Dr. Erich Kaufmann

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Gemäß § 86 GOG wird auf die aufrechte Zertifizierung i. S. d. § 1 SDG hingewiesen)

Präsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.

4020 Linz, Hofmeindlweg 16 *Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695*
e-mail: svv.kaufmann@aon.at *UID: ATU 56518405*

Sg Herrn Rechtsanwalt
Dr. Wolfgang Strasser
Hauptplatz 11,4300 St. Valentin

Linz, 20.1.2025



BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Liegenschaft

EZ 362 Grundbuch 03112 Haag Stadt Bezirksgericht Haag

mit dem Firmengebäude der Fa. CLEEN Energy AG

Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag

Grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft:
CLEEN Energy AG
Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag
zur Gänze

Inhaltsverzeichnis / Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

1.2. Zweck

1.3. Bewertungsstichtag

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

2.2. Rechte und Lasten

2.3. Liegenschaft

2.4. Grundstücksbeschreibung

2.5. Baulichkeit

2.6. Ertragslage

3. Bewertung

4. Beilagen

Auszug aus google maps
Auszug aus der digitalen Katastralmappe
Flächenwidmungsplan
Planunterlage
Baubeschreibung
Vergleichspreisübersicht
Orthofoto
Fotoblätter

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Schriftlicher Auftrag vom 8.1.2025 durch Herrn Rechtsanwalt
Dr. Wolfgang Strasser Hauptplatz 11,4300 St. Valentin als Masseverwalter
der CLEEN Energy AG, Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag, diese als grundbücherliche Alleineigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft
EZ 362 Grundbuch 03112 Haag Stadt Bezirksgericht Haag
mit dem Firmengebäude der Fa. CLEEN Energy AG Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 362 Grundbuch 03112 Haag Stadt Bezirksgericht Haag
mit dem Firmengebäude der Fa. CLEEN Energy AG
Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag
als Grundlage für die Abwicklung des Sanierungsverfahrens über das Vermögen der Fa. CLEEN Energy AG

1.3. Bewertungsstichtag

20.1.2025 als Tag der Besichtigung

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Schriftlicher Auftrag vom 19.2.2024 durch Herrn Rechtsanwalt Dr. Wolfgang Strasser Hauptplatz 11,4300 St. Valentin als Masseverwalter der CLEEN Energy AG, Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag, diese als grundbücherliche Alleineigentümerin der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 362 Grundbuch 03112 Haag Stadt Bezirksgericht Haag mit dem Firmengebäude der Fa. CLEEN Energy AG Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag

- Besichtigung der Liegenschaft am 20.1.2025 in Anwesenheit der Herren
  - Florian Gietl (CEO der CLEEN Energy AG) und
  - RA Dr. Wolfgang Strasser

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Haag vom 8.1.2025

- Auszug aus der digitalen Katastralmappe

- Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Haag

- Einsichtnahme in den Bauakt im Stadtamt Haag am 20.1.2025
- Urkundensammlung im Grundbuch des Bezirksgerichtes Haag
- Markterhebung ortsüblicher Grundpreise im Bauamt am 20.1.2025und durch Internetabfrage an ImmonetZT am 11.1.2025
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung"
  7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
  Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich
  Stand Juli 2022, Wien
  Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken"
  9. Auflage 2020, Köln
- „Bewertung von Wohnhäusern, Büro- und Geschäftsliegenschaften", Unterlage zum Seminar am 13.3.2002 des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150 vom 19.3.1992
- Immobilien-Preisspiegel 2024
- Empfehlung des Hauptverbandes der allg. ger. beeideten Sachverständigen Österreichs zur Wahl des Kapitalisierungszinsfußes in „Sachverständige" Heft 2/2024 Seite 91 und für Herstellkosten und Heft 3/2024 Seite 150

Gegenstand dieses Gutachtens sind Grund und Gebäude ohne Inventar.

Energieausweis besteht nicht, was in der Bewertung berücksichtigt wird.

Eventuelle Altlasten im Grund und am Gebäude sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden).
Somit beruht der ermittelte Wert auf der Annahme, dass auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet

Allgemeine Bewertungsvoraussetzungen:

1. Der Verkehrswertermittlung werden nur Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar oder sonst bekannt waren.

2. Objekte dieser Art werden zu gewerblichen Zwecken genutzt. Für Interessenten besteht in der Regel die Möglichkeit des Vorsteuerabzuges, weshalb sich alle Kostenansätze exklusive einer allfälligen Umsatzsteuer verstehen.
3. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben entnommen und auch keine Verkleidungen entfernt.
   Die Qualität der Ausführung und Erhaltung wird lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Materials beurteilt. Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können nicht eingeschätzt werden.
   Darüberhinaus kann nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind.
   Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation), sowie aller sonstigen technischen Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft werden kann.
   Darüber hinaus wird die Liegenschaft auch nicht auf den Verlauf etwaiger – im Bereich des Erdreiches verlegter - Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen und Einbauten untersucht.
   Es ist daher durchaus möglich, dass bei einer nachfolgenden Begutachtung festgestellt wird, dass das Gebäude verdeckte Mängel, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat.
4. Angenommen wird, dass konsensgemäß gebaut worden ist, und daher keine rele vanten Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind.
5. Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellkos ten wird vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt und dabei von einer jeweiligen Nutzung des Objektes üblichen Ausführung ausgegangen.
6. Sämtliche Erhebungen, Angaben und Analysen erfolgen nach bestem Wissen und Gewissen. Sofern Daten, Aussagen oder Informationen Dritter verarbeitet werden, sind diese als solche ausgewiesen. Wenngleich auf die Zuverlässigkeit solcher Quellen geachtet wird, kann für deren Richtigkeit keine Haftung übernommen werden.
7. Angesichts der Unsicherheit einzelner, in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.
8. Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sach verständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor.
9. Dritten gegenüber wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrücklich ausgeschlossen.

2. Befund

2.1. Grundbuchsstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03112 Haag Stadt EINLAGEZAHL 362
BEZIRKSGERICHT Haag

****
Letzte TZ 1618/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
138/5		GST-Fläche	*	694	
		Bauf.(10)		246	
		Bauf.(20)		448	Höllrieglstraße 8a

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
********** A2 **********
********** B **********
4 ANTEIL: 1/1
CLEEN Energy AG (FN 460107d)
ADR: Höllrieglstraße 8a, Haag 3350
a 1618/2022 IM RANG 1406/2022 Kaufvertrag 2022-06-03 Eigentumsrecht
********** C **********
4 a 1618/2022 Pfandurkunde 2022-06-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Haag.
Vor dem 01.09.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Amstetten.

****

2.2. Rechte und Lasten

Im A2-Blatt der EZ 362 gibt es keine Eintragung

Im C-Blatt ist nur das wertunerhebliche Pfandrecht für Raiffeisenbank Donau – Ameis berg eGen über EUR 1.000.000.- einverleibt.

Auf außerbücherliche Belastungen gibt es keinen Hinweis, sodass von deren Lastenfreiheit ausgegangen wird.

2.2. Liegenschaft

Massiv gebautes, nichtunterkellertes, zweigeschoßiges (inkl. DG) Firmen (Büro) gebäude mit Sattel- und Flachdach und Kfz-Abstellplätzen im Freien in
Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag
EZ 362 Grundbuch 03112 Haag Stadt Bezirksgericht Haag

Das Eigentumsrecht an der EZ 362 ist für
CLEEN Energy AG
Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag
zur Gänze einverleibt.

2.3. Grundstücksbeschreibung

Im A1-Blatt der EZ 362 ist das Grundstück Nr.138/5

- Bauf 246 m²
- Bauf 448 m²

GST-Fläche 694 m² eingetragen.

Dieses Grundstück (bzw. das darauf befindliche Gebäude) wird derzeit im Rahmen eines Firmensitzes (Bürogebäude) genutzt und ist in dem vom Gemeinderat beschloss enen (Stand 19.10.2022) und durch Bescheid des Amtes der NÖ Lds. Regierung Abt. RU vom 6.2.2023, Kennz. RU1-R-217/062-2021 aufsichtsbehördlich genehmigten, rechtskräftigen, beiliegenden Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Haag im Maßstab 1 : 5000 als „Bauland Kerngebiet“ ausgewiesen.

Bebauungsplan besteht keiner, sodass vorrangg die Bestimmungen der NÖ BauO gelten.

Das ebene Grundstück Nr. 138/5 mit 694 m² (lt. Grundbuchsauszug) hat eine rechteckige Form, ist ca. 37 m lang und maximal ca. 19 m breit.

Die Liegenschaft befindet sich im Westen des Mostviertels im innersten Zentrum der

an der Höllrieglstraße und ist vom(n)

- westlichen Hauptplatz ca. 150 m,
- der nordöstlichen Westautobahnanschlussstelle „HAAG“ ca 2,8 km und
- der nordwestlichen Bahnhaltestelle ca. 500 m

(jeweils Luftlinie) entfernt.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung ist gemischt.

Gegenüber auf der anderen Straßenseite befindet sich das Bezirksgericht, daneben die Höhere Frauenberufsschule.

Im Zentrum der Stadt Haag gibt es alle infrastrukturellen Einrichtungen einer Kleinstadt.

Die volle verkehrsmäßige Erschließung ist von der Höllrieglstraße aus gegeben, sodass eine ganzjährige Zu-/Abfahrtsmöglichkeit über eine im öffentlichen Gut befindliche Verkehrsfläche für Fahrzeuge aller Art vorliegt.

Die nächste Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels ist die des Busses im Kreuzungsbereich mit der Schulstraße in weniger als 100 m Entfernung.

Anschlüsse an Strom-, städtisches Wasser-, Kanalnetz und städtische Müllabfuhr sind in der Liegenschaft vorhanden.

Für eine Büroliegenschaft ist die schöne Lage gegenüber dem Bezirksgericht, im innersten Zentrum einer Kleinstadt, sowie in sehr guter Verkehrslage, in unmittelbarer Nähe zur nächsten Bushaltestelle nach der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in der Beschreibung der Lagekriterien jedenfalls als gut zu bezeichnen.

2.4. Baulichkeit

Auf dem Grundstück Nr. 138/5 befindet sich – wie schon erwähnt – ein massiv gebautes, nichtunterkellertes, zweigeschoßiges (inkl. DG) Firmen (Büro)gebäude mit Sattel- und Flachdach welches auf Grund der Bescheide des Bürgermeisters der Stadt Haag vom

- 26.8.1987, AZ 2089/1987 Errichtung EG und Benützungsbewilligung 25.4.1990, sowie
- 1.3.2022, AZ BAU-4188/2022 (Dachgeschoßausbau) baubewilligt worden ist. Fertigstellungsanzeige liegt noch nicht vor.

Ausmaße (lt. Baubeschreibung)

Verbaute Fläche	312,27 m²

Nutzfläche (bestehendes) EG	247,61 m²	
DG-Ausbau ab RH 1,5 m	141,85 m²	389,46 m²

Bauausführung (siehe auch beiliegende Baubeschreibungen):

Die Bauausführung ist modern.

Fundamente: Betonstreifenfundamente

Wände: Massivbauweise (ZMW und Perlitbetonfertigteile)
Außen: 38 cm Ziegelmauerwerk, Reibputz mit Faschen und Gesimsen
Innen: 25 cm Ziegelmauerwerk, verputzt und gemalt,
Sanitärräume verfliest
Dachgeschoß: Trockenbauweise, Büros durch Nurglaswände getrennt
Tremmpelwand, 1,5 cm GKF, 3 cm Lattung, 2,1 cm OSB Platte als Dampfsperre, 25 cm Lattung + MW Dämmung

Decke: 25 cm Stahlbetondecke, 4,5 cm Schüttung, 3 cm Trittschalldämmung, 2 cm Platten mit Fußbodenheizung, 4 cm Trockenestrichplatten, Belag

Dach: Satteldach mit Übermauerung, 1,5 cm GKF, 3 cm Lattung, 2,1 cm OSB Platte als Dampfsperre, 10 cm Querlattung+WD, 20 cm MW Dämmung, Sparren, Vollschalung, Unterdach, Dachlattung, Dachdeckung, PV-Anlage, Flachdach, Glasvordach auf Metallkonstruktion

Fenster: Lange Holzfenster im EG und Kunststofffenster im OG je mit Isolierver glasung und Dreh-/Kippbeschlägen,

Türen: Ein-/Ausgänge: Alu-/Holzkonstruktion mit Sprossen vorne,
kunststoffbeschichtete Alukonstruktion hinten
innen: Vollbau- und Glastüren mit Metallzargen

Fußböden: 25 cm Rollierung, 10 cm Unterbeton, Feuchtigkeitsisolierung, 15 cm Polystyrol, PAE-Folie, Mörtelbett, EG: Vinylböden, OG: Teppichböden und Fliesen (Küche und Sanitärräume)

Heizung: Zentrale Fußbodenheizung durch Luft-Solewärmepumpe,

Elektro-
installation: ÖVE entsprechend

Sanitär-
installation: Gute Ausstattung für Kalt und Warmwasser

Sonstiges: Balkon nicht ausgeführt, Wintergarten in Stahl-/Glaskonstuktion

Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Besichtigung konnten – soweit zugänglich und erkennbar – keine wertbeeinflussenden Mängel festgestellt werden, sodass demnach die Zustandsnote 2,0 (normale Unterhaltung geringen Umfanges) nach Ross/Heideck vergeben werden kann.

Weiters erfolgt die Begutachtung zerstörungsfrei d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben entnommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Die Qualität der Ausführung und Erhaltung wird lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Materials beurteilt. Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können nicht eingeschätzt werden.
Darüberhinaus kann nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungs leitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind.

Hinzuweisen ist auch darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation), sowie aller sonstigen technischen Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft werden kann.

Darüber hinaus wird die Liegenschaft auch nicht auf den Verlauf etwaiger – im Bereich des Erdreiches verlegter - Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen und Einbauten untersucht.

Es ist daher durchaus möglich, dass bei einer nachfolgenden Begutachtung zur Festlegung der Restnutzungsdauer festgestellt wird, dass das Gebäude verdeckte Mängel, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat.

Nutzung:

Die gegenständliche Liegenschaft wird als Büro-/Lagergebäude genutzt.

Raumaufteilung (s. auch Grundrisspläne)

EG: Windfang, 4 Büros, Besprechungsraum, Teeküche, 2 Technikräume, 3 Lagerräume, 2x VR+WC D/H
DG: Gang, Besprechung, 3 Büroräume, CEO-Raum, Teeküche, Abstellraum, Vorraum, WC/D, WC/H, Dusche

Außenanlage:

Die nicht bebaute Fläche ist

- im Norden teils asphaltierte und teils mit Stöckelpflaster versehene Kfz-Stell- (8 Kfz-Stellplätze) und Geh-/Fahrfläche, sowie
- seitlich und im Süden Grünfläche mit vereinzelten Sträuchern..

2.4. Ertragslage

Die Liegenschaft wird eigengenutzt. Somit gibt es keinen Ertrag.

Im Falle einer Vermietung könnte ein monatlicher Hauptmietzins von € 3.300,00
(€ 8,47/m² für 389,46 m² Nutzfläche) als nachhaltig angesehen werden.
Darin sind die Kfz-Abstellplätze enthalten.

Zum Vergleich:
(Immobilien-Preisspiegel 2024: Bezirk Amstetten, Büroflächen in brauchbarem (neuwertigem) Zustand in 1b-Lage durchschnittlicher, monatlicher Hauptmietzins € 6,12/8,46/m².

Beispielsweise werden derzeit Büros zur Miete angeboten von

Immobilienscout24
Haag, Niederösterreich € 1.500.-/Monat 7 Zimmer 159 m² € 9,43/m².
ideal in unmittelbarer Zentrumsnähe von Haag gelegene Bürofläche im 1.OG ab Mitte Februar 2025 zur Miete! bestehend aus: Vorraumbereich, 7 Büroräumen lt. Plan, 2 Bäder, 2 Toiletten Die Büroräume sind unmöbliert; Kücheneinrichtung (Küchenblock) vorhanden; Mietdauer: auf unbestimmte Dauer Ihr Immobilienmakler von Raiffeisen Immobilien Vermittlung, Herr Herbert Mock, freut sich auf Ihre Kontaktaufnahmen!

Heimat Österreich gemeinnützige Wohnungs- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. Frau Martina Zoldos
Seitenstetten Schulgasse – Praxis zu mieten!
923 € 155 m² 6 Zimmer € 5,95/m²
Diese moderne und helle Praxis mit ca.155 m² befindet sich mitten im Ortszentrum von Seitenstetten und zeichnet sich durch den ausgezeichneten Grundriss aus. Die Räumlichkeiten bestehen aus einem Vorraum, einem repräsentativen Empfangs- und Wartebereich, zwei Praxisräume mit kleinen Waschbecken, einem Aufenthaltsraum mit Anschlüssen für die Küche und Zugang zum Mitarbeiter WC und einem separatem WC für Ihre Patienten. Selbstverständlich sind die Räumlichkeiten behindertengerecht.

x 12	=	Jahresrohertrag	€ 39.600,00
abzüglich 20 % Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung und 5 % Mietausfallwagnis)			- € 7.920,00
Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a.			**€ 31.680,00**

3. Bewertung

Laut Auftrag ist der Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 362 Grundbuch 03112 Haag Stadt Bezirksgericht Haag
mit dem Firmengebäude der Fa. CLEEN Energy AG
Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag
zu erstellen.

Der Verkehrswert ist

- gemäß § 2 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann,

oder

- laut L. Sando / Espropriation Practices der Betrag, der in wirtschaftlich gesunden Zeiten am wahrscheinlichsten zwischen einem verkaufsbereiten Eigentümer und einem Käufer erzielbar ist,

oder

- gemäß Ross – Brachmann gleich dem Verkaufswert

Der Verkehrswert vermietbarer Liegenschaften wird vorrangig mit Hilfe des Ertragswertverfahrens nach § 5 LBG ermittelt.
Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind gem. § 3 (2) LBG für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.
Somit kommt auch das Sachwertverfahren gem. § 6 LBG zur Anwendung, wobei dann aus beiden Ergebnissen gem. § 7 (2) LBG der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln ist.

Der fiktive **Ertragswert** ergibt sich aus Bodenwert und Gebäudeertragswert.

Gemäß § 5 (1) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 ist im Ertragswertverfahren der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hiebei 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 (Bewirtschaftungsaufwands) 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 überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar, oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen, dafür können insbeson-

dere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt durch **Markterhebung** mit Überprüfung anhand des Immobilien-Preisspiegels 2024, vor allem nach dem **Residualverfahren** und (zur Abrundung) durch das **Lageklassensystem**.

Der Immobilienpreisspiegel 2024 weist für Baugrundstücke (vergleichsweise) freistehender Einzelhäuser im Bezirk Amstetten in sehr guter Wohnlage durchschnittlich € 148,32/m² aus.
Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechne ten Durchschnittswert für den gesamten Bezirk Amstetten darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das bewertungsgegenständliche Grundstück im Zen-trum von Haag reflektiert.

In der aktuellen Grundpreisübersicht der Zeitschrift „Gewinn" aus 05/2024 ist für Haag eine Preisbandbreite von € 120.- bis 160.-/m² angeführt.

Im Internet wird ebenfalls diese Preisbandbreite genannt

Im Internet wird nur ein Gewerbegrundstück um € 45.-/m² angeboten.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes aus dem Ertrag **(Residualverfahren)** wird die selbe Methode wie beim Ertragswertverfahren angewandt, nur in umgekehrter Reihenfolge. Hier wird vom Reinertrag die Verzinsung und Amortisation der gesamten Herstellungskosten der Bebauung abgezogen.
Der verbleibende Teil des Reinertrages ist analog die Verzinsung des Bodenwertanteiles. Dieser wird kapitalisiert und ergibt den Bodenwert.

Fiktiver Jahresreinertrag			€ 31.680,00
Bauwert	€ 981.453.-		
Angenommene Restnutzungsdauer	41 Jahre		
Kapitalisierungszinssatz	5,0 %		
Vervielfältiger	17,29		
981.453.- : 17,29 =	Ertragsanteil Gebäude		- € 56.764,20
	Negativer Ertragsanteil Boden		- € 25.084,20

womit diese Methode hier ausscheidet.

Die Wertberechnung des Baulandes nach der Lageklassenmethode des Schweizer Architekten Wolfgang Naegeli, beruht auf der Erkenntnis, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft steht.

Sie ist allerdings nicht unumstritten. So heißt es auf Seite 577 in Kleiber-Simon-Weyers/Verkehrswertermittlung von Grundstücken, dass für deutsche Verhältnisse die ses Verfahren sowohl von seinem Ansatz als auch von den angegebenen Werten her unbrauchbar sei, auch wenn im deutschsprachigen Schrifttum hierauf schon einmal zurückgegriffen worden sei.
Eine Überprüfung der vorherigen Wertansätze durch dieses System erscheint trotzdem sinnvoll.
Insgesamt gibt es für die Bewertung eines Grundstückes Kriterien in 8 Lageklassen, wobei eine höhere Lageklasse auch einen höheren Grundstücksanteil am Gesamtwert einer Liegenschaft nach sich zieht.
Für die gegenständliche Liegenschaft gibt es im Rahmen des sogenannten Lageklassen schlüssels folgende 4 Merkmale:

		Klasse
A. Allgemeine Situation		
Stadtkern von Kleinstädten		3,5
B. Verkehrsrelation		
Gut erschlossene Gegend im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel		5,0
C. Nutzungsintensität/Ausbaustandard		
Komfortable Bauten, 3 - 5 Geschoße		3,5
E. Bürosektor		
Büros, Kanzleien		4,0
Gesamt		16,0 Punkte
aus 4 Positionen ergibt	Lageklasse	4,0
und somit einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten		
nach der Bodenwertanteil – Prozenttabelle		13,0 %

Bei einem Nettoherstellungswert dieses nichtunterkellerten Bürogebäudes mit einer Nutzfläche von 389,46 m² samt Außenanlage von € 1.276.272.- errechnet sich ein Grundwert von € 190.707.- (= 1.276.272.- : 87 x 100 = Gesamt(sach)wert rd. € 1.466.979.- davon 13,0 % = rd. € 190.707.-, das sind bei 694 m² (lt. Grundbuchs-auszug) durchschnittlich rd. € 275.-/m², was über dem Marktwert liegt.

Gemäß beiliegender **Vergleichswertübersicht** wurden die nächstgelegenen, jedoch schlechter (weil nicht im Zentrum) gelegenen, als Bauland – Kern-/Wohngebiet (ausgen. 2) gewidmeten Grundstücke wie folgt verkauft:

- Nr. 1 (ca. 200 m sö, Feldst. 6), ant. 280,3 m², 7.5.2021, rd. € 157.-/m²,
- Nr. 3 (ca. 400 m s), 743 m², 16.5.2024, rd. € 146.-/m²,
- Nr. 4 (ca. 480 m sö), 90 m², 26.8.2024, rd. € 139-/m²,
- Nr. 5 (ca. 400 m s), 743 m², 16.5.2024, rd. € 146.-/m²,
-

Ausgehend vom Grundstück Nr. 1 und einer durchschnittlichen Preissteigerung gegen-über dem IPS 2021 (€ 134,02/m²) von rd. 11 % und einem (Zentrumslagezuschlag von

10 % ergibt sich ein Vergleichspreis von rd. € 191.-/m².

Unter Berücksichtigung des Bewuchses bewerte ich den Grund mit € 195.-/m² und somit für 694 m² mit **€ 135.330.-**

.

Gebundener Bodenwert

Die tatsächliche Bebauung entspricht der Umgebungsbebauung (Bebauungsplan besteht keiner), bzw. könnte durch Zubau auf das zulässige Maß gebracht werden, sodass durch die Bebauung keine Wertminderung des Bodens vorliegt und der volle Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke anzusetzen ist (s. Kranewitter S 58).

Der **Gebäudeertragswert** wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und so errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

§ 5 (4) LBG normiert, dass sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet.
Gemäß § 10 (2) LBG hat der Sachverständige bei der Durchführung eines Ertragswertverfahrens die Wahl dieses Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Ich gehe bei meiner Entscheidung, den Kapitalisierungszinssatz mit 5,0 % festzulegen, von einer anerkannten Veröffentlichung aus.

Die Grundlage für die Bandbreite von 4,5 % - 6,5 % für Büroliegenschaften in der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs vom Juni 2024 (veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 2/2024, Seite 91) bildet die schöne Lage gegenüber dem Bezirksgericht, im innersten Zentrum einer Kleinstadt, sowie in sehr guter Verkehrslage, in unmittelbarer Nähe zur nächsten Bushaltestelle, welche nach der Beschreibung der Lagekriterien jedenfalls als gut zu bezeichnen ist.

Ausgehend von einem die Kategorie des Bewertungsobjektes betreffenden, eher geringen Zinssatz werden jene Zuschläge (Abschläge können dabei in aller Regel entfallen, da sie bereits in den Durchschnittswerten enthalten sein werden) in nachvollziehbarer Weise dargestellt, die notwendig sind, um der Situation des bestimmten Bewertungsobjektes gerecht zu werden.

Minimaler Zinssatz	4,5 %
Risikozuschläge	
Lage des Objekts/Standortrisiko	0,0 %
Baujahr und Gebäudezustand	0,0 %
Wertstabilität	0,1 %
Drittverwendungsfähigkeit	0,1 %

Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (Entwicklungstätigkeit, Leerstände, Mietniveau, Vermietungsleistung etc.)	0,1 %
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation (Entwicklungen von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt)	0,1 %
Sonstige Objektrisken	0,1 %
	5,0 %

Für die Verzinsung des Bodenwertes wird grundsätzlich der Zinssatz herangezogen wie bei der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteiles, da die Kapitalverzinsung des Grund und Bodens ebenso wie die des Gebäudes von der Nutzung des Grundstückes abhängt. Der Grund und Boden teilt das Schicksal des Gebäudes, solange dieses steht.

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a.	€ 31.680,00
abzüglich Verzinsung des Grundwertes	
$\frac{\text{Bodenwertanteil} \times \text{Kapitalisierungszinssatz}}{100}$	
$\frac{135.330.- \times 5,0}{100}$ =	- € 6.766,50
Reinertrag der baulichen Anlage	€ 24.913,50

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 5,0 % und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 41 Jahren ergibt sich gemäß Tabelle ein Vervielfältiger von 17,29

24.913,50 x 17,29	=	Gebäudeertragswert gerundet	€ 430.754.-
zuzüglich Bodenwert			€ 135.330.-
Fiktiver Ertragswert			**€ 566.084.-**

Der **Sachwert** setzt sich aus dem Bodenwert, dem anteiligen Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen zusammen.

Der Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert, vermindert um den Wert des Alters. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände (wie verlorener Bauaufwand: Ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten geht dadurch verloren, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Vorstellungen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht) fallen hier nicht an.

Die Nettoherstellungskosten (also exklusive Ust wegen der Vermietbarkeit bzw. un-

Eigennutzung) für ein Gebäude dieser Art betragen durchschnittlich € 3.200.- je m² Büronutzfläche und pauschal € 30.000.-für die Außenanlage und somit

389,46 m² x 3.200.-		€ 1.246.272.-
Außenanlage pauschal		€ 30.000.-
Zusammen		€ 1.276.272.-

Die Alterswertminderung ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes und des Alters.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise, der Nutzungsart, sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs ab. Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird hier mit 60 Jahren festgelegt. Bei einem durchschnittlichen, gewichteten Alter von rd. 19 Jahren und der ZN 2,0 ergibt sich eine progressive Alterswertminderung von rd. 23,1 %	- € 294.819.-
und ein Bauwert von	€ 981.453.-
zuzüglich Bodenwert	€ 135.330.-
Sachwert	**€ 1.116.783.-**

Dem Ertragswert wird grundsätzlich deshalb mehr Bedeutung als dem Sachwert beigemessen, da die Liegenschaft nur soviel wert ist, als letztlich Nutzen daraus gezogen werden kann.

Bei eigengenutzten Objekten kommt aber dem Sachwert eine erhöhte Bedeutung zu.

Gemäß Pkt 6.2. der nunmehrigen Ö-Norm B 1802-1(deren Geltung allerdings zu vereinbaren ist) ist eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung nicht zulässig.
Der gefertigte SV hält trotzdem diese Methode zur Annäherung an den Verkehrswert als die bessere, gegenüber der Ableitung des Verkehrswertes aus nur einem Verfahren mit einem (nicht nachvollziehbaren) Zu-/Abschlag zur Marktanpassung.

In diesem Fall entspricht der fiktive Ertragswert von € 566.084.- rd. der Hälfte des Sachwertes von € 1.116.783.-, sodass nach dem Schema von Naegeli/Hungerbühler für die Verkehrswertermittlung der Sachwert mit 5:1 gegenüber dem fiktive Ertragswert anzusetzen wäre, womit sich folgender Verkehrswert errechnete:

$$\frac{5 \times \text{Sachwert} + \text{Ertragswert}}{6} = \text{rechnerischer Verkehrswert}$$

$$\frac{5 \times 1.116.783.- + 566.084.-}{6} = € \ 1.024.000.-$$

Das sind € 2.632,-/m² Nutzfläche bei 389,46 m².

Plausibilitätskontrolle:

Im Verhältnis zum nachhaltig erzielbaren Jahresrohertrag von € 39.600,00 ergibt sich eine nicht ganz marktgerechte, weil etwas zu geringe Rendite von 3,87 % (s. Seminarunterlage S 40: Der Käufermarkt rechnet bei Büroliegenschaften in guter Lage mit einem üblichen Renditeansatz zwischen 5,5 % und. 6,5 %, seither sind die Renditen aber deutlich gesunken), sodass der errechnete Verkehrswert zur Marktanpassung um 12 % auf € 901.120.-, gerundet € 901.100.- zu reduzieren ist.

Der in der Vergleichswertübersicht angeführte Gewerbebau (Nr. 6) ist zum Vergleich ungeeignet.

Auf Grund der vorangegangenen Darstellungen ist

zum Bewertungsstichtag 20.1.2025

für die Liegenschaft

EZ 362 Grundbuch 03112 Haag Stadt Bezirksgericht Haag

mit dem Firmengebäude der Fa. CLEEN Energy AG

Höllrieglstraße 8a, 3350 Haag

ein Verkehrswert von gerundet € 901.100.-
(in Worten: Euro neunhunderteintausendeinhundert) **gegeben,**

wovon entsprechend dem Sachwertverhältnis (VwGH 31.5.1994, 91/14/0098) rechnerisch auf den Grund rd. € 109.194.- und auf das Gebäude rd. € 791.906.- entfallen.

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Linz, 20. Jänner 2025

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Dr. Erich Kaufmann
Fachgebiete:
94.17 94.20
94.23 94.60
84.60

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige