



An das
Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 03.12.2025/evb
Unser Zeichen: 1404/25

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der
EZ 114, Gst. Nr. .98, .119, 247/1, 268, 269, 270/2, 276 und 279 mit den darauf befindlichen
Gebäuden, KG 23342 Seebenstein, BG Neunkirchen, in 2824 Seebenstein, Sauterner
Straße 3 sowie
EZ 30, Gst. Nr. 234/7 und 274/5, KG 23342 Seebenstein, BG Neunkirchen.

Auftraggeber: BG Neunkirchen, Geschäftszahl 9 E 20/25 m -12

Betreibende Partei: AWZ Steinthal GmbH, Natschbacher Straße 1, 2824 Seebenstein

Vertreter: Gheneff-Rami-Sommer-Sauerschnig Rechtsanwälte GmbH & Co
KG, Johannesgasse 18, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: Brigitta STANGL, Sauterner Straße 3, 2824 Seebenstein

Stichtag: 17.11.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft
mit den darauf befindlichen Gebäuden in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: € 4.337,81 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:	4
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	9
2.3	Flächenwidmung:.....	11
2.4	Kontaminierung:.....	12
2.5	Maße:	14
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	14
2.7	Infrastruktur:	14
2.8	Nutzung:	15
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	15
2.9.1	Wohngebäude:	15
2.9.2	Pool mit Poolhaus und anschließendes Holzlager:	21
2.9.3	Garagen:.....	22
2.9.4	Nebengebäude:	22
2.9.5	Müllplatz:	22
2.9.6	Holzhütte:	23
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	23
3	BEWERTUNG.....	25
3.1	Wertermittlung:	37
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS.....	55
5	FOTODOKUMENTATION	57
6	Beschreibung und Bewertung der Waldgrundstücke EZ 30, KG 23342 Seebenstein:96	

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 114, Gst. Nr. .98, .119, 247/1, 268, 269, 270/2, 276 und 279 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 23342 Seebenstein, BG Neunkirchen, in 2824 Seebenstein, Sauterner Straße 3, beträgt

€ 649.000,--

1/3 Anteil

€ 177.393,--

Zubehör

€ 2.500,--

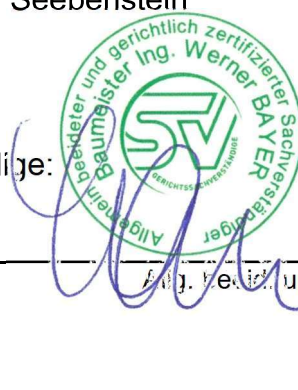
EZ 30, Gst. Nr. 234/7 und 274/5, KG 23342 Seebenstein

€ 7.720,--

1/3 Anteil

€ 2.110,--

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 03.09.2025, 8.00 Uhr, statt.

Anwesende Personen:

- Frau Stangl (verpflichtete Partei)
- Ing. Josef Windholz (Freund der Verpflichteten)
- Frau Mag. Schneeberger (Vertreter der betreibenden Partei)

Ein Zutritt zum Haus wurde von der verpflichteten Partei nicht gewährt, sodass eine Befundaufnahme nicht vorgenommen werden konnte.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 17.11.2025, 9.00 Uhr bis 10.20 Uhr.

Anwesende Personen:

- Verpflichtete Brigitta Stangl
- Ing. Josef Windholz
- Mag. Ines Schneeberger
- Gerichtsvollzieher Rainer Gamperl
- Schlüsseldienst Fa. Aichinger Herr Murnberger
- Polizei Schwarzaau am Steinfeld Herr Haller
- Polizei Schwarzaau am Steinfeld Herr Strebinger

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten bzw. Objekte besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 114

Katastralgemeinde 23342 Seebenstein

Anteil 1/3

BLNr. 2

Einlagezahl 30

Katastralgemeinde 23342 Seebenstein

Anteil 1/3

BLNr. 3

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. Bescheid – Baubehördliche Bewilligung – vom 23.10.1985 betreffend Zubau / Umbau, Z: 662/85.
5. Niederschrift betreffend Zu- und Umbauten sowie Errichtung einer vollautomatischen Ölfeuerung vom 12.08.1988, Z: 662/85 + 709/87.
6. Auswechslungsplan über Um- und Zubauarbeiten, mit Bezug auf den Benützungsbewilligungsbescheid vom 03.04.1989, Z: 662/85.
7. Bescheid – Benützungsbewilligung – vom 8. April 1989 betreffend Zu- und Umbau sowie Errichtung einer vollautomatischen Ölfeuerungsanlage, Z: 662/85 u. 709/87.
8. Skizze über den Dachausbau beim bestehenden Wohnhaus.
9. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
10. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.

11. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
12. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
13. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
14. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
15. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
17. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
18. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
19. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
20. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
21. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
22. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
23. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
24. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
25. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
26. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
27. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
28. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
29. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
30. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
31. Zeitschrift „Sachverständige“.
32. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
33. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
34. „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 Neubewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er das Gutachten als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt.

Aufgrund der oben angeführten Unterlagen sowie meiner Kenntnis der Liegenschaft ergibt sich daher folgender Befund.

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

832620 - 55 - 6/11

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23342 Seebenstein
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

EINLAGEZAHL 114

Letzte TZ 3138/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.98	Bauf.(10)	272	Sauterner Straße 3
.119	Gärten(10)	38	
247/1	Gärten(10)	3444	
268	Gärten(10)	2597	
269	Gärten(10)	1036	
270/2	Gärten(10)	571	
276	Gärten(10)	885	
279	GST-Fläche	1301	
	Bauf.(10)	42	
	Gärten(10)	1259	
GESAMTFLÄCHE		10144	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

2 ANTEIL: 1/3

Brigitta Stangl

GEB: 1949-03-29 ADR: Sauterner Straße 3, Seebenstein 2824

b 2550/2025 Einantwortungsbeschluss 2025-04-09 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/3

Susanne Stangl

GEB: 1982-01-30 ADR: Schillergasse 11/2/9, Neunkirchen 2620

b 2550/2025 Einantwortungsbeschluss 2025-04-09 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/3

Stefan Stangl

GEB: 1980-09-14 ADR: Am Fraenberg 38A, Laakirchen 4663

b 2550/2025 Einantwortungsbeschluss 2025-04-09 Eigentumsrecht

***** C *****

31 auf Anteil B-LNR 2

a 2872/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 4.337,81

Antragskosten EUR 487,14

für AWZ Steinthal GmbH (FN 421436i) (20/25m)

32 auf Anteil B-LNR 2

a 2873/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 9.497,60

Antragskosten EUR 330,86

für AWZ Steinthal GmbH (FN 421436i)

(9E 21/25h Beitritt zu 9E 20/25m)

33 auf Anteil B-LNR 2

a 3138/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Seite 1 von 2

Hereinbringung von vollstr EUR 3.882,68 samt 4 % Z p.a.
seit 2025-05-023 und Kosten des Ansuchens EUR 1.576,02
für AWZ Steinthal GmbH, FN 421436i
(9 E 24/25z beigetreten zu 9 E 20/25m)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

29.07.2025 12:53:16

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

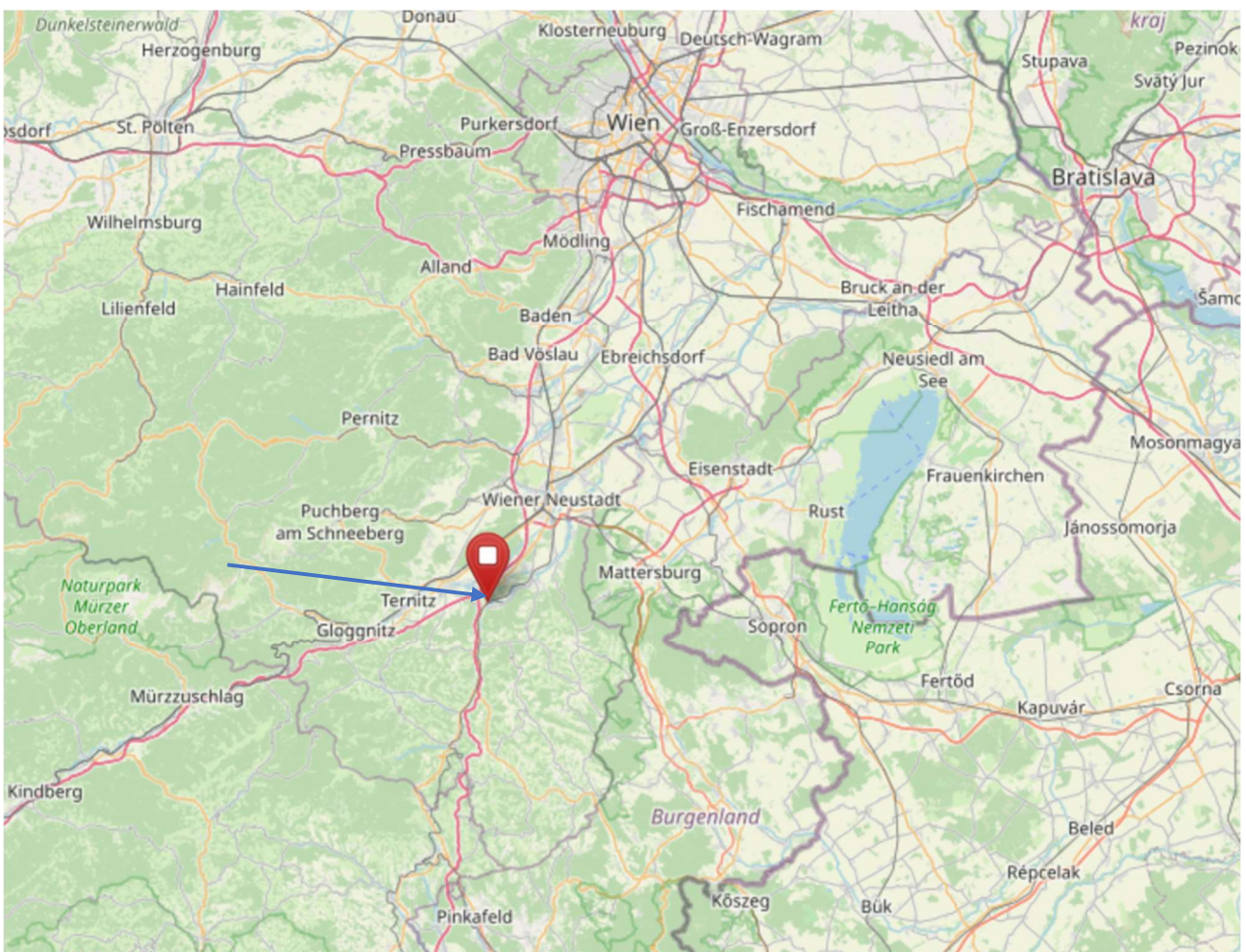
Anmerkung:

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.

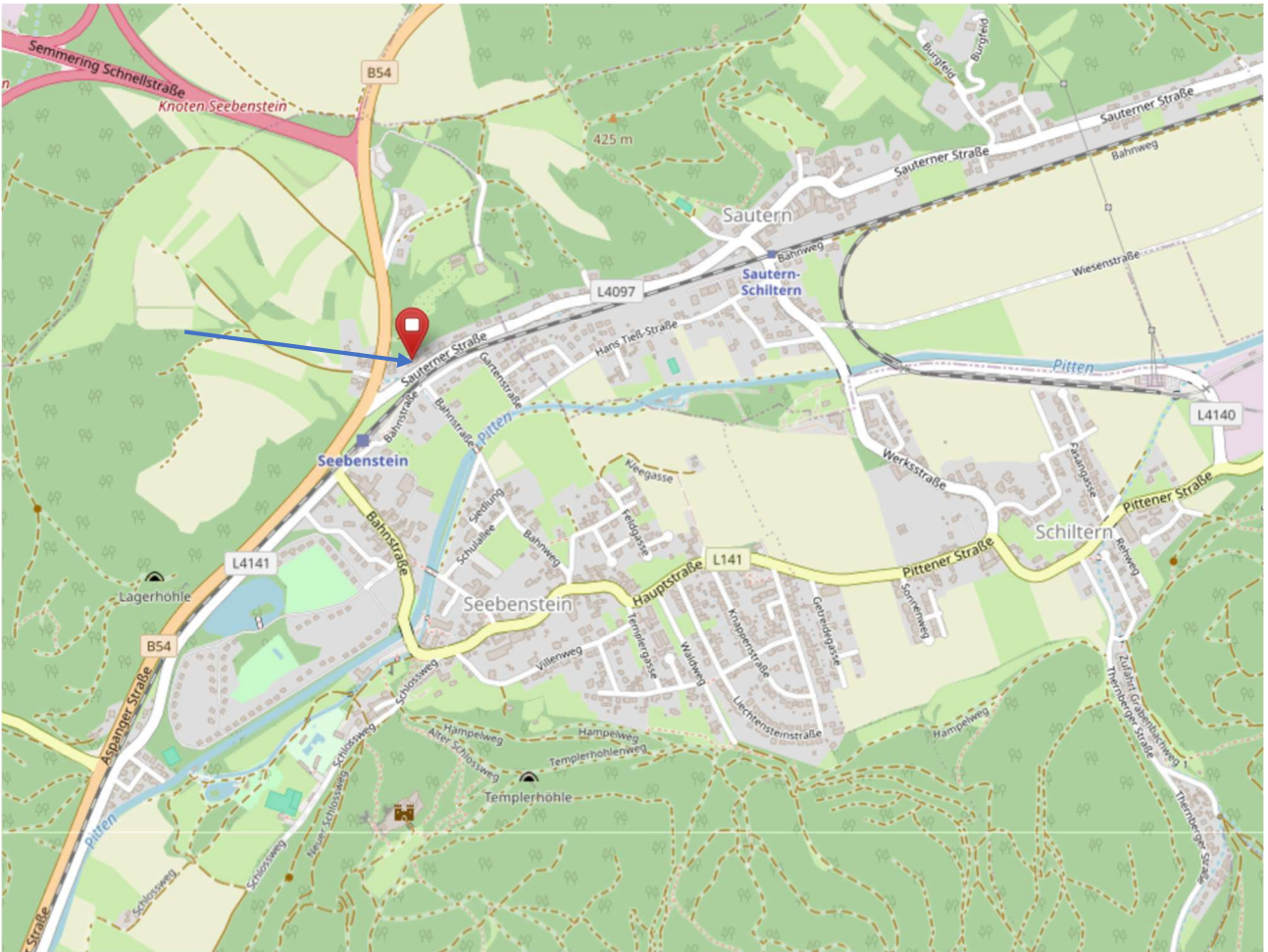
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

All diese Grundstücke der EZ 114 bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am Ortsbeginn von Seebenstein, direkt an die Landesstraße „Sauterner Straße“ anschließend. Diese mündet in unmittelbarer Nähe in die B54 (Wechsel Straße) und befindet sich weiters in unmittelbarer Nähe die Zufahrt zur A2 und S6. Die Lage der Grundstücke ist geneigt, die Figuration in etwa L-förmig und besteht aufgrund der Hanglage eine Steinmauer zur Sauterner Straße. Die umliegenden Grundstücke sind mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort



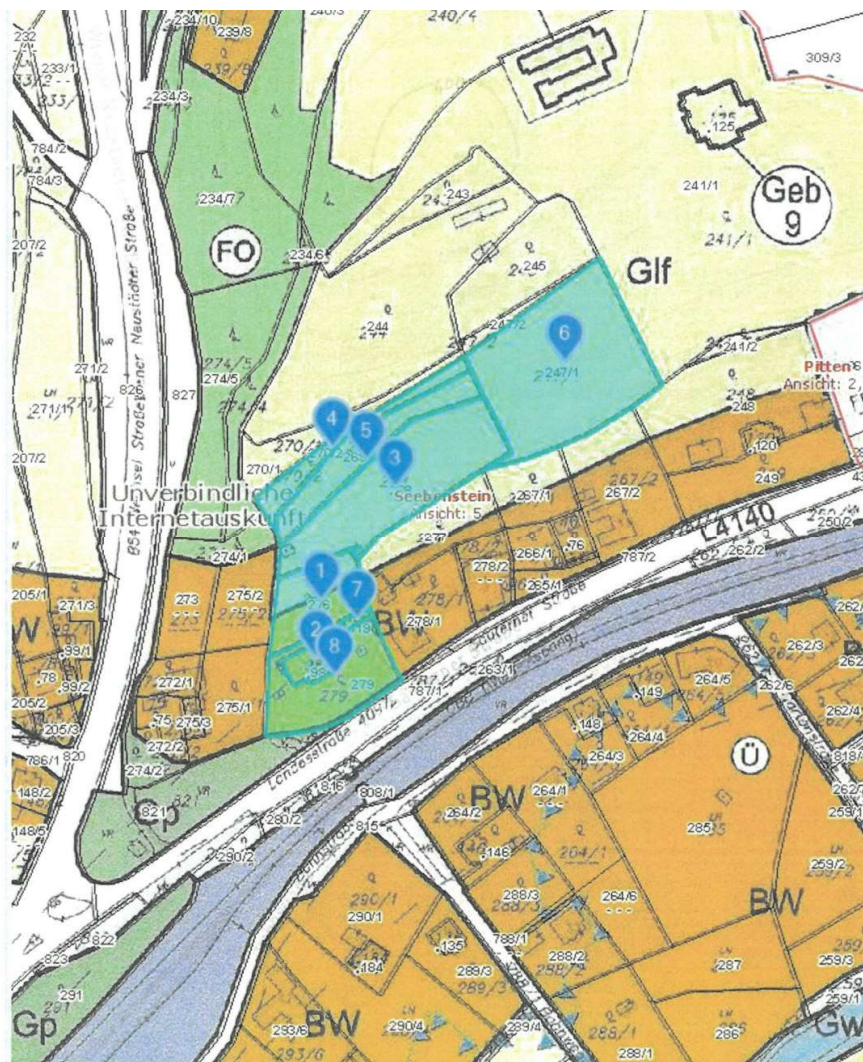
Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem NÖ Atlas zu entnehmen, sind die Grundstücke, wie nachfolgend angeführt, gewidmet:

Gst. .98	BW – Wohngebiete
Gst. .119	BW – Wohngebiete
Gst. 247/1	Glf – Land- und Forstwirtschaft
Gst. 268	Glf – Land- und Forstwirtschaft
Gst. 269	Glf – Land- und Forstwirtschaft
Gst. 270/2	Glf – Land- und Forstwirtschaft
Gst. 276	ca. zur Hälfte BW – Wohngebiete und die restl. Fläche Glf – Land- und Forstwirtschaft
Gst. 279	BW – Wohngebiete



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

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

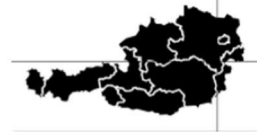
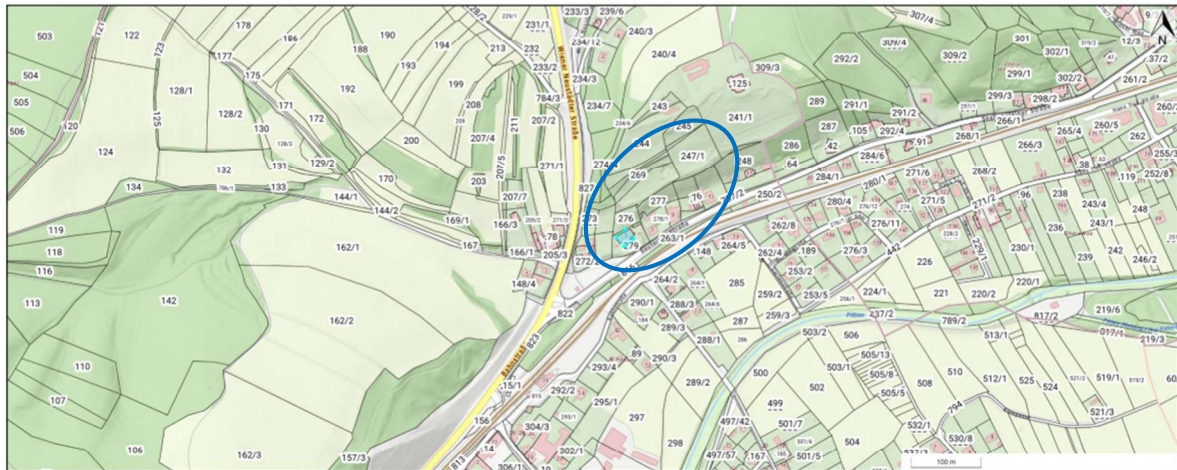
Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast

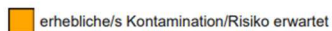


Altablagerung



Altstandort

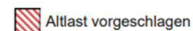
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Neubewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

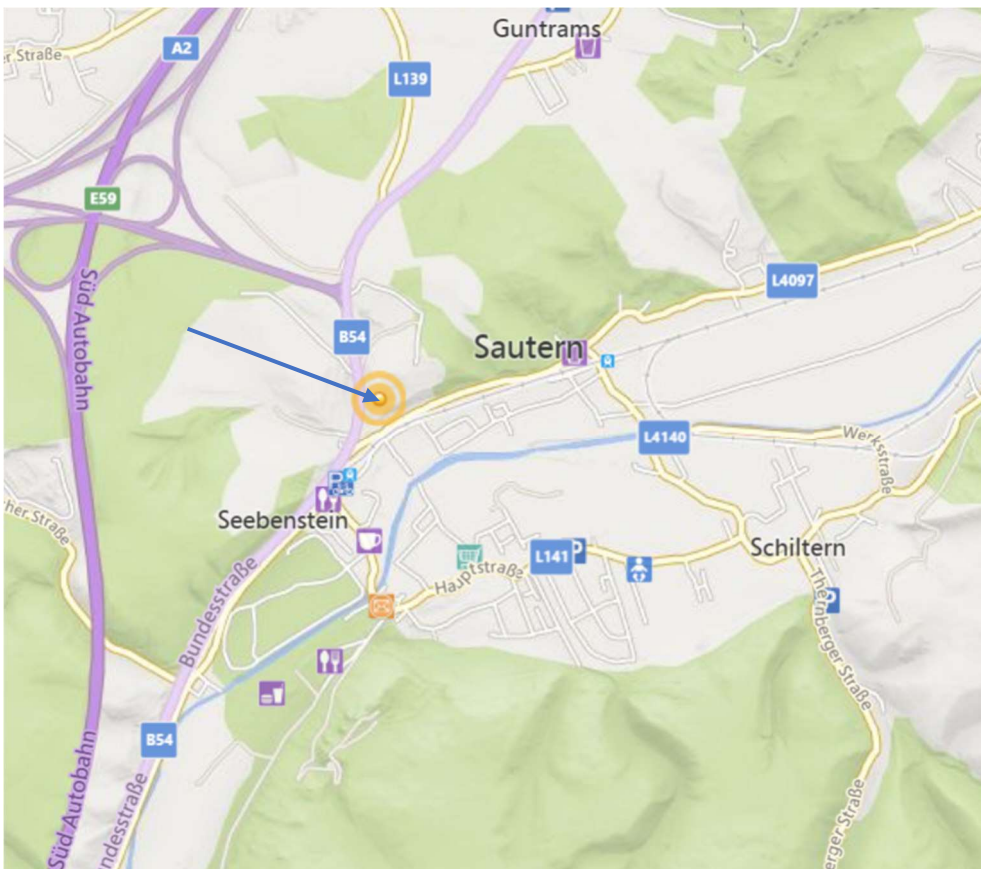
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura gemessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

2.7 Infrastruktur:

Infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Volksschule, Bankstelle sowie öffentliche Haltestellen (Bus und Bahn) sind vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Das genaue Baujahr betreffend das Gebäude ist nicht bekannt und liegen von der Grundsubstanz keine Pläne und Bescheide vor. Soweit augenscheinlich ersichtlich wurde das Haus in zwei Etappen erbaut, bestehend aus T-förmigen Haupttrakt Richtung Straße und angeschlossener Bereich zur Nordseite mit Terrasse. Vorliegend ist ein Baubescheid aus 1985 für den Zu- und Umbau sowie ein dazu gehöriger Benützungsbewilligungsbescheid. Weiters vorliegend ist mir ein Auswechslungsplan, bewilligt 1989 sowie ein Plan für einen Dachgeschlossausbau aus 1997.

Der ältere Gebäudetrakt ist soweit angegeben in Massivbauweise ausgeführt und zweigeschossig hergestellt, bestehend aus Erd- und Dachgeschoss. Der nordseitige Zubau besitzt eine Teilunterkellerung und ein Erdgeschoss und sind sowohl Keller- als auch Erdgeschoss massiv errichtet. Soweit am Auswechslungsplan ersichtlich dürfte ein Raum im Altbau integriert sein.

An Räumlichkeiten bestehen im Erdgeschoss: Wohnzimmer, Essraum, Flur, Schlafzimmer, Schrankraum, Badezimmer, Küche, Vorraum, Zimmer/Büro, WC sowie Vorraum und Gangflächen mit Stiege zum Keller.

Der Straßentrakt über dem älteren Gebäudeteil ist im Dachgeschoss ausgebaut und bestehen an Räumen: Schlafzimmer, Aufenthaltsraum, Badezimmer und Büro.

Ein kleiner Teilbereich des Hauses ist unterkellert und bestehen an Räumlichkeiten: Waschküche, Lagerraum, Abstellraum und Heizraum.

Dem Erdgeschoss ist an der Rückseite eine überdachte Terrasse angeschlossen. Vorgesehen ist auch eine Terrasse im Bereich Wohnen/Vorraum zur Südseite (Straßenseite). Dieser Bereich befindet sich im Rohzustand.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Sauterner Straße aus, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Straße aus bestehen. Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt von der Westseite und besteht auch an der Rückseite ein Ausgang zur Terrasse.

Keller bis Dachgeschoss sind über Stiegen, welche sich im Haus befinden, miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben sowie den Unterlagen zu entnehmen bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Lt. Angabe und soweit den Einreichunterlagen zu entnehmen dürften Betonfundamente bestehen.

Kellermauerwerk: Beim Zubau Betonsteinmauerwerk, im Altbau vermutlich Mischmauerwerk.

Decken über dem Keller: Fertigteildecken mit ebener Untersicht sowie Gewölbe.

Erdgeschossmauerwerk: Lt. Angabe der Verpflichteten handelt es sich um Ziegelmauerwerk. Hingewiesen wird, dass in einem Teilbereich Holzsäulen und Balken mit Ziegelausfachungen ersichtlich sind. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass in diesen alten Teil ein Holzfachwerk besteht, welches mit Ziegel ausgefacht ist.

Decke über Erdgeschoss: Über dem Altbau dürften Tramdecken bestehen, mit ebener Untersicht. Beim Zubau an der Nordseite ist keine Decke vorhanden und ist soweit durch augenschein feststellbar die Dachuntersicht in Gipskarton verkleidet.

Dachkonstruktion: Über dem Haupthaus besteht ein Walmdach. Der angebaute Bereich an der Nordseite hat ein Pultdach.

Dachdeckung: Bitumenschindeldeckung beim Walmdach. Presskiesdach beim Zubau bzw. Bitumenabdichtung über der Terrasse.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Erdgeschoss

Wohnzimmer:

Dieser Wohnraum besteht aus zwei Bereichen und sind beide Bereiche über eine großflächige Durchgangsöffnung mit Unterzug verbunden und ist in diesem Bereich ein offener Kamin (mit festen Brennstoffen befeuerbar) eingebaut.

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, in Teilbereichen sind Spots eingebaut, zur Terrasse hin eine ein- und eine zweiflügelige Holzisoliertglastüre. Der Zugang vom Vorraum über eine Holztüre mit Stock.

Essraum:

Fliesenboden mit Durchgangsöffnung zum Wohnbereich, ohne Türe, ohne Türstock. An der Rückseite ein dreiteiliges Holzisoliertglasfenster mit Marmorfensterbrett und einer einflügeligen Holzisoliertglastüre. Aufgestellt ist in diesem Bereich ein Kachelofen und besteht, soweit augenscheinlich ersichtlich, keine massive Decke und sind Gipskartonverkleidungen vorhanden mit zwei Dachflächenfenster aus Kunststoff.

Flur:

Teppichboden, Wände/Decke gemalt, Holztüre mit Stock zum Wohnraum.

Schlafzimmer:

Teppichboden, Wände/Decke gemalt, zwei hochgestellte Holzisoliertglasfenster mit Marmorfensterbretter, eine Holztüre mit Stock.

Schrankraum:

Teppichboden, Wände/Decke Malerei, einflügeliges Holzfenster isolierverglast mit Marmorfensterbrett und Holztüre mit Stock als Zugang.

Badezimmer:

Teppichboden, die Wände auf Türstockhöhe verflies, darüber liegend die Wände und die Dachkonstruktion, soweit ersichtlich, in Gipskarton verschalt mit Spots, Kunststoffdachflächenfenster eingebaut, sowie vorhanden zwei einflügelige Holzisolierglasfenster. Dem Gebäude zugehörig eine Dusche mit Armatur, Einstieg über eine Glaswand. Daneben liegend Hänge-WC und Bidet mit Armaturen, sowie vorhanden eine großflächige Körperformwanne mit Einstiegsstufen in Teppich verkleidet. Weiters bestehen zwei Waschbecken mit Armaturen und rechts davon der Röhrenheizkörper, der Heizkörper elektrisch aufheizbar.

Küche:

Fliesenboden, Wände und Decke (Gipskartonverkleidung) gemalt, Dachflächenfenster eingebaut, Zugang über eine Holztüre mit Stock vom Esszimmer, die Belichtung über ein Kunststofffenster, Unterteil fix verglast, Oberteil zwei öffnbare Flügel.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, einflügelige Kunststofftüre isolierverglast zur Terrasse und eine Eingangstüre aus Massivholz verglast, mit einem zylindrischen Schloss.

Zimmer/Büro:

Fliesenboden, Wände/Decke Malerei, zwei hochgestellte Holzisolierglasfenster mit Fensterbretter und Holztüre mit Stock als Zugang. Eine weitere Holztüre verglast einflügelig an der Rückseite vorhanden.

WC:

Fußboden und Wände verflies, die Decke Nut/Feder verschalt, Holzfenster einflügelig, isolierverglast und Holztüre mit Stock. Eingebaut Stand-WC und Waschbecken mit Armatur.

Vorraum und Gangflächen mit Stiege zum Keller:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, offener Zugang zur Stiege in das Dachgeschoss und eine Durchgangsöffnung zur Diele des Eingangsbereiches. Von diesem Bereich eine gewendelte, verfliesste Stiege mit Seilen, außenliegend, als Handlauf. Vom Vorplatz der Stiege eine Holzlasttüre mit Stock zur Terrasse und ein einflügeliges Holzisolierglasfenster. Im Bereich der Stiege eine Brüstungswand zur Absturzsicherung.

Terrasse:

Fliesenboden, massive Säulen und Unterzüge mit einem Pultdach und einer Doppelstegverglasung, sowie Nut- und Federverkleidung. Im Bereich der Terrasse ein offener Kamin eingebaut.

Stiege EG-DG:

Hier besteht eine gewendelte Betonstiege, nur einfach verflies mit einem Metallhandlauf - diese führt zu einem ausgebauten Dachbereich.

Dachgeschoss

Schlafzimmer:

Teppichboden, Wände/Dachschräge Gipskarton gemalt, drei Dachflächenfenster aus Holz, der Zugang über eine Holztüre mit Stock, zwei Radiatoren bestehen.

Aufenthaltsraum:

Verfliefter Boden, auch hier die Gipskartonplatten im Kniestock- und Dachflächenbereich gemalt. Ersichtlich sind die Dachkonstruktionen, welche verkleidet sind. Zur Belichtung eingebaut zur Straßenseite sechs Dachflächenfenster aus Holz, an der linken Seite eines und an der Rückseite ein Dachflächenfenster aus Kunststoff. Vorhanden drei Heizkörper.

Badezimmer:

Teppichboden, im Bereich WC Fliesenboden, die Wände verflies, die Dachschräge gemalt, ein Dachflächenfenster aus Kunststoff. Eingebaut ist eine Dusche mit Armatur und Glaswand als Einstieg, ein Stand-WC und ein Waschbecken mit Armatur und verfliefter Umrandung. In diesem Bereich eine Sauna mit zwei Liegeplätzen und einem Saunaofen.

Büro:

Teppichboden, mit unterschiedlichen Höhen, Wände/Dachschräge gemalt, zwei Dachflächenfenster straßenseitig aus Holz, eines zur Rückseite aus Kunststoff, zur Beheizung zwei Radiatoren.

Kellergeschoss

Waschküche:

PVC-Boden lose, Wände verputzt, Fertigteildecke unverputzt, Metalltüre mit Zarge zur Stiege und ein Metallkellerfenster. Die Verrohrungen im Keller zur Gänze über Putz, Anschluss für Waschmaschine mit Trockner, Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Lagerraum:

PVC-Noppenboden, Wände/Decke gemalt, an der Decke Leichtbau (Gipskarton), Brandschutztüre als Zugang und zweiteiliges Metallfenster.

Abstellraum:

PVC-Boden lose, Plattenverkleidungen und Malerei, Metalltüre mit Zarge zum Lagerraum.

Heizraum:

Über eine Ausgleichsrampe und eine Brandschutztüre erreichbar, als Fußboden Betonboden, die Wände und Gewölbe einfach verputzt, kapillare Durchfeuchtung an den Wänden unübersehbar. Eingebaut ist ein alter Holzkessel mit festen Brennstoffen befeuerbar, daneben liegend ein Ölkessel der Type Buderus. Weiters bestehen zwei Warmwasserspeicher, geschätzt je 500 Liter Fassungsvermögen.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt. Soweit durch Klopfen und Augenschein feststellbar ist überwiegend ein Trockenausbau vorhanden, in Gipskartonplatten und sind auch Gipskartonplattenverkleidungen an der Decke bzw. am Dach des Zubaus vorhanden.

Fassadengestaltung: Edelputzfassade mit Abrieb, im alten Gebäudeteil ist ersichtlich die Holzkonstruktion mit der Ziegelausfachung.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zur Gänze zentral, mit Öl vom Keller aus und bestehen Pufferspeicher. Ein Tankraum im Haus ist nicht vorhanden und liegt dieser außerhalb des Gebäudes im Garten. Lt. Angabe ist ein doppelwandiger Metalltank mit

einem Fassungsvermögen von 5.000 Litern vorhanden und besitzt dieser eine Riffelblechabdeckung.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss.

Bau- und Erhaltungszustand: Die Räumlichkeiten im Haus befinden sich in einem guten und gebrauchsfähigen Zustand, abgesehen von Abnutzungs- und Zeitschäden. Im alten Kellerbereich ist kapillare Durchfeuchtung unübersehbar.

2.9.2 Pool mit Poolhaus und anschließendes Holzlager:

Pläne und Bescheide von dem Pool und dem Poolhaus liegen mir nicht vor. Das genaue Alter ist mir daher auch nicht bekannt. Vorhanden ist eine Pool, mit einer Größe von ca. 4,0 x 5,0 m, und wird angegeben, dass dieses massiv errichtet und mit Folie ausgelegt ist. Der Einstieg in das Pool erfolgt über eine Niroleiter. Um das Pool vorhanden ein Plattenbelag, mit einer Terrassenfläche in Platten belegt, Richtung Wohnhaus.

Nordseitig vom Pool befindet sich das Poolhaus, massiv erbaut, mit einem Pultdach und mit harter Eindeckung versehen. Dieses Poolhaus ist Richtung Pool hin offen und ist an Wänden- und Fassadenflächen verputzt. Als Fußboden gleichfalls einen Plattenbelag. Eingebaut in diesem Poolhaus ist ein offener Kamin sowie die gesamte Pooltechnik. Der Zustand erscheint gebrauchsfähig.

Ostseitig vom Pool errichtet ist ein Holzlagerbereich. Dieser besteht aus massiven Pfeilerkonstruktionen, verputzt und mit Pultdach- und Trapezblechdeckung. Am Ende des Holzlagers besteht eine Einstellfläche für Gartengeräte, welcher Bereich 3-seitig geschlossen ist.

Der Zustand dieses Bereiches erscheint gleichfalls gebrauchsfähig und sind Zeitschäden ersichtlich.

2.9.3 Garagen:

Auch von diesen Garagen liegen mir weder Pläne noch Bescheide vor. Das genaue Baujahr ist nicht bekannt.

Ein Zutritt zu den Garagen war nicht möglich und wird angegeben, dass hier die Autos vom Erblasser abgestellt sind.

Die Figuration der Garage mit dem überdachten Abstellplatz ist rechteckig. Das Gebäude ist massiv erbaut. Es besitzt ein Flachdach – Gründach. Hier ist die massive Decke vorhanden mit dem darüber liegenden Gründach. Die Fassadenflächen sind mit Edelputz versehen. Das Zufahren erfolgt über Sektionaltore. Der Abstellraum ist über eine Brandschutztüre zugänglich. Von hier besteht eine Betonstiege zum Garten. Als Fußboden besteht – soweit angegeben – Betonboden.

Stromanschluss zu den Garagen ist zugeleitet.

Der Bau- und Erhaltungszustand erscheint gebrauchsfähig und gut und sind Zeitschäden ersichtlich.

2.9.4 Nebengebäude:

Dieses Nebengebäude ist eingeschossig, massiv errichtet und hat ein Flachdach. Die Fassade besitzt Silikatabrieb. Der Zugang besteht über eine Metalltüre mit Zarge.

Dieses Nebengebäude stellt keinen Marktwert dar und wird daher von einer weiteren langartigen Beschreibung Abstand genommen und wird auf die Fotoaufnahmen verwiesen.

2.9.5 Müllplatz:

Im Bereich der Straße befindet sich ein Müllplatz. Soweit ersichtlich in Steinmauerwerk, mit einem Pultdach und ist dieses Dach mit Folie abgedeckt.

Ein Verkehrswert – Marktwert von diesem Gebäude ist nicht gegeben, sodass auch hier von einer detaillierten Beschreibung Abstand genommen und auf die Fotoaufnahmen verwiesen wird.

2.9.6 Holzhütte:

Diese befindet sich im verwachsenen und bewaldeten Grundstücksbereich (Gst. Nr. 268). Sie hat keinen Marktwert und wird daher im Detail nicht beschrieben. Es wird auf die Fotoaufnahmen verwiesen.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Straßenseitig besteht eine Einfriedung aus einer Natursteinmauer über die gesamte Grundstückslänge, mit einem Metalltor als Zugang bzw. besteht eine Zufahrt zu den Garagen. Zur Absturzsicherung ist bei dieser Mauer ein Metallzaun vorhanden und befindet sich dahinter ein lebender Zaun (bereits hoch gewachsene Bäume). Die gesamte Vorgartenfläche ist begrünt und diverses Baum- und Strauchwerk ersichtlich.

An das Haus im Bereich Wohnraum angeschlossen ist eine Terrasse mit Ausgleichsstufen. Dieser Bereich ist in Beton hergestellt und zur Gänze in Rohzustand.

Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Vorlegstufe aus Beton mit Metallgeländer. Der Vorplatz bei der Stiege ist mit Ziegelpflaster belegt. Die Zugänge zum Haus sind mit Waschbetonplatten versehen und befindet sich im Vorgarten ein – so scheint es – nicht gepflegtes Biotop mit Folie ausgelegt.

Die Zufahrt zur Garage an der Ostseite erfolgt über eine Betonrampe. Der Vorplatz bei den Garagen ist mit Waschbetonplatten belegt und besteht im Bereich der Garagen ein überdachter Vorplatz mit der Betonstiege zur anschließenden Gartenfläche.

An der Rückseite im Anschluss an das Haus besteht ein Traufenpflaster mit einer Stützmauer, welche verputzt ist und mit Ziegeln abgedeckt. Von diesem Bereich vorhanden eine

Stiege, mit Holzbohlen belegt, zur anschließenden Gartenfläche. Im Bereich der Garage besteht aufgrund der Geländesituation gleichfalls eine Stützmauer, in Schalsteinen hergestellt. Der nordseitige Bereich außerhalb der gewidmeten Fläche ist bewaldet und soweit durch augenschein feststellbar handelt es sich um natürlichen Anflug (div. Laub- und vereinzelt Nadelhölzer bzw. starke Verbuschung). Gehwege in diesem Bereich der bewaldeten Fläche sind vorhanden und besteht im nordwestseitigen Bereich eine Holzhütte, welche – wie bereits vor festgehalten – keinen Marktwert besitzt. Im Bereich dieser Holzhütte dürfte eine Wasserzuleitung vorhanden sein, nachdem ein Wasserhahn ersichtlich ist. Weiters ersichtlich ein abgestellter VW-Bus und div. sonstige Gegenstände (eine beschädigte Tür, Sesseln, etc.). Ein Bringungsweg Richtung Westen hin verlaufend vorhanden.

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.

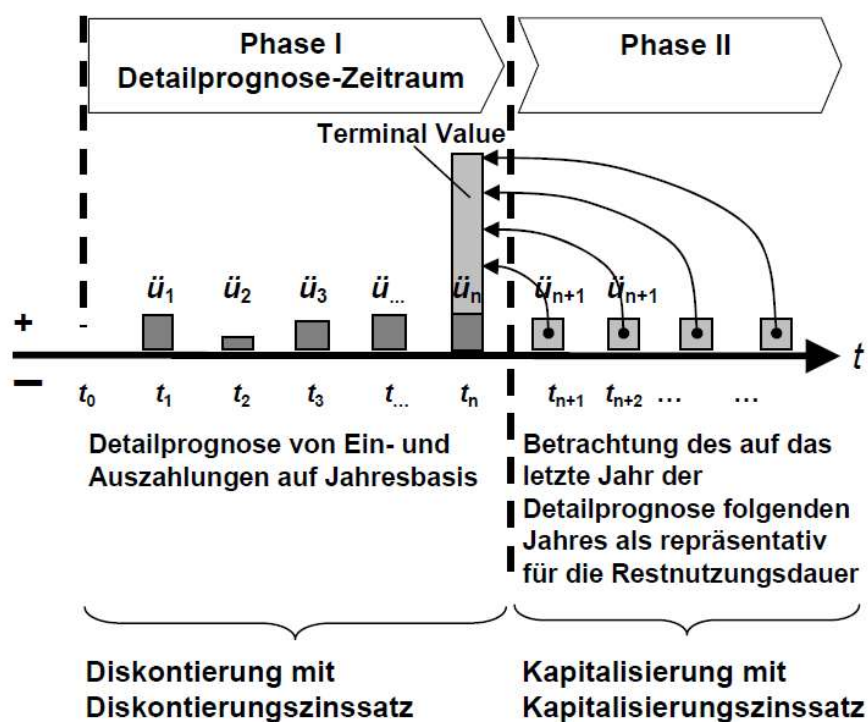
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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.

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

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2298/2020	28.04.2020	23339	850	68 000	80,00	15,0%	92,00
5168/2021	17.09.2021	23339	751	57 827	77,00	12,0%	86,24
6374/2021	11.11.2021	23337	1 000	78 000	78,00	12,0%	87,36
1601/2020	07.02.2020	23337	501	68 000	135,73	15,0%	156,09
4638/2020	30.07.2020	23337	502	65 000	129,48	15,0%	148,90
1955/2020	27.04.2020	23342	866	64 950	75,00	15,0%	86,25
2285/2023	04.05.2023	23342	700	58 935	84,19	6,0%	89,24

			MITTELWERT	€ / m²	106,6
<u>GST.</u>	<u>.98</u>				
	272 m ²	à €	107 / m ²	€	29 104,00
<u>GST.</u>	<u>.119</u>				
	38 m ²	à €	107 / m ²	€	4 066,00
<u>GST.</u>	<u>247/1</u>				
	3 444 m ²	à €	2,50 / m ²	€	8 610,00
<u>GST.</u>	<u>268</u>				
	2 597 m ²	à €	2,50 / m ²	€	6 493,00
<u>GST.</u>	<u>269</u>				
	1 036 m ²	à €	2,50 / m ²	€	2 590,00
<u>GST.</u>	<u>270/2</u>				
	571 m ²	à €	2,50 / m ²	€	1 428,00
<u>GST.</u>	<u>276</u>				
	442 m ²	à €	107 / m ²	€	47 294,00
	443 m ²	à €	2,50 / m ²	€	1 108,00
<u>GST.</u>	<u>279</u>				
	1 301 m ²	à €	107 / m ²	€	139 207,00
	10 144 m ²	Gesamtfläche			
GRUNDWERT				€	239 900,00

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. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

KG:

Waschküche	4,00	x	3,65	=	14,60 m ²
	1,20	x	0,91	=	1,09 m ²
Lagerraum	4,20	x	4,06	=	17,05 m ²
Abstellraum	1,09	x	3,98	=	4,34 m ²
Heizraum	3,10	x	2,87	=	8,90 m ²
				=	45,98 m²

EG:

Wohnzimmer	7,65	x	7,30	=	55,85 m ²
Essraum	4,04	x	6,18	=	24,97 m ²
Flur	1,30	x	2,00	=	2,60 m ²
Schlafzimmer	2,88	x	5,20	=	14,98 m ²

Schrankraum	3,75	x	1,96	=	7,35 m ²
Badezimmer	4,00	x	5,14	=	20,56 m ²
Küche	4,13	x	3,30	=	13,63 m ²
Vorraum/Büro	3,33	x	3,85	=	12,82 m ²
Zimmer/Büro	5,14	x	5,03	=	25,85 m ²
WC	1,37	x	1,58	=	2,16 m ²
Vorraum u. Gangf. mit Stiege zum Keller	1,29	x	1,39	=	1,79 m ²
	2,67	x	1,62	=	4,33 m ²
	3,30	x	1,77	=	5,84 m ²
	0,86	x	1,17	=	1,01 m ²
	2,06	x	0,79	=	1,63 m ²
				=	195,37 m²
Terrasse (überdacht)	4,46	x	5,61	=	25,02 m²

DG:

Schlafzimmer	5,97	x	4,86	=	29,01 m ²
Aufenthaltsraum	3,00	x	2,20	=	6,60 m ²
	4,15	x	9,90	=	41,09 m ²
	1,15	x	1,09	=	1,25 m ²
Badezimmer	2,87	x	4,53	=	13,00 m ²
Büro	6,73	x	4,57	=	30,76 m ²
				=	121,71 m²

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 Herstellungs-

wert 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	
KG:	45,98	x	€ 850,00	€	39 083,00
EG:	195,37	x	€ 2 600,00	€	507 962,00
Terrasse (25,02	x	€ 570,00	€	14 261,00
DG:	121,71	x	€ 1 250,00	€	152 138,00
				€	713 444,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	142 689,00
				€	856 133,00

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.).

Bestandsdauer: 36 Jahre (wird angenommen, nachdem - soweit aus den Unterlagen ersichtlich - das Gebäude zugebaut, umgebaut und instandgesetzt wurde sowie eine Ölheizung eingebaut)

Lebensdauer: 80 Jahre

45% von	€	856 133,00	-€	385 260,00	
				€	470 873,00

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%	-€	59 000,00
Bauzeitwert		€	411 873,00

2.1.2. Pool mit Poolhaus und anschließendem Holzlager:

Bauzeitwert	€	23 000,00
--------------------	----------	------------------

2.1.3. Garagen:

Bruttogrundfläche:

~ **65,00 m²**

Baukosten:

BGF	x	Bruttogrundflächenpreis	= BK	
65,00	x	€ 600,00	€	39 000,00
			€	39 000,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	7 800,00
			€	46 800,00

Hiervon 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.).

40% von	€	46 800,00	-€	18 720,00
			€	28 080,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
2,75 =		12,53%	-€	3 518,00
Bauzeitwert			€	24 562,00

2.1.4. Nebengebäude, Müllplatz, Holzhütte:

Bauzeitwert			€	-
-------------	--	--	---	---

2.1.5. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert			€	21 600,00
-------------	--	--	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:			€	239 900,00
2.1. Bauzeitwert:				
2.1.1. Wohngebäude:			€	411 873,00
2.1.2. Pool mit Poolhaus und anschließendem Holzlager:			€	23 000,00
2.1.3. Garagen:			€	24 562,00
2.1.4. Nebengebäude, Müllplatz, Holzhütte:			€	-
2.1.5. Außenanlagen und Einfriedungen:			€	21 600,00
SACHWERT			€	720 935,00

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 Er-

haltung 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 Gesamt-

Lebensdauer 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 %
Industrieliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	2 740,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	32 880,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	658,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	7 223,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	986,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	9 596,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	14 417,00
Restnutzungsdauer i. M.:	44 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	20,55	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	296 269,00
zuzüglich Grundwert:	€	239 900,00
ERTRAGSWERT	€	536 169,00

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 114, KG 23342 Seebenstein, BG Neunkirchen, mit den darauf befindlichen Gebäuden in 2824 Seebenstein, Sauterner Straße 3

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 649 000,00

(in Worten: sechshundertneunundvierzigtausend)

festgelegt.

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



Bewertung des 1/3 Anteils:

Anteile an einer Liegenschaft die schlichtes Miteigentum darstellen, können nicht rein mathematisch ermittelt werden und sieht die Literatur Abschläge vor. Die Bandbreite dieser Abschläge bezieht sich auf die Anteile und sind aufgrund der Tabelle von Krane-witter nachfolgend angeführte Abschläge vorzunehmen.

Miteigentumsanteil	Abschlag
größer 1/2 Anteil	5 - 8 %
1/2 Anteil	10 - 15 %
kleiner 1/2 Anteil	12 - 18 %
kleiner 1/4 Anteil	20%
Gegenwärtiger Verkehrswert:	€ 649 000,00
1/3 Anteil	€ 216 333,00
abzüglich 18% Wertminderung infolge der durch die Eigentumsgemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.	-€ 38 940,00
<hr/>	
Verkehrswert - Anteil	€ 177 393,00

(in Worten: einhundertsevenundsiebzigtausenddreihundertdreundneunzig)

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

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Küche:

Der Küchenverbau ist in U-Form hergestellt. Der Unterbau und ist achteilig ausgeführt mit Laden und Türen.

Im Unterteil eingebaut der Geschirrspüler und ein E-Herd mit Ceranfeld. Weiters vorhanden eine Abwäsche mit Armatur.

Darüber liegend links und rechts zwei Hängefächer dreiteilig.

An der vis-a-vis Seite ein Küchenverbau, zweiteilig mit Unter- und Oberteil, Laden und Türen und Arbeitsplatte,

links davon ein halbhoher Schrank mit integriertem Kühlschrank.





Verkehrswert	€	2.500,--
VERKEHRSWERT ZUBEHÖR	€	2.500,--

(in Worten zweitausendfünfhundert)

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

5 FOTODOKUMENTATION

WOHNGEBÄUDE







Erdgeschoss
Wohnzimmer





Essraum



Flur



Schlafzimmer



Schrankraum



Badezimmer





Küche



Vorraum



Zimmer/Büro



WC



Vorraum und Gangflächen mit Stiege zum Keller





Terrasse



Stiege EG-DG



Dachgeschoss

Schlafzimmer



Aufenthaltsraum





Badezimmer mit Sauna





Büro



Stiege zum Keller, vom Vorraum des Erdgeschosses aus



Kellergeschoss

Waschküche



Lagerraum



Abstellraum



Heizraum







POOLHAUS MIT POOL







HOLZLAGER



GARAGEN



MÜLLPLATZ



Außenanlagen und Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedung mit Biotop im Vorgarten





Terrasse mit Vorgarten





Zufahrt zur Garage



Garagendach mit Gemüsebeeten und Stützmauer Richtung Wald





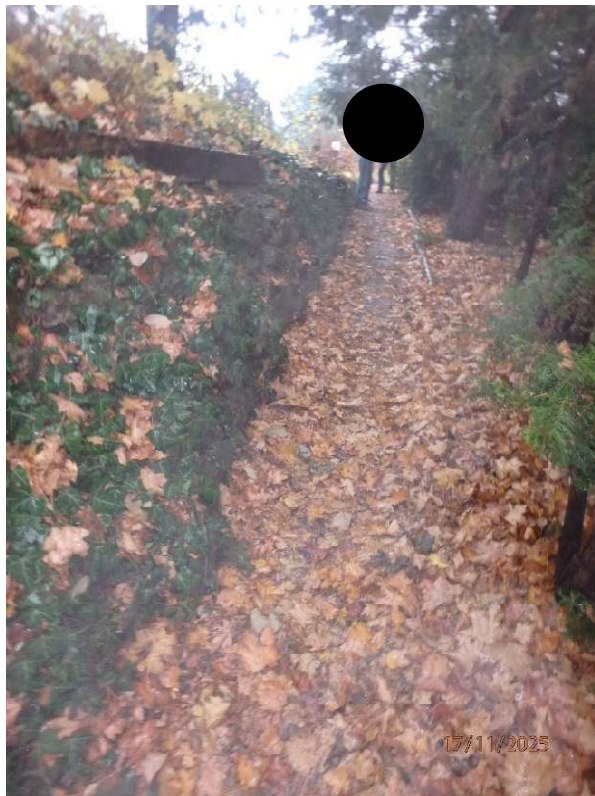
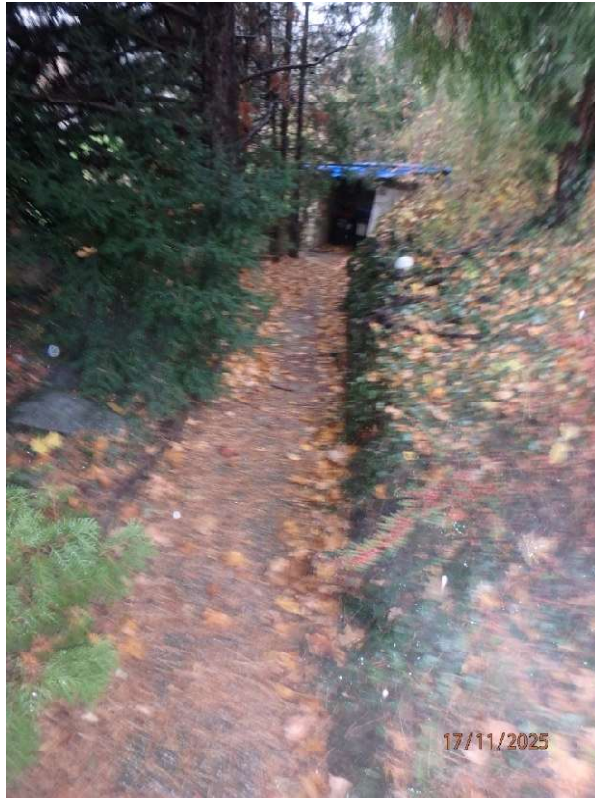
Öltank mit Riffelblechabdeckung



Zugang an der Rückseite zum Haus mit Stützmauern

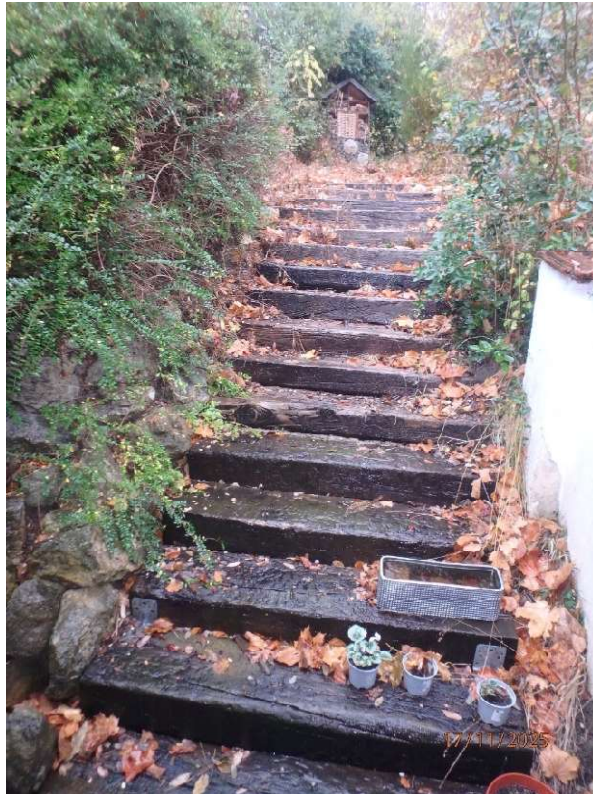


Zugänge zum Haus und von der Garage zum Haus





Zugang zum Wald



Bewaldete Fläche

mit abgestelltem VW-Bus sowie div. lagernden Resten von Baumaterialien











HOLZHÜTTE (GST. 268)



6 Beschreibung und Bewertung der Waldgrundstücke EZ 30, KG 23342 Seebenstein:

Gst. 234/7 und Gst. 274/5:

Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und befinden sich im Bereich der B54 am Kreuzungspunkt B54 zur Steinacker Straße. Die Waldgrundstücke liegen ostseitig von der B54 und haben relativ steile Hanglage. Eine direkte Zufahrt ist in der Mappe ist nicht dargestellt. Die Erreichbarkeit ist über einen landwirtschaftlichen Weg gegeben. Diese Grundstücke besitzen überwiegend Laubwaldbestand mit wenigen Nadelbäumen. Vorhanden ausschließlich Brennholz und Schleifholz.

Gst.234/7 – Wald:

2.830,0 m ²	à 1,70	€	4.811,--
davon 1/3 Anteil		€	1.604,--
abzüglich 18 % Wertminderung infolge der durch die Eigentums- gemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.		- €	289,--
Verkehrswert Anteil		€	1.315,--

Gst. Nr. 274/5 – Wald:

1.711,0 m ²	à 1,70	~ €	2.909,--
1/3 Anteil		€	970,--
abzüglich 18 % Wertminderung infolge der durch die Eigentums- gemeinschaft bedingten Erschwernisse in Verwaltung, Verkaufsmöglichkeiten usw.		- €	175,--
Verkehrswert Anteil		€	795,--

Verkehrswert Anteile gesamt EZ 30, KG 23342 Seebenstein € 2.110,--

(in Worten: zweitausendeinhundertzehn)

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige