



Bezirksgericht Güssing
Grabenstraße 2
7540 Güssing

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 17.09.2025/ub
Unser Zeichen: 250001420

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 318, Gst. Nr. 1038 und 1039, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31015 Hackerberg, BG Güssing, in **8292 Hackerberg 40**

Auftraggeber: Bezirksgericht Güssing, Geschäftszahl 6 E 24/25 d

Betreibende Partei: Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen
7540 Güssing, Hauptstraße 3

Vertreter: Steßl und Kasper Rechtsanwälte GmbH
8010 Graz, Sporgasse 11/2. Stock/Top 512

Verpflichtete Partei: Julian Maly, geb. 11.05.1987
1120 Wien, Rosenhügelstraße 37/2/3

Stichtag: 28.08.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 35.000,00 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	10
2.4	Kontaminierung:	11
2.5	Maße:	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	13
2.7	Infrastruktur:	13
2.8	Nutzung:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:	14
2.9.1	Wohngebäude:	14
2.9.2	Carport:	20
2.9.3	Gartenhaus:.....	20
2.9.4	Innenhof und Terrasse:.....	20
2.9.5	Abstellraum:.....	21
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	21
3	BEWERTUNG.....	22
3.1	Wertermittlung:	34
4	RECHTE UND LASTEN.....	50
5	FOTODOKUMENTATION.....	54

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 318, Gst. Nr. 1038 und 1039, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31015 Hackerberg, BG Güssing, in **8292 Hackerberg 40**, ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes beträgt

€ 180.000,00

Das Wohnungsgebrauchsrecht beträgt € 103.300,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 318, Gst. Nr. 1038 und 1039, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31015 Hackerberg, BG Güssing, in **8292 Hackerberg 40**, unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes beträgt

€ 76.700,00

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 28.08.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- Herr Lang, Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen, betreibende Partei
- Emil Grandits

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße
31015 Hackerberg	318	3	1/1

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 die Errichtung eines Wohn- und Wirtschaftsgebäudes vom Juli 1950 samt Bewilligung des Gemeindeamtes Hackerberg zur Zahl 679/1950 vom 29.08.1950.
5. Bauansuchen für den Um- und Zubau beim bestehenden Wohngebäude ohne Datum.

6. Einreichplan für den Um- und Zubau beim best. Wohngebäude vom Juni 1974 samt Bewilligung der Gemeinde Ollersdorf zur Zahl 180/1975 vom 14.05.1975.
7. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Ollersdorf zur Zahl 180/1975 vom 14.05.1975.
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 31015 Hackerberg
BEZIRKSGERICHT Güssing

EINLAGEZAHL 318

Letzte TZ 2600/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. I 1, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1038	GST-Fläche	572	
	Bauf.(10)	375	
	Bauf.(20)	197	Hackerberg 40
1039	Landw(10)	2041	
	GESAMTFLÄCHE	2613	

} Tischlerberg

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

***** A2 *****

2 a gelbscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Julian Maly

GEB: 1987-05-11 ADR: Rosenhügelstraße 37/2/3, Wien 1120

a 2051/2022 Übergabsvertrag 2022-03-30 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 2051/2022 Pfandurkunde 2022-04-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Raiffeisen Regionalbank Güssing-Jennersdorf eGen

(FN 122891y)

c 545/2025 Hypothekarklage (LG f ZRS Wien - 66 Cg 7/25x)

d 2594/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 9

e 2600/2025 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

6 a 2051/2022

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Absatz 5 Übergabsvertrag

2022-03-30 für

Emil Grandits geb 1953-05-24

IM RANGE NACH C-LNR 5

7 a 3839/2022 Schuldanerkenntnis, Vollstreckbarkeitserklärung und

Sicherheitenbestellungsvertrag 2022-08-04

PFANDRECHT

EUR 200.000,--

für Mag. Ute Müllbacher geb 1957-11-11

b 3839/2022 Vollstreckbarkeit gem § 3 NotO

9 a 2594/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,- samt 1,063 % Zinsen

(vierteljährlich) aus EUR 35.000,- von 01.01.2025 bis

31.03.2025, 0,95 % Zinsen (vierteljährlich) aus EUR

35.000,- von 01.01.2025 bis 31.03.2025, 1,063 % Zinsen

(vierteljährlich) aus EUR 35.366,95 seit 01.04.2025 sowie

0,95 % Zinsen (vierteljährlich) aus EUR 35.327,95 seit

01.04.2025, bei vierteljährlicher Kapitalisierung der

Zinsen und der Kosten von EUR 1.986,40 samt 4 % Zinsen p.a. seit 07.02.2025 sowie der Kosten des Exekutionsantrags von EUR 1.463,90 (darin enthalten EUR 273,50 an Barauslagen und EUR 198,40 an USt) für RAIFFEISEN REGIONALBANK GÜSSING-JENNERSDORF eGEN (6E 24/25d)
b 2594/2025 RANG Siehe Pfandrecht C-LNR 5

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

Im Grundbuch eingetragen sind folgende Dienstbarkeiten:

- WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Absatz 5 Übergabsvertrag 2022-03-30 für Emil Grandits geb 1953-05-24

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.

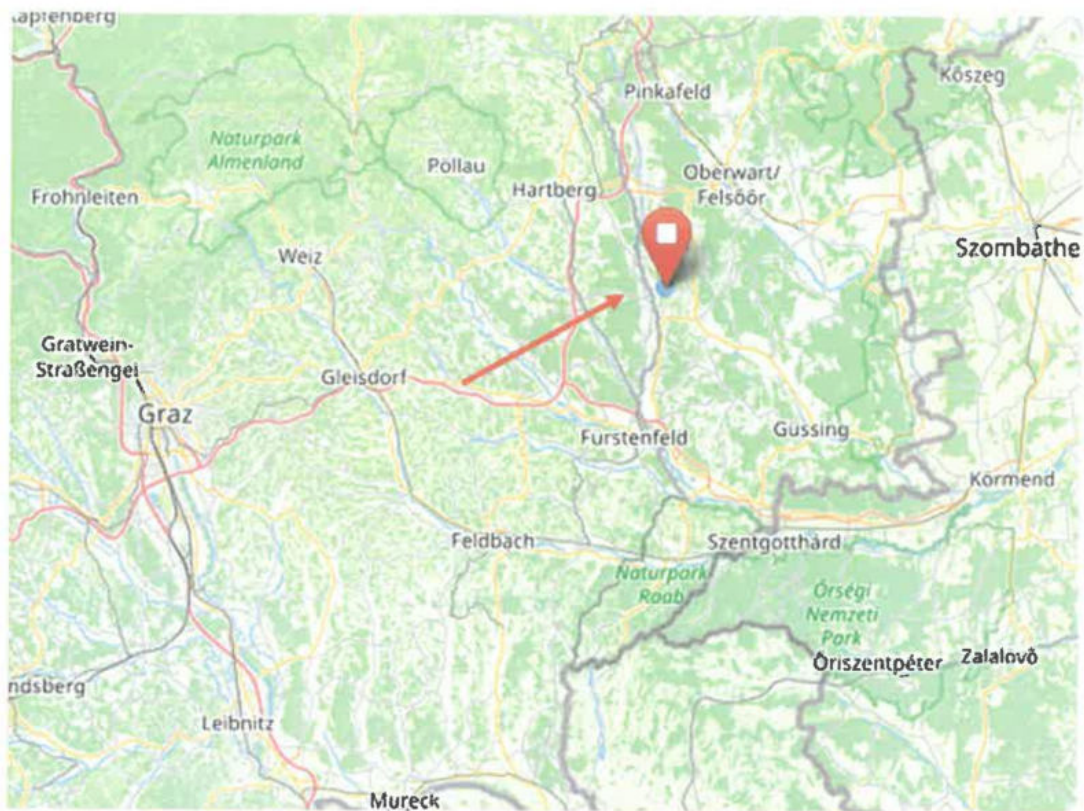
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

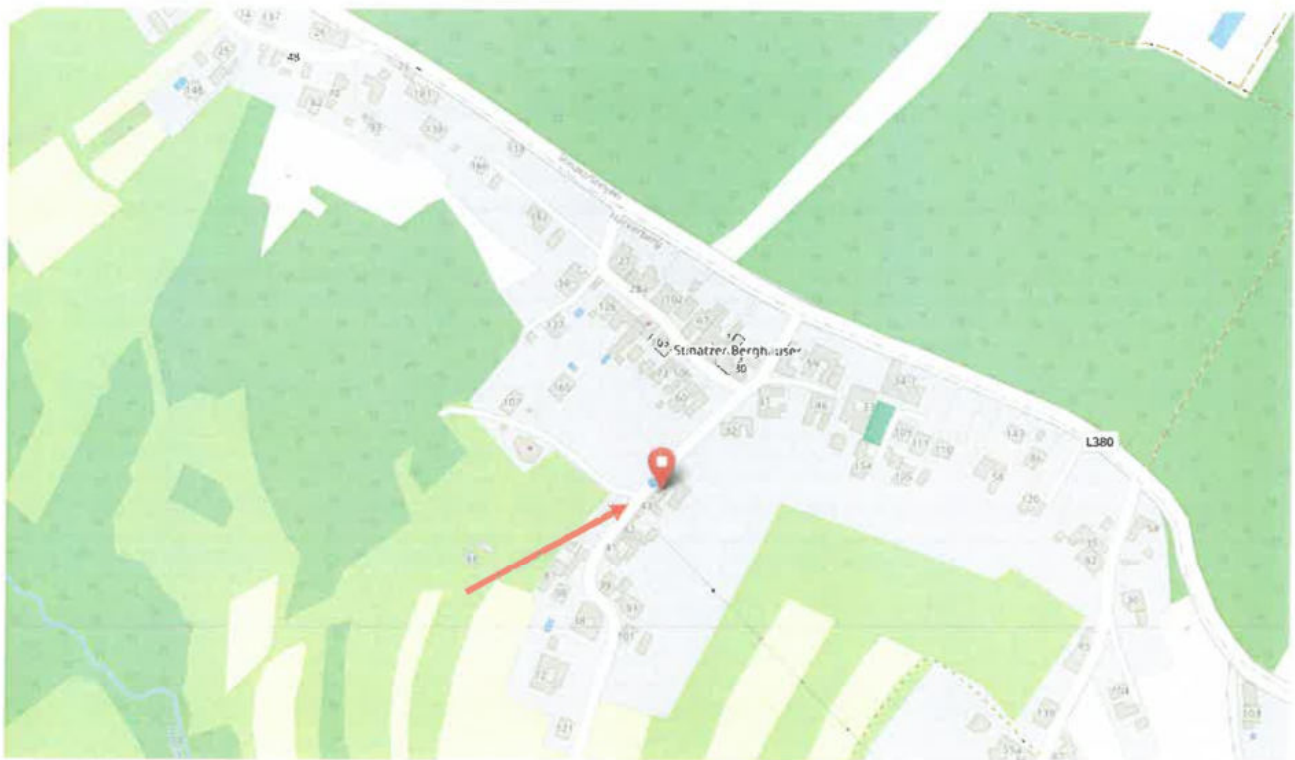
Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am Ortsrand von Hackerberg, über eine öffentliche Ortsstraße erreichbar, welche nordwestseitig an den Grundstücken vorbeiführt.

Die Lage im Gebäude- bzw. Straßenbereich ist eingeebnet, der restliche, südostseitige Bereich stellt Hanglage dar.

Die um liegenden Grundstücke sind teilweise unbebaut, teilweise mit diversen Wohn- und Nebengebäuden sowie Wirtschaftsgebäuden in aufgelockerter Bauweise bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, sind die Grundstücke zur Gänze als „BM“ – Bauland gemischtes Baugelbiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie 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:

umweltbundesamt^U

Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

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

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in Natura vermessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaften mit dem Wohnhaus sind zur Gänze erschlossen, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Außer einer Volksschule und öffentlicher Haltestellen gibt es in Hackerberg keine infrastrukturellen Gegebenheiten. Die nächstgrößeren infrastrukturellen Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. befinden sich im ca. 8 km entfernten Stegersbach.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Soweit den Unterlagen zu entnehmen, wurde dieses Gebäude, bestehend aus zwei Wohnungen und ehemaligem Wirtschaftstrakt / Nebenräumen laut den Bauscheiden und den Plänen 1950 und 1975 errichtet.

Die Wohnung 1 wurde in den letzten Jahren saniert und Instand gesetzt.

Mit Ausnahme eines kleinen Erdkellers ist das Gebäude zur Gänze eingeschößig in Massivbauweise errichtet und hat U-förmigen Grundriss.

Zur Nord-West- und zur Nordseite bestehen die Wohnungen, im südostseitigen Bereich des ehemaligen Wirtschaftstrakts sind Nebenräume vorhanden.

In der sanierten Wohnung 1 sind folgende Räumlichkeiten vorhanden: Wohnzimmer mit Esszimmer und Küche, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2, Speis, Badezimmer, WC und Gang.

Im nordostseitigen Bereich befindet sich die unsanierte Wohnung mit folgenden Räumlichkeiten: Wirtschaftsküche, Speis, Zimmer 1, Vorplatz mit Stiege zum Dachboden, Zimmer 2, Zimmer 3, Waschraum, Heizraum und Tankraum.

Die beiden Wohnungen sind durch eine Ein- und Durchfahrt voreinander getrennt.

Ein kleiner Teilbereich im südostseitigen Teil des Hauses ist unterkellert und ist ein Erdkeller vorhanden.

Über dem gesamten Haus besteht ein nicht ausgebauter, teilweise gedämmter, teilweise ungedämmter Dachboden.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der vorbeiführenden asphaltierten Ortsstraße. Zugang und Zufahrt sind über die Ein- und Durchfahrt gegeben, von wo aus die beiden Wohnungen erreichbar sind.

Die Nebenräume (ehemaliger Wirtschaftstrakt) sind ausschließlich vom Innenhof erschlossen, der Erdkeller besitzt eine Stiege vom Hof.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Aufgrund des Baualters vermutlich im alten Teil noch Steinfundamente, im neueren Teil Betonfundamente, wie auch dem Einreichplan zu entnehmen.

Kellermauerwerk: Vermutlich Stein- und Mischmauerwerk.

Decke über dem Keller: Gewölbedecke.

Erdgeschossmauerwerk: Beim alten Teil vermutlich Misch- und Ziegelmauerwerk, beim neuen Teil mit einiger Sicherheit Ziegelmauerwerk.

Decken über Erdgeschoss: Über dem alten Teil des Gebäudes Tramdecken, beim neueren Teil dürften bereits massive Decken vorhanden sein (Träger / Einhänger).

Dachkonstruktion: Über dem Gebäude besteht ein Steildach / Satteldach, eine Kaltdachausführung besteht nicht, die Dachvorsprünge sind in Holz verschalt.

Dachdeckung: Ziegeldeckung im Bereich des Wohngebäudes, beim ehemaligen Wirtschaftstrakt / Nebengebäude Eterniteindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Wohnung 1:

Wohnzimmer mit Esszimmer und Küche:

Laminatboden, Wände / Decke gemalt, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Fensterbrett und zwei Radiatoren, eingebaut ein Kachelofen, welcher im Bereich Gang / Wohn- / Esszimmer besteht.

Schlafzimmer 1:

Laminatboden, Wände / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Fensterbrett, ein Heizkörper, Holztür mit Stock. Festgehalten wird, dass es sich bei den Türen um einfach furnierte Holztüren handelt. Weiters wird festgehalten, dass es sich bei den Fensterbrettern um einfache beschichtet Fensterbretter handelt.

Schlafzimmer 2:

Laminatboden, Malerei Wände / Decke, Kunststofffenster zweiflügelig mit Fensterbrett und Heizkörper, furnierte Tür mit Zarge.

Speis:

PVC-Boden, Malerei Wände / Decke mit Schäden am Verputz, altes Holzfenster in Verbundverglasung, furnierte Tür mit Zarge.

Badezimmer:

Fußboden und Wände auf Türstockhöhe verflies (zweifärbig), furnierte Tür mit Stock und ein Heizkörper, Holzfenster kleinformatig undurchsehbar, Waschbecken mit Armatur, Dusche mit Bodenablauf und einer Spritzschutzwand aus Glas, Heizkörper hinter der Tür.

WC:

Mosaikfußboden, Wände auf Türstockhöhe verflies, darüberliegend Wände / Decke gemalt, furnierte Tür mit Stock, Verbundholzfenster kleinformatig mit Fensterbrett und Stand-WC. Der Heizkörper rechts von der Tür.

Gang:

Laminatboden, Malerei Wände / Decke, Eingangstür aus Holz verglast mit zylindrischem Schloss.

Wohnung 2:Wirtschaftsküche:

PVC-Boden, im Ofenbereich Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, Ofenbereich auf 1,50 m verflies, zweiteiliges Holzverbundfenster mit Fensterbrett, Holztür mit Stock und zylindrischem Schloss zur Ein- und Durchfahrt. Aufgestellt ein alter Holzofen sowie eingebaut eine Doppelabwäsche mit Armatur ohne Heizkörper.

Speis:

Fußboden und Wände 1,50 m hoch verflies, darüberliegend Wände / Decke gemalt, kein Fenster, eine Holztür mit Stock als Zugang.

Zimmer 1:

Holzriemenboden, Wände / Decke Malerei, zweiteiliges Verbundfenster mit Fensterbrett, ein Heizkörper, Zugang über eine Holztür mit Stock von der Wirtschaftsküche.

Vorplatz mit Stiege zum Dachboden:

Verfliester Boden, Wände teilweise gemalt, im Dachgeschossbereich mit Holz verkleidet, offener Zugang zum Ein- und Durchfahrtsbereich, Fensterstock ohne Fenster, sowie eine steile Holzstiege, Wangen / Trittbretter zum Dachraum. Eingebaut in diesem Bereich der Elektroverteiler.

Zimmer 2:

PVC-Boden, Wände / Decke Malerei, zweiteiliges Kastenstockfenster mit Holzfensterbrett und ein Heizkörper, Zugang über eine Holzglastür mit Stock in gestrichener Ausführung.

Zimmer 3:

Holzboden mit einer Stolperstiege, Wände gemalt, Decke Nut / Feder verschalt, Holzglastür gestrichen mit Stock, zweiteiliges Holzverbundfenster gestrichen mit Holzfensterbrett und Heizkörper.

Waschraum:

Fußboden / Wände verflies, Decke Nut / Feder verschalt, Holztür mit Zarge, kein Fenster, ein Heizkörper, Dusche, Waschbecken mit Armaturen, bei der Dusche eine Duschwand aus Leichtmetall mit Kunststoffverglasung sowie vorhanden ein Stand-WC und ein Elektroboiler Austria Email geschätzt 80 l.

Heizraum:

Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, Brandschutztür als Zugang, aufgestellt ein Ölkessel mit einem Warmwasserboiler, geschätztes Fassungsvermögen 300 l.

Tankraum:

Öldichte Wanne, Wände / Decke verputzt, Brandschutztür als Einstieg, aufgestellt zwei Kunststofftanks, geschätztes Fassungsvermögen 4.000 l.

Ein- und Durchfahrt:

Verfließer Boden, Wände / Decke gemalt, zur Hofseite offen, zur Straßenseite ein doppel-flügeliges Metalltor.

KELLERGECHOSS:Erdkeller:

Naturboden, Wände / Decke mit abfallendem Verputz, Risschäden unübersehbar, massiv kapillar nass, doppelflügelige Holztür als Zugang von der Stiege.

DACHBODEN:

Dachboden:

Betonboden, im Wohnbereich mit begehbare Dämmung, der restliche Bereich ungedämmt, im Dachraum ersichtlich vier Kamine einzügig.

NEBENRÄUME:

Stall / Werkstätte:

Betonboden, Wände / Decke verputzt mit massiven Risschäden, zwei einfache Fenster mit Kippflügel, eine Holztür mit Stock als Zugang von der Scheune über eine Stolperstiege.

Tenne und Scheune / Abstellraum:

Betonflöz in Plattenform mit Setzungsschäden, die Wände, soweit massiv verputzt, Holzriegelwandkonstruktion, zu 2/3 offene Streudecke, zu 1/3 keine Decke, zur Hofseite doppelflügeliges Tor, ein analoges Tor zur Gartenseite. In diesem Bereich nur Stromanschluss.

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

Fassadengestaltung: Edelputz straßenseitig, KZM-Putz im ehemaligen Wirtschaftstrakt, teilweise sind die Giebelflächen mit Holz verkleidet. Die Fenster straßenseitig sind mit Balken versehen.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung im Wohnhaus erfolgt über einen Kachelofen bzw. über Radiatoren.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Die Wohnung 1 ist saniert, befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand. Dennoch sind Zeit- und Abnutzungsschäden unübersehbar.

Die Wohnung 2 ist ungenutzt, leerstehend, hat hohe Zeitschäden und ist auch kapillare Feuchte unübersehbar.

Die Nebenräume sind gleichfalls in einem sanierungsbedürftigen Zustand.

Das Gebäude entspricht im Gesamten den Errichtungszeitpunkten und nicht heutigem Standard.

2.9.2 Carport:

Dieser Carport schließt straßenseitig an das Wohnhaus an, ist jüngeren Baujahres, Pläne und Bescheide liegen nicht vor. Es ist daher davon auszugehen, dass keine Bewilligung besteht.

Die Fundierung besteht aus Punktfundamenten, als Fußboden ist Verbundsteinplattenbelag vorhanden.

Das Carport ist zur Gänze in einer Holzkonstruktion hergestellt mit einem flachen Pultdach.

Soweit einsehbar, ist eine Trapezblecheindeckung vorhanden, Dachrinnen sind montiert und ist die Rückseite mittels Holz verkleidet.

2.9.3 Gartenhaus:

Dieses Gartenhaus ist ohne Fundierung im rückwärtigen Bereich des Hausgrundstücks aufgestellt.

Es besteht aus einem Holzriegelbau, besitzt ein Satteldach mit Ziegeldeckung. Teilweise ist es offen, der Zugang erfolgt über eine einfache Holztür.

2.9.4 Innenhof und Terrasse:

Der Innenhof ist großteils befestigt und mit Verbundsteinen ausgelegt. Im Bereich der Wohnung 2 ist eine Terrasse vorhanden, hier besteht eine Überdachung aus einer Holzkonstruktion mit Doppelstegverglasung mit einer Dachrinne.

Der Zugang zum Keller erfolgt vom Hof aus über eine steile Betonstiege, dieser Bereich ist mit einer Riegelwandkonstruktion abgegrenzt und besteht ein Pultdach mit einer Holzverschalung.

2.9.5 Abstellraum:

Dieser Abstellraum ist an das Wohnhaus an der rechten Seite angebaut und dient der Unterbringung von Gartengeräten.

Der Abstellraum ist eingeschößig und massiv errichtet, hat ein Pultdach mit Wellplatten-eindeckung und sind Dachrinnen montiert.

Der Zugang erfolgt über eine Holzlattentür, raumseitig und fassadenseitig sind die Wandflächen verputzt.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Der Vorgarten ist begrünt, es besteht eine Einfriedung aus einem Holzzaun auf einem Sockelmauerwerk aus Waschbeton, zur Gänze mit Efeu verwachsen.

Der Zugang zum Haus ist mit Verbundsteinen ausgelegt.

Wie bereits vorher festgehalten, ist der gesamte Innenhof befestigt, überwiegend mit Verbundsteinen, gleichfalls mit Verbundsteinen ausgelegt ist der Zugang zum Gartenhaus.

Die nicht befestigten und bebauten Flächen stellen eine Grünzone dar, wobei im rückwärtigen Bereich ein steiler Obstgarten vorhanden ist.

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 Bewertungstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

Es werden ein 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.

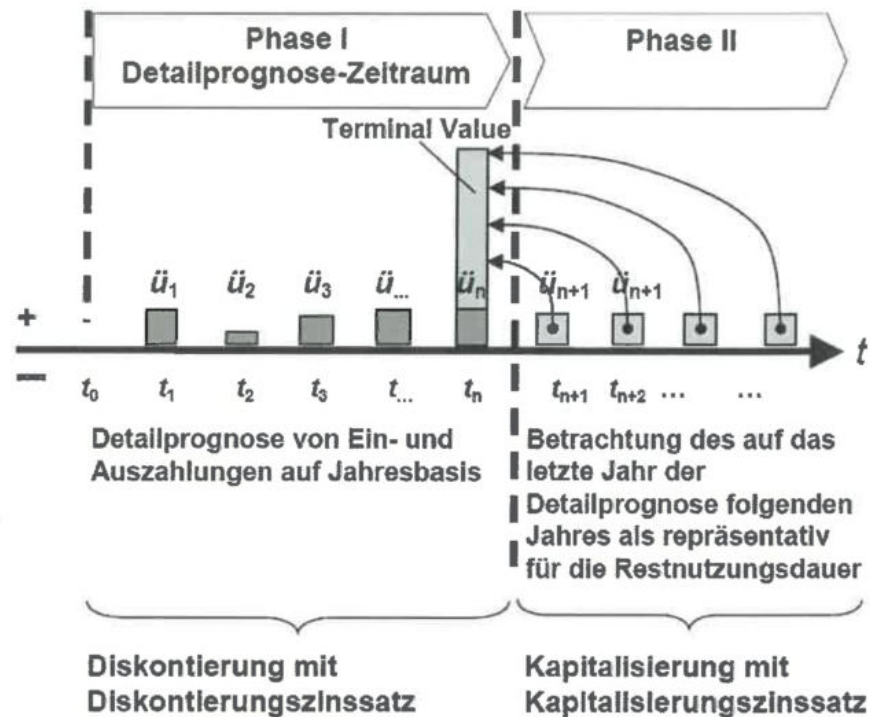
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

Bewertungstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSINSSATZ 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. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Kaufpreise in ausreichender Anzahl konnten nicht aufgefunden werden. Die Bewertung erfolgt aufgrund von bekannten Grundstückspreisen sowie diversen Recherchen.

Der südostseitige Bereich der Grundstücke stellt steile Hanglage dar, befindet sich jedoch im Flächenwidmungsplan und ist "BM" - Bauland gemischtes Baugebiet ausgewiesen.

Aufgrund der steilen Hanglage und kaum Verbauungsmöglichkeit (Kanalanschluss ohne Pumpwerk nicht möglich) werden die Grundstücke mit Vorder- und Hinterland bewertet.

Gst. Nr. 1038	572 m ²
Gst. Nr. 1039	2041 m ²
	2613 m ²

Vorderland - bebaute und bebaubare Fläche

1.600 m² à € 18 / m² € 28.800,00

Hinterland - steile Hanglage, Kanalanschluss ohne Hebeanlage nicht möglich

1.013 m² à € 9 / m² € 9.117,00

GRUNDWERT € **40.557,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG - Whg. 1:

WZ/Esszimmer/Küche	7,58	x	4,36	=	33,05 m ²
Schlafzimmer 1	4,45	x	3,43	=	15,26 m ²
Schlafzimmer 2	3,35	x	3,89	=	13,03 m ²
Speis	2,22	x	1,00	=	2,22 m ²
Badezimmer	2,03	x	2,22	=	4,51 m ²
WC	0,85	x	2,20	=	1,87 m ²
Gang	1,47	x	7,40	=	10,88 m ²
				=	80,82 m ²

EG - Whg. 2:

Wirtschaftsküche	3,84	x	4,71	=	18,09 m ²
Speis	0,98	x	2,62	=	2,57 m ²
Zimmer 1	4,81	x	4,17	=	20,06 m ²
Vorpl. m. Stiege DB	2,06	x	3,01	=	6,20 m ²
Zimmer 2	3,11	x	4,61	=	14,34 m ²
Zimmer 3	5,50	x	2,13	=	11,72 m ²
	3,84	x	2,56	=	9,83 m ²
Waschraum	2,56	x	2,40	=	6,14 m ²
				=	88,95 m ²
Heizraum	3,00	x	2,00	=	6,00 m ²
Tankraum	5,20	x	2,00	=	10,40 m ²
				=	16,40 m ²

Ein- und Durchfahrt:

Ein-und Durchfahrt	3,45	x	8,50	=	29,33 m ²
				=	29,33 m ²

KG:

Erdkeller	4,37	x	5,05	=	22,07 m ²
				=	22,07 m ²

Nebenräume:

Stall/Werkstätte	5,00	x	3,35	=	16,75 m ²
Tenne/Abstellraum	8,00	x	5,32	=	42,56 m ²
				=	59,31 m ²

Baukosten:

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

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG - Whg. 1:					
	80,82	x	€ 2.200,00	€	177.804,00
EG - Whg. 2:					
	88,95	x	€ 1.850,00	€	164.558,00
Heirzaum und Tankraum					
	16,40	x	€ 1.300,00	€	21.320,00
Ein- und Durchfahrt:					
	29,33	x	€ 530,00	€	15.545,00
KG:	22,07	x	€ 600,00	€	13.242,00
Nebenräume:					
	59,31	x	€ 550,00	€	32.621,00
				€	425.090,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	85.018,00
				€	510.108,00

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.).

63% von	€	510.108,00	-€	321.368,00
			€	188.740,00

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 Gebäudezustan-

des 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

3,00 = 18,17%	-€	34.294,00
Bauzeitwert	€	154.446,00

2.1.2. Carport, Abstellraum, Gartenhütte:

Bauzeitwert	€	10.000,00
--------------------	----------	------------------

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	6.900,00
--------------------	----------	-----------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	40.557,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	154.446,00
2.1.2. Carport, Abstellraum, Gartenhütte:	€	10.000,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	6.900,00
SACHWERT	€	211.903,00

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 Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwen-

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
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:	€	915,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	10.980,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	220,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	4.081,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	329,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5% -€	1.825,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	4.525,00
Restnutzungsdauer i. M.:	35 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%	
Vervielfältiger:	17,46	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	79.007,00
zuzüglich Grundwert:	€	40.557,00
ERTRAGSWERT	€	119.564,00

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 318, Gst. Nr. 1038 und 1039, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31015 Hackerberg, BG Güssing, in **8292 Hackerberg 40**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages

von 15%
mit gerundet

€ 180.000,00

(in Worten: einhundertachtzigtausend)

festgelegt.

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

4 RECHTE UND LASTEN

Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes

Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

01. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden
vom 28.08.2025
02. Mein Gutachten.

Stichtag: 28.08.2025

Allgemeines:

Wohnungsgebrauchsrecht für Emil Grandits, geb. 24.05.1953

Mit Übergabsvertrag vom 30.03.2022, Punkt Fünftens, räumt der Übernehmer Herrn Julian Maly für sich und seine Erben und Rechtsnachfolger im Besitz der nunmehr ihm gehörigen Liegenschaft Einlagezahl 318 Katastralgemeinde 31015 Hackerberg den Übergeber, seinem Stiefvater Herrn Emil Grandits, auf dessen Lebensdauer das ausschließliche, unentgeltliche, höchstpersönliche und demnach nicht an Dritte übertragbare und durch diese verwertbare **Wohnungsrecht (als Wohnungsgebrauchsrecht)** an allen Räumen im Haus 8292 Hackerberg 40, samt dem Recht der Benützung der Garage, des Kellers und der zur Liegenschaft gehörigen Garten- und Grundstücksflächen ein.

Bewertungsgrundlagen:

Die Bewertung des Wohnungsrechtes erfolgt unter Berücksichtigung:

- a) der Lebenserwartung, Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen
- b) den ortsüblichen Gepflogenheiten in einer Gemeinde wie Hackerberg
- c) des Lebensstandards des Berechtigten
- d) von Verkehrswert von Grund und Gebäude / Gebäuden laut meinem Gutachten
- e) des Übergabevertrags vom 30.03.2022

Bewertung:

Die monatliche Leistung wird daher aufgrund der angeführten

Bewertungsgrundlagen mit	€	915,00
bewertet.		

Die jährliche Leistung beträgt daher	€	10.980,00
--------------------------------------	---	-----------

Name: Emil Grandits

geb. 24.05.1953

Alter:	72 Jahre
Kapitalisierungszinssatz:	4,5%
Barwertfaktor lt. Leibrententafel 2021/2023:	9,870
abzüglich Reduktionsfaktor	<u>0,466</u>
	9,405

Reduktionsfaktoren:	
Zinssatz	monatliche Zahlung
3,0%	0,4632
3,5%	0,4640
4,0%	0,4648
4,5%	0,4656
5,0%	0,4664
5,5%	0,4672
6,0%	0,4680
6,5%	0,4688
7,0%	0,4695
7,5%	0,4703
8,0%	0,4711
8,5%	0,4718
9,0%	0,4726

Barwert:

€ 10.980,00 x 9,405

~

€ 103.300,00

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

ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert ohne Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes	€	180.000,00
<u>abzüglich Wohnungsgebrauchsrecht</u>	<u>-€</u>	<u>103.300,00</u>
Verkehrswert unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes	€	76.700,00

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



The stamp is circular and green, containing the text: "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger", "Baumeister Ing. Werner BAYER", and "SV".