



An das
Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 03.07.2025/evb
Zeichen: 3391/24

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 18, Gst. Nr. 24, 25, 26 und 27, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 06225 Schönau an der Donau, BG Gänserndorf, in **2301 Schönau an der Donau, An der Heide 11.**

Auftraggeber: BG Gänserndorf, 24 E 23/24 b - 36

Betreibende Partei: Ing. Rudolf MÜLLNER

Weingartenstraße 3/5, 2602 Blumau-Neurißhof

vertreten durch: Mag. Gernot Faber

Neunkirchner Straße 34, 2700 Wr. Neustadt

als Masseverwalter im Schuldenregulierungsverfahren (Zeichen: 2021-015)

Verpflichtete Partei: 1. Johann WEIGL

Marburggasse 8/3/9, 1220 Wien, Donaustadt

2. Gabriele KARGBO

Meissauergasse 2A/6/3, 1220 Wien

Stichtag: 06.06.2025

wegen: § 352 EO

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:	10
2.3	Flächenwidmung:	12
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Maße:	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:	15
2.9	Gebäudebeschreibung:	16
2.9.1	Wohngebäude 1:	16
2.9.2	Wohnhaus 2:	19
2.9.3	Garagegebäude:	22
2.9.4	Nebengebäude – Gartenhaus, diverse Hütten und Flugdächer:	23
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	23
3	BEWERTUNG	24
3.1	Wertermittlung:	35
4	RECHTE UND LASTEN	44
4.1	Bewertung Fruchtgenussrecht Christine Prechtl	44
5	Zusammenstellung	47
6	FOTODOKUMENTATION	48

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 18, Gst. Nr. 24, 25, 26 und 27, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 06225 Schönaun an der Donau, BG Gänserndorf, in **2301 Schönaun an der Donau, An der Heide 11**, beträgt

€ 502.000,--

Das Fruchtgenussrecht für Christine Prechtl,
geb. 1943-03-19 beträgt

€ 83.876,--

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 06.06.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Anwesende Personen:

- Frau Christine Prechtel – Betreibenden Partei (Mutter)
- RA Mag. Faber – Betreibendenvertreter

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Verkehrswertgutachten zur Liegenschaft

Einlagezahl 18

Katastralgemeinde 06225 Schönaun an der Donau

- a) Eine Bewertung zum aktuellen Stichtag.
- b) Schätzwert unter Berücksichtigung des zu CLNr. 3a einverleibten Fruchtgenussrechtes zugunsten Christine Prechtel.

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. Grundbuchsatzzug.
4. Plan für einen unterkellerten Zubau.
5. Baubeschreibung vom 22.07.1978.
6. Niederschrift der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf zur Zahl BV/K135/78 vom 19.09.1978.

7. Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf zur Zahl BV/K135/78 vom 12.10.1978.
8. Baubefund des Bezirksrauchfangkehrermeisters Alois Rejmar vom 14.11.1983.
9. Niederschrift der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf zur Zahl BV/K135-1/88 vom 05.10.1988.
10. Benützungsbewilligung der Stadtgemeinde Groß-Enzersdorf zur Zahl BV/K135-1/88 vom 02.11.1988.
11. Notariatsakt zur Zahl 2746 (2010) vom 10.05.2010.
12. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
13. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
14. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
15. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
16. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
17. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
18. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
19. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
21. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
22. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
23. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
24. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
25. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
26. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
27. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
28. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
29. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
30. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
31. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
32. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

33. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
34. Zeitschrift „Sachverständige“.
35. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
36. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
37. „Insolvenzordnung (IO)“ 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:

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06225 Schönau an der Donau EINLAGEZAHL 18
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

Letzte TZ 8677/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
24	GST-Fläche	3767	
	Bauf.(10)	194	
	Gärten(10)	3573	
25	Gärten(10)	92	
26	Bauf.(10)	108	An der Heide 11
27	Gärten(10)	75	
GESAMTFLÄCHE		4042	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 714/1981 Sicherheitszone Flughafen Wien hins Gst 24 25 26 27

***** B *****

2 ANTEIL: 1/4

Gabriele Müllner

GEB: 1970-03-18 ADR: Marburgg. 8/Haus 3/9, Wien 1220

e 3002/2010 Übergabsvertrag 2010-05-10 Eigentumsrecht

f 3002/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot

g 1167/2018 Teilungsklage (2 Cg 12/18t des LG Korneuburg)

3 ANTEIL: 1/4

Johann Weigl

GEB: 1970-11-14 ADR: Marburggasse 8/3/9, Wien 1220

a 2811/2017 Schenkungsvertrag 2017-03-22 Eigentumsrecht

b 1167/2018 Teilungsklage (2 Cg 12/18t des LG Korneuburg)

4 ANTEIL: 1/2

Ing. Rudolf Müllner

GEB: 1965-01-16 ADR: Weingartenstraße 3/5, Blumau-Neurißhof 2602

a 1167/2018 Teilungsklage (2 Cg 12/18t des LG Korneuburg)

c 5506/2019 Einantwortungsbeschluss 2017-05-22 Eigentumsrecht

d 719/2021 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 26.1.2021 (19 S 5/21x des BG Wiener Neustadt)

***** C *****

1 a 1960/1969

GEBRAUCHSRECHT

gem Pkt III a) - e) Servitutsvertrag 1969-12-06 für

Josef König

Anna König

3 auf Anteil B-LNR 2 3

a 3002/2010

FRUCHTGENUSSRECHT

gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 2010-05-10 für

Christine Prectl, geb 1943-03-19

Seite 1 von 3

- Gerhard Precht1, geb 1941-07-10
- 4 auf Anteil B-LNR 2
- a 3002/2010
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Christine Precht1, geb 1943-03-19
Gerhard Precht1, geb 1941-07-10
- 8 auf Anteil B-LNR 4
- a 6085/2019 gleichzeitig mit 6086/2019 Beschluss 2015-03-17,
Beschluss 2016-06-15, Beschluss 2017-11-08, Beschluss
2019-01-09
PFANDRECHT vollstr EUR 739,61
samt 4 % Z seit 17.3.2015, EUR 704,21 samt 4 % Z seit
15.6.2016, Kosten EUR 231,28, EUR 114,07, Kosten dieses
Antrages EUR 336,40 für Gabriele Müllner geb 1970-03-18 (13
E 2545/19x)
- 9 auf Anteil B-LNR 4
- a 6086/2019 gleichzeitig mit 6085/2019 Beschluss 2016-05-25,
Beschluss 2016-11-03, Beschluss 2016-12-30, Beschluss
2017-05-04
PFANDRECHT vollstr EUR 422,26
samt 4 % Z seit 9.2.2018, Kosten EUR 349,46 samt 4 % Z seit
3.11.2016, EUR 335,64 samt 4 % Z seit 30.12.2016, EUR 349,46
samt 4 % Z seit 4.5.2017, EUR 491,18 samt 4 % Z seit
21.3.2019, Kosten dieses Antrages EUR 336,40 für Christine
Precht1 geb 1943-03-19 (13 E 2544/19z)
- 10 auf Anteil B-LNR 4
- a 6305/2019 Beschluss 2017-05-03, Beschluss 2017-06-16
PFANDRECHT vollstr EUR 141,72
samt 4 % Z seit 3.5.2017 und EUR 280,54 samt 4 % Z seit
16.6.2017, Kosten des Antrages 217,96 für Christine Precht1
geb 1943-03-19 (13 E 2644/19f)
- 11 auf Anteil B-LNR 4
- a 6897/2019 Beschluss 2016-07-19, Urteil 2016-10-19, Vergleich
2017-09-04
PFANDRECHT vollstr EUR 445,98
an Kosten samt 4 % Z seit 20.7.2016, Kosten EUR 5.981,42
samt 4 % Z seit 20.10.2016, Kapitalforderung EUR 13.000,--
Kosten EUR 160,-- samt 4 % Z seit 1.1.2018
je für Doris Elfriede Müllner geb 1964-06-25 (13 E
2965/19m)
- 12 auf Anteil B-LNR 4
- a 8403/2019 Schreiben des Finanzamtes 2019-09-12
PFANDRECHT EUR 45.038,86
für Finanzamt Wr. Neustadt / Neunk. VORGEMERKT
- 14 auf Anteil B-LNR 4
- a 8112/2020 Urteil 2020-01-13
PFANDRECHT vollstr EUR 1.089,96
4 % Z seit 2020-01-13, Antragskosten EUR 291,45 für
Herbert Strassl geb 1947-07-15
(3 E 2192/20z)
- b gelöscht
- 16 auf Anteil B-LNR 4
- a 1073/2023 Urteil 2022-07-28
PFANDRECHT vollstr EUR 588,34
samt 4 % Z seit 28.7.2022
Kosten dieses Antrages EUR 109,29 für
LEGIA GmbH (FN 482514f) (15 E 472/23i)
- 17 a 4867/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft gemäß §352 EO

Betreibende Partei: Ing. Rudolf Müllner geb 1965-01-16
(24 E 23/24b)
18 auf Anteil B-LNR 3
a 8677/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-11
PFANDRECHT vollstr EUR 3.520,38
Antragskosten EUR 433,68
für G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (13 E 1823/24b)

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

Grundbuch

30.01.2025 10:59:28

Im Grundbuch eingetragen

- das GEBRAUCHSRECHT gem Pkt III a) – e) Servitutsvertrag 1969-12-06 für Josef König und Anna König; Dies findet in meiner Bewertung keine Berücksichtigung, da beide Berechtigten – laut Angabe von Hr. Mag. Faber – bereits verstorben sind.
- das FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 2010-05-10 für Christine Prechtel, geb 1943-03-19 sowie
- für Gerhard Prechtel, geb 1941-07-10. Hr. Gerhard Prechtel ist – lt. Angabe von Hr. Mag. Faber – bereits verstorben.

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

Das grundbücherlich eingetragene Belastungs- und Veräußerungsverbot sichert den Berechtigten gegen einen Verkauf bzw. eine Belastung (durch Gläubiger) der Liegenschaft ohne seine Zustimmung ab. Für den Liegenschaftseigentümer führt dies in der faktischen Konsequenz dazu, dass eine Veräußerung ohne Zustimmung nicht durchgeführt werden kann, die Liegenschaft somit im Extremfall dem Markt entzogen ist. Bei einer Zustimmung des Berechtigten ist dagegen nur eine – wohl unwesentliche – Zeitverzögerung im Verkaufsprozess gegeben. Es kann daher dieses Belastungs- und Veräußerungsverbot sachverständig wertmäßig nicht beziffert werden.

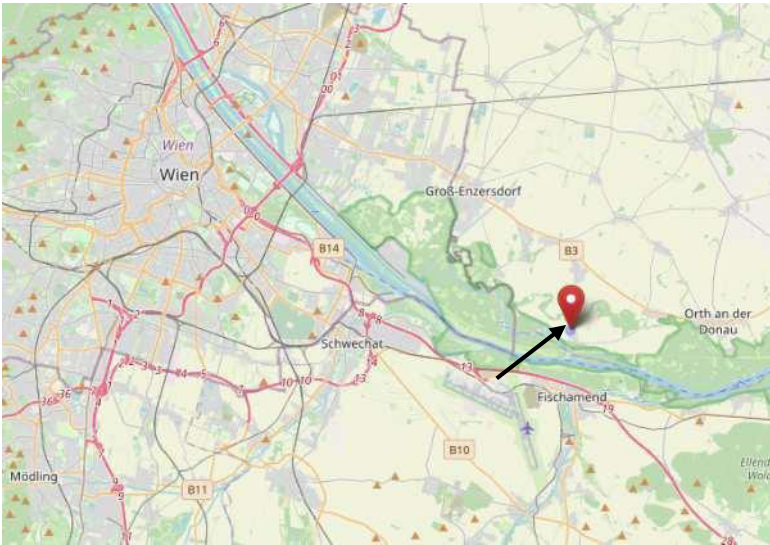
Anmerkung:

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.

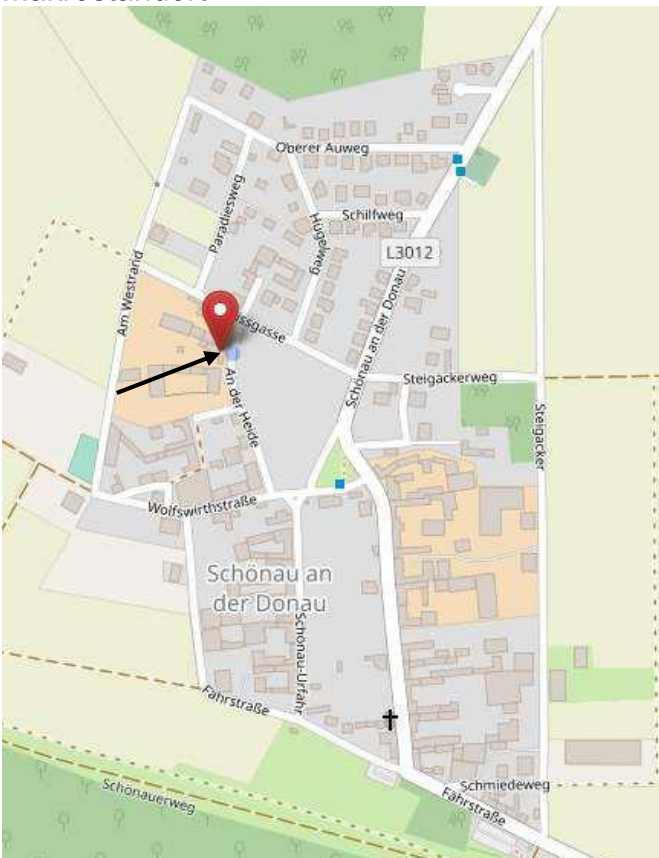
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Diese vier Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen im aufgelockert verbauten Gebiet von Schönau an der Donau. Die Lage der Grundstücke ist eben, die Figuration in etwa trapezförmig. Die Grundstücke sind zweiseitig aufgeschlossen und reichen von der asphaltierten Straße An der Heide bis zum westseitig vorbeiführenden, öffentlichen, nur einfach befestigten Weg. Die umliegenden Grundstücke sind, soweit ersichtlich und bekannt, mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort

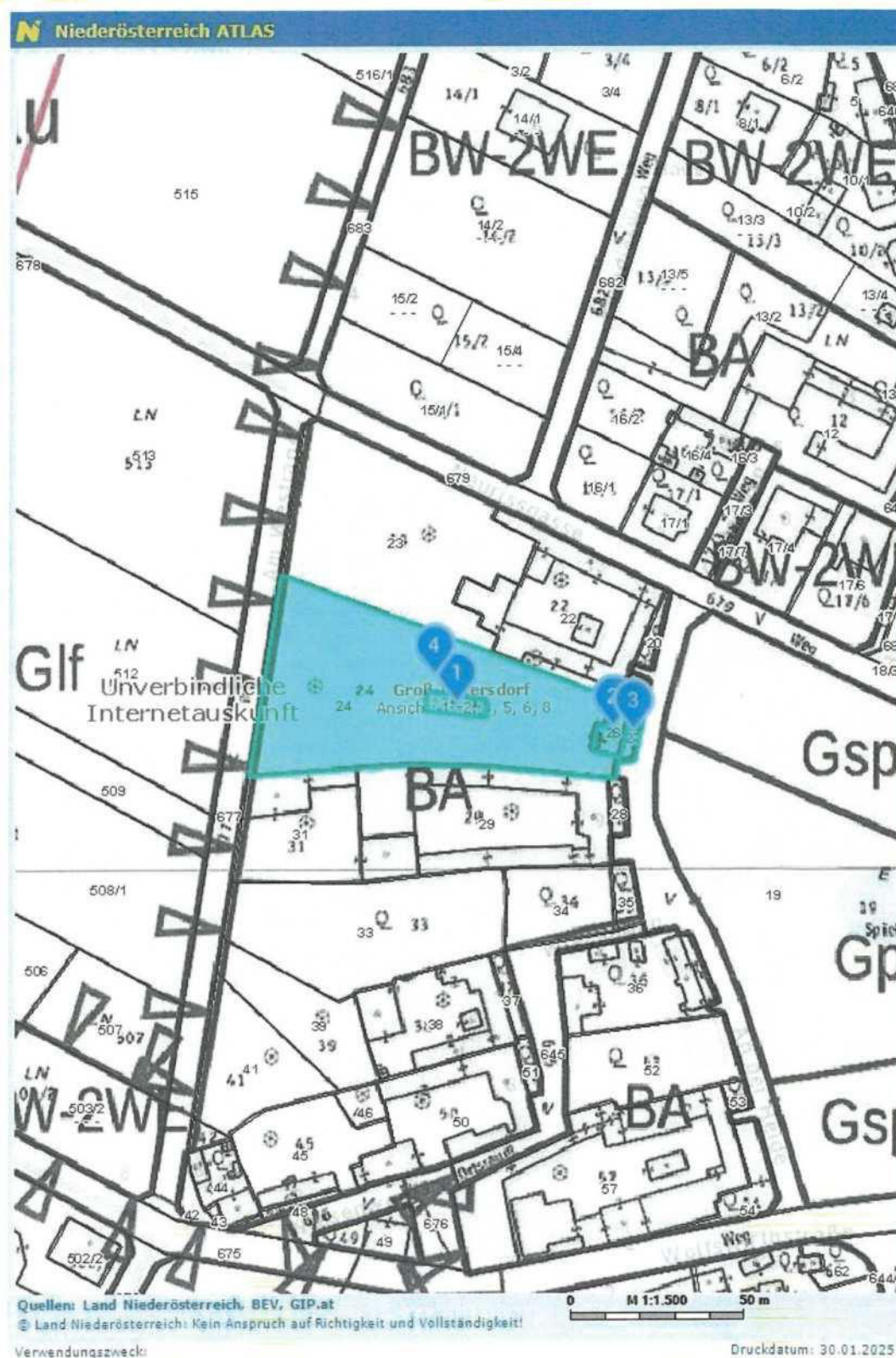


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Auszug-Niederösterreich zu entnehmen, sind die Grundstücke zur Gänze als „BA“ – Bauland Agrargebiete gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

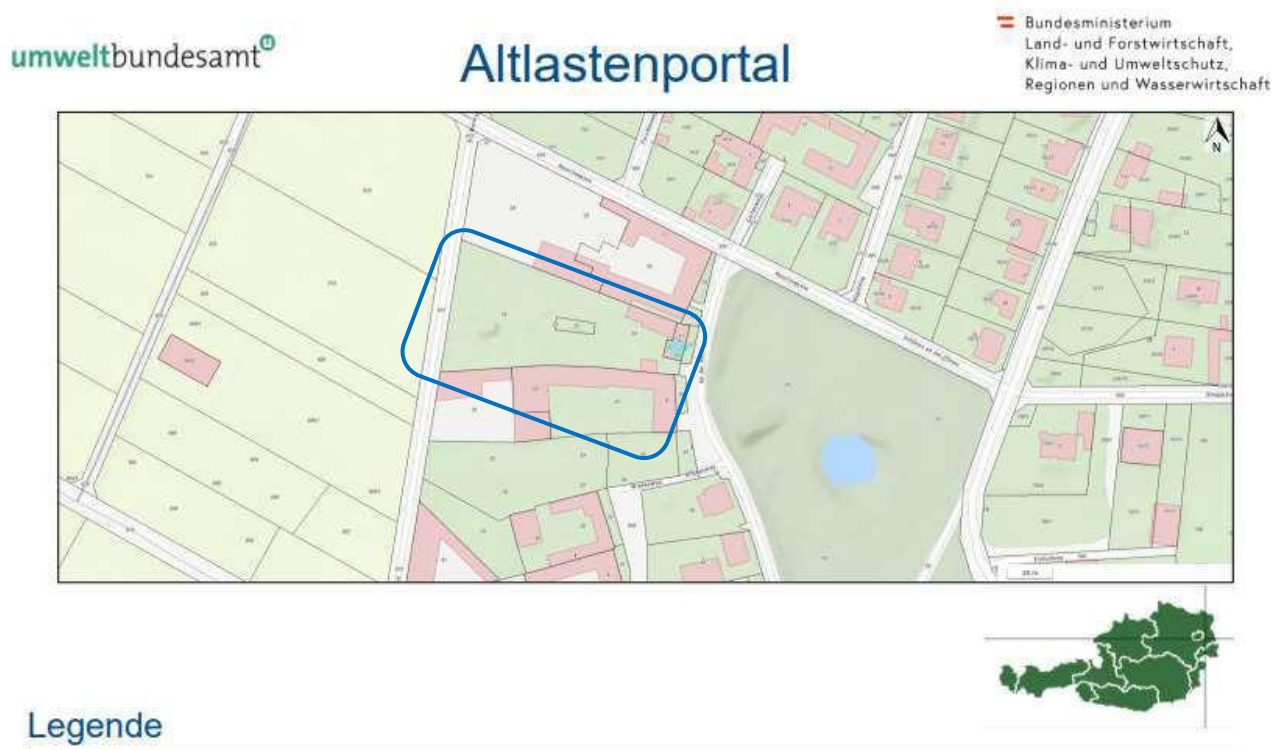
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu die-

ser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



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

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura aufgenommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind eingeleitet. Festgehalten wird, dass Wasser einem am Grundstück befindlichen Brunnen entnommen wird, sodass ein Anschluss vom öffentlichen Netz nicht besteht.

2.7 Infrastruktur:

Infrastrukturelle Gegebenheiten sind in Schönau an der Donau keine vorhanden. Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. befinden sich im ca. 10 km entfernten Groß-Enzersdorf.



2.8 Nutzung:

Das Wohnhaus 1 wird von der Fruchtgenussberechtigten Christine Prechtel bewohnt, das Wohnhaus 2 – soweit bei der Befundaufnahme angegeben – von Ing. Rudolf Müllner.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude 1:

Dieses Wohngebäude 1 liegt straßenseitig und liegen mir von diesem Wohnhaus weder Pläne noch Bescheide vor. Soweit von den Anwesenden angegeben und erinnerbar, wurde die Grundsubstanz (Straßentrakt) um das Jahr 1900 errichtet und erfolgte ein Zubau im Anschluss an den Eingangsbereich, welcher vom Stil her in den 1960er Jahren erbaut worden sein dürfte. Das Haus hat L-förmige Figuration, ist zur Gänze eingeschößig und in Massivbauweise errichtet.

Vorhanden in diesem Wohnhaus 1 sind Räumlichkeiten wie folgt: Zimmer 1, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Kabinett, Speis, Erdkeller, Küche, Badezimmer, WC, Vorraum und Essbereich.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Straße An der Heide, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Straße aus gegeben sind. Der Eingang in das Haus erfolgt von der Südseite über eine Vorlegstufe, wo ein Vordach besteht.

Technischer Bericht – soweit bekannt, angegeben und auf das Gutachten Einfluss:

Fundierung: beim Altbau vermutlich noch Steinfundamente, beim Zubau Betonfundamente

aufgehendes Mauerwerk: beim Altbau Steinmauerwerk, beim Zubau, soweit aufgrund der Wandstärken schließend, Ziegelmauerwerk

Decken: laut Angabe Tramdecken mit ebener Untersicht

Dachkonstruktion: über dem Haupthaus ein Satteldach, bei angebauten Zubau ein Pultdach

Dachdeckung: Eternitrhombendeckung beim Haupthaus, der Anbau besitzt Wellplatten-eindeckung

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Zimmer 1:

Holzboden, Wände und Decke tapeziert, mit Ausnahme der Außenwand, welche mit Holz verkleidet ist, zweiteiliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett und einem Heizkörper, der Zugang erfolgt über eine Holzlastüre mit Stock.

Wohnzimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit einbrennlackierter Jalousie und Werzalitfensterbrett sowie Radiator, Zugang vom Essraumbereich über einen Türstock ohne Türe.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände und Decke Raufaser, zweiteiliges Kunststofffenster mit einbrennlackierter Jalousie, Werzalitfensterbrett und ein Heizkörper, Zugang vom Wohnzimmer über eine Holztüre mit Stock.

Kabinett:

Nadelfilzboden, Wände und Decke gemalt, teilweise Holzlamperien, Holzlastüre mit Stock zum Schlafzimmer, zweiteiliges Kunststofffenster mit einbrennlackierter Jalousie, Werzalitfensterbrett und einem Heizkörper.

Speis:

Betonboden, Verputz an Wand und Decke (ersichtlich Schimmelbildungen), kein Fenster, ausschließlich eine Entlüftung, Holztür mit Stock zum Küchenbereich.

Erdkeller:

Von der Speis erreichbar über eine Betonstiege mit nur geringer Durchgangshöhe, ersichtlich in diesem Erdkeller ist Ziegelmauerwerk bzw. ein Ziegelgewölbe, in einem kleinen Bereich eine Betondecke. Weiters ersichtlich die Gaszuleitung.

Küche:

Laminatboden, Wände tapeziert, Decke Nut- und Federbrettverkleidung, zwei einflügelige

Kunststofffenster sowie ein Heizkörper, dem Gebäude zugehörig eine Niro-Einzelabwäsche mit Tropfasse und Armatur. Von dieser Küche aus erfolgt die Beheizung über eine Gastherme der Type Vaillant.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Decke mit Nut- und Federbrettern verschalt, Holzfenster kleinformig, Holztür mit Stock, eingebaute Liegewanne und Waschbecken mit Armaturen, Heizkörper besteht.

WC:

Fußboden und Wände ca. 1,60 m hoch verflies, darüberliegend Malerei an Wänden und Decke, Holzfenster kleinformig undurchsehbar sowie Holztür mit Stock, ersichtlich ein Heizkörper sowie ein Stand-WC, vorhanden eine Pumpe Type Vogel, welche Wasser vom Brunnen in das Gebäude pumpt.

Vorraum und Essbereich:

PVC-Boden, die Wände tapeziert, teilweise mit Holz verkleidet, gleichfalls in Holz verkleidet die Decke. Einflügeliges Holzfenster mit beschichteten Fensterbrett und Radiator, Eingangstüre Holz mit Glaslichte und zylindrischem Schloss.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt, teilweise tapeziert, teilweise gemalt, teilweise Holzverkleidungen vorhanden. Die Sanitärbereiche sind verflies.

Fassadengestaltung: Die Straßenseite ist mit Eternit verkleidet, ansonsten besitzt das Gebäude einfachen Fassadenputz mit Färbelung.

Beheizung: zentral über eine Gastherme mittel Radiatoren

Anschlüsse: Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind eingeleitet. Festgehalten wird, dass Wasser einen am Grundstück befindlichen Brunnen entnommen wird, sodass ein Anschluss vom öffentlichen Netz nicht besteht.

Bau- und Erhaltungszustand: Abnutzungs- und Zeitschäden sind unübersehbar, teilweise auch kapillare Feuchte. Das Haus entspricht dem Errichtungszeitpunkt, dies betrifft sowohl die Grundrissform als auch die technische Ausführung und daher nicht mehr heutigem Standard.

2.9.2 Wohnhaus 2:

Dieses Wohnhaus 2 schließt an das Haupthaus straßenseitig an, sodass beide Bereiche L-förmige Figuration aufweisen. Das Wohnhaus 2 hat rechteckige, abgestufte Grundrissform. Der erste Teil im Anschluss an das Haupthaus wurde, soweit angegeben, 1969 errichtet und liegen mir Pläne und Bescheide von diesem Teil nicht vor. Der zweite Teil wurde, wie dem Baubescheid zu entnehmen, 1978 errichtet und liegt diesbezüglich eine Benützungsbewilligung aus dem Jahr 1988 vor.

Das Gebäude ist massiv erbaut, im zugebauten, rückwärtigen Bereich ist eine Unterkellerung vorhanden, ansonsten ist auch das Wohnhaus 2 zur Gänze eingeschößig und in Massivbauweise errichtet.

Vorhanden ist eine Teilunterkellerung mit 2 Kellerräumen und einer Verbindungsstiege in das Erdgeschoss.

Im Erdgeschoß bestehen Räumlichkeiten wie folgt: Kabinett, Speis, Vorraum/Windfang, Küche, Zimmer, Badzimmer, Loggia und Zimmer.

Die Aufschließung und Erreichung dieses Gebäudes erfolgt vom Innenhof aus über Vorlegstufen.

Technischer Bericht – soweit bekannt, angegeben und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Betonfundamente

Kellermauerwerk: Betonsteinmauerwerk

Decke über dem Keller: Massivdecke mit ebener Untersicht

Erdgeschoßmauerwerk: soweit angegeben Mantelbetonweise bzw., wie den Einreichunterlagen zu entnehmen, Ziegelmauerwerk

Decken über den Erdgeschoß: soweit bekannt und angegeben ausschließlich Tramdecken mit Aufbeton

Dachkonstruktion: beide Bereiche haben Pultdächer

Dachdeckung: Wellplattendeckung

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Kabinett:

PVC-Boden, Wände verputzt, Decke mit Kunststoffkassetten beplankt, einteiliges Kunststofffenster mit Eternitfensterbrett sowie eine Holztüre mit Stock als Zugang.

Speis:

Kunststeinboden, Wände und Decke verputzt, Holztür mit Stock, Belichtung über ein Betonrahmenfenster kleinformig.

Vorraum/Windfang:

Diese beiden Bereiche sind über eine Holztür mit Glaslichte und Stock getrennt. Die Eingangstüre beim Windfang besteht aus Kunststoff, Steh- und Drehflügel mit Oberlichte, verglast mit zylindrischem Schloss. Die Wandflächen sind verputzt, die Decken sind mit Plattenbeplankungen versehen, zur Nachbarseite auch hier zur Belichtung ein kleinformiges Metallfenster, ausziehbare Treppe zum Dachraum. In diesem Vorraum/Gangbereich der Boiler (Austria Email) geschätzt 120 L Fassungsvermögen.

Küche:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Außenrollo und Eternitfensterbrett, darunter ein Elektro-Heizkörper, Zugang vom Vorraum über eine Glasschiebetüre. Dem Gebäude zugehörig eine Abwäsche mit verfliesem Küchenschild und einer Verfliesung im Ofenbereich.

Zimmer:

Holzboden, drei Wände gemalt, eine Wand mit Steinverkleidung versehen, abgehängte Gipskartondecke mit integrierten Spots, zweiteiliges Kunststofffenster mit Außenrollo und Fensterbrett aus Eternit.

Badezimmer:

Fliesenboden mit aufgelegtem Kunststoffboden, die Wände bis in den Nahbereich der Decke verflies, der Streifen zur Paneeldecke gemalt, vorhanden eine Paneeldecke, zum Zubau hin ein einflügeliges Kunststofffenster, zur Nachbarseite vier Glasbausteine, Zugang über eine Holztür mit Glaslichte. Dem Gebäude zugehörig Dusche mit Armatur und Spritzschutzwand, Waschbecken mit Armatur, Stand-WC und Waschmaschinenanschluss.

Räume im Zubaubereich:Loggia:

Betonboden mit lose aufgelegtem PVC-Boden, die Wände verputzt, teilweise mit Holz verkleidet, keine Decke, ausschließlich Dachkonstruktion mit Nut- und Federbretter verkleidet. Diese Loggia ist mit einer Holzkonstruktion geschlossen und sind Fixverglasungen eingebaut mit einer Türe zum Garten hin.

Zimmer:

PVC-Boden, Wände tapeziert, Decke Raufaser, Kunststofffenster einflügelige mit Außenrollo und Fensterbrett sowie Holztür mit Stock zur Loggia.

Stiege zum Keller:

Zugang von der Loggia über eine einfache Holztüre mit Stock, hergestellt ist eine gewendelte Betonstiege mit einem Handlauf, welcher zum Kellerraum 1 führt.

Kellerraum 1:

Ziegelpflaster, Wände verputzt, Decke mit Styropor verkleidet, Kunststofffenster kleinformatig, offener Zugang zur Stiege. Im Bereich der Stiege ein Kamin mit der Putztüre.

Kellerraum 2:

Betonboden, Wände verputzt, Decke Styropor verkleidet, zwei Kunststofffenster, Holztür-

stock ohne Tür, in diesem Bereich ersichtlich ein Brunnen mit einer erneuerten Wasserpumpe.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, das Badezimmer ist verfliest.

Fassadengestaltung: Edelputzfassade mit teilweise aufgetragenen Eternitverkleidungen

Beheizung: Eine zentrale Beheizung in diesem Gebäude besteht nicht und ist ausschließlich mittels Einzelöfen möglich.

Anschlüsse: Soweit ersichtlich, Strom-, Wasser- und Kanalanschluss eingeleitet, ein Gasanschluss in diesem Bereich besteht nicht. Festgehalten wird, dass auch hier das Wasser einem Brunnen entnommen wird.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Zustand. Es ist teilweise unfertig. Augenscheinlich ist feststellbar, dass Hunde gehalten werden, und zeigt das Objekt hohe Abnutzungs- und Zeitschäden sowie einen Instandhaltungsrückstau. In Bezugnahme auf mitteleuropäische Verhältnisse erscheint diese Wohnung, obwohl sie, wie angegeben, von Hr. Müllner bewohnt wird, als nicht bewohnbar klassifiziert. Das Haus entspricht dem Errichtungszeitpunkt, dies betrifft sowohl die Grundrissform als auch die technische Ausführung und ist daher nicht mehr heutiger Standard.

2.9.3 Garagengebäude:

Ein Baujahr von dieser Garage konnte nicht angegeben werden. Vom Stil her dürfte sie aus den 1970er Jahren stammen. Sie ist eingeschößig und massiv erbaut, besitzt ein Pultdach mit Wellplatteneindeckung und sich Dachrinnen frei auslaufend vorhanden. Als Fußboden besteht Betonboden, die Belichtung erfolgt über zwei Kunststofffenster, die Zufahrt über ein Kipptor. Die Wände und Leichtdecke sowie die Fassaden sind verputzt. Öffentliche Anschlüsse sind keine eingeleitet.

2.9.4 Nebengebäude – Gartenhaus, diverse Hütten und Flugdächer:

All diese Gebäude besitzen keinen Marktwert/Verkehrswert, sodass von einer Beschreibung und Bewertung Abstand genommen wird und wird auf die angeschlossene Fotodokumentation verwiesen.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Das Wohnhaus 1 besitzt einen Vorgarten, begrünt, mit einem Traufenpflaster. Dieser ist eingefriedet mit einem Sockelmauerwerk und einem Metallzaun. Die Vorplatzfläche vor dem Eingangstor ist befestigt und besteht ein doppelflügeliges Tor mit einer Gehtüre. Zum Weg an der Rückseite besteht eine Maschenzauneinfriedung, gleichfalls aus einem doppelflügeligen Metalltor aus Formrohren mit Maschendrahtbespannung. Die Einfriedungen, soweit sie bestehen, sind in Maschenzaun errichtet. Am Grundstück errichtet ist ein kleines Biotop, soweit augenscheinlich feststellbar mit Folie ausgelegt, mit einer Brücke über dem Biotop.

Die Gehwegflächen und Terrassenflächen im Anschluss an die Gebäude sind befestigt (Waschbeton, Natursteine, Betonflöz). Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen eine Grünzone dar, in Teilbereichen in etwas gepflegtem Zustand, andere Teilbereiche zur Gänze verwildert und mit Dornen verwachsen.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte,

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäfts-

verkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

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

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

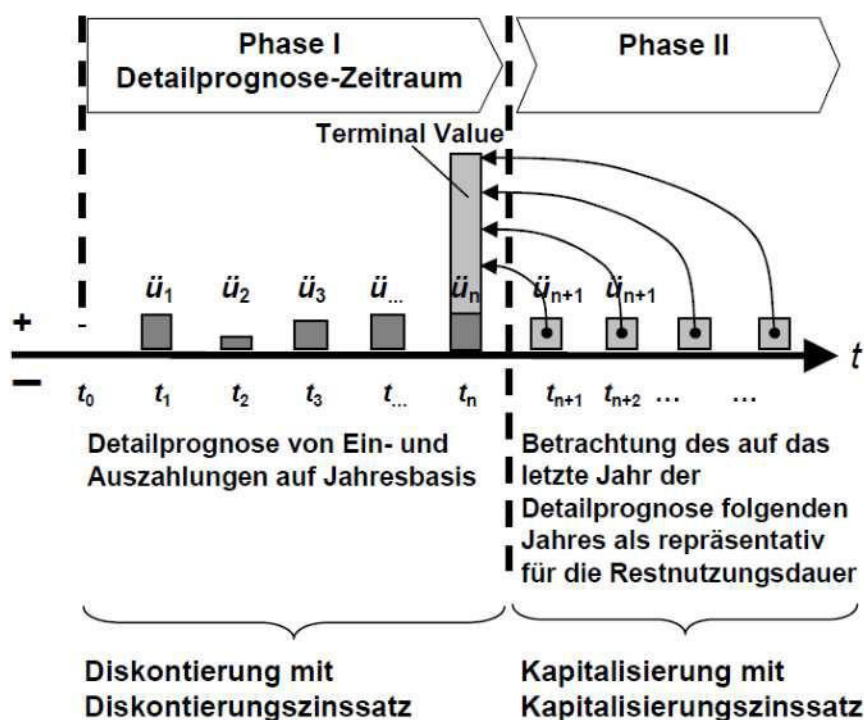
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

$\ddot{u}$ Ein-/Auszahlungsüberschuss

t Periode auf Jahresbasis

t_0 Bewertungsstichtag

n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

ten 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 Betriebseinrichtungen.

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

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

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Orts-

termin 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.

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.

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. 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,

soweit Kaufverträge angefounden:

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
7773/2021	21.06.2021	06225	630	80 000	126,98	16,0%	147,30
9547/2016	19.09.2016	06225	543	60 000	110,50	36,0%	150,28
4805/2016	10.03.2016	06225	1 679	135 000	80,41	36,0%	109,36
3315/2010	26.05.2010	06225	570	94 500	165,79	60,0%	265,26
1916/2009	09.08.2006	06221	793	43 615	55,00	76,0%	96,80

MITTELWERT € / m² 153,8

Nachdem sich die vor beigeschafften Kaufpreise auf Hausgrundstücke beziehen, welche wesentlich

kleiner sind, wird aufgrund der Größe von den bewertenden Grundstücken (zusammenhängende Einheit) und aufgrund der geänderten Marktsituation ein Abschlag von 25% vorgenommen, sodass sich nachfolgender Grundpreis ergibt

€ 115,00

GST. 24

3 767 m² à € 115,00 / m² € 433 205,00

GST. 25

92 m² à € 115,00 / m² € 10 580,00

GST. 26

108 m² à € 115,00 / m² € 12 420,00

GST. 27

75 m² à € 115,00 / m² € 8 625,00

GRUNDWERT 4 042 m² € 464 830,00

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 Abnutzung, Am-

ortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wohngebäude 1:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

Zimmer 1	3,20	x	4,84	=	15,49 m ²
Wohnzimmer	3,46	x	4,85	=	16,78 m ²
Schlafzimmer	4,86	x	4,71	=	22,89 m ²
Kabinett	4,88	x	2,89	=	14,10 m ²
Speis	5,26	x	2,33	=	12,26 m ²
Erdkeller	2,82	x	2,72	=	7,67 m ²
Küche	2,25	x	4,76	=	10,71 m ²
Badezimmer	1,81	x	2,20	=	3,98 m ²
WC	2,14	x	1,25	=	2,68 m ²
Vorraum und	1,80	x	3,87	=	6,97 m ²
Essbereich	3,22	x	1,61	=	5,18 m ²
				=	118,71 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 umgebauter 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, auszu-

gehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
118,71	x	€ 2 990,00	€	354 943,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	70 989,00
			€	425 932,00

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.).

74% von	€	425 932,00	-€	315 190,00
			€	110 742,00

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

3,50 =	33,09%	-€	36 645,00
Bauzeitwert		€	74 097,00

2.1.2. Wohngebäude 2:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Kabinett	2,62	x	3,76	=	9,85 m ²
Speis	1,63	x	2,36	=	3,85 m ²
Vorraum/Windfang	3,21	x	1,13	=	3,63 m ²
	4,13	x	1,42	=	5,86 m ²
	1,00	x	1,28	=	1,28 m ²
Küche	3,11	x	4,15	=	12,91 m ²
Zimmer	4,41	x	4,15	=	18,30 m ²
Badezimmer	1,13	x	4,46	=	5,04 m ²
Loggia	3,06	x	4,11	=	12,58 m ²
	1,05	x	0,87	=	0,91 m ²
Zimmer	3,48	x	4,08	=	14,20 m ²
				=	88,41 m ²

KG:

Kellerraum 1	3,76	x	4,10	=	15,42 m ²
Kellerraum 2	3,61	x	4,01	=	14,48 m ²
				=	29,90 m ²

Baukosten:

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG:	88,41	x	€ 2 290,00	€	202 459,00
KG:	29,90	x	€ 950,00	€	28 405,00
				€	230 864,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	46 173,00
				€	277 037,00

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.).

60% von	€	277 037,00	-€	166 222,00
			€	110 815,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
4,25 =		63,57%	-€	70 445,00
Bauzeitwert			€	40 370,00

2.1.3. Diverse Nebengebäude:

Bauzeitwert	€	-
-------------	---	---

2.1.4. Garage:

Bauzeitwert	€	7 000,00
-------------	---	----------

2.1.5. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	3 800,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	464 830,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude 1:	€	74 097,00
2.1.2. Wohngebäude 2:	€	40 370,00
2.1.3. Diverse Nebengebäude:	€	-
2.1.4. Garage:	€	7 000,00
2.1.5. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	3 800,00
SACHWERT	€	590 097,00

3. Ertragswert:

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) abgeleitet wird.

Aus diesem Grund wird auf eine Ertragswertermittlung verzichtet.

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 18 mit den Gst. Nrn. 24, 25, 26 und 27, KG 06225 Schönau an der Donau,

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15% mit gerundet

€ 502 000,00

(in Worten: fünfhundertzweitausend)

festgelegt.

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



4 RECHTE UND LASTEN

Bewertung des Fruchtgenussrechtes betreffend Christine Prectl, geb 1943-03-19

Grundlagen bzw. Unterlagen der Wertermittlung:

01. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden
vom 06.06.2025
02. Mein Gutachten.

Allgemeines:

Fruchtgenussrecht gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 2010-05-10 für
Christine Prectl, geb 1943-03-19

Bewertungsgrundlagen:

Die Bewertung des Wohnungsrechtes erfolgt unter Berücksichtigung:

- a) der Lebenserwartung, Kapitalwert von lebenslänglichen Nutzungen und Leistungen
- b) den ortsüblichen Gepflogenheiten in einer Gemeinde wie
Schönau an der Donau, Großgemeinde Groß-Enzersdorf
- c) des Lebensstandards des Berechtigten
- d) von Verkehrswert von Grund und Gebäude / Gebäuden laut meinem Gutachten
- e) Im Übergabsvertrag vom 10.05.2010 gemäß Punkt Zweitens ist das unentgeltliche Fruchtgenussrecht an der vertragsgegenständlichen Liegenschaftshälfte eingetragen und wird in diesem Punkt Zweitens vereinbart, dass die Betriebskosten für die Dauer des Fruchtgenussrechtes von den

Fruchtgenussberechtigten getragen werden. Die Übernehmerin verpflichtet sich für sich und ihre Rechtsnachfolger zur Duldung des Fruchtgenussrechtes und bestellt dieses unter Annahme seitens der Berechtigten zur Dienstbarkeit.

Eine genaue Präzisierung des Fruchtgenussrechtes kann dem Übergabevertrag nicht entnommen werden. In der Bewertung wird daher davon ausgegangen, dass beide Gebäude (Wohnhaus 1 und Wohnhaus 2) genutzt werden können.

Bewertung:

Die monatliche Leistung betreffend Wohnrecht, Mitbenützung von Nebengeb., Hof und Garten samt Betriebskosten wird mit € 970,00 bewertet.

Die jährliche Leistung beträgt daher € 11 640,00

Name: Christine Prechtl
geb. am 19.03.1943

Alter:	82 Jahre
Kapitalisierungszinssatz:	3,0%
Barwertfaktor lt. Sterbetafel 2021/2023:	7,669
abzüglich Reduktionsfaktor	<u>0,463</u>
	7,206

Reduktionsfaktoren:	
Zinssatz	monatliche Zahlung
3,0%	0,4632
3,5%	0,4640
4,0%	0,4648
4,5%	0,4656
5,0%	0,4664
5,5%	0,4672
6,0%	0,4680
6,5%	0,4688
7,0%	0,4695
7,5%	0,4703
8,0%	0,4711
8,5%	0,4718
9,0%	0,4726

Barwert:

€ 11 640,00 x 7,206

€ 83 876,00

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a green circular stamp. The text around the stamp reads: 'Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' (General sworn and court-certified expert) and 'Baumeister Ing. Werner BAYER' (Master Carpenter Engineer Werner Bayer). In the center of the stamp is a logo with the letters 'SV' and the word 'INGENIEUR' below it.

5 Zusammenstellung

VERKEHRSWERT der Liegenschaft mit der EZ 18,

Gst. Nr. 24, 25, 26 und 27,

mit den darauf befindlichen Gebäuden,

KG 06225 Schönau an der Donau, BG Gänserndorf,

in **2301 Schönau an der Donau, An der Heide 11**

€ 502.000,--

ABZÜGLICH FRUCHTGENUSSRECHT für Christine Prechtl,

geb. 1943-03-19

€ 83.876,--

Verkehrswert

unter Berücksichtigung des Fruchtgenussrechtes

€ 418.124,--

(in Worten: vierhundertachtzehntausendeinhundertvierundzwanzig)

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



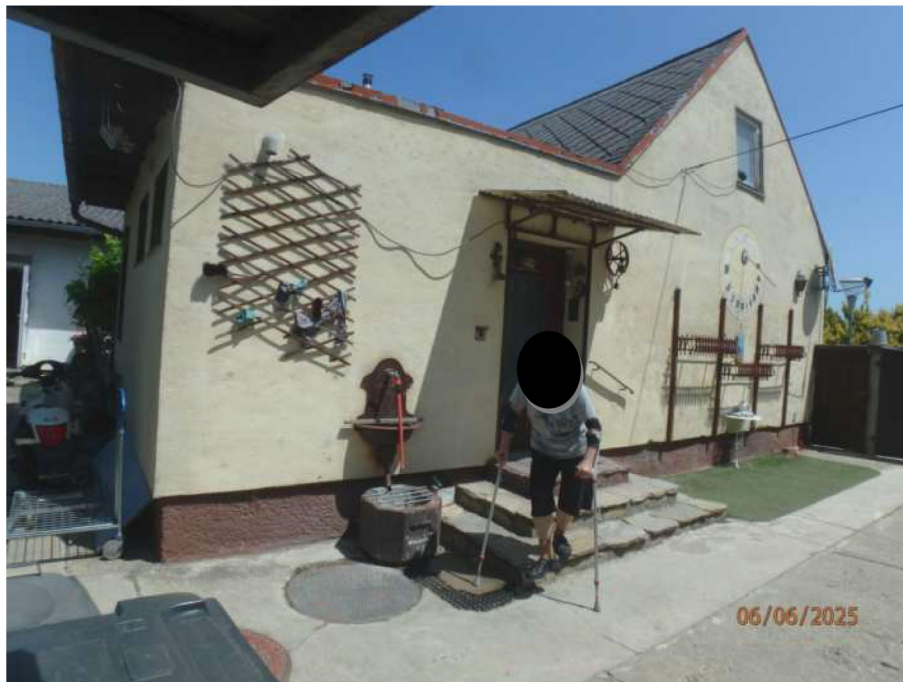
The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a green circular stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter, 'Bayer' at the bottom, and 'Baumeister Ing. Werner' at the top. In the center of the stamp is a stylized logo consisting of the letters 'SV' inside a circle.

6 FOTODOKUMENTATION

Wohnhaus 1



Wohnhaus 1 - Hofseite



Zugang, Zufahrt und Vorgarten





Räumlichkeiten im Gebäude
Zimmer 1



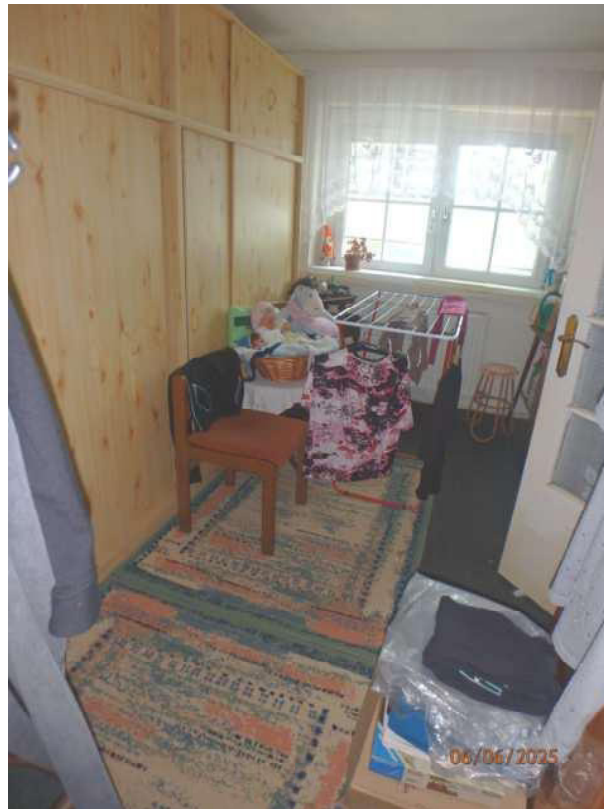
Wohnzimmer



Schlafzimmer



Kabinett



Speis





Erdkeller mit Stiege





Küche





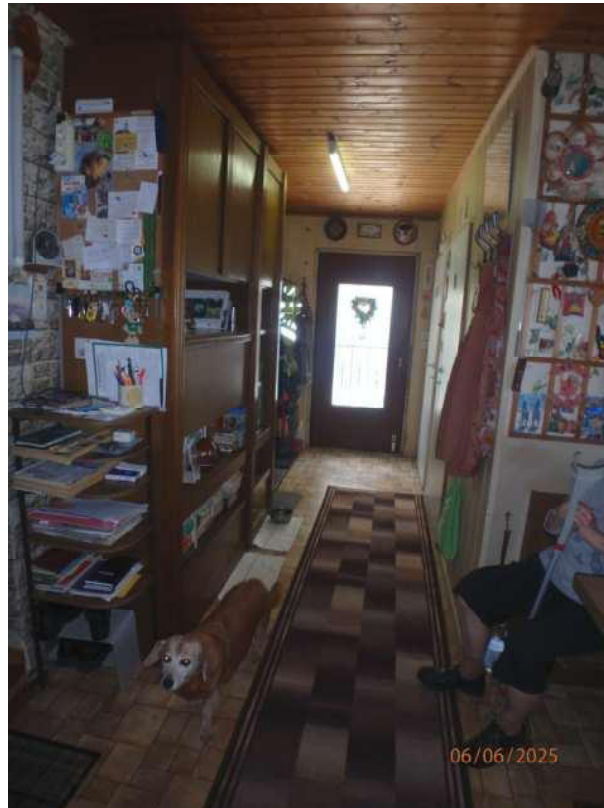
Badzimmer



WC



Vorraum und Essbereich



Wohnhaus 2





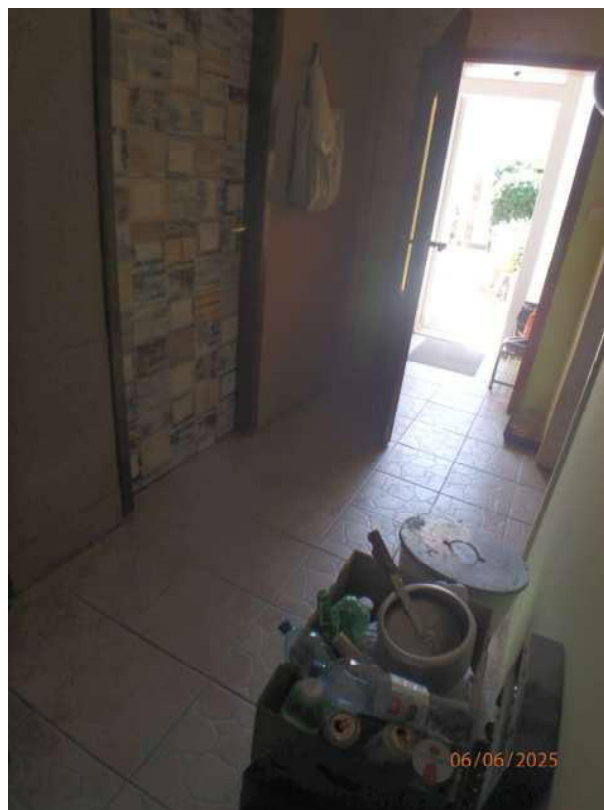
Räumlichkeiten im Gebäude Kabinett



Speis



Vorraum/Windfang





Küche



Zimmer



Badezimmer



Zubaubereich

Loggia



Zimmer



Stiege zum Keller



Kellerraum 1



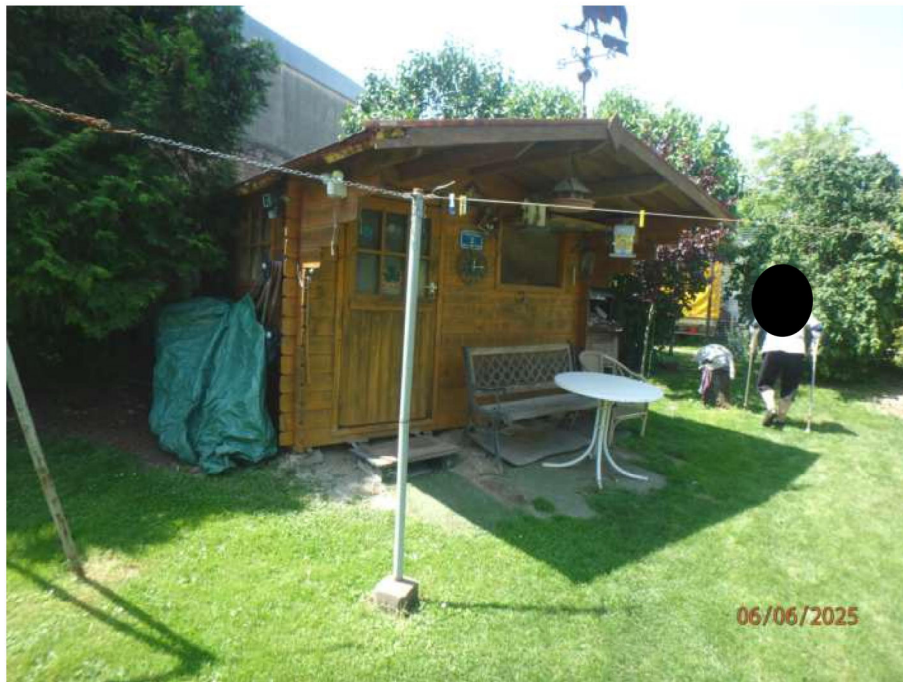
Kellerraum 2



Garage

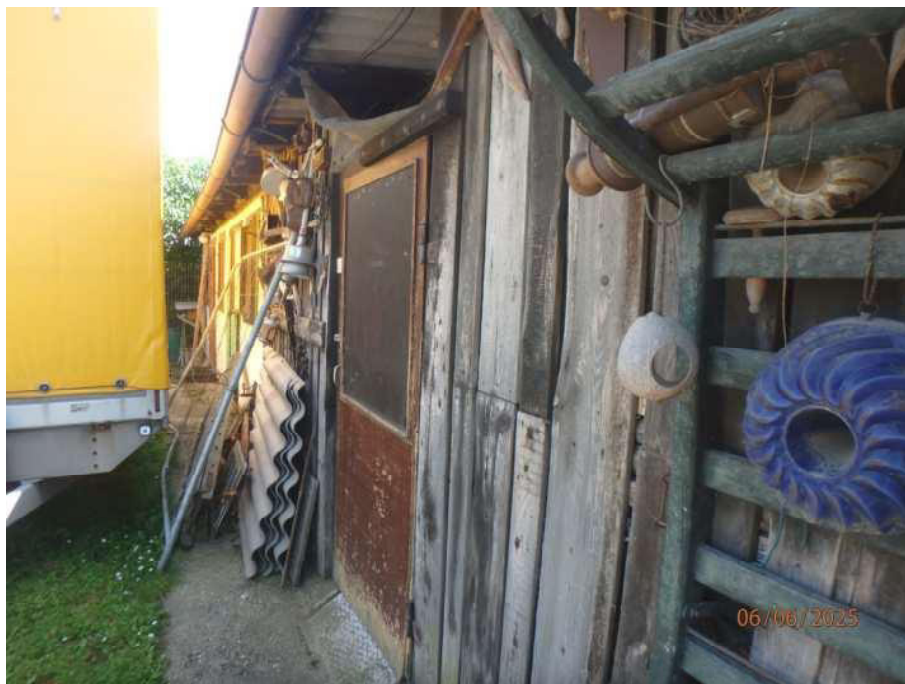


Nebengebäude – Gartenhaus, div. Hütten und Flugdächer



Gartenhaus (Innenaufnahme).









Außenanlagen











Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06225 Schönau an der Donau
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

EINLAGEZAHL 18

Letzte TZ 8677/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
24	GST-Fläche	3767	
	Bauf.(10)	194	
	Gärten(10)	3573	
25	Gärten(10)	92	
26	Bauf.(10)	108	An der Heide 11
27	Gärten(10)	75	
GESAMTFLÄCHE		4042	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 714/1981 Sicherheitszone Flughafen Wien hins Gst 24 25 26 27

***** B *****

2 ANTEIL: 1/4

Gabriele Müllner

GEB: 1970-03-18 ADR: Marburgg. 8/Haus 3/9, Wien 1220

e 3002/2010 Übergabsvertrag 2010-05-10 Eigentumsrecht

f 3002/2010 Belastungs- und Veräußerungsverbot

g 1167/2018 Teilungsklage (2 Cg 12/18t des LG Korneuburg)

3 ANTEIL: 1/4

Johann Weigl

GEB: 1970-11-14 ADR: Marburggasse 8/3/9, Wien 1220

a 2811/2017 Schenkungsvertrag 2017-03-22 Eigentumsrecht

b 1167/2018 Teilungsklage (2 Cg 12/18t des LG Korneuburg)

4 ANTEIL: 1/2

Ing. Rudolf Müllner

GEB: 1965-01-16 ADR: Weingartenstraße 3/5, Blumau-Neurißhof 2602

a 1167/2018 Teilungsklage (2 Cg 12/18t des LG Korneuburg)

c 5506/2019 Einantwortungsbeschluss 2017-05-22 Eigentumsrecht

d 719/2021 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 26.1.2021 (19 S 5/21x des
BG Wiener Neustadt)

***** C *****

1 a 1960/1969

GEBRAUCHSRECHT

gem Pkt III a) - e) Servitutsvertrag 1969-12-06 für

Josef König

Anna König

3 auf Anteil B-LNR 2 3

a 3002/2010

FRUCHTGENUSSRECHT

gem Pkt Zweitens Übergabsvertrag 2010-05-10 für

Christine Prechtl, geb 1943-03-19

- Gerhard Precht1, geb 1941-07-10 +
- 4 auf Anteil B-LNR 2
a 3002/2010
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Christine Precht1, geb 1943-03-19
Gerhard Precht1, geb 1941-07-10
- 8 auf Anteil B-LNR 4
a 6085/2019 gleichzeitig mit 6086/2019 Beschluss 2015-03-17,
Beschluss 2016-06-15, Beschluss 2017-11-08, Beschluss
2019-01-09
PFANDRECHT vollstr EUR 739,61
samt 4 % Z seit 17.3.2015, EUR 704,21 samt 4 % Z seit
15.6.2016, Kosten EUR 231,28, EUR 114,07, Kosten dieses
Antrages EUR 336,40 für Gabriele Müllner geb 1970-03-18 (13
E 2545/19x)
- 9 auf Anteil B-LNR 4
a 6086/2019 gleichzeitig mit 6085/2019 Beschluss 2016-05-25,
Beschluss 2016-11-03, Beschluss 2016-12-30, Beschluss
2017-05-04
PFANDRECHT vollstr EUR 422,26
samt 4 % Z seit 9.2.2018, Kosten EUR 349,46 samt 4 % Z seit
3.11.2016, EUR 335,64 samt 4 % Z seit 30.12.2016, EUR 349,46
samt 4 % Z seit 4.5.2017, EUR 491,18 samt 4 % Z seit
21.3.2019, Kosten dieses Antrages EUR 336,40 für Christine
Precht1 geb 1943-03-19 (13 E 2544/19z)
- 10 auf Anteil B-LNR 4
a 6305/2019 Beschluss 2017-05-03, Beschluss 2017-06-16
PFANDRECHT vollstr EUR 141,72
samt 4 % Z seit 3.5.2017 und EUR 280,54 samt 4 % Z seit
16.6.2017, Kosten des Antrages 217,96 für Christine Precht1
geb 1943-03-19 (13 E 2644/19f)
- 11 auf Anteil B-LNR 4
a 6897/2019 Beschluss 2016-07-19, Urteil 2016-10-19, Vergleich
2017-09-04
PFANDRECHT vollstr EUR 445,98
an Kosten samt 4 % Z seit 20.7.2016, Kosten EUR 5.981,42
samt 4 % Z seit 20.10.2016, Kapitalforderung EUR 13.000,--
Kosten EUR 160,-- samt 4 % Z seit 1.1.2018
je für Doris Elfriede Müllner geb 1964-06-25 (13 E
2965/19m)
- 12 auf Anteil B-LNR 4
a 8403/2019 Schreiben des Finanzamtes 2019-09-12
PFANDRECHT EUR 45.038,86
für Finanzamt Wr. Neustadt / Neunk. VORGEMERKT
- 14 auf Anteil B-LNR 4
a 8112/2020 Urteil 2020-01-13
PFANDRECHT vollstr EUR 1.089,96
4 % Z seit 2020-01-13, Antragskosten EUR 291,45 für
Herbert Strassl geb 1947-07-15
(3 E 2192/20z)
b gelöscht
- 16 auf Anteil B-LNR 4
a 1073/2023 Urteil 2022-07-28
PFANDRECHT vollstr EUR 588,34
samt 4 % Z seit 28.7.2022
Kosten dieses Antrages EUR 109,29 für
LEGIA GmbH (FN 482514f) (15 E 472/23i)
- 17 a 4867/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft gemäß §352 EO

Betreibende Partei: Ing. Rudolf Müllner geb 1965-01-16
(24 E 23/24b)

18 auf Anteil B-LNR 3

a 8677/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-11

PFANDRECHT

vollstr EUR 3.520,38

Antragskosten EUR 433,68

für G.V.U. - Bezirk Gänserndorf (13 E 1823/24b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

30.01.2025 10:59:28

Baumeister Ing. Werner Bayer

Hauptplatz 11

7400 Oberwart

Maßstab:

1:700

Datum:

30.01.2025

Bearbeiter:

Wichtiger Hinweis: Der Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung bezüglich der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!







Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

Verwendungszweck:

0 M 1:1.500 50 m

Druckdatum: 30.01.2025

