



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 04.08.2025/ub
Unser Zeichen: 250001024

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der **Wohnung H 3 W 5 (140/5156 Anteile)** sowie des **KFZ-Stellplatzes PP05 (16/5156 Anteile)** auf der Liegenschaft mit der EZ 394, Gst. Nr. 759/1 und 761/12 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64140 St. Johann in der Haide, BG Fürstenfeld, in **8295 St. Johann in der Haide 247, Haus 3, Wohnung 5**

Auftraggeber: BG Fürstenfeld, GZ 21 E 18/25 z

Betreibende Partei: Johannes Pungersek, geb. 29.11.1982
3400 Klosterneuburg, Agnesstraße 51/1/1

vertreten durch: LIM-LAW Rechtsanwalts GmbH
1080 Wien, Albertgasse 1A/12

Verpflichtete Partei: Matthias Berger, geb. 17.11.1981
1140 Wien, Ulmenstraße 48

Stichtag: 04.07.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

Zweck: Ermittlung der oben genannten Liegenschaftsanteile
zur Exekution

wegen: EUR 25.000,00 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:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	8
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 St. Johann in der Haide 247, Haus 3, Wohnung 5:	15
2.10	Außenanlagen:	20
3	BEWERTUNG.....	21
3.1	Wertermittlung:	33
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS.....	40
5	FOTODOKUMENTATION.....	42

Der Verkehrswert der **Wohnung H 3 W 5 (140/5156 Anteile)** sowie des **KFZ-Stellplatzes PP05 (16/5156 Anteile)** auf der Liegenschaft mit der EZ 394, Gst. Nr. 759/1 und 761/12 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64140 St. Johann in der Haide, BG Fürstenfeld, in **8295 St. Johann in der Haide 247, Haus 3, Wohnung 5**, beträgt

€ 214.000,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 04.07.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- Frau Linda Peischl, Mieterin der bewertungsgegenständlichen Wohnung

Anlässlich dieses Lokalaugenscheins konnten alle zu bewertenden Räumlichkeiten in der Wohnung bzw. das Objekt / die Anlage besichtigt werden, sodass eine einwandfreie Befundaufnahme möglich war.

1.2 Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung:

KG 64140 St. Johann in der Haide EZ 394 Anteil 140/5156 BLNr 35 (WE: H 3 W 5)

KG 64140 St. Johann in der Haide EZ 394 Anteil 16/5156 BLNr 46 (WE: PP 05)

Die Schätzung wird angeordnet.

Zum Sachverständigen wird

Ing. Werner Bayer

Baumeister

7400 Oberwart, Hauptplatz 11

bestellt und beauftragt das Gutachten in dreifacher Ausfertigung binnen acht Wochen zu erstatten.

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. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde St. Johann in der Haide zur Zahl 153-9/J 245-247 B/10-2016 vom 09.05.2016.
5. Kauf- und Bauträgervertrag vom 01.12.2021 samt Bau- und Ausstattungsbeschreibung vom Dezember 2020 (Beilage ./1), Wohnungsplan (Beilage ./2), Plan Haus 3 KG vom 22.03.2020 (Beilage ./3), Lageplan und vorläufige Parkplatzzuteilung vom 02.11.2021 (Beilage ./4), Plan vom 11.10.2016 (Beilage ./5).
6. Energieausweis vom 06.07.2022.
7. Plan Haus 3 vom 18.05.2022 (KG, EG, 1. OG, DG, Lageplan).
8. Mietvertrag ohne Datum und Unterschrift.
9. Gutachten zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum vom 08.01.2024.
10. Wohnungseigentumsvertrag vom 23.02.2024 u.a. samt Mieterliste (Beilage ./1), Nutzflächenaufstellung und Berechnung der Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte und Zubehörteile (Beilage ./2), Plan (Beilage ./3), Grundbuchsauszug (Beilage ./4), Hausordnung (Beilage ./5).
11. Jahresvorschau vom Dezember 2024.
12. Betriebskostenabrechnungen vom 01.05.2025.
13. Abrechnung von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten der Bewirtschaftung vom 01.06.2025.
14. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde St. Johann in der Haide zur Zahl 153-9/J 245-247 B/25-2025 vom 25.06.2025.
15. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
16. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
17. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
18. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.

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

teren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Einwilligungen 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

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64140 St. Johann in der Haide
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 394

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 35, 46 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2234/2025

H = Haus

W = Wohnung

PP = KFZ-Abstellplatz

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
759/1	G Landw(10)	* 1067	St. Johann in der Haide 247
761/12	G Gärten(10)	* 3590	St. Johann in der Haide 246
			St. Johann in der Haide 245

GESAMTFLÄCHE 4657

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

2 a 2353/1974 Grunddienstbarkeit Wasserbezug an EZ 621

10 c gelöscht

***** B *****

35 ANTEIL: 140/5156

DI Matthias Berger

GEB: 1981-11-17 ADR: Einfahrtstraße 6a, Wien 1140

a 3614/2024 IM RANG 200/2022 Kauf- und Bauträgervertrag 2021-12-01

Eigentumsrecht

b 3614/2024 IM RANG 200/2022 Wohnungseigentum an H 3 W 5

46 ANTEIL: 16/5156

DI Matthias Berger

GEB: 1981-11-17 ADR: Einfahrtstraße 6a, Wien 1140

a 3614/2024 IM RANG 200/2022 Kauf- und Bauträgervertrag 2021-12-01

Eigentumsrecht

b 3614/2024 IM RANG 200/2022 Wohnungseigentum an PP 05

***** C *****

10 auf Anteil B-LNR 35 46

a 539/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-01-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 165.000,--

für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Österreichische Postsparkasse AG (FN 205340x)

27 a 3614/2024 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen

gem § 32 WEG 2002 gem Vertragspunkt VI.

Wohnungseigentumsvertrag 2024-02-23

- 29 auf Anteil B-LNR 35 46
 a 197/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (16 C 5/25 w)
 31 auf Anteil B-LNR 35 46
 a 2234/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 25.000,-- samt 4 % Z aus EUR
 25.000,-- ab 2025-04-01, Kosten EUR 389,--, Antragskosten
 EUR 1.169,18 für
 Johannes Pungerssek, geb 1982-11-29
 (21 E 18/25 z)

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.

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.

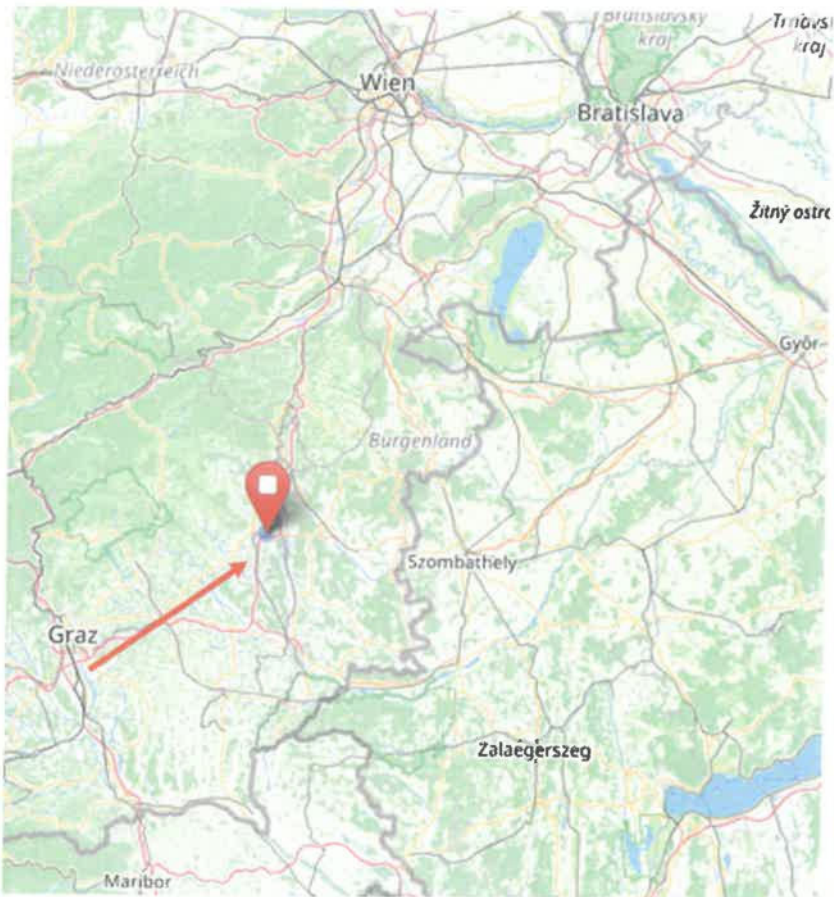
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

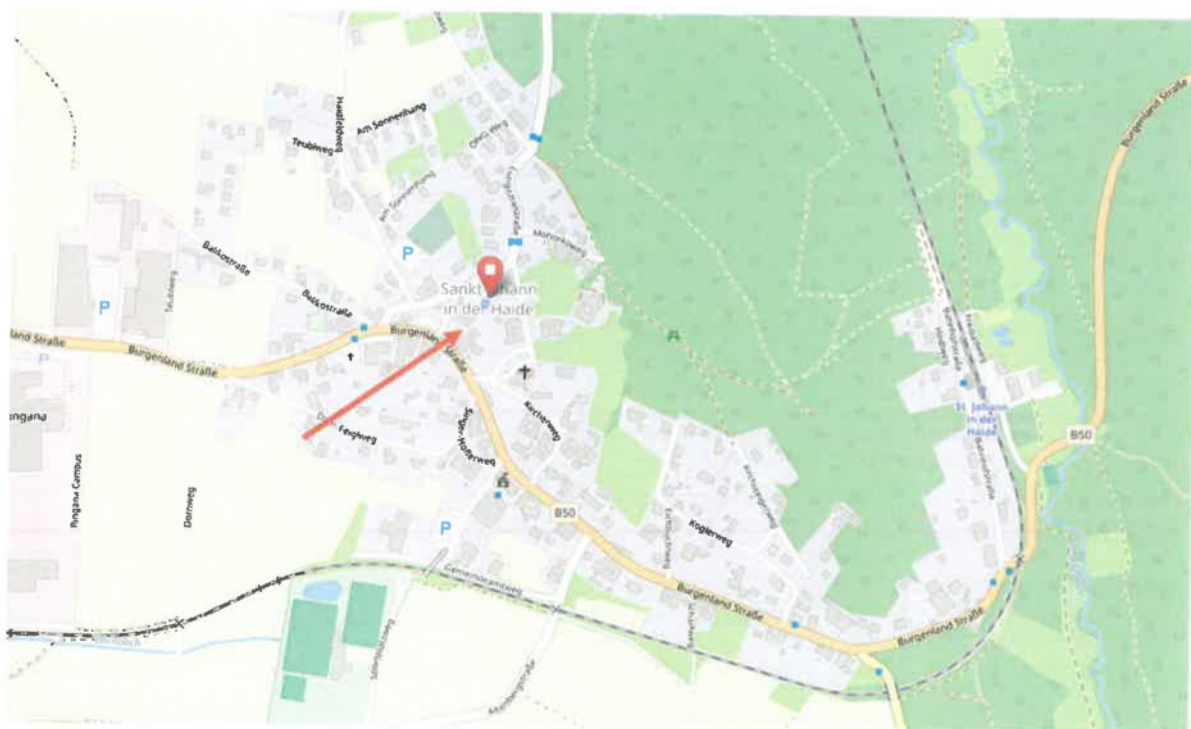
Die beiden Grundstücke der EZ 394 bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen im verbauten Gebiet von St. Johann in der Haide.

Die Lage der Grundstücke ist geneigt, die Figuration unregelmäßig und befinden sich auf den Grundstücken die Wohnblöcke 245, 246 und 247.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über eine asphaltierte Ortsstraße. Die umliegenden Grundstücke sind, soweit bekannt, mit diversen Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort

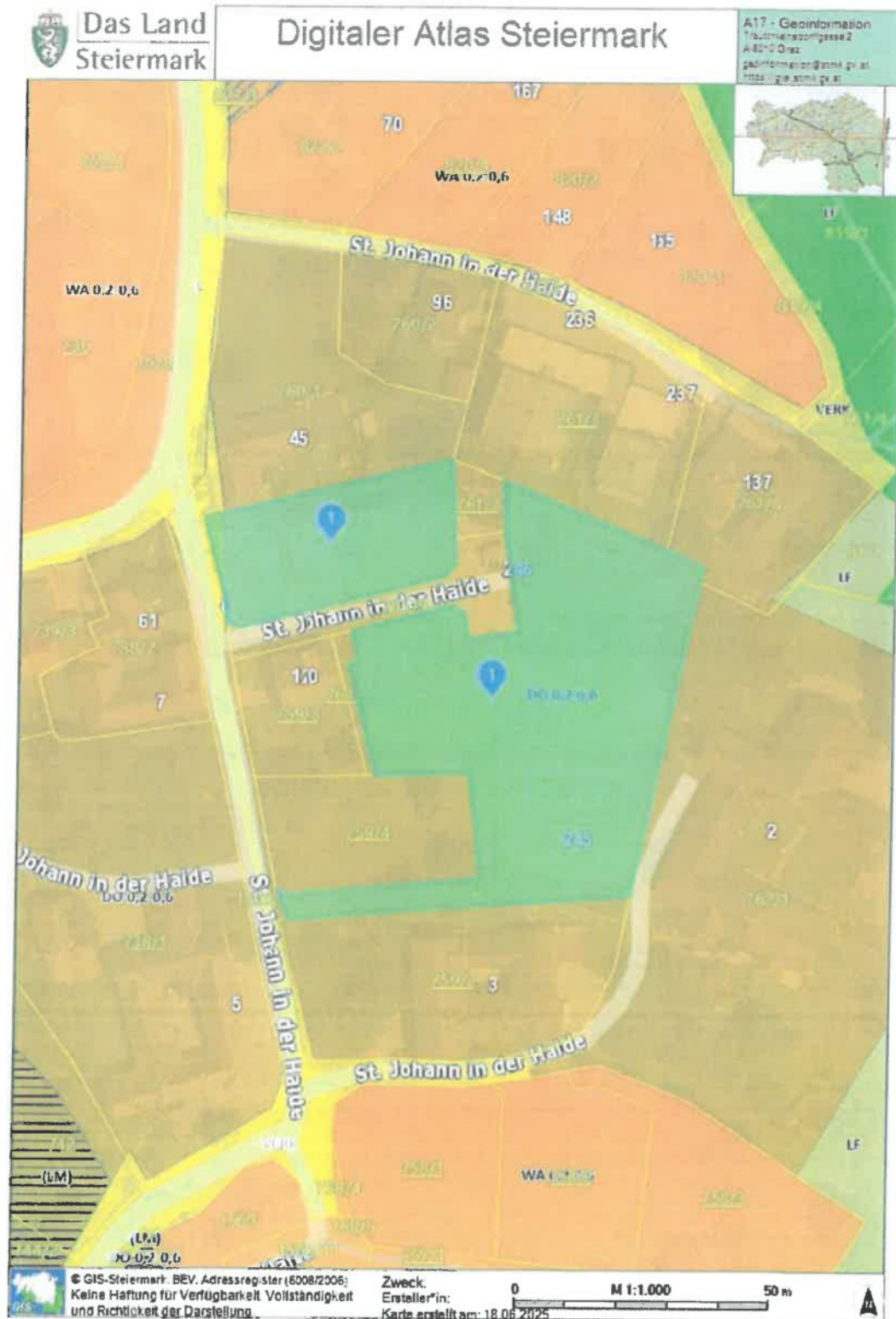


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Geodaten Auszug Steiermark zu entnehmen, sind die Grundstücke zur Gänze als „DO“ – Bauland Dorfgebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) 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:

umweltbundesamt^U

Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altlastlagerung

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 dem vorhandenen Nutzwertgutachten entnommen und in Natura einer Überprüfung unterzogen. Festgehalten wird, dass die Naturmaße, abgesehen von üblichen Messtoleranzen, mit dem Nutzwertgutachten übereinstimmen.

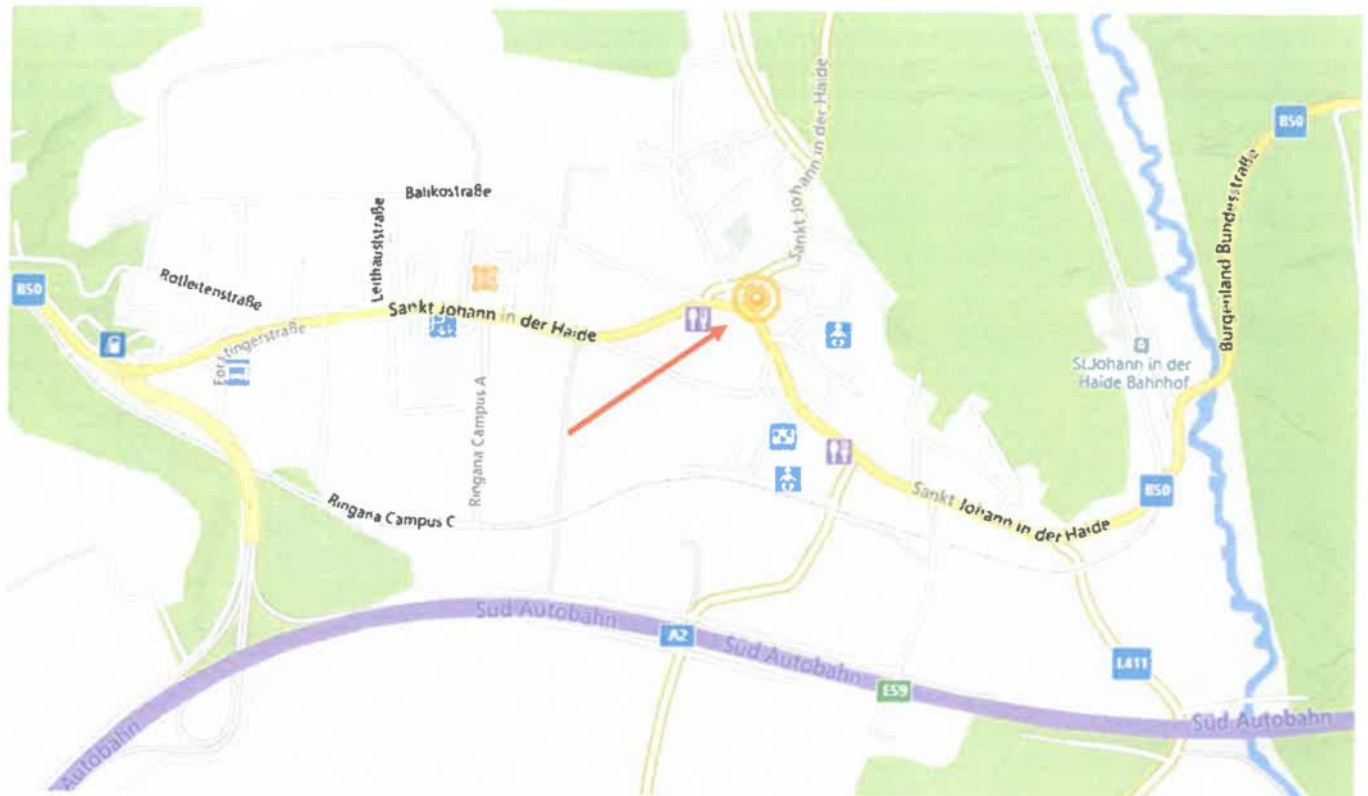
Hingewiesen wird, dass im Keller Abstellflächen vorhanden sind, angeblich den Wohnungen zugeordnet und beschriftet, welche jedoch im Nutzwertgutachten nicht ersichtlich sind.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft mit den Wohnblöcken ist zur Gänze erschlossen, das heißt Strom, Wasser, Kanal sind den Objekten und den Wohnungen zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Volksschulen, Bank, etc. sind in St. Johann in der Haide vorhanden. Die nächstgrößeren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich im ca. 3,5 km entfernten Hartberg.



2.8 Nutzung:

Die Wohnung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt und vermietet.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude St. Johann in der Haide 247, Haus 3, Wohnung 5:

Wie dem Baubewilligungsbescheid sowie den Planunterlagen zu entnehmen, wurden diese Wohnblöcke, bezeichnet mit Haus 1, 2 und 3, im Jahr 2016 errichtet.

Auf diesen Grundstücken befinden sich die Häuser 1 bis 3, mit, soweit den Unterlagen zu entnehmen, 72 selbständigen Wohnungseigentumsobjekten, davon 26 Wohnungen und 46 KFZ-Abstellplätze.

Diese Häuser sind in Massivbauweise hergestellt und bestehen aus Keller, Erdgeschoß, 1. Obergeschoß und Dachgeschoß.

Die Wohnung des Verpflichteten befindet sich im Haus 3 im 1. Obergeschoß und besitzt folgende Räumlichkeiten: Wohnzimmer mit Küche, Schlafzimmer, Vorraum und Garderobe, Abstellraum, Badezimmer und WC.

Dieser Wohnung angeschlossen ist eine großflächige Loggia.

Die Aufschließung und Erreichung der Anlage erfolgt über eine asphaltierte Ortsstraße und sind auch Zugangs- und Zufahrtsflächen zur Gänze befestigt.

Die Geschoße untereinander, Keller bis Dachgeschoß, sind über eine dreiläufige Stiege miteinander verbunden und befindet sich im Bereich der Stiege auch ein Lift, welcher sämtlich Geschoße verbindet.

Der Wohnung, wie dem Nutzwertgutachten zu entnehmen, zugeordnet ist ein Kellerabteil im Kellergeschoß befindlich sowie ein überdachter KFZ-Abstellplatz im Freien mit der Bezeichnung PP 05. Dieser Stellplatz ist asphaltiert und mit einem Carport aus einer Metallkonstruktion mit Wellplatten gedeckt überdacht. An der Rückseite besteht eine Betonmauer mit einem aufgesetzten Zaun.

Der Wohnung als Allgemeinflächen zugehörig, wie bei meiner Befundaufnahme angegeben, sind zwei Technikräume, wobei sich in einem der Technikräume die Steuerung für die Photovoltaikanlage befindet, und im zweiten Technikraum ein Pufferspeicher mit geschätzt 3.000 Litern Fassungsvermögen sowie der Elektroverteiler.

Weiters als Allgemeinräume ist vorhanden ein Fahrradabstellraum, welcher sich im Eingangsbereich befindet, und wo eine Überdachung aus einer Alukonstruktion mit Glas besteht.

Technischer Bericht – soweit für die Bewertung maßgeblich, angegeben und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Stahlbetonplatte.

Kellermauerwerk: Ortbetonwände.

Decke über dem Keller: Massivdecke.

aufgehendes Mauerwerk, tragende Wände und Dünnwände: Ziegelmauerwerk.

Decken über den Geschoßen: Massivdecken mit ebenen Untersichten.

Dachkonstruktion: Steildach mit Gauben, als Kaltdach ausgeführt.

Dachdeckung: Eterniteindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Wohnung Top Nr. 5 im 1. OG, Haus 3:

Wohnzimmer mit Küche:

Holzboden, Wände / Decke gemalt, großflächiges Fenster fix verglast zur Terrasse aus Kunststoff ohne Rollo sowie eine zweiteilige Kunststoffschiebetür. In diesem Bereich besteht ein Niro-Spülbecken ohne Tropfasse mit Armatur.

Schlafzimmer:

Holzboden, Wände / Decke Malerei, Holztür mit Stock zum Wohn- / Küchenbereich, doppelflügelige Tür, Kunststoff mit Steh- und Drehflügel zur Terrasse.

Vorraum mit Garderobe:

Feinsteinzeugboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Eingangstür Holz mit Stock als Brandschutz- und Sicherheitstür ausgeführt mit einem montierten Selbstschließer, Sprechanlage vorhanden.

Abstellraum:

Feinsteinzeugboden, Wände / Decke Malerei, ohne Fenster, ohne natürliche Be- und Entlüftung, Holztür mit Stock als Zugang.

Badezimmer:

Fußboden und Wände auf Türstockhöhe Feinsteinzeug, darüber liegend Wände / Decke gemalt, kein Fenster, ausschließlich eine mechanische Entlüftung, Holztür mit Stock, zusätzlich zur Fußbodenheizung ein Röhrenheizkörper. Vorhanden Liegewanne und Waschbecken mit Armaturen sowie ein Waschmaschinenanschluss. 1

WC:

Feinsteinzeugboden, zwei Wände mit Feinsteinzeug 1,20 m hoch belegt sowie darüber liegend die Wände und die Decke gemalt, kein Fenster, mechanische Entlüftung, Holztür mit Stock. Eingebaut Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert und Handwaschbecken.

Loggia:

Holzbohlenbelag (Lärche), durch die darüber liegende Terrasse überdacht, zur Absturzsicherung ein Glasgeländer sowie als Sichtschutz an den beiden Stirnseiten eine Glaswand.

Kellerabteil:

Der Zugang zum Keller, in welchem sich die Kellerabteile befinden, erfolgt über das Stiegenhaus und den Aufzug. Beim Keller handelt es sich um eine Betonbauweise, die Kellerabteile sind in verzinkten Wänden hergestellt mit dazu gehörigen Türen. Stromanschluss in den Kellerabteilen besteht.

Stiegenhaus und Gangflächen:

Hergestellt ist eine dreiläufige Stiege mit Gängen, über welche die Wohnungen erreichbar sind. Stiegen und Gänge sind mit Fliesen belegt und besteht ein Metallgeländer zur Absturzsicherung. Zentral liegend in der dreiläufigen Stiege eingebaut ist die Aufzugsanlage, welche Keller bis Dachgeschoß miteinander verbindet. Die Belichtung des Stiegenhausbereiches erfolgt über Kunststofffenster, welche relativ großflächig ausgeführt sind.

zwei Technikräume:

Diese Technikräume befinden sich im Keller, haben, wie das Kellerabteil, Betonboden, Betonwände und massive Decken und sind über Brandschutztüren erreichbar. In einem der Technikräume befindet sich die Steuerung für die Photovoltaikanlage, im zweiten Technikraum ist Elektroverteiler und ein 3.000 Liter-Boiler vorhanden.

Fahrradabstellraum:

Dieser Fahrradabstellraum befindet sich im Bereich des Eingangs und ist mit dem Zugang zum Haus über eine Alukonstruktion mit Glasdach verbunden. Der Raum ist massiv erbaut, besitzt ein Flachdach und sind Dachrinnen zur Wasserableitung montiert. Als Fußboden ist Betonboden vorhanden, die Wände bestehen aus Ortbeton, das Gleiche betrifft die Decke. Zur Belichtung ist ein Kunststofffenster eingebaut, der Zugang erfolgt über eine Alutür. Die Fassade ist mit einem Wärmedämmverbundsystem versehen.

Carport und Müllraum:

Das Sockelmauerwerk im Müllraum sowie die Rückseite des Carports ist in Beton hergestellt. Diesem Betonmauerwerk sind Zäune aufgesetzt. Sowohl Müllraum als auch Carport haben ein Pultdach auf Metallsäulen gestützt und im Trapezblech gedeckt. Im Carport ist Bitukiesbelag vorhanden, im Müllraum Betonboden.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen der Wohnung sind verputzt, die Sanitärbereiche verflies.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb, die Sohlbänke bestehen aus Metall. Die Giebelflächen sind verblecht.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt über eine Photovoltaikanlage und eine Luftwärmepumpe. Eine Fußbodenheizung besteht.

Anschlüsse: Die Liegenschaft mit den Wohnblöcken ist zur Gänze erschlossen, das heißt Strom, Wasser, Kanal sind den Objekten und den Wohnungen zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Die Anlage ist relativ neu, abgesehen von geringfügigen Abnutzungsschäden sind keine Mängel und Schäden, weder am Haus noch in der Wohnung, ersichtlich.

2.10 Außenanlagen:

Aufgrund der Niveauunterschiede sind Ausgleichs- / Stützmauern hergestellt, im Bereich der Loggien / Terrassen im Erdgeschoß mit einem Metallzaun.

Zugang und Zufahrtswege sind asphaltiert mit Randleistenabschluss und bestehen im Anschluss an die Wege Schotterflächen.

Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen eine Grünzone dar. Festgehalten wird, dass auch diese sich in einem guten und gepflegten Zustand zeigen.

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 verschiedenen 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 Reihenhausanlagen 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 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 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.

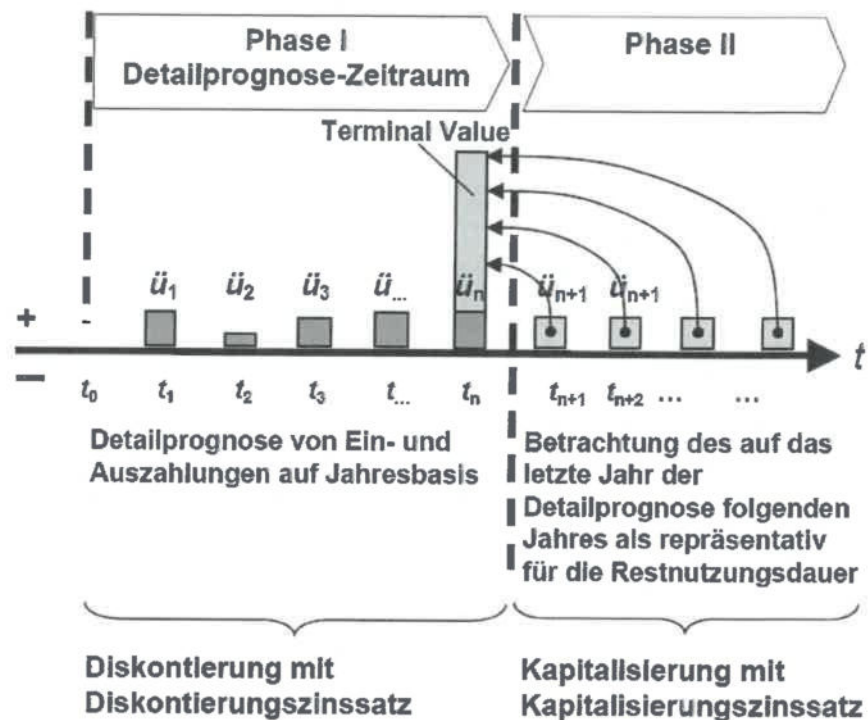
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 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 berücksichtigten 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.

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.

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

Betreffend Betriebskosten wird auf die Abrechnungen von Betriebskosten, besonderen Aufwendungen und sonstigen Kosten für die Bewirtschaftung der Hausverwaltung vom 01.06.2025 verwiesen.

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 untenstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise herausgenommen und mit allen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
4919/2021	02.07.2020	64140	4.657	264.000	56,69	15,0%	65,19
4066/2022	06.12.2021	64140	1.200	64.827	54,02	9,0%	58,88
4066/2022	18.05.2021	64140	284	11.928	42,00	12,0%	47,04
4066/2022	16.04.2021	64140	884	37.128	42,00	12,0%	47,04

MITTELWERT € / m² 54,5

GST. 759/1 und 761/12 - "DO" - Bauland Dorfgebiet:

4.657 m ²	à €	55 / m ²	€	256.135,00
----------------------	-----	---------------------	---	------------

GRUNDWERT			€	256.135,00
------------------	--	--	----------	-------------------

156	/	5156	ANTEILE	€	7.750,00
------------	----------	-------------	----------------	----------	-----------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Nutzfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohnung H 3 W 5 im 1. OG:Topografische Aufstellung nach Nutzfläche laut Nutzwert

Wohnzimmer mit Küche	=	29,82 m ²
Schlafzimmer	=	16,19 m ²
Vorraum mit Garderobe	=	7,73 m ²
Abstellraum	=	1,40 m ²

Badezimmer	=	5,38 m ²
WC	=	1,85 m ²
	=	62,37 m ²
Loggia	=	14,28 m ²
Kellerabteil	=	4,00 m ²
überdachter KFZ-Abstellplatz im Freien	=	12,50 m ²

Baukosten:

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

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK
Wohnung H 3 W 5 im 1. OG:				
	62,37	x	€ 2.970,00	€ 185.239,00
Loggia	14,28	x	€ 1.180,00	€ 16.850,00
Kellerabteil				
	4,00	x	€ 890,00	€ 3.560,00
überdachter KFZ-Abstellplatz im Freien				
	12,50	x	€ 650,00	€ 8.125,00
				€ 213.774,00
				€ 42.755,00
				€ 256.529,00

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.).

11% von	€ 256.529,00	-€	28.218,00
		€	228.311,00

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

2,25 =	4,78%	-€	10.913,00
Bauzeitwert		€	217.398,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	7.750,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohnung H 3 W 5 im 1. OG:	€	217.398,00
SACHWERT	€	225.148,00

3. Ertragswert:

Die Wohnung ist vermietet. Übermittelt wurde ein nicht unterfertigter Mietvertrag der Mieterin (siehe angeschlossen).

Beim Grundstück mit Gebäude handelt es sich nach Lehr -und Rechtsmeinung ausschließlich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet bzw. dieser vom Sachwert bestimmt wird. Von einer Ertragswertberechnung wird daher Abstand genommen.

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der **Wohnung H 3 W 5 (140/5156 Anteile)** sowie des **KFZ-Stellplatzes PP05 (16/5156 Anteile)** auf der Liegenschaft mit der EZ 394, Gst. Nr. 759/1 und 761/12 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64140 St. Johann in der Haide, BG Fürstenfeld, in **8295 St. Johann in der Haide 247, Haus 3, Wohnung 5**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5% mit gerundet

€ 214.000,00

(in Worten: zweihundertvierzehntausend)

festgelegt.

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

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Küchenblock:

Soweit angegeben, ist die Kucheneinrichtung vermietet, steht jedoch im Eigentum des Verpflichteten.

- Im Unterteil vorhanden ist ein U-förmiger Verbau, sechsteilig, mit Laden und Türen und einer Arbeitsplatte.
- In die Arbeitsplatte integriert das Spülbecken sowie das Ceranfeld mit Kochplatte und Backrohr.
- An diesen U-förmigen Teil angeschlossen ein Hochschrank mit Kühlschrank und Gefrierfach.
- Im Bereich E-Herd ein Dunstabzug aus Niro.
- Daneben liegend ein offenes Kastl mit drei Ablagen.
- Am Kühlschrank angeschlossen ein zweiteiliges Kastl.





VERKEHRSWERT ZUBEHÖR
€
6.000,00

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