



BAUMEISTER
ING. WERNER

BAYER

BAUMEISTER
ING. KLÄUS, ÄE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



Bezirksgericht Güssing
Grabenstraße 2
7540 Güssing

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 09.06.2026/nb
Unser Zeichen: 714/26

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der **Wohnung (72/1220 Anteile)** der Liegenschaft mit der EZ 809, Gst. Nr. 270 und 279, KG 31126 Rudersdorf, BG Güssing, in **7571 Rudersdorf, Hauptstraße 10/2/6** (Festgehalten wird, dass es sich um die Wohnung 10/2/5 handelt).

- Auftraggeber:** Bezirksgericht Güssing
Geschäftszahl **6 E 2/26 w**
- Betreibende Partei:** TeamBank Österreich – Niederlassung der TeamBank AG Nürnberg
Fleischmarkt 1/6/12, 1010 Wien
- Vertreter:** Dr. Peter Hauser Rechtsanwälte
Eberhard-Fugger-Straße 2a, 5020 Salzburg
- Verpflichtete Partei:** **Alois KASPAR**
Hauptstraße 10 Stg. 2/5, 7571 Rudersdorf
- Stichtag:** 21.04.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme
- Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der Wohnung auf der oben genannten Liegenschaft
- Wegen:** EUR 33.310,33 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	11
2.3	Flächenwidmung:.....	13
2.4	Kontaminierung:.....	14
2.5	Radonschutz- und -vorsorgegebiete:	16
2.6	Lärminformation:.....	17
2.7	Maße:	20
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	20
2.9	Infrastruktur:	20
2.10	Nutzung:	20
2.11	Gebäudebeschreibung:.....	21
2.11.1	Wohnblock mit der darin befindlichen Wohnung:	21
2.12	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	25
3	BEWERTUNG.....	26
3.1	Wertermittlung:	38
4	FOTODOKUMENTATION	53

Der Verkehrswert der **Wohnung (72/1220 Anteile)** der Liegenschaft mit der EZ 809, Gst. Nr. 270 und 279, KG 31126 Rudersdorf, BG Güssing, in **7571 Rudersdorf, Hauptstraße 10/2/6** (Festgehalten wird, dass es sich um die Wohnung 10/2/5 handelt) beträgt

€ 111.000,00

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 21.04.2026 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- Verpflichtete Partei Alois Kaspar
- Lebensgefährtin Silvia Kobalt

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 809

Katastralgemeinde 31126 Rudersdorf

Anteil 72/1220

BLNr. 24

Bei meiner Befundaufnahme angegeben wird, dass es sich nicht um die Wohnung 10/2/6 handelt, sondern um die Wohnung 10/2/5, nachdem, wie aus dem Bestandsplan ersichtlich, die Top 6 wesentlich größer ist und die Flächenausmaße mit der Wohnung Top Nr. 5 nicht übereinstimmen.

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.
5. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
6. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
7. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
8. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
9. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
10. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
11. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
12. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
13. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
14. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
15. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
16. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
17. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
18. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
19. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
20. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
21. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
22. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
23. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
24. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.

25. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
26. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
27. Zeitschrift „Sachverständige“.
28. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
29. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
30. „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 31126 Rudersdorf EINLAGEZAHL 809
 BEZIRKSGERICHT Güssing

.....
 Letzte TZ 947/2026
 WOHNUNGSEIGENTUM
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung SGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
270	G GST-Fläche	*	491
	Bauf. (10)		281
	Bauf. (20)		210
			Hauptstraße 10
279	G GST-Fläche	*	440
	Bauf. (10)		325
	Bauf. (20)		115
GESAMTFLÄCHE			931

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

..... A1

1 ANTEIL: 117/1220
 Joachim Sifkovits
 GEB: 1965-03-02 ADR: Kapellenweg 4, Rudersdorf 7571
 b 1115/1982 Wohnungseigentum an Amt/Stiege II
 e 1922/2005 IM RANG 1578/2005 Kaufvertrag 2005-07-13 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 94/1220
 Elke Wagner
 GEB: 1961-05-06 ADR: Augasse 4, Rudersdorf 7571
 b 1115/1982 Wohnungseigentum an Geschäft 2/Stiege I
 g 1120/2008 IM RANG 616/2008 Kaufvertrag 2008-03-27 Eigentumsrecht
 h 1120/2008 Belastungs- und Veräußerungsverbot

4 ANTEIL: 71/1220
 Oliver Sadlon
 GEB: 1999-08-07 ADR: Leitersdorf 166, Feldbach 8330
 c 1115/1982 Wohnungseigentum an W 3/Stiege I
 i 1476/2013 IM RANG 21638/2012 Schenkungsvertrag 2012-12-18
 Eigentumsrecht
 j 1476/2013 Belastungs- und Veräußerungsverbot

9 ANTEIL: 70/1220
 Klaus Pumm
 GEB: 1961-10-15 ADR: Hauptstr. 10, Rudersdorf 7571
 b 1115/1982 Wohnungseigentum an W 6/Stiege I
 c 185/1986 Kaufvertrag 1985-10-14 Eigentumsrecht
 d gelöscht

10 ANTEIL: 46/1220
 Elisabeth Lind
 GEB: 1976-09-21 ADR: Unterrettenbach 50, Sinabelkirchen 8261

..... A2

..... B

- b 1115/1982 Wohnungseigentum an Geschäft 3/Stiege II
h 215/2010 IM RANG 67/2010 Kaufvertrag 2009-12-23 Eigentumsrecht
- 13 ANTEIL: 71/1220
Mario Braun
GEB: 1990-04-26 ADR: Taborweg 1, Rudersdorf 7571
a 1115/1982 Wohnungseigentum an W 4/Stiege II
d 2211/2014 Einantwortungsbeschluss 2014-04-22 Eigentumsrecht
- 18 ANTEIL: 32/1220
Joachim Sifkovits
GEB: 1965-03-02 ADR: Hauptstraße 10, Rudersdorf 7571
b 1115/1982 Wohnungseigentum an W 1/Stiege III
c 2400/2010 Kaufvertrag 2010-09-17 Eigentumsrecht
- 19 ANTEIL: 33/1220
Stevo Protic
GEB: 1956-07-05 ADR: Hauptstr. 13, Rudersdorf 7571
c 1115/1982 Wohnungseigentum an W 3/Stiege III
f 1272/1998 IM RANG 2637/1997 Kaufvertrag 1997-11-20 Eigentumsrecht
- 24 ANTEIL: 72/1220
Alois Kaspar
GEB: 1982-04-27 ADR: Grazerplatz 2, Fürstenfeld 8280
a 1115/1982 Wohnungseigentum an W 6/Stiege II
d 2265/2007 Kaufvertrag 2007-07-05 Eigentumsrecht
- 25 ANTEIL: 220/2440
Astrid Jaendl geb. Kern
GEB: 1974-11-06 ADR: Hauptstr. 10/3, Rudersdorf 7571
b 1115/1982 Wohnungseigentum an W 3/Stiege II
f 1459/2004 IM RANG 1350/2004 Kaufvertrag 2004-07-02 Eigentumsrecht
g 1702/2006 Namensänderung
- 26 ANTEIL: 142/2440
Reingard Thaller
GEB: 1956-07-25 ADR: Hauptstr. 10, Rudersdorf 7571
a 1115/1982 Urkunde 1982-04-09 Eigentumsrecht
b 1115/1982 Wohnungseigentum an W 5/Stiege I
c 1256/2009 gerichtl Vergleich 2006-03-29 Eigentumsrecht
d 1256/2009 Zusammenziehung der Anteile
- 28 ANTEIL: 29/1220
Elisabeth Hammer
GEB: 1966-04-19 ADR: Lahnbachweg 2/1, Rudersdorf 7571
a 1115/1982 Wohnungseigentum an W 4/Stiege III
b 2099/2013 IM RANG 1506/2013 Kaufvertrag 2013-08-20 Eigentumsrecht
c 2099/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 29 ANTEIL: 29/1220
Stefanie Hammer
GEB: 1990-12-30 ADR: Lahnbachweg 2/1, Rudersdorf 7571
a 1115/1982 Wohnungseigentum an W 4/Stiege III
b 2099/2013 IM RANG 1506/2013 Kaufvertrag 2013-08-20 Eigentumsrecht
c 2099/2013 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 30 ANTEIL: 26/305
Anneliese Hammer
GEB: 1984-10-21 ADR: Übersbachgasse 47, Fürstenfeld 8280
a 1115/1982 Wohnungseigentum an Geschäft 1/Stiege I
b 5459/2020 IM RANG 5105/2020 Kaufvertrag 2020-09-30 Eigentumsrecht
- 31 ANTEIL: 58/1220
Rene Kous
GEB: 1974-07-23 ADR: Mayersdorf 57, Hitzendorf 8151
a 1115/1982 Wohnungseigentum an W 6/Stiege III
b 4564/2021 IM RANG 3314/2021 Kaufvertrag 2021-06-30 Eigentumsrecht
- 32 ANTEIL: 220/2440
Friederike Fritz

- GEB: 1933-06-26 ADR: Hauptstraße 10/2/6, Rudersdorf 7571
 a 1115/1982 Urkunde 1982-04-09 Eigentumsrecht
 b 1115/1982 Wohnungseigentum an W 5/Stiege II
 c 6598/2021 Amtsbestätigung 2021-09-23 Eigentumsrecht
 d 6598/2021 Zusammenziehung der Anteile
- 33 ANTEIL: 33/1220
 Manuel Lang-Mühlhauser
 GEB: 2002-04-28 ADR: Hauptstraße 50, Neudau 8292
 a 1115/1982 Wohnungseigentum an W 5/Stiege III
 b 1310/2024 Kaufvertrag 2023-10-03, Einantwortungsbeschluss 2023-10-10
 Eigentumsrecht
- 34 ANTEIL: 70/2440
 Wolfgang Panner
 GEB: 1964-07-13 ADR: Angerweg 6, Rudersdorf 7571
 a 1115/1982 Wohnungseigentum an W 4/Stiege I
 b 1351/2009 Schenkungsvertrag 1996-05-21, Kaufvertrag 2009-07-03
 Eigentumsrecht
 c 3747/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 3747/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 35 ANTEIL: 70/2440
 Mag. Romi Andrea Panner
 GEB: 1966-10-07 ADR: Angerweg 6, Rudersdorf 7571
 a 1115/1982 Wohnungseigentum an W 4/Stiege I
 b 3747/2024 Schenkungsvertrag 2024-02-08 Eigentumsrecht
 c 3747/2024 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 d 3747/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- C
- 3 auf Anteil B-LNR 26 32
 a 322/1968 Schuldschein 1968-01-09
 PFANDRECHT 1,700.000,--
 7,5 % Z, 10 % VZ, NGS 170.000,-- für
 Landes-Hypothekenanstalt für das Burgenland
 d 2074/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten
 Landes-Hypothekenanstalt für das Burgenland
 e 1115/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 584
 h gelöscht
- 4 auf Anteil B-LNR 26 32
 a 2074/1971 Schuldschein 1971-03-18
 PFANDRECHT 800.000,--
 7,5 % Z, 10 % VZ, NGS 80.000,-- für
 Landes-Hypothekenanstalt für das Burgenland
 d 2074/1971 Lösungsverpflichtung zugunsten Land Burgenland
 e 1115/1982 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
 aus EZ 584
 h gelöscht
- 9 auf Anteil B-LNR 30
 37 auf Anteil B-LNR 3
 a 1120/2008
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
 Kurt Wagner, geb 1963-04-26
 b 20501/2012 VORRANG von LNR 43 vor 37
- 40 auf Anteil B-LNR 10
 a 273/2010 Pfandurkunde 2010-01-11
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
 für Raiffeisenbank Lafnitztal registrierte Genossenschaft
 mit beschränkter Haftung (FN 123436z)
- 43 auf Anteil B-LNR 3
 a 20501/2012 Pfandurkunde 2012-07-05

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 97.500,--
für Volksbank Süd-Oststeiermark e.Gen. (FN 37960z)
- b 20501/2012 VORRANG von LNR 43 vor 37
- c gelöscht
- 44 auf Anteil B-LNR 4
- a 1476/2013
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt II Schenkungsvertrag
2012-12-18 für
Bernhard Pranger geb 1971-06-09
Miriam Sadlonova geb 1973-02-08
- 45 auf Anteil B-LNR 4
- a 1476/2013
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Bernhard Pranger geb 1971-06-09
Miriam Sadlonova geb 1973-02-08
- 48 auf Anteil B-LNR 24
- a 1445/2015 Pfandurkunde 2015-07-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--
für Erste Bank der oesterreichischen Sparkassen AG
(FN 286283f)
- b gelöscht
- 50 auf Anteil B-LNR 24
- a 1704/2017 Zahlungsbefehl 2017-07-10
PFANDRECHT vollstr EUR 96,44
12 % Z aus EUR 89,44 seit 2016-12-11
12 % Z aus EUR 7,-- seit 2016-12-13
Kosten EUR 82,98 samt 4 % Z seit 2017-07-10
Kosten EUR 114,91, EUR 35,--, Kosten EUR 120,09 für Tank
Roth GmbH (4E 1045/17b)
- 51 auf Anteil B-LNR 24
- a 2502/2017 Versäumungsurteil 2017-08-10
PFANDRECHT vollstr EUR 698,39
0,75 % Z aus EUT EUR 698,39 seit 2017-03-27
Kosten EUR 441,-- samt 4 % Z seit 2017-08-10
Kosten EUR 240,28; EUR 35,--; Kosten EUR 208,77 für
CLUB.WEISS Handels-GmbH (4E 1274/17d)
- 55 auf Anteil B-LNR 1 18
- a 6884/2019 Pfandurkunde 2019-12-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Großwilfersdorf eGen (FN 67345m)
- b gelöscht
- 56 auf Anteil B-LNR 30
- a 5459/2020 Pfandurkunde 2020-01-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Jennersdorf eGen (FN 123421b)
- b gelöscht
- 57 auf Anteil B-LNR 31
- a 4564/2021 Pfandurkunde 2021-07-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Raiffeisenbank Graz-Straßgang eGen (FN 53593p)
- b gelöscht
- 58 auf Anteil B-LNR 34
- a 3747/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Mag. Romi Andrea Panner geb 1966-10-07
- 59 auf Anteil B-LNR 35
- a 3747/2024
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
für Wolfgang Panner geb 1964-07-13

60 auf Anteil B-LNR 24
a 276/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 36.533,23 samt 16,13 %
Zinsen p.a. aus EUR 33.310,33 seit 19.05.2025, Zinsen von
EUR 1.897,64 und der Kosten von EUR 2.084,48 samt 4 %
Zinsen p.a. seit 26.11.2025 sowie der Kosten des
Exekutionsantrags von EUR 1.390,36 für
TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG
Nürnberg (FN 305043v) (6E 2/26w)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2018 war diese Einlage im Bezirksgericht Jennersdorf.

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.

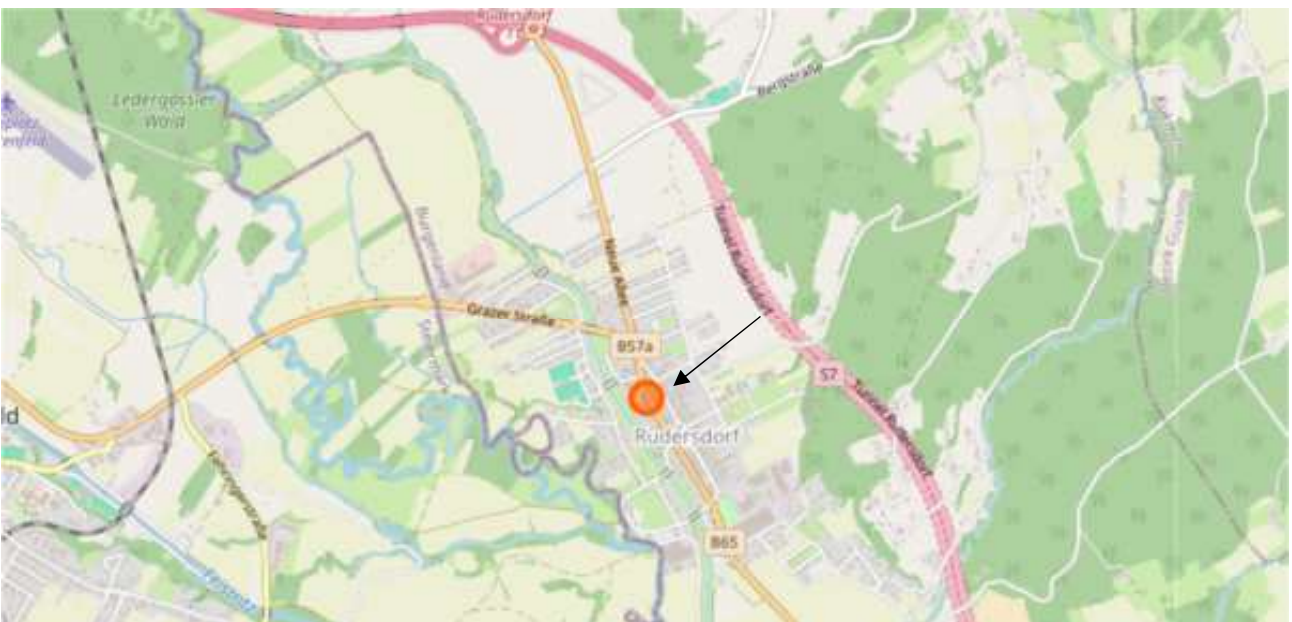
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Dieser Wohnblock mit den drei Stiegehäusern liegt im Zentrum von Rudersdorf, direkt an die Hauptstraße anschließend. Die Lage der Grundstücke ist leicht geneigt, die Figuration der beiden Grundstücke trapezförmig. Die umliegenden Grundstücke sind mit diversen Wohn-, Neben- und Geschäftsgebäuden bebaut und befindet sich in unmittelbarer Nähe der Nah & Frisch Weber mit Post-Partner.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen, sind die Grundstücke als „BD“ – Bauland-Dorfgebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

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

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

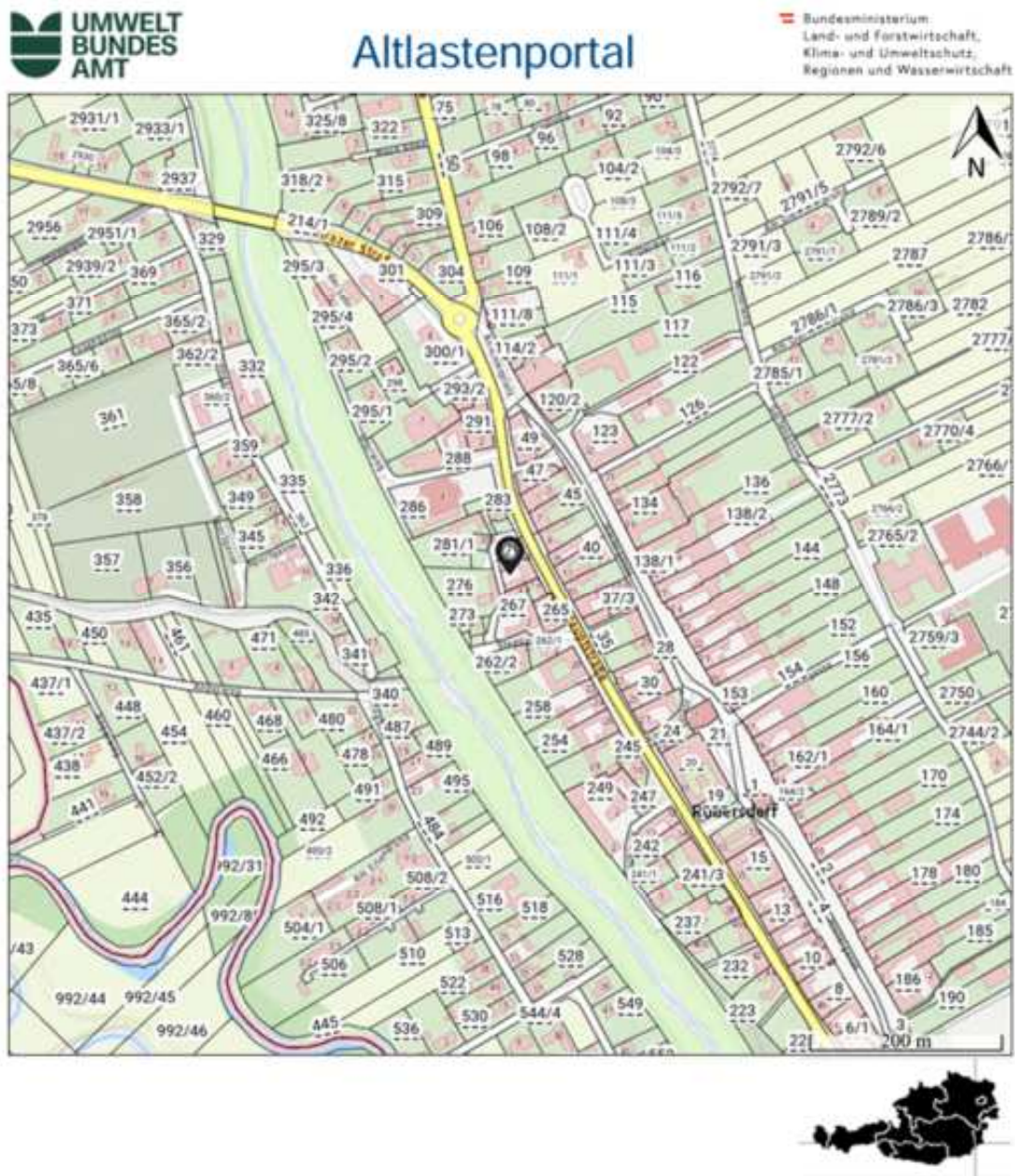
- Ablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist
- Ablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

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

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



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 Radonschutz- und -vorsorgegebiete:

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen festgelegt wurden. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das bewertungsgegenständliche Gebiet nicht im Radonvorsorgegebiet und handelt es sich auch um kein Radonschutzgebiet.



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, vom Gebäudetyp (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nicht drückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

2.6 Lärminformation:

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien, wie z.B. der Raumordnung, herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

**2022 Schienenverkehr:
 24h-Durchschnitt**

Überleitung

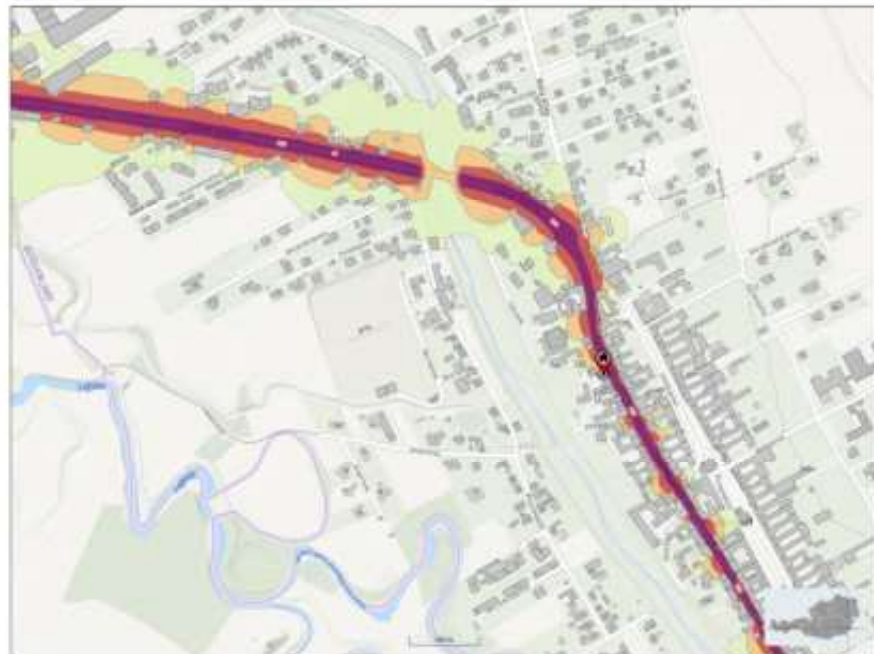
Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überleitet, in den Überleitungsübersichten kann es zur Überschneidung der tatsächlichen Lärmzonen von bis zu drei Dezibel kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzlinie
- Linienquerschnitt Straßenbahnen
- Linienquerschnitt Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwand
- Abwehrleiste
- Ballungsräume
- Ballungsräumgrenzen

Suche: 1571 Rudersdorf, Hauptstraße 10 Sg
 2
 Adresse
 Hauptstraße 10 Sg 2, 1571 Rudersdorf
 47.05072°N 16.12510°D
 Seehöhe: 247 m

Straße 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.770 © BMM, © BALK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basecamp.at
 Druckdatum: 3.6.2025 <https://map.laerminfo.at>

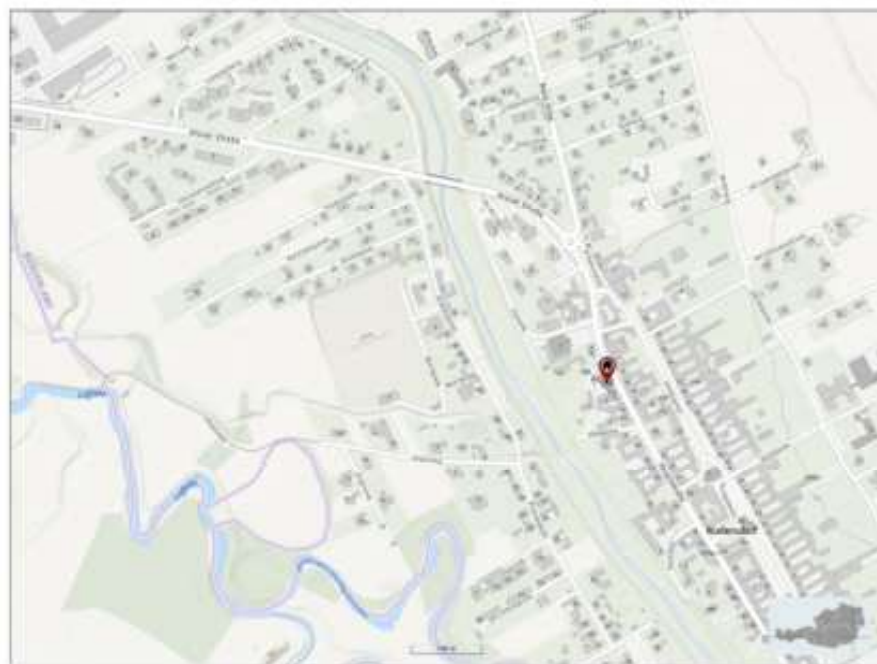
**2022 Flugverkehr:
 24h-Durchschnitt**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzlinie
- Flughafen
- Ballungsräume
- Ballungsräumgrenzen

Suche: 1571 Rudersdorf, Hauptstraße 10 Sg
 2
 Adresse
 Hauptstraße 10 Sg 2, 1571 Rudersdorf
 47.05072°N 16.12510°D
 Seehöhe: 247 m

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h



Maßstab: 1 : 5.770 © BMM, © BALK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basecamp.at
 Druckdatum: 3.6.2025 <https://map.laerminfo.at>

2022 Industrie (IPPC) - Anlagen:
24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Gebäuden für laute/runde
industrielle Tätigkeiten (IPPC, BHKW) in
Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht
sind Zuschläge enthalten, Berichtsjahr 2022.

- < 75 dB
- 75 - 75,99
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzgeräuslinie
- Gebäude
- Anlagen (BHKW)
- Anlagen (BHKWT)
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suche: 7571 Rudersdorf, Hauptstraße 10 Stg. 2
 Adresse:
 Hauptstraße 10 Stg. 2, 7571 Rudersdorf
 47.06072°N 16.12010°O
 Seehöhe: 247 m

Flugverkehr 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 5 770
 © BMMB, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichzeitdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basecamp.at
 Druckdatum: 3.6.2025
<https://maps.laerm.info.at>

2022 Industrie (IPPC) - Anlagen:
24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
Lärmpegel von Gebäuden für laute/runde
industrielle Tätigkeiten (IPPC, BHKW) in
Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht
sind Zuschläge enthalten, Berichtsjahr 2022.

- < 75 dB
- 75 - 75,99
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzgeräuslinie
- Gebäude
- Anlagen (BHKW)
- Anlagen (BHKWT)
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suche: 7571 Rudersdorf, Hauptstraße 10 Stg. 2
 Adresse:
 Hauptstraße 10 Stg. 2, 7571 Rudersdorf
 47.06072°N 16.12010°O
 Seehöhe: 247 m

IPPC 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 5 770
 © BMMB, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichzeitdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basecamp.at
 Druckdatum: 3.6.2025
<https://maps.laerm.info.at>

2.7 Maße:

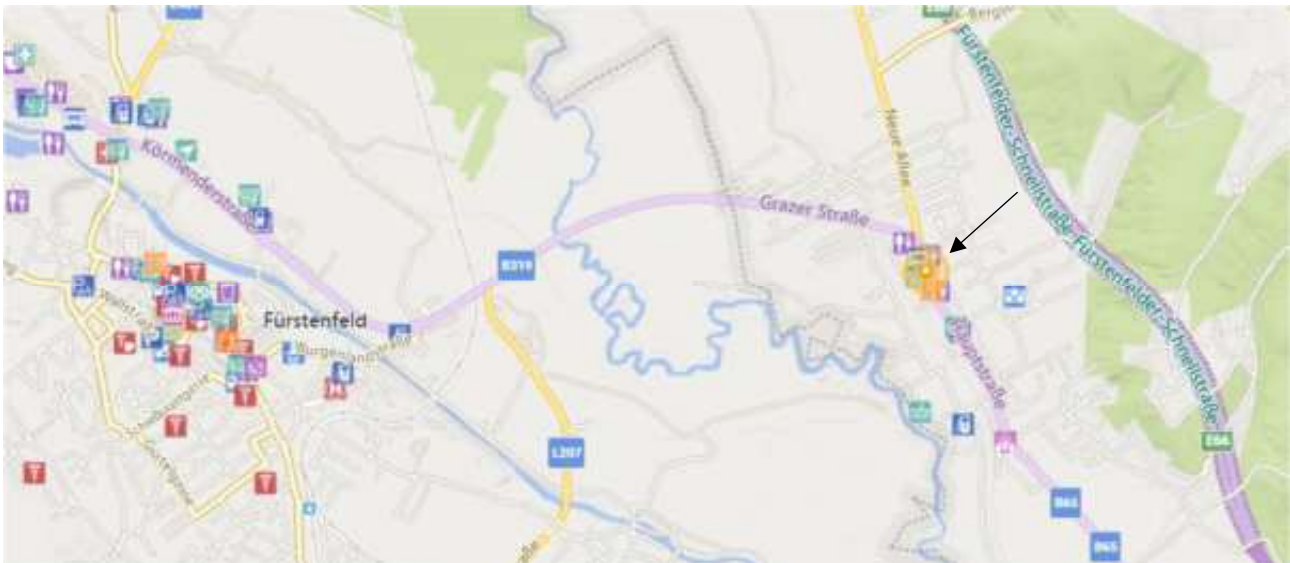
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem Nutzwertgutachten entnommen bzw. in Natura überprüft.

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Wohnblock ist zur Gänze erschlossen und sind Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss zugeleitet.

2.9 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte sowie öffentliche Haltestellen sind in Rudersdorf, Fürstenfeld bzw. Güssing vorhanden.



2.10 Nutzung:

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.11 Gebäudebeschreibung:

2.11.1 Wohnblock mit der darin befindlichen Wohnung:

Auf vor genannter Liegenschaft befindet sich ein Gebäude mit L-förmigen Grundriss mit 3 Stiegen. Die 3 Stiegen sind mit Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoss, viergeschossig und in Massivbauweise ausgeführt. Bei der Stiege 1 und 2 handelt es sich um Wohn- und Geschäftsgebäude. Bei der Stiege 3 um eine Wohnhausanlage.

In der **Stiege 1** (Südtrakt) befinden sich im Erdgeschoss 2 sonstige selbstständige Räumlichkeiten (Lokal/Büro) und im 1. und 2. Obergeschoss jeweils 2 Wohnungen.

Die Wohnungen sind mit Loggien und Balkonen ausgestattet. Die den Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten als Zubehör zugehörigen Keller befinden sich im Kellergeschoss.

In der **Stiege 2** (Mitteltrakt) befinden sich im Erdgeschoss ebenfalls 2 sonstige selbstständige Räumlichkeiten (Lokal/Büro) und im 1. und 2. Obergeschoss wiederum je 2 Wohnungen.

Die Wohnungen sind ebenfalls mit Loggien und Balkonen ausgestattet. Die den Wohnungen und sonstigen selbstständigen Räumlichkeiten als Zubehör zugehörigen Keller befinden sich im Kellergeschoss der Stiege 1 und 2.

In der **Stiege 3** (Westtrakt) befinden sich im Erd-, sowie im 1. und 2. Obergeschoss ausschließlich 2 Wohnungen.

Die Wohnungen sind mit Loggien und Balkonen ausgestattet. Die den Wohnungen als Zubehör zugehörigen Keller befinden sich im Kellergeschoss.

Die Geschosse untereinander sind in allen 3 Stiegen durch Massivstiegen miteinander verbunden. Aufzugsanlagen sind nicht vorhanden.

Zur Westseite im Anschluss an die Stiege 1 befindet sich ein eingeschossiges Garagengebäude mit 5 KFZ Garagenstellplätzen.

Die Wohnung des Verpflichteten befindet sich in der Stiege 2 im 2. Obergeschoss und bestehen an Räumlichkeiten: Essraum, Schlafzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum sowie Vorraum und Gangflächen.

Hofseitig besitzt die Wohnung eine Loggia – Balkon und ist der Wohnung zugehörig ein Kellerabteil, nicht jedoch eine Stellplatzfläche.

Die Aufschließung und Erreichung der Stiege 2 erfolgt von der Hauptstraße aus über ein zentral liegendes Stiegenhaus, sodass sämtliche Geschosse von diesem Stiegenhaus erreichbar sind. Eine Aufzugsanlage im Haus besteht nicht.

Technischer Bericht – soweit auf die Wertigkeit Einfluss nehmend und augenscheinlich ersichtlich:

Fundierung: Aufgrund des Alters dürfte es sich um Betonfundamente handeln, ob Streifenfundament oder Bodenplatte ist nicht bekannt.

Aufgehendes Mauerwerk: Aufgrund der Wandstärken dürfte dieses in Ziegeln errichtet worden sein. Das Gleiche betrifft die Dünnwände.

Decken: Über den Geschossen bestehen durchwegs massive Decken, dem Baujahr entsprechend schließend Fertigteildecken (Träger/Einhänger).

Dachkonstruktion: Das Gebäude besitzt ein Steildach, die Dachvorsprünge sind mit Nut- und Federbrettern verschalt.

Dachdeckung: Welleterniteindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Essraum:

Holzparkettboden, Wände und Decke gemalt, Holztür mit Stock als Zugang, zur Belichtung ein zweiflügeliges Holzfenster mit Fensterbrett und einen Heizkörper.

Schlafzimmer:

Holzparkettboden, Wände und Decke gemalt, zweiteiliges Holzfenster mit Holzfensterbrett und Heizkörper sowie Zugang über eine Holztür mit Stock. Die Fenster haben alle Kunststoffrollos.

Wohnzimmer:

Holzparkettboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Holztüre mit Stock als Zugang, zum Balkon – Loggia eine Kombination zweiflügeliges Holzfenster, einflügelige Türe, jeweils verglast, der Heizkörper im Parapetbereich. Auch hier sind Rollos vorhanden.

Küche:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, zweiteiliges Holzfenster mit Rollos, Werzalitfensterbrett und Heizkörper sowie Holzglastür mit Stock, eingebaut ist eine Küche mit Abwäsche und Armatur.

Badezimmer:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke in Holz verkleidet, Holztür mit Stock, kleinformatiges Holzfenster mit undurchsehbarer Verglasung und eine Glaslichte mit Entlüftung zum WC hin, Röhrenheizkörper hinter der Tür, eingebaut ist eine Liegewanne und ein Waschbecken mit Armatur, bei der Wanne eine Spritzschutzwand mit Kunststoffverglasung, auffaltbar.

WC:

Fliesenboden, Wände auf Türstockhöhe verflies, darüberliegend Wände und Decke gemalt, Holztür mit Stock, kein Heizkörper, Entlüftung mit Glaslichte zum Badezimmer und ein Stand-WC eingebaut.

Abstellraum:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, kein Fenster, keine Be- und Entlüftung, Faltwand aus Kunststoff zum Vorraum. Eingebaut ein Waschmaschinenanschluss.

Vorraum und Gangflächen:

Fußböden verflies, Wände und Decke gemalt, kein Heizkörper (war vorhanden, abgebaut), Sprechanlage besteht, die Eingangstür besteht aus einer Holztür, verglast, mit zylindrischem Schloss und hat die Tür eine Mehrfachverriegelung.

Loggia/Balkon:

Fliesenboden, die Fassade verputzt mit Färbelung, ohne Verbundsystem, zur Absturzsicherung ein Metallgeländer und vorhanden eine Markise als Sonnenschutz sowie die Sat-Anlage.

Stiegenhaus:

Die Geschosse untereinander sind über eine Betonstiege mit Kunststeinplatten belegt verbunden. Es handelt sich um eine Winkelstufenausbildung. Die Wand- und Deckenflächen des Stiegenhauses sind verputzt und gemalt, zur Absturzsicherung besteht ein Metallgeländer mit Kunststoffhandlauf. Die Belichtung des Stiegenhauses erfolgt über Profilitglasfenster mit integrierten, öffenbaren Flügeln und besteht vom 2. Obergeschoss des Stiegenhauses eine ausziehbare Treppe zum Dachraum. Der Eingang in das Stiegenhaus erfolgt über eine portalähnliche Konstruktion aus Kunststoff mit Gektür und sind Verglasungen vorhanden bzw. Selbstschließer. Vom Stiegenhaus besteht auch ein Ausgang zur rückwärtigen Hof- und Gartenfläche über eine verglaste Kunststofftür mit Oberlichte und Selbstschließer.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, sowohl in der Wohnung als auch im Stiegenhaus.

Fassadengestaltung: Edelputzfassade, die Sohlbänke bestehen aus Metall. Im Erdgeschoss sind Büro- und Geschäftslokale eingebaut, wo großflächige Portale bestehen und ist dieser erdgeschossige Bereich verflies.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Das Gebäude wird zentral beheizt über Radiatoren, vermutlich über eine Gastherme. Ein Zugang zum Heizraum war nicht möglich.

Bau- und Erhaltungszustand: Sowohl der gesamte Wohnblock als auch die Wohnung befinden sich in einem gebrauchsfähigen und durchaus guten Zustand. Gravierende Bauschäden sind nicht bekannt und auch augenscheinlich nicht ersichtlich.

2.12 Außenanlagen und Einfriedungen:

Der Zugang zum Stiegenhaus erfolgt über eine Vorlegestufe aus Granit, vom Gehsteig aus. Etwa mittig bei den Wohnblöcken besteht eine Ein- und Durchfahrt zum Innenhof, welche Durchfahrt mit Verbundsteinen belegt ist. Der gesamte Hofbereich ist mit Bitukiesbelag versehen und bestehen PKW-Stellplätze bzw. ist im Hofbereich vorhanden eine Garage mit fünf Stellplätzen. Ein Garagenplatz bzw. ein Stellplatz ist, laut Angabe bei der Befundaufnahme, nicht zugeordnet.

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 Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

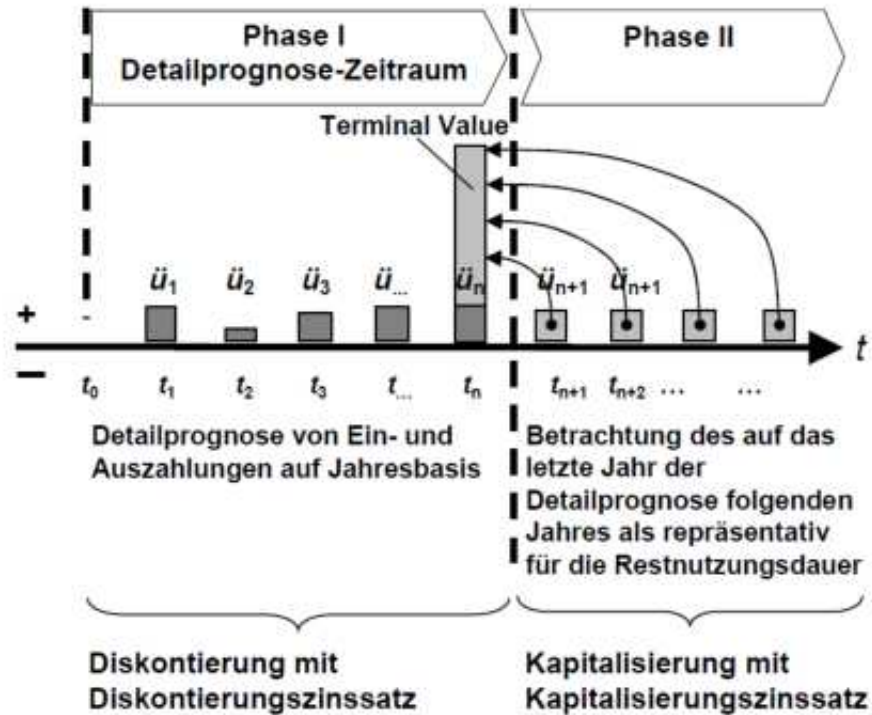
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

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

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

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der 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.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
5514//2024	2024	31126	1 116	30 000	26,88	6,0%	28,49
647/2022	2021	31126	707	21 960	31,06	15,0%	35,72
647/2022	2021	31126	613	19 040	31,06	15,0%	35,72
2337/2021	2021	31126	2 024	50 000	24,70	15,0%	28,41
2956/2023	2023	31126	783	29 754	38,00	9,0%	41,42
3418/2021	2021	31126	1 038	30 000	28,90	15,0%	33,24

4086/2025	2025	31126	1 050	47 000	44,76	3,0%	46,10
1928/2021	2021	31126	1 520	35 500	23,36	15,0%	26,86
185/2022	2021	31126	1 017	35 000	34,41	15,0%	39,57
4570/2025	2025	31126	960	30 720	32,00	3,0%	32,96

MITTELWERT € / m² 34,8

GST. 270 und 279:

931 m² à € 35 / m² € 32 585,00

GRUNDWERT € 32 585,00

72 / 1220 ANTEILE € 1 923,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohnung 10/2/6:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

Essraum	=	11,98 m ²
Schlafzimmer	=	14,79 m ²
Wohnzimmer	=	16,91 m ²
Küche	=	7,50 m ²
Badezimmer	=	3,00 m ²
WC	=	1,94 m ²
Abstellraum	=	2,50 m ²
Vorraum/Gangfläche	=	5,22 m ²
	=	63,84 m ²
Balkon/Loggia	=	5,73 m ²
Kellerabteil	=	18,60 m ²

Baukosten:

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

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
Wohnung	63,84	x	€ 2 400,00	€	153 216,00
Loggia	5,73	x	€ 960,00	€	5 501,00
Kellerabt.	18,60	x	€ 850,00	€	15 810,00
				€	174 527,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	34 905,00
				€	209 432,00

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.).

39% von	€ 209 432,00	-€	81 678,00
		€	127 754,00

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

2,75 =	12,53%	-€	16 008,00
Bauzeitwert		€	111 746,00

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen anteilig:

Bauzeitwert	€	2 950,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert-Anteil:	€	1 923,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohnung 10/2/6:	€	111 746,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen anteilig:	€	2 950,00
SACHWERT	€	116 619,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

-
- Verwaltungskosten
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
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 %
Industrieliiegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	540,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	6 480,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	130,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	1 675,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	194,00
abzögl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	77,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	4 404,00
Restnutzungsdauer i. M.:	44 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	20,55	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	90 502,00
zuzüglich Grundwert-Anteil:	€	1 923,00
ERTRAGSWERT	€	92 425,00

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Wohnung (72/1220 Anteile) der Liegenschaft mit der EZ 809, Gst. Nr. 270 und 279, KG 31126 Rudersdorf, BG Güssing, in 7571 Rudersdorf, Hauptstraße 10/2/6 (es handelt sich um die Wohnung 10/2/5)

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5% festgelegt mit gerundet

€ 111 000,00

(in Worten: einhundertelftausend)

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

A circular official seal of a certified appraiser (Sachverständiger) in green ink. The seal contains the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter and "BAUERBAU- und gerichtlich zertifizierter Ing. Werner BAYER" in the center. A handwritten signature in blue ink is written over the seal.

4 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen des Wohnblocks von der Straßenseite aus.



Gesamtaufnahmen des Wohnblocks von der Hofseite aus.



Allgemeiner Eingangsbereich mit Stiegenhaus.







Aufnahmen in der Wohnung.

Essraum.



Schlafzimmer.



Wohnzimmer.



Küche.



Badezimmer.



WC.



Abstellraum.



Vorraum und Gangflächen.



Balkon/Loggia.





Garage mit Stellplätzen am Grundstück.



