



Bezirksgericht Fürstenfeld  
Schillerstraße 9  
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 15.10.2025/ub  
Unser Zeichen: 250001493

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 51, Gst. Nr. 2318, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64143 Sebersdorf, BG Fürstenfeld, in **8272 Sebersdorf 37**

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Fürstenfeld, Geschäftszahl 21 E 31/25 m

**Betreibende Partei:** Steiermärkische Bank und Sparkassen AG  
8010 Graz, Sparkassenplatz 4

**Vertreter:** Pacher & Partner Rechtsanwälte GmbH & Co KG  
8010 Graz, Kaiserfeldgasse 1/II/3

**Verpflichtete Partei:** Herta Pacher, geb. 16.12.1947  
8272 Sebersdorf, Sebersdorf 37

**Stichtag:** 16.09.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

**Wegen:** EUR 298.000,00 samt Anhang  
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalaugenschein:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV: .....	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen: .....	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage: .....	7
2.3	Flächenwidmung: .....	10
2.4	Kontaminierung: .....	11
2.5	Maße: .....	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	13
2.7	Infrastruktur: .....	13
2.8	Nutzung: .....	14
2.9	Gebäudebeschreibung: .....	14
2.9.1	Wohngebäude: .....	14
2.9.2	überdachte Terrasse:.....	21
2.9.3	Nebengebäude: .....	21
2.9.4	Einstellraum:.....	23
2.9.5	diverse Flugdächer, Hütten, Glashäuser:.....	23
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	24
3	BEWERTUNG.....	25
3.1	Wertermittlung: .....	37
4	FOTODOKUMENTATION.....	55

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 51, Gst. Nr. 2318, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64143 Sebersdorf, BG Fürstenfeld, in **8272 Sebersdorf 37**, beträgt

€ 238.000,00

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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 16.09.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 11:00 Uhr

### Anwesende Personen:

- Frau Herta Pacher, verpflichtete Partei
- Frau Dr. Dorit Fetz-Mühlmann, Nachbarin
- Herr Seidl, Pächter des Grundstücks Nr. 2393 zu Beginn der Befundaufnahme

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

## 1.2 Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung:

Anteil	BLNr	Katastralgemeinde	Einlagezahl
1/2	4	64143 Sebersdorf	51
1/2	5		

Die Schätzung wird angeordnet.

Der Sachverständige wird mit dg. Beschluss vom 31.07.2025 bestellt und beauftragt, das Gutachten in dreifacher Ausfertigung binnen acht Wochen zu erstatten.

### 1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Baubeschreibung vom 06.12.2012.
5. Einreichplan / Bestandsplan betreffend Umbau- und Sanierungsarbeiten beim bestehenden Vierkanthof samt Nebengebäuden vom 06.12.2021.
6. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
7. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
8. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
9. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
10. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
11. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
12. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
13. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
14. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
15. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
16. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
17. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
18. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
19. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
20. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
21. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
22. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
23. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
24. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.

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

**Anmerkung:**

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

**1.4 Erklärung des Sachverständigen:**

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

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

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch:

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64143 Sebersdorf EINLAGEZAHL 51  
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3338/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
404/4	Wald(10)	3845	
404/5	Wald(10)	4107	
2313	GST-Fläche	* 377	
	Landw(10)	306	
	Sonst(50)	71	
2314	Landw(10)	* 172	
2316	Landw(10)	777	
2318	GST-Fläche	2653	
	Bauf.(10)	737	
	Bauf.(20)	60	
	Gärten(10)	1204	
	Sonst(10)	248	
	Sonst(50)	404	Sebersdorf 37
2377	Landw(10)	* 6005	
2393	Landw(10)	* 6909	
GESAMTFLÄCHE		24845	

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

12 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

4 ANTEIL: 1/2

Herta Facher

GEB: 1947-12-16 ADR: Sebersdorf 37 8272

a 231/1978 Einantwortungsurkunde 1977-06-22 Eigentumsrecht

b 1702/1990 Übergabevertrag 1989-04-15 Eigentumsrecht

c gelöscht

5 ANTEIL: 1/2

Herta Facher

GEB: 1947-12-16 ADR: Sebersdorf 37 8272

d 2066/1990 Urkunde 1989-04-15 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

5 a 5795/1993

Dienstbarkeit Gehen Fahren über Gst 2318

gem. Pkt. Erstens Dienstbarkeitsvertrag 1992-07-09 für

Gst 2303

7 a 6071/2015 Pfandurkunde 2015-08-20  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 48.000,--  
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
 (FN 34274d)

8 a 1109/2017 Pfandurkunde 2017-01-23  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--  
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
 (FN 34274d)

9 a 3338/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 298.000,--  
 samt Antragskosten EUR 2.509,32  
 (darin enth EUR 250,72 an USt. und EUR 1.005,-- an  
 USt-freien Barauslagen) für  
 Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft  
 (FN 34274d)  
 (21 E. 31/25 m)

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

Im Grundbuch eingetragen sind folgende Dienstbarkeiten:

- DIENSTBARKEIT Gehen und Fahrten über Gst 2318 gem. Pkt. Erstens Dienstbarkeitsvertrag 1992-07-09 für Gst 2303

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

### **Anmerkung:**

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

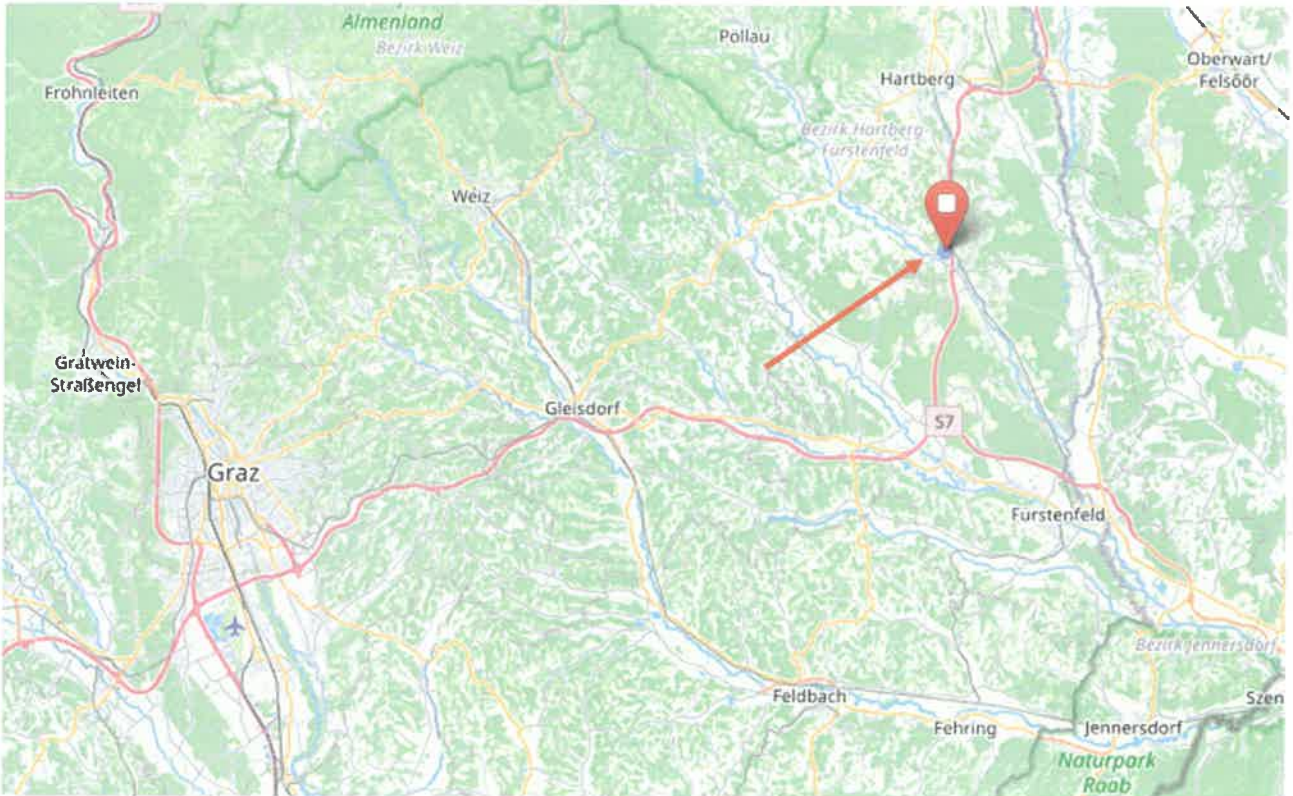
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

## **2.2 Lage:**

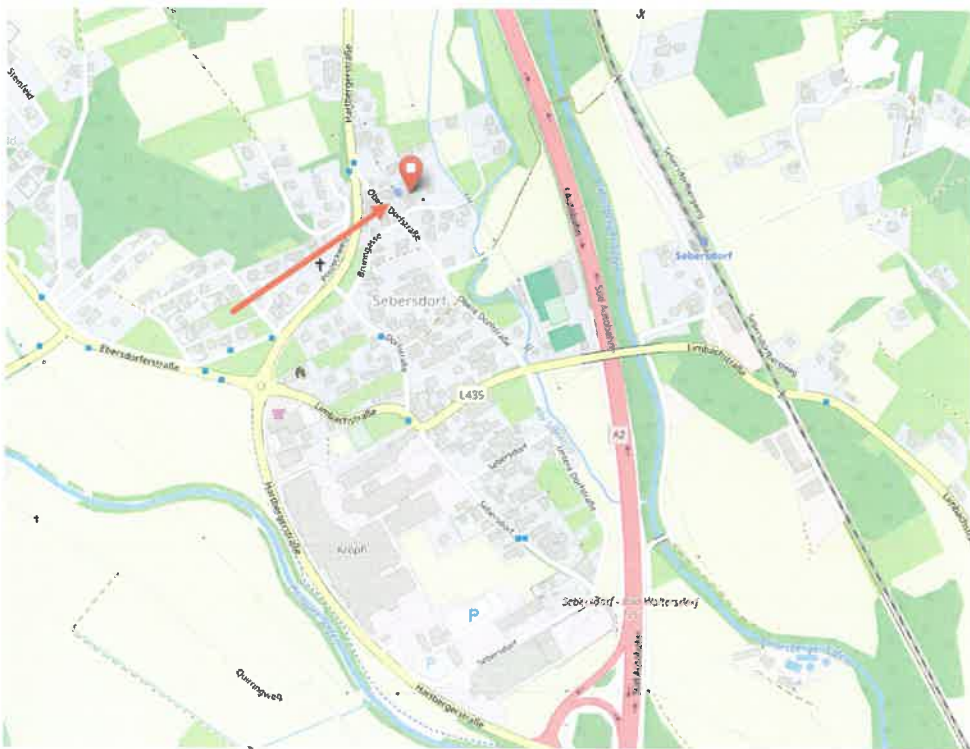
Dieses Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden liegt im aufgelockert verbauten Gebiet von Sebersdorf an einem Kreuzungspunkt, wo vier Straße aneinander treffen.

Die Lage des Grundstücks ist relativ eben, die Figuration hat etwa L-Form.

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



Makrostandort



Mikrostandort



## 2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, ist das Grundstück zur Gänze als „DO“ – Bauland Dorfgebiet mit einer Bebauungsdichte von 0,20 - 0,40 gewidmet.



## 2.4 Kontaminierung:

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

## Altlastenportal

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



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

#### Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

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

## 2.5 Maße:

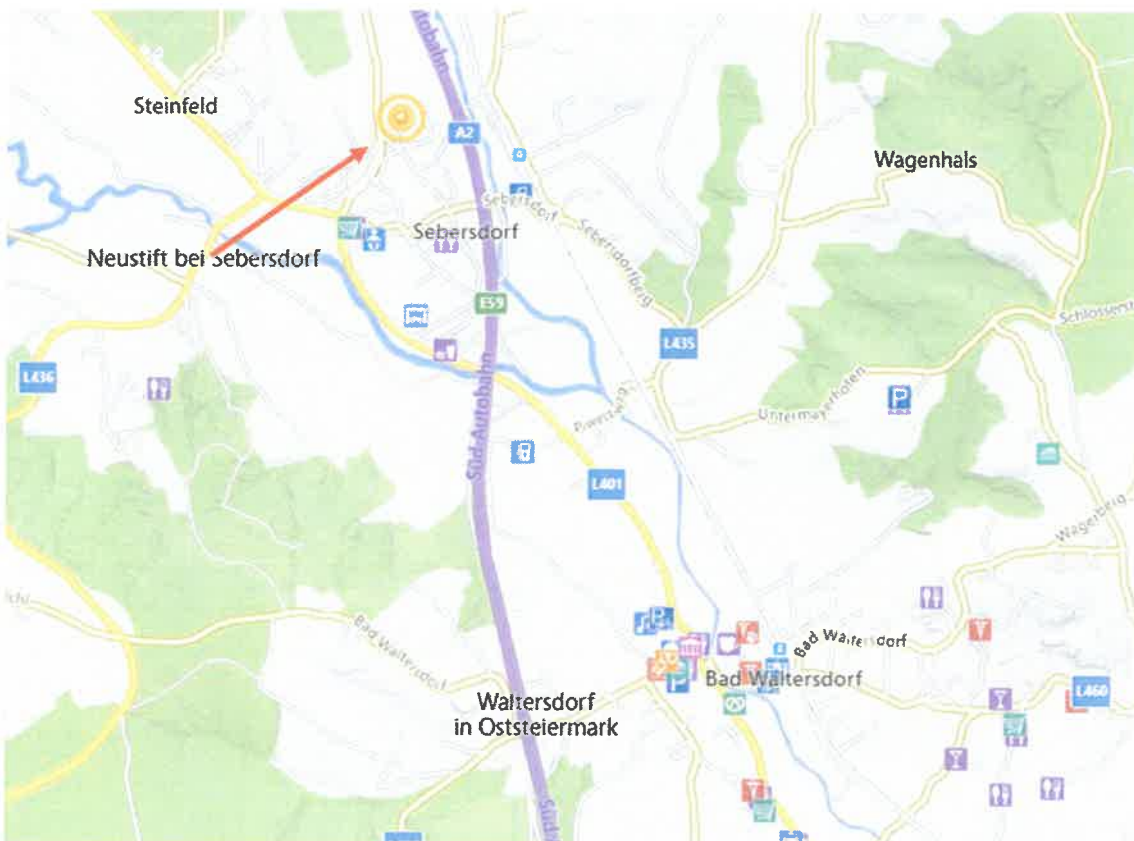
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in Natura vermessen.

## 2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist erschlossen, das heißt Strom, Wasser und Kanal sind zugeleitet. Das Gebäude steht leer, sodass die Anschlüsse, soweit bei der Befundaufnahme angegeben, abgemeldet sind.

## 2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen, Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kindergarten, Volksschule, Banken, etc. sind in Sebersdorf vorhanden.



## 2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbewohnt.

## 2.9 Gebäudebeschreibung:

### 2.9.1 Wohngebäude:

Pläne und Bescheide liegen mir nicht vor. Vorliegend ist lediglich eine Baubeschreibung betreffend die Umbau- und Sanierungsarbeiten beim bestehenden Vierkanthof mit Nebengebäuden samt Einreichplan aus dem Jahr 2012.

Angegeben wurde bei der Befundaufnahme von Herta Pacher, dass dieses Gebäude aus dem 16. Jahrhundert stammt sowie Teilbereich um 1900 erbaut wurden. Pläne und Bescheide von der Grundsubstanz liegen mir nicht vor.

Bei diesem Gebäude handelt es sich um einen Vierkanthof, zur Gänze eingeschößig und in Massivbauweise ausgeführt.

Vorhanden sind zwei Wohnungen, welche durch eine Ein- und Durchfahrt getrennt sind, sowie ein ehemaliger Wirtschaftstrakt.

In der Wohnung 1 bestehen folgende Räumlichkeiten: Windfang, Zimmer 1, Wohnzimmer, Zimmer 2, Badezimmer 1, Abstellraum unter der Stiege, Vorraum, WC, Küche, Zimmer 3, Zwischenflur, Zimmer 4, Badezimmer 2, Zimmer 5, Schlafzimmer sowie Abstellraum.

Die Wohnung 2 (rechts von der Einfahrt) hat Räumlichkeiten wie folgt: Zimmer 1, Kochnische, Zimmer 2 sowie Bad mit WC.

Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Im ehemaligen Wirtschaftstrakt sind vorhanden Werkstätte / Stall, Abstellraum / Lagerraum, Lagerraum, Heizraum sowie Pelletslager.

Die Aufschließung und Erreichung von Grundstück und Gebäude ist von zwei Seiten aus gegeben. Die Hauptzufahrt erfolgt von der Westseite und der davorliegenden Straße. Es besteht auch eine Zufahrt von der Nordseite.

**Technischer Bericht – soweit angegeben, ersichtlich und auf das Gutachten Einfluss nehmend:**

Fundierung: Aufgrund des Alters bestehen vermutlich Steinfundamente bzw. erweiterte Mauerwerksvorsätze.

Erdgeschossmauerwerk: Angegeben wird, dass ausschließlich Ziegelmauerwerk vorhanden sei.

Decken über Erdgeschoss: Holzdecken mit ebenen Untersichten sowie Tonnengewölbe und offene Holzdecken im Bereich Wirtschaftstrakt. Festgehalten wird, dass die Wohnung 2 Tonnengewölbe besitzt, anscheinend handelt es sich um ehemalige Stallungen, welche in die Wohnung 2 umfunktioniert wurden.

Dachkonstruktion: Sattel- / Steildächer ohne Kaltdachausführung. Im Bereich der Eingänge sind Vordächer vorhanden.

Dachdeckung: Ziegeldeckung auf Lattung. Die Vordächer besitzen Ziegeleindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

**Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**

**WOHNUNG 1:**

Windfang:

Fliesenboden, Wände / Decke Malerei, zweiteiliges Kunststofffenster mit Raffstore, die Eingangstür aus Holz mit Glaslichte und zylindrischem Schloss, Heizkörper besteht, kapillare Feuchte unterhalb des Kunststofffensters ist unübersehbar.

Zimmer 1:

Laminatboden, Wände / Decke Malerei, zweiteiliges Kunststofffenster mit Raffstore, Kunststofffensterbrett und Heizkörper, der Zugang über eine Holztür mit Stock, Feuchte im Eckenbereich und Schimmelbildung ersichtlich.

Wohnzimmer:

Laminatboden, Wände / Decke Malerei, in zwei Bereiche durch eine Leichtwand getrennt, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Raffstore und Kunststeinfensterbretter sowie zwei Radiatoren. Eingebaut ein Abstellraum über eine einfache Tür erreichbar.

Zimmer 2:

Laminatboden, Wände / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Raffstore, Kunststeinfensterbrett und Heizkörper, Zugang über eine Holztür mit Glaslichte (Glaslichte fehlt), an einem Holzstock montiert.

Badezimmer 1:

Fußboden/Wände verflies, Decke mit Paneelen verschalt, hochgestelltes Kunststofffenster und Holztür mit Stock zum Zimmer. Eingebaut eine Dusche mit Bodenrinne, Spritzschutzwand aus Glas mit Schiebetüre und Armatur, Waschbecken mit Armatur und Hänge-WC.

Abstellraum unter der Stiege:

Fliesenboden, Wände / Laufplatte verputzt, Zugang über eine Holztür mit Stock mit unzureichender Höhe.

Vorraum:

Kunststeinboden, Malerei an Wänden und Decken mit Feuchteschäden, Zugang über eine doppel Flügelige Holztür mit noch tosischem Schloss und Doppelstegverglasung. Eingebaut zur Beheizung ein Radiator und der Elektrozähler. Von diesem Vorraum besteht auch der Zugang vom Innenhof über eine Holztür mit Stock.

WC:

Fußboden und Wände auf eine Höhe von 1,50 m verflies, darüber liegend Malerei, einfaches Holzfenster kleinformatig, furniert Türe mit Stock, Heizkörper mit Verrohrung über Putz und Stand-WC.

Küche:

Laminatboden mit Kunststeinausgleichsstufe zum Vorraum, der Zugang vom Vorraum über eine Holztür an einem gestrichenen Holzstock montiert, zweiteiliges Kunststofffenster mit Raffstore, Kunststeinfensterbrett und Heizkörper. Dem Gebäude zugehörig ein Niro-Doppelpülbecken mit Tropfasse und Armatur.

Zimmer 3:

Laminatboden, Wände / Decke Malerei, Durchgangsbogen zur Küche, Kombination Fenster / Tür aus Kunststoff einflügelig mit Raffstore und Kunststeinfensterbrett, links davon der Heizkörper mit Verrohrungen über Putz.

Zwischenflur:

Teppichboden mit einer Ausgleichsstufe (unterschiedliche Höhen), Wände / Decke Malerei, ein Heizkörper, furnierte Tür mit Stock zum Zimmer, Glasbausteinfenster.

Zimmer 4:

Teppichboden verwellt, Wände / Decke Malerei, zweiteiliges Kunststofffenster mit innenliegender, einbrennlackierter Jalousie, Kunststeinfensterbrett und Heizkörper, der Zugang vom Zwischenflur über eine furnierte Tür mit gestrichenem Stock, kapillare Nässeschäden und Risschäden bestehen in diesem Raum ersichtlich.

Badezimmer 2:

Fußboden / Wände verflies, Decke mit Paneelen verschalt, kleinformatiges Kunststofffenster mit Kippflügel, gestrichene Holzglastür mit Stock und Röhrenheizkörper, Dusche mit Bodenrinne und Armatur, Spritzschutzwand aus einer einfachen Kunststoffschiebetür, Waschbecken mit Armatur und Hänge-WC.

Zimmer 5:

Teppichboden, Wände / Decke Malerei, furnierte Tür mit gestrichenem Stock und Ausgleichsstufe, zweiteiliges Kunststofffenster mit Kunststeinfensterbrett und ein Heizungsradia-  
tor.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Kunststeinfenster-  
brett, ein Heizkörper, furnierte Tür mit gestrichenem Stock als Zugang.

Festgehalten wird, dass sich in diesen beiden Zimmern die Radiatoren im Nischenbereich  
des Mauerwerks befinden.

Abstellraum:

vom Hof aus über eine Ausgleichsstufe aus Beton erreichbar, Fliesenboden, Wände / Decke  
gemalt, Nässeschäden an der Decke ersichtlich, Zugang über eine verzinkte Tür. Eingebaut  
ein Elektroboiler EHT, geschätzt 120 Liter.

Ein- und Durchfahrt:

Betonplattenboden rau, Wände verputzt, Holzverkleidung an der Decke mit einer Luke zum  
Dachraum hofseitig offen, straßenseitig ein doppelflügeliges Metalltor verglast, in diesem  
Bereich der Elektroähler eingebaut.

**WOHNUNG 2:**Zimmer 1:

Laminatboden, Wände und Tonnengewölbe gemalt, zwei zweiflügelige Verbundfenster mit  
Kunststeinfensterbretter und zwei Radiatoren, der Zugang über eine Holztür mit Stock von  
der Ein- und Durchfahrt. Kapillare Feuchte vorhanden.

Kochnische:

Laminatboden mit Ausgleichsstufe zum Zimmer, Wände großteils verflies, kleine Teil-be-  
reiche und das Tonnengewölbe gekalkt, Holzfenster kleinformatig, Türstock ohne Tür. Ein-  
gebaut ein Spülbecken mit Armatur.

### Zimmer 2:

Laminatboden beschädigt, Wände / Tonnengewölbe Kalkanstrich, furnierte Tür mit Stock zum Zimmer, einflügeliges Holzfenster mit Kunststeinfensterbrett und Radiator. Auch hier besteht kapillare Durchfeuchtung.

### Bad mit WC:

Fußboden / Wände verflies, Gewölbe gemalt, Holzfenster kleinformig, furnierte Tür mit Zarge, Dusche und Waschbecken mit Armaturen, bei der Dusche eine Duschwand aus Glas mit aufschiebbarer Tür und ein Stand-WC, Heizkörper hinter der Tür.

## **NEBENRÄUME:**

### Werkstätte / Stall:

rauer Betonboden, Wände verputzt bzw. Holz- und Fliesenvertäfelung, Tonnengewölbe gemalt, einfaches, hochgestelltes Fenster und Zugang vom Hof über eine Holzglastür mit Stock, Heizkörper besteht. Eingebaut ein Spülbecken mit Armatur. In diesem Bereich besteht der zweite Boiler für die Wohnung 2.

### Abstellraum / Lagerraum:

Rauer Betonboden, Ziegel- und Betonsteinmauerwerk unverputzt, einfache Holzstreudecke, Leiter zum Dachraum und verzinkte Tür mit Zarge vom Hof als Zugang.

### Lagerraum:

vom Heizraum aus erreichbar, Betonboden mit Ausgleichsstufe, Ziegel- und Betonsteinwände unverputzt, Fertigteildecke aus Beton im Rohzustand und Brandschutztür zum Heizraum sowie eine Tür ins Freie.

### Heizraum:

Fußboden / Wände verflies, Decke verputzt, Brandschutztür zum Hof sowie eine Brandschutztür zur Hofdurchfahrt. Eingebaut ist ein Pelletsofen sowie ein Stückgutkessel von Herz, daneben liegend ein Boiler Trinnity, geschätzt 300 Liter Fassungsvermögen. In diesem Heizraum besteht ein Waschbecken und ein Radiator.

Pelletslager:

Metalltür als Einstieg zur Gänge massiv, verputzt, mit einer Fertigteildecke aus Beton unverputzt, automatische Förderung besteht.

**DACHBODEN:**

vom Vorraum hofseitig der Zugang über eine steine Betonstiege, Ziegelpflaster, der Dachboden besitzt ein Satteldach mit Ziegeln auf Lattung gedeckt, ohne Kaltdachausführung. Ersichtlich ist im Dachraum ein Kamin.

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

Fassadengestaltung: Einfacher Fassadenputz, größtenteils mit Färbelungen versehen, ohne Wärmedämmverbundsysteme, die Sohlbänke bestehen aus Metall.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt über einen Pellets- und Stückgutofen über Radiatoren, die Warmwasseraufbereitung über einen Boiler.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind zugeleitet. Weiters besteht auf dem Grundstück ein Brunnen, soweit angegeben für Gebrauchszwecke genutzt.

Bau- und Erhaltungszustand: Dieser Vierkanthof zeigt in Teilbereichen massive Zeit- und Abnutzungsschäden sowie einen Instandhaltungsrückstau. Im Niveaubereich ist massive kapillare Durchfeuchtung unübersehbar.

Zusammenfassend muss daher festgehalten werden, dass das Gebäude dem Errichtungszeitpunkt entspricht und nicht heutigem Standard, abgesehen von den Sanierungen.

### 2.9.2 überdachte Terrasse:

Diese überdachte Terrasse ist an den Vierkanthof angebaut und besitzt Fliesenboden.

Vorhanden ist vermutlich ein Streifenfundament mit einem Sockelmauerwerk in Sichtausführung.

Bei der Überdachung handelt es sich um einen Holzriegelbau, zweiseitig geschlossen, mit zwei einfachen Holzfenstern mit Verglasungen.

Der Zugang erfolgt über eine Schiebetür, weiters besteht eine Markise.

### 2.9.3 Nebengebäude:

Dieses Nebengebäude an der Rückseite des Vierkanthofes angeschlossen, ist gleichfalls älteren Baujahrs und liegen auch hier weder Pläne noch Bescheide vor.

Soweit ersichtlich, wurde es in zwei Etappen erbaut (Satteldach und Pultdach) und wurde für landwirtschaftliche Zwecke genutzt.

Zwischen Vierkanthof und Nebengebäude besteht eine Ein- und Durchfahrt zur Hof- und Gartenfläche.

An Räumlichkeiten sind vorhanden wie folgt: Abstellraum, Lagerraum 1, Lagerraum 2 sowie Abstellraum / Einstellraum.

Die Erreichbarkeit der Räume erfolgt von der Ein- und Durchfahrt sowie von der Garten- / Hoffläche aus.

---

### **Technische Beschreibung:**

Fundierung: Vermutlich bereits Betonfundamente.

aufgehendes Mauerwerk: Massiv, vermutlich Ziegelmauerwerk.

Decken: Teilweise Fertigteildecken mit ebener Untersicht, zum Teil sind keine Decken vorhanden.

Dachkonstruktion: Der ältere Teil besitzt ein Satteldach, der Zubau / Einstellraum ein Pultdach.

Dachdeckung: Ziegendeckung beim Altbau, Wellplattendeckung beim Zubau.

Wasserabfuhr: Dachrinnen sind keine montiert.

### **Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**

#### Abstellraum:

Betonboden, Wände verflies, Decke gemalt, verzinkte Tür mit Zarge, einfaches Fenster in Doppelstegverglasung mit einer Holzlattungtür zur Zufahrtsseite.

#### Lagerraum 1:

Ausgleichsstufen zur Durchfahrt, PVC-Boden, Wände verputzt, Decke Nut / Feder verkleidet, Holzglastür mit Stock und einfaches Holzfenster, ersichtlich ein Stromzähler.

#### Lagerraum 2:

Betonplattenboden, Wände mit abfallendem Verputz, keine Decke, Dachuntersicht vermorscht.

#### Abstellraum / Einstellraum:

Betonboden mit Wasserlacken, Wände grob verputzt, Pultdach mit Wellplatten, Schiebetor aus Holz.

#### Ein- und Durchfahrt:

Asphaltboden, Wände verputzt, Betonfertigteildecke unverputzt. Hier besteht ein einfaches Dach, soweit einsehbar, Pultdach mit Wellplatten gedeckt.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt, in großen Teilbereichen fällt der Putz bereits ab.

Fassadengestaltung: Einfach verputzt, teilweise gleichfalls abfallender Verputz.

Anschlüsse: Ausschließlich Strom zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Alt, abgenutzt, sanierungsbedürftig.

#### **2.9.4 Einstellraum:**

Dieser Einstellraum ist an den Vierkanthof angebaut und ist mit Betonflöz versehen.

Die aufgehende Konstruktion besteht aus einer einfachen Riegelkonstruktion mit einem Pultdach mit Wellplatteneindeckung.

Dachrinnen sind montiert.

Öffentliche Anschlüsse sind keine zugeleitet.

Der Zustand ist als schlecht zu bezeichnen.

#### **2.9.5 diverse Flugdächer, Hütten, Glashäuser:**

Diese stellen keinen Verkehrswert / Marktwert dar, sodass von einer detaillierten Beschreibung und Bewertung Abstand genommen wird. Hingewiesen wird auf die angeschlossene Fotodokumentation.

---

## 2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Zufahrt zum Vierkanthof ist mit Bitukiesbelag versehen, der Zugang mit Verbundsteinplattenbelag.

Nordseitig von Zufahrt und Zugang befindet sich ein Garten mit Natursteinsockel und einem Metallzaun.

Gleichfalls besteht an dieser Nordseite ein Zugang, wo im Eingangsbereich ein Vordach besteht, welches in das Hauptdach als Satteldach eingebunden und mit Ziegeln gedeckt ist.

Ersichtlich auf dem Grundstück ein aufgelassener Gemüsegarten mit Maschenzauneinfriedung.

Im Innenhof bestehen die Zugänge zu den Räumlichkeiten als Betonflöz und ist eine betonierte Terrasse mit einer Überdachung vorhanden und in diesem Bereich ein Griller aufgestellt.

Weiters ersichtlich der Brunnen im Innenhof des Vierkanthofes, wasserführend und für Gebrauchszwecke genutzt.

### 3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

#### § 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

### **§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN**

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

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

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

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

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

## **VERKEHRSWERT**

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

### **RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:**

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m<sup>2</sup> 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 Developergeprofit und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

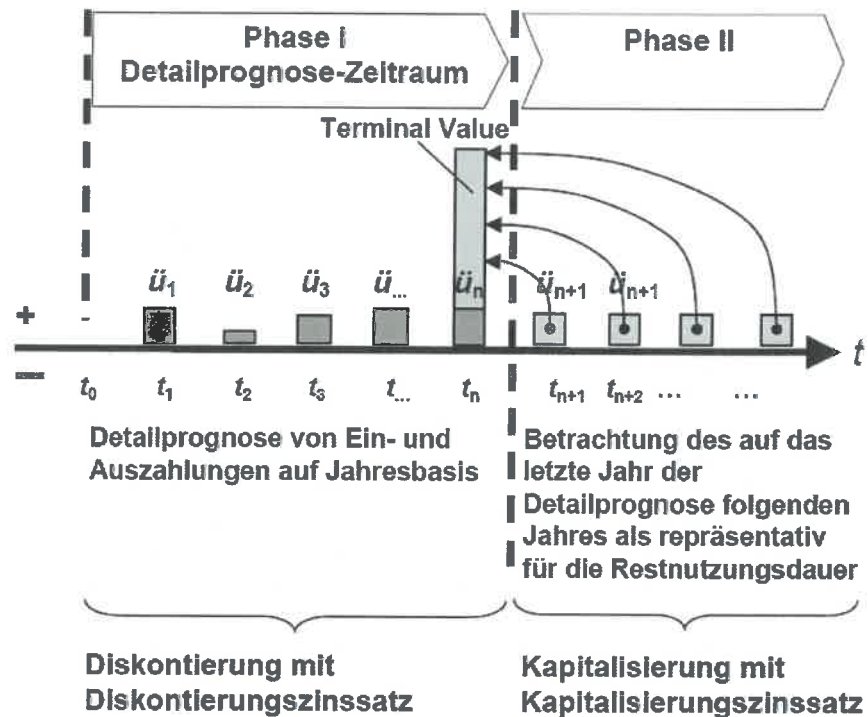
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

- $\ddot{u}$  Ein-/Auszahlungsüberschuss
- $t$  Periode auf Jahresbasis
- $t_0$  Bewertungsstichtag
- $n$  Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

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

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

## **VERFAHRENSAUSWAHL**

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

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

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

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

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

#### Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

#### **ALLGEMEINES**

##### *Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)*

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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

### 3.1. Wertermittlung:

#### 1. Grundwert:

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

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

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

#### Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	Zu-/ Abschlag	Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
6396/2021	14.09.2020	64143	614	21.490	35,00	15,0%	40,25
4010/2022	12.04.2022	64143	846	38.070	45,00	9,0%	49,05
6395/2021	12.04.2021	64143	1.010	39.390	39,00	12,0%	43,68
2150/2021	14.09.2020	64143	1.220	47.850	39,22	15,0%	45,10
918/2024	17.08.2023	64143	1.038	40.482	39,00	6,0%	41,34
4834/2025	21.03.2025	64143	1.035	40.365	39,00	0,0%	39,00
2150/2021	14.09.2020	64143	1.017	39.663	39,00	15,0%	44,85
408/2024	04.04.2023	64143	1.011	39.429	39,00	6,0%	41,34
736/2022	13.07.2021	64143	1.014	39.546	39,00	12,0%	43,68

**MITTELWERT            € / m<sup>2</sup>            43,1**

GST. 2318 - DO" - Bauland Dorfgebiet

2.653 m <sup>2</sup>	à €	43 / m <sup>2</sup>	€	114.079,00
Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit			-€	5.700,00

---

**GRUNDWERT** € **108.379,00**

---

**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. Vierkanthof:**Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:Wohnung 1:

Windfang	1,55	x	2,45	=	3,80 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	4,14	x	3,87	=	16,02 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	5,57	x	3,06	=	17,04 m <sup>2</sup>
	2,65	x	3,94	=	10,44 m <sup>2</sup>

Zimmer 2	5,03	x	3,65	=	18,36 m <sup>2</sup>
Badezimmer 1	1,75	x	3,03	=	5,30 m <sup>2</sup>
Vorraum	2,46	x	5,65	=	13,90 m <sup>2</sup>
	1,97	x	1,32	=	2,60 m <sup>2</sup>
WC	0,95	x	1,01	=	0,96 m <sup>2</sup>
Küche	4,53	x	2,75	=	12,46 m <sup>2</sup>
Zimmer 3	3,70	x	4,92	=	18,20 m <sup>2</sup>
Zwischenflur	3,62	x	1,70	=	6,15 m <sup>2</sup>
Zimmer 4	4,41	x	4,16	=	18,35 m <sup>2</sup>
Badezimmer 2	3,17	x	1,68	=	5,33 m <sup>2</sup>
Zimmer 5	3,38	x	3,40	=	11,49 m <sup>2</sup>
Schlafzimmer	3,57	x	3,38	=	12,07 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,83	x	1,81	=	3,31 m <sup>2</sup>
				=	175,78 m <sup>2</sup>

Ein- und Durchfahrt:

Ein- und Durchfahrt	4,90	x	4,70	=	23,03 m <sup>2</sup>
				=	23,03 m <sup>2</sup>

Wohnung 2:

Zimmer 1	5,52	x	3,30	=	18,22 m <sup>2</sup>
Kochnische	1,91	x	2,28	=	4,35 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	4,56	x	3,40	=	15,50 m <sup>2</sup>
Bad mit WC	1,85	x	2,20	=	4,07 m <sup>2</sup>
				=	42,14 m <sup>2</sup>

Nebenräume:

Werkstätte / Stall	5,40	x	4,58	=	24,73 m <sup>2</sup>
Abstellraum / Lagerr.	5,95	x	3,61	=	21,48 m <sup>2</sup>

Lageraum	4,53	x	3,20	=	14,50 m <sup>2</sup>
Heizraum	2,84	x	5,47	=	15,53 m <sup>2</sup>
Pelletslager	2,00	x	4,38	=	8,76 m <sup>2</sup>
				=	85,00 m <sup>2</sup>

### 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 m<sup>2</sup> Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m<sup>3</sup> umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
Whg. 1	175,78	x	€ 2.050,00	€	360.349,00
Ein- und Durchfahrt:					
	23,03	x	€ 450,00	€	10.364,00
Whg. 2	42,14	x	€ 1.930,00	€	81.330,00
Nebenr.	85,00	x	€ 580,00	€	49.300,00
				€	501.343,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	100.269,00
				€	601.612,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation

sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

66% von	€ 601.612,00	-€	397.064,00
		€	204.548,00

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

3,50 =	33,09%	-€	67.685,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>136.863,00</b>

### 2.1.2. überdachte Terrasse:

<b>Bauzeitwert</b>	<b>€</b>	<b>4.600,00</b>
--------------------	----------	-----------------

### 2.1.3. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

Nebengebäude:

Abstellraum	3,34	x	4,01	=	13,39 m <sup>2</sup>
Lagerraum 1	4,00	x	3,30	=	13,20 m <sup>2</sup>
Lagerraum 2	2,89	x	4,95	=	14,31 m <sup>2</sup>
Abstell-/Einstellraum	3,67	x	3,50	=	12,85 m <sup>2</sup>

Ein- und Durchfahrt	3,36	x	8,05	=	<u>27,05 m<sup>2</sup></u>
				=	80,80 m <sup>2</sup>

**Baukosten:**

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
Nebengeb.	80,80	x	€ 550,00	€	44.440,00
				€	44.440,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	8.888,00
				€	<u>53.328,00</u>

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

72% von	€	53.328,00	-€	38.396,00
			€	14.932,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,75 =	42,28%		-€	6.313,00
Bauzeitwert			€	<u>8.619,00</u>

**2.1.4. Einstellraum:****Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:****Einstellraum:**

Einstellraum	9,85	x	7,16	=	<u>70,53 m<sup>2</sup></u>
				=	70,53 m <sup>2</sup>

**Baukosten:**

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
Einstellr.	70,53	x	€ 400,00	€	28.212,00
				€	28.212,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	5.642,00
				€	33.854,00

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.).

	70% von	€	33.854,00	-€	23.698,00
				€	10.156,00
	abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
	4,75 =	87,54%		-€	8.891,00
	<b>Bauzeitwert</b>			€	<b>1.265,00</b>

**2.1.5. Außenanlagen und Einfriedungen:**

	<b>Bauzeitwert</b>	€	<b>4.500,00</b>
--	--------------------	---	-----------------

## Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	108.379,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Vierkanthof:	€	136.863,00
2.1.2. überdachte Terrasse:	€	4.600,00
2.1.3. Nebengebäude:	€	8.619,00
2.1.4. Einstellraum:	€	1.265,00
2.1.5. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	4.500,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>264.226,00</b>

---

### **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 Erträgnisse 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 aufzuwen-

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

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

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

#### Mietausfallwagnis:

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

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

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

#### Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

**Berechnung des Ertragswertes:**

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	1.035,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	12.420,00
-2,0% Verwaltungskosten		-€	248,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	5.510,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	373,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5%	-€	<u>4.877,00</u>
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	1.412,00
Restnutzungsdauer i. M.:	25 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%		
Vervielfältiger:	14,83		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	20.940,00
zuzüglich Grundwert:		€	<u>108.379,00</u>
<b>ERTRAGSWERT</b>		<b>€</b>	<b><u>129.319,00</u></b>

#### 4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 51, Gst. Nr. 2318, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64143 Sebersdorf, BG Fürstenfeld in **8272 Sebersdorf, 37**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

**€ 238.000,00**

(in Worten: zweihundertachtunddreißigtausend)

festgelegt.

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

## 4 FOTODOKUMENTATION

### umlaufende Außenaufnahmen







### Räumlichkeiten im Gebäude

#### Wohnung 1

#### Windfang



Zimmer 1



Wohnzimmer



Zimmer 2



Badezimmer 1



Vorraum



WC



Küche



Zimmer 3



Zwischenflur



Zimmer 4



Badezimmer 2



Zimmer 5



Schlafzimmer



Abstellraum



Ein- und Durchfahrt



**Wohnung 2**  
**Zimmer 1**



**Kochnische**



Zimmer 2



Bad mit WC



**Nebenräume**  
Werkstätte / Stall



Abstellraum / Lagerraum



Lagerraum



## Heizraum







### Dachboden





**überdachte Terrasse**





**Durchfahrt mit Nebengebäude, welches in zwei Etappen errichtet wurde**





**Räumlichkeiten im Nebengebäude**  
Abstellraum



Lagerraum 1



Lagerraum 2



Abstellraum / Einstellraum



Einstellraum



## Flugdächer und Glashäuser







**Aufnahme der Gebäude vom Innenhof**



### Aufnahmen Richtung Wohngebäude mit Griller

