

GZ: 2093-24LG

An das  
Bezirksgericht Neunkirchen  
Triester Straße 16  
2620 Neunkirchen

**AZ: 9 E 1/24s**

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

**KG 23131 Pettenbach, BG Neunkirchen, EZ 45,  
GST-NRN 8/2, 8/6, 8/7 und Baufläche .28,  
in 2650 Pettenbach, Pettenbach Straße 11**



Bewertungstichtag: 18.04.2024  
Umfang des Gutachtens: 58 Seiten + Anlagen

## INHALTSVERZEICHNIS:

<b>DECKBLATT:</b> .....	1
<b>INHALTSVERZEICHNIS:</b> .....	2
<b>1. ALLGEMEINES:</b> .....	3
1.1. Auftraggeber(in): .....	3
1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens: .....	3
1.3. Betreibende Partei: .....	3
1.4. Verpflichtete Partei: .....	3
1.5. Preisbasis: .....	4
1.6. Wertermittlungstichtag: .....	4
1.7. Teilnehmer: .....	4
1.8. Aussagen der Teilnehmer: .....	4
1.9. Grundlagen und Unterlagen: .....	4
1.10. Allgemeine Vorbemerkungen: .....	5
1.11. Anmerkungen: .....	7
<b>2. BEFUND:</b> .....	9
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse: .....	9
2.2. Rechte und Lasten: .....	10
2.3. Grundstück und Infrastruktur: .....	11
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen: .....	15
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand: .....	31
2.6. Kenngrößen und Daten: .....	35
2.7. Energieausweis: .....	36
2.8. Zubehör: .....	36
<b>3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:</b> .....	37
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen: .....	37
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden: .....	43
3.3. Der Sachwert: .....	44
<b>4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:</b> .....	55
4.1. Verkehrswert der Liegenschaft: .....	55
4.2. Bewertung des Hälfteanteils: .....	56
4.3. Wert des Zubehörs: .....	57
<b>5. ZUSAMMENFASSUNG:</b> .....	58

### Anlagen im Anhang

# 1. ALLGEMEINES

## 1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen  
Triester Straße 16  
2620 Neunkirchen  
AZ: 9 E 1/24s

## 1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 05.03.2024 wurde die Schätzung der Liegenschaft  
KG 23131 Pettenbach, BG Neunkirchen, EZ 45, vom Bezirksgericht Neunkirchen angeordnet.

## 1.3. Betreibende Partei

Frau Rosemarie Payr  
Geb. 03.03.1952  
Roseggergasse 49/24  
8680 Mürzzuschlag

vertreten durch:

Frau Mag. Nora Bachernegg  
Reif und Partner Rechtsanwälte OG  
Wiener Straße 100  
8605 Kapfenberg

## 1.4. Verpflichtete Partei

Frau Erika Demel  
Geb. 01.02.1956  
Dr. Gustav Jilek-Straße 4/7  
2640 Gloggnitz

## 1.5. Preisbasis

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von Immobilien dieser Art üblich, **inklusive** Umsatzsteuer.

## 1.6. Wertermittlungsstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung: 18.04.2024.

Der Zugang zur Liegenschaft wurde durch einen Aufsperrdienst ermöglicht. Der Zugang in eine der beiden im Obergeschoß liegenden Wohnungen war nicht möglich, da der dafür erforderliche außenliegende Stiegenaufgang noch nicht vorhanden ist.

## 1.7. Teilnehmer

Frau Rosemarie Payr, betreibende Partei  
Frau Mag. Nora Bachernegg, Reif und Partner Rechtsanwältinnen OG in Kapfenberg  
Frau Erika Demel, verpflichtete Partei  
Herr Architekt DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger

## 1.8. Aussagen der Teilnehmer

Allenfalls vorhandene mündliche Auskünfte werden an der betreffenden Stelle im Befund angeführt.

## 1.9. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Abfrage Gefahrenzonenplan (falls vorhanden)
- Verdachtsflächenkatasters
- Dokumente aus dem Bauakt und Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauakts
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“
  
- Literatur:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2022): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.

- Ross/Brachmann/Holzer (1997): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 28. Auflage: Theodor Oppermann Verlag.
- Simon/Reinhold (1995): Wertermittlung von Grundstücken. 2. Auflage: Luchterhand.
- Seiser (Hg. und Verleger)/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien: Seiser+Seiser Immobilienconsulting GmbH
- Herbert Ribic: Sonderthemen der Bewertung – Die Marktanpassung, Manz – Tag der Liegenschaftsbewertung.
- Vogels, Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht. 5. Auflage: Bauverlag.
- Simon/Cors/Troll (1997): Handbuch der Grundstückswertermittl. 4. Aufl.: Verlag Vahlen.
- Seminarunterlagen ARS, 18.3.2013, Immobilien im Visier der Finanz, Mag. Martin Pröll.
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel.
- Unterlagen der LBA-Graz, der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2000-2001
- Bienert, Sven (HG.) (April 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. 1. Auflage: Gabler.
- Wendlinger, Peter (HG.) (Juli 2012): Immobilienkennzahlen. 1. Auflage: Linde international.
- WKO-Immobilienpreisspiegel

## 1.10. Allgemeine Vorbemerkungen

Abkürzungen: SV ... Sachverständiger; gSV ... gefertigter Sachverständiger,  
i.M. ... im Mittel, NFL ... Nutzfläche, BGF ... Bruttogrundfläche

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten die geschlechtsspezifische Differenzierung wie z.B. Auftraggeber/ Auftraggeberin nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.

Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B1802 festgestellt.

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

Falls nicht anders ausgeführt, erfolgt die Bewertung der bebauten Liegenschaft unter der Annahme eines tragfähigen Untergrundes bzw. einer vorhandenen fachgerecht ausgeführten Fundierung.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass andere Umstände vorliegen, so wäre eine Neubewertung (Nachbewertung) mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen gSV auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand vorhandener Baulichkeiten wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare bzw. zugängliche Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen bzw. auf der Annahme einer üblichen Ausführung.

Sämtliche Angaben bezüglich verwendeter Materialien werden allenfalls – falls vorhanden - aus den vorhandenen Plänen bzw. den Baubeschreibungen entnommen. Die verwendeten Materialien der sichtbaren Bauteile werden allenfalls in der Baubeschreibung angeführt.

Die Maße wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Naturmaße werden allenfalls nur dann durchgeführt, falls augenscheinlich andere Abmessungen und Geometrien als in den vorliegenden Plänen vorhanden sind. Einzelne Abweichungen von Raumaufteilungen udgl. werden allenfalls in der Beschreibung dargestellt.

Außerdem wird festgehalten, dass das vorliegende Gutachten kein statisches Gutachten ersetzt. Bei Vorliegen von angeführten Unebenheiten, Rissen udgl. kann allenfalls ein separates statisches Gutachten erforderlich sein. Speziell bei Hanglagen und bei am Hang liegenden Objekten ist der allfällige Käufer aufgefordert, weiterführende, vor allem geologische und statische Gutachten separat einzuholen.

Die Funktionstauglichkeit der technischen Einbauten wie Geräte, Elektroinstallation, Kücheninstallation, sanitäre Einrichtungen, Fenster udgl. wurde aus gutachtensökonomischen Gründen nicht überprüft. Falls nicht anders angeführt, geht die Bewertung von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind.

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten usw.

Sämtliche Sanitärinstallationen, Sanitärgegenstände und Armaturen, Leuchtkörper sind – wie üblich – im Verkehrswert inkludiert.

Oben angeführte Untersuchungen werden wie üblich aus gutachtensökonomischen Gründen nicht durchgeführt. Haftungen aus diesem Titel werden vom Sachverständigen abgelehnt.

Somit wird festgehalten, dass es bei einer allfälligen Veräußerung oder Teilveräußerung dem Erwerber obliegt, die entsprechende bautechnische Prüfung der Bauteile und Ausmaße sowie Funktionsprüfungen vorzunehmen.

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.

Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens darf der Inhalt nur wort- und formgetreu sowie ohne Zusätze wiedergegeben werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für allenfalls vorhandene Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.

## 1.11. Anmerkungen

Dieses Gutachten gründet sich auf die im Befundteil vorliegenden Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Befundvoraussetzungen ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

### Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

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. Es handelt sich bei Bewertungen um Schätzungen und nicht um exakte mathematische Berechnungen.

Weiters weise ich darauf hin, 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. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum Verkehrswert entstehen und ist marktüblich.

### Umsatzsteuer:

Ab Inkrafttreten des Budgetbegleitgesetzes 1998 sind umsatzsteuerliche Bestimmungen für Immobilientransaktionen in Kraft, die folgenden Hinweis erforderlich machen:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig.

Sollte die Immobilie ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen der letzten zehn Jahre zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.

### Diverse Anlagen im Anhang

## 2. BEFUND

### 2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

#### 2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 45



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23131 Pettenbach EINLAGEZAHL 45  
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5788/2022  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
8/2 GST-Fläche 1208  
Bauf.(10) 63  
Gärten(10) 1145  
8/6 Gärten(10) 157  
8/7 Gärten(10) 138  
.28 GST-Fläche 486  
Bauf.(10) 118  
Gärten(10) 368 Pettenbach Straße 11  
GESAMTFLÄCHE 1989

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/2

Rosemarie Payr

GEB: 1952-03-03 ADR: Wiener Straße 16, Mürrzusschlag 8680

a 1382/1992 Übergabsvertrag 1991-09-18 Eigentumsrecht

b 1382/1992 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 5788/2022 Teilungsklage

(20 Cg 125/22a - LG Wiener Neustadt)

3 ANTEIL: 1/4

Erika Demel

GEB: 1956-02-01 ADR: Dr. Gustav Jilek Straße 4/7, Gloggnitz 2640

c 1611/2003 gerichtl Vergleich 2003-06-02 Eigentumsrecht

d 1612/2003 Belastungs- und Veräußerungsverbot

e 5788/2022 Teilungsklage

(20 Cg 125/22a - LG Wiener Neustadt)

4 ANTEIL: 1/4

Erika Demel

GEB: 1956-02-01 ADR: Dr. Gustav Jilek Straße 4/7, Gloggnitz 2640

a 1382/1992 Übergabsvertrag 1991-09-18 Eigentumsrecht

b 1382/1992 Belastungs- und Veräußerungsverbot

c 5788/2022 Teilungsklage

(20 Cg 125/22a - LG Wiener Neustadt)

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1382/1992

WOHNUNGSRECHT gem Pkt II a Übergabsvertrag 1991-09-18 für  
Marie Höfler, geb 1927-05-04

2 a 1382/1992

AUSGEDINGE gem Pkt II b Übergabsvertrag 1991-09-18 für  
Marie Höfler, geb 1927-05-04

```
3 auf Anteil B-LNR 2 4
a 1382/1992
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt II c
Übergabsvertrag 1991-09-18 für
Marie Höfler, geb 1927-05-04
4 auf Anteil B-LNR 3
a 1612/2003
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 364 c ABGB für
Maria Höfler, geb 1927-05-04

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gloggnitz.
*****
```

## 2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist unter der lfd. Nr. 2 mit einem Anteil von 1/2, Frau Rosemarie Payr (Betreibende Partei), eingetragen.

Unter B-LNR. 3 ist mit einem Anteil von 1/4 Frau Erika Demel (Verpflichtete Partei) eingetragen.

Unter B-LNR. 4 ist mit einem Anteil von 1/4 Frau Erika Demel (Verpflichtete Partei) eingetragen.

Die Grundstücke sind noch nicht im Grenzkataster eingetragen. Dadurch kann die im Grundbuch angeführte Fläche von der tatsächlich vorhandenen Fläche abweichen. Aus gutachtensökonomischen Gründen wird von der Fläche im Grundbuch als Grundlage für das gegenständliche Gutachten ausgegangen.

Die Grundstücke sind im sogenannten Grundsteuerkataster eingetragen. Der Grundsteuerkataster ist katastralgemeindeweise angelegt und dient der Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften und enthält die Benützungsarten, die Flächenausmaße und sonstige Angaben zur leichteren Kenntlichmachung der Grundstücke.

## 2.2. Rechte und Lasten

### 2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Die Eintragungen im C-Blatt (Lastenblatt) sind nicht bewertungsrelevant. Das Wohnungsrecht sowie das Ausgedinge sind nicht mehr relevant.

Die Bewertung erfolgt daher lastenfrei.

## 2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Nicht vorhanden.

### **Offene Gemeindeabgaben:**

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Payerbach vom 22.04.2024 sind keine offenen Hausbesitzabgaben vorhanden.

**Daher wird einem präsumtiven Käufer dringend geraten, bezüglich der zum Zeitpunkt des Kaufes tatsächlich anfallenden Höhe der offenen Forderungen vor dem Erwerb separate Erkundigungen einzuholen.**

## 2.3. Grundstück und Infrastruktur

### 2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

#### Makrolage:

Pettenbach ist eine Katastralgemeinde von der Gemeinde Payerbach und liegt im südlichen Niederösterreich. Die nächstgrößeren Ortschaften sind die Stadt Gloggnitz in rund 5km, Neunkirchen in rund 20km (20 min Fahrtzeit) und Wr. Neustadt in rund 35 km (0,5h Fahrtzeit) erreichbar.

In Gloggnitz befindet sich die Auffahrt auf die S6-Semmering Schnellstraße, von der aus sowohl die Steiermark über den Semmering als auch die A2-Südautobahn erreichbar sind. Das Tal von Gloggnitz bis nach Wr. Neustadt wird über die Bundesstraße B17 erschlossen.

Derzeit erfolgen die Arbeiten am Semmeringtunnel in Gloggnitz. Die Zugverbindung nach Wien ist über Gloggnitz und Wr. Neustadt möglich.

Die **großräumige Lage** ist bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

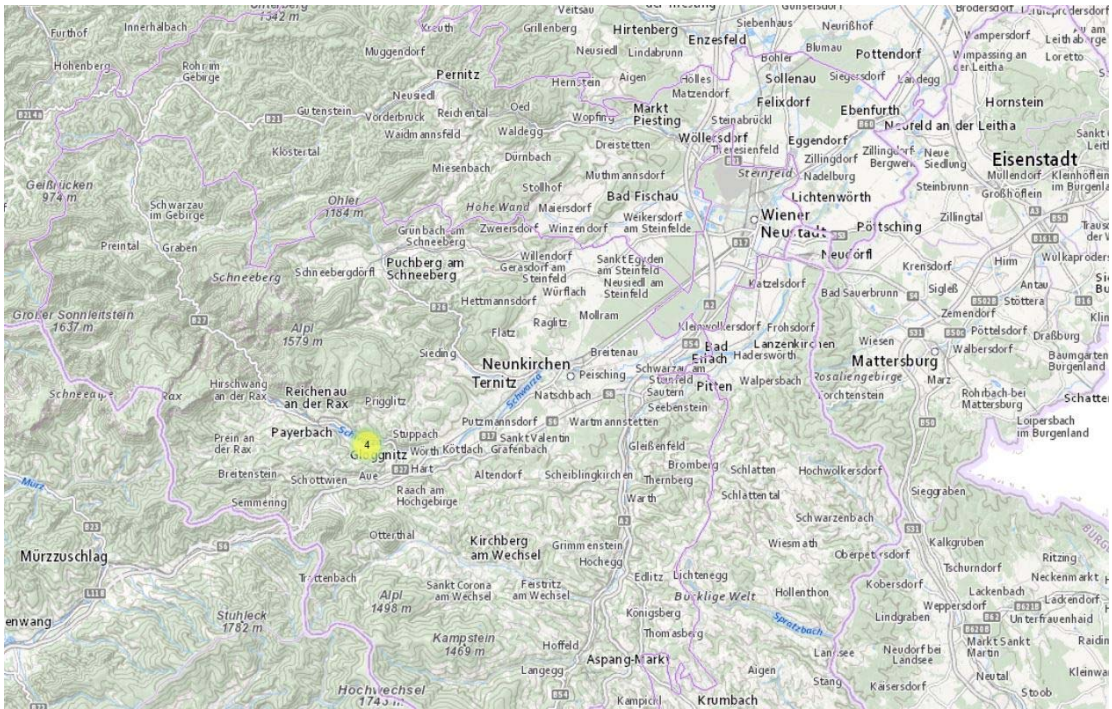
#### Mikrolage:

Die Liegenschaft liegt rund 3,5km vom Ortskern von Payerbach entfernt in einer ruhigen Wohngegend. Einrichtungen des täglichen Lebens sind hier nicht vorhanden. Diese befinden sich in Payerbach bzw. vorwiegend in Gloggnitz.

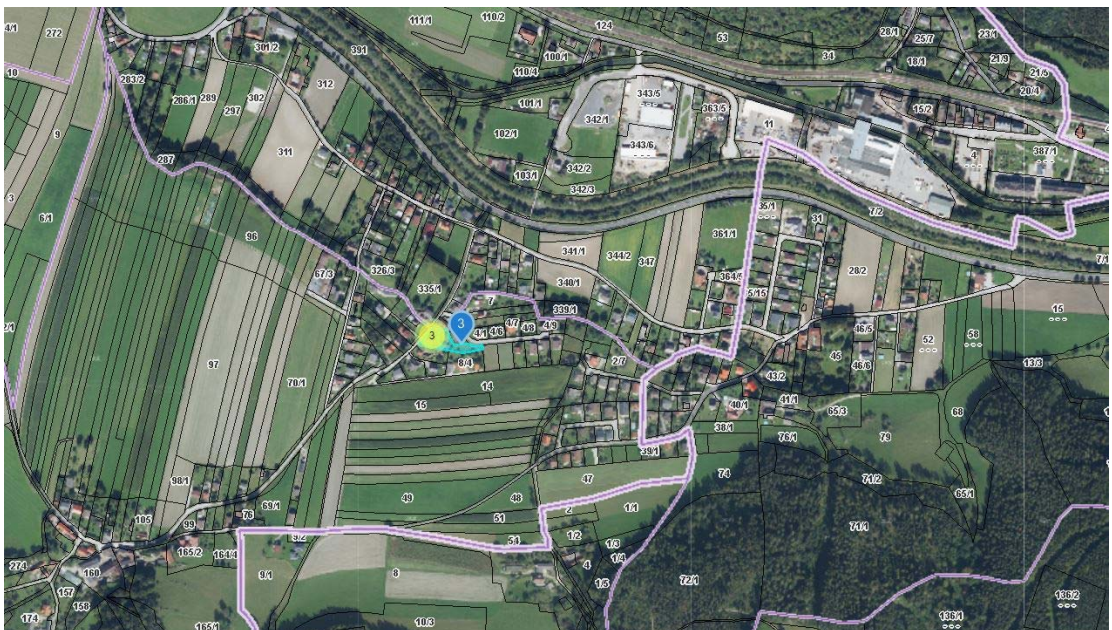
Die Anschlussstelle an die S6 befindet sich bei Neunkirchen oder Gloggnitz und ist in mehreren Kilometern erreichbar.

Die **Lage im Ort** ist entsprechend der Widmung bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

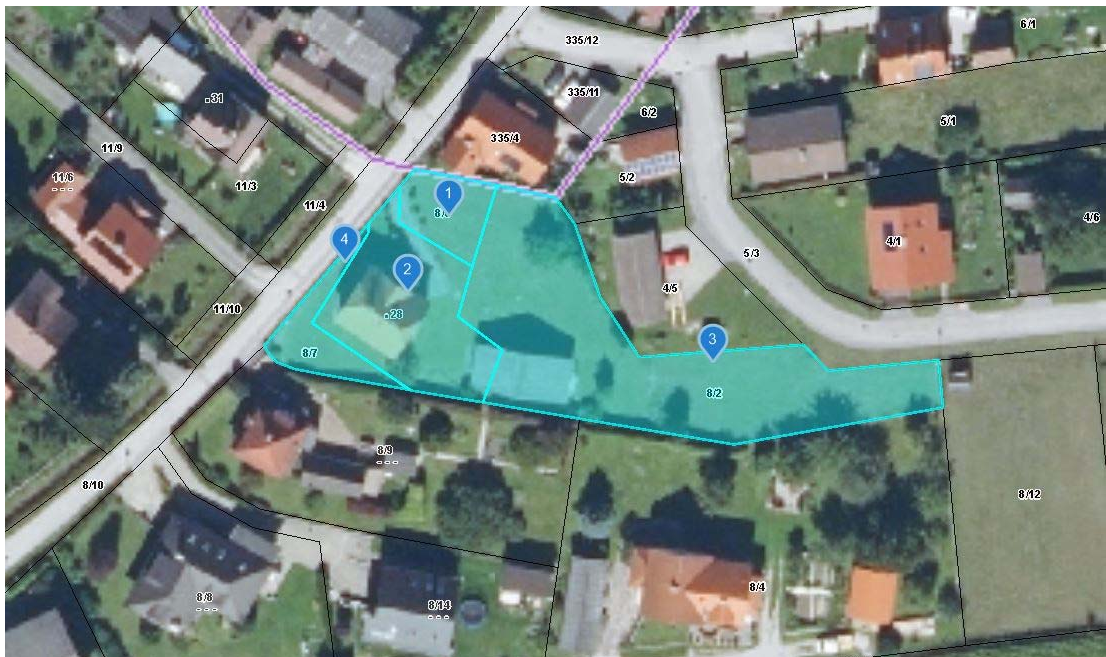
### Lage im Großraum, genordet



### Mikrostandort, genordet



### Auszug aus dem NÖ-Atlas, genordet



### 2.3.2. Maße, Form, Topographie

Die Liegenschaft weist gem. Grundbuch eine Fläche von 1.989m<sup>2</sup> auf und ist stark polygonal geformt. Die Liegenschaft verjüngt sich im östlichen Bereich auf einen schmalen Streifen von rund 10-15m auf einer Länge von 30m bis 45m. Diese davon betroffene Fläche beträgt knapp 500m<sup>2</sup>. Die verbleibende Fläche im Westen weist eine gut bebaubare, gedrungene Form auf. Diese Fläche beträgt rund 1.400m<sup>2</sup>. Der breitere, westliche Teil fällt von Süden nach Norden um rund 1,50m ab, der schmale, östliche Bereich um rund 1m.

### 2.3.3. Ver- und Entsorgung, Anschlüsse

Die Liegenschaft ist wie folgt angeschlossen:

- Öffentliches Stromnetz des EVU-Energieversorgungsunternehmens.
- Öffentliche Wasserversorgung.
- Anschluss an den öffentlichen Kanal.

Zusätzlich ist lt. Auskunft noch eine eigene Hauswasserleitung und lt. Auskunft eine Zisterne vorhanden. Hiermit erfolgte lt. Auskunft früher die Wasserversorgung. Im Bauakt ist dazu aus dem Jahre 1973 noch eine Wasseruntersuchung wegen der damals noch als Trinkwasser genutzten Anlage vorhanden.



### 2.3.5. Kontaminierung

Auf den zu bewertenden Liegenschaften sind keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminierungen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen.

Darüber hinaus wurde das Grundstück hinsichtlich einer eventuellen Eintragung beim Bundesumweltamt per Internet ([www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)) abgefragt.

Zum Zeitpunkt der Abfrage war weder im Verdachtsflächenkataster noch im Altlastenatlas eine Eintragung gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

## 2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

### 2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Auf der Liegenschaft befindet sich ein in massiver Bauweise 1931 errichtetes Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoß und Dachgeschoß sowie ein 1974 errichtetes Nebengebäude mit Garage und zwei Nebenräumen. Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt von der Nordseite über eine Außenstiege und einen kleinen Anbau. Im Dachgeschoß befindet sich über dem Eingang eine Terrassenfläche. Eine Außentreppe führt vom Garten zusätzlich in den Keller (beim Heizraum).

Die restlichen Flächen sind größtenteils einfach begrünt. Zugang respektive Zufahrt sind bis zum Haus befestigt ausgeführt. Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt von der Nordseite über eine Außenstiege. Im Dachgeschoß befindet sich über dem Eingang eine Balkonfläche.

Das Wohnhaus liegt im Südwesten der Liegenschaft, das Nebengebäude in einiger Entfernung dazu weiter östlich davon.

Hauptzugang und -zufahrt erfolgen von der Pettenbach Straße aus. Jedoch kann die Liegenschaft auch von der Nordostseite aus über die Erlengasse erreicht werden.

## 2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

### Kurzbeschreibung des Bauaktes:

#### **Zahl V-31/1931 – Baubewilligung Neubau Wohnhaus:**

1931 wurde der Neubau eines Wohnhauses baubewilligt mit 4 Kellerräumen, im Erdgeschoß 2 Zimmer, 2 Küchen, 1 Vorraum, 1 Closet und im Dachgeschoß 2 Zimmer, 2 Küchen und 1 Vorraum.

Die Benützungsbewilligung erfolgte mit Datum 05.12.1931.

#### **G.ZI. IV/1-115/74 – Baubewilligung Errichtung einer Holz- und Gerätehütte vom 24.02.1975:**

Außenabmessungen 5,50m x 12,75m.

#### **GZ. IX-H-62/2-1975 – Naturschutzrechtliche Genehmigung der BH Neunkirchen vom 05.02.1975.**

#### **GZ.: IV/6-41/2014 vom 11.04.2014 – Baupolizeilicher Auftrag:**

Nach einer feuerpolizeilichen Beschau durch den Rauchfangkehrermeister:

Über diverse Mängel (Fangputz im Dachboden schadhaft, Fehleinmündungen im EG und DG, fehlende Feuerlöscher im Heizraum und in der Garage des Nebengebäudes).

#### **Zahl: IV/1-11/2018 – Nachträgliche baubehördliche Bewilligung vom 12.05.2018:**

Errichtung eines Öllageraumes und Lagerung von brennbarer Flüssigkeit- 4000l Heizöl extraleicht.

**Falls nicht anders angeführt, wird für die Bewertung unterstellt, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorhanden sind.**

## 2.4.3. Kurzbeschreibung des Wohnhauses

Die **Kellerräume** dienen als Keller. Hier befindet sich auch die Zentralheizung.

Das **Erdgeschoß** wurde augenscheinlich für Wohnzwecke verwendet.

Das **Dachgeschoß** wurde zuletzt augenscheinlich nicht mehr für Wohnzwecke verwendet.

Die grundsätzliche Raumaufteilung ist im ursprünglichen Einreichplan in jedem Geschoß ähnlich: Vorraum mit links und rechts angrenzenden zwei kleineren Räumen sowie rückwärts, ebenfalls vom Vorraum aus erreichbar, zwei gleich große Zimmer.

Der **Keller** weist grundsätzlich noch die Raumaufteilung vom ursprünglichen Einreichplan auf und besteht aus:

- Vorraum
- Zwei kleinere Räume in Richtung Norden links und rechts vom Vorraum.
- Zwei größere Räume rückwärts, wobei der südöstliche Raum mit einem Tankraum nachträglich unterteilt wurde. Von hier führt auch eine Außentreppe in den Garten. Diese ist im Einreichplan nicht eingezeichnet.

Das **Erdgeschoß** weist grundsätzlich noch die Raumaufteilung vom ursprünglichen Einreichplan auf und besteht aus:

- Vorraum mit Stiegenauf- und Abgang.  
Links davon (westlich) wurde die ehemalige Küche unterteilt in einen:
- Zweitem Vorraum in Richtung Westen und in ein:
- Bad mit Dusche, WC und Waschmaschinenanschluss.
- Schlafzimmer im südöstlichen Eck, vom zweiten VR aus zugänglich.
- Küche mit Essplatz, vom VR aus zugänglich.
- Wohnzimmer, von der Küche aus zugänglich, im südwestlichen Hauseck.

Das **Dachgeschoß** weist noch die Raumaufteilung vom ursprünglichen Einreichplan auf und besteht aus:

- Vorraum mit Stiegenabgang. Von hier ist über eine Leiter auch der Spitzboden zugänglich. In Richtung Norden ist die Terrasse zugänglich.
- Zwei kleinere Zimmer links und rechts vom Vorraum.
- Zwei größere Zimmer im hinteren Bereich (südlich), vom VR aus zugänglich.

### **Technische Beschreibung:**

Fundierung: Streifenfundamente

Keller: Massive Wände und Decke, verputzt und gemalt.  
Stiegenaufgang in den Garten: Beton.

Erdgeschoß: Wände massiv, verputzt und gemalt. Holzdecke über EG.

Dachgeschoß: Wände massiv und verputzt. Dachstuhl zimmermannsmäßig hergestellt. Holzbalken zum Spitzboden, unten verkleidet und verputzt. Die Schrägen sind augenscheinlich mit Heraklith verkleidet und verputzt.

Böden:	<p>Keller: Stiegenabgang betoniert. einfacher Betonboden, uneben.</p> <p>Erdgeschoß: Im WC Fliesen. Im zweiten Vorraum und im jünger neu hergerichteten Bad jüngere Fliesen. Ursprünglich waren hier die typischen Bretterböden vorhanden. Noch vorhanden im Zimmer. Im VR und in der Küche PVC-Boden.</p> <p>Dachboden: Aufgang mit Vollholzstiege. Durchgehend Bretterböden. Terrasse baulich sehr einfach ohne Gehbelag nur mit Bitumenbahn. Geländer einfach, entspricht nicht den gängigen Vorschriften (Absturzsicherheit).</p>
Wände:	<p>Generell verputzt und gemalt. Im EG zusätzlich gefliest bis halbe Höhe im WC und raumhoch im neuer errichteten WC im EG, mit Bordüre hier. Holzverkleidungen (Lamperien) in der Küche bis über die halbe Raumhöhe.</p>
Decken:	<p>Verputzt und gemalt. Im Keller wurde teilweise die Betondecke nur gemalt.</p>
Innentüren:	<p>Pfostenstocktüren im EG mit Rahmen-Füllungstüren. Die neueren Türen in den zweiten Vorraum und ins Bad mit Vollbautürblätter weiß und Stahlzargen.</p>
Eingangstür:	<p>Ältere Holztür mit Glaslichte.</p>
Fenster:	<p>EG: Alte Holz-Isolierglasfenster. DG&gt;: Kunststoff-Isolierglasfenster und -Balkontür. Mit Sonnenschutz händisch bedienbar.</p>
Dach:	<p>Zimmererkonstruktion. Augenscheinlich hinterlüftetes Dach mit neuerer Dachdeckung mit Strangfalzziegeln und Schneenasen und Spenglereinfassungen. Kamine mit Blech eingefasst. Dachvorsprünge Holz dunkelbraun gestrichen. Im Spitzboden ersichtlich: auf den Sparren wurde eine Vollschalung und darüber das hinterlüftete Dach aufgebracht.</p>

Fassade:	Geputzt und gemalt. Die Fassadenflächen zur Straße und an der Rückseite sowie teilweise jene in Richtung Nebengebäude wurden mit Mittelformatplatten (Eternit) verkleidet.
Heizung	Ölheizung ca. 5 Jahre alt. Wärmeverteilung mit Plattenheizkörper.
Sanitär:	Das WC ist älteren Datums und mit einem Stand-WC mit Spülkasten ausgeführt.  Das Bad ist neueren Datums mit Dusche und Hänge-WC ausgeführt.

#### 2.4.4. Kurzbeschreibung des Nebengebäudes

Dieses besteht aus einer Garage, einem Lagerraum und einem Abstellraum sowie einem zugänglichen Dachraum darüber.

Das Gebäude wurde in massiver Bauweise in den 1970ern errichtet und ist außen und innen geputzt. Die Giebelflächen wurden entsprechend dem Bescheid holzverkleidet. Dachvorsprünge sind dunkel gestrichen. Als Dachdeckung wurde ein Welleternit verwendet. Die Spenglerbleche sind aus Blech, gestrichen. Einfache Betonböden. Einfachverglaste Fenster. Blechkipptor in der Garage, Türen aus Blech.

Vor- und seitlich vom Gebäude wurden die Flächen befestigt.

#### 2.4.5. Kurzbeschreibung der sonstigen Anlagen

Das Grundstück ist im Bereich der Außenanlagen vorwiegend mit einer Wiese ausgeführt. Der Hausumgang ist einfach mit Natursteinen und einer Randeinfassung befestigt. Die Hauszufahrt ist asphaltiert. Die Einfriedungen sind zur Straße hin mit einem gemauerten Sockel und einem darauf montiertem Maschendrahtzaun ausgeführt. Das große Einfahrtstor ist als Drehtor in schlossermäßiger Ausführung hergestellt. Die restlichen Einfriedungen sind einfacher ohne Sockel ausgeführt (hier ist auch nicht bekannt, ob diese zur Eigenliegenschaft oder zum Nachbar gehören).

## 2.4.6. Fotodokumentation

### Außenbereiche:



Ansicht von der Pettenbach Straße



Einfahrt



Pettenbach Straße nach Südwesten



Straße nach Nordosten



Blick vom DG zur Straße, Einfahrt



Blick nach Norden



Blick vom DG nach Nordosten



Blick vom DG nach Osten mit Nebengebäude



Ehemalige Hauswasserleitung



Schacht

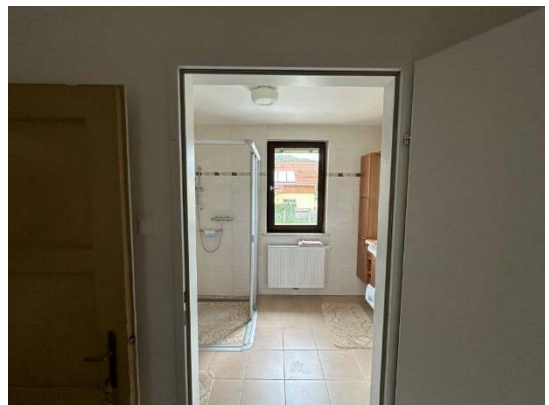


Schmaler Grundstücksstreifen nach Westen



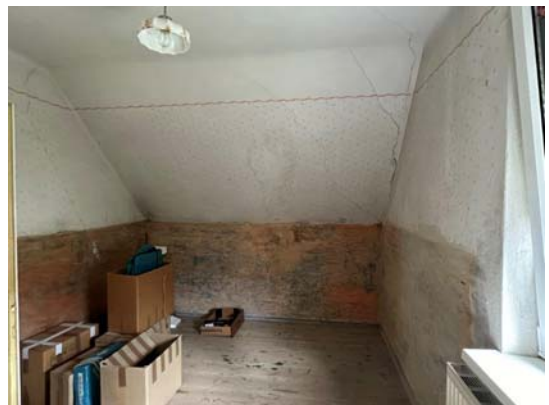
Schmaler Grundstücksstreifen zur Erlengasse

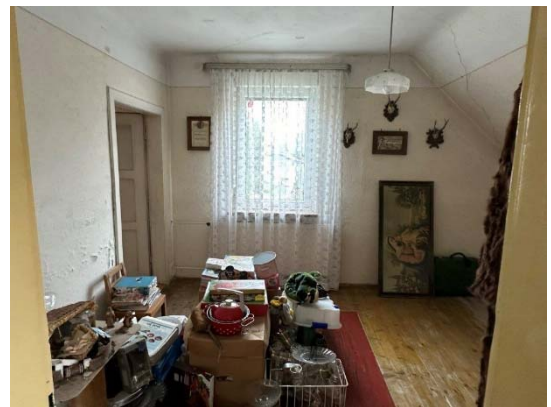
**Wohnhaus Erdgeschoß:**





**Wohnhaus Dachgeschoß und Dachboden:**



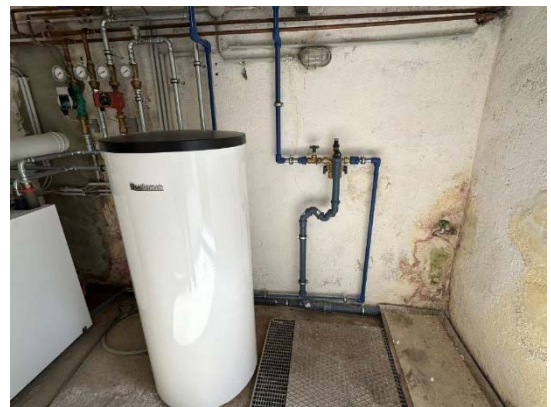






**Wohnhaus Keller:**

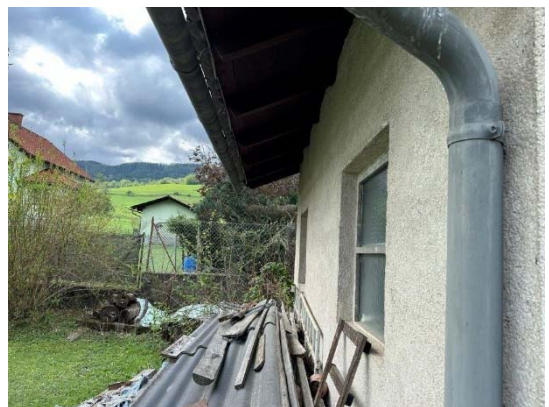
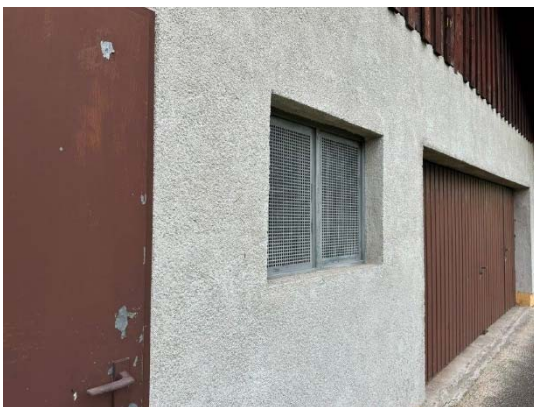








**Nebengebäude:**





## 2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

**Baufortschritt – noch fehlende Arbeiten, Mängel, Schäden, rückgestauter Reparatur-  
aufwand**

**Die Beschreibung der fehlenden Arbeiten bzw. Mängel ist nur demonstrativ und kann nicht taxativ (vollständig) sein, weist jedoch die für die Erstellung des Gutachtens wichtigsten Punkte aus. In diesem Zusammenhang wird auf die Fotodokumentation verwiesen, um einen umfassenden Gesamteindruck des gegenständlichen Objektes zu erhalten.**

### **Terrasse im OG:**

Diese ist in der vorhandenen Form nicht verwendbar. Es fehlen die Bodenaufbauten, Dachränder und ein zulässiges Geländer. Hier handelt es sich um fehlende Arbeiten.

**Keller:**

Hier sind die Wände feucht. Böden und Wände weisen Feuchteschäden bis starke Feuchteschäden auf. Vorhanden sind Schimmelrasen und Grünalgenbildungen.

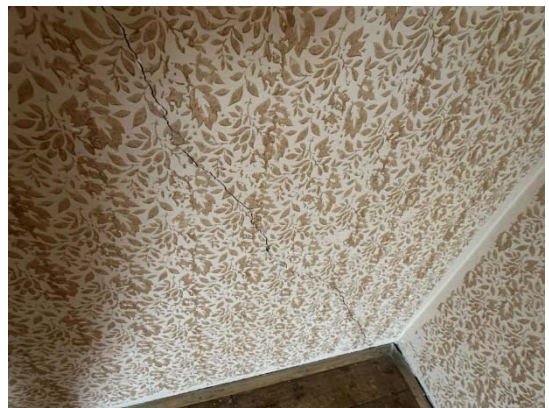




### Dachgeschoß:

Die Wand- und Dachschrägen weisen stärkere Rissbildungen praktisch in jedem Raum auf.





### Holzfenster:

Die älteren Holzfenster weisen speziell an der Außenseite einen überhöhten Instandhaltungsrückstau auf.



### **Terrasse im OG:**

Diese ist in der vorhandenen Form nicht verwendbar. Es fehlen die Bodenaufbauten, Dachränder und ein zulässiges Geländer. Hier handelt es sich um fehlende Arbeiten.



## **2.6. Kenngrößen und Daten**

### **Liegenschaftsfläche:**

Das Grundstück weist lt. GB-Auszug eine Fläche von **1.989m<sup>2</sup>** auf. Die gedrungene, größere Grundstücksfläche mit dem Wohnhaus und dem Nebengebäude beträgt rund **1.500m<sup>2</sup>**, die verbleibend, schmale Fläche im Westen beträgt rund **489m<sup>2</sup>**.

### **Flächenaufstellung Wohnhaus:**

In den vorhandenen Plänen sind keine Nutzflächen der einzelnen Räume vorhanden; ebenso fehlen teilweise Innenmaße der Räume. Daher wird wie üblich zuerst die BGF-Bruttogrundfläche auf Basis der Außenabmessungen ermittelt und sodann mit einem Korrekturfaktor – je nach Geschöß – die NFL-Nutzfläche ermittelt.

#### **Kellergeschoß:**

BGF:  $10,05 \times 9,35 + 1,60 \times 4,70 = \text{rd. } 101,50\text{m}^2$ .

BGF x 0,70 = rd. **71,00m<sup>2</sup> NFL**.

#### **Erdgeschoß sowie Dachgeschoß:**

BGF:  $9,92 \times 9,25 + 1,60 \times 4,70 = \text{rd. } 99\text{m}^2$ .

BGF x 0,75 = rd. **74,50m<sup>2</sup> NFL**.

### **Flächenaufstellung Nebengebäude:**

BGF:  $12,75 \times 5,50 = 70\text{m}^2 \times 0,85 = \text{rd. } 60\text{m}^2 \text{ NFL}$ .

## 2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt und ist für die Bewertung auch nicht erforderlich.

## 2.8. Zubehör

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

## 3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

### 3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Ziel dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der gegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungstichtag.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Acht zu lassen.

#### **Bewertungsmethoden:**

Für die Bewertung sind gemäß § 3 LBG Bewertungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

#### **Als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes stehen gemäß § 3 LBG**

- ❖ **das Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG**
- ❖ **das Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG und**
- ❖ **das Sachwertverfahren lt. § 6 LBG**  
**zur Verfügung.**

#### **Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN**

- ❖ **das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) und**
- ❖ **das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2)**  
**zur Verfügung.**

## Erläuterung der Verfahren:

### Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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- und Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) 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 und die Kaufpreise entsprechend berücksichtigt werden.

### Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) 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 Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalisierung.

### Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:

§ 6. (1) 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 (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) 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.

Nach „klassischer“ Auffassung – die auch in der ÖNORM B 1802 (5.4) zum Ausdruck kommt, wird das Sachwertverfahren dann für die Wertermittlung einer bebauten Liegenschaft angewandt, wenn

- die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht und
- die Wiederbeschaffungskosten für die Liegenschaft mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potenzielle Käufer der Liegenschaft überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. Nach diesen Grundsätzen kommt das Sachwertverfahren unter anderem auch für das Wohnhaus in Betracht.<sup>1</sup>

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der ermittelte Sachwert mit den Marktverhältnissen zu vergleichen und allenfalls an die Gegebenheiten des Marktes anzupassen.

### Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 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.

<sup>1</sup> Siehe dazu auch: Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, 1. Auflage, Seite 454 ff, sowie: Bienert – Funk: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilien Akademie, 2007, 1. Auflage, Seite 267.

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**.

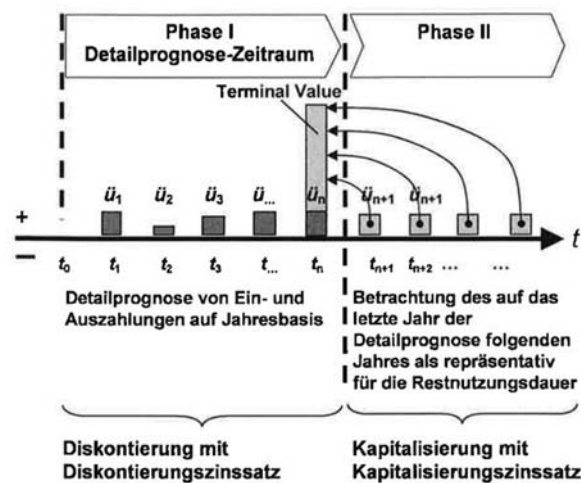
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

#### **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:



### Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

$\ddot{u}$  = 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 **DISKONTIERUNGSSZINSSATZ** 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 Immobilien 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 **KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ** 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 Diskontierungzinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungzinssatz. Der Kapitalisierungzinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungzinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

### 3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

**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.**

Das gesamte Gebäude ist nicht fertiggestellt. Eine Vermietung wäre im gegenständlichen Zustand nicht möglich. Auch ist es nicht möglich vorab einen nachhaltig fiktiven Mietzins zu ermitteln, da dieser von mehreren Faktoren abhängig ist, unter anderem auch von der vorhandenen Ausstattung. Diese ist jedoch im Moment nicht vorhanden und daher auch nicht abschätzbar. Die Wohnungen könnten auch als Eigentumswohnungen abverkauft werden.

Für einen potentiellen Käufer sind daher in erster Linie die Ersatzbeschaffungskosten von Bedeutung. Dh., dass die Kosten der erforderlichen Herstellung und die Gegenrechnung von erforderlichen Investitionskosten heranzuziehen sind.

**Daher ist der Sachwert für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft maßgeblich. Um den Verkehrswert zu erhalten, muss der ermittelte Sachwert mit den Gegebenheiten des Marktes verglichen werden. Durch die daraus abgeleiteten Zu- und Abschläge zum Sachwert wird der Verkehrswert ermittelt.**

Der Bodenwert wird mithilfe des Vergleichswertverfahrens ermittelt.

**Entsprechend den Bewertungswissenschaften gelangt sohin für die gegenständliche Liegenschaft das Sachwertverfahren zur Anwendung.**

## 3.3. DER SACHWERT

### 3.3.1. Der Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinne des § 4 LBG.

Im § 6 „Sachwertverfahren“ steht weiters unter „(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. ...“

Im Vorfeld wurde zur Marktrecherche und –analyse die Datensammlung von tatsächlichen Transaktionen der Immobilienplattform Imabis und IMMOUnited verwendet.

Vom Sachverständigen wurden daher in räumlicher und zeitlicher Nähe Grundstücks-transaktionen untersucht, welche mit der gegenständlichen Liegenschaft gemäß § 6 LBG vergleichbar sind. Dabei wurde von der vorhandenen Größe sowie der Ausrichtung und der dadurch gegebenen Möglichkeit der Ausnutzung ausgegangen.

Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

Der Bodenwert von Bauland gliedert sich in den sog. unaufgeschlossenen Bodenpreis und in den Wert für die anteilige Aufschließung. Der Wert der Aufschließung ist zum Bodenwert hinzuzurechnen. Der **Einheitssatz** für die Aufschließung beträgt **500€**.

#### Statistik

In Österreich werden seit rund 15 Jahren jährlich durch ein Institut an der TU-Wien in der Zeitschrift GEWINN Bodenpreise für unaufgeschlossene Einfamilienhausgrundstücke veröffentlicht. Dabei werden jährlich Preise von fast allen Gemeinden in Österreich erhoben. Die Preisbildung erfolgt durch Abfrage von tatsächlichen Grundstücksverkäufen am Grundbuch, durch Befragung von Gemeinden und örtlich ansässigen Maklern.

Aufgrund der Dichte dieser Daten werden diese Bodenwerte mittlerweile auch durch die Finanzbehörde in manchen Bereichen verwendet, da die Bodenpreise der Statistik Austria weitaus weniger flächendecken und dadurch für einzelne Ortschaften zu ungenau sind.

Im GEWINN werden für typische Einfamilienhausgrundstücke mit Flächen von rund 600-900m<sup>2</sup> Bodenpreise für unaufgeschlossene Grundstücke für 2023 ausgewiesen.

**Die folgenden Werte werden für Payerbach angegeben:**

<b>2019:</b>	<b>60-80€</b>
<b>2020:</b>	<b>70-89€</b>
<b>2021:</b>	<b>70-88€</b>
<b>2022:</b>	<b>70-90€</b>
<b>2023:</b>	<b>70-100€</b>

#### **Untersuchungen von tatsächlichen Verkäufen im Ort:**

In den Jahren 2020 bis 2024 wurden insgesamt vier Verkäufe von unbebauten Liegenschaft in räumlicher Nähe festgestellt. Diese befinden sich weiter Nördlich an der Pettenbach Straße bzw. weiter westlich zwischen der Schmidsdorfstraße und der Abfalterbachstraße.

Im Jahr 2024 wurde ein 730m<sup>2</sup> großes Grundstück um 68,49€ je m<sup>2</sup> verkauft.

In den Jahren 2020 wurde ein Grundstück mit 664m<sup>2</sup> um 62,22€ verkauft.

Im Jahr 2020 wurde ein 3205m<sup>2</sup> großes Grundstück um 63,33€ verkauft.

Alle Verkäufe liegen außerhalb einer Hochwasserrisikozone.

**Im gegenständlichen Fall wird aufgrund der Größe der Liegenschaft und der Lage in der gelben Zone von einem Richtwert von 60€ ausgegangen.**

**Für den ca. 500m<sup>2</sup> großen, nicht sinnvoll bebaubaren Teil wird ein Wert von 50€ festgelegt.**

## BODENWERTERMITTLUNG

### Bauland-Wohngebiet:

Bebaute Fläche im Westen:

rd. 1.500m<sup>2</sup> x 60€ = 90.000 €

Schmale Fläche im Osten:

rd. 489m<sup>2</sup> x 50€ = 24.450 €

---

**Bodenwert unaufgeschlossen:** = **114.450 €**

### Zuzüglich Wert der Aufschließung:

Das Grundstück ist bereits aufgeschlossen.

Wurzel aus Grundstücksfläche x Einheitssatz x BKK (Bauklassenkoeffizienten):

Bei Bauklasse I = 1,0, bei BK II = 1,25; bei BK III 1,50 usw.)

Der **Einheitssatz** beträgt lt. Auskunft der Gemeinde **450€**.

Im ungeregelten Baulandbereich gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

$\sqrt{1.989\text{m}^2 \times 500 \times 1,25}$  = 27.874 €

---

**WERT DER AUFGESCHLOSSENEN BAULANDFLÄCHE:** = **142.324 €**

### Abzüglich Bebauungsabschlag:

Aufgrund der vorhandenen Bebauung ist ein geringer Bebauungsabschlag einzurechnen.

Das Wohnhaus wurde an der Südseite der Liegenschaft errichtet. Dadurch steht der Garten nördlich zur Verfügung. Weiters ist eine Erweiterung des Gebäudes nicht sinnvoll möglich. Ebenso ist eine Teilung in zum Beispiel zwei annähernd 1.000m<sup>2</sup> große Grundstücke nicht sinnvoll möglich.

Bebauungsabschlag daher: 10% = -14.232 €

<b>Bodenwert für den aufgeschlossenen Grund, gerundet:</b>	=	<b>128.100 €</b>
--	---	------------------

Dies ergibt einen Bodenwert von rund 64,4€/m<sup>2</sup>.

### 3.3.2. Grundlagen für die Ermittlung des Bau(zeit)wertes der baulichen Anlagen

Der **Bauwert** ist die Summe der Werte der baulichen Anlage und wird wie folgt in folgenden Schritten berechnet:

#### Schritt 1:

Ermittlung des **Neubauwertes** (Herstellungswert) **der baulichen Anlagen, reduziert** um die allfällig **nicht fertig gestellten Arbeiten (nennt sich „Teilabweichung“)**, ergibt den **Neubauwert bzw. Normalherstellungswert zum Bewertungsstichtag.**

#### Schritt 2:

Davon wird die **Technische Wertminderung abgezogen.**

**Diese besteht aus 2 Teilen:**

- Schäden, Mängel, rückgestauter Reparaturaufwand
- = Zwischenergebnis
- Alterswertminderung

#### Schritt 3:

Anschließend wird die sog. **Wirtschaftliche Wertminderung** (= verlorener Bauaufwand) in Abzug gebracht.

#### Schritt 4:

**Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände** sind gesondert zu berücksichtigen.

**Das Ergebnis ist der Bauwert oder Bauzeitwert.**

Der Bauwert bei Einfamilienhausobjekten wird inkl. Nebenkosten und USt berechnet.

### NEUHERSTELLUNGSWERT (NEUBAUWERT):

#### Erläuterungen:

Dabei wird zuerst anhand bekannter Normalherstellungskosten (Statistik, eigene Erfahrungen, Literatur) und der ermittelten Flächen bzw. Kubaturen der Normalherstellungswert (Neubauwert) der baulichen Anlagen ermittelt. Bei älteren Bezugspreisen sind diese durch Heranziehen des Baupreisindex (BPI) an die Baupreisverhältnisse am Bewertungsstichtag anzupassen.

Der Normalherstellungswert inkludiert jedenfalls auch die Nebenkosten und Honorare. Die Einrechnung der USt hängt von der Immobilienart ab.

Sind Arbeiten noch nicht fertig gestellt oder liegt eine Minderausstattung (unvollständige oder geringerwertige Gebäudeeinrichtung) vor, so spricht man von **Teilabweichungen**, die vom Normalherstellungswert (Neubauwert) in Abzug zu bringen sind. Dies ergibt dann den **„Normalherstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag“**.

Im gegenständlichen Fall ist die Terrasse als solche nicht nutzbar. Theoretisch kann sie allerdings als Dach für den Eingangsbereich dienen. Daher wird hier entschieden, dass diese als Terrasse keinen Wert erhält, von welchem die fehlende Fertigstellung in Abzug zu bringen wäre, sondern dass diese mit Null angesetzt wird, da diese Dachfläche des Einganges ist und als solche funktionstauglich ist.

#### **Ermittlung:**

Die **Herstellungskosten** werden in Anlehnung an die Literatur: Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 inkl. der erforderlichen Indexanpassung sowie aufgrund der Erfahrung im Architekturbüro des gefertigten Sachverständigen ermittelt. Weiters werden Baukosten jährlich auch vom Sachverständigenverband herausgegeben.

Da die Werte von Kranewitter und dem Sachverständigenverband gut übereinstimmen, Kranewitter aber detailliertere Differenzierungen durchführt, wird auf Basis dieser Werte der Basispreis für die Wertermittlung hochgerechnet.

Lt. Literatur Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“ wird als Durchschnittswert für 2016 für eine **„einfache Bauweise“** Bauweise ein Wert von **1.600€/m<sup>2</sup>** (Brutto inkl. Nebenkosten) angenommen. Dies ist eine sehr einfache Bauweise mit Einfachfenstern, keiner Dämmung an der Fassade usw.

Für eine **„normale Bauweise“** wird ein Wert von **2.000€/m<sup>2</sup>** für das Jahr 2016 angegeben. Dies ist eine Bauweise, die der Qualität eines förderbaren Wohnbaus (Dämmung, Fenster usw. auf heutigen Stand) entsprechen.

**Indexanpassung:** diese beträgt lt. BPI-Baupreisindex der Statistik Austria rund **+50%**.

#### **Ermittlung der Herstellungskosten**

Das bewertungsgegenständliche Gebäude ist im Kern über 90 Jahre alt. Die Substanz selbst wurde seither nicht erneuert. Erneuert wurden im Erdgeschoß einzelne Oberflächen

(Fliesen und Sanitär). Zudem wurde eine neuere Heizung in den letzten 4 bis 5 Jahren errichtet. Die Holzfenster sind älter, allerdings Isolierglasfenster. Ebenso sind die Kunststofffenster älteren Datums. Die Dachdeckung wurde lt. Auskunft erneuert, ebenso die Kaminverkleidungen neu hergestellt.

Daher wird vom „normalen Standard“ mit 2.000€/m<sup>2</sup> ausgegangen. Da hier aber gewisse Bauteile einfacher ausgeführt wurden (Bodenaufbauten usw.), wird von einem **Richtwert von 1.700€/m<sup>2</sup>** ausgegangen.

Dazu kommt noch die Aufzahlung von +10% wegen kleinteiliger Bauweise (für Einfamilienwohnhäuser) sowie ein Abschlag auf die Herstellungskosten (Regionalfaktor) lt. Kranewitter von -20%.

Dies ergibt:  $1.700 - 20\% + 10\% = 1.530\text{€/m}^2$  für das Jahr 2016.

Zuzüglich Baupreisindexanpassung auf 2024:  $1.530\text{€} + 50\% = \text{rd. } 2.300\text{€/m}^2$  Nutzfläche.  
**Dieser Wert gilt für das Erdgeschoß.**

Das **Dachgeschoß** wird aufgrund der Dachschrägen und der hier nicht vorhandenen Sanitäreinrichtungen mit einem Wert von 65% geschätzt, somit: **1.500€/m<sup>2</sup>**.

Das **Kellergeschoß** wird aufgrund der einfachsten Bauart mit einem Richtwert von rd. 30% in die Bewertung aufgenommen, somit **rd. 700€/m<sup>2</sup>**.

Das **Nebengebäude** wird mit einem Wert von rund 40%, gerundet **900€** je m<sup>2</sup> NFL zum Ansatz gebracht.

#### **Außenanlagen:**

Diese bestehen zum größten Teil aus der Einfriedung und den kleineren, befestigten Freiflächen. Dafür wird ein pauschaler Zeitwert von **2.000€** eingerechnet.

#### **TEILABWEICHUNG:**

##### **Erläuterungen:**

Hierbei handelt es sich um nicht fertiggestellte Arbeiten. Diese sind gegebenenfalls unter Pkt. 2.5. im Detail beschrieben und werden – falls vorhanden - von den Normalherstellungskosten in Abzug gebracht.

Das Ergebnis ist der „**Normalherstellungswert (Neubauwert) zum Bewertungsstichtag**“

## TECHNISCHE WERTMINDERUNG:

### Erläuterungen:

Die Technische Wertminderung setzt sich zusammen aus:

- Der **ZUSTANDSMINDERUNG** wegen vorhandener Mängel, Schäden bzw. rückgestautem Reparaturaufwand.
- Der **ALTERSWERTMINDERUNG**.

Zur Ermittlung der ZUSTANDSWERTMINDERUNG gibt es in der Literatur die sog. „Zustandswertminderung nach Heideck“. In dieser Tabelle wird der Bauzustand bzw. die Höhe der Sanierungsaufwendungen qualitativ beschrieben und dem Aufwand ein Abschlag vom Neuherstellungswert in Prozent ausgewiesen. Die Tabelle ist in Zustandsnoten 1,00 bis 5,00 angeführt und in 0,25er Schritten unterteilt.

Die folgende Tabelle zeigt die sich aus der Beschreibung der Zustandsmerkmale ergebenden Zustandsnoten (1 bis 5) lt. **Heideck**:

Zustandsnote	ZUSTANDSMERKMALE Beschreibung nach Heideck	ZUSTANDSMERKMALE Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparatur	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normale Erhaltung, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Ausgehend von der Einschätzung des Zustandswertes und den damit verbundenen Zustandsnoten wird die Zustandswertminderung als Prozentsatz vom Herstellungswert bzw. gekürzten Herstellungswert in Abzug gebracht. Dazu wurde eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten vorgenommen:

**Tabelle: Zustandswertminderung nach Heideck**

Zustands- note	Zustandswert	Werte
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 hinausgehende, 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) erforderliche	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

### **Ermittlung:**

Das Erdgeschoß befindet sich in einem größtenteils einfachen Bauzustand, ist dem Grunde nach aber bewohnbar.

Das Dachgeschoß ist ohne gravierende Sanierungsarbeiten nicht sofort bewohnbar.

Der Keller weist starke Wasserschäden und somit starke Einschränkungen in der Nutzung auf.

Daher werden folgende Zustandsnoten vergeben:

Erdgeschoß: 2,50.

Dachgeschoß: 3,50.

Kellergeschoß: 3,25.

Gerundet über das gesamte Gebäude ergibt dies eine **Zustandswertminderung von 20%**.

Für das Nebengebäude gilt eine **Zustandswertminderung von 15%**.

### **ALTERSWERTMINDERUNG AWM:**

#### **Erläuterungen:**

Grundsätzlich ist diese vom „Normalherstellungswert zum Stichtag“ abzuziehen. Wurde dieser allerdings um die Zustandsminderung reduziert, ist die AWM vom so ermittelten „reduzierten Wert“ in Abzug zu bringen.

Üblicherweise wird bei vergleichbaren Objekten von der sog. linearen Alterswertminderung ausgegangen, die Formel dazu lautet:

$$\text{AWM} = (\text{A} / \text{GND}) * 100 = \%$$

AWM ... Alterswertminderung

A ... Alter (Bestandalter)

GND ... Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer)

### **Ermittlung:**

Bei der linearen Alterswertminderung wird der Neubauwert für den Zeitraum der üblichen GND-Gesamtnutzungsdauer mit gleich hohen Beträgen abgeschrieben. Die Verteilung der Wertminderung verläuft über die geschätzte GND in gleichen Teilen. Die lineare Alterswertminderung kommt vor allem bei gewerblich und industriell genutzten Gebäuden, die aufgrund ihrer Nutzung einem starken Verschleiß, Veränderungen in den Raumanforderungen und einer schnellen funktionellen Alterung der Bausubstanz infolge technischer Fortschritte unterliegen, bei Gebäuden mit aufwendiger Innenausstattung, wie Einfamilienhäuser, und bei Gebäuden, die gar nicht baulich unterhalten werden, zum Ansatz.

Das Gebäude ist im Kern über 90 Jahre alt. Es wurden keine substanziellen Verbesserungen durchgeführt. Der Dachboden ist derzeit nicht bewohnbar. Der Keller ist aufgrund der Feuchtigkeit nur eingeschränkt nutzbar.

Das Gebäude ist im Erdgeschoß allerdings noch nutzbar.

Die wirtschaftlich sinnvolle Restnutzungsdauer wird mit 25-30 Jahren maximal geschätzt.

Bei einer üblichen Nutzungsdauer von 90 Jahren und einer geschätzten Restnutzungsdauer von 25-30 Jahren ergibt dies ein fiktives Ende der Nutzungsdauer von  $2024 + 25-30 = 2040-2054$ . Abzüglich 90 Jahre Nutzungsdauer ergibt dies ein fiktives Baualter mit 1959-1964.

**Die Alterswertminderung AWM beträgt somit:  $(27,5/90)*100 = \text{rd. } 70\%$ .**

### **WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:**

#### **Erläuterungen:**

Darunter versteht man den sog. „**verlorenen Bauaufwand**“.

Das ist jener Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird:

- Individuelle Wohnraum- und Grundrissgestaltung.
- Nicht zeitgemäße Grundrissgestaltung.
- luxuriöse und extrem moderne Bauausführung, aufwendige Extraausführung (Abzug nur, wenn diese im Rahmen des Neubauwertes auch mitkalkuliert wurden).
- Starke Zweckgebundenheit und/ oder unwirtschaftlicher bzw. unorganischer Aufbau u.a. bei sukzessiven Erweiterungen bzw. wirtschaftliche Überalterung (bei Gewerbe- und Industrieobjekten).

**Ermittlung:**

Die wirtschaftliche Wertminderung wird mit 5,00% angesetzt, da ein präsumtiver Käufer sich den Grundriss in der Regel etwas anders gestalten würde.

**SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:**

**Erläuterungen:**

- Sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussenden Umstände (soweit nicht in der Restnutzungsdauer berücksichtigt).
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
- Zuschlag für Reklamenutzung
- Denkmalschutz
- usw.

**Ermittlung:**

Es sind keine sonstigen, den Wert beeinflussenden Umstände vorhanden.

### 3.3.3. ERMITTLUNG DES BAU(ZEIT)WERTES

NORMALHERSTELLUNGSWERT (Neubauwert)		Herstellungskosten/m <sup>2</sup>	Fläche	HK gesamt
Kellergeschoß	(NFL)	700,00 €/m <sup>2</sup> =	71,00 m <sup>2</sup> =	49.700 €
Erdgeschoß	(NFL)	2.300,00 €/m <sup>2</sup> =	74,50 m <sup>2</sup> =	171.350 €
Dachgeschoß	(NFL)	1.500,00 €/m <sup>2</sup> =	74,50 m <sup>2</sup> =	111.750 €
<b>Normalherstellungswert (Neubauwert)</b>				<b>332.800 €</b>
<b>nicht fertiggestellte Arbeiten (siehe Punkt 2.5. im Gutachten)</b>				
fehlende Arbeiten:			0,00% =	0 €
<b>Tatsächlicher Neuerstellungswert</b>				<b>332.800 €</b>
<b>abzügl. Technische Wertminderung (siehe Punkt 2.5. im Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):</b>				
Zustandsnote: rd. 3,0	Wertminderung:		-20,00% =	-66.560 €
<b>Normalherstellungswert zum Stichtag abzüglich Zustandswertminderung:</b>				<b>266.240 €</b>
<b>Alterswertminderung: (40J/90J) * 100 =</b>			<b>-70,00%</b>	<b>-186.368 €</b>
<b>Neubauwert zum Stichtag abzügl. Technischer Wertminderung</b>				<b>79.872 €</b>
<b>abzüglich verlorenem Bauaufwand</b>			<b>-5%</b>	<b>-3.994 €</b>
				<b>75.878 €</b>

**Bauwert GEBÄUDE gerundet: 75.900 €**

Bauzeitwert Nebengebäude und Außenanlagen		Menge	HK gesamt
Nebengebäude:	60m <sup>2</sup> x 900€	=	54.000 €
abzüglich Alterswertminderung:	-70%	=	-37.800 €
Zwischenwert:		=	16.200 €
Abzüglich Zustandswertminderung:	-15%	=	-2.430 €
<b>Bauzeitwert Nebengebäude:</b>			<b>13.800 €</b>
<b>Außenanlagen:</b>	<b>Pauschal</b>	<b>=</b>	<b>2.000 €</b>

**Bauzeitwert NEBENGEBÄUDE und AUSSENANLAGEN, gerundet: 15.800 €**

### 3.3.4. ZUSAMMENSTELLUNG SACHWERT

<b>Bodenwert-Bauland aufgeschlossen:</b>	=	<b>128.100 €</b>
<b>Bauwert Gebäude</b>	=	<b>75.900 €</b>
<b>Bauwert Nebengebäude</b>	=	<b>13.800 €</b>
<b>Bauzeitwert Außenanlagen:</b>	=	<b>2.000 €</b>
<hr/>		
<b>SACHWERT am Wertermittlungstichtag:</b>	=	<b>219.800 €</b>

## 4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 4.1. Verkehrswert der gesamten Liegenschaft

Gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der ermittelte SACHWERT, falls notwendig, durch Zu- und Abschläge noch an die Marktverhältnisse anzupassen, um den VERKEHRSWERT zu ermitteln.

Im gegenständlichen Fall wurden grundsätzlich alle bewertungsrelevanten Faktoren berücksichtigt.

Auf Grund der derzeit vorherrschenden Marktsituation und der damit verbundenen Risiken (erschwerter Kreditaufnahmen, Baupreiserhöhungen usw.) wird ein Abschlag von 10% als Marktanpassung durchgeführt.

<b>Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft beträgt:</b>		
<b>SACHWERT am Wertermittlungstichtag, gerundet:</b>	=	<b>219.800 €</b>
<b>Abschlag wegen Marktsituation:</b>	<b>-10%</b>	= <b>-22.000 €</b>
<hr/>		
<b>VERKEHRSWERT nach der Marktanpassung, gerundet:</b>	=	<b>197.800 €</b>

## 4.2. Bewertung des Hälfteanteils

In der Folge sind die jeweils Viertelanteile gem. B-LNR. 3 und 4, gesamt somit der Hälfteanteil zu bewerten.

Ist der Verkehrswert eines ideellen Miteigentums zu bewerten, so wird zuerst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ermittelt. Dann wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechts im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt. Dieser Wert ist die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswerts des Liegenschaftsanteils.

Der ideale Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eine nur eingeschränkte Veräußerbarkeit gegeben ist.

Folgende Tabelle gibt Anhalt für einen Abschlag wegen eingeschränkter Veräußerbarkeit:<sup>2</sup>

Miteigentumsanteil	Abschlag
86 - 99 %	5%
71 - 85 %	10%
51 - 70%	15%
31 - 50%	20%
16 - 30 %	25%
5 - 15 %	30%

**Daraus ergibt sich der Verkehrswert des Hälfteanteils wie folgt:**

<b>Verkehrswert (VKW) der gesamten Liegenschaft:</b>	= €	<b>197.800 €</b>
	#	
1/2 Anteil (VKW/2)	= €	<b>98.900 €</b>
Abschlag gem. Tabelle:	20%	= € <b>-19.780 €</b>
<b>Verkehrswert des Hälfteanteils, gerundet:</b>	= €	<b>79.100 €</b>

<sup>2</sup> Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 1.Auflage 2011, Seite 692 ff.  
Ähnlich ist Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010.

### 4.3. Wert des Zubehörs

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

**Der Verkehrswert wird ohne Einrechnung von Außenständen mit dinglicher Wirkung dargestellt.**

**Lt. Auskunft der Gemeinde Würflach waren mit Stichtag 22.04.2024 auf der Liegenschaft keine mit dinglicher Wirkung versehene öffentlich-rechtliche Lasten (Hausbesitzabgaben) vorhanden.**

**Einem präsumtiven Käufer wird empfohlen, über die tatsächlich zum Zeitpunkt des Kaufes angelaufenen zwingenden Abgaben separate Erkundungen einzuholen, da diese noch zusätzlich zum Kaufpreis anfallen und sich bis dahin noch ändern können.**

## 5. ZUSAMMENFASSUNG

### Der VERKEHRSWERT der gesamten Liegenschaft

KG 23131 Pettenbach, BG Neunkirchen, EZ 45,  
GST-NRN 8/2, 8/6, 8/7 und Baufläche .28,  
in 2650 Pettenbach, Pettenbach Straße 11  
beträgt zum Bewertungsstichtag, das ist der 18.04.2024  
**197.800€**

(in Worten: Euro einhundertsevenundachtzigtausendachthundert)

### Der WERT des Hälfteanteils der Anteile gemäß C-LNR 3 und C-LNR 4

beträgt am Bewertungsstichtag  
**79.100€**

(in Worten: Euro neunundsiebzigtausendeinhundert)



Neunkirchen am 18.04.2024

Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Die Erstellung des gegenständlichen Privatgutachtens basiert auf folgenden Zulassungen:

- Architekt – Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker.
- Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.