



BAUMEISTER
ING. WERNER

BAYER

BAUMEISTER
ING. KLÄUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

Bezirksgericht Güssing
Grabenstraße 2
7540 Güssing

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 09.06.2026/nb
Unser Zeichen: 711/26

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 102, Gst. Nr. 266, 267, 268 und 269 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31109 Heiligenkreuz im Lafnitztal, BG Güssing, in **7561 Heiligenkreuz im Lafnitztal, Marktstraße 21**.

Auftraggeber: Bezirksgericht Güssing
Geschäftszahl **6 E 3/26 t**

Betreibende Partei: Rene Martinovic
Barichgasse 30/1/13, 1030 Wien

Vertreter: Mag. Udo Hansmann, Rechtsanwalt
Doblhoffgasse 7/12, 1010 Wien

Verpflichtete Partei: ProfitPlus Konzepte GmbH
Absberggasse 29/1/137, 1100 Wien

Stichtag: 21.04.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 13.500,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

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

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:.....	10
2.4	Kontaminierung:.....	11
2.5	Radonschutz- und -vorsorgegebiete:	13
2.6	Lärminformation:.....	14
2.7	Maße:	17
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	17
2.9	Infrastruktur:	17
2.10	Nutzung:	17
2.11	Gebäudebeschreibung:.....	18
2.11.1	Wohngebäude:	18
2.11.2	Einstellraum 1:.....	24
2.11.3	Einstellraum 2:.....	25
2.12	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	25
3	BEWERTUNG.....	26
3.1	Wertermittlung:	38
4	FOTODOKUMENTATION	48

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 102, Gst. Nr. 266, 267, 268 und 269 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31109 Heiligenkreuz im Lafnitztal, BG Güssing, in **7561 Heiligenkreuz im Lafnitztal, Marktstraße 21** beträgt

€ 325.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 0,00

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 21.04.2026 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 13:30 Uhr

Ende: 14:10 Uhr

Anwesende Personen:

- Ing. Christian Domnanovich (LA Homes Immobilien)

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 102

Katastralgemeinde 31109 Heiligenkreuz im Lafnitztal

Anteil 1/1

BLNr. 2

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. Bestandsplan.

5. Bescheid.
6. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
7. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
8. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
9. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
10. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
11. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
12. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
13. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
14. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
15. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
16. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
17. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
18. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
19. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
20. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
21. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
22. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
23. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
24. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
25. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
26. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
27. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
28. Zeitschrift „Sachverständige“.
29. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.

-
30. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
 31. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 31109 Heiligenkreuz im Lafnitztal EINLAGEZAHL 102
BEZIRKSGERICHT GÜSSING

Letzte TZ 466/2026

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

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
244		Landw(10)	1234	<i>Ortsfried</i>
247		GST-Fläche	1420	<i>-</i>
		Landw(10)	784	
		Gärten(10)	636	
268		GST-Fläche	1130	
		Bauf.(10)	459	
		Gärten(10)	671	Marktstraße 21
269		Gärten(10)	159	
GESAMTFLÄCHE			3943	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

***** A1 *****

10 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

ProfitPlus Konzept GmbH (FN 479752v)

ADR: Nineteen Business Base, Moonlackengasse 17, Wien 1190

a 3025/2022 IM RANG 6348/2021 Kaufvertrag 2022-01-10 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 5235/2025 (Entscheidendes Gericht BG St. Pölten - 6773/2025)

Exekutionsbewilligung 2025-12-23

PFANDRECHT

vollstr EUR 13.500,--

5,500 % Z ab 2019-01-26,

Kosten: EUR 2.756,84 samt 4 % Z seit 2025-11-06

Antragskosten: EUR 1.013,50 für

Rene Martinovic geb 1987-06-07 (24 E 100/25h, BG Favoriten)

b 5235/2025 (Entscheidendes Gericht BG St. Pölten - 6773/2025)

Simultan haftende Liegenschaften

EZ 21 KG 19517 Margarethen

EZ 260 KG 311 Deutsch Minihof

EZ 102 KG 31109 Heiligenkreuz im Lafnitztal

c 466/2026 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 3

3 a 466/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstreckbaren Forderung von EUR

13.500,- samt 5,58 % Zinsen p.a. seit 26.01.2019 und der

Kosten von EUR 2.756,84 samt 4 % Zinsen p.a. seit

06.11.2025, der Kosten aus früheren Exekutionsverfahren von

EUR 1.013,50 sowie der Kosten des Exekutionsantrags von EUR

818,- für Rene Martinovic geb 1987-06-07 (6E 3/26t)

b 466/2026 Rang siehe Pfandrecht C-LNR 2

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2018 war diese Einlage im Bezirksgericht Jennersdorf.

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

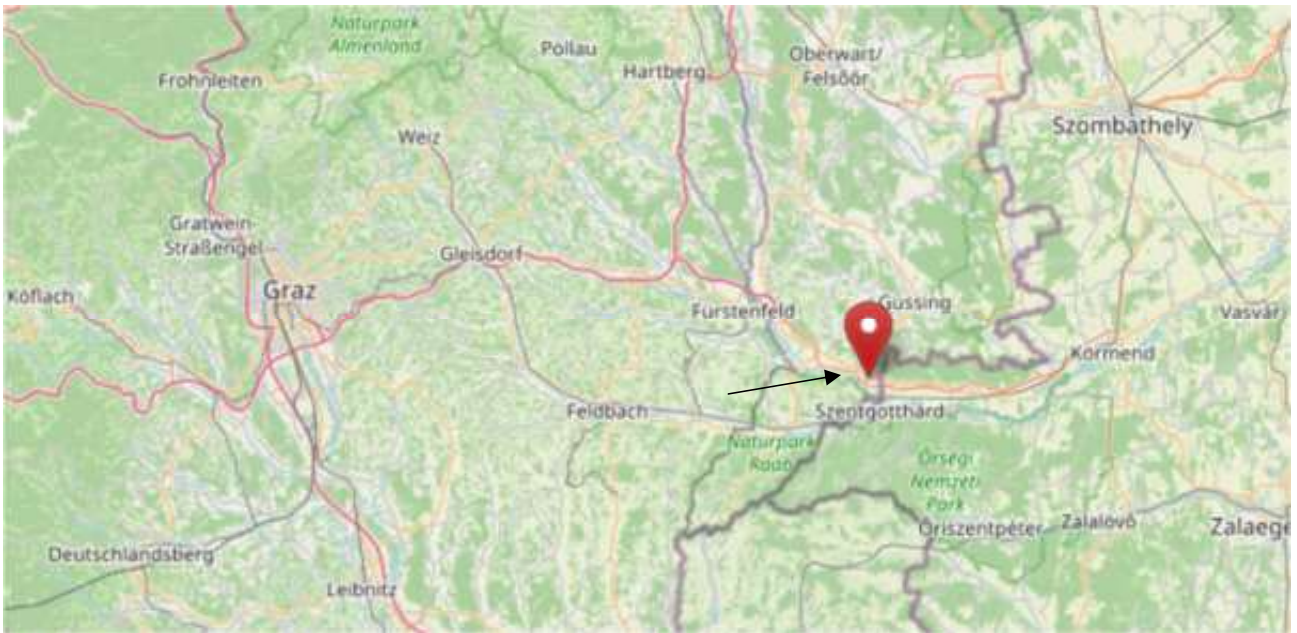
Anmerkung:

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.

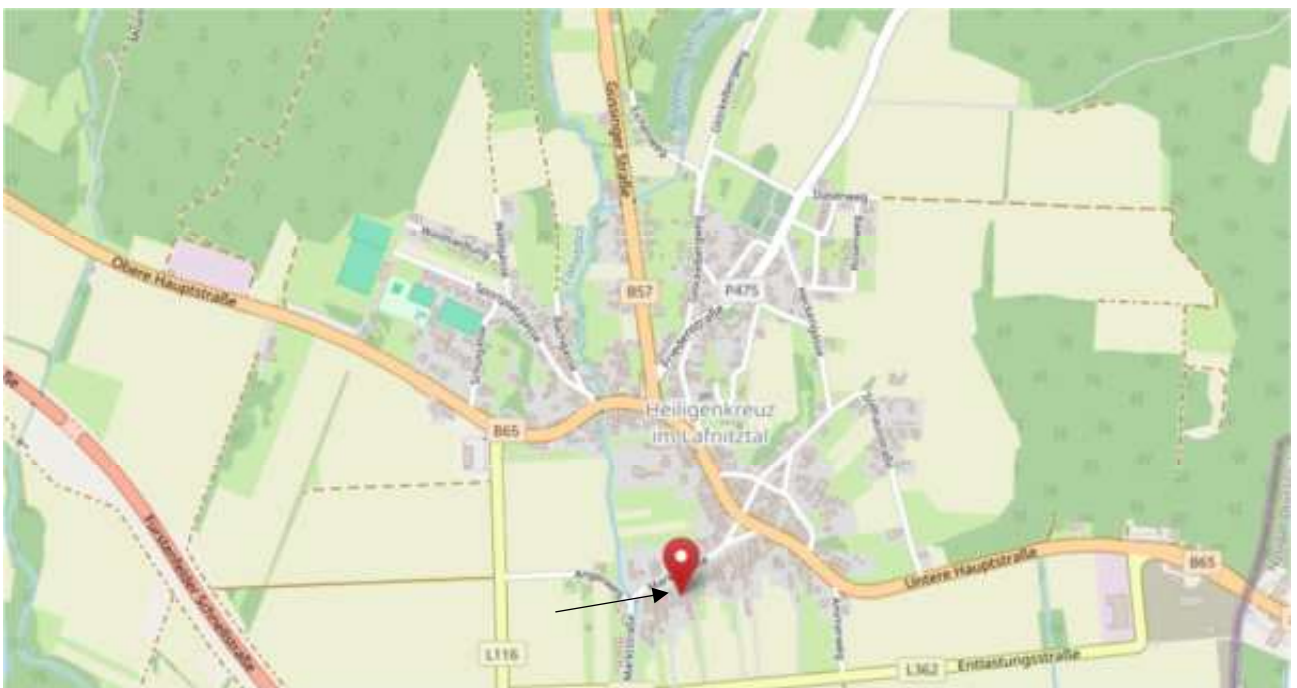
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Diese vier Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und reichen von der Marktstraße bis zur L362 – Entlastungsstraße, südseitig am Grundstück 266 vorbeiführend. Die Lage der Grundstücke ist eben, die Figuration schmal und langgestreckt und sind die Grundstücke hintereinander aufgereiht. Die umliegenden Grundstücke sind mit diversen Wohn-, Wirtschafts- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Flächenwidmungsplan zu entnehmen, besitzen die Grundstücke folgende Widmungen:

- Gst. Nr. 266: „GI“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
- Gst. Nr. 267: „GI“ – landwirtschaftlich genutzte Grünfläche
- Gst. Nr. 268: „BD“ – Bauland-Dorfgebiet, „GHg“ – Hausgärten
- Gst. Nr. 269: „GHg“ - Hausgärten



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

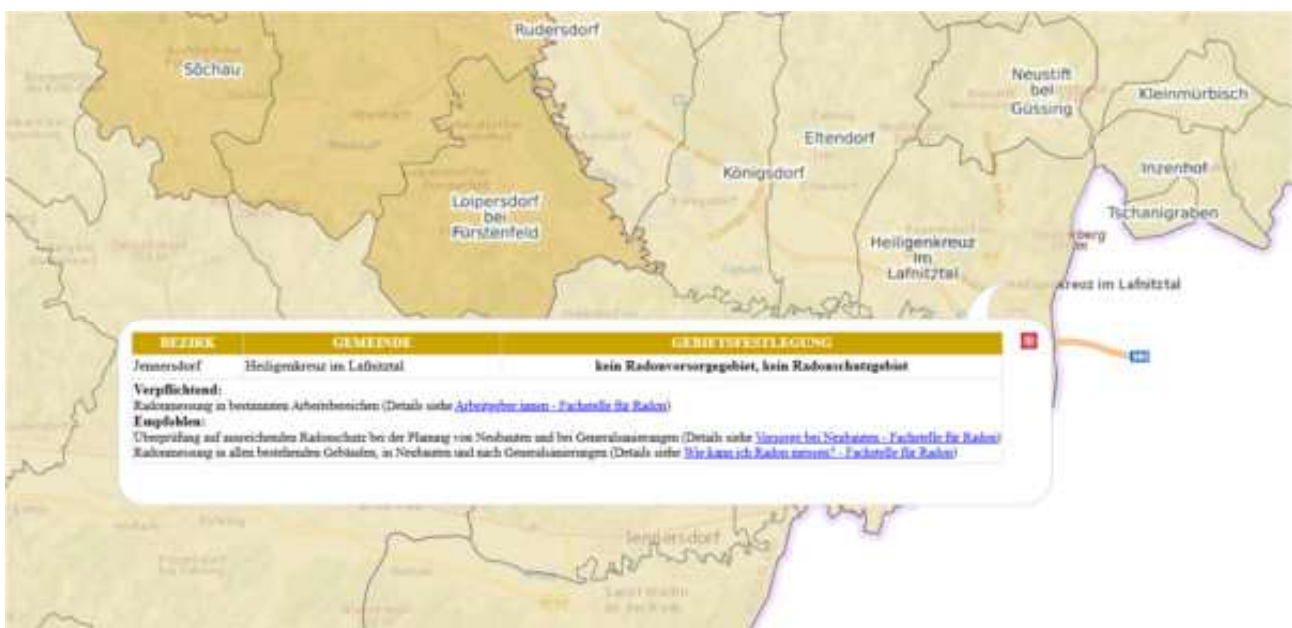
Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht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

2.5 Radonschutz- und -vorsorgegebiete:

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen festgelegt wurden. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das bewertungsgegenständliche Gebiet nicht im Radonvorsorgegebiet und handelt es sich auch um kein Radonschutzgebiet.



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden.

Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, vom Gebäudetyp (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab.

Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nicht drückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

2.6 Lärminformation:

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien, wie z.B. der Raumordnung, herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Straße 2022 - Summenkarte - 24h

2022 Straßenverkehr:
 24h-Durchschnitt 4 m

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- < 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- ✓ Linienpaar Autobahnen und Schnellstraßen
- ✓ Linienpaar Landesstraßen
- Gebäude
- ✓ Lärmschutzwände
- Klimetrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suchen: Teilgenkennur im Luftstrahl
 Marktstraße 21

- Adresse
- Geonamen



Maßstab 1 : 11 500

© BVMW, © BML/BK, © Bundesländer, © BEV, Stichzeitpunkt vom 01.04.2023, Made with Natural Earth, Grundkarte: basecamp.at

Druckdatum: 1.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

2022 Schienenverkehr:
 24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen und S-Bahnstrecken in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und S-Bahnstrecken werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel kommen.

- < 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- ✓ Grenzverläufe
- ✓ Linienpaar Straßenbahnen
- ✓ Linienpaar Eisenbahnen
- Gebäude
- ✓ Lärmschutzwände
- Klimetrierung
- Ballungsraum
- Ballungsräumgrenzen

Suchen: Teilgenkennur im Luftstrahl
 Marktstraße 21

- Adresse
- Geonamen



Maßstab 1 : 11 500

© BVMW, © BML/BK, © Bundesländer, © BEV, Stichzeitpunkt vom 01.04.2023, Made with Natural Earth, Grundkarte: basecamp.at

Druckdatum: 1.6.2026

<https://maps.laerminfo.at>

**2022 Flugverkehr:
 24h-Durchschnitt**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
 Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für
 den Abend und die Nacht sind Zuschläge
 enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- 50 - 55 dB
- Grenzwertlinie
- Flughafen
- Ballungsräum
- Ballungsräumgrenze

Suche: Im Lärminfo

Markstraße 21

Adresse

Gemeinden

Flugverkehr 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 11 000

© BMM, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Satellitdaten von 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: baseimg.at

Druckdatum: 1.6.2026

<https://map.laerminfo.at>

**2022 Industrie (IPPC) - Anlagen:
 24h-Durchschnitt**

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter
 Lärmpegel von Gebäuden für bestimmte
 industrielle Tätigkeiten (IPPC-Betriebe) in
 Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht
 sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- 50 - 55 dB
- Grenzwertlinie
- Gebäude
- Anlagen (BMLUK)
- Anlagen (BMLU)
- Ballungsräum
- Ballungsräumgrenze

Suche: Im Lärminfo

Markstraße 21

Adresse

Gemeinden

IPPC 2022 - 24h



Maßstab: 1 : 11 000

© BMM, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Satellitdaten von 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: baseimg.at

Druckdatum: 1.6.2026

<https://map.laerminfo.at>

2.7 Maße:

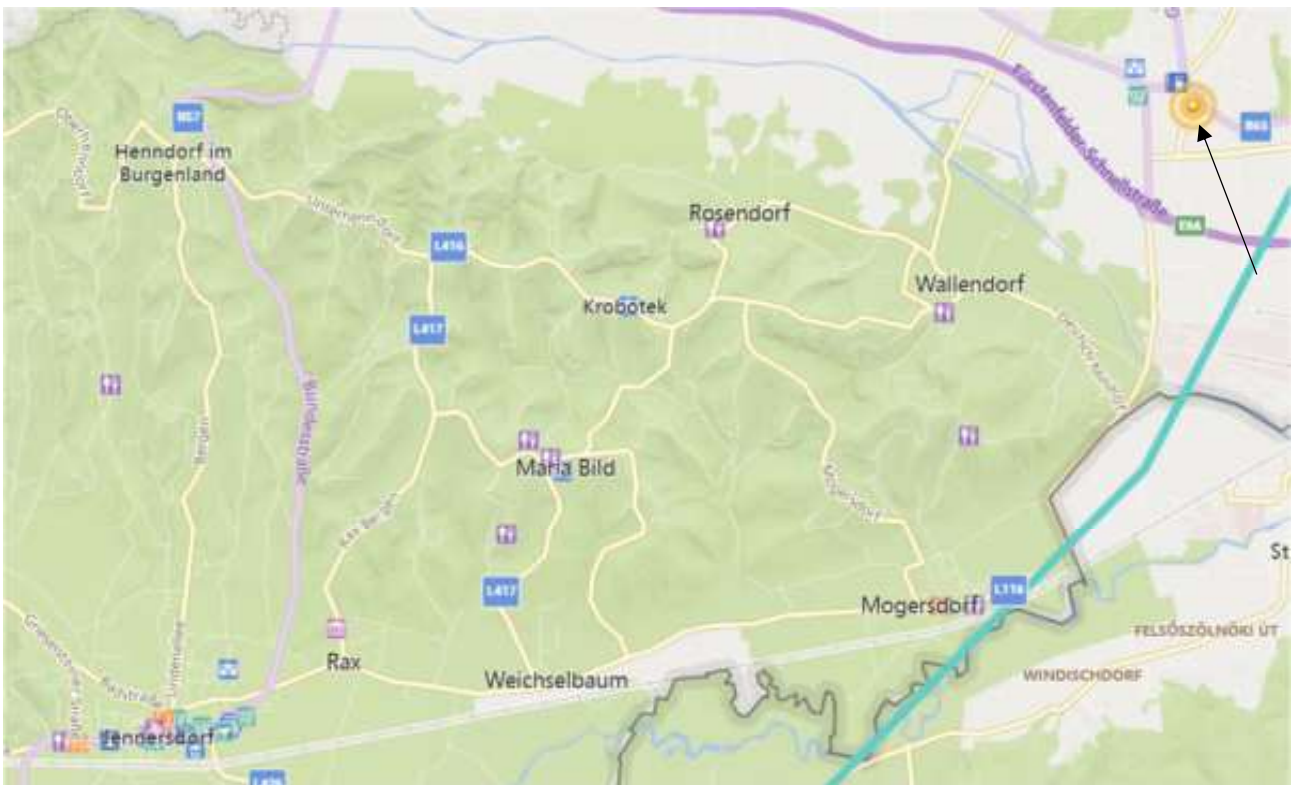
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden teilweise dem Plan bzw. teilweise in Natura gemessen (jene Räume, die planlich nicht dargestellt sind).

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen:

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

2.9 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte sowie öffentliche Haltestellen sind in Heiligenkreuz im Lafnitztal bzw. in näherer Umgebung vorhanden.



2.10 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbewohnt.

2.11 Gebäudebeschreibung:

2.11.1 Wohngebäude:

Wie durch Augenschein und erfahrungsgemäß feststellbar, handelt es sich um ein älteres Wohn- und Wirtschaftsgebäude, dessen Baujahr exakt nicht bekannt ist, nachdem mir Pläne und Bescheide vom Errichtungszeitpunkt nicht vorliegen.

Vorliegend ist mir ein Bescheid betreffend die Feststellung des rechtmäßigen Bestandes mit dazugehörigem Plan. Weiters war bei meiner Befundaufnahme ersichtlich, dass man mit den Um- und Ausbauarbeiten begonnen hat und diese nicht zur Gänze fertiggestellt sind.

Das gesamte Gebäude (Wohn- und Wirtschaftstrakt) hat U-förmigen Grundriss und besteht im Wohngeschoss ein Keller und ein kleiner Dachgeschossausbau. Ansonsten ist das gesamte Gebäude ausschließlich eingeschossig und in Massivbauweise errichtet.

Im Keller des Hauses vorhanden sind Kellerraum 1, Kellerraum 2, Vorkeller, Kellerraum 4. Diesem Keller ist aufgesetzt ein Wohnbereich mit Zimmer, Schrankraum, Wohnzimmer und Küche, Abstellraum/Waschküche, Badezimmer, WC und Vorraum.

Westseitig an das Erdgeschoss der Wohnung angeschlossen ist die Ein- und Durchfahrt.

Nach Süden – Hofseite vorhanden sind Heizraum und Abstellraum sowie der ehemalige Wirtschaftstrakt mit ehemaliger Wirtschaftsküche, ehemaligem Rinderstall, Abstellraum, Scheune mit Tenne sowie ehemaliger Rinderstall.

Im Dachgeschoss des Wohnhauses bestehen Zimmer, Schrankraum und Balkon. Der restliche Bereich stellt eine Dachbodenraum dar.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die Ein- und Durchfahrt. Der Zugang zu den Wohnräumen im Erdgeschoss über eine Vorlegestufe vom Hof aus. Der Abgang zum Keller erfolgt über die Ein- und Durchfahrt über eine Stiege im Keller integriert. Die sonstigen

Räume sind vom Hof bzw. beim Wirtschaftstrakt auch vom südseitig anschließenden Garten erreichbar.

Technischer Bericht – soweit ersichtlich und bei der Befundaufnahme angegeben:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Aufgrund der Wandstärken dürfte es sich um Ziegelmauerwerk handeln.

Decken über dem Keller: Tonnen-, Gurten- und Rundgewölbe.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Soweit dem Einreichplan zu entnehmen Massivdecken beim Wohngebäude. Beim Wirtschaftsgebäude ist davon auszugehen, dass im Bereich der Stallungen massive Decken bestehen, ansonsten sind Holzdecken vorhanden.

Dachkonstruktion: Der gesamte Gebäudekomplex hat ein Steil-/Satteldach, mit Ausnahme beim angebauten Vorraum, wo ein Pultdach besteht.

Dachdeckung: Ziegelerdeckung beim Satteldach, Blecheindeckung beim Pultdach.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:26

Kellergeschoss:

Kellerraum 1:

Betonestrich, Gurten- und Rundgewölbe aus Ziegeln. Unsaniert, Verputz abfallend, kapillar feucht. Zur Straße hin zwei Fenster. Durchgangsöffnung mit Holzbalken als Zugang.

Kellerraum 2:

Naturboden, Tonnen- und Gurtengewölbe. Unsaniert, abfallender Verputz, kapillar feucht.

Vorkeller:

Großteils Betonboden, im Stiegenbereich Naturboden, Tonnen- und Gurtengewölbe. Unsaniert, großteils unverputzt, zwei Kellerfenster. In diesem Kellerraum ersichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr. Soweit ersichtlich ist eine Entkalkungsanlage vorhanden.

Kellerraum 4:

Naturboden, Ziegel- und Tonnengewölbe. Unsaniert, unverputzt, eine Zugangsöffnung ohne Tür.

Stiege EG/KG:

Zugang zum Keller von der Ein- und Durchfahrt über eine doppelflügelige Holztür. Der Abgang zum Keller über eine Betonstiege.

Erdgeschoss Wohnräume:Zimmer:

Betonestrich, Malerei an Wänden und Decke. Zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalit-Fensterbrett, ein Heizkörper. Zugang zum Badezimmer und zum Zwischenflur jeweils über eine Durchgangsöffnung.

Schrankraum:

Betonestrich, Malerei an Wänden und Decke. Zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalit-Fensterbrett, ein Heizkörper. Zugang zum Badezimmer und zum Zwischenflur jeweils über eine Durchgangsöffnung.

Wohnzimmer mit Küche:

Im Wohnzimmer Betonestrich, im Küchenbereich noch der alte Estrich mit der geriffelten Oberfläche. Die Wand- und Deckenflächen in beiden Räumen wurden neu ausgemalt. Im Wohnzimmer zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Werzalit-Fensterbrettern, zwei Radiatoren. Im Küchenbereich ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbrett. Beide Räume sind über eine großflächige Durchgangsöffnung miteinander verbunden. Im Wohnzimmer besteht der Kamin mit der Putztür, in der Küche sind die Anschlüsse für die Abwasch vorhanden.

Abstellraum / Waschküche:

Betonestrich mit Bodenablauf im Rohzustand und einem Sockel, auf welchen Waschmaschine und Trockner aufgestellt werden können. Wand- und Deckenflächen gemalt, Durchgangsöffnung ohne Tür und ohne Türstock. Vorhanden zwei kleinformatische Kunststoffenster mit Werzalit-Fensterbrettern und ein Radiator. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner bestehen.

Badezimmer:

Betonestrich, Wände verputzt, Decke gemalt. Einflügeliges Kunststoffenster mit Rollo, Fensterbrett und Heizkörper im Parapetbereich, Durchgangsöffnungen zum Schlafzimmer und zum Zwischenflur. Ersichtlich sind die Anschlüsse für Wanne, Dusche und Waschbecken.

WC:

Betonestrich, Wände oberhalb jenes Bereichs, für welchen eine Verfließung vorgesehen ist, gemalt, gleichfalls die Decke. Zugangsöffnung ohne Tür, Anschlüsse für ein Hänge-WC, ein Handwaschbecken und rechts vom WC weitere Anschlüsse für Druck- und Abflussleitungen (ohne Verifizierung) bestehen.

Vorraum:

Betonestrich, Betonausgleichsstufen zum Hof. Im Bereich der Stufen sind zur Absturzsicherung Metallgitter montiert. Von diesem Vorraum erfolgt der offene Zugang in das Dachgeschoss, der Hauptzugang über eine einflügelige Kunststofftür, verglast, mit zylindrischem Schloss und Mehrfachverriegelung. Weiters im Vorraum ein großflächiges, fix verglastes Fenster mit Rollo sowie ein zweiflügeliges Fenster aus Kunststoff mit Rollo. Die Fensterbretter bestehen auch hier aus Werzalit, ein Radiator besteht. Eine Sprechanlage ist vorhanden.

Ein- und Durchfahrt:

Betonboden rau, Wände mit Silikatabrieb, die Decke mit Nut- und Federbrettern verschalt. Hofseitig offen, straßenseitig ein doppelflügeliges Holztor. Im Ein- und Durchfahrtsbereich eine steile Dachbodentreppe (Wangen – Trittbretter – Holzgeländer) zum Dachraum.

Stiege EG/DG:

Betonstiege ohne Belag, im Bereich des ersten Stiegenlaufs der E-Zähler mit automatischer Absicherung und FI.

Dachgeschoss:

Zimmer:

Betonstrich, Wände, Dachschräge und Decke gemalt. Zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbrett, ein Heizkörper. Zugangsöffnung ohne Tür und ohne Stock, eine einflügelige Kunststofftür mit Rollo zu einem Holzbalkon.

Schrankraum:

Betonstrich, Malerei an Wänden und Decke. Zarge ohne Tür, kein Fenster.

Balkon:

Holzbohlenbelag. Die Konstruktion besteht aus Holz mit einem Holzgeländer.

Dachboden:

Bundtramdachstuhl, Lehm Boden auf den vermutlichen Dippelbaumdecken, Giebelwände aus Ziegeln, unverputzt. Dachausstiegsfenster, an der rechten Seite (von der Straße aus) ein kleinformatiges Kunststofffenster. Ersichtlich im Dachraum zwei Kamine. Strom vorhanden, als Feuchtrauminstallation ausgeführt.

Erdgeschoss Nebenräume:

Heizraum:

Betonboden mit einem Sockel, auf welchem sich der Kessel befindet. Wände und Massivdecke mit Kalkanstrich, Entlüftung zur Nachbarseite, eine Holzlattentür als Zugang. Aufgestellt ist ein Festbrennstoffkessel Windhager FKX Ökomix und dem aufgesetzt ein Ölkessel ETX Ökomix. Die Verrohrungen liegen zur Gänze über Putz. Vorhanden die Stiege zum dachgeschossigen Ausbau.

Abstellraum:

Einfacher Teppichplattenbelag, Ziegelwände unverputzt und Decke verputzt, kein Fenster, keine Be- und Entlüftungsöffnungen. Zugang über eine Holztür mit Stock vom Hof aus.

Erdgeschoss – aufgelassener Wirtschaftstrakt:**Ehemalige Wirtschaftsküche:**

Fliesenboden zweifärbig, Wände unverputzt, Decke verputzt. Ein neues Kunststofffenster, kleinformatig, Holztür mit Stock und Heizkörper dahinterliegend. Ersichtlich die alten Wasserzuleitungen sowie der Kamin mit Putztür und Rauchrohranschluss.

Ehemaliger Rinderstall:

Betonboden sowie Holzplateau, Zugangsfläche Beton, Wand und Massivdecke verputzt. Vier neue Kunststofffenster, kleinformatig, und eine Holzlattentür als Zugang. Ersichtlich in diesem Stall sind drei Öltanks (doppelwandig) mit einem Fassungsvermögen von gesamt 3.000 Litern.

Abstellraum:

Betonboden, Wand- und Deckenflächen verputzt, teilweise unvollständig. Kunststofffenster, kleinformatig, neu, und Holzlattentür mit Stock. Aufgestellt in diesem Bereich ist ein Holzofen Elektra Bregenz mit dem Rauchrohr, in den Hof mündend.

Scheune mit Tenne:

Beide Räume haben Betonböden und sind über eine großflächige Öffnung miteinander verbunden. Zur Hof- und zur Gartenseite doppelflügelige Holzlattentore. Vorhanden zu Hälfte eine offene Holztramdecke im Tennenbereich, der restliche Bereich nur die Balken ohne Verkleidungen. Über der Scheune besteht die Holzdecke mit offener Untersicht. Elektroinstallation erneuert mit Schalter, Dosen und Starkstrom.

Ehemaliger Rinderstall:

Teilweise Betonboden, großteils Ziegelpflaster mit Rinnsal, Mistgang und Futterbarren, drei Holzfenster, einfach verglast, und Holzlattentüren zum Hof und zum Garten. Die Decke scheint erneuert zu sein, es handelt sich hier um eine Traversendecke mit Ziegeleinhängern. Ersichtlich in diesem Stall ein ehemaliger Futterabwurfschacht vom darüberliegenden Dachraum.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, im Kellerbereich fällt der Putz teilweise ab. Soweit durch Augenschein feststellbar, sind auch Gipskartonverkleidungen vorhanden. Festgehalten wird, dass die Malerei größtenteils noch unvollständig ist und dass die Sanitärräume nicht verflies sind bzw. auch die Bodenbeläge noch nicht hergestellt sind.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem, dünnwandig, mit Silikatabrieb. Die Sohlbänke bestehen aus Metall. Im Torbereich ist eine Sprechanlage montiert.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zentral mittels festen Brennstoffen, über Radiatoren im Wohnhaus.

Anschlüsse: Im Wohnhaus sind Strom-, Wasser- und Kanalanschluss zugeleitet. Bei den Nebenräumen sind Strom- und Wasseranschluss vorhanden bzw. beim ehemaligen Wirtschaftstrakt ausschließlich die Stromleitungen ersichtlich.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem guten Zustand und wurde größtenteils bereits saniert, jedoch die Sanierung nicht abgeschlossen. Festhalten möchte ich, dass im Keller keine Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten durchgeführt wurden und dass im Keller kapillare Durchnässung unübersehbar ist.

2.11.2 Einstellraum 1:

Dieser Einstellraum befindet sich im Garten und liegen auch hier weder Pläne noch Bescheide vor. Ersichtlich ist ein Naturboden. Die aufgehende Konstruktion besteht aus Ziegelpfeilern, zweiseitig mit Holzriegelwandausfachung. Vorhanden ist ein Satteldach mit neuer Prefa-Eindeckung. Dachrinnen sind auch hier montiert. Öffentliche Anschlüsse sind keine zugeleitet. Der Zustand ist als gebrauchsfähig, jedoch gleichfalls noch unfertig zu bezeichnen.

2.11.3 Einstellraum 2:

Dieser Einstellraum ist im Hofbereich hergestellt. Pläne und Bescheide liegen nicht vor. Er besteht aus Ziegelpfeilern mit Ziegelmauerwerk und ist außenseitig verputzt, innenseitig im Rohzustand. Decke besteht keine. Hergestellt ist ein Satteldach mit neuer Prefa-Eindeckung. Tore sind keine eingebaut. Vorhanden ist Betonboden. Öffentliche Anschlüsse sind keine zugeleitet. Der Zustand ist als gebrauchsfähig zu bezeichnen.

2.12 Außenanlagen und Einfriedungen:

Im Anschluss an das Wohnhaus zur Marktstraße befindet sich ein Vorplatz, welcher öffentliches Gut darstellt.

Dieser Vorplatz besitzt eine Grünzone. Die Zufahrt ist asphaltiert mit Randleistenabschluss und bestehen Metallzäune mit Betonstockel, auf welchem der Zaun aufgesetzt ist als Einfriedung mit einem doppelflügeligem Metalltor.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Betonstiege von der Hofseite mit einem Metallgeländer mit Holzbeplankung. Der Zugang zu den Räumen des Hoftraktes ist befestigt, der gesamte Innenhof ist begrünt.

Im Anschluss an das Wirtschaftsgebäude befindet sich im Bereich der gewidmeten Fläche eine Maschenzauneinfriedung mit einem Metalltor mit Maschendraht bespannt. Hier handelt es sich um eine Garten-/Wiesenfläche. An diesen eingezäunten Bereich schließt eine Ackerfläche an, anscheinend bewirtschaftet.

3 BEWERTUNG

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz 2005, 2. Auflage von Dr. Johannes Stabentheiner sind die Grundsätze für die Wertermittlung von Liegenschaften festgelegt. Laut § 7 LBG hat in der Regel der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

Berücksichtigung, bzw. wird in der Bewertung auf die Literaturen von Gerardy / Möckel / Troff, Simon / Kleiber / Rössler, Ross-Brachmann - Renner / Sohni, Kranewitter, Seiser / Kainz, Bienert / Funk und auf das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz Bedacht genommen. Gelangen nur bestimmte Verfahren zur Anwendung, so werden diese im Gutachten entsprechend begründet.

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Verkaufspreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

schiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vorgeschriebene Anzahl der Vollgeschosse und Bauweise sowie der differenzierten Wertigkeiten von Stadtteilen abhängt, ist eine Bewertung nach dem Vergleichswertverfahren kaum sinnvoll, da direkt vergleichbare Grundstücke in der Regel kaum bestehen.

Bedingt anwendbar ist dieses Verfahren eventuell noch bei Reihenhäusern - in großen Reihenhäuseranlagen mit durchwegs gleichen Objekten - und eventuell bei Wohnungen in Wohnanlagen mit gleicher Ausstattung, Lage usw. Selbst bei Wohnhäusern werden für verschiedene Wohnungen in ein und demselben Objekt unterschiedliche Preise erzielt, da für die Preisgestaltung die Lage der Wohnung, die Ausstattung sowie Größe usw. ausschlaggebend sind.

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mietertragnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am 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 Developergeinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

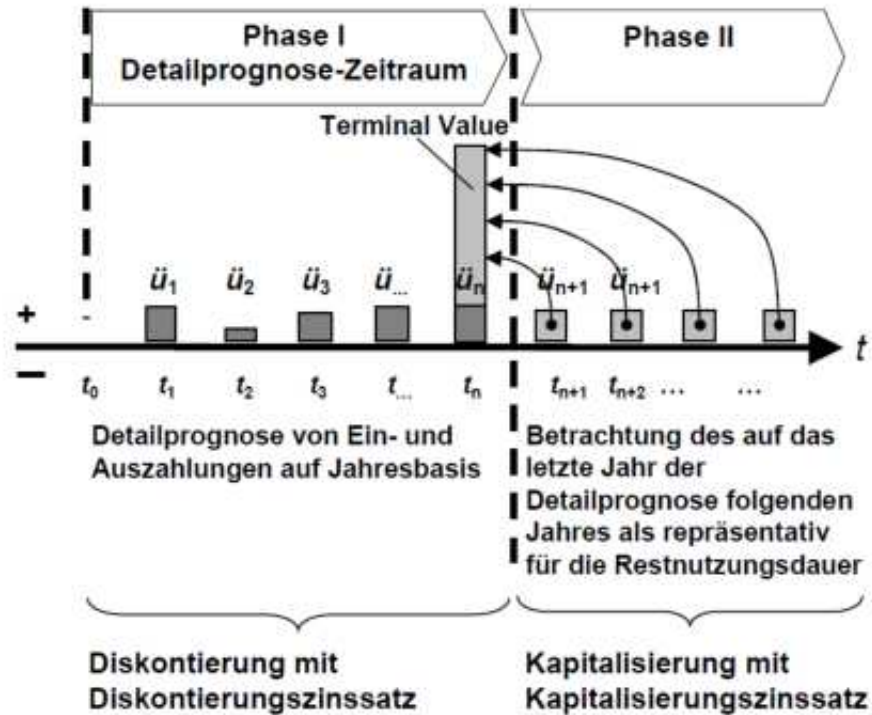
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

DISCOUNTED CASH-FLOW-VERFAHREN LT. ÖNORM B 1802-2:

Das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Es bedeutet:

- \ddot{U} Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

Phase I – Die erste Phase wird Detailprognosezeitraum bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch **DISKONTIERUNGSZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

Phase II – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die verbleibende Restnutzungsdauer der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilie durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

Laut § 7, Abs. 1 LBG hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Somit hat der SV das rein kalkulatorische - errechnete Ergebnis vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und unter Umständen auch zu korrigieren. Der ausgewiesene, rechnerische Wert kann somit bei dieser „Nachkontrolle“ nach oben oder unten berichtigt werden.

Weiters wird bei der Bewertung Bedacht auf die derzeitige Lage des Realitätenmarktes für ähnliche Grundstücke genommen. Nach § 2 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz haben besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist nach Meinung des Sachverständigen das Sachwertverfahren anzuwenden, nachdem die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht.

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.

Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert „*durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre*“, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben. Weiters wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Der Einheitswert wird aufgrund des Bewertungsgesetzes vom zuständigen Finanzamt ermittelt und bildet die Grundlage für die Berechnung z.B. der Grundsteuer, usw. Dieser Wert stimmt mit dem Verkehrswert nicht überein und liegt meist deutlich darunter. Eine Wertrelation zwischen Einheitswert und Verkehrswert besteht grundsätzlich nicht, sodass aus dem Einheitswert kein Rückschluss auf den tatsächlichen Verkehrswert gezogen werden kann.

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebs-einrichtungen.

Die technische Beschreibung des Objektes erfolgte aufgrund der Angaben der / des Anwesenden bzw. aufgrund der augenscheinlichen Wahrnehmungen bei der Befundaufnahme. Die Begutachtung erfolgt zerstörungsfrei. D.h. für die Beurteilung der Bausubstanz werden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt. Der Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (Materialies). Die Qualität der verwendeten Materialien und seine Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass das Gebäude verdeckte, durch Augenschein nicht erkennbare Ausführungsmängel und Bauschäden hat. Es kann weiters nicht überprüft werden, ob die öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen tatsächlich gesetzeskonform an die Hauptleitungen angeschlossen sind. Hingewiesen wird darauf, dass die Funktionsfähigkeit der technischen Gebäudeausrüstung (Heizung, Elektro- und Sanitärinstallation) bzw. sonstiger technischer Anlagen und Ausstattungen nicht überprüft wurde. Es ist davon auszugehen, dass diese dem Alter entsprechend funktionstüchtig und betriebsbereit sind. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt bzw. vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe, aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Für versteckte Mängel wird keine Haftung übernommen, außerdem enthält dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen.

Nachdem es sich bei dieser Bewertung um eine Exekution handelt, wird bei der Ermittlung des Verkehrswertes darauf Rücksicht genommen, dass der Erwerber keinen Gewährleistungsanspruch besitzt.

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragszielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer

dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert. Von der Gemeinde wurde mitgeteilt, dass keine Forderungen offen sind.

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
5565/2021	2021	31109	735	14 700	20,00	15,0%	23,00
1519/2022	2022	31109	1 501	30 820	20,53	12,0%	22,99
5060/2021	2021	31109	896	17 920	20,00	15,0%	23,00
117/2023	2022	31109	1 200	28 200	23,50	12,0%	26,32
2452/2022	2022	31109	380	7 600	20,00	12,0%	22,40
2452/2022	2022	31109	380	7 600	20,00	12,0%	22,40
467/2023	2022	31109	868	17 360	20,00	12,0%	22,40

MITTELWERT € / m² 23,2

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

KG:

Keller 1	=	27,79 m ²
Keller 2	=	9,08 m ²
Keller 3	=	17,34 m ²
Keller 4	=	24,06 m ²
	=	<u>78,27 m²</u>

EG:

Wohnräume:

Vorraum	=	13,51 m ²
Bad	=	12,29 m ²
WC	=	1,80 m ²
Zimmer	=	13,86 m ²
Schrankraum	=	8,11 m ²
Wohnen	=	<u>23,04 m²</u>
	=	72,61 m ²

Durchfahrt	=	37,46 m ²
------------	---	----------------------

Nebenräume:

Heizraum	3,45	x	4,52	=	15,59 m ²
Abstellraum	2,34	x	3,45	=	<u>8,07 m²</u>
				=	23,66 m ²

Ehemaliger Wirtschaftstrakt:

Ehem. Wirtschaftsküche	3,78	x	3,50	=	13,23 m ²
Ehem. Rinderstall	3,57	x	7,94	=	28,35 m ²
Scheune mit Tenne	8,15	x	9,50	=	77,43 m ²
Ehem. Rinderstall	4,94	x	9,63	=	47,57 m ²
Abstellraum	3,22	x	3,60	=	11,59 m ²
				=	<u>178,17 m²</u>

DG:

Zimmer				=	18,94 m ²
Schrankraum				=	<u>3,33 m²</u>
				=	22,27 m ²

Baukosten:

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

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

Die angesetzten Baukosten beziehen sich auf die Fertigstellung des Gebäudes.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
KG:	78,27	x	€ 900,00	€	70 443,00
EG:	<i>Wohnräume</i>				
	72,61	x	€ 2 200,00	€	159 742,00
	<i>Durchfahrt</i>				
	37,46	x	€ 750,00	€	28 095,00
	<i>Nebenräume</i>				
	23,66	x	€ 1 100,00	€	26 026,00
	<i>Ehemaliger Wirtschaftstrakt</i>				
	178,17	x	€ 750,00	€	133 628,00
DG:	22,27	x	€ 1 240,00	€	27 615,00
				€	445 549,00
				€	89 110,00
				€	534 659,00

Von diesen Herstellungskosten, welche sich auf den fertigen Zustand beziehen, werden die Fertigstellungskosten, wie nachfolgend geschätzt, und von den Baukosten in Abzug gebracht.

Geschätzte Fertigstellung:

Erdgeschoss und Dachgeschoss:

94,88	x	€	450,00 inkl. USt.	-€	42 696,00
-------	---	---	-------------------	----	-----------

Wirtschaftstrakt:

178,17	x	€	150,00 inkl. USt.	-€	26 726,00
--------	---	---	-------------------	----	-----------

Baukosten abzüglich Fertigstellungskosten				€	465 237,00
---	--	--	--	---	------------

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnutzung und Amortisation

sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

Die Entwertung erfolgt in Bezugnahme auf eine Restnutzungsdauer von 60 Jahren.

28% von	€	465 237,00	-€	130 266,00
			€	334 971,00

Für die Ermittlung der zusätzlichen Wertverminderung aufgrund des Zustandes wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung vorsieht. Hierbei handelt es sich um eine Wertminderung aufgrund der Verschlechterung des Gebäudezustandes über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

1	neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu ohne Reparaturen)
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringen Umfangs)
3	deutlich reparatur- und instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5	abbruchreif, wertlos

Anerkennend ist auch eine verfeinerte Klassifizierung - in 0,25 Schritten -, wobei diesbezüglich wie nachfolgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,50 =	8,09%	-€	27 099,00
Bauzeitwert		€	307 872,00

2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

Einstellraum 1	3,98	x	8,00	=	31,84 m ²
Einstellraum 2	6,42	x	3,56	=	22,86 m ²
				=	54,70 m ²

Baukosten:

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
54,70	x	€ 550,00	€	30 085,00
			€	30 085,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	6 017,00
			€	36 102,00

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

40% von	€	36 102,00	-€	14 441,00
			€	21 661,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,25 =	25,03%		-€	5 422,00
<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>16 239,00</u>

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

<u>Bauzeitwert</u>	€	<u>7 600,00</u>
--------------------	---	-----------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	29 951,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	307 872,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	16 239,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	7 600,00
SACHWERT	€	361 662,00

3. Ertragswert:

Das Gebäude ist im vorgefundenen Zustand nicht vermietbar (auch nicht fertiggestellt), sodass von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen wird. Unabhängig davon wird darauf hingewiesen, dass es sich nach Lehr- und Rechtsmeinung um ein Sachwertobjekt handelt, sodass die Ermittlung des Verkehrswertes aufgrund des Sachwertes erfolgt.

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 102, Gst. Nr. 266, 267, 268 und 269 mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 31109 Heiligenkreuz im Lafnitztal, BG Güssing, in 7561 Heiligenkreuz im Lafnitztal, Marktstraße 21 wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages und eines Risikoabschlages von 10% festgelegt mit gerundet

€ 325 000,00

(in Worten: dreihundertfünfundzwanzigtausend)

Erstrangige offene Forderungen

€

-

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

4 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen des Gebäudes mit Wohnbereich, Nebenräumen und ehemaligem Wirtschaftstrakt.









Kellergeschoss.

Kellerraum 1.



Kellerraum 2.



Vorkeller.





Kellerraum 4.



Stiege KG/EG.



Erdgeschoss.**Wohnräume.****Zimmer.****Schrankraum.**

Wohnzimmer mit Küche.



Abstellraum.



Abstellraum/Waschküche.



Badezimmer.



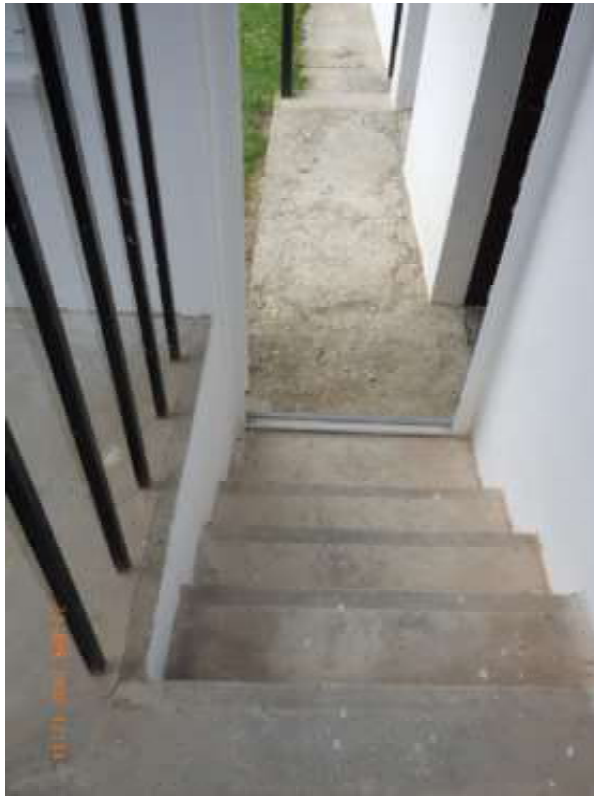
WC.



Vorraum.



Stiege zum Garten.



Stiege EG/DG.



Durchfahrt.



Nebenräume.

Heizraum.



Abstellraum.



Ehemaliger Wirtschaftstrakt.

Ehemalige Wirtschaftsküche.



Ehemaliger Rinderstall.



Abstellraum.



Scheune mit Tenne.





Ehemaliger Rinderstall.





Dachgeschoss.

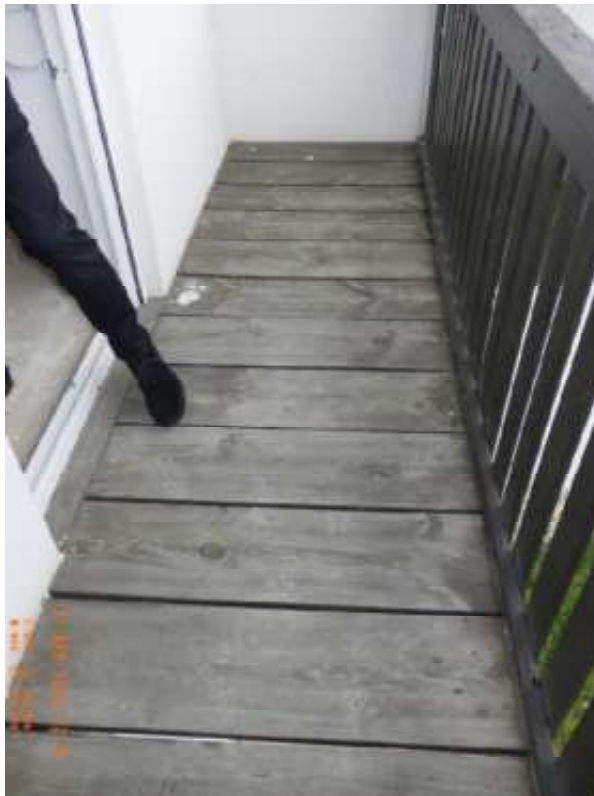
Zimmer.



Schrankraum.



Balkon.



Dachbodenraum samt Stiege.





Einstellraum 1.





Einstellraum 2.





Zugangsstiege.



Zufahrt.



Vorgarten.



Gartenfläche.



