



Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 16.01.2026/ub
Unser Zeichen: 250001644

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2210, Gst. Nr. 6750/23, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34058 Pinkafeld, BG Oberwart, in **7423 Pinkafeld, Schrebergasse 10**

Auftraggeber: 4 E 2415/25 w BG Oberwart

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Handenberg- St. Georgen a.F. eGen
5144 Handenberg, Baumgartnerstraße 1

Vertreter: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
4020 Linz, Europaplatz 1a

Verpflichtete Partei: Andrea Bettina Köberl, geb. 26.08.1962
7423 Pinkafeld, Schrebergasse 10

Stichtag: 26.11.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 900.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

1020 WIEN
Heinestraße 1/1/2
Tel. 01 / 21 61 411
Fax: 01 / 21 40 978

www.svbayer.at
e-mail: office@svbayer.at

Gerichtsstand Oberwart

7400 OBERWART
Hauptplatz 11
Tel. 0 33 52 / 326 60
Fax: 0 33 52 / 33 715

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	9
2.3	Flächenwidmung:	12
2.4	Kontaminierung:	13
2.5	Maße:	15
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	15
2.7	Infrastruktur:	15
2.8	Nutzung:.....	15
2.9	Gebäudebeschreibung:	16
2.9.1	Wohngebäude:	16
2.9.2	Garagengebäude:.....	24
2.9.3	Poolanlage:.....	25
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	25
3	BEWERTUNG.....	27
3.1	Wertermittlung:	39
4	FOTODOKUMENTATION.....	56

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2210, Gst. Nr. 6750/23, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34058 Pinkafeld, BG Oberwart, in **7423 Pinkafeld, Schrebergasse 10**, beträgt

€ 519.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 2.464,11

(laut Rückstandsausweis der Stadtgemeinde Pinkafeld vom 23.07.2025)

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 20.10.2025 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 26.11.2025, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Die Dauer und die anwesenden Personen sind dem Protokoll des Gerichtsvollziehers zu entnehmen.

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
34058 Pinkafeld	2210	4	Zur Gänze	Schrebergasse 10
34058 Pinkafeld	2895	1	Zur Gänze	LN und Wald
34058 Pinkafeld	3872	1	Zur Gänze	LN
34058 Pinkafeld	443	1	Zur Gänze	Wald

Hingewiesen wird darauf, dass die land- und forstwirtschaftlichen Grundstücke in einem gesonderten Gutachten bewertet werden.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Einreichplan über die Errichtung eines Wochenendhauses vom 16.04.1968.
5. Bauansuchen vom 26.04.1968.
6. Baubeschreibung betreffend die Errichtung eines Wochenendhauses vom 26.04.1968.
7. Baubewilligung betreffend die Errichtung eines Wochenendhauses der Stadtgemeinde Pinkafeld zur Zahl 18 54 68 vom 10.06.1968.
8. Einreichplan für den Bau eines Einfamilienhauses (teilweise bestehend) vom 20.07.1970.
9. Baubeschreibung für Einfamilienwohnhaus vom 10.08.1970.
10. Baubewilligung betreffend Umbau und Vergrößerung des Wochenendhauses der Stadtgemeinde Pinkafeld zur Zahl 192/11 vom 10.08.1970.
11. Baubewilligung betreffend die Errichtung einer Einfriedung der Stadtgemeinde Pinkafeld zur Zahl 235 28 71 vom 27.09.1971.
12. Benützungsbewilligung der Stadtgemeinde Pinkafeld zur Zahl 192/11/1972 vom 27.12.1972.
13. Ansuchen um Bauplatzerklärung vom 10.03.1997.
14. Baubeschreibung betreffend den weiteren Ausbau – Souterrain vom 24.06.1997.
15. Baubeschreibung betreffend den weiteren Ausbau – Souterrain vom 25.02.1998.
16. Einreichplan für diverse bauliche Änderung und einen Garagenzubau vom Februar 1998 samt Baubewilligungsvermerk der Stadtgemeinde Pinkafeld zur Zahl 131-T-34/2000 vom 29.11.2000.
17. Baubeginnanzeige vom 31.03.1999.
18. Baubeschreibung betreffend den weiteren Ausbau – Souterrain vom 03.04.2000 samt Wärmeschutzberechnung.
19. Baubewilligungsbescheid der Stadtgemeinde Pinkafeld betreffend Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus zur Zahl 131-T-34/2000 vom 29.11.2000.

20. Fertigstellungsanzeige betreffend Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus und Garagenzubau vom 16.04.2008.
21. Benützungsfreigabe des Stadtamtes Pinkafeld zur Zahl 131-T-34/2000 vom 25.04.2008.
22. Schlussüberprüfungsprotokoll betreffend Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus und Garagenzubau vom 25.04.2008.
23. Rauchfangbefund vom 14.05.2008.
24. Mietvertrag, abgeschlossen zwischen Andrea Köberl und Jalal Alhallak vom 01.09.2024.
25. Mietvertrag, abgeschlossen zwischen Andrea Köberl und Hussein Sharroukh vom 01.09.2024.
26. Mietvertrag, abgeschlossen zwischen Andrea Köberl und Hatem Sharroukh vom 01.09.2024.
27. Rückstandsausweis der Stadtgemeinde Pinkafeld vom 23.07.2025.
28. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
29. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
30. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
31. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
32. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
33. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
34. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
35. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
36. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
37. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
38. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
39. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
40. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
41. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
42. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.

43. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
44. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
45. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
46. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
47. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
48. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
49. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
50. Zeitschrift „Sachverständige“.
51. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
52. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
53. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 34058 Pinkafeld EINLAGEZAHL 2210
BEZIRKSGERICHT Oberwart

Letzte TZ 3699/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****
GST-MR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
6750/23 GST-Fläche * 1872
Bauf.(10) 447
Gärten(10) 1425 Schrebergasse 10

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Andrea Köberl
GEB: 1962-08-26 ADR: Schrebergasse 10, Pinkafeld 7423
a 2875/1990 IM RANG 2256/1990 Kaufvertrag 1990-03-01 Eigentumsrecht
b 2928/2015 Schenkungsvertrag (Notariatsakt GZ 4835) 2010-07-01,
Schenkungsvertrag (Notariatsakt GZ 4836) 2010-07-01,
Schenkungsvertrag (Notariatsakt GZ 4913) 2010-08-04 Eigentumsrecht
c 2928/2015 Zusammenziehung der Anteile
***** C *****
18 a 6216/2017 Pfandurkunde 2017-12-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--
für Raiffeisenbank Handenberg - St. Georgen a. F. eGen
(FN 110723d)
c 6216/2017 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 2210 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 18
EZ 443 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 10
EZ 2895 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 11
EZ 3872 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 11
d 284/2025 Klage wegen EUR 900.000,-- s.A.
(LG Eisenstadt, 2 Cg 6/25d)
e 3577/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 30a
19 a 1593/2018 Pfandurkunde 2018-02-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Handenberg-St. Georgen a. F. eGen
(FN 110723d)
c 1593/2018 1588/2024 (Entscheidendes Gericht BG Döbling -
1524/2024) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 443 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 11
EZ 3872 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 12
EZ 2895 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 12
EZ 2210 KG 34058 Pinkafeld C-LNR 19
d 284/2025 Klage wegen EUR 900.000,-- s.A.

- (LG Eisenstadt, 2 Cg 6/25d)
- e 3577/2025 Einleitung Versteigerungsverfahren C-LNR 30a
- 25 a 1711/2024 Rückstandsausweis 2024-04-16
 PFANDRECHT vollstr EUR 14.560,03
 7,88 % Z aus EUR 6.317,60 ab 2024-04-16
 Kosten EUR 329,-- für Sozialversicherungsanstalt der
 Selbständigen (GW) - Wien (4 E 1461/24z)
- b 1711/2024 Simultanhaftung mit
 EZ 443 2210 2895 3872 ds GB
- 26 a 2851/2024 Rückstandsausweis 2024-07-03
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.471,84
 Kosten EUR 95,90 EUR 35,-- EUR 118,50 für
 Bürgerländischer Müllverband, Zeichen: 506244-24/06
 (4 E 2375/24m)
- 27 a 80/2025
 PFANDRECHT vollstr EUR 700,--
 Kosten EUR 76,90; Antragskosten EUR 80,40 für
 Republik Österreich vertreten durch die Einbringungsstelle,
 Ze: Str 106123/24-6 (4 E 101/25a)
- b 80/2025 Simultanhaftung mit
 EZ 443 2210 2895 3872 ds GB
- 28 a 432/2025 4 E 415-25 b Exekutionsbewilligung 2025-02-10
 PFANDRECHT vollstr EUR 432,32
 12 % Z aus EUR 262,01 ab 2024-04-03
 4 % Z aus EUR 5,-- ab 2024-08-14
 4 % Z aus EUR 15,00 ab 2024-08-23
 4 % Z aus EUR 57,64 ab 2024-08-23
 4 % Z aus EU 14,93 ab 2024-08-23
 4 % Z aus EUR 21,33 ab 2024-08-23
 4 % Z aus EUR 25,60 ab 2024-09-09
 4 % Z aus EUR 25,00 ab 2024-09-23
 4 % Z aus EUR 5,87 ab 2024-10-17
 Kosten EUR 137,90 samt 4 % Z seit 2024-12-04
 EUR 212,87 für Vaillant Group Austria GmbH (FN 046616d)
 (4 E 415/25b)
- b 432/2025 Simultanhaftung mit EZ 443 2210 2895 3872
- 29 a 2252/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-08
 PFANDRECHT vollstr EUR 228,74
 4 % Z ab 2023-06-01
 4 % ZZ seit 2025-01-23
 Kosten EUR 143,06 samt 4 % Z seit 2024-12-20
 EUR 178,37 EUR 35,-- EUR 213,29 für Mag. Peter Bauer
 geb 1980-09-20 (4 E 1344/25w)
- b 2252/2025 Simultanhaftung mit
 EZ 443 2210 2895 3872 ds GB
- 30 a 3577/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 900.000,-- s.A. für
 Raiffeisenbank Handenberg - St. Georgen a. F. eGen
 (FN 110723d) (4 E 2415/25)
- b 3577/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 18 19
- 31 a 3699/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 2.464,11 s.A. für
 Stadtgemeinde Pinkafeld (4 E 2415/25w + 4 E 2686/25y)

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

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

Anmerkung:

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

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

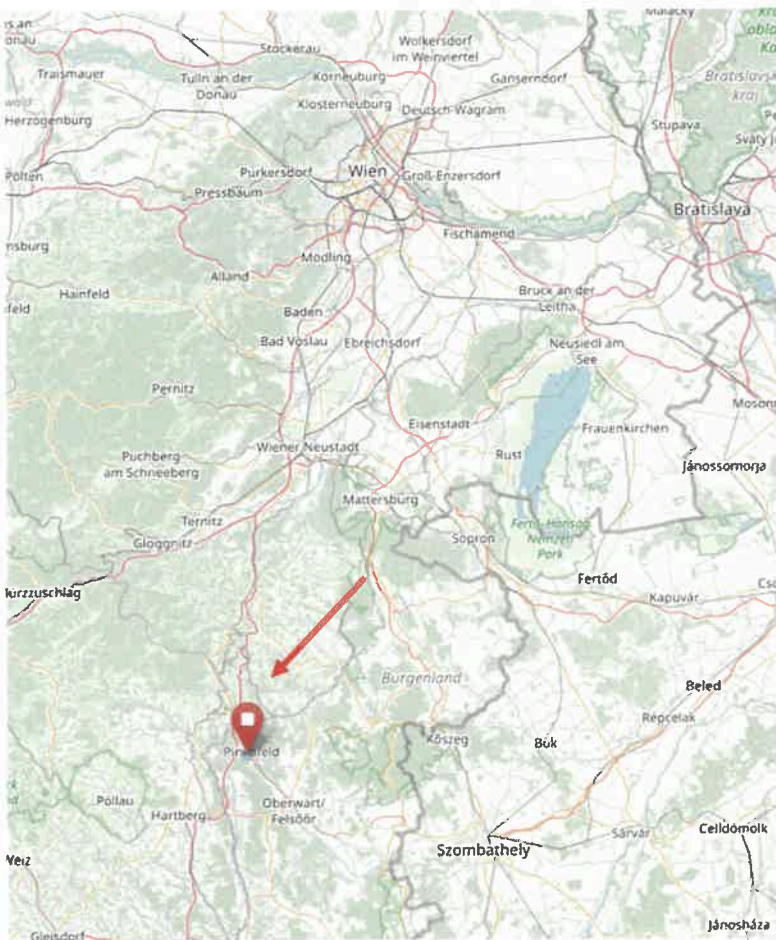
2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt am westseitigen Stadtrand von Pinkafeld, auf einer Anhöhe gelegen mit relativ gutem Fernblick und in einer guten Wohnlage.

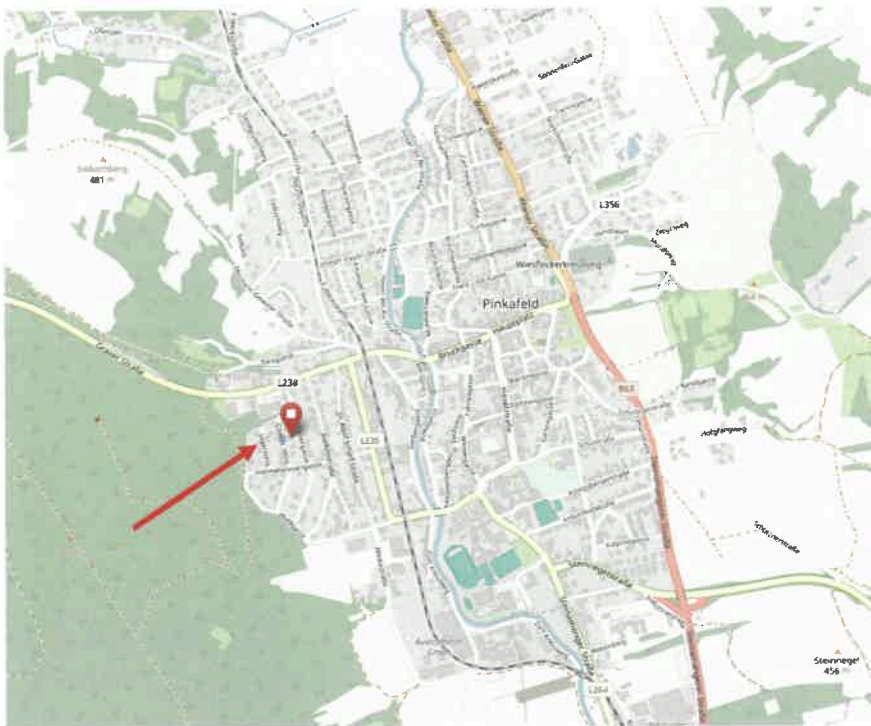
Das Grundstück hat rechteckige Figuration, besitzt Osthanglage und reicht von der Schrebergasse zum Oberen Steig.

Die Erreichbarkeit erfolgt von der Schrebergasse (momentane Erschließung) und mündet diese in unmittelbarer Nähe in die Himmelwiesengasse und in die Grazer Straße.

Die umliegenden Grundstücke sind, soweit ersichtlich und recherchiert, überwiegend mit Wohn- und Nebengebäuden bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, ist das Grundstück als „BW“ – Bauland Wohngebiet gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie 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:



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontaminations/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

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

2.5 Maße:

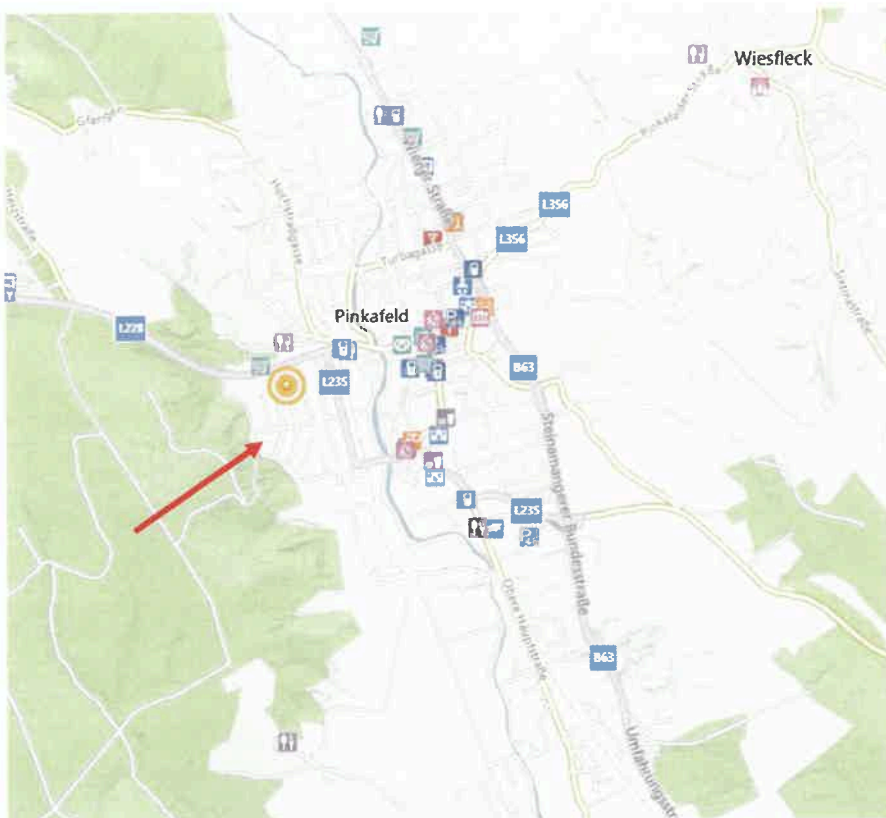
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura vermessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind auf dem Grundstück vorhanden.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. sind in Pinkafeld vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend.

2.9 Gebäudebeschreibung:

Festgehalten wird, dass die verpflichtete Partei bei der Befundaufnahme nicht angewesen war, Details des Gebäudes konnten nicht erfragt werden, die Beschreibung bezieht sich auf die augenscheinliche Befundung und die vorhandenen Unterlagen.

2.9.1 Wohngebäude:

Das Gebäude wurde im Jahr 1968 als Wochenendhaus errichtet. Soweit den Unterlagen zu entnehmen, wurde das Gebäude 1970 vergrößert und bis 2008 laufend um- und zugebaut sowie saniert und besteht aus dem Jahr 2008 eine Benützungsbewilligung und ein Einreichplan. Sämtliche bei der Gemeinde eingeholten Unterlagen sind meinem Gutachten angeschlossen.

Das Gebäude ist zweigeschoßig in Massivbauweise hergestellt und hat gegliederte, architektonisch gestaltete Grundrissform.

Das Erdgeschoß, ostseitig über Niveau, westseitig unter Niveau, hat folgende Räumlichkeiten: Stiegenhaus, Zimmer 1, Zimmer 2, Zimmer 3, Waschraum 1, WC / Waschraum, Küche, Dusche, Zimmer 4, Dusche, Zwischenflur und Gangflächen, Heizraum, Flur, Abstellraum, Waschküche, Gangfläche mit Zugang zum Stiegenhaus, Vorraum, Waschraum, Küche, Zimmer 5, Zimmer 6, Zimmer 7 sowie Stiegenhaus mit Vorraum.

Weiters bestehen süd-, nord- und westseitig Lichthöfe, um die Räumlichkeiten im Erdgeschoß, welche an der Westseite unter Niveau liegend sich befinden, entsprechend zu beleuchten.

Diesem Erdgeschoß ist ein Obergeschoß aufgebaut mit folgenden Räumlichkeiten: Wohnzimmer, Küche, Vorraum, Badezimmer 1, Badezimmer 2, Vorraum mit Stiegenhaus, Zimmer 1, Schrankraum sowie Zimmer 2.

Dem Obergeschoß ist eine großflächige, L-förmige Terrasse nach Süden und nach Osten hin angeschlossen, wo sich darunter liegend erdgeschoßige Räumlichkeiten befinden.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Schrebergasse aus, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Straße aus gegeben sind. Der Eingang erfolgt an der Ostseite über ein dort befindliches Stiegenhaus mit integriertem Behindertenlift. Abgesehen von diesem Stiegenhaus sind Erdgeschoß und Obergeschoß über eine gewendelte Stiege im westseitigen Bereich des Hauses zentral liegend miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Laut Einreichunterlagen bestehen Streifenfundamente mit U-Beton auf Rollierung, auf welche die Fußbodenkonstruktion aufgebaut ist.

Erdgeschossmauerwerk: Soweit den Beschreibungen zu entnehmen, bestehen die Kellerwände aus Stampfbeton (vermutlich Wände unter Erdniveau). Bei den restlichen Wänden über Niveau dürfte es sich um Betonblocksteine oder Ziegelmauerwerk handeln. Die Dünnwände sind teilweise gemauert, teilweise in Gipskarton errichtet.

Decke über dem Erdgeschoss: Massivdecke mit ebener Untersicht.

Obergeschoßmauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk.

Decke über dem Obergeschoß: Massivdecke mit ebener Untersicht, wie den Schnittzeichnungen vom Einreichplan zu entnehmen.

Dachkonstruktion und Dachdeckung: Diese ist aufgrund der Attikaausbildung nicht einsehbar. Laut Einreichunterlagen bestehen Keilpfosten mit Schalung und Bitumenabdichtung. Auch die Attiken sind mit Holz verkleidet und besitzen Blechabdeckungen.

Wasserabfuhr: Soweit ersichtlich, dürfte es sich um Kastenrinnen handeln.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Stiegenhaus:

Vorlegstufe verflies mit Fußabstreifgitter. Die Wandflächen in diesem überdachten Bereich gleichfalls verflies bzw. gemalt, die Decke mit Holz verkleidet. Der Eingang über eine Holztür, zweiflügelig verglast mit Oberlichte. Das gesamte Stiegenhaus ist verflies und besteht eine einläufige Betonstiege mit Teppich belegt und Handlauf zum Erdgeschoß, wo auch das Podest verflies ist. Eingebaut im Stiegenhaus ein Behindertenlift sowie ersichtlich der Elektrozähler mit automatischer Absicherung und FI und der Sprechanlage. Unter der Stiege befindet sich ein verfliester Abstellraum.

Zimmer 1:

Plattenboden aus Holz, Wände und Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, zwei dreiteilige flache Holzfenster mit Fensterbrettern und ein Heizkörper.

Zimmer 2:

Holzboden vermorscht, Wände / Decke gemalt, zwei dreiteilige Holzfenster kleinformatig mit Fensterbrettern und zwei Radiatoren, Holztür mit Stock zum Zimmer 1 ohne Tür, zwei Radiatoren wie auch beim ersten Zimmer.

Zimmer 3:

Holzboden verwellt, Wände gemalt, Decke Nut / Feder beplankt, zwei einflügelige Kunststofffenster mit Werzalitfensterbretter, zwei Radiatoren.

Waschraum 1:

Fußboden und Wände verflies, Decke Holz verkleidet, Holztür mit Stock, eingebaut Dusche und Waschbecken mit Armatur.

WC / Waschraum:

Fußboden / Wände verflies, WC entfernt, Waschbecken mit Armatur vorhanden.

Küche:

Fliesenboden, Wände gemalt, Decke Nut / Feder beplankt, Zarge ohne Tür. zum Gang eine furnierte Tür mit Zarge. Eingebaut ein Spülbecken mit Armatur.

Dusche:

Fußboden / Wände 1,80 m hoch verflies, darüber liegend Wände gemalt, Decke in Holz verkleidet, Dusche mit Armatur und aufschiebbarer Duschwand sowie Waschbecken mit Armatur, der Zugang über eine Kunststofffalttür.

Zimmer 4:

in zwei Bereiche unterteilt mit Durchgangsöffnungen, Laminatboden beschädigt, Wände gemalt, Decke Nut / Feder verschalt, Zugang vom Gang über eine Holztür mit Zarge, an der Rückseite ein Ausgang zum Garten über eine Kunststofftüre einflügelig verglast mit zwei verfliesen Ausgleichsstufen. Vorhanden sind vier Holzfenster, soweit ersichtlich mit Kippflügeln. Im Nischenbereich war anscheinend ein Waschbecken montiert, nachdem die Druck- und Abflussleitungen ersichtlich sind. Beheizung über zwei Radiatoren.

Dusche:

Fliesenboden, die Wände verflies, die Decke in Holz verkleidet, Holztür mit Zarge, Dusche mit Armatur und Anschluss für Waschbecken.

Zwischenflur und Gangflächen:

Diese Bereiche sind verflies mit drei Ausgleichsstufen, die Wände sind gemalt, die Decke teilweise in Holz verkleidet, der Abschluss zum Zimmer vor über eine Holztür mit Zarge, eine zweite Holztür mit Zarge besteht zum Gang. In diesem Bereich ersichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Heizraum:

Betonboden, Wände / Decke verputzt, soweit ersichtlich eingebaut eine Gasheizung. Bei dieser Gasheizung handelt es sich um eine Vaillant-Anlage. Weiters besteht ein alter Holzofen, anscheinend außer Funktion, ein Boiler außer Funktion.

Flur:

Fliesenboden, Wände gemalt, Decke Holz verkleidet, Holztür mit Zarge zum Zwischenflur und zum Stiegenhaus.

Abstellraum:

Fußboden / Wände 1,80 m hoch verflies, darüber liegend gemalt, Holzdecke beschädigt mit Entlüftung und ersichtlich anscheinend die Anschlüsse für eine Dusche.

Waschküche:

Fußboden / Wände mit einer Nische 1,50 m hoch verflies, darüber liegend Malerei, die Decke in Holz verkleidet und Holztür mit Zarge, Waschmaschinenanschluss besteht.

Gangfläche mit Zugang zum Stiegenhaus:

Verfliester Boden, die Wände gemalt, die Decke zur Gänze in Holz verkleidet, kein Heizkörper.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände gemalt, Decke Nut / Feder verschalt, ein Heizkörper, Holztür mit Zarge zum Gang und eine Holztür mit Zarge zum anschließenden Zimmer.

Waschraum:

Fußboden und Wände auf Türstockhöhe verflies, darüber liegend gemalt, Nut- / Federverkleidung an der Decke, Waschmaschinenanschluss errichtet sowie eingebaut eine Dusche mit Armatur und aufschiebbarer Duschwand sowie einem Waschbecken.

Küche:

Fliesenboden mit Bodenablauf, die Wände verflies, die Decke in Paneelen verschalt, Holzfenster einflügelig, Holzlastür mit Zarge. Eingebaut ein Doppelspülbecken mit Armatur.

Zimmer 5:

Laminatboden, Wände gemalt, Decke Holz verkleidet, Holztür mit Zarge, zum Innenhof eine einflügelige Holztür und ein einflügeliges Holzfenster, kein Heizkörper.

Zimmer 6:

Teppichboden, Wände gemalt, Decke mit Nut / Feder verkleidet mit integrierten Spots, einflügeliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett und Heizkörper sowie eine einflügelige Kunststofftür zu einem Lichthof. Der Zugang über eine Holztür mit Zarge.

Zimmer 7:

Teppichboden, Wände gemalt, Decke Nut / Feder beplankt, drei einflügelige Kunststofffenster mit Werzalitfensterbretter, ein Radiator sowie eine Kunststofftür zweiflügelig zum zweiten Lichthof.

Stiegenhaus mit Vorraum:

Der Vorplatzbereich verflies, die Wände gemalt, die Decke in Holz verkleidet, gewendelte geflieste Stiege mit Brüstungsmauer und Holzhandlauf und zur Belichtung ein Glasbausteinfenster, Radiator besteht.

Lichthöfe:

Zur Belichtung der unter Niveau liegenden Räumlichkeiten ist nord-, süd- und westseitig ein Lichthof vorhanden. Dieser Lichthof besitzt massive Umfassungswände (Schalsteinmauerwerk) und bestehen zur Absturzsicherung teilweise Holzgeländer, teilweise Blumentröge sowie Metallgeländer. Ersichtlich sind auch Bodenabläufe in diesen Lichthöfen mit einem Betonboden. Die Lichthöfe sind verflies.

OBERGESCHOSS:

Wohnzimmer:

Holzboden, Wände / Decke gemalt, beim Zugang zur Terrasse abgehängte Decke mit integrierten Spots, zur straßenseitigen Terrasse ein durchgehendes Fensterband aus Kunststofffenster sechsteilig mit Werzalitfensterbrett. Der Zugang über eine doppelflügelige Glastür, der Ausgang zur Terrasse über eine portalähnliche Holzkonstruktion verglast mit

einer Schiebetür. Ersichtlich ein Kamin sowie eine Klimaanlage von Toshiba. Bodenkonvektor bei der Tür eingebaut.

Küche:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, zur Terrasse hin ein zweiteiliges Kunststofffenster mit einer angeschlossenen Kunststofftür, Fensterbrett aus Werzalit und Heizkörper.

Vorraum:

Laminatboden, die Wände und Decke gemalt mit Spots und einer nicht öffenbaren Lichtkuppel aus Kunststoff. Abgesehen von Radiatoren besteht ein Kachelofen. Offener Zugang zum Vorraum mit dem Stiegenhaus. Von diesem Vorraum eine doppelflügelige Holzlastür zum Stiegenhaus mit dem Behindertenlift und rechts von der Tür ein Radiator.

Badezimmer 1:

Fußboden / Wände verflies, Decke gemalt, Kunststofffenster einflügelig, undurchsehbar, vergittert, Holztür mit Stock und dahinter liegend der Heizkörper. Eingebaut eine Fertigdu-sche mit aufschiebbarer Glaswand zum Einstieg, Waschbecken mit Armatur, Hänge-WC und ein Anschluss für die Waschmaschine.

Badezimmer 2:

Fußboden / Wände verflies, Decke gemalt, Kunststofffenster undurchsehbar, vergittert so-wie Kunststofffalttür als Zugang. Eingebaut ist eine Fertigwanne, ein Stand-WC und ein Handwaschbecken mit Armaturen, Heizkörper besteht.

Vorraum mit Stiegenhaus:

Laminatboden, Wände / Decke gemalt mit Spots, eine Lichtkuppel fix verglast und ein offe-ner Zugang zur Stiege mit einer Brüstungsmauer im Gangbereich.

Zimmer 1:

Holzboden, Wände / Decke Malerei, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Werzalitfens-terbrett, zwei Radiatoren, bei den Fenstern aufschiebbare Holzbalken.

Schrankraum:

Durchgangsöffnung zum Schlafrum, Holzboden, Wände / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett und aufschiebbarem Balken und einem Radiator.

Zimmer 2:

Holzboden, Wände / Decke gemalt, Holztür mit Stock, zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Fensterbrettern und zwei Radiatoren. Auch hier bestehen aufschiebbare Balken aus Holz und ist ein Klimagerät von Vaillant eingebaut.

Terrasse:

Angeschlossen an der Süd- und Ostseite ist eine großflächige Terrasse mit Betonplatten belegt und bestehen zur Absturzsicherung Blumenträge aus Beton. Im Bereich Wohnzimmer ist ein offener Kamin eingebaut, wo sich südseitig die großflächige Terrasse befindet. Dieser offene Kamin ist in Klinkermauerwerk errichtet.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, teilweise ist auch ein Trockenausbau ersichtlich bzw. bestehen die Dünnwände aus Gipskarton und sind die Decken mit Gipskarton verkleidet. Die Sanitärbereiche sind verflies.

Fassadengestaltung: Edelputzfassade mit Kratzputz ohne Wärmedämmverbundsystem, die Sohlbänke bestehen aus Metall. Ein Klimageräte (Außengerät) ist montiert.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt, soweit durch Augenschein feststellbar, über eine Gasanlage, welche sich im Keller befindet, über Radiatoren.

Anschlüsse: Strom-, Wasser-, Kanal- und Gasanschluss sind auf dem Grundstück vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Bau- und Erhaltungszustand und sind die Räumlichkeiten, vor allem im Erdgeschoß, größtenteils ungenutzt und zeigen massive Durchnässungen und Schimmelbildungen.

Ansonsten entspricht das Gebäude den Errichtungszeitpunkten und muss darauf hingewiesen werden, dass im Erdgeschoß unübersichtliche Raumteilungen bestehen.

2.9.2 Garagengebäude:

Soweit den Unterlagen zu entnehmen, wurde dieses Garagengebäude 2008 errichtet, ist eingeschößig, massiv erbaut und besitzt eine Doppelgarage und einen Abstellraum.

Die Doppelgarage ist über ein Tor von der Schrebergasse aus erreichbar, der Abstellraum über eine Tür vom davor liegenden Garten.

Festgehalten wird, dass aufgrund der Geländesituation zum Abstellraum eine Ausgleichsstufe aus Beton besteht.

Technische Beschreibung:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Aufgehendes Mauerwerk: Aufgrund der Wandstärken schließend Ziegelmauerwerk.

Decke: Massivdecke (Stahlbetondecke), welche zugleich die Dachkonstruktion darstellt.

Dachkonstruktion und Dachdeckung: Über der Garage besteht ein Flachdach mit Bitumenpappe gedeckt.

Fußboden: Betonboden.

Fenster, Türen, Tore: Der Zugang zum Abstellraum erfolgt über eine Metalltür mit Zarge und ist zur Belüftung ein Glasbausteinfenster eingebaut. Die Zufahrt zur Garage erfolgt über ein großflächiges Sektionaltor und besteht auch hier eine Tür mit Zarge.

Innwand- und Fassadengestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sowie die Fassadenflächen sind verputzt.

Anschlüsse: Stromanschluss ist der Garage zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Dieser ist als eher schlecht zu bezeichnen.

2.9.3 Poolanlage:

Westseitig des Gebäudes im Garten errichtet ist ein Pool mit einer Größe von ca. 3,5 m x 8 m und einer Tiefe von ca. 1,50 m.

Dieser Pool besteht aus einem Polyesterbecken mit Einstiegsstufe und ist umlaufend um das Becken ein Betonplattenbelag vorhanden.

Der gesamte Poolbereich ist überdacht, bestehend aus einer Leichtmetallkonstruktion, wo die vertikalen Wände verglast sind. Das segmentförmige Dach besteht aus einer Doppelstegverglasung.

Nordseitig des Pools sowie umlaufend vorhanden ist ein Betonplattenbelag und besteht im Bereich der Nordseite ein Technischacht mit integrierter Pooltechnik.

Inwieweit diese Pooltechnik funktionstüchtig ist, kann augenscheinlich nicht festgestellt werden. Eine Funktionsprüfung wurde nicht vorgenommen.

An den Pool anschließend befindet sich eine Terrasse mit Betonplattenbelag und einer Überdachung.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Straßenseitig besteht eine Einfriedung aus einer Stahlbetonmauer mit einem aufgesetzten Holzlattenzaun.

Der Zugang zum Haus im Erdgeschoß ist vertieft, mit Waschbeton belegt, und bestehen aufgrund der Geländesituation Flügelmauern. Es besteht ein weiterer befestigter Zugang

zum Erdgeschoß mit Flügelmauern und ist an der Rückseite dahinter liegend ein Holzzaun vorhanden und an der Südseite eine Betonmauer.

An der linken Seite ist eine Terrassenfläche vorhanden mit Betonplatten ausgelegt und bestehen aufgrund der Geländesituation zwei Flügelmauern aus Stahlbeton.

Der Zugang zum Erdgeschoß erfolgt gleichfalls über einen Waschbetonplattenbelag in einer leichten Rampenbildung und bestehen aufgrund des Geländeeinschnittes Stahlbetonflügelmauern.

Das Grundstück ist zur Gänze eingefriedet und besteht umlaufend eine Thujenhecke, mit Ausnahme zur Rückseite, wo dahinter liegend ein Holzzaun und an der Südseite eine Betonmauer vorhanden 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 berücksichtigen. Zum Vergleich sind Verkaufspreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann.

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am 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 Developergeprofit und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

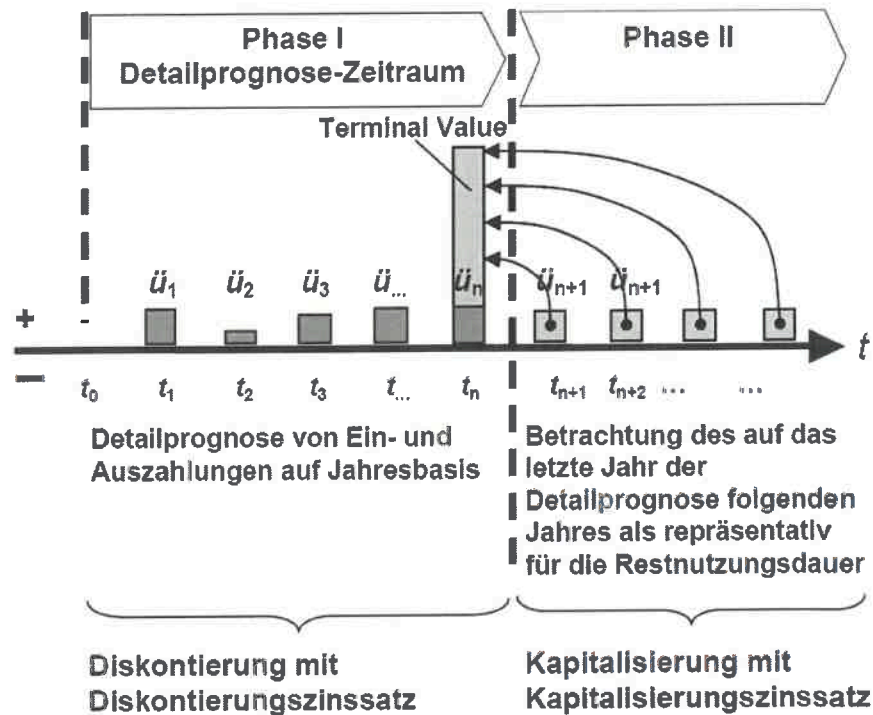
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2001/2022	20.04.2022	34058	1.332	113.000	84,83	12,0%	95,01
6306/2021	12.07.2021	34058	1.332	82.584	62,00	12,0%	69,44
3000/2023	16.06.2023	34058	786	80.000	101,78	6,0%	107,89
6216/2022	15.11.2022	34058	662	70.840	107,01	9,0%	116,64
1164/2025	14.02.2025	34058	679	40.740	60,00	3,0%	61,80
3254/2023	17.05.2023	34058	630	39.000	61,90	6,0%	65,61

1788/2021	25.01.2021	34058	630	34.020	54,00	15,0%	62,10
4636/2024	07.08.2024	34058	1.846	84.000	45,50	3,0%	46,87

MITTELWERT € / m² 78,2

GST. Nr. 6750/23 - "BW" - Bauland Wohngebiet

1.872 m² à € 78 / m² € 146.016,00

GRUNDWERT € **146.016,00**

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Stiegenhaus	2,49	x	8,45	=	21,04 m ²
Zimmer 1	5,31	x	3,63	=	19,28 m ²
	1,72	x	1,97	=	3,39 m ²
Zimmer 2	5,24	x	3,59	=	18,81 m ²
Zimmer 3	5,35	x	3,70	=	19,80 m ²
	2,62	x	1,94	=	5,08 m ²
Waschraum 1	0,75	x	2,12	=	1,59 m ²
WC / Waschraum	1,44	x	1,00	=	1,44 m ²
Küche	1,97	x	3,38	=	6,66 m ²
Dusche	0,78	x	1,92	=	1,50 m ²
Zimmer 4	3,87	x	2,38	=	9,21 m ²
	3,10	x	3,39	=	10,51 m ²
	1,95	x	1,23	=	2,40 m ²
	4,35	x	2,46	=	10,70 m ²
	3,27	x	4,24	=	13,86 m ²
Dusche	1,79	x	0,80	=	1,43 m ²
Zwischenflur und	2,33	x	1,01	=	2,35 m ²
Gangflächen	1,91	x	1,02	=	1,95 m ²
Heizraum	3,12	x	3,58	=	11,17 m ²
Flur	3,72	x	3,33	=	12,39 m ²
Abstellraum	1,01	x	2,30	=	2,32 m ²
Waschküche	0,93	x	1,30	=	1,21 m ²
Gangflächen mit Zu-	5,70	x	1,22	=	6,95 m ²
gang zum Stiegenh.	1,67	x	2,22	=	3,71 m ²
Vorraum	3,60	x	2,22	=	7,99 m ²
Waschraum	1,39	x	2,64	=	3,67 m ²

Küche	2,15	x	3,72	=	8,00 m ²
Zimmer 5	4,85	x	4,38	=	21,24 m ²
Zimmer 6	1,96	x	6,25	=	12,25 m ²
Zimmer 7	4,41	x	5,35	=	23,59 m ²
Stiegeh.m.Vorraum	3,40	x	3,10	=	10,54 m ²
				=	276,03 m ²

OG:

Wohnzimmer	6,13	x	7,50	=	45,98 m ²
	-0,88	x	2,97	=	-2,61 m ²
Küche	3,42	x	4,00	=	13,68 m ²
Vorraum	4,00	x	4,00	=	16,00 m ²
Badezimmer 1	2,39	x	2,15	=	5,14 m ²
Badezimmer 2	2,12	x	3,30	=	7,00 m ²
Vorraum m.Stiegeh.	2,23	x	7,83	=	17,46 m ²
Zimmer 1	7,75	x	3,61	=	27,98 m ²
Schrankraum	3,42	x	3,50	=	11,97 m ²
Zimmer 2	5,66	x	4,70	=	26,60 m ²
				=	169,20 m ²

Baukosten:

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

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszu-

gehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG:	276,03	x	€ 1.600,00	€	441.648,00
OG:	169,20	x	€ 2.400,00	€	406.080,00
				€	847.728,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	169.546,00
				€	1.017.274,00

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

Das Gebäude wurde ab 1968 als Wochenendhaus errichtet, bis 2008 laufend zu- und umgebaut, sodass aufgrund dieser Fakten und der entsprechenden Entwertungsliteratur ein Abschlag von 51 % vorgenommen wird.

51% von	€	1.017.274,00	-€	518.810,00
			€	498.464,00

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 Gebäudezustan-

des über den üblichen Verschleiß hinaus. Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

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

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

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

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote (schlechter Zustand)

3,50 =	33,09%	-€	164.942,00
<u>Bauzeitwert</u>		€	<u>333.522,00</u>

2.1.2. Garage:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

Garage:

Garage	=	28,09 m ²
Abstellraum	=	<u>19,61 m²</u>
	=	47,70 m ²

Baukosten:

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
Garage:	47,70	x	€ 900,00	€	42.930,00
				€	42.930,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	8.586,00
				€	51.516,00

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

50% von	€	51.516,00	-€	25.758,00
			€	25.758,00

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,50 = 33,09%	-€	8.523,00
Bauzeitwert	€	17.235,00

2.1.3. Pool m it Pooltechnik, Überdachung sowie befestigter Terrasse

mit Überdachung:

Bauzeitwert	€	34.000,00
--------------------	----------	------------------

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	15.600,00
--------------------	----------	------------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	146.016,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	333.522,00
2.1.2. Garage:	€	17.235,00
2.1.3. Pool m it Pooltechnik, Überdachung sowie befestigter Terra:	€	34.000,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	15.600,00
SACHWERT	€	546.373,00

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 aufzuwen-

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
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 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Vorgelegt wurden mir Mietverträge, welche ich dem Gutachten anschließe.

Festhalten möchte ich, dass diese Mietverträge am 01.09.2024 abgeschlossen wurden, noch dazu drei Jahre ohne Mietzahlungen aufgrund von Renovierungsarbeiten.

Inwieweit diese Mietverträge rechtskräftig sind, bedarf der Entscheidung des Gerichtes.

Nachdem ein Bewohnen im vorgefundenen Zustand meiner Auffassung nach ausgeschlossen ist, errechne ich eine fiktive Miete bezogen auf den Gebäudezustand.

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	2.265,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	27.180,00
-2,0% Verwaltungskosten		-€	544,00
-0,9% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	9.619,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	815,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0%	-€	5.841,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	10.361,00
Restnutzungsdauer i. M.:	38 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%		
Vervielfältiger:	19,37		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	200.693,00
zuzüglich Grundwert:		€	146.016,00
ERTRAGSWERT		€	346.709,00

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 2210, Gst. Nr. 6750/23, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34058 Pinkafeld, BG Oberwart, in **7423 Pinkafeld, Schrebergasse 10**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5% festgelegt mit gerundet

€ 519.000,00

(in Worten: fünfhundertneunzehntausend)

Erstrangige offene Forderungen

€

2.464,11

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

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beideter und gerichtlich-zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER' around the perimeter and 'SV' in the center. Below the stamp, the text 'GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER' is visible.

4 FOTODOKUMENTATION

umlaufende Außenaufnahmen des Wohngebäudes



Zugang zum Wohngebäude



Räumlichkeiten im Wohngebäude
Erdgeschoß
Stiegenhaus



Zimmer 1





Zimmer 2





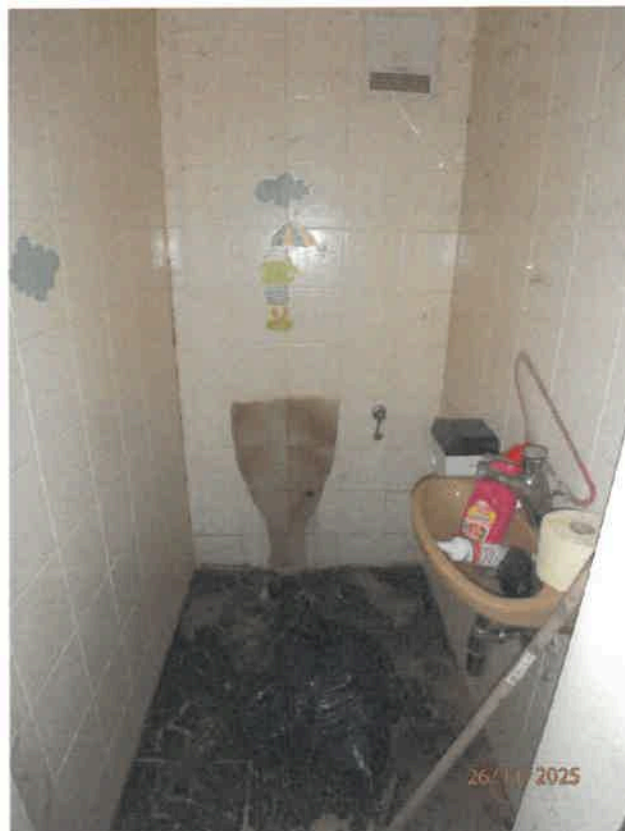
Zimmer 3



Waschraum 1



WC / Waschraum



Küche



Dusche



Zimmer 4





Dusche



Zwischenflur und Gangflächen



Heizraum







Flur





Abstellraum



Waschküche



Gangfläche mit Zugang zum Stiegenhaus



Vorraum



Waschraum



Küche



Zimmer 5



Zimmer 6



Zimmer 7



Stiegenhaus mit Vorraum





Lichthöfe





Terrassen







Obergeschoß
Wohnzimmer





Küche



Vorraum





Badezimmer 1



Badezimmer 2



Vorraum mit Stiegenhaus



Zimmer 1



Zimmer 2



Garagengebäude







Poolanlage mit Technischacht









Außenanlagen und Einfriedungen







