



Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 21.01.2026/ub
Unser Zeichen: 250002019

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 583, Gst. Nr. 163/1 und 164/11, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 23142 Schottwien, BG Neunkirchen, in **2641 Schottwien, Himmelreichstraße 7**

Auftraggeber: BG Neunkirchen, Geschäftszahl 9 E 28/25 p

Betreibende Partei: Wolfgang Denzel Auto AG, FN 329075i
1030 Wien, Erdbergstraße 189-193

Vertreter: Schubert Rechtsanwälte GmbH
1030 Wien, Reisnerstraße 40

Verpflichtete Partei: Ing. Peter Maierhofer, geb. 25.08.1962, Angestellter
2641 Schottwien, Himmelreichstraße 7

Stichtag: 29.10.2025, 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 9.000,58 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	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	10
2.4	Kontaminierung:	11
2.5	Maße:	13
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	13
2.7	Infrastruktur:	13
2.8	Nutzung:	14
2.9	Gebäudebeschreibung:	14
2.9.1	Wohngebäude:	14
2.9.2	Carport:	21
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	22
3	BEWERTUNG	23
3.1	Wertermittlung:	35
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	52
5	FOTODOKUMENTATION	54
6	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES GRUNDSTÜCKS NR. 163/1, KG 23142 SCHOTTWIEN	77

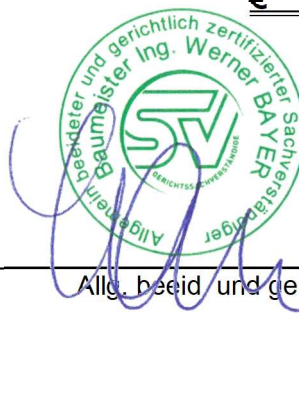
Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 583, Gst. Nr. 164/11, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 23142 Schottwien, BG Neunkirchen, in **2641 Schottwien, Himmelreichstraße 7**, beträgt

€ 595.000,00

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 583, Gst. Nr. 163/1, KG 23142 Schottwien, BG Neunkirchen, in **2641 Schottwien**, beträgt

€ 4.795,00

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 29.10.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 09:30 Uhr

Ende: 10:21 Uhr

Anwesende Personen:

- Ing. Peter Maierhofer, verpflichtete Partei
- RA Dr. Kurt Lechner für den Betreibendenvertreter

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Der Sachverständige erhält mit dg. Beschluss vom 25.09.2025 den Auftrag, die Schätzung der Liegenschaft

EZ 583, KG 23142 Schottwien

durchzuführen.

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. Baubeschreibung vom 14.03.1987.
5. Einreichplan zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses vom März 1987.
6. Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Schottwien zur Zahl 322/5/87 vom 31.03.1987.
7. Ausführungs- und Fertigstellungsmeldung vom 13.05.2004.
8. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
9. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
10. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
11. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
12. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
13. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
14. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
17. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
18. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
19. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
20. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
21. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
22. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
23. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
24. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
25. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
26. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
27. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
28. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
29. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.

30. Zeitschrift „Sachverständige“.
31. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
32. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
33. „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 Neubewertung 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

R71705 - 757 - 13/03

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23142 Schottwien
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

EINLAGEZAHL 583

Letzte TZ 4392/2023

Plombe 4027/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
163/1		Wald(10)	*	2967
164/11		GST-Fläche	*	4352
		Bauf.(10)		223
		Gärten(10)		1290
		Wald(10)		2266
		Sonst(10)		573
GESAMTFLÄCHE				7319

Himmelreichstraße 7

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

1 a 737/1992 Kaufvertrag 1991-06-05 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 164/1
aus EZ 381, Einbeziehung in Gst 164/11

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Ing. Peter Maierhofer

GEB: 1962-08-25 ADR: Bergeng 6/8/11, Wien 1120

c 280/2005 IM RANG 113/2005 Kaufvertrag 2005-01-20 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 1068/1978

DIENSTBARKEIT des Weges über Gst 164/11 gem Pkt II

Dienstbarkeitsvertrag 1978-04-26 für

Gst 162 163/2 164/2 .97/2

11 a 319/2016 Pfandurkunde 2015-12-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 200.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Gloggnitz.

***** Für den Amtsgebrauch

Im Grundbuch eingetragen sind folgende Dienstbarkeiten:

- DIENSTBARKEIT des Weges über Gst 164/11 gem Pkt II Dienstbarkeitsvertrag 1978-04-26 für Gst 162 163/2 164/2 .97/2

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.

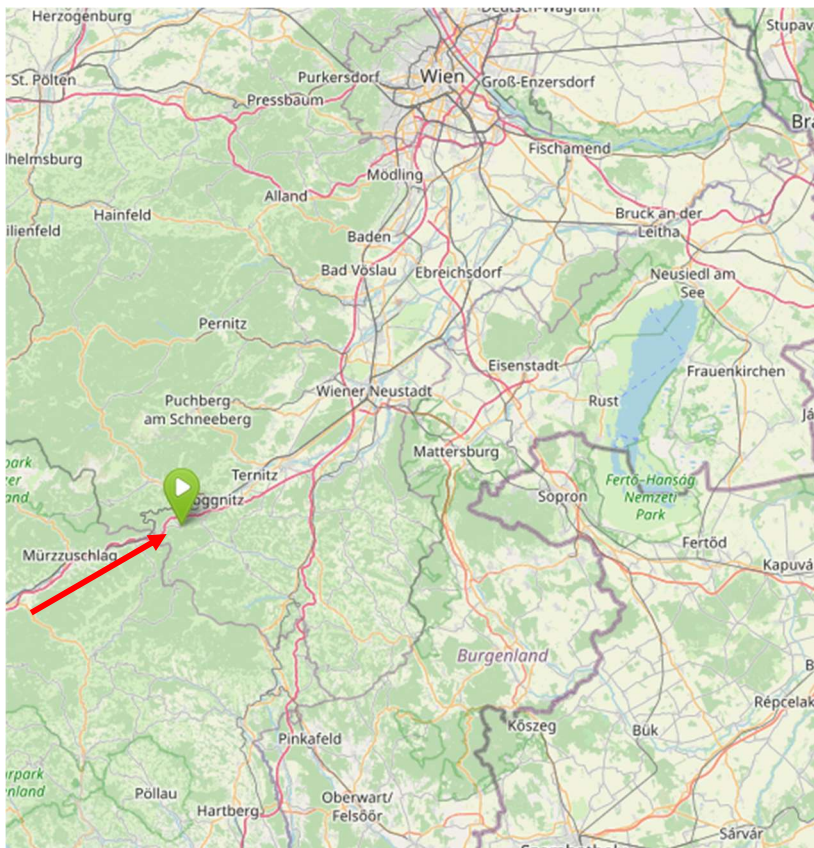
2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden liegt im Nahbereich von Maria Schutz in einer Talmulde gelegen und in einer Einschichtlage und Ruhezone befindlich.

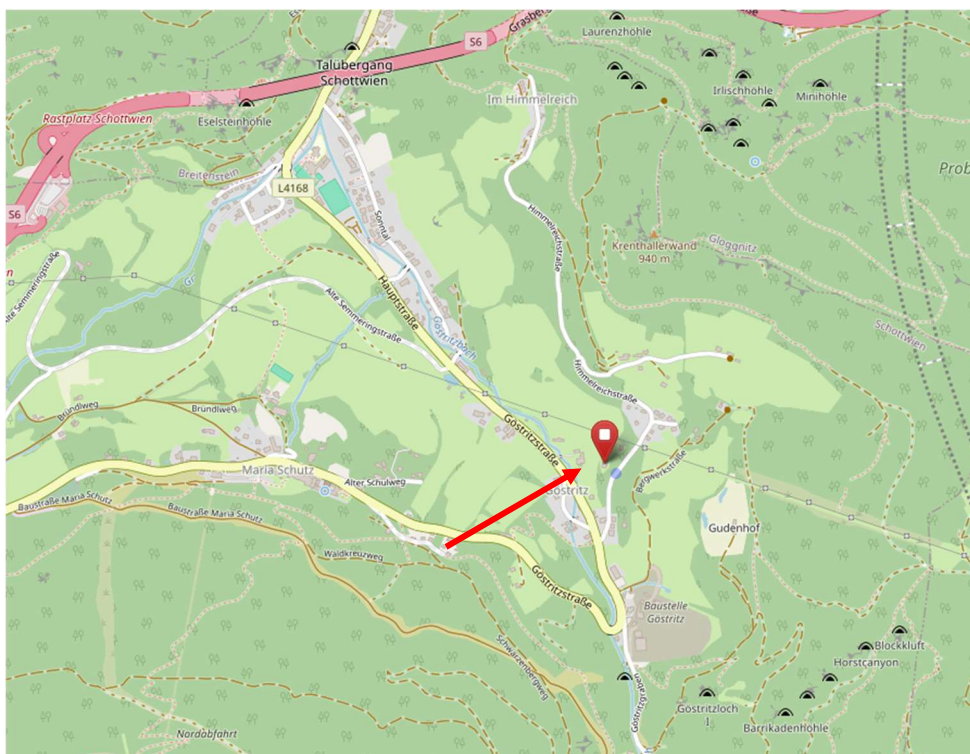
Die Lage des Grundstückes ist nach Westen hin geneigt, die Figuration in etwa rechteckig und langgestreckt.

Die Erschließung erfolgt über eine asphaltierte Ortsstraße, welche von Maria Schutz bis zur Grundstücksgrenze reicht, die Zufahrt zum Haus über das Privatgrundstück ist ausschließlich geschottert und im Bereich des Gebäudes mit Pflasterbelag versehen.

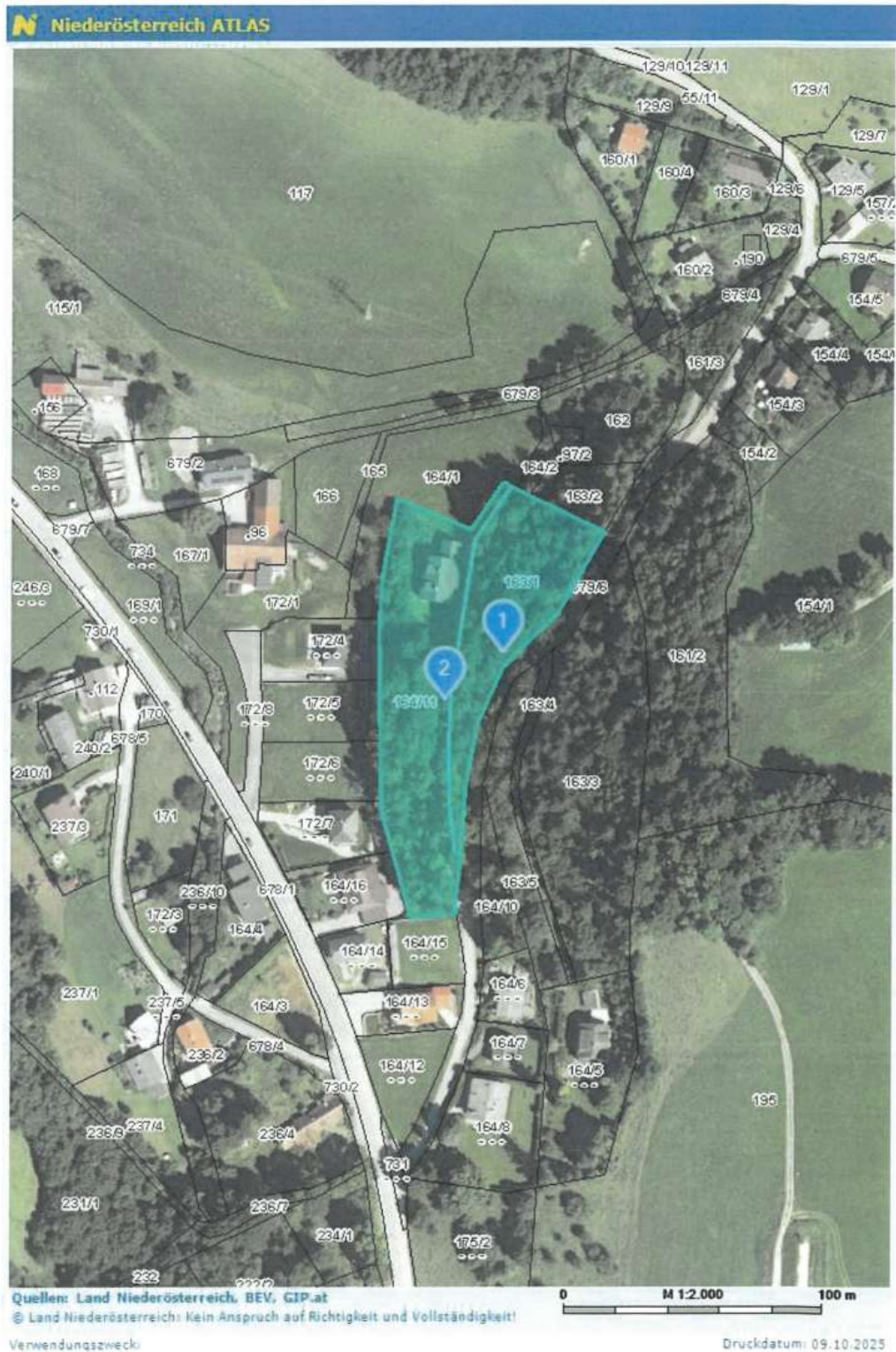
Die umliegenden Grundstücke nord- und westseitig sind teilweise unbebaut, teilweise aufgelockert mit Wohn- und Nebengebäude bebaut, der ost- und südseitig anschließende Bereich ist bewaldet und unbebaut.



Makrostandort

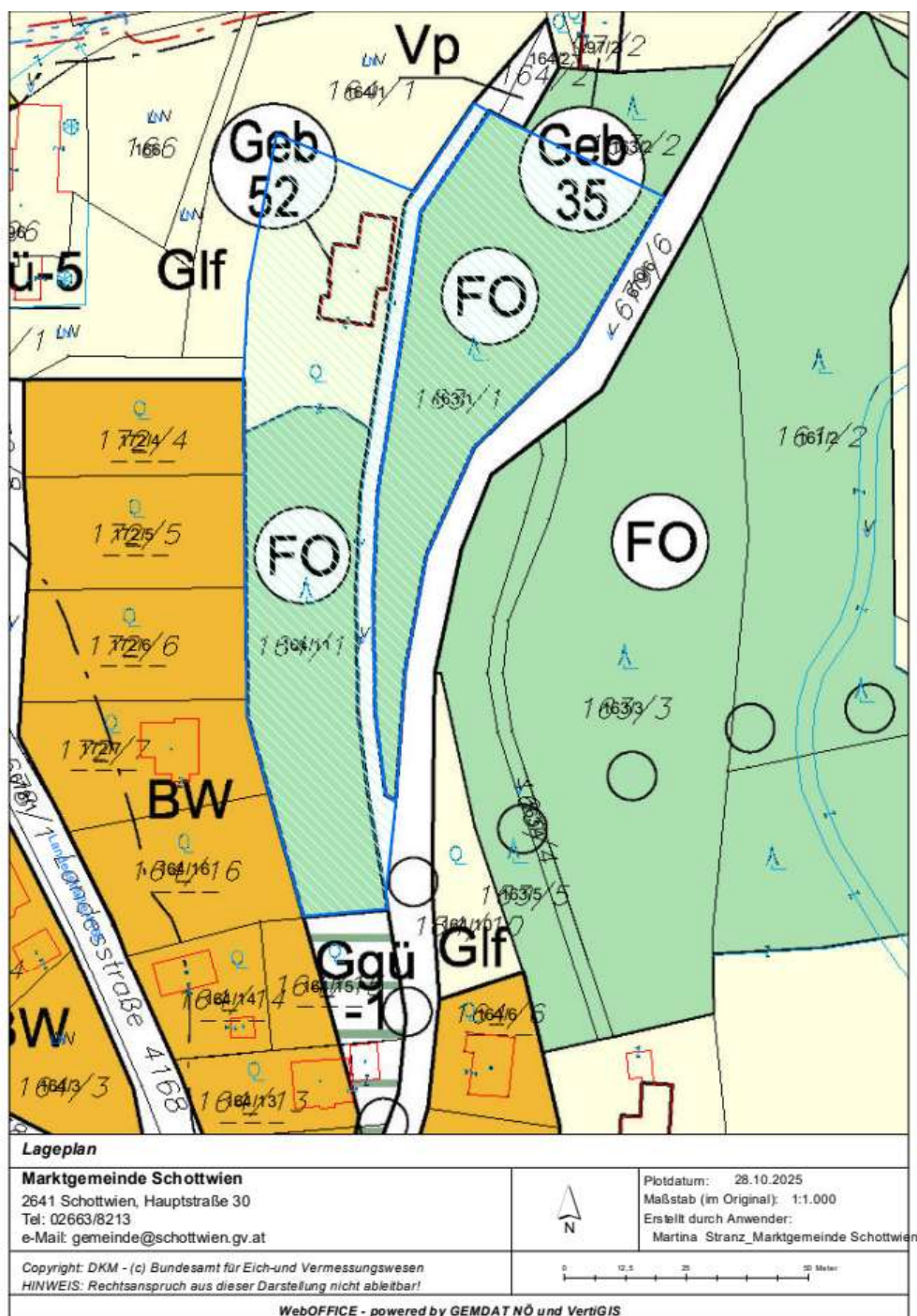


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem NÖ Atlas zu entnehmen, ist das Grundstück Nr. 164/11 teilweise als „FO“ – Wald, teilweise als „Glf“ – Grünland Land- und Forstwirtschaft mit dem Zusatz „Geb 52“ - Erhaltenswerte Gebäude im Grünland und zu einem kleinen Teil als „Vp“ – Private Verkehrsflächen 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 der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

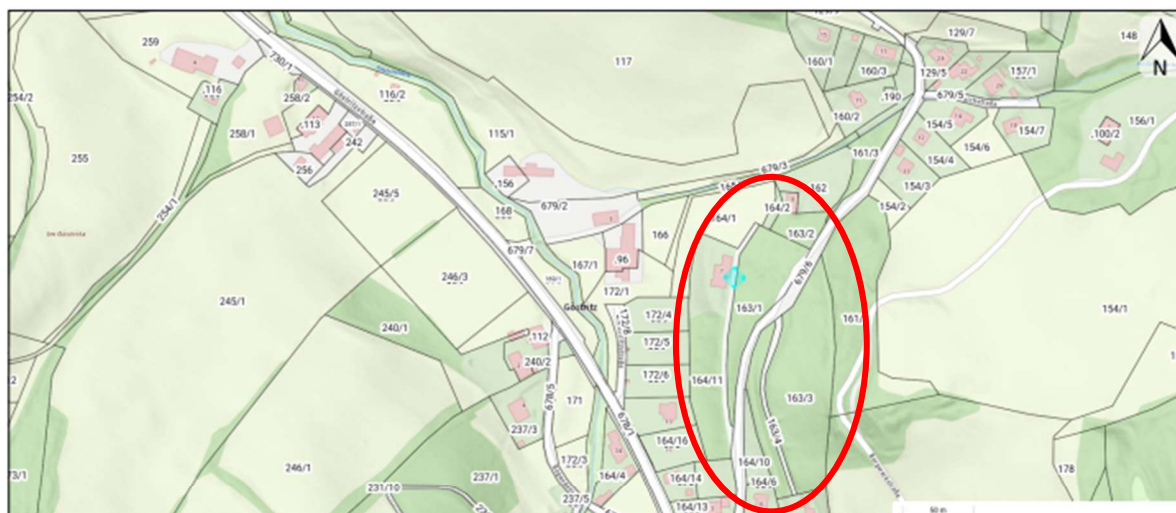
Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

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



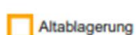
Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

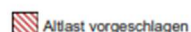
Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



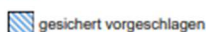
Altlast



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:

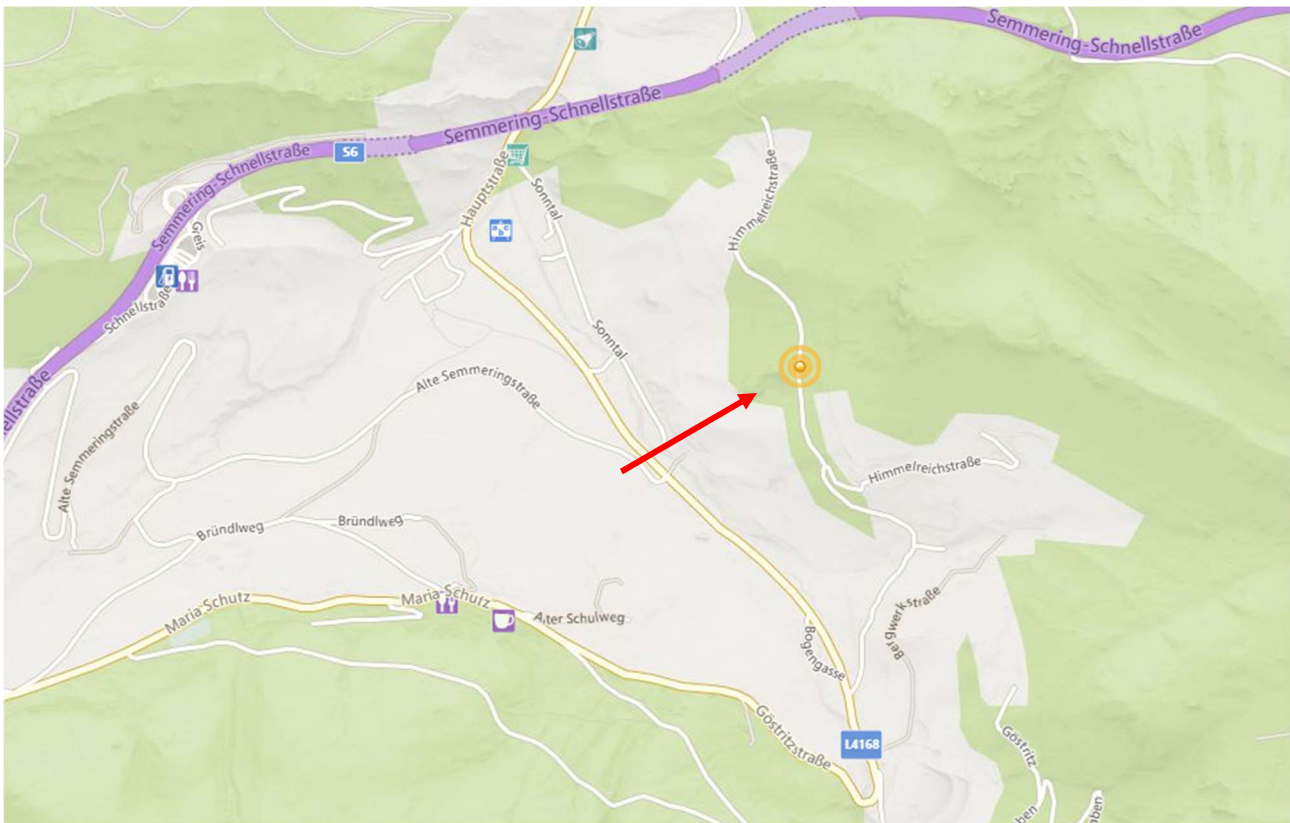
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen bzw. in natura einer Überprüfung unterzogen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft mit dem Wohnhaus und der Garage ist erschlossen und sind Strom-, Wasser- und Kanalanschluss zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen, Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Volksschule, etc. sind in Schottwien vorhanden, von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ca. 2 km entfernt und ohne eigenen PKW nur erschwert erreichbar.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Dieses Wohnhaus wurde laut Baubescheid und Einreichplan ab dem Jahr 1987 errichtet. Eine Benützungsbewilligung liegt mir nicht vor.

Das Haus ist zur Gänze zweigeschoßig, Keller- und Erdgeschoß, und in Massivbauweise errichtet. Festgehalten wird, dass im Plan die Garage keine Unterkellerung besitzt, in der Natur ist jedoch eine Unterkellerung in einem Teilbereich vorhanden ist.

Die Grundrissform des Wohnhauses ist leicht abgestuft und rechteckig, gleichfalls rechteckig errichtet ist die nordseitig angebaute Garage.

An Räumlichkeiten und Ausstattung sind im Erdgeschoß vorhanden Wohnzimmer, Küche, Abstellraum, Arbeitsraum, WC, Kinderzimmer / Arbeitszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer, Vorraum und Dielenbereich, Windfang sowie Schleuse zur Garage.

An dieses Erdgeschoß ist zur Nordseite die Doppelgarage angeschlossen und besteht im Bereich Wohnen / Kinderzimmer westseitig ein Balkon.

Über dem Erdgeschoß ist ein Dachraum vorhanden, ausbaufähig hergestellt, jedoch nicht ausgebaut.

Im Keller vorhanden sind folgende Räumlichkeiten: Badezimmer, Holzlagerraum, Tankraum, Heizraum, Aufenthaltsraum, Warmluftheizraum, Aufenthaltsraum, Schlafrum, Vorraum, Schleuse, Lagerraum sowie Abstellraum unter der Garage.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über eine asphaltierte Ortsstraße bis zum Grundstück, die Straße am Grundstück ist geschottert und der Vorplatz beim Haus mit einer Pflasterung versehen. Der Eingang in das Haus erfolgt über eine Vorlegstufe. Die Geschosse untereinander, Keller- bis Dachgeschoß, sind über eine Stiege miteinander verbunden.

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

Fundierung: Streifenfundamente aus Stampfbeton, anscheinend auf frostfreier Tiefe hergestellt.

Kellermauerwerk: Schal- und Betonsteinmauerwerk, wie den Unterlagen zu entnehmen, mit entsprechenden Abdichtungen.

Decke über dem Keller: Fertigteildecke mit ebener Untersicht.

Erdgeschossmauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Fertigteildecke mit ebener Untersicht.

Dachgeschoßausbau: Das Dachgeschoß ist für einen Ausbau vorgerichtet und ist auch hier Ziegelmauerwerk ersichtlich. Ein Ausbau ist jedoch nicht vorhanden.

Dachkonstruktion: Holzsatteldach mit zwei Gauben zur Westseite. Die Dachvorsprünge sind mit Nut- und Federbrettern verschalt.

Dachdeckung: Bramacdeckung auf Lattung. Die Kamine sind mit Klinker in Sichtmauerwerk hergestellt. Eine Blitzschutzanlage besteht und ist eine SAT-Anlage montiert.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Wohnzimmer:

Holzboden, die Wände und Decke gemalt, zur Belichtung drei zweiflügelige Holzisoliertglasfenster mit Balken und Fensterbretter, der Zugang zum Balkon über eine einflügelige Holzisoliertglastür, gleichfalls mit Balken außenliegend. Der Zugang von der Diele über eine Holzglastür mit Stock, zur Beheizung eingebaut ein Schwedenofen mit Steinverkleidung, mit festen Brennstoffen befeuerbar, sowie vorhanden ein Warmluftschacht, welcher verfliest bzw. mit keramischen Platten verkleidet ist.

Balkon:

Fliesenboden, zur Absturzsicherung ein Holzgeländer, dieser Balkon ist größtenteils durch den ausragenden Dachstuhl überdacht.

Küche:

Holzboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Küchenschilder und Parapet beim Fenster verfliest, zur Belichtung und Belüftung zwei zweiflügelige Holzisoliertglasfenster mit Fensterbretter, das Fenster Richtung Straßenseite ist vergittert. Der Zugang vom Wohnzimmer über eine Holzschiebetür sowie von der Diele über eine Holzglastür mit Stock. Dem Gebäude zugehörig besteht ein Spülbecken mit Tropfasse und Armatur.

Abstellraum:

PVC-Boden, Malerei Wände / Decke, zweiteiliges Holzfenster vergittert mit Fensterbrett und eine Holztür mit Stock.

Arbeitsraum:

Holzboden, Malerei Wände / Decke, zweiteiliges Holzfenster mit Fensterbrett und Vergitterung und die Holztür mit Stock von der Diele als Zugang.

WC:

Fußboden und Wände verflies mit Ausnahme die Wand über dem Spülkasten sowie die Decke, welche in Nut und Feder verschalt sind. Holztür mit Stock als Zugang und eingebaut Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert sowie Handwaschbecken mit Armatur. Fenster im WC besteht keines, sondern ausschließlich eine mechanische Entlüftung.

Kinderzimmer / Arbeitszimmer:

Mit Ausnahme der Wand zum Wohnzimmer sind die Wände gemalt, die Wand zum Wohnzimmer ist in Holz vertäfelt, die Decke ist gemalt. Holztür mit Stock als Zugang und zweiflügeliges Holzfenster mit Balken und Fensterbrett.

Schlafzimmer:

Holzboden, Malerei Wände / Decke, zweiteiliges Holzfenster mit Fensterbrett und Balken. Eine Holztür mit Stock als Zugang vom Arbeitszimmer, als auch vom Vorraum aus.

Badezimmer:

Fußboden und Wände sind verflies, die Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, flaches Holzfenster, vergittert, sowie Holztür mit Stock als Zugang vom Vorraum. Dem Gebäude zugehörig Wanne und Dusche sowie Doppelwaschbecken und Bidet mit Armaturen, bei der Dusche ein Duschwand aus Leichtmetall, kunststoffverglast mit einer Schiebetür. Weiters besteht ein Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert, Waschmaschinenanschluss vorhanden.

Vorraum und Dielenbereich:

Hier besteht keine Trennung, sondern ist eine großflächige Durchgangsöffnung vorhanden. Der Fußboden im Dielenbereich besteht aus Holzboden, im Vorraum mit Zugang zum Keller aus Fliesenboden. Die Wände sind gemalt, im Dielenbereich mit Holz vertäfelt und abgesetzt, im Vorraumbereich gemalt. Zum Windfang hin eine doppelflügelige Glastür. In diesem Bereich die Kaltluftzufuhr zur Warmluftheizung.

Windfang:

Dieser Windfang hat Fliesenboden und besteht von diesem Windfang eine gewendelte, geflieste Stiege mit Holzhandlauf zum Dachraum. Zur Belichtung zwei flache, vergitterte Holzfenster mit Fensterbretter. Die Eingangstür besteht aus Massivholz, einflügelig, mit einer zylindrischen Verriegelung.

Schleuse zur Garage:

Verfliester Boden, Malerei an Wand- und Deckenflächen, Holztür zum Dielenbereich sowie Brandschutztür zur Doppelgarage.

Garage:

Betonboden mit vier Betonausgleichsstufen zur Schleuse des Erdgeschoßes, zwei kleinformatige Holzfenster, drahtverglast, sowie ein Kipptor Kombination Metall / Holz mit Funksteuerung und einer Holztür zum Garten.

DACHGESCHOSS:Dachraum:

Ausbaufähig hergestellt, vorhanden Rohdecke ohne Wärmedämmung, ersichtlich unverputztes Hohlblockziegelmauerwerk und ist die Dachseite verkleidet und wärmegeklämt. Zur Ost- und Westseite bestehen Gauben mit zwei zweiflügeligen Holzfenstern, zur Nordseite / Stirnseite zwei und zur Südseite ein zweiflügeliges Holzfenster. Der Aufstieg von der Garage erfolgt über eine Holztür, welche sich an der Stirnseite der Fassade befindet. Eingebaut die aufsteigenden Schächte der Warm- / Umluft sowie vorhanden zwei Kamine.

Stiege DG/ EG / KG:

Der Zugang vom Vorraum über eine Holztür mit Stock zur Kellerstiege. Geflieste, gewendelte Stiegen mit außenliegendem Handlauf und sind Wände und Laufplatte von der Stiege zum Dachboden verputzt und gemalt. Abschluss Dachgeschoß / Dachboden über eine Metalltür mit Zarge.

KELLERGECHOSS:

Badezimmer:

Fußboden und Wände verflies, die Decke mit Nut / Feder verschalt, beschichtete Metalltür mit Zarge. Das Badezimmer besitzt keine Fenster und ausschließlich Entlüftungen. Eingebaut Dusche und Waschbecken mit Armatur, bei der Dusche eine Duschwand aus Leichtmetall mit Kunststoffverglasung und aufgestellt ein Stand-WC.

Holzlageraum:

Betonestrich, Wände / Decke verputzt, Brandschutztür als Zugang sowie ein kleinformatiges Kunststofffenster.

Tankraum:

Brandschutztür mit einer Ausgleichsleiter zum Einstieg. Dieser Tankraum hat eine öldichte Wanne, darüber liegend sind Wände und Decke verputzt. Eingebaut ist ein Kunststofftank, 3.000 Liter Fassungsvermögen.

Heizraum:

Fliesenboden, Wände / Decke Kalkanstrich, Brandschutztür zum Hauptvorraum sowie ersichtlich der dreizügige Kamin. In diesem Bereich eingebaut der Kombikessel mit festen und flüssigen Brennstoffen beheizbar. Weiters besteht in diesem Raum die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr.

Aufenthaltsraum:

PVC-Boden, Kalkanstrich an Wänden und Decken, zweiflügeliges Holzfenster vergittert mit Fensterbrett und Brandschutztür als Zugang. Mobil aufgestellt eine Infrarotkabine, welche mit dem Gebäude nicht in Verbindung steht und daher in die Bewertung nicht aufgenommen wird bzw. besteht ein Doppelspülbecken mit einer Armatur in einfacher Ausführung.

Warmluftheizraum:

Der Fußboden ist verflies, die Wände sind verklankert, ersichtlich ist die Massivdecke mit den Trägern und Einhängern. Diese Warmluftheizung besteht aus einem Eigenbau aus quasi zwei Kesselbereichen und zwei Warmwasserspeicherbereichen. Hier wird die Luft,

soweit angegeben, bis zu etwa 80° erwärmt, steigt dann aufgrund des Kanal- bzw. Lüftungssystems in das Erdgeschoß auf und erfolgt dadurch die Beheizung der Räume im Erdgeschoß.

Aufenthaltsraum:

PVC-Boden, die Hälfte der Wände gemalt, die restliche Hälfte mit Holz vertäfelt, die Decke gemalt, zweiteiliges Holzfenster vergittert mit Fensterbrett, beschichtete Metalltüre in Holzlasur mit einer Zarge.

Schlafrum:

PVC-Boden, drei Wände mit Holz vertäfelt, eine Wand und die Decke gemalt, ein Holzfenster zweiflügelig vergittert und erfolgt der Zugang über diese beschichtete Tür an einer Zarge montiert.

Vorraum:

PVC-Boden, Malerei an Wänden und Decken und offener Zugang zur Stiege bzw. der Zugang über eine Metalltür mit Zarge zum Luftwärmeschacht. Unterhalb der Stiege befindet sich der Elektrozähler mit der Hauptzuleitung.

Schleuse:

PVC-Boden, Wände / Decke Malerei, Metalltür mit Zarge zum Vorraum.

Lagerraum:

Teilweise Beton, großteils Ziegelpflaster, Wände / Decke einfacher Anstrich, Kunststofffenster kleinformig und Metalltür mit Zarge. In diesem Raum befindet sich die Wärmepumpe von Hoval, ausschließlich für die Warmwasseraufbereitung.

Abstellraum unter der Garage:

Betonestrich, Wände / Decke verputzt, Metalltür mit Zarge zum Hauptkeller sowie eine Metalltür mit Zarge zu einem Zwischenraum des Hanges, wo das Schalsteinmauerwerk ersichtlich ist.

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

Fassadengestaltung: Dünnwandiges Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb, die Sohlbänke bestehen aus Metall.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Wie den technischen Unterlagen zu entnehmen und auch bei meiner Befundaufnahme angegeben, erfolgt die Beheizung über eine Biothermal-anlage, wo es sich, soweit ersichtlich und auch bei der Befundaufnahme bestätigt, um einen Eigenbau handelt. Bei dieser Biothermalheizung wird Wärme mit einem Ofen und Abgas-wärmetauscher erzeugt und in den isolierten Ziegelwänden gespeichert. Die Befeuerung erfolgt mit festen Brennstoffen und wird die Wärme durch Luftkanäle zu den Wohnräumen geleitet und die Abluft durch einen Rückluftkanal wiederum in die Biothermalkammer zu-rückgeführt. Durch dieses System besteht ein Beheizen und Kühlen des Hauses und gibt der Verpflichtete an, dass dieses System gut funktioniert.

Anschlüsse: Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude befindet sich in einem gepflegten und guten Zustand, abgesehen von geringfügigen Zeitschäden sind keine sonstigen Schäden und Mängel erkennbar.

2.9.2 Carport:

Pläne und Bescheide betreffend den Carport liegen mir nicht vor. Dieser Carport liegt vis á vis des Wohnhauses und besitzt Rasensteinpflaster als Fußboden.

Hergestellt ist der Carport in Trapezform mit einem Pultdach und mit einer Blechbahnenein-deckung.

Aufgrund der Geländesituation besteht U-förmig eine Steinschichtungsmauer.

Die Zufahrt erfolgt von der gepflasterten Hauszufahrt.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Zufahrt vom öffentlichen, asphaltierten Weg zum Haus ist einfach befestigt, im Gebäudereich mit Verbundsteinen und Rasensteinen belegt.

Gleichfalls mit Rasensteinen belegt ist die Carportfläche.

Der Zugang zum Haus sowie die Vorlegstufe besitzen Waschbetonplattenbelag.

Der Zugang vom Hausbereich zum Garten besteht über eine Betonstiege mit einer Flügelmauer / Stützmauer. Zur Absturzsicherung sind einfache Holzgeländer montiert.

Beim Zugangsbereich besteht ein Vordach.

Der restliche Bereich um das Haus stellt eine gepflegte Gartenfläche dar.

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 anzu nähern.

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 Developerge Gewinn 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.

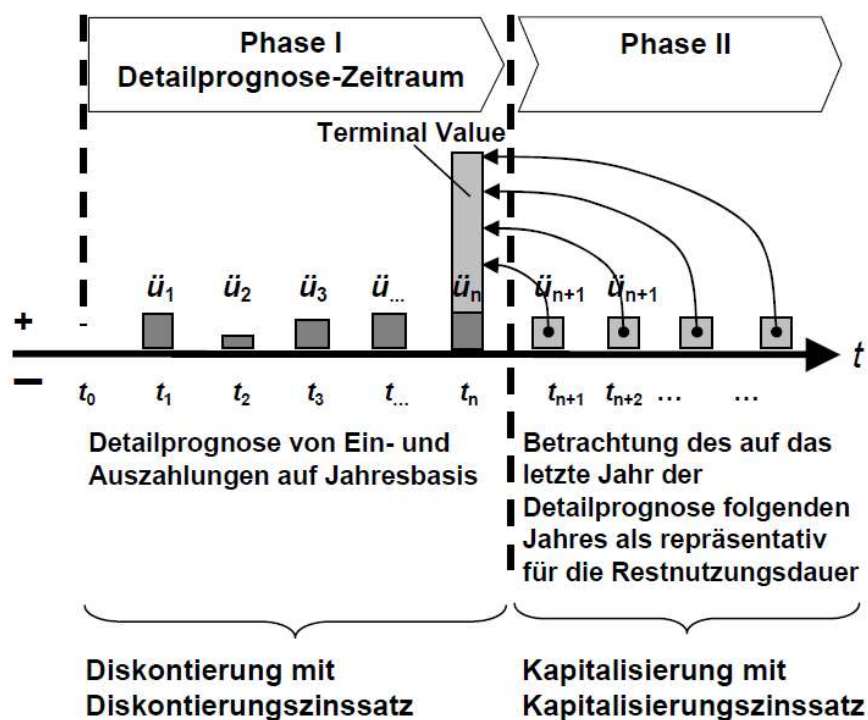
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

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 Bauland

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
2082/2025	12.03.2025	23142	1.152	114.000	98,96	3,0%	101,93
5708/2020	28.10.2020	23142	1.432	75.000	52,37	15,0%	60,23
4785/2019	17.09.2019	23142	452	23.500	51,99	18,0%	61,35
340/2021	18.12.2020	23142	2.100	59.000	28,10	15,0%	32,32

MITTELWERT € / m² 64,0

Diese Vergleichspreise beziehen sich auf die Widmung Bauland.

Nachdem in der Bewertung keine Baulandwidmung vorliegt und auch das Umfeld beim Wohnhaus bebaut und als Garten genutzt wird, wird dieser Bereich als Bauland mit

einem Abschlag von	25%
bewertet, sodass sich ein Mittelwert von	€ / m ² 48,0
ergibt.	

GST. 164/11 - "GlF" - Grünland Land- und Forstwirtschaft, "Geb 52" - Erhaltenswerte

Gebäude im Grünland

1.470 m ²	à €	48 / m ²	€	70.560,00
----------------------	-----	---------------------	---	-----------

Eine Baulandwidmung bei diesem Grundstück liegt, wie bereits erwähnt, nicht vor, es ist ausschließlich die Hausfläche als erhaltenswertes Gebäude im Flächenwidmungsplan dargestellt.

Deshalb wird der restliche Bereich als Weggrundstück und Grünland bewertet.

GST. 164/11 - "GlF" - Grünland Land- und Forstwirtschaft

2.272 m ²	à €	4 / m ²	€	9.088,00
----------------------	-----	--------------------	---	----------

GST. 164/11 - "Vp" - Private Verkehrsflächen

610 m ²	à €	7 / m ²	€	4.270,00
			€	83.918,00
5% Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit			-€	4.196,00

GRUNDWERT		€	79.722,00
------------------	--	---	------------------

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 mit Garage:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Wohnzimmer	=	32,40 m ²
Küche	=	14,08 m ²
Abstellraum	=	5,23 m ²
Arbeitsraum	=	7,56 m ²
WC	=	1,53 m ²
Kinderzimmer / Arbeitszimmer	=	10,90 m ²
Schlafzimmer	=	16,20 m ²
Badezimmer	=	10,12 m ²
Vorraum und Dielenbereich	=	16,54 m ²

Windfang	=	8,25 m ²
Schleuse zur Garage	=	2,65 m ²
	=	125,46 m ²

Garage:

Garage	=	42,41 m ²
	=	42,41 m ²

KG:

Badezimmer	2,05	x	3,41	=	6,99 m ²
Holzlagererraum	3,63	x	2,31	=	8,39 m ²
	1,93	x	1,52	=	2,93 m ²
Tankraum	3,06	x	1,74	=	5,32 m ²
Heizraum	3,50	x	2,28	=	7,98 m ²
Aufenthaltsraum	2,97	x	5,60	=	16,63 m ²
	0,89	x	1,36	=	1,21 m ²
Warmflurtheizraum	3,55	x	3,05	=	10,83 m ²
	1,08	x	1,80	=	1,94 m ²
Aufenthaltsraum	2,21	x	4,65	=	10,28 m ²
	1,25	x	2,88	=	3,60 m ²
Schlafrum	3,62	x	4,52	=	16,36 m ²
Vorraum	6,35	x	4,66	=	29,59 m ²
	-1,21	x	2,14	=	-2,59 m ²
Schleuse	3,79	x	1,76	=	6,67 m ²
Lagererraum	2,27	x	4,32	=	9,81 m ²
Abstellraum u.d. Garage	3,13	x	6,30	=	19,72 m ²
				=	155,66 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	
EG:	125,46	x	€ 2.980,00	€	373.871,00
Garage:	42,41	x	€ 1.350,00	€	57.254,00
KG:	155,66	x	€ 1.860,00	€	289.528,00
				€	720.653,00
				€	144.131,00
				€	864.784,00

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.).

Baubescheid mit Einreichplan: 1987

Benützungsbescheid liegt keiner vor

Bei der Entwertung wird davon ausgegangen, dass das Gebäude nicht im gleichen Jahr fertig gestellt wurde und

wird somit von einer Bestandsdauer von 36 Jahren ausgegangen und die Entwertung aufgrund der Literatur festgelegt.

36% von	€	864.784,00	-€	311.322,00
			€	553.462,00

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

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

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche 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%	-€	26.455,00
Bauzeitwert		€	527.007,00

2.1.2. Carport:

Bauzeitwert	€	7.500,00
-------------	---	----------

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	12.500,00
-------------	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	79.722,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude mit Garage:	€	527.007,00
2.1.2. Carport:	€	7.500,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	12.500,00
SACHWERT	€	626.729,00

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 aufzuwendenden 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:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	1.870,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	22.440,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	449,00
-0,7% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	6.053,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	673,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	3.189,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	12.076,00
Restnutzungsdauer i. M.:	44 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	20,55	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	248.162,00
zuzüglich Grundwert:	€	79.722,00
ERTRAGSWERT	€	327.884,00

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 583, Gst. Nr. 164/11, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 23142 Schottwien, BG Neunkirchen, in **2641 Schottwien, Himmelreichstraße 7**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5% mit gerundet

€ 595.000,00

(in Worten: fünfhundertfünfundneunzigtausend)

festgelegt.

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



The stamp is circular with a green border. The text around the border reads 'Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' at the top and 'Bayer' at the bottom. In the center, there is a logo consisting of the letters 'SV' inside a stylized 'W' shape, with 'Ing. Werner' written below it.

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Küchenblock an der rechten Seite:

Unterteil vierteilig mit Laden und Türen

eingebauter Geschirrspüler der Type Constructa

Doppelspülbecken

Hängefach dreiteilig mit Drehtüren und offenen Ablagen mit abgerundeten Ecken



Küchenblock an der rechten Seite:

L-förmiger Unterteil vierteilig mit Laden und Türen sowie offenen Ablagen mit abgerundeten Ecken

E-Herd mit Ceranfeld der Type Miele

Hängefach zwei Türen und zwei Laden mit offenen Ablagen

an der rechten Seite ein Hochschrank mit Kühlschrank und kleinem Gefrierfach



VERKEHRSWERT ZUBEHÖR

€

2.500,00

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

5 FOTODOKUMENTATION

umlaufende Außenaufnahmen







Zugang zum Wohnhaus



Räumlichkeiten im Gebäude

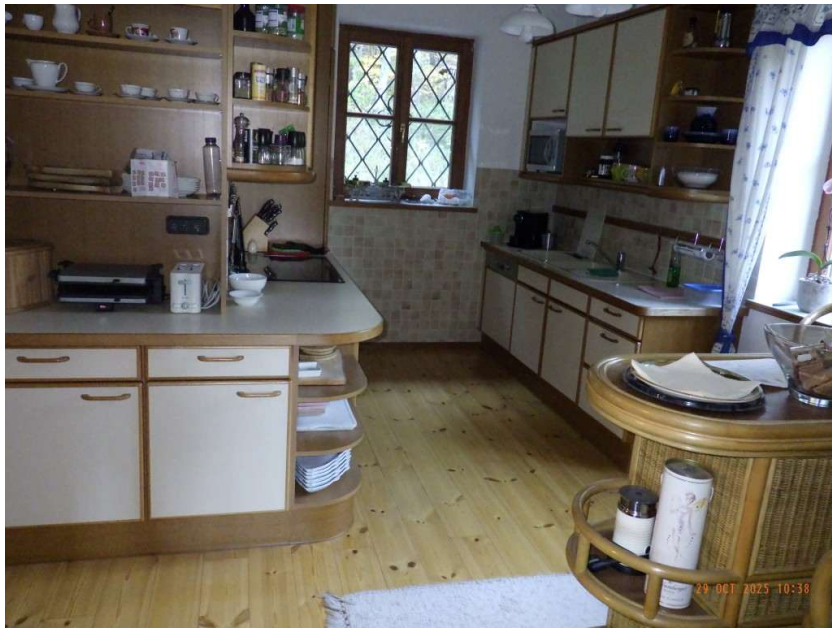
Erdgeschoß

Wohnzimmer





Küche



Abstellraum



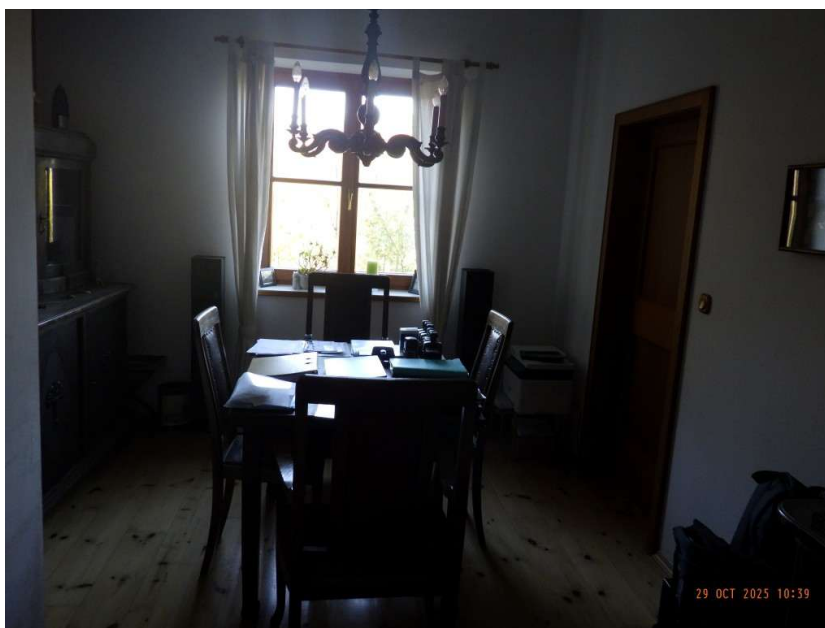
Arbeitsraum



WC



Kinderzimmer / Arbeitszimmer



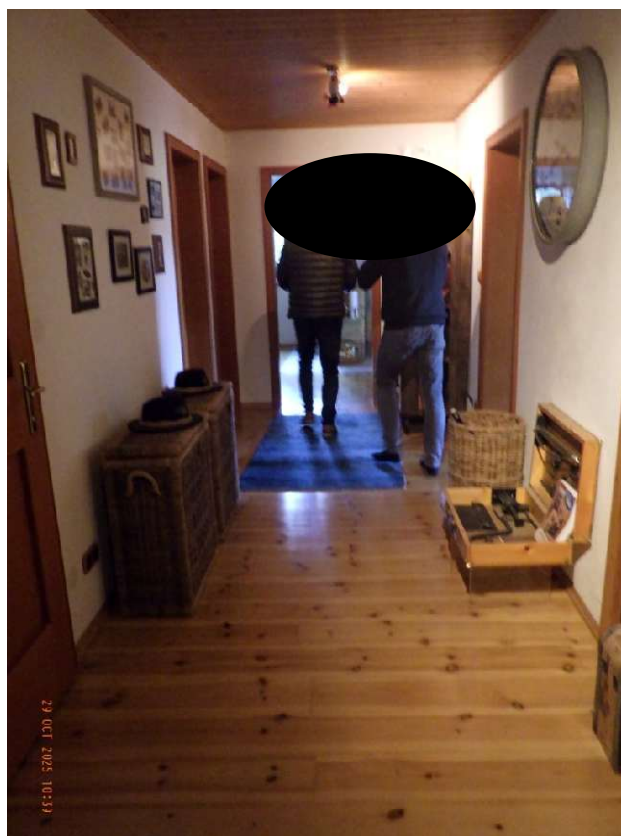
Schlafzimmer



Badezimmer



Vorraum und Dielenbereich





Windfang



Schleuse zur Garage



Garage



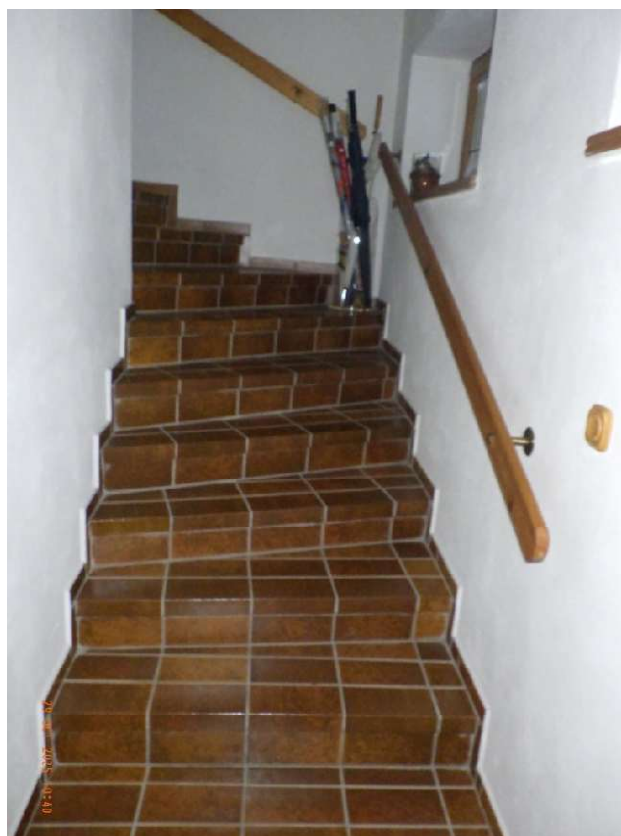
Dachgeschoß

Dachraum





Stiege DG / EG / KG





Kellergeschoß

Badezimmer



Holzlagerraum



Tankraum



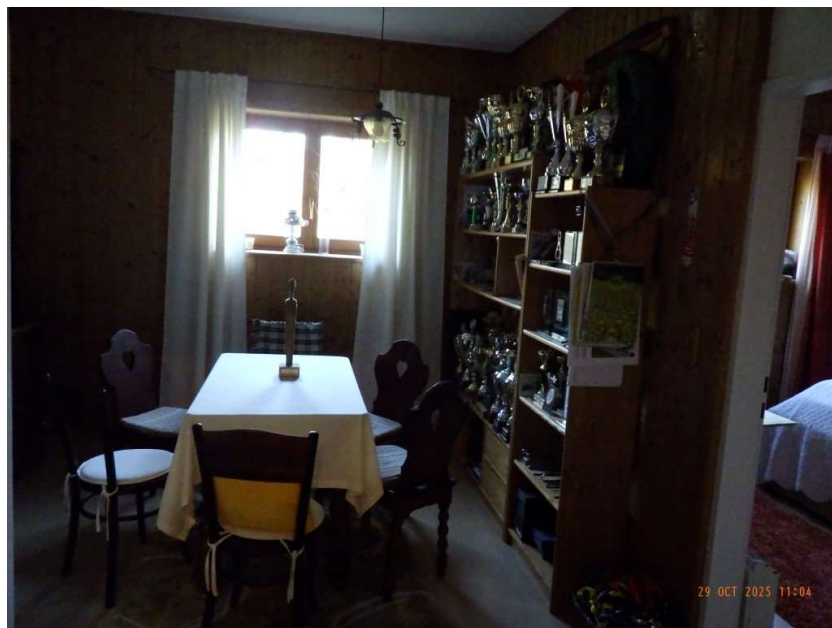
Heizraum



Aufenthaltsraum



Aufenthaltsraum



Schlafraum



Vorraum



Schleuse

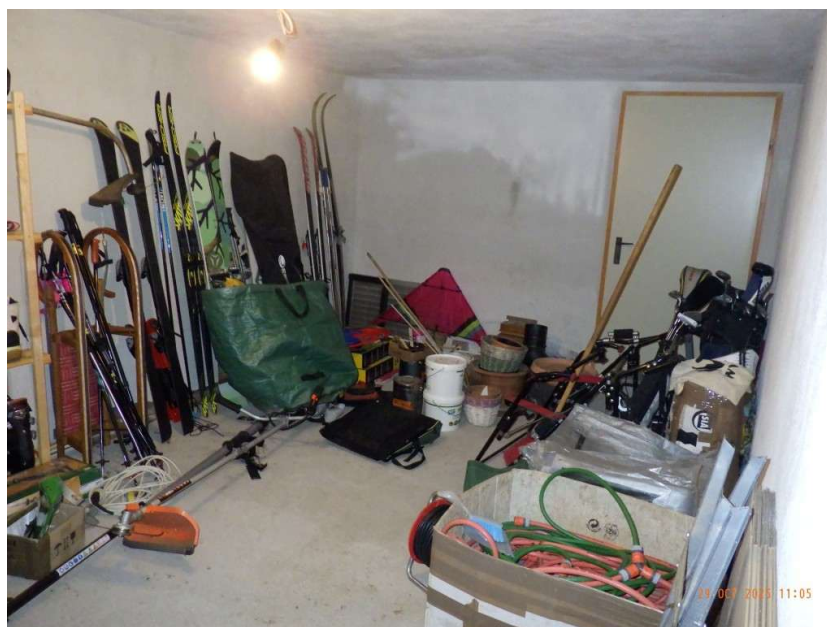


Lagerraum





Abstellraum unter der Garage

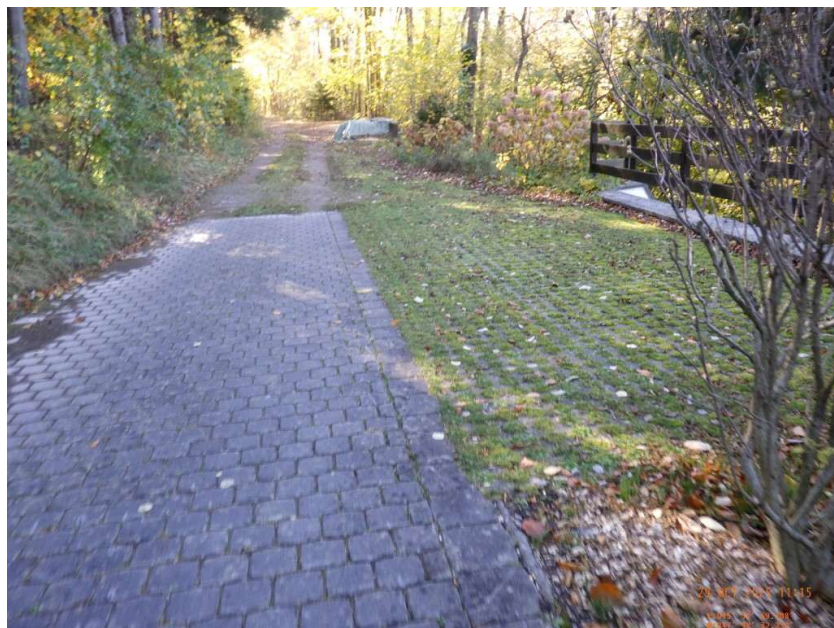




Carport



Außenanlagen und Einfriedungen



6 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES GRUNDSTÜCKS NR. 163/1, KG 23142 SCHOTTWIEN

Dieses Grundstück liegt ostseitig von der Hauszufahrt und ist von dieser aus erschlossen.

Die Figuration stellt in etwa ein Dreieck dar mit steiler Hanglage.

Die Lage des Grundstücks ist steil nach Westen hin geneigt und ist das Grundstück zur Gänze bewaldet.

Das Grundstück besitzt Mischwaldbestand (Schwarzföhre, Fichte und vereinzelt Laubwald). Die Bestockung erscheint gut, der Zustand ist als gepflegt zu bezeichnen, die Bringungsmöglichkeit ist aufgrund der Steilheit nur mittels Winde möglich.

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.
1428/2025	29.11.2024	23136	150.017	180.000	1,20	3,0%	1,24
4277/2023	11.08.2023	23124	5.733	10.000	1,74	6,0%	1,84
5124/2024	30.09.2024	23124	24.065	23.321	0,97	3,0%	1,00
4221/2025	01.09.2025	23150	3.758	7.516	2,00	0,0%	2,00
4221/2025	01.09.2025	23150	2.115	4.230	2,00	0,0%	2,00

MITTELWERT € / m² 1,6

GST. Nr. 163/1 "FO" - Wald, "Geb 35" - Erhaltenswerte Gebäude im Grünland

2.967 m² à € 1,6 / m² € 4.795,00

VERKEHRSWERT € 4.795,00

(in Worten: viertausendsiebenhundertfünfundneunzig)

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



**Weg zu den anschließenden Grundstücken (Dienstbarkeit)
mit rechts davon befindlicher Waldfläche**

