



BAUMEISTER  
ING. WERNER



**BAYER**

BAUMEISTER  
ING. KLÄUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



An das  
Bezirksgericht Oberpullendorf  
Hauptstraße 7  
7350 Oberpullendorf

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 28.09.2021/dk

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ. 2308, Gst. Nr. 418/1, Baufläche mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG. 33056 Stob, BG. Oberpullendorf, in 7344 Stob, Keramikstraße 2.

**Auftraggeber:** BG. Oberpullendorf, Geschäftszahl: 9 E 7/21 d

**Betreibende Partei:** Raiffeisenbank Mittelburgenland Mitte eGen, Hauptstraße 34, 7350 Oberpullendorf

**Verpflichtete Partei:** Dieter Maximilian SCHERMANN, Mariengrund 5, 7344 Stob

**Stichtag:** 04.08.2021.

**Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden zur Exekution.

**wegen:** EUR 393.789,33 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften).

1020 WIEN

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

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

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART

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

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV: .....	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen: .....	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage: .....	7
2.3	Flächenwidmung:.....	10
2.4	Kontaminierung:.....	11
2.5	Maße: .....	12
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	12
2.7	Infrastruktur: .....	12
2.8	Nutzung: .....	13
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	13
2.9.1	Ehemalige Mühle:.....	13
2.9.2	Nebengebäude: .....	18
2.10	Außenanlagen: .....	22
3	BEWERTUNG.....	23
3.1	Wertermittlung: .....	35
4	FOTODOKUMENTATION.....	52

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ. 2308, Gst. Nr. 418/1, Baufläche mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG. 33056 Stoob, BG. Oberpullendorf, in 7344 Stoob, Keramikstraße 2, beträgt

€ 190.000,00

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



# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 04.08.2021 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 13:00 Uhr

Ende: 14:30 Uhr

Anwesende Personen:

- Dieter Maximilian Schermann - Verpflichteter

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: 2308**

**Katastralgemeinde: 33056 Stooß**

**Anteil: 1/1**

**BLNr.: 1**

## 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. Grundbuchsatzung.
4. Einreichplan betreffend Sanierung und Umbau „Alte Mühle“ vom 25.03.2014.
5. Baubeschreibung Sanierung und Umbau „Alte Mühle“ samt Projektunterlagen für Betrieb.

6. Einreichplan betreffend Lüftungsanlage – Erdgeschoss vom 13.10.2014.
7. Bescheid betreffend Errichtung und Änderung eines Baues – baubehördliche Genehmigung vom 17.02.2003 mit der Zahl OP-BB-108-163/1-5.
8. Auswechslungsplan für die Sanierung und den Umbau der „Alten Mühle“ vom August 2001.
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 durch 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 Nachbewertung vorzunehmen.

**1.4 Erklärung des Sachverständigen:**

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

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

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33056 Stoob EINLAGEZAHL 2308  
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

Letzte TZ 2244/2021

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

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
418/1	GST-Fläche	972	
	Bauf.(10)	436	
	Bauf.(20)	536	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

2 a 3256/1967 Gem § 5 Abs 3 MUG darf auf dieser Liegenschaft innerhalb von  
30 Jahren (ab 1967-03-31) eine Mühle nicht wieder betrieben werden  
b gelöscht

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

1 ANTEIL: 1/1

Dieter Schermann

GEB: 1983-10-23 ADR: Mariengrund 5, Stoob 7344

c 3118/2013 Einantwortungsbeschluss 2013-06-05 Eigentumsrecht

d gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2137/2002

**DIENSTBARKEIT** des Gehens und Fahrens gem P 3 Kaufvertrag  
2002-05-16 über Gst 418/1 zugunsten Eigentümer Gst 418/2 in  
EZ 283

2 b 5776/2003 IM RANG 4637/2002 Pfandurkunde 2002-11-18

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,--  
für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf  
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

3 a 5940/2004 Pfandurkunde 2004-11-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--  
für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf  
registrierte Genossenschaft mit  
beschränkter Haftung

5 a 1726/2011 Pfandurkunde 2011-05-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 115.000,--  
für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf eGen (FN 124617k)

b 1726/2011 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE

EZ 2035 GB 33056 Stoob

c gelöscht

7 a 1493/2016 Pfandurkunde 2016-04-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--  
für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf eGen (FN 124617k)

8 a 2673/2017 Rückstandsausweis 2017-08-29

PFANDRECHT vollstr EUR 4.725,20  
Zinsbetrag EUR 15,97, 3,30 % 2 aus EUR 4.613,-- ab

2017-08-01, Kosten: EUR 245,-,- für  
 Burgenländische Gebietskrankenkasse  
 (GB 1371/17k)  
 9 a 2244/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Aneinbringung von insgesamt vollst. EUR 391.789,13  
 Antezskosten EUR 1.375,61 für  
 Raiffeisenbank Burgenland Mitte oBöG (FN 124617k)  
 (9 B 7/21d)  
 Im Rang der Pfandrechte siehe Ö-NF 2 3 3 7

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Im Grundbuch eingetragen die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens gem P 3 Kaufver-  
 trag 2002-05-16 über Gst 418/1 zugunsten Eigentümer Gst 418/2 in EZ. 283;

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

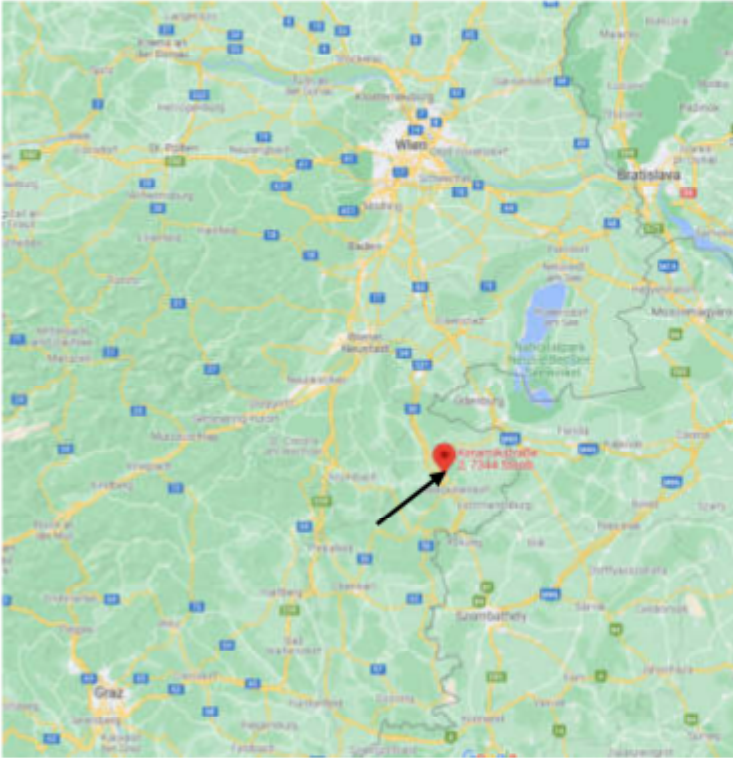
### **Anmerkung:**

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

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

### **2.2 Lage:**

Das Grundstück 418/1 mit den darauf befindlichen Gebäuden befindet sich in Zentrums-  
 nähe von Stoob. Die Aufschließung und Erreichung erfolgt ostseitig über die Keramikstra-  
 ße und westseitig über die Straße Am Anger. Die Lage des Grundstückes ist relativ eben,  
 die Figuration unregelmäßig. Die umliegenden Grundstücke sind großteils bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort





### 2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Gis-Burgenland-Ausdruck zu entnehmen ist das Grundstück als „BW“ – Bauland-Wohngebiet gewidmet.



## 2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

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

### Verdachtsflächenkataster:

#### Ergebnis

Information: Das Grundstück 418/1 in Stoob (33056) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

## 2.5 Maße:

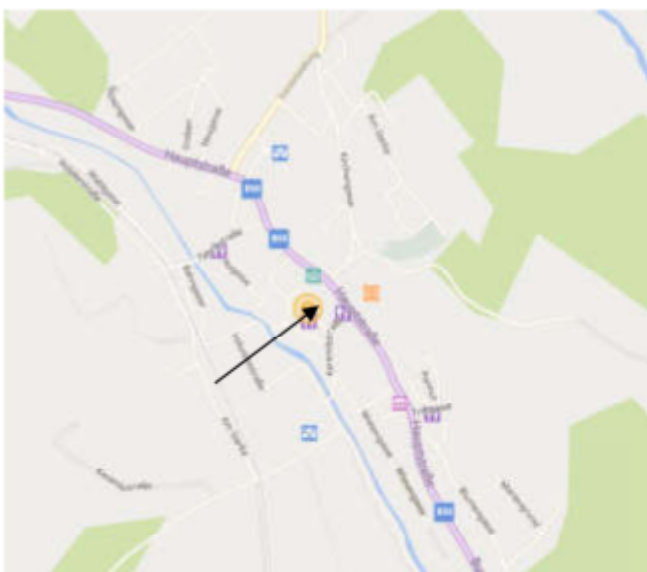
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plänen entnommen und in natura einer Überprüfung unterzogen.

## 2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist als aufgeschlossen zu bezeichnen, d.h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind in die Gebäude eingeleitet.

## 2.7 Infrastruktur:

Öffentliche Haltestellen, Gaststätten, Kindergärten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch sind in Stoob vorhanden. Die größeren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in der Bezirksvorstadt Oberpullendorf bzw. in Stoob-Süd.



## **2.8 Nutzung:**

Die Objekte waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und ungenutzt.

## **2.9 Gebäudebeschreibung:**

### **2.9.1 Ehemalige Mühle:**

Die Grundsubstanz des Objektes stammt, lt. Angabe, aus dem 12. Jahrhundert und wurde im 19. Jh. (1896) als Mühle genutzt. Lt. vorliegenden Unterlagen wurde das Objekt im 1. und 2. Weltkrieg als Lazarett genutzt und nach einem Brand 1930 saniert bzw. ab 1981 als Gasthaus genutzt. Lt. Einreichplan wurde das Gasthaus im Jahr 2014 saniert und umgebaut. Das Gebäude ist dreigeschossig, bestehend aus Erd-, Ober- und Dachgeschoss errichtet. Der westseitig Zubau ist eingeschossig in Massivbauweise hergestellt. Im Erdgeschoss befinden sich ein ehemaliges Gasthaus, im Ober- und Dachgeschoss Wohnräume.

An Räumlichkeiten bestehen im Dachgeschoss ein Zimmer sowie ein Dachbodenraum. Im Obergeschoss vorhanden Aufenthaltsraum, Dusche und WC, Büro/Lager, Lüftungsraum und Terrasse. Im Erdgeschoss bestehen Herren-WC, Behinderten-WC, Damen-WC, Vorraum, zwei Speiseräume, Schrankraum, Lagerraum/Kühlraum, Küche und Gang.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die ostseitig anschließende Keramikstraße sowie westseitig über die Straße Am Anger. Das Obergeschoss ist über eine Außenstiege erreichbar. Vom Ober- zum Dachgeschoss vorhanden eine innenliegende Stiege.

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

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

EG-, OG- und DG-Mauerwerk: Ziegelmauerwerk bzw. Mischmauerwerk.

Decken über EG und OG: Vermutlich Holzdecken.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl bzw. Pultdachstuhl. Ein Vordach befindet sich im Eingangsbereich.

Dachdeckung: Blechpfannendeckung bzw. Prefadeckung beim Pultdachstuhl.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Abfallrohre sind vorhanden und lt. Angabe an das Kanalnetz angeschlossen.

### **Räumlichkeiten u. d. Ausstattung:**

#### **DACHGESCHOSS:**

##### Zimmer:

Laminatboden, Wände verputzt, Dachschräge mit Gipskartonplatten verkleidet, zur Belichtung zwei Holzdachflächenfenster bzw. ein zweiflügeliges Holzisolierglasfenster.

##### Dachbodenraum:

Spannplattenbelag, Wände verputzt, offene Tramdecke, einläufige Holzstiege, bestehend aus Wangen mit Holztrittbrettern zum darüberliegenden Spitzboden, Durchgangsöffnung zum anschließenden Gebäude der Großmutter, welches nicht liegenschaftszugehörig ist, sodass hier die Feuermauer fehlt. Die Belichtung erfolgt über einfache Verglasungen bzw. Fenster, welche Beschädigungen aufweisen.

##### Stiege DG / OG:

Vom Dachgeschoss zum Obergeschoss eine einläufige Holzstiege, bestehend aus Wangen mit Holztrittbrettern.

#### **OBERGESCHOSS:**

##### Aufenthaltsraum:

Holzboden, Wände verputzt, offene Tramdecke bzw. teilweise abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung, zur Belichtung drei Holzfenster, Beheizung über zwei Heizkörper mit auf Putz verlegter Verrohrung, Druck- und Abflussleitungen für eine Abwäsche bestehen.

### Dusche und WC:

Laminatboden, Verfliesung von den Wänden entfernt, Wände gemalt bzw. mit Laminat belegt, offene Tramdecke, Zugang über eine Holztür mit Stock. Eingebaut ein Hänge-WC mit in die Wand integrierten Spülkasten, ein Waschbecken mit Armatur sowie eine Fertigduschkabine. Angegeben wird, dass die Wasserleitungen abgesperrt sind und entleert.

### Büro/Lager:

Laminatboden, Wände gemalt, offene Tramdecke, zur Belichtung vier einflügelige Holzfenster, zur Stiege sowie zur anschließenden Terrasse Holzlastüren mit zylindrischen Schlössern, Beheizung über zwei Heizkörper mit auf Putz verlegter Verrohrung.

### Lüftungsraum:

OSB-Plattenbelag bzw. Doka-Plattenbelag, Pultdach mit Kaltschalung, Zugang von der Terrasse über eine Holztür mit Zarge, ersichtlich der Schaltschrank für die Belüftungsanlage sowie die Lüftungsanlage für das Gastrolokal im Erdgeschoss. Weiters befindlich ein E-Boiler, welcher zur Warmwasseraufbereitung für den Sommer dient.

### Terrasse:

OSB-Plattenbelag, zur Absturzsicherung ein Holzgeländer, diese Terrasse besitzt eine Überdachung aus einem Pultdach mit Kunststoffwellplatteneindeckung, welche teilweise beschädigt wurde. Die Außenwand in diesem Bereich stellt ein NF Ziegelmauerwerk ohne Verputz dar.

### Stiege OG / Innenhof:

Hergestellt eine Außenstiege, welche vom Obergeschoss zum Innenhof führt. Es handelt sich um eine Metallkonstruktion mit aufgelegten Holztrittbrettern und Metallgeländer zur Absturzsicherung. Diese Außenstiege besitzt eine Überdachung.

## ERDGESCHOSS:

### Herren-WC:

Bestehend aus Waschraum, drei WC's und Pissraum.

Fliesenboden, Wände ca. 1 m hoch verfliest bzw. verputzt, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über Holztüren an Kegeln montiert. Im Waschraum eingebaut ein Waschbecken

mit Armatur und darunter befindlichen Durchlauferhitzer, im Pissraum zwei Pisschalen sowie ein Heizkörper. In den drei WC's befinden sich ausschließlich zwei Hänge-WC's, ein WC wurde entfernt.

#### Behinderten-WC:

Fliesenboden, Wände ca. 1,5 m hoch verflies, darüberliegend Malerei, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Holztür an Kegel montiert. Eingebaut ein Stand-WC sowie ein Waschbecken mit Armatur.

#### Damen-WC:

Bestehend aus Vorraum und zwei WC's.

Fliesenboden, Wände ca. 1,5 m hoch verflies, darüberliegend Malerei, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über Holztüren an Kegeln montiert. Im Vorraum eingebaut ein Heizkörper sowie vorhanden die Kaltwasserzuleitung und ein Abfluss für ein Waschbecken. In den beiden WC's befinden sich jeweils Hänge-WC's mit in die Wand integrierten Spülkästen.

#### Vorraum:

Fliesenboden in Mosaikform, Wände verputzt bzw. Steinmauerwerk, offene Holzdecke, Durchgangsöffnung ohne Tür und ohne Stock.

#### Speiseraum 1:

Holzboden, Wände verputzt bzw. Holzlamperie, offene Tramdecke. Durchgangsöffnung mit NF-Ziegelauskleidung zum Schankraum, Belichtung über drei Holzfenster, Beheizung über drei Heizkörper, ersichtlich die Übergabestation von der Hackschnitzelanlage, welche sich im Nebengebäude befindet. Im Sockelbereich teilweise Durchnässungen ersichtlich.

#### Schankraum:

Fliesenboden, Wände verputzt, offene Tramdecke, vorgelagert ein Windfang, zur Belichtung im Bereich Windfang Fixverglasungen, ansonsten zwei einflügelige Holzfenster, Zugang im Windfang über eine Holztür mit Verglasung, Selbstschließer und Panikbeschlag, Beheizung über zwei Heizkörper. Fix eingebaut eine Schank in kleinformatischen Ziegeln



errichtet mit Lümmelpult, vorhanden Druck- und Abflussleitungen für eine Abwäsche bzw. ersichtlich die automatischen Absicherungen mit FI. In diesem Schankraum befindlich die Lüftungssteuerung sowie Entlüftungen.

#### Lagerraum/Kühlraum:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Platten beplankt, eingebaut ein Kühlaggregat. Das Kühlaggregat ist laut Angabe nicht funktionstüchtig.

#### Küche:

Fliesenboden, Wände ca. 2 m hoch verflies, darüberliegend Anstrich, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugangsöffnung vom Schankraum bzw. drei verfliese Ausgleichsstufen zum Speiseraum 2. In dieser Küche befindlich die Lüftungsanlage (welche laut Angabe funktionstüchtig ist), der E-Verteiler sowie ein Heizkörper.

#### Gang:

Fliesenboden, Wände gemalt, Decke mit Gipskartonplatten beplankt, drei Ausgleichsstufen zum Schankraum, Holzglastür mit Stock zur Küche sowie Holztür mit Stock zum Speiseraum 2.

#### Speiseraum 2:

Fliesenboden beschädigt, Wände verputzt, Untersicht des Daches mit Gipskartonplatten verkleidet mit integrierten Spots, zur Belichtung eine Fixverglasung Richtung Straße Am Anger sowie ein ein- und ein zweiflügeliges Holzfenster, die Beheizung erfolgt über vier Heizkörper, vorhanden ein offener Kamin, welcher jedoch nicht im Betrieb ist. Weiters in diesem Speiseraum 2 befindlich im Deckenbereich die Lüftungsanlage.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind größtenteils verputzt. Die Räumlichkeiten sind gemalt, mit Ausnahme der Sanitärbereiche, welche verflies sind. An den Decken bestehen teilweise Paneelverkleidungen.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind mit Kellenwurf versehen bzw. besteht ein Edelputz.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Beheizung über eine Hackschnitzelheizung vom Nebengebäude aus. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen E-Boiler und Durchlauferhitzer.

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

Bau- und Erhaltungszustand: Dieses Gebäude weist einen sehr mäßigen Zustand auf. Es besteht ein hoher Instandhaltungsrückstau sowie Zeit- und Abnutzungsschäden. Im Erdgeschoss sind teilweise Durchnässungen ersichtlich.

### **2.9.2 Nebengebäude:**

Das Nebengebäude wurde, lt. Auskunft, um 1800 errichtet und wie dem Auswechslungsplan zu entnehmen 2001 umgebaut und saniert. Der Umbau und die Sanierung sind jedoch noch nicht abgeschlossen.

Im Dachgeschoss befindlich ein Dachboden, im Obergeschoss geplant vier Zimmer und Vorraum. Im Erdgeschoss befinden sich Vorraum, Zimmer, Technikraum und Atelier. Dem Erdgeschoss angeschlossen eine Umkleide, WC, Vorraum und Lagerraum. Im Kellergeschoss vorhanden Heizraum und Hackschnitzellager.

Die Geschosse untereinander sind durch Stiegen miteinander verbunden. Vom Keller zum Erdgeschoss besteht ausschließlich eine Leiter. Der Zugang zum Erdgeschoss erfolgt über eine einläufige Stiege, mit Porphyrlplatten belegt. Der Zugangsbereich ist überdacht mit einem Pultdach mit Blechbahneneindeckung.

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

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Massiv errichtet.

Decke über Keller: Ortbetondecke.

EG- und OG-Mauerwerk: Vermutlich Ziegelmauerwerk.

Decke über EG: Fertigteildecke mit geschlossener Untersicht.

Decke über OG: Ortbetondecke.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl mit Kaltdachausführung und sind Gauben vorhanden.

Dachdeckung: Blechpfannendeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Abfallrohre sind vorhanden.

### **Räumlichkeiten u. d. Ausstattung:**

#### **DACHGESCHOSS:**

##### Dachboden:

Ortbetondecke, Satteldach mit Kaltdachausbildung und drei Gauben, Belichtung über zwei Holzdachflächenfenster sowie drei zweiflügelige Kunststofffenster in den Gauben befindlich. Im Dachboden ersichtlich ein einzügiger Kamin mit Putztüre.

##### Stiege DG / OG:

Zweiläufige Massivstiege, im Rohzustand befindlich, mit einfachem Holzgeländer, zur Belichtung ein kleinformatiges Kunststofffenster.

#### **OBERGESCHOSS:**

##### Zimmer 1:

Betonboden, Wände verputzt bzw. Hohlblockziegelmauerwerk unverputzt, Ortbetondecke unverputzt, Zugangsöffnung ohne Tür, zwei einflügelige Kunststofffenster.

Zimmer 2:

Betonboden, Wände verputzt, Hohlblockziegelmauerwerk geweißigt, Ortbetondecke im Rohzustand, Zugang über eine provisorische Holztür, zur Belichtung eine Fixverglasung sowie ein einflügeliges Kunststofffenster, ersichtlich der einzügige Kamin, montiert ein Ni-ro-Waschbecken mit Armatur.

Zimmer 3:

Betonboden, Wände verputzt bzw. Hohlblockziegelmauerwerk unverputzt, Zugangsöffnung ohne Tür vom Vorraum, einflügeliges Kunststofffenster sowie Fixverglasung.

Zimmer 4:

Betonboden, Wände verputzt, Hohlblockziegelmauerwerk geweißigt, provisorische Zugangstüre, zwei einflügelige Kunststofffenster.

Vorraum:

Betonboden, Ziegelmauerwerk unverputzt, Außenwand unvollständig verputzt, Ortbetondecke im Rohzustand, offener Zugang zur Stiege ins Erdgeschoss bzw. ins Dachgeschoss.

Stiege OG / EG:

Zweiläufige Betonstiege im Rohzustand befindlich, mit einfachem Holzgeländer zur Absturzsicherung.

ERDGESCHOSS:Vorraum bzw. Stiegenhaus:

Betonboden, Wände und Decke verputzt, offener Zugang zur Stiege ins Obergeschoss, Zugang über eine Leichtmetalltür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster, eingebaut der Zählerkasten mit zwei E-Zählern, automatischer Absicherung und FI.

Zimmer:

Keramischer Plattenbelag, Wände und Decke verputzt, Holzlastür mit Stock zum Vorraum sowie großflächige Durchgangsöffnung zum Atelier, zur Belichtung zwei Fixver-

glasungen, vorhanden eine Abwasch mit Armatur und Durchlauferhitzer, an der Außenwand unter dem rechten Fenster fällt teilweise der Verputz ab.

#### Technikraum:

Betonboden, Wände verputzt, Ortbetondecke im Rohzustand, Zugang über eine Brandschutztüre vom Atelier, zwei Pufferspeicher mit einem geschätzten Fassungsvermögen von jeweils 1.500 l. Vom Technikraum der Abstieg zum Keller über eine Leiter.

#### Atelier:

Keramischer Plattenbelag, Wände und Decke verputzt, Zugang über eine Leichtmetalleingangstür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss, zur Belichtung zwei einflügelige Kunststofffenster sowie eine Fixverglasung.

#### Umkleide:

Fliesenboden, Wände und Decke mit Gipskartonplatten beplankt, Holztür mit Zarge zum Vorraum.

#### WC:

Fliesenboden, Malerei, Holztür mit Zarge, eingebaut ein Stand-WC sowie ein Waschbecken mit fehlender Armatur.

#### Vorraum:

Fliesenboden, Wände und Decke mit Gipskartonplatten beplankt, zum Hof ein zweiflügeliges Metalldrehtor, ersichtlich die automatischen Absicherungen mit FI.

#### Lagerraum:

Betonboden, Wände verputzt bzw. mit Gipskartonplatten verkleidet, Decke verputzt, zum Vorraum ein Portal mit Verglasung, ersichtlich der Kamin einzügig ausgeführt.

#### Stiege zum Keller:

Zum Keller ist keine Stiege hergestellt und besteht ausschließlich eine Leiter.

## KELLERGECHOSS:

### Heizraum:

Betonboden, Wände verputzt, Ortbetondecke, zur Belichtung zwei Metallfenster mit beschädigter Verglasung, eingebaut eine Hackschnitzelheizung Herz. Die gesamte Heizungsinstallation ist auf Putz ausgeführt.

### Hackschnitzellager:

Im Anschluss an den Heizraum das Hackschnitzellager. Betonboden, Wände und Decke verputzt, Einstieg über ein Brandschutztür. Die Förderung vom Hackschnitzellager zur Hackschnitzelheizung erfolgt über eine Schnecke.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind teilweise verputzt, teilweise unverputzt und besteht ein Anstrich.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Abrieb.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt mittels einer Hackschnitzelheizung.

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

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem sehr mäßigen Zustand. Unübersehbar sind Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein Instandhaltungsrückstau. Festgehalten wird, dass die Umbauarbeiten noch nicht abgeschlossen sind.

## **2.10 Außenanlagen:**

Im Anschluss an das Nebengebäude befindlich ein Grillplatz. Dieser besitzt Holzboden. Über dem Grillplatz ein Satteldach mit Bitumenschindeleindeckung. Die gesamten Innenhofflächen sind mit Verbundsteinen bzw. Porphyrlplatten belegt. Im Zugangsbereich von der Keramikstraße ein Torbogen in massiver Bauweise. Im Innenhof besteht eine Art Brunnen, welcher jedoch nur eine Zierde darstellt. Zwischen Neben- und Mühlengebäude eine Natursteinmauer 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 Mieterträge angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.



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

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

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite 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 Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

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

## **VERKEHRSWERT**

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

### **RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:**

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

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

Es werden ein Developergewinn 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.

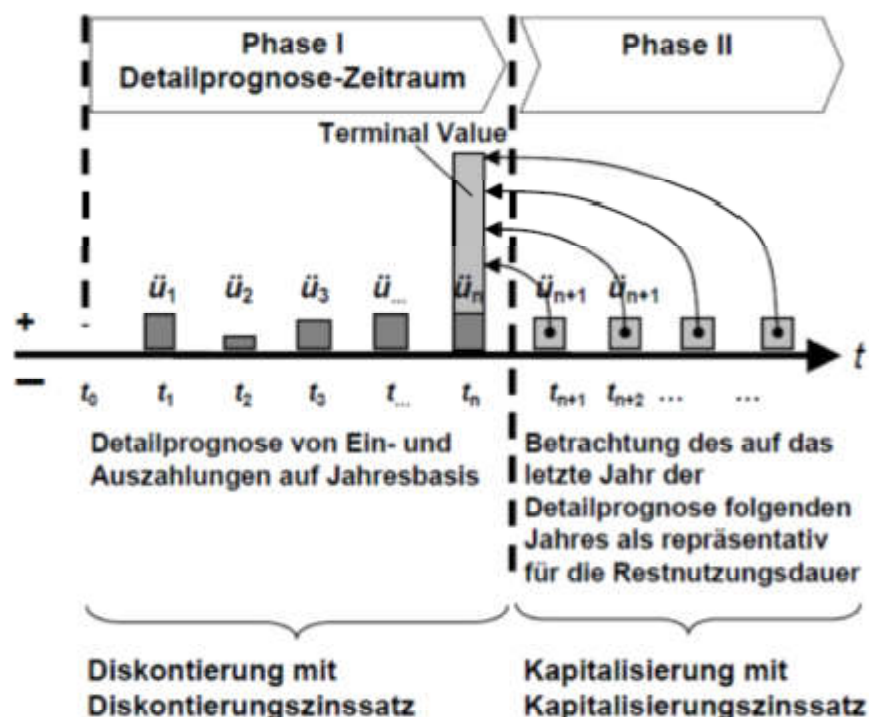
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

#### **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 Ertragswertverfahren anzuwenden, nachdem es sich um eine ertragsorientierte bzw. betrieblich genutzte Immobilie handelt.

#### 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 Betriebseinrichtungen.

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 Ertrags-  
erzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt,  
da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte ein-  
schließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatz-  
steuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende  
Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Um-  
satzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerbe-  
richtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung  
von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbe-  
träge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit  
dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang).

### 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.

#### Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	Zu-/ Abschlag	Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
3102/2020	2020	33056	1.220	32.940	27,00	2,0%	27,54
1836/2017	2017	33056	679	21.000	30,93	8,0%	33,40
1877/2019	2019	33056	2.313	76.000	32,86	4,0%	34,17
1803/2018	2017	33056	390	13.650	35,00	8,0%	37,80
2053/2017	2017	33056	1.187	30.862	26,00	8,0%	28,08
1585/2020	2020	33056	2.188	63.452	29,00	2,0%	29,58
4251/2018	2018	33056	1.471	42.659	29,00	6,0%	30,74

**MITTELWERT      € / m<sup>2</sup>      31,6**



### 2.1.1. Ehemalige Mühle:

#### Brutto Grundfläche:

<u>EG:</u>	17,60	x	7,00	=	123,20 m <sup>2</sup>
	4,10	x	6,40	=	26,24 m <sup>2</sup>
	4,79	x	5,40	=	25,87 m <sup>2</sup>
	6,50	x	(5,40 + 1,70) / 2	=	23,08 m <sup>2</sup>
	3,90	x	(12,10 + 10,00) / 2	=	43,10 m <sup>2</sup>
	10,00	x	8,50 / 2	=	42,50 m <sup>2</sup>
	2,00	x	1,70	=	3,40 m <sup>2</sup>
				=	287,39 m <sup>2</sup>
 <u>OG:</u>	17,60	x	7,00	=	123,20 m <sup>2</sup>
	2,40	x	5,50	=	13,20 m <sup>2</sup>
	6,50	x	(5,50 + 1,40) / 2	=	22,43 m <sup>2</sup>
				=	158,83 m <sup>2</sup>
 <u>DG:</u>	17,60	x	7,00	=	123,20 m <sup>2</sup>
	-0,40	x	8,64	=	-3,46 m <sup>2</sup>
				=	119,74 m <sup>2</sup>

#### Brutto-Rauminhalt:

	BGF	x	Rechn. Höhe	=	BRI
EG:	287,39	x	3,45	=	991,50 m <sup>3</sup>
OG:	158,83	x	2,82	=	447,90 m <sup>3</sup>
DG:	119,74	x	2,40	i.M. =	287,38 m <sup>3</sup>

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m<sup>2</sup> Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m<sup>3</sup> umbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

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

	BRI	x	Raummeterpreis	= BK	
EG:	991,50	x	€ 370,00	€	366.855,00
OG:	447,90	x	€ 340,00	€	152.286,00
DG:	287,38	x	€ 275,00	€	79.030,00
				€	598.171,00

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.).

63% von	€	598.171,00	-€	376.848,00
			€	221.323,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Ge-

bäuden, 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%





Baukosten:

	BRI	x	Raummeterpreis	= BK	
KG:	130,54	x	€ 190,00	€	24.803,00
EG:	409,48	x	€ 330,00	€	135.128,00
OG:	408,13	x	€ 295,00	€	120.398,00
				€	280.329,00

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.) und des unfertigen Zustands

53% von	€ 280.329,00	-€	148.574,00
		€	131.755,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote			
3,00 =	18,17%	-€	23.940,00
<u>Bauzeitwert</u>		€	<u>107.815,00</u>

**2.1.3. Grillplatz und Außenanlagen:**

<u>Bauzeitwert</u>	€	<u>7.000,00</u>
--------------------	---	-----------------

---

## Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	29.549,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Ehemalige Mühle:	€	165.926,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	107.815,00
2.1.3. Grillplatz und Außenanlagen:	€	7.000,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>310.290,00</b>

---

### 3. Ertragswert:

#### **Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:**

##### Rohertrag:

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

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

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

##### Reinertrag:

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

##### Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

#### Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

#### Betriebskosten:

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

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

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

#### Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

#### Mietausfallwagnis:

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

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

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

#### Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Kapitalisierungszinssatz:

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

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



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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaften	1,0 - 3,0 %	2,0 - 4,0 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaften	3,0 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaften	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaften	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaften	5,0 - 9,0 %	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 4,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			

**Berechnung des Ertragswertes:**

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	2.050,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	24.600,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	738,00
-1,05% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	9.224,00
-5,0% Mietausfallswagnis	-€	1.230,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	6,0% -€	1.773,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	11.635,00
Restnutzungsdauer i. M.:	30 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	6,0%	
Vervielfältiger:	13,76	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	160.098,00
zuzüglich Grundwert:	€	29.549,00
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>€</b>	<b>189.647,00</b>

#### 4. Verkehrswert:

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

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

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

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Ertragswertimmobilie, sodass der Verkehrswert durch den Ertragswert bestimmt wird.

Der Verkehrswert der

EZ. 2038 mit der Gst. Nr. 418/1 beträgt gerundet

**€ 190.000,00**

(in Worten: einhundertundneunzigtausend)

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

A circular green stamp with the text 'Allgemein beid. und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'Gutachter Ing. Werner BAYER' in the center. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.