



BAUMEISTER  
ING. WERNER



**BAYER**

BAUMEISTER  
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



Bezirksgericht Fürstenfeld  
Schillerstraße 9  
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 21.03.2025/nb  
Unser Zeichen: 3053/24

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 624**, Gst. Nr. 49/61, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld sowie der **EZ 559**, Gst. Nr. 2330, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld mit dem darauf befindlichen Gebäude, in **8282 Bad Loipersdorf, Steiner Straße 232 (Kellerstöckl)**

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Fürstenfeld, Geschäftszahl **21 E 32/24g**

**Betreibende Partei:** Sparkasse Pöllau AG  
Hauptplatz 2, 8225 Pöllau/Hartbg.

**Vertreter:** Dr. Hans Werner Schmidt, Rechtsanwalt  
Brockmanngasse 63/I, 8010 Graz

**Verpflichtete Partei:** **Rath & Schlögl Thermenland GmbH**  
Steiner Straße 232, 8282 Bad Loipersdorf

**Stichtag:** 10.12.2024, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

**Wegen:** EUR 762.311,40 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	Lokalausweis:.....	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: .....	8
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: .....	13
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	14
2.9.1	Kellerstöck: .....	14
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	16
3	BEWERTUNG.....	17
3.1	Wertermittlung: .....	29
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS.....	36
5	ZUSAMMENSTELLUNG ZUBEHÖR.....	39
6	FOTODOKUMENTATION.....	40

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 624**, Gst. Nr. 49/61, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld sowie der **EZ 559**, Gst. Nr. 2330, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld mit dem darauf befindlichen Gebäude, in **8282 Bad Loipersdorf, Steiner Straße 232** beträgt

€ 78.000,00

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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 10.12.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 11:40 Uhr

### Anwesende Personen:

- Hr. Dr. Schmidt (Betreibendenvertreter)
- Fr. Rath (für die verpflichtete Partei)

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

Das Zubehör wurde am 15.01.2025 besichtigt und aufgenommen.

Beginn: 09:00 Uhr

Ende: 13:00 Uhr

### Anwesende Personen:

- Hr. Rath (für die verpflichtete Partei)

## 1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften:

Anteil	BLNr	Katastralgemeinde	Einlagezahl
1/1	3	62231 Loipersdorf	624
1/1	3		559

### **1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:**

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Plan über den Neubau eines Kellerstöckls.
5. Baubeschreibung über den Neubau eines Kellerstöckls.
6. Bescheid – Baubewilligung über die Errichtung eines Kellerstöckls vom 28.09.1992 mit der Zahl 153/1-Lo-02.
7. Bescheid – Benützungsbewilligung über die Errichtung eines Kellerstöckls vom 08.07.1999 mit der Zahl 153/0-Lo-62.
8. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
9. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
10. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
11. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
12. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
13. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
14. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
17. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
18. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
19. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
20. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
21. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
22. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
23. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
24. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.

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

#### **Anmerkung:**

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

#### **1.4 Erklärung des Sachverständigen:**

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

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

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch:

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62231 Loipersdorf EINLAGEZAHL 624  
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 5541/2024

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
49/61	GST-Fläche	* 1030	
	Bauf.(10)	49	
	Landw(10)	981	

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

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

1 gelöscht

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

3 ANTEIL: 1/1

Rath & Schlögl Thermenland GmbH (FN 564599v)

ADR: Steinerstraße 232, Loipersdorf bei Fürstenfeld 8282

a 4595/2023 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht

b 6214/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-11-08

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

2 a 789/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-04

PFANDRECHT EUR 2.367,23

12,58 % Z aus EUR 2.367,23 ab 2023-10-14 bis 2023-12-31

13,08 % Z aus EUR 2.367,23 ab 2024-01-01

Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2023-12-04

Antragskosten EUR 375,18 für

Sauber TEX GmbH (FN 481665 g)

(20 E 807/24 w)

b 789/2024 Simultanhaftung mit

EZZ 614 624 559 620

3 a 2873/2024 gerichtl Vergleich 2024-04-15

PFANDRECHT vollstr EUR 762.311,40

samt Zinsen und Kosten gem Bewilligungsbeschluss 2024-05-13

für Sparkasse Pöllau AG (FN 238688m)

(20 E 2344/24 z)

b 2873/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZZ 559 614 620 624 je KG 62231 Loipersdorf

4 a 5541/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 762.311,40 samt Zinsen und Kosten

gem Beschluss 2024-09-09 für

SPARKASSE PÖLLAU AG (FN 238688m)

(20 E 2344/24z; 21 E 32/24g)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62231 Loipersdorf EINLAGEZAHL 559  
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5541/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
2330 G Landw(10) (\* 52) Änderung in Vorbereitung  
Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a 777/1978 1267/1985 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an  
Gst 49/65 EZ 614  
b 2795/1983 Gst 49/64 EZ 605 weiter dienend  
4 gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
3 ANTEIL: 1/1  
Rath & Schlögl Thermenland GmbH (FN 564599v)  
ADR: Steinerstraße 232, Loipersdorf bei Fürstenfeld 8282  
a 4595/2023 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht  
b 6216/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-11-08  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
1 a 789/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-04 EUR 2.367,23  
PFANDRECHT  
12,58 % Z aus EUR 2.367,23 ab 2023-10-14 bis 2023-12-31  
13,08 % Z aus EUR 2.367,23 ab 2024-01-01  
Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2023-12-04  
Antragskosten EUR 375,18 für  
Sauber TEX GmbH (FN 481665 g)  
(20 E 807/24 w)  
b 789/2024 Simultanhaftung mit  
EZZ 614 624 559 620  
2 a 2873/2024 gerichtl Vergleich 2024-04-15 vollstr EUR 762.311,40  
PFANDRECHT  
samt Zinsen und Kosten gem Bewilligungsbeschluss 2024-05-13  
für Sparkasse Pöllau AG (FN 238688m)  
(20 E 2344/24 z)  
b 2873/2024 Simultan haftende Liegenschaften  
EZZ 559 614 620 624 je KG 62231 Loipersdorf  
3 a 5541/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 762.311,40 samt Zinsen und Kosten  
gem Beschluss 2024-09-09 für  
SPARKASSE PÖLLAU AG (FN 238688m)  
(20 E 2344/24z; 21 E 32/24g)  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

**Anmerkung:**

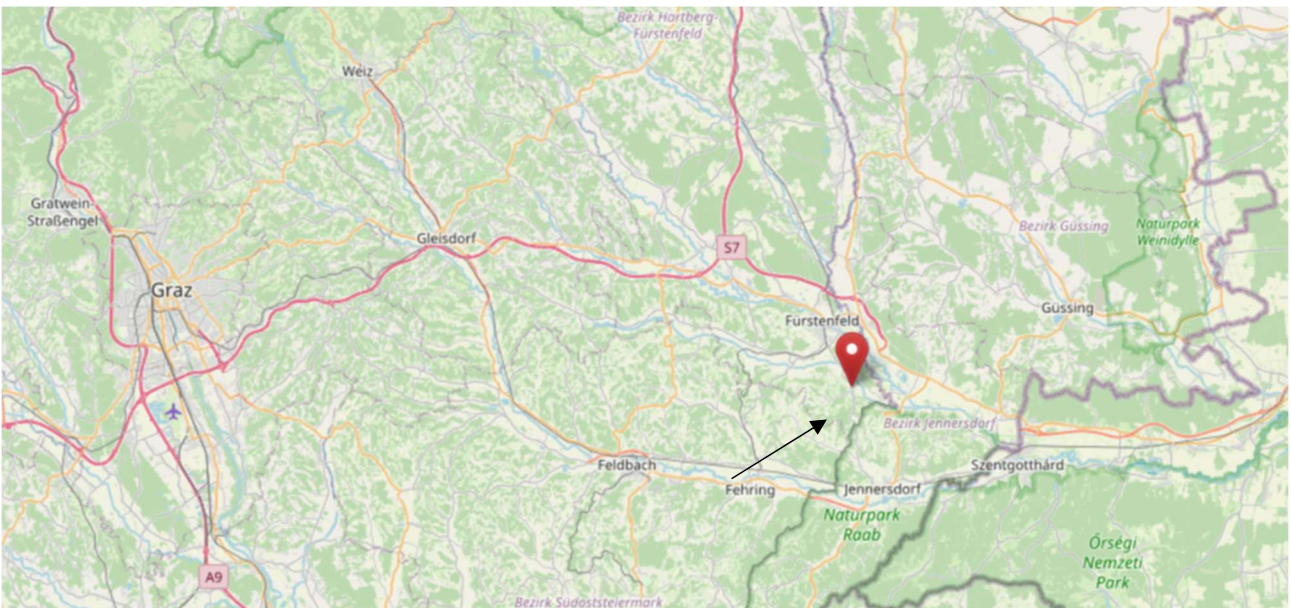
Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

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

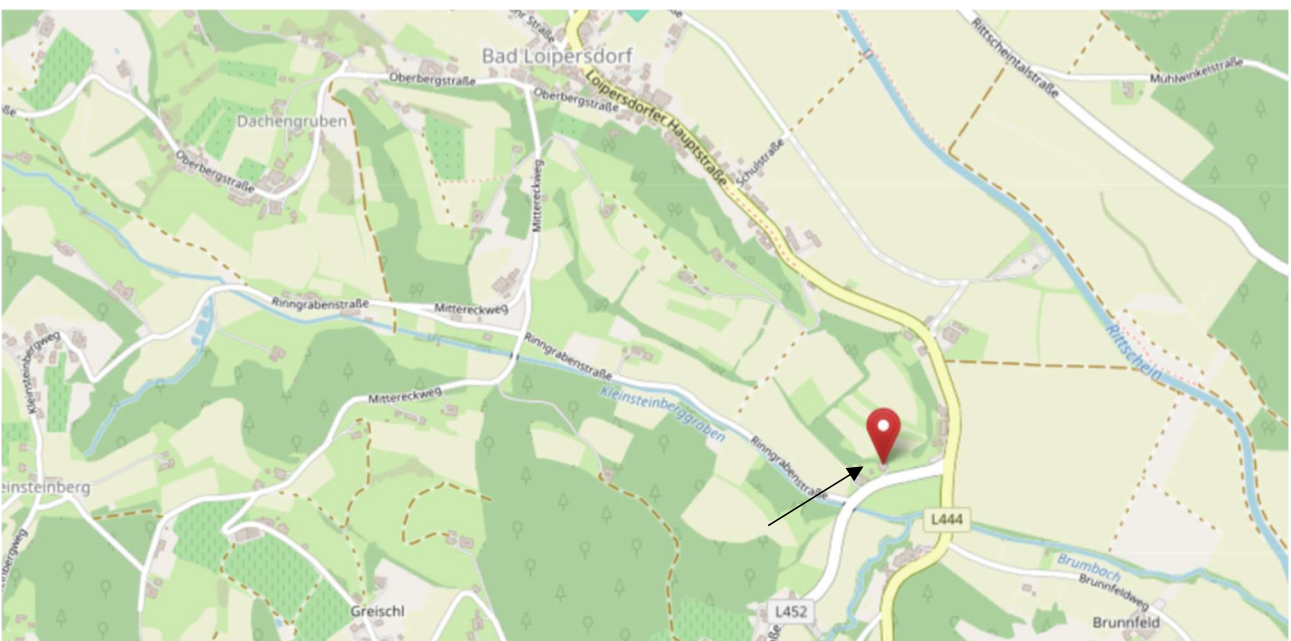


## 2.2 Lage:

Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und schließen westseitig an das Wohn- und Pensionsgrundstück an. Die Lage der Grundstücke ist nach Süden hin geneigt, die Figuration rechteckig. Die Erschließung ist von der Hartberger Straße aus gegeben bzw. besteht ein Zugangsweg vom Grundstück 49/65 aus. Die umliegenden Grundstücke sind, wie auch beim Wohn- und Pensionsgebäude, unbebaut. Bebaut ist ausschließlich das westseitig anschließende Grundstück mit einem Wohngebäude.



Makrostandort



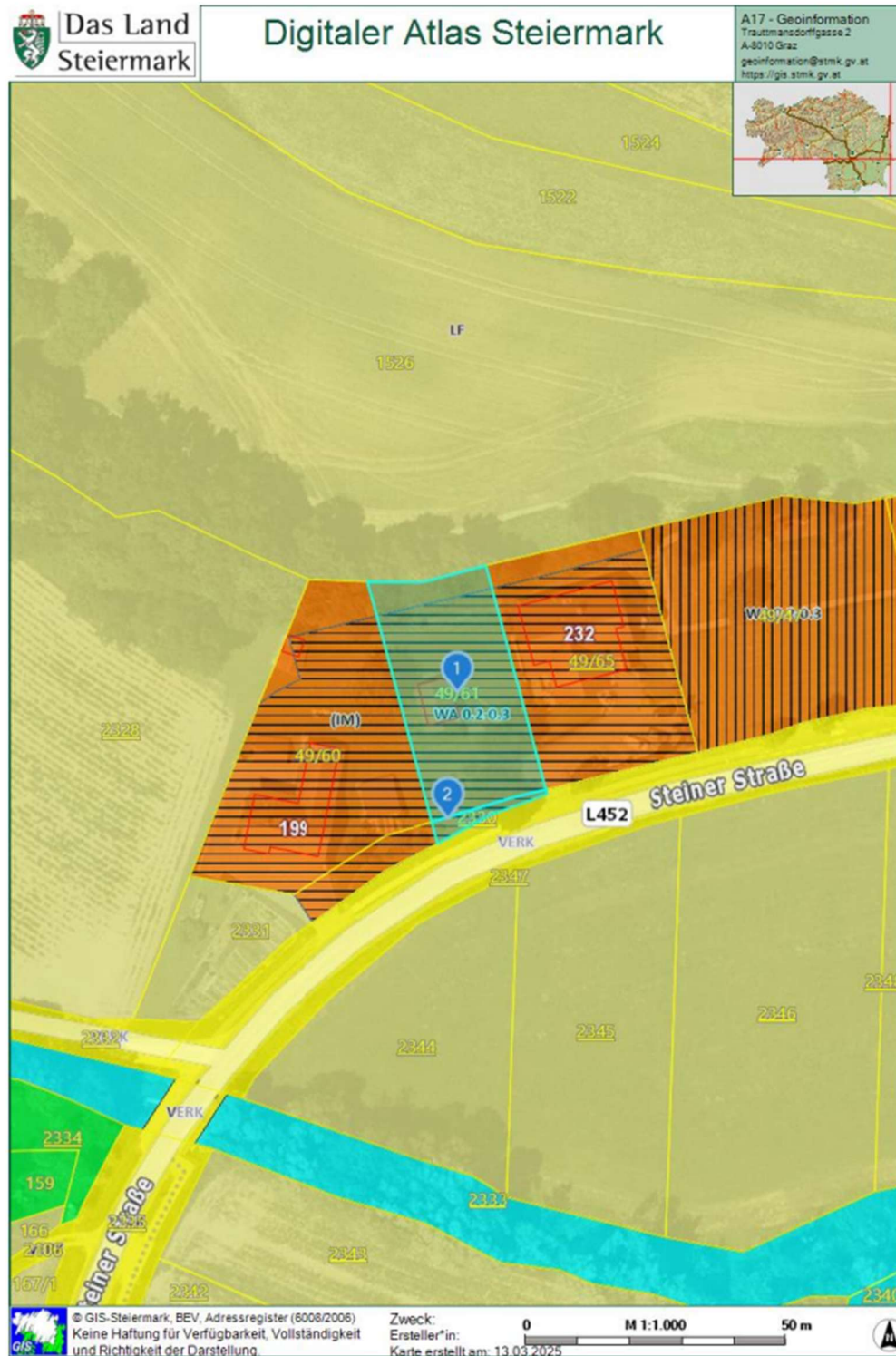
Mikrostandort





## 2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Steiermark-Ausdruck zu entnehmen, sind beide Grundstücke zur Gänze als „WA“ – Allgemeine Wohngebiete 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 der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

### Altlasten-GIS:



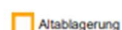
## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast

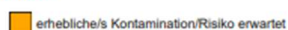


Altablagerung

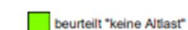


Altstandort

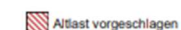
#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



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:

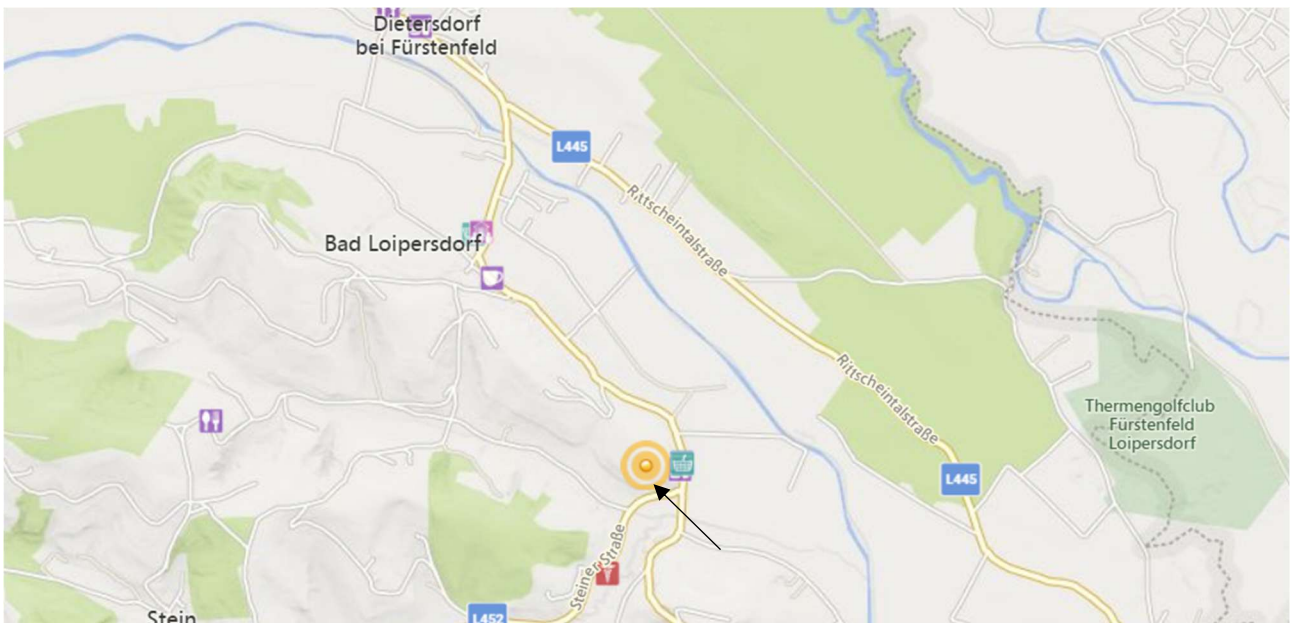
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen.

## 2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Strom- und Wasseranschluss sind im Kellerstöckl vorhanden. Der Kanalanschluss ist im Nahbereich befindlich. Im Kellerstöckl besteht kein Kanalanschluss

## 2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Frühstückspension, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte sowie öffentliche Haltestellen sind in Bad Loipersdorf bzw. in näherer Umgebung vorhanden.



## 2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme ungenutzt.



---

## **2.9 Gebäudebeschreibung:**

### **2.9.1 Kellerstöckl:**

Vorliegend sind ein Einreichplan und ein Baubescheid aus 1992, und dürfte dieses Kellerstöckl daher ab diesem Zeitpunkt errichtet worden sein. Ein Benützungsbewilligungsbescheid liegt mir vor aus 1999.

Das Kellerstöckl hat rechteckige Figuration. Der Keller ist massiv errichtet (Gewölbekeller), dem Keller aufgesetzt ist das Kellerstöckl in Holzbauweise.

Im Keller vorhanden sind ein Weinkeller als Art Ausschank gestaltet mit anschließendem Lagerraum. Im Erdgeschoss besteht ein Aufenthaltsraum und ein Abstellraum. Dem Aufenthaltsraum ist eine Terrasse vorgelagert, von wo aus der Zugang zum Aufenthaltsraum besteht.

### **Technischer Bericht – soweit ersichtlich und den Unterlagen zu entnehmen:**

Fundierung: Soweit ersichtlich aus den Einreichunterlagen Betonstreifenfundamente.

Aufgehende Konstruktion im Keller: Mauerwerk, Gurten- und Tonnengewölbe sind zur Gänze in Klinkerziegeln und in Sichtmauerwerk ausgeführt. Analog ausgeführt ist auch der Zugang zum Keller, wo gleichfalls darüberliegend sich ein Gewölbe befindet.

Aufgehende Konstruktion im Erdgeschoss: Holzbauweise mit angeschlossener Holzterrasse und einem Holzgeländer.

Decken: Soweit augenscheinlich feststellbar besteht eine Tramdecke und ist die Untersicht im Aufenthaltsraum verkleidet.

Dachkonstruktion: Satteldach, die Dachvorsprünge sind mit Holz verschalt. Im Zugangsbereich zum Weinkeller ist über dem Gewölbe ein Blechdach vorhanden.

---

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

***Kellergeschoss:***

Weinkeller:

Ziegelpflasterboden, die Wände zur Gänze in Klinkerziegel hergestellt und besteht ein Gewölbe (Gurten- und Tonnengewölbe) aus Klinkerziegel. Der Zugang erfolgt über eine doppel-flügelige Holztür, welche zu einem Vorplatz führt, mit der Ausgleichsstufe zum überdachten Zugangsbereich.

Lagerkeller:

Klinker- bzw. Ziegelpflasterboden, auch hier sind Wände und Gewölbe zur Gänze in Klinker hergestellt und besteht eine einflügelige Holztür zum Hauptkeller. Vorhanden in diesem Keller ausschließlich der Stromanschluss.

***Erdgeschoss:***

Aufenthaltsraum:

Holzboden bzw. Holzlamperien, Leichtdecke mit Holzbalken und Plattenverkleidungen, vier kleinformatische zweiflügelige Holzfenster. Der Zugang erfolgt von der Holzterrasse mit Geländer über eine Holzglastür mit Stock. Elektroheizkörper eingebaut sowie ein Niro-Spülbecken mit Armatur.

Einstellraum:

Einfacher Plattenboden, Wände mit Nut- und Federbrettern verschalt, Leichtdecke mit Plattenverkleidung, Kipptor als Zugang bzw. Zufahrt und zwei kleinformatische Holzfenster.

Innenwandgestaltung: Ausschließlich die Holzwände im Aufenthaltsraum ersichtlich mit einer Plattenverkleidung an der Decke. Der Abstellraum ist mit Nut- und Federbrettern verschalt. Wände und Gewölbe im Keller sind in Ziegelmauerwerk (Sichtmauerwerk) ausgeführt.

---

Fassadengestaltung: Holzblockwände in Sichtausführung, die Sohlbänke bestehen aus Metall. Bei den Fenstern sind Balken montiert.

Beheizung: Im Aufenthaltsraum Elektroheizkörper, der sonstige Bereich ist nicht beheizbar.

Bau- und Erhaltungszustand: Gut. Augenscheinliche Baumängel waren nicht feststellbar.

## **2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:**

Im Bereich des Kellerstöckls besteht eine Terrasse mit Ziegelpflaster ausgelegt. Der Zugang zum Keller erfolgt über den überdachten Anbau und eine Ausgleichsstiege. Der Aufgang zum Aufenthaltsraum erfolgt über eine Holzstiege mit Wangen und Trittbrettern. Diese Stiege führt zur Holzterrasse mit Holzgeländer, von wo aus der Eingang in den Aufenthaltsraum gegeben ist.

Der Zugang zum Dachraum (nicht ausgebaut) erfolgt über eine Türe in der rückwärtigen Giebelmauer und ist ausschließlich über eine Leiter gegeben. Der Zugang zum Einstellraum ist mit Steinplatten belegt bzw. erfolgt die Zufahrt über einen Holzboden.

Einfriedungen am Grundstück bestehen nicht. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen eine Grünzone dar, in durchaus gepflegtem Zustand und besteht eine Löffelsteinmauer im Bereich des Weinkellers aufgrund der Geländesituation, in welchem Bereich eine Holzkonstruktion mit einer Weinrebenbepflanzung besteht.

### 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 verschie-

denen 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 Reihenanlagen 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.

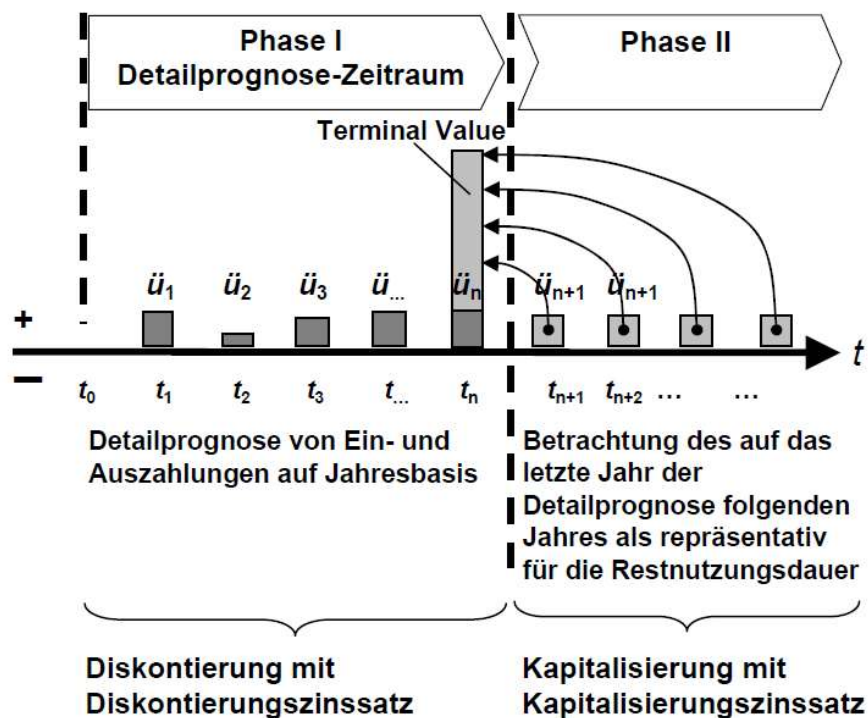
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

#### **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 Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem

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

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang). Die Rückstände belaufen sich auf € 8.603,61.

### 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.
4969/2023	2022	62231	335	10.050	30,00	6,0%	31,80
5476/2023	2023	62231	5.239	102.000	19,47	3,0%	20,05
7455/2020	2020	62231	260	8.500	32,69	12,0%	36,61
4596/2023	2021	62231	1.979	42.000	21,22	9,0%	23,13
5585/2019	2019	62231	1.979	55.000	27,79	15,0%	31,96

**MITTELWERT            € / m<sup>2</sup>            28,7**

---

GST. 49/61

Allgemeine Wohngebiete

1.030 m<sup>2</sup> à € 29 / m<sup>2</sup> € 29.870,00

GST. 2330

Allgemeine Wohngebiete

52 m<sup>2</sup> à € 29 / m<sup>2</sup> € 1.508,00

---

**GRUNDWERT € 31.378,00**

---

## 2. Bauzeitwertermittlung:

Brutto-Rauminhalt 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. Kellerstöckl:**Brutto Grundfläche:

$$\underline{\text{KG:}} \quad 5,90 \quad \times \quad 5,00 \quad = \quad 29,50 \text{ m}^2$$

$$\underline{\text{EG:}} \quad 5,90 \quad \times \quad 5,00 \quad = \quad 29,50 \text{ m}^2$$

Brutto-Rauminhalt:

	BGF	x	Rechn. Höhe	=	BRI
<i>Kellergeschoss:</i>	29,50	x	2,60	=	76,70 m <sup>3</sup>
<i>Erdgeschoss:</i>	29,50	x	2,80	=	82,60 m <sup>3</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.

BRI	x	Raummeterpreis	= BK
<i>Kellergeschoss mit überdachtem Kellerabgang:</i>			
76,70	x	€ 480,00	€ 36.816,00
<i>Erdgeschoss mit überdachter Terrasse:</i>			
82,60	x	€ 350,00	€ 28.910,00
			€ 65.726,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€ 13.145,20
			€ 78.871,20

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.).

36% von	€	78.871,20	-€	28.394,00
			€	50.477,20

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

2,50 =	8,09%	-€	4.084,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>46.393,20</b>

**2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:**

Bauzeitwert	€	4.800,00
-------------	---	----------

**Zusammenstellung - Sachwert**

1. Grundwert:	€	31.378,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Kellerstöckl:	€	46.393,20
2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	4.800,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>82.571,20</b>

**3. Ertragswert:**

Beim Grundstück mit Gebäude handelt es sich nach Lehr -und Rechtsmeinung ausschließlich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet bzw. dieser vom Sachwert bestimmt wird. Von einer Ertragswertberechnung wird aber Abstand genommen.

#### 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 624, Gst. Nr. 49/61, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld sowie der EZ 559, Gst. Nr. 2330, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld mit dem darauf befindlichen Gebäude, in 8282 Bad Loipersdorf, Steiner Straße 232

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5% mit gerundet

**€ 78.000,00**

(in Worten: achtundsiebzigtausend)

festgelegt.

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



The image shows a circular green stamp with the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAUMAJSTER Ing. Werner BAYER' around the perimeter. In the center of the stamp is a stylized logo consisting of the letters 'SV' inside a square. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

## 4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Das gesamte Zubehör wurde im Detail aufgenommen und wie nachfolgend dokumentiert. Festgehalten wird, dass ein Großteil der Einrichtungsgegenstände erfahrungsgemäß am Markt nicht veräußerbar ist. Die Wertangabe erfolgt raumbezogen, die Kalkulation zur Wertangabe im Detail erfolgte auf Basis einer Excel-Kalkulation. Das Alter der Einrichtungsgegenstände kann nicht angegeben werden.

### Kellerstöckl-Außenbereich:

- eine Gartenbank
- drei Stehtische
- eine Schiebetruhe der Marke Alko
- zwei Gartensessel mit Kunststoffbezug



Zeitwert

€

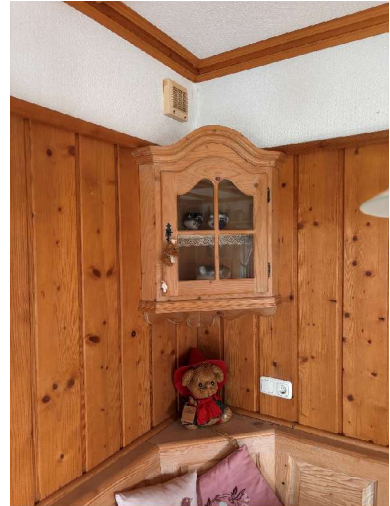
155,00

### Innenbereich - Nebengebäude:

- ein Holztisch
- drei Sessel mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich
- eine L-förmige Sitzbank mit Polsterung im Sitzbereich (1,80mx1,80m)
- ein Holztisch (1,15mx1,15m)
- eine Sitzbank mit Polsterung im Sitzbereich (ohne Rückenlehne)
- zwei Holzessel mit Polsterung im Sitzbereich
- eine L-förmige Sitzbank mit Polsterung im Sitzbereich (1,80mx1,80m)
- ein Holztisch (1,15mx1,15m)
- eine Sitzbank mit Polsterung im Sitzbereich (ohne Rückenlehne)
- zwei Holzessel mit Polsterung im Sitzbereich
- eine Holzanrichte mit Glasausfachung und Drehtüren, zwei ausziehbare Laden
- ein L-förmiger Küchenverbau mit Unter- und Oberbau, eingebaut eine Einzelabwäscher mit Mischbatterie
- ein Einbaukühlschrank
- ein mobiler Gläserspüler der Marke Elektrolux, Type ESF22
- eine HIFI-Anlage
- ein Eckhängeregal
- zwei Lampen
- diverse Gläser und Dekoartikel (Privatbesitz laut Eigentümer)







Zeitwert

€

1.840,00



## 5 ZUSAMMENSTELLUNG ZUBEHÖR

Nebengebäude-Außenbereich	€	118,00
Nebengebäude-Innenbereich	€	1.840,00
<b>VERKEHRSWERT Zubehör</b>	<b>€</b>	<b>1.958,00</b>

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular stamp. The stamp contains the text: "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER", "Baumeister Ing. Werner", and "GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER". In the center of the stamp is a logo consisting of the letters "SV" inside a square frame.

## 6 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen des Kellerstöckls.



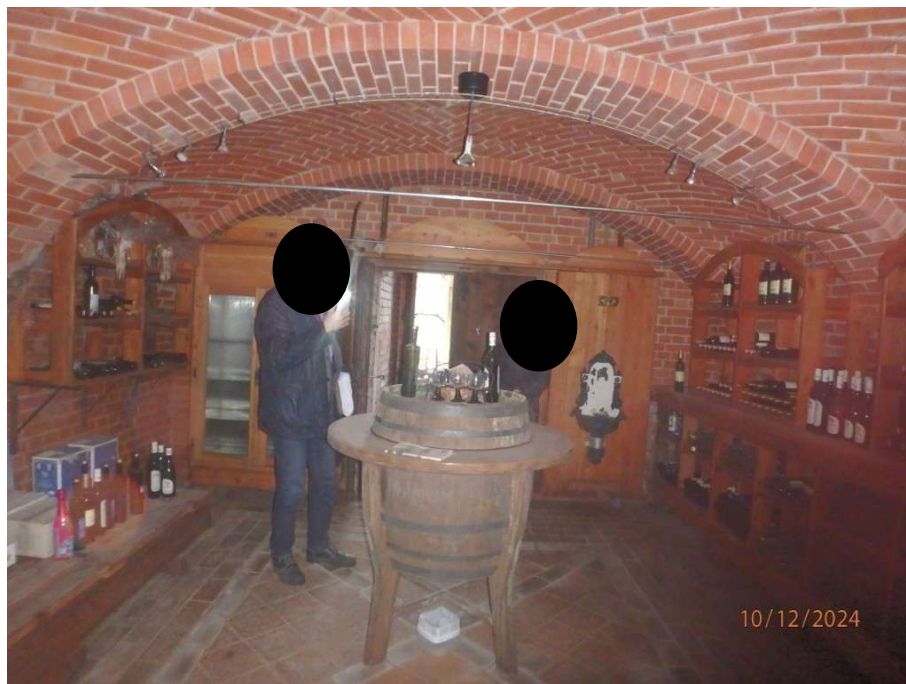


Abgang in den Keller.





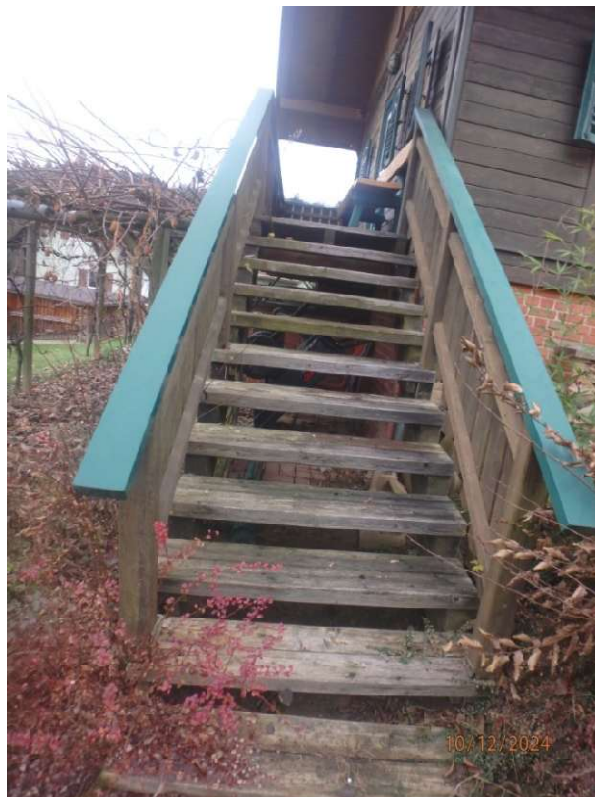
Kellergeschoss.







Stiegenaufgang.





Erdgeschoss.









Terrasse.



Grünflächen.

