



BAUMEISTER  
ING. WERNER

**BAYER**

BAUMEISTER  
ING. KLAUS, AE

allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

Bezirksgericht Oberpullendorf  
Hauptstraße 7  
7350 Oberpullendorf

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 01.02.2024/npb

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2336, Gst. Nr. 687/16 Baufläche und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäude(n), KG 33055 Steinberg, BG Oberpullendorf, in **7453 Steinberg-Dörfel, Sonnriegel 62.**

- Auftraggeber:** Bezirksgericht Oberpullendorf  
Geschäftszahl: **9 E 7/23 g**
- Betreibende Partei:** UniCredit Bank Austria AG  
Kollonitschgasse 1, 2700 Wiener Neustadt
- vertreten durch:*** BECK & PARTNER Rechtsanwälte  
Colmarplatz 1, 7000 Eisenstadt
- 1. Verpflichtete Partei:** Michaela **WIEGER**  
Sonnriegel 62, 7453 Steinberg-Dörfel
- 2. Verpflichtete Partei:** Wolfgang **WIEGER**  
Sonnriegel 62, 7453 Steinberg-Dörfel
- Stichtag:** 13.12.2023
- Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten  
Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden zur Exekution.
- wegen:** EUR 140.000,00 samt Anhang  
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen: .....	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage: .....	9
2.3	Flächenwidmung:.....	11
2.4	Kontaminierung:.....	12
2.5	Maße: .....	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	13
2.7	Infrastruktur: .....	14
2.8	Nutzung: .....	14
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	15
2.9.1	Wohnhaus: .....	15
2.9.2	Garage: .....	23
2.10	Außenanlagen: .....	24
3	BEWERTUNG.....	26
3.1	Wertermittlung: .....	38
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS.....	54
5	FOTODOKUMENTATION .....	55

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2336, Gst. Nr. 687/16 Baufläche und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäude(n), KG 33055 Steinberg, BG Oberpullendorf, in **7453 Steinberg-Dörfel, Sonnriegel 62**, beträgt

€ **329.000,00**

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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 13.12.2023 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 11:00 Uhr

Ende: 12:00 Uhr

### Anwesende Personen:

- Frau Michaela Wieger (1. 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:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**Einlagezahl 2336**

**Katastralgemeinde 33055 Steinberg**

**Anteil 1/2**

**BLNr. 4**

**Einlagezahl 2336**

**Katastralgemeinde 33055 Steinberg**

**Anteil 1/2**

**BLNr. 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. Auszug aus dem Energieausweis vom 19.04.2005.
5. Einreichplan für die Errichtung eines vollunterkellerten Einfamilienhauses vom 19.04.2005.
6. Baubeschreibung vom 20.04.2005.
7. Baubehördliche Bewilligung vom 12.05.2005 mit der Zahl B 3/2005.
8. Teilbebauungsplan vom 07.12.2006.
9. Schreiben der Gemeinde betreffend nicht genehmigte Bauführung vom 02.09.2009.
10. Bescheid betreffend nicht bewilligte Bauführung vom 05.05.2010 mit der Zahl 33/2010.
11. Baubeschreibung vom 15.03.2011.
12. Baufreigabe vom 15.03.2011 mit der Zahl B/2011.
13. Einreichplan für die Errichtung einer Garage vom 15.03.2011.
14. Benützungsfreigabe vom 13.10.2014 mit der Zahl B 3/1-2005.
15. Teil-Schlussüberprüfungsprotokoll vom 07.10.2015.
16. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
17. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
18. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
19. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
20. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
21. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
22. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
23. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
24. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.

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

**Anmerkung:**

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

---

#### 1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33055 Steinberg EINLAGEZAHL 2336  
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2746/2023  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
687/16 G GST-Fläche \* 1088  
Bauf.(10) 188  
Gärten(10) 900 Sonnriegel 62

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
4 ANTEIL: 1/2  
Michaela Wieger  
GEB: 1970-11-27 ADR: Garteng. 11, Breitenau 2624  
a 1626/2005 IM RANG 682/2005 Kaufvertrag 2005-01-24 Eigentumsrecht  
b 4679/2005 Veräußerungsverbot  
5 ANTEIL: 1/2  
Wolfgang Wieger  
GEB: 1965-09-17 ADR: Garteng. 11, Breitenau 2624  
a 1626/2005 IM RANG 682/2005 Kaufvertrag 2005-01-24 Eigentumsrecht  
b 4679/2005 Veräußerungsverbot  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
2 a 1626/2005 Pfandurkunde 2005-02-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 286.000,--  
für Bank Austria Creditanstalt AG  
b 4679/2005 VORRANG von LNR 3 vor 2  
d 2152/2018 Klage (2 Cg 47/18y, LG Eisenstadt)  
3 a 4679/2005 Schuldschein 2005-11-04  
PFANDRECHT EUR 76.700,--  
höchstens 3 % Z höchstens 8 % VuZZ NGS EUR 15.340,-- für  
Land Burgenland  
b 4679/2005  
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 24 Abs 5 BWFG 2005 für  
Land Burgenland  
c 4679/2005 VORRANG von LNR 3 vor 2  
d 109/2019 Hypothekarklage (2 C 42/19s)  
5 auf Anteil B-LNR 5  
a 22163/2012 Zahlungsbefehl 2012-09-11  
PFANDRECHT vollstr EUR 243,41  
4 % Z aus EUR 47,68 ab 2009-05-13; 4 % Z aus EUR 47,68 ab  
2009-11-10; 4 % Z aus EUR 49,13 ab 2010-05-11; 4 % Z aus  
EUR 49,13 ab 2010-11-09; 4 % Z aus EUR 49,79 ab 2011-05-10;

- Kosten EUR 278,53 a 4 % Z ab 2012-09-11 Kosten EUR 149,22  
für Gisbert Reinsperger, Rauchfangkehrer (5E 3157/12x)
- 6 auf Anteil B-LNR 5  
a 963/2015 Urkunde 2012-12-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.124,37  
Kosten EUR 104,63 EUR 83,63 für  
SVA der gewerblichen Wirtschaft (Landesstelle NÖ)  
(5E 715/15h)
- 7 auf Anteil B-LNR 5  
a 2619/2018 Rückstandsausweis 2018-07-18  
PFANDRECHT vollstr EUR 180,06  
darin enthalten Nebenforderung EUR 38,49  
3,38 % Z pro Jahr aus EUR 141,57 ab 2018-06-19  
Antragskosten EUR 43,63 für  
Sozialversicherungsanstalt der gewerblichen Wirtschaft  
Landesstelle Niederösterreich  
(5 E 1743/18i)
- 9 a 2722/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr insgesamt EUR 140.000,-- s.A.  
Antragskosten EUR 2.025,99 für  
UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)  
(9 E 7/23g)

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

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

Das grundbücherlich eingetragene Veräußerungsverbot sichert den Berechtigten gegen einen Verkauf (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 Veräußerungsverbot sachverständig wertmäßig nicht beziffert werden.

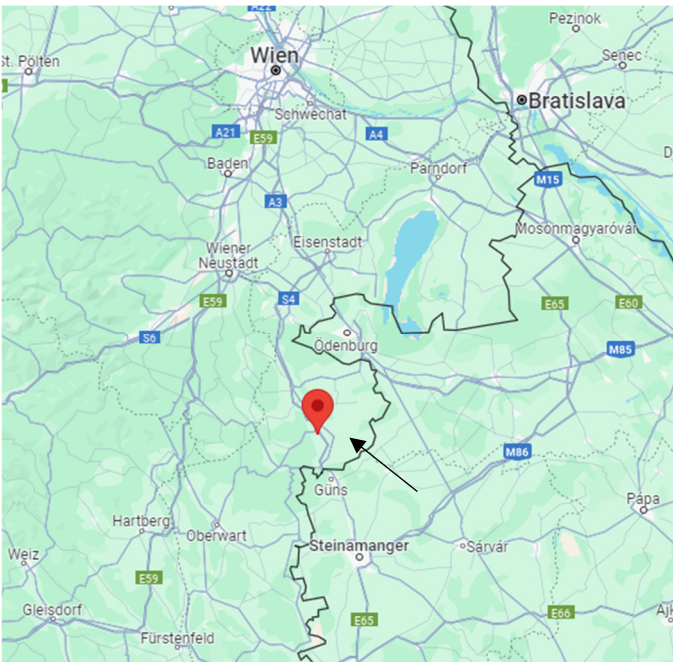
### **Anmerkung:**

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.

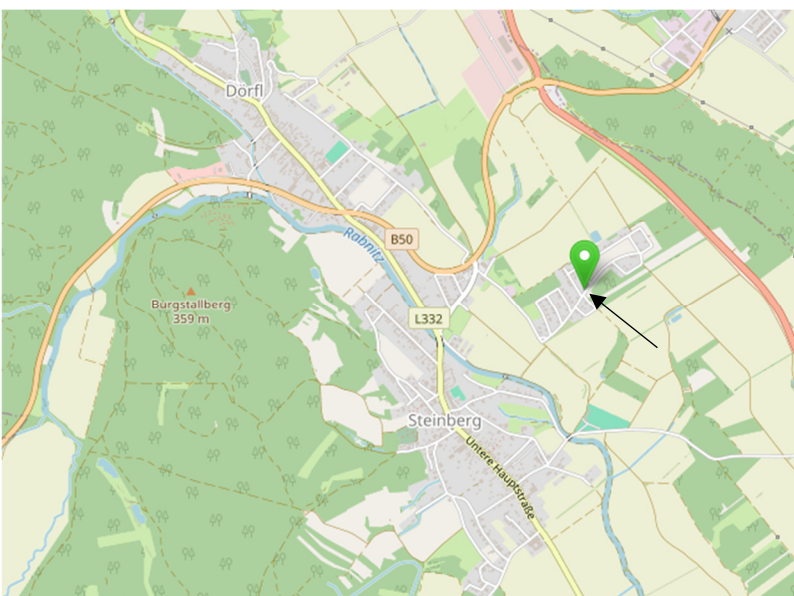
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

## 2.2 Lage:

Das Grundstück 687/16 mit den darauf befindlichen Gebäuden liegt im Ortsteil Steinberg von Steinberg-Dörfel am Sonnriegel in einem aufgelockert verbauten Gebiet, nordöstlich außerhalb von Steinberg. Die Wohnsiedlung Sonnriegel ist durch asphaltierte Straßen erreichbar. Beim Grundstück handelt es sich um eine Eckparzelle mit zweiseitiger Erschließungsmöglichkeit und ist das Grundstück leicht nach Süden hin geneigt. Die Figuration ist als ungleichmäßig zu bezeichnen.



Makrostandort

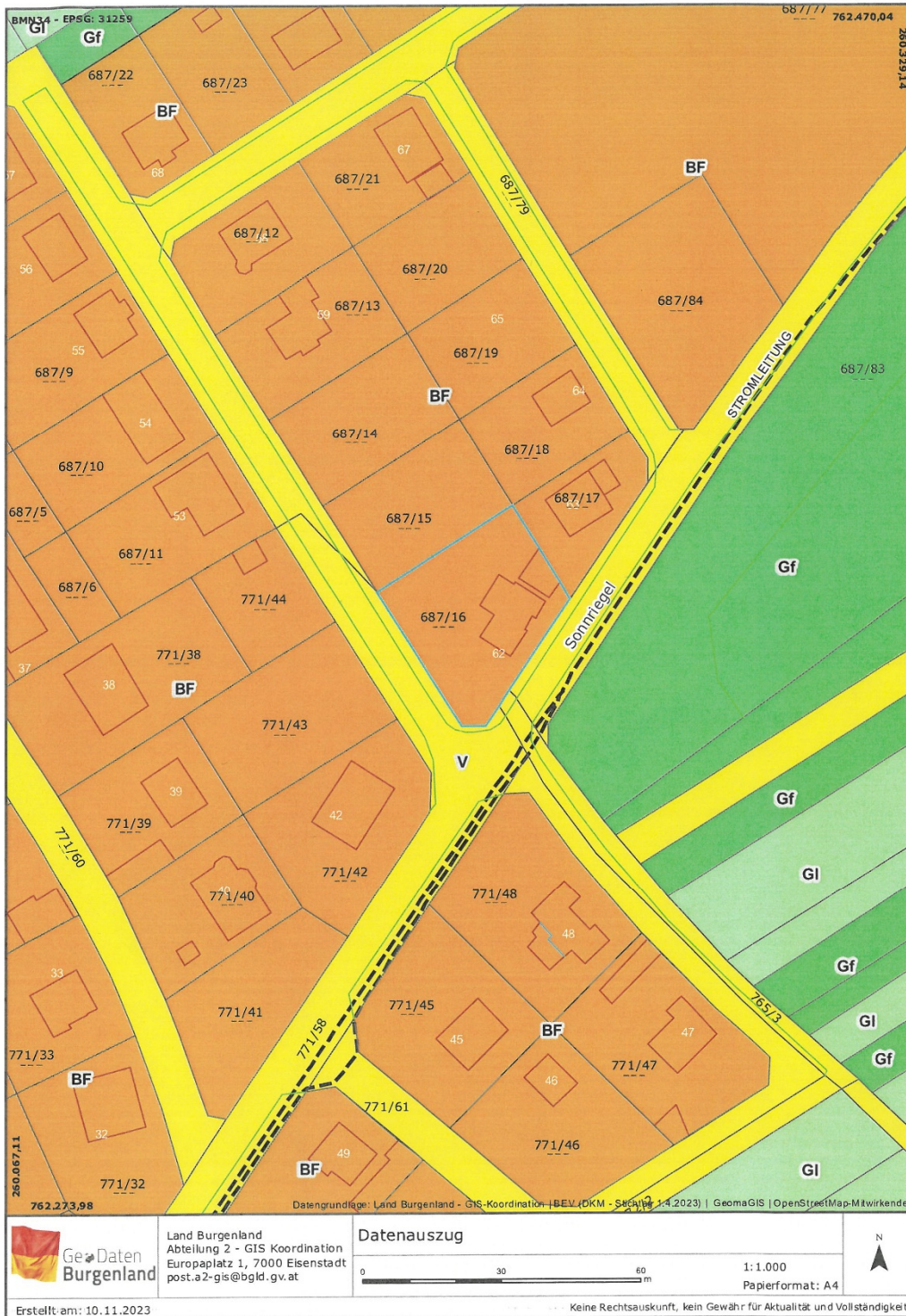


Mikrostandort



### 2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Gis-Burgenland-Ausdruck zu entnehmen, ist das Grundstück zur Gänze als „BF“ – Bauland-Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen gewidmet.



## **2.4 Kontaminierung:**

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

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

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks 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

### Verdachtsflächenkataster:

#### Ergebnis für:

---

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberpullendorf
Gemeinde	Steinberg-Dörfl
Katastralgemeinde	Steinberg (33055)
Grundstück	687/16

---

#### Information:

---

Das Grundstück 687/16 in Steinberg (33055) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

---

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

### **2.5 Maße:**

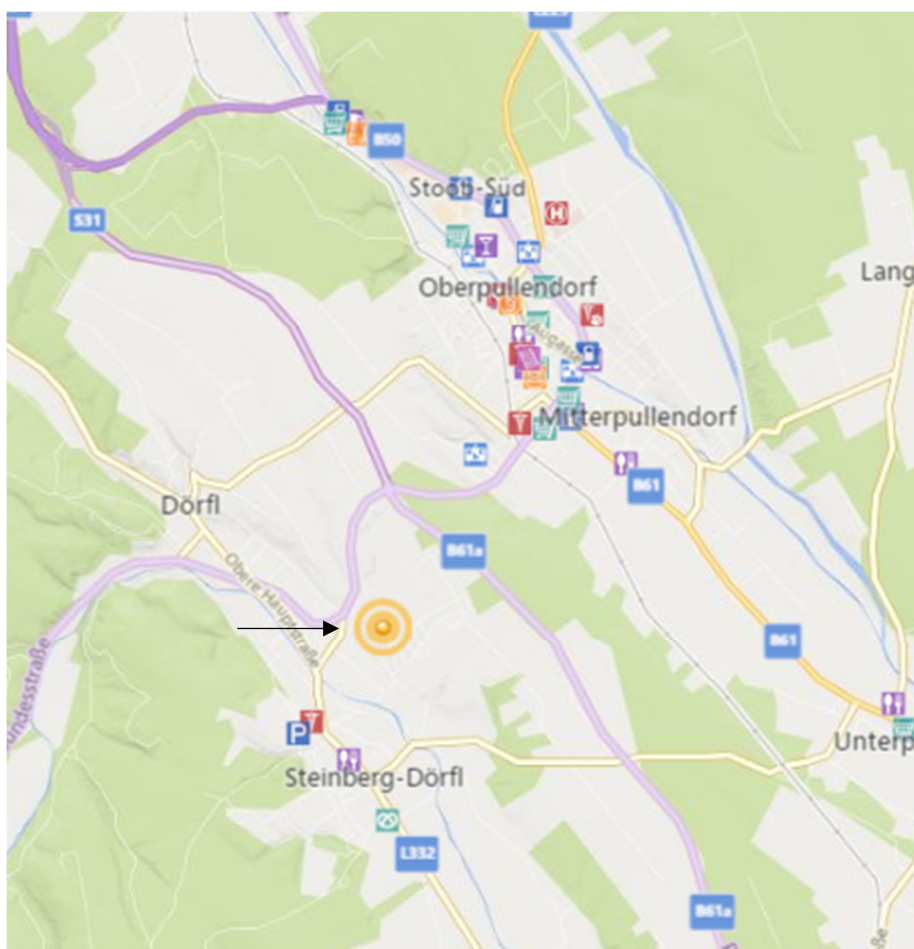
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden den vorhandenen Planunterlagen entnommen.

### **2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Diese Liegenschaft ist zur Gänze erschlossen, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind am Grundstück vorhanden und laut Angabe in das Wohnhaus eingeleitet. Eine Sat-Anlage sowie ein Blitzschutz bestehen am Wohnhaus. Bei der Garage ist laut Angabe ausschließlich der Stromanschluss eingeleitet.

## 2.7 Infrastruktur:

In einer Entfernung von ca. 300 m befindet sich eine Bushaltestelle. An weiteren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich im Ortsteil Steinberg das Gemeindezentrum mit Verwaltung, Kaffee und Ordination, eine praktische Ärztin, eine Mittelschule, eine Kindergrippe, ein Kindergarten sowie Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch. Die nächstgelegenen größeren infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich im nahegelegenen Oberpullendorf.



## 2.8 Nutzung:

Das Wohnhaus war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

---

## **2.9 Gebäudebeschreibung:**

### **2.9.1 Wohnhaus:**

Das gegenständliche Wohngebäude wurde, wie den beiliegenden Einreichunterlagen zu entnehmen, ab dem Jahr 2005 hergestellt. Die Benützungsfreigabe der Marktgemeinde Steinberg-Dörfl, eingeschränkt auf das Erdgeschoß ohne Keller/Rohbau und Sanitärräume im Dachgeschoß, wurde im Jahr 2014 erteilt und liegt auch ein Teil-Schlussüberprüfungsprotokoll aus dem Jahr 2015 vor.

Das Gebäude ist mit Keller-, Erd- und Dachgeschoß dreigeschossig ausgeführt. Das Kellergeschoß ist in Massivbauweise, Erd- und Dachgeschoß in Holzbauweise (Fertigteilhaus der Marke „Bau mein Haus“) errichtet. Die Figuration des Gebäudes ist als ungleichmäßig zu bezeichnen.

An Räumlichkeiten sind im Kellergeschoß vorhanden Kellervorraum, sechs Kellerräume, wobei Kellerraum 4 mit geplantem Vorraum und Waschraum ausgeführt ist, WC sowie Abstellraum unter der Stiege.

Im Erdgeschoß befinden sich Vorraum, WC, Zimmer, Küche und Wohnzimmer, Speis, Terrasse, Bad, Zimmer und Schrankraum.

Im Dachgeschoß vorhanden Vorraum, Bad, drei Zimmer und WC.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die westlich und östlich angrenzende Straße mit der Bezeichnung Sonnriegel. Hauptzugang und -zufahrt erfolgen von der Ostseite. Der Zugang zum Haus erfolgt über einen befestigten Zugangsweg und betonierte Aufgangsstufen im Rohzustand mit Holzgeländer zur Absturzsicherung. Vom Vorplatz des Hauses gelangt man über betonierte Ausgleichsstufen auf Kellerniveau zum Eingangsbereich Kellergeschoß.

Die Geschosßverbindung Kellergeschoß-Erdgeschoß erfolgt über eine einläufig und massiv ausgeführte Betonstiege. Vom Erdgeschoß zum Dachgeschoß gelangt man über eine einläufige Stiege aus Holz.

**Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:**

Fundierung: Betonfundamente.

Aufgehende Konstruktion: Das Kellergeschoß ist in Massivbauweise hergestellt. Erd- und Dachgeschoß sind in Holzbauweise errichtet (Fertigteilhaus).

Kellermauerwerk: Laut Angabe Ortbetonwände (Dichtbetonkeller).

Decke über dem Kellergeschoß: Laut Angabe Betondecke.

Erd- und Dachgeschoßkonstruktion: Fertigteilhaus „Bau mein Haus“ (Holzkonstruktion mit entsprechender Dämmung mit raumseitiger Beplankung).

Decken: Tramdecke mit geschlossenen Untersichten.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl mit Krüppelwalmausbildung und Gaupen. Die Dachvorsprünge sind mit Holz verkleidet.

Dachdeckung: Harte Eindeckung (ausschließlich Betonziegeldeckung).

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden und augenscheinlich an den Kanal angeschlossen.

---

## **Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**

### ***Kellergeschoß:***

#### **Kellervorraum:**

Im Rohzustand befindlich. Im Eingangsbereich vorhanden Estrichboden und ein offener Zugang zur Stiege ins Erdgeschoß. In weiterer Folge besteht im Vorraum jedoch ausschließlich roher Betonboden mit den verlegten Leitungen im Bodenbereich ohne Estrichbelag. Die Wände sind grob verputzt bzw. ersichtlich, dass die Betonwände, Deckenuntersichten mit Gipskarton verkleidet sind ohne Spachtelung. Im Zugangsbereich von der Außenseite vorhanden eine Kunststoffisolierglastür mit zylindrischem Schloss.

#### **Stiege zum Erdgeschoß:**

Es besteht eine einläufige und massiv ausgeführte Betonstiege. Die Wände in diesem Bereich sind gemalt bzw. mit Marmorbruch belegt. Ersichtlich die Holzstiege zum Dachgeschoß und besteht ein Holzhandlauf.

#### **Keller 1:**

Betonboden, Wände grob verputzt, vorhanden eine Massivdecke mit bereits getroffenen Vorkehrungen betreffend einer abgehängten Gipskartondecke. Belichtung über zwei Kunststoffisolierglasfenster, Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Tür und Türstock (Rohzustand).

#### **Keller 2:**

Betonboden im Rohzustand und aufgebracht Flämmung, Wand- und Deckenflächen in diesem Bereich sind verputzt und gemalt, die Belichtung erfolgt über ein kleinformatiges Kunststoffisolierglasfenster, der Zugang ist offen hergestellt.

### Keller 3:

Geflämmter Betonbodenbelag, Wände verputzt, Zwischenwände in Leichtbauweise ausgeführt, ansonsten sind die Wände verputzt, als Decke ersichtlich die Ortbetondecke im Rohzustand bzw. wurden teilweise Vorkehrungen getroffen betreffend einer abgehängten Gipskartondecke und besteht bereits die Holzunterkonstruktion, Belichtung über zwei Kunststoffisolierglasfenster kleinformatig ausgeführt, Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Tür und Türstock.

### Heiz- /Technikraum:

Geflämmter Bodenbelag, Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, Belichtung über ein Kunststoffisolierglasfenster in einen Lichtschacht mündend, Zugang vom Vorraum offen ausgeführt, vorhanden die Vaillant Gastherme.

### Keller 4 ( Vorraum und Waschraum):

Der im Plan mit 15,32 m<sup>2</sup> ausgeführte Kellerraum ist in zwei Bereiche unterteilt, es besteht geflämmter Bodenbelag, Wände überwiegend verputzt und gemalt, im Vorraum und Waschraumbereich teilweise gefliest. Die Decke in diesem Bereich befindet sich im Rohzustand, die Belichtung erfolgt über Kunststoffisolierglasfenster, Zugang vom Vorraum offen hergestellt. Die beiden Räume sind durch eine Leichtbauwand ohne Tür und Türstock abgetrennt. Eingebaut ist eine Dusche mit Bodenablauf sowie besteht der Anschluss für ein Handwaschbecken.

### Keller 5:

Geflämmter Bodenbelag, Wände grob verputzt, Decke mit Gipskartonplatten beplankt, bereits gespachtelt, Belichtung über zwei Kunststoffisolierglasfenster, Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Tür und Türstock.

### Keller 6:

Geflämmter Bodenbelag, Wände im Rohzustand hergestellt, teilweise verputzt bzw. die Raumtrennung in Leichtbauweise ausgeführt mit Gipskartonplattenbeplankung. Ebenso bestehen Gipskartonbeplankungen im Bereich des Fensters und der Decke im Rohzustand, die Belichtung erfolgt über ein Kunststoffisolierglasfenster, Zugang über eine Durchgangsöffnung. Im Raum ersichtlich ist die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

WC:

Fliesenboden, Wände ca. 1,50 m hoch verflies, darüberliegend Wand- und Deckenflächen teilweise gemalt, teilweise ungemalt und ist ersichtlich, dass die Wände in diesem Bereich in Leichtbauweise ausgeführt sind, Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Tür und Türstock, eingebaut ein Hänge-WC.

Abstellraum:

Der Abstellraum befindet sich unterhalb der Stiege. Geflämmter Bodenbelag, ersichtlich die Massivstiege ins Erdgeschoß, Zugang über eine Durchgangsöffnung.

***Erdgeschoß:***Vorraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, teilweise mittels Marmorbruches verkleidet, offener Zugang zur Stiege in das Dachgeschoß und das Kellergeschoß. Haupteingang von der Straße nach dem Stiegenaufgang über eine Kunststoffisoliertür mit fixem Seitenflügel und undurchsehbarer Isolierverglasung, offener Zugang zum nachfolgenden Wohnzimmer.

Stiege zum Dachgeschoß:

Es besteht eine einläufige gewendelte Holzstiege mit Holzhandlauf, Wände in diesem Bereich gemalt und in Teilbereichen mit Marmorbruch verkleidet.

WC:

Fliesenboden, Wände teilweise gefliest bzw. gemalt und in Teilbereichen mit Marmorbruch verkleidet, Gipskartondecke mit integrierten Spots, Belichtung über ein Kunststoffisoliertglasfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock, vorhanden ein Hänge-WC und ein Handwaschbecken mit Marmorbruchverkleidung.

Zimmer:

Holzparkettboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein einflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Küche und Wohnzimmer:

Fliesenboden bzw. Estrichboden (Rohzustand – der laut Angabe vorhandene Bodenbelag wurde noch nicht verlegt). Wand- und Deckenflächen sind gemalt und sind Holzbalken ersichtlich. Die Belichtung erfolgt über vier Kunststoffisoliertglasfenster sowie besteht eine Kunststoffisoliertglas Terrassentür, dreiflügelig ausgeführt und wiederum ein Kunststoffisoliertglasfenster im Bereich der Küche. In der Küche vorhanden eine Küchenzeile in U-Form mit Abdeckplatte sowie Abwasch und Tropfasse und einem gefliesten Küchenschild.

Speis:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen sind gemalt, offener Zugang ohne Tür und Türstock (Rohzustand).

Terrasse:

Roher Betonboden mit Ausgleichsstufe, massiv ausgeführte Brüstungswände sowie ein massiv ausgeführtes Blumenbeet. Die Terrasse erstreckt sich von der Südwestseite entlang der westseitigen Fassadenfront bis hin zur nordseitigen Garage.

Bad:

Estrichboden, Wände im Rohzustand, Decke gemalt, Kunststoffisoliertglasfenster einflügelig zur Belichtung, Zugang ohne Tür und Türstock, vorhanden der Waschmaschinenanschluss sowie sämtliche weitere Anschlüsse für Wasser und Kanal.

Zimmer:

Parkettboden, Wand- und Deckenflächen sind gemalt, Belichtung über zwei einflügelige Kunststoffisoliertglasfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Schrankraum:

Holzparkettboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Belichtung über ein Kunststoffisolierglasfenster, Zugang offen hergestellt.

***Dachgeschoß:***Vorraum:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, wobei es sich um eine abgehängte Decke mit integrierten Spots zur Belichtung handelt, Zugang vom Stiegenhaus über eine Holztür mit Stock.

Bad:

Laut Angabe besteht der Dichtungsanstrich sowie bereits teilweise ein Fliesenfußbodenbelag (unfertig). Die Wandflächen sind ebenfalls bereits teilweise gefliest, ansonsten im Rohzustand, auch die Decke bereits gespachtelt, Belichtung über ein Velux-Dachflächenfenster, Zugang offen hergestellt. Vorbereitungen für den Einbau einer Dusche sind bereits getroffen, ebenfalls für das Waschbecken.

Zimmer:

Laminatboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt, Belichtung über zwei zweiflügelige Kunststoffisolierglasfenster, wobei eines sich in der Gaube befindet, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Zimmer:

Laminatboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt, zweiflügeliges Kunststoffisolierglasfenster zur Belichtung, Zugang über eine Holztür mit Stock.

WC:

Fliesenboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt, teilweise vorhanden Mosaikfliesenbelag, vor allem im Bereich Spülbecken und Rückwand WC, Belichtung über ein Velux-Dachflächenfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock, vorhanden ein Hänge-WC.

Zimmer:

Laminatboden, Wände, Dachschräge und Decke überwiegend gemalt, eine Wandfläche ist tapeziert, Belichtung über zwei zweiflügelige Kunststoffisoliertglasfenster, wobei sich eines der beiden Fenster in der Gaube befindet, Zugang über eine Holztüre mit Stock.

Innenwand- und Deckengestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind im Kellergeschoß überwiegend verputzt, wobei sich der Keller überwiegend im Rohzustand befindet. Die Wände, Decken und Dachschrägen im Erd- und Dachgeschoß sind in Leichtbauweise (Gipskartonbeplankung) ausgeführt mit Malere, die Sanitärbereiche sind gefliest bzw. sind die Wände teilweise mittels Marmorbruches verkleidet.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem (laut Angabe 10 cm) mit Abrieb. Der Kellersockel (ebenfalls gedämmt) besitzt ausschließlich Spachtelung. Im Bereich der Terrasse besteht auch teilweise eine Verkleidung mit Marmorbruch.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt zentral mittels Gas (Vaillant Therme) vom Technikraum des Kellergeschoßes aus und besteht laut Angabe im Erd- und Dachgeschoß eine Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Warmwasserspeicher. Laut Information ist dieser in die Vaillant Therme integriert.

Anschlüsse: Zur Gänze eingeleitet, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Mäßig. Der Keller befindet sich in einem unfertigen Zustand. Der Fußboden ist überwiegend roh, die Wände sind verputzt und teilweise gemalt und die Decken teilweise mit Gipskartonplatten beplankt und im Rohzustand.

Im Wohnzimmer besteht ausschließlich Estrichboden und wurde laut Angabe der bereits vorhandene Belag nicht verlegt.

Das Badezimmer im Erdgeschoß befindet sich ebenfalls im Rohzustand.

Das Badezimmer im Dachgeschoß ist ebenfalls nicht fertiggestellt (lediglich in Teilbereichen fertig). Die Außenbereiche (Terrassen, Zugänge, Treppen, Wände) sind nicht fertiggestellt. Der Sockel des Hauses besitzt ausschließlich Spachtelung.

### **2.9.2 Garage:**

Zur Nordseite im Anschluss an das Wohnhaus an der nordseitigen Grundgrenze errichtet eine eingeschossig und in Massivbauweise ausgeführte Garage. Die Garage wurde offensichtlich nicht baubehördlich genehmigt, ab dem Jahr 2009 hergestellt und liegt betreffend der nicht bewilligten Bauführung ein Bescheid der Marktgemeinde Steinberg-Dörfl vom 05.05.2010 vor.

Für die Garage wurde jedoch nachträglich eine Bauanzeige im Jahr 2011 getätigt und liegt diesbezüglich auch eine Baufreigabe vom Marktgemeindefamt Steinberg-Dörfl aus dem Jahr 2011 vor.

In der Garage befindet sich ein Einstellraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt gleichartig wie vom Wohnhaus. Die Zufahrt von der Straße ist befestigt (Plattenbelag und betonierte) sowie besteht zwischen Garage und Wohnhaus ein betonierter Gang mit Ausgleichsstufen und in diesem Bereich ein Zugang zur Garage.

#### **Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:**

Fundierung: Laut Angabe Betonfundamente.

Aufgehende Konstruktion: Massivbauweise.

Erdgeschoßmauerwerk: Laut Angabe Ziegelmauerwerk.

Dachkonstruktion: Pultdachstuhl, die Dachvorsprünge sind verkleidet.

Dachdeckung: Laut Angabe besteht ein Bitumendach (geflämmt) mit Bekiesung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden und augenscheinlich an den Kanal angeschlossen.

## **Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**

### Garageneinstellraum:

Epoxidbelag, Wände verputzt und gemalt bzw. teilweise gefliest, die Dachuntersicht mit OSB-Platten verkleidet, die Zufahrt erfolgt über ein elektrisch bedienbares Garagentor, Belichtung über ein Kunststoffisolierglasfenster sowie besteht eine Kunststofftür mit Isolierverglasung zum seitlichen Durchgang beim Wohnhaus.

Innenwand- und Deckengestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und teilweise gemalt. Die Decken bzw. die Dachuntersicht ist mit OSB-Platten verkleidet.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem (laut Angabe 5 cm) mit Spachtelung, ohne Abrieb (Verputz).

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Es ist keine Heizung vorhanden.

Anschlüsse: In diese Garage ist ausschließlich der Stromanschluss eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Mäßig bis gut. In Teilbereichen ist die Garage nicht fertig gestellt.

## **2.10 Außenanlagen:**

Beim außenseitigen Zugang zum Kellergeschoß besteht ein betonierter Vorplatz mit Bodenablauf. Der Zugang erfolgt über Ausgleichsstufen und liegt dieser Vorplatz unterhalb der Steige und des Eingangsbereiches zum Erdgeschoß.

Der Garten im Anschluss an die Terrasse beim Wohnhaus und der Garage befindet sich in einem sehr ungepflegten Zustand und befinden sich noch offensichtlich vom Aushub des Wohnhauses die Resterdmassen (Böschung) am Grundstück. Die restliche Wiesen- und Gartenfläche befindet sich ebenfalls in einem ungepflegten Zustand.

Einfriedungen sind keine ersichtlich bzw. steht die vorhandene Einfriedung laut Angabe im Eigentum des Nachbarn.

Lediglich bei der Garage zur Nordseite hin besteht eine massive Einfriedungswand zum Nachbargrundstück. Der weitere Vorplatz beim Haus besitzt Beton- bzw. Plattenbelag und ist der Durchgang zwischen Wohnhaus und Garage ebenfalls betoniert. Zu den rückseitigen Terrassen bestehen in diesem Bereich Betonaufgangsstufen.

### 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 Bauungsrichtlinien 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 Gesamtertragsrendite 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 m<sup>2</sup> 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.

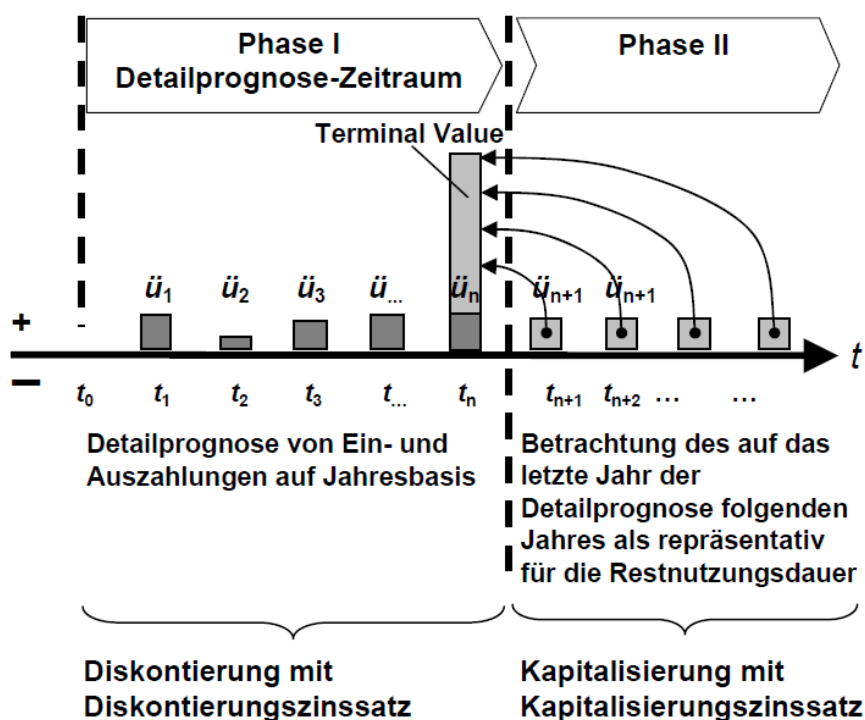
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

### **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 **DISKONTIERUNGZINSSATZ** genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).

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

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

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

## **VERFAHRENSAUSWAHL**

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

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

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

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

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

#### Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

#### **ALLGEMEINES**

##### *Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)*

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

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

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

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische 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 Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert. Laut Mitteilung der Gemeinde sind per 17.11.2023 keine Rückstände vorhanden.

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen.

### 3.1. Wertermittlung:

#### 1. Grundwert:

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

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

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes.

Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

#### Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	Zu-/ Abschlag	Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
1106/2021	17.03.2021	33055	974	35 000	35,93	6,0%	38,09
1500/2020	08.05.2020	33055	914	34 000	37,20	9,0%	40,55
2468/2020	30.07.2020	33055	665	28 000	42,11	9,0%	45,90
2394/2020	04.06.2020	33055	640	19 000	29,69	9,0%	32,36
2467/2020	30.07.2020	33055	600	27 500	45,83	9,0%	49,95
2233/2020	26.06.2020	33055	808	30 000	37,13	9,0%	40,47

**MITTELWERT      € / m<sup>2</sup>      41,2**

<u>GST.</u>	<u>687/16</u>				
	1 088 m <sup>2</sup>	à €	40,00 / m <sup>2</sup>	€	43 520,00
<b>GRUNDWERT</b>				<b>€</b>	<b>43 520,00</b>

## 2. Bauzeitwertermittlung:

Brutto-Rauminhalt 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. Wohnhaus:****Brutto Grundfläche:**

<u>KG:</u>	14,05	x	11,55	=	162,28 m <sup>2</sup>
	-5,63	x	3,75	=	-21,11 m <sup>2</sup>
	-0,63	x	3,75	=	-2,36 m <sup>2</sup>
	-0,63	x	3,45	=	-2,17 m <sup>2</sup>
				=	136,64 m <sup>2</sup>
<u>EG:</u>	14,15	x	11,65	=	164,85 m <sup>2</sup>
	-5,63	x	3,75	=	-21,11 m <sup>2</sup>
	-0,63	x	3,75	=	-2,36 m <sup>2</sup>
	-0,63	x	3,35	=	-2,11 m <sup>2</sup>
				=	139,27 m <sup>2</sup>
<u>DG:</u>	14,15	x	11,65	=	164,85 m <sup>2</sup>
	-6,30	x	4,42	=	-27,85 m <sup>2</sup>
	-1,30	x	4,42	=	-5,75 m <sup>2</sup>
	-0,67	x	9,43	=	-6,32 m <sup>2</sup>
				=	124,93 m <sup>2</sup>

**Brutto-Rauminhalt:**

	BGF	x	Rechn. Höhe	=	BRI
KG:	136,64	x	2,88	=	393,52 m <sup>3</sup>
EG:	139,27	x	2,82	=	392,74 m <sup>3</sup>
DG:	124,93	x	2,58	i.M. =	322,32 m <sup>3</sup>

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 m<sup>2</sup> Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m<sup>3</sup> 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.

	BRI	x	Raummeterpreis	= BK	
KG:	393,52	x	€ 195,00	€	76 736,00
EG:	392,74	x	€ 645,00	€	253 317,00
DG:	322,32	x	€ 590,00	€	190 169,00
				€	520 222,00
				€	104 044,00
				€	624 266,00

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.).

	28% von	€ 624 266,00	-€	174 794,00
			€	449 472,00

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%	-€	148 730,00
<u>Bauzeitwert</u>		€	<u>300 742,00</u>

### 2.1.2. Garage:

Brutto Grundfläche:

$$\begin{aligned} \text{EG: } 7,70 + 4,25/2 \times 7,90 &= 47,20 \text{ m}^2 \\ &= 47,20 \text{ m}^2 \end{aligned}$$

Brutto-Rauminhalt:

$$\begin{aligned} \text{EG: } \text{BGF} \times \text{Rechn. Höhe} &= \text{BRI} \\ 47,20 \times 2,77 \text{ i.M.} &= 130,74 \text{ m}^3 \end{aligned}$$

Baukosten:

$$\begin{aligned} \text{EG: } \text{BRI} \times \text{Raummeterpreis} &= \text{BK} \\ 130,74 \times € 255,00 &= € 33 339,00 \\ &= € 33 339,00 \\ + 20 \% \text{ Umsatzsteuer} &= € 6 668,00 \\ &= € 40 007,00 \end{aligned}$$

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.).

28% von	€	40 007,00	-€	11 202,00
			€	28 805,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,25 =		25,03%	-€	7 210,00
<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>21 595,00</u>

### 2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

<u>Bauzeitwert</u>			€	-
--------------------	--	--	---	---

### **Zusammenstellung - Sachwert**

1. Grundwert:			€	43 520,00
2.1. Bauzeitwert:				
2.1.1. Wohnhaus:			€	300 742,00
2.1.2. Garage:			€	21 595,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:			€	-
<b>SACHWERT</b>			<b>€</b>	<b>365 857,00</b>

### **3. Ertragswert:**

#### **Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:**

##### **Rohertrag:**

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

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

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

##### **Reinertrag:**

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

##### **Bewirtschaftungskosten:**

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

- 
- Verwaltungskosten
  - Betriebskosten
  - Instandhaltungskosten
  - Mietausfallwagnis

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

#### Verwaltungskosten:

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

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

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

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

---

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

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

#### Betriebskosten:

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

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

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

#### Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

#### Mietausfallwagnis:

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

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

In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leer stehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

#### Restnutzungsdauer:

Bei dem Bewertungsverfahren wird unterstellt, dass das Gebäude eine begrenzte, der Grund und Boden jedoch eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweist.

Als technische Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können.

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

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

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

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

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

#### Kapitalisierungszinssatz:

Der Kapitalisierungszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger für das Kapital erwartet.

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien).

Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

**Berechnung des Ertragswertes:**

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	1 540,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	18 480,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	554,00
-1,1% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	7 307,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	554,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	1 741,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	8 324,00
Restnutzungsdauer i. M.:	62 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	22,8	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	189 787,00
zuzüglich Grundwert:	€	43 520,00
<b>ERTRAGSWERT</b>	<b>€</b>	<b>233 307,00</b>

#### 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 2336, Gst. Nr. 687/16, KG 33055 Steinberg, BG Oberpullendorf mit den darauf befindlichen Gebäuden in 7453 Steinberg-Dörfel Sonnriegel 62

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von **10%** mit gerundet

**€ 329 000,00**

(in Worten: dreihundertneunundzwanzigtausend)

festgelegt.

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger', 'Baumeister Ing. Werner BAYER', and 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER'. In the center of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a stylized 'B' shape.

## 4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Alle mit dem Gebäude verbundenen Einrichtungsgegenstände, wie im gegenständlichen Wohnhaus die Einbauküche, wurden besichtigt und befundmäßig erfasst.

Bei der Einbauküche, laut Angabe der Marke Gorenje, handelt es sich um eine U-förmige Küche mit einer abgewickelten Länge von ca. 6,10 m und Abdeckplatte sowie Barplatte. Es bestehen Unter- und Oberschränke mit Dunstabzug (an der Decke separat) sowie integrierte Elektrogeräte (Mikrowelle, Backrohr-Küppersbusch), Geschirrspüler (Siemens) und Abwasch mit Tropftrasse und Ceranfeld.



€ 1.900,00

**GESAMTSUMME** € **1.900,00**

Bei den restlichen Einrichtungsgegenständen handelt es sich um keine Antiquitäten. Nachdem die Einrichtungsgegenstände am freien Markt nicht veräußerbar sind und keinen Verkehrswert/Marktwert darstellen, wird von einer Bewertung Abstand genommen.

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