



ELISABETH HILBER
IMMOBILIENBEWERTUNG

[REDACTED]

Mondsee, am 30.11.2023
PDF-Ausfertigung
Elektronisch eingebracht

[REDACTED]

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 789
Katastralgemeinde 50112 Zell am Moos, mit der Adresse Greith 34 in 4893 Zell
am Moos.



Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Schulweg 3, 5310 Mondsee
hilber@bewertung.cc | www.bewertung.cc



1	ALLGEMEINES	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	ALLGEMEINE HINWEISE	4
1.3.1	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFICHT (ÖNORM B 1802-1)	4
1.3.2	HAFTUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN	5
1.3.3	DATENSCHUTZINFORMATION FÜR DIE DATENVERARBEITUNG BEI GERICHTLICHEN ODER PRIVATEN GUTACHTENAUFTRÄGEN DURCH GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE	5
1.3.4	DATENSCHUTZRECHTLICHE ROLLE VON SACHVERSTÄNDIGEN BEI GUTACHTENAUFTRÄGEN	6
1.4	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
1.4.1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	6
1.4.2	BEFUNDAUFNAHME	7
1.4.3	OBJEKTSPEZIFISCHE UNTERLAGEN	7
2	BEFUND	9
2.1	GUTSBESTAND	9
2.1.1	GRUNDBUCHSAUSZUG VOM 08.09.2023	9
2.1.2	EINHEITSWERT	9
2.2	ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN	10
2.2.1	ART UND ADRESSE	10
2.2.2	LAGE UND INFRASTRUKTUR	10
2.2.3	BESCHAFFENHEIT	11
2.2.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER	12
2.2.5	LÄRMINFO	12
2.2.6	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.2.7	ER- UND AUFSCHLIEßUNG	13
2.3	OBJEKTBESTAND	14
2.3.1	EINFAMILIENWOHNHAUS MIT ÜBERDACHEM ABSTELLPLATZ UND GERÄTERAUM	14
2.3.2	BETRIEBSKOSTEN	16
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS LAUT EAVG 2012	17
2.3.4	AUSZUG AUS DEM EINREICHPLAN	19
2.3.5	NUTZFLÄCHEN	23
2.3.6	FOTODOKUMENTATION	24
2.3.7	AUßENANLAGEN	27
2.3.8	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	29
2.3.9	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	30
3	GUTACHTEN	32
3.1	VERFAHREN	33
3.2	SACHWERT	33
3.2.1	BODENWERT	35
3.2.2	BAUWERT	38
3.2.3	ZUSAMMENSTELLUNG SACHWERTE	40
3.3	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT	40
3.4	ANMERKUNG	42

1.3.2 Haftung der Sachverständigen

Die Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft, haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen, usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminationen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

1.3.3 Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen, treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit“).

Im Sinne der DSGVO werden im gegenständlichen Gutachten persönliche Daten bzw. Namensdaten von Auskunftspersonen nicht angeführt, liegen der Sachverständigen jedoch vor.

1.3.4 Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtens-tätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das jeweilige Gericht/die jeweilige Behörde/der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese „Auftraggeber“ und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts-)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts-)Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen weitergeleitet.

1.4 Grundlagen der Bewertung

1.4.1 Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2020

aus dem Jahr 2012, Kaufverträge, Vermessungsunterlagen, Planunterlagen, Baubeschreibungen, Angebote, Rechnungen, Auftragsbestätigungen, Änderungen zum Leistungsumfang, Energieausweis, Einheitswertbescheid, Verkehrswertgutachten des SV Herrn Ing. Abl betreffend die unbebaute Liegenschaft aus dem Jahr 2015, usw.

- Grundbuchsauszug der Liegenschaft vom 08.09.2023
- Daten und Unterlagen der Gemeinde Zell am Moos, Bauamt
 - Akteneinsicht (Bauakt) am 08.09.2023 von 9.30 bis 13.00
 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, Katasterplan
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Vöcklabruck
 - Kaufvertrag TZ 661/2015 vom 12.12.2014
 - Sämtliche Kaufverträge betreffend die Vergleichsliegenschaften
- Aktuelle Preisankünfte der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe und dem Naturgefahren-Gefahrenzonenplan (DORIS - www.doris.at)
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage aus den Lärmkarten (Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, www.laerminfo.at)
- Satellitenbild (Google Maps)
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Besichtigung der Vergleichsliegenschaften



2 BEFUND

2.1 Gutsbestand

2.1.1 Grundbuchsauszug vom 08.09.2023

KATASTRALGEMEINDE 50112 Zell am Moos EINLAGEZAHL 789
 BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

```

*****
Letzte TZ 5875/2023
***** A1 *****
    GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
    1350/8  G GST-Fläche           (*      789) Änderung in Vorbereitung
            Bauf.(10)              274
            Gärten(10)            515 Greith 34
    
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

```

***** A2 *****
    1 a 24769/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 1350/8 aus EZ 86
***** B *****
    1 ANTEIL: 1/1
      Gabriela May
      GEB: 1967-08-04 ADR: Greith 34, Zell am Moos 4893
      c 661/2015 IM RANG 10773/2014 Kaufvertrag 2014-12-10 Eigentumsrecht
      e gelöscht
***** C *****
    1 a 5875/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
      (LG für Strafsachen Wien, 333 HR 197/23 z)
    
```

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

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geld(lasten)- und Bestandfreiheit. Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen keine bekannt.

2.1.2 Einheitswert

Der aktuell gültige Feststellungsbescheid für das bebaute Grundstück bzw. der aktuell gültige erhöhte Einheitswert ist der Sachverständigen nicht bekannt.

2.2 Allgemeine Liegenschaftsdaten

2.2.1 Art und Adresse

Es handelt sich um ein Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz und Geräteraum sowie einem Pool mit der Adresse Greith 34 in 4893 Zell am Moos.

2.2.2 Lage und Infrastruktur

Die Bewertungliegenschaft befindet sich rund 3 km nordöstlich vom Ortszentrum Zell am Moos (Bezirk Vöcklabruck) entfernt, in durchschnittlicher Wohn- und Verkehrslage. Die politische Gemeinde Zell am Moos hat laut Stand 01.01.2023 1.672 Einwohner (https://de.wikipedia.org/wiki/Zell_am_Moos).



Auszug aus dem Satellitenbild (www.google.at/maps)

Die Gemeinde Zell am Moos und die Nachbargemeinden Oberhofen und Tiefgraben (Mondsee) verfügen über sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, die Autobahnauffahrt in Mondsee befindet sich rund 10 km entfernt. Das nächste Krankenhaus steht in Vöcklabruck (rund 30 km entfernt) zur Verfügung.

2.2.3 Beschaffenheit

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf ca. 670 m Seehöhe. Das Grundstück Nr. 1350/8 ist annähernd rechteckig konfiguriert, war ursprünglich leicht bis mittel in Richtung Süden geneigt und gut besont. Das Niveau des Grundstückes wurde mittels Stützmauern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze bzw. zum Pool hin geebnet.

Das oberirdisch zweigeschossige (Einfamilien-)Wohnhaus Greith 34 wurde nahezu mittig situiert. Nordöstlich des Wohnhauses bestehen ein überdachter PKW-Abstellplatz (als Carport ausgeführt), ein Geräteraum, ein Hochbeet und ein kleiner Teil des Gartenhauses, welches in Holzbauweise ohne Fundament auf dem Nachbargrundstück Nr. 1350/3 errichtet wurde und dessen Konsensfähigkeit zu prüfen bzw. die Situierung zu bereinigen wäre. Nordwestlich des Wohnhauses wurde ein Pool mit befestigter Terrasse errichtet. Im südlichen Bereich besteht eine schmale Grünfläche.



Insgesamt sei angemerkt, dass die Häuser Greith 30 bis 34 zeitgleich errichtet wurden. Die nördlich entlang den Grundgrenzen verlaufenden Verkehrsflächen waren als zusätzliche interne Erschließung gedacht, was einen Siedlungscharakter entstehen ließ, sich aber nachteilig auf die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke und die Größe der Garten-/Grünflächen ausgewirkt hat. Dies betrifft das bewertungsgegenständliche Grundstück jedoch nicht.

2.2.4 Verdachtsflächenkataster

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Das gegenständliche Grundstück Nr. 1350/8 in der KG 50112 Zell am Moos ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas (www.umweltbundesamt.at/vfka) verzeichnet.

2.2.5 Lärminfo

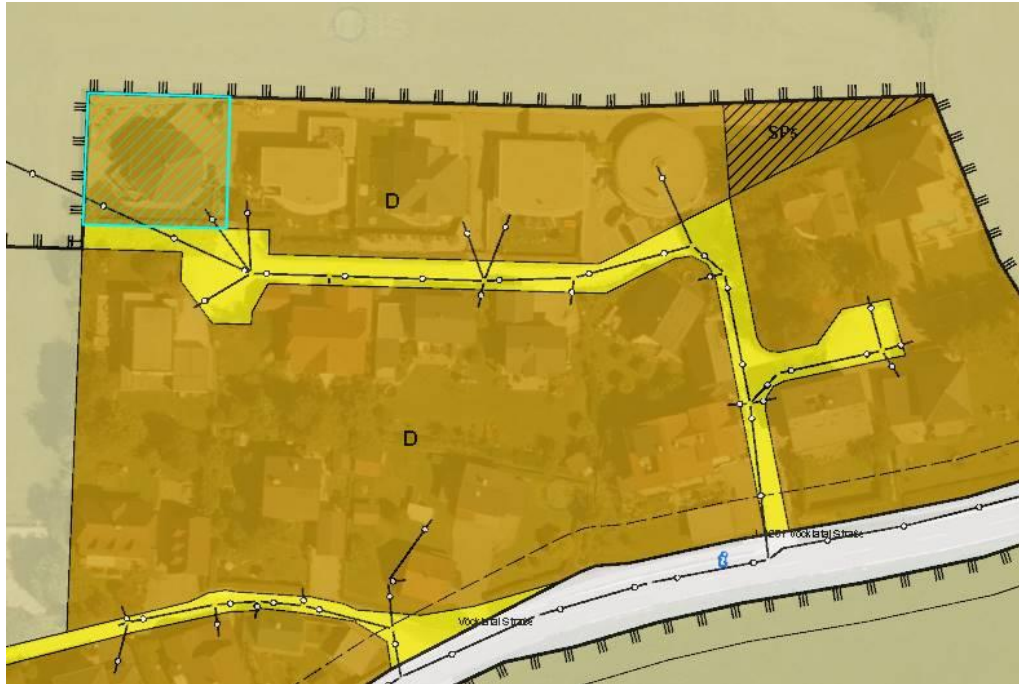
Die Basis ist ein über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden gemessen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst.



Auszug aus der Landesstraßenverkehrslärmkarte 2017:
24h-Durchschnitt 4 m (www.laerminfo.at)

2.2.6 Flächenwidmung

In der aktuellen Fassung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Zell am Moos befindet sich das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 1350/8 im „Dorfgebiet“ (D).



Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan (www.doris.at)

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

Laut Angabe der Gemeinde Zell am Moos befindet sich das gegenständliche Grundstück in der geogenen Risikokartierung im Typ B bzw. der Radonpotentialklasse: 1 (geringes Risiko). Im Zuge der Baulandwidmung wurde ein Gutachten des Dr. phil. Gerhard Feitzinger vom 12.05.2012 eingeholt. Diesem ist zu entnehmen, dass aus geologischer Sicht eine Baulandeignung jedenfalls gegeben ist.

2.2.7 Er- und Aufschließung

Das bebaute Grundstück Nr. 1350/8 ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend voll aufgeschlossen und verfügt über öffentlichen Strom-, Kanalanschluss und Müllabfuhr. Das Wasser wird über die Wasserversorgung Greith bezogen. Für die Entsorgung der Niederschlagswässer besteht ein Retentionsbecken mit Überlauf in den Kanal. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Zell am Moos kommend über Kohlstatt und Greith.

2.3 Objektbestand

2.3.1 Einfamilienwohnhaus mit überdachtem Abstellplatz und Geräteraum



Südostansicht des Wohnhauses



Ostansicht des Wohnhauses



Ostansicht des Wohnhauses



Westansicht des Wohnhauses



Stützwand und Sichtschutz zwischen Wohnhaus und Pool im nordwestlichen Grundstücksbereich (siehe Beschreibung der Außenanlagen)



Gebäudetyp	Freistehendes, achteckiges Fertigteilhaus der Firma Wolf System Haus
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Erdgeschoss ▪ Obergeschoss
Baujahr	2015
Bewilligungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubewilligungsbescheid betreffend Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit überdachtem Abstellplatz und Geräteraum mit dem Aktenzeichen: Bau-1/12-2015 vom 08.06.2015 ▪ Baufertigstellungsanzeige 04.12.2015
Nutzung	Die Liegenschaft wurde von der Eigentümerin zu privaten Wohnzwecken genutzt. Hinweise auf Bestandsverhältnisse liegen nicht vor.
Standard	Fertigteilhaus, gehobener Standard
Anmerkung	<u>Die Baubeschreibung wurde aus dem bei der Gemeinde aufliegenden Bauakt bzw. aus den zur Verfügung gestellten Akten entnommen!</u>

Bauweise	EG/OG: isolierte Holzriegelkonstruktion Geräteraum: Holzriegelkonstruktion Stellplatz (Carport): Leimholzsäulenkonstruktion
Fundament	Stahlbetonfundamentplatte
Fassade	Kunstharzreibeputz, Vollwärmeschutz
Boden	keramische Fliesen, Laminat
Wände	verputzt und gemalt, teilweise verflies
Decken	massiv, verputzt und gemalt
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster, elektrisch betriebene Raffstores aus Aluminium, Insektenschutzgitter, zusätzlicher Sonnenschutz innen
Türen	außen: Kunststofftüren, innen: furnierte Holztüren auf Holzstöcken angeschlagen, teilweise verglast, teilweise Schiebetüren

Heizung	Zentralheizungsanlage mittels Wärmepumpe der Firma Vaillant, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper, Kaminofen im Wohnzimmer
Warmwasser	kombinierte Erzeugung mit Raumwärme
Stiege	Holztreppe
Dach	Einfamilienwohnhaus: abgebundener Pfettendachstuhl, Zeldach, Ton- bzw. Betondachsteine; Carport und Geräteraum: Flachdachbahn mit Bekiesung; keine Blitzschutzanlage
Sanitärbereiche	<u>Erdgeschoss:</u> Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, WC, Bidet, Urinal, natürliche Belüftung und Belichtung; Hauswirtschaftsraum/Technikraum: Waschbecken, Waschmaschinenanschluss; <u>Obergeschoss:</u> Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, Dusche, WC, Handtuchheizkörper, natürliche Belichtung und Belüftung (Fenster), TV-Anschluss
Terrasse/Wintergarten	wintergartenartige Terrasse, Granitsteinboden, Holzsteher, Metallschienen, elektrische Kunststoffplanen, Heizstrahler, Lautsprecher, Beleuchtung, usw.
Balkon	Holzkonstruktion, Geländer und Handlauf aus Metall, Wasseranschluss, Stromanschluss, Sonnen-/Sichtschutz
Sonstiges	Bussystem: digitale Haussteuerungsanlage der Firma Bticino (sämtliche Steuerungselemente, Überwachungskamera, Lautsprecher, usw.); Fernsehanschlüsse in diversen Räumen; Haustierhaushalt; Wasseranschluss an der Außenwand (Garten)

2.3.2 Betriebskosten

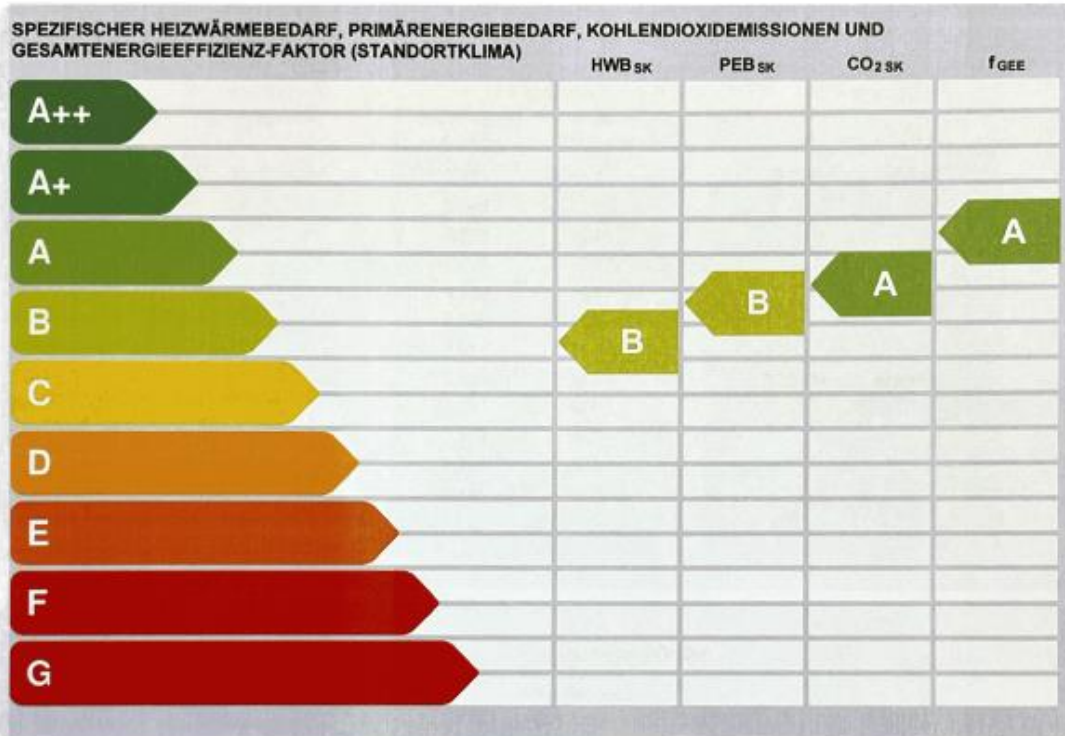
Sind der Sachverständigen im Detail nicht bekannt.

2.3.3 Energieausweis laut EAVG 2012

Für das Einfamilienwohnhaus liegt im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes EAVG ein Energieausweis der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H. vom 01.04.2015 vor:



BEZEICHNUNG	Lang Gabriela für EP		
Gebäudeteil	wohnen EG+ OG	Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	Zell am Moos
PLZ/Ort	4893 Zell am Moos	KG-Nr.	50112
Grundstücksnr.	1350/8	Seehöhe	672 m



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Heizechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

NHBS: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Energieausweis für Wohngebäude - Planung

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK | OIB Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	238 m ²	Klimaregion	NF	mittlerer U-Wert	0,23 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	191 m ²	Heiztage	227 d	Bauweise	leicht
Brutto-Volumen	776 m ³	Heizgradtage	4152 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	545 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,70 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	20,2
charakteristische Länge	1,42 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	
HWB	37,1 kWh/m ² a	10.418	43,7	49,7 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		3.045	12,8	
HTEB _{RH}		-7.580	-31,8	
HTEB _{WW}		-1.492	-6,3	
HTEB		1.548	6,5	
HEB		4.506	18,9	
HHSB		3.914	16,4	
EEB		8.420	35,3	96,5 kWh/m ² a erfüllt
PEB		22.061	92,6	
PEB _{n,em}		18.103	76,0	
PEB _{em}		3.957	16,6	
CO ₂		3.511 kg/a	14,7 kg/m ² a	
f _{GEE}	0,74		0,73	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Wolf Systembau GmbH Fischerbühel 1 4644 Scharstein
Ausstellungsdatum	01.04.2015		
Gültigkeitsdatum	Planung		
Geschäftszahl	70/15		

Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.
Fischerbühel 1
4644 Scharstein

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ

Lang Gabriela für EP

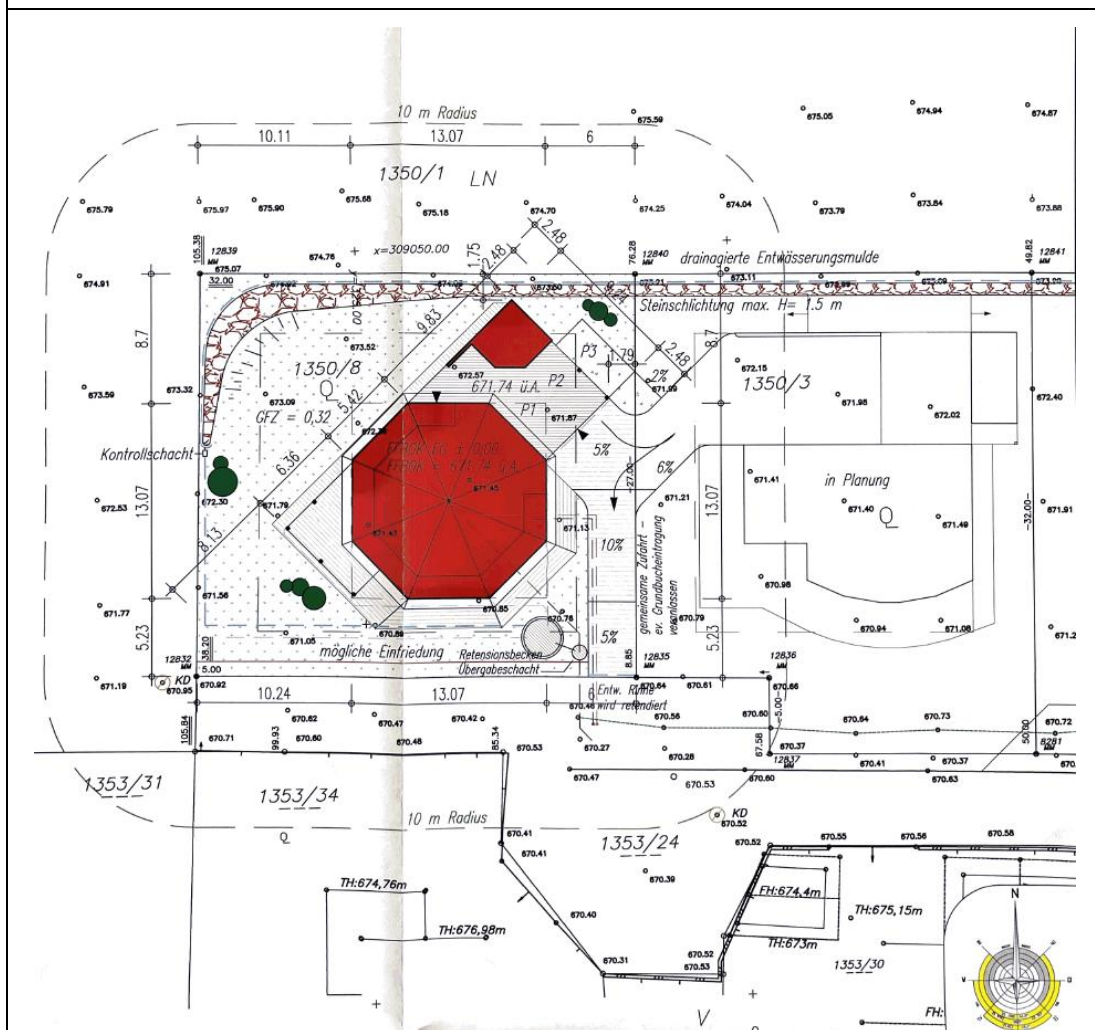
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Ergebnisse bezogen auf Zell am Moos

HWB 44 **f_{GEE} 0,73**

2.3.4 Auszug aus dem Einreichplan

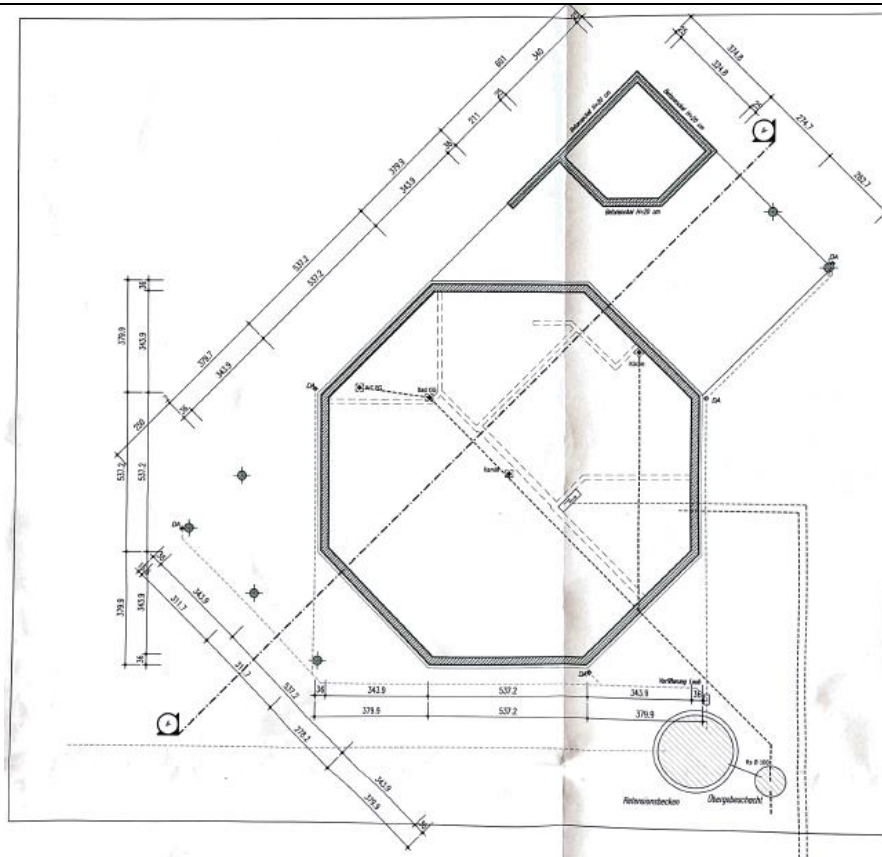
Die Grundlage bildet der aus dem Bauakt der Gemeinde Zell am Moos erhobene und bewilligte Einreichplan der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H., Fischerbühel 1, 4644 Scharnstein betreffend Errichtung eines Einfamilienhauses mit überdachtem Abstellplatz und Geräteraum. Die Pläne wurden ausgeschnitten, eingefügt und sind dadurch nicht mehr maßstabgerecht!



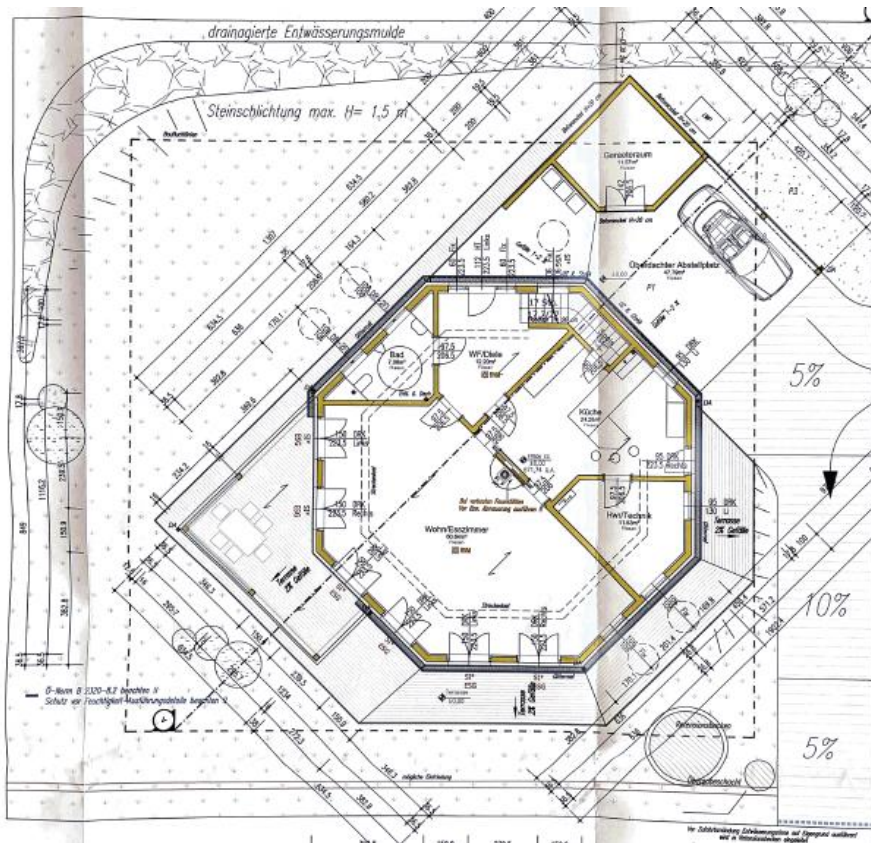
Lageplan

Angemerkt sei, dass der nordwestlich des Wohnhauses errichtete Pool im Einreichplan nicht dargestellt wurde. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht der Pool in Bezug auf die Wasserfläche und Tiefe den bereits im Jahr 2015 gültigen Parametern für bewilligungsfreie und anzeigefreie Bauten.

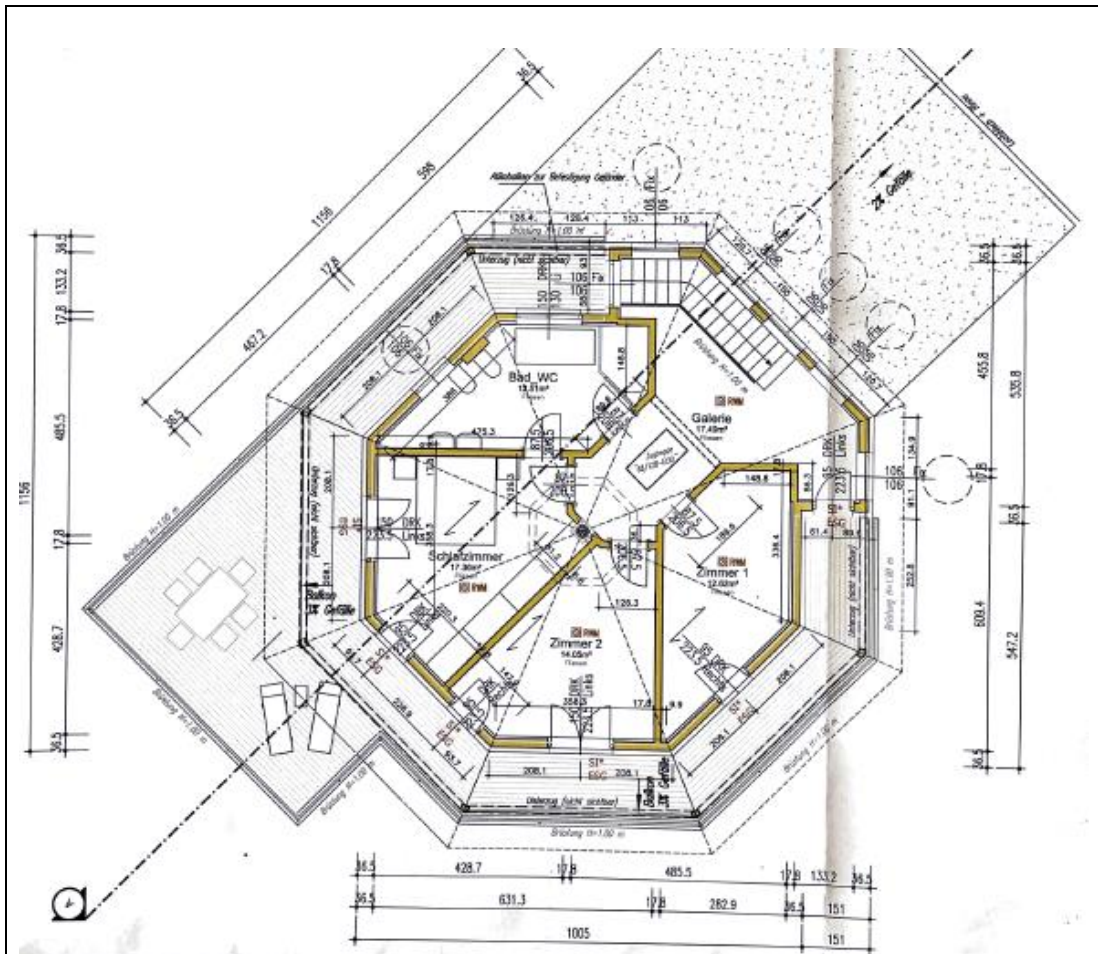
Die am Nachbargrundstück Nr. 1350/3 errichtete Gartenhütte aus Holz wurde ohne Fundament direkt am Asphalt aufgestellt (mittels Querbalken aus Holz als Untergrund), ragt jedoch laut Katasterplanauszug zu einem kleinen Teil in das bewertungsgegenständliche Grundstück. Da im Bauakt der Nachbarliegenschaft keine Bewilligung oder Anzeige betreffend der Errichtung der Gartenhütte gefunden wurde, wäre die Konsensfähigkeit zu prüfen und die Hütte gegebenenfalls so zu verschieben, dass sich ausschließlich am Nachbargrundstück befindet.



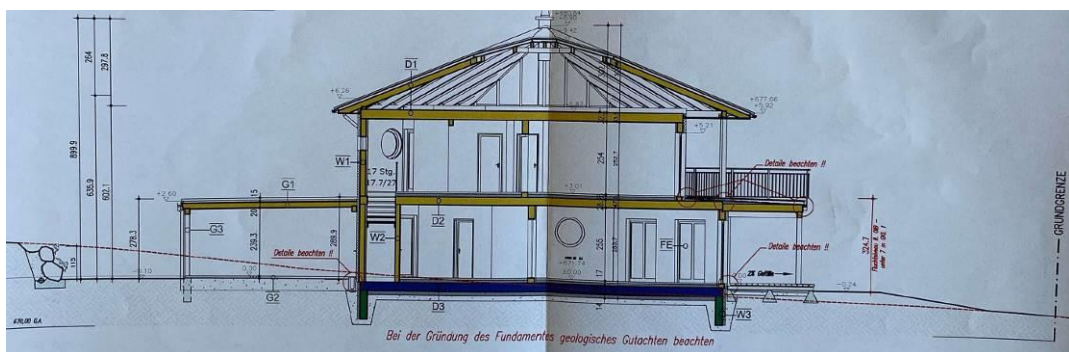
Grundriss Fundament



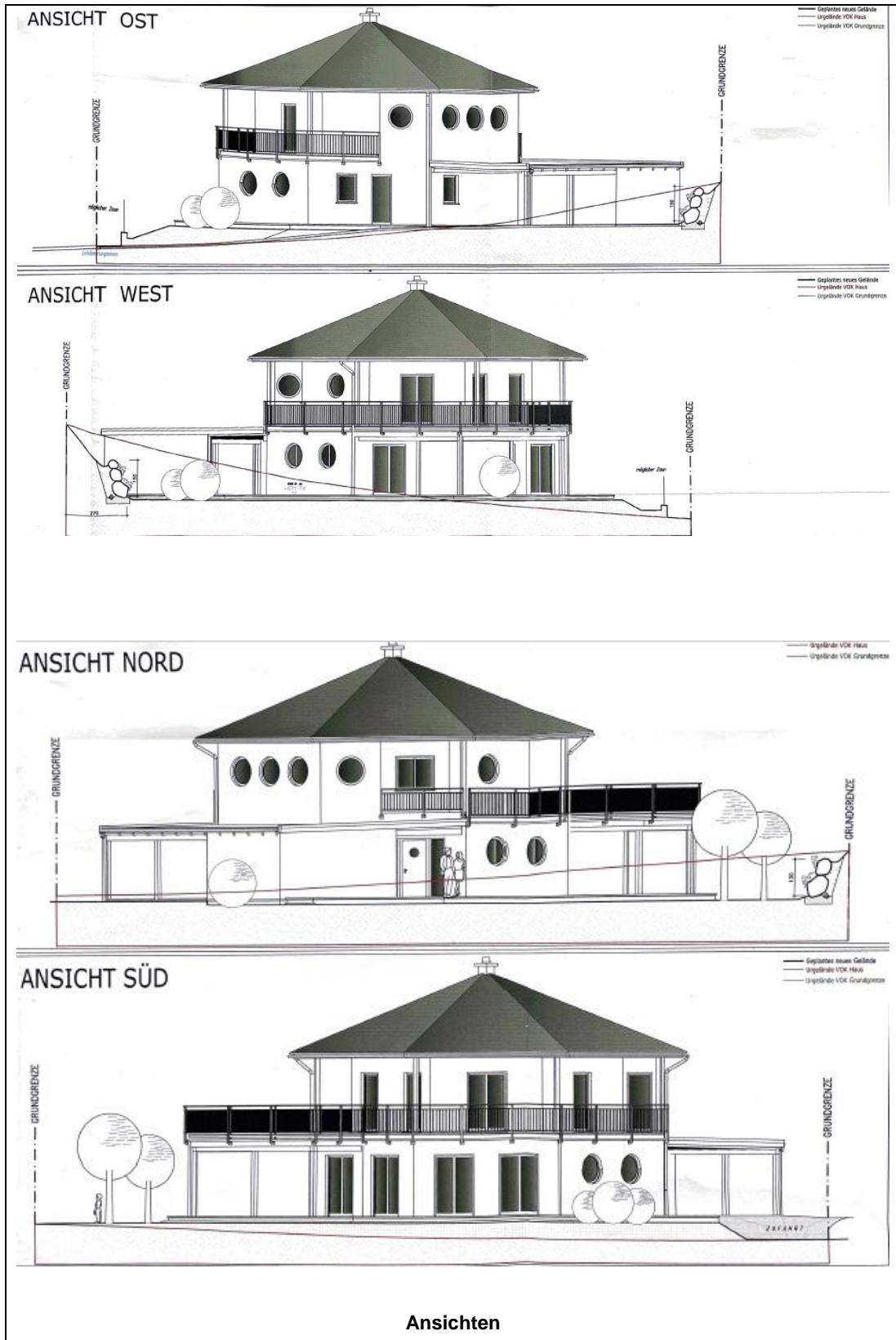
Grundriss Erdgeschoss



Grundriss Obergeschoss



Schnitt



2.3.5 Nutzflächen

Die Flächenberechnung wurde aus dem erhobenen und bewilligten Einreichplan der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H., Fischerbühel 1, 4644 Scharnstein betreffend Errichtung eines Einfamilienhauses mit überdachtem Abstellplatz und Geräteraum entnommen. Von der gefertigten Sachverständigen wird keine Haftung für die exakte Richtigkeit der einzelnen Werte übernommen! Im Zuge der Befundaufnahme wurden Kontrollmaße genommen.

FLÄCHENBERECHNUNG					
Nebenanlagen		Erdgeschoß		Obergeschoß	
Überdachter Abstellplatz	47.79m ²	Wohn/Esszimmer	60.64m ²	Schlafzimmer	17.36m ²
Geraeteraum	11.57m ²	Küche	24.28m ²	Zimmer 1	12.62m ²
NFL.	59.36m ²	Hwr/Technik	11.53m ²	Zimmer 2	14.05m ²
		WF/Diele	12.20m ²	Bad_WC	12.51m ²
		Bad	7.08m ²	Galerie	17.49m ²
		Speis	1.51m ²		
		WNFL. EG	117.25m ²	WNFL. OG	74.02m ²
Wohnnutzfläche					
WNFL. EG	117.25 m ²	WNFL. OG	74.02 m ²	WNFL. GES	191,27 m ²

Die Terrasse im Erdgeschoss mit einer Fläche von rund 20 m² wurde wintergartenartig ausgeführt. Die Seitenwände sind mit Kunststoffelementen rolloartig (Schiensystem elektrisch) jedoch nicht fugenlos ausgeführt. Die Fläche ist in der oben angeführten Flächenberechnung nicht angeführt, in der Bewertung jedoch berücksichtigt.

Der gegenständlichen Bewertung wurde die laut Einreichplan und Flächenberechnung ausgewiesene Wohnnutzfläche von gerundet 191 m² zugrunde gelegt.

Lichte Raumhöhe im Erdgeschoss: 2,51 m Windfang/Diele

2.3.6 Fotodokumentation

Die Fotos wurden im Rahmen der Befundaufnahme im September 2023 aufgenommen und stellen den Zustand zum Bewertungsstichtag dar.

Erdgeschoss



Eingangsbereich



Geräteraum unter dem Carport, Pooltechnik



Windfang/Diele



Küche



Speis



Küche



Hauswirtschaftsraum/Technik





Zentralheizungsanlage der Firma Vaillant mit Leitungen auf Putz

Elektro-Verteilerkasten



Wohn-/Esszimmer mit Ausgang auf die Terrasse (wintergartenartig)



Kaminofen

Ausgang auf die Terrasse (wintergartenartig)



Badezimmer mit Waschbecken, Urinal, Bidet, WC und Dusche

Obergeschoss



Stiegenaufgang in das Obergeschoss



Galerie, Vorraum



Zimmer 1



Zimmer 2



Schlafzimmer



Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, Badewanne und WC



Balkon



Nicht ausgebauter Dachraum



Dachbodenleiter



nicht ausgebauter Dachraum



2.3.7 Außenanlagen



Südostansicht Wohnhaus, Einfriedung



Ostansicht mit Carport und Sichtschutz



Zaun, Einfahrtstor und Zufahrtsstraße entlang der Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 1350/8 und Nr. 1350/3



östliche Terrasse



Carport und Zufahrt



Lüftung LWPH, Hochbeet aus Holz



Vorgarten im Südosten



Südl. Grundstücksgrenze



Bereich nordwestlich des Wohnhauses zum Pool hin



Terrassenbereich nördlich des Wohnhauses



Pergola westlich des Pools



Außendusche



Luftwärmepumpen



Pool

- befestigte Zufahrt über die gemeinsame Zufahrtsstraße mit dem Nachbargrundstück Nr. 1350/3, automatisches Einfahrtstor aus Edelstahl, Zentralglocke, Beleuchtung
- Stützmauer entlang der nördl. Grundstücksgrenze, Böschungssteine
- Traufen- bzw. Terrassenbereich mit Steinplatten gepflastert
- Sicht-/Sonnenschutz aus Holz bzw. Stoff
- Carport, Geräteraum, wintergartenartiger Terrassenbereich im Erdgeschoss des Wohnhauses, Wasseranschluss, Beleuchtung, Wärmestrahler und Musikboxen an der Decke im wintergartenartigen Terrassenbereich, usw. (wurden bereits in den Herstellungskosten des Wohnhauses mitberücksichtigt)
- Terrassenbereich nordwestlich des Wohnhauses: Stützmauern, Pool der Firma Kofler (Pumpe und Filteranlage befinden sich im Geräteraum unter dem Carport) mit Abmessungen laut Kataster bzw. Luftbild von rund 9,5 m x 3,5 m und 1,45 m Tiefe, Außendusche, teilweise überdachter pergolaartiger Bereich (mit Wellblechdeckung), Luftwärmepumpen(-lüftung)
- Einfriedung mit Metallzaun inkl. Sichtschutz bzw. Holzzaun zum Pool hin, Stützmauer
- Strauchbestand, Grün
- **Die Steinskulpturen stellen keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und werden vom eigens dafür bestellten Sachverständigen Mag. Peter Sailer bewertet!**

2.3.8 Bau- und Erhaltungszustand

Das Objekt wurde im Jahr 2015 neu errichtet. In den letzten Jahren wurden augenscheinlich keine nennenswerten Arbeiten am Haus bzw. an den Außenanlagen durchgeführt.

Der Bau- und Erhaltungszustand des (Einfamilien-)Wohnhauses befindet sich zum Besichtigungszeitpunkt 2023 dem Baujahr bzw. Alter entsprechend in einem guten, jedoch vollgeräumten Zustand. Die Ausführung bzw. Ausstattung des Fertigteilhauses ist als gehoben zu bezeichnen.

Die Außenanlagen befinden sich in einem guten bis durchschnittlichen bzw. teilweise ungepflegten Zustand (Pool, Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedürftig; Putzabplatzungen entlang der Stützmauer im Bereich der Außendusche).



Putzabplatzungen im Bereich der Außendusche



Pool, Instandhaltungs- bzw. Instandsetzungsbedürftig

2.3.9 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

Es sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie: spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der **Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind**, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für einen Kauf, sondern eher eine Belastung für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen.

Für die Bewertung des Inventars wurden die eigens dafür eingetragenen allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl und Herr Mag. Peter Sailer bestellt und beauftragt Schätzungen durchzuführen. Siehe dazu die jeweiligen Gutachten!

Einzig der Kaminofen der Firma Austroflam, welcher sich im Wohnzimmer (Erdgeschoss) des Wohnhauses befindet, ist als ergänzende Heizquelle zu betrachten und somit in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Der Ofen Fynn Xtra wurde vor rund 8 Jahren eingebaut. Die Anschaffungs- bzw. Neuherstellungskosten betragen laut Auskunft der Firma Austroflam zum Bewertungsstichtag im Jahr 2015 inkl. Anschluss und Bodenplatte rund € 5.000,-- inkl. MwSt.

Laut Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wird einem Schwedenofen bzw. Küchenofen eine durchschnittliche (Gesamt)-Nutzungsdauer von rund 20 Jahren unterstellt (Alter zum Stichtag 8 Jahre, Restnutzungsdauer 12 Jahre).

€ 5.000,-- / 20 Jahre GND x 12 Jahre RND = € 3.000,--

Zeitwert Kaminofen gerundet € 3.000,--



3 GUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG), StF: BGBl. Nr. 150/1992 und der ÖNORM B 1802-1.

Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nicht anders bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Als redlicher Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt anzusehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Für die Bewertung sind jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** in Betracht. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Soweit nicht anderes angeordnet, hat die Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Sie 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.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

3.1 Verfahren

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

Gegenständlich kommt das **Sachwertverfahren** zur Anwendung. Dieses kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt insbesondere bei eigengenutzten Objekten (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften, Eigentumswohnungen, Liegenschaften im Hochpreissegment udgl.) das geeignete Verfahren dar.

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6 LBG) ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteiles**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile (Außenanlagen)** sowie gegebenenfalls des **Zubehörs** der Sache zu ermitteln.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Differenzen in den Beurteilungskriterien der Vergleichsgrundstücke sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen. Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** eines Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten

(=Neubauwert). Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter Bruttorauminhalt, Quadratmeter Bruttogrundfläche oder Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Bezugseinheit, berechnet. Im gegenständlichen Fall sind der Sachverständigen die genauen Herstellungskosten aus dem Jahr 2015 und die Wertsteigerungen auf heute bekannt. Der Bewertung werden daher die auf den Bewertungsstichtag valorisierten Daten als Basis zugrunde gelegt.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensgrenze hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Ein Gebäude besteht aus Teilen, die nur einmal hergestellt werden (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) und solchen, deren technische Lebensdauer geringer ist und daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. Dachrinnen, Rohrleitungen, Heizungsanlagen). Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung.

Der Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung erfolgt jeweils in Prozent vom Neubauwert.

3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt mittels **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG). Dabei ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände (Lage, Beschaffenheit, Größe und Zustand) 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 Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

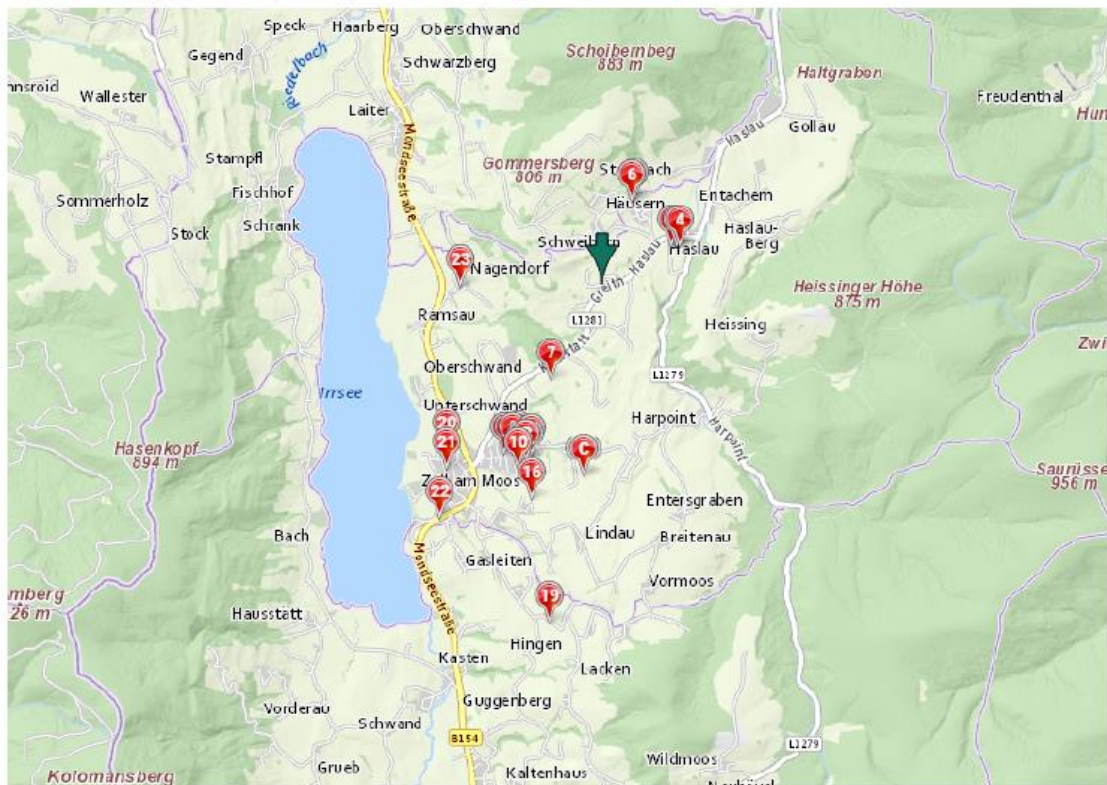
Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

In der Region um den Mond- und Irrsee herrscht sehr gute Nachfrage nach Bauland- bzw. Bauträgergrundstücken. Dabei spielen die Lage (Seeblick, Seenähe, Weitblick, Ruhe, Infrastruktur, usw.) und die Bebaubarkeit (Widmung, Dichte, Bebauungsplan, Neigung, usw.) die wesentlichsten Rollen.

Die Sachverständige verfügt über eine eigene fundierte Kaufpreissammlung inklusive Detailinformationen und Hintergrundwissen basierend auf gute Marktkenntnis, verfügbare Vergleichspreise (ImmonetZT-Datenforum) und die Expertise von Maklern, Kollegen und Bauträgern.

Allgemein sei festgehalten, dass in der unmittelbaren Umgebung in den letzten Jahren wenig Grundverkehr stattgefunden hat, daher wurden gegenständlich sämtliche Verkäufe der letzten 6 Jahre in der Gemeinde Zell am Moos erhoben, besichtigt und valorisiert. Die Gemeinde Zell am Moos „wächst“ zwar stetig, die meisten Neubaugrundstücke wurden jedoch vererbt bzw. befinden sich bereits seit längerer Zeit im Besitz der Bauherren.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Bei näherer Betrachtung wird festgestellt, dass sämtliche Grundstücksverkäufe im Nahbereich des Irrsees bzw. mit Seeblick und/oder zentraler Lage ein deutlich höheres Preisniveau aufweisen, als die Richtung Haslau gelegenen veräußerten Baugrundstücke. Konkret werden Grundstücke in Zentrumsnähe mit Seeblick um rund € 500,--/m² aufwärts gehandelt. Auch die Baulandsicherungsmodelle der Gemeinde Zell am Moos weisen in Seenähe unter Berücksichtigung einer etwaigen Pönalstrafzahlung einen Baulandwert von rund € 520,--/m² auf.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich auf dem plateauartigen Landstrich oberhalb des Irrsees bzw. oberhalb der Gemeinde Zell am Moos und ist geografisch in Richtung Haslau orientiert. Es bestehen weder ein direkter Seeblick, noch Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Umgebung.

Die Wertsteigerung von Baugrundstücken in der Region zwischen Mondsee und Irrsee lag in den vergangenen Jahren (bis März 2020) bei jährlich rund 5 %. Die Covid-19 Situation hat in ganz Österreich zu einer deutlich erhöhten Immobiliennachfrage geführt. Die Marktbeobachtung und die Auswertung von Maklern und Sachverständigenkollegen hat in der gegenständlichen Region von März 2020 bis Q3/2022 Wertsteigerungen je nach Baugrund von 10 % bis 20 % ergeben. Aktuell sind die Zahlen eher stagnierend bzw. können gebietsweise sogar rückläufig sein.

Die aktuell erhobenen und in der näheren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft erzielten Kaufpreise (TZ 2560/20, TZ 7173/19, TZ 3424/23) ergeben unter Berücksichtigung der Baulandsicherungsmodellpönalzahlung und einer im Durchschnitt der letzten 5 Jahre erzielten 7%igen Wertsteigerung p.a. rund € 300,--/m². Der gegenständlichen Bewertung wird sohin ein Baulandpreis (aufgeschlossen) von € 300,--/m² zugrunde gelegt.

Bodenwert			
	Fläche	Preis je m²	Bodenwert
Bauland	789 m ²	300,00 €	236.700,00 €
Bodenwert gesamt	789 m²		236.700,00 €

Plausibilisierung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück wurde im Jahr 2012 parzelliert und gewidmet. Laut Kaufvertrag mit der TZ 661/2015 wurde die unbebaute Liegenschaft am 10.12.2014 zu einem Gesamtpreis von € 250.000,--, sohin gerundet € 317,--/m² veräußert. Im Februar 2015 wurde Herr Ing. Klaus Abl, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, beauftragt, ein Bewertungsgutachten betreffend das unbebaute Grundstück zu erstellen. Der von ihm ermittelte, ausgewiesene Verkehrswert lag im Jahr 2015 bei 170,--/m² (unaufgeschlossen), was unter Berücksichtigung der Aufschließung und auf den Bewertungsstichtag hochgerechnet dem aktuell zugrunde gelegten Baulandwert von € 300,--/m² entspricht. Beim damaligen Kauf handelte es sich somit um einen überdurchschnittlich hohen Verkaufswert, man spricht in diesem Zusammenhang von übergeordnetem Interesse bzw. Liebhaberei.

3.2.2 Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt in der Regel anhand der Normalherstellungskosten nach Nutzflächen (NF). Gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 erfolgt der Preisansatz inkl. 20 % Umsatzsteuer.

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient in der Regel die Veröffentlichung von *Architekt Baumeister DI Roland Popp* „Empfehlungen für Herstellungskosten 2023“, welche im *Linde Verlag*, Sachverständige, Heft 3/2023, erschienen ist. Dabei werden die Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung herangezogen. Die Kosten (inkl. Umsatzsteuer) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschosse beziehen sich auf die jeweilige Ausstattungsqualität und das jeweilige Bundeland im städtischen Bereich. In den Herstellungskosten sind laut Literatur die Bauwerkskosten und Aufschläge auf die Bauwerkskosten wie bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer enthalten.

Im gegenständlichen Fall stehen der Sachverständigen sämtliche Angebote, Rechnungen und Kostenaufstellungen über die (Herstellungs-)Kosten aus dem Jahr 2015 zur Verfügung. Zusätzlich wurden von der Sachverständigen die aktuellen Neuherstellungskosten bzw. die Wertsteigerung der letzten Jahre für ein vergleichbares Wohnhaus bei der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H. eingeholt bzw. abgefragt und mittels der Empfehlung für Herstellungskosten 2023 plausibilisiert. Diese Neuherstellungskosten werden der gegenständlichen Bewertung als Basiswert zugrunde gelegt. Die gemeinsame durchschnittliche Wertsteigerung beträgt laut Auskunft der Wolf Systemhaus GmbH rund 30 %, was leicht unter dem Wert laut Baupreisindex Gesamt 2015 bzw. Baukostenindex 2010 (jeweils vom Jahresdurchschnitt 2015 berechnet bis heute) liegt.

Die Alterswertminderung erfolgt als lineare technische Wertminderung. Für die Gesamtnutzungsdauer von Häusern in Massiv- bzw. Fertigteilbauweise gibt die Literatur eine Bandbreite von 60 bis 70 Jahren vor.

Vom österreichischen Fertighausverband wurde ein Artikel mit dem Titel „Fertighaus vs. Massivbau – warum Fertighäuser in puncto Nachhaltigkeit, Bauzeit und Lebensdauer punkten“ veröffentlicht. Darin wird unter anderem ein eigener Absatz dem Thema Lebensdauer gewidmet:

Fertighäuser haben in den letzten Jahren einen enormen Qualitätssprung gemacht und stehen Massivhäusern in puncto Lebensdauer um nichts nach. Moderne Fertighäuser sind so konzipiert, dass sie mehrere Generationen überdauern können. Die Verwendung von hochwertigen Materialien und die präzise Verarbeitung im Werk sorgen für eine hohe Langlebigkeit und Stabilität des Hauses. Massivhäuser gelten zwar als besonders robust, doch auch hier können Baumängel und Materialverschleiß die Lebensdauer beeinträchtigen.

Gegenständlich wird aufgrund der Bauausführung (Wolf Ultra - Megawand-ausführung der Außenwände, Vollwärmeschutz) von einer laut Literatur empfohlenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Bei einem Alter von 8 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren ergibt dies eine technische Wertminderung von 11,43 %.

Die gewählte achteckige Form des Wohnhauses und die somit entstandenen extravaganten Grundrisse führen zu erhöhten Herstellungskosten. Diese werden als verllorener Bauaufwand bezeichnet und mit 15 % wirtschaftlicher Wertminderung berücksichtigt.

Bauwert Wohnhaus, Geräteraum und Carport			
Wohnnutzfläche laut Einreichplan: 191 m ²		laut Angebot 2015 inkl. MwSt.	
			Neubauwert
Fundamentbausatz	32.225,00		
Betonschätzkosten	9.600,00		
Ausbauhaus mit Balkon, Geräteraum und Carport	405.913,00		
Haustechnik	73.124,00		
Innenausbau	69.566,00		
Änderung des Leistungsumfangs	32.841,00		
Bussystem	16.437,00		
Herstellungskosten 2015 hochgerechnet auf 2023	639.706,00	30,00%	831.618,00 €
Herstellungskosten 2015 hochgerechnet auf 2023 in €/m ² WNF	3.349,25 €		4.354,02 €
- lineare technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre	
	Restnutzungsdauer	62 Jahre	-11,43%
	Ø Baualter	8 Jahre	-95.054,00 €
- wirtschaftliche Wertminderung (von den Herstellungskosten)		-15,00%	-124.743,00 €
Bauwert Wohnhaus, Geräteraum und Carport			611.821,00 €

Wert der Außenanlagen

Die Literatur empfiehlt diesbezüglich Erfahrungssätze, weil es auf die Funktion der Außenanlagen und nicht auf deren Kosten ankommt (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ 83).

Der Zeitwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen wird mit 8 % des Gebäudewertes angesetzt.

Außenanlagen			
Befestigungen, Einfriedung, Pool, Grün	In Prozent des Bauwertes	8,00%	48.946,00 €
Zeitwert der Außenanlagen			48.946,00 €

3.2.3 Zusammenstellung Sachwerte

Zusammenstellung Sachwert		
Bodenwert		236.700,00 €
Bauwert		611.821,00 €
Zeitwert der Außenanlagen		48.946,00 €
Sachwert		897.467,00 €

3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung). Beim Verkehrswert handelt es sich gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 um einen Bruttobetrag gemäß Umsatzsteuergesetz.

Die gesamte Mondseeland-Region überzeugt durch ihre Historie, die Seenähe, den Seeblick, die Nähe zu Salzburg und zum Salzkammergut und wird von Touristen aus aller Welt ganzjährig besucht. Die Marktbeobachtung zeigt, dass in und rund um Mondsee, Zell am Moos, Haslau, Oberhofen reger Zuzug passiert und dementsprechend eine gute Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Eigentumsobjekten wie Wohnungen, Reihenhäusern, Doppelhäusern, Einfamilienhäusern besteht.

In den letzten Jahren wurden die Immobilienpreise durch verschiedene Krisen stark geprägt. Während der Covid-19-Pandemie (in den Jahren 2020 und 2021) konnten massive Preissteigerungen, teilweise auch weit über abbildbare Verkehrswerte beobachtet werden. Seit dem Jahr 2022 verlangsamten die aktuelle Wirtschaftslage, die erschwerten Konditionen bei der Kreditbeschaffung, Zinssteigerungen, sämtliche Teuerungen am Markt und damit erhöhte Betriebskosten, Energiekosten usw. die Preissteigerungen von bebauten Grundstücken bzw. Wohnhäusern und Eigentumswohnungen. Vielerorts sinkt die Nachfrage und in weiterer Folge auch der Preis. Zudem können die wirtschaftlich dargestellten Parameter einen starken, negativen Einfluss auf die Kaufkraft im gegenständlichen Preissegment haben.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich - wie bereits im Gutachten erwähnt - um ein Wohngebäude außerhalb des Ortszentrums von Zell am Moos. Das Wohnhaus mit Carport und Geräteraum wurde in extravaganter Design und gehobener Fertigteilbauweise errichtet. Neben herkömmlichen Außenanlagen besteht nordwestseitig des Wohnhauses ein Pool (mit Terrasse, Stützmauer und Außendusche), welcher im Zuge der Befundaufnahme instandhaltungs- bzw. instandsetzungsbedürftig erschien.

Die Lage am Rande der Siedlung, der aktuell unverbaute Blick in Richtung Westen und der vorhandene Pool sind positiv zu bewerten. Negativ können sich die Art, Ausführung, Ausstattung bzw. das gewählte Design des Wohnhauses und der Außenanlagen (befestigte Flächen, wenig Garten-/Grünflächen) und die Nutzung als Haustierhaushalt auswirken, von den allgemeinen Vorstellungen von Kaufinteressenten abweichen und somit unter Umständen den Käuferkreis einschränken. Für etwaige Adaptierungsarbeiten wie Ausmalen/Umgestalten und Sanieren des Poolbereiches können zusätzlich Kosten entstehen. Der Einfluss des zeitlich nicht abschätzbaren Leerstands auf die Bausubstanz, die zu vereinbarende Dienstbarkeit betreffend die Zufahrt und der Verbleib des Gartenhauses kann zu Unsicherheiten für einen Käufer führen. Auch das vorhandene und von Frau

Dr. Kristina Riedl separat bewertete Inventar kann für einen potentiellen Käufer durchaus subjektiv wertmindernde Einflüsse haben und eine mögliche Kaufentscheidung negativ beeinflussen.

Gegenständlich wird aufgrund der bereits angeführten, einflussreichen Merkmale und damit verbundenen Risiken die Liegenschaft betreffend, der aktuellen Markt- bzw. Finanzierungssituation und den nur schwer einschätzbaren negativen Auswirkungen des medialen Interesses auf die gegenständliche Liegenschaft und die Nachbarschaft (laut Literatur als merkantiler Minderwert bezeichnet) ein Marktanpassungsabschlag von 20 % vorgenommen.

Verkehrswert	
Sachwert	897.467,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	-20,00 % -179.493,00 €
Verkehrswert	717.974,00 €
Verkehrswert gerundet	718.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 789 Katastralgemeinde 50112 Zell am Moos, mit der Adresse Greith 34 in 4893 Zell am Moos, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet € **718.000,--**
 (in Worten: Euro siebenhundertachtzehntausend)

Zeitwert des Kaminofens € **3.000,--**
 (in Worten: Euro dreitausend)

3.4 Anmerkung

Die Sachverständige macht hier nochmal auf folgenden Punkt aufmerksam, welcher vorab im Detail nicht zu klären war und eine Rechtsfrage darstellt: Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt aktuell über die Zufahrtsstraße, welche sich auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück Nr. 1350/3 befindet. Im Falle einer Veräußerung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wäre eine Nutzungsvereinbarung

mit den zukünftigen Nachbarn und ein gegenseitig eingetragenes Servitut bzw. eine Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen. Auch der Verbleib bzw. die Konsesfähigkeit des Gartenhauses aus Holz, welches sich auf dem Nachbargrundstück Nr. 1350/3 befindet, jedoch zu einem kleinen Teil über die Grundstücksgrenze ragt, wäre rechtlich zu klären. Die Sachverständige übernimmt hierfür keine Haftung.

Sämtliches Inventar wurde von der eigens dafür bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl aufgenommen und bewertet, stellt keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und ist im gegenständlichen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Festgehalten sei, dass zumindest Teile des fest verbundenen Inventars wie die Einbauküche oder die Sanitäreinrichtungen für die gegenständliche Liegenschaft bzw. den zukünftigen Eigentümer einen benutzerorientierten, praktischen Mehrwert darstellen und die Immobilie am Markt insgesamt objektiv aufwerten können.

Eine gemeinsame Verwertung der Liegenschaft mit der Einbauküche und den Sanitäreinrichtungen kann aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheinen!



Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Ing. Elisabeth Hilber