BAUMEISTER ING. WERNER BAYER BAUMEISTER ING. KLAUS, AE
allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

An das
Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 09.01.2023/anb

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ. 1927, Gst. Nr. 622/7 und .1466, Baufläche und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG. 23321 Neunkirchen, BG. Neunkirchen, in 2620 Neunkirchen, Linke Bahnzeile 19/Vogelweiderweg 11.

Auftraggeber: BG. Neunkirchen, Geschäftszahl **9 E 24/22 w**

Betreibende Partei: UniCredit Bank Austria AG
1020 Wien, Rothschildplatz 1

Vertreten durch: Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte
1010 Wien, Biberstraße 15

1. Verpflichtete Partei: **Luz DUSHI**
2. Verpflichtete Partei: **Hane DUSHI**
beide: 2620 Neunkirchen, Linke Bahnzeile 19

Stichtag: 16.11.2022

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

wegen: EUR 35.000,00 s.A.

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Lokalaugenschein: 3
1.2 Fragestellung an den SV: 3
1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung: 3
1.4 Erklärung des Sachverständigen: 5
2 BEFUND 6
2.1 Grundbuch: 6
2.2 Lage: 7
2.3 Flächenwidmung: 9
2.4 Kontaminierung: 9
2.5 Maße: 11
2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen: 11
2.7 Infrastruktur: 11
2.8 Nutzung: 12
2.9 Gebäudebeschreibung: 12
2.9.1 Wohngebäude: 12
2.9.2 Fertiggarage: 18
2.9.3 Garage 2: 18
2.10 Außenanlagen und Einfriedungen: 19
3 BEWERTUNG 20
3.1 Wertermittlung: 32
4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS 47
5 FOTODOKUMENTATION 48

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ. 1927, Gst. Nr. 622/7 und .1466, Baufläche und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG. 23321 Neunkirchen, BG. Neunkirchen, in 2620 Neunkirchen, Linke Bahnzeile 19/Vogelweiderweg 11 beträgt

€ 207.000,--

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 16.11.2022 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 16.00 Uhr
Ende: 16.50 Uhr

Anwesende Personen:

- Hane Dushi - 2. Verpflichtete Partei
- Luz Dushi - 1. Verpflichte Partei (etwas verspätet)
- Bernhard Dushi - Sohn
- Philipp Toth LL.M. (WU) - Vertreter der Betreibenden Partei

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
Einlagezahl 1927
Katastralgemeinde 23321 Neunkirchen
Anteil 1/1
BLNr. 6,7

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. (Teil-)Benützungskonsens samt Aufnahmeschrift aus dem Jahr 1957 betreffend Siedlungshaus.
5. Einreichplan über die Errichtung einer Garage.
6. Baubewilligungsbescheid für den Zubau einer Garage vom 27.7.1965.
7. Einreichplan über die Errichtung eines Zubaues.
8. Baubeschreibung über die Errichtung eines Zubaues vom 10.5.1976.
9. Baubewilligungsbescheid zur Herstellung eines Zubaues vom 17.8.1976 mit der Zl. III/127/1976.
10. Einreichplan für die Errichtung einer Stahlbeton-Fertiggarage.
11. Baubewilligungsbescheid zur Errichtung einer Stahlbeton-Fertiggarage vom 20.12.1987 mit der Zl. III/86/1987.
12. Plan für eine Gasfeuerungsanlage.
13. Technische Beschreibung über die Installation einer Warmwasser-Zentralheizungsanlage vom 12.4.2007.
14. Attest betreffend Gasheizungsanlage vom 12.4.2007.
15. Niederschrift der Stadtgemeinde Neunkirchen betreffend Überprüfung div. offener Bauvorhaben mit der Zl. III/60/2007.
16. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
17. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
18. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
19. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
20. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
21. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
22. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
23. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
24. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
25. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
26. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
27. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.

28. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
29. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
30. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
31. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
32. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
33. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
34. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
35. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
36. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
37. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
38. Zeitschrift „Sachverständige“.
39. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
40. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
41. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23321 Neunkirchen EINLAGEZAHL 1927
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

****
Letzte TZ 4561/2022
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
622/7		GST-Fläche	424	
		Bauf.(10)	82	
		Gärten(10)	342	Linke Bahnzeile 19
.1466		GST-Fläche	120	
		Bauf.(10)	80	
		Bauf.(20)	40	Vogelweiderweg 11
GESAMTFLÄCHE			544	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
6 ANTEIL: 1/2
Luz Dushi
GEB: 1965-06-13 ADR: Triester Str. 29/9, Neunkirchen 2620
a 4747/2008 IM RANG 4394/2008 Kaufvertrag 2008-11-12 Eigentumsrecht
7 ANTEIL: 1/2
Hane Dushi
GEB: 1969-02-05 ADR: Triester Str. 29/9, Neunkirchen 2620
a 4747/2008 IM RANG 4394/2008 Kaufvertrag 2008-11-12 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 4747/2008 Pfandurkunde 2008-11-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 168.000,--
für UniCredit Bank Austria AG
b 4747/2008 Kautionsband
3 a 4899/2020 Urkunde 2020-10-21
PFANDRECHT vollstr EUR 294,31
Antragskosten EUR 83,20
für Stadtgemeinde Neunkirchen
(24 E 4441/20m)
6 a 4561/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 35.000,-- samt
11,500 % Z aus EUR 7.320,88 ab 2021-08-03
6 % Z aus EUR 91.755,60 ab 2021-08-05
Antragskosten EUR 1.342,74
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p) (9E 24/22f)

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

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

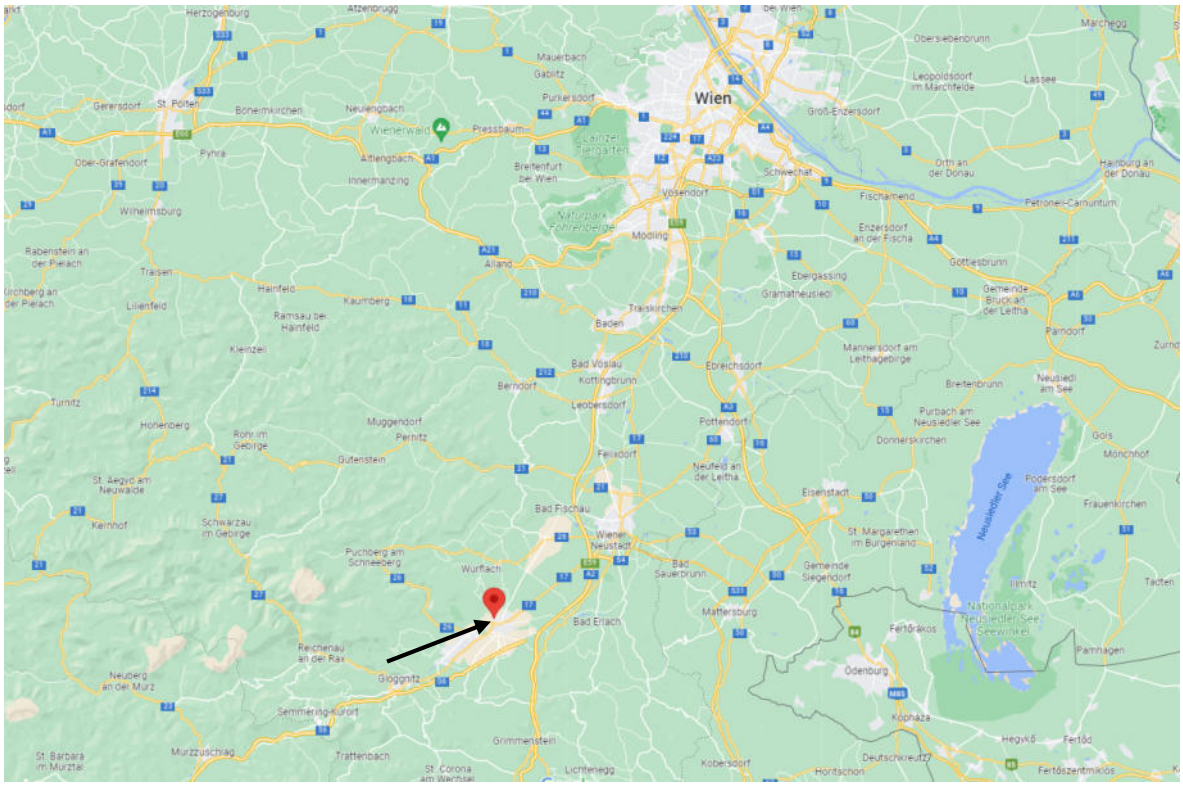
Anmerkung:

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.

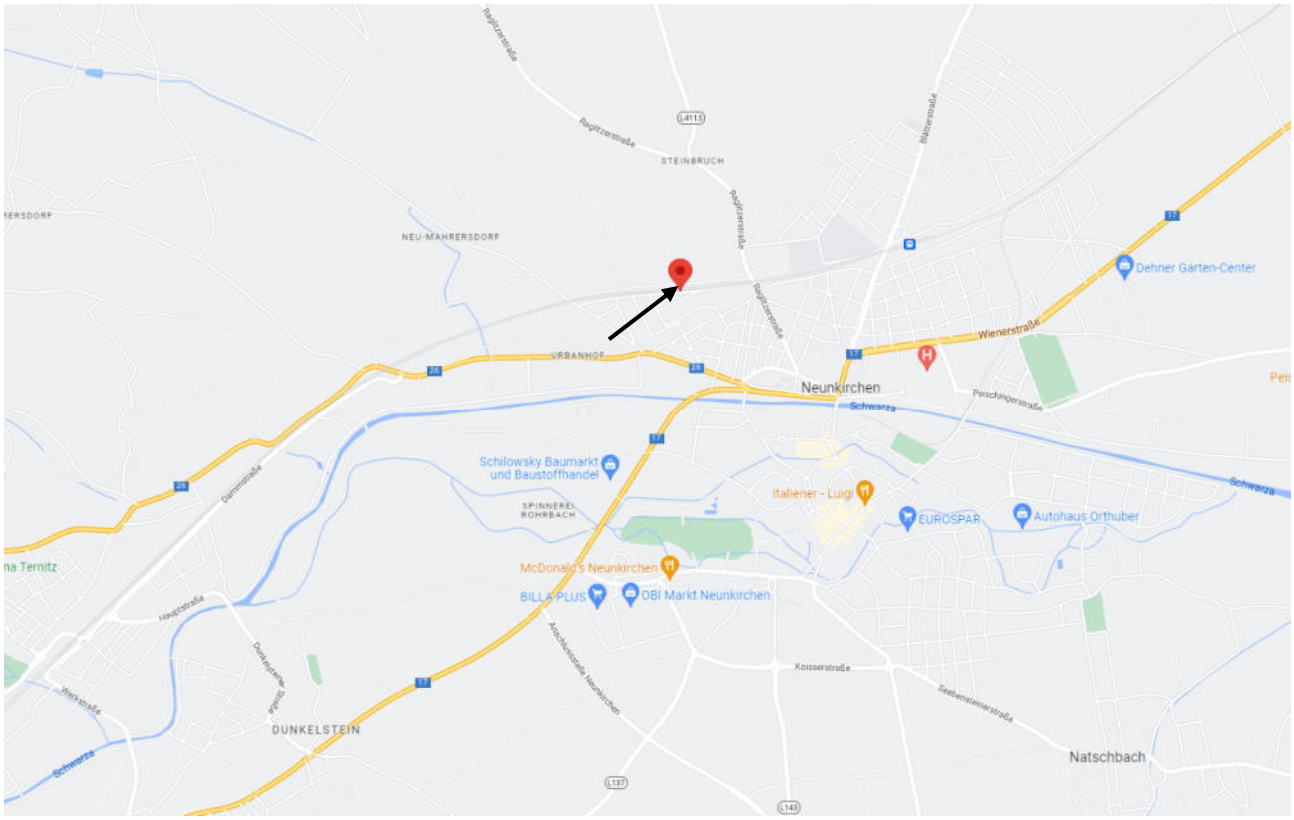
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Diese beiden Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am Stadtrand von Neunkirchen, zwischen Vogelweiderweg und Linke Bahnzeile. Die Lage der Grundstücke ist eben, die Figuration rechteckig. Die umliegenden Grundstücke sind, soweit bekannt und recherchiert, mit Einfamilienhäusern bebaut und befindet sich im Anschluss an die Bahnzeile die ÖBB-Bahnlinie Wr. Neustadt – Bruck an der Mur.



Makrostandort

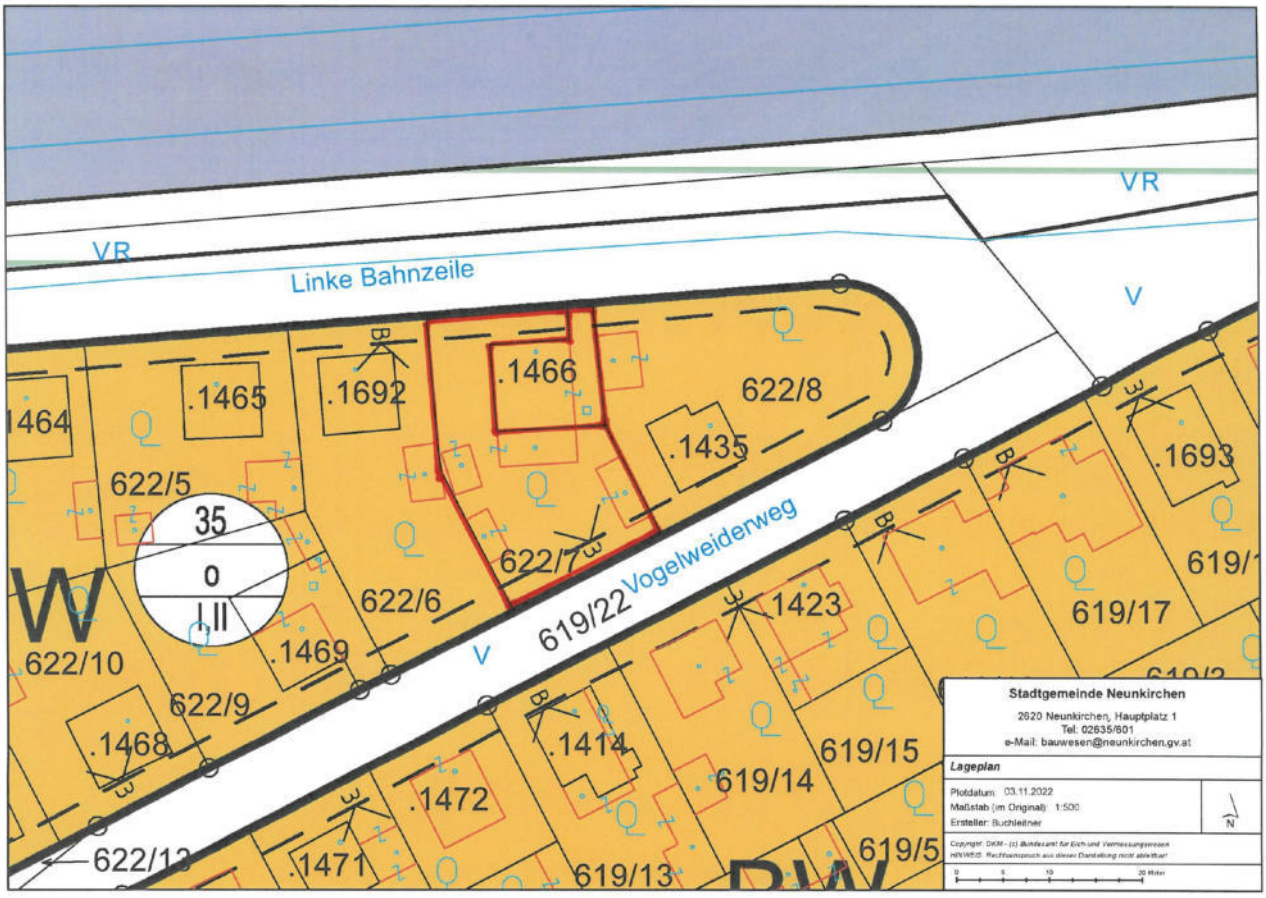


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem beigefügten Flächenwidmungsplan zu entnehmen, sind die Grundstücke als Bauland Wohngebiet, 35 % Bebauungsdichte, offene Bauweise, Bauklasse I, II, vorderer Bauwich zur „Linken Bahnzeile“ = gem. Bestand („B“), vorderer Bauwich zum „Vogelweiderweg“ = 3 m, ausgewiesen.



2.4 Kontaminierung:

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

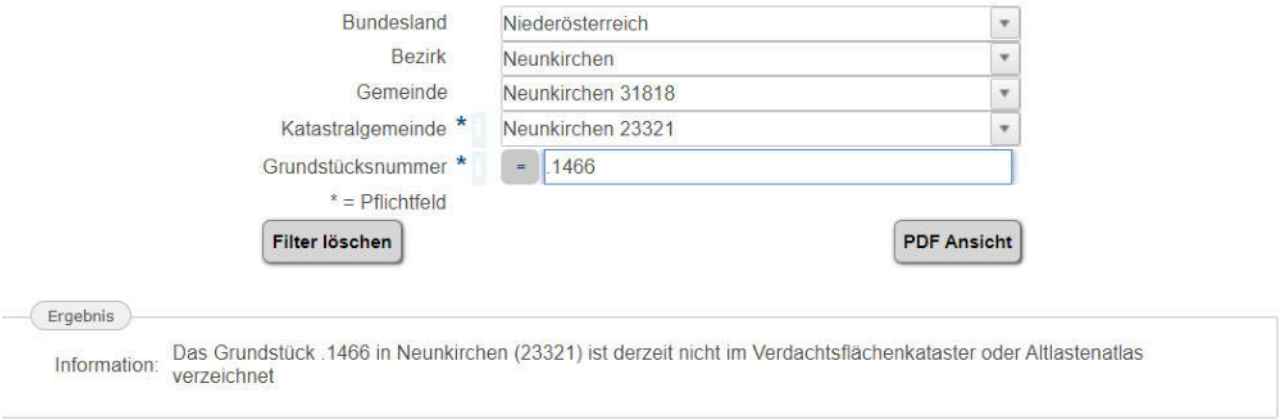
Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen)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

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie 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.

<u>Verdachtsflächenkataster:</u>





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

2.5 Maße:

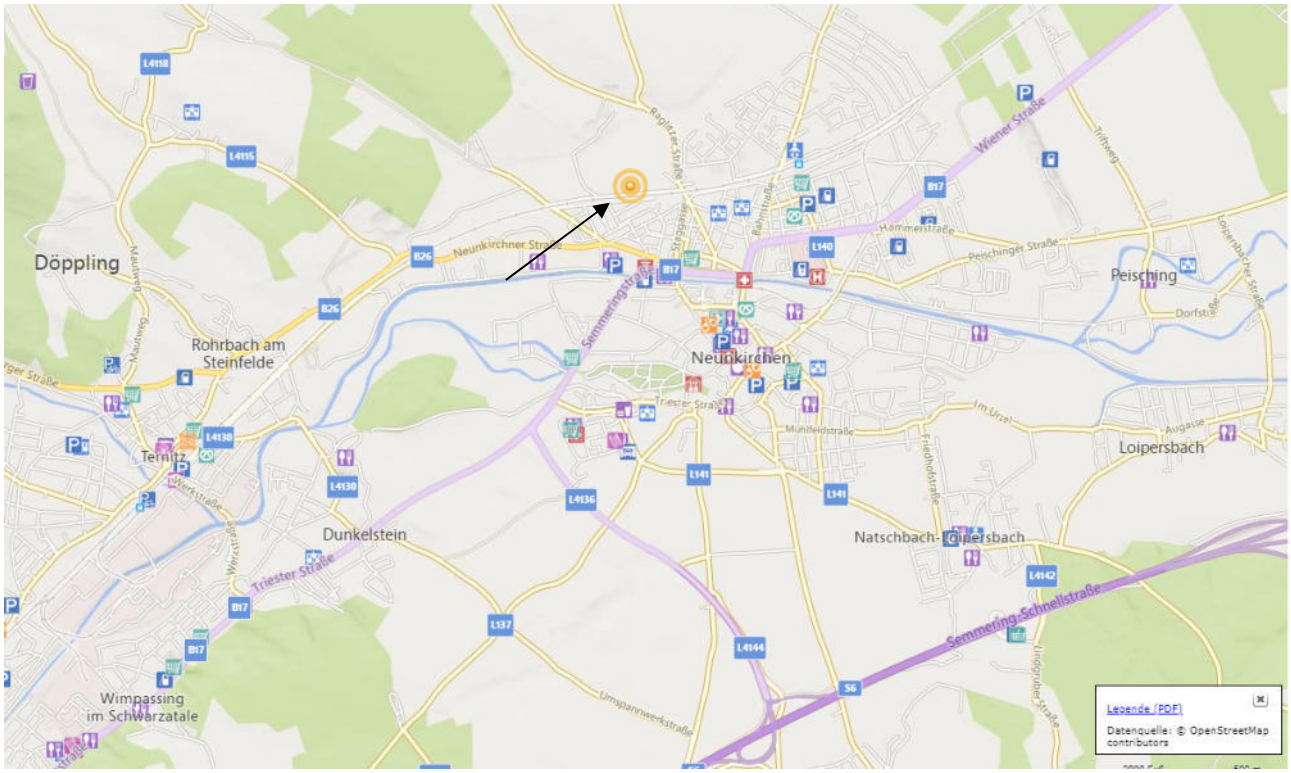
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden zur Gänze in natura aufgenommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in Neunkirchen.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Das genaue Baujahr des bestehenden älteren Gebäudeteils ist nicht bekannt und konnte auch nicht angegeben werden, nachdem das Haus von den Verpflichteten angekauft wurde. Soweit von der Baubehörde mitgeteilt, liegt eine Baubewilligung mit Zl. X-2009/2 vom 18.9.1953 vor. Ein (Teil-)Benützungskonsens ist aus dem Jahr 1957 vorhanden. An diesen bestehenden älteren Gebäudeteil erfolgte lt. Baubescheid und Einreichplänen ein Zubau. Benützungsbewilligungsbescheide für das Haus liegen mir nicht vor. Das Gebäude ist dreigeschossig in Massivbauweise ausgeführt, bestehend aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss.
Im Erdgeschoss des Hauses vorhanden sind Wohnküche, Speis, Schlafzimmer, Vorraum und Gangfläche, Zubau Badezimmer, Wohnzimmer und WC.

Im Dachgeschoss befinden sich im Zubau Zimmer und Bad im Rohzustand sowie im Altbau 3 Kabinett, Waschraum und Abstellraum.
Im Keller des Hauses bestehen 3 Lagerräume, Vorraum und Gangfläche, Waschküche und Keller.

Die Aufschließung und Erreichung ist zweiseitig gegeben über die Linke Bahnzeile sowie über den Vogelweiderweg, wobei festgehalten wird, dass das Gebäude im Bereich Bahnzeile liegend sich befindet. Der Zugang erfolgt daher von der Linken Bahnzeile, die Zufahrten zu den Garagen über den Vogelweiderweg. Die Geschoße untereinander im Haus sind durch Stiegen miteinander verbunden.

Technische Beschreibung:
Angaben hierzu konnten keine gemacht werden. Die Beschreibung erfolgt aufgrund der Befundaufnahme sowie aufgrund der vorhandenen Unterlagen.

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Soweit den Unterlagen und der Befundaufnahme zu entnehmen Betonsteinmauerwerk.

Decke über Keller: Massivdecke mit ebener Untersicht.

EG-Mauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über EG: Beim Altbau vermutlich Tramdecken, beim Zubau Fertigteildecken (Träger/Einhänger).

DG- Ausbau: Dieser besteht aus einem Leichtbau aus Gipskarton mit Wärmedämmung, soweit befundmäßig erfassbar.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach.

Dachdeckung: Eterniteindeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Abfallrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

DACHGESCHOSS:

Zubau:

Zimmer und Bad:

Dieser Bereich ist in zwei Teile unterteilt. Im Badezimmer ist Betonestrich vorhanden, im restlichen Bereich noch die Rohdecke. Ersichtlich Ziegelmauerwerk und ist an der Giebelseite ein zweiteiliges Holzisolierglasfenster eingebaut, im geplanten Badezimmer ein Dachflächenfenster aus Holz und besteht ein Radiator. Die Zuleitungen für das Badezimmer bestehen. Eine Öffnung für eine Dachbodentreppe ist vorgesehen.

Altbau:

Kabinett 1:

Laminatboden, Wände und Dachschräge gemalt, Belichtung über ein Holzdachflächenfenster, Zugang über eine Holztüre mit Stock, Beheizung über einen Radiator.

Kabinett 2:

Laminatboden, Wände und Decke tapeziert, Belichtung über ein einflügeliges Holzfenster mit Werzalitfensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper, Zugang über eine Holztüre mit Stock.

Waschraum:

PVC-Boden, Tapeten an Wänden und Dachschrägen, Kunststofffalttüre zum Kabinett. Eingebaut ein Waschbecken mit Säule und Armatur, sowie ein Bidet mit Armatur.

Kabinett 3:

Über eine Durchgangsöffnung mit dem Kabinett 2 verbunden. Laminatboden, Wände, Dachschräge und Decke tapeziert, Belichtung über ein einflügeliges Holzfenster mit Werzalitfensterbrett, Beheizung über einen Radiator.

Abstellraum:
Vom Vorplatz der Stiege erreichbar (geplant WC). Anschlüsse, soweit angegeben, teilweise vorhanden. Kein Fußboden, an den Wänden Tapeten bzw. Fliesen und Holzverkleidung, Dachschrägen mit Holz verkleidet, Belichtung über ein Dachflächenfenster, schmale niedrige Türe als Zugang.

Stiege DG – EG:
Zweiläufige Holzstiege mit Tritt- und Setzbrettern und Holzgeländer, Wände und Dachschrägen verputzt und gemalt. Die Stiege mündet in einen Vorplatz mit Laminatboden, wo Wände und Decke gleichfalls gemalt sind und besteht eine Treppe zum Spitzboden.

ERDGESCHOSS:

Altbau:
Wohnküche:
Im Bereich Essen/Wohnen Laminatboden, im Küchenbereich Fliesenboden. Wände und Decke gemalt, eingebaut im Küchenbereich ein zweiteiliges, im Wohnbereich ein zweiteiliges und ein einteiliges Holzisolierglasfenster mit Außenrollos und Werzalitfensterbretter. Vorhanden ein Radiator im Küchen- und Wohnbereich. Beide Bereiche sind durch einen segmentförmigen Bogen verbunden. Im Essraum aufgestellt ein Holzofen (Sparherd), in der Küche vorhanden eine Niro-Einzelabwäsche mit Tropftasse und Armatur.

Speis:
Mosaikboden, Wände ca. 1,60 m hoch verfliest, darüber liegend Wände und Decke gemalt, Zugangsöffnung ohne Türe und ohne Türstock, Beheizung über einen Heizkörper, Belichtung über ein kleinformatiges Fenster.

Schlafzimmer:
Laminatboden, Wände und Decke gemalt, Belichtung über ein einflügeliges Holzisolierglasfenster mit Rollo und Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper, Holztüre mit Stock als Zugang.

Vorraum und Gangfläche:

Teilweise im Altbau, teilweise im Zubau. Beide Bereiche haben Fliesenboden und sind durch eine Durchgangsöffnung verbunden. Wände mit Silikatabrieb versehen bzw. gemalt, Decke gemalt, Beheizung über einen Heizkörper. Vom Vorraum Altbau die Stiege zum Eingangsbereich und die Holzstiege zum Dachgeschoss.

Zubau:

Badezimmer:

Fliesenboden, Wände verfliest, Decke gemalt, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster mit verfliestem Fensterbrett, Zugang über eine Holztüre mit Stock. Eingebaut eine Liegewanne, eine Dusche und ein Waschbecken mit Säule, sowie ein Bidet, jeweils mit dazugehörigen Armaturen. Bei der Dusche besteht eine Duschwand.

Wohnzimmer:

Parkettboden, Wände gemalt, Decke mit Holzkassetten verkleidet, Belichtung über drei einflügelige Holzisolierglasfenster mit Rollos und Werzalitfensterbretter (bei einem Fenster ist die Scheibe gesprungen), Beheizung über drei Radiatoren.

WC:

Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch verfliest, darüber liegend Wände und Decke gemalt, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster mit Werzalitfensterbrett, Zugang über eine Holztüre mit Stock, Beheizung über einen Heizkörper.

Eingangsbereich mit Abgang zum Keller:

Ausgleichsstufe, mit PVC belegt, zum Ausgang. Ausgangstüre aus Holz mit Glaslichte und zylindrischem Schloss, Heizkörper an der linken Seite beim Zwischenpodest. Vom Eingangspodest eine Holztüre mit Stock zur Kellerstiege. Vorhanden eine Betonstiege, mit PVC belegt und Handlauf. Im Bereich des Zugangsbereiches der Elektrozähler (überaltert).

KELLERGESCHOSS:

Altbau:

Lagerraum 1:

Betonboden, Patschockputz an den Wänden, Ortbetondecke unverputzt, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster, Zugangsöffnung, ohne Türe, Kaltwasserhahn besteht. Eingebaut eine Gastherme der Type Viessmann.

Lagerraum 2:

Betonboden, Grobputz an den Wänden (unvollständig), Ortbetondecke unverputzt, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster, Zugang über eine verzinkte Türe mit Zarge.

Vorraum und Gangfläche:

Betonboden, grober Putz an den Wänden, Decke unverputzt.

Waschküche:

Betonboden mit Bodenablauf, Wände verputzt, Decke unverputzt, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster, Zugang über eine Holztüre mit Stock. Anschluss für Waschmaschine und Trockner besteht.

Zubau:

Keller:

Rauer Betonboden, Schalsteinmauerwerk und Betonfertigteildecke (Träger/Einhänger) unverputzt, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster, außenliegend ein Metallfenster vergittert, Zugangsöffnung ohne Türe vom Vorraum/Gang aus, sowie eine verzinkte Türe zum Garten.

Lagerraum 3:

Betonboden, Wände teilweise verputzt, teilweise unverputzt, Betonfertigteildecke unverputzt, Belichtung über ein kleinformatiges Metallkellerfenster. Ersichtlich zwei Kaltwasserhähne sowie der Warmwasserboiler, Type Austria Email, für die Warmwasseraufbereitung. Sämtliche Verrohrungen im Keller liegen über Putz.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, im Dachgeschoss vorhanden Plattenverkleidungen mit Malerei. Die Sanitärbereiche sind verfliest.

Fassadengestaltung: Silikatabrieb, soweit prüfbar dünnwandig. Im Eingangsbereich ein Vordach, bestehend aus Beton, mit Blech gedeckt. Die Sohlbänke bestehen aus Metall.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt über eine Gastherme, lt. genehmigtem Plan und Unterlagen 2007 eingebaut, im Keller befindlich. In der Wohnküche des EG aufgestellt ein Zusatzofen, mit festen Brennstoffen beheizbar. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler, im Keller befindlich.

Anschlüsse: Die Liegenschaft ist als zur Gänze aufgeschlossen zu bezeichnen, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind in das Gebäude eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand. Abnützungs- und Zeitschäden sowie kapillare Feuchte im Keller sind unübersehbar sowie ein entsprechender Instandhaltungsrückstau und Fertigstellungsarbeiten. Diesbezüglich wird vor allem auf das Dachgeschoss verwiesen, wo der Zubau sich ausschließlich im Rohzustand befindet.

2.9.2 Fertiggarage:

Diese Garage wurde, wie dem Baubescheid und dem Plan zu entnehmen, 1987 aufgestellt. Eine Benützungsbewilligung liegt mir auch hier nicht vor. Es handelt sich um eine Garage von Weißenböck, in Stahlbetonbauweise errichtet, auf Punkfundamenten aufgestellt, mit einer Größe von 5,50 x 2,95 m, mit einer Höhe von 2,44 m. Die Zufahrt erfolgt über ein Metallkipptor und die Belichtung über ein kleinformatiges Fenster. Der Zustand erscheint gebrauchsfähig.

2.9.3 Garage 2:

Diese Garage wurde lt. Baubescheid und Baubewilligung 1965 erbaut. Auch hier liegt mir keine Benützungsbewilligung vor. Sie ist eingeschossig und massiv errichtet, mit einem

flachen Pultdach, mit Blech gedeckt und sind Dachrinnen montiert. Die Größe misst 3,50 x 7,00 m.

Als Fußboden ist Betonboden vorhanden, die Wände und Decke sind verputzt, die Zufahrt erfolgt über eine doppelflügeliges Metalltor, die Belichtung über Holzfenster. Weiters besteht eine Metalltür als Ausgang zum Garten. Die Fassade ist gleichfalls verputzt. Der Bau- und Erhaltungszustand erscheint auch hier gebrauchsfähig. Abnützungs- und Zeitschäden bestehen.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Vom Keller des Hauses besteht eine Betonstiege, welche sich im Rohzustand befindet, zum anschließenden Garten. Diese Stiege besitzt Flügelmauern, welche verputzt sind.

Zur Bahnzeile hergestellt ist eine Einfriedung aus Sichtbetonsockel mit Metallzaun und besteht die Zufahrt über ein Metalltor. Der Zugang zum Haus ist in Verbundsteinen ausgelegt mit einem Rigol beim Tor. Zum Verbundsteinbelag wird festgehalten, dass dieser tw. noch unfertig ist.

Die Vorgartenfläche ist begrünt und mit Nadelbäumen bepflanzt. An der rechten Seite des Hauses gleichfalls eine Gartenfläche mit einem unfertigen Traufenpflaster. Im Garten aufgestellt ist eine Gartenhütte in Riegelbauweise mit Satteldach und harter Eindeckung. Der Zugang erfolgt über eine Holztüre und die Belichtung über ein Holzfenster.

Von diesem Bereich der Holzhütte und dem Wohnhaus besteht ein Ausgang zum Vogelweiderweg, gleichfalls in Verbundsteinen ausgelegt bzw. ist im Bereich der Garage eine Verfliesung vorhanden. Der Abschluss des Grundstückes zum Vogelweiderweg erfolgt über einen Maschenzaun mit Sockelmauerwerk und einer eingebauten Metalltür sowie ein doppelflügeliges Tor. Die Vorplatzfläche bei der Fertiggarage ist asphaltiert, die Zufahrt zur Garage 2 in Betonplatten ausgelegt.

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 berücksichtigten. 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 Mieterträgnisse 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 Mieterträgnissen anzunähern.

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.
Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro 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 Vermarkungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

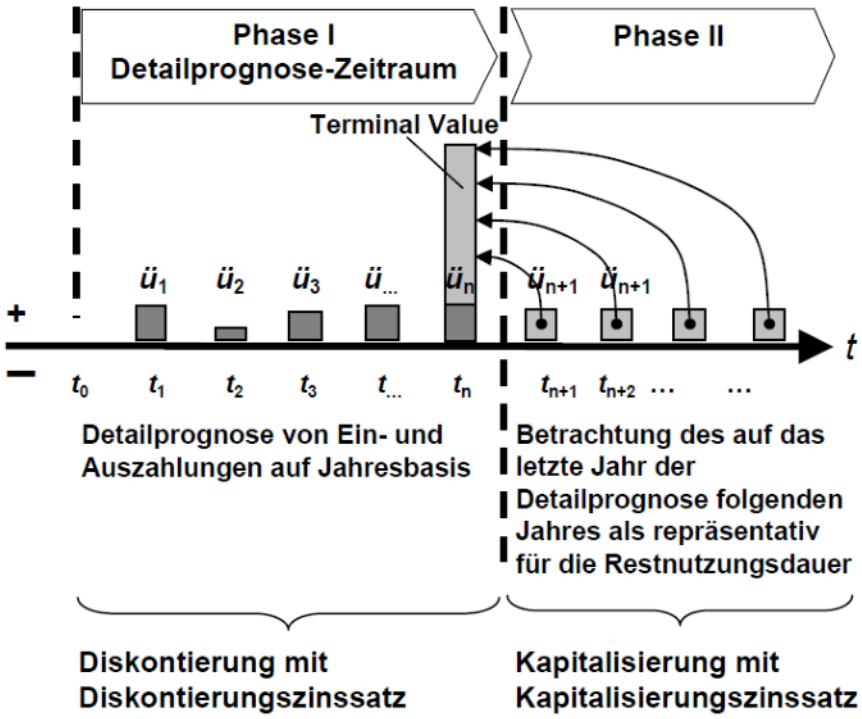
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 DISKONTIERUNGS-ZINSSATZ 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 Betriebseinrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materiales). 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 Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

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

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

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. Insbesonders wurden bei der Preisbildung die Flächenwidmung, die Lage, die Größe, die Ausnutzung, die Ausnutzbarkeit und der Erschließungsgrad berücksichtigt.

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m²	Kaufpreis	Preis/m²	Zu-/ Abschlag	Preis/m² modifiz.
3317/2021	25.05.2021	23321	3.574	308.550	86,33	4,0%	89,78
2393/2018	26.02.2018	23321	3.513	375.000	106,75	16,0%	123,83
1641/2022	16.03.2022	23321	1.000	155.000	155,00	0,0%	155,00
5778/2020	02.12.2020	23321	866	100.000	115,47	8,0%	124,71

MITTELWERT € / m² 123,3

GST. 622/7,.1466

544 m² à € 123 / m² € 66.912,00

GRUNDWERT € 66.912,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

KG:

Lagerraum 1	4,59	x	3,33	=	15,28 m²
Lagerraum 2	3,36	x	2,74	=	9,21 m²
Vorraum u. Gangfl.	3,46	x	1,17	=	4,05 m²
	2,88	x	1,13	=	3,25 m²
Waschküche	3,30	x	3,42	=	11,29 m²
Keller	4,73	x	5,27	=	24,93 m²
Lagerraum 3	2,60	x	5,27	=	13,70 m²
				=	81,71 m²

EG:

Wohnküche	4,71	x	3,36	=	15,83 m²
	2,75	x	3,25	=	8,94 m²
Speis	1,83	x	1,37	=	2,51 m²
Schlafzimmer	3,52	x	3,53	=	12,43 m²
Vorraum u. Gangfl.	3,71	x	1,13	=	4,19 m²
	1,80	x	1,67	=	3,01 m²
Badezimmer	2,56	x	2,20	=	5,63 m²
Wohnzimmer	2,66	x	2,97	=	7,90 m²
	1,80	x	3,98	=	7,16 m²
	3,23	x	5,33	=	17,22 m²
WC	1,41	x	0,79	=	1,11 m²
				=	85,93 m²

DG:

Zimmer und Bad	5,65	x	7,31	=	41,30 m²
Kabinett 1	3,19	x	3,04	=	9,70 m²
Kabinett 2	3,57	x	2,50	=	8,93 m²
Waschraum	1,14	x	3,63	=	4,14 m²
Kabinett 3	3,24	x	3,90	=	12,64 m²
Abstellraum	0,78	x	0,93	=	0,73 m²
				=	77,44 m²

Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichen 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 enstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NFL	x	Nutzflächenpreis		= BK	
KG:	81,71	x	€	700,00	€	57.197,00
EG:	85,93	x	€	2.100,00	€	180.453,00
DG:	77,44	x	€	1.200,00	€	92.928,00
					€	330.578,00
	+ 20 % Umsatzsteuer				€	66.116,00
					€	396.694,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnützung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

59% von	€	396.694,00	-€	234.049,00
			€	162.645,00

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 Umfanges)
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 Indstandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,75 =	12,53%	-€	20.379,00
Bauzeitwert		€	142.266,00

2.1.2. Fertiggarage:

Bauzeitwert	€	5.000,00

2.1.3. Garage:

Bauzeitwert	€	7.000,00

2.1.4. Außenanlagen, Einfriedungen und Gartenhaus:

Bauzeitwert	€	9.000,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	66.912,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	142.266,00
2.1.2. Fertiggarage:	€	5.000,00
2.1.3. Garage:	€	7.000,00
2.1.4. Außenanlagen, Einfriedungen und Gartenhaus:	€	9.000,00
SACHWERT	**€**	**230.178,00**

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu

Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leer stehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

Restnutzungsdauer:

Bei dem Bewertungsverfahren wird unterstellt, dass das Gebäude eine begrenzte, der Grund und Boden jedoch eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweist.
Als technische Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können.

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirt-

schaftlich genutzt werden können.

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet.
Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien). Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei

gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:
niedriges Risiko – niedrige Verzinsung
hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	910,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	10.920,00
-2,0% Verwaltungskosten		-€	218,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	3.174,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	328,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	3,5%	-€	2.342,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	4.858,00
Restnutzungsdauer i. M.:	40 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	3,5%		
Vervielfältiger:	21,36		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	103.767,00
zuzüglich Grundwert:		€	66.912,00
ERTRAGSWERT		**€**	**170.679,00**

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.
Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.
Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.
Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der
EZ. 1927 mit den Gst. Nr. 622/7 und .1466
wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10%
mit gerundet

€ 207.000,00

(in Worten: zweihundertsiebentausend)

festgelegt.

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



4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Zubehör im Gebäude ist keines vorhanden. Auch der Küchenblock stellt kein Zubehör dar, nachdem er nicht eingebaut, sondern mobil aufgestellt ist und von einem Möbelhaus stammt.

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

