



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 05.03.2025/nb
Unser Zeichen: 1931/24

ERGÄNZUNG

**zum Sachverständigengutachten vom 22.01.2024 unter
Berücksichtigung des Antrages der verpflichteten Partei vom 20.06.2024**

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 34, Gst. Nr. 2104/1 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 64135 Penzendorf, BG Fürstenfeld, in **8230 Greinbach, Penzendorf 36.**

Auftraggeber: BG Fürstenfeld, Geschäftszahl **21 E 1/23 x**

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen.
8225 Pöllau, Raiffeisenplatz 200

vertreten durch: Mag. Bertram Schneeberger, Rechtsanwalt
8230 Hartberg, Habersdorfer Straße 1

Verpflichtete Partei: **Helmut KRATZMANN**
8230 Greinbach, Penzendorf 36/3

vertreten durch: Mag. Helmut Hirsch, Rechtsanwalt
8074 Raaba-Grambach, Josef-Krainer-Straße 46/I

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

- Stichtag:** 18.10.2023 - Tag der Befundaufnahme bzw.
29.08.2024 – Tag der Besichtigung zum Antrag vom 20.06.2024 bzw.
zur Anordnung der Schätzung laut Beschluss vom 08.07.2024
- Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft
mit den darauf befindlichen Gebäuden in der o.a. Exekutionssache.
- Wegen:** EUR 723.944,35 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	4
1.1	Lokalausweis:	4
1.2	Fragestellung an den SV:	5
1.3	Chronologie zum Antrag des Verpflichtetenvertreters vom 20.06.2024:	6
1.4	Allgemeine weitere Feststellungen:	7
1.5	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	9
1.6	Erklärung des Sachverständigen:	11
2	BEFUND	12
2.1	Grundbuch:	12
2.2	Lage:	15
2.3	Flächenwidmung:	18
2.4	Kontaminierung:	19
2.5	Maße:	20
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	21
2.7	Infrastruktur:	22
2.8	Nutzung:	22
2.9	Gebäudebeschreibung:	23
2.9.1	Wohngebäude:	23
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	37
3	BEWERTUNG	39
3.1	Wertermittlung:	51
4	FOTODOKUMENTATION	67

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 34, Gst. Nr. 2104/1 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 64135 Penzendorf, BG Fürstenfeld, in **8230 Greinbach, Penzendorf 36**, beträgt

€ 770.000,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 27.07.2023 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Der **zweite gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 21.09.2023 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt wiederum versperrt.

Anwesende Personen:

- RA Mag. Bertram Schneeberger, Betreibendenvertreter
- Franz Wilfinger, Gerichtsvollzieher beim BG Fürstenfeld
- Andreas Pfingstl, Metalltechnik Pfingstl, Schlüsseldienst

Deshalb erfolgte ein **dritter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 18.10.2023, 08:00 Uhr. Zugänglich zu diesem Zeitpunkt waren ausschließlich die Wohnungen Top Nr. 5, 2 und 6. Trotz Heranziehung des Schlüsseldienstes waren die restlichen Wohnungen nicht offenbar, sodass um 15:00 Uhr am selben Tag die Befundaufnahme der restlichen Wohnungen und des Kellers vorgenommen wurde, wo der Verpflichtete dafür Sorge getragen hat, dass diese zugänglich waren.

Anwesende Personen:

- RA Mag. Georg Prem für den Betreibendenvertreter Mag. Bertram Schneeberger
- Franz Wilfinger, Gerichtsvollzieher beim BG Fürstenfeld
- Andreas Pfingstl, Metalltechnik Pfingstl, Schlüsseldienst

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins wurden alle Wohnungen samt Keller, mit Ausnahme der Wohnung 1, besichtigt und im Detail aufgenommen.

Besichtigung und Befundaufnahme (**gerichtlicher Lokalaugenschein**) am 29.08.2024.

Anwesende Personen:

- Helmut Kratzmann, Verpflichtete Partei
- RA Mag. Helmut Hirsch, Verpflichtetenvertreter
- RA Mag. Georg Prem für den Betreibendenvertreter Mag. Bertram Schneeberger

1.2 Fragestellung an den SV:

Der Sachverständige wurde mit dg. Beschluss zu GZ 21 E 1/23 x vom 15.06.2023 bestellt und beauftragt, das Gutachten in dreifacher Ausfertigung binnen acht Wochen zu erstatten.

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 34

Katastralgemeinde 64135 Penzendorf

Anteil 1/2

BLNr. 3

Einlagezahl 34

Katastralgemeinde 64135 Penzendorf

Anteil 1/2

BLNr. 4

Am 20.06.2024 wurde vom Verpflichtetenvertreter eine Mitteilung bzw. Antrag auf Aufnahme in die Versteigerungsbedingungen an das Bezirksgericht Fürstenfeld gestellt.

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Fürstenfeld zu GZ 21 E 1/23 x vom 08.07.2024 wurde die neuerliche Schätzung der Liegenschaft

Anteil	BLNr	Katastralgemeinde	Einlagezahl
1/2	3	64135 Penzendorf	34
1/2	4		

angeordnet.

1.3 Chronologie zum Antrag des Verpflichtetenvertreters vom 20.06.2024:

Auftragsgemäß erfolgte eine Besichtigung und Befundaufnahme am 29.08.2024 mit Beginn 15:00 Uhr und Ende 16:15 Uhr.

Erörtert wurde die Vorgangsweise zur Befundaufnahme und hat der Verpflichtete auf ein Hausverbot des Betreibendenvertreters verwiesen und Herrn Mag. Georg Prem als Vertreter des Betreibendenvertreters nicht zugelassen.

In der Folge habe ich telefonische Rücksprache mit der Richterin Mag. Romana Pfeiffer-Wuntschek gehalten und wird nach diesem Telefonat der Vertreter des Betreibendenvertreters zur Befundaufnahme zugelassen.

Aufgrund der Besichtigung vom 29.08.2024 wurde ein Schreiben am 04.09.2024 gerichtet an den Verpflichtetenvertreter und an den Betreibendenvertreter, wo festgehalten wurde, welche Unterlagen zur Ergänzung des Gutachtens notwendig sind. Ein analoges Schreiben wurde auch dem Bezirksgericht Fürstenfeld zugestellt.

Am 16.10.2024 wurden Einreichpläne vom Verpflichtetenvertreter übermittelt, welche mir bekannt sind und wurden daher die abverlangten Unterlagen nicht vorgelegt.

Mit Schreiben ON 72 vom 16.12.2024 wurden Grundrisspläne – Bestandspläne übermittelt, nicht jedoch die Leitungspläne.

Mit Schreiben vom 25.11.2024 wurden die fehlenden Unterlagen beim Bezirksgericht Fürstenfeld neuerlich gerügt.

Mit ON 73 vom 23.12.2024 legt der Verpflichtetenvertreter den Bescheid vom 19.01.1998 vor, welcher mir bekannt ist, jedoch keine Benützungsbewilligung, wie abverlangt.

1.4 Allgemeine weitere Feststellungen:

Mit ON 72 wurden vorgelegt Bestandspläne, jedoch keine Benützungsbewilligung und dürfte daher auch keine Benützungsbewilligung bestehen, nachdem mir eine derartige Benützungsbewilligung auch von der Baubehörde nicht übermittelt wurde.

Maßgeblich für die gutachterlichen Ergänzungen wären die Leitungspläne (wie angefordert, jedoch nicht vorgelegt) und wird darauf hingewiesen, dass diese anscheinend nicht bestehen und die finanziellen Möglichkeiten die Kosten für das Erstellen dieser Leitungspläne übersteigen.

Vorgelegt bzw. eingelangt sind die Einreichpläne am 16.10.2024, welche mir bekannt und nicht naturident sind. Auch die Bestandspläne stimmen mit der Vermessung nicht überein. Weiters sind die topografischen Nummern im Bestandsplan nicht ident mit der Natur.

Zu ON 73 – Baubescheid vom 19.01.1998 betreffend das Mehrfamilienhaus am Grundstück 2104/1 wird nochmals festgehalten, dass anscheinend keine Benützungsbewilligung besteht.

Hingewiesen wird in dieser ON 73 auf ein Schreiben der Gemeinde vom 07.04.2014, wo Geländeänderungen nicht bewilligt seien und diesbezüglich um eine Baubewilligung angesucht werden möge.

Hingewiesen wird auf den Baubescheid Punkt 41, wo festgehalten ist, dass zum Nachbargrundstück 2104/2 eine Brandmauer zu errichten ist bzw. dass Fenster zu vermauern bzw. in einer einer Brandmauer entsprechenden Ausführung auszubilden sind.

Weiters hingewiesen wird auf den Baubescheid Punkt 43 und Punkt 44, aus welchen hervorgeht, dass eine Heizung im Gebäude auszubilden ist, falls keine Kamine errichtet werden und

Zum Verkehrswertgutachten von BM Ing. Peter Klingenberg:

Übermittelt wurde mir vom Betreibendenvertreter ein Verkehrswertgutachten von BM Ing. Peter Klingenberg bezogen auf die Grundstücke 2104/1 und 2104/2, auf welchen sich Gebäude befinden. Der Bewertungsstichtag in diesem Gutachten ist mit 03.09.2018 angegeben.

In diesem Gutachten enthalten ist daher auch das Grundstück 2104/2, welches nicht verfahrensgegenständlich ist.

In diesem Gutachten mit Stichtag 03.09.2018 ausgewiesen ist der Sachwert mit € 1.470.000,00, der Ertragswert mit € 930.000,00. Der Gutachter ist davon ausgegangen, dass es sich um ein Ertragswertobjekt handelt, sodass er den Verkehrswert auf Basis des Ertragswertes mit € 930.000,00 festgelegt hat.

Um eine Vergleichsmöglichkeit mit meinem Ergebnis des Gutachtens zu ermöglichen, habe ich das Grundstück und Gebäude, welches nicht verfahrensgegenständlich ist (Grundstück 2104/2) aufgrund des Ertragswertverfahrens ermittelt. Aufgrund dieser Wertermittlung ergibt sich bezogen auf die Immobilie des Verpflichteten (Grundstück und Gebäude) ein Ertragswert von € 800.000,00, welcher zugleich den Verkehrswert darstellt.

Das Gutachten von BM Ing. Klingenberg stammt, wie vor angeführt, vom 11.03.2019 mit Stichtag 03.09.2018, sodass sich bei einer Aufwertung nach dem Verbraucherpreisindex ein Wert von € 998.000,00 ergibt.

1.5 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 zur Erweiterung des Wohn- und Geschäftshauses vom Juli 1959.
5. Bescheid des Gemeindeamtes Greinbach vom 07.08.1959.
6. Plan vom April 1969.
7. Bescheid des Gemeindeamtes Greinbach zur Zahl 157/69 vom 01.04.1969.
8. Bescheid des Gemeindegamtes Greinbach zur Zahl 158/69 vom 26.04.1977.
9. Einreichplan, Plannummer 020, vom 28.10.1997.
10. Baubeschreibung vom Dezember 1997.
11. Einreichplan, Plannummer 021, vom 04.12.1997.
12. Einreichplan, Plannummer 022, vom 04.12.1997.
13. Baubewilligungsbescheid des Gemeindeamtes Greinbach zur Zahl 481/1997 vom 19.01.1998.
14. Kontoinformation der Gemeinde Greinbach zur Kundennummer 1265000052 vom 06.07.2023.
15. Antrag vom 20.06.2024.
16. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
17. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
18. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
19. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
20. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
21. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
22. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
23. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
24. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.

25. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
26. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
27. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
28. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
29. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
30. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
31. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
32. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
33. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
34. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
35. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
36. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
37. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
38. Zeitschrift „Sachverständige“.
39. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
40. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
41. „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.

1.6 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 64135 Penzendorf
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 34

Letzte TZ 397/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2104/1	G GST-Fläche	*	3310
	Bauf.(10)		342
	Bauf.(20)		26
	Landw(10)		2095
	Sonst(50)		847 Penzendorf 36

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

7 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Helmut Kratzmann

GEB: 1961-03-25 ADR: Penzendorf 36 8230

a 1199/1995 IM RANG 2485/1994 Urkunde 1994-03-29 Eigentumsrecht
vorgemerkt

b 5828/1996 Rechtfertigung

c 1199/1995 Belastungs- und Veräußerungsverbot

d gelöscht

4 ANTEIL: 1/2

Helmut Kratzmann

GEB: 1961-03-25 ADR: Penzendorf 36 8230

d 4275/2001 gerichtl Vergleich 2001-04-26 Eigentumsrecht

e 5195/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot

f gelöscht

***** C *****

4 a 1199/1995

WOHNUNGSRECHT

gem. Abs.Fünftens 3. a) Übergabs- zugleich

Pflichtteilsverzichtsvertrag 1994-03-29 für

Anton Heinrich Kratzmann, geb. 1933-12-08

Erika Kratzmann, geb. 1938-09-19

e 4148/2004 VORRANG von LNR 15 vor 4

f 1327/2009 VORRANG von LNR 16 vor 4

(hins Erika Kratzmann)

g 4867/2009 VORRANG von LNR 17 vor 4 (hins Erika Kratzmann)

h 2642/2014 VORRANG von LNR 18 vor 4

5 a 1199/1995

- REALLAST Pflege und Wartung
gem. Abs. Fünftens 3. b) Übergabs- zugleich
Pflichtteilsverzichtungsvertrag 1994-03-29 für
Anton Heinrich Kratzmann, geb. 1933-12-08
Erika Kratzmann, geb. 1938-09-19
e 4148/2004 VORRANG von LNR 15 vor 5
f 1327/2009 VORRANG von LNR 16 vor 5
(hins Erika Kratzmann)
g 4867/2009 VORRANG von LNR 17 vor 5 (hins Erika Kratzmann)
h 2642/2014 VORRANG von LNR 18 vor 5
6 auf Anteil B-LNR 3
a 1199/1995
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem. Abs. Siebentens Übergabs- zugleich
Pflichtteilsverzichtungsvertrag 1994-03-29 für
Anton Heinrich Kratzmann, geb. 1933-12-08
Erika Kratzmann, geb. 1938-09-19
e 4148/2004 VORRANG von LNR 15 vor 6
f 1327/2009 VORRANG von LNR 16 vor 6
(hins Erika Kratzmann)
g 4867/2009 VORRANG von LNR 17 vor 6 (hins Erika Kratzmann)
h 2642/2014 VORRANG von LNR 18 vor 6
14 auf Anteil B-LNR 4
a 5195/2001
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Anton Heinrich Kratzmann, geb. 1933-12-08
Erika Kratzmann, geb. 1938-09-19
b 4148/2004 VORRANG von LNR 15 vor 14
c 1327/2009 VORRANG von LNR 16 vor 14
(hins Erika Kratzmann)
d 4867/2009 VORRANG von LNR 17 vor 14 (hins Erika Kratzmann)
e 2642/2014 VORRANG von LNR 18 vor 14
15 a 4148/2004 Pfandurkunde 2004-09-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Nördliche Oststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 4148/2004 VORRANG von LNR 15 vor 4 5 6 14
c 4432/2010 Kautionsband
16 a 1327/2009 Pfandurkunde 2009-03-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Raiffeisenbank Nördliche Oststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 1327/2009 VORRANG von LNR 16 vor 4 5 6 14
(hins Erika Kratzmann)
c 4432/2010 Kautionsband
17 a 4867/2009 Pfandurkunde 2009-03-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Nördliche Oststeiermark
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung,
FN 68220z
b 4867/2009 VORRANG von LNR 17 vor 4 5 6 14
(hins Erika Kratzmann)
c 4432/2010 Kautionsband
18 a 2642/2014 Pfandurkunde 2014-02-03
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Nördliche Oststeiermark eGen (FN 68220z)
b 2642/2014 Kautionsband
c 2642/2014 VORRANG von LNR 18 vor 4 5 6 14
19 a 397/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 723.944,35 samt Zinsen und
Kosten wie Beschluss 2023-01-23 für
Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen (FN 53624i)
(21 E 1/23 x)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.

Es wird festgehalten, dass keine Dienstbarkeiten im Grundbuch ersichtlich sind, sodass es sich bei diesen Zufahrten, Zugängen und Parkplatzmöglichkeiten um eine Rechtsfrage, und nicht um eine Sachverständigenfrage handelt.

Auf die neueste Judikaturlinie des Obersten Gerichtshofes betreffend Dienstbarkeit und Notwegerecht wurde im Gutachten nicht Rücksicht genommen.

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

Im Grundbuch eingetragen ist ein WOHNUNGSRECHT für

- Anton Heinrich Kratzmann, geb. 1933-12-08, und
- Erika Kratzmann, geb. 1938-09-19

Dieses wird jedoch in unserem Gutachten nicht bewertet, nachdem die Begünstigten bereits verstorben sind.

Das grundbücherlich eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot sichert den Berechtigten gegen einen Verkauf bzw. eine Belastung (durch Gläubiger) der Liegenschaft ohne seine Zustimmung ab. Für den Liegenschaftseigentümer führt dies in der faktischen Konsequenz dazu, dass eine Veräußerung ohne Zustimmung nicht durchgeführt werden kann, die Liegenschaft somit im Extremfall dem Markt entzogen ist. Bei einer Zustimmung des Berechtigten ist dagegen nur eine – wohl unwesentliche – Zeitverzögerung im Verkaufsprozess gegeben. Es kann daher dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot sachverständig wertmäßig nicht beziffert werden.

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 Wohnblock befindet sich im Ortskern von Penzendorf direkt an die Ortsstraße anschließend und ostseitig davon gelegen. Die Lage des Grundstückes ist geneigt, die Figuration in etwa L-förmig mit einem Einschnitt des Grundstücks Nr. 2104/2, auf welchem sich ein Gebäude befindet, welches laut Grundbuch im Eigentum des Verpflichteten steht.

Wie auf den Seiten 17 und 18 farblich hinterlegt dargestellt, umschließt das Grundstück 2401/1 das Grundstück 2401/2 an drei Seiten. Wie bei der Befundaufnahme am 29.08.2024 auch feststellbar, besteht die Zufahrt und der Zugang zu diesem Grundstück 2104/2 ausschließlich vom verfahrensgegenständlichen Grundstück.

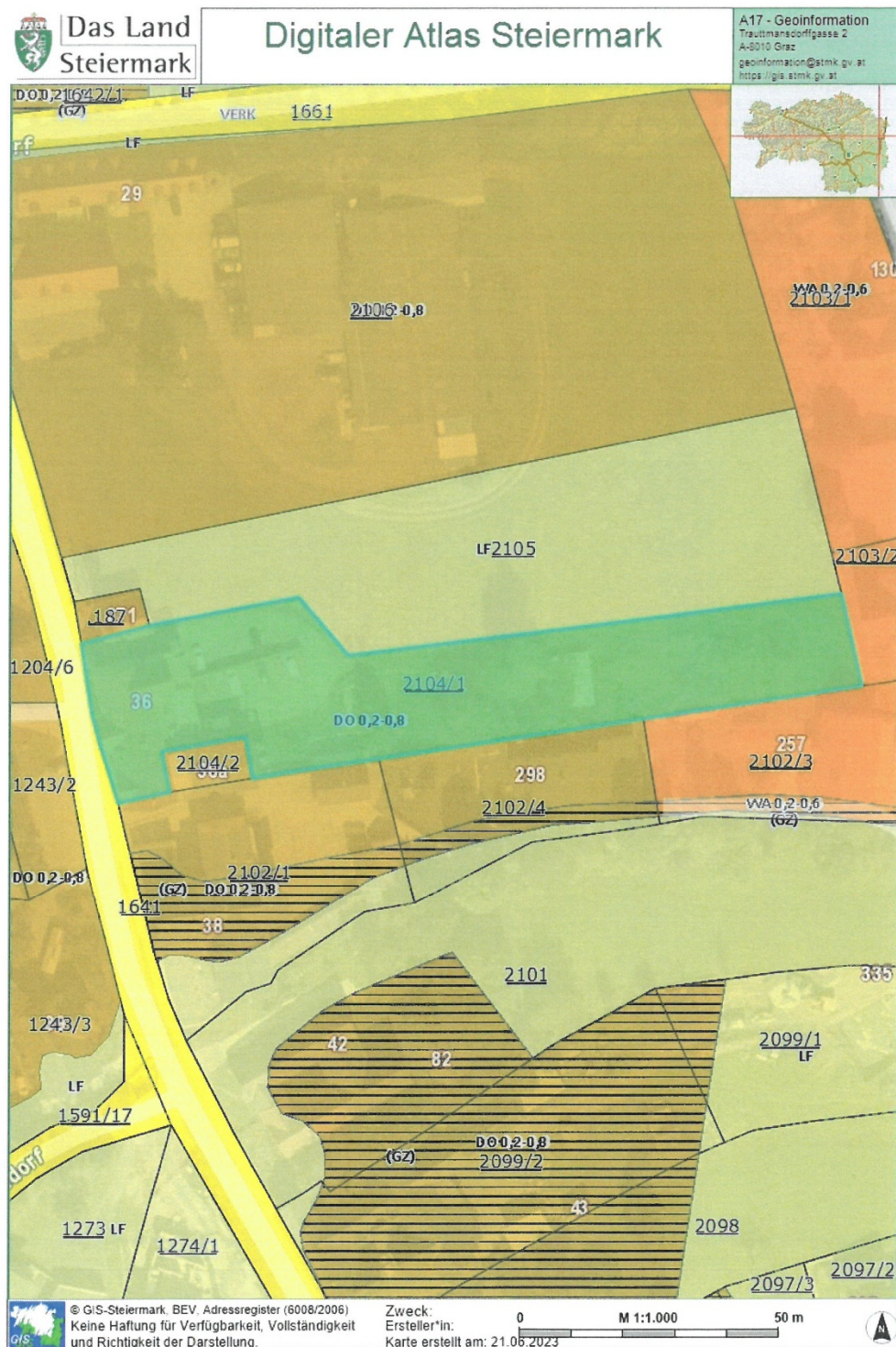
Inwieweit Fahrzeuge von Mietern des Gebäudes am Grundstück 2104/2 am Grundstück 2104/1 des Verpflichteten abgestellt werden, ist mir nicht bekannt.

Festgestellt wird, dass Nebenräume sowie die Wohnung im Keller im Gebäude am Grundstück 2104/2 ausschließlich vom Grundstück des Verpflichteten (2104/1) erreichbar sind.



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Steiermark-Auszug zu entnehmen, ist das Grundstück zur Gänze als „DO“ – Bauland Dorfgebiete 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 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).

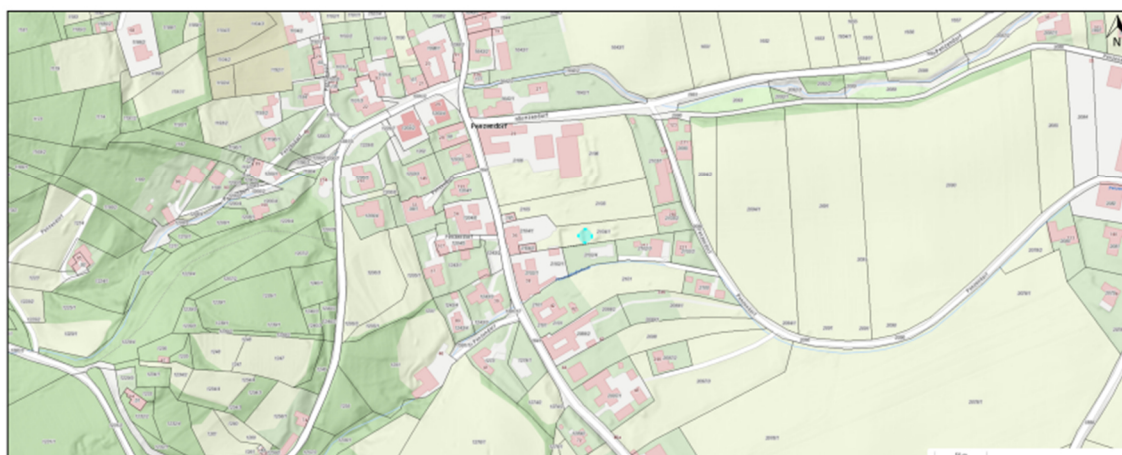
Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht 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:

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert

gesichert

Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

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:

Weder Einreichplan noch Bestandsplan sind von der Fläche und von der topografischen Bezeichnung her ident. Die topografische Bezeichnung erfolgt wie in der Natur vorgefunden. Die Nutzflächen wurden in Natura vermessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude ist erschlossen, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind eingeleitet. Beheizt wird das Gebäude über eine Gasanlage vom Keller aus bzw. besteht, soweit vom Verpflichteten angegeben, eine Ersatzheizung mit festen Brennstoffen befeuerbar.

Die Hauptzuleitungen von Strom und Wasser befinden sich im Haus des Verpflichteten und führen zu den Hauptverteilern in das Erdgeschoss des Hauses. Von diesen Hauptverteilern erfolgt sowohl die Strom-, als auch die Wasserversorgung am Haus des Verpflichteten sowie am Haus des Grundstückes 2104/2. Angegeben wird, dass jede Wohnung im Haus des Verpflichteten eigene Zähler besitzt. Die Abrechnung vom verbrauchten Wasser erfolgt in pauschalierter Form.

Angegeben wird vom Verpflichteten bei der Befundaufnahme, dass die Ableitung der Fäkal- und Schmutzwässer vom Grundstück des Verpflichteten 2104/1 sowie vom Grundstück 2104/2 ausschließlich über ein gemeinsames Kanalsystem erfolgt.

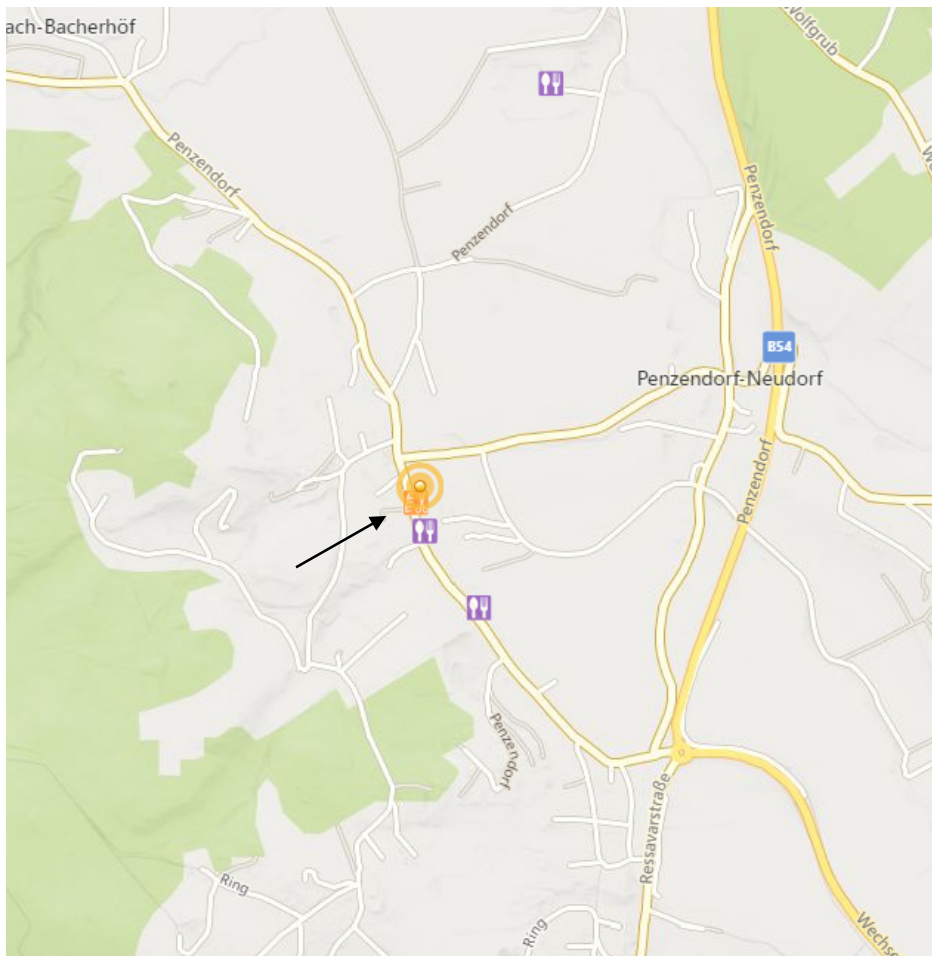
Vom Haus des Verpflichteten führt der Kanal Richtung Osten (zum Gartenbereich) und mündet in das Hauptkanalsystem. An dieses Kanalsystem ist auch das Haus des Grundstückes 2104/2 angeschlossen.

Die genaue Trassenführung konnte weder vorgezeigt werden noch liegt ein Kanalplan vor. Zusammenfassend muss jedoch festgehalten werden, dass auch die Fäkal- und Schmutzwässer von beiden Grundstücken mit den darauf befindlichen Gebäuden über ein gemeinsames Kanalsystem erfolgt.

Am Grundstück 2104/2 besteht eine Gaszuleitung, welche an der Außenwand ohne einen Gaszähler endet. Das Gleiche betrifft die Internet- und Telefonzuleitung. Diese Leitungen werden weder vom Haus am Grundstück 2104/1 noch vom Haus am Grundstück 2104/2 genutzt.

2.7 Infrastruktur:

Laut Auskunft der Gemeinde liegt das Dorfzentrum samt Gemeindeamt, Feuerwehrhaus, Gasthaus, Nahversorger und Frisör im Umkreis von ca. 100 m. Sämtliche größeren infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. befinden sich im ca. 2 km entfernten Greinbach bzw. in der ca. 3 km entfernten Bezirkshauptstadt Hartberg.



2.8 Nutzung:

Soweit bei der Befundaufnahme feststellbar, sind einigen Wohnungen vermietet bzw. wohnt der Verpflichtete selbst im Objekt. Genaue Angaben, welche Wohnungen vermietet sind, wurden vom Verpflichteten nicht gemacht.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Die Grundsubstanz dieses Gebäudes wurde, wie dem Einreichplan zu entnehmen, 1959 erbaut. Diese Grundsubstanz wurde umgebaut, kleine Teilbereiche zugebaut, restauriert und Instand gesetzt und liegt diesbezüglich ein Baubescheid mit einem Einreichplan aus dem Jahr 1998 vor, wo festgehalten wird, dass das Gebäude nicht in allen Teilbereichen fertig gestellt ist (Balkone, Terrassen, Keller, Außenanlagen).

Das Gebäude hat unregelmäßigen Grundriss, ist in Massivbauweise hergestellt und besteht aus einem Keller, Erdgeschoß, Obergeschoß und ausgebautem Dachgeschoß.

Im **Keller** vorhanden sind Räumlichkeiten wie folgt: Heizraum 1, Tankraum, Heizraum 2, Lagerraum, Gang, Garage 1 und Garage 2.

Im **Erdgeschoß** des Hauses vorhanden ist die Wohnung Top Nr. 2 mit Räumlichkeiten wie folgt: Wohnzimmer mit Küche, Abstellraum, Schlafzimmer, WC, Badezimmer, Vorraum und Gangflächen,

sowie die Wohnung Top Nr. 5 mit Räumlichkeiten wie folgt: Kabinett, Wohnzimmer mit Küche, Zimmer, Badezimmer, WC und Raucherraum.

Zur Wohnung Top 5 des Erdgeschoßes wird festgehalten, dass die Badezimmerwand versetzt zur Schlafzimmerwand hergestellt ist. Der Verpflichtete gibt an, dass in diesem Bereich eine Überbauung auf das Grundstück 2104/2 besteht.

Diese Überbauung dürfte im Bereich Badewanne, Waschbecken bestehen. Ein Erkennen durch den Sachverständigen ohne Vermessung, wo sich tatsächlich die Grundgrenze vom Grundstück 2104/1 (Eigentum des Verpflichteten) zum Grundstück 2104/2 (gleichfalls im Eigentum des Verpflichteten, jedoch nicht Gegenstand der Exekution) befindet, ist ohne Vermessung nicht feststellbar.

Eine analoge Behauptung betreffend Überbauung besteht betreffend den Luftraum bei den Balkonen im Erdgeschoss und Obergeschoss, wobei es sich um die Stirnseite beim Objekt am Grundstück 2104/2 handelt.

Festgehalten wird, dass diese Überbauungen augenscheinlich nicht feststellbar sind und eine Vermessung durch einen Geodäten durchgeführt werden müsste.

Weiters besteht im Erdgeschoß die Wohnung 1, laut Unterlagen bestehend aus Wohnraum, zwei Zimmern, Vorraum / Diele, Bad mit WC. Diese Wohnung wurde nicht begangen und vermessen.

Im **Obergeschoß** vorhanden die Wohnung Top Nr. 3 mit Räumlichkeiten wie folgt: Schlafzimmer, Zimmer 1, Zimmer 2, Badezimmer, WC, Schlafflur, Wohnzimmer mit Küche und Garderobe.

Weiters im Obergeschoß vorhanden die Wohnung Top Nr. 6 mit Räumlichkeiten wie folgt: Zimmer, Wohnen / Kochen, Raucherraum, Schlafrum, Badezimmer und WC.

Auch hier ist der Wohnung Top Nr. 3 eine Terrasse / Balkon angeschlossen, welche noch unfertig ist und ein Teilbereich eine Überdachung besitzt.

Im Dachgeschoß vorhanden die Wohnung Top Nr. 4 mit Räumlichkeiten wie folgt: Zimmer, WC, Badezimmer, Zimmer, Zimmer, Vorplatz, Wohnzimmer mit Küche. Auch dieser Wohnung ist hofseitig eine Terrasse / Balkon vorgelagert, welche sich in unfertigem Zustand zeigt.

Weiters besteht im Dachgeschoß die Wohnung Top Nr. 7 mit Räumlichkeiten wie folgt: Zimmer, Wohnzimmer mit Küche, Raucherraum, Schlafzimmer, Badezimmer und WC.

Die Aufschließung und Erreichung dieses Wohnhauses erfolgt von der Ortsstraße über einen dort befindlichen Eingang bzw. besteht ein Aufgang zur Terrasse im Erdgeschoß über eine Stiege von der Hofseite. Die Geschoße untereinander sind über massive Stiegen miteinander verbunden, der Aufstieg zum Spitzboden erfolgt über eine ausziehbare Treppe.

Von diesem Stiegenhaus sind sämtliche Wohnungen, mit Ausnahme der Wohnung 1, erreichbar.

Festgehalten wird, dass im Obergeschoß ein Abstellraum vorhanden ist, welcher ausschließlich vom Stiegenhaus begehbar ist.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Soweit den Unterlagen zu entnehmen, vermutlich Betonstreifenfundamente.

Kellermauerwerk: Massiv, soweit ersichtlich in Betonsteinen gemauert.

Decke über dem Keller: Massivdecke mit ebener Untersicht, teilweise ersichtlich Ortbetondecken.

Erdgeschoß- und Obergeschoßmauerwerk: Aufgrund der Wandstärken schließend Ziegelmauerwerk.

Decken über Erdgeschoß und Obergeschoß: Massivdecken mit ebenen Untersichten.

Dachgeschoßausbau: Der Dachgeschoßausbau besteht aus einem Leichtbau aus Gipskarton.

Dachkonstruktion: Steildächer in Satteldachform mit einer Gaube zur Straßen- und Hofseite. Soweit angegeben besteht Kaltdachausführung.

Dachdeckung: Ziegeldeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

KELLERGECHOSS:

Heizraum 1:

Fliesenboden, Wände und Decke Kalkanstrich, Metalltüre zu einem Nebengebäude, welches nicht Bewertungsgegenstand darstellt bzw. eine Brandschutztüre, keine Fenster, ausschließlich eine Entlüftung, zur Beheizung eingebaut ein Flüssigbrennstoffkessel der Type Buderus Legano G 225.

Tankraum:

Fußboden und Wände ca. 1,50 m hoch verflies, darüber Wand- und Deckenflächen gemalt, Brandschutztür als Einstieg, Kunststofffenster zur Belichtung, eingebaut vier Kunststofftanks mit gesamt 6.000 l, drei geflieste Ausgleichsstufen zum Stiegenhaus.

Heizraum 2:

rauer Betonboden, Wände unvollständig verputzt, offene Fertigteildecke, Brandschutztür als Zugang, wo im Anschluss an die Tür der Fußboden verflies ist, eingebaut eine Ersatzheizung bestehend aus einem Festbrennstoffkessel Biotech sowie ein Boiler 500 l Fassungsvermögen.

Lagerraum:

vom Heizraum über eine Metalltür mit Zarge erreichbar, rauer Betonboden, Wände unvollständig verputzt, Ortbetondecke unverputzt, eingebaut eine Dusche mit Armatur, ein Kunststofffenster, Durchgangsöffnung zu einer Nische.

Gang:

rauer Betonboden mit Ausgleichsstufe zum Heizraum 2, Brandschutztür zum Nebengebäude, welches nicht Gegenstand der Ermittlung ist, sowie Brandschutztüren zur Doppelgarage, in diesem Bereich ersichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Garage 1:

Doppelgarage mit Betonboden, Wände verputzt, Betonfertigteildecke mit Unterzug unverputzt, zwei Sektionaltore mit Funksteuerung, Brandschutztür zum Gang.

Garage 2:

Einzelgarage mit beschichtetem Betonboden, Wand- und Deckenflächen verputzt, Sektionaltor mit Funksteuerung und Brandschutztür als Zugang.

ERDGESCHOSS:

Wohnung Top Nr. 2:

Wohnzimmer mit Küche:

Der Wohnzimmerbereich besitzt Laminatboden, der Küchenbereich ist verflies, Wand- und Deckenflächen sind gemalt, eingebaut drei zweiflügelige Kunststofffenster mit Außenrollo und Werzalitfensterbrettern sowie zum Balkon eine einflügelige Kunststofftür mit Rollo, Beheizung über zwei Radiatoren, der Zugang über eine Holzglastür mit Stock, eingebaut und dem Gebäude zugehörig eine Niroabwäsche mit Tropfasse und Armatur.

Abstellraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, kein Fenster, Holztür mit Stock als Zugang.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Holztür mit Stock, zweiteiliges Kunststofffenster mit Außenrollo und Werzalitfensterbrett, ein Heizkörper.

WC:

Fußboden und Wände verflies, die Decke gemalt, Holztür mit Stock, kleinformatiges Kunststofffenster, undurchsehbar, ein Heizkörper, aufgestellt ein Stand-WC.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, zweiteiliges Kunststofffenster mit Außenrollo, Holztür mit Stock, ein Heizkörper, eingebaut eine Dusche und ein Waschbecken mit Armaturen, Dusche mit Glaswand (Spritzschutzwand) sowie ein Elektroboiler EHT, geschätzt 80 l.

Vorraum und Gangflächen:

Fußboden verflies, Wand- und Deckenflächen gemalt, Eingangstür aus Holz mit zylindrischem Schloss, dahinter liegend der Radiator.

Wohnung Top Nr. 5:Kabinett:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Kunststeinfensterbrett, ein Heizkörper, Holztür mit Stock.

Wohnzimmer mit Küche:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, teilweise abgehängte Decke aus Gipskarton mit eingebauten Spots, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Außenrollo und Werzalitfensterbrettern sowie eine einflügelige Kunststofftür mit Rollo zu einem kleinen Zwischenflur, Zugang über die Eingangstür aus Holz mit Stock.

Zimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Außenrollo, Werzalitfensterbrett und Heizkörper sowie hochgestelltes Fenster mit Rollo.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Decke gemalt, hochgestelltes Kunststofffenster, undurchsehbar, Holztür mit Stock, ein Röhrenheizkörper, Liegewanne und Waschbecken mit Armatur, bei der Wanne eine Spritzschutzwand aus Glas, die Warmwasseraufbereitung über eine Elektroboiler.

WC:

Fußboden und Wände verflies, Decke gemalt, Holztür mit Stock, kein Fenster, ausschließlich ein Limodor, Hänge-WC und Handwaschbecken mit Armatur.

Raucherraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zwei Fenster, eine fix verglast, eines offenbar aus Alu, Zugang vom Wohnraum über die Tür.

Wohnung Top Nr. 1:

Im Erdgeschoß befindet sich die Wohnung 1, welche nicht vom Stiegenhaus, sondern über einen Seiteneingang begehbar ist.

Vorhanden sind Wohnraum, zwei Zimmer, Vorraum / Diele sowie Bad mit WC.

Diese Wohnung wurde nicht begangen. Sie besitzt, soweit recherchiert, gleiche Ausführung und gleiche Ausstattung wie die restlichen Wohnungen. Dies betrifft sowohl Fußböden, Fenster als auch Türen. Im Bad eingebaut sind Dusche, Waschbecken und WC.

Stiegenhaus:

Vom Kellergeschoß bis in das Dachgeschoß ist ein Stiegenhaus vorhanden, wo die Gänge des Stiegenhauses verflies sind. Eingebaut sind dreiläufige Betonstiegen mit Kunststeinkeilstufen belegt. Zur Absturzsicherung besteht ein Nirogeländer, die Belichtung des Stiegenhauses erfolgt über einflügelige Kunststofffenster mit Außenrollo und Werzalitfensterbrettern.

Im Erdgeschoß sind die Elektrozähler eingebaut, in den Regelgeschoßen Obergeschoß und Dachgeschoß die Verteilerkästen. Der Zugang zum Stiegenhaus erfolgt von der Terrassenseite über eine einflügelige Kunststofftüre, verglast, mit zylindrischem Schloss, eine Metalltür, verglast und vergittert, besteht zur Straße. Im Erdgeschoß sind auch die Postkästen eingebaut. Vom Erdgeschoß erfolgt der Zugang zum Keller über eine gewendelte, geflieste Stiege.

Im Bereich des Stiegenhauses im Obergeschoß ist ein Abstellraum vorhanden, welcher anscheinend keiner Wohnung zugeordnet ist. Dieser hat beschichteten Boden, die Wand- und Deckenflächen sind gemalt und ist ein kleinformatige Kunststofffenster eingebaut, wo die Glasscheibe gesprungen ist, der Zugang erfolgt über eine Holztüre.

Festgehalten wird, dass das Dach des Gebäudes am Grundstück 2104/2 ausschließlich über das Stiegenhaus im Gebäude am Grundstück 2104/1 erreicht werden kann.

OBERGESCHOSS:

Wohnung Top Nr. 3:

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrettern und ein Heizkörper.

Zimmer 1:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Holztür mit Stock, zweiteiliges Kunststoffisolierglasfenster mit innenliegender Jalousie und Heizkörper sowie Werzalitfensterbrett sowie eine Kunststoffglastür (französisches Fenster) ohne Absturzsicherung.

Zimmer 2:

Teppichboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, großflächiges Fensterportal, fünfteilig, mit zwei öffnenbaren Flügeln und einem Werzalitfensterbrett sowie zur Terrasse hin eine großflächige Türkonstruktion, dreiteilig, isolierverglast mit Oberlichte. Teilweise besteht eine abgehängte Decke mit Spots, der Zugang über eine Holztür mit Stock, kein Heizkörper.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Decke Gipskarton mit Spots, zweiteiliges Kunststoffisolierglasfenster mit innenliegender Jalousie sowie Holzglastür mit Stock, ein Röhrenheizkörper, eingebaut eine Dusche mit Sitzgelegenheit und Armatur, Doppelwaschbecken mit Armatur.

WC:

Fußboden und Wände verflies mit eingelegten Bordüren, Decke gemalt, Kunststofffenster kleinformatig, undurchsehbar, mit Fensterbrett, Holztür mit Stock und Radiator, Hänge-WC und Handwaschbecken montiert.

Schlafzimm:

Holzboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Holzglastür doppelflügelig, mit Oberlichte und Stock zum Wohnzimmer.

Wohnzimmer mit Küche und Garderobe:

Der gesamt Bereich Wohnen / Essen ist mit Holzboden versehen, Fliesenboden im Garderoben- und Küchenbereich sowie beim Ausgang auf die Terrasse, Wand- und Deckenflächen gemalt, im Küchenbereich abgehängte Decke mit Spots, zur Terrasse eine Schiebetüre aus Kunststoff, zweiflügelig, danebenliegend ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett und Radiator, das Wohnzimmer besitzt drei zweiflügelige Kunststofffenster mit Raffstore innenliegend und Kunststeinfensterbrett sowie zwei Heizkörper. In der Kochnische gleichfalls ein zweiteiliges Kunststofffenster. Eingebaut eine Niroabwäsche mit Tropfasse und Armatur. In diesem Wohnbereich eingebaut ein großflächiger Kachelofen mit der Heizstelle.

Wohnung Top Nr. 6:Zimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Holztür mit Stock als Zugang, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, darunter liegend der Heizkörper, von diesem Zimmer eine Ausgleichsstufe zum Bereich Küche / Wohnen.

Wohnen / Kochen:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, im Sitzbereich abgehängte Decke mit integrierten Spots, drei zweiflügelige Kunststofffenster mit Außenrollo und Werzalitfensterbrettern sowie ein Heizkörper, von diesem Wohnbereich wiederum der Zugang zum Raucherraum über eine Kunststoffglastür, einflügelig, eine Ausgleichsstufe zum Stiegenhaus.

Raucherraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, fix verglastes Alufenster sowie offenbares Alufenster, einflügelig, zu diesem Raucherraum die Tür zum Wohnzimmer und das Fenster zum Schlafraum.

Schlafraum:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Außenrollo, Werzalitfensterbrett und Heizkörper sowie ein hochgestelltes Fenster mit Rollo, offenbarem Flügel zum Raucherraum, der Zugang über eine Holztür mit Stock.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Decke gemalt, flaches Kunststofffenster mit Kippflügel, Holztür mit Stock, Liegewanne und Waschbecken mit Armatur, die Wanne mit einer Spritzschutzwand, Waschmaschinenanschluss sowie Elektroboiler EHT, geschätzt 80 l, der Röhrenheizkörper befindet sich hinter der Tür.

WC:

Fußboden und Wände verflies, kein Fenster, ausschließlich ein Limodor, kein Heizkörper, Holztür mit Stock, Hänge-WC und Handwaschbecken.

DACHGESCHOSS:**Wohnung Top Nr. 4:**Zimmer:

Laminatboden, Wände, Dachschräge, Decke gemalt, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrettern, zwei Radiatoren und ein Dachflächenfenster.

WC:

Fußboden und Wände verflies, Dachschräge und Decke gemalt, Kunststoffdachflächenfenster, Holztür mit Stock, Hänge-WC, Handwaschbecken, kein Heizkörper.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Dachschräge und Decke gemalt, zwei Dachflächenfenster aus Kunststoff, eine Holztür mit Stock, Waschmaschinenanschluss besteht sowie eingebaut eine Dusche mit Armatur, Schwallbrause und Glaswand (Spritzschutzwand) sowie ein Doppelwaschbecken.

Zimmer:

Laminatboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Außenrollo, Werzalitfensterbrett und Heizkörper sowie ein Dachflächenfenster aus Kunststoff, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Zimmer:

Laminatboden, Wände, Dachschräge gemalt, Holztürstock ohne Tür als Zugang, zur Terrasse hin eine portalähnliche Konstruktion mit drei Türen, zwei fixverglasten Fensterelementen im Parapetbereich und zwei trapezförmige Fenster darüberliegend, zusätzlich zwei Dachflächenfenster aus Kunststoff.

Vorplatz:

Laminatboden mit Ausgleichsstufe zum Wohnbereich, Wand- und Deckenflächen gemalt, großflächige Durchgangsöffnung ohne Tür und ohne Türstock, in diesem Bereich ersichtlich ein Fußbodenverteiler.

Wohnzimmer mit Küche:

Laminatboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt, drei zweiteilige Kunststofffenster in einer Gaube mit Fensterbrett, im Küchenbereich die Abwasch in Niro mit Tropfasse und Armatur, der Zugang über eine Holztür mit Stock, rechts davon der Elektroverteiler.

Wohnung Top Nr. 7:

Zimmer:

Holzboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt, Holztür mit Stock und Ausgleichsstufen zum Wohnbereich, zwei zweiflügelige Kunststoffisolierglasfenster in einer Gaube befindlich mit Werzalitfensterbrett und einem Radiator.

Wohnzimmer mit Küche:

Laminatboden, Wände, Decke und Dachschräge gemalt, zwei dreiecksförmige Fenster aus Kunststoff, nicht öffenbar, sowie ein hochgestelltes Fenster mit Außenrollo und Werzalitfensterbrettern, wie bei den dreiecksförmigen Fenstern, welche zur Straße hin ausgerichtet sind. Zum Raucherraum eine einflügelige Kunststofftür mit Rollo, dem Gebäude zugehörig eine Niroabwäsche mit Tropfasse und Armatur, weiters ersichtlich eine ausziehbare Treppe zum darüber liegenden Spitzboden, Zugang über eine Holztür mit Stock, rechts von der Tür der Elektroverteiler.

Raucherraum:

Dieser Raucherraum ist wiederum über eine einflügelige Kunststoffglastüre vom Wohnraum erreichbar.

Fliesenboden, Alufenster – Schiebefenster mit Werzalitfensterbrett sowie ein Dachflächenfenster.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände, Decke und Dachschräge gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Außenrollo und Werzalitfensterbrett sowie ein Dachflächenfenster aus Kunststoff, Heizkörper, der Zugang über eine Holztür mit Stock.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Dachschräge mit Glas beplankt, das gleiche betrifft die Laibung beim Dachflächenfenster, Dachflächenfenster aus Kunststoff, Holztür mit Stock, eingebaut Liegewanne und Waschbecken mit Armaturen, bei der Wanne eine Spritzschutzwand aus Glas.

WC:

Fußboden und Wände verflies, Decke gemalt, Holztür mit Stock, ohne Heizkörper, Hänge-WC und Handwaschbecken sowie Elektroboiler Austria Email.

Terrassen und Balkone:

Abgesehen vom Zugang der Straße aus besteht an der Rückseite eine großflächige Terrasse mit Betonplatten ausgelegt, welche bereits mit Gras durchwachsen sind. Von dieser Terrasse vorhanden ist eine Betonstiege entlang des Nebengebäudes, welches nicht im Eigentum des Verpflichteten steht, mit einer Brüstungsmauer, wie auch bei der Terrasse.

Über dieser Terrasse des Erdgeschoßes besteht auch eine Terrasse im Bereich des Obergeschoßes im Rohzustand, teilweise ohne Geländer und ohne Brüstungsmauer und auch ohne jegliche Beläge und Abdichtungen.

Die Wohnung Top Nr. 4 im Dachgeschoß besitzt einen unfertigen Balkon. Dieser Balkon ist in einer Holzkonstruktion errichtet und besteht als Absturzsicherung ein Geländer aus Nirokonstruktion mit einer Verglasung.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen im Erdgeschoß und Obergeschoß sind verputzt und gemalt, die Sanitärbereiche verflies.

Im Dachgeschoß sind ausschließlich Gipskartonplattenverkleidungen vorhanden mit Malerei und verfliesen Sanitärbereichen.

Der Keller ist größtenteils unfertig und der Verputz fehlerhaft.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb, die Sohlbänke bestehen aus Metall.

Giebelmauer und Balkon:

Hofseitig im Dachgeschoß ist ein Balkon errichtet mit einem Holzaufbau, wo sich zur Absturzsicherung ein Niro- bzw. Glasgeländer befindet. Dieser Balkon mit dem Aufbau ist wie ausgeführt nicht bewilligt.

Betreffend Giebelfläche straßenseitig wird festgehalten, dass ein Satteldach mit einer Gaupe vorgesehen war. Anstatt des Satteldaches mit der Gaupe wurde eine Feuermauer – Giebelmauer errichtet mit integrierten Fenstern. Auch diese Bereiche sind, wie ausgeführt, nicht bewilligt.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Diese erfolgt zentral über einen Ölkessel vom Keller aus, die Warmwasseraufbereitung über Boiler. Festgehalten wird, dass abgesehen vom Ölkessel auch ein Ersatzkessel besteht, welcher mit festen Brennstoffen befeuerbar ist.

Ersichtlich bei der Befundaufnahme sind Räumlichkeiten ohne Heizkörper bzw. Räumlichkeiten mit Heizkörper, diesbezüglich wird angegeben, dass in jenen Bereichen, wo sich keine Heizkörper befinden, eine Fußbodenheizung besteht.

Sehr wohl wurde bei der Befundaufnahme erhoben, dass sich ein Brennwertkessel im Heizraum auf der Liegenschaft 2104/1 des Verpflichteten befindet. Inwieweit ein Beheizen des gesamten Gebäudes auf dem Grundstück 2104/2 durch diesen Kessel gegeben ist, konnte ohne Heizprobe im Detail nicht festgestellt werden.

Bei der Befundaufnahme war ersichtlich, dass sechs Rohrleitungen betreffend die Heizung zu den Wohnungen bestehen.

Hingewiesen wird vom Verpflichteten, dass es sich bei zwei Verrohrungen um Leerverrohrungen für einen eventuellen Ausbau handelt, welche zur Beheizung des Gebäudes am Grundstück 2104/2 verwendet werden sollten.

Vier weitere Rohrleitungen bestehen an der Decke und führen zum Haus am Grundstück des Verpflichteten. Weiters im Gebäude des Verpflichteten befindet sich der Tankraum, welcher an den Heizraum anschließt sowie der Festbrennstoffkessel mit Warmwasserboiler und wird festgehalten, dass mit diesen Heizungssystemen beide Objekte beheizt werden und die Systeme miteinander verbunden sind.

All diese Angaben der Verpflichteten Partei können ohne einen Leitungsführungsplan nicht bestätigt werden.

Der Verpflichtete gibt an, dass zwei Wohnungen im Haus Grundstück 2104/2 vom Grundstück 2104/1 versorgt werden. Die Wohnungen im Gebäude am Grundstück 2104/1 werden mittels Elektroboiler mit Warmwasser versorgt.

Anschlüsse: Die Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude ist erschlossen, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Die Wohnungen im Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß sind fertiggestellt und bewohnbar, sie zeigen jedoch teilweise hohe Zeit- und Abnutzungsschäden aufgrund der Vermietung der Wohnungen. Der Keller befindet sich in einem unfertigen, rohbauähnlichen Zustand, das gleiche betrifft die Terrassen und Balkone. Fertigstellung und Sanierungsarbeiten für einen guten Zustand der Anlage sind unübersehbar.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Zufahrt und Innenhof sind nur einfach befestigt und teilweise mit Gras durchwachsen, aufgrund des Niveauunterschiedes besteht im Bereich der Zufahrt eine Stützmauer / Einfriedungsmauer aus Beton.

Die nicht bebauten und einfach befestigten Hofflächen stellen eine Grünzone dar, wobei festgestellt wird, dass jedoch die gesamte Fläche sich im Flächenwidmungsplan befindet und Baulandwidmung aufweist.

Soweit bei der Befundaufnahme feststellbar, ist auch Heizmaterial im Keller des Gebäudes am Grundstück 2104/2 eingelagert und ist dieser Lagerraum ausschließlich von der Hoffläche und der Garage am Grundstück 2104/1 erreichbar.

Festgehalten wird, dass an der nordseitigen Grundgrenze im Bereich des verbauten Bereiches eine Betonmauer errichtet ist mit einem aufgesetzten Holzbohlenzaun.

Angegeben wird, dass diese Einfriedungsmauer im Eigentum des Verpflichteten steht, nicht jedoch der Holzbohlenzaun.

Angegeben wird, dass entlang der Mauer auf einer Fläche von ca. 1.000 m² eine Aufschüttung stattgefunden hat, welche nicht genehmigt sei und wird auf das Aufforderungsschreiben der Gemeinde vom 07.04.2014 verwiesen. Eine Aufschüttung dürfte vorgenommen worden sein, nachdem zur anschließenden Gartenfläche sich eine Würfelsteinmauer befindet.

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 Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte,

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

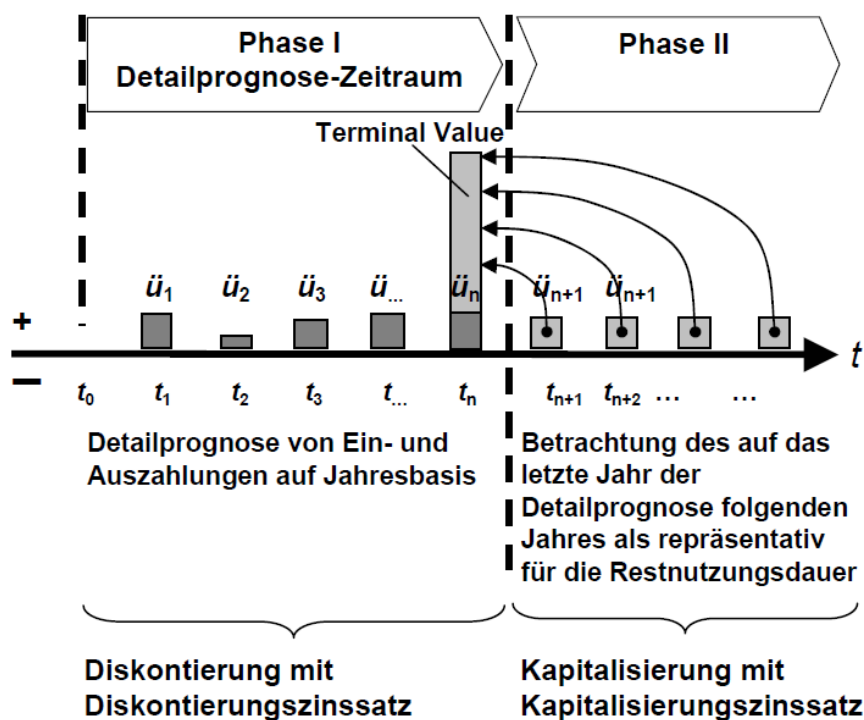
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

- $\ddot{U}$ Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungstichtag
- 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 Bewertungstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGSSATZ 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 Bewertungstichtag 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.

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.

Der Einheitswertbescheid wurde vom Finanzamt beschafft und liegt dem Gutachten bei.

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.

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

3.1. Wertermittlung:

Der Stichtag des Ergänzungsgutachtens ist der 29.08.2024 = Tag der Befundaufnahme, sodass das Gutachten vom 22.01.2024 mit Stichtag 18.10.2023 auf den Stichtag 29.08.2024 aktualisiert wird unter Berücksichtigung von Umbauarbeiten, soweit diese abschätzbar sind. Eine Detailkalkulation ist nicht möglich, nachdem Unterlagen, vor allem Leitungspläne, nicht vorgelegt wurden.

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.
7605/2020	2020	64135	1 121	24 601	21,95	16,0%	25,46
7628/2020	2020	64135	723	23 859	33,00	16,0%	38,28
3479/2023	2022	64135	614	32 248	52,56	8,0%	56,76
5927/2022	2021	64135	1 000	52 000	52,00	12,0%	58,24

5927/2022	2021	64135	1 011	53 122	52,54	12,0%	58,84
5927/2022	2021	64135	1 271	63 550	50,00	12,0%	56,00
5927/2022	2021	64135	1 227	64 496	52,56	12,0%	58,87

<u>MITTELWERT</u>	<u>€ / m²</u>	<u>50,4</u>
--------------------------	----------------------	--------------------

GST. 2104/1 - "DO" - Bauland Dorfgebiete:

3 310 m²	à €	50 / m²	€	165 500,00
----------	-----	---------	---	------------

GRUNDWERT	€	165 500,00
-----------	---	------------

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:

Für das Gebäude mit den darin befindlichen Wohnungen liegt ein Einreichplan und ein Bestandsplan vor, welche mit der Natur nicht übereinstimmen. Zur Bewertung wird daher eine Naturvermessung vorgenommen (Ausnahme Wohnung 1).

Hinweisen möchte ich darauf, dass einzelne Räumlichkeiten verwinkelte (nicht rechteckige) Figuration aufweisen, sodass durchaus Toleranzen bestehen können.

<u>KG:</u>	=	208,19 m ²
	=	208,19 m ²

EG:

Wohnung Top Nr. 1	=	76,38 m ²
Wohnung Top Nr. 2	=	69,88 m ²
Wohnung Top Nr. 5	=	68,39 m ²
	=	214,65 m ²

OG:

Wohnung Top Nr. 3	=	151,25 m ²
Wohnung Top Nr. 6	=	72,14 m ²
	=	223,39 m ²

DG:

Wohnung Top Nr. 4	=	144,79 m ²
Wohnung Top Nr. 7	=	69,04 m ²
	=	213,83 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 bezogen auf den Bauzustand		= BK	
KG:	208,19	x	€	1 065,00	€	221 722,00
EG:	214,65	x	€	2 590,00	€	555 944,00
OG:	223,39	x	€	2 590,00	€	578 580,00
DG:	213,83	x	€	2 235,00	€	477 910,00
exklusive Umsatzsteuer					€	1 834 156,00

Hiervon 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.).

51% von	€ 1 834 156,00	-€	935 420,00
		€	898 736,00

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

3,00 =	18,17%	-€	163 300,00
Bauzeitwert		€	735 436,00

Wie aus dem Antrag und in der Ergänzung im Gutachten ersichtlich, sind Umbauarbeiten für eine getrennte Bewirtschaftung der Gebäude auf den Grundstücken 2104/1 und 2104/2 notwendig. Hinweisen möchte ich jedoch, dass das Grundstück 2104/2 gleichfalls im Eigentum des Verpflichteten steht, jedoch nicht verfahrensgegenständlich ist.

Zur Kalkulation der Umbaukosten wären Unterlagen (wie abverlangt - vorallem Leitungspläne von der technischen Infrastruktur) notwendig, welche nicht vorliegen.

Die Umbaukosten werden daher in Bezugnahme auf den Befund und die Beschreibung abgeschätzt.

Festhalten möchte ich, dass meiner Meinung nach bei einer Trennung der Leitungssysteme eher der Nachteil für das Haus am Grundstück 2104/2 als für das Haus am Grundstück 2104/1 besteht.

	<i>exkl. Umsatzsteuer</i>	
Trennung der Leitungssysteme - Strom, Wasser, Kanal	€	38 000,00
Trennung des Heizungssystems	€	20 000,00
Umbau der Top 5, wo davon ausgegangen wird, dass ein Überbau besteht, welcher geodätisch nicht nachgewiesen ist.	€	33 000,00
Abheben der nicht bewilligten Erdanschüttung	€	15 000,00
Giebel und Balkon am Grundstück des Verpflichteten könnten meiner Meinung nach nachträglich bewilligt werden.	€	6 000,00
Dienstbarkeit und Notwegerecht stellen keine Gutachterfrage dar, sondern eine Rechtsfrage.	€	-
	€	112 000,00
Bauzeitwert abzüglich Umbaukosten	€	623 436,00

2.1.2. unfertige Terrassenanbauten, Balkone und Einfriedungen

Bauzeitwert	€	28 000,00
-------------	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	165 500,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	623 436,00
2.1.2. unfertige Terrassenanbauten, Balkone und Einfriedungen	€	28 000,00
SACHWERT	€	816 936,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

Die Verwaltungskosten betragen durchschnittlich 3 bis 8 % des Jahresrohertrags; bei nur einem oder wenigen gewerblichen Großmietern 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 Gesamt-Lebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamt-Lebensdauer 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 Adaptionsmöglichkeiten 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
Wohnliegenschaften	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %
Büroliegenschaften	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %
Geschäftsliegenschaften	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaften	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industrielliegenschaften	4,0 - 8,0 %	4,5 - 8,5 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Festgehalten wird, dass der Verpflichtete bei der Befundaufnahme aufgefordert wurde die Mietverträge vorzulegen, nachdem die Wohnungen, wie bei der Befundaufnahme ersichtlich, teils vermietet sind.

Diesbezüglich gibt der Verpflichtet an, dass er keine Mietverträge vorlegen wird. Zur Bewertung wird daher die Miete aufgrund von Erfahrungswerten ermittelt.

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	4 965,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	59 580,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	1 787,00
-0,95% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten, welche aufgrund der notwendigen Umbauarbeiten und Sanierung mit 0,95 % festgelegt wurden.	-€	17 424,00
-4,0% Mietausfallswagnis	-€	2 383,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5% -€	7 448,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	30 538,00

Restnutzungsdauer i. M.: 44 Jahre

Kapitalisierungszinsfuß: 4,5%

Vervielfältiger: 19,02

Ertragswert der baulichen Anlagen: € 580 833,00

zuzüglich Grundwert: € 165 500,00

ERTRAGSWERT € 746 333,00

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 wird der Verkehrswert durch Sach- und Ertragswert bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 34, Gst. Nr. 2104/1,
KG 64135 Penzendorf, BG Fürstenfeld, mit dem darauf befindlichen Gebäude in
8230 Greinbach, Penzendorf 36,
beträgt daher aufgrund beider Methoden gerundet

€ 770 000,00

(in Worten: siebenhundertsiebzigttausend)

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



The image shows a green circular stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center is a logo with the letters "SV" and the text "Baumeister Ing. Werner BAYER" and "GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER". A blue ink signature is written over the stamp.