BAUMEISTER ING. WERNER **BAYER** BAUMEISTER ING. KLAUS, AE
allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

Bezirksgericht Eisenstadt
Wiener Straße 9
7000 Eisenstadt

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 07.10.2026/ab
Unser Zeichen: 260002031

AKTUALISIERUNG DES SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTENS vom 18.02.2025

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1419, Gst. Nr. 11/3, Bauf. und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 30028 Zagersdorf, BG Eisenstadt, in 7012 Zagersdorf, Hauptstraße 3 (laut Grundbuch Feldgasse 4).

Auftraggeber: Bezirksgericht Eisenstadt, Geschäftszahl 5 E 19/26h

Betreibende Partei: Mag. Wilhelm Lackner, RA, als Masseverwalter im Konkurs Eduarda Maria Da Silva Faria, 7000 Eisenstadt, Probstengasse 1/1

Verpflichtete Partei: Eduard Maria Da Silva Faria
7201 Neudörfl, Hauptstraße 103, Haus 2/3

Stichtag: 01.09.2026

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden in der o.a. Exekutionssache.

Wegen: € 0,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis

1 ALLGEMEINES 3
1.1 Lokalaugenschein: 3
1.2 Fragestellung an den SV: 3
1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung: 4
1.4 Erklärung des Sachverständigen: 5
2 BEFUND 6
2.1 Grundbuch: 6
2.2 Lage: 8
2.3 Flächenwidmung: 11
2.4 Kontaminierung: 12
2.5 Risikozonierung von Naturgefahren: 14
2.6 Radonschutz- und -vorsorgegebiete: 16
2.7 Lärminformation: 17
2.8 Maße: 20
2.9 Ver- und Entsorgungsleitungen: 20
2.10 Infrastruktur: 20
2.11 Gebäudebeschreibung: 21
2.11.1 Wohngebäude: 21
2.11.2 Nebengebäude: 26
2.11.3 Innenhof und Außenanlagen: 27
3 BEWERTUNG 28
3.1 Wertermittlung unter Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit CLNr. 1a: 40
3.2 Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit CLNr. 1a: 56
4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS 59
5 FOTODOKUMENTATION 66

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1419, Gst. Nr. 11/3, Bauf. und Gärten mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 30028 Zagersdorf, BG Eisenstadt, in 7012 Zagersdorf, Hauptstraße 3 (laut Grundbuch Feldgasse 4), beträgt

unter Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit CLNr. 1a **€ 182.000,00**

ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit CLNr. 1a **€ 184.000,00**

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Ein gerichtlicher Lokalaugenschein fand nicht statt, Bewertungsstichtag ist der 01.09.2026.

Basis dieses Gutachtens ist ein Gutachten vom 18.02.2025 im Konkursverfahren der Verpflichteten Partei.

Es wird davon ausgegangen, dass Erhaltungsarbeiten am Gebäude durchgeführt wurden und dadurch keine maßgebliche Verschlechterung eingetreten ist. Weiters wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass auch keine werterhöhenden Investitionen getätigt wurden.

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 1419
Katastralgemeinde 30028 Zagersdorf
Anteil 1/1
BLNr. 3

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. SV-Gutachten vom 18.02.2025 im Konkursverfahren LG Eisenstadt 26 S 154/24k
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
5. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
6. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
7. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
8. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
9. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
10. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
11. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
12. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
13. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
14. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
15. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
16. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
17. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
18. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
19. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
20. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
21. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
22. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
23. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
24. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.

25. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
26. Zeitschrift „Sachverständige“.
27. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
28. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
29. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30028 Zagersdorf EINLAGEZAHL 1419
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

****
Letzte TZ 2570/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
11/3	G	GST-Fläche	*	352	
		Bauf.(10)		211	
		Bauf.(20)		137	
		Gärten(10)		4	Feldgasse 4

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Eduarda Maria Da Silva Faria
GEB: 1982-02-06 ADR: Hauptstraße 3, Zagersdorf 7012
a 5546/2011 Kaufvertrag 2011-09-21 Eigentumsrecht
b 4274/2013 Veräußerungsverbot
c 4838/2022 Kaufvertrag 2022-09-16 Eigentumsrecht
d 4838/2022 Zusammenziehung der Anteile
f 2804/2025 Eröffnung des Konkurses am 08.08.2025
(26 S 91/25x - LG Eisenstadt)
MV: Mag. Wilhelm Lackner MVStv Mag. Adalbert Hausmann
********** C **********
1 a 5546/2011
DIENSTBARKEIT der Verlegung, des Bestandes und des
Betriebes der Kananlanlage unter Gst 11/3 gem Pkt VI.
Kaufvertrag 2011-09-21 für Gst 11/1
2 a 5546/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-10-18
PFANDRECHT EUR 104.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 10.400,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
b 4274/2013 VORRANG von LNR 3 4 vor 2
3 a 4274/2013 Schuldschein 2013-10-29
PFANDRECHT EUR 20.000,--
3 % Z, 8 % VuZZ, NGS EUR 4.000,-- für Land Burgenland
b 4274/2013 VORRANG von LNR 3 vor 2
4 a 4274/2013
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 34 Abs 3 BWFG 2005 für
Land Burgenland
b 4274/2013 VORRANG von LNR 4 vor 2
6 a 4838/2022 Pfandurkunde 2022-06-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 56.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen
7 a 2570/2026 Einleitung der kridamäßigen Zwangsversteigerung für
Mag. Wilhelm Lacknerals MV im Konkurs d. Eduarda Maria DA
SILVA FARIA (5 E 19/26h)

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

****

Im Grundbuch eingetragen ist die **DIENSTBARKEIT** der Verlegung, des Bestandes und des Betriebes der Kananlanlage unter Gst 11/3 gem Pkt VI. Kaufvertrag 2011-09-21 für Gst 11/1

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

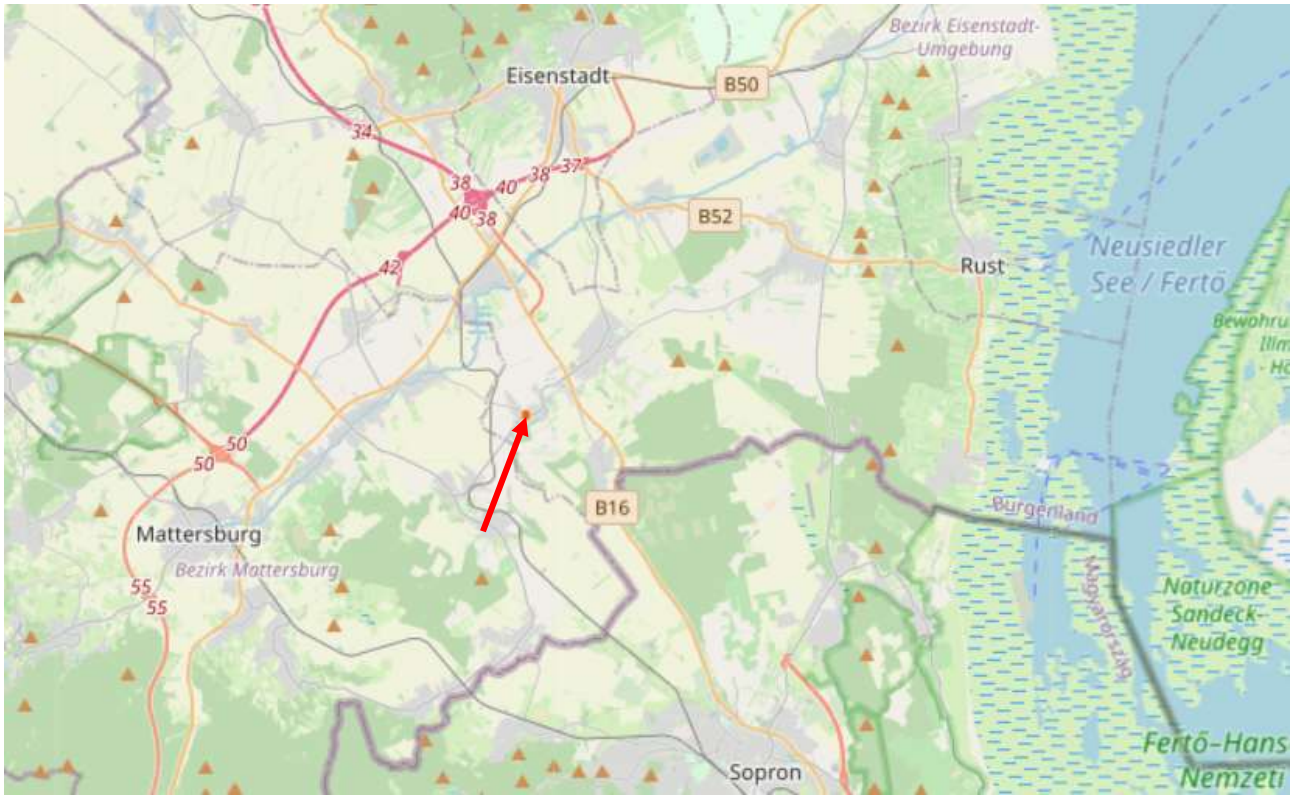
Das grundbücherlich eingetragene Veräußerungsverbot sichert den Berechtigten gegen einen Verkauf (durch Gläubiger) der Liegenschaft ohne seine Zustimmung ab. Für den Liegenschaftseigentümer führt dies in der faktischen Konsequenz dazu, dass eine Veräußerung ohne Zustimmung nicht durchgeführt werden kann,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

Anmerkung:

Der Bewertung wurden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit entsprechend dem Vorbehalt anzusehen. Eine Verifizierung würde allenfalls eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden liegt im verbauten Gebiet von Zagersdorf, direkt an die Hauptstraße anschließend, und besitzt die ON 3 (laut Grundbuch Feldgasse 4). Die Lage des Grundstücks ist eben, die Figuration ist rechteckig, das Grundstück ist relativ klein und großteils bebaut. Die umliegenden Grundstücke sind mit diversen Wohn- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort

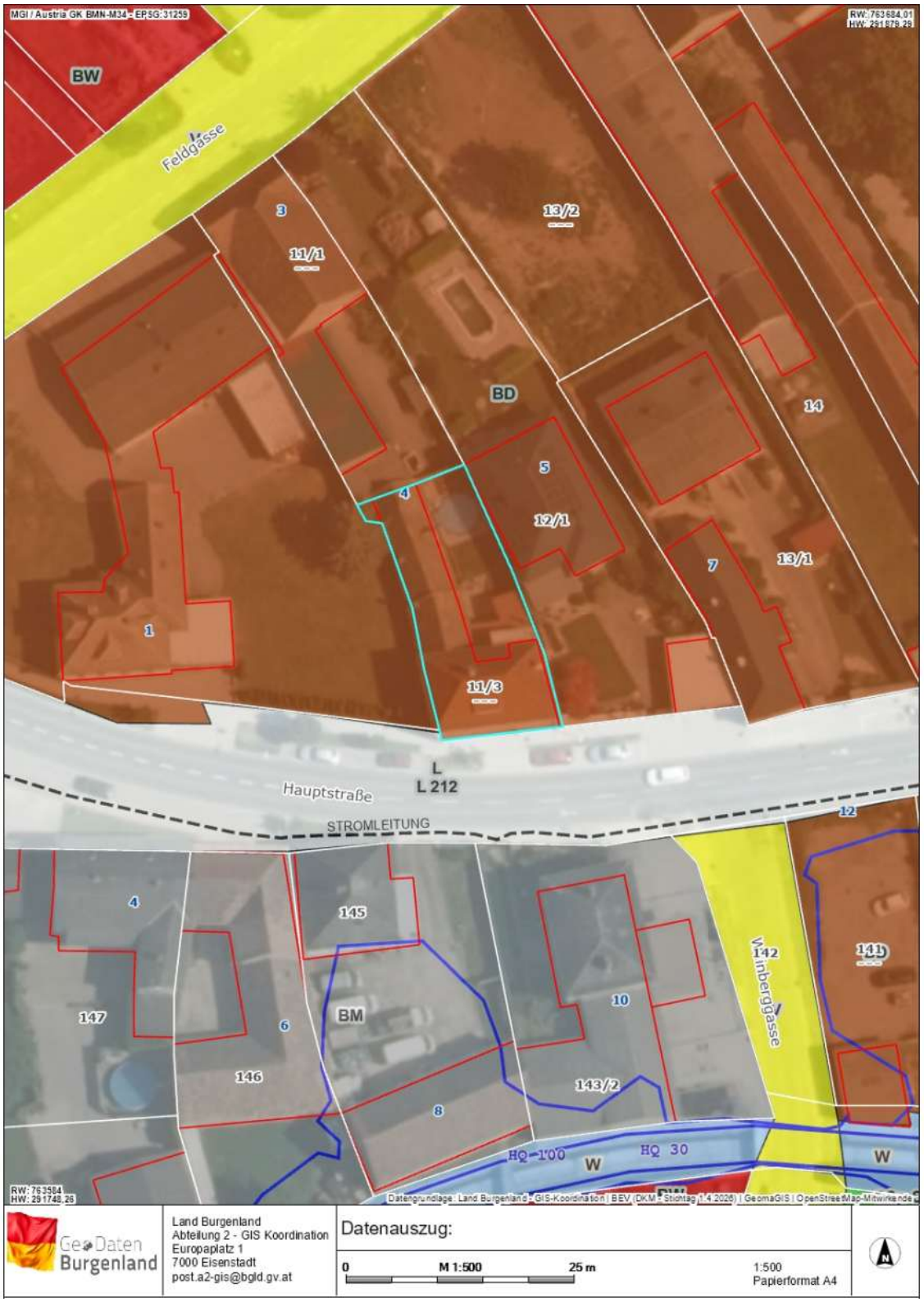


Mikrostandort


MGI / Austria GK BMN-M34 - EPSG:31259
RW: 763684.01
HW: 291879.29
Feldgasse
Hauptstraße
Weinberggasse
1
3
11/1
13/2
4
5
12/1
11/3
7
13/1
14
12
4
145
147
6
146
8
10
143/2
142
141
RW: 763584
HW: 291748.26
Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.4.2026) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende
GeoDaten Burgenland
Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at
Datenauszug:
0
M 1:500
25 m
1:500
Papierformat A4
Erstellt am: 24.09.2026
Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, ist das Grundstück als BD (Bauland Dorfgebiet) gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

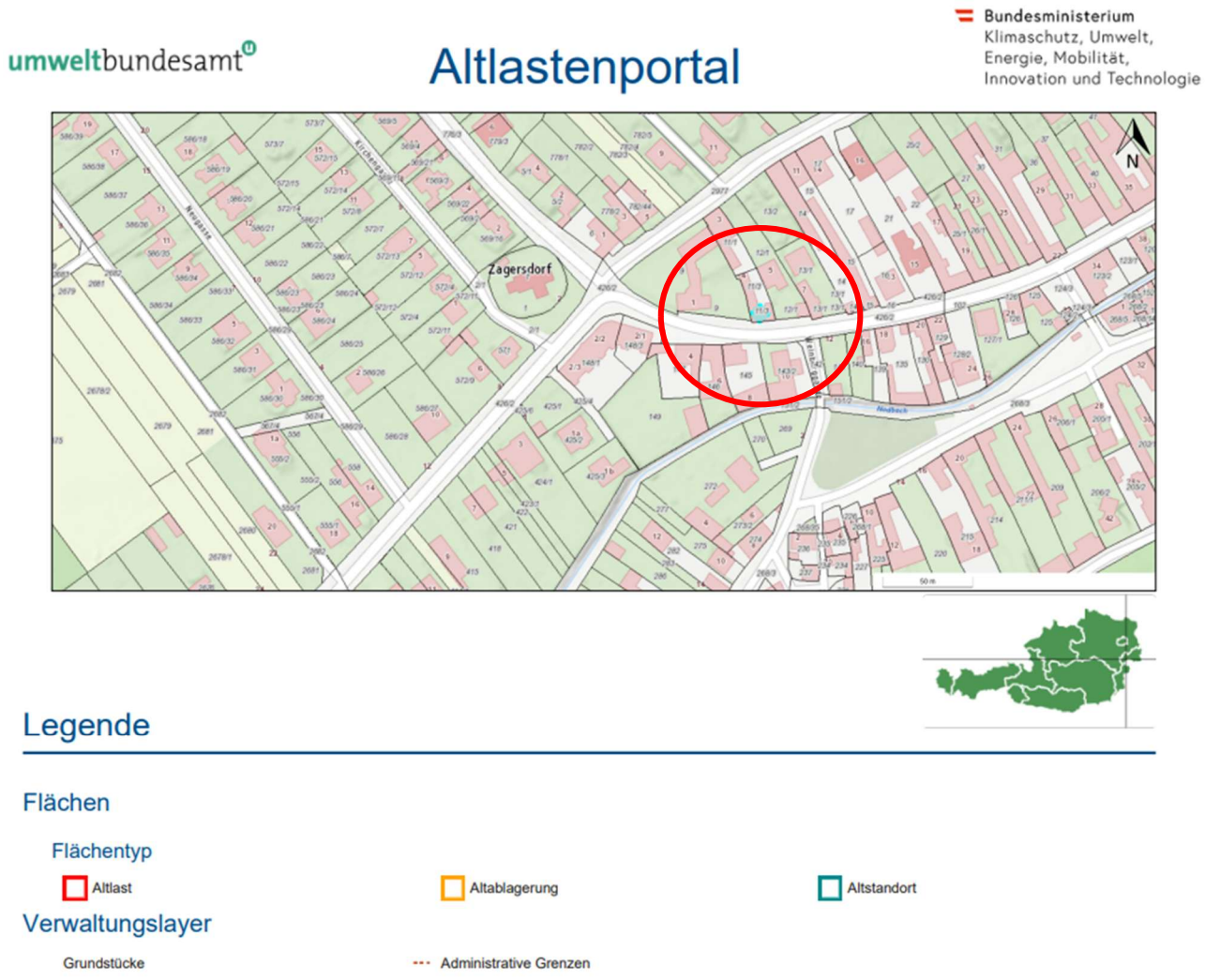
Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) erfolgt im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ (Altlasten GIS). Dort werden auch die tagesaktuellen Grundstücke angezeigt (digitale Katastermappe, DKM).

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

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

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

Altlasten-GIS:



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

2.5 Risikozonierung von Naturgefahren:

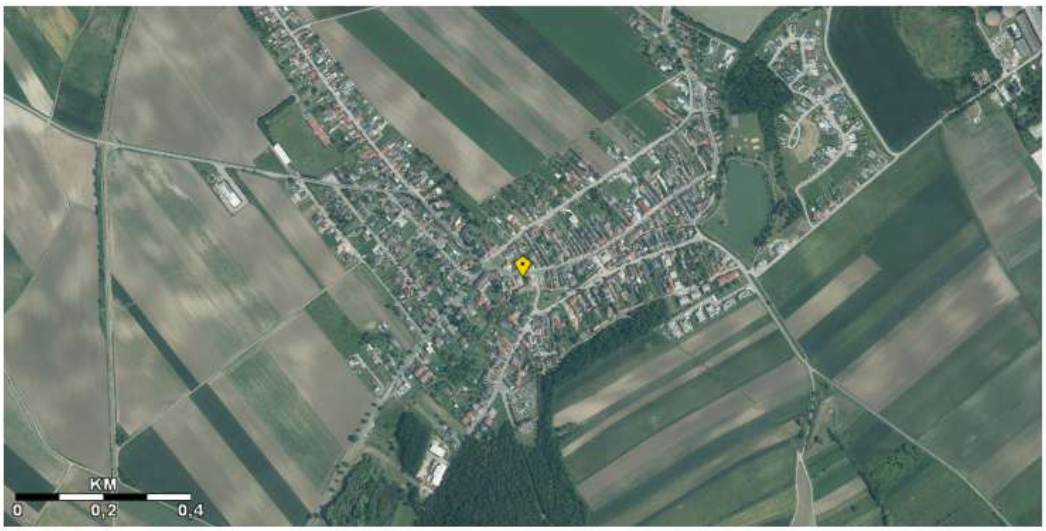
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

HORA-Pass

Adresse:	-
Seehöhe:	178 m
Auswerteradius:	10 m
Geogr. Koordinaten:	47,76486° N | 16,51407° 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.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	mittel
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	mittel
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	mittel

HORA-Pass 47,76486° N; 16,51407° O; Datum: 24.09.2026 Seite 1 / 2

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

Legende und weiterführende Informationen

Hochwasser
- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

Oberflächenabfluss
Wassertiefe [cm]
- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen
- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

Erdbeben[1]
- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

Rutschungen
- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

Windspitzen [km/h]
- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte
[Blitzeinschläge / km² / Jahr]
- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich
- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m²]
- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

Hitzeepisoden
Kysely Tage
- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 0

[1] ... gemäß ÖNORM EN 1998-1
[2] ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05-15

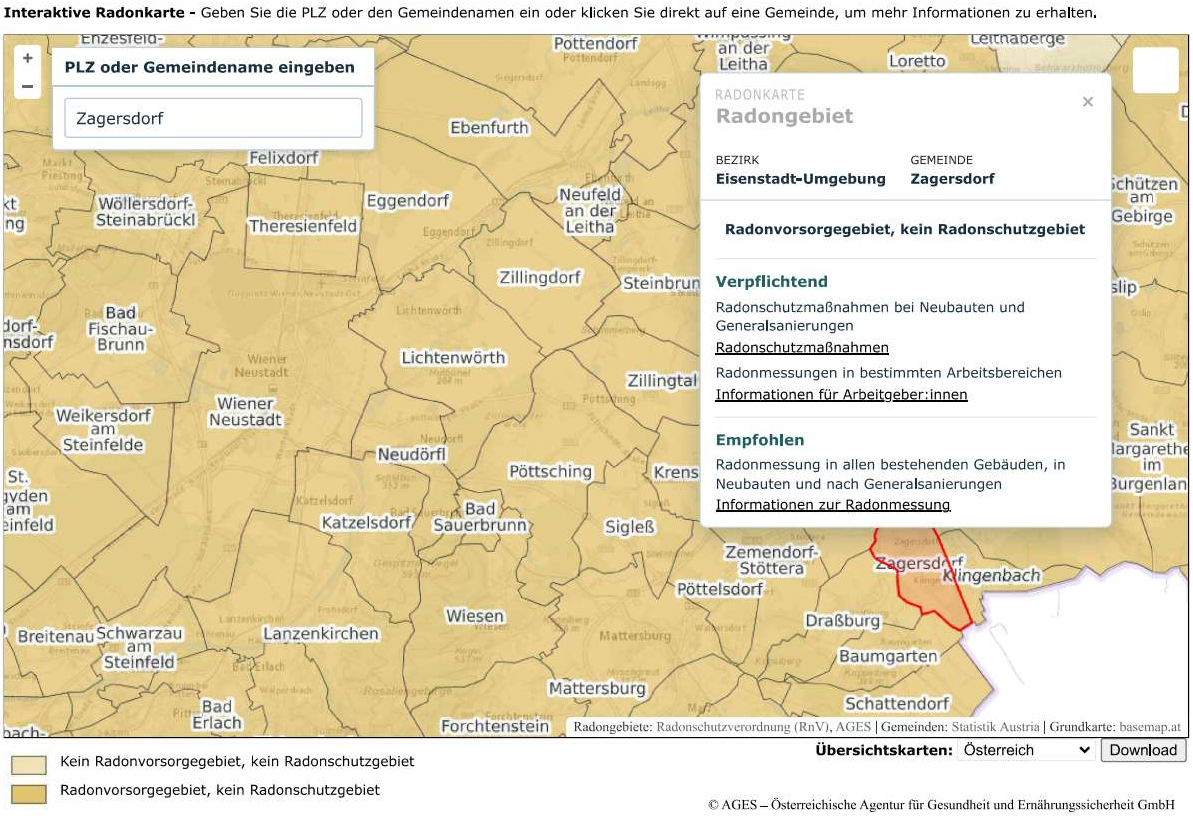
Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

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.

2.6 Radonschutz- und -vorsorgegebiete:

In der Radonkarte werden Radonschutzgebiete und Radonvorsorgegebiete dargestellt, die auf Basis von österreichweiten Radonmessungen festgelegt wurden. Dies ermöglicht einen effizienten und nachhaltigeren Gesundheitsschutz vor Radon.

Die Radonkonzentration in Innenräumen hängt vor allem vom Gebäudezustand und von der Beschaffenheit des Untergrundes ab. In einigen Gebieten Österreichs muss aufgrund der Beschaffenheit des Untergrundes mit erhöhter Wahrscheinlichkeit mit hohen Radonkonzentrationen in Gebäuden gerechnet werden.



Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das bewertungsgegenständliche Gebiet im Radonvorsorgegebiet, jedoch nicht im Radonschutzgebiet.

2.7 Lärminformation:

Die strategischen Lärmkarten dienen der übersichtlichen Darstellung von Lärmbelastungen in großen Gebieten.

Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen, sowie Landesstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrie (IPPC)

Die strategischen Lärmkarten sind grundsätzlich nicht geeignet, die individuelle Lärmbelastung exakt zu beschreiben. Die Lärmkarten dienen als Grundlage für eine strategische Planung und können bedingt auch in anderen Rechtsmaterien, wie z.B. der Raumordnung, herangezogen werden. Die ausgewiesenen Immissionswerte können daher - insbesondere natürlich auch bei Vorliegen lokaler Lärmquellen, welche nicht in den Bearbeitungsumfang der Umgebungslärmgesetzgebung fallen - von der tatsächlichen Lärmbelastung abweichen.

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

Straße 2022 - Summenkarte - 24h

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

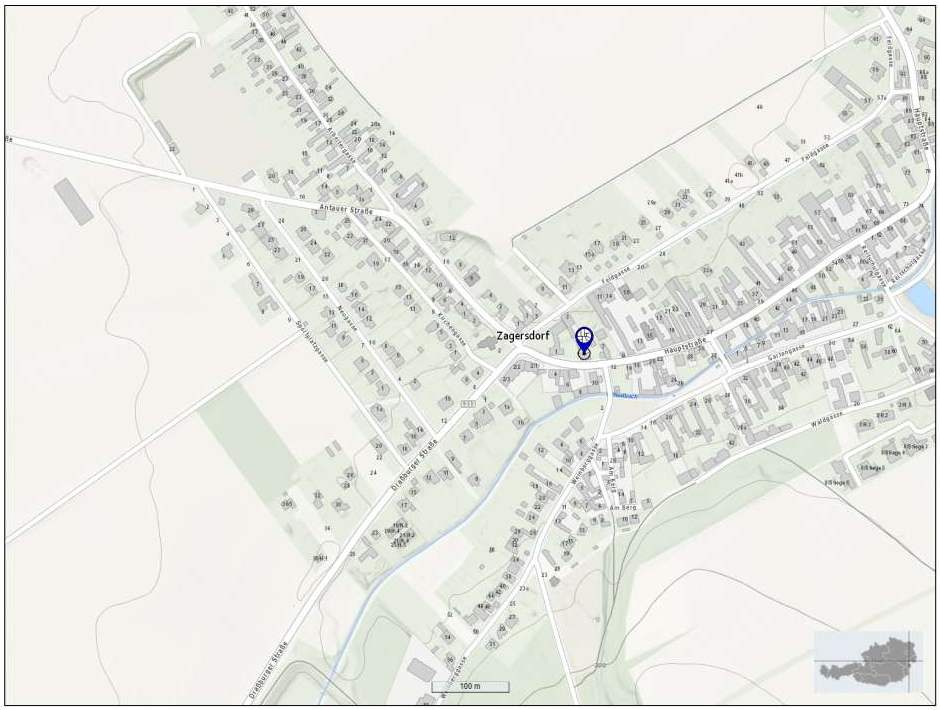
2022 Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt 4 m

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.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Linienquellen Autobahnen und Schnellstraßen
- Linienquellen Landesstraßen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Suche: 3002811/3
Grundstücksnummer
47,76486°N 16,51407°O
Seehöhe: 178 m

Maßstab: 1 : 5.690

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 24.9.2026

https://maps.laerminfo.at

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

Schiene 2022 - Summenkarte - 24h

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

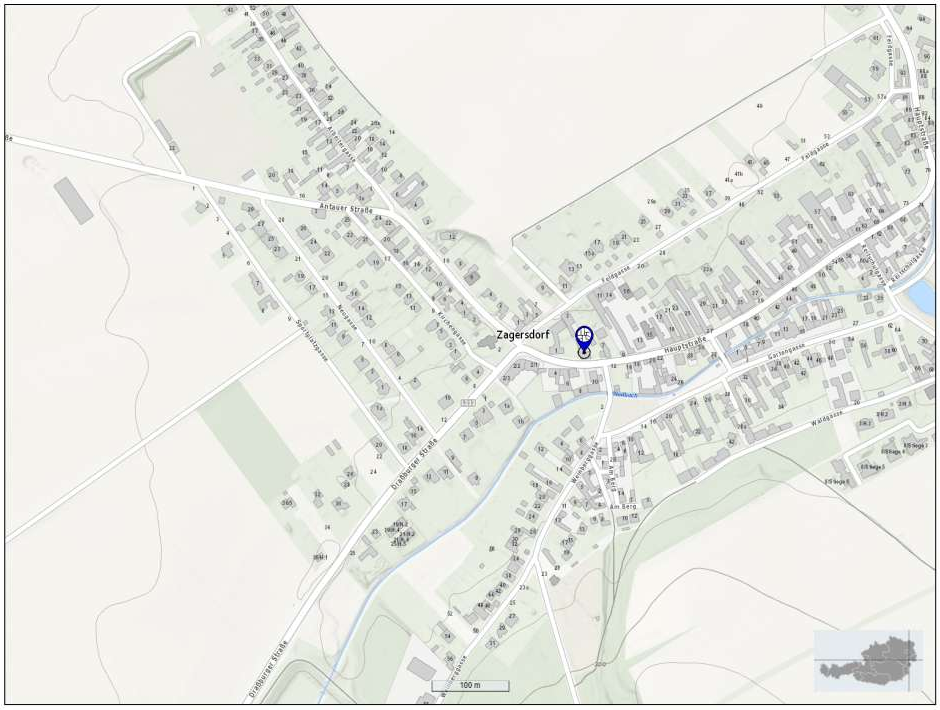
2022 Schienenverkehr: 24h-Durchschnitt

Überblendung

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Haupteisenbahnstrecken und Straßenbahnen in 4 m Höhe über Boden. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Eisenbahnstrecken erfasst. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Die Lärmzonen von Eisenbahnen und Straßenbahnen werden in dieser Ansicht nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur **Unterschätzung des tatsächlichen Lärmpegels um bis zu drei Dezibel** kommen.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Linienquellen Straßenbahnen
- Linienquellen Eisenbahnen
- Gebäude
- Lärmschutzwände
- Kilometrierung
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Suche: 3002811/3
Grundstücksnummer
47,76486°N 16,51407°O
Seehöhe: 178 m

Maßstab: 1 : 5.690

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 24.9.2026

https://maps.laerminfo.at

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

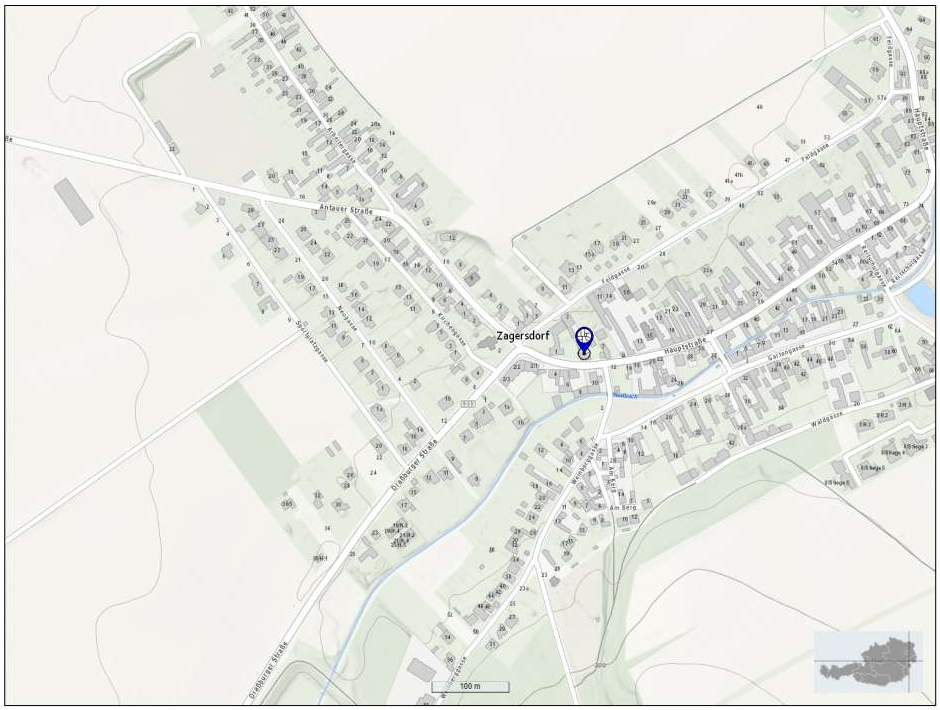
Flugverkehr 2022 - 24h

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

2022 Flugverkehr: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel in der Umgebung von Flughäfen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Flughafen
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Suche: 3002811/3
Grundstücksnummer
47,76486°N 16,51407°O
Seehöhe: 178 m

Maßstab: 1 : 5.690

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 24.9.2026

https://maps.laerminfo.at

Lärminfo.at
Lärmschutz für Österreich

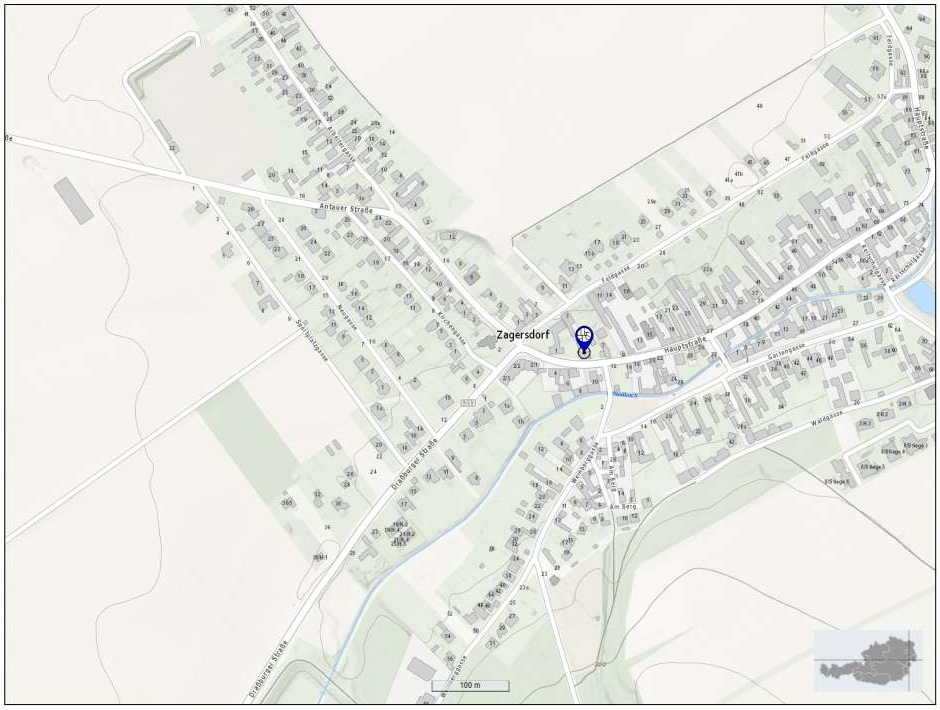
IPPC 2022 - 24h

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

2022 Industrie (IPPC) - Anlagen: 24h-Durchschnitt

Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Geländen für bestimmte industrielle Tätigkeiten (IPPC-Richtlinie) in Ballungsräumen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. Berichtsjahr 2022.

- > 75 dB
- 70 - 75 dB
- 65 - 70 dB
- 60 - 65 dB
- 55 - 60 dB
- Grenzwertlinie
- Gebäude
- Anlagen (BMLUK)
- Anlagen (BMWET)
- Ballungsraum
- Ballungsraumgrenzen



Suche: 3002811/3
Grundstücksnummer
47,76486°N 16,51407°O
Seehöhe: 178 m

Maßstab: 1 : 5.690

© BMIMI, © BMLUK, © Bundesländer, © BEV, Stichtagsdaten vom 01.04.2025, Made with Natural Earth, Grundkarte: basemap.at

Druckdatum: 24.9.2026

https://maps.laerminfo.at

2.8 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem Gutachten vom 18.02.2025 entnommen.

2.9 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist zur Gänze erschlossen, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind im Gebäude vorhanden.

2.10 Infrastruktur:

Außer einer Autobushaltestelle und eines Gasthauses sind in Zagersdorf keine infrastrukturellen Gegebenheiten gegeben. Die nächst gelegenen Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf befinden sich im benachbarten Wulkaprodersdorf bzw. Siegendorf. Sämtliche Infrastrukturen, wie Bildungsmöglichkeiten, medizinische Versorgung, Einkaufszentren, größere öffentliche Anschlussstellen befinden sich in der Bezirks- bzw. Landeshauptstadt Eisenstadt und sind ohne private Fahrzeuge nur erschwert erreichbar.



2.11 Gebäudebeschreibung:

Basis dieses Gutachtens ist ein Gutachten vom 18.02.2025 im Konkursverfahren der Verpflichteten Partei.

Es wird davon ausgegangen, dass Erhaltungsarbeiten am Gebäude durchgeführt wurden und dadurch keine maßgebliche Verschlechterung eingetreten ist. Weiters wird in der Bewertung davon ausgegangen, dass auch keine werterhöhenden Investitionen getätigt wurden.

2.11.1 Wohngebäude:

Das genaue Baujahr des Hauses ist nicht bekannt und konnte auch nicht angegeben werden. Vom Stil her dürfte das Haus in den 60er Jahren errichtet worden sein. Soweit dem Plan zu entnehmen, wurde es 2013 adaptiert. Pläne und Bescheide konnte mir der Eigentümer nicht vorlegen und liegen auch auf der Baubehörde nicht auf.

Das Gebäude besitzt rechteckige Figuration, ist zweigeschossig (Erd- und Obergeschoss) und in Massivbauweise errichtet.

Im Obergeschoss vorhanden ist eine Wohnung, bestehend aus Schlafzimmer, Kinderzimmer, Wohnzimmer, Küche, Badezimmer, WC, Abstellraum, Kinderzimmer und Schrankraum.
Im Erdgeschoss vorhanden sind Fitnessraum (zugleich Stiegenhaus und Vorraum), Wohnen / Essen / Kochen, Zwischenflur, Badezimmer mit WC, Zimmer, und Technikraum / Waschküche.

Die Erschließung des Hauses erfolgt von der Hauptstraße aus über die Ein- und Durchfahrt, welche zentral im Gebäude angeordnet ist. Die Erreichbarkeit des Obergeschosses erfolgt über eine eingebaute Stiege.

Technischer Bericht:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente mit Unterbeton und darüber liegend der Fußbodenaufbau.

EG-Mauerwerk: Soweit aufgrund der Wandstärken schließend Ziegelmauerwerk.

Decke über dem EG: Soweit dem Einreichplan zu entnehmen, handelt es sich um eine Ebenseer Decke.

OG-Mauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über dem OG: Plandecken, soweit dem Schnitt im Einreichplan zu entnehmen.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl mit einer kleinen Gaube und eingebauten Fenstern zur Straße hin.

Dachdeckung: Ziegeldeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Obergeschoss:

Schlafzimmer:
Holzboden, Wände, Decke Malerei, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalith-Fensterbrett, ein Heizkörper, in diesem Schlafzimmer integriert ein Schrankraum.

Kinderzimmer:
Holzboden, Wände, Decke Malerei zweifärbig, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalith-Fensterbrett und Radiator, furnierte Türe mit Zarge zum Wohnzimmer. Bei der Dünnwand handelt es sich um eine Gipskartonwand.

Wohnzimmer:
Laminatboden, Wände, Decke Malerei mit integrierten Spots, teilweise Tapeten. Zugang vom Stiegenhaus über eine Holztüre verglast sowie zur Stiege hin ein zweiteiliges Kunststofffenster. Die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper. Beide dieser Räume sind über eine großflächige Durchgangsöffnung verbunden.

Küche:
Laminatboden, Wände und Decke sind gemalt, das Küchenschild ist verfliest. An der Decke sind Spots eingebaut. Belichtung über ein zweiteiliges Kunststofffenster, kleinformatig, mit Fensterbrett und Rollo. Montiert ein Heizkörper, Holztüre mit Stock zum Wohnbereich, eingebaut eine Niro-Einzelabwäsche mit Tropftasse und Armatur.

Badezimmer:
Fußboden und Wände großteils verfliest, Decke mit Paneelen verschalt, Holztür mit Stock und Oberlichte zur Küche. Eingebaut eine Liegewanne, ein Waschbecken mit Armaturen sowie ein Röhrenheizkörper.

WC:
Fußboden und Wände sind auf eine Höhe von 1,55 m verfliest, darüberliegend Malerei, Paneeldecke aus Holz. Zur Belichtung und Belüftung ein kleinformatiges Kunststofffenster, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Badezimmer. Aufgestellt ist ein Stand-WC, ein Heizkörper ist montiert.

Abstellraum:
Verfliester Boden mit unterschiedlichen Höhen, Holztür mit Stock, kleinformatiges Holzfenster zur Stiege.

Kinderzimmer:
Laminatboden, an Wänden und Decke Malerei, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbrett. Eingebaut ein Heizkörper, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Wohnraum.

Schrankraum:
Fliesenboden, an Wänden und Decke Malerei, kein Fenster, keine Entlüftung. Zugang über eine Holztür mit Stock vom Kinderzimmer sowie eine Luke zum Dachraum.

Stiege Obergeschoss / Erdgeschoss:
Holzstiege dreiläufig, Wände verputzt, Decke mit Holz verkleidet, zwei Kunststofffenster mit Rollo und Werzalith-Fensterbrettern. Der Antrittsbereich nach unten bei der Stiege ist mit Holz verschalt und bestehen Holzgeländer und Holzhandlauf.

Erdgeschoss:

Fitnessraum, zugleich Stiegenhaus und Vorraum:
Fliesenboden, an Wänden und Decke Kalkanstrich. Zweiteiliges Kunststofffenster zur Straße mit Rollo und Fensterbrett sowie Holztür mit Zarge zur Ein- und Durchfahrt mit einem kleinformatigen Kunststofffenster. In diesem Bereich besteht teilweise eine Holzlamperie.

Ein- und Durchfahrt:
Betonboden rau, Wände und Decke verputzt, ohne Malerei. Zur Straße hin ist ein zweiteiliges Metalltor / Drehtor mit integrierter Tür mit Drahtverglasung und zur Rückseite ein einfaches Metalltor mit Kunststoffverglasung eingebaut. Zur Wohnung im Erdgeschoss ist eine Ausgleichsstufe aus Holz hergestellt. Hier befindet sich auch der Elektrozähler / Holzzähler mit automatischer Absicherung.

Wohnen / Essen / Kochen:
Verfliester Boden, Malerei an Wänden und Decke, zweiteiliges Kunststofffenster mit Rollo, Werzalith-Fensterbrett und Heizkörper, Zugang von der Ein- und Durchfahrt über eine Holzglastür mit Stock, eingebaut ein Spülbecken mit Tropftasse und Armatur, das Küchenschild ist verfliest. Die Beheizung des gesamten Gebäudes erfolgt über diesen Etagenofen der Type Windhager, mit festen Brennstoffen befeuerbar.

Zwischenflur:
Fliesenboden, Wände und Decke verputzt, Glasbausteinfenster zu Belichtung, ein Heizkörper.

Badezimmer mit WC:
Fußboden und Wände verfliest, Decke gemalt. Vom WC führt eine Durchgangsöffnung zu einer Dusche mit Bodenrinne, Armatur und Schwallbrause, ein Hänge-WC und Handwaschbecken mit Armatur sowie ein Röhrenheizkörper. Kein Fenster, ausschließlich eine Entlüftung, Warmwasser über einen Boiler.

Zimmer:
Holzboden, Malerei an Wänden und Decke, zwei Radiatoren. Zur Belichtung zwei Kunststofffenster kleinformatig, Zugang über eine Holzglastür mit Stock, Zwischenflur sowie Bad und WC. Festgehalten wird, dass auch hier anscheinend die Außenwand mit Gipskartonplatten verkleidet ist, ansonsten sind Wände und Decke verputzt und gemalt.

Technikraum / Waschküche:
Dieser Bereich ist sehr klein und in einem rohbauähnlichen Zustand. Die Wände sind nur teilweise verputzt. Eingebaut ist eine Gastherme der Type Junkers, vorhanden sind die Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner. Die gesamte Installation erscheint, vor allem betreffend die Elektrik, etwas unfertig.

Abstellraum:
Dieser Abstellraum ist vom Hof über eine Holztür erreichbar und befindet sich unter der Stiege. Er besitzt Betonboden und keine ausreichende Raumhöhe.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, die Sanitärbereiche verfliest. Teilweise sind Gipskartonverkleidungen mit aufgebrachter Malerei feststellbar.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb. Beim Einfahrtstor ein Sandsteinbogen, die Sohlbänke bestehen aus Leichtmetall.
Die Fenster besitzen Außenrollo.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Diese erfolgt zentral über Radiatoren mittels fester Brennstoffe bzw. über eine Gastherme. Angegeben wird, dass die Gastherme nur in den Nachstunden zur Beheizung genutzt wird.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem gebrauchsfähigen Zustand, dennoch sind Abnützungs- und Zeitschäden unübersehbar. Das Gebäude entspricht von der Grundrissform und der Technik her dem Errichtungszeitpunkt und nicht mehr dem neuesten Standard.

2.11.2 Nebengebäude:

An die Wohnhausrückseite anschließend befindet sich ein Nebengebäude, dessen Baujahr nicht bekannt ist. Vom Aussehen und Stil her wurde es mit Sicherheit vor dem Zweiten Weltkrieg errichtet. Es ist zur Gänze eingeschossig, in Massivbauweise hergestellt, und besitzt Abstellraum, Müllraum und Holzlagerraum.

Die Erschließung der Räume ist ausschließlich vom Innenhof aus gegeben.

Technische Beschreibung:

Die Fundierung dürfte aus Steinfundamenten bestehen, das aufgehende Mauerwerk ist, soweit aus den Wandstärken bei der Befundung im Jahr 2025 ersichtlich, als Misch- und vereinzelt als Ziegelmauerwerk ausgeführt. Vorhanden sind ausschließlich Gewölbe.

Das Dach ist als Satteldach ausgeführt, mit alten Falzziegeln gedeckt. Hergestellt ist eine alte Gaube, mit Holz verschalt. Dachrinnen bestehen, sind jedoch verrostet.

Als Fußbodenbeläge sind ausschließlich Betonböden hergestellt.
Eingebaut sind einfache Holzfenster und Türen. Die Innenwand- und Gewölbeflächen sind einfach verputzt, gleichfalls die Fassade, wo der Verputz abfällt. An öffentlichen Anschlüssen ist ausschließlich Stromanschluss ersichtlich, der Bau- und Erhaltungszustand ist als schlecht und sanierungsbedürftig zu bezeichnen.

2.11.3 Innenhof und Außenanlagen:

Im Innenhof an das Wohnhaus angebaut ist eine kleine Terrasse aus einer Holzkonstruktion, einem flachen Dach und einer Abgrenzung aus Holzriegelwänden. Die Eindeckung ist hart und sind Regenrinnen und Ablaufrohre montiert.

Weiters im Hof errichtet ist ein Pool aus einem Metallbecken, elfeckig, mit dazugehöriger Umwälzpumpe. Umlaufend um den Pool befindet sich eine befestigte Zugangsfläche.

Der restliche Bereich des Innenhofs stellt eine Grünzone dar, wo als Abgrenzung zum Wohnhaus und Nebengebäude eine massive Mauer errichtet ist.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten
§ 4 Vergleichswertverfahren
§ 5 Ertragswertverfahren und
§ 6 Sachwertverfahren

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

Das Vergleichswertverfahren ist somit zur Bewertung von unbebauten Grundstücken, vor allem im ländlichen Bereich, zielführend. Im städtischen Bereich, wo Grundpreise von ver-

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielbaren Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrages ist auf das Ausfallswagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.
Sind die tatsächlich erzielten Beträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen nachhaltig ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, auszugehen. Es werden sodann fiktive Mieterträgnisse angesetzt, wobei allgemein anerkannte statistische Daten (z. B. Immobilienpreisspiegel, etc.) heran gezogen werden. Diese statistischen Daten werden mit den persönlichen Erfahrungen sowie der Sachkunde des SV verglichen und daraus die fiktiven Mieten abgeleitet.

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.
Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

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

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

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

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

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

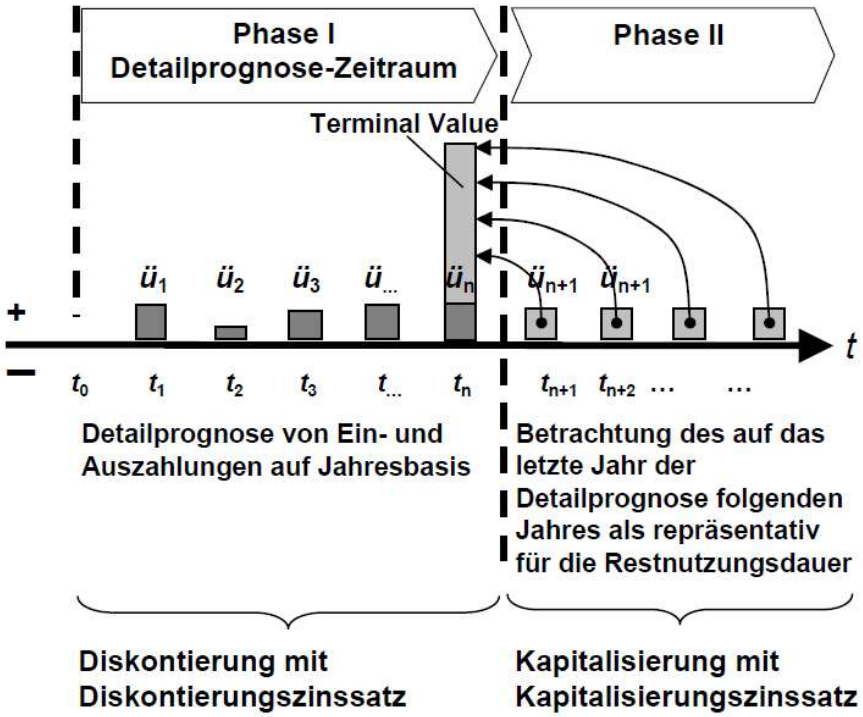
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

$\ddot{U}$	Ein-/Auszahlungsüberschuss
t	Periode auf Jahresbasis
t_0	Bewertungsstichtag
n	Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).
In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor.
Lt. Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigten sind.
Basierend auf den gesetzlichen Definitionen ist festzuhalten, dass der im Gutachten ermittelte Verkehrswert dem gemeinen Wert gemäß § 10 BewG entspricht und keine gesonderte Berechnung erfolgt.

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

Bei der Bewertung der Gebäude handelt es sich um die reine Bausubstanz und nur um jene Installationen, die in fester Verbindung mit den Gebäuden hergestellt sind. Diese Werte beinhalten kein wie immer geartetes Mobiliar oder eventuell vorhandene technische Betriebseinrichtungen.

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

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

In der Befundaufnahme können nur augenscheinliche (offensichtliche) oder angezeigte Gegebenheiten und Zustände hinsichtlich Bauausführung, den Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden. Es ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass die Angaben in dieser Verkehrswertermittlung allein aufgrund Mitteilungen vom Auftraggeber, Mieter, etc. und darauf beruhenden in Augenscheinnahme beim Ortstermin ohne jegliche differenzierte Bestandsaufnahme, technischen, chemischen o.ä. Funktionsprüfungen, Vorplanung und Kostenschätzung angesetzt sind.

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

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

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

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

Ein Energieausweis liegt nicht vor. Auch wurde ein solcher zur Bewertung nicht erstellt, nachdem sich die Beauftragung ausschließlich auf eine Bewertung der Immobilie bezieht.

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

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

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen wie Heizung, Wasser und Sanitär.

3.1. Wertermittlung unter Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit CLNr. 1a:

1. Grundwert:

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

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

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

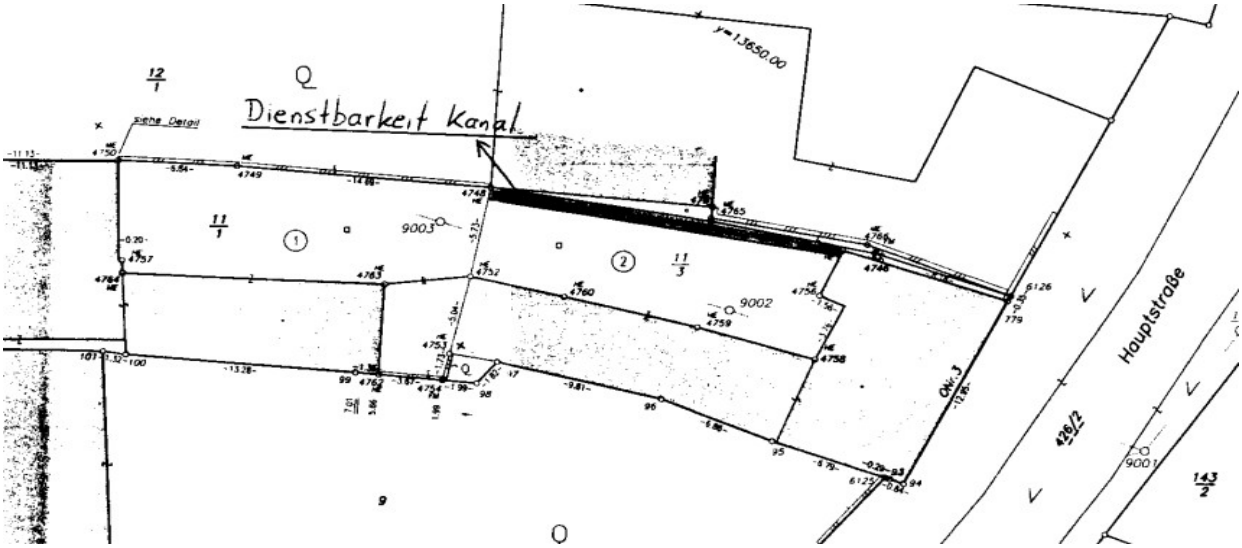
Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m²	Kaufpreis	Preis/m²	Zu-/ Abschlag	Preis/m² modifiz.
442/2023	28.11.2022	30028	803	60.000	74,72	12,0%	83,69
4432/2023	07.11.2023	30028	900	49.500	55,00	9,0%	59,95
3315/2021	06.05.2021	30028	927	40.000	43,15	15,0%	49,62
5444/2022	21.11.2022	30028	868	70.000	80,65	12,0%	90,33
627/2022	20.12.2021	30028	1.346	114.410	85,00	15,0%	97,75
2541/2023	09.01.2023	30028	870	73.950	85,00	12,0%	95,20

MITTELWERT € / m² 79,4

Dienstbarkeit CLNr 1a laut Kaufvertrag vom 21.09.2011:

Das Grundstück Nr. 11/1 verfügt aufgrund der Bodenbeschaffenheit und -neigung über keinen eigenen Anschluss an den öffentlichen Kanal. Der Abfluss des Regenwassers von Grundstück 11/1 erfolgt bis jetzt entsprechend der Skizze über die auf dem Grundstück 11/3 gelegene Regenrinne (Rinnsal) in den öffentlichen Kanal.



Die Eigentümer des Grundstücks 11/3 räumten zum Vertragszeitpunkt 11.09.2011 für sich und ihre Rechtsnachfolger auf immerwährende Zeit den Eigentümer und Rechtsnachfolgender des Grundstücks 11/1 das dingliche Recht der Dienstbarkeit ein, die laut Skizze bestehende Regenrinne (Rinnsal) auf Grundstück Nr. 11/3 zu nutzen bzw. unter dem Grundstück Nr. 11/3 bis zum bestehenden, öffentlichen Kanalanschluss einen 1 Meter breiten Kanal zu verlegen, die fertiggestellte Kanalanlage zu betreiben, zu überprüfen, zu erneuern und umzubauen sowie daran alle erforderlichen Instandhaltungsarbeiten vorzunehmen und zu diesem Zweck in Abstimmung mit dem jeweiligen Eigentümer das Grundstück Nr. 11/3 zu betreten und, soweit notwendig und zweckmäßig, auch mit Fahrzeugen jeder Art zu befahren.

Der Dienstbarkeitsberechtigte bzw. dessen Beauftragte haben das Recht, das Grundstück Nr. 11/3 zur Vornahme der vorbezeichneten Tätigkeiten zu betreten, und zwar bei Gefahr in Verzug jederzeit, sonst nur nach gehöriger Voranmeldung.

Dementsprechend verpflichten sich die Eigentümer des Grundstücks Nr. 11/3 gegenüber den jeweiligen Eigentümern des Grundstücks Nr. 11/1 in Ausübung dieser Dienstbarkeit die Verlegung, den Betsand und Betrieb der Kanalanlage sowie den Anschluss an den bestehenden öffentlichen Kanal samt aller vorstehend genannter Arbeiten und Vorkehrungen im vorgenannten Umfang zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung der Kanalanlage zur Folge haben könnte.

GST. 11/3:				
352 m²	à	€	79 / m²	€ 27.808,00

Soweit rechenbar, ist aufgrund der Dienstbarkeit eine Fläche von ca. 30 m² für eine Verbauung nicht nutzbar, sodass die Dienstbarkeit mit

€ 2.370,00

bewertet wird.

GRUNDWERT	**€**	**25.438,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnützung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Fitnessr., Stgh, Vorr	3,10	x	7,12	=	22,07 m²
Wohnen / Essen / Kochen	4,47	x	7,05	=	31,51 m²
Zwischenflur	2,64	x	1,30	=	3,43 m²
Badezimmer mit WC	1,00	x	1,23	=	1,23 m²
	1,71	x	1,67	=	2,86 m²
Zimmer	4,12	x	3,62	=	14,91 m²
Technikr. / Waschk.	1,00	x	3,12	=	3,12 m²
				=	79,13 m²
Ein- und Durchfahrt	4,06	x	7,49	=	30,41 m²

OG:

Schlafzimmer	4,66	x	4,25	=	19,81 m²
Kinderzimmer	4,31	x	2,34	=	10,09 m²
Wohnzimmer	2,32	x	4,15	=	9,63 m²
	2,50	x	5,31	=	13,28 m²
Küche	3,13	x	2,80	=	8,76 m²
Badezimmer	1,84	x	1,48	=	2,72 m²
WC	0,93	x	1,66	=	1,54 m²
Abstellraum	2,00	x	1,32	=	2,64 m²
Kinderzimmer	2,91	x	4,70	=	13,68 m²
Schrankraum	1,05	x	1,86	=	1,95 m²
				=	84,10 m²

Baukosten:

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

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG:	79,13	x	€ 2.260,00	€	178.834,00
Einf.	30,41	x	€ 675,00	€	20.527,00
OG:	84,10	x	€ 2.480,00	€	208.568,00
				€	407.929,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	81.586,00
				€	489.515,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnützung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

56% von	€ 489.515,00	-€	274.128,00
		€	215.387,00

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

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

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Indstandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%

3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,00 =	18,17%	-€	39.136,00
Bauzeitwert		€	176.251,00

2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

Abstellraum	3,84	x	3,53	=	13,56 m²
Rauchküche	3,50	x	1,77	=	6,20 m²
Holzlagerraum	4,04	x	7,62	=	30,78 m²
				=	50,54 m²

Baukosten:

NFL	x	Nutzflächenpreis		= BK	
50,54	x	€	1.135,00	€	57.363,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	11.473,00
				€	68.836,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnützung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle

und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

79% von	€ 68.836,00	-€	54.380,00
		€	14.456,00

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,75 =	42,28%	-€	6.112,00
Bauzeitwert		€	8.344,00

2.1.3. Terrasse, Pool, Außenanlagen:

Bauzeitwert	€	4.270,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	25.438,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	176.251,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	8.344,00
2.1.3. Terrasse, Pool, Außenanlagen:	€	4.270,00
SACHWERT	**€**	**214.303,00**

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende

Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwendender Kosten. Demzufolge dient der Ansatz der Instandhaltungskosten auch zur Deckung der Kosten von Instandsetzungen, nicht jedoch der Kosten von Modernisierungsmaßnahmen. Die Instandhaltungskosten für Gebäude liegen je nach Alter und Zustand des Gebäudes etwa zwischen

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

Bei dem Bewertungsverfahren wird unterstellt, dass das Gebäude eine begrenzte, der Grund und Boden jedoch eine unbegrenzte Nutzungsdauer aufweist.
Als technische Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden können.

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

Die Ausbauanteile sind dagegen meist von kürzerer Dauer und werden im Laufe der Lebensdauer des Gebäudes ein- oder mehrmals erneuert. Aus den verschiedenen Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile entsprechend dem Gebäudetyp und der Erfahrung wird ein mittlerer Wert entwickelt: die (Gesamt-) Lebensdauer des Gebäudes.

Aus der Verschiedenartigkeit der Lebensdauerzeiten der einzelnen Bauteile ergibt sich, dass von vornherein klar ist, dass die Ausbauanteile während der Lebensdauer der Gebäude ein- oder mehrmals erneuert werden müssen (Erneuerungsinvestitionen). Das bedeutet, dass diese Erneuerungsinvestitionen keine Verlängerung der Gesamtlebensdauer bewirken. Sie sind notwendige turnusmäßig erfolgende Leistungen, die die Gesamtlebensdauer sicher stellen.

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

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

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

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

Eine Verlängerung der Restlebensdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauer, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert

worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Kapitalisierungszinssatz:

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

Der Käufer wird eine Immobilie bei größerem Risiko (z. B. Gewerbeimmobilie) billiger erwerben als ein Objekt mit geringerem Risiko (z. B. Zinshaus in guter Lage in Wien). Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:
niedriges Risiko – niedrige Verzinsung
hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	1.130,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	13.560,00
-3,0% Verwaltungskosten		-€	407,00
-0,9% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	5.025,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	407,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5%	-€	1.145,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	6.576,00
Restnutzungsdauer i. M.:	31 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%		
Vervielfältiger:	16,54		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	108.767,00
zuzüglich Grundwert:		€	25.438,00
ERTRAGSWERT		**€**	**134.205,00**

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.
Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.
Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.
Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1419, Gst. Nr. 11/3, KG 30028 Zagersdorf, BG Eisenstadt, in 7012 Zagersdorf, Feldgasse 4 (tatsächlich Hauptstraße 3)
wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15%
(für derartige Immobilien besteht nur geringe Nachfrage) **unter Aufrechterhaltung der Dienstbarkeit CLNr. 1a** mit gerundet

€ 182.000,00

(in Worten: einhundertzweiundachtzigtausend)

festgelegt.

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



3.1. Wertermittlung ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit CLNr. 1a:

1. Grundwert:

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

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

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m²	Kaufpreis	Preis/m²	Zu-/ Abschlag	Preis/m² modifiz.
442/2023	28.11.2022	30028	803	60.000	74,72	12,0%	83,69
4432/2023	07.11.2023	30028	900	49.500	55,00	9,0%	59,95
3315/2021	06.05.2021	30028	927	40.000	43,15	15,0%	49,62
5444/2022	21.11.2022	30028	868	70.000	80,65	12,0%	90,33
627/2022	20.12.2021	30028	1.346	114.410	85,00	15,0%	97,75
2541/2023	09.01.2023	30028	870	73.950	85,00	12,0%	95,20

MITTELWERT € / m² 79,4

GST.	*11/3:*				
352 m²		à €	79 / m²	€	27.808,00

GRUNDWERT	**€**	**27.808,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

Die Ermittlung des Bauzeitwertes erfolgt nach Nutzfläche, Brutto-Geschoßfläche bzw. Rauminhalt.

Auf Basis der angeführten Flächen- und Kubaturen-Ermittlung wird die Bewertung nach Nutzflächenpreis sowie nach Bruttoraummeterpreis ermittelt. Die Ermittlung ergibt die Herstellungskosten. Die Fundamentierungskosten und Kosten der Dachherstellung sind in den Geschoßpreisen enthalten. Bei Abzug der Entwertung auf Basis Abnützung, Amortisation, Wertminderung, verlorener Bauaufwand und Zustand ergibt sich der Bauzeitwert.

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Fitnessr., Stgh, Vorr	3,10	x	7,12	=	22,07 m²
Wohnen / Essen / Kochen	4,47	x	7,05	=	31,51 m²
Zwischenflur	2,64	x	1,30	=	3,43 m²

Badezimmer mit WC	1,00	x	1,23	=	1,23 m²
	1,71	x	1,67	=	2,86 m²
Zimmer	4,12	x	3,62	=	14,91 m²
Technikr. / Waschk.	1,00	x	3,12	=	3,12 m²
				=	79,13 m²
Ein- und Durchfahrt	4,06	x	7,49	=	30,41 m²

OG:

Schlafzimmer	4,66	x	4,25	=	19,81 m²
Kinderzimmer	4,31	x	2,34	=	10,09 m²
Wohnzimmer	2,32	x	4,15	=	9,63 m²
	2,50	x	5,31	=	13,28 m²
Küche	3,13	x	2,80	=	8,76 m²
Badezimmer	1,84	x	1,48	=	2,72 m²
WC	0,93	x	1,66	=	1,54 m²
Abstellraum	2,00	x	1,32	=	2,64 m²
Kinderzimmer	2,91	x	4,70	=	13,68 m²
Schrankraum	1,05	x	1,86	=	1,95 m²
				=	84,10 m²

Baukosten:

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

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

	NFL	x	Nutzflächenpreis		= BK	
EG:	79,13	x	€	2.260,00	€	178.834,00
Einf.	30,41	x	€	675,00	€	20.527,00
OG:	84,10	x	€	2.480,00	€	208.568,00
					€	407.929,00
	+ 20 % Umsatzsteuer				€	81.586,00
					€	489.515,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnützung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

56% von	€	489.515,00	-€	274.128,00
			€	215.387,00

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

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

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Indstandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,00 =	18,17%	-€	39.136,00
Bauzeitwert		€	176.251,00

2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

Abstellraum	3,84	x	3,53	=	13,56 m²
Rauchküche	3,50	x	1,77	=	6,20 m²
Holzlagerraum	4,04	x	7,62	=	30,78 m²
				=	50,54 m²

Baukosten:

NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
50,54	x	€ 1.135,00	€	57.363,00
+ 20 % Umsatzsteuer			€	11.473,00
			€	68.836,00

Hievon eine Entwertung des Gebäudes aufgrund des Alters, für die bisherige Abnützung und Amortisation sowie des verlorenen Bauaufwandes (individuelle

und unzeitgemäße Gestaltung, ungünstige bauphysikalische Eigenschaften, unorganischer Aufbau, etc.).

79% von	€ 68.836,00	-€	54.380,00
		€	14.456,00

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,75 =	42,28%	-€	6.112,00
Bauzeitwert		€	8.344,00

2.1.3. Terrasse, Pool, Außenanlagen:

Bauzeitwert	€	4.270,00

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	27.808,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	176.251,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	8.344,00
2.1.3. Terrasse, Pool, Außenanlagen:	€	4.270,00
SACHWERT	**€**	**216.673,00**

3. Ertragswert:

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	1.130,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	13.560,00
-3,0% Verwaltungskosten		-€	407,00
-0,9% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	5.025,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	407,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5%	-€	1.251,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	6.470,00
Restnutzungsdauer i. M.:	31 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%		
Vervielfältiger:	16,54		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	107.014,00
zuzüglich Grundwert:		€	27.808,00
ERTRAGSWERT		**€**	**134.822,00**

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.
Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.
Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.
Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1419, Gst. Nr. 11/3, KG 30028 Zagersdorf, BG Eisenstadt, in 7012 Zagersdorf, Feldgasse 4 (tatsächlich Hauptstraße 3)
wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15%
(für derartige Immobilien besteht nur geringe Nachfrage) **ohne Berücksichtigung der Dienstbarkeit CLNr. 1a** mit gerundet

€ 184.000,00

(in Worten: einhundertvierundachtzigtausend)

festgelegt.

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



5 FOTODOKUMENTATION

Befundaufnahme am 10.02.2025:

Aufnahmen des Wohngebäudes von der Straße aus



Gartenansicht



Wohngebäude

OBERGESCHOSS:

Schlafzimmer



Kinderzimmer



Wohnzimmer



Küche



Bad



WC



Abstellraum



Kinderzimmer



Stiege OG – EG



ERDGESCHOSS:

Wohnen / Essen / Kochen







Bad und WC





Zimmer



Fitnessraum / Vorraum



Technikraum / Waschküche



Ein- und Durchfahrt



Terrasse



Pool



Nebengebäude



Räumlichkeiten im Nebengebäude









Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30028 Zagersdorf EINLAGEZAHL 1419
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

****
Letzte TZ 2570/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR		BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
11/3	G	BA GST-Fläche	*	352	
		Bauf.(10)		211	
		Bauf.(20)		137	
		Gärten(10)		4	Feldgasse 4

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a gelöscht

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Eduarda Maria Da Silva Faria
GEB: 1982-02-06 ADR: Hauptstraße 3, Zagersdorf 7012
a 5546/2011 Kaufvertrag 2011-09-21 Eigentumsrecht
b 4274/2013 Veräußerungsverbot
c 4838/2022 Kaufvertrag 2022-09-16 Eigentumsrecht
d 4838/2022 Zusammenziehung der Anteile
f 2804/2025 Eröffnung des Konkurses am 08.08.2025
(26 S 91/25x - LG Eisenstadt)
MV: Mag. Wilhelm Lackner MVStv Mag. Adalbert Hausmann

********** C **********

1 a 5546/2011
DIENSTBARKEIT der Verlegung, des Bestandes und des
Betriebes der Kananlanlage unter Gst 11/3 gem Pkt VI.
Kaufvertrag 2011-09-21 für Gst 11/1

2 a 5546/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-10-18
PFANDRECHT EUR 104.000,--
6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 10.400,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
b 4274/2013 VORRANG von LNR 3 4 vor 2

3 a 4274/2013 Schuldschein 2013-10-29
PFANDRECHT EUR 20.000,--
3 % Z, 8 % VuZZ, NGS EUR 4.000,-- für Land Burgenland
b 4274/2013 VORRANG von LNR 3 vor 2

4 a 4274/2013
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 34 Abs 3 BWFG 2005 für
Land Burgenland
b 4274/2013 VORRANG von LNR 4 vor 2

6 a 4838/2022 Pfandurkunde 2022-06-29

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 56.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband eGen

7 a 2570/2026 Einleitung der kridamäßigen Zwangsversteigerung für Mag. Wilhelm Lacknerals MV im Konkurs d. Eduarda Maria DA SILVA FARIA (5 E 19/26h)

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

****



GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug:

0 M 1:500 25 m

1:500
Papierformat A4

Erstellt am: 24.09.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



GeoDaten Burgenland

Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1
7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug:

0 M 1:500 25 m

1:500
Papierformat A4

Erstellt am: 24.09.2026

Keine Rechtsauskunft, keine Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit