



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 11.04.2025/ub
Unser Zeichen: 250000250

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 237, Gst. Nr. 396/2, 396/4 und 748, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64306 Karnerviertel, BG Fürstenfeld, in **8251 Waldbach-Mönichwald, Karnerviertel 55**

Auftraggeber: BG Fürstenfeld, Geschäftszahl **21 E 1/25 z**

Betreibende Partei: Mag. Dr. Hannes Hausbauer
8200 Gleisdorf, Neugasse 1
Rechtsanwalt mit Notariatsprüfung

Verpflichtete Partei: Luca Cordenons
8251 Waldbach-Mönichwald, Karnerviertel 55

Stichtag: 25.03.2025, 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 22.473,27 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	Lokalausweischein:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	11
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Maße:	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:	16
2.9	Gebäudebeschreibung:	16
2.9.1	Wohngebäude:	16
2.9.2	Mehrzweckhalle / Lagerhalle:	22
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	22
3	BEWERTUNG.....	23
3.1	Wertermittlung:	35
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS.....	43
5	FOTODOKUMENTATION.....	44

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 237, Gst. Nr. 396/2, 396/4 und 748, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 64306 Karnerviertel, BG Fürstenfeld, in **8251 Waldbach-Mönichwald, Karnerviertel 55**, beträgt

€ 91.000,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 25.03.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 15:15 Uhr

Ende: 16:35 Uhr

Anwesende Personen:

- Luca Cordenons, verpflichtete Partei

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung laut dg. Beschluss vom 11.02.2025 /dg. Ergänzungs- und Berichtigungsbeschluss vom 31.03.2025:

Anteil	BLNr	Katastralgemeinde	Einlagezahl
1/2	4	64306 Karnerviertl	237
1/2	5		

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. Plankopie betreffend Zubau WC-Anlage vom Juni 1971.
5. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Mönichwald vom 11.09.1971.

6. Benützungsbewilligung der Gemeinde Mönichwald vom 11.09.1971.
7. Verhandlungsschrift der Gemeinde Mönichwald vom 11.09.1971.
8. Verhandlungsschrift der Gemeinde Mönichwald vom 09.11.1971.
9. Baubeschreibung betreffend Dachgeschoßausbau aus dem Jahr 1984.
10. Einreichplan betreffend den Dachgeschoßausbau vom August 1984.
11. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Mönichwald zur Zahl 872/84 vom 27.09.1984.
12. Niederschrift der Gemeinde Mönichwald zur Zahl 153-9 872/84 vom 27.09.1984.
13. Baubeschreibung samt Bauplan betreffend die Errichtung einer Mehrzweckhalle aus dem Jahr 1984.
14. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Mönichwald zur Zahl 872/84 vom 27.09.1984.
15. Widmungsbewilligung der Gemeinde Mönichwald zur Zahl 872/84 vom 27.09.1984.
16. Niederschrift der Gemeinde Mönichwald zur Zahl 153-9 872/84 vom 27.09.1984.
17. Verhandlungsschrift der Gemeinde Mönichwald zur Zahl 872/84 vom 27.09.1984.
18. Verhandlungsschrift der Gemeinde Mönichwald vom 15.05.1985.
19. Rückstandausweis der Gemeinde Waldbach-Mönichwald vom 07.04.2025.
20. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
21. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
22. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
23. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
24. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
25. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
26. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
27. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
28. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
29. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
30. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
31. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.

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

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64306 Karnerviertel
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

EINLAGEZAHL 237

Letzte TZ 113/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
396/2	Gärten(10)	100	
396/4	GST-Fläche	2842	
	Bauf.(10)	127	
	Gärten(10)	717	
	Wald(10)	1998	
748	GST-Fläche	860	
	Bauf.(10)	177	
	Gärten(10)	683	Karnerviertel 55
GESAMTFLÄCHE		3802	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Luca Cordenons

GEB: 1963-08-28 ADR: Karnerviertel 55 8251

a 4957/2015 IM RANG 4229/2015 Kaufvertrag 2015-06-17 Eigentumsrecht

b 4957/2015 IM RANG 4229/2015 Kaufvertrag 2015-06-17 Eigentumsrecht

c 5399/2015 Zusammenziehung der Anteile

d 7582/2015 Adressenänderung

e 4979/2021 Teilung des Anteils

g 5105/2023 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG (Anteilsgröße)

5 ANTEIL: 1/2

Luca Cordenons

GEB: 1963-08-28 ADR: Karnerviertel 55 8251

a 4957/2015 IM RANG 4229/2015 Kaufvertrag 2015-06-17 Eigentumsrecht

b 4957/2015 IM RANG 4229/2015 Kaufvertrag 2015-06-17 Eigentumsrecht

c 5399/2015 Zusammenziehung der Anteile

d 7582/2015 Adressenänderung

e 4979/2021 Teilung des Anteils

f gelöscht

***** C *****

12 auf Anteil B-LNR 5

a 8929/2021 Urkunde 2021-09-22

PFANDRECHT

vollstr. EUR 2.491,10

samt Zinsen und Kosten laut Beschluss für

Thomas Pock, geb. 25.05.1968 (20 E 5170/21h)

13 a 6856/2024 Zahlungsbefehl 2024-09-17

PFANDRECHT

vollstr. EUR 22.473,27

4 % Z aus EUR 22.473,27 ab 2023-09-07
 Kosten EUR 1.601,76 samt 4 % Z seit 2024-09-17
 Antragskosten EUR 1.330,04 für
 Mag. Dr. Hannes Hausbauer, geb 1967-04-25
 (20 E 5998/24 b)

14 a 113/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 22.473,27 samt Zinsen und
 Kosten laut Beschluss vom 2025-01-13 für
 Mag. Dr. Hannes Hausbauer, geb 1967-04-25, Rechtsanwalt
 (21 E 1/25 z)

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

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

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

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

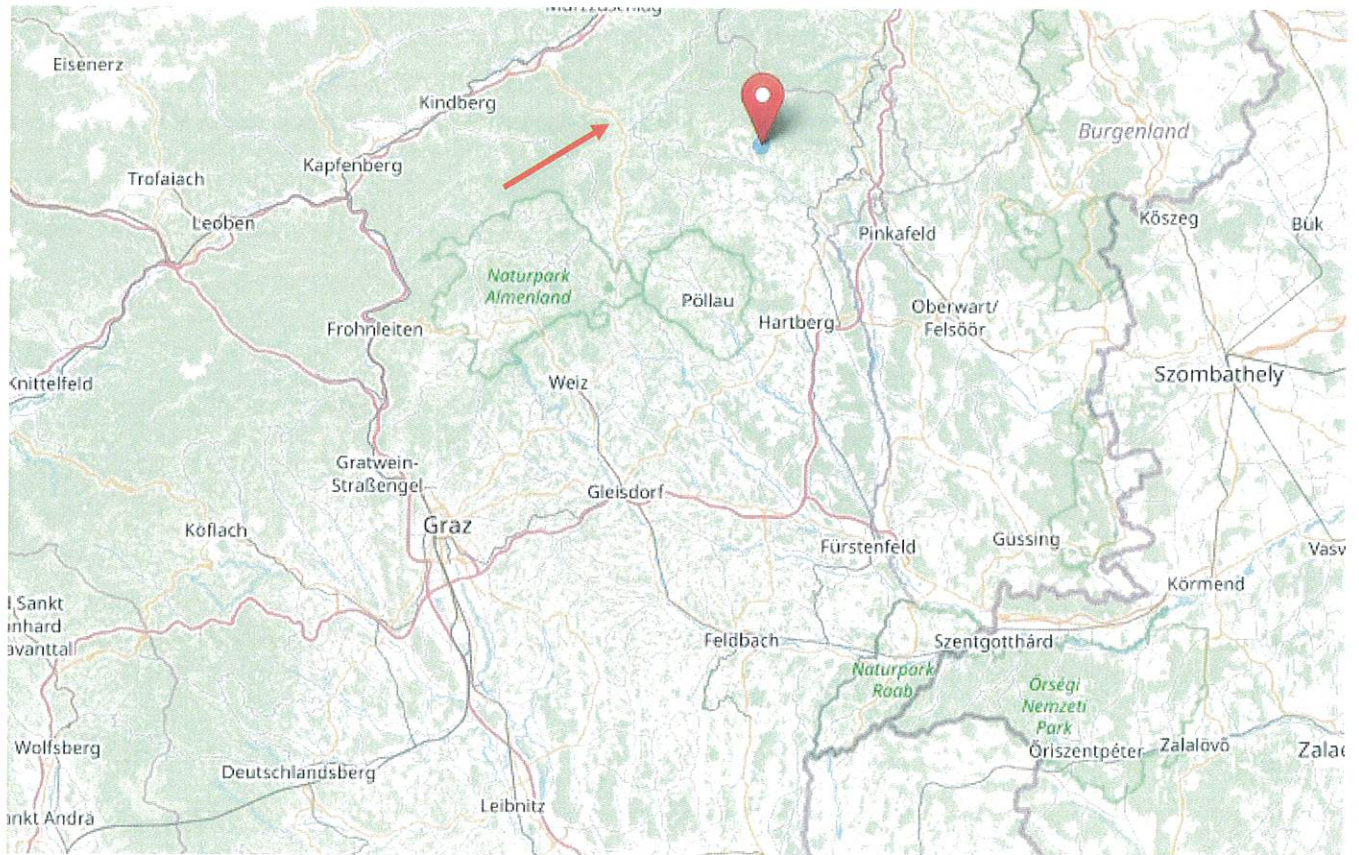
2.2 Lage:

All diese Grundstücke bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen außerhalb von Waldbach-Mönichwald in einer Einschichtlage und einer Talmulde gelegen mit einer Entfernung von ca. 6 km zum Ortskern Mönichwald und ca. 9 km zum Ortskern Waldbach.

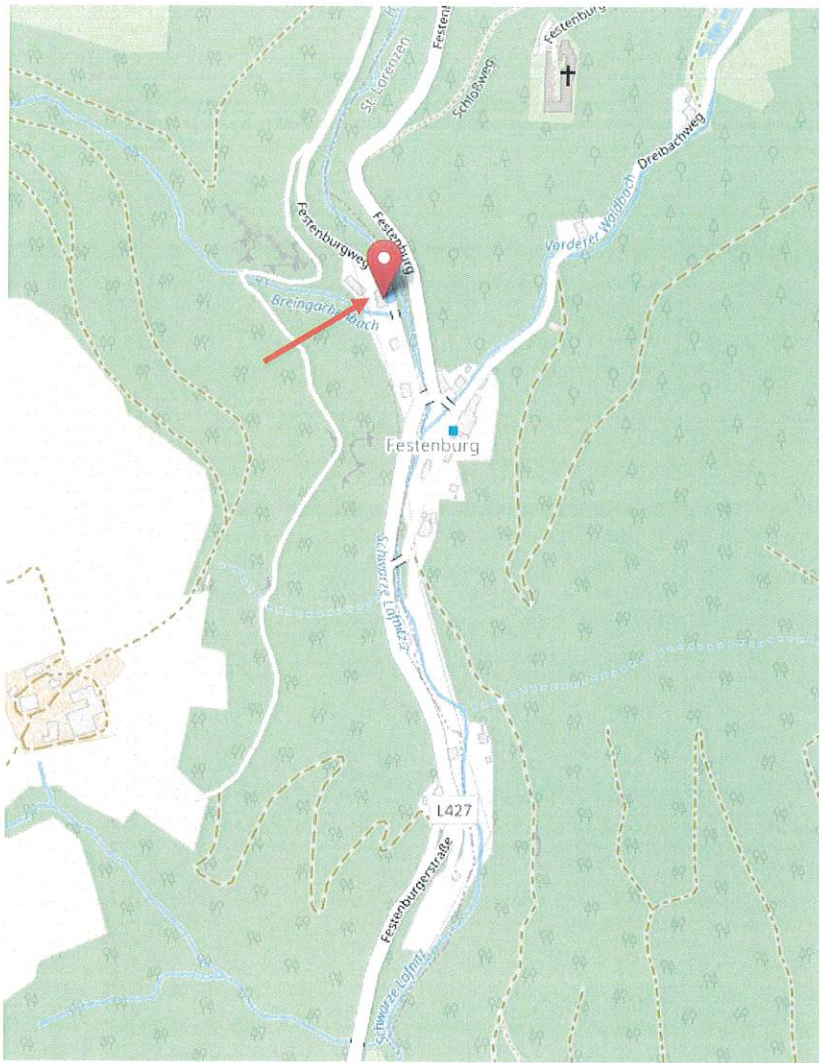
Die Lage der Grundstücke ist relativ stark geneigt, die Figuration aller zusammenhängender Grundstücke ist unregelmäßig. Die Erreichbarkeit erfolgt über eine asphaltierte Ortsstraße, welche parallel zum Hinteren Waldbach verläuft bzw. parallel zur Straße nach Festenburg.

Südseitig von den Grundstücken Nr. 396/4 und 396/2 führt der Breingrabenbach vorbei und mündet in den Hinteren Waldbach. In diesem Bereich besteht eine Brücke im Nahbereich der Liegenschaft.

Die umliegenden Grundstücke sind unbebaut, in unmittelbarer Nähe befindet sich Festenburg mit der Burg Festenburg.



Makrostandort

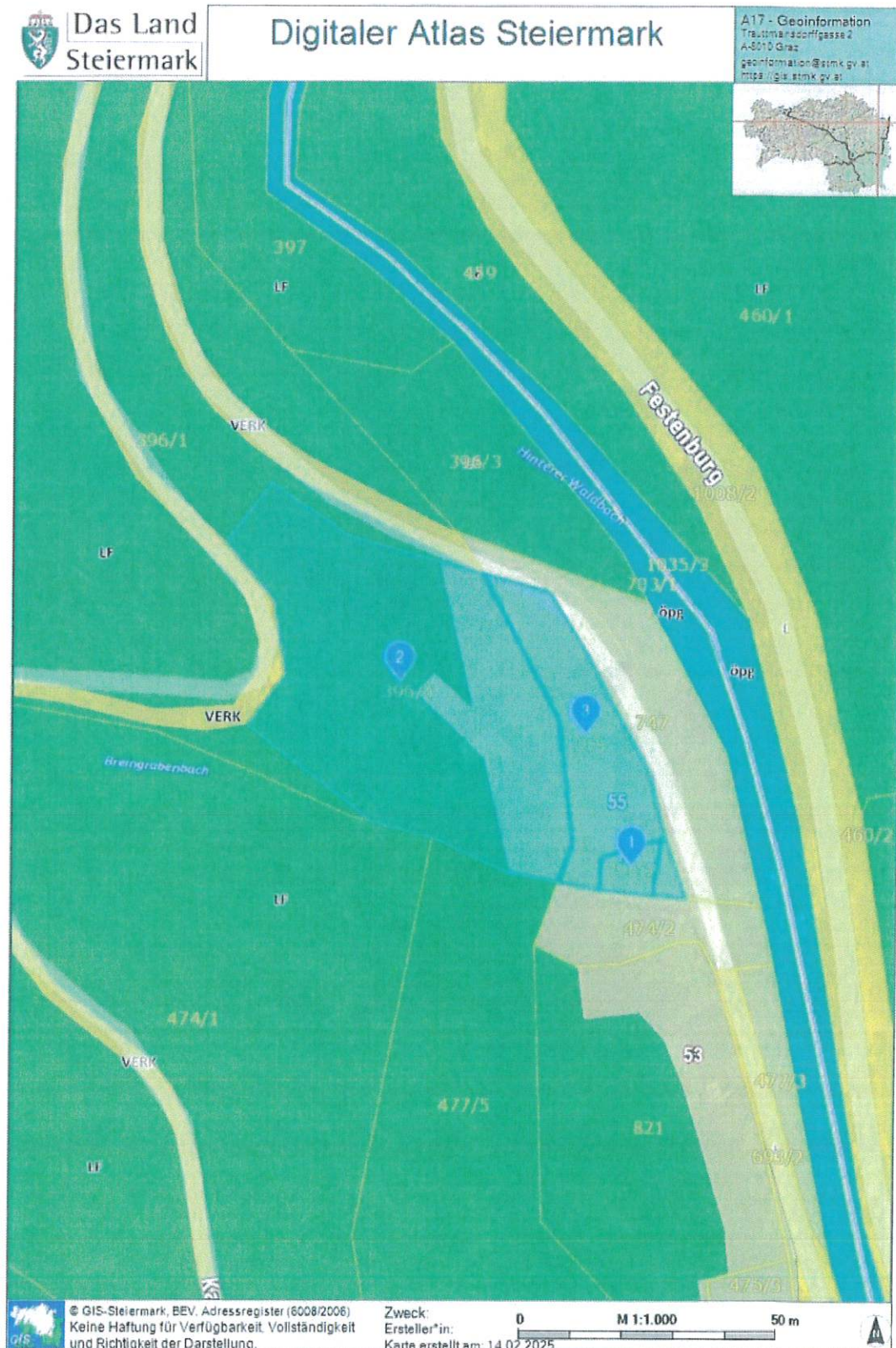


Mikrostandort

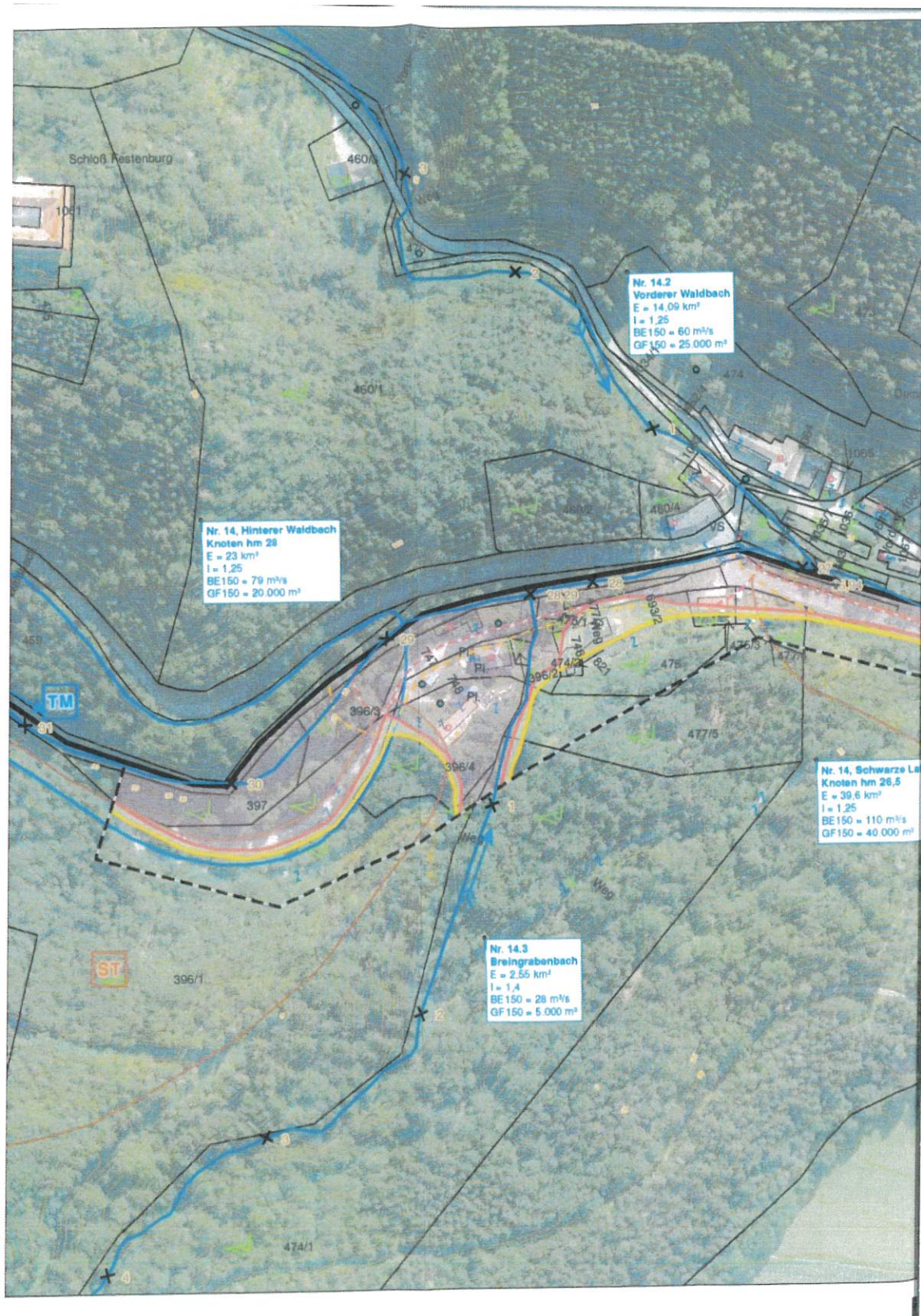


2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, sind die Grundstücke zur Gänze als „LF“ – land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland gewidmet.



Laut Auskunft der Gemeinde Waldbach-Mönichswald vom 20.02.2025 befinden sich die Grundstücke laut genehmigtem Gefahrenzonenplan vom 16.06.2017 in der roten und gelben Gefahrenzone (siehe beiliegender Auszug der Gemeinde).



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

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

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

Altlasten-GIS:

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

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 Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

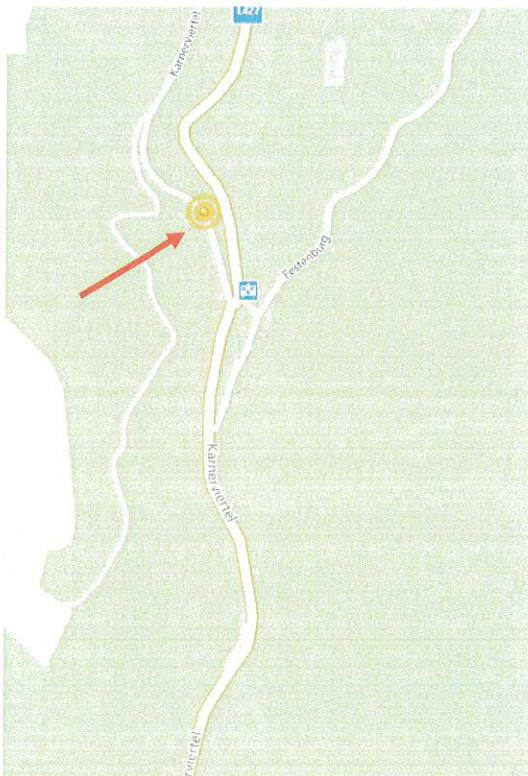
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in Natura vermessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Haus ist erschlossen. Die Wasserzuleitung erfolgt von der Wassergenossenschaft Neudorf / Demmeldorf, Fäkal- und Schmutzwässer werden in das öffentliche Netz der Gemeinde eingeleitet. Der Stromanschluss ist über das öffentliche Netz der STEWEAG gegeben.

2.7 Infrastruktur:

Infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. sind in Waldbach-Mönichwald vorhanden. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. 6 km vom Ortskern Mönichwald und ca. 9 km vom Ortskern Waldbach entfernt und sind die infrastrukturellen Gegebenheit der Gemeinde Waldbach-Mönichwald ohne eigenen PKW nur erschwert erreichbar.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme laut Angabe des Verpflichteten bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Bei diesem Gebäude handelt es sich, soweit recherchiert, um die ehemalige Gaststätte „Holzknechtbar“ und liegen Pläne und Bescheide über die Errichtung der Grundsubstanz nicht vor. Vom Aussehen und Stil her wurde das Gebäude vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet.

Vorliegend sind Pläne und Bescheide für den Bau von Sanitäranlagen aus dem Jahr 1971 und einem Dachgeschoßausbau aus dem Jahr 1984. Festgehalten wird, dass dieser Dachgeschoßausbau nicht erfolgt ist.

Das Gebäude hat rechteckige Figuration und ist das Erdgeschoß und der Keller in Massivbauweise errichtet, das Obergeschoß in einer Holzriegelbauweise. Festgehalten wird, dass nur ein kleiner Teilbereich des Gebäudes eine Unterkellerung besitzt.

Im Obergeschoß (Holzriegelbau) des Hauses vorhanden sind Räumlichkeiten wie folgt: Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3,, Zimmer 4, Zimmer 5, Vorraum- und Gangflächen.

Das Dachgeschoß, wie planlich dargestellt, ist nicht ausgebaut und handelt es sich ausschließlich um einen ausbaufähigen Dachraum ohne Raumteilungen mit den ersichtlichen Rauchfängen.

Im Erdgeschoß vorhanden sind folgende Räumlichkeiten: Küche, Kabinett, Vorraum, Herren-WC, Damen-WC, Küche, Abstellraum, Zimmer, Vorraum- und Gangflächen.

Ein kleiner Teilbereich des Gebäudes ist unterkellert und bestehen folgende Räumlichkeiten: Gewölbekeller, Kellerraum und Vorkeller.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die asphaltierte öffentliche Straße, welche am Gebäude vorbeiführt und parallel zum Bach verläuft.

Der Zugang zum Haus erfolgt über eine Vorlegstufe über eine Rampe und besteht von dieser Rampe der Eingang in das Gebäude.

Keller bis Dachboden sind über im Haus integrierte Stiegen verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Vermutlich Steinfundamente.

Kellermauerwerk: Stein- und Mischmauerwerk.

Decken über den Kellerräumlichkeiten: Ausschließlich Gewölbe.

Erdgeschossmauerwerk: Aufgrund der Wandstärken dürfte es sich hier um Stein- und Mischmauerwerk handeln.

Decken über Erdgeschoss: Holzdecken mit durchwegs ebenen Untersichten.

Aufgehende Konstruktion im Obergeschoß: Holzriegelwände, fassadenseitig unbeplankt, raumseitig teilweise beplankt.

Decken über dem Obergeschoß: Holzdecken, durchwegs mit offenen Untersichten und Durchzugsbäumen.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach ohne Kaltdachausführung, die Dachvorsprünge sind mit Nut- und Federbrettern verschalt. An der Rückseite / Gartenseite ist eine Gaube mit integrierten Fenstern vorhanden.

Dachdeckung: Eternitdeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

OBERGESCHOSS:

Zimmer 1:

Holzboden, Wände beplankt, offene Holzdecke mit Durchzugsbaum, zwei Kastenstockfenster, ein Türstock aus Holz, ohne Tür.

Zimmer 2:

Holzboden, Wände beplankt, Holzdecke offen, Holztür mit Stock.

Zimmer 3:

PVC-Boden, Wände teilweise beplankt, teilweise Holzriegel, Wände ersichtlich, offene Holzdecke, Kastenstockfenster, ein Heizkörper, Waschbecken mit Armatur.

Zimmer 4:

Laminatboden, Wände mit Platten beplankt, offene Holzdecke mit Durchzugsbaum, vier Kastenstockfenster, Holztür mit Stock zum Zimmer 3 sowie zum Vorraum. Aufgestellt ein Holzofen mit einem Kamin.

Zimmer 5:

Laminatboden, Wände teilweise beplankt ansonsten die Holzriegelwände unbeplankt, offene Holzdecke mit Durchzugsbaum, vier Kastenstockfenster.

Vorraum- und Gangflächen:

Laminatboden, Holzriegelwände, Holzdecke, zur Straßenseite zwei Kastenstockfenster und zur Gartenseite eine Kunststofftüre eingebaut, zweiläufige Holzstiege zum Untergeschoss / Erdgeschoss sowie die Stiege zum Dachgeschoss.

DACHGESCHOSS:

Dachboden:

Betonboden, zur Rückseite eine Gaube und zur Gartenseite eine Gaube, im Giebelbereich links und rechts zwei Holzfenster, im Dachflächenbereich fünf Dachflächenfenster und in den Giebelbereichen jeweils zwei Holzfenster, ersichtlich der zweizügige Kamin sowie eine Treppe zum Spitzboden. Dieser Dachraum ist ausbaufähig konzipiert, geplant, bewilligt, jedoch nicht ausgebaut. Erreichbar ist dieser Raum über eine Holzstiege vom Obergeschoß aus.

ERDGESCHOSS:

Küche:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, vier einflügelige Holzfenster mit beschichteten Fensterbrettern, ein Heizkörper, eingebaut ein gekachelter Ofen.

Kabinett:

Holzboden, darüber liegend Wände und Decke gemalt, Holzlamperie, einflügeliges Holzfenster, Holztür mit Stock zur Küche ein Heizkörper.

Vorraum:

Dieser Vorraum ist in zwei Bereiche unterteilt und über einen Holztürstock mit Oberlichte verbunden, als Fußboden Kunststeinboden, Wände im ersten Vorraum verputzt, im zweiten Vorraum ca. 1,50 m hoch mit Fliesen verkleidet, darüber liegend verputzt und gemalt, gleichfalls gemalt die Decke, Holztür mit Stock zur Küche und zum Garten sowie ein Kunststofffenster, undurchsehbar. Einbauschränk.

Herren-WC:

Kunststeinboden, Wände 1,50 m hoch verflies, darüber liegend Wände und Decke gemalt, Holztürstock ohne Türe zum WC sowie Holztürstock, beschädigt, zum Vorraum wo eine Pissrinne besteht, Waschmaschine, ein Heizkörper und ein kleinformatiges Holzfenster.

Damen-WC:

Bestehend aus Waschraum und WC, Kunststeinboden, Wände 1,50 m hoch verflies, darüber liegend Wände und Decke gemalt, Holztür mit Stock zum Vorraum, Türstock zum WC. Im WC ein kleinformatiges Holzfenster, im Vorraum ein Handwaschbecken und ein Heizkörper.

Küche:

Fliesenboden, Wände 1,60 m hoch verflies bzw. das Küchenschild verflies, ansonsten Wände und Decke gemalt, Holzglastür mit Stock zum Vorraum, dreiflügeliges Holzfenster. Eingebaut eine Abwäsche ohne Armatur sowie ein Etagenofen Windhager, laut Angabe nicht in Funktion, mit einem Radiator.

Abstellraum:

Fliesen- und Kunststeinboden mit Bodenablauf und verfliesem Sockel, die Wände verflies, die Decke verputzt, zweiteiliges Holzfenster, Holztür mit Stock.

Zimmer:

Fliesenboden, Wände und Decke Malerei, hochgestellte Holzfenster, zwei Radiatoren, Holztür mit Stock.

Vorraum- und Gangflächen:

Kunststeinboden, Wände und Decke gemalt, Eingangstüre aus Holz, doppelflügelig und ein Holzfenster.

Stiege zum Keller:

Vom Vorraum führt eine Betonstiege zum Keller mit unzureichender Durchgangshöhe, abgeschlossen über eine einfache Holztür, im Bereich der Stiege der Elektroboiler.

KELLERGECHOSS:Gewölbekeller:

Holzboden vermorscht, Gewölbe in Stein- und Mischmauerwerk, ausgeführt eine Betonstiege zur Straße hin, Holztür, zweiflügelig.

Kellerraum:

Holzboden, abgestuft, vermorscht, Steinmauerwerk und ein kleiner Teil Ziegelmauerwerk, schließbarer Kamin, Tonnengewölbe.

Vorkeller:

Naturboden, Steinmauerwerk, Tonnengewölbe, Brandschutztüre zur Stiege, Hauptzuleitung mit Wasseruhr sowie eine alte Wasserpumpe, lt. Angabe nicht funktionstüchtig, aufgestellt ein Öltank, doppelwandig, mit 1.000 Liter Fassungsvermögen. Versorgt wird von diesem Tank der Ölofen in der Küche.

Innenwandgestaltung: Der Keller ist größtenteils im Rohzustand. Im Erdgeschoß sind die Wand- und Deckenflächen verputzt. Im Obergeschoß besteht der Riegelbau und sind an den Wänden teilweise Verkleidungen vorhanden.

Fassadengestaltung: Das Erdgeschoß ist mit Kalk-Zement-Mörtel verputzt und einfach gefärbt. Im Obergeschoß ist der Holzriegelbau in Sichtbauweise vorhanden.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Eine zentrale Beheizung ist nicht vorhanden, zumindest nicht funktionstüchtig (Etagenofen), die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Elektroboiler.

Anschlüsse: Die Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Haus ist erschlossen. Die Wasserzuleitung erfolgt von der Wassergenossenschaft Neudorf / Demmeldorf, Fäkal- und Schmutzwässer werden in das öffentliche Netz der Gemeinde eingeleitet. Der Stromanschluss ist über das öffentliche Netz der STEWEAG gegeben.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude besitzt hohe Zeit- und Abnutzungsschäden und ist als sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

Es entspricht dem Errichtungszeitpunkt, dies betrifft sowohl die Grundrissform als auch die Technik des Hauses und nicht heutigem Standard.

2.9.2 Mehrzweckhalle / Lagerhalle:

Für diese Halle liegen Bescheide aus dem Jahr 1984 vor.

Soweit augenscheinlich feststellbar, dürften Betonstreifenfundamente bestehen mit einem Schalsteinsockelmauerwerk.

Diesem Sockelmauerwerk ist die Mehrzweck- / Lagerhalle aus einer Stahlkonstruktion aufgesetzt.

Ein Fußboden ist nicht vorhanden (Naturboden).

Die Erreichbarkeit erfolgt über ein Schiebetor mit integrierter Gehtür.

Zur Be- und Entlüftung sind einfache Fenster eingebaut.

Stromanschluss ist der Halle zugeleitet.

Der Zustand ist als eher schlecht zu bezeichnen.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über eine einfach geschotterte Auffahrtsrampe. Der Zugang über eine Rampe, welche straßenseitig an das Gebäude angeschlossen ist mit einer Betonstiege und einem nicht absturzsicheren Geländer.

Die Grundstücke sind im Gebäudebereich eingeebnet bzw. das Gelände zur Mehrzweckhalle abgestuft und auch dort eingeebnet. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen eine Grünzone dar.

Der restliche Bereich des Grundstücks Nr. 694/4 (Westseite) ist bewaldet und besteht hier, soweit ersichtlich, natürlicher Anflug und ausschließlich geringfügiger Brennholzbestand.

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

Es werden ein Developerge Gewinn 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.

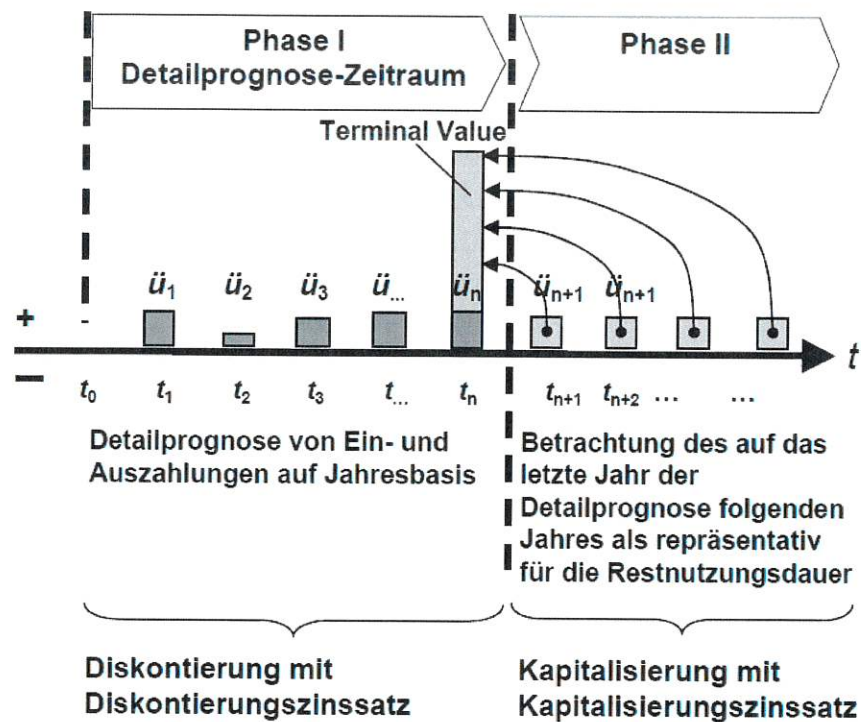
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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.

Festgehalten wird, dass sich alle Grundstücke im Freiland befinden und die Widmung "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland aufweisen.

Laut Gefahrenzonenplan vom 16.07.2017 (übermittelt von der Gemeinde Waldbach-Mönichwald) liegen alle Grundstücke in der roten und gelben Gefahrenzone.

Als Bauland bewertet wird die verbaute Fläche in jenem Bereich, wo sich das Wohnhaus und die Halle befindet.

Das Grundstück Nr. 396/4, auf welchem sich die Mehrzweck- / Lagerhalle befindet und große Teilbereiche bewaldet sind, wird ausschließlich als Freiland im Zusammenhang mit der Nutzung bewertet.

Diese Faktoren werden in der Bewertung berücksichtigt.

Nachdem die Schwankungsbreiten von Kaufpreisen, wie der nachstehenden Tabelle zu entnehmen, hoch sind, werden weder die tiefen noch die hohen Kaufpreise ausgeschieden und wird aus allen Preisen ein Mittelwert gebildet.

Vergleichspreise "Bauland":

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
6209/2021	18.06.2021	64306	887	17.740	20,00	12,0%	22,40
4565/2021	17.03.2021	64306	903	18.060	20,00	12,0%	22,40
3875/2024	29.09.2024	64306	894	17.880	20,00	0,0%	20,00
6174/2022	06.05.2022	64303	916	18.320	20,00	9,0%	21,80
4012/2021	12.01.2021	64306	1.013	19.247	19,00	12,0%	21,28
4012/2021	12.01.2021	64306	449	4.490	10,00	12,0%	11,20
3858/2021	03.03.2021	64306	418	5.000	11,96	12,0%	13,40
3704/2024	09.11.2023	64306	783	22.000	28,10	3,0%	28,94

MITTELWERT € / m² 20,2

Vergleichspreise "BLF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland:

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
4297/2022	11.03.2022	64316	602	2.250	3,74	9,0%	4,08
6777/2024	27.09.2023	64320	2.108	6.324	3,00	3,0%	3,09
5344/2021	04.03.2021	64315	804	4.020	5,00	12,0%	5,60
2938/2022	04.06.2021	64017	2.671	6.000	2,25	12,0%	2,52
5500/2020	14.02.2020	64163	48.729	42.000	0,86	15,0%	0,99
3687/2021	04.06.2020	64137	4.194	6.291	1,50	15,0%	1,73

MITTELWERT € / m² 3,0

GST. Nr. 396/ 2 und 748 - "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland:

390 m² à € 20 / m² € 7.800,00

GST. Nr. 396/ 2 und 748 - "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland:

570 m² à € 3 / m² € 1.710,00

GST. Nr. 396/4 - "LF" - land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland:

2.842 m²	à €	3 / m²	€	8.526,00
----------	-----	--------	---	----------

GRUNDWERT	€	21.864,00
-----------	---	-----------

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

OG - Holzbauweise:

Zimmer 1	5,42	x	4,52	=	24,50 m²
Zimmer 2	3,03	x	4,42	=	13,39 m²
Zimmer 3	6,07	x	3,16	=	19,18 m²

Zimmer 4	6,40	x	6,15	=	39,36 m ²
Zimmer 5	5,30	x	5,41	=	28,67 m ²
Vorraum- u. Gangfl.	1,17	x	5,86	=	6,86 m ²
	3,88	x	3,09	=	11,99 m ²
	1,90	x	1,15	=	2,19 m ²
				=	146,14 m ²

EG - Massivbauweise:

Küche	6,19	x	5,36	=	33,18 m ²
Kabinett	2,77	x	3,92	=	10,86 m ²
Vorraum	2,65	x	1,16	=	3,07 m ²
	2,68	x	1,92	=	5,15 m ²
Herren-WC	1,52	x	2,07	=	3,15 m ²
	0,87	x	1,53	=	1,33 m ²
Damen-WC	1,44	x	0,98	=	1,41 m ²
	0,98	x	1,45	=	1,42 m ²
Küche	5,34	x	3,95	=	21,09 m ²
Abstellraum	3,37	x	3,62	=	12,20 m ²
Zimmer	4,82	x	4,78	=	23,04 m ²
Vorraum- u. Gangfl.	0,90	x	1,40	=	1,26 m ²
	2,74	x	3,42	=	9,37 m ²
	1,40	x	1,10	=	1,54 m ²
				=	128,07 m ²

KG:

Gewölbekeller	4,95	x	3,96	=	19,60 m ²
Kellerraum	2,14	x	3,41	=	7,30 m ²
	2,07	x	1,54	=	3,19 m ²
Vorkeller	2,92	x	3,65	=	10,66 m ²
				=	40,75 m ²

Baukosten:

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

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
OG - Holzbauweise:					
	146,14	x	€ 1.900,00	€	277.666,00
EG - Massivbauweise:					
	128,07	x	€ 2.050,00	€	262.544,00
KG:	40,75	x	€ 950,00	€	38.713,00
				€	578.923,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	115.785,00
				€	694.708,00

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.).

72% von	€	694.708,00	-€	500.190,00
			€	194.518,00

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

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

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche 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

4,25 =	63,57%	-€	123.655,00
Bauzeitwert		€	70.863,00

2.1.2. Mehrzweckhalle / Lagerhalle:

Bauzeitwert	€	8.850,00
-------------	---	----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	21.864,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	70.863,00
2.1.2. Mehrzweckhalle / Lagerhalle:	€	8.850,00
SACHWERT	€	101.577,00

3. Ertragswert:

Das Gebäude ist im vorgefundenen Zustand mit Sicherheit nicht vermietbar. Außerdem handelt es sich nach Lehr- und Rechtsmeinung um ein Sachwertobjekt, sodass von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen und der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet wird.

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.

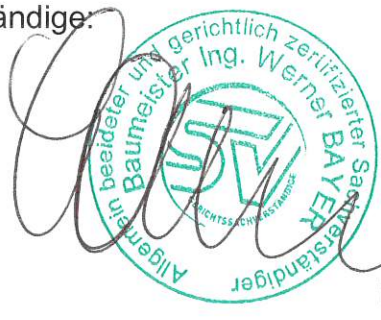
Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 237, Gst. Nr. 396/2, 396/4 und 748, KG 64306 Karnerviertel, BG Fürstenfeld, mit den darauf befindlichen Gebäuden in **8151 Waldbach-Mönichwald, Karnerviertel 55**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 91.000,00

(in Worten: einundneunzigtausend)

festgelegt.

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



4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Zubehör, welches eine Wertigkeit aufweist ist im Gebäude nicht vorhanden.

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

