



ELISABETH HILBER
IMMOBILIENBEWERTUNG

THOMAS SIEGL
ING MAG, MBA



An das
Bezirksgericht Vöcklabruck
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck

Mondsee, am 28.01.2026
PDF-Ausfertigung
Elektronisch eingebracht

8 E 24/25m
Bezirksgericht Vöcklabruck
Exekutionssache

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft **EZ 512, Grundbuch 50103 Innerschwand, mit der Adresse Ahornweg 1 in 5311 Innerschwand am Mondsee.**

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Schulweg 3, 5310 Mondsee
hilber@bewertung.cc
www.bewertung.cc

Langwieserstraße 128, 4802 Ebensee
office@sv-siegl.at
sv-siegl.at

Auftraggeber

Bezirksgericht Vöcklabruck mit Beschluss GZ 8E 24/25m-5 vom 29.09.2025

Zweck des Gutachtens (laut Auftrag bzw. Beschluss)

Schätzung der Liegenschaft EZ 512, GB 50103 Innerschwand, mit der Adresse Ahornweg 1 in 5311 Innerschwand am Mondsee.

Die Schätzung dient der Durchführung der mit Beschluss vom 29.09.2025, GZ 8E 24/25m-5 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft.

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen
Garnisonstraße 1, 4560 Kirchdorf an der Krems

vertreten durch

Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank Europaplatz 1a, 4020 Linz
Oberösterreich Aktiengesellschaft

Verpflichtete Partei

Ing. Doris Aichinger, geb. 28.08.1968, Ahornweg 1, 5311 Innerschwand am Mondsee

Wegen

€ 300.000,-- samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

Stichtag des Gutachtens

03.11.2025 als Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft EZ 512, KG 50103 Innerschwand mit der Adresse Ahornweg 1 in 5311 Innerschwand am Mondsee gerundet
€ 1.070.000,--

(in Worten: EURO eine Millionen siebzigtausend)

Dieses Gutachten besteht aus 60 Seiten; eine Vervielfältigung ist ausschließlich in ungekürzter Form zulässig.

1	ALLGEMEINES	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	ALLGEMEINE HINWEISE	4
1.3.1	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFlicht (ÖNORM B 1802)	4
1.3.2	HAFTUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN	5
1.3.3	DATENSCHUTZINFORMATION FÜR DIE DATENVERARBEITUNG BEI GERICHTLICHEN ODER PRIVATEN GUTACHTENAUFTRÄGEN DURCH GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE	5
1.3.4	DATENSCHUTZRECHTLICHE ROLLE VON SACHVERSTÄNDIGEN BEI GUTACHTENAUFTRÄGEN	6
1.3.5	DATENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE ZUR VERWENDUNG DIGITALER SYSTEME	7
1.4	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	7
1.4.1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	7
1.4.2	BEFUNDAUFNAHME	8
1.4.3	OBJEKTSPEZIFISCHE UNTERLAGEN	8
2	BEFUND	10
2.1	GUTSBESTAND	10
2.1.1	GRUNDBUCHSAUSZUG VOM 01.10.2025	10
2.1.2	EINHEITSWERT	11
2.2	ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN	11
2.2.1	ART UND ADRESSE	11
2.2.2	LAGE UND INFRASTRUKTUR	12
2.2.3	BESCHAFFENHEIT	13
2.2.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER	14
2.2.5	LÄRMINFO	15
2.2.6	FLÄCHENWIDMUNG, GEFAHREZONEN	15
2.2.7	ER- UND AUFSCHLIEßUNG	16
2.2.8	AUSZUG AUS DEM HORA-PASS	17
2.3	OBJEKTBESTAND	19
2.3.1	BÜRO- UND WOHNGEBÄUDE, CAPORT MIT HEIZ- UND WIRTSCHAFTSRAUM	19
2.3.2	ANGABEN ZU DEN BETRIEBSKOSTEN	23
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS LAUT EAVG 2012	23
2.3.4	AUSZUG AUS DEM EINREICHPLAN	24
2.3.5	NUTZFLÄCHEN	28
2.3.6	FOTODOKUMENTATION	29
2.4	AUßENANLAGEN	33
2.5	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	35
2.6	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	35
2.7	BESTANDSVERHÄLTNISSE, MIET- UND UNTERMietVERTRÄGE	36
2.7.1	ALLGEMEINES	36
2.7.2	VERGLEICHSMIETEN IN MONDSEE UND UMGEBUNG	40
2.7.3	GEGENSTÄNDLICHER FIKTIVER MIETANSATZ	41
3	GUTACHTEN	42
3.1	VERFAHREN	43
3.2	SACHWERT	43
3.2.1	BODENWERT	45
3.2.2	BAU(ZEIT)WERT BÜRO- UND WOHNGEBÄUDE MIT EXTERNEM HEIZRAUM	51
3.2.3	ZEITWERT DER AUßENANLAGEN	53
3.2.4	ZUSAMMENSTELLUNG SACHWERT	53
3.3	ERTRAGSWERT	56
3.3.1	ERMITTLUNG DES ERTRAGSWERTES DER LIEGENSCHAFT	57
3.4	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT	60

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3, hat die Sachverständigen mit Beschluss GZ 8E 24/25m-5 vom 29.09.2025 beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung von Liegenschaften die Schätzung der Liegenschaft EZ 512, Grundbuch 50103 Innerschwand vorzunehmen.

1.2 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 03.11.2025 als Zeitpunkt der Befundaufnahme und Besichtigung vor Ort.

1.3 Allgemeine Hinweise

1.3.1 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802)

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 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.

Dieses Gutachten gründet auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalten wir uns vor das Gutachten gebührenpflichtig zu ändern und erforderlichenfalls einer Neubewertung zu unterziehen.

1.3.2 Haftung der Sachverständigen

Die Sachverständigen haben sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft, haften jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen, usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminierungen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

Die **Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung** von im Grundbuch eventuell eingetragener Pfandrechten und etwaiger außerbücherlichen Lasten, **sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten** sind. Dies gilt insbesondere für Lasten, die kraft Gesetzes Dritten gegenüber wirken, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind (wie zB Nutzungsrechte, Gebühren und Abgaben, Rückstände oder sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen).

Haftungen des Sachverständigen **gegenüber Dritten sind ausdrücklich ausgeschlossen**. Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von den fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen auf die **Versicherungssumme der Sachverständigen** für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, begrenzt. **Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.**

1.3.3 Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen

Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen, treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten. Dabei eingeschlossen sind der Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit“.

Im Sinne der DSGVO werden im gegenständlichen Gutachten persönliche Daten bzw. Namensdaten von Auskunftspersonen nicht angeführt, liegen den Sachverständigen jedoch vor.

1.3.4 Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtens-tätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das jeweilige Gericht/die jeweilige Behörde/der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese „Auftraggeber“ und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts-)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts-)Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen weitergeleitet.

1.3.5 Datenschutzrechtliche Hinweise zur Verwendung digitaler Systeme

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und enthält personenbezogene sowie vertrauliche Daten. Eine Weitergabe, Veröffentlichung oder Verarbeitung – insbesondere das Hochladen in KI-gestützte Systeme (z. B. ChatGPT, Copilot, Gemini oder vergleichbare Anwendungen) – ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Sachverständigen und unter Beachtung der Datenschutz- und Urheberrechtsbestimmungen unzulässig. Das Gutachten darf nicht in generative KI-Systeme hochgeladen oder automatisiert verarbeitet werden. Zulässig ist ausschließlich die Nutzung im Rahmen des jeweiligen Verfahrenszwecks. Jede andere als die zweckgebundene Nutzung ist untersagt.

1.4 Grundlagen der Bewertung

1.4.1 Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2020
- Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien
- Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen: Nutzfläche im Wohnrecht, 2. Auflage, Manz Verlag 2004
- Zeitschrift Sachverständige, Heft 3/2025, Architekt Baumeister DI Roland Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“, Linde Verlag
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgaben 5/23, 5/24, 5/25

- Immobilienpreisspiegel 2023, 2024, 2025 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz/Wien/ Salzburg
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner, Immobilienpreisauswertungen
- OIB Richtlinien
- Raumordnungsgesetz
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020

1.4.2 Befundaufnahme

Besichtigung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft am 03.11.2025 von 10.00 bis 11.30 Uhr in Anwesenheit von

- der verpflichteten Partei,
- der Hilfskraft der Sachverständigen,
- der Sachverständigen.

Die Anwesenheitsliste wurde dem Auftraggeber (Gericht) zur Verfügung gestellt.

1.4.3 Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchsauszug der gesamten Liegenschaft vom 01.10.2025
- Daten und Unterlagen der verpflichteten Partei
 - Mietvertrag abgeschlossen zwischen Frau Doris Aichinger und der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH vom 29.05.2007
 - Untermietvertrag abgeschlossen zwischen der Aichinger Immobilien Treuhand GmbH und der Firma Domus Lignum 3 GmbH 01.08.2022
 - Untermietvertrag abgeschlossen zwischen der Aichinger Immobilien Treuhand GmbH und der Firma Graben 2 GmbH vom 01.09.2022

- Untermietvertrag abgeschlossen zwischen der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH und der Firma Dynamic Living GmbH vom 01.11.2022
- Stromkostenabrechnung vom 01.09.2024 bis 31.08.2025 der STW Stadtwerke Klagenfurt
- Abrechnung der Gemeinde Innerschwand am Mondsee betreffend Grundsteuer, Kanalbenützungsg Gebühr, Abfallabfuhrgebühr und diverse Grundgebühren vom 28.10.2025
- Daten und Unterlagen der Gemeinde Innerschwand, Bauamt
 - Akteneinsicht (Bauakt) am 23.10.2025
 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, Katasterplan
- Daten und Unterlagen vom Bezirksgericht Vöcklabruck
 - TZ 562/2007 Kaufvertrag vom 16.03.2007
 - Sämtliche Kaufverträge der Vergleichsliegenschaften
- Daten und Unterlagen des Finanzamtes Vöcklabruck
 - Einheitswert: Feststellungsbescheid vom 01.01.2008
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe und dem Flächenwidmungsplan (DORIS - www.doris.at)
- Auszug aus dem HORA Pass
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage aus den Lärmkarten (Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, www.laerminfo.at)
- Satellitenbild (Google Maps)
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Auswertung und Besichtigung der Vergleichsliegenschaften
- Recherchen von ortsüblichen Mieten in der Gemeinde Mondsee und Umgebung



2 BEFUND

2.1 Gutsbestand

2.1.1 Grundbuchsauszug vom 01.10.2025

KATASTRALGEMEINDE 50103 Innerschwand EINLAGEZAHL 512
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

Letzte TZ 6117/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
3224/27 G GST-Fläche * 1283
Bauf.(10) 151
Bauf.(20) 586
Gärten(10) 546 Ahornweg 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a 2679/1996 BAUPLATZ auf Gst 3224/27 (Bescheid 28.11.1996, Bau 9/12-1996)
b 869/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 416
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Ing. Doris Aichinger
GEB: 1968-08-28 ADR: Hilfberg 54, Mondsee 5310
c 562/2007 IM RANG 394/2007 Kaufvertrag 2007-03-16 Eigentumsrecht
d gelöscht
***** C *****
1 a 1757/1983 412/1990 bis 421/1990 1784/1993 479/2003
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung - hier
hins Gst 3224/27 - gem Pkt II-IV Dienstbarkeitsvertrag
1983-08-16 für Oberösterreichische Kraftwerke
Aktiengesellschaft (LA 4625)
b 1784/1993 Übertragung d. vorangehenden Eintragung aus EZ 11
c 869/2003 Übertragung d. vorangehenden Eintragung aus EZ 416
2 a 1758/1983 412/1990 bis 421/1990 1784/1993 479/2003
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung - hier
hins Gst 3224/27 - gem Pkt II-IV Dienstbarkeitsvertrag
1983-08-16 für Oberösterreichische Kraftwerke
Aktiengesellschaft (LA 4625)
b 412/1990 Übertragung d. vorangehenden Eintragung aus EZ 12
c 1784/1993 Übertragung d. vorangehenden Eintragung aus EZ 11
d 869/2003 Übertragung d. vorangehenden Eintragung aus EZ 416
7 a 9024/2021 Pfandurkunde 2021-10-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
b gelöscht
8 a 2674/2023 Pfandurkunde 2023-03-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.000.000,--
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)



9 a 6117/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 300.000,-- samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für
Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
für Forderung C-LNR 7 (8 E 24/25m)

***** HINWEIS *****

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

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geld(lasten)- und Bestandfreiheit. Außerbücherliche Belastungen sind den Sachverständigen keine bekannt. Die unter C-LNR 1a und 2a eingetragenen Dienstbarkeiten der elektrischen Hochspannungsleitung befinden sich augenscheinlich bzw. laut Angabe im Bereich der westlichen Grundstücksgrenze.

2.1.2 Einheitswert

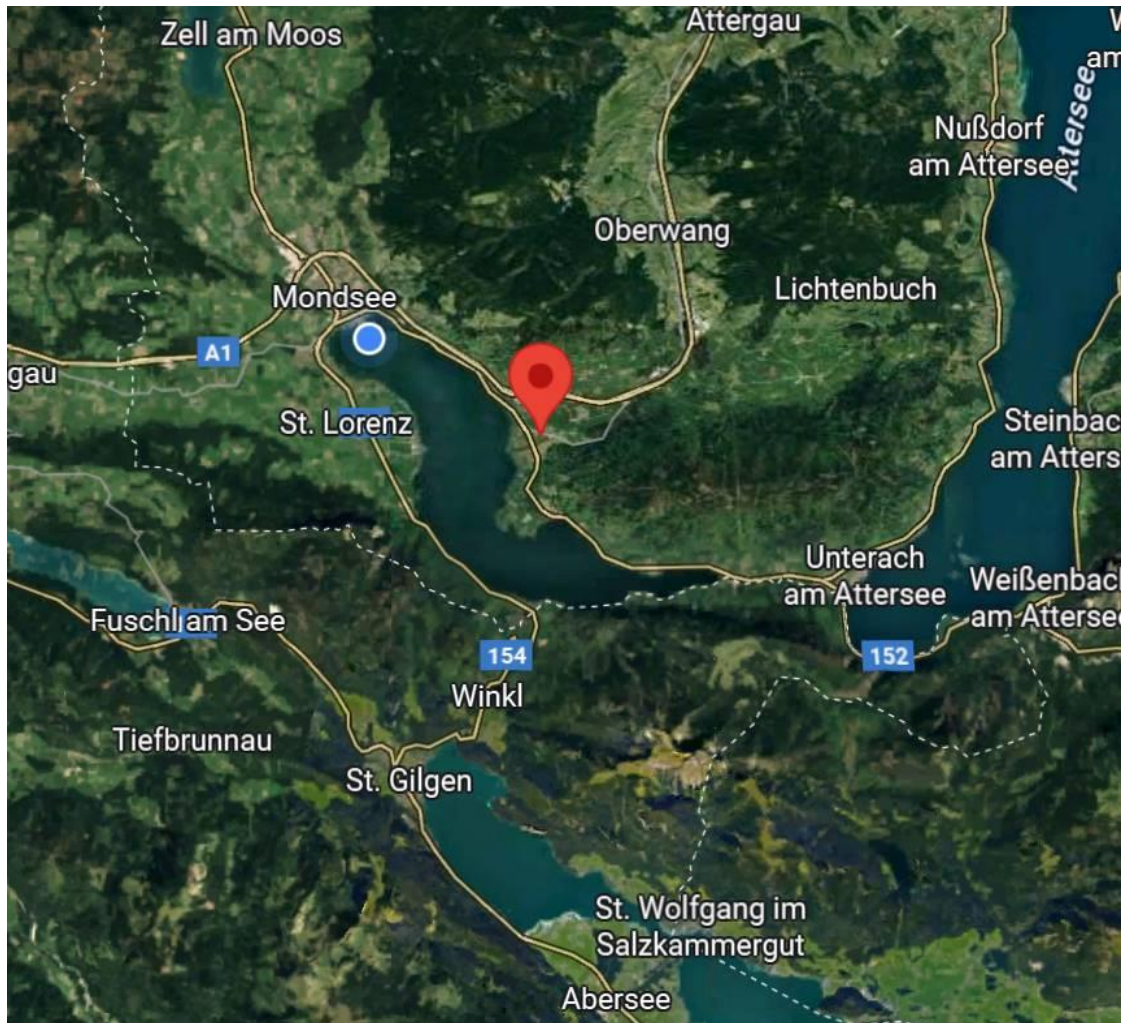
Laut Feststellungsbescheid des Finanzamtes Vöcklabruck zum 01.01.2008 (Zurechnungsfortschreibung vom 26.03.2008) mit der Aktenzahl EW-AZ 53 121-2-0512/3 beträgt der erhöhte Einheitswert der Liegenschaft EZ 512 KG 50103 Innerschwand € 56.100,- (Geschäftsgrundstück).

2.2 Allgemeine Liegenschaftsdaten

2.2.1 Art und Adresse

Bewertungsgegenständlich handelt sich um das Grundstück Nr. 3224/27, welches laut Baubewilligung vom 10.12.2002 und Einreichplan mit einem Bürogebäude mit 17 KFZ-Abstellplätzen und Außenanlagen bebaut wurde. Gegenständlich wird das Gebäude im Erdgeschoss zu Büro Zwecken, im Obergeschoss und in der nachträglich ausgebauten Galerie zu Wohnzwecken genutzt. Aktuell besteht flächenmäßig eine überwiegende Wohnnutzung durch die Familie der verpflichteten Partei. Das Objekt Ahornweg 1 wird laut Bauakt der Gemeinde Innerschwand seit 2016 als Büro- und Wohngebäude bezeichnet. Die Adresse lautet Ahornweg 1 in 5311 Innerschwand am Mondsee.

2.2.2 Lage und Infrastruktur



Auszug aus dem Satellitenbild (www.google.at/maps)

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich in Innerschwand am Mondsee/Ortszentrum Loibichl (politische Gemeinde Innerschwand, Bezirk Vöcklabruck), östlich des Mondsees gelegen, rund 4 km südöstlich vom Ortszentrum von Mondsee entfernt in durchschnittlicher Wohn- und Verkehrslage. Die Gemeinde Innerschwand am Mondsee hat laut Stand 01.01.2025 1.288 Einwohner (https://de.wikipedia.org/wiki/Innerschwand_am_Mondsee).

Die Marktgemeinde Mondsee und die Nachbargemeinden Innerschwand, St. Lorenz und Tiefgraben (Mondseelandgemeinden) verfügen über sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Alltags wie: Ärzte, Apotheken,

Nahversorger, Kindergärten, Schulen, Busbahnhof (in Richtung Oberhofen-Bahnhof/Salzburg bzw. in Richtung Oberwang/Vöcklabruck), Kirchen, Gemeindeamt, usw. Die Autobahnauffahrt Oberwang befindet sich rund 5 km, die Autobahnauffahrt Mondsee befindet sich rund 7 km von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Die nächstgelegenen Krankenhäuser stehen in der Bezirkshauptstadt Vöcklabruck (rund 35 km entfernt), in Bad Ischl (rund 37 km entfernt) bzw. in der Stadt Salzburg (rund 38 km entfernt) zur Verfügung.

2.2.3 Beschaffenheit



Auszug aus dem Katasterplan mit Luftbildüberlagerung, M 1:1.000 (www.doris.at)

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf ca. 485 m Seehöhe. Das Grundstück Nr. 3224/27 ist mittig mit dem Büro- und Wohngebäude Ahornweg 1 bebaut, vieleckig konfiguriert, nahezu eben und gut besonnt. Das Gebäude verfügt über ein Erdgeschoss und ein Obergeschoss, welches zum Giebel hin offen ist. Ein Teil des Dachraums wurde zu einer offenen Galerie ausgebaut. Rund um das Objekt bestehen befestigte KFZ-Abstellplätze und Zufahrtswege. Nördlich des Gebäudes besteht ein Carport mit Wirtschaftsgebäude (Heizraum und Lager), südöstlich ein Biotop, südlich eine Holzterrasse und rundum Grünflächen, Baum- und Strauchbestand.

Im Osten und im Norden grenzt die Liegenschaft an die Siedlungsstraße Ahornweg. Die südliche Grundstücksgrenze schließt direkt an das öffentliche Gut, Gehsteig und Landesstraße in Richtung Oberwang an und weist eine gewachsene Einfriedung mit Strauchbestand als Sichtschutz auf.

In der näheren Umgebung befinden sich Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser, Doppelhäuser, Mehrparteienwohnhäuser mit Reihenhauscharakter und landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften.

2.2.4 Verdachtsflächenkataster

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

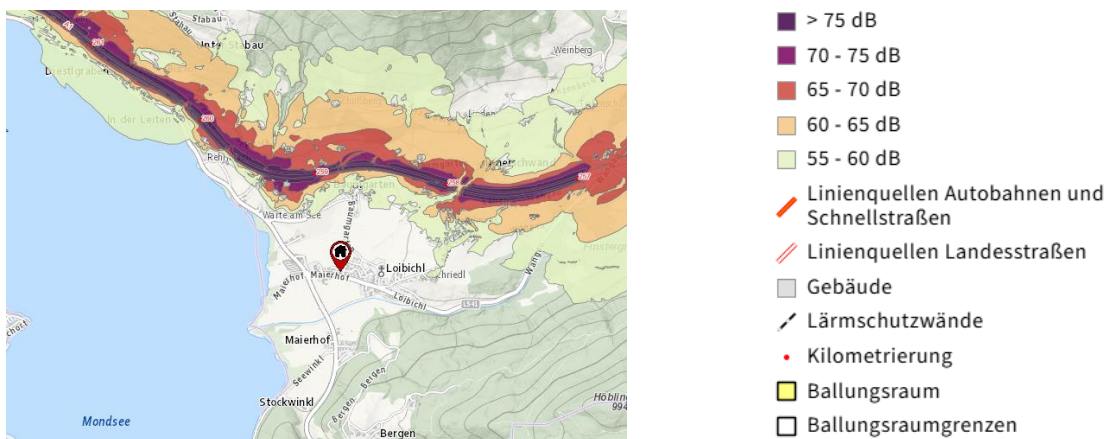
Das gegenständliche Grundstück 3224/27 in der KG 50103 Innerschwand ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas (www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/) verzeichnet.

2.2.5 Lärminfo

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

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

Das gegenständliche Grundstück 3224/27 in der KG 50103 Innerschwand bzw. die vorbeiführende Landesstraße sind derzeit nicht in der Lärmfokarte (<https://maps.laerminfo.at/>) verzeichnet.



2.2.6 Flächenwidmung, Gefahrenzonen

In der aktuellen Fassung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Innerschwand am Mondsee befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im „Wohngebiet“ (W). Zusätzlich bestehen die Ersichtlichmachungen: Geogene Risikozone A, Verkehrsfläche, Versorgungsfläche, Versorgungslinie EAG 30.



Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Lorenz, M 1:2.500
(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

Gemäß Bauplatzbewilligung vom 28.11.1996 (Zl.: Bau 9/12-1996) bzw. Schreiben der Gemeinde vom 12.12.2002 (Bau I 2002/024) weist das Grundstück eine GFZ von 0,55 (Garagen, Kellerräume udgl. sind nicht anzurechnen) auf. Die genehmigte Bebauung wurde mit einer GFZ von 0,28 berechnet. Dazu wird festgehalten, dass die ortsüblichen Bebauungen ohnehin keine dichteren Bebauungen als 0,5 aufweisen und somit der Ortsüblichkeit entspricht. Gemäß Angaben der Gemeinde liegt für den betroffenen Bereich kein Bebauungsplan vor.

2.2.7 Er- und Aufschließung

Das bebaute Grundstück Nr. 3224/27 ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend voll aufgeschlossen und verfügt laut Auskunft über öffentlichen Strom-, Wasser-, Kanalanschluss und Müllabfuhr. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Mondsee kommend über die Salzburger Straße B154, die Attersee Straße B151, den Maierhof und den Ahornweg.

2.2.8 Auszug aus dem HORA-Pass

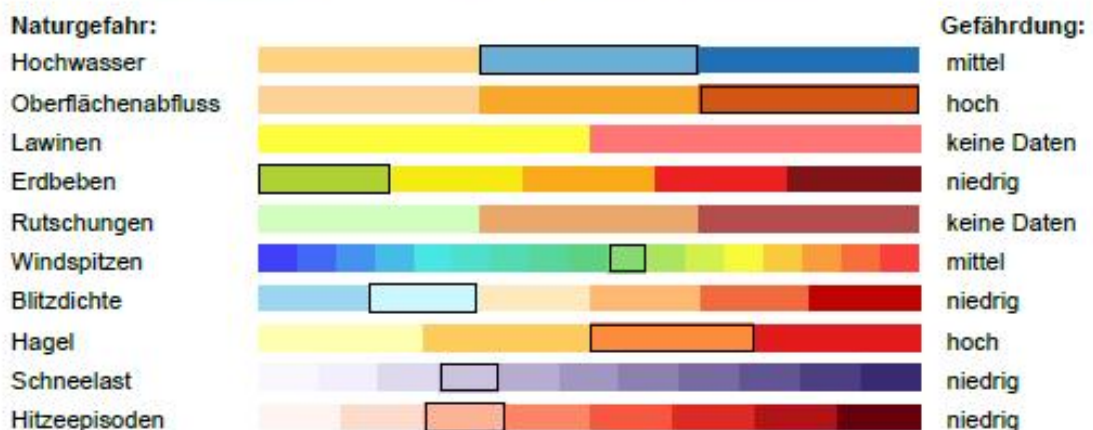
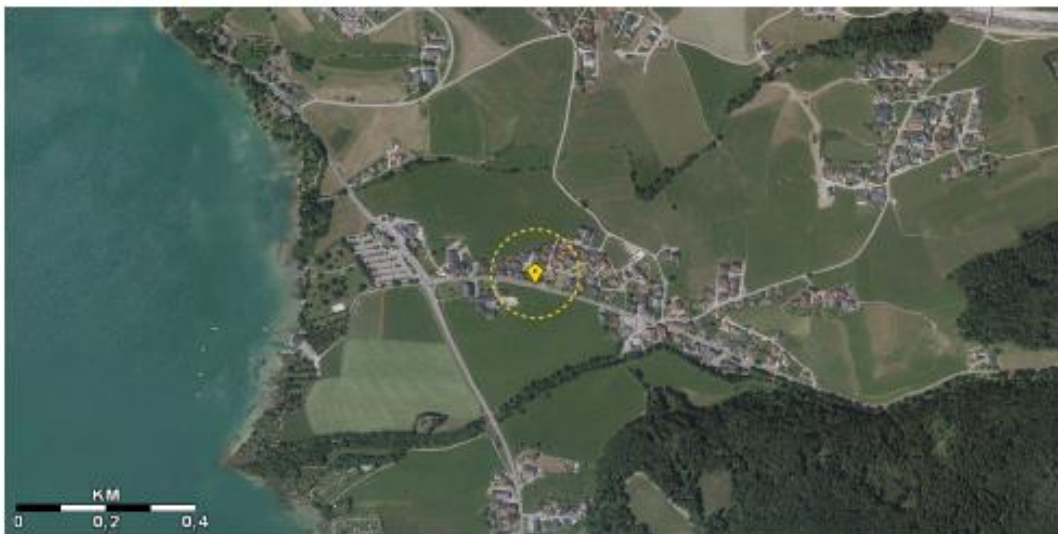
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
 RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima- und Umweltschutz,
 Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Ahornweg 1, 5311 Innerschwand
 Seehöhe: 486 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 47,83101° N | 13,39998° O

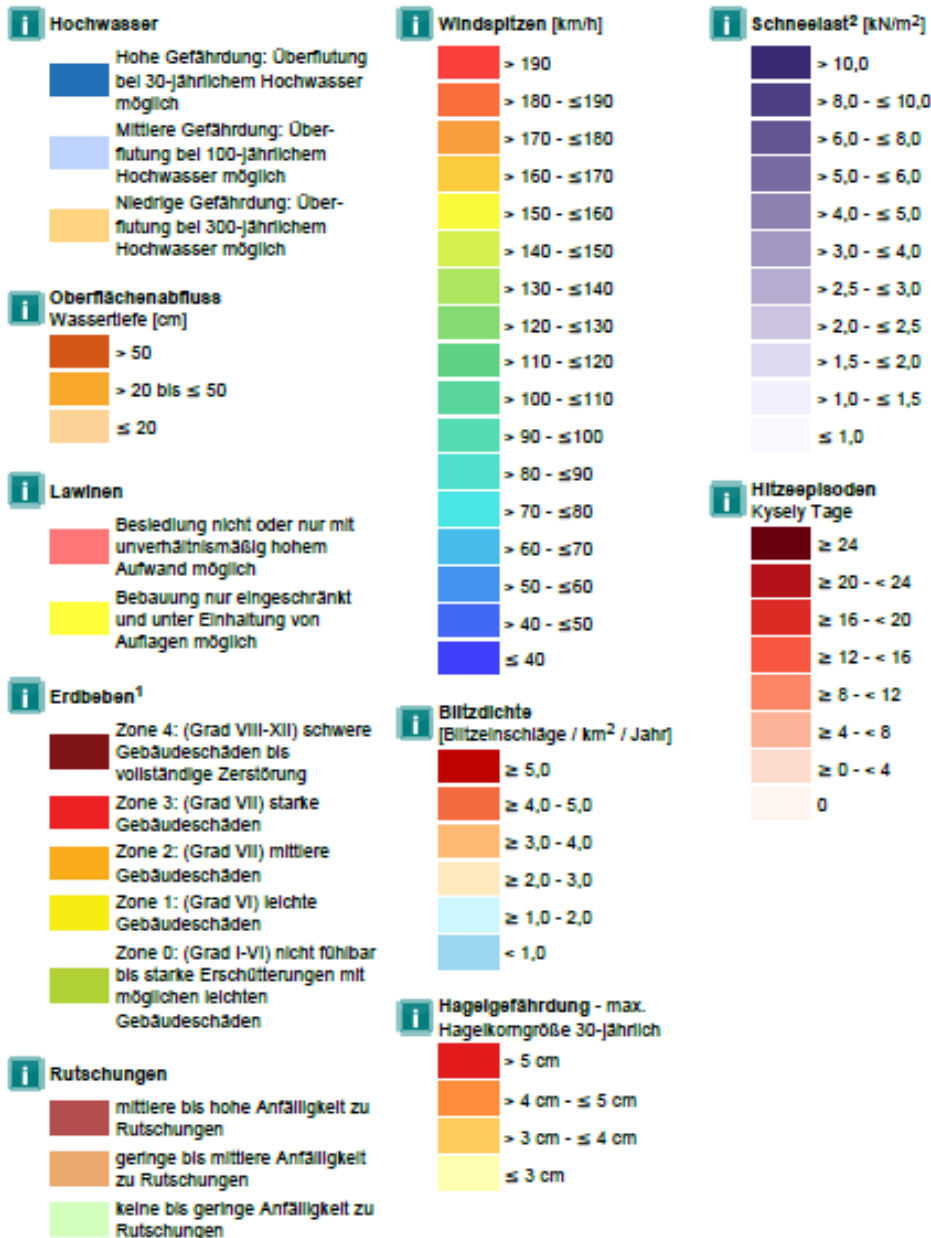
Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
 Land- und Forstwirtschaft,
 Klima- und Umweltschutz,
 Regionen und Wasserwirtschaft

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

2.3 Objektbestand

2.3.1 Büro- und Wohngebäude, Carport mit Heiz- und Wirtschaftsraum



Nordansicht Büro- und Wohngebäude, Carport mit Heiz- und Wirtschaftsraum



Ostansicht Büro- und Wohngebäude



Südwestansicht Büro- und Wohngebäude

Gebäudetyp	Freistehendes Büro- und Wohngebäude mit Terrasse und Balkon, externer Haustechnik- und Wirtschaftsraum
Geschosse	<ul style="list-style-type: none">▪ Erdgeschoss▪ Obergeschoss▪ (nachträglich ausgebaute) Galerie
Baujahr	2002
Bewilligungen	<ul style="list-style-type: none">▪ Bauplatzbewilligung für das Grundstück Nr. 3224/27 vom 28.11.1996▪ Laut Bauakt Zl. I 2002/024 wurde die Baubewilligung für die Errichtung eines Bürohauses mit Ölfeuerungsanlage per 16.12.2002 erteilt.

	<ul style="list-style-type: none">▪ Baufertigstellungsanzeige vom 13.11.2003▪ <u>Ein Teil des luftleeren Dachraumes - zum Giebel hin offen – wurde nachträglich zu einer Galerie ausgebaut. Ein Geländer, Handlauf bzw. eine Absturzsicherung fehlen!</u> <u>Eine Bewilligung oder Anzeige für die Galerie konnte im Bauakt nicht gefunden werden.</u> <u>Ob es sich um eine konsensfähige Errichtung handelt, stellt eine Rechtsfrage dar und wäre zu prüfen.</u>
<p><u>abgelaufene</u> Bewilligungen</p>	<ul style="list-style-type: none">▪ Im Jahr 2018 wurde um die Bewilligung für den Anbau eines Carports mit Abstellraum an das bereits bestehende Carport mit Haustechnikraum (Heiz- und Geräteraum) angesucht. Die Baubewilligung erfolgte am 11.09.2018. Der Bau wurde allerdings bis zum Bewertungsstichtag im November 2025 nicht errichtet. <u>Die Baubewilligung dafür ist laut Auskunft der Gemeinde Innerschwand abgelaufen.</u>▪ Mit Zl. Bau 21-1997 wurde am 24.07.1997 eine Baubewilligung betreffend Errichtung einer Reihenhausanlage „Loibichl 2“ erteilt. <u>Die Baubewilligung ist jedoch abgelaufen, der Bau wurde nicht errichtet.</u>▪ Mit Zl. Bau 25-1999 wurde am 8.11.1999 ein Bauansuchen betreffend Errichtung einer Wohnanlage eingebracht. <u>Das Ansuchen wurde jedoch am 02.05.2000 zurückgezogen.</u>▪ Mit Zl. Bau 6-2000 wurde am 20.04.2000 eine Baubewilligung für den Um- und Zubau bei der bestehenden Wohnanlage erteilt. <u>Die Baubewilligung ist jedoch abgelaufen, der Bau wurde nicht errichtet.</u>



Nutzung	Die Liegenschaft wird augenscheinlich von der Familie der verpflichteten Partei als Arbeits- (Büroräume im Erdgeschoss) und Wohnimmobilie eigengenutzt. Sämtliche bestehenden Miet- und Untermietverträge wurden den Sachverständigen zur Verfügung gestellt.
Standard	normal/durchschnittlich bis gut/gehoben
Anmerkung	Die Baubeschreibung wurde aus dem bei der Gemeinde aufliegenden Bauakt entnommen.

Bauweise	Massivbauweise in Stahlbeton
Fundament	Stahlbeton
Fassade	verputzt
Boden	Fliesen, Parkett
Wände	Trockenbau, verputzt und gemalt, teilweise verflies
Decken	EG/OG: massiv, verputzt und gemalt OG/Galerie: Holzdecke bzw. bis zum Giebel hin offen
Fenster	isolierverglaste (Schüko-) Fenstersysteme aus Aluminium, elektrische Verdunkelungsmöglichkeit, teilweise Oberlichten, Holzfenster in der Galerie mit elektrischer Verdunkelungsmöglichkeit
Türen	Alu-Glas-Konstruktion, Glastüren, Holztüren auf Holzstöcken
Heizung	Früher: Zentralheizungsanlage mit Öl, Radiatoren Seit 2020: Zentralheizungsanlage mittels Wärmepumpe, Radiatoren
Warmwasser	Warmwasseraufbereitung mittels Untertischboiler, Durchlauferhitzer im Badezimmer im Obergeschoss
Stiege	EG-OG: Stahlbeton mit Trittstufen aus Holz OG-Galerie: Holztreppe; <u>Geländer bzw. Absturzsicherung und Handlauf fehlen!</u>
Dach	Satteldach mit Blecheindeckung, Blitzschutzanlage (Prüfprotokoll im Bauakt vom 20.07.2003)

Sanitärbereiche	<p><u>Erdgeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitärbereich: Waschbecken im Vorraum, WC mit natürlicher Belüftung und Belichtung (Fenster) ▪ Waschbecken in der Teeküche <p><u>Obergeschoss:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Sanitärbereich: Waschbecken im Vorraum, WC mit natürlicher Belüftung und Belichtung (Fenster) ▪ Badezimmer: Waschbecken, WC, Eckdusche, Badewanne, Handtuchheizkörper, natürliche Belüftung und Belichtung (Oberlichtfenster) ▪ Waschbecken in der Küche
Terrasse	Holzboden, Außenbeleuchtung
Balkon	Betonplatte mit Holzbelag, Geländer aus Metall und Maschendrahtzaun, rund um das Obergeschoss (Wohngeschoss) – ausgenommen vom Stiegenhaus
Carport	Stahlkonstruktion mit Glasdach
Wirtschaftsgebäude	<p>Heizraum und Geräteraum (Wirtschaftsraum) in Massivbauweise (STB)</p> <p>Boden: teilweise verflies, Beton</p> <p>Wände und Decke: Sichtbeton</p> <p>Strom und Beleuchtung</p>
Sonstiges	Internetanschluss

2.3.2 Angaben zu den Betriebskosten

Den Sachverständigen wurde sowohl die Stromkostenabrechnung vom 01.09.2024 bis 31.08.2025 der STW Stadtwerke Klagenfurt, als auch die Abrechnung der Gemeinde Innerschwand am Mondsee betreffend Grundsteuer, Kanalbenützungsgebühr, Abfallabfuhrgebühr und diverse Grundgebühren vom 28.10.2025 zur Verfügung gestellt.

Bei der Stromkostenabrechnung handelt es sich um zwei verschiedene Anlagennummer, welche von den Sachverständigen nicht zugeordnet werden konnten.

Dabei ergeben sich Stromkosten im Abrechnungszeitraum 01.09.2024 bis 31.08.2025 von € 3.662,38 inkl. USt. (Anlagennummer 26468791) und € 4.183,84 inkl. USt. (Anlagennummer 26468792).

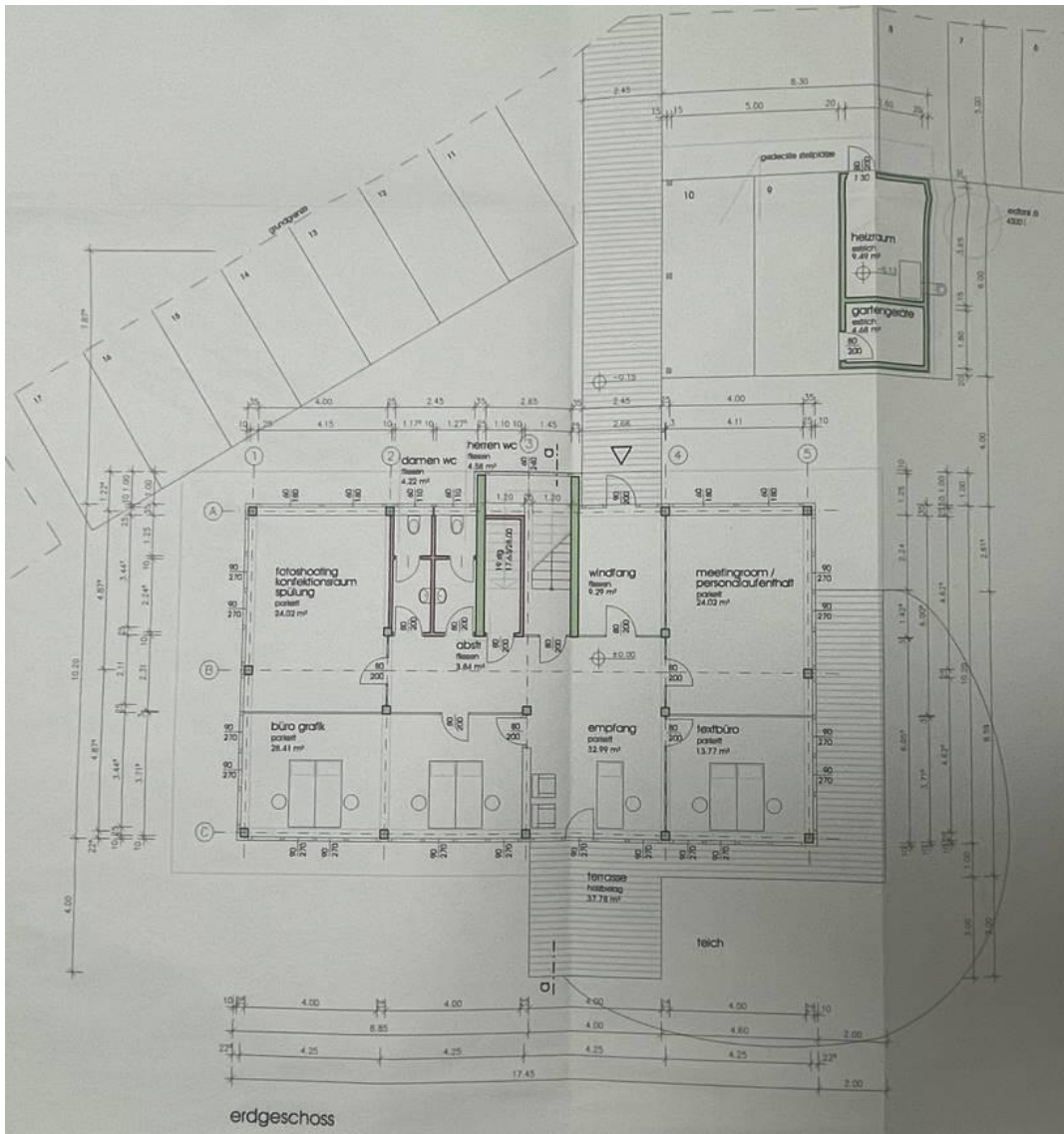
Der Vorschreibungsbetrag der Gemeinde Innerschwand am Mondsee für die Grundsteuer (01.10.2025 bis 31.12.2025), die Kanalbenützungsgebühr (01.09.2024 bis 31.08.2025), die Abfallabfuhrgebühr (01.07.2025 bis 31.12.2025), die Kanalbenützungsgrundgebühr (01.10.2025 bis 31.12.2025) und die Abfallabfuhrgrundgebühr (01.07.2025 bis 31.12.2025) wurde mit 28.10.2025 mit € 492,37 festgesetzt.

2.3.3 Energieausweis laut EAVG 2012

Ein Energieausweis für die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes gemäß EAVG liegt nicht vor und wurde auch keiner erstellt. **Die Sachverständigen sind diesbezüglich von jeglicher Haftung frei.** Es erfolgt eine Einschätzung auf Basis der im Befund angeführten Unterlagen und Angaben.

2.3.4 Auszug aus dem Einreichplan

Die Grundlage bilden die aus dem Bauakt der Gemeinde Innerschwand erhobenen Einreichpläne betreffend den Neubau aus dem Jahr 2002. Die Pläne wurden ausgeschnitten, eingefügt und sind dadurch nicht mehr maßstabgerecht!



Grundriss Erdgeschoss

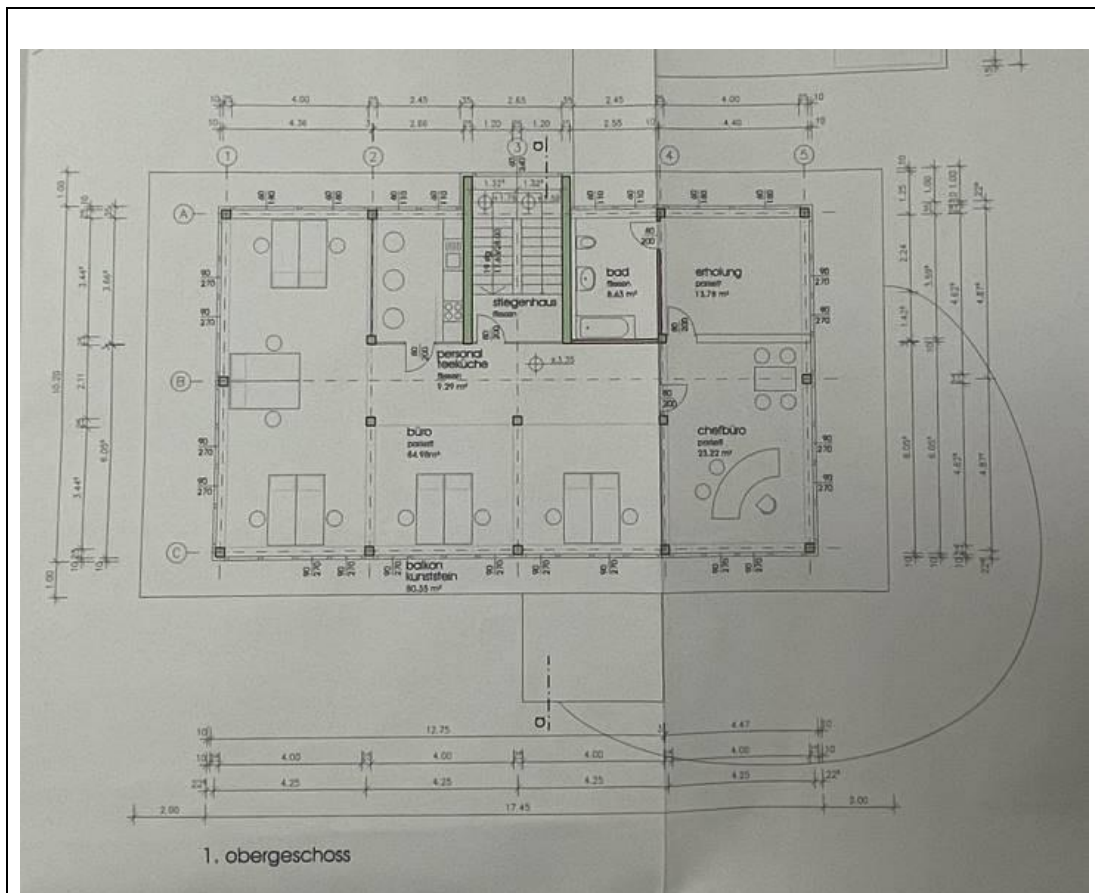
Angemerkt sei, dass der bewilligte Einreichplan „Erdgeschoss“ geringfügig von der tatsächlichen und anlässlich der Befundaufnahme vorgefundenen Ausführung im Inneren abweicht!

Büro- und Wohngebäude

Der laut Plan als Herren-WC ausgeführte Raum wird als Abstell- und Serverraum genutzt. Im Fotoshooting/Konfektionsraum/Spülung wurde eine Wand mit Türe eingezogen. Der Abstellraum unter der Stiege beherbergt eine kleine Teeküche.

Carport und Wirtschaftsgebäude

Der laut Plan als Gartengeräte bezeichnete Raum wird als Waschküche genutzt.



Grundriss Obergeschoss

Angemerkt sei, dass der bewilligte Einreichplan „Obergeschoss“ geringfügig von der tatsächlichen und anlässlich der Befundaufnahme vorgefunden Ausführung im Inneren abweicht!

Das gesamte Obergeschoss und die Galerien wurde anlässlich der Befundaufnahme am 03.11.2025 von der Familie der verpflichteten Partei (Eigentümerin) zu Wohnzwecken eigengenutzt.

Der laut Plan als (Großraum-)Büro bezeichnete Bereich wird als Ess- und Wohnbereich genutzt. Im nordwestlichen Bereich wurde mittels Kasten eine Raumtrennung herbeigeführt bzw. eine Trennwand eingezogen und ein zusätzliches WC neben der Küche errichtet. Im westlichen Bereich des Obergeschosses wurde eine Holzdecke eingezogen und eine Galerie errichtet, die mittels Holztreppe vom Wohnzimmer aus erreicht werden kann (Geländer und Absturzsicherungen fehlen). Die Galerie wird ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt und weist eine Fläche von rund 38 m² (aufgemessen) auf.

Der laut Plan als Personalküche bezeichnete Raum ist als vollwertige Küche ausgestattet. Das „Chefbüro“ wird als Schlafzimmer, der „Erholungsraum“ als Kinderzimmer genutzt.





2.3.5 Nutzflächen

Die Grundlage bilden die aus dem Bauakt der Gemeinde Innerschwand erhobenen Einreichpläne betreffend den Neubau des Bürogebäudes aus dem Jahr 2002.

Anlässlich der Befundaufnahme wurde festgestellt, dass die tatsächliche Ausführung bzw. die vorgefundene Raumaufteilung im Inneren des Wohnhauses von der laut Einreichplan bewilligten Ausführung stellenweise abweicht. Da die Außenmaße mit dem Katasterplan übereinstimmen, wurden sämtliche vorhandenen Maße und Angaben aus den vorhandenen Plänen und Unterlagen entnommen und der gegenständlichen Nutzflächenaufstellung zugrunde gelegt.

Von den Sachverständigen wird keine Haftung für die exakte Richtigkeit der einzelnen Werte übernommen! Im Zuge der Befundaufnahme wurden stellenweise Kontrollmaße genommen.

Lage	Bezeichnung laut Plan	Nutzung anlässlich der Befundaufnahme	NF m ² laut Plan	NF Σ m ² ~ NF Σ m ²	~BGF m ²	%	
EG	Windfang	Windfang	9,29				
	Empfang	Empfang	32,99				
	Meetingroom/Personal	Besprechungsraum	24,02				
	Textbüro	Büro	13,77				
	Büro Grafik	Büro	28,41				
	Fotoshooting Konfektio	Drucker	11,00 *				
		Abstellraum	13,00 *				
		Damen WC	WC	4,22			
		Herren WC	Serverraum	4,58			
		Abstellraum	Teeküche	2,00 *			
		Stiegenhaus	Stiegenhaus	2,00 * ^r	145,28	145	181 80%
	OG	Stiegenhaus	Stiegenhaus	4,00 *			
		Büro	Ess-/Wohnzimmer, Schrankraum, WC	80,00 *			
		WC	4,00 *				
Chefbüro		Schlafzimmer	23,22				
Erholung		Kinderzimmer	13,78				
Bad		Badezimmer, WC	8,63				
Personal Teeküche		Küche	9,29 ^r	142,92	143	181 79%	
Balkon			80,35	80,35	80		
Galerie	Galerie (offen)	Kinderzimmer (offen)	38,00 *	38,00	38		
Summe**					326		

* Nutzfläche gerundet ... laut Planmaß bzw. laut Aufmaß anlässlich der Befundaufnahme

** Nutzfläche ... laut MRG ohne Terrasse und Balkon

Externer Haustechnik- und Wirtschaftsraum

Lage	Bezeichnung laut Plan	NF m ²	NF Σ m ²	~ NF Σ m ²	~BGF m ²	%
EG	Heizraum	Heizraum	9,49			
	Gartengeräte	Wirtschafts-/Waschraum	4,68	14,17	14	18 78%
Summe*					14	

Lichte Raumhöhe im Erdgeschoss: Meetingraum/Personalaufenthalt 3,00 m

Lichte Raumhöhe im Obergeschoss: Wohnzimmer 5,65 m

Lichte Raumhöhe in der Galerie: Bad 2,80 m

2.3.6 Fotodokumentation

Die Fotos wurden im Rahmen der Befundaufnahme im November 2025 aufgenommen und stellen den Zustand zum Bewertungsstichtag dar. Die Fotos wurden anhand der tatsächlichen Nutzung (bzw. der Raumbeschriftungen laut Einreichplan) bezeichnet.

Erdgeschoss



Windfang



Verteilerkasten



Empfang



Meetingroom



Textbüro



Büro Grafik



Büro Grafik



(Fotoshootingraum: mittels Trennwand in zwei Räume geteilt)
Druckerraum



Abstellraum



Damen-WC



Serrerraum (Herren-WC)



Teeküche (Abstellraum)



Empfangsbereich mit Gang und Windfang



Stiegenaufgang in das OG

Obergeschoss



Stiegenaufgang, Zugang zum Wohn-Essbereich (laut Plan als (Großraum-)Büro bezeichnet)



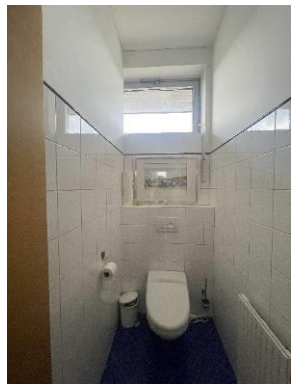
Schlafzimmer bzw. Kinderzimmer (laut Plan als Chefbüro bzw. als Erholung bezeichnet)



großzügiger Wohn-Essbereich (laut Plan als (Großraum-)Büro geplant bzw. bezeichnet)



Schmaler Balkon rund um das Wohngeschoss



Der Nordwestliche Bereich des OG wurde zu einem Schrankraum/Abstellraum umfunktioniert. Neben der Küche wurde noch ein zusätzliches WC eingebaut!



Küche (laut Plan als Personalteeküche bezeichnet)

Galerie



Vom Wohnzimmer gelangt man über eine Holztreppe in die Galerie, welche als Kinderzimmer dient und erst nachträglich eingebaut wurde. Jegliche Absturzsicherung fehlt!

Carport mit externem Haustechnik- und Wirtschaftsraum



2.4 Außenanlagen

- befestigte (geschotterte) Zufahrten vom öffentlichen Gut kommend, PKW-Abstellplatz-Markierung mittels Pflastersteinen
- Weg zum Eingangsbereich im Erdgeschoss bzw. Zufahrt zum Carport mit Beton- bzw. mit Pflastersteinen belegt
- Carport aus Stahl mit Glasdach und Haustechnik-/Wirtschaftsraum
- Traufenbereich in Holz ausgeführt
- Terrasse aus Holz, pergolaartige Überdachung
- Biotop
- Transportabler Kompost
- gediegenes Grün, Baum- und Strauchbestand
- Hochspannungsleitung entlang der westlichen Grundstücksgrenze



befestigter nördlicher Zufahrtsbereich, Carport, Weg zum Hauseingang, KFZ-Abstellflächen



befestigter östlicher Zufahrtsbereich, KFZ-Abstellflächen



östlicher Bereich des Grundstückes Nr. 3224/27; Abstellfläche und Garten



Befestigung



Traufenbefestigung mit Holz, Biotop, Terrasse



südlicher Bereich des Grundstückes Nr. 3224/27; Garten



westlicher Bereich des Grundstückes Nr. 3224/27; Garten und Hochspannungsleitung



Hochspannungsleitung



nordwestlicher Gartenbereich



südliche Grundstücksgrenze

2.5 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des **Büro-/Wohngebäudes und der Außenanlagen** ist zum Bewertungsstichtag im November 2025 dem Alter entsprechend als normal bzw. durchschnittlich zu bezeichnen.

2.6 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

Es sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse wie: spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für einen Kauf, sondern eher eine Belastung für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen.

Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert der Fahrnisse erzielt. Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser



Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert, vielmehr muss man in den meisten Fällen froh sein, einen Käufer zu finden, der gegen einen geringen Betrag oder Selbstabholung Möbel oder Ähnliches haben möchte.

Laut Angabe der verpflichteten Partei steht sämtliches Inventar im Erdgeschoss im Eigentum der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH (Mieterin) und stellt dementsprechend keinen Gegenstand dieser Bewertung dar. Das vorgefundene Inventar (inkl. Klavier) im Obergeschoss befindet sich laut Angabe der Verpflichteten im Eigentum des Ehemannes und der Kinder und bleibt bei der gegenständlichen Bewertung somit unberücksichtigt. Die Küche im Obergeschoss wurde laut Angabe gebraucht eingebaut. Den Sachverständigen wurden keine Rechnungen vorgelegt.

Es wird daher kein Zeitwert für das fest verbundenen Inventar ermittelt.

2.7 Bestandsverhältnisse, Miet- und Untermietverträge

2.7.1 Allgemeines

Anlässlich der Befundaufnahme wurden den Sachverständigen sämtliche vorhandenen Mietverträge ausgehändigt bzw. zur Verfügung gestellt:

- Mietvertrag abgeschlossen zwischen Frau Doris C. Aichinger (als Vermieterin) und der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH (als Mieterin) vom 29.05.2007
- Untermietvertrag abgeschlossen zwischen der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH (als Unter-Vermieterin) und der Firma Domus Lignum 3 GmbH (als Unter-Mieterin) vom 01.08.2022
- Untermietvertrag abgeschlossen zwischen der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH (als Unter-Vermieterin) und der Firma Graben 2 GmbH (als Unter-Mieterin) vom 01.09.2022
- Untermietvertrag abgeschlossen zwischen der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH (als Unter-Vermieterin) und der Firma Dynamic Living GmbH (als Unter-Mieterin) vom 01.11.2022



Der Hauptmietvertrag wurde zwischen der verpflichteten Partei als Vermieterin einerseits, sowie der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH (die verpflichtete Partei fungiert hier als Geschäftsführerin), als Mieterin andererseits unterzeichnet. Es handelt sich daher jeweils um die gleiche Person, welche sowohl als Mieterin als auch Vermieterin tätig ist. Es sind jedoch aus Gründen der Objektivität und Marktkonformität seitens der Sachverständigen für das Bewertungsverfahren ortsübliche Mietansätze (Fremdüblichkeit) heranzuziehen.

I.

Frau Doris Aichinger, im folgenden Vermieterin genannt, vermietet hiemit an die Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH, im folgenden Mieterin genannt und diese mietet von Ersterem

das Bürogebäude in A-5311 Innerschwand/Loibichl am Mondsee, Ahornweg 1, im Ausmaß von 311 m², Nutzfläche auf einer Gesamtgrundfläche von 1.283 m² mit insgesamt 13 Freiparkplätzen und einem überdachten PKW Abstellplatz.

II.

Das Mietverhältnis hat am 16.03.2007 begonnen und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es steht jedem der Vertragsteile das Recht zu, den Mietvertrag unter Einhaltung einer vierteljährigen Kündigungsfrist jeweils zum Quartalsende zu kündigen.

III.

Als Miete hinsichtlich des Bürogebäudes Ahornweg 1, A5311 Innerschwand/Loibichl am Mondsee, wird ein monatlicher Betrag von € 2.000,- (in Worten Euro: eintausendfünfhundert) zuzüglich 20% Mehrwertsteuer in Höhe von € 400,- vereinbart. Außer diesem Betrag hat die Mieterin grundsätzlich auch alle direkt anfallenden Betriebskosten (Heizung, Versicherung, Strom, Gebühren und Abgaben, Reinigungskosten) zu tragen. Fallen Betriebskosten an, die nur der Eigentümerin verrechnet werden, werden diese unmittelbar der Mieterin verrechnet und sind innerhalb von 14 Tagen ab Rechnungslegung zur Zahlung fällig.

Die Betriebskosten sind auf das vom Vermieter bekanntgegebene Konto zu überweisen.

Die vereinbarte Miete von € € 2.000,- zuzügl. 20% MwSt. ist wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2000, Basis April 2007. Sollte ein solcher Index nicht feststellbar sein, ist die Wertsicherung durch Sachverständige zu ermitteln, falls sich die Vertragsparteien sonst nicht einigen sollten.

V.

Eine Untervermietung des Bestandsgegenstandes oder Teilen davon ist nicht gestattet.

Teilauszug aus dem Hauptmietvertrag

Als Mietgegenstand wird im Mietvertrag das Bürogebäude Ahornweg 1 in 5311 Innerschwand/Loibichl am Mondsee im Ausmaß von 311 m² Nutzfläche auf einer Gesamtgrundfläche von 1.283 m² mit insgesamt 13 Freiparkplätzen und einem überdachten PKW-Abstellplatz angeführt.

Das Mietverhältnis hat am 16.03.2007 begonnen und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Der Mietvertrag wurde allerdings erst mit 29.05.2007 unterzeichnet.

Die vereinbarte Miete von € 2.000,-- zuzüglich 20% MwSt. ist laut Mietvertrag wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise 2000, Basis April 2007. Hochgerechnet auf den Bewertungsstichtag im November 2025 beträgt die indexierte Miete sohin € 3.286,-- zuzüglich 20% MwSt., was umgelegt auf die laut Mietvertrag angeführte Nutzfläche von 311 m² inkl. der Stellplätze einer Nettomiete von € 10,56/m² entsprechen würde.

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2000	Veränderungsrate	Wert in EUR
April 2007	114,2	-	2 000,00
November 2025*	187,6	64,3	3 286,00

* Die Indexzahl für November 2025 ist ein vorläufiger Wert und kann sich bei der endgültigen Publikation ändern.
Der Indexwert Basis 2000 hat sich von April 2007 bis November 2025 um 64,3% verändert.
Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 2 000,00 EUR im April 2007 beträgt dieser 3 286,00 EUR im November 2025.

Auszug aus dem Wertsicherungsrechner der Statistik Austria

Angemerkt sei, dass anlässlich der Befundaufnahme besichtigt augenscheinlich lediglich das Erdgeschoss zu Büro Zwecken genutzt wird. Das Obergeschoss dient der Familie der verpflichteten Partei (Eigentümerin) zu Wohnzwecken. Eine Gesamtvermietung der Liegenschaft an die Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH entspricht nicht der anlässlich der Befundaufnahme vorgefundenen Nutzung. Umgelegt auf die Nutzfläche von rund 145 m² im Erdgeschoss beträgt die indexierte Nettomiete € 22,66/m². Legt man den Stellplätzen einen aktuellen monatlichen Ertrag von je rund € 40,-- zugrunde und zieht diesen danach für 11 STP ab (zwei verbleiben bei der Wohnung) so würde sich ein Ansatz von rund € 19,-- bis € 20,-- je m² ergeben (€ 40,-- x 11 = € 440,--; € 3.286,-- abzüglich € 440,-- ergibt € 2.846,-- : 145 m² = € 19,63).

Laut Mietvertrag ist eine Untervermietung des Bestandsgegenstandes oder Teilen davon nicht gestattet. **Die Gültigkeit der bestehenden Untermietverträge wäre daher rechtlich zu prüfen.**

Die drei bestehenden Untermietverträge wurden jeweils zwischen der Firma Aichinger Immobilien Treuhand GmbH (als Unter-Vermieterin) und

- der Firma Domus Lignum 3 GmbH (als Unter-Mieterin) vom 01.08.2022,
- der Firma Graben 2 GmbH (als Unter-Mieterin) vom 01.09.2022 und
- der Firma Dynamic Living GmbH (als Unter-Mieterin) vom 01.11.2022 mit den jeweils selben Konditionen auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Als Mietgegenstand wird jeweils folgendes angeführt (Auszug aus den Untermietverträgen):

anteilige Büro- und Infrastruktur samt Personal am Standort in A-5311 Innerschwand/Loibichl am Mondsee, Ahornweg 1, im Gesamtausmaß von 311 m², Nutzfläche auf einer Gesamtgrundfläche von 1.283 m² mit insgesamt 13 Freiparkplätzen und einem überdachten PKW Abstellplatz.

Als Miete hinsichtlich des Bürogebäudes samt Infrastruktureinrichtungen und Personal am Ahornweg 1, A5311 Innerschwand/Loibichl am Mondsee, wird ein monatlicher Betrag von € 1.000,- (in Worten Euro: Eintausend) inkl. 20% Mehrwertsteuer in Höhe von € 166,667 und inklusive aller anfallenden Betriebskosten (Heizung, Versicherung, Strom, Gebühren und Abgaben, Reinigungskosten) verrechnet.

Fallen Betriebskosten an, die nur der Unter-Mieterin verrechnet werden, werden diese unmittelbar der Unter-Mieterin verrechnet und sind innerhalb von 14 Tagen ab Rechnungslegung zur Zahlung fällig.

Die Mieten sind auf das von der Unter-Vermieterin bekannt zu gebende Konto zu überweisen.

Die vereinbarte Unter Miete von € 1.000,- inkl. 20% MwSt. ist wertgesichert nach dem Index der Verbraucherpreise, VPI Basis Juni 2022.

Verbraucherpreisindex

Zeitpunkt	Indexwert Basis 2020	Veränderungsrate	Wert in EUR
Juni 2022	111,5	-	1 000,00
November 2025*	129,4	16,1	1 161,00

* Die Indexzahl für November 2025 ist ein vorläufiger Wert und kann sich bei der endgültigen Publikation ändern.

Der Indexwert Basis 2020 hat sich von Juni 2022 bis November 2025 um 16,1% verändert.

Ausgehend von einem Betrag in der Höhe von 1 000,00 EUR im Juni 2022 beträgt dieser 1 161,00 EUR im November 2025.

Die jeweils vereinbarte Miete (3-fach) von € 1.000,- inkl. 20% MwSt. und inklusive aller anfallender Betriebskosten (Heizung, Versicherung, Strom, Gebühren und Angaben, Reinigungskosten) ist laut Mietvertrag wertgesichert nach dem Index des Verbraucherpreises, Basis Juni 2022. Hochgerechnet auf den Bewertungsstichtag im November 2025 beträgt die indexierte Miete Bruttomiete sohin jeweils (3-fach) € 1.161,- bzw. insgesamt € 3.483,- inkl. 20% MwSt. und aller anfallender Betriebskosten. Den Sachverständigen ist nicht bekannt, ob die entsprechenden Zahlungen monatlich regelmäßig erfolgen.

Insgesamt würden die monatlichen Einnahmen aus dem Hauptmietvertrag und den Untermietverträgen einer Nettomiete von rund € 20,-/m² inkl. der Stellplätze entsprechen und dadurch doch wesentlich über den ortsüblichen Mieten liegt.

2.7.2 Vergleichsmieten in Mondsee und Umgebung

Büro; Ortszentrum Mondsee

Miete € 2.080,- netto für 168 m² → € 12,38/m² (inkl. 3 x Freiparkplätze, teilweise überdacht)

€ 70,- für Tiefgaragenabstellplatz

Büro; Ortszentrum Mondsee

Miete netto € 2.213,- für 191 m² → € 11,59/m²

€ 52,- für Tiefgaragenabstellplatz

Geschäftsfläche (Erdgeschoss); Ortszentrum Mondsee

Miete netto € 783,- für 49,30 m² → € 15,88/m²

Geschäftsfläche/Büro (Erdgeschoss/Obergeschoss); Ortszentrum Mondsee

Miete netto € 2.005,- für 164 m² → € 12,23/m²

Geschäftsfläche/Büro; Oberwang

Miete netto € 11,- bis € 12,-/m²

Nachstehende Mietansätze wurden seitens der Makler, Bauträger und Hausverwalter für den Raum Mondsee angegeben und finden sich derzeit am Markt. Die Bandbreite ist, wie beschrieben auf die relevanten individuellen Merkmale, wie zB Ausstattung, Lage, etc. zurückzuführen:

Büromieten netto € 14,-- bis 15,--/m² je nach Ausstattung

Geschäftslokal netto € 18,-- bis 20,--/m² je nach Ausstattung

Wohnungen gebraucht netto € 14,-- bis 15,--/m² je nach Ausstattung

Wohnungen neu netto € 18,-- bis 20,--/m² je nach Ausstattung

Wohnungen Penthaus netto € 20,-- bis 25,--/m² je nach Ausstattung

2.7.3 Gegenständlicher fiktiver Mietansatz

Der gegenständlichen Bewertung wird aufgrund der Recherchen ein ortsüblicher Nettomietzins für Büroliegenschaften von rund € 12,--/m² bis € 13,--/m² (zuzüglich der Stellplätze) und für Wohnnutzungen von rund € 14,-- bis € 15,-- je m² zugrunde gelegt. **Somit erscheint aus Sicht der Sachverständigen ein mittlerer Ansatz (für Büro- und/oder Wohnnutzung) in der Höhe von € 14,--/m² (zuzüglich der Stellplätze) als ortsüblich und angemessen.**

Zusammenfassend muss festgehalten werden, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Immobilie aufgrund der derzeitigen überwiegenden Eigennutzung zu Wohnzwecken um kein reines Ertragsnutzungen handelt. Von den Sachverständigen kann nicht verifiziert werden, ob es sich bei den vorgelegten Miet- und Untermietverträgen um rechtsgültige Verträge handelt.

Gegenständlich wird daher das Ertragswertverfahren als Bewertungsgrundlage aufgrund der im Befund angeführten Umstände und Tatsachen mit ortsüblichen fiktiven Mietansätzen auf Basis einer gemischten Nutzung herangezogen. Das Sachwertverfahren dient zur Plausibilisierung.

3 GUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG), StF: BGBl. Nr. 150/1992.

Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nicht anders bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. 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. Als redlicher Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt anzusehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Für die Bewertung sind jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** in Betracht. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Soweit nichts anderes angeordnet, hat die Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Sie 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.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Sämtliche Ergebnisse werden auf ganze Euro gerundet.

3.1 Verfahren

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei vergleichbaren Objekten (zum Teil gewerblich genutzte Immobilien bzw. vermietete Büroimmobilien) das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt und anzuwenden. Durch die Sachverständigen wird aufgrund der beschriebenen und vorgefundenen Nutzungen das **Ertragswertverfahren** herangezogen, da es bei der gegenständlichen Immobilie grundsätzlich, sowohl im Bürobereich als auch bei den derzeit zur Wohnnutzung herangezogenen Flächen um eine ertragsorientierte Nutzung handelt.

Gegenständlich wird jedoch aufgrund der derzeit überwiegenden Wohnnutzung und zu Plausibilisierungszwecken – wie bereits unter Punkt 2.7 näher erläutert – zusätzlich das **Sachwertverfahren** angewandt. Dieses kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt insbesondere bei eigengenutzten Objekten das geeignete Verfahren dar.

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6 LBG) ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteiles**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile (Außenanlagen)** sowie gegebenenfalls des **Zubehörs** der Sache zu ermitteln.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Differenzen in den Beurteilungskriterien der Vergleichsgrundstücke sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen. Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso

wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** eines Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=Neubauwert). Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter Bruttorauminhalt, Quadratmeter Bruttogrundfläche oder Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Bezugseinheit, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge des Alters bzw. allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel durch die angenommene Restnutzungsdauer zum Ausdruck kommt.

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensgrenze hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Ein Gebäude besteht aus Teilen, die nur einmal hergestellt werden (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) und solchen, deren technische Lebensdauer geringer ist und die daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. Dachrinnen, Rohrleitungen, Heizungsanlagen). Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung.

Der Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung erfolgt jeweils in Prozent vom Neubauwert.

3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt mittels **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG). Dabei ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände (Lage, Beschaffenheit, Größe und Zustand) 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.

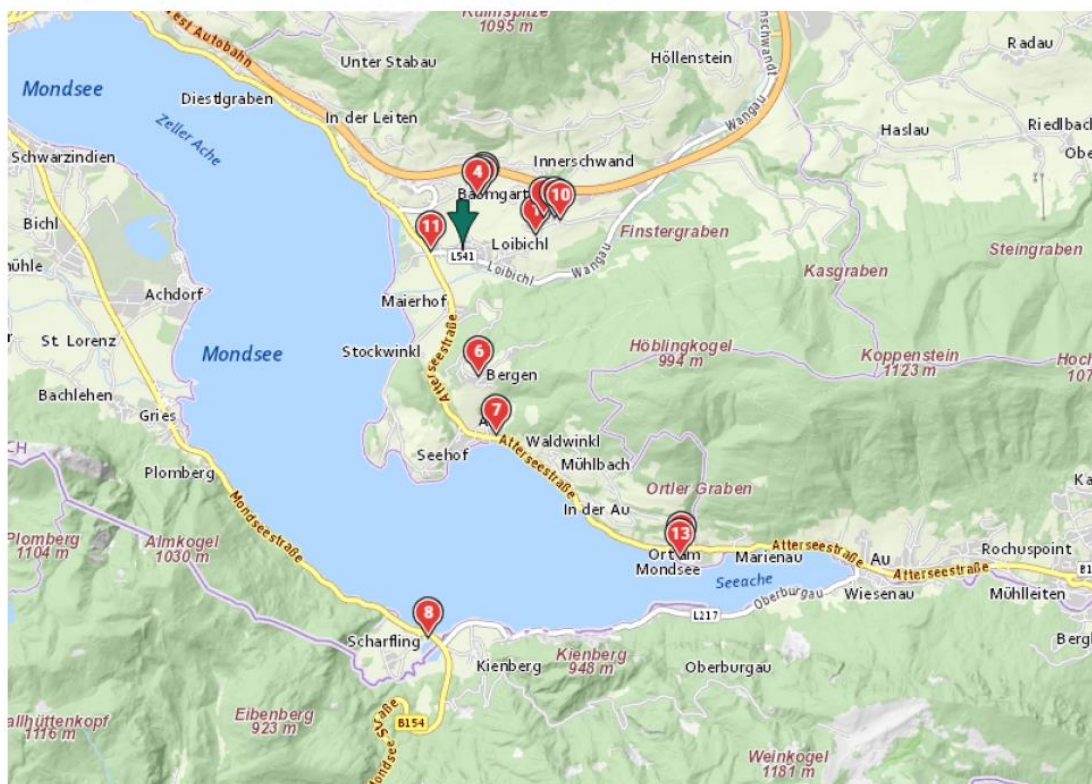
Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des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

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 berichtigt werden.

In der Seenregion bzw. um den Mondsee herrscht gute Nachfrage nach Bauland- bzw. Bauträgergrundstücken. Dabei spielen die Lage (Anbindung, Erreichbarkeit, Seenähe, Seeblick, Weitblick, Ruhe, Infrastruktur, usw.) und die Bebaubarkeit (Widmung, Dichte, Bebauungsplan, Neigung, usw.) die wesentlichsten Rollen.

Die Sachverständige verfügt über eine fundierte Kaufpreissammlung inklusive Detailinformationen und Hintergrundwissen basierend auf guter Marktkenntnis, verfügbarer Vergleichspreise (ImmonetZT-Datenforum) und der Expertise von Maklern und Kollegen.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	4268/2018	22.01.2018	2.740,00	420,18 €	583,65 €
2	Bauland	890/2022	05.10.2021	574,00	209,49 €	252,22 €
3	Bauland	893/2022	05.10.2021	570,00	202,57 €	243,89 €
4	Bauland	6878/2022	09.06.2022	664,00	201,57 €	235,87 €
5	Bauland	7939/2023	13.10.2023	746,00	603,22 €	665,32 €
6	Bauland	76/2022	20.12.2021	865,00	1.300,00 €	1.551,64 €
7	Bauland	2640/2022	03.11.2021	5.102,00	1.180,91 €	1.417,10 €
8	Bauland	25/2022	09.06.2021	3.829,00	183,08 €	223,38 €
9	Bauland	7204/2018	05.07.2018	637,00	136,23 €	186,17 €
10	Bauland	4048/2018	16.03.2018	683,00	136,23 €	188,24 €
11	Bauland	4540/2021	02.09.2020	647,00	163,83 €	206,18 €
12	Bauland	8295/2019	13.09.2019	673,00	832,10 €	1.087,60 €
13	Bauland	3331/2019	28.09.2018	673,00	400,00 €	541,99 €



Die Auswertung von Vergleichspreisen mittels ImmonetZT-Datenforum in der Gemeinde Innerschwand bzw. entlang des Ostufers des Mondsees hat ergeben, dass in den letzten Jahren wenig vergleichbare (aufgeschlossene) Bauland- bzw. Bauträgergrundstücke verkauft wurden. Der Großteil der Neubauten wurde auf Grundstücken errichtet, welche innerhalb der eigenen Familie weitervererbt bzw. unter Verwandten weitergegeben wurden.

Vergleichswerte Nr. 1 und 5:

Unter der TZ 4268/2018 wurde mit Kaufvertrag vom 22.01.2018 ein Bauträgergrundstück in Loibichl mit einer Fläche von 2.740 m², laut Flächendwidmungsplan als Wohngebiet gewidmet, um rund € 420,--/m² veräußert. Unter der TZ 7939/2023 wurde mit Kaufvertrag vom 13.10.2023 ein unbebautes Baugrundstück in Loibichl mit einer Fläche von 746 m², laut Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet gewidmet, um rund € 600,--/m² verkauft. Beide Liegenschaften befinden sich in Lehen, in leicht erhöhter (Ruhe-)Lage und weisen einen guten bzw. eingeschränkten Seeblick auf. Laut Auswertung des ImmonetZT Datenforums mit den damit verbundenen Angaben der Wertsteigerung in der Gemeinde Innerschwand in den letzten Jahren wurden die angeführten Kaufpreise zum Stichtag valorisiert.

Vergleichswert Nr. 8:

Es handelt sich um ein gut vergleichbares, nahezu ebenes Baulandgrundstück in Scharfling (Südufer des Mondsees), das ebenfalls durch die Landesstraße vom See getrennt ist. Für den Baulandanteil des Grundstückes Nr. 2270/1 mit 1.191 m² wurde laut Kaufvertrag vom 09.06.2021 ein Preis von € 595.500,--, was einem Quadratmeterpreis von € 500,--/m² entspricht. Auf den Bewertungsstichtag im November 2025 hochgerechnet ergibt dies einen valorisierten Vergleichswert von € 610,--/m².

Der valorisierte und arithmetisch gemittelte Baulandbasispreis der angeführten Vergleichswerte liegt bei rund € 620,--/m².

Folgende Vergleichswerte konnten bei der gegenständliche Bauland-basispreisermittlung nicht herangezogen werden und mussten aufgrund der angegebenen Kriterien bzw. unter Berücksichtigung des Variationskoeffizienten von unter 30% als Ausreißer nach oben bzw. unten ausgeschieden werden:

Vergleichswerte Nr. 2, 3, 4, 9, 10:

Bei den unter TZ 4048/2018, TZ 7204/2018, TZ 890/2022, TZ 893/2022, TZ 6878/2022, ua. verbücherten Kauftransaktionen handelt es sich um sogenannte Baulandsicherungsmodelle. Unter Beitritt der jeweils zuständigen Gemeinde wird hier das Bauen bzw. Wohnen für Einheimische leistbar gestaltet. Diese Verkäufe können auch unter Berücksichtigung von möglichen Pönalzahlungen nicht mit den marktüblichen Preisen verglichen werden und müssen somit bei der gegenständlichen Bodenwertermittlung unberücksichtigt bleiben.

Vergleichswert Nr. 6:

Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück in Bergen. Es besticht durch die Ruhelage und den unvergleichbaren Ausblick auf den Mondsee. Aufgrund der abweichenden Exklusivität, Lage und Aussicht kann die Liegenschaft bei der gegenständlichen Bewertung nicht zum Vergleich herangezogen werden.

Vergleichswert Nr. 7:

Es handelt sich um das Bauträgerprojekt „The Moon“ in leichter Hanglage und unmittelbarer Seenähe mit Blick auf den Mondsee und Seezugang. Der Baulandpreis kann aufgrund der Lage und des Seeblicks nicht zum Vergleich mit dem bewertungs-gegenständlichen Grundstück herangezogen werden.

Vergleichswert Nr. 11:

Es handelt sich um ein laut Flächenwidmungsplan als Mischgebiet ausgewiesenes Grundstück im unmittelbaren Kreuzungsbereich der Bundesstraße in Loibichl. Aufgrund der Lage, Konfiguration, Widmung und Bebaubarkeit, kann das Grundstück bei der gegenständlichen Bauland-basispreisermittlung nicht zum Vergleich herangezogen werden.

Vergleichswerte Nr. 12 und 13:

Die im Ortsteil Au veräußerten Liegenschaften sind aufgrund ihrer Widmung als Freilandgrundstück einerseits und der Seenähe und des Seeblicks abseits der stark befahrenen Landesstraße andererseits nur schwer vergleichbar. Zusätzlich sei angemerkt, dass das erzielte Preisniveau des Baulandgrundstückes aufgrund des Variationskoeffizienten als Ausreißer auszuscheiden war.

Verglichen mit den der Baulandbasis zugrunde gelegten Vergleichspreisen ist die bewertungsgegenständliche Immobilie innerörtlich betrachtet als zentral zu bezeichnen und eben gelegen. Der Mondsee ist fußläufig erreichbar.

Laut rechtmäßigem Flächenwidmungsplan ist nur eine Fläche von rund 990 m² als reine Baulandfläche zu betrachten. Die Restfläche von 293 m² befindet sich laut Auskunft der Gemeinde Innerschwand in der Bauverbotszone der Landesstraße, zählt zwar rein rechtlich zu Bebauungsdichte, fließt allerdings aufgrund dieser Bauverbotszone lediglich mit 50% des Baulandbasispreises, sohin mit € 310,-/m² in die gegenständliche Bewertung ein. Die entlang der westlichen Grundstücksgrenze verlaufende Hochspannungsleitung schränkt eine mögliche Bebauung aufgrund der baurechtlich geltenden Abstandsbestimmungen kaum ein und kann bei der gegenständlichen Bewertung unberücksichtigt bleiben.

Die Sachverständigen erachten keine weiteren Abschläge betreffend die festgelegte Geschossflächenzahl und die unmittelbare Nähe zur Landesstraße aufgrund der Mischnutzung und aller damit verbundenen Vor- bzw. Nachteile. Einerseits besteht zwar eine Lärmbeeinflussung, andererseits bietet diese Anbindung eine sehr gute Erschließung. Wie bereits angeführt stellt die festgelegte Bebauungsdichte keinen relevanten Nachteil dar, da die ortsübliche Bebauung aus Sicht der Sachverständigen ohnehin keine höher Dichte zulassen würde.



Bodenwert		Fläche	Preis je m²	Bodenwert
Grundstück 3224/27	davon Bauland	990 m ²	620 €	613.800 €
	davon Bauverbotszone LS	293 m ²	310 €	90.830 €
Bodenwert gesamt		1.283 m²		704.630 €

Laut Veröffentlichung im Wirtschaftsmagazin Gewinn, Ausgabe 5/25, bewegt sich der Bodenwert von unbebauten Ein-/Zweifamilienhausgrundstücken in guter Lage in der Gemeinde Innerschwand zwischen € 300,--/m² und € 600,--/m².

Zu Plausibilisierungszwecken bzw. um den ermittelten Baulandbasispreis zu verifizieren wurden zusätzlich sämtliche Verkäufe im Bereich des Westufers des Mondsees bzw. zwischen Mondsee und Irrsee (KG St. Lorenz, KG Hof, KG Tiefgraben und KG Mondsee) gelegenen erhoben und ausgewertet.

Bei den Vergleichsliegenschaften handelt es sich um unbebaute Baulandgrundstücke mit Wohngebietswidmung. Vergleichswerte in Zentrumslage bzw. mit direktem, gutem Seeblick, mit einer Fläche kleiner 500 m² wurden ebenso ausgeschieden wie Verkäufe mit ersichtlichem Nahverhältnis, Arrondierungskäufe, begünstigte Verkäufe (sogenannte Baulandsicherungsmodelle) oder Ausreißer nach oben/unten. Die Seenähe ist aufgrund der Lage bei allen erhobenen Preisen vorhanden.

Der vom Kaufvertrag bis zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung der Wertsteigerung valorisierte, arithmetisch gemittelte Baulandbasispreis (aufgeschlossen) bestätigt unter Berücksichtigung der Lage das der gegenständlichen Bewertung zugrunde gelegte Preisniveau.

3.2.2 Bau(zeit)wert Büro- und Wohngebäude mit externem Heizraum

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt in der Regel anhand der Normalherstellungskosten nach Nutzflächen (NF).

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung von *Architekt Baumeister DI Roland Popp* „Empfehlungen für Herstellungskosten - Bürogebäude 2025“, welche im *Linde Verlag*, Sachverständige, Heft 3/2025, veröffentlicht wurden.

Die Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschossige Bürogebäude dienen als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung. Die Kosten pro m² Bruttogrundfläche (BGF) für Hauptgeschosse beziehen sich auf die jeweilige Ausstattungsqualität für gesamt Österreich. In den Herstellungskosten ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Aufgrund der vorgefundenen Ausstattung wird zum Basiswert für „mittlere Ausstattungsqualität“ von € 2.400,-/m² ein Zuschlag von 20% vorgenommen.

Ausstattung und Bauweise für Büro Zwecke nach Bruttogrundfläche (BGF)		
Ø Preisbasis 2025 für mehrgeschossige Bürogebäude Kosten (exkl. USt.) pro m ² BGF für Hauptgeschosse	mittlere Ausstattungsqualität	€ 2.400,00
Summe Anpassung	20%	€ 2.880,00
Neubauwert netto je m² Bruttogrundfläche (Hauptgeschoss)		€ 2.880,00

Der Neubauwertbasiswert beträgt für die gegenständlichen Vollgeschosse netto € 2.880,-/m² pro Bruttogrundfläche. Das Verhältnis Nutzfläche zu Bruttogrundfläche liegt gegenständlich bei rund 80%. Auf die Nutzfläche umgelegt werden sohin rund € 3.600,-/m² netto als Wertbasis in Ansatz gebracht.

Im Erdgeschoss und im Obergeschoss werden 100% der Wertbasis, sohin € 3.600,-/m² angesetzt. Für die ausgebaute Galerie und das externe



Haustechnik- und Wirtschaftsgebäude im Carport werden jeweils 50% der Wertbasis (€ 1.800,--/m² Nutzfläche) in Ansatz gebracht. Die Herstellungskosten für die Traufenbefestigung, den Balkon und die Sanitäranlagen sind bereits inkludiert.

Die technische Wertminderung erfolgt als lineare Alterswertminderung. Für Büro- und Verwaltungsgebäuden wird je nach Bauausführung und Standort eine übliche Gesamtnutzungsdauer von 40 bis 60 Jahren angenommen. Bei Wohngebäuden mit normaler Bauausführung gibt die jüngere Literatur eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren (auch für die gemischte Nutzung vertretbar) vor.

Bei einem Baualter zum Bewertungsstichtag von ca. 23 Jahren und unter Berücksichtigung der Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ergibt dies eine Restnutzungsdauer von ca. 37 Jahren und eine (lineare) technische Wertminderung von 38%.

Aufgrund der Nutzung, als Büro- und als Wohngebäude werden wegen der Mischnutzung und somit starken Zweckgebundenheit und der unzeitgemäßen Ausführung (Heizung, Glasscheiben, Raumaufteilung, Grundrissgestaltung udgl.) 15% wirtschaftliche Wertminderung von den Herstellungskosten vorgenommen.

Bauwert Büro- und Wohngebäude mit externem Haustechnikraum			
	Nutzfläche m ²	Preis je m ²	Neubauwert
Erdgeschoss	145 m ²	3.600 €	522.000 €
Obergeschoss	143 m ²	3.600 €	514.800 €
Galerie	38 m ²	1.800 €	68.400 €
externe Haustechnik und Wirtschaftsraum	14 m ²	1.800 €	25.200 €
Herstellungskosten			1.130.400 €
- technische Wertminderung (linear)	Gesamtnutzungsdauer	60 Jahre	
	Restnutzungsdauer	37 Jahre	-38%
	∅ Baualter	23 Jahre	
- wirtschaftliche Wertminderung (von den Herstellungskosten)		-15%	-169.560 €
Bauzeitwert Büro- und Wohngebäude mit externem Haustechnikraum			531.288 €

3.2.3 Zeitwert der Außenanlagen

Allgemein sei festgehalten, dass die Ausführung der Außenanlagen bzw. die Gartengestaltung in der Regel dem Nutzungsverhalten und den individuellen Vorstellungen der Eigentümer entsprechen. Für Dritte können bestehende Außenanlagen durchaus einem verlorenen Aufwand (Schicksalsgemeinschaft) gleichzusetzen sein.

Die Literatur empfiehlt diesbezüglich Erfahrungssätze, weil es auf die Funktion der Außenanlagen und nicht auf deren Kosten ankommt (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ 83).

Gegenständlich wird der Zeitwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen mit 6% des Bauzeitwertes der Gebäude angesetzt.

Wert der Außenanlagen			
laut Beschreibung	in Prozent des Bauzeitwertes	6%	31.877 €
Zeitwert der Außenanlagen			31.877 €

3.2.4 Zusammenstellung Sachwert

Zusammenstellung Sachwert	
Bodenwert	704.630 €
Büro- und Wohngebäude mit externem Haustechnikraum	531.288 €
Zeitwert der Außenanlagen	31.877 €
Sachwert gesamt	1.267.795 €

Die Marktbeobachtung zeigt, dass um den Mondsee reger Zuzug passiert und dementsprechend eine gute Nachfrage besteht.

In den letzten Jahren wurden die Immobilienpreise durch verschiedene Krisen stark geprägt. Während der Covid-19-Pandemie (in den Jahren 2020 und 2021) konnten massive Preissteigerungen, teilweise auch weit über abbildbare Verkehrswerte beobachtet werden. Seit dem Jahr 2022 verlangsamen die aktuelle Wirtschaftslage, die erschwerten Konditionen bei der Kreditbeschaffung, Zinssteigerungen, sämtliche Teuerungen am Markt und damit erhöhte Betriebskosten, Energiekosten usw. die Preissteigerungen von unbebauten und bebauten Grundstücken. Vielerorts sinkt die Nachfrage und in weiterer Folge auch der Preis. Zudem können die wirtschaftlich dargestellten Parameter einen negativen Einfluss auf die Kaufkraft haben.

Im Zuge der Befundaufnahme wurde innerhalb des Objektes eine Mischnutzung vorgefunden. Das Erdgeschoss wird von der verpflichteten Partei (Eigentümerin) und deren Unternehmen (vermietet bzw. untervermietet) bzw. deren Familie als Büroräumlichkeit genutzt. Das Obergeschoss und die nachträglich ausgebaute Galerie (Rechtsunsicherheit: Baubewilligung bzw. Bauanzeige fehlen, Absturzsicherungen wie Handlauf oder Geländer fehlen) dienen augenscheinlich der verpflichteten Partei (Eigentümerin) und deren Familienangehörigen zu Wohnzwecken.

Die individuelle Art, Ausführung, Bauweise, Größe und Raumaufteilung/Nutzung des als Bürogebäude konzipierten Objektes weicht von der anlässlich der Befundaufnahme vorgefundenen tatsächlichen Nutzung ab. Die aktuelle Büro- bzw. Wohnnutzung sind laut Literatur als stark zweckgebunden und somit verlorener Bauaufwand zu bezeichnen und können einen möglichen Käufer- bzw. Interessentenkreis durchaus einschränken. Das ermittelte gehobene Preissegment kann sich negativ auf die zukünftige Nutzung bzw. Verwertbarkeit auswirken.

Eine entsprechende Anpassung zur Findung des Verkehrswertes würde aus Sicht der Sachverständigen einen Abschlag von 10% bis 20% aufgrund der im Befund beschriebenen Umstände bzw. Einflüsse erfordern.

Die Literatur (siehe *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien², Seite 673f) empfiehlt folgende Marktanpassungsabschläge je nach anzunehmender Verkäuflichkeit:

Verkäuflichkeit						
	sehr gut	gut	durchschnittlich	eingeschränkt	schlecht	keine
Nachfragemarkt		3 Mo bis Verwertung	6 Mo bis Verwertung	12 Mo bis Verwertung	>12 Mo bis Verwertung	nahezu unverwertbar
Abschlag	0%	0%	5%	15%	25%	50%

Zusammenfassend stellen die vorgefundene Nutzungsänderung bzw. eine etwaige zukünftige Nutzung, die nicht zeitgemäße Bauweise und Ausführung des Gebäudes (fehlende Fußbodenheizung, unterdimensionierte Heizkörper, kleine Sanitärbereiche, viel Glas, udgl.), die individuelle Grundrissgestaltung und starke Zweckgebundenheit (Standard: als Bürogebäude errichtet; tatsächliche Nutzung: zum Teil als dauerhafte Wohnimmobilie) und die nachträglich ausgebaute nicht bewilligte Galerie rechtliche Unsicherheiten und Risiken für zukünftige Eigentümer dar. Die Ausrichtung/Situierung am Grundstück und der Lärm der stark befahrenen Straße wirken sich nachteilig auf die Verwertung aus.

Nach Berücksichtigung, Abwägung und Gegenüberstellung aller angeführten wertbeeinflussenden Faktoren wäre ausgehend vom ermittelten Sachwert von einer eingeschränkten Verkäuflichkeit auszugehen. Gegenständlich wäre daher aus Sicht der Sachverständigen ein Marktanpassungsabschlag vom Sachwert von 15% vorzunehmen.

Anmerkung:

Alle diese angeführten Erkenntnisse und Begründungen fließen in die Ansätze des Ertragswertverfahrens (Zinssatz, Wagnis, etc.) ein.



3.3 Ertragswert

Beim Ertragswertverfahren wird 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 ermittelt. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). 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 hätten erzielt werden können**, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand **auszugehen**.

Rohertrag: Erträge, die aus der tatsächlichen Bewirtschaftung der Sache oder von vergleichbaren Sachen erzielt werden können.

Bewirtschaftungskosten: Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Ausfallwagnis (Liquidationsbeträge) und Verwaltung der Sache nach tatsächlichen Aufzeichnungen oder statistischen Erfahrungsdaten. Die Abschreibung ist im Vervielfältiger der Kapitalisierungstabelle berücksichtigt.

Reinertrag: Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten

Kapitalisierungszinssatz – Vervielfältiger

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Auszug / Sachverständige, Heft 2/2025

3.3.1 Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft

Mietansatz für den Jahresrohertrag

Der Ertragswertberechnung wird der unter Pkt. 2.7.3 ausgewiesene ortsüblich angemessene mittlere Mietansatz für Büro- und/oder Wohnnutzung in der Höhe von € 14,--/m² zuzüglich € 40,-- je KFZ-Abstellplatz zugrunde gelegt.

Bewirtschaftungskosten

Die Bewirtschaftungskosten werden auf Basis der Literatur und unter Berücksichtigung von Erfahrungswerten in Ansatz gebracht. Die Kosten für Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten werden mit 0,5% vom Neubauwert berücksichtigt. Umgelegt auf die Nutzfläche entspricht das € 16,60/m².

Die Mietausfallwagnis wird mit 4%, die Verwaltungskosten werden mit 1,5% des Jahresrohertrages angesetzt.

Der Jahresrohertrag abzüglich der Bewirtschaftungskosten ergibt den Jahresreinertrag.

Kapitalisierungszinssatz

Die Ansätze für die gegenständliche Liegenschaft bewegen sich gemäß Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen ist dieser bei Liegenschaften mit vergleichbarer Nutzung (als Mischnutzung Wohn- bzw. Büronutzung) in guter Lage mit 2,5% - 6,5%. Eine weitere Bezugsgröße ist das Ableiten von Marktdaten, wobei als wesentliche Anforderungen die technische Ausstattung, die Drittnutzerfähigkeit, die Raumhöhen, die Erschließung der Gebäude als wichtig eingestuft werden.

Der gewählte Kapitalisierungs- bzw. **Liegenschaftszinssatz** stützt sich auf die oa Ausführungen, insbesondere auf das **Standortrisiko**, den **Gebäudezustand** bzw. den **Zustand der baulichen Anlagen** und die mit

dem Gebäude fix verbundenen **Ausstattungen**, das **Drittverwendungsrisiko** sowie des **allgemeine Entwicklungsrisikos** im ggstl. Teil des Gemeindegebietes.

Unter Beachtung dieser Parameter wird der Kapitalisierungszinssatz für gegenständliche Liegenschaft, im Speziellen unter Berücksichtigung der Lage im Wohngebiet und der derzeitigen Nutzung in der Höhe von 4,5 % angesetzt.

Bodenwertverzinsung

Die Verzinsung des bebauten Bodenwertes (siehe Ermittlung des Bodenwertes unter 3.2.1) ist vom Jahresnettomietenüberschuss in Abzug zu bringen.

Nutzungsdauer / Restnutzungsdauer

Für die Gesamtnutzungsdauer wird gemäß Nutzungsdauerkatalog eine Bandbreite von 40 bis 60 Jahren angegeben. Das Gebäude weist ein Baualter von 23 Jahren auf. Aufgrund der des vorgefundenen Ausstattungsstandards in Verbindung mit der Nutzung wird die Restnutzungsdauer mit 37 Jahren aus sachverständiger Sicht als vertretbar eingestuft.

Ertragswert der baulichen Anlage

Der Reinertrag berichtigt um die Bodenwertverzinsung ergibt mittels Barwertfaktor für die Kapitalisierung bei einem angenommenen gemischten Kapitalisierungszinssatz von 4,5%, einer Restnutzungsdauer von 37 Jahren und einem Faktor (Vervielfältiger) von 17,86 den Gebäudeertragswert.

Ertragswert der Liegenschaft

Der Gebäudeertragswert ergibt zuzüglich des unter Punkt 3.2.1 abgeleiteten und ermittelten Bodenwertes den Ertragswert der Liegenschaft.



Ertragswert

Ermittlung des jährlichen Reinertrages			
Fiktiver Mietzins			
	NF in m²	netto Monatsmiete	Jahresrohertrag
Büroflächen im Erdgeschoss	145	2.030 €	24.360 €
Wohnflächen im Obergeschoss (inkl. Galerie)	181	2.534 €	30.408 €
Abstellplatz	13	520 €	6.240 €
Jahresrohertrag			61.008 €

Bewirtschaftungskosten in %			
Instandhaltung, Instandsetzung (vom Neubauwert)	0,50%	5.652,00 €	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)	4,00%	2.440,32 €	
Verwaltungskosten (vom Jahresrohertrag)	1,50%	915,12 €	
Summe Bewirtschaftungskosten			9.007 €
Jahresreinertrag			52.001 €

Abzug der Bodenwertverzinsung			
Liegenschaftszinssatz	4,50%		
Bodenwert	704.630 €		
Bodenwertverzinsung			-31.708 €
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung			20.293 €

Ertragswert			
Kapitalisierungszinssatz	4,50%		
Restnutzungsdauer	37 Jahre		
Vervielfältiger V	17,86		362.433 €
- Baumängel/Bauschäden			0 €
Ertragswert der baulichen Anlage			362.433 €
Bodenwert			704.630 €
Ertragswert			1.067.063 €

Da der Ertragswert vom Sachwert - unter Berücksichtigung eines 15%igen Marktanpassungsabschlages beim Sachwert - nur unwesentlich abweicht, entspricht der ermittelte Ertragswert dem Verkehrswert. **Dem Verkehrswert wird sohin der Ertragswert zugrunde gelegt!**

3.4 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis der angewandten Verfahren unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung) und eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Wie bereits unter Punkt 3.1 Verfahren näher ausgeführt, ist in der Bewertungslehre und in der Praxis bei zum Teil gewerblich genutzten Immobilien bzw. vermieteten Büroimmobilien das Ertragswertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt und anzuwenden. Die gegenständig vorgefundene ertragsorientierte Mischnutzung der Büroflächen im Erdgeschoss und die derzeitige Wohnnutzung im Obergeschoss bestätigten die Wahl des Verfahrens. Sämtliche Wertansätze sind gemäß ÖNORM B 1802 ohne USt. und wurden beim Ertragswertverfahren bereits sämtliche relevante Parameter berücksichtigt und stellt dieser somit aus sachverständiger Sicht den Verkehrswert dar.

Verkehrswert		
Ertragswert gesamt		1.067.063 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	0 %	0 €
Verkehrswert		1.067.063 €
Verkehrswert gerundet		1.070.000 €

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 512 in der KG 50103 Innerschwand, mit der Adresse Ahornweg 1 in 5311 Innerschwand am Mondsee beträgt zum Bewertungsstichtag im November 2025 gerundet **€ 1.070.000,--.**
(in Worten: Euro eine Millionen siebzigtausend)

Ing. Elisabeth Hilber

Ing. Mag. Thomas Siegl, MBA

Die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen