



Bezirksgericht Oberpullendorf
Hauptstraße 7
7350 Oberpullendorf

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 15.07.2026/nb
Unser Zeichen: 535/26

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1961, Gst. Nr. 2813/8 mit dem darauf befindlichen Haus 1, KG 33043 Oberpullendorf, BG Oberpullendorf, in **7350 Oberpullendorf, Am Schlossberg 5/1.**

Auftraggeber: Bezirksgericht Oberpullendorf
Geschäftszahl **9 E 10/23y**

Betreibende Partei: BKS Bank AG
St. Veiter Ring 43, 9020 Klagenfurt

Vertreter: Mag. Wolfgang Dlaska, Rechtsanwalt
Joanneumring 11/IV, 8010 Graz

1. Verpflichtete Partei: Muharrem BUNJAKU
Am Schlossberg 5, 7350 Oberpullendorf

2. Verpflichtete Partei: Nazife BUNJAKU
Am Schlossberg 5, 7350 Oberpullendorf

Stichtag: 21.05.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 300.426,73 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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

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

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	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:	10
2.4	Kontaminierung:	11
2.5	Lärminformation:	13
2.6	Radonkarte:	15
2.7	Maße:	16
2.8	Ver- und Entsorgungsleitungen:	16
2.9	Infrastruktur:	16
2.10	Nutzung:	16
2.11	Gebäudebeschreibung:	17
2.11.1	Wohngebäude:	17
2.12	Außenanlagen und Einfriedungen:	22
3	BEWERTUNG	24
3.1	Wertermittlung:	36
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	52
5	FOTODOKUMENTATION	53

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 1961, Gst. Nr. 2813/8 mit dem darauf befindlichen Haus 1, KG 33043 Oberpullendorf, BG Oberpullendorf, in **7350 Oberpullendorf, Am Schlossberg 5/1** beträgt

€ 465.000,00

Wert des Zubehörs

€ 8.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 1.362,77

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 08.04.2026 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 21.05.2026.

Anwesende Personen:

- Gerichtsvollzieher Stockinger
- 2. Verpflichtete Partei Fr. Bunjaku

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 1961

Katastralgemeinde 33043 Oberpullendorf

Anteil 261/1016

BLNr. 4

Einlagezahl 1961

Katastralgemeinde 33043 Oberpullendorf

Anteil 261/1016

BLNr. 5

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsatzzug.
4. Einreichplan zur Errichtung eines Doppelhauses vom Oktober 2018.
5. Auszug Energieausweis vom 09.11.2018.
6. Baubewilligung vom 21.12.2018 mit der Zahl 030/B&B-2018.
7. Rauchfangbefund, Schreiben betreffend Überprüfung der Heizungs- und Sanitärinstallationen, Übergabeprotokoll etc.
8. Fertigstellungsanzeige/Schlußüberprüfung/Benützungsfreigabe vom 21.08.2020.
9. Nutzwertgutachten.
10. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
11. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
12. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
13. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
14. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
15. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
16. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
17. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
18. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
19. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
20. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
21. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
22. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
23. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
24. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.

25. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
26. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
27. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
28. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
29. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
30. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
31. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
32. Zeitschrift „Sachverständige“.
33. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
34. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
35. „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:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33043 Oberpullendorf EINLAGEZAHL 1961
 BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

.....
 Letzte TX 3650/2025
 WOHNUNGSEIGENTUM

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2813/8	G GST-Fläche	*	892
	Bauf.(10)	243	
	Gärten(10)	649	Am Schlossberg 5

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

..... A2

1 a 3258/2018 Eröffnung der Einlage für Gst 2813/8 aus EZ 6
 B

4 ANTEIL: 261/1016
 Nazife Bunjaku
 GEB: 1988-01-17 ADR: Am Schlossberg 5/2, Oberpullendorf 7350
 a 3258/2018 Kaufvertrag 2018-07-24 Eigentumsrecht
 c 2500/2019 Wohnungseigentum an Haus 1
 d 2500/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 e gelöscht

5 ANTEIL: 261/1016
 Muharrem Bunjaku
 GEB: 1982-10-27 ADR: Am Schlossberg 5/2, Oberpullendorf 7350
 a 3258/2018 Kaufvertrag 2018-07-24 Eigentumsrecht
 c 2500/2019 Wohnungseigentum an Haus 1
 d 2500/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
 e gelöscht

7 ANTEIL: 247/508
 Daniel Varga
 GEB: 1985-07-12 ADR: Hauptstraße 146, Nikitsch 7302
 a 2500/2019 Wohnungseigentum an Haus 2
 b 3207/2020 Kaufvertrag 2019-10-25 Eigentumsrecht
 C

1 a 3258/2018
 WIEDERKAUFSRECHT
 gem. Punkt 5. a) Kaufvertrag 2018-07-24 für
 Stadtgemeinde Oberpullendorf

2 a 2500/2019 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
 gem § 32 WEG 2002 gem. Punkt V. Wohnungseigentumsvertrag
 2019-07-26

5 auf Anteil E-LNR 4 5
 a 3038/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-06-04
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 356.000,--
 für BKS Bank AG (FN 91810a)

c 1731/2023 Klage (LG Eisenstadt, 27 Cg 53/23x)
d 2955/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 10a
(9 E 10/23y)

6 auf Anteil B-LNR 4 5
a 3107/2020 Pfandurkunde 2020-10-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--
für Raiffeisenbank Burgenland Mitte eGen (FN 124617k)
b gelöscht

7 auf Anteil B-LNR 7
a 3207/2020 Pfandurkunde 2019-10-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband
eGen (FN 121834v)
b gelöscht

10 auf Anteil B-LNR 4 5
a 2955/2023 IM RANG 3038/2020 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 300.426,73
Kosten EUR 11.471,78
4,75 % Z aus EUR 298.318,72 ab 2023-05-17
4,9 % Z aus EUR 298.318,72 ab 2023-05-17
12,5 % Z aus EUR 2.108,01 ab 2023-05-17
4,9 % Z aus EUR 2.108,01 ab 2023-05-17
Antragskosten EUR 2.717,09 für
BKS Bank AG (FN 91810s)
(9 E 10/23y)

12 auf Anteil B-LNR 4 5
a 2802/2025 Exekutionsantrag 2025-09-10, Exekutionsbewilligung
2025-12-04
PFANDRECHT vollstr. EUR 727,68
samt 4% Z aus EUR 727,28 seit 2018-03-14,
Kosten EUR 253,38, Antragskosten EUR 95,--
für Dr. Rudolf Schaller geb 1957-11-14 (5 E 1700/25a)

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

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

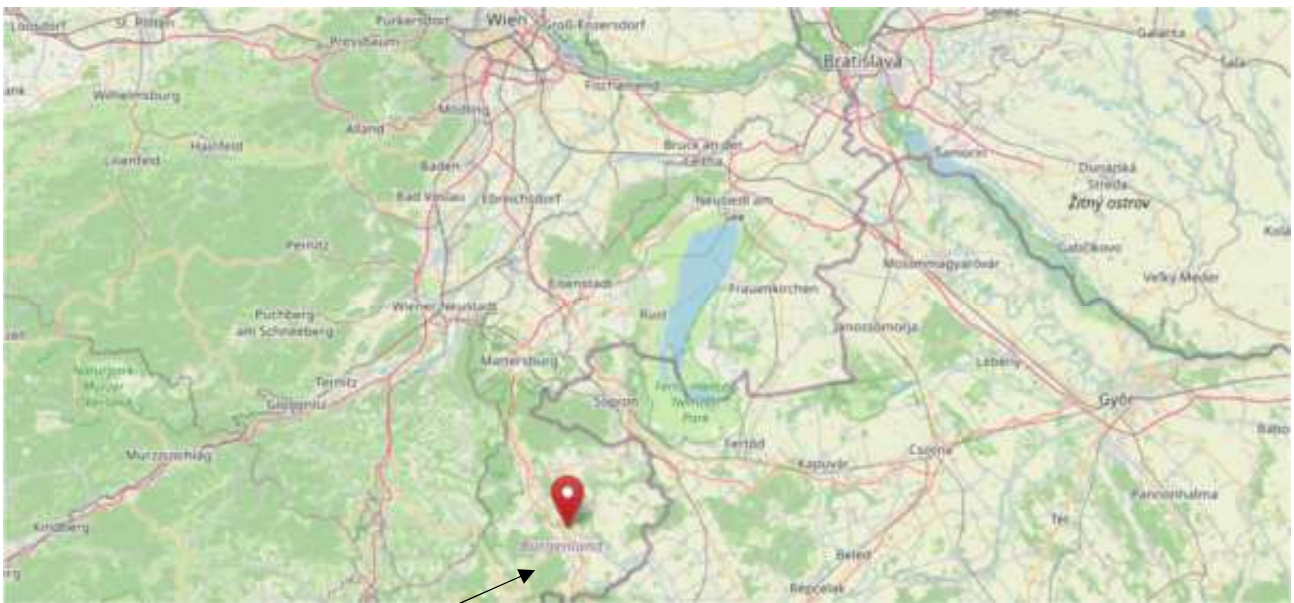
Anmerkung:

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:

Das Grundstück 2813/8 mit den zwei aneinander gebauten Einfamilienhäusern liegen am Stadtrand von Oberpullendorf, auf einer Anhöhe gelegen mit relativ schönem Fernblick. Es handelt sich in diesem Bereich um eine gute Wohnlage. Das Grundstück stellt eine Eckparzelle dar mit der Straße „Am Schlossberg“ befindlich, welche Straße als Sackgasse sowohl westseitig als auch südseitig vom Haus endet. In unmittelbarer Nähe ostseitig führt die ÖBB-Bahn Deutschkreutz-Oberloisdorf vorbei. Die Lage des Grundstückes ist nach Osten hin geneigt, die umliegenden Grundstücke sind, soweit ersichtlich und recherchiert mit durchwegs neuen Einfamilienhäusern bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Burgenland-Ausdruck zu entnehmen, ist das Grundstück zur Gänze 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) Ablagerungen 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 eine Datenbank über Ablagerungen, 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):

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

Die Veröffentlichung der oben angeführten Flächen (Ablagerungen, 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



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 Lärminformation:

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

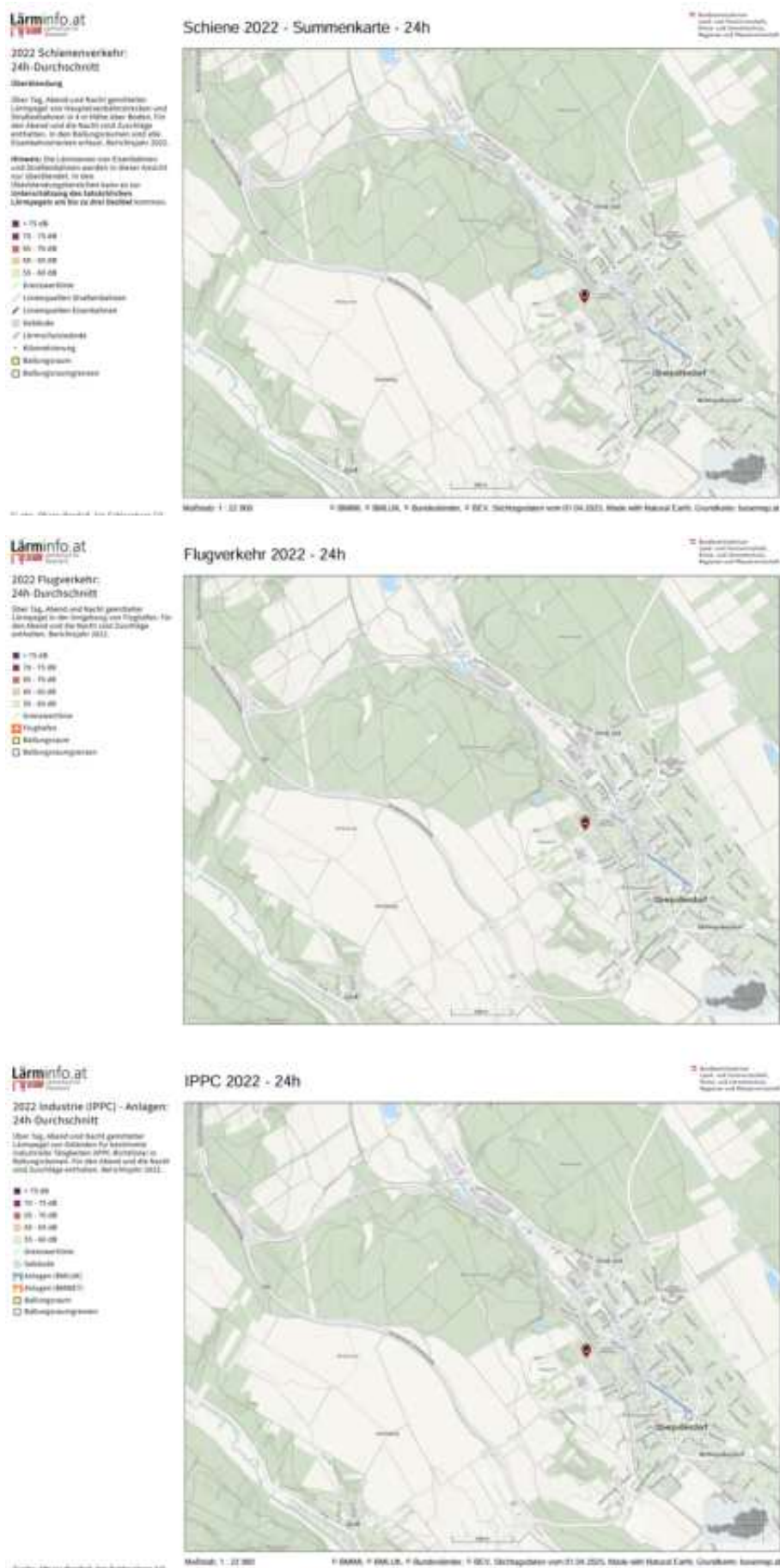
Für den Lärm von Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie in den Ballungsräumen auch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) stehen verschiedene Karten zur Verfügung

- 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.

Für den Straßenverkehr sind in ca. 0,5 bis 1 km Entfernung Beeinträchtigungen über 55dB verzeichnet. Angeschlossen wird als Übersicht die Lärmkarte für Straßenverkehr (Autobahnen und Schnellstraßen sowie Landesstraßen).





2.6 Radonkarte:

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



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab. Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nichtdrückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

2.7 Maße:

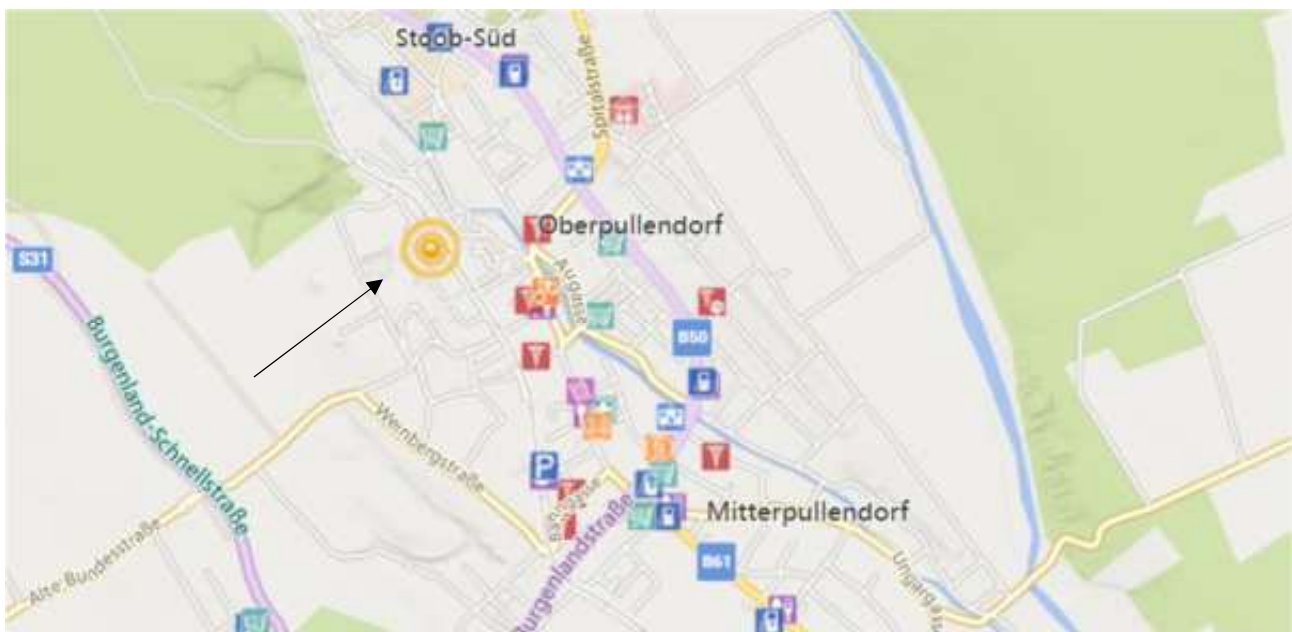
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura gemessen.

2.8 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist als zur Gänze aufgeschlossen zu bezeichnen, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden und dem Wohnhaus zugeleitet.

2.9 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte sowie öffentliche Haltestellen sind in Oberpullendorf vorhanden.



2.10 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.11 Gebäudebeschreibung:

2.11.1 Wohngebäude:

Wie dem Grundbuchsatzug zu entnehmen, wurde das Grundstück 2018 angekauft und wurde, wie von der Verpflichteten angegeben bzw. wie dem Einreichplan und der Baubewilligung zu entnehmen, 2018 mit der Errichtung des Hauses begonnen. Die Fertigstellung erfolgte 2020, wie der Fertigstellungsanzeige zu entnehmen. Eine Benützungsbewilligung liegt mir nicht vor.

Auf diesem Grundstück wurden zwei Einfamilienhäuser aneinandergereiht hergestellt. Im nordseitigen Bereich des Grundstückes befindet sich das Einfamilienhaus von Daniel Varga, im südseitigen Bereich das Haus der Verpflichteten.

Das Gebäude ist in Massivbauweise, dreigeschossig ausgeführt, bestehend aus Keller-, Erd- und Obergeschoss. Es besitzt gegliederte architektonisch gut gestaltete Figuration mit angeschlossenen Terrassen zur Ostseite.

Im Obergeschoss besteht der Schlaftteil des Hauses mit Kinderzimmer 1, Badezimmer, WC, Kinderzimmer 2, Schlafzimmer 1, Schlafzimmer 2 sowie Vorraum mit Gangflächen mit Stiege zum Erdgeschoss. Diesem Obergeschoss ist über die gesamte Gebäudelänge eine großflächige Terrasse nach Osten hin angeschlossen.

Im Erdgeschoss vorhanden ist der Wohnbereich mit Wohnen/Küche/Essen, Vorraum, WC sowie Abstellraum/Schleuse. Diesem Wohnbereich mit der Schleuse ist zur Nordseite hin eine Garage angeschlossen und besteht auch beim Erdgeschoss eine Terrasse zur Ostseite.

Aufgrund der Hanglage ist der Keller straßenseitig – westseitig unter Niveau und ostseitig zur Gänze über Niveau und sind daher vorhanden ein großflächiger Aufenthaltsraum zur Gartenseite mit einem Technikraum.

Die Aufschließung und Erreichung der Liegenschaft und vom Einfamilienhaus erfolgt von der Westseite über die vorbeiführende Ortsstraße und sind Zugang und Zufahrt von dieser

Straße aus gegeben. Die Geschosse untereinander sind über eine Stiege miteinander verbunden. Im Kellergeschoss besteht auch ein Ausgang vom Aufenthaltsraum zu einer anschließenden Terrasse mit Gartenfläche.

Technischer Bericht – soweit den Unterlagen zu entnehmen, angegeben und ersichtlich:

Fundierung: Stahlbetonplatte.

Kellermauerwerk: Laut Angabe Ortbetonmauerwerk.

Decken über dem Keller: Massivdecke mit ebener Untersicht.

Aufgehendes Mauerwerk im Erd- und Obergeschoss: Laut Angabe Ziegelmauerwerk.

Decke über Erd- und Obergeschoss: Massivdecken mit ebenen Untersichten, sodass die Decke über dem Obergeschoss zugleich die Dachkonstruktion darstellt, nachdem ein Flachdach vorhanden ist.

Dachdeckung: Laut Angabe besteht eine Folieneindeckung, sodass eine Attikaausbildung hergestellt ist. Ein Blitzschutz besteht.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind, soweit angegeben, an das Kanalsystem angeschlossen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Obergeschoss:

Kinderzimmer 1:

Holzboden, Wände/Decke gemalt, Holztüre mit Stock als Zugang, die Belichtung über ein zweiteiliges Kunststofffenster mit Kunststeinfensterbrett und einer Außenrollo.

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, Decke gemalt, Holztüre mit Stock als Zugang, Eckfenster dreiteilig aus Kunststoff, flach, mit Außenrollos, zusätzlich zur Fußbodenheizung besteht ein Röhrenheizkörper elektrisch aufheizbar. An Einrichtungsgegenständen Liegenwanne, Doppelwaschbecken und Dusche mit jeweils Armaturen, bei der Dusche eine Spritzschutzwand aus Glas und eine Schwallbrause montiert.

WC:

Fußboden/Wände verflies, Decke gemalt, Kunststofffenster kleinformatig, Holztüre mit Stock und Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert.

Kinderzimmer 2:

Holzboden, Malerei Wände/Decke, Holztüre mit Stock, zweiflügeliges Kunststofffenster mit Außenrollo und Kunststeinfensterbrett.

Die Kunststofffenster besitzen Alu-Außenschalen sowie elektrisch gesteuerte Außenrollos. Abgesehen von den Fenstern im WC und Badezimmer, bestehen auch mechanische Lüftungen.

Schlafzimmer 1:

Holzboden, Wände/Decke Malerei, Holztüre mit Stock, zweiflügelige Kunststofftüre zur Terrasse mit einer Außenrollo.

Schlafzimmer 2:

Holzboden, Wände/Decke Malerei, zweiflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett und Rollo sowie eine großflächige Kunststofftüre zur Terrasse mit Rollo, der Zugang auch hier über eine Holztüre mit Stock.

Vorraum und Gangflächen mit Stiege zum Erdgeschoss:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, zur Stiege hin eine Brüstungsmauer als Absturzsicherung, von dieser Gangfläche eine einläufige Holzstiege verfließt mit Beleuchtungskörper im Bereich der Stiege. Verteiler von der Fußbodenheizung ersichtlich.

Terrasse:

Betonplattenbelag, zur Absturzsicherung ein Geländer Niro-Steher, Niro-Handlauf mit Glasausfachung.

Erdgeschoss:

Wohnen/Küche/Essen:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, zur Straßenseite ein Eckportal (Fenster) fixverglast mit einer einflügeligen Türe zur Terrasse, außenliegend befinden sich Raffstore. Im Bereich Essraum ein einflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett und Raffstore und zur Terrasse gartenseitig eine doppel Flügelige und eine einflügelige Kunststofftüre mit Raffstore versehen. Eingebaut ein offener Kamin mit Glastüre und der Putztüre im Bereich vom Kamin.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, Eingangstüre aus Leichtmetall verglast mit zylindrischem Schloss und Sicherheitsverriegelung, der Zugang zum Bereich Essen/Wohnen/Küche über eine Schiebetüre aus Glas.

Die Fenster besitzen überwiegend Raffstores, elektrisch bedienbar. Die Fenster und Außentüren besitzen auch hier Alu-Außenschalen. Abgesehen von den Fenstern im WC und Badezimmer, bestehen auch mechanische Lüftungen.

WC:

Fußboden/Wände verflies, Decke gemalt, Kunststofffenster kleinformatig undurchsehbar, Holztüre mit Stock. Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert und einem Handwaschbecken.

Abstellraum/Schleuse:

Fliesenboden, Wände/Decke Malerei, Brandschutztüre zur Garage und Holztüre mit Stock zum Wohnbereich.

Garage:

Beschichteter Betonboden, Wände/Decke Malerei (leichte horizontale Risse erkennbar), Kunststofffenster kleinformatig mit Fensterbrett und Sektionaltor mit Funksteuerung.

Terrasse:

Durch die darüberliegenden Terrassen überdacht, Betonplattenbelag, Geländer Niro-Steher mit Niro-Handlauf und Glasausfachung.

Stiege EG/KG:

Der Zugang vom Vorraum über eine Holztüre mit Stock, auch hier besteht eine Betonstiege mit Niro-Handlauf und Geländer aus Metall, im Podestbereich der Verteiler von der Fußbodenheizung.

Kellergeschoss:Technikraum:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, Kunststofffenster kleinformatig und Brandschutztüre als Zugang. Eingebaut ist die Steuerung von der Luftwärmepumpe. Es handelt sich um eine Viessmann-Anlage. Daneben liegend befindet sich der Boiler 250 l sowie eingebaut der E-Zähler/Hauptzähler mit automatischer Absicherung und FI. Weiters vorhanden ein Niro-Waschbecken mit Armatur und der Anschluss für die Waschmaschine. Starkstromsteckdose besteht.

Aufenthaltsraum:

Fliesenboden, Wände/Decke gemalt, zu einer Terrasse hin ein doppelflügelige Kunststofftüre ohne Rollo, auch hier eine Fußbodenheizung vorhanden.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, die Sanitär-bereiche verflies.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb und beträgt die Dämmstärke, laut Angabe, 20 cm. Die Sohlbänke bestehen aus Metall. Im Eingangsbereich ist eine Sprechanlage vorhanden.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt zur Gänze über eine Luftwärmepumpe und besteht im gesamten Haus, laut Angabe, eine Fußbodenheizung (auch im Keller). Zusätzlich ist im Badezimmer ein Röhrenheizkörper, welcher elektrisch aufheizbar ist, eingebaut. Im Wohnzimmer des Erdgeschosses besteht zusätzlich ein offener Kamin.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem Top-Zustand. Es erscheint im gesamten gepflegt und, abgesehen von nur geringfügigen Abnutzungsschäden, sind augenscheinlich keine Mängel und Schäden erkennbar.

2.12 Außenanlagen und Einfriedungen:

Im Kellergeschoss ostseitig schließt an den Aufenthaltsraum eine Terrasse an, welche mit Verbundsteinplatten belegt ist. Der restliche Bereich ostseitig ist begrünt und stellt eine Gartenflächen dar mit einem Sichtschutz zum Nachbargebäude von Daniel Varga. Um das Gebäude besteht ein Traufenpflaster aus Kies mit einem Randleistenabschluss.

Aufgrund der Hanglage besteht ostseitig eine Stützmauer – Einfriedungsmauer mit einem Stabgitterzaun. Gleichfalls ist eine Einfriedungsmauer abgestuft, zugleich als Stützmauer, hergestellt mit einem Stabgitterzaun zur Südseite vorhanden.

Straßenseitig besteht ein Sockel- und Pfeilermauerwerk in Sichtausführung mit einer Betonabdeckung und einem Aluzaun in Lamellenform. Die gesamte Vorgartenfläche ist, abgesehen von Zugängen und Zufahrten, begrünt und sind Beleuchtungskörper ersichtlich.

Der Zugang und die Zufahrt zum Haus sind mit Verbundsteinplatten ausgelegt. Ein Tor und eine Eingangstür bestehen nicht. Aufgrund der Gebäudekonstruktion ist im Bereich der Zufahrt eine Überdachung als Art Carport ausgeführt und ist die Decke über dem Erdgeschoss auf einer Säule gestützt.

In diesem Bereich ist eine Glaswand dem Sockelmauerwerk aufgesetzt, undurchsehbar, zum Nachbarobjekt.

Im Bereich der Küche ist dem Erdgeschoss eine Terrasse vorgelagert, mit einem Betonplattenbelag, gleichfalls mit Nirostehern und Nirohandlauf und einer Glasausfachung.

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 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 Mietertragnisse 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 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 öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro 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 Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

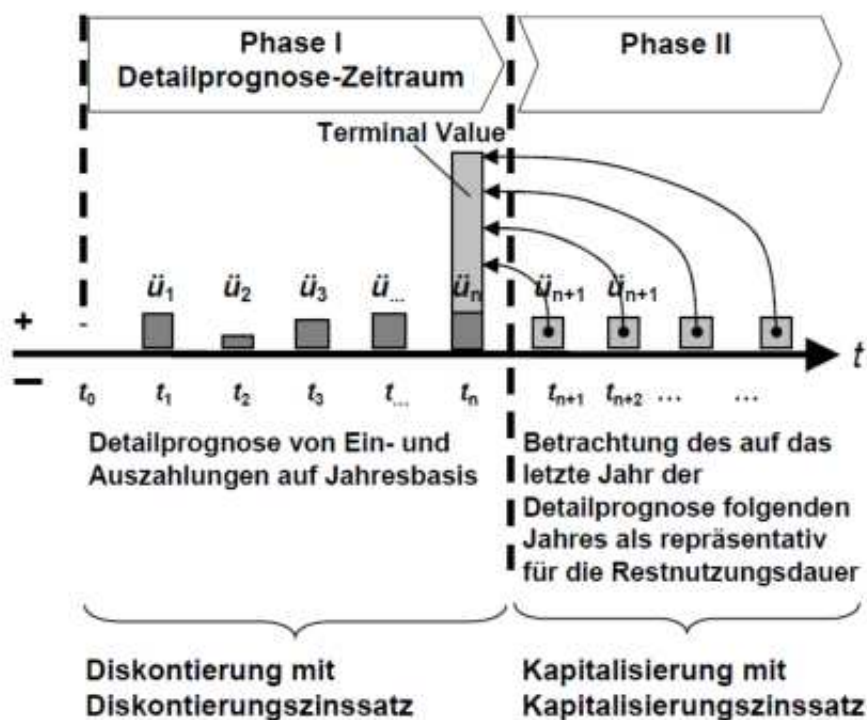
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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 KAPITALISIERUNGSSINSSATZ 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 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:

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.
1913/2024	2024	33043	1 098	40 626	37,00	6,0%	39,22
325/2022	2022	33043	974	36 038	37,00	12,0%	41,44
2641/2022	2022	33043	889	32 893	37,00	12,0%	41,44
4362/2021	2021	33043	851	31 487	37,00	15,0%	42,55
1844/2021	2021	33043	973	36 001	37,00	15,0%	42,55
2146/2025	2025	33043	973	36 001	37,00	3,0%	38,11

694/2022	2021	33043	858	31 746	37,00	15,0%	42,55
776/2021	2021	33043	2 077	180 000	86,66	15,0%	99,66
1179/2024	2024	33043	1 090	77 029	70,67	6,0%	74,91
1179/2024	2024	33043	1 259	88 971	70,67	6,0%	74,91

MITTELWERT € / m² 53,7

GST. 2813/8

892 m² à € 54 / m² € 48 168,00

GRUNDWERT € 48 168,00

522 / 1016 € 24 748,00

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 Naturmaß:

KG:

Technikraum	2,78	x	4,70	=	13,07 m ²
Aufenthaltsraum	4,69	x	5,70	=	26,73 m ²
	2,52	x	3,31	=	8,34 m ²
	4,66	x	1,31	=	6,10 m ²
				=	54,24 m ²

EG:

Wohnen/Küche/Essen	4,68	x	9,84	=	46,05 m ²
	1,20	x	1,94	=	2,33 m ²
Vorraum	2,34	x	2,28	=	5,34 m ²
WC	2,05	x	1,16	=	2,38 m ²
Abstellraum/Schleuse	1,21	x	3,95	=	4,78 m ²
				=	60,88 m ²

Terrasse	1,90	x	7,62	=	14,48 m ²
----------	------	---	------	---	----------------------

Garage	3,03	x	6,15	=	18,63 m ²
--------	------	---	------	---	----------------------

OG:

Kinderzimmer 1	3,15	x	4,77	=	15,03 m ²
Badezimmer	2,35	x	4,30	=	10,11 m ²
WC	2,42	x	1,23	=	2,98 m ²
Kinderzimmer 2	3,37	x	3,99	=	13,45 m ²
Schlafzimmer 1	3,37	x	3,88	=	13,08 m ²
Schlafzimmer 2	4,70	x	3,16	=	14,85 m ²

Vorraum u. Gangfläche	2,34	x	1,45	=	3,39 m ²
	4,95	x	1,70	=	8,42 m ²
	1,10	x	1,26	=	1,39 m ²
				=	82,70 m ²
Terrasse	2,57	x	10,98	=	28,22 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, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
KG					
ausgebaut:	54,24	x	€ 1 645,00	€	89 225,00
EG:	60,88	x	€ 2 355,00	€	143 372,00
Terr.:	14,48	x	€ 920,00	€	13 322,00
Garage:	18,63	x	€ 1 095,00	€	20 400,00
OG:	82,70	x	€ 2 355,00	€	194 759,00
Terr.:	28,22	x	€ 920,00	€	25 962,00
				€	487 040,00
				€	97 408,00
				€	584 448,00

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.).

Bestandsdauer: 6 Jahre

Lebensdauer: 60 Jahre

lineare Entwertung: 10 %

degressive Entwertung: 5 %

15% von	€	584 448,00	-€	87 667,00
			€	496 781,00

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

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

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

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

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,25 =	4,78%	–€	23 746,00
Bauzeitwert		€	473 035,00

2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	18 500,00
-------------	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert - Anteil:	€	24 748,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	473 035,00
2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	18 500,00
SACHWERT	€	516 283,00

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 Erträge zu Grunde zu legen.

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile 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, 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 Gesamt-Lebensdauer 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
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:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	1 895,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	22 740,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	455,00
-0,7% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	4 091,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	682,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	990,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	16 522,00
Restnutzungsdauer i. M.:	54 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	21,99	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	363 319,00
zuzüglich Grundwert-Anteil:	€	24 748,00
ERTRAGSWERT	€	388 067,00

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 1961, Gst. Nr. 2813/8 mit dem darauf befindlichen Haus 1, KG 33043 Oberpullendorf, BG Oberpullendorf, in 7350 Oberpullendorf, Am Schlossberg 5/1

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

€ 465 000,00

(in Worten: vierhundertfünfundsechzigtausend)

Erstrangige offene Forderungen

€

1 362,77

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige

The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular official stamp. The stamp contains the text 'Allgemein beeid. und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'BAUMISTER Ing. Werner BAYER' in the center. The signature is a cursive script.

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Küche:

Ein Anrichtebereich mit neun ausziehbaren Laden, einer Arbeitsplatte und dem integrierten Ceranfeld mit vier Kochplatten von Benko, ein Küchenverbau in L-Form, im Unterteil vierteil mit Arbeitsplatte, im Oberteil darüberliegend fünfteilig, danach angebaut ein Hochschrank mit Laden und Türen samt integrierten Mikro und Backrohr sowie Kühlschrank, Gefrierschrank und Apothekerschrank.



Verkehrswert

€ 8.000,00

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

5 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen des Hauses.





Obergeschoss.

Kinderzimmer 1.



Badezimmer.



WC.



Kinderzimmer 2.



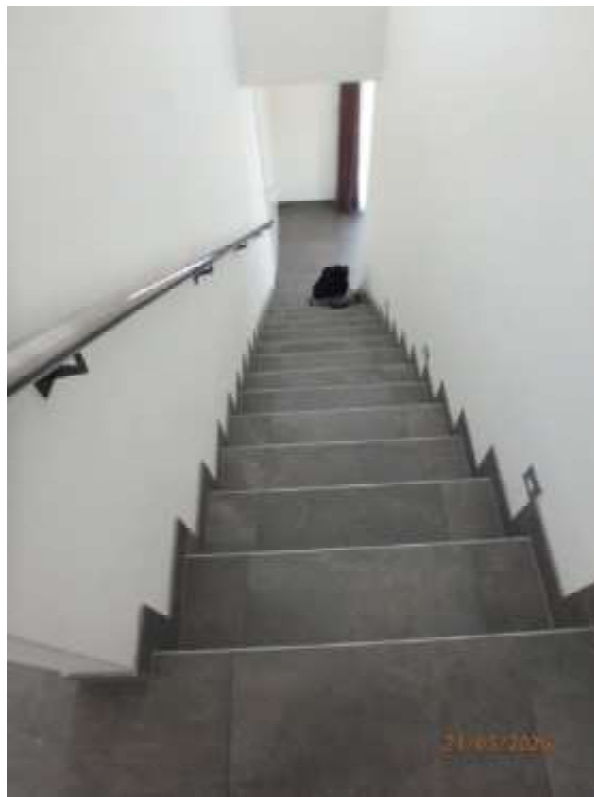
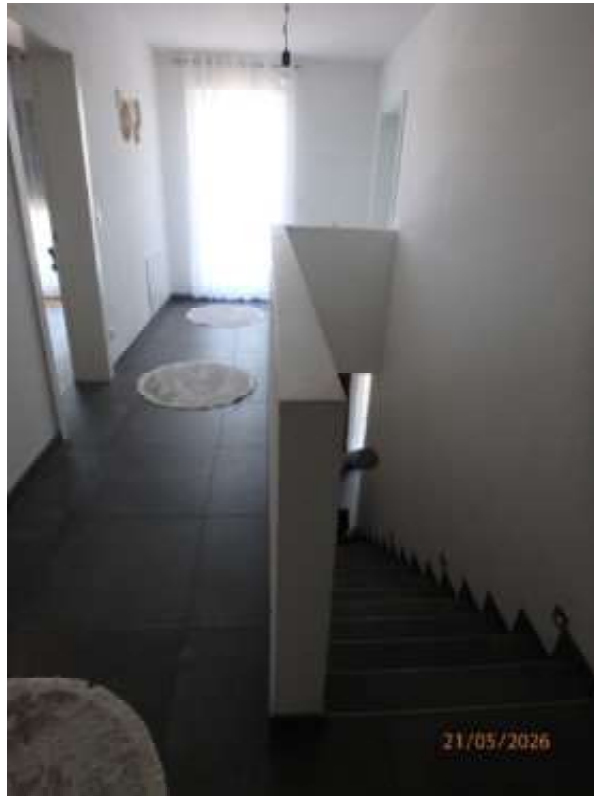
Schlafzimmer 1.



Schlafzimmer 2.



Vorraum und Gangfläche mit Stiege in das Erdgeschoss.





Terrasse.





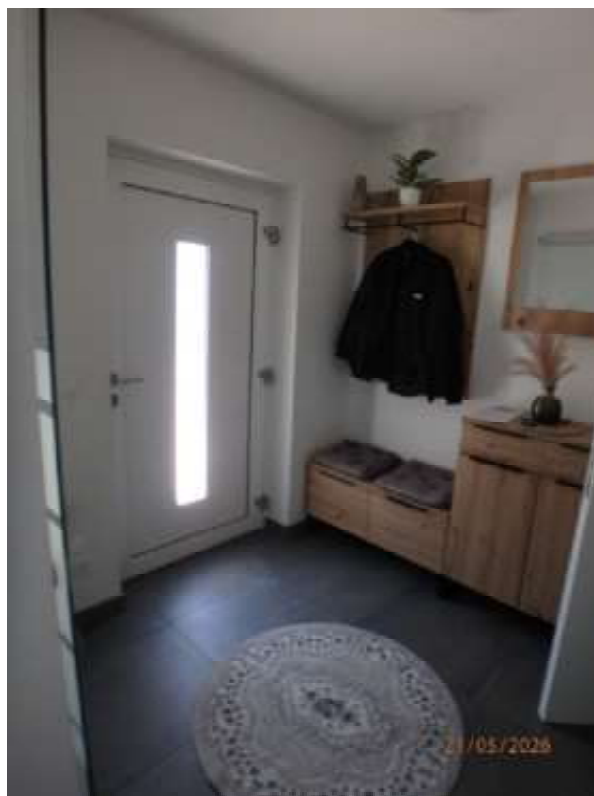
Erdgeschoss.

Wohnen/Küche/Essen.





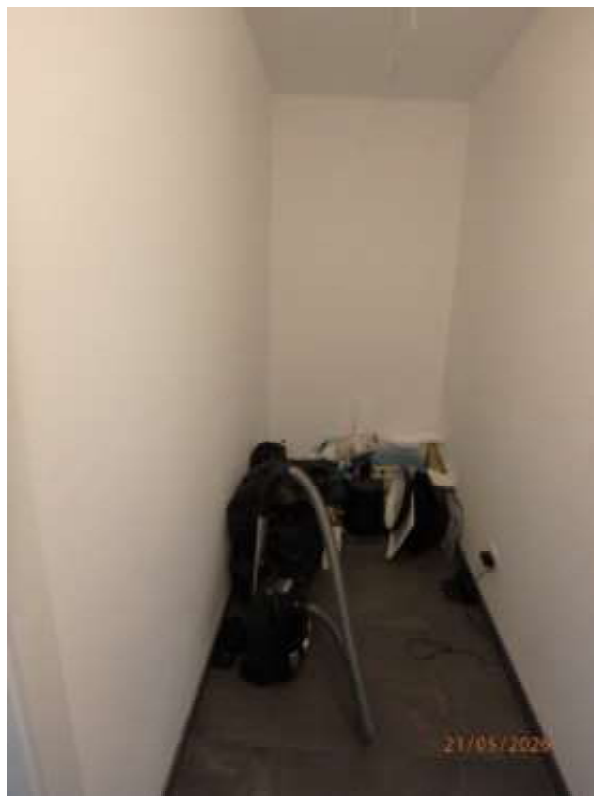
Vorraum.



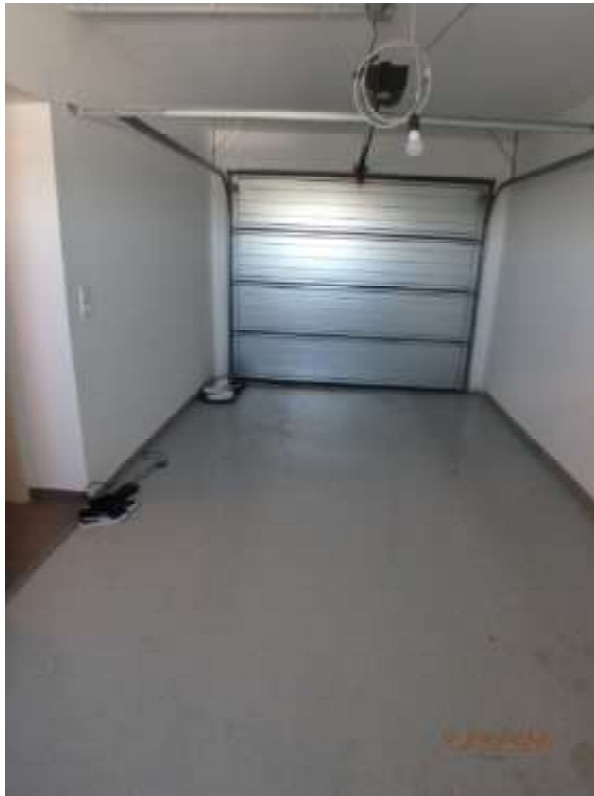
WC.



Abstellraum/Schleuse.



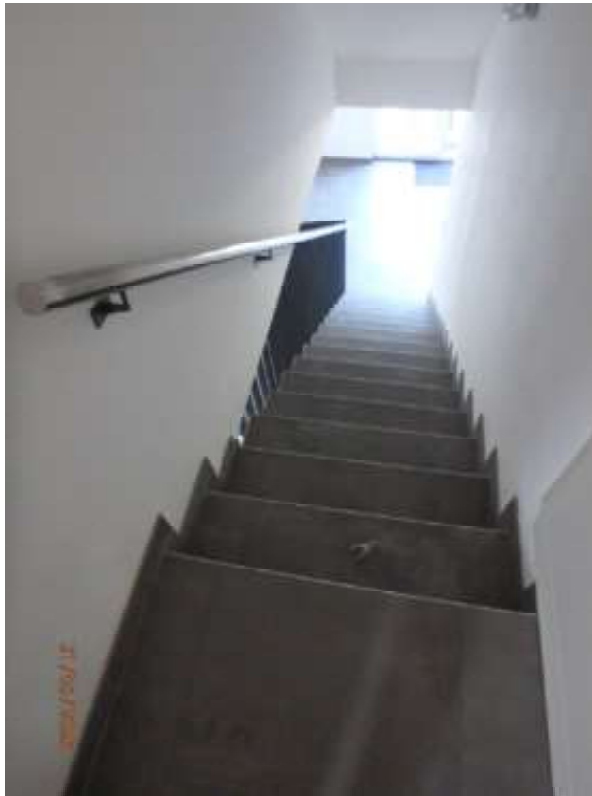
Garage.



Terrasse.



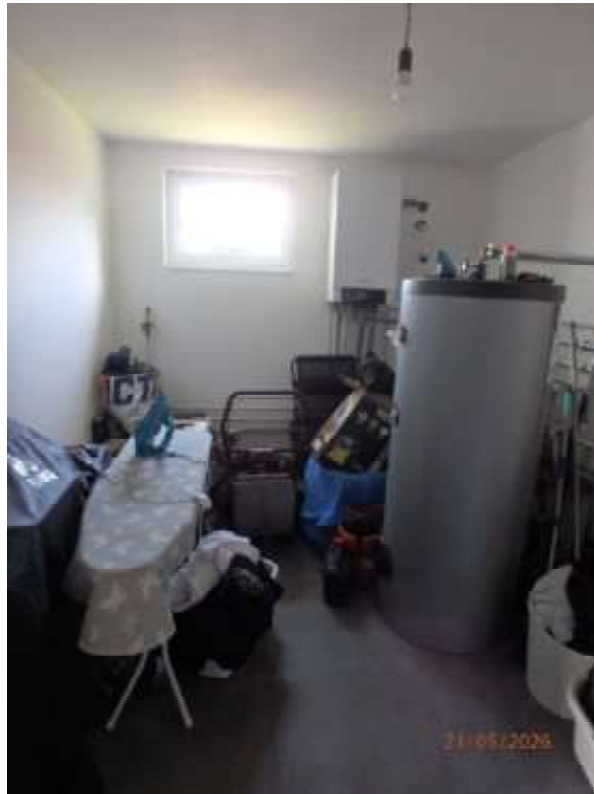
Stiege EG/KG.

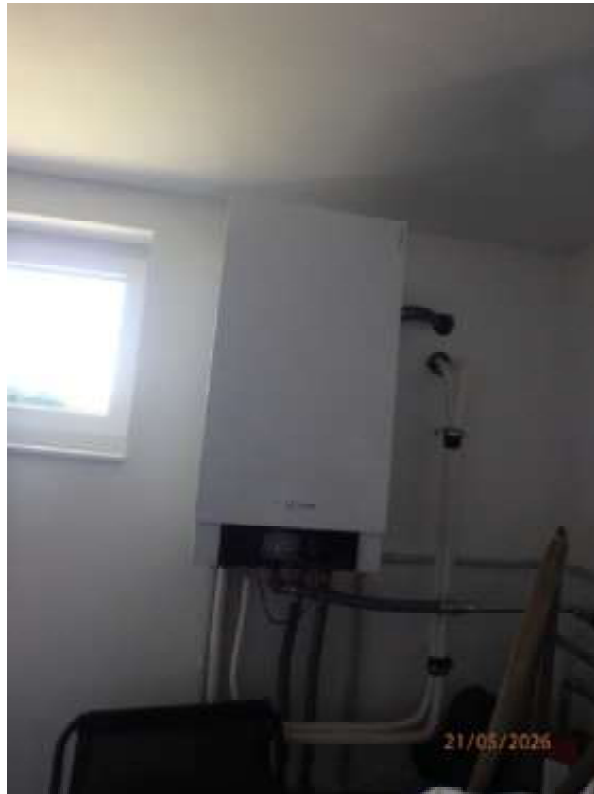


Kellergeschoss.

Technikraum.







Aufenthaltsraum.



Gartenfläche und Terrasse.





Zufahrt und befestigte Flächen.



Art Carport.



Einfriedung.

