



ELISABETH HILBER
IMMOBILIENBEWERTUNG

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Mondsee, am 30.11.2023
PDF-Ausfertigung
Elektronisch eingebracht

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 797
Katastralgemeinde 50112 Zell am Moos, davon das Grundstück Nr. 1350/5 mit
der Adresse Greith 31 in 4893 Zell am Moos.



Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Schulweg 3, 5310 Mondsee
hilber@bewertung.cc | www.bewertung.cc



Auftraggeber

██
██
██

Zweck des Gutachtens (laut Auftrag bzw. Beschluss)

Ermittlung des Verkehrswertes betreffend die Liegenschaft KG 50112 Zell am Moos, EZ 797, davon das Grundstück Nr. 1350/5 mit der Adresse Greith 31 in 4893 Zell am Moos.

██████████
Gabriela May, geb. 04.08.1967

██
██
██

Wegen

██
██

Stichtag des Gutachtens

13.09.2023 als Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 797, davon das Grundstück Nr. 1350/5 mit der Adresse Greith 31 in 4893 Zell am Moos gerundet € 651.000,--
(in Worten: EURO sechshunderteinundfünfzigtausend)

Zeitwert des Kaminofens € 3.000,--
(in Worten: EURO dreitausend)

Sämtliches Inventar wurde von der eigens dafür bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl aufgenommen, bewertet, stellt keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und ist im gegenständlichen Verkehrswert nicht inkludiert.

Sämtliche Steinskulpturen und Rohedelsteine wurden vom eigens dafür bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. Peter Sailer aufgenommen, bewertet, stellen keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht inkludiert.

Dieses Gutachten besteht aus 46 Seiten; eine Vervielfältigung ist ausschließlich in ungekürzter Form zulässig.

1	ALLGEMEINES	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSTICHTAG	4
1.3	ALLGEMEINE HINWEISE	4
1.3.1	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT (ÖNORM B 1802-1)	4
1.3.2	HAFTUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN	5
1.3.3	DATENSCHUTZINFORMATION FÜR DIE DATENVERARBEITUNG BEI GERICHTLICHEN ODER PRIVATEN GUTACHTENAUFTRÄGEN DURCH GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE	5
1.3.4	DATENSCHUTZRECHTLICHE ROLLE VON SACHVERSTÄNDIGEN BEI GUTACHTENAUFTRÄGEN	6
1.4	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
1.4.1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	6
1.4.2	BEFUNDAUFNAHME	7
1.4.3	OBJEKTSPEZIFISCHE UNTERLAGEN	7
2	BEFUND	9
2.1	GUTSBESTAND	9
2.1.1	GRUNDBUCHSAUSZUG VOM 08.09.2023	9
2.1.2	EINHEITSWERT	9
2.2	ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN	10
2.2.1	ART UND ADRESSE	10
2.2.2	LAGE UND INFRASTRUKTUR	10
2.2.3	BESCHAFFENHEIT	10
2.2.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER	12
2.2.5	LÄRMINFO	12
2.2.6	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.2.7	ER- UND AUFSCHLIEßUNG	13
2.3	OBJEKTBESTAND	14
2.3.1	WOHNHAUS	14
2.3.2	BETRIEBSKOSTEN	17
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS LAUT EAVG 2012	18
2.3.4	AUSZUG AUS DEM EINREICHPLAN	20
2.3.5	NUTZFLÄCHEN	23
2.3.6	FOTODOKUMENTATION	25
2.3.7	AUßENANLAGEN	31
2.3.8	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	33
2.3.9	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	33
3	GUTACHTEN	35
3.1	VERFAHREN	36
3.2	SACHWERT	36
3.2.1	BODENWERT	38
3.2.2	BAUWERT	41
3.2.3	ZUSAMMENSTELLUNG SACHWERTE	43
3.3	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT	43
3.4	ANMERKUNG	46

1.3.2 Haftung der Sachverständigen

Die Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft, haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen, usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminationen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

1.3.3 Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen, treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit“).

Im Sinne der DSGVO werden im gegenständlichen Gutachten persönliche Daten bzw. Namensdaten von Auskunftspersonen nicht angeführt, liegen der Sachverständigen jedoch vor.

1.3.4 Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtens-tätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das jeweilige Gericht/die jeweilige Behörde/der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese „Auftraggeber“ und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts-)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts-)Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen weitergeleitet.

1.4 Grundlagen der Bewertung

1.4.1 Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2020

bestätigungen, Änderungen zum Leistungsumfang, Energieausweis, Einheitswertbescheid, Verkehrswertgutachten des SV Herrn Ing. Abl betreffend die unbebaute Liegenschaft aus dem Jahr 2015, usw.

- Grundbuchsauszug der Liegenschaft vom 08.09.2023
- Daten und Unterlagen der Gemeinde Zell am Moos, Bauamt
 - Akteneinsicht (Bauakt) am 08.09.2023 von 9.30 bis 13.00
 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, Katasterplan
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Vöcklabruck
 - Kaufvertrag TZ 659/2015 vom 10.12.2014
 - Sämtliche Kaufverträge betreffend die Vergleichsliegenschaften
- Aktuelle Preisauskünfte der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe und dem Naturgefahren-Gefahrenzonenplan (DORIS - www.doris.at)
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage aus den Lärmkarten (Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, www.laerminfo.at)
- Satellitenbild (Google Maps)
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Besichtigung der Vergleichsliegenschaften



2 BEFUND

2.1 Gutsbestand

2.1.1 Grundbuchsauszug vom 08.09.2023

KATASTRALGEMEINDE 50112 Zell am Moos EINLAGEZAHL 797
 BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

 Letzte TZ 5875/2023
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1350/5	G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)	798) 260 538	Änderung in Vorbereitung Greith 31
1350/6	G GST-Fläche (* Bauf.(10) Gärten(10)	662) 261 401	Änderung in Vorbereitung Greith 30
1350/7	G Landw(10) (*)	415)	Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE		(1875)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

***** A2 *****

1 a 659/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 1350/5 1350/6 1350/7 aus EZ 86

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gabriela May

GEB: 1967-08-04 ADR: Greith 34, Zell am Moos 4893

a 659/2015 Kaufvertrag 2014-12-10 Eigentumsrecht

c gelöscht

***** C *****

2 a 5875/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

(LG für Strafsachen Wien, 333 HR 197/23 z)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geld(lasten)- und Bestandfreiheit. Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen keine bekannt.

2.1.2 Einheitswert

Der aktuell gültige Feststellungsbescheid für das bebaute Grundstück bzw. der aktuell gültige erhöhte Einheitswert ist der Sachverständigen nicht bekannt.

2.2 Allgemeine Liegenschaftsdaten

2.2.1 Art und Adresse

Es handelt sich um ein Wohnhaus mit der Adresse Greith 31 in 4893 Zell am Moos.

2.2.2 Lage und Infrastruktur

Die Bewertungliegenschaft befindet sich rund 3 km nordöstlich vom Ortszentrum Zell am Moos (Bezirk Vöcklabruck) entfernt, in durchschnittlicher Wohn- und Verkehrslage. Die politische Gemeinde Zell am Moos hat laut Stand 01.01.2023 1.672 Einwohner (https://de.wikipedia.org/wiki/Zell_am_Moos).



Auszug aus dem Satellitenbild (www.google.at/maps)

Die Gemeinde Zell am Moos und die Nachbargemeinden Oberhofen und Tiefgraben (Mondsee) verfügen über sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, die Autobahnauffahrt in Mondsee befindet sich rund 10 km entfernt. Das nächste Krankenhaus steht in Vöcklabruck (rund 30 km entfernt) zur Verfügung.

2.2.3 Beschaffenheit

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf ca. 670 m Seehöhe. Das Grundstück Nr. 1350/5 ist rechteckig konfiguriert, war ursprünglich leicht bis mittel in Richtung Süden geneigt und gut besont. Das Niveau des Grundstückes wurde durch eine entlang der nördlichen und der westlichen Grundstücksgrenze errichtete Stützmauer verändert.

Das oberirdisch zweigeschossige Wohnhaus Greith 31 wurde mittig situiert und in den Hang gebaut. Es besteht eine Gartenwohnung im Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) und eine teilweise barrierefreie Wohnung zu Pflegezwecken im Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet).



Auszug aus dem Katasterplan mit Luftbildüberlagerung, M 1:1.000 (www.doris.at)

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über das öffentliche Gut. Die Liegenschaft kann im Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) über die gemeinsam mit dem Nachbargrundstück Nr. 1350/6 genutzte östliche Zufahrtsstraße erreicht werden. Zum Eingangsbereich des Obergeschosses (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet) gelangt man über die entlang der Grundgrenze zwischen dem Grundstücken Nr. 1350/5

und dem Nachbargrundstück Nr. 1350/4 gelegene Zufahrtsstraße. Insgesamt sei angemerkt, dass die Häuser Greith 30 bis 34 zeitgleich errichtet wurden. Die nördlich entlang der Grundgrenze verlaufende Verkehrsfläche war als zusätzliche interne Erschließung gedacht, was einen Siedlungscharakter entstehen ließ, sich aber nachteilig auf die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke und die Größe der Garten- bzw. Grünflächen ausgewirkt hat. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

2.2.4 Verdachtsflächenkataster

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Das gegenständliche Grundstück Nr. 1350/5 in der KG 50112 Zell am Moos ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas (www.umweltbundesamt.at/vfka) verzeichnet.

2.2.5 Lärminfo

Die Basis ist ein über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden gemessen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst.



Auszug aus der Landesstraßenverkehrslärmkarte 2017:
24h-Durchschnitt 4 m (www.laerminfo.at)

2.2.6 Flächenwidmung

In der aktuellen Fassung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Zell am Moos befindet sich das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 1350/5 im „Dorfgebiet“ (D).



Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan (www.doris.at)

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

Laut Angabe der Gemeinde Zell am Moos befindet sich das gegenständliche Grundstück in der geogenen Risikokartierung im Typ B bzw. der Radonpotentialklasse: 1 (geringes Risiko). Im Zuge der Baulandwidmung wurde ein Gutachten des Dr. phil. Gerhard Feitzinger vom 12.05.2012 eingeholt. Diesem ist zu entnehmen, dass aus geologischer Sicht eine Baulandeignung jedenfalls gegeben ist.

2.2.7 Er- und Anschließung

Das bebaute Grundstück Nr. 1350/5 ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend voll aufgeschlossen und verfügt über öffentlichen Strom-, Kanalanschluss und Müllabfuhr. Das Wasser wird über die Wasserversorgung Greith bezogen. Für die Entsorgung der Niederschlagswässer besteht ein Retentionsbecken mit Überlauf in den Kanal. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Zell am Moos kommend über Kohlstatt und Greith.

2.3 Objektbestand

2.3.1 Wohnhaus



Südwestansicht des Wohnhauses



Südostansicht des Wohnhauses



Westansicht des Wohnhauses und des Gartens



Zufahrtstraße entlang der Grundstücksgrenze zwischen Gst. Nr. 1350/5 und dem Nachbargrundstück Nr. 1350/4;



Nordostansicht des Wohnhauses (OG)



Gebäudetyp	Freistehendes, annähernd rechteckiges bzw. halbrundes Fertigteilhaus der Firma Wolf System Haus
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) ▪ Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet)
Baujahr	2015/2016
Bewilligungen	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Baubewilligungsbescheid betreffend Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit dem Aktenzeichen: Bau-1/21-2015 vom 12.08.2015 ▪ Baufertigstellungsanzeige 26.02.2016
Nutzung	<p>Das Wohnhaus wurde als Zweifamilienwohnhaus ausgeführt, wobei im Unter- und im Obergeschoss jeweils eine Wohneinheit besteht.</p> <p>Die Wohnung im Untergeschoss (laut Plan als Kellergeschoss bezeichnet) wurde zur Kurzzeitvermietung auf der eigenen Homepage und bei Booking.com angeboten. Ab 26.06.2023 wurde die Wohnung [REDACTED] bis zum August 2023 gemietet. Der Sachverständigen liegt der Mietvertrag vor: Der frei vereinbarte Mietzins versteht sich als Pauschalmietzins (inkl. Betriebskosten) und beträgt vereinbarungsgemäß indexiert € 2.500,- monatlich. Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme waren die Mieter bereits ausgezogen, das Mietverhältnis bestand augenscheinlich nicht mehr und stellt keinen Gegenstand dieser Bewertung dar.</p> <p>Die Wohnung im Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet) wurde teilweise barrierefrei bzw. rollstuhlgerecht ausgeführt und überwiegend zu Pflegezwecken genutzt.</p>
Standard	Fertigteilhaus, normaler bis gehobener Standard
Anmerkung	<u>Die Baubeschreibung wurde aus dem bei der Gemeinde aufliegenden Bauakt bzw. aus den zur Verfügung gestellten Akten entnommen!</u>

Bauweise	UG (KG): Massivbauweise in Stahlbeton OG (EG): isolierte Holzriegelkonstruktion
Fundament	Stahlbetonfundamentplatte
Fassade	Kunstharzreibeputz, Vollwärmeschutz
Boden	keramische Fliesen, Laminat/Vinyl
Wände	verputzt und gemalt, teilweise verflies
Decken	massiv, verputzt und gemalt
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster, elektrisch betriebene Raffstores aus Aluminium, Insektenschutzgitter, teilweise zusätzlicher Sonnenschutz innen
Türen	außen: Kunststofftüren, innen: furnierte Holztüren auf Holzstöcken angeschlagen, teilweise verglast, teilweise Schiebetüren
Heizung	Zentralheizungsanlage mittels Wärmepumpe der Firma Vaillant, Fußbodenheizung, Handtuchheizkörper im Sanitärbereich, Kaminofen im Wohnzimmer des KG (UG)
Warmwasser	kombinierte Erzeugung mit Raumwärme
Stiege	Massivtreppe (Stahlbeton)
Dach	abgebundener Pfettendachstuhl, Flachdach mit Bekiesung, keine Blitzschutzanlage, Fundamente der
Sanitärbereiche	<p><u>Haustechnikraum im Untergeschoss (lt. Plan als KG bez.):</u> Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Zentralheizungsanlage</p> <p><u>Wohnung im Untergeschoss (laut Plan: Kellergeschoss):</u> Badezimmer mit Doppelwaschbecken, Bidet, WC, Urinal, Dusche, Badewanne, Handtuchheizkörper, natürliche Belüftung und Belichtung; Sanitärbereich: Waschbecken, WC, mechanische Belüftung; Hauswirtschaftsraum: Waschbecken mit Untertischboiler, Waschmaschinenanschluss, mechanische Belüftung;</p>

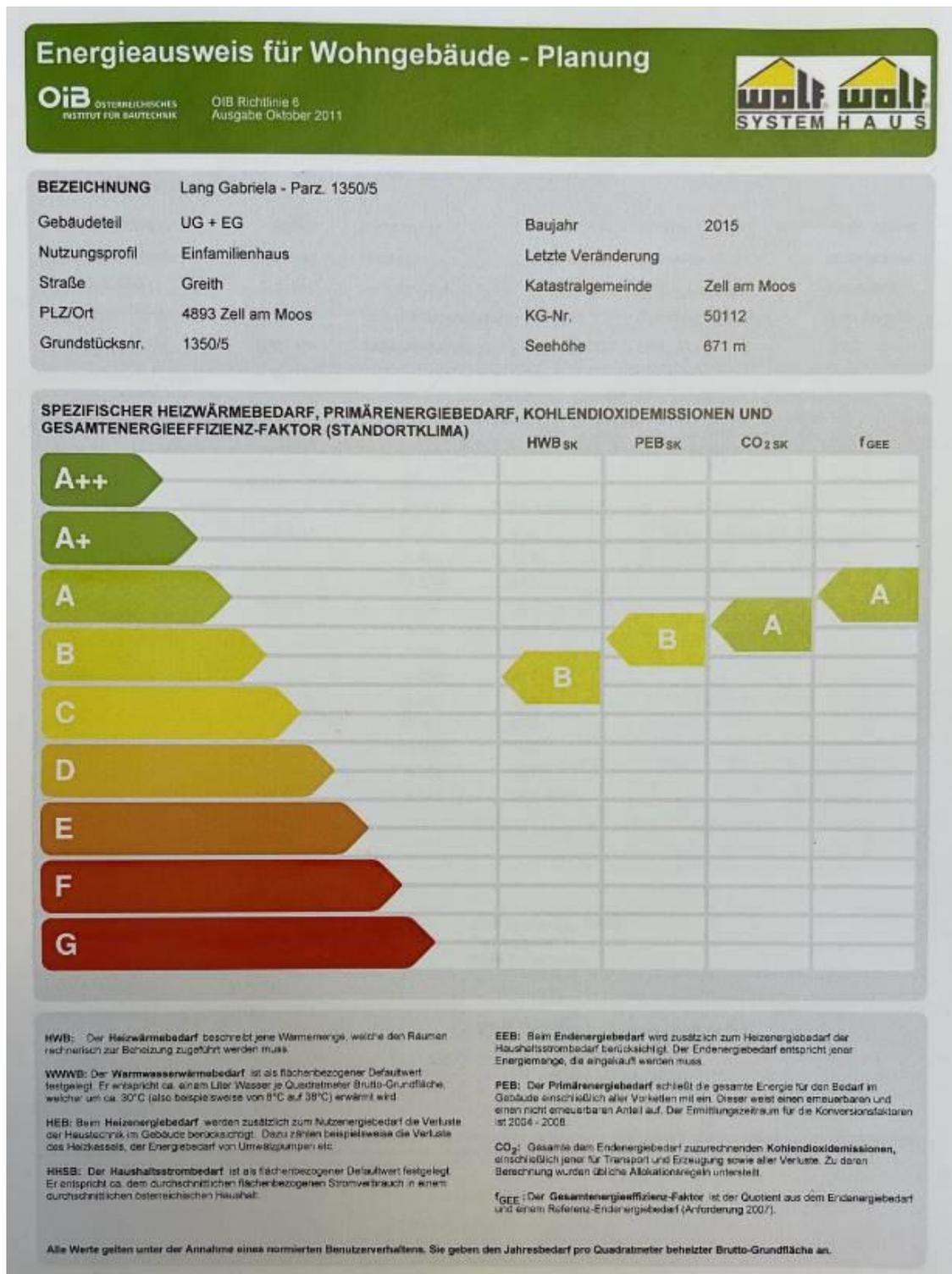
	<p><u>Wohnung im Obergeschoss (laut Plan als EG bezeichnet):</u> Zusätzliche Waschbecken in der Küche (laut Plan Zimmer 2), im Zimmer 1 und im Atelier;</p> <p>WC (laut Plan mit 4,77 m² Nutzfläche): Handwaschbecken, Friseurkopfwashbecken mit integriertem Sitz (wird als Inventar von der eigens dafür bestellten SV Dr. Kristina Riedl bewertet), WC, natürliche Belichtung und Belüftung (Fenster);</p> <p>Barrierefreier Sanitärbereich (laut Plan 9,22 m² Nutzfläche): jeweils rollstuhlgerechte Ausführung bei Waschbecken, Dusche mit Sitzmöglichkeit, WC, zusätzlich besteht ein Urinal, natürliche Belichtung und Belüftung (Fenster);</p> <p>Sanitärbereich (laut Plan 4,45 m² Nutzfläche): Waschbecken, Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss, natürliche Belichtung und Belüftung (Fenster)</p>
Terrasse	Steinfliesen, Sichtschutz aus Holz
Balkon	Geländer aus Niro, Steinfliesen, Beleuchtung an der Wand
Sonstiges	Bussystem im Obergeschoss (EG): digitale Haussteuerungsanlage der Firma Myhome; im Erdgeschoss: Klingel-, Türsprech- und Türschließanlage der Firma Urmet; Projektor an der Decke im Atelier im Obergeschoss; Fernsehanschlüsse in diversen Räumen; Haustierhaushalt; Wasseranschluss an der Außenwand

2.3.2 Betriebskosten

Sind der Sachverständigen im Detail nicht bekannt.

2.3.3 Energieausweis laut EAVG 2012

Für das Einfamilienwohnhaus liegt im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes EAVG ein Energieausweis der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H. vom 01.04.2015 vor:



Energieausweis für Wohngebäude - Planung

ÖIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	380 m ²	Klimaregion	NF	mittlerer U-Wert	0,26 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	304 m ²	Heiztage	233 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	1.206 m ³	Heizgradtage	4151 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	784 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,65 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _γ -Wert	22,2
charakteristische Länge	1,54 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	
HWB	38,9 kWh/m ² a	17.700	46,6	47,2 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		4.849	12,8	
HTEB _{RH}		-13.128	-34,6	
HTEB _{VW}		-2.391	-6,3	
HTEB		1.734	4,8	
HEB		7.239	19,1	91,4 kWh/m ² a erfüllt
HHSB		6.235	16,4	
EEB		13.473	35,5	
PEB		35.300	93,0	
PEB _{n,em.}		28.968	76,3	
PEB _{em.}		6.332	16,7	
CO ₂		5.618 kg/a	14,8 kg/m ² a	
f _{GEE}	0,77		0,76	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Wolf Systembau GmbH Fischerbühel 1 4644 Scharstein
Ausstellungsdatum	23.06.2015		
Gültigkeitsdatum	Planung		
Geschäftszahl	91/15		

Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.
Fischerbühel 1
4644 Scharstein

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ

Lang Gabriela - Parz. 1350/5

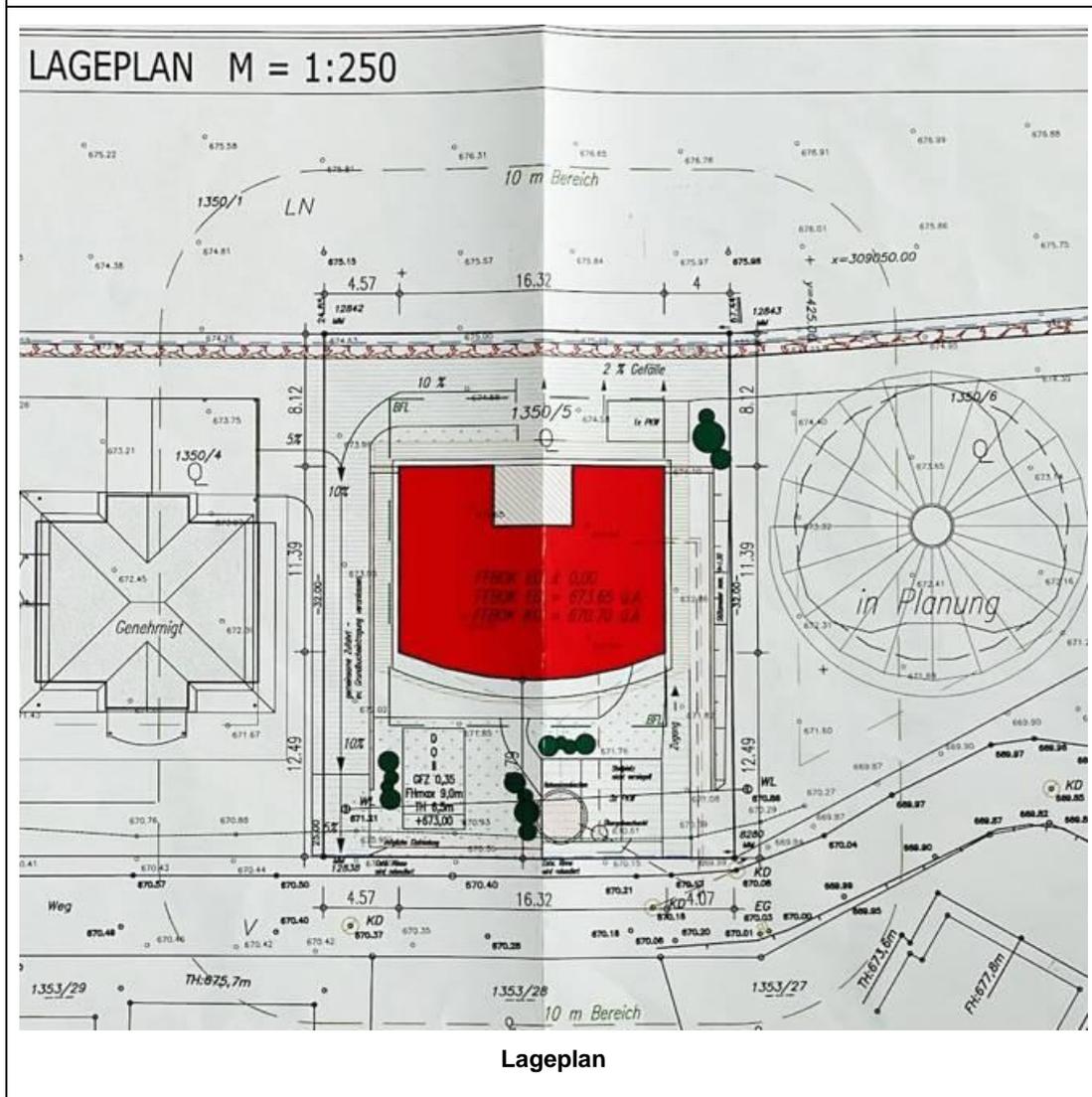
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien
Ergebnisse bezogen auf Zell am Moos

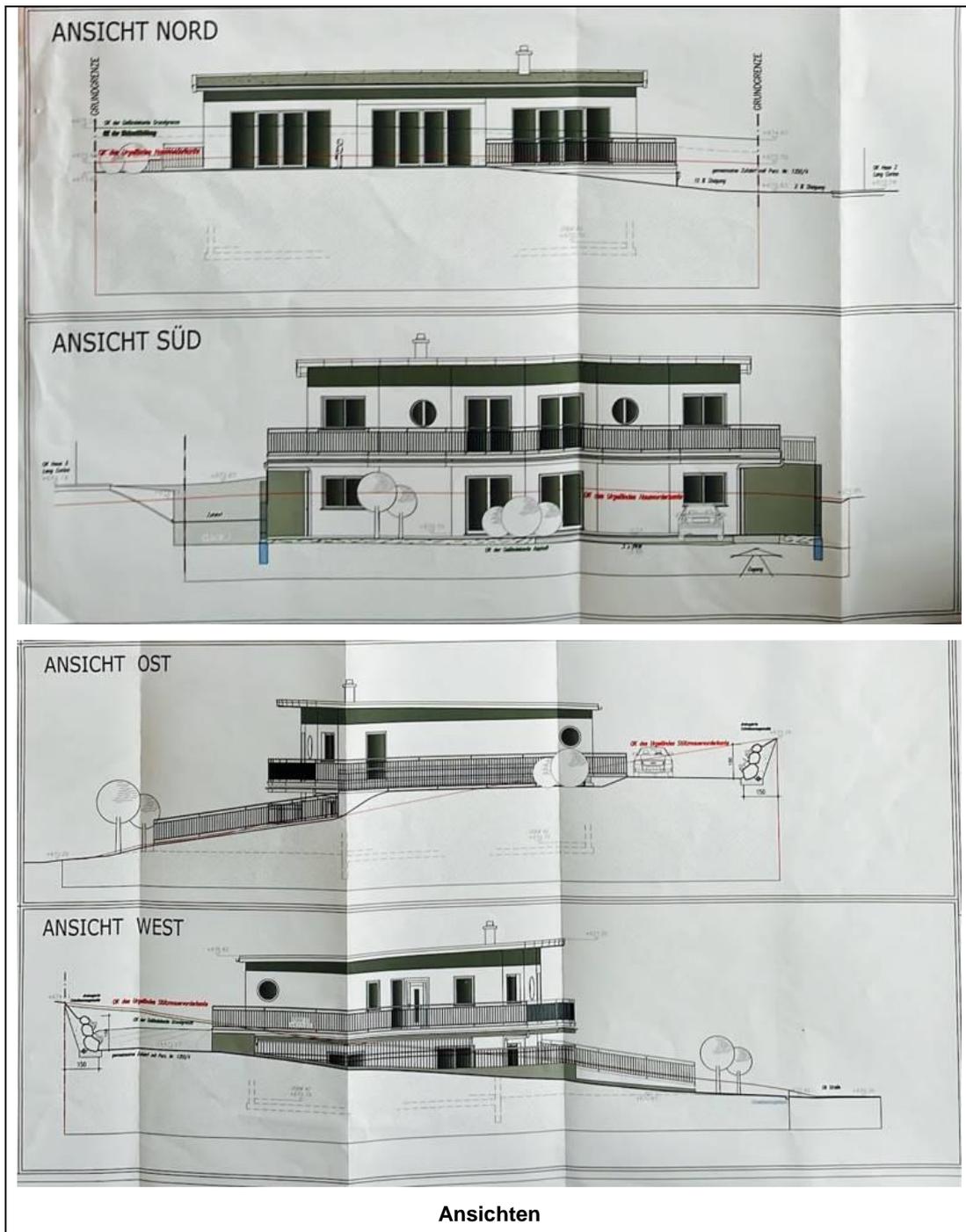
HWB 47

f_{GEE} 0,76

2.3.4 Auszug aus dem Einreichplan

Die Grundlage bildet der aus dem Bauakt der Gemeinde Zell am Moos erhobene und bewilligte Einreichplan der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H., Fischerbühel 1, 4644 Scharnstein betreffend Errichtung eines Einfamilienhauses. Die Pläne wurden ausgeschnitten, eingefügt und sind dadurch nicht mehr maßstabgerecht!





2.3.5 Nutzflächen

Die Flächenberechnung wurde aus dem erhobenen und bewilligten Einreichplan der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H., Fischerbühel 1, 4644 Scharnstein betreffend Errichtung eines Einfamilienhauses. Von der gefertigten Sachverständigen wird keine Haftung für die exakte Richtigkeit der einzelnen Werte übernommen! Im Zuge der Befundaufnahme wurden Kontrollmaße genommen.

FLÄCHENBERECHNUNG			
Kellergeschoß		Erdgeschoß	
Wohn-Essküche	43.72m ²	Wohnzimmer	16.08m ²
Schlafzimmer - SR	20.09m ²	Schlafzimmer	10.73m ²
Zimmer	17.35m ²	Sanitär	9.22m ²
Bad_WC	14.49m ²	Gang	19.22m ²
Windfang	8.88m ²	WC	4.77m ²
HWR	4.65m ²	Windfang	5.02m ²
gard.	2.99m ²	Zimmer 1	14.86m ²
Vorraum	3.42m ²	Zimmer 2	18.65m ²
WC	2.79m ²	Atelier	32.15m ²
WNFL. KG	118.37m ²	Betreuer	13.20m ²
Haustechnik	11.80m ²	San.	4.45m ²
Keller 1	12.78m ²	WNFL. EG	148.35m ²
NFL. KG	24.58m ²	WNFL. ges	266.72m ²
FL. KG-ges:	147.88m ²		

Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet): Die nördliche Terrasse wurde als Loggia ausgeführt, weist eine Nutzfläche von rund 18 m² auf und wäre laut MRG in der Flächenberechnung zu berücksichtigen. Die Wohnnutzfläche im Obergeschoss beträgt laut Einreichplan rund 148 m² exklusive Loggia.

Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoß bezeichnet): Der Haustechnikraum mit 11,80 m² wird als zusätzliches Schlafzimmer genutzt und ist flächenmäßig der Wohnung im Untergeschoss zuzuordnen. Die Wohnung im Untergeschoss weist somit eine Wohnnutzfläche von rund 130 m² auf. Zusätzlich besteht noch ein Kellerraum mit 12,78 m² Nutzfläche, welcher als Haustechnikraum von der Wohnung im Unter- und im Obergeschoss genutzt wird, laut Flächenberechnung am Einreichplan nicht in der Wohnnutzfläche enthalten ist.

Der gegenständlichen Bewertung wurde die korrigierte Nutzfläche von gerundet 291 m² (exklusive Loggia) zugrunde gelegt.

Lichte Raumhöhe im Obergeschoss (laut Einreichunterlage als Erdgeschoss bezeichnet):
2,53 m Windfang

2.3.6 Fotodokumentation

Die Fotos wurden im Rahmen der Befundaufnahme im September 2023 aufgenommen und stellen den Zustand zum Bewertungsstichtag dar.

Untergeschoss (laut Einreichplanung als Kellergeschoss bezeichnet)



Eingangsbereich



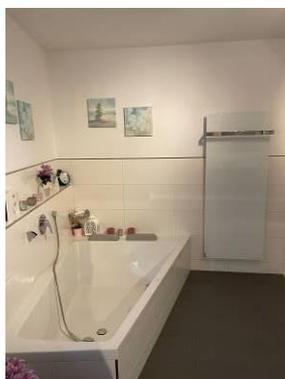
Heiztechnikraum



Windfang/Eingangsbereich mit Gang



Bad, WC (laut Plan 14,49 m² NF)



Bad, WC: Doppelwaschbecken, Dusche, Badewanne, Urinal und Bidet (laut Pl. 14,49 m² NF)



Schlafzimmer (laut Plan als Haustechnik bezeichnet)



Garderobe



Hauswirtschaftsraum



Windfang/Gang



Wohn-Essküche mit Kaminofen



Terrasse und Garten



Kaminofen im Wohn-Essbereich



Zimmer (lt. Plan 17,35 m² NF)



Klingel- und Türsteuerung



Vorraum



WC



Schlafzimmer – Schrankraum



Obergeschoss (laut Einreichplanung als Erdgeschoss bezeichnet)



Windfang und Eingangsbereich, Elektroverteilerkasten

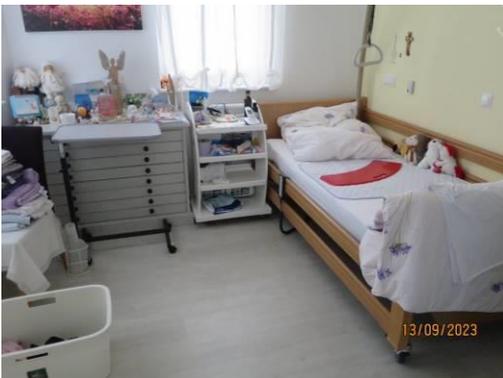
Gang



Barrierefreies Wohnzimmer



Barrierefreier Sanitärbereich mit Waschbecken, Dusche, WC, Urinal



Barrierefreies Schlafzimmer (Krankenzimmer)



Gang bzw. Vorraum



WC mit Friseurwaschbecken und Handwaschbecken



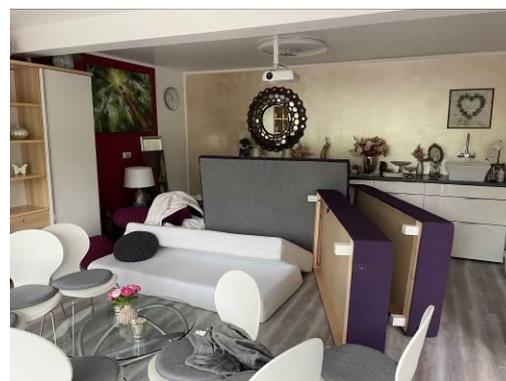
Wohnküche (laut Einreichplan Zimmer 2 mit 18,65 m² NF)



Terrasse bzw. Loggia



Gästezimmer (laut Einreichplan Zimmer 1 mit 14,86 m² NF)



Atelier





Bussystem



Gang zum Stiegenhaus (UG) und zum Betreuer



Betreuerzimmer (wird als Werkstatt genutzt) und angrenzender Sanitärebereich



Terrasse rund um das Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet)

2.3.7 Außenanlagen



Einfahrtstor, Zufahrtsstraße entlang der Grundgrenze zwischen den Grundstücken Nr. 1350/4 und Nr. 1350/5, Weg und Stützmauer im Bereich der nördlichen Grundstücksgrenze



Nordansicht Wohnhaus im Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet)



Westansicht Wohnhaus Untergeschoss mit Garten und Obergeschoss mit Balkon/Terrasse



Tor, nördlich des Wohnhauses, Loggia, Sichtschutz



Zufahrt entlang der südwestl. Grundstücksgrenze



Baum, Grün, Grill, Kanaldeckel

- befestigte Zufahrt über die gemeinsame Zufahrtsstraße mit dem Nachbargrundstück Nr. 1350/6 bzw. dem Nachbargrundstück Nr. 1350/4, automatisches Einfahrtstor aus Edelstahl
- Stützmauer entlang der nördlichen Grundstücksgrenze mit Böschungssteinen, Beleuchtung
- befestigte Straßenfläche nördlich des Wohnhauses, ca. 3 m hohes Metalltor
- Stützmauer im Bereich der westlichen Zufahrtsstraße
- Einfriedung mit Metallzaun inkl. Sichtschutz
- Balkon, Terrassenflächen, Loggia befestigt, Sichtschutz, Wasseranschluss, Beleuchtung, usw. (in den Herstellungskosten des Wohnhauses mitberücksichtigt)
- Baum-, Strauchbestand, Grün
- Grill

2.3.8 Bau- und Erhaltungszustand

Das Objekt wurde im Jahr 2015 neu errichtet. In den letzten Jahren wurden augenscheinlich keine nennenswerten Arbeiten am Haus bzw. an den Außenanlagen durchgeführt.

Der Bau- und Erhaltungszustand des **Wohnhauses** befindet sich zum Besichtigungszeitpunkt 2023 dem Baujahr bzw. Alter entsprechend in einem normalen bis guten Zustand. Die Ausführung bzw. Ausstattung des Fertigteilhauses ist im Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet) teilweise als barrierefrei und somit gehoben zu bezeichnen. Das Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) weist einen normalen bzw. durchschnittlichen Standard auf.

Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Zustand.

2.3.9 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

Es sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie: spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für einen Kauf, sondern eher eine Belastung für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen.

Für die Bewertung des Inventars wurden die eigens dafür eingetragenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl und Herr Mag. Peter Sailer bestellt und beauftragt Schätzungen durchzuführen. Siehe dazu die jeweiligen Gutachten!

Einzig der Kaminofen der Firma Austroflam, welcher sich im Wohnzimmer im Untergeschoss (laut Plan als Kellergeschoss bezeichnet) des Wohnhauses befindet, ist als ergänzende Heizquelle zu betrachten und somit in der Verkehrswertermittlung zu berücksichtigen.

Der Ofen der Firma Austroflam, Modell Bono Xtra, wurde vor rund 8 Jahren eingebaut. Die Anschaffungs- bzw. Neuherstellungskosten betragen laut Auskunft der Firma Austroflam zum Bewertungsstichtag im Jahr 2015 inkl. Anschluss und Bodenplatte rund € 5.000,-- inkl. MwSt.

Laut Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wird einem Schwedenofen bzw. Küchenofen eine durchschnittliche (Gesamt)-Nutzungsdauer von rund 20 Jahren unterstellt (Alter zum Stichtag 8 Jahre, Restnutzungsdauer 12 Jahre).

€ 5.000,-- / 20 Jahre GND x 12 Jahre RND = € 3.000,--

Zeitwert Kaminofen gerundet € 3.000,--



3 GUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG), StF: BGBl. Nr. 150/1992 und der ÖNORM B 1802-1.

Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nicht anders bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Als redlicher Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt anzusehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Für die Bewertung sind jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** in Betracht. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Soweit nicht anderes angeordnet, hat die Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Sie 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.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

3.1 Verfahren

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

Gegenständlich kommt das **Sachwertverfahren** zur Anwendung. Dieses kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt insbesondere bei eigengenutzten Objekten (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften, Eigentumswohnungen, Liegenschaften im Hochpreissegment udgl.) das geeignete Verfahren dar. Zu Plausibilisierungszecken wurde von der Sachverständigen intern zusätzlich eine Ertragswertberechnung angestellt.

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6 LBG) ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteiles**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile (Außenanlagen)** sowie gegebenenfalls des **Zubehörs** der Sache zu ermitteln.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Differenzen in den Beurteilungskriterien der Vergleichsgrundstücke sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen. Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** eines Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber

Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=Neubauwert). Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter Bruttorauminhalt, Quadratmeter Bruttogrundfläche oder Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Bezugseinheit, berechnet. Im gegenständlichen Fall sind der Sachverständigen die genauen Herstellungskosten aus dem Jahr 2015 und die Wertsteigerungen auf heute bekannt. Der Bewertung werden daher die auf den Bewertungsstichtag valorisierten Daten als Basis zugrunde gelegt.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge Alters und allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel zum Ausdruck kommt.

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensgrenze hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Ein Gebäude besteht aus Teilen, die nur einmal hergestellt werden (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) und solchen, deren technische Lebensdauer geringer ist und daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. Dachrinnen, Rohrleitungen, Heizungsanlagen). Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung.

Der Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung erfolgt jeweils in Prozent vom Neubauwert.

3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt mittels **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG). Dabei ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände (Lage, Beschaffenheit, Größe und Zustand) 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 Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

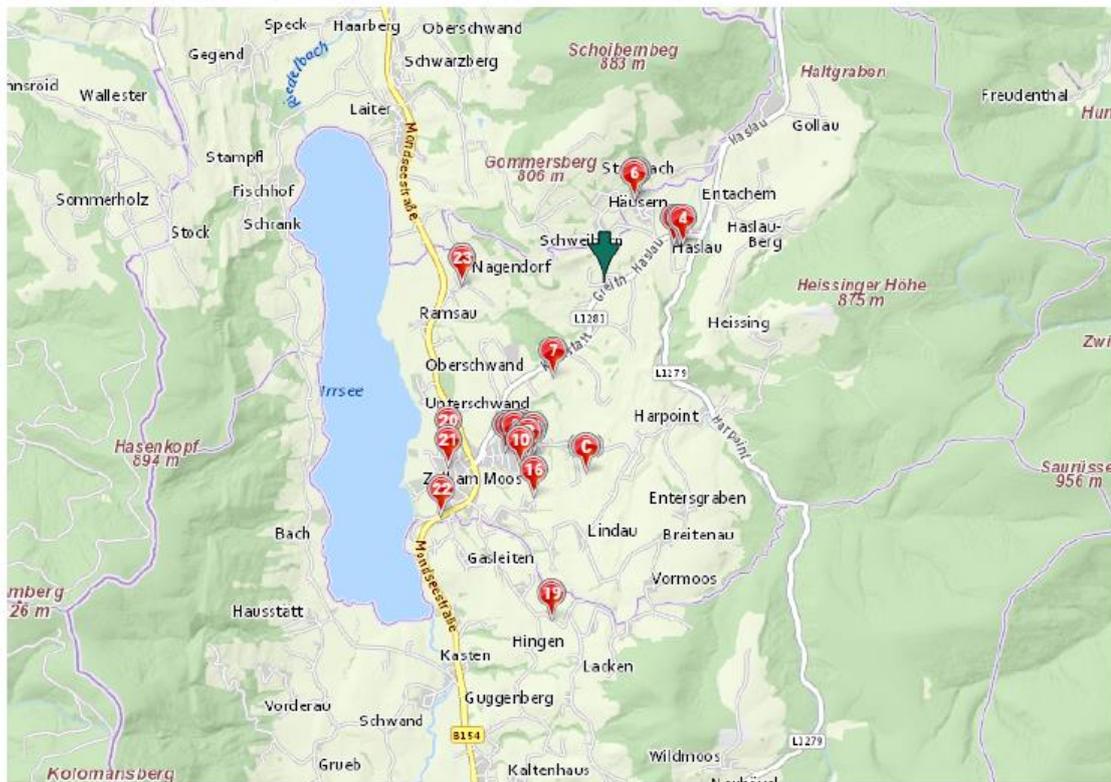
Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

In der Region um den Mond- und Irrsee herrscht sehr gute Nachfrage nach Bauland- bzw. Bauträgergrundstücken. Dabei spielen die Lage (Seeblick, Seenähe, Weitblick, Ruhe, Infrastruktur, usw.) und die Bebaubarkeit (Widmung, Dichte, Bebauungsplan, Neigung, usw.) die wesentlichsten Rollen.

Die Sachverständige verfügt über eine eigene fundierte Kaufpreissammlung inklusive Detailinformationen und Hintergrundwissen basierend auf gute Marktkenntnis, verfügbare Vergleichspreise (ImmonetZT-Datenforum) und die Expertise von Maklern, Kollegen und Bauträgern.

Allgemein sei festgehalten, dass in der unmittelbaren Umgebung in den letzten Jahren wenig Grundverkehr stattgefunden hat, daher wurden gegenständlich sämtliche Verkäufe der letzten 6 Jahre in der Gemeinde Zell am Moos erhoben, besichtigt und valorisiert. Die Gemeinde Zell am Moos „wächst“ zwar stetig, die meisten Neubaugrundstücke wurden jedoch vererbt bzw. befinden sich bereits seit längerer Zeit im Besitz der Bauherren.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Bei näherer Betrachtung wird festgestellt, dass sämtliche Grundstücksverkäufe im Nahbereich des Irrsees bzw. mit Seeblick und/oder zentraler Lage ein deutlich höheres Preisniveau aufweisen, als die Richtung Haslau gelegenen veräußerten Baugrundstücke. Konkret werden Grundstücke in Zentrumsnähe mit Seeblick um rund € 500,--/m² aufwärts gehandelt. Auch die Baulandsicherungsmodelle der Gemeinde Zell am Moos weisen in Seenähe unter Berücksichtigung einer etwaigen Pönalstrafzahlung einen Baulandwert von rund € 520,--/m² auf.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich auf dem plateauartigen Landstrich oberhalb des Irrsees bzw. oberhalb der Gemeinde Zell am Moos und ist geografisch in Richtung Haslau orientiert. Es bestehen weder ein direkter Seeblick, noch Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Umgebung.

Die Wertsteigerung von Baugrundstücken in der Region zwischen Mondsee und Irrsee lag in den vergangenen Jahren (bis März 2020) bei jährlich rund 5 %. Die Covid-19 Situation hat in ganz Österreich zu einer deutlich erhöhten Immobiliennachfrage geführt. Die Marktbeobachtung und die Auswertung von Maklern und Sachverständigen-kollegen hat in der gegenständlichen Region von März 2020 bis Q3/2022 Wertsteigerungen je nach Baugrund von 10 % bis 20 % ergeben. Aktuell sind die Zahlen eher stagnierend bzw. können gebietsweise sogar rückläufig sein.

Die aktuell erhobenen und in der näheren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft erzielten Kaufpreise (TZ 2560/20, TZ 7173/19, TZ 3424/23) ergeben unter Berücksichtigung der Baulandsicherungsmodellpönalzahlung und einer im Durchschnitt der letzten 6 Jahre erzielten 7%igen Wertsteigerung p.a. rund € 300,--/m². Der gegenständlichen Bewertung wird sohin ein Baulandpreis (aufgeschlossen) von € 300,--/m² zugrunde gelegt.

Bodenwert			
	Fläche	Preis je m²	Bodenwert
Bauland	798 m ²	300,00 €	239.400,00 €
Bodenwert gesamt	798 m²		239.400,00 €

Plausibilisierung:

Das bewertungsgegenständliche Grundstück wurde im Jahr 2012 parzelliert und gewidmet. Laut Kaufvertrag mit der TZ 659/2015 wurde die unbebaute Liegenschaft am 10.12.2014 zu einem Gesamtpreis von € 456.585,-- veräußert, wobei für das Grundstück Nr. 1350/5 im Ausmaß von 798 m² ein Kaufpreis von € 255,--/m² vereinbart wurde. Im Februar 2015 wurde Herr Ing. Klaus Abl, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, beauftragt, ein Bewertungsgutachten betreffend das unbebaute Grundstück zu erstellen. Der von ihm ermittelte, ausgewiesene Verkehrswert lag im Jahr 2015 bei 170,--/m² (unaufgeschlossen), was unter Berücksichtigung der Aufschließung und auf den Bewertungsstichtag hochgerechnet dem aktuell zugrunde gelegten Baulandpreis von € 300,--/m² entspricht. Beim damaligen Kauf handelte es sich somit um einen überdurchschnittlich hohen Verkaufswert, man spricht in diesem Zusammenhang von übergeordnetem Interesse bzw. Liebhaberei.

3.2.2 Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt in der Regel anhand der Normalherstellungskosten nach Nutzflächen (NF). Gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 erfolgt der Preisansatz inkl. 20 % Umsatzsteuer.

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient in der Regel die Veröffentlichung von *Architekt Baumeister DI Roland Popp* „Empfehlungen für Herstellungskosten 2023“, welche im *Linde Verlag, Sachverständige, Heft 3/2023*, erschienen ist. Dabei werden die Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung herangezogen. Die Kosten (inkl. Umsatzsteuer) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschosse beziehen sich auf die jeweilige Ausstattungsqualität und das jeweilige Bundesland im städtischen Bereich. In den Herstellungskosten sind laut Literatur die Bauwerkskosten und Aufschläge auf die Bauwerkskosten wie bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer enthalten.

Im gegenständlichen Fall stehen der Sachverständigen sämtliche Angebote, Rechnungen und Kostenaufstellungen über die (Herstellungs-)Kosten aus dem Jahr 2015 zur Verfügung. Zusätzlich wurden von der Sachverständigen die aktuellen Neuherstellungskosten bzw. die Wertsteigerung der letzten Jahre für ein vergleichbares Wohnhaus bei der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H. eingeholt bzw. abgefragt und mittels der Empfehlung für Herstellungskosten 2023 plausibilisiert. Diese Neuherstellungskosten werden der gegenständlichen Bewertung als Basiswert zugrunde gelegt. Die gemeinsame durchschnittliche Wertsteigerung beträgt laut Auskunft der Wolf Systemhaus GmbH rund 30 %, was leicht unter dem Wert laut Baupreisindex Gesamt 2015 bzw. Baukostenindex 2010 (jeweils vom Jahresdurchschnitt 2015 berechnet bis heute) liegt.

Die Alterswertminderung erfolgt als lineare technische Wertminderung. Für die Gesamtnutzungsdauer von Häusern in Massiv- bzw. Fertigteilbauweise gibt die Literatur eine Bandbreite von 60 bis 70 Jahren vor.

Vom österreichischen Fertighausverband wurde ein Artikel mit dem Titel „Fertighaus vs. Massivbau – warum Fertighäuser in puncto Nachhaltigkeit, Bauzeit und Lebensdauer punkten“ veröffentlicht. Darin wird unter anderem ein eigener Absatz dem Thema Lebensdauer gewidmet:

Fertighäuser haben in den letzten Jahren einen enormen Qualitätssprung gemacht und stehen Massivhäusern in puncto Lebensdauer um nichts nach. Moderne Fertighäuser sind so konzipiert, dass sie mehrere Generationen überdauern können. Die Verwendung von hochwertigen Materialien und die präzise Verarbeitung im Werk sorgen für eine hohe Langlebigkeit und Stabilität des Hauses. Massivhäuser gelten zwar als besonders robust, doch auch hier können Baumängel und Materialverschleiß die Lebensdauer beeinträchtigen.

Gegenständlich wird aufgrund der Bauausführung (Wolf Ultra - Megawandausführung der Außenwände, Vollwärmeschutz) von einer laut Literatur empfohlenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Bei einem Alter von 8 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren ergibt dies eine technische Wertminderung von 11,43 %.

Die Art, Ausstattung und Nutzung des Gebäudes, die Überdimensionierung, die nachteilige Grundrissgestaltung und starke Zweckgebundenheit im Obergeschoss: Krankenzimmer, barrierefreies Badezimmer, Atelier, 2 Küchen, usw. sind als verlorener Bauaufwand zu bezeichnen und werden mit 20 % wirtschaftlicher Wertminderung berücksichtigt.

Bauwert Wohnhaus				Neubauwert
Nutzfläche korrigiert: 291 m ²		laut Angebot 2015 inkl. MwSt.		
Kellerbausatz		136.103,00		
Betonschätzkosten		26.657,00		
Ausbauhaus		399.078,00		
Haustechnik		99.951,00		
Innenausbau		118.061,00		
Änderung des Leistungsumfangs		24.818,00		
Bussystem laut Anbot gerundet		18.000,00		
Herstellungskosten 2015 hochgerechnet auf 2023		822.668,00	30,00%	1.069.468,00 €
Herstellungskosten 2015 hochgerechnet auf 2023 in €/m ² WNF		2.827,04 €		3.675,15 €
- lineare technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
	Restnutzungsdauer	62 Jahre	-11,43%	-122.240,00 €
	Ø Baualter	8 Jahre		
- wirtschaftliche Wertminderung (von den Herstellungskosten)			-20,00%	-213.894,00 €
Bauwert Wohnhaus				733.334,00 €

Wert der Außenanlagen

Die Literatur empfiehlt diesbezüglich Erfahrungssätze, weil es auf die Funktion der Außenanlagen und nicht auf deren Kosten ankommt (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ 83).

Der Zeitwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen wird mit 4 % des Gebäudewertes angesetzt.

Außenanlagen			
Befestigungen, Einfriedung, Grün	In Prozent des Bauwertes	4,00%	29.333,00 €
Zeitwert der Außenanlagen			29.333,00 €

3.2.3 Zusammenstellung Sachwerte

Zusammenstellung Sachwert	
Bodenwert	239.400,00 €
Bauwert	733.334,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	29.333,00 €
Sachwert	1.002.067,00 €

3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung). Beim Verkehrswert handelt es sich gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 um einen Bruttobetrag gemäß Umsatzsteuergesetz.

Die gesamte Mondseeland-Region überzeugt durch ihre Historie, die Seenähe, den Seeblick, die Nähe zu Salzburg und zum Salzkammergut und wird von Touristen aus aller Welt ganzjährig besucht. Die Marktbeobachtung zeigt, dass in und rund um Mondsee, Zell am Moos, Haslau, Oberhofen reger Zuzug passiert und dementsprechend eine gute Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Eigentumsobjekten wie Wohnungen, Reihenhäusern, Doppelhäusern, Einfamilienhäusern besteht.

In den letzten Jahren wurden die Immobilienpreise durch verschiedene Krisen stark geprägt. Während der Covid-19-Pandemie (in den Jahren 2020 und 2021) konnten massive Preissteigerungen, teilweise auch weit über abbildbare Verkehrswerte beobachtet werden. Seit dem Jahr 2022 verlangsamten die aktuelle Wirtschaftslage, die erschwerten Konditionen bei der Kreditbeschaffung, Zinssteigerungen, sämtliche Teuerungen am Markt und damit erhöhte Betriebskosten, Energiekosten usw. die Preissteigerungen von bebauten Grundstücken bzw. Wohnhäusern und Eigentumswohnungen. Vielerorts sinkt die Nachfrage und in weiterer Folge auch der Preis. Zudem können die wirtschaftlich dargestellten Parameter einen starken negativen Einfluss auf die Kaufkraft im gegenständlichen Preissegment haben.

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich - wie bereits im Gutachten erwähnt - um ein Wohngebäude außerhalb des Ortszentrums von Zell am Moos. Das als Einfamilienhaus eingereichte, aber nahezu als Zweifamilienwohnhaus ausgeführte Objekt, wurde in normaler bis gehobener Fertigteilbauweise errichtet. Es besteht eine Wohneinheit im Untergeschoss und eine Wohneinheit im Obergeschoss, wobei beide Geschosse jeweils von außen getrennt erreichbar bzw. durch ein innenliegendes Stiegenhaus (es besteht eine versperrbare Schiebetüre) miteinander verbunden sind.

Das Obergeschoss wurde größtenteils barrierefrei ausgeführt und verfügt im südwestlichen Bereich über eine Einliegerwohnung mit Kranken- bzw. Pflegezimmer, Wohnküche und barrierefreiem Badezimmer. Die übrigen Räume wurden als Aufenthaltsräume für Betreuer (inkl. Küche und Atelier) ausgeführt bzw. genutzt. Insgesamt muss festgehalten werden, dass es sich im gesamten Obergeschoss um eine äußerst inhomogene Grundrissgestaltung bzw. Aneinanderreihung von Räumen handelt, die einer herkömmlichen Wohnnutzung nicht entsprechen.

Wie bereits unter Punkt 2.2.3 Beschaffenheit näher erläutert, ist die mittige Ausrichtung des Wohnhauses auf dem Grundstück und die aufwändige Erschließung bzw. der hohe Verkehrsflächenanteil im Verhältnis zum niedrigen Gartenanteil bzw. zur Grünfläche als nachteilig und deutlich wertmindernd zu betrachten. Jegliche PKW-Überdachung fehlt.



Insgesamt muss festgehalten werden, dass die Art, Ausführung, Ausstattung, Grundrissgestaltung und Größe der Immobilie eine starke Zweckgebundenheit vorgibt und daher einen Interessenten-/Käuferkreis deutlich einschränkt. Ein Umbau bzw. eine Adaptierung des Obergeschosses kann laut Auskunft der Firma Wolf System Haus durchaus machbar sein, ist jedoch aller Voraussicht nach mit einem erheblichen Aufwand und Kosten verbunden. Auch das bestehende und von Frau Dr. Kristina Riedl separat bewertete Inventar kann für einen potentiellen Käufer durchaus wertmindernde Einflüsse haben und eine mögliche Kaufentscheidung negativ beeinflussen.

Gegenständlich wird aufgrund der bereits angeführten, einflussreichen Merkmale und damit verbundenen Risiken die Liegenschaft betreffend, der aktuellen Markt- bzw. Finanzierungssituation und den nur schwer einschätzbaren negativen Auswirkungen des medialen Interesses auf die gegenständliche Liegenschaft und die Nachbarschaft (laut Literatur als merkantiler Minderwert bezeichnet) ein Marktanpassungsabschlag von 35 % vorgenommen.

Verkehrswert	
Sachwert	1.002.067,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	-35,00 % -350.723,00 €
Verkehrswert	651.344,00 €
Verkehrswert gerundet	651.000,00 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 797, Katastralgemeinde 50112 Zell am Moos, davon das Grundstück Nr. 1350/5, mit der Adresse Greith 31 in 4893 Zell am Moos, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet

€ 651.000,--

(in Worten: Euro sechshunderteinundfünzigtausend)

Zeitwert des Kaminofens **€ 3.000,--**

(in Worten: Euro dreitausend)

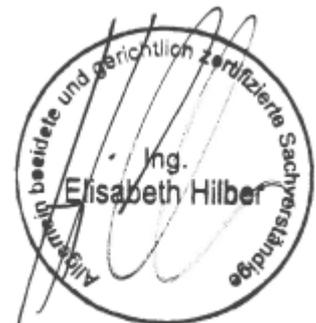
3.4 Anmerkung

Die Sachverständige macht hier nochmal auf folgenden Punkt aufmerksam, welcher vorab im Detail nicht zu klären war und eine Rechtsfrage darstellt: Die Zufahrt zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erfolgt aktuell über die Zufahrtsstraße, welche sich auf der gemeinsamen Grundstücksgrenze mit dem Nachbargrundstück Nr. 1350/6 bzw. Nr. 1350/4 befindet. Im Falle einer Veräußerung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wäre eine Nutzungsvereinbarung mit den zukünftigen Nachbarn und ein gegenseitig eingetragenes Servitut bzw. eine Dienstbarkeit grundbücherlich sicherzustellen. Die Sachverständige übernimmt hierfür keine Haftung.

Sämtliches Inventar wurde von der eigens dafür bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl aufgenommen und bewertet, stellt keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und ist im gegenständlichen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Festgehalten sei, dass zumindest Teile des fest verbundenen Inventars wie die Einbauküchen oder die Sanitäreinrichtungen für die gegenständliche Liegenschaft bzw. den zukünftigen Eigentümer einen benutzerorientierten, praktischen Mehrwert darstellen und die Immobilie am Markt insgesamt objektiv aufwerten können.

Eine gemeinsame Verwertung der Liegenschaft mit den Einbauküchen und den Sanitäreinrichtungen kann aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheinen!



Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Ing. Elisabeth Hilber