



BAUMEISTER  
ING. WERNER

**BAYER**

BAUMEISTER  
ING. KLÄUS, ÄE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

An das  
Bezirksgericht Mattersburg  
Gustav-Degen-Gasse 13  
7210 Mattersburg

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 05.05.2022/dbp

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ. 2301, Gst. Nr. 6386/2 und 6386/3, Baufläche, Sonst. und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG. 30109 Mattersburg, BG. Mattersburg, in 7210 Mattersburg, Hirtengasse 63.

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Mattersburg, Geschäftszahl: **3 E 2468/21 m**

**Betreibende Partei:** Nurhan ÖZTÜRK, Forchtenauerstraße 25, 7210 Mattersburg

**vertreten durch:** Mag. Jürgen Payer Rechtsanwalts GmbH, Neuer Markt 1/Top 16, 1010 Wien

**Verpflichtete Partei:** **Gökhan YOLCU**, Herrgottwiesg. 50/1, 8020 Graz, p.A. Justizanstalt Graz-Karlau

**Stichtag:** 11.02.2022

**Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden zur Exekution.

**wegen:** EUR 31.000,00 samt Anhang (Sonstiges)

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: .....	8
2.3	Flächenwidmung: .....	10
2.4	Kontaminierung: .....	11
2.5	Maße: .....	12
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen: .....	12
2.7	Infrastruktur: .....	12
2.8	Nutzung: .....	13
2.9	Gebäudebeschreibung: .....	13
2.9.1	Wohngebäude 1: .....	13
2.9.2	Nebengebäude: .....	17
2.9.3	Wohngebäude 2: .....	17
2.10	Außenanlagen: .....	20
3	BEWERTUNG .....	21
3.1	Wertermittlung: .....	33
4	FOTODOKUMENTATION .....	50

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ. 2301, Gst. Nr. 6386/2 und 6386/3, Baufläche, Sonst. und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG. 30109 Mattersburg, BG. Mattersburg, in 7210 Mattersburg, Hirtengasse 63, beträgt

€ 228.000,00

1/2-Anteil

€ 99.180,00

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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 11.02.2022 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 14:10 Uhr

Ende: 15:25 Uhr

### Anwesende Personen:

- Gülay Yolcu – Gattin des Verpflichteten
- Bruder der Gattin des Verpflichteten
- Mutter der Gattin des Verpflichteten

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

## 1.2 Fragestellung an den SV:

Zur Durchführung der mit hg Beschluss vom 09.11.2021 zu AZ 3E 2468/21m bewilligten Zwangsversteigerung des ½ Liegenschaftsanteiles des Verpflichteten

Grundbuch	Einlagezahl	B-LNr
30109 Mattersburg	2301	3

wird die Schätzung desselben angeordnet.

## 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 zum Zubau einer Waschküche aus dem Jahr 1938.
5. Schreiben betreffend Lokalbeschau vom 02.08.1938.
6. Baubewilligungsbescheid zur Herstellung eines Wohn- und Arbeitsraumes vom 16.09.1947.
7. Bestandsplan für das bestehende Einfamilienhaus (Straßenseite) vom 11.08.2011.
8. Bestandsplan für das bestehende Einfamilienhaus (Rückseite) vom 11.08.2011.
9. Mietvertrag vom 01.12.2021.
10. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
11. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
12. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
13. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
14. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
15. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
16. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
17. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
18. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
19. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
20. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
21. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
22. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
23. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
24. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
25. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
26. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
27. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.

28. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
29. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
30. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
31. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
32. Zeitschrift „Sachverständige“.
33. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
34. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
35. „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 30109 Mattersburg EINLAGEZAHL 2301  
BEZIRKSGERICHT Mattersburg

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3483/2021  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6386/2	GST-Fläche	343	
	Bauf.(10)	178	
	Bauf.(20)	137	
	Sonst(10)	28	Hirtengasse 63
6386/3	G GST-Fläche *	374	
	Bauf.(10)	122	
	Gärten(10)	252	
GESAMTFLÄCHE		717	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

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

4 a gelöscht

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

2 ANTEIL: 1/2

Gülay Yolcu

GEB: 1975-09-16 ADR: Hirteng. 63, Mattersburg 7210

a 1274/2010 IM RANG 1090/2010 Kaufvertrag 2010-04-20 Eigentumsrecht

b 347/2012 Veräußerungsverbot

c 369/2012 Adressenänderung

3 ANTEIL: 1/2

Gökhan Yolcu

GEB: 1989-01-11 ADR: Hirteng. 63, Mattersburg 7210

a 1274/2010 IM RANG 1090/2010 Kaufvertrag 2010-04-20, Schenkungsvertrag

2010-04-20 Eigentumsrecht

b 347/2012 Veräußerungsverbot

c 369/2012 Adressenänderung

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

1 a 1274/2010 Pfandurkunde 2010-04-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 136.500,--

für Raiffeisenbezirksbank Mattersburg registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 126158b)

b 347/2012 VORRANG von LNR 2 3 vor 1

2 a 347/2012 Schuldschein 2012-01-30

PFANDRECHT

EUR 19.690,--

3 % Z, 8 % VuZZ, NGS EUR 3.938,-- für Land Burgenland

b 347/2012 VORRANG von LNR 2 vor 1

3 a 347/2012

- VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 34 Abs. 3 BWFG 2005 für  
Land Burgenland
- b 347/2012 VORRANG von LNR 3 vor 1
- 4 auf Anteil B-LNR 3
- a 2875/2020 Zahlungsbefehl 2020-07-09  
PFANDRECHT vollstr. EUR 31.000,--  
4 % Z ab 2020-07-14, Kosten EUR 2.492,24 samt 4 % Z seit  
2020-07-09, Antragskosten EUR 1.575,82 für Nurhan Öztürk  
geb 1984-07-08 (BG Wiener Neustadt 10 E 1135/2020k)
- b 3428/2021 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 5 auf Anteil B-LNR 3
- a 3238/2020 gleichzeitig mit 3239/2020  
PFANDRECHT vollstr. EUR 31.000,--  
Kosten EUR 1.545,82 für mj. Melisa Asli Öztürk geb  
2009-07-22 (3 E 2142/20v)
- 6 auf Anteil B-LNR 3
- a 3239/2020 gleichzeitig mit 3238/2020  
PFANDRECHT vollstr. EUR 31.000,--  
Kosten EUR 1.545,82 für  
mj. Miray Zehra Öztürk geb 2014-02-06 (3 E 2141/20x)
- 7 auf Anteil B-LNR 3
- a 3483/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 31.000,-- samt 4 % Z ab  
2020-07-14, Kosten EUR 2.492,24 samt 4 % Z seit 2020-07-09,  
Kosten EUR 1.575,82, Antragskosten EUR 1.088,84 für  
Nurhan Öztürk geb 1984-07-08 (3 E 2468/21m)

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

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.

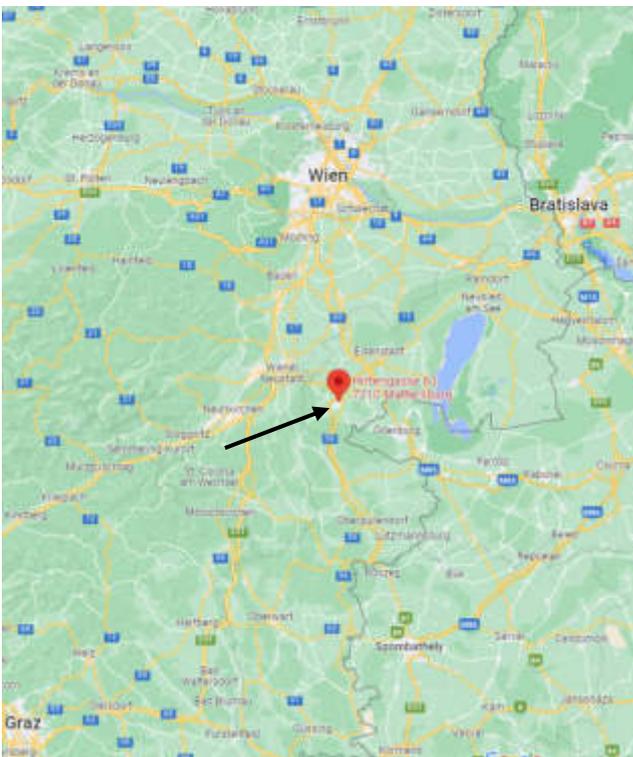
### **Anmerkung:**

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.

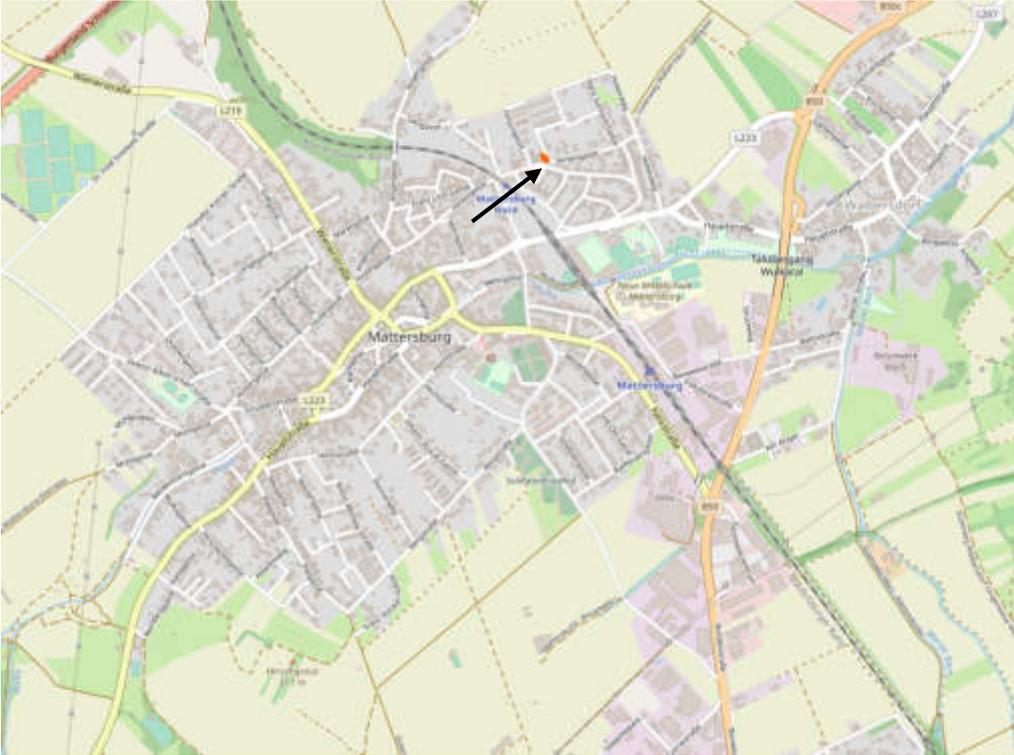
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

## 2.2 Lage:

Die Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden liegen am nordöstlichen Stadtrand von Mattersburg, unweit von Mattersburger Bahnhof-Nord entfernt und ist die Liegenschaft mit den Grundstücken, nachdem es sich um eine Eckparzelle handelt, zweiseitig erreichbar, einerseits von der Südseite über die Hirtengasse, andererseits von der Ostseite über den Josef Meidl-Weg. Die Lage der Grundstücke ist nach Süden hin geneigt, die Figurati-on zusammenhängend rechteckig, schmal und langgestreckt.



Makrostandort



Mikrostandort



### 2.3 Flächenwidmung:

Lt. Auskunft am Gemeindeamt und wie dem Gis-Burgenland-Ausdruck zu entnehmen sind die Grundstücke als „BW“ – Bauland-Wohngebiet 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

Information: Das Grundstück 6386/2 in Mattersburg (30109) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

#### Ergebnis

Information: Das Grundstück 6386/3 in Mattersburg (30109) 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:**

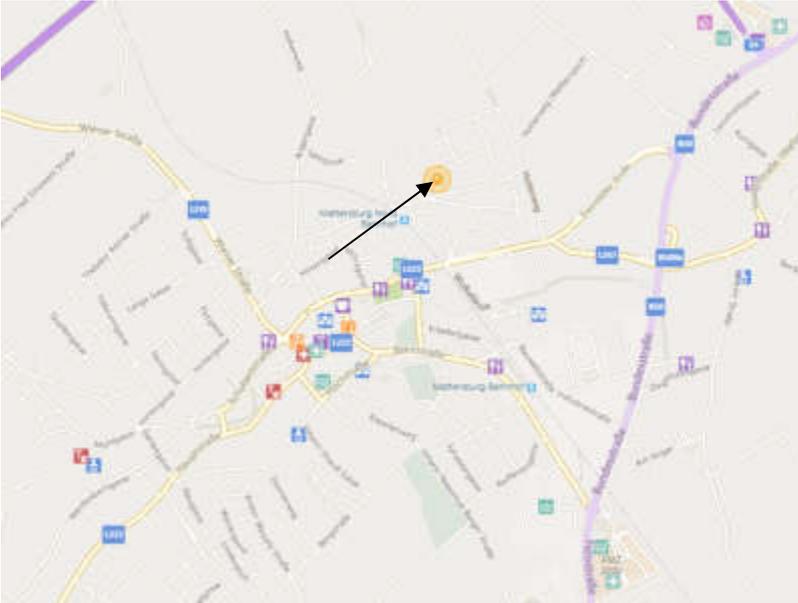
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen bzw. in natura gemessen (Keller).

### **2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Die Liegenschaft ist als aufgeschlossen zu bezeichnen, d.h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind in die Gebäude eingeleitet. Sat-Anlage vorhanden.

### **2.7 Infrastruktur:**

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, etc. befinden sich in näherer Umgebung und sind auch noch zu Fuß erreichbar.



## 2.8 Nutzung:

Die beiden Wohngebäude waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

## 2.9 Gebäudebeschreibung:

### 2.9.1 Wohngebäude 1:

Das zur Südseite hin bestehende Wohngebäude besitzt eine Teilunterkellerung, ist jedoch ansonsten überwiegend eingeschossig und in Massivbauweise ausgeführt mit ungleichmäßigen Grundriss. Ein genaues Baujahr über die Herstellung der Grundsubstanz ist nicht bekannt. Lt. den vorliegenden Unterlagen der Gemeinde kam es im Jahr 1938 zu einem Wohnhauszubau. In der Folge dürfte das Gebäude immer wieder restauriert und instandgesetzt worden sein. Zu den letzten Sanierungsmaßnahmen kam es, lt. Angabe, vor rund sechs Jahren.

An Räumlichkeiten sind in diesem Wohnhaus 1 vorhanden allgemeiner Eingang, zwei Zimmer, Wohnzimmer, Gang, Vorraum, Küche, Speis, Bad, WC, ein wertloser Flugdachanbau sowie befindet sich im Kellergeschoss ein Kellerraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Hirtengasse aus über betonierte Vorlegestufen, von welchen man in weiterer Folge über einen allgemeinen Eingang in den Innenhof gelangt, von wo aus der Zugang zum Haus besteht. Das Kellergeschoss ist vom gartenseitig angebauten und wertlosen Flugdach über Betonabgangsstufen erreichbar. Eine direkte Verbindung mit dem Erdgeschoss besteht nicht.

### **Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:**

Fundierung: Vermutlich Betonstreifenfundamente.

Kellermauerwerk: Stein- und Mischmauerwerk.

Decke über Keller: Tonnengewölbe.

EG-Mauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über EG: Tramdecke mit ebener Untersicht.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl beim Hauptdach und Pultdachstuhl beim hofseitigen Anbau. Im Eingangsbereich befindet sich ein Vordach aus Beton.

Dachdeckung: Bramacdeckung und Ziegelerdeckung beim Holzsatteldach sowie Blechdeckung beim hofseitigen Anbau.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden und augenscheinlich an das Kanalnetz angeschlossen.

### **Räumlichkeiten u. d. Ausstattung:**

#### **ERDGESCHOSS:**

##### **Allgemeiner Eingang:**

Betonboden, Wand- und Deckenflächen überwiegend verputzt, ausgenommen der ostseitige Sockelbereich, wo eine Holzlamperie besteht. Zur Straßenseite hin eingebaut eine

---

doppelflügelige Holztür mit darüber befindlicher einfacher Verglasung. Zur Hofseite hin ist ausschließlich ein Türstock vorhanden. In diesem Bereich vorhanden der Zählerkasten mit alten schraubbaren Absicherungen.

Zimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein einflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster mit händisch bedienbaren Rollos und Werzalitfensterbrett, Zugang über eine Holztür mit Stock, Beheizung über einen Heizkörper.

Zimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über zwei einflügelige Kunststoffisoliertglasfenster mit händisch bedienbaren Rollos und Werzalitfensterbretter, Zugang über eine Holztür mit Stock, Beheizung über zwei Radiatoren.

Wohnzimmer:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt mit Stuckleisten im Wohnbereich an der Decke, Belichtung über zwei 2-flügelige Kunststoffisoliertglasfenster mit händische bedienbaren Rollos zur Hofseite hin, Zugang über eine Holztür.

Vorraum und Küche:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, ausgenommen das Küchenschild, welches gefliest ist, Belichtung über ein großflächiges zweiflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster mit händisch bedienbaren Rollo und Fensterbrett. Die Eingangstür besteht aus Kunststoff, ist verglast, mit zylindrischem Schloss mit davor befindlichen gefliesten Ausgleichstufen. Die beiden Räume sind durch eine großflächige Durchgangsöffnung miteinander verbunden. Dem Gebäude zugehörig im Küchenbereich vorhanden eine Niro-Einzelabwasch mit Tropfasse und Armatur.

Speis:

Fliesenboden, Wände bis auf Türstockhöhe verflies, darüberliegend Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock und Stolperstiege zur Küche. Eingebaut in der Speis eine Gastherme der Type Baxi.

Bad:

Fliesenboden, Wände gefliest, kein Fenster, Zugang von der Küche über eine Holztür mit Stock. Eingebaut eine Liegewanne, ein Handwaschbecken und besteht der Waschmaschinenanschluss.

WC:

Fliesenboden, Wände gefliest, eingebaut ist ein Kunststofffenster in den Flugdachraum, Zugang vom Bad. Aufgestellt ein Stand-WC.

Stiege zum Kellergeschoss:

Der Zugang erfolgt hofseitig über eine Kunststofftür und Betonabgangsstufen.

KELLERGESCHOSS:Kellerraum:

Teilweise Beton-, teilweise Naturboden, einfacher Verputz an den Wänden und dem Tonnengewölbe, Belichtung über zwei einfache Fenster, Zugang über eine Holztür, doppelflügelig ausgeführt, zur Stiege hin.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt. Die Räumlichkeiten sind gemalt, mit Ausnahme der Sanitärbereiche, welche verflies sind.

Fassadengestaltung: Der Sockel zur Straße besitzt Kratzputz, darüberliegend vorhanden Spritzputz (kein Wärmedämmverbundsystem). Hofseitig besteht einfacher Verputz und zur Ostseite, wie auch an der nordseitigen Giebelmauer besteht großteils kein Verputz (abfallender Verputz).

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Diese erfolgt zentral mittels Gas (Therme).

Anschlüsse: Zur Gänze eingeleitet, d.h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind in das Gebäude eingeleitet. Sat-Anlage montiert.

---

Bau- und Erhaltungszustand: Sehr mäßig. Das Gebäude entspricht vor allem betreffend Wärme- und Schallschutz nicht heutigen Standard. Abfallender Fassadenputz und unfertige Sohlbänke sowie kapillare Feuchte im allgemeinen Eingang sind vorhanden.

### 2.9.2 Nebengebäude:

Zwischen dem Wohnhaus 1 und dem Wohnhaus 2 befindet sich ein Nebengebäude, welches eingeschossig und massiv errichtet ist mit einem bereits desolaten Dach, einer desolaten Ziegeleindeckung und großteils abfallenden Verputz. Aufgrund des allgemein schlechten Gesamtzustandes wird von einer detaillierten Beschreibung und Bewertung Abstand genommen und das Gebäude ausschließlich fotografisch festgehalten. Ein Marktwert – Verkehrswert – ist nicht erzielbar.

### 2.9.3 Wohngebäude 2:

Zur Nordseite auf der Liegenschaft vorhanden ein zweites Wohngebäude. Auch hier ist ein genaues Baujahr über die Herstellung der Grundsubstanz nicht bekannt. Es besitzt zur Südseite hin eine teilweise Unterkellerung, ist jedoch ansonsten überwiegend eingeschossig ausgeführt mit etwa L-förmiger Figuration.

An Räumlichkeiten sind in diesem Gebäude vorhanden Vorraum, drei Zimmer, Küche, Bad, Abstellraum und WC.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt gleichartig wie beim Wohnhaus 1 bzw. von der Hofseite. Eine direkte Verbindung von Keller- und Erdgeschoss besteht nicht und gelangt man zu diesem Keller von der Südseite über Betonabgangsstufen. Im allgemeinen Eingangsbereich zum Wohnhaus befinden sich Betonvorlegstufen.

### Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Natursteinmauerwerksvorsatz.

---

Kellermauerwerk: Vermutlich Stein- und Mischmauerwerk.

Decke über Keller: Tonnengewölbe.

EG-Mauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über EG: Tramdecke mit ebener Untersicht.

Dachkonstruktion: Holzstehdachstuhl als Steildach ausgeführt mit Krüppelwalmausbildung. Der hofseitige Anbau besitzt einen Pultdachstuhl.

Dachdeckung: Ziegeldeckung beim Steildach und Blecheindeckung beim Pultdach.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Abfallrohre, augenscheinlich an das Kanalnetz angeschlossen.

### **Räumlichkeiten u. d. Ausstattung:**

#### **ERDGESCHOSS:**

##### **Zimmer 1 bis 3:**

Lt. Angabe besitzen diese Zimmer generell die gleiche Ausstattung in Form von Laminatböden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über zweiflügelige Kunststoffisoliertesfenster ohne Rollläden und Werzalitfensterbretter, Zugänge über Holztüren an Holzstöcken befestigt, Beheizung über Elektrostrahler.

Küche: Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, eingebaut zum Vorräum hin ein dreiteiliges Kastenstockfenster mit Einfachverglasung und Zugang über eine Holzglastür. Dem Gebäude zugehörig vorhanden eine Niro-Einzelabwasch mit Tropfwanne und Armatur.

##### **Bad:**

Fliesenboden, Wände bis in den Nahbereich der Decke gefliest, die Decke mit Paneelen verkleidet, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster, Zugang über eine Holztür

mit Stock. Eingebaut eine Liegewanne und ein Waschbecken mit Armaturen sowie besteht der Kamin mit der Putztür.

#### Abstellraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen verputzt und gemalt, unvollständig, Belichtung über ein kleinformatisches Kunststofffenster, undurchsehbar, Zugang von der Küche. Eingebaut der Elektroboiler mit einem Fassungsvermögen von geschätzten 80 l sowie besteht eine steile Holzstiege zum Dachboden ohne Absturzsicherung. Der Zugangsbereich ist mit einer Luke verschlossen.

#### Vorraum:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über zwei 2-flügelige Kunststofffenster ohne Rollläden mit Werzalitfensterbrett, Haupteingang über eine Kunststofftür in einfacher Ausführung.

#### WC:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein kleinformatisches Kunststofffenster, undurchsehbar, Zugang über eine Holztür mit Stock. Vorhanden ein Stand-WC.

#### Stiege zum Keller:

Der Zugang erfolgt, wie bereits festgehalten, vom südseitigen Innenhof über Betonausgleichsstufen.

#### KELLERGESCHOSS:

##### Kellerraum:

Naturboden, Wände und Tonnengewölbe verputzt, Belichtung über zwei einfache Holzfenster, Zugang über eine doppelflügelige Holztür. In diesem Keller vorhanden der Elektroverteiler.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind mit KZM verputzt. Die Räumlichkeiten sind überwiegend gemalt und teilweise beplankt, mit Ausnahme der Sanitärräume, welche verfliesen sind.

Fassadengestaltung: Einfacher Fassadenputz bzw. teilweise abfallender Verputz (kein Wärmedämmverbundsystem).

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt über Einzelofenheizung – eine Anschlussmöglichkeit besteht, sowie elektrisch über E-Strahler (keine Zentralheizung). Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines E-Boilers.

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

Bau- und Erhaltungszustand: Sehr mäßig / schlecht. Das Gebäude ist abgenützt und ungepflegt. Es entspricht vor allem betreffend dem Wärme- und Schallschutz nicht heutigen Standard. Teilweise abfallender Verputz ersichtlich und keine Zentralheizung vorhanden.

## **2.10 Außenanlagen:**

Der Innenhofbereich beim Wohnhaus 1 ist betoniert und rissig mit einem Kanalschacht und einer betonierten Regenablaufrinne. Diese betonierte Fläche erstreckt sich bis zum Wohnhaus 2 mit einem kleinen integrierten Gemüsebeet. Die Einfriedungswand zur Straßenseite ist massiv ausgeführt, teilweise verputzt, teilweise unverputzt mit teilweise Ziegelabdeckung.

Die Zugangsbereiche beim Wohnhaus 2 sind ebenfalls betoniert und bestehen Ausgleichsstufen sowie einfache Holztüren. Beim Wohnhaus 2 zur Rückseite hin vorhanden ein massiver Torbogen mit einer Metalltür, welche zum rückseitigen Garten führt. Der Bereich besitzt Waschbetonplattenbelag, beim Garten handelt es sich um eine Art Gemüsegarten mit einfacher Einfriedung zur Straßenseite bzw. Mascheneinfriedung zur Nachbarseite und einer massiven Einfriedung rückseitig. Die auf diesem Grundstücksbereich befindliche Holzhütte besitzt keinen Wert. Von der Straße ist ein Zugang möglich über ein einfaches Gartentürl.

### 3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

#### § 4 LBG – VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte,

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

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

### **§ 5 LBG – ERTRAGSWERTVERFAHREN**

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

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

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträgnisse 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 Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

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

## **VERKEHRSWERT**

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

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

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

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

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

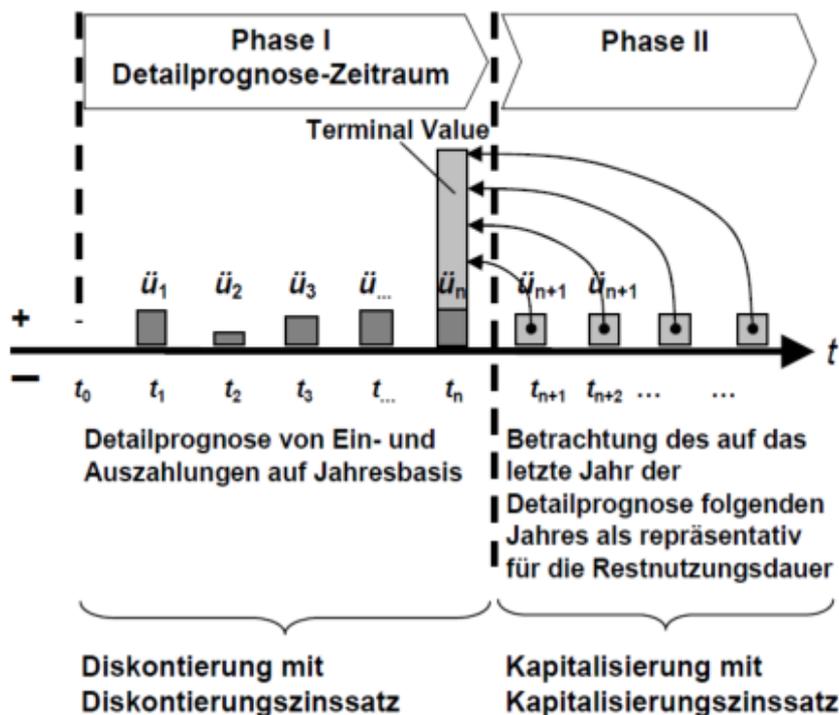
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

- $\ddot{U}$  Ein-/Auszahlungsüberschuss
- $t$  Periode auf Jahresbasis
- $t_0$  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 Betriebseinrichtungen.

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

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

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Orts-termin 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 Ertrags-erzielung 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.

### 3.1. Wertermittlung:

#### 1. Grundwert:

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

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

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

#### Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	Zu-/ Abschlag	Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
613/2021	2021	30109	547	105.000	191,96	4,0%	199,64
0007/2021	2020	30109	683	102.450	150,00	28,0%	192,00
613/2021	2021	30109	547	105.000	191,96	4,0%	199,64
1784/2021	2021	30109	471	95.142	202,00	-1,0%	199,98
2377/2021	2021	30109	668	133.600	200,00	4,0%	208,00
2278/2021	2021	30109	1.102	202.000	183,30	4,0%	190,63

**MITTELWERT      € / m<sup>2</sup>      198,3**

<u>GST.</u>	<u>6386/2</u>				
	343 m <sup>2</sup>	à €	198,00 / m <sup>2</sup>	€	67.914,00
<u>GST.</u>	<u>6386/3</u>				
	374 m <sup>2</sup>	à €	198,00 / m <sup>2</sup>	€	74.052,00
<b>GRUNDWERT</b>				<b>€</b>	<b>141.966,00</b>

## 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 1:

#### Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

##### KG:

Kellerraum	=	23,86 m <sup>2</sup>
	=	23,86 m <sup>2</sup>

##### EG:

Zimmer	=	13,28 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	18,69 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	=	31,03 m <sup>2</sup>
Gang	=	3,95 m <sup>2</sup>
Vorraum	=	7,68 m <sup>2</sup>
Küche	=	15,03 m <sup>2</sup>
Speis	=	4,21 m <sup>2</sup>
Bad	=	3,78 m <sup>2</sup>
WC	=	0,94 m <sup>2</sup>
	=	98,59 m <sup>2</sup>
Allg. Eingang	=	8,86 m <sup>2</sup>

##### Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m<sup>2</sup> Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m<sup>3</sup> 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:	23,86	x	€ 600,00	€	14.316,00
EG:	98,59	x	€ 2.050,00	€	202.110,00
	8,86	x	€ 1.100,00	€	9.746,00
				€	226.172,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	45.234,00
				€	271.406,00

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.).

70% von	€	271.406,00	-€	189.984,00	
				€	81.422,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,25 =	25,03%	-€	20.380,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>61.042,00</b>

**2.1.2. Wohngebäude 2:**Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:KG:

Kellerraum	=	18,04 m <sup>2</sup>
	=	18,04 m <sup>2</sup>

EG:

Zimmer	=	20,23 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	19,67 m <sup>2</sup>
Zimmer	=	19,84 m <sup>2</sup>
Küche	=	16,08 m <sup>2</sup>
Bad	=	4,68 m <sup>2</sup>
Abstellraum	=	5,75 m <sup>2</sup>
Vorraum	=	11,17 m <sup>2</sup>
WC	=	1,60 m <sup>2</sup>
	=	99,02 m <sup>2</sup>

Baukosten:

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
KG:	18,04	x	€ 600,00	€	10.824,00
EG:	99,02	x	€ 2.000,00	€	198.040,00
				€	208.864,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	41.773,00
				€	250.637,00

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.).

70% von	€	250.637,00	-€	175.446,00
			€	75.191,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
4,00 =		52,49%	-€	39.468,00
<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>35.723,00</u>

### 2.1.3. Nebengebäude und Flugdach:

<u>Bauzeitwert</u>	€	-
--------------------	---	---

### 2.1.4. Außenanlagen:

<u>Bauzeitwert</u>	€	800,00
--------------------	---	--------

## Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	141.966,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude 1:	€	61.042,00
2.1.2. Wohngebäude 2:	€	35.723,00
2.1.3. Nebengebäude und Flugdach:	€	-
2.1.4. Außenanlagen:	€	800,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>239.531,00</b>

---

### **3. Ertragswert:**

#### **Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:**

##### **Rohertrag:**

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

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

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

##### **Reinertrag:**

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

##### **Bewirtschaftungskosten:**

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

- 
- Verwaltungskosten
  - Betriebskosten
  - Instandhaltungskosten
  - Mietausfallwagnis

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

#### Verwaltungskosten:

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

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

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

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

---

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

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

#### Betriebskosten:

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

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

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

#### Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende

Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwendender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

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

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

#### Mietausfallwagnis:

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

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

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

#### Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

#### Kapitalisierungszinssatz:

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

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien). Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaften	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,0 %
Büroliegenschaften	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %
Geschäftsliegenschaften	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaften	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industrielliegenschaften	4,0 - 8,0 %	4,5 - 8,5 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

## Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	1.150,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	13.800,00
-3,0% Verwaltungskosten		-€	414,00
-0,9% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	4.698,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	414,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	3,5%	-€	4.969,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	3.305,00
Restnutzungsdauer i. M.:	30 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	3,5%		
Vervielfältiger:	18,39		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	60.779,00
zuzüglich Grundwert:		€	141.966,00
<b>ERTRAGSWERT</b>		<b>€</b>	<b>202.745,00</b>

#### 4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der

EZ 2301 mit den Gst. Nr. 8386/2 und 8386/3

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von **5%**

mit gerundet

**€ 228.000,00**

(in Worten: zweihundertachtundzwanzigtausend)

festgelegt.

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

A circular official seal of a sworn appraiser (Sachverständiger) is visible. The seal contains the text 'Sachverständiger und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' and 'Bayer & Bayer'. The name 'Ing. Werner BAUER' is also present. A handwritten signature in blue ink is written over the seal.

## 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:	€ 228.000,00
1/2 Anteil	€ 114.000,00
abzüglich 13% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€ 14.820,00
<hr/>	
<b>Verkehrswert - Anteil</b>	<b>€ 99.180,00</b>

(in Worten: neunundneunzigtausendeinhundertundachtzig)

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Above the signature is a circular green stamp. The stamp contains the text 'Sachverständiger und gerichtlich zertifizierter Immobilienverwalter Ing. Werner BAYER' around the perimeter and 'SV' in the center.