachschräge gemalt, Dachflächenfenster aus Holz, furnierte Türe mit Zarge und Heizkörper, Stand-WC und Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn.

Abstellraum:

PVC-Boden, Holztürstock als Zugang, vier Glasbausteine zur Belichtung vom Stiegenhaus, die Wände und die Dachschräge sind gemalt.

Vorraum und Gangfläche:

PVC-Boden, die Wände gemalt, die Decke in Holz verkleidet, ausziehbare Treppe zum Dachboden, sowie eine Holzglastüre vergittert zum Balkon, links davon eine Glasscheibe zum Stiegenhaus mit Heizkörper darunterliegend.

Balkon:

Fliesenboden beschädigt, zur Absturzsicherung ein Metallgeländer. Der Balkon befindet sich über dem Windfang des Erdgeschosses.

Stiege DG/EG:

Gewendelte Betonstiege, das Stiegenhaus, mit Ausnahme der Außenwand, ist mit Holz (Nut/Feder) ausgekleidet, die Außenwand ist tapeziert. Vorhanden ist ein Metallhandlauf und im Spindelbereich eine Brüstung, die gleichfalls in Holz verschalt ist.

Erdgeschoss:Windfang:

Fliesenboden, Wände gemalt bzw. mit Kork verkleidet, Decke mit Holz verkleidet, Metalleingangstür mit Glaslichte in Rundbogenform, zylindrischem Schloss, jedoch beschädigt. Festgehalten wird, dass im zweiten Teil des Windfanges eine Glaskonstruktion (Fenster) besteht aus einfachem Metallrahmen mit Verglasung, ein Heizkörper in diesem Bereich ist ersichtlich.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände gemalt bzw. in Holz vertäfelt, gleichfalls die Decke, Glastüre zum Windfang und mit Holz ausgekleidete Durchgangsöffnung zum Hauptvorraum. Von diesem Vorraum eine gewendelte Betonstiege zum Keller mit einer in Holz verkleideten Brüstung, darüber liegend sind die Wände und die Laufplatte der Stiege zum Dachgeschoß gemalt und zur Belichtung ein Glasbausteinfenster eingebaut, Heizkörper besteht.

Küche:

PVC-Boden, Wände/Decke gemalt, Küchenschild verflies, einflügeliges Holzfenster mit Rollo zum Windfang, darunter liegend der Heizkörper. Der Zugang über eine Schiebetüre, dem Gebäude zugehörig eine Abwäsche mit Tropfasse und Armatur.

Essraum:

PVC-Boden, Wände/Decke Malerei, Zugang über einen Durchgangsbogen von der Küche, zwei zweiflügelige Holzfenster mit Fensterbrettern und ein Heizkörper, Beheizung mit einem Holzofen und der Zugang zum Balkon über eine Alutüre.

Vorraum mit Abstellraum:

Fliesenboden, zum Abstellraum eine Durchgangsöffnung mit einem Türstock, die Wände und Decke gemalt, im Hauptvorraum mit Nut- und Federbrettern verschalt, ein Heizkörper in diesem Bereich vorhanden, ein Glasbausteinfenster besteht.

WC:

Fußboden und Wände 1,30 m hoch verflies, darüber liegend Wände und Decke gemalt, Holzfenster einflügelig, undurchsehbar, Holzglastüre mit Stock, Stand-WC und Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn.

Badezimmer:

Fußboden/Wände verflies (unterschiedliche Fliesen), Decke mit Paneelen verschalt, Holzfenster undurchsehbar mit Kippflügel und Holzglastüre mit Stock. Eingebaut eine viertelkreisförmige Dusche, Wanne, Waschbecken und Bidet, jeweils mit Armaturen, bei der Dusche eine Spritzschutzwand mit Kunststoffverglasung aufschiebbar, Heizkörper ist vorhanden.

Schlafzimmer:

Fliesenboden, Wände/Decke Malerei, zweiteiliges Holzfenster mit Rollo und Heizkörper, Holztürstock mit Türe als Zugang vom Vorraum.

Wohnzimmer:

Holzparkettboden, Wände/Decke gemalt, Zugang über eine Glasschiebetüre, zwei zweiflügelige Holzfenster mit Rollo. Zum Balkon hin eine Alutüre einflügelig, Beheizung über einen Einzelofen, wo ein Kamin besteht, welcher verflies ist.

Balkon:

Fliesenboden, durch den auskragenden Dachstuhl überdacht, wo die Untersicht mit Nut- und Federbrettern verkleidet ist, Metallgeländer zur Absturzsicherung mit einem Rigol an der Außenseite. Dieser Balkon ist auf Ziegelpfeilern gestützt.

Kellergeschoss:Küche:

Plattenbelag, Wände/Decke gemalt, Holzfenster mit Fensterbrett und Heizkörper, der Zugang vom Stiegenhaus über eine Holztüre mit Stock, Niro-Abwäsche mit Armatur ist eingebaut und zwei Fotos davon gemacht.

Wohnzimmer:

Holzboden, Wände/Decke Malerei, zweiteiliges Holzfenster mit Rollo, Fensterbrett und Heizkörper, Zugangsbogen von der Küche.

Vorraum:

PVC-Boden verwellt, Wände gemalt, Decke Nut/Feder verschalt, Holztüre mit Stock zum Garten und ein Heizkörper, teilweise sind Sprechanlagen ersichtlich, nicht funktionstüchtig.

Schlafzimmer:

Teppichboden, Wände tapeziert, Decke mit Styroporkassetten beplankt, zweiteiliges Holzfenster mit beschädigter Glasscheibe und Fensterbrett, ein Heizkörper, Holztüre mit Stock als Zugang.

Badezimmer:

Fußboden/Wände verflies, Decke Nut/Feder verkleidet, kleinformatiges Holzfenster undurchsehbar mit Kippflügel, Holztür mit Stock und Heizkörper, viertelkreisförmige Dusche und Waschbecken mit Armatur, bei der Dusche eine Duschwand in Kunststoff-verglasung.

WC:

Fußboden/Wände verflies, Decke Nut/Feder beplankt, Holztüre mit Stock, kleinformatiges Holzfenster undurchsehbar, Stand-WC und Handwaschbecken mit Kaltwasserhahn.

Vorraum mit Abstellraum unter der Stiege:

Fliesenboden, die Wände gemalt, die Decke mit Nut- und Federbrettern verschalt. Vorhanden in diesem Bereich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr, sowie der Waschmaschinenanschluss, wo die Waschmaschine sich auf einem Sockel befindet und ein Waschbecken mit Kaltwasserhahn befindet.

Heizraum:

Fliesenboden mit einem Sockel, auf welchem sich der Heizkessel befindet, die Wände auf eine Höhe von ca. 1,50 m verflies, darüber liegend Wände und Decke verputzt, Zugang über eine Brandschutztüre. Aufgestellt ein Ölkessel mit zur Gänze über Putz verlegter Verrohrung.

Tankraum:

Brandschutztür als Einstieg, Wände verputzt, Ortbetondecke unverputzt, eingebaut zwei Kunststofftanks, geschätzt je 1.500 Liter Fassungsvermögen.

Gartengeräteraum:

Betonstrich, Sockel und Mauerwerk verputzt, Ortbetondecke unverputzt, einfache Metalltüre mit Glaslichte als Zugang und ein einfaches Metallfenster.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, teilweise sind Holzverkleidungen vorhanden. Die Sanitärräume sind verflies.

Fassadengestaltung: Einfacher Fassadenputz mit Färbelung. Die Sohlbänke bestehen aus Metall.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Eingebaut ist eine Ölzentralheizungsanlage mit dazugehörigem Tankraum. Diese wird, wie bei meiner Befundaufnahme feststellbar, nicht genutzt. Ob sie funktionstüchtig ist, war augenscheinlich nicht prüfbar. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme wurden nur wenige Räume im Erdgeschoss beheizt mittels dem vorhandenen Einzelofen.

Anschlüsse: Der Stromanschluss erfolgt über die Feistritzwerke Steweag GmbH, der Trinkwasseranschluss vom öffentlichen Leitungsnetz des Wasserverbandes Feistritztal und Kanalanschluss an den Schmutzwasserkanal der Gemeinde Pischelsdorf. Eine Sat-Anlage ist am Giebel des Hauses montiert.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude zeigt hohe Abnutzungs- und Zeitschäden und auch einen hohen Instandhaltungsrückstau und zeigt sich in keinem optimalen Zustand. Das Wohnhaus entspricht den Errichtungszeitpunkten. Dies betrifft sowohl die Grundrissform als auch die Technik des Hauses und nicht heutigen Standard.

2.9.2 Garagengebäude:

An das Wohnhaus Richtung Straße angebaut ist eine Garage, eingeschossig und massiv errichtet. Die Garage dürfte gleichfalls Betonfundamente besitzen und ist Ziegelmauerwerk vorhanden (aufgrund der Wandstärken schließend).

Die Garage besitzt eine Betondecke, welche zugleich das Dach darstellt und nur einfache Abdichtung besitzt. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über ein Metallkipptor. Als Fußboden, soweit ersichtlich, ist Betonboden. Die Wand-, Decken- und Fassadenflächen sind einfach verputzt.

Der Zustand ist gleichfalls als sanierungsbedürftig zu bezeichnen. Unabhängig davon muss festgehalten werden, dass die Garage zur Gänze vermüllt ist.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

An der nordseitigen Straße (Hauptzugang und -zufahrt) besteht eine Einfriedung aus Sockel- und Pfeilermauerwerk in Waschbeton ausgeführt mit einem Metallzaun. Die Zufahrt erfolgt über ein händisch bedienbares Schiebetor.

Die Vorplatzfläche mit Zufahrt zur Garage ist asphaltiert. Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Kunststeinstufe mit einer Überdachung aus einer Metallkonstruktion, verglast, auf einem Sockel gestützt. Im Bereich der Zufahrt ist ein Rigol hergestellt.

Im Bereich Richtung Garten hin besteht ein mit Verbundsteinen ausgelegter Bereich – Terrassenfläche, wo massive Setzungsschäden bestehen.

Zu diesem Garten besteht eine Zufahrt über eine Rampe mit Verbundsteinplatten belegt und gleichfalls mit massiven Setzungsschäden.

Die Abgrenzung des Gartens über ein doppelflügeliges Metalltor, an zwei Pfeilern montiert. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen eine Grünzone dar. Auch diese Grünzone ist stark verwachsen und verwildert. Der restliche Bereich ist, soweit ersichtlich, mit einfachem Maschenzaun mit Netzbespannung – Sichtschutz eingefriedet.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte,

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

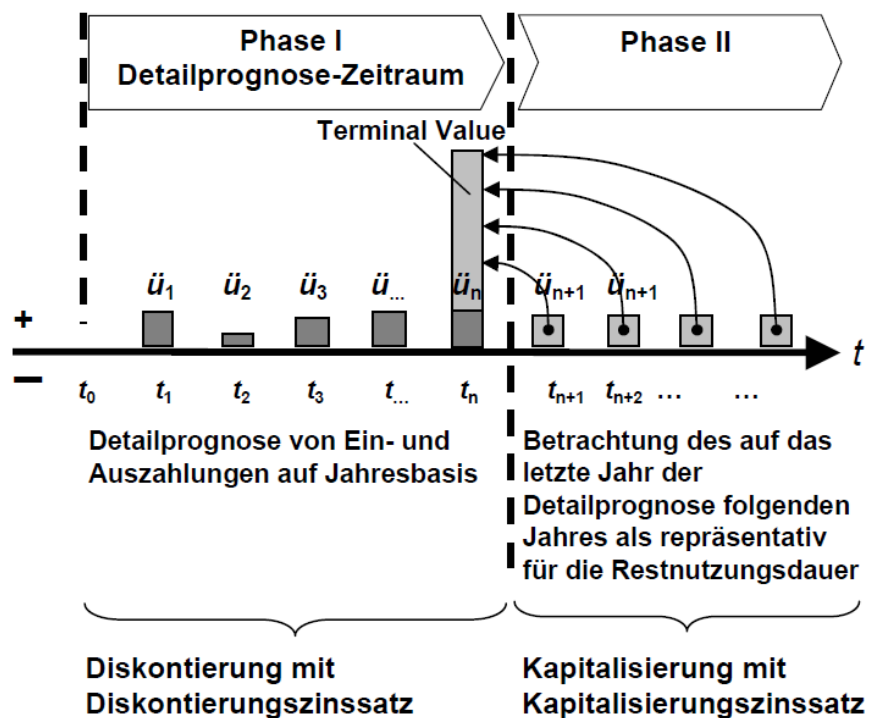
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

\ddot{U} Ein-/Auszahlungsüberschuss

t Periode auf Jahresbasis

t_0 Bewertungsstichtag

n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist

diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

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

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
4137/2024	2022	68138	9 283	464 150	50,00	9,0%	54,50
5644/2023	2023	68138	1 000	55 000	55,00	6,0%	58,30
977/2023	2022	68138	945	50 000	52,91	9,0%	57,67
7051/2022	2022	68138	830	40 000	48,19	9,0%	52,53
1622/2023	2022	68138	830	40 000	48,19	9,0%	52,53
3988/2022	2022	68138	833	40 000	48,02	9,0%	52,34
6551/2024	2024	68138	1 078	60 000	55,66	3,0%	57,33
6315/2024	2024	68138	1 005	55 000	54,73	3,0%	56,37

MITTELWERT € / m² 55,2

<i>GST.</i>	<i>1279/7</i>				
	1 219 m ²	à €	55 / m ²	€	67 045,00

GRUNDWERT € **67 045,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

KG:

Küche	2,28	x	4,75	=	10,83 m ²
Wohnzimmer	4,86	x	3,77	=	18,32 m ²
Vorraum	4,19	x	2,00	=	8,38 m ²
Schlafzimmer	5,20	x	4,28	=	22,26 m ²
Badezimmer	2,24	x	1,85	=	4,14 m ²

WC	0,96	x	1,57	=	1,51 m ²
Vorraum	1,74	x	1,02	=	1,77 m ²
	1,98	x	1,56	=	3,09 m ²
	2,17	x	2,40	=	5,21 m ²
	2,85	x	1,42	=	4,05 m ²
Abstellr. u. d. Stiege	2,58	x	1,12	=	2,89 m ²
Heizraum	1,56	x	1,77	=	2,76 m ²
	1,71	x	4,07	=	6,96 m ²
Tankräume	2,20	x	2,18	=	4,80 m ²
Gartengeräterraum	1,48	x	4,96	=	7,34 m ²
				=	104,31 m ²

EG:

Windfang	3,35	x	1,60	=	5,36 m ²
Vorraum	2,46	x	1,35	=	3,32 m ²
Küche	2,34	x	4,84	=	11,33 m ²
Essraum	4,93	x	3,87	=	19,08 m ²
Vorraum	1,05	x	1,15	=	1,21 m ²
	3,32	x	2,52	=	8,37 m ²
Abstellraum	0,88	x	1,35	=	1,19 m ²
WC	1,50	x	0,91	=	1,37 m ²
Badezimmer	2,60	x	2,13	=	5,54 m ²
Schlafzimmer	4,11	x	4,23	=	17,39 m ²
Wohnzimmer	6,12	x	4,20	=	25,70 m ²
				=	99,86 m ²

DG:

Zimmer 1	4,62	x	4,88	=	22,55 m ²
Zimmer 2	3,74	x	6,10	=	22,81 m ²
	0,37	x	2,77	=	1,02 m ²
Küche	3,63	x	3,54	=	12,85 m ²
Badezimmer	1,73	x	2,78	=	4,81 m ²
WC	1,63	x	0,98	=	1,60 m ²

Abstellraum	2,14	x	0,76	=	1,63 m ²
Vorraum/Gangfläche	1,00	x	1,01	=	1,01 m ²
	1,87	x	1,85	=	3,46 m ²
	4,76	x	1,98	=	9,42 m ²
	0,67	x	2,05	=	1,37 m ²
				=	82,53 m ²

Baukosten:

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

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
KG:	104,31	x	€ 1 300,00	€	135 603,00
EG:	99,86	x	€ 2 200,00	€	219 692,00
DG:	82,53	x	€ 1 600,00	€	132 048,00
				€	487 343,00
				€	97 469,00
				€	584 812,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle

und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

Baubewilligung: 1967
 Endbeschau: 1984
 Dachgeschossausbau: 2012

Aufgrund dieser Errichtungszeitpunkte wird von einer Bestandsdauer von 47 Jahren ausgegangen und einer Lebensdauer von 80 Jahren, sodass sich eine Entwertung von 59 % ergibt.

59% von	€	584 812,00	-€	343 577,00
			€	241 235,00

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

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

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

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

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,75 =	42,28%	-€	101 994,00
Bauzeitwert		€	139 241,00

2.1.2. Garagengebäude:

Bauzeitwert	€	3 500,00
-------------	---	----------

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	4 950,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	67 045,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	139 241,00
2.1.2. Garagengebäude:	€	3 500,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	4 950,00
SACHWERT	€	214 736,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende

Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwendender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

Berechnung des Ertragswertes:

Die Ermittlung der angemessenen Miete erfolgt fiktiv

bezogen auf den Zustand des Gebäudes:	€	990,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	11 880,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	238,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	4 678,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	356,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	2 682,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	3 926,00

Restnutzungsdauer i. M.: 30 Jahre

Kapitalisierungszinsfuß: 4,0%

Vervielfältiger: 17,29

Ertragswert der baulichen Anlagen: € 67 881,00

zuzüglich Grundwert: € 67 045,00

ERTRAGSWERT € 134 926,00

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 478, Gst. Nr. 1279/7 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68138 Pischelsdorf, BG Weiz, in 8212 Pischelsdorf 248 wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% festgelegt mit gerundet

€ 193 000,00

(in Worten: einhundertdreißigtausend)

Erstrangige offene Forderungen

€

272,51

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

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BA YER', 'Baumeister Ing. Werner', and 'GERICHTS-SCHWERSBURG'.

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Als Zubehör nach der EO gelten ausschließlich unbewegliche Einrichtungsgegenstände. Diese wurde besichtigt und sind alt, abgenützt und stellen keinen Verkehrswert/Marktwert dar. Es wird daher von einer Bewertung Abstand genommen.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is written over a circular green stamp. The stamp contains the following text: 'Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the top edge, 'Baumeister Ing. Werner BAYER' around the bottom edge, and 'GERICHTSSCHWERSLAND' in the center. In the center of the stamp is a stylized logo consisting of the letters 'S' and 'V' intertwined.

5 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen des Wohngebäudes.





Dachgeschoss.

Zimmer 1.



Zimmer 2.



Küche.



Badezimmer.



WC.



Abstellraum.



Vorraum und Gangflächen.





Balkon.



Stiege DG/EG.

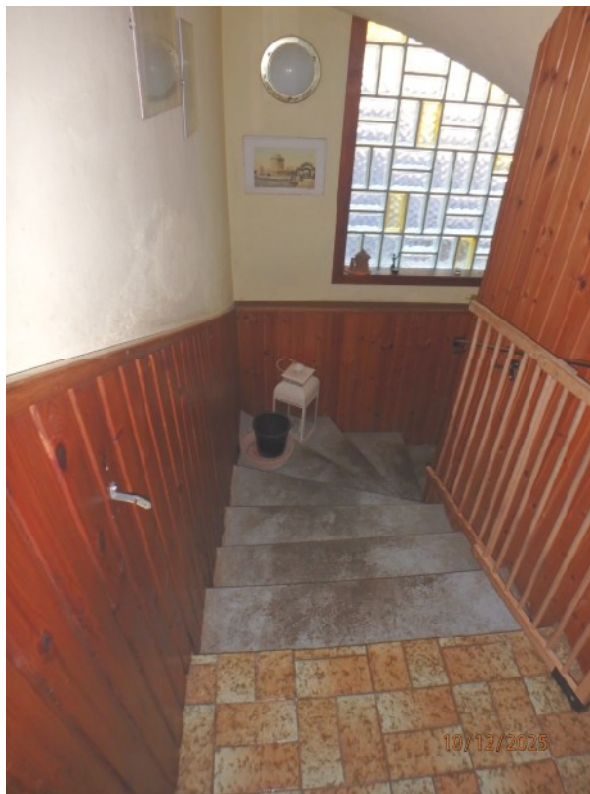


Erdgeschoss.

Windfang.



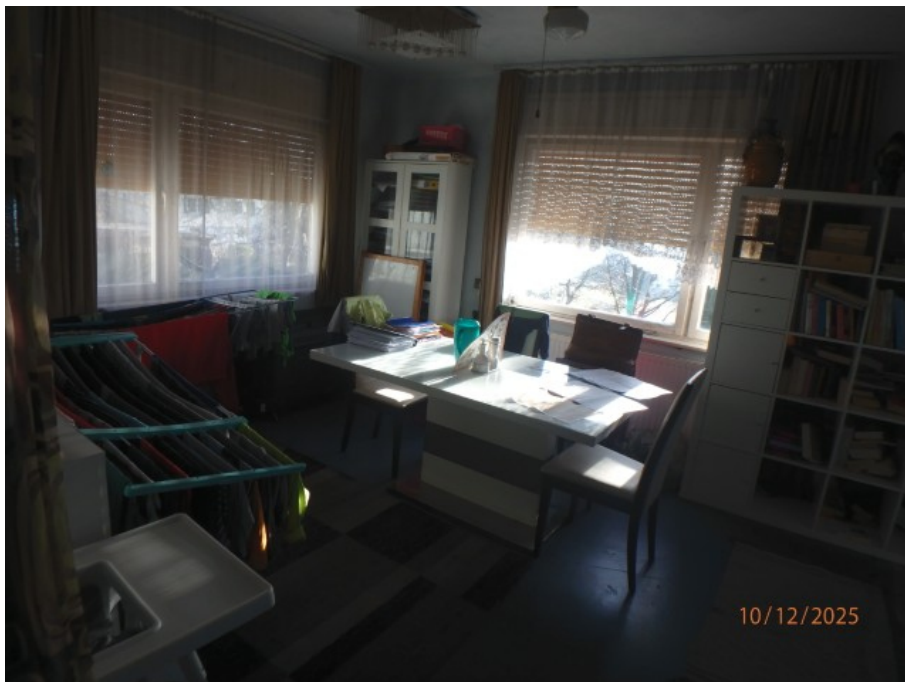
Vorraum mit Stiege in den Keller.



Küche.



Essraum.



WC.



Badezimmer.



Schlafzimmer.



Wohnzimmer.



Balkon.***Kellergeschoss.*****Küche.**



Wohnzimmer.



Vorraum.



Schlafzimmer.



Badezimmer.



WC.



Vorraum mit Abstellraum unter der Stiege.





Heizraum.





Trankraum.



Gartengeräteraum.



Gesamtaufnahmen des Garagengebäudes.



Hof- bzw. Zufahrtsbereich.





Gartenflächen.







