



Bezirksgericht Güssing
Grabenstraße 2
7540 Güssing

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 10.09.2024/uk
Unser Zeichen: 240002063

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1217, Gst. Nr. 3415 und 3417/1 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31036 Ollersdorf, BG Güssing, in **7533 Ollersdorf im Burgenland, Hochfeldsiedlung 1 und 1a**

Auftraggeber: Bezirksgericht Güssing, Geschäftszahl 6 E 13/23 h

Betreibende Partei: Würth Handelsges.m.b.H.
3071 Böhheimkirchen, Würth Straße 1

Vertreter: Dr. Stefan Gulner, Rechtsanwalt
1010 Wien, Lugeck 7

Verpflichtete Partei: Patrick Hemmer, Inh. d. nicht prot. HP Bodentechnik
7533 Ollersdorf im Burgenland, Hochfeldsiedlung 1

Stichtag: 13.08.2024, 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 570,36 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:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	9
2.3	Flächenwidmung:	12
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Maße:	14
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:	15
2.9	Gebäudebeschreibung:	16
2.9.1	Wohngebäude mit Nebenräumen:	16
2.9.2	altes Wohngebäude:	20
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	21
3	BEWERTUNG	22
3.1	Wertermittlung:	34
4	FOTODOKUMENTATION	50

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1217, Gst. Nr. 3415 und 3417/1 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31036 Ollersdorf, BG Güssing, in **7533 Ollersdorf im Burgenland, Hochfeldsiedlung 1 und 1a**, beträgt

€ 139.000,00

Der Hälfteanteil an der Liegenschaft mit der EZ 1217, Gst. Nr. 3415 und 3417/1 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31036 Ollersdorf, BG Güssing, in **7533 Ollersdorf im Burgenland, Hochfeldsiedlung 1 und 1a**, beträgt

€ 60.465,00

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a circular green stamp. The text in the stamp includes 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter, 'SV' in the center, and 'Baumeister Ing. Werner BAYER' at the bottom.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 13.08.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 16:10 Uhr

Anwesende Personen:

- Herr Patrick Hemmer, verpflichtete Partei

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, mit Ausnahme der Garage, welche nicht zugänglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 1217

Katastralgemeinde 31036 Ollersdorf

Anteil 1/2

BLNr. 9

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. Grundbuchsatzzug.
4. Baubeschreibung vom 16.05.1980.
5. Einreichplan für den Zubau von Wohnräumen aus dem Jahr 1980.

6. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde 7533 Ollersdorf zur Zahl 130/1980 vom 08.07.1980.
7. Benützungsbewilligung der Gemeinde 7533 Ollersdorf zur Zahl 260/1984 vom 04.09.1984.
8. Einreichplan für die Errichtung einer Einfriedung vom Juni 1988.
9. Bescheid der Marktgemeinde Ollersdorf zur Zahl 345/1988 vom 10.08.1988.
10. Plankopie vom 27.11.2008.
11. Rückstandsausweis der Marktgemeinde Ollersdorf vom 29.07.2024.
12. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
13. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
14. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
15. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
16. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
17. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
18. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
19. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
21. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
22. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
23. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
24. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
25. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
26. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
27. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
28. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
29. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
30. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
31. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.

32. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
33. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
34. Zeitschrift „Sachverständige“.
35. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
36. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.

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 31036 Ollersdorf
BEZIRKSGERICHT Güssing

EINLAGEZAHL 1217

Letzte TZ 2677/2024
Plombe 3323/2024
Plombe 3324/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3415 GST-Fläche 659
Bauf.(10) 145
Gärten(10) 514 Hochfeldsiedlung 1a
3417/1 GST-Fläche * 2191
Bauf.(10) 233
Gärten(10) 1958 Hochfeldsiedlung 1
GESAMTFLÄCHE 2850

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a gelöscht

***** B *****

9 ANTEIL: 1/2

Patrick Hemmer

GEB: 1988-01-17 ADR: Hochfeldsiedlung 1, Ollersdorf 7533

a 2079/2009 Veräußerungsverbot

b 744/2017 IM RANG 2012/2016 Kaufvertrag 2017-01-30 Eigentumsrecht

c 744/2017 IM RANG 251/2017 Kaufvertrag 2017-01-30 Eigentumsrecht

10 ANTEIL: 1/2

Corinna-Anna Lederer

GEB: 1989-05-02 ADR: Hochfeldsiedlung 1, Ollersdorf 7533

a 2079/2009 Veräußerungsverbot

b 744/2017 IM RANG 2012/2016 Kaufvertrag 2017-01-30 Eigentumsrecht

c 744/2017 IM RANG 251/2017 Kaufvertrag 2017-01-30 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 2079/2009 Schuldschein 2009-06-10

PFANDRECHT

EUR 20.000,--

3 % Z, 8 % VuZZ, NGS EUR 4.000,-- für Land Burgenland

b gelöscht

3 a 2079/2009

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem BWFG 2005 für Land Burgenland

b gelöscht

7 a 744/2017 Pfandurkunde 2017-02-27

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 145.000,--

für Steiermärkische Bank und Sparkassen Aktiengesellschaft

(FN 34274d)

b gelöscht

9 auf Anteil B-LNR 9

- a 864/2023 bedingter Zahlungsbefehl 2022-12-12
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.147,01
 8,58 % Z aus EUR 1.147,01 ab 2022-07-01 bis 2022-12-31
 11,08 % Z aus EUR 1.147,01 ab 2023-01-01
 Kosten EUR 291,84 samt 4 % Z seit 2022-12-12
 Antragskosten EUR 297,16 für Rene Schuch GmbH (FN 253623a)
 (4 E 488/23x)
- 10 auf Anteil B-LNR 9
 - a 1507/2023 Zahlungsbefehl 2023-01-24
 PFANDRECHT vollstr EUR 721,82
 darin enthaltene Nebenforderung von EUR 151,46
 8,58 % Z aus EUR 35,88 ab 2022-10-11 bis 2022-12-31
 11,08 % Z aus EUR 35,88 ab 2023-01-01
 8,58 % Z aus EUR 55,68 ab 2022-10-11 bis 2022-12-31
 11,08 % Z aus EUR 55,68 ab 2023-01-01
 8,58 % Z aus EUR 478,80 ab 2022-10-12 bis 2022-12-31
 11,08 % Z aus EUR 478,80 ab 2023-01-01
 Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2023-01-24
 Kosten EUR 193,43 Antragskosten EUR 222,19 für
 Würth Handelsges.m.b.H. (FN 51475z) (4 E 771/23i)
- 11 auf Anteil B-LNR 9
 - a 2102/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 721,82 (darin enthaltene
 Nebenforderung von EUR 151,46) s.A. für Würth
 Handelsges.m.b.H. (FN 51475z) (6 E 13/23h)
- 12 auf Anteil B-LNR 9
 - a 3006/2023 bedingter Zahlungsbefehl 2023-07-11
 PFANDRECHT vollstr EUR 877,80
 darin enthaltene Nebenforderung von EUR 250,--
 10 % Z aus EUR 627,80 ab 2022-06-15
 4 % Z aus EUR 250,-- ab 2023-04-13
 Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 2023-04-27
 Antragskosten EUR 233,28 für Herbst Entsorgungs ges.m.b.H.
 (FN 070364b) (4 E 1468/23i)
- 13 auf Anteil B-LNR 9
 - a 4133/2023 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-05-22
 PFANDRECHT EUR 1.974,25
 4 % Z aus EUR 1.888,75 ab 2022-09-15
 4 % Z aus EUR 85,50 ab 2022-09-27
 Kosten EUR 349,68 samt 4 % Z seit 2023-05-22
 Kosten EUR 350,18
 für STT GmbH (4 E 2064/23m)
 - b 2677/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
 C-LNr 18
- 14 auf Anteil B-LNR 9
 - a 5045/2023 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-09-28
 PFANDRECHT vollstr. EUR 238,28
 4 % Z aus EUR 79,90 ab 2023-04-07
 4 % Z aus EUR 158,38 ab 2023-04-22
 Kosten EUR 137,90 samt 4 % Z seit 2023-09-28
 Kosten EUR 196,05
 für Bau - Elemente Bauer Gesellschaft m.b.H. (FN 127605f)
 (4 E 2707/23w)
- 15 auf Anteil B-LNR 9
 - a 137/2024 Bedingter Zahlungsbefehl 2023-11-13
 PFANDRECHT vollstr. EUR 2.300,--
 4 % Z aus EUR 4.600,-- ab 2023-11-08 bis 2023-12-19
 4 % Z aus EUR 2.300,-- ab 2023-12-20
 Kosten EUR 890,65 samt 4 % Z seit 2023-11-13

Antragskosten EUR 404,60
für Peter Paczona geb 1963-09-06 (4 E 69/24f)

16 auf Anteil B-LNR 9
a 1989/2024 bedingter Zahlungsbefehl 2024-03-01
PFANDRECHT vollstr EUR 433,40
4 % Z aus EUR 433,40 ab 2023-11-10
Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-03-01
Antragskosten EUR 228,28 für Stipits Entsorgung GmbH
(FN 407272f) (4 E 1098/24d)

17 auf Anteil B-LNR 9
a 2379/2024 Zahlungsbefehl 2024-04-03
PFANDRECHT vollstr EUR 11.577,11
12,58 % Z aus EUR 11.577,11 ab 2023-10-30 bis 2023-12-31
(Vertragsdatum 2023-03-15)
13,08 % Z aus EUR 11.577,11 ab 2024-01-01 bis 2023-03-15
Kosten EUR 1.714,08 samt 4 % Z seit 2024-04-03
Antragskosten EUR 848,76 für Jürgen Seldte, geb 1995-05-11
(4 E 1306/24t)

18 auf Anteil B-LNR 9
a 2677/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.974,25 s.A. für STT GmbH
(FN 307067w) (6 E 24/24b beigetreten zu 6 E 13/23h)
b 2677/2024 Pfandrecht siehe C-LNr 13

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

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

Anmerkung:

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

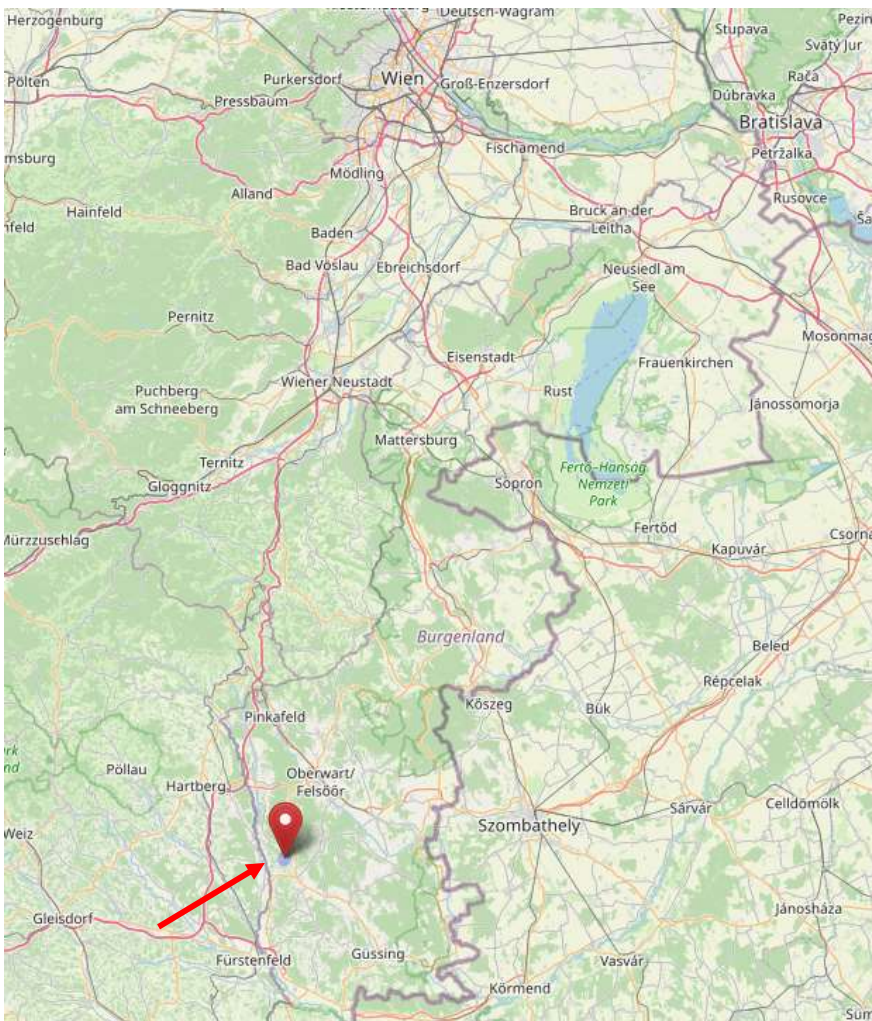
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

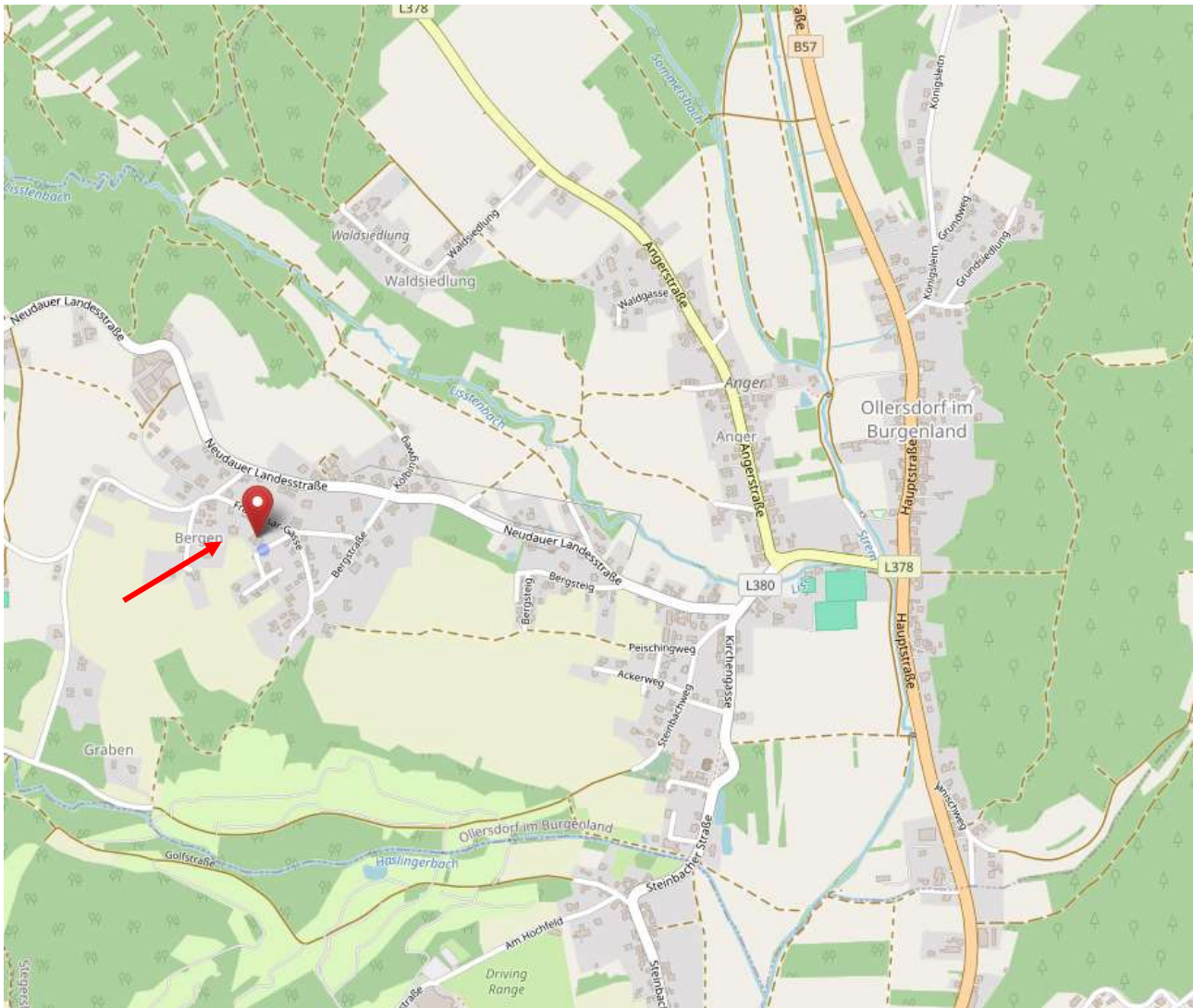
Die Grundstücke 3415 und 3417/1 mit den darauf befindlichen Objekten bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und befinden sich im westseitigen Ortsbereich von Ollersdorf.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die südseitig anschließende Hochfeldsiedlung, die Lage der Grundstücke ist leicht geneigt, die Figuration unregelmäßig.

Die umliegenden Grundstücke sind durchwegs mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden bebaut.



Makrostandort

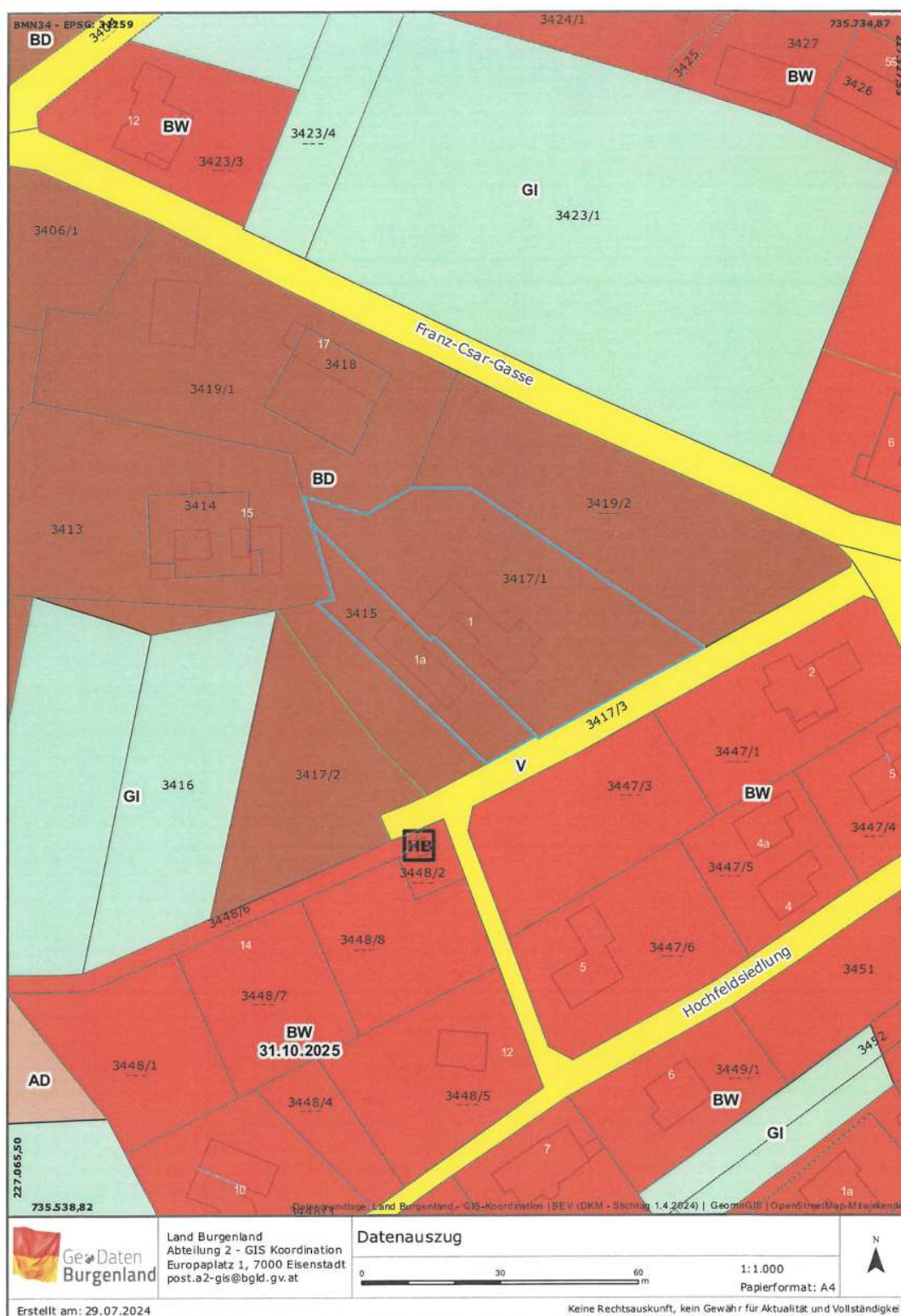


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Burgenland-Auszug zu entnehmen, sind die Grundstücke zur Gänze als „BD“ – Bauland Dorfgebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

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.

Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Güssing
Gemeinde	Ollersdorf im Burgenland
Katastralgemeinde	Ollersdorf (31036)
Grundstück	3415

Information:

Das Grundstück 3415 in Ollersdorf (31036) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Güssing
Gemeinde	Ollersdorf im Burgenland
Katastralgemeinde	Ollersdorf (31036)
Grundstück	3417/1

Information:

Das Grundstück 3417/1 in Ollersdorf (31036) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

2.5 Maße:

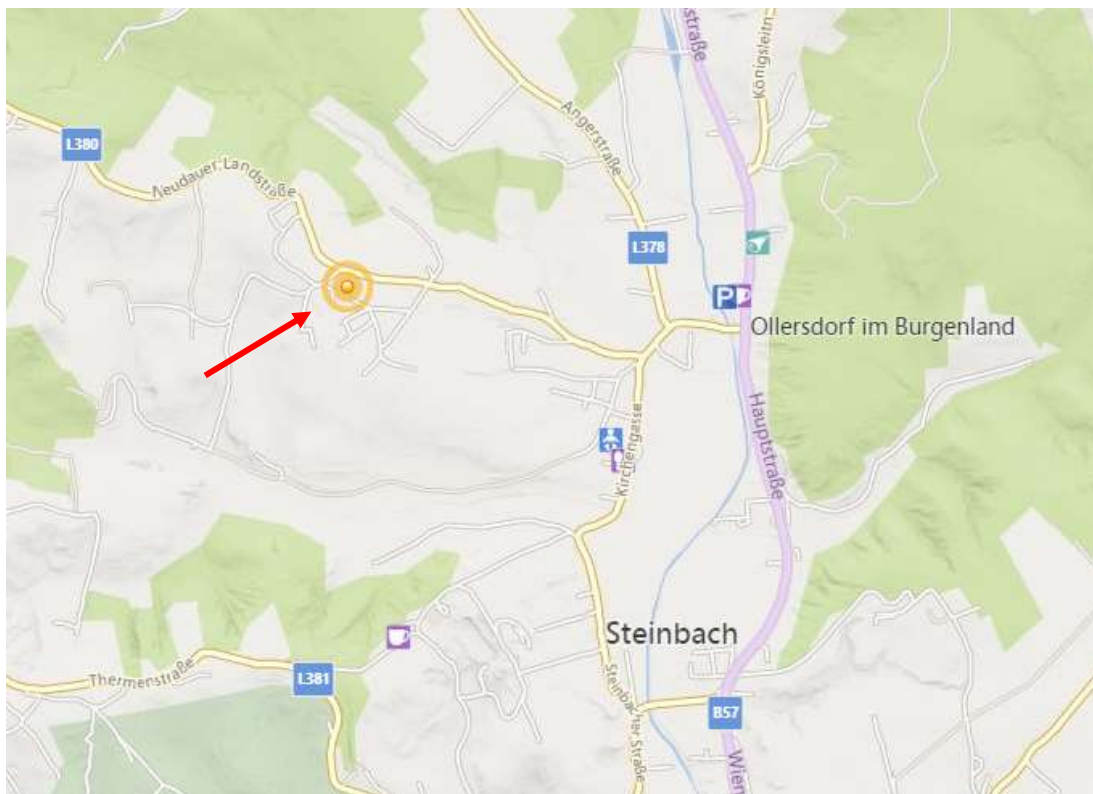
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in Natura gemessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind auf der Liegenschaft vorhanden. Eine SAT-Anlage ist montiert.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Schulen, Banken, Ärzte etc. sowie öffentliche Haltestellen befinden sich in näherer Umgebung bzw. in Litzelsdorf und Stegersbach.



2.8 Nutzung:

Das Wohnhaus wurde zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt, das alte Wohnhaus ist leerstehend und ungenutzt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude mit Nebenräumen:

Ein genaues Erbauungsdatum der Grundsubstanz des Objektes ist nicht bekannt und konnte auch nicht angegeben werden. Pläne und Bescheide vom Errichtungszeitpunkt liegen nicht vor.

Laut Baubewilligungsbescheid erfolgte am 1980 ein Zubau, wofür 1984 die Benützungsbewilligung erteilt wurde.

Das Objekt ist großteils eingeschößig in Massivbauweise mit Teilunterkellerung errichtet.

An Wohnräumen bestehen im Erdgeschoß Wohnzimmer, Küche, Kinderzimmer, Vorraum, Badezimmer, Waschküche, Schlafzimmer, WC und Zwischenflur.

An Nebenräumen sind vorhanden Abstellräume, Heizraum und Garage.

Im Keller befinden sich zwei Kellerräume.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die südseitig anschließende Hochfeldsiedlung, sodass Zugang und Zufahrt von dieser aus gegeben sind.

Das Keller- und Erdgeschoß sind durch eine Stiege miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Massiv errichtet.

Decken über dem Keller: Tonnengewölbe bzw. Massivdecken.

Erdgeschossmauerwerk: Vermutlich Ziegelmauerwerk.

Decken über Erdgeschoss: Laut Angabe Massivdecke mit ebener Untersicht bzw. Tonnengewölbe.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl.

Dachdeckung: Welleterniteindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohr sind vorhanden und laut Angabe an das Kanalnetz angeschlossen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS - WOHNRÄUME:

Wohnzimmer:

Laminatboden, Wände / Decke gemalt, Zugang über zwei Türstöcke ohne Türen, zweiflügelige Holzisoliertglasterrassentür sowie zweiflügeliges Holzisoliertglasfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper.

Küche:

Laminatboden, Wände gemalt, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Zugang über einen Holztürstock ohne Tür, Belichtung über ein zweiflügeliges Holzfenster, Beheizung über einen Heizkörper bzw. eingebaut ein Meller Ofen mit festen Brennstoffen befeuerbar. Druck- und Abflussleitungen für eine Abwäsche bestehen.

Kinderzimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein zweiflügeliges Holzfenster mit beschichteten Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper.

Vorraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holzeingangstür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss, zur Beheizung vorhanden in diesem Vorraum ein Heizkörper.

Badezimmer:

Fliesenboden ohne Fußbodenheizung, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Vorraum, eingebaut eine Fertigduschkabine, ein Stand-WC sowie ein Waschbecken mit Armatur, Beheizung über einen Sprossenheizkörper, zur Belichtung ein zweiflügeliges Holzfenster.

Waschküche:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Holz-schiebetür, Belichtung über ein undurchsehbares Holzfenster, Beheizung über einen Heizkörper, Waschmaschinenanschluss besteht.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände gemalt, Decke mit Paneelen verkleidet, zur Zugangstür drei Ausgleichsstufen, der Zugang erfolgt über eine Holztür mit Stock, zur Belichtung ein ein- und ein zweiflügeliges Holzfenster mit Rollo, Beheizung über einen Heizkörper.

WC:

Estrich, Wände verputzt, an der Decke eine Gipskartonbeplankung mit integrierten Spots im Rohzustand, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein Holzfenster, die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper. Angegeben wird, dass ein Rohrbruch bestand und das WC derzeit entfernt wurde.

Zwischenflur:

Parkettboden, Wände gemalt, Decke mit Styroporkassetten beplankt, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Badezimmer, Beheizung über einen Heizkörper

ERDGESCHOSS - NEBENRÄUME:

Abstellräume:

Fliesenboden bzw. PVC-Boden mit Ausgleichsstufen mit einer Durchgangsöffnung miteinander verbunden, zur Belichtung Glasbausteine sowie in den Garten eine Holztür mit tosischem Schloss mit darüber befindlicher Oberlichte, eingebaut der E-Boiler Leov mit einem Fassungsvermögen von 80 l. Über diesen E-Boiler erfolgt die Warmwasseraufbereitung im Badezimmer.

Heizraum:

Zur Gänze vermüllt, Betonboden, Wände und Tonnengewölbe verputzt, Zugang vom Hof über eine Holztür, an Kegeln montiert, eingebaut eine Festbrennstoff- / Pelletskombiheizung mit anschließendem Boiler, welche laut Angabe nicht funktionstüchtig ist.

Garage:

Ein Zutritt war nicht möglich, nachdem laut Angabe der Motor des Tors beschädigt ist. Zufahrt über ein Metallkipptor, Belichtung über zwei Fenster, in Kunststoff ausgeführt.

Stiege EG / KG:

Zugang vom Eingangsbereich über eine Holztür mit Stock, Abgang in den Keller über eine einläufige verflieste Massivstiege mit Wendelung im Austrittsbereich und Holzhandlauf.

KELLERGESCHOSS:

Kellerraum 1:

Betonboden, im Zugangsbereich Fliesenboden, Wände und Tonnengewölbe verputzt, Zugang über eine Holztür, an Kegeln montiert, Belichtung über ein Metallkellerfenster, zur Warmwasseraufbereitung für die Küche vorhanden ein E-Boiler mit einem Fassungsvermögen von laut Angabe 60 l. Auch dieser Kellerraum ist zur Gänze vermüllt.

Kellerraum 2:

Laminatboden, Wände und Massivdecke verputzt, Zugang über eine Metalltür mit Zarge, Belichtung über ein Kellerfenster. Die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper, eingezogen eine Zwischenwand, als Leichtwand ausgeführt.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, die Sanitärebereiche verfliest.

Fassadengestaltung: Edelputzfassade ohne Wärmedämmverbundsystem bzw. Eternitplattenverkleidung. An der Fassade im Bereich der Nebenräume vorhanden der Zählerkasten mit zwei E-Zählern, automatischer Absicherung und FI.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Zur Beheizung eingebaut eine Festbrennstoff- / Pelletskombiheizung, welche laut Angabe nicht funktionstüchtig ist. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt zum Zeitpunkt der Befundaufnahme laut Angabe ausschließlich über den Einzelofen in der Küche. Zur Warmwasseraufbereitung für das Badezimmer besteht ein E-Boiler in den Abstellräumen, die Warmwasseraufbereitung in der Küche erfolgt laut Angabe über den E-Boiler im Kellerraum 1.

Anschlüsse: Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind auf der Liegenschaft vorhanden. Eine SAT-Anlage ist montiert.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen sehr mäßigen Zustand auf, es bestehen Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein Instandhaltungsrückstau. Weiters ist das Gebäude teilweise mit Unrat vollgeräumt.

2.9.2 altes Wohngebäude:

Dieses wurde ausschließlich fotografisch dokumentiert, nachdem es keinen Verkehrswert / Marktwert darstellt.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Zwischen den beiden Wohngebäuden befindet sich ein Holzzaun mit doppelflügeligem Holztür.

Die Zugangsflächen sind mit Waschbetonplatten belegt, die Innenhofflächen begrünt.

Straßenseitig hergestellt ist ein Sockel- und Pfeilermauerwerk, in Waschbeton ausgeführt, mit Holzfüllungen in einem schlechten Zustand.

Dem Wohnhaus ist eine verflieste Terrasse mit Holzgeländer vorgelagert.

Das Traufenpflaster ist mit Waschbetonplatten belegt, die Zufahrtsflächen sind asphaltiert.

Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen Grünzonen dar.

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 Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen 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 Gesamtrendite zu erreichen.

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

Es werden ein Developerge Gewinn 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.

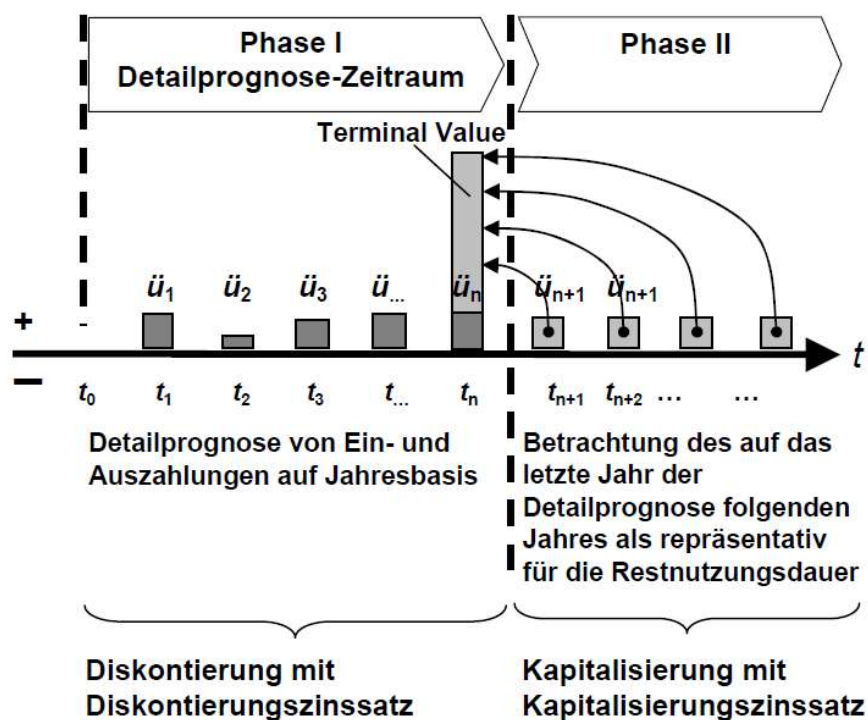
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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.

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

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
3164/2021	2021	31036	1.685	42.000	24,93	9,0%	27,17
3736/2020	2020	31036	2.947	46.000	15,61	12,0%	17,48
6741/2022	2022	31036	990	20.000	20,20	6,0%	21,41
6147/2021	2021	31036	432	10.800	25,00	9,0%	27,25
1964/2020	2020	31036	852	11.502	13,50	12,0%	15,12
2634/2021	2021	31036	1.273	17.822	14,00	9,0%	15,26
4234/2021	2021	31036	2.061	60.000	29,11	9,0%	31,73
82/2022	2021	31036	2.167	36.839	17,00	9,0%	18,53
2177/2023	2023	31036	4.294	85.880	20,00	3,0%	20,60
2377/2024	2024	31036	8.939	194.922	21,81	0,0%	21,81

MITTELWERT € / m² 21,6

GST. 3415 und 3417/1

Bauland Dorfgebiet

2.850 m² à € 22 / m² € 62.700,00

GRUNDWERT € 62.700,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude mit Nebenräumen:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

KG:

Kellerraum 1	4,83	x	4,13	=	19,95 m ²
Kellerraum 2	3,88	x	6,95	=	26,97 m ²
				=	46,92 m ²

EG:*Wohnräume*

Wohnzimmer	4,06	x	6,80	=	27,61 m ²
	-0,48	x	0,76	=	-0,36 m ²
Küche	4,05	x	4,93	=	19,97 m ²
Kinderzimmer	1,53	x	2,57	=	3,93 m ²
	2,96	x	3,25	=	9,62 m ²
Vorraum	1,57	x	2,98	=	4,68 m ²
Badezimmer	3,31	x	3,33	=	11,02 m ²
Waschküche	1,61	x	1,58	=	2,54 m ²
Schlafzimmer	1,09	x	1,92	=	2,09 m ²
	3,31	x	6,17	=	20,42 m ²
WC	1,75	x	1,08	=	1,89 m ²
Zwischenflur	1,55	x	3,32	=	5,15 m ²
				=	108,56 m ²

Nebenräume

Abstellräume	1,55	x	3,32	=	5,15 m ²
Heizraum	5,26	x	2,70	=	14,20 m ²
Garage	3,85	x	5,50	lt. Plan =	21,18 m ²
				=	40,53 m ²

Baukosten:

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

bauter 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.

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
KG:	46,92	x	€ 850,00	€	39.882,00
	<i>Wohnräume</i>				
EG:	108,56	x	€ 2.250,00	€	244.260,00
	<i>Nebenräume</i>				
	40,53	x	€ 700,00	€	28.371,00
				€	312.513,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	62.503,00
				€	375.016,00

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.).

57% von	€	375.016,00	-€	213.759,00
			€	161.257,00

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 Umfanges)
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%	-€	53.360,00
Bauzeitwert	€	107.897,00

2.1.2. Altes Wohngebäude:

Bauzeitwert	€	-
-------------	---	---

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	-
-------------	---	---

2.1.4. Räumungs- und Entsorgungskosten:

€	6.500,00
---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	62.700,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude mit Nebenräumen:	€	107.897,00
2.1.2. Altes Wohngebäude:	€	-
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	-
2.1.4. Räumungs- und Entsorgungskosten:	-€	6.500,00
SACHWERT	€	164.097,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile 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 Gesamt-Lebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicher stellen.

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
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, unter der Voraussetzung,

dass die Liegenschaft geräumt ist € 690,00

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr: € 8.280,00

-3,0% Verwaltungskosten -€ 248,00

-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten -€ 3.000,00

-3,0% Mietausfallswagnis -€ 248,00

abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes 4,5% -€ 2.822,00

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen € 1.962,00

Restnutzungsdauer i. M.: 30 Jahre

Kapitalisierungszinsfuß: 4,5%

Vervielfältiger: 16,29

Ertragswert der baulichen Anlagen: € 31.961,00

zuzüglich Grundwert: € 62.700,00

ERTRAGSWERT € 94.661,00

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1217, Gst. Nr. 3415 und 3417/1, KG 31036 Ollersdorf, BG Güssing, mit den darauf befindlichen Gebäuden in **7533 Ollersdorf im Burgenland, Hochfeldsiedlung 1 und 1a**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15% mit gerundet

€ 139.000,00

(in Worten: einhundertneununddreißigtausend)

festgelegt.

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



Bewertung des 1/2 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Krane-witter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil		Abschlag
größer 1/2 Anteil		5 - 8 %
1/2 Anteil		10 - 15 %
kleiner 1/2 Anteil		12 - 18 %
kleiner 1/4 Anteil		20%
Gegenwärtiger Verkehrswert:	€	139.000,00
1/2 Anteil	€	69.500,00
abzüglich 13% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€	9.035,00

Verkehrswert - Anteil	€	60.465,00
------------------------------	----------	------------------

(in Worten: sechszigtausendvierhundertfünfundsechzig)

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



The image shows a green circular stamp of a certified expert. The text around the stamp reads: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger', 'Baumeister Ing. Werner BAYER', and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'. In the center of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a stylized house shape. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

4 FOTODOKUMENTATION

umlaufenden Außenaufnahmen des Wohnhauses mit Nebenräumen



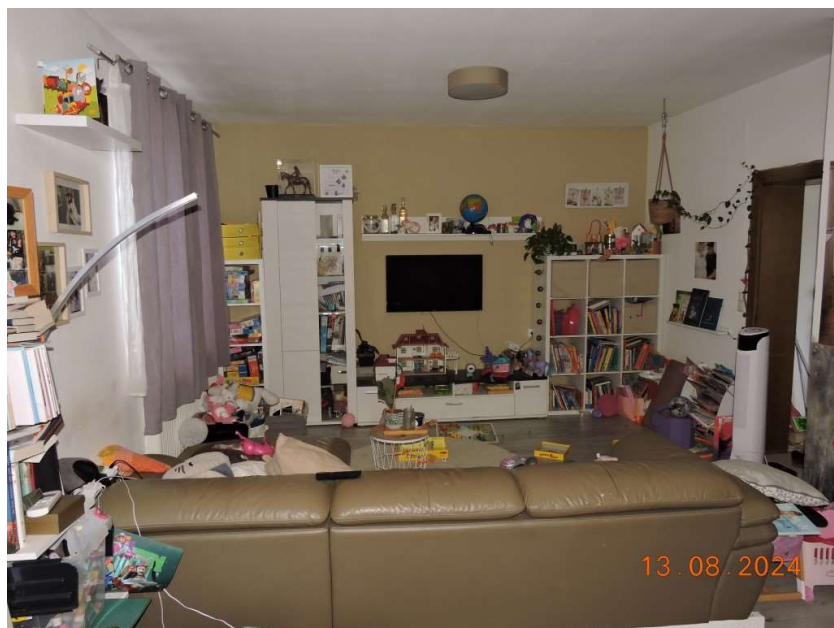








Räumlichkeiten im Gebäude
Erdgeschoß - Wohnräume
Wohnzimmer





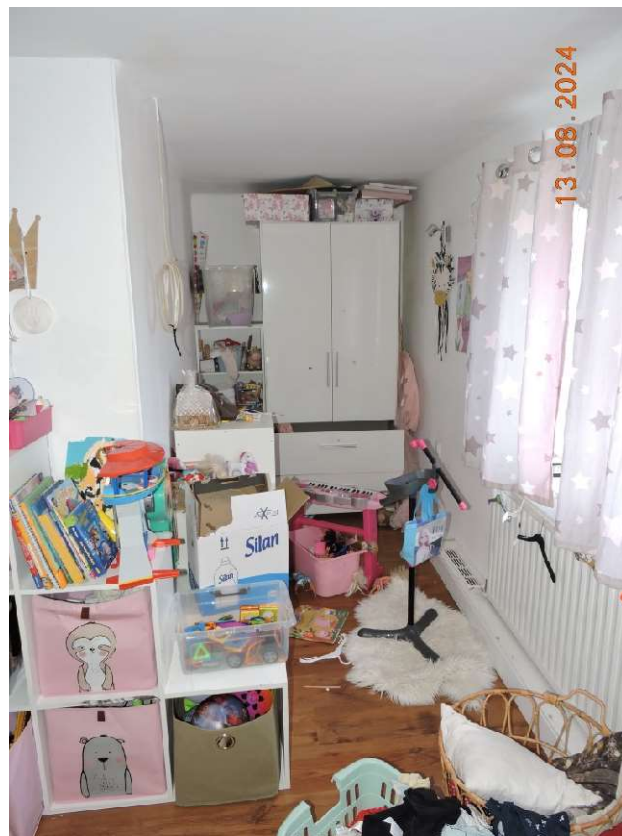
Küche

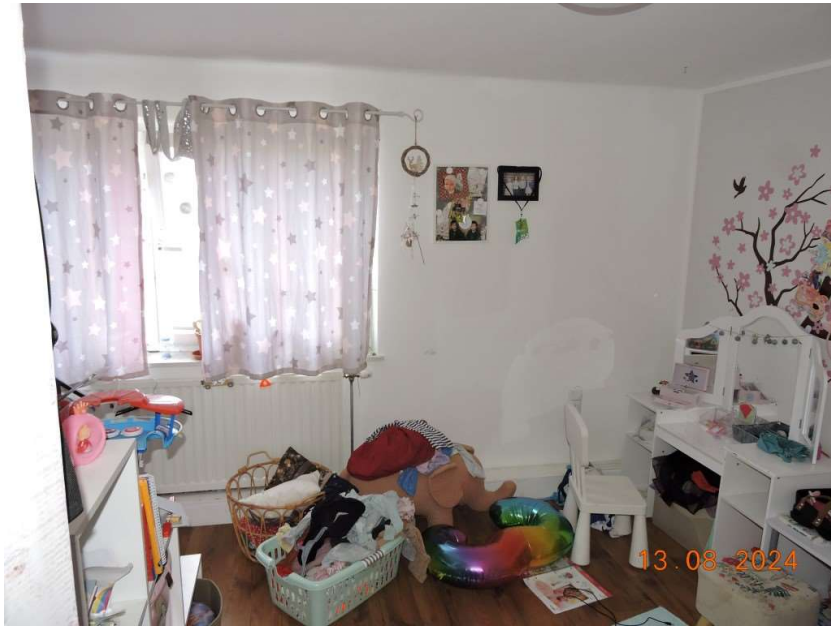




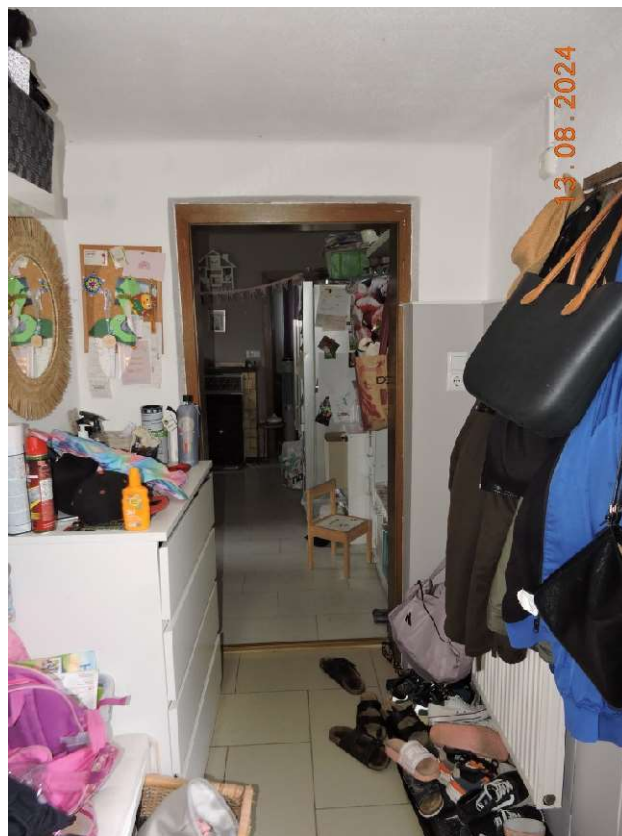


Kinderzimmer





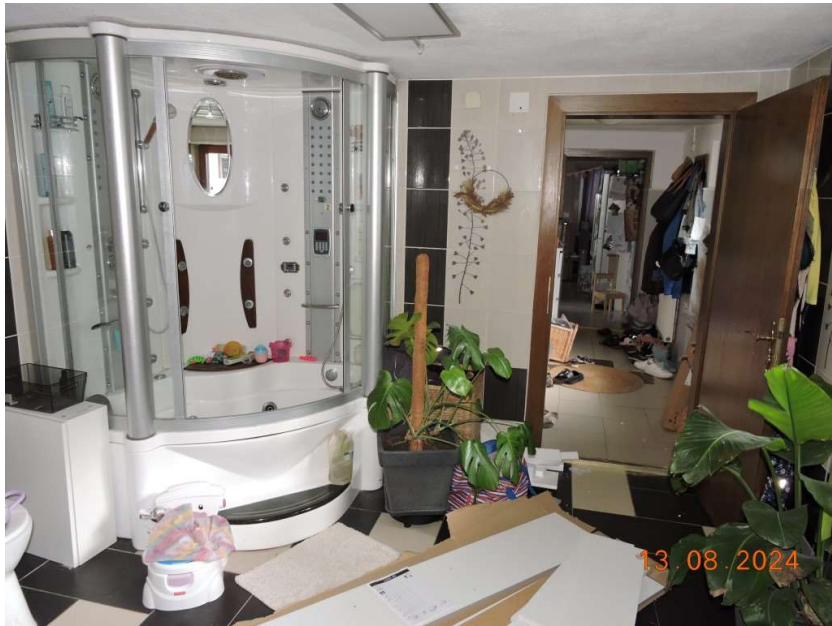
Vorraum



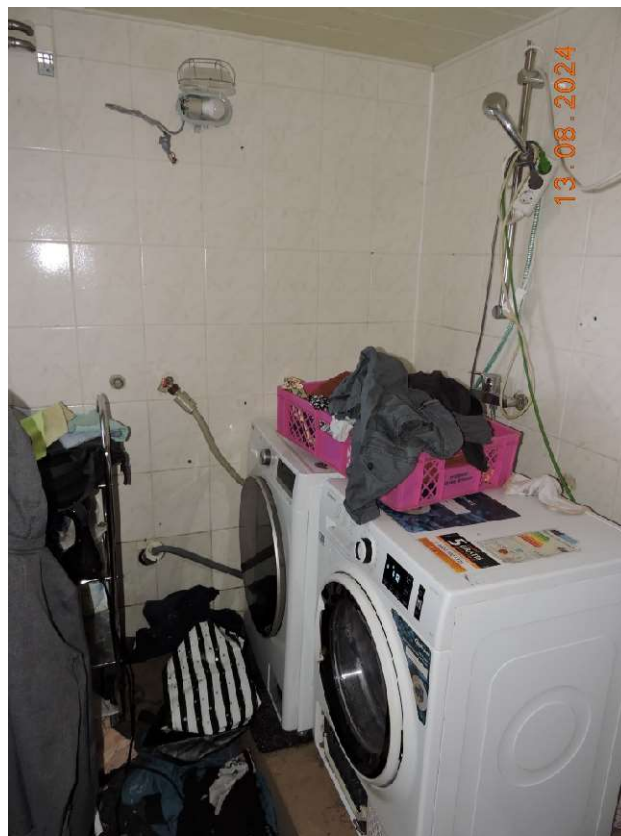


Badezimmer

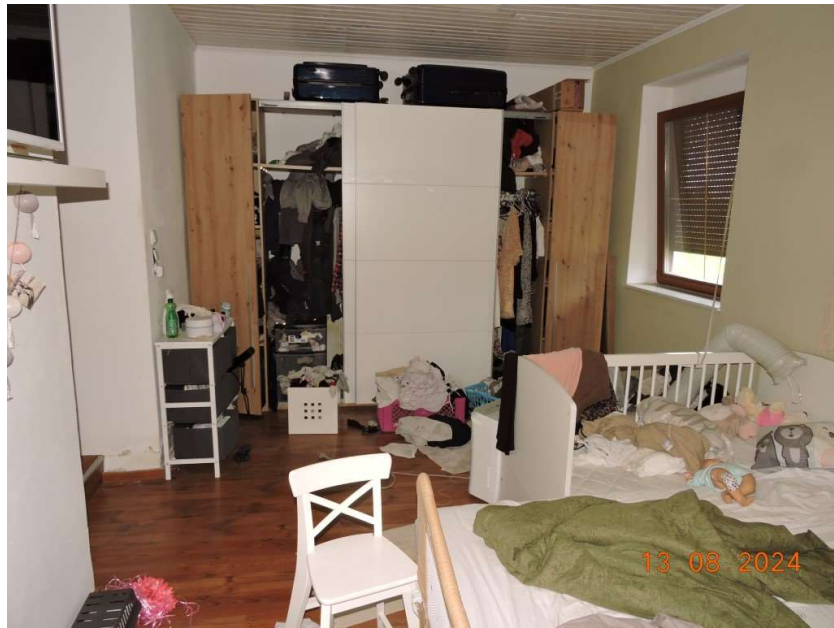




Waschküche



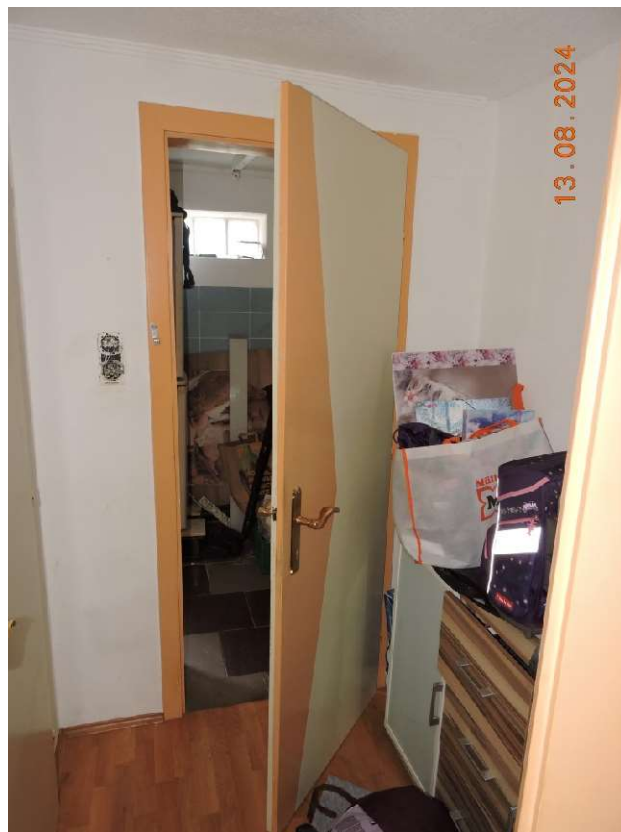
Schlafzimmer



WC



Zwischenflur



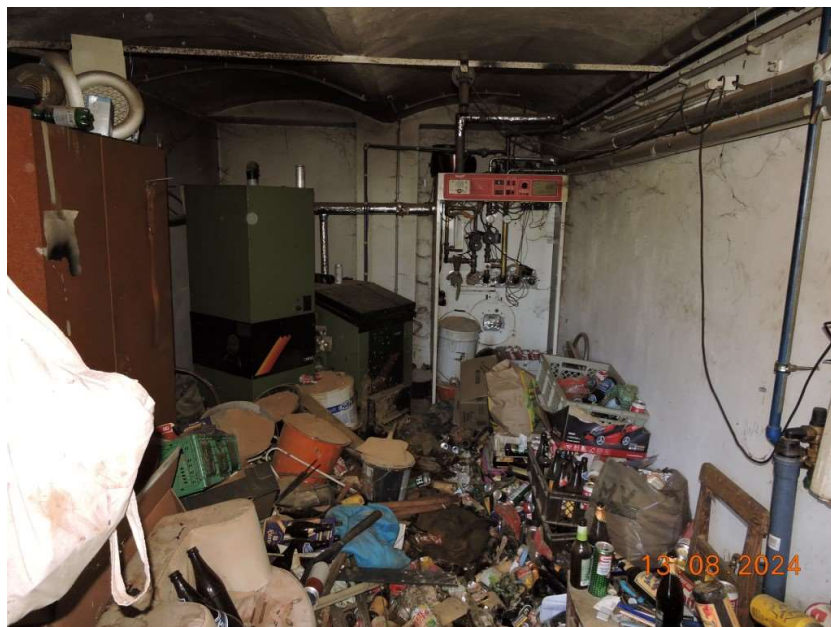


Erdgeschoß – Nebenräume
Abstellräume





Heizraum

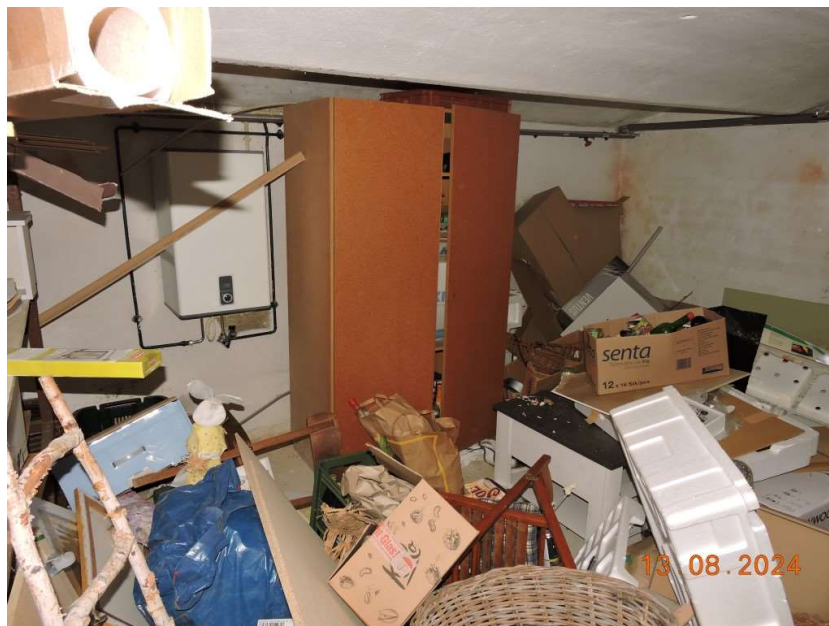


Stiege EG /KG



Kellergeschoß

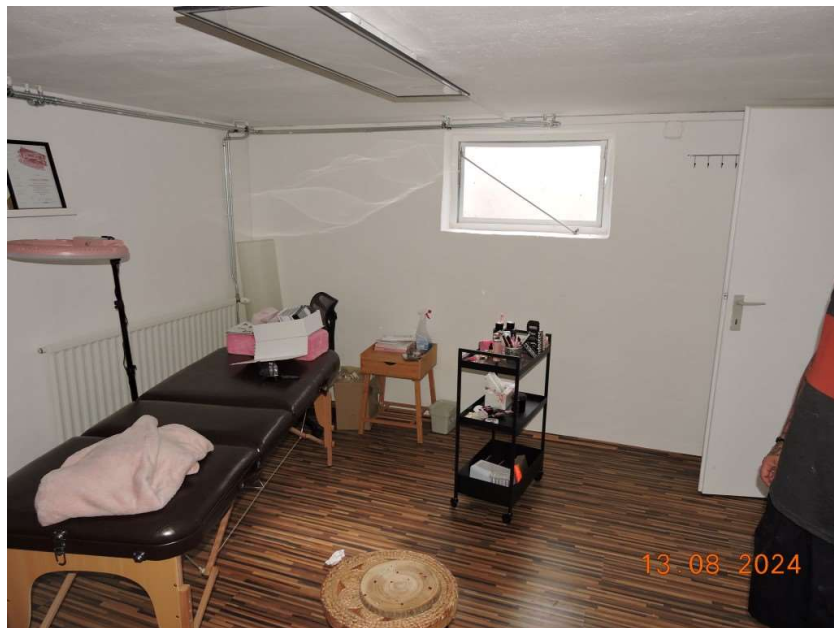
Kellerraum 1





Kellerraum 2





Innenhof



umlaufende Aufnahme des alten Wohngebäudes





Außenanlagen und Einfriedungen

