



Bezirksgericht Oberwart  
Hauptplatz 12  
7400 Oberwart

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 02.06.2026/ak  
Unser Zeichen: 260000703

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Wohnung (**13/1779 Anteile**) und des KFZ-Abstellplatzes (**7/8895 Anteile**) auf der Liegenschaft mit der EZ 5986, Gst. Nr. 1710/2, KG 34057 Oberwart, BG Oberwart, in 7400 Oberwart, Prinz Eugenstraße 20c/5.

**Auftraggeber:** Bezirksgericht Oberwart, Geschäftszahl 4 E 72/26p

**Betreibende Partei:** Volksbank Wien AG, 1030 Wien, Dietrichgasse 25

**Vertreter:** Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH.  
1010 Wien, Biberstraße 15

**Verpflichtete Partei:** Marcel Karoli  
7400 Oberwart, Prinz Eugenstraße 20c/5

**Stichtag:** 29.04.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

**Zweck:** Feststellung des Verkehrswertes der oben genannten Wohnung mit KFZ-Stellplatz auf der genannten Liegenschaft in der angeführten Exekutionssache.

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV: .....	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen: .....	5
2	BEFUND .....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage: .....	8
2.3	Flächenwidmung:.....	11
2.4	Kontaminierung:.....	12
2.5	Maße: .....	14
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	14
2.7	Infrastruktur: .....	14
2.8	Nutzung: .....	15
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	15
2.9.1	Wohnhausanlage Prinz Eugenstraße 20c, mit der Wohnung Top Nr. 5:.....	15
3	BEWERTUNG .....	19
3.1	Wertermittlung: .....	31
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS .....	46
5	FOTODOKUMENTATION .....	47

Der Verkehrswert der Wohnung (**13/1779 Anteile**) und des KFZ-Abstellplatzes (**7/8895 Anteile**) auf der Liegenschaft mit der EZ 5986, Gst. Nr. 1710/2, KG 34057 Oberwart, BG Oberwart, in 7400 Oberwart, Prinz Eugenstraße 20c/5, beträgt

€ 92.000,00

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



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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 29.04.2026 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 15:55 Uhr

Ende: 16:30 Uhr

### Anwesende Personen:

- Mag. Florian Themmer (Vertreter der betreibenden Partei), hat sich um 16:10 Uhr verabschiedet
- Klaus Pircher (Mieter der Wohnung)
- Marcel Karoli (Verpflichtete Partei) erschien um 16:15 Uhr

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten in der Wohnung bzw. das Objekt / die Anlage besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

## 1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**Einlagezahl 5986**

**Katastralgemeinde 34057 Oberwart**

**Anteil 13/1779**

**BLNr. 304**

**Einlagezahl 5986**

**Katastralgemeinde 34057 Oberwart**

**Anteil 7/8895**

**BLNr. 305**

### 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. Grundrissplan der Wohnung.
5. Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Oberwart vom 13.04.1993 mit der Zahl 1941/1-1992
6. Benützungsbewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Oberwart vom 02.09.1996 mit der Zahl 1941/8-1992
7. Energieausweis vom 10.06.2000
8. Nutzwertgutachten vom 19.12.2006
9. Mietvertrag, beginnend am 17.05.2023
10. Betriebskostenvorschreibung (Wohnung) vom 01.01.2026
11. Betriebskostenvorschreibung (Abstellplatz) vom 01.01.2026
12. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
13. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
14. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
15. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
16. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
17. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
18. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
19. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
21. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
22. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
23. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
24. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.

25. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
26. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
27. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
28. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
29. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
30. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
31. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
32. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
33. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
34. Zeitschrift „Sachverständige“.
35. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
36. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
37. „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:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 34057 Oberwart  
BEZIRKSGERICHT Oberwart

EINLAGEZAHL 5986

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen \*\*\*  
\*\*\* Name 1: Karoli \*\*\*  
\*\*\* Vorname 1: Marcel \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 1379/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2405/2026

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1710/2	GST-Fläche	12271	
	Bauf.(10)	3329	
	Gärten(10)	8942	Obere Hochstraße 5b Obere Hochstraße 5g Obere Hochstraße 5f Prinz Eugenstraße 20a Obere Hochstraße 5d Prinz Eugenstraße 20c Prinz Eugenstraße 24 Prinz Eugenstraße 20b Obere Hochstraße 5h Obere Hochstraße 5c Obere Hochstraße 5a Prinz Eugenstraße 22

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

2 a 8457/2008 Verwalter der Liegenschaft Oberwarter gemeinnützige Bau-,  
Wohn- und Siedlungsgenossenschaft, registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung

3 a 5488/2009 Benützungsregelung gemäß Vereinbarung 2009-08-27

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

304 ANTEIL: 13/1779

Marcel Karoli

GEB: 1992-12-05 ADR: Prinz Eugen-Straße 20c/5, Oberwart 7400

a 8457/2008 Wohnungseigentum an Wohnung Stiege 13 Top 5

b 4443/2022 Kaufvertrag 2022-05-18 Eigentumsrecht

c 4443/2022 Vorkaufsrecht

305 ANTEIL: 7/8895

Marcel Karoli

GEB: 1992-12-05 ADR: Prinz Eugen-Straße 20c/5, Oberwart 7400

a 8457/2008 Wohnungseigentum an Abstellplatz 38

b 4443/2022 Kaufvertrag 2022-05-18 Eigentumsrecht

c 4443/2022 Vorkaufsrecht  
 \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

24 auf Anteil B-LNR 2 3 7 9 12 14 17 20 bis 34 36 39 41 43 44 48  
 bis 53 55 bis 58 60 bis 64 66 bis 70 72 bis 85 87  
 89 90 93 bis 96 100 bis 104 109 113 115 117 118  
 121 bis 127 131 bis 137 139 bis 144 149 154 155  
 156 158 159 162 164 165 166 168 169 171 bis 175  
 177 181 183 186 bis 193 196 198 bis 204 207 bis  
 214 216 bis 240 257 bis 265 268 bis 275 277 bis  
 280 283 bis 314 317 bis 320 327 bis 358

a 8457/2008 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen  
 gem § 32 WEG 2002 gem Pkt X. Kauf- und  
 Wohnungseigentumsvertrag 2007-03-08

62 auf Anteil B-LNR 304 305

a 4443/2022  
 VORKAUFRECHT gemäß Punkt IV. Kaufvertrag 2022-05-18 bis  
 2036-12-31 für  
 Oberwarter gemeinnützige Bau-, Wohn- und  
 Siedlungsgenossenschaft registrierte Genossenschaft mit  
 beschränkter Haftung (FN 126479z)

81 auf Anteil B-LNR 304 305

a 5197/2025 Exekutionsbewilligung 2025-11-20  
 PFANDRECHT vollstr. EUR 70.000,--  
 Zinsen und Kosten lt. der in der hg. Urkundensammlung  
 erliegenden Exekutionsbewilligung 2025-11-20, Antragskosten  
 EUR 2.547,60 für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)  
 (4 E 3875/25a)

b 194/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens im Rang  
 C-LNr 81 siehe C-LNr 84

82 auf Anteil B-LNR 304 305

a 5336/2025 Pfandurkunde 2021-12-20  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--  
 für Raiffeisenbezirksbank Oberwart eGen (FN 126950t)

84 auf Anteil B-LNR 304 305

a 194/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- s.A. für  
 VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s) (4 E 72/26p)  
 IM RANG C-LNr 81

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

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

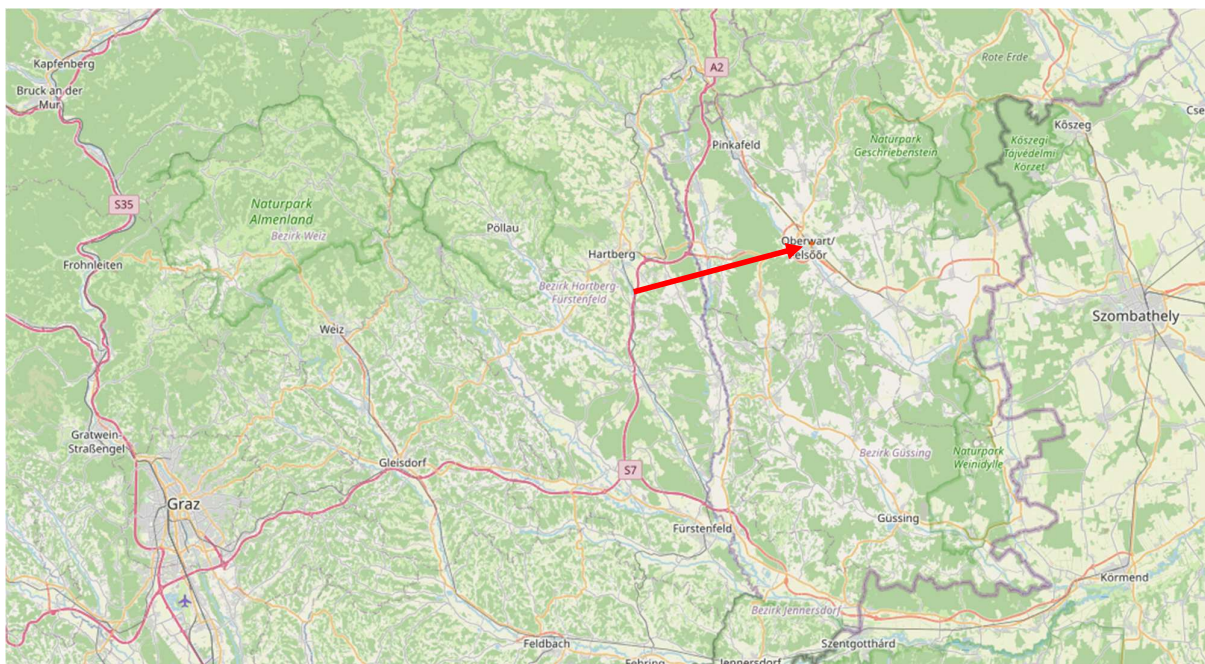
**Anmerkung:**

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

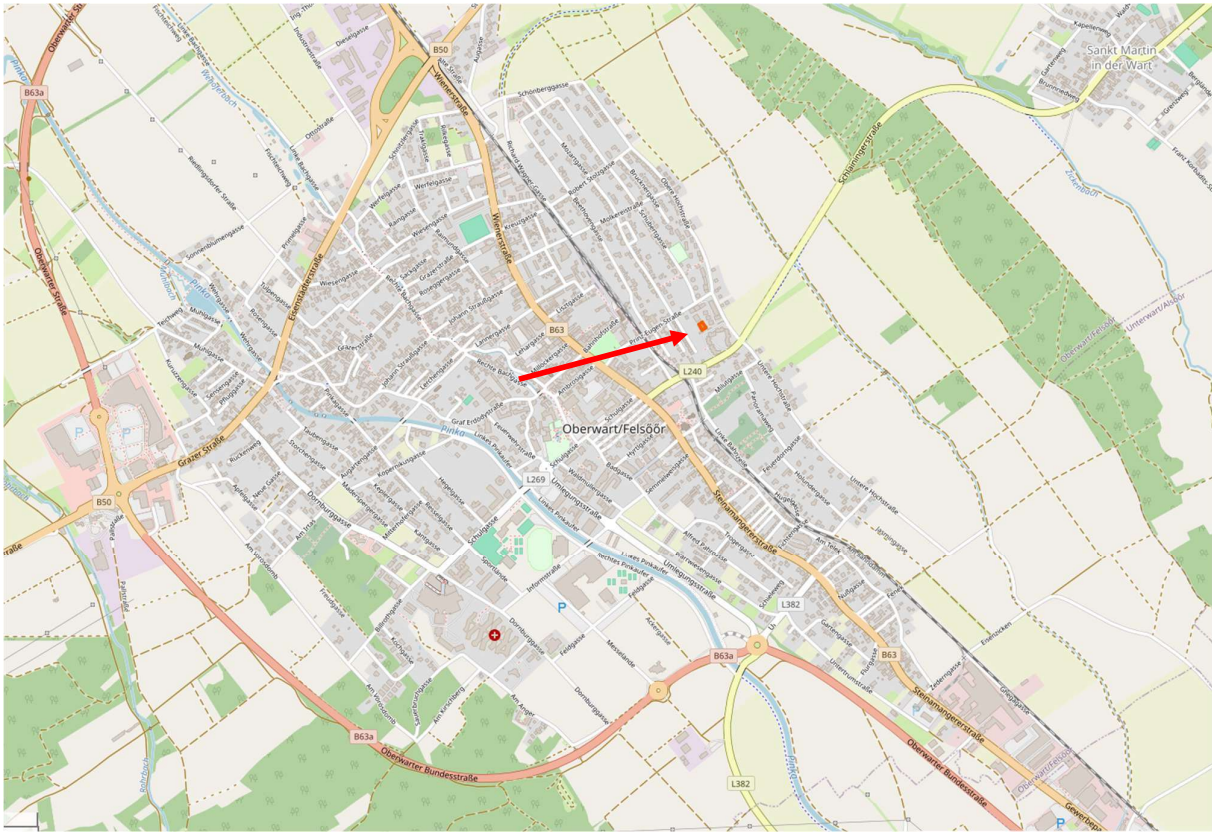
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

## 2.2 Lage:

Das Grundstück Nr. 1710/2 mit den darauf befindlichen Wohnblöcken befindet sich in Oberwart, am ostseitigen Stadtrand gelegen. Die Aufschließung bzw. Erreichung der Liegenschaft ist nordseitig über die Prinz Eugenstraße sowie ostseitig über die Obere Hochstraße gegeben. Die betreffende Stiege 13 (Prinz Eugenstraße 20c) mit der darin befindlichen Wohnung ist über die nordseitig anschließende Prinz Eugenstraße sowie asphaltierte Wege am Grundstück erreichbar. Die Lage des Grundstücks ist von Westen nach Osten ansteigend, die Figuration in etwa rechteckig. Die umliegenden Grundstücke sind durchwegs mit Wohnhausanlagen, Reihenhäuser und Einfamilienhäusern bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort





## 2.4 Kontaminierung:

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

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

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

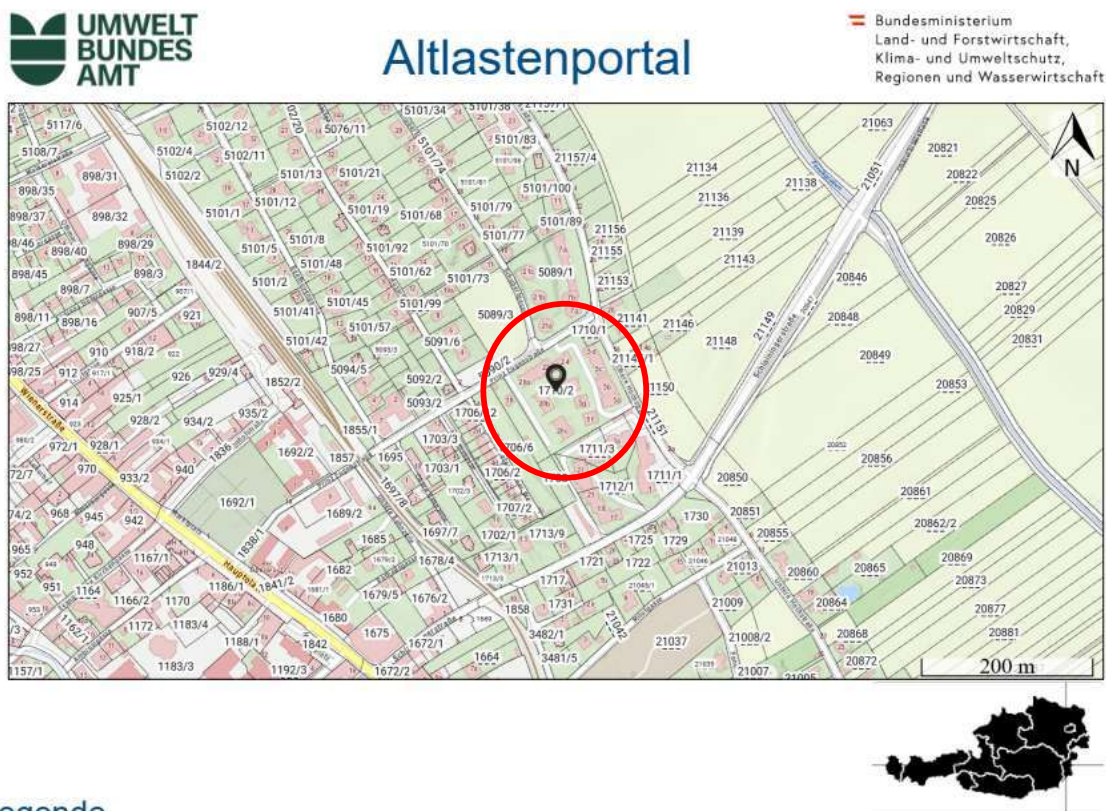
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie 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:



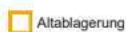
### Legende

#### 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:

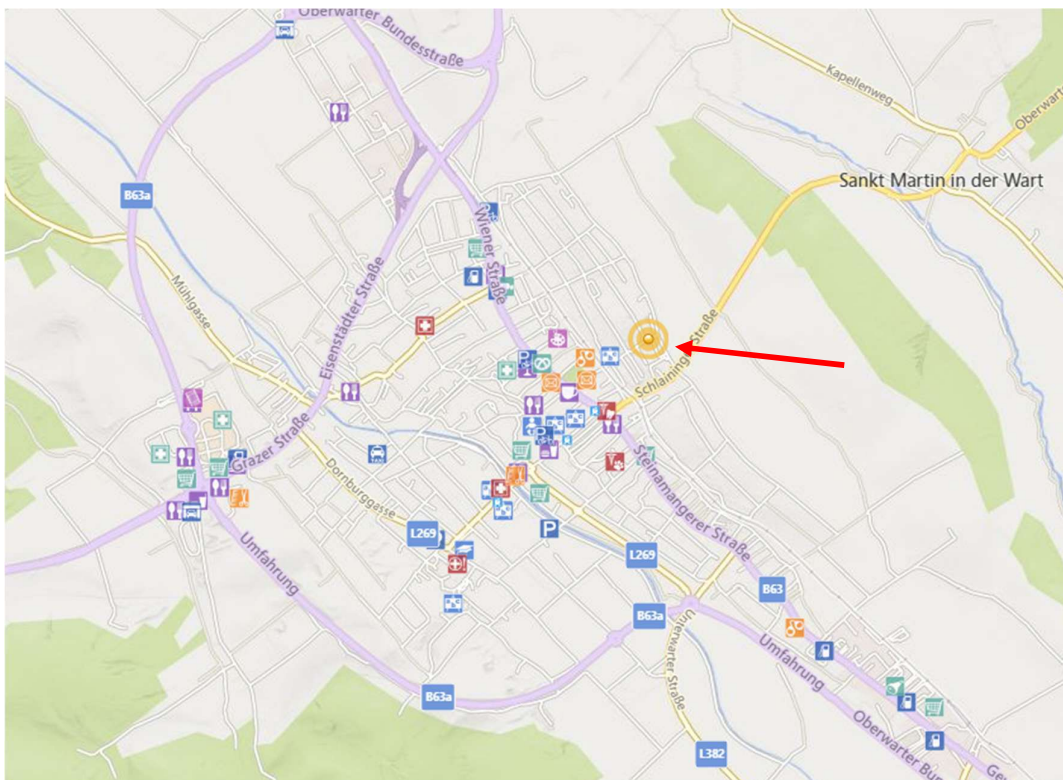
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem Nutzwertgutachten vom 19.12.2006 entnommen und in der Natur einer Überprüfung unterzogen.

## 2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Diese Liegenschaft sowie die Wohnhausanlage sind zur Gänze erschlossen, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind zugeleitet.

## 2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten wie Einkaufsmöglichkeiten, öffentliche Anschlussstellen, Einrichtungen zur medizinischen Versorgung, Ausbildungs- und Betreuungseinrichtungen, Banken, Behörden, usw. befinden sich in Oberwart und sind auch zu Fuß erreichbar.



---

## 2.8 Nutzung:

Die Wohnung Top 5 in der Stiege 13 war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme vermietet.

## 2.9 Gebäudebeschreibung:

### 2.9.1 Wohnhausanlage Prinz Eugenstraße 20c, mit der Wohnung Top Nr. 5:

Die Baubewilligung für die gegenständliche Wohnhausanlage wurde laut Baubewilligungsbescheid 1993 erteilt und erfolgte die Benützungsbewilligung 1996. Die Wohnhausanlage ist in Massivbauweise viergeschossig, bestehend aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoss errichtet. Die Wohnung Top Nr. 5 befindet sich im Obergeschoss.

An Räumlichkeiten sind in der Wohnung vorhanden: Loggia, Wohn- und Essraum mit Kochnische, Abstellraum, zwei Zimmer, Badezimmer, WC und Vorraum. Der Wohnung zugehörig im Kellergeschoss ein Kellerabteil sowie ein überdachter KFZ-Stellplatz.

Die Aufschließung bzw. Erreichung erfolgt über die nordseitig anschließende Prinz-Eugen-Straße, sodass Zugang und Zufahrt von dieser aus gegeben sind. Der Hauptzugang zur Wohnung ist von der Ostseite gegeben und überdacht. Die Geschosse untereinander sind über Stiegen miteinander verbunden, eine Aufzugsanlage ist nicht eingebaut.

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

Fundierung: Betonfundamente

Kellermauerwerk: Ortbetonwände

Geschossmauerwerk: Vermutlich Hohlblockziegelmauerwerk

Decken: Massivdecken

Dachkonstruktion: Satteldachstuhl mit Pultdächern im Bereich der Loggien

---

Dachdeckung: Bramac-Deckung sowie Blecheindeckung bei den Pultdächern

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

### **Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**

#### **OBERGESCHOSS – Wohnung Top Nr. 5:**

##### Loggia:

Fliesenboden, Wände mit Edelputz versehen (ohne Wärmedämmverbundsystem). Zur Absturzsicherung besteht ein Metallgeländer, die Seitenwände sind teilweise mit Leichtmetall und Doppelstegverglasung ausgefacht. Eine Sat-Anlage ist montiert. Weiters vorhanden in der Loggia das Außengerät der Klimaanlage. Angegeben wird, dass sowohl Klimaanlage als auch Sat-Anlage im Eigentum des Mieters stehen.

##### Wohn- und Essraum mit Kochnische:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, Kochnischenschild verflies. Zugang über einen Durchgangsbogen ohne Tür und ohne Stock vom Vorraum, zur Belichtung ein zweiflügelig Kunststofffenster mit Rollo und Werzalit-Fensterbrett. Im Bereich der Loggia eine einflügelige Kunststoffisolierterrassentür sowie ein einflügeliges Kunststofffenster, jeweils mit Rollos. Beheizung über zwei Heizkörper.

##### Abstellraum:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt. Zugang über eine Holztür mit Zarge, kein Fenster.

##### Zimmer 1:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt. Zugang über eine Holztür mit Zarge, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalit-Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper.

---

### Zimmer 2 / Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt. Zugang über eine Holztür mit Zarge, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalit-Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper.

### Badezimmer:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt. Zugang über eine Holztür mit Zarge vom Vorraum, kein Fenster. Eingebaut eine Eckbadewanne mit Armatur und Brausegarnitur, ein Waschbecken mit Armatur und besteht zur Beheizung ein Heizkörper. Ein Limodor ist eingebaut, Waschmaschinenanschluss besteht.

### WC:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt. Zugang über eine Holztür mit Zarge, kein Fenster. Eingebaut ein Stand-WC sowie ein Limodor.

### Vorraum:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt. Zugang zur Wohnung über eine Massivholztür mit zylindrischem Schloss, an einer Zarge befestigt. Im Zugangsbereich die automatischen Absicherungen mit FI sowie vorhanden die Gastherme mit darunter befindlichem Warmwasserboiler.

## **KELLERGESCHOSS:**

### Kellerabteil:

Gussasphaltboden, Wände aus Ortbeton bzw. Leichtmetalllattenkonstruktion, Zugang über eine Leichtmetalllatten-tür. Zur Belichtung im Kellerabteil ein kleinformatig, undurchsehbares Kunststofffenster.

## **ÜBERDACHTER KFZ-STELLPLATZ:**

Betonboden, rückseitig die Ortbetonwand. Ansonsten ist dieser offen ausgeführt und besteht eine Ortbetondecke. Zufahrtseitig sind zwei Säulen vorhanden.

---

Stiegen: Die Verbindung der Geschosse erfolgt über zweiläufige Massivstiegen mit Kunststoffbelag und Metallgeländer zur Absturzsicherung. Eine Aufzugsanlage ist nicht eingebaut. Der Hauptzugang im Erdgeschoss ist über eine zweiflügelige Leichtmetalltür mit Drahtverglasung, zylindrischem Schloss und Selbstschließer gegeben.

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

Fassadengestaltung: Edelputzfassade (ohne Wärmedämmverbundsystem)

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt über eine in der Wohnung befindliche Gastherme, die Warmwasseraufbereitung über einen Boiler.

Anschlüsse: Zur Gänze eingeleitet, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude sowie auch die Wohnung befinden sich in einem relativ guten Zustand.

### 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 Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

### **§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN**

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

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

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

---

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

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

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

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

## **§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN**

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

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

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am 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 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

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

---

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

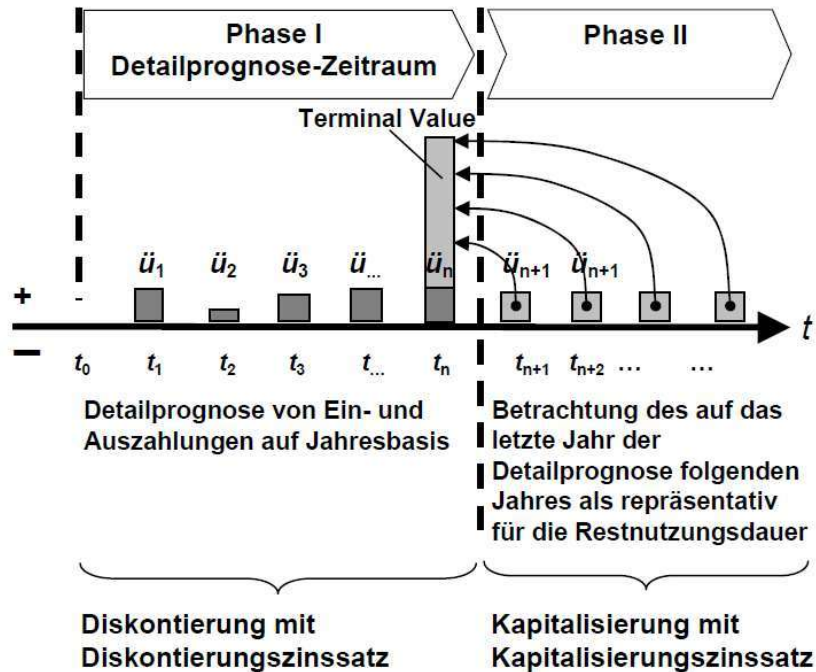
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

- $\ddot{U}$  Ein-/Auszahlungsüberschuss
- $t$  Periode auf Jahresbasis
- $t_0$  Bewertungsstichtag
- $n$  Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

**Phase I** – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

**Phase II** – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungstichtag 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 einzu-beziehen (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 Diferenzen 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.

#### 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.

---

Der Einheitswertbescheid wurde am Finanzamt angefordert, jedoch bis dato nicht übermittelt.

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 Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

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

Betreffend Betriebskosten wird auf die Beilage der Hausverwaltung (OSG Oberwart) verwiesen.

---

### 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 untenstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise herausgenommen und mit allen ein Mittelwert gebildet.

## 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.
5567/2023	2023	34057	5.119	614.280	120,00	9,0%	130,80
5143/2021	2021	34057	1.984	238.080	120,00	15,0%	138,00
6265/2021	2021	34057	1.320	145.200	110,00	15,0%	126,50
2869/2023	2023	34057	998	120.000	120,24	9,0%	131,06
1198/2026	2026	34057	979	135.000	137,90	0,0%	137,90
2180/2024	2024	34057	949	115.000	121,18	6,0%	128,45
3085/2025	2025	34057	1.000	100.000	100,00	3,0%	103,00
381/2026	2025	34057	994	99.400	100,00	3,0%	103,00
2268/2022	2021	34057	884	97.000	109,73	15,0%	126,19
568/2026	2025	34057	889	97.790	110,00	3,0%	113,30

**MITTELWERT      € / m<sup>2</sup>      123,8**

GST.      1710/2

*Bauland Wohngebiet*

12.271 m<sup>2</sup>      à €      124 / m<sup>2</sup>      €      1.521.604,00

**GRUNDWERT      €      1.521.604,00**

**13 / 1779      ANTEILE      €      11.119,00**

**7 / 8895      ANTEILE      €      1.197,00**

**€      12.316,00**

## 2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

### 2.1. Bauzeitwert:

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

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

### **2.1.1. Wohnung - Stiege 13 / Top 5:**

#### Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

Bei meiner Besichtigung bzw. Befundaufnahme habe ich die Räume vermessen und dem Nutzwertgutachten vom 19.12.2006 gegenüber gestellt.

Festgehalten wird, dass, abgesehen von Messtoleranzen, die Flächen dem Nutzwertgutachten entsprechen. Nachfolgend eine Flächenaufstellung lt. Naturmaße.

Wohnzimmer	3,71	x	5,91	=	21,93 m <sup>2</sup>
	4,03	x	1,73	=	6,97 m <sup>2</sup>
Abstellraum	1,54	x	1,84	=	2,83 m <sup>2</sup>
Zimmer 1	3,89	x	2,64	=	10,27 m <sup>2</sup>
Zimmer 2	3,30	x	3,23	=	10,66 m <sup>2</sup>
	1,00	x	0,69	=	0,69 m <sup>2</sup>
Badezimmer	2,61	x	1,87	=	4,88 m <sup>2</sup>
	0,98	x	0,27	=	0,26 m <sup>2</sup>
WC	0,90	x	1,17	=	1,05 m <sup>2</sup>
Vorraum	1,50	x	0,97	=	1,46 m <sup>2</sup>
	2,35	x	2,00	=	4,70 m <sup>2</sup>
	-0,40	x	0,40	=	-0,16 m <sup>2</sup>
	0,92	x	0,99	=	0,91 m <sup>2</sup>
				=	<u>66,45 m<sup>2</sup></u>

Loggia	2,02	x	2,97	=	6,00 m <sup>2</sup>
Kellerabteil:	3,17	x	2,89	=	9,16 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> 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.

Bei der Bewertung werden die Flächen lt. Nutzwertgutachten vom 19.12.2006 herangezogen, nachdem nur Messtoleranzen zu den Naturmaßen bestehen.

	NGFL lt. NW-GA	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
Wohn:	65,35	x	€ 2.420,00	€	158.147,00
Loggia:	6,00	x	€ 1.210,00	€	7.260,00
KL-A.:	9,38	x	€ 970,00	€	9.099,00
KFZ-St.				€	10.000,00
				€	184.506,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	36.901,00
				€	221.407,00

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.).

38% von	€	221.407,00	-€	84.135,00
			€	137.272,00

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

2,50 =	8,09%	-€	11.105,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>126.167,00</b>

### Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	12.316,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohnung - Stiege 13 / Top 5:	€	126.167,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>138.483,00</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 Großmieter kann dieser Satz auf 1 bis 2 % des Rohertrags sinken.

#### Betriebskosten:

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

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

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

#### Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

#### Mietausfallwagnis:

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

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

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

### Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

#### Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

**Berechnung des Ertragswertes:**

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - lt. Mietvertrag:	€	400,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	4.800,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	144,00
-0,5% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	1.107,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	144,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	493,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	2.912,00
Restnutzungsdauer i. M.:	50 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	21,48	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	62.550,00
zuzüglich Grundwert:	€	12.316,00
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>€</b>	<b>74.866,00</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.

Der Verkehrswert der Wohnung (13/1779 Anteile) und des KFZ-Abstellplatzes (7/8895 Anteile) auf der Liegenschaft mit der EZ 5986, Gst. Nr. 1710/2, KG 34057 Oberwart, BG Oberwart, in 7400 Oberwart, Prinz Eugenstraße 20c/5 wird daher aufgrund beider Bewertungsmethoden (Sachwert und Ertragswert) und unter Berücksichtigung des unbefristeten Mietvertrags mit gerundet

**€ 92.000,00**

(in Worten: zweiundneunzigtausend)

festgelegt.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER' around the perimeter, and 'SV' in the center with 'GERICHTSSCHWERTSTÄNDIGE' written below it.

## 4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Die Einbauküche steht laut Angabe bei der Befundaufnahme im Eigentum des Mieters, sodass von einer Befundung und Bewertung Abstand genommen wird.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. The signature is written over a circular green seal. The seal contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAUER Ing. Werner BAYER' and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'. In the center of the seal is a logo consisting of the letters 'SW' inside a square frame.