



Bezirksgericht Weiz
Radmannsdorfgasse 22
8160 Weiz

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 18.09.2025/ub
Unser Zeichen: 250001193

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 225, Gst. Nr. 11/2, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68233 Landscha, BG Weiz, in **8160 Weiz, Landscha Dorf 20**

Auftraggeber: Bezirksgericht Weiz, Geschäftszahl 12 E 6/25 w

Betreibende Partei: Volksbank Steiermark AG
8010 Graz, Schmiedgasse 31

Vertreter: Dr. Helmut Klementsitz, Rechtsanwalt
8010 Graz, Friedrichgasse 6/12

Verpflichtete Partei: Martina Lorenz, geb. 11.04.1982
8160 Weiz, Landschadorf 20

Stichtag: 07.08.2025, 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 221.707,26 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:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	9
2.3	Flächenwidmung:	12
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Maße:	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:	15
2.9	Gebäudebeschreibung:	16
2.9.1	Wohngebäude:	16
2.9.2	Nebengebäude:	22
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	24
3	BEWERTUNG.....	25
3.1	Wertermittlung:	37
4	RECHTE UND LASTEN.....	54
5	FOTODOKUMENTATION.....	59

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 225, Gst. Nr. 11/2, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68233 Landscha, BG Weiz, in **8160 Weiz, Landscha Dorf 20**, ohne Berücksichtigung der Wohnrechte beträgt

€ 425.000,00

Wohnungsrecht für Maximilian Lorenz

€ 52.400,00

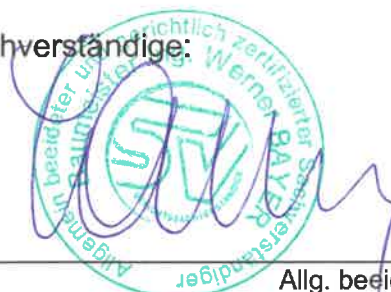
Wohnungsrecht für Anna Lorenz

€ 75.400,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 225, Gst. Nr. 11/2, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68233 Landscha, BG Weiz, in **8160 Weiz, Landscha Dorf 20**, unter Berücksichtigung der Wohnrechte beträgt

€ 297.200,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 07.08.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 13:00 Uhr

Ende: 14:07 Uhr

Anwesende Personen:

- RA Mag. Alexis Pascuttini (für RA Mag. Andreas Kleinbichler) als Betreibendenvertreter
- Maximilian Lorenz
- Anna Lorenz
- Dipl.-Ing. Christoph Lorenz (verspätet erschienen)

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	Bezeichnung der Liegenschaft
68233 Landscha	225	5	1/1	Landschadorf 20, 8160 Weiz

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden am 07.08.2025.
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. Bauplan vom 04.05.1981.
5. Vermessungsurkunde vom 02.03.1983.
6. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Thannhausen zur Zahl 153-9-13-1982 vom 08.03.1983.
7. Benützungsbewilligungsbescheid der Gemeinde Thannhausen zur Zahl 153-9-13-1982 vom 19.12.1985.
8. Baubeschreibung vom 03.01.2018.
9. Einreichplan Dachgeschoßzubau vom 03.01.2018.
10. Bebauungsdichteberechnung vom 08.01.2018.
11. Bruttogeschoßflächenberechnung vom 08.01.2018.
12. Nachweise Belichtungsflächen; Aufenthaltsräume vom 08.01.2018.
13. Kanalplan vom 08.01.2018.
14. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Thannhausen zur Zahl 153-9-13-2018 vom 16.05.2018.
15. Energieausweis vom 30.11.2018.
16. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
17. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
18. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
19. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
20. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
21. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
22. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.

23. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
24. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
25. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
26. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
27. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
28. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
29. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
30. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
31. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
32. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
33. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
34. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
35. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
36. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
37. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
38. Zeitschrift „Sachverständige“.
39. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
40. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
41. „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 68233 Landscha
BEZIRKSGERICHT Weiz

EINLAGEZAHL 225

Letzte TZ 1800/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
11/2	GST-Fläche	842	
	Bauf.(10)	323	
	Gärten(10)	519	Landscha Dorf 20

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1559/1983 Grunddienstbarkeit Gehen Fahren an Gst 11/1
- 2 a 2572/1999 Grunddienstbarkeit Gehen, Reiten, Fahren über Gst 9/3 für Gst 11/2
- 4 a 126/2016 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 11/1 11/3 für Gst 11/2

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Martina Lorenz

GEB: 1982-04-11 ADR: Landschadorf 20, Weiz 8160

a 5440/2018 IM RANG 5133/2018 Übergabsvertrag zugleich

Pflichtteilsverzicht 2018-06-06 Eigentumsrecht

b 5440/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

14 a 2347/2006

WOHNUNGSRECHT gem Pkt III Übergabsvertrag 2006-05-11 für

Lorenz Maximilian, geb. 1950-04-23

Lorenz Anna, geb. 1955-12-20

c 3681/2007 VORRANG von LNR 18 vor 14

d 5619/2018 VORRANG von LNR 20 vor 14

e 3223/2019 VORRANG von LNR 21 vor 14

18 a 3681/2007 Pfandurkunde 2007-11-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 85.000,--

für Volksbank für den Bezirk Weiz

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 3681/2007 VORRANG von LNR 18 vor 14 15

c gelöscht

19 a 5440/2018

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Maximilian Lorenz geb 1950-04-23

Anna Lorenz geb 1955-12-20

b 5619/2018 VORRANG von LNR 20 vor 19

c 3223/2019 VORRANG von LNR 21 vor 19

20 a 5440/2018 Pfandurkunde 2018-08-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)

c 5619/2018 VORRANG von LNR 20 vor 14 19
 21 a 3223/2019 Pfandurkunde 2019-06-03
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 27.000,--
 für Volksbank Steiermark AG (FN 421966p)
 c 3223/2019 VORRANG von LNR 21 vor 14 19
 22 a 1800/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 221.707,26
 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2025-04-18 für
 Volksbank Steiermark AG (FN 421966 p)
 (12 E 6/25 w)

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

Im Grundbuch eingetragen sind folgende Rechte:

- WOHNUNGSRECHT gem Pkt III Übergabsvertrag 2006-05-11 für Lorenz Maximilian, geb. 1950-04-23
- WOHNUNGSRECHT gem Pkt III Übergabsvertrag 2006-05-11 für Lorenz Anna, geb. 1955-12-20

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

Das grundbücherlich eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot sichert den Berechtigten gegen einen Verkauf bzw. eine Belastung (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 Belastungs- und 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.

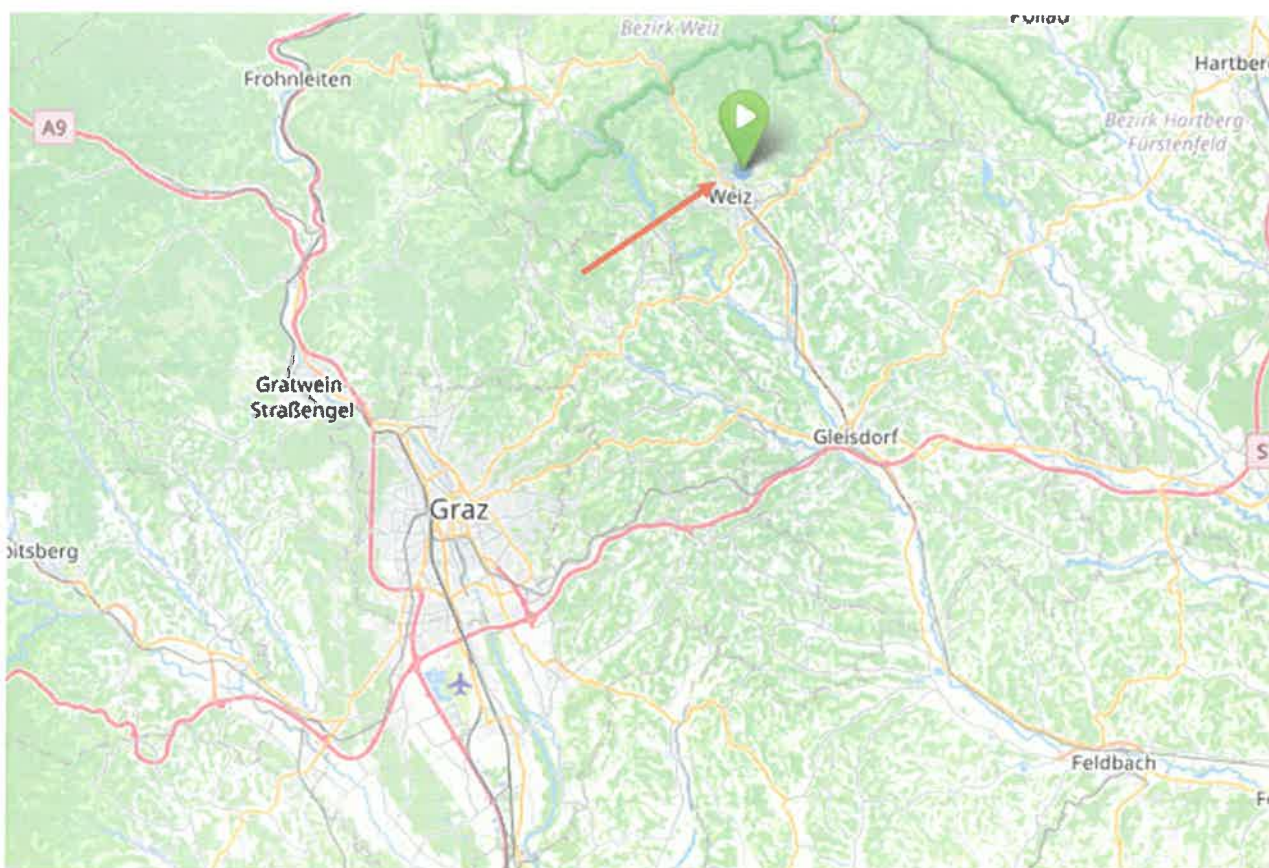
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden liegt am Stadtrand von Weiz und ist über eine asphaltierte Straße erreichbar, jedoch ausschließlich über das davor liegende Fremdgrundstück Nr. 11/1.

Das Grundstück liegt auf einer Anhöhe und in einer Ruhezone mit gutem Fernblick.

Die umliegenden Grundstücke sind mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut und liegt in der unmittelbaren Nähe des Kreativ- und Erlebnisbauernhofes Strobl bzw. befindet sich nordostseitig vis à vis das Feuerwehrhaus.



Makrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, ist das Grundstück zur Gänze als „DO“ – Bauland Dorfgebiet 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) Ablagerungen 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 eine Datenbank über Ablagerungen, 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):

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

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

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Altlasten-GIS:

umweltbundesamt^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 Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in Natura vermessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. befinden sich im ca. 3 km entfernten Weiz.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Dieses Wohnhaus wurde, wie den vorhandenen Unterlagen zu entnehmen, ab dem Jahr 1983 errichtet, die Benützungsbewilligung stammt aus dem Jahr 1985.

Das Gebäude ist in Massivbauweise zweigeschoßig (Keller- und Erdgeschoß) errichtet.

Diesem Keller mit Erdgeschoß wurde ein Obergeschoß aufgebaut, wofür ein Baubescheid aus dem Jahr 2018 mit Plänen vorliegt. Eine Fertigstellungsanzeige bzw. Benützungsbewilligung für das Gebäude liegt nicht vor.

Das Gebäude hat L-förmigen Grundriss, ist dreigeschoßig (Keller-, Erd- und Obergeschoß) und in Massivbauweise errichtet.

Im Erdgeschoß des Hauses, in welchem Bereich die Eltern der Verpflichteten wohnen, bestehen an Räumlichkeiten Wohnzimmer, Wohnküche, Vorraum und Gangfläche, Zimmer 1, Zimmer 2, Badezimmer, Zwischenflur, Schlafzimmer, WC und Abstellraum.

Diesem Erdgeschoß ist ein L-förmiger Balkon angeschlossen, ein weiterer Balkon besteht beim Zugang mit einer Stiege zum Haus und Balkon.

Im Keller des Hauses vorhanden sind folgende Räumlichkeiten: Garage, Holzlagerraum, Vorkeller, Heizraum, Pelletslagerraum und Lagerraum.

Dieser alte Gebäudeteil wurde 2018 aufgestockt und bestehen folgende Räumlichkeiten: Küche / Essen / Wohnen, Zimmer 1, WC, Badezimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, Zimmer 2, Vorraum und Gangfläche.

Auch dieses Obergeschoß ist ein Balkon / Terrasse angebaut.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt in der momentanen Konzeption über die Zufahrtsstraße, welche über das Privatgrundstück Nr. 11/1 von Frau Danja Lorenz führt.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine Vorlegstufe von der Süd-West-Seite. Diese Stufe führt zu einem Balkon und besteht der Eingang von diesem in das Wohnhaus.

Die Geschosse untereinander sind über Stiegen im Haus miteinander verbunden.

Der Dachraum (relativ flaches Steildach) ist nicht ausgebaut und besteht ausschließlich eine ausziehbare Treppe zum Dachraum.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Soweit den Unterlagen zu entnehmen Betonstreifenfundamente.

Kellermauerwerk: Betonsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Fertigteildecke (Träger / Einhänger) mit ebener Untersicht.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk, soweit angegeben.

Decke über Erdgeschoss: Fertigteildecke (Träger / Einhänger) mit ebener Untersicht.

Obergeschoßmauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk.

Decke über dem Obergeschoß: Soweit im Einreichplan ersichtlich, eine Massivdecke.

Dachkonstruktion: Satteldach, wie aus dem Einreichplan ersichtlich als Kaltdach ausgeführt, die Dachvorsprünge sind verkleidet.

Dachdeckung: Ziegeleindeckung, der Kamin ist verblecht, Blitzschutz ist am Dach montiert, eine SAT-Anlage besteht.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Wohnzimmer:

PVC-Boden, die Wände gemalt, die Decke mit Nut und Feder beplankt, zweiteiliges Kunststofffenster sowie großflächiges Kunststofffenster mit Kippflügel, ein Heizkörper, der Zugang über einen Bogen ohne Türe, ohne Türstock.

Wohnküche:

PVC-Boden, Wände / Decke gemalt, der Kamin ist verlinkert, zweiteiliges Kunststofffenster, furnierte Tür mit Zarge als Zugang, Heizkörper eingebaut, dem Gebäude zugehörig ein Spülbecken mit Armatur, die vis-à-vis Seite im Bereich der Sitzbank ist verflies. Von dieser Wohnküche der Zugang zum Obergeschoss über eine Stiege mit Holztrittbrettern belegt.

Vorraum und Gangfläche:

Diese beiden Bereiche sind über einen Bogen miteinander verbunden. Beide Teile sind verflies, die Wände gemalt, die Decke mit Holz verkleidet, ein Heizkörper besteht, der Zugang erfolgt über eine Alutür verglast mit zylindrischem Schloss, im Bereich der Tür der Elektrozähler.

Zimmer 1:

PVC-Boden, Wände / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster sowie eine zweiteilige Kunststofftür zum Balkon hin mit einem Radiator zur Beheizung.

Zimmer 2:

PVC-Boden, Wände / Decke Malerei, zweiteiliges Kunststofffenster mit Heizkörper, furnierte Tür mit Zarge. Festgehalten wird, dass keine Fensterbretter bestehen.

Badezimmer:

Fußboden / Wände verflies mit beschädigter Verfliesung, Decke mit Nut / Federbrettern beplankt, zweiteiliges Kunststofffenster und ein Heizkörper, furnierte Tür mit Zarge, Liegewanne und Dusche mit Armaturen, bei der Dusche eine Duschwand. Weiters besteht ein Waschbecken mit Armatur und ein Waschmaschinenanschluss.

Zwischenflur:

Fliesenboden, Wände gemalt, Decke mit Nut / Federbrettern beplankt, offener Zugang zur Stiege.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände / Decke Malerei, zweiteiliges Kunststofffenster, ein Heizkörper, furnierte Tür mit Zarge.

WC:

Fußboden / Wände verflies, Decke mit Paneelen verschalt, furnierte Tür mit Zarge, kleinformatiges Kunststofffenster, ein Heizkörper hinter der .

Abstellraum:

Fliesenboden, Wände / Decke Kalkanstrich, furnierte Tür mit Zarge.

Balkone:

Nordwestseitig ist dem Erdgeschoß ein verfliester Balkon angeschlossen, vom Wohnzimmer aus erreichbar, und besteht ein Holzgeländer zur Absturzsicherung. Dieser Balkon ist teilweise überdacht und ist der überdachte Bereich auf eine Natursteinsäule gestützt.

Ein weiterer Balkon besteht südwestseitig, verflies, mit Holzgeländer zur Absturzsicherung und besteht eine verfliese Stiege als Zugang zum Haus.

Stiege EG / KG:

Der Zugang zum Keller über eine furnierte Tür mit Zarge. Eingebaut ist eine Betonstiege. Estrichfläche, Betonstein- und Ziegelmauerwerk unverputzt und besteht nach oben hin die unverputzte Betonlaufplatte.

KELLERGECHOSS:Garage:

Rauer Betonboden, Wände und Fertigteildecke Kellenwurf, Sektionaltor elektrisch öffenbar und kleinformatiges Metallfenster.

Holzlagerraum:

Naturboden, Betonsteinmauerwerk und Fertigteildecke unverputzt, zwei zweiflügelige Metallfenster, Metalltür mit Zarge.

Vorkeller:

Rauer Betonboden, Wände / Fertigteildecke unverputzt, Betonstiege gewendelt (Rohzustand).

Heizraum:

Fliesenboden, Wände und Decke verputzt, zweiteiliges Metallfenster, Brandschutztür. Eingebaut ist ein Pelletskessel KWB Easyfire, danebenliegend ein Boiler Austria Email mit 300 l sowie ein Pufferspeicher mit 950 l. Ersichtlich in diesem Bereich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr. Kamin mit einer Putztür.

Pelletslagerraum:

Über eine Brandschutztür der Zustieg, ansonst verschalt und befundmäßig daher nicht erfassbar.

Lagerraum:

Zur Gänze vermüllt und im Rohzustand, Brandschutztür als Zugang.

Stiege EG / OG:

Gewendelte Betonstiege mit Holztrittbrettern und Handlauf, Wand und Deckenflächen gemalt, der Abschluss über eine Schiebetür aus Holz.

OBERGESCHOSS:Küche / Essen / Wohnen:

Im Küchenbereich Fliesenboden, im Essen / Wohnbereich Holzboden, Wände / Decke gemalt, im Wohnbereich ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Granitfensterbrett, zum Balkon hin eine großflächige portalähnlich Türe mit zwei aufschiebbaren Flügeln und Raffstores. Von der Küche eine zweiflügelige Drehtür mit Raffstore. In der Küche eingebaut ein Spülbecken mit Armatur.

Zimmer 1:

Holzboden, Wände / Decke Malerei, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Fensterbrettern aus Granit, Holztür mit Stock als Zugang.

WC:

Fußboden Feinsteinzeug, Wände gemalt, die Decke mit Paneelen verschalt und Spots, Kunststofffenster kleinformatig mit Granitfensterbrett, Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert, welcher Bereich verflies ist, und ein Handwaschbecken.

Badezimmer:

Fußboden und Wände auf Türstockhöhe Feinsteinzeug, darüberliegend Malerei, die Decke in Paneelen verschalt, zweiteiliges flaches Kunststofffenster mit Granitfensterbrett, Holztür mit Stock, Dusche ohne Armatur, Waschmaschinenanschluss besteht. Anschlüsse, soweit ersichtlich, für Waschbecken und Bidet, ohne Einrichtungsgegenstände und Armaturen.

Schlafzimmer mit Schrankraum:

Beide Räume durch eine Durchgangsöffnung verbunden und haben Holzböden, beide Räume an Wand- und Deckenflächen gemalt. Im Schrankraum ein kleinformatiges Kunststofffenster mit Fensterbrett, im Schlafrum zwei zweiflügelige Kunststofffenster gleichfalls mit Granitbrettern, der Zugang über eine Holztür mit Stock.

Zimmer 2:

Holzboden, Wände / Decke Malerei, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Fensterbrettern aus Granit, Holztür mit Stock als Zugang.

Vorraum und Gangfläche:

Feinsteinzeugboden, Malerei Wände / Decke, offener Zugang zum Bereich Essen / Wohnen / Küche, ansonsten die Holztüren mit Stöcken, ersichtlich der Elektroverteiler mit automatischer Absicherung und FI sowie eine ausziehbare Treppe zum nicht ausgebauten Spitzboden, ersichtlich der Verteiler der Fußbodenheizung.

Balkon / Terrasse:

Auch hier besteht ein Balkon / Terrasse mit einem Nirogeländer mit Glasausfachung, ein Fußbodenaufbau bei diesem Balkon ist noch nicht vorhanden und ist ausschließlich die Folienabdeckung ersichtlich.

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

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb und Faschenausbildungen, der Sockel besitzt ebenfalls Silikatabrieb.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zur Gänze zentral vom Keller aus mittels einer Pelletsanlage und automatischer Förderung vom Pelletsraum. Im Erdgeschoß bestehen Radiatoren, im Obergeschoß eine Fußbodenheizung.

Anschlüsse: Die Liegenschaft ist zur Gänze erschlossen, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind dem Wohnhaus zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Der Keller befindet sich in einer Art rohbauähnlichem Zustand, mit Ausnahme des Heizraums. Das Erdgeschoß entspricht dem Errichtungszeitpunkt und zeigt Zeit- und Abnutzungsschäden. Das aufgesetzte Obergeschoß befindet sich in einem guten Zustand und entspricht auch die Ausführung im Obergeschoß bereits heutigem Standard.

Festgehalten wird, dass das Balkon / Terrasse im Obergeschoß noch nicht fertig gestellt ist.

2.9.2 Nebengebäude:

Dieses Nebengebäude liegt nordostseitig des Wohnhauses. Pläne und Bescheide liegen mir nicht vor.

Dieses Nebengebäude dient der Unterbringung von Hühnern.

Es ist zur Gänze eingeschößig in Massivbauweise hergestellt und bestehen zwei aneinander gereihte Räumlichkeiten, wo die Tiere untergebracht sind. Eine einfache Aufstallung aus Holz besteht. Vermutlich handelt es sich bei diesem Gebäude um einen ehemaligen Schweinestall.

Eingebaut ist eine steile Holzstiege, welche zum nicht ausgebauten Dachraum führt.

Die Erschließung erfolgt von der davor liegenden Hoffläche, welche als Hühnerhof genutzt und mittels einfachem Maschenzaun eingefriedet ist.

Technische Beschreibung:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

aufgehendes Mauerwerk: Betonsteinmauerwerk.

Decken: Über den Räumlichkeiten bestehen einfache Holzdecken.

Dachkonstruktion: Dem Gebäude aufgesetzt ist ein Satteldach.

Dachdeckung: Diese besteht aus Eternitplatten.

Wasserabfuhr: Dachrinnen sind montiert.

Fußboden: Als Fußboden ist Betonboden vorhanden.

Innenwandgestaltung: Die Wände sind großteils verputzt.

Fassadengestaltung: Die Fassade ist unverputzt, im Giebelbereich sind Holzverschalungen vorhanden.

Fenster / Türen: Die Belichtung und Belüftung erfolgt über Holzrahmenfenster, der Zugang über eine Metaltür.

Anschlüsse: Eingeleitet ist ausschließlich der Stromanschluss, sonstige Anschlüsse bestehen nicht.

Bau- und Erhaltungszustand: Dieser kann als gebrauchsfähig, unfertig und mit hohen Zeit- und Abnutzungsschäden aufgrund der Tierhaltung belastet.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Eine Einfriedung besteht nicht, die Zufahrt erfolgt über einen asphaltierten Weg und besteht eine Rampe zur Garage.

Aufgrund des Geländeeinschnittes sind in diesem Bereich Löffelsteinmauern vorhanden bzw. besteht zum Nachbargrundstück eine Thujenhecke.

An der Rückseite besteht ein Stufenaufgang zu einem Hühnerhof, der Zugang ist mit Waschbetonplatten belegt.

Dieser Hühnerhof ist mit Maschenzaun eingefriedet und ist im Bereich des Nebengebäudes ein Brunnen ersichtlich. Die Funktionalität wurde nicht geprüft.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

Es werden ein 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.

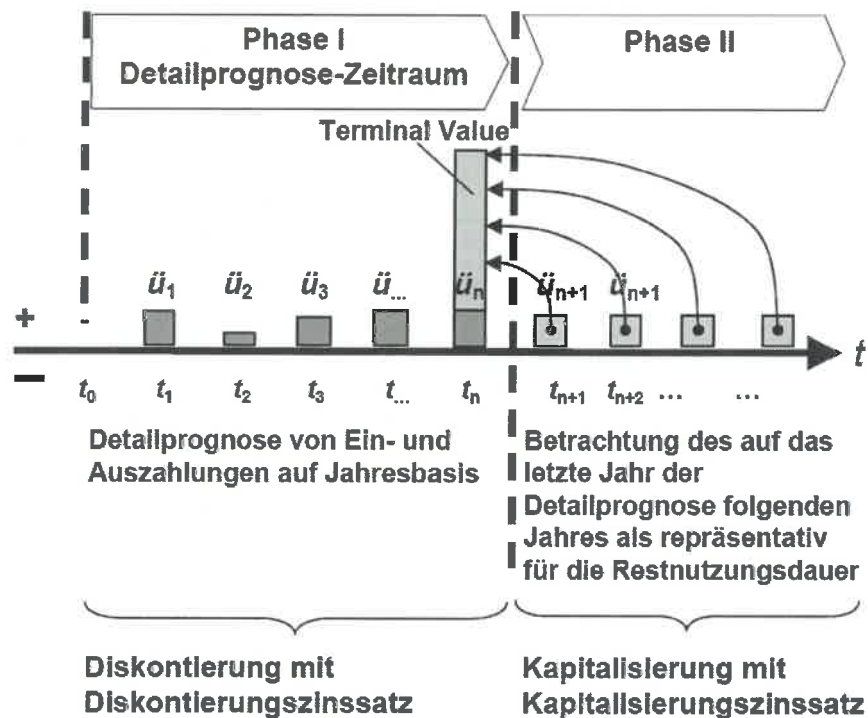
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

Bewertungstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ 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 berücksichtigten 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.

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.

Von Dipl.-Ing. Christoph Lorenz wurde ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Zufahrt über das Fremdgrundstück Nr. 11/1 erfolgt, welches im Eigentum von Frau Danja Lorenz steht.

Weiters wird von Dipl.-Ing. Lorenz darauf hingewiesen, dass die Seitenabstände zur Grundgrenze nicht eingehalten sind.

Festgehalten wird, dass laut Auskunft der Gemeinde Thannhausen die in der Bauverhandlung betreffend den Zubau vorgeschriebene Vermessung trotz mehrmaliger Urgezen bis dato nicht durchgeführt wurde (Vermessungen haben stattgefunden, wurden jedoch von der Grundstückseigentümerin des Gst. Nr. 11/1, Danja Lorenz, nicht unterfertigt). Aus diesem Grund kann von der Gemeinde Thannhausen auch keine Benützungsbewilligung für den Zubau erteilt werden kann.

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.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
5458/2020	18.08.2020	68233	664	50.000	75,30	15,0%	86,60
7198/2021	01.06.2021	68233	709	35.450	50,00	12,0%	56,00
2939/2023	01.06.2021	68233	864	60.480	70,00	12,0%	78,40
7198/2021	01.06.2021	68233	767	52.710	68,72	12,0%	76,97
5212/2021	26.05.2021	68233	435	35.000	80,46	12,0%	90,12
6667/2021	27.05.2021	68233	7.246	210.000	28,98	12,0%	32,46
7378/2022	25.11.2022	68233	443	42.500	95,94	9,0%	104,57

MITTELWERT € / m² 75,0

GRUNDWERT	€	63.150,00
-----------	---	-----------

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Wohnzimmer	5,50	x	4,74	=	26,07 m ²
Wohnküche	2,99	x	8,11	=	24,25 m ²
Vorraum und	1,83	x	8,45	=	15,46 m ²
Gangfläche	1,47	x	1,47	=	2,16 m ²
Zimmer 1	3,46	x	4,47	=	15,47 m ²
	0,83	x	2,80	=	2,32 m ²
Zimmer 2	4,46	x	3,00	=	13,38 m ²
Badezimmer	3,06	x	2,98	=	9,12 m ²
Zwischenflur	1,75	x	1,26	=	2,21 m ²
Schlafzimmer	3,63	x	2,96	=	10,74 m ²
WC	1,19	x	0,71	=	0,84 m ²
Abstellraum	1,08	x	1,63	=	1,76 m ²
				=	123,78 m ²

KG:

Garage	5,10	x	9,51	=	48,50 m ²
Holzlagerraum	4,46	x	8,30	=	37,02 m ²
Vorkeller	3,20	x	5,80	=	18,56 m ²
Heizraum	2,90	x	3,08	=	8,93 m ²
Pellets-lagerraum	3,24	x	4,45	=	14,42 m ²
Lagerraum	4,48	x	3,35	=	15,01 m ²
				=	142,44 m ²

OG:

Küche / Essen /	5,26	x	5,43	=	28,56 m ²
Wohnen	2,84	x	2,62	=	7,44 m ²
Zimmer 1	3,41	x	5,07	=	17,29 m ²
WC	2,22	x	1,16	=	2,58 m ²
Badezimmer	2,53	x	3,43	=	8,68 m ²
Schlafz.+Schrankr.	4,41	x	3,84	=	16,93 m ²
Zimmer 2	4,20	x	4,40	=	18,48 m ²
Vorraum und	1,46	x	5,74	=	8,38 m ²
Gangfläche	0,74	x	1,74	=	1,29 m ²
	1,16	x	1,00	=	1,16 m ²
				=	110,79 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:	123,78	x	€ 2.250,00	€	278.505,00
KG:	142,44	x	€ 730,00	€	103.981,00
OG:	110,79	x	€ 2.600,00	€	288.054,00
				€	670.540,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	134.108,00
				€	804.648,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnützung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle

und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

Altbau:

Baubewilligung 1983

Benutzungsbewilligung 1985

Zubau:

Baubewilligung 2018

Benutzungsbewilligung noch offen

gemittelttes Alter / Bestandsdauer: 29 Jahre

(Gewichtung 2/3 Altbau, 1/3 Zubau)

Lebensdauer: 70 Jahre

Entwertung daher: 41%

41% von	€	804.648,00	-€	329.906,00
			€	474.742,00

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

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

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%

3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,00 =	18,17%	-€	86.261,00
Bauzeitwert		€	388.481,00

2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

NG:

Raum 1	7,48	x	5,70	=	42,64 m ²
Raum 2	6,19	x	5,65	=	34,97 m ²
				=	77,61 m ²

Baukosten:

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
NG:	77,61	x	€ 480,00	€	37.253,00
				€	37.253,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	7.451,00
				€	44.704,00

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.).

60% von	€	44.704,00	-€	26.822,00
			€	17.882,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,50 =		33,09%	-€	5.917,00
Bauzeitwert			€	11.965,00

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	8.300,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	63.150,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	388.481,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	11.965,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	8.300,00
SACHWERT	€	471.896,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

Die Ausbauanteile sind dagegen meist von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes ein- oder mehrmals erneuert. Aus den verschiedenen Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile entsprechend dem Gebäudetyp und der Erfahrung wird ein mittlerer Wert entwickelt: die (Gesamt-) Lebensdauer des Gebäudes. Aus der Verschiedenartigkeit der Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile ergibt sich, dass von vornherein klar ist, dass die Ausbauanteile während der Lebensdauer der Gebäude ein- oder mehrmals erneuert werden müssen (Erneuerungsinvestitionen). Das bedeutet, dass diese Erneuerungsinvestitionen keine Verlängerung der 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:	€	2.335,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	28.020,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	560,00
-0,9% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	7.644,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	841,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	2.526,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	16.449,00
Restnutzungsdauer i. M.:	41 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	19,99	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	328.816,00
zuzüglich Grundwert:	€	63.150,00
ERTRAGSWERT	€	391.966,00

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 225, Gst. Nr. 11/2, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68233 Landscha, BG Weiz, in **8160 Weiz, Landscha Dorf 20**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages und eines Risikoabschlages aufgrund der Problematik mit der Zufahrt von 10% mit gerundet

€ 425.000,00

(in Worten: vierhundertfünfundzwanzigtausend)

festgelegt.

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

4) RECHTE UND LASTEN

Bewertung der Wohnrechte

Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

01. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden
vom 07.08.2025
02. Mein Gutachten.

Stichtag: 07.08.2025

Allgemeines:

Wohnungsrecht für Maximilian Lorenz, geb. 23.04.1950

Wohnungsrecht für Anna Lorenz, geb. 20.12.1955

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 Weinz (Landscha)
- c) des Lebensstandards des Berechtigten
- d) von Verkehrswert von Grund und Gebäude / Gebäuden laut meinem Gutachten
- e) Mit Übergabsvertrag vom 11.05.2006 unter Punkt III. Gegenleistung räumt der Übergeber den Übernehmern
(Richtigstellung durch den SV: "räumt der Übernehmer den Übergebern")
zur ungeteilten Hand an dieser Liegenschaft das lebenslängliche, unentgeltliche Wohnrecht im Sinne der § 521 f ABGB zu folgenden Bedingungen ein:

1) Das Wohnrecht berechtigt die Übergeber zur Nutzung sämtlicher Räumlichkeiten im Erdgeschoss insbesondere der dort befindlichen Wohnung bestehend aus Küche, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Bad, WC und Vorräume.

Sämtlicher Räumlichkeiten im Keller, der Garage, des gesamten zur Liegenschaft gehörenden Gartens.

2) Das Wohnrecht berechtigt die Übergeber, die im Erdgeschoß befindlichen Räumlichkeiten ausgenommen den Vorraum und WC allein und ausschließlich zu benützen. Am Vorraum und WC im Erdgeschoss sowie an sämtlichen Räumlichkeiten im Kellergeschoss und an der Garage kommt ihnen ein Mitbenützungsrecht zu.

Das Mitbenützungsrecht an der Garage berechtigt die Übergeber einen PKW abzustellen.

Die den Übergebern zur alleinigen Benützung überlassenen Räumlichkeiten sind im beiliegenden Plan schraffiert dargestellt.

Bewertung der Wohnungsrechte:

alleinige Benützung EG	105,32 m ²
Mitbenützung EG (Vorraum und WC)	18,46 m ²
Mitbenützung Keller samt Garage	142,44 m ²
	€ 1.016,00
Die monatliche Leistung wird daher aufgrund der angeführten	
Bewertungsgrundlagen mit	€ 508,00
bewertet.	
Die jährliche Leistung beträgt daher	
	€ 6.096,00

Name: **Maximilian Lorenz**

geb. am 23.04.1950

Alter:

75 Jahre

Kapitalisierungszinssatz:

4,0%

Barwertfaktor lt. Leibrententafel 2021/2023

9,066

abzüglich Reduktionsfaktor

0,465

8,601

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:

€ 6.096,00 x 8,601

~

€ 52.400,00

Name: **Anna Lorenz**

geb. am 20.12.1955

Alter:

69 Jahre

Kapitalisierungszinssatz:

4,0%

Barwertfaktor lt. Leibrententafel 2021/2023

12,835

abzüglich Reduktionsfaktor

0,465

12,371

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:

€ 6.096,00 x 12,371

~

€ 75.400,00

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

ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert ohne Berücksichtigung

der Wohnungsrechte € 425.000,00

abzüglich Wohnungsrecht für Maximilian Lorenz -€ 52.400,00

abzüglich Wohnungsrecht für Anna Lorenz -€ 75.400,00

Verkehrswert unter Berücksichtigung

der Wohnungsrechte € 297.200,00

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

