



**ELISABETH HILBER**  
IMMOBILIENBEWERTUNG

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Mondsee, am 30.11.2023  
PDF-Ausfertigung  
Elektronisch eingebracht

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

## **GUTACHTEN**

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 797  
Katastralgemeinde 50112 Zell am Moos, davon die Grundstücke Nr. 1350/6 und  
Nr. 1350/7 mit der Adresse Greith 30 in 4893 Zell am Moos.



Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige  
Schulweg 3, 5310 Mondsee  
hilber@bewertung.cc | www.bewertung.cc



### **Auftraggeber**

██  
██  
██

### **Zweck des Gutachtens (laut Auftrag bzw. Beschluss)**

Ermittlung des Verkehrswertes betreffend die Liegenschaft KG 50112 Zell am Moos, EZ 797, davon die Grundstücke Nr. 1350/6 und Nr. 1350/7 mit der Adresse Greith 30 in 4893 Zell am Moos.

██████████  
Gabriela May, geb. 04.08.1967

██  
██  
██

### **Wegen**

██  
██

### **Stichtag des Gutachtens**

13.09.2023 als Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

### **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 797, davon die Grundstücke Nr. 1350/6 und Nr. 1350/7 mit der Adresse Greith 30 in 4893 Zell am Moos**

**gerundet** € **448.000,--**  
**(in Worten: EURO vierhundertachtundvierzigtausend)**

Sämtliches Inventar wurde von der eigens dafür bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl aufgenommen, bewertet, stellt keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und ist im gegenständlichen Verkehrswert nicht inkludiert.

Sämtliche Steinskulpturen und Rohedelsteine wurden vom eigens dafür bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. Peter Sailer aufgenommen, bewertet, stellen keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht inkludiert.

Dieses Gutachten besteht aus 43 Seiten; eine Vervielfältigung ist ausschließlich in ungekürzter Form zulässig.

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>AUFTRAG UND ZWECK</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>BEWERTUNGSTICHTAG</b>	<b>4</b>
<b>1.3</b>	<b>ALLGEMEINE HINWEISE</b>	<b>4</b>
1.3.1	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT (ÖNORM B 1802-1)	4
1.3.2	HAFTUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN	5
1.3.3	DATENSCHUTZINFORMATION FÜR DIE DATENVERARBEITUNG BEI GERICHTLICHEN ODER PRIVATEN GUTACHTENAUFTRÄGEN DURCH GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE	5
1.3.4	DATENSCHUTZRECHTLICHE ROLLE VON SACHVERSTÄNDIGEN BEI GUTACHTENAUFTRÄGEN	6
<b>1.4</b>	<b>GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG</b>	<b>6</b>
1.4.1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	6
1.4.2	BEFUNDAUFNAHME	7
1.4.3	OBJEKTSPEZIFISCHE UNTERLAGEN	7
<b>2</b>	<b>BEFUND</b>	<b>9</b>
<b>2.1</b>	<b>GUTSBESTAND</b>	<b>9</b>
2.1.1	GRUNDBUCHSAUSZUG VOM 08.09.2023	9
2.1.2	EINHEITSWERT	9
<b>2.2</b>	<b>ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN</b>	<b>10</b>
2.2.1	ART UND ADRESSE	10
2.2.2	LAGE UND INFRASTRUKTUR	10
2.2.3	BESCHAFFENHEIT	10
2.2.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER	12
2.2.5	LÄRMINFO	12
2.2.6	FLÄCHENWIDMUNG	13
2.2.7	ER- UND AUFSCHLIEßUNG	13
<b>2.3</b>	<b>OBJEKTBESTAND</b>	<b>14</b>
2.3.1	WOHNHAUS MIT PRAXIS	14
2.3.2	BETRIEBSKOSTEN	17
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS LAUT EAVG 2012	18
2.3.4	AUSZUG AUS DEM EINREICHPLAN	20
2.3.5	NUTZFLÄCHEN	24
2.3.6	FOTODOKUMENTATION	25
2.3.7	AUßENANLAGEN	29
2.3.8	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	31
2.3.9	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	31
<b>3</b>	<b>GUTACHTEN</b>	<b>31</b>
<b>3.1</b>	<b>VERFAHREN</b>	<b>33</b>
<b>3.2</b>	<b>SACHWERT</b>	<b>33</b>
3.2.1	BODENWERT	35
3.2.2	BAUWERT	38
3.2.3	ZUSAMMENSTELLUNG SACHWERTE	40
<b>3.3</b>	<b>VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT</b>	<b>40</b>
<b>3.4</b>	<b>ANMERKUNG</b>	<b>43</b>



### **1.3.2 Haftung der Sachverständigen**

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

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

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen, treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit“).

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

### **1.3.4 Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen**

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

## **1.4 Grundlagen der Bewertung**

### **1.4.1 Allgemeine Grundlagen**

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

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2020



bestätigungen, Änderungen zum Leistungsumfang, Energieausweis, Einheitswertbescheid, Verkehrswertgutachten des SV Herrn Ing. Abl betreffend die unbebaute Liegenschaft aus dem Jahr 2015, usw.

- Grundbuchsauszug der Liegenschaft vom 08.09.2023
- Daten und Unterlagen der Gemeinde Zell am Moos, Bauamt
  - Akteneinsicht (Bauakt) am 08.09.2023 von 9.30 bis 13.00
  - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, Katasterplan
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Vöcklabruck
  - Kaufvertrag TZ 659/2015 vom 10.12.2014
  - Sämtliche Kaufverträge betreffend die Vergleichsliegenschaften
- Aktuelle Preisauskünfte der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe und dem Naturgefahren-Gefahrenzonenplan (DORIS - [www.doris.at](http://www.doris.at))
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage aus den Lärmkarten (Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, [www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at))
- Satellitenbild (Google Maps)
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Besichtigung der Vergleichsliegenschaften





## 2 BEFUND

### 2.1 Gutsbestand

#### 2.1.1 Grundbuchsauszug vom 08.09.2023

KATASTRALGEMEINDE 50112 Zell am Moos EINLAGEZAHL 797  
 BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

```

*****
Letzte TZ 5875/2023
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
1350/5   G GST-Fläche            (*    798) Änderung in Vorbereitung
          Bauf.(10)              260
          Gärten(10)            538 Greith 31
1350/6   G GST-Fläche            (*    662) Änderung in Vorbereitung
          Bauf.(10)              261
          Gärten(10)            401 Greith 30
1350/7   G Landw(10)            (*    415) Änderung in Vorbereitung
GESAMTFLÄCHE                      (1875) Änderung in Vorbereitung
    
```

Legende:  
 G: Grundstück im Grenzkataster  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)  
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

```

***** A2 *****
1 a 659/2015 Eröffnung der Einlage für Gst 1350/5 1350/6 1350/7 aus EZ 86
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Gabriela May
  GEB: 1967-08-04 ADR: Greith 34, Zell am Moos 4893
  a 659/2015 Kaufvertrag 2014-12-10 Eigentumsrecht
  c gelöscht
***** C *****
2 a 5875/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot
  (LG für Strafsachen Wien, 333 HR 197/23 z)
    
```

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

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geld(lasten)- und Bestandfreiheit. Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen keine bekannt.

#### 2.1.2 Einheitswert

Der aktuell gültige Feststellungsbescheid für das bebaute Grundstück bzw. das unbebaute Grundstück bzw. der jeweilige aktuell gültige erhöhte Einheitswert ist der Sachverständigen nicht bekannt.

## 2.2 Allgemeine Liegenschaftsdaten

### 2.2.1 Art und Adresse

Es handelt sich um ein Wohnhaus mit Praxis mit der Adresse Greith 30 in 4893 Zell am Moos.

### 2.2.2 Lage und Infrastruktur

Die Bewertungliegenschaft befindet sich rund 3 km nordöstlich vom Ortszentrum Zell am Moos (Bezirk Vöcklabruck) entfernt, in durchschnittlicher Wohn- und Verkehrslage. Die politische Gemeinde Zell am Moos hat laut Stand 01.01.2023 1.672 Einwohner ([https://de.wikipedia.org/wiki/Zell\\_am\\_Moos](https://de.wikipedia.org/wiki/Zell_am_Moos)).



Auszug aus dem Satellitenbild ([www.google.at/maps](http://www.google.at/maps))

Die Gemeinde Zell am Moos und die Nachbargemeinden Oberhofen und Tiefgraben (Mondsee) verfügen über sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs. Eine Bushaltestelle ist fußläufig erreichbar, die Autobahnauffahrt in Mondsee befindet sich rund 10 km entfernt. Das nächste Krankenhaus steht in Vöcklabruck (rund 30 km entfernt) zur Verfügung.

### 2.2.3 Beschaffenheit

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf ca. 670 m Seehöhe. Das Grundstück Nr. 1350/6 ist trapezförmig konfiguriert, war ursprünglich leicht bis mittel in Richtung Süden geneigt und gut besonnt. Das Gebäude wurde in den Hang gebaut, dadurch wurde das Gelände verändert. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze besteht eine Stützmauer. Das oberirdisch zweigeschossige Wohnhaus mit Praxis Greith 30 wurde nahezu mittig situiert. Rund um das Gebäude befinden sich überwiegend Verkehrsflächen. Insgesamt sei angemerkt, dass die Häuser Greith 30 bis 34 zeitgleich errichtet wurden. Die nördlich entlang der Grundgrenze verlaufende Verkehrsfläche war als zusätzliche interne Erschließung gedacht, was einen Siedlungscharakter entstehen ließ, sich aber nachteilig auf die Nutzungsmöglichkeit der Grundstücke und die Größe der Garten-/Grünflächen ausgewirkt hat.

Das Grundstück Nr. 1350/7 stellt ein dreieckig konfiguriertes Böschungsgrundstück dar, welches in der Natur als Zufahrt- bzw. Auffahrtsstraße zum gegenständlichen Wohnhaus mit Praxis dient.



**Auszug aus dem Katasterplan mit Luftbildüberlagerung, M 1:1.000 ([www.doris.at](http://www.doris.at))**

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

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über das öffentliche Gut bzw. die Zufahrtstraße über das Grundstück Nr. 1350/7. Es bestehen KFZ-Parkplätze auf der Liegenschaft. In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser und landwirtschaftlich genutzte Flächen.

## 2.2.4 Verdachtsflächenkataster

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

Das gegenständliche Grundstück Nr. 1350/6 und Nr. 1350/7 in der KG 50112 Zell am Moos ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas ([www.umwelt-bundesamt.at/vfka](http://www.umwelt-bundesamt.at/vfka)) verzeichnet.

## 2.2.5 Lärminfo

Die Basis ist ein über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden gemessen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst.

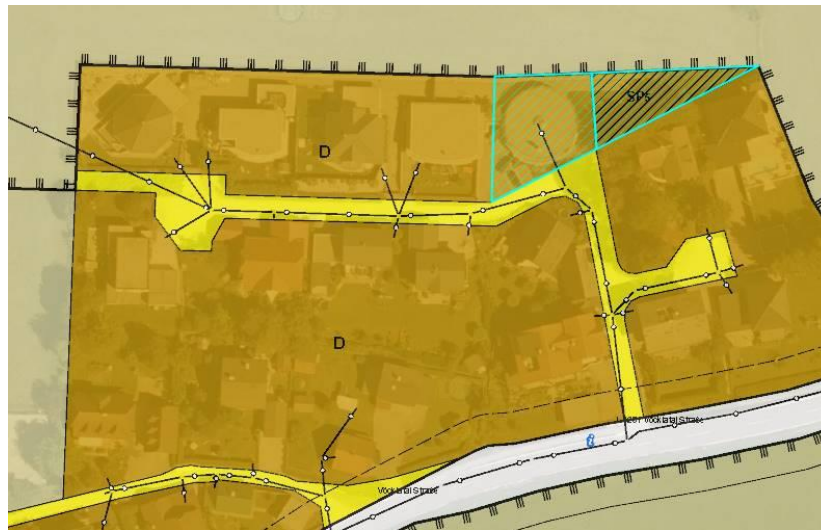


Auszug aus der Landesstraßenverkehrslärmkarte 2017:  
24h-Durchschnitt 4 m ([www.laerminfo.at](http://www.laerminfo.at))

## 2.2.6 Flächenwidmung

Laut aktueller Fassung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Zell am Moos sind die bewertungsgegenständlichen Grundstücke Nr. 1350/6 und Nr. 1350/7 als „Dorfgebiet“ (D) gewidmet. Zusätzlich befindet sich das dreieckige Grundstück Nr. 1350/7 in der Schutz- oder Pufferzone im Bauland (SP5).

SP5 = Übergangszone: Die gärtnerische Nutzung, bewilligungs- und anzeigefreie Bauvorhaben, Zäune, Schwimmbecken und Schwimmteiche sowie nicht Wohnzwecken dienenden ebenerdigen Gebäuden mit einer bebauten Fläche bis zum 15 m<sup>2</sup> im Rahmen der baubehördlichen Anzeigepflicht sind zulässig.



Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan ([www.doris.at](http://www.doris.at))

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

Laut Angabe der Gemeinde Zell am Moos befindet sich das bebaute Grundstück in der geogenen Risikokartierung im Typ B bzw. der Radonpotentialklasse: 1 (geringes Risiko). Im Zuge der Baulandwidmung wurde ein Gutachten des Dr. phil. Gerhard Feitzinger vom 12.05.2012 eingeholt. Diesem ist zu entnehmen, dass aus geologischer Sicht eine Baulandeignung jedenfalls gegeben ist.

## 2.2.7 Er- und Aufschließung

Das bebaute Grundstück Nr. 1350/6 ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend voll aufgeschlossen und verfügt über öffentlichen Strom-, Kanalanschluss und Müllabfuhr. Das Wasser wird über die Wasserversorgung Greith bezogen. Für die Entsorgung der Niederschlagswässer besteht ein Retentionsbecken mit Überlauf in den Kanal. Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Zell am Moos kommend über Kohlstatt und Greith.

## 2.3 Objektbestand

### 2.3.1 Wohnhaus mit Praxis



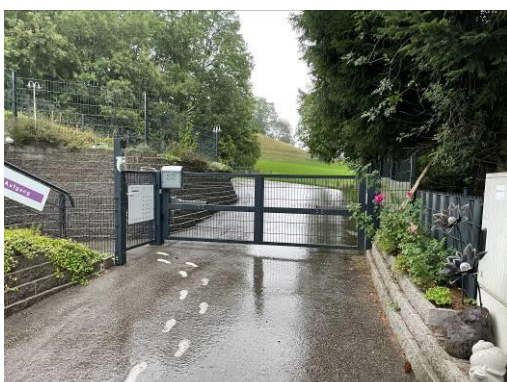
Südansicht des Wohnhauses



Südwestansicht des Wohnhauses



Ostansicht Wohnhaus mit Praxis (Geschäftslokal im Obergeschoss), Stiegenaufgang



Zufahrtstraße über das Grundstück Nr. 1350/7 mit Einfahrtstor und Auffahrt zur Praxis



Gebäudetyp	Freistehendes, annähernd rundes bzw. dreieckiges Fertigteilhaus der Firma Wolf System Haus
Geschosse	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet)</li> <li>▪ Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet)</li> </ul>
Baujahr	2015/2016
Bewilligungen	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Baubewilligungsbescheid betreffend Errichtung eines Wohnhauses mit Praxis mit dem Aktenzeichen: Bau-1/20-2015 vom 12.08.2015</li> <li>▪ Baufertigstellungsanzeige 12.05.2016</li> </ul>
Nutzung	<p>Die Wohnung im Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) wurde zur Kurzzeitvermietung auf der eigenen Homepage bzw. bei Booking.com angeboten. Die Praxis im Obergeschoss (laut Plan als Erdgeschoss bezeichnet) wurde als Humanenergetische Behandlungspraxis mit Shop genutzt.</p> <p>Angemerkt sei, dass laut Baubescheid ein Nutzungskonzept und ein Nachweis über ausreichende Besucherparkplätze vorgelegt werden musste. Die Besucherparkplätze bestehen teilweise auf der Nachbarliegenschaft Gst. Nr. 1350/4.</p> <p>Das Nutzungskonzept für das Bauvorhaben datiert mit 17.06.2015 wurde der Gemeinde vorgelegt. Die anlässlich der Befundaufnahme vorgefundene tatsächliche Nutzung weicht von der ursprünglich eingereichten und laut ROG bewilligbaren Nutzung ab. Die als privater Wohnbereich ausgewiesenen Räume im Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet) stellen Praxis bzw. Verkaufsräumlichkeiten dar. Im Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) bestehen neben der Windfang, dem Haustechnikraum, dem WC und der Wohnküche, zwei Schlaf-/Gästezimmer mit jeweils eingebauter Komplettduschkabine und Waschbecken.</p>

	<b>Ob es sich bei der aktuellen Nutzung auch um eine konsensfähige Nutzungsmöglichkeit für einen möglichen zukünftigen Eigentümer handelt, stellt eine Rechtsfrage dar und wäre zu klären!</b>
Standard	Fertigteilhaus, gehobener Standard
Anmerkung	<u>Die Baubeschreibung wurde aus dem bei der Gemeinde aufliegenden Bauakt bzw. aus den zur Verfügung gestellten Akten entnommen!</u>

Bauweise	UG (KG): Massivbauweise in Stahlbeton, isolierte Holzriegelkonstruktion OG (EG): isolierte Holzriegelkonstruktion
Fundament	Stahlbetonfundamentplatte
Fassade	Kunstharzreibeputz, Vollwärmeschutz
Boden	keramische Fliesen, Vinyl
Wände	verputzt und gemalt, teilweise verflies
Decken	massiv, verputzt und gemalt
Fenster	isolierverglaste Kunststofffenster, elektrisch betriebene Raffstores aus Aluminium, Insektenschutzgitter, teilweise zusätzlicher Sonnenschutz innen
Türen	außen: Kunststofftüren, innen: furnierte Holztüren auf Holzstöcken angeschlagen, teilweise verglast, teilweise Schiebetüren
Heizung	Zentralheizungsanlage mittels Wärmepumpe der Firma Vaillant, Fußbodenheizung
Warmwasser	kombinierte Erzeugung mit Raumwärme
Stiege	Massivtreppe (Stahlbeton) mit Fliesen belegt
Dach	abgebundener Pfettendachstuhl, Flachdach mit Bekiesung, keine Blitzschutzanlage, Fundamente der
Sanitärbereiche	<u>Haustechnikraum im Untergeschoss (lt. Plan als KG bez.):</u> Waschbecken, Waschmaschinenanschluss, Zentralheizungsanlage





	<p><u>Wohnung im Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet):</u></p> <p>Wohnen/Büro (laut Plan 15,56 m<sup>2</sup> Nutzfläche): Handwaschbecken, Komplettduschkabine;</p> <p>WC: Waschbecken, WC und Urinal;</p> <p>Zimmer 1 (laut Plan 12,44 m<sup>2</sup> Nutzfläche): Handwaschbecken, Komplettduschkabine;</p> <p><u>Wohnung im Obergeschoss (laut Einreichplan als EG bezeichnet):</u></p> <p>barrierefreier Sanitärbereich (laut Plan 8,67 m<sup>2</sup> NF): rollstuhlgerechte Ausführung bei Waschbecken, Dusche, WC, zusätzlich besteht ein Urinal, natürliche Belichtung und Belüftung (Fenster);</p> <p>Im Behandlungsraum 1 und 2 (laut Plan jeweils 13,83 m<sup>2</sup>), im Ruheraum (laut Plan 9,84 m<sup>2</sup> NF) und im Schlafzimmer (laut Plan 13,83 m<sup>2</sup> NF) besteht jeweils ein Handwaschbecken.</p>
Terrasse	Steinfliesen, Zaun aus Holz
Balkon	Geländer aus Niro, Steinfliesen, Beleuchtung an der Wand, teilweise Sonnen- bzw. Sichtschutz aus Stoff
Sonstiges	Bussystem im Obergeschoss (EG): digitale Haussteuerungsanlage der Firma bticino; Fernsehanschlüsse in diversen Räumen, Wasseranschluss an der Außenwand

### 2.3.2 Betriebskosten

Sind der Sachverständigen im Detail nicht bekannt.

### 2.3.3 Energieausweis laut EAVG 2012

Für das Einfamilienwohnhaus liegt im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes EAVG ein Energieausweis der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H. vom 01.04.2015 vor:

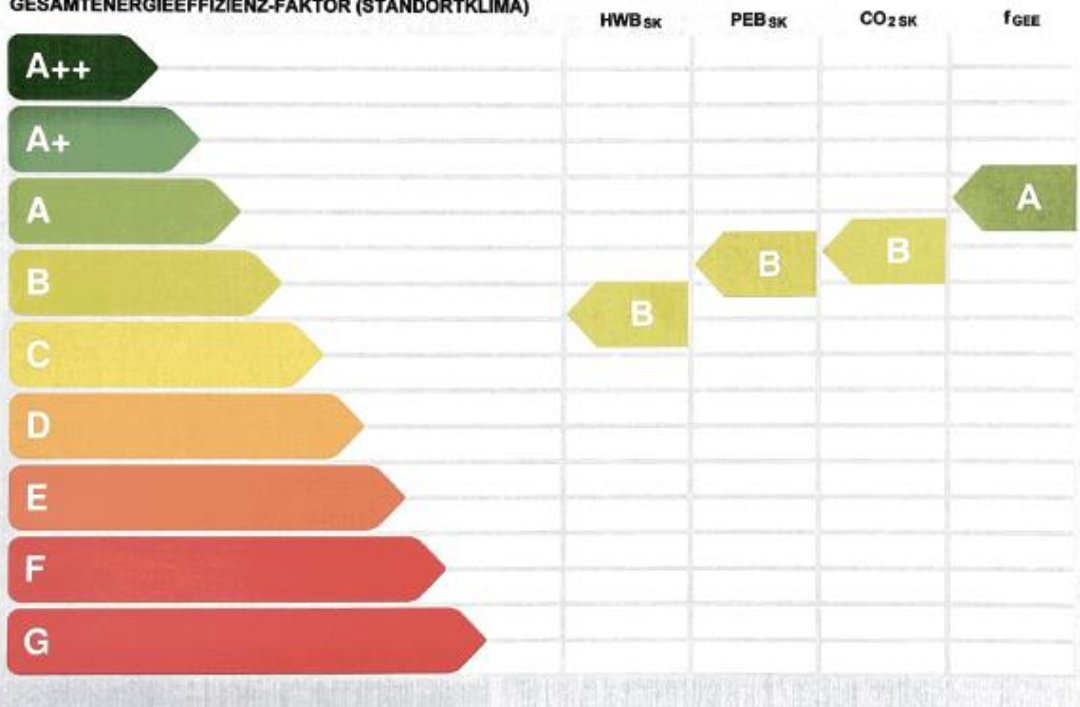
## Energieausweis für Wohngebäude - Planung

ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

ÖIB Richtlinie 6  
Ausgabe Oktober 2011

<b>BEZEICHNUNG</b>	Lang Gabriela - Parz. 1350/6		
Gebäudeteil	UG + EG	Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße	Greith	Katastralgemeinde	Zell am Moos
PLZ/Ort	4893 Zell am Moos	KG-Nr.	50112
Grundstücksnr.	1350/6	Seehöhe	674 m

**SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)**



**HWB:** Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

**EEB:** Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

**PEB:** Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

**CO<sub>2</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

**f<sub>GEE</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

*Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.*



# Energieausweis für Wohngebäude - Planung

**ÖIB** ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB Richtlinie 8 Ausgabe Oktober 2011

## GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	260 m <sup>2</sup>	Klimaregion	NF	mittlerer U-Wert	0,22 W/m <sup>2</sup> K
Bezugs-Grundfläche	208 m <sup>2</sup>	Heiztage	242 d	Bauweise	leicht
Brutto-Volumen	884 m <sup>3</sup>	Heizgradtage	4154 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	644 m <sup>2</sup>	Norm-Außentemperatur	-12,4 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,73 1/m	Soil-Innentemperatur	20 °C	LEK <sub>T</sub> -Wert	19,5
charakteristische Länge	1,37 m				

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]	
HWB	40,5 kWh/m <sup>2</sup> a	12.553	48,3	51,0 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
WWWB		3.320	12,8	
HTEB <sub>RH</sub>		-9.238	-35,5	
HTEB <sub>WW</sub>		-1.575	-6,1	
HTEB		1.608	6,2	
HEB		5.208	20,0	
HHSB		4.269	16,4	
EEB		9.477	36,5	97,7 kWh/m <sup>2</sup> a erfüllt
PEB		24.830	95,5	
PEB <sub>n,em</sub>		20.376	78,4	
PEB <sub>em</sub>		4.454	17,1	
CO <sub>2</sub>		3.952 kg/a	15,2 kg/m <sup>2</sup> a	
f <sub>GEE</sub>	0,75		0,74	

## ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Wolf Systembau GmbH Fischerbühel 1 4644 Schamstein
Ausstellungsdatum	26.06.2015		
Gültigkeitsdatum	Planung		
Geschätzanzahl	135/15		

Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H.  
Fischerbühel 1  
4644 Schamstein

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

## Datenblatt GEQ

Lang Gabriela - Parz. 1350/6

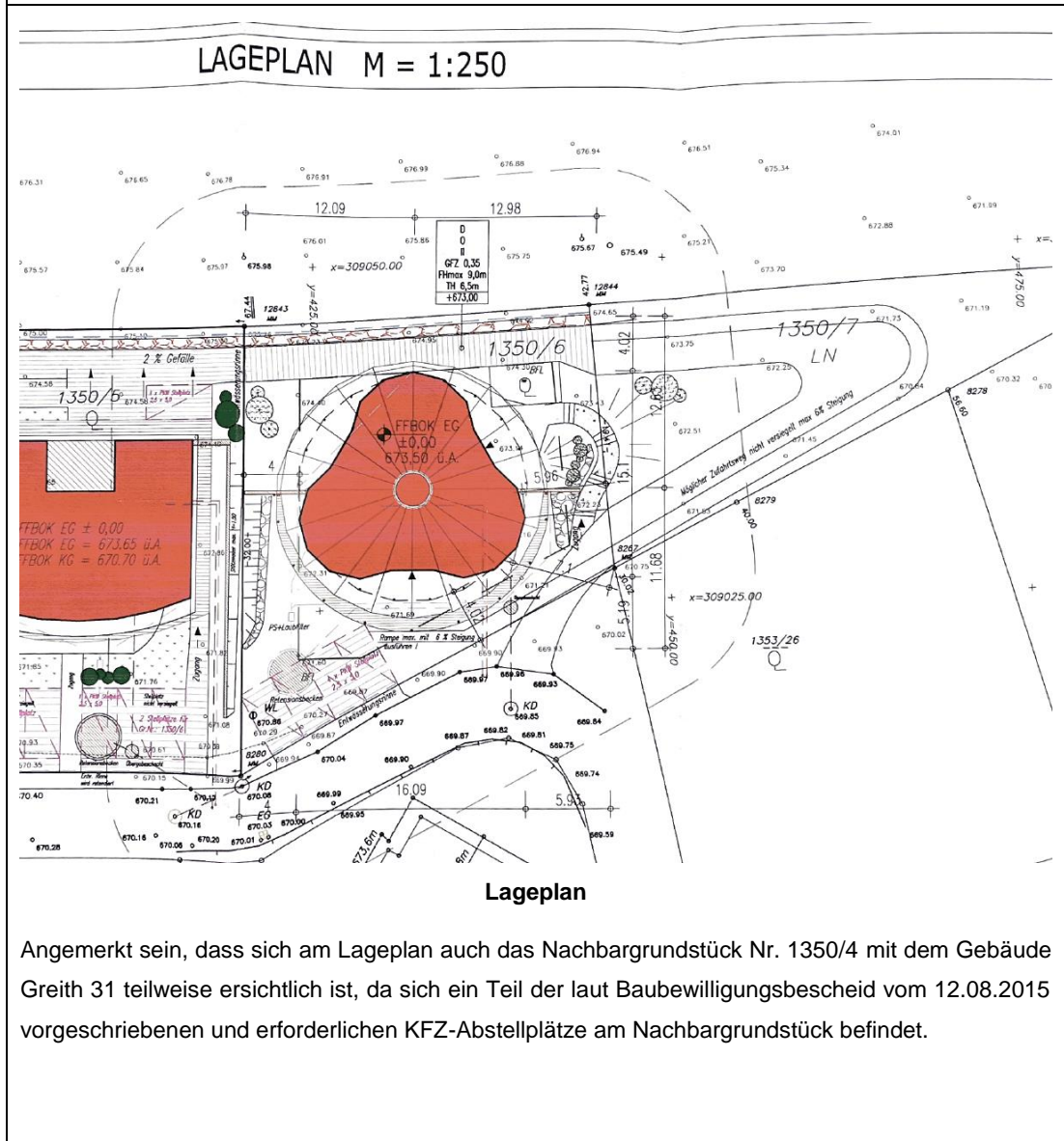
Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

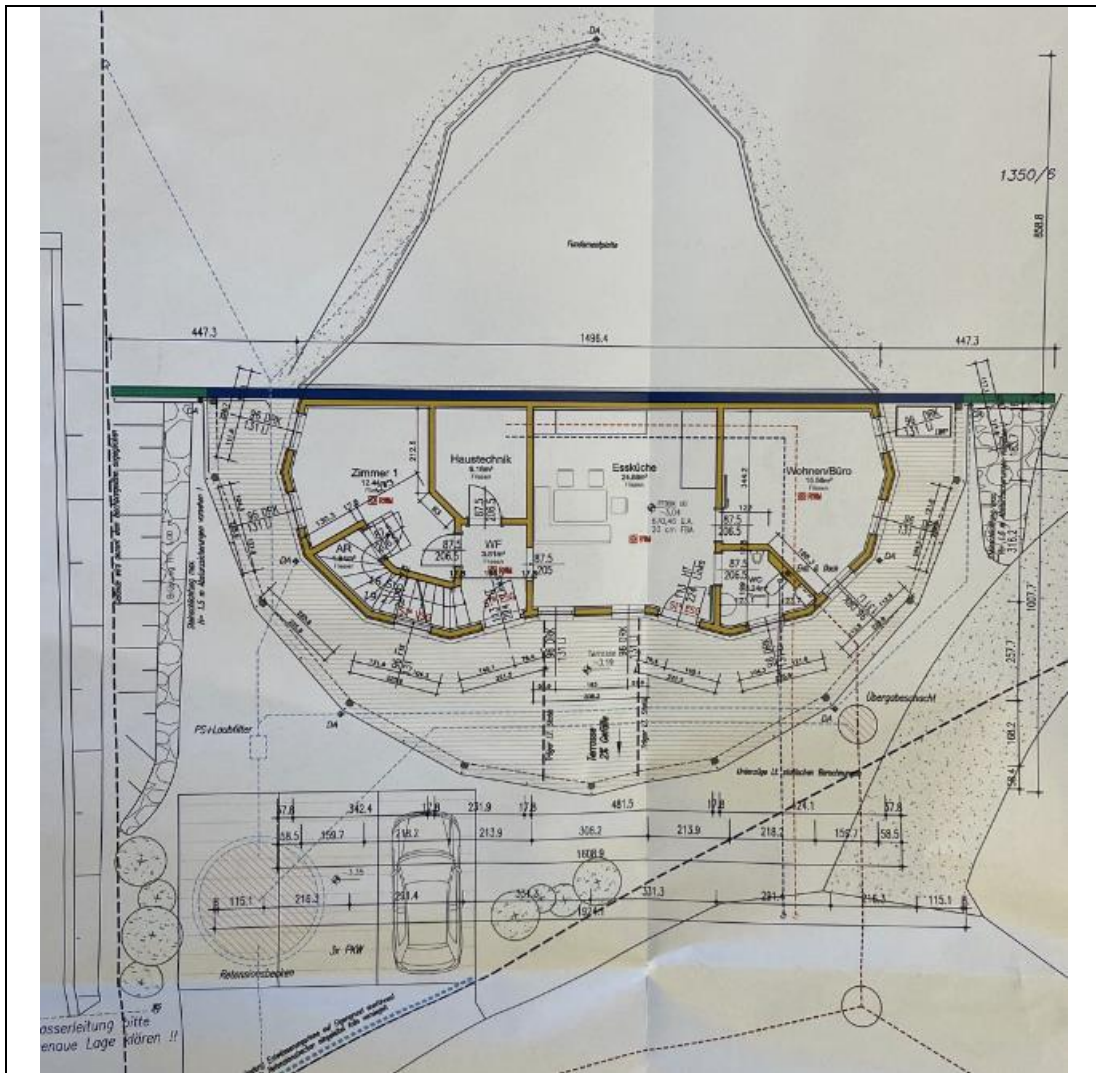
Ergebnisse bezogen auf Zell am Moos

**HWB 48 fGEE 0,74**

### 2.3.4 Auszug aus dem Einreichplan

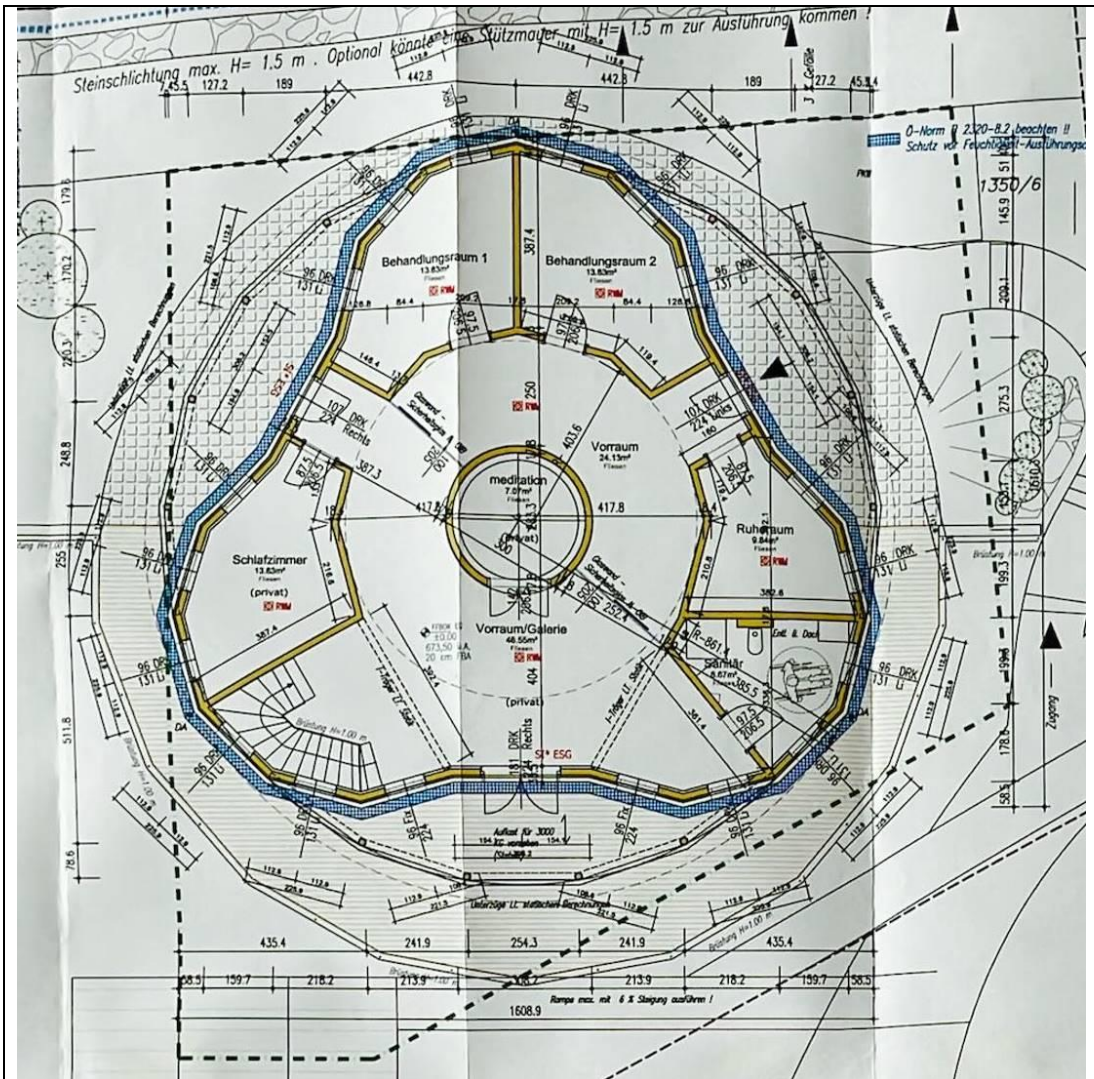
Die Grundlage bildet der aus dem Bauakt der Gemeinde Zell am Moos erhobene und bewilligte Einreichplan der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H., Fischerbühel 1, 4644 Scharnstein betreffend Errichtung eines Wohnhauses mit Praxis. Die Pläne wurden ausgeschnitten, eingefügt und sind dadurch nicht mehr maßstabgerecht!





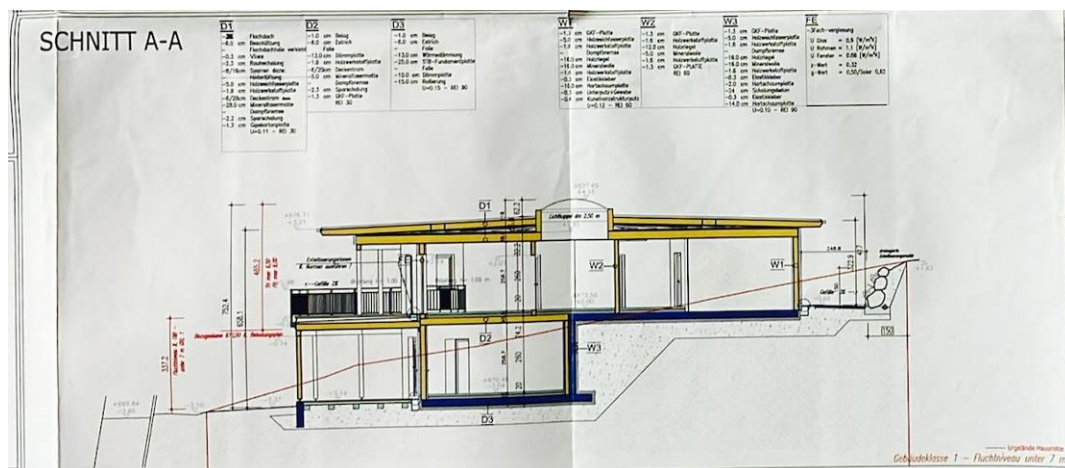
**Grundriss Untergeschoss (laut Plan als Kellergeschoss bezeichnet)**

Angemerkt sei, dass sowohl der Raum Wohnen/Büro, als auch das Zimmer 1 als Gästezimmer ausgeführt wurden, über je ein Handwaschbecken verfügen und je eine Komplettduschkabine eingebaut wurde.

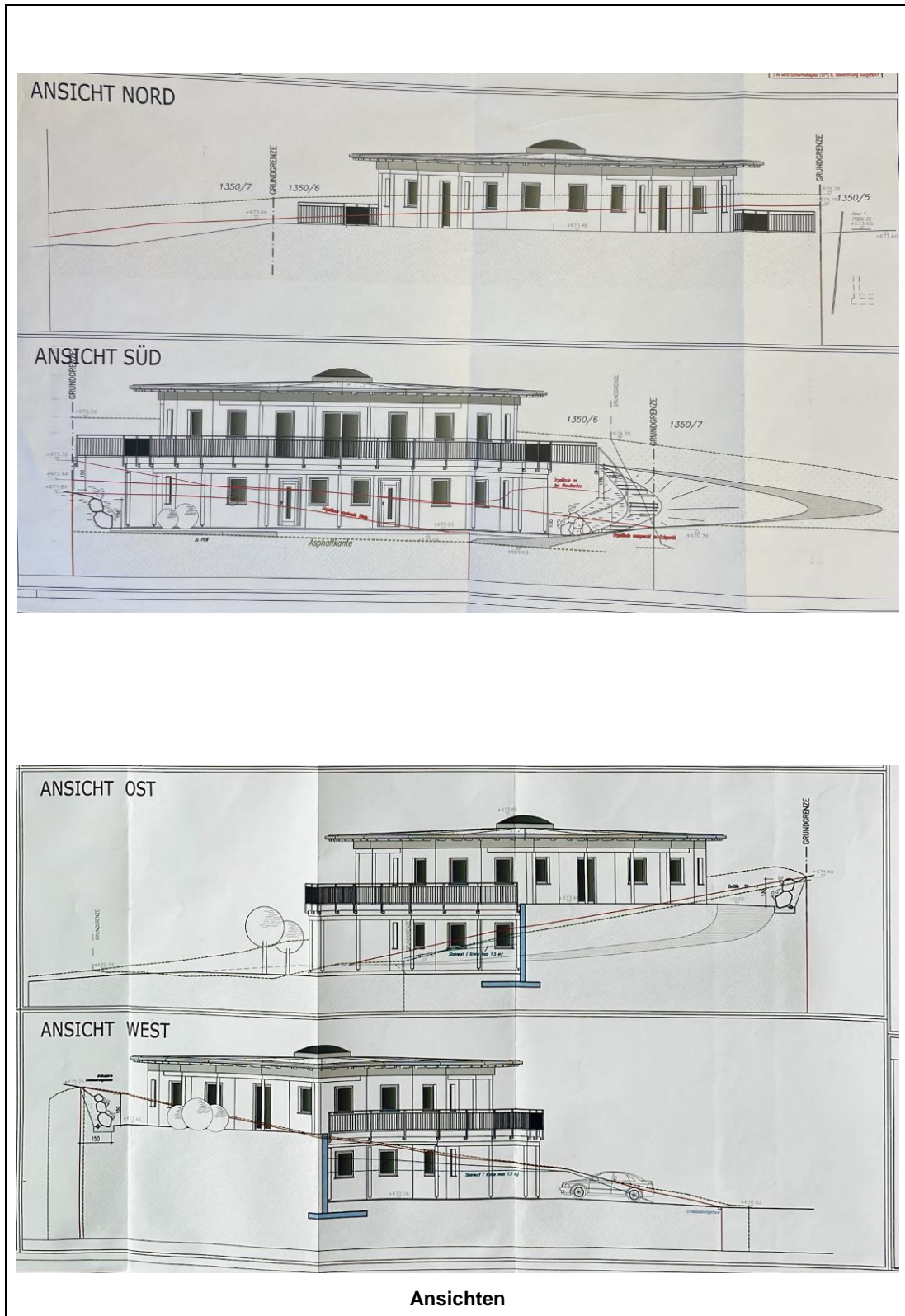


**Grundriss Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet)**

Angemerkt sei, dass sowohl der Ruheraum, als auch der Behandlungsraum 1 und 2 und das Schlafzimmer mit je einem Handwaschbecken ausgestattet wurden.



**Schnitt**



Ansichten

### 2.3.5 Nutzflächen

Die Flächenberechnung wurde aus dem erhobenen und bewilligten Einreichplan der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H., Fischerbühel 1, 4644 Scharnstein betreffend Errichtung eines Wohnhauses mit Praxis. Von der gefertigten Sachverständigen wird keine Haftung für die exakte Richtigkeit der einzelnen Werte übernommen! Im Zuge der Befundaufnahme wurden Kontrollmaße genommen.

**FLÄCHENBERECHNUNG**

Untergeschoß		Erdgeschoß		Praxis	
Wohnen/Büro	15,56m <sup>2</sup>				
Essküche	24,68m <sup>2</sup>	Vorraum/Galerie	46,55m <sup>2</sup>	Behandlungsraum 1	13,83m <sup>2</sup>
Zimmer 1	12,44m <sup>2</sup>	Sanitär	8,67m <sup>2</sup>	Behandlungsraum 2	13,83m <sup>2</sup>
wc	3,24m <sup>2</sup>	Schlafzimmer	13,83m <sup>2</sup>	Vorraum	24,13m <sup>2</sup>
WF	3,81m <sup>2</sup>	WNFL. EG	69,04m <sup>2</sup>	Ruheraum	9,84m <sup>2</sup>
AR	1,84m <sup>2</sup>			NFL	61,62m <sup>2</sup>
Haustechnik	6,16m <sup>2</sup>	WNFL.Ges	130,61m <sup>2</sup>		
WNFL. EG	61,57m <sup>2</sup>				
NFL. UG	67,73m <sup>2</sup>				

In der Flächenberechnung wurde der im Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet) in der Mitte des Vorraum/Galerie bestehende Meditationsraum (laut Einreichplan 7,07 m<sup>2</sup> Nutzfläche) nicht berücksichtigt. Das Obergeschoss weist somit eine Wohnnutzfläche von gerundet 138 m<sup>2</sup> auf.

Im Untergeschoß (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) besteht noch ein Haustechnikraum mit 6,16 m<sup>2</sup> Nutzfläche, welcher laut Flächenberechnung am Einreichplan nicht in der Wohnnutzfläche enthalten ist, von der Sachverständigen jedoch bei den Herstellungskosten je m<sup>2</sup> berücksichtigt wird.

Der gegenständlichen Bewertung wurde die korrigierte Nutzfläche von gerundet 206 m<sup>2</sup> zugrunde gelegt.

Lichte Raumhöhe im Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet):  
2,50 m Essküche



### 2.3.6 Fotodokumentation

Die Fotos wurden im Rahmen der Befundaufnahme im September 2023 aufgenommen und stellen den Zustand zum Bewertungsstichtag dar.

#### Untergeschoss (laut Einreichplanung als Kellergeschoss bezeichnet)



Terrasse



Eingangsbereich, Windfang



Haustechnikraum



Essküche



Schlaf-/Gästezimmer mit Sanitärbereich (laut Einreichplan Wohnen/Büro 15,56 m<sup>2</sup>)



WC mit Waschbecken und Urinal (laut Plan 3,24 m<sup>2</sup> NF)



Schlaf-/Gästezimmer mit Sanitärbereich (laut Einreichplan Zimmer1 12,44 m<sup>2</sup>)



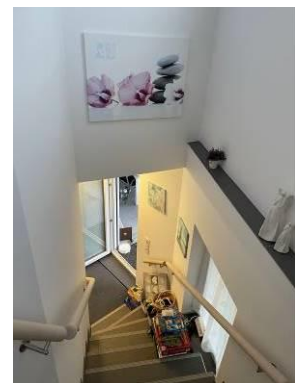
Abstellraum unter Stiegenhaus



Elektroverteilerkasten



Stiegenaufgang in das OG (laut Plan EG)



## Obergeschoss (laut Einreichplanung als Erdgeschoss bezeichnet)



Eingangsbereich Humanenergetische Praxis, Meditationsraum



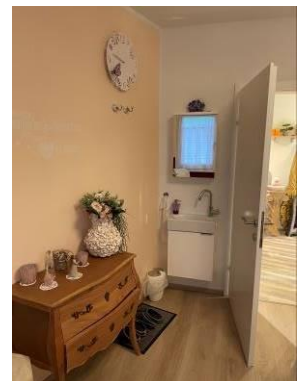
Bussystem



Vorraum/Galerie



Aufenthaltsraum (laut Einreichplan Schlafzimmer 13,83 m<sup>2</sup>)



Behandlungsraum 1 (laut Einreichplan 13,83 m<sup>2</sup> Nutzfläche)



Behandlungsraum 2 (laut Einreichplan 13,83 m<sup>2</sup> Nutzfläche)



Ruheraum (laut Einreichplan 9,84 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

Vorraum laut Plan 24,13 m<sup>2</sup>



Sanitärbereich (laut Einreichplan 8,67 m<sup>2</sup> Nutzfläche)

## 2.3.7 Außenanlagen



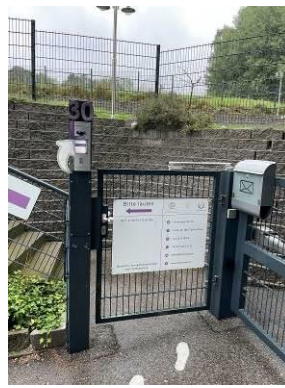
Zufahrtsstraße öffentliches Gut



Südwestansicht Wohnhaus/Praxis, Parkplatz



Westansicht



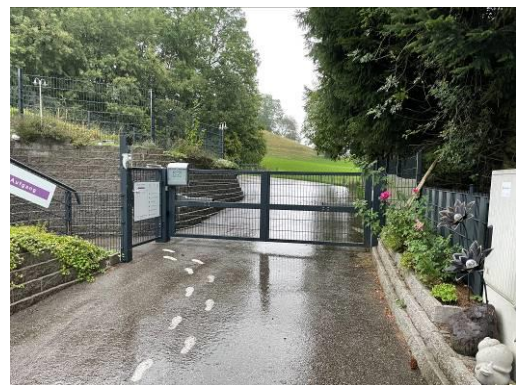
Gartentor, Zugang zur Praxis (OG)



Verteilerkästen



Südostansicht Wohnhaus, Ausgang zur Praxis im Obergeschoss, Einfahrtstor zum Gst. 1350/7



befestigte Zufahrt mit elektrischem Tor und Überwachung auf Grundstück Nr. 1350/7



Zufahrt über Gst. Nr. 1350/7



Lüftungsanlagen der WPH



Befestigung nördl. der Praxis

- befestigte Zufahrt über die gemeinsame Zufahrtsstraße mit dem Nachbargrundstück Nr. 1350/5
- Stützmauern entlang der nördlichen Grundstücksgrenze und im Zufahrtsbereich auf Grundstück Nr. 1350/7 mit Böschungssteinen
- Einfriedung mit Metallzaun
- automatisches Metalltor östlich des Wohnhauses im Bereich der Zufahrtsstraße auf dem Grundstück Nr. 1350/7
- Befestigte und asphaltierte Flächen nördlich, östlich, südlich und westlich der Wohnung im Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) bzw. der Praxis im Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet)
- Balkon, Terrassenflächen, Sonnen- bzw. Sichtschutz, Wasseranschluss an der Außenwand, Beleuchtung, usw. (in den Herstellungskosten berücksichtigt)
- Baum, Strauch, Grün
- **Die Steinskulptur (ca. 4 m hohe Engelstatue) am Dach stellt keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und wird vom eigens dafür bestellten Sachverständigen Mag. Peter Sailer bewertet!**

### 2.3.8 Bau- und Erhaltungszustand

Das Objekt wurde im Jahr 2015 neu errichtet. In den letzten Jahren wurden augenscheinlich keine nennenswerten Arbeiten am Haus bzw. an den Außenanlagen durchgeführt.

Der Bau- und Erhaltungszustand des **Wohnhauses mit Praxis** befindet sich zum Besichtigungszeitpunkt 2023 dem Baujahr bzw. Alter entsprechend in einem normalen bis guten Zustand. Im Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) bestehen vereinzelt leichte Risse entlang des Außenmauerwerks. Die Ausführung bzw. Ausstattung des Fertigteilhauses ist im Obergeschoss (laut Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet) als barrierefrei und somit gehoben zu bezeichnen. Das Untergeschoss (laut Einreichplan als Kellergeschoss bezeichnet) weist einen normalen bzw. durchschnittlichen Standard auf.

Die Außenanlagen befinden sich in einem normalen Zustand.

### 2.3.9 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

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

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

Für die Bewertung des Inventars wurden die eigens dafür eingetragenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl und Herr Mag. Peter Sailer bestellt und beauftragt Schätzungen durchzuführen. Siehe dazu die jeweiligen Gutachten!

### 3 GUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG), StF: BGBl. Nr. 150/1992 und der ÖNORM B 1802-1.

Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nicht anders bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Als redlicher Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt anzusehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

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

Soweit nicht anderes angeordnet, hat die Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Sie hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.



### 3.1 Verfahren

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

Gegenständlich kommt das **Sachwertverfahren** zur Anwendung. Dieses kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt insbesondere bei eigengenutzten Objekten (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften, Eigentumswohnungen, Liegenschaften im Hochpreissegment udgl.) das geeignete Verfahren dar. Zu Plausibilisierungszecken wurde von der Sachverständigen intern zusätzlich eine Ertragswertberechnung angestellt.

### 3.2 Sachwert

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

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

Ausgangsbasis für den **Bauwert** eines Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber

Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=Neubauwert). Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter Bruttorauminhalt, Quadratmeter Bruttogrundfläche oder Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Bezugseinheit, berechnet. Im gegenständlichen Fall sind der Sachverständigen die genauen Herstellungskosten aus dem Jahr 2015 und die Wertsteigerungen auf heute bekannt. Der Bewertung werden daher die auf den Bewertungsstichtag valorisierten Daten als Basis zugrunde gelegt.

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

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

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

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

### 3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt mittels **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG). Dabei ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände (Lage, Beschaffenheit, Größe und Zustand) weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

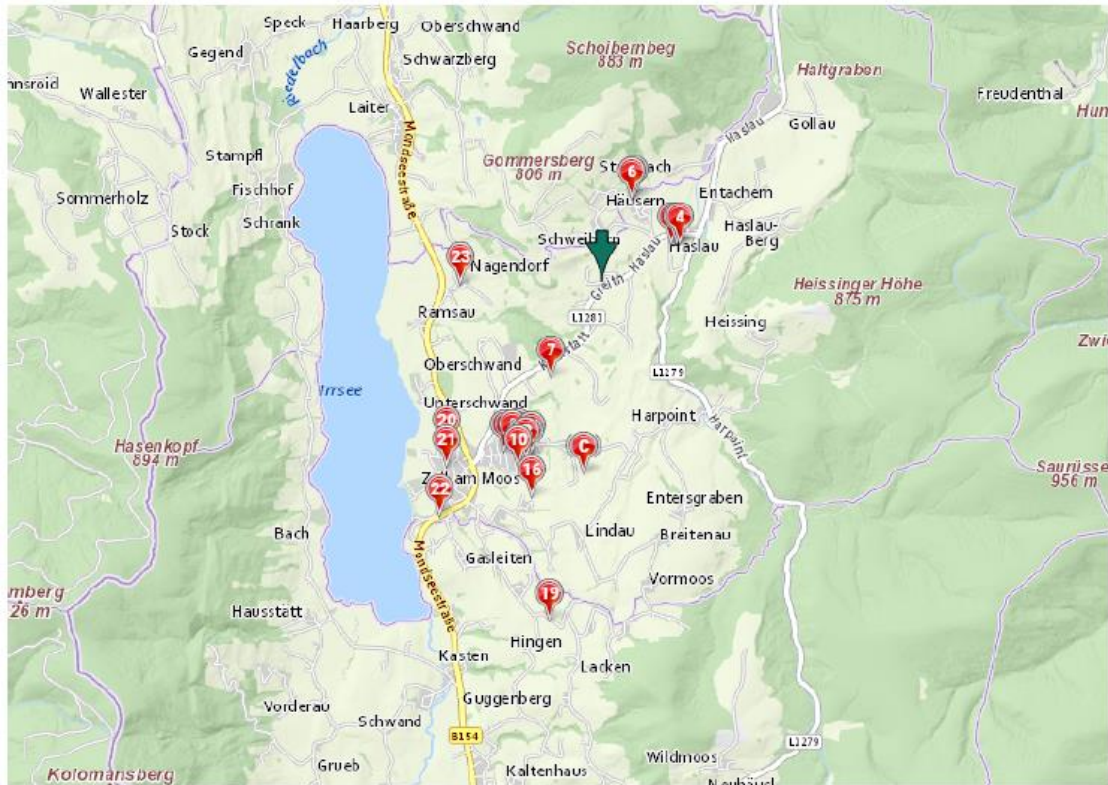
Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

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

Die Sachverständige verfügt über eine eigene fundierte Kaufpreissammlung inklusive Detailinformationen und Hintergrundwissen basierend auf gute Marktkenntnis, verfügbare Vergleichspreise (ImmonetZT-Datenforum) und die Expertise von Maklern, Kollegen und Bauträgern.

Allgemein sei festgehalten, dass in der unmittelbaren Umgebung in den letzten Jahren wenig Grundverkehr stattgefunden hat, daher wurden gegenständlich sämtliche Verkäufe der letzten 6 Jahre in der Gemeinde Zell am Moos erhoben, besichtigt und valorisiert. Die Gemeinde Zell am Moos „wächst“ zwar stetig, die meisten Neubaugrundstücke wurden jedoch vererbt bzw. befinden sich bereits seit längerer Zeit im Besitz der Bauherren.

## Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Bei näherer Betrachtung wird festgestellt, dass sämtliche Grundstücksverkäufe im Nahbereich des Irrsees bzw. mit Seeblick und/oder zentraler Lage ein deutlich höheres Preisniveau aufweisen, als die Richtung Haslau gelegenen veräußerten Baugrundstücke. Konkret werden Grundstücke in Zentrumsnähe mit Seeblick um rund € 500,--/m<sup>2</sup> aufwärts gehandelt. Auch die Baulandsicherungsmodelle der Gemeinde Zell am Moos weisen in Seenähe unter Berücksichtigung einer etwaigen Pönalstrafzahlung einen Baulandwert von rund € 520,--/m<sup>2</sup> auf.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich auf dem plateauartigen Landstrich oberhalb des Irrsees bzw. oberhalb der Gemeinde Zell am Moos und ist geografisch in Richtung Haslau orientiert. Es bestehen weder ein direkter Seeblick, noch Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs in fußläufiger Umgebung.

Die Wertsteigerung von Baugrundstücken in der Region zwischen Mondsee und Irrsee lag in den vergangenen Jahren (bis März 2020) bei jährlich rund 5 %. Die Covid-19 Situation hat in ganz Österreich zu einer deutlich erhöhten

Immobilienachfrage geführt. Die Marktbeobachtung und die Auswertung von Maklern und Sachverständigenkollegen hat in der gegenständlichen Region von März 2020 bis Q3/2022 Wertsteigerungen je nach Baugrund von 10 % bis 20 % ergeben. Aktuell sind die Zahlen eher stagnierend bzw. können gebietsweise sogar rückläufig sein.

Die aktuell erhobenen und in der näheren Umgebung der zu bewertenden Liegenschaft erzielten Kaufpreise (TZ 2560/20, TZ 7173/19, TZ 3424/23) ergeben unter Berücksichtigung der Baulandsicherungsmodellpönalzahlung und einer im Durchschnitt der letzten 6 Jahre erzielten 7%igen Wertsteigerung p.a. einen Baulandbasispreis (aufgeschlossen) von rund € 300,-/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der Lage direkt an der Zufahrtsstraße, der nachteiligen Konfiguration der Grundstücke und eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit betreffend die Errichtung eines Wohnhauses, wird ein Abschlag vom Baulandbasispreis vorgenommen. Für das bebaute Grundstück Nr. 1350/6 werden 85 % des Baulandbasispreises, sohin rund € 255,-/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht. Das laut aktuellem Flächenwidmungsplan als Schutz- und Pufferzone im Bauland (SP5) ausgewiesene Grundstück Nr. 1350/7 kann als höherwertiges Grünland oder Zubehör zum Bauland betrachtet und mit 25 % des Baulandbasispreises, sohin € 75,-/m<sup>2</sup> in Ansatz gebracht werden.

<b>Bodenwert</b>			
	<b>Fläche</b>	<b>Preis je m<sup>2</sup></b>	<b>Bodenwert</b>
Gst. Nr. 1350/6	662 m <sup>2</sup>	255,00 €	168.810,00 €
Gst. Nr. 1350/7	415 m <sup>2</sup>	75,00 €	31.125,00 €
<b>Bodenwert gesamt</b>	<b>1.077 m<sup>2</sup></b>		<b>199.935,00 €</b>

Plausibilisierung:

Die bewertungsgegenständlichen Grundstücke wurden im Jahr 2012 parzelliert und gewidmet. Laut Kaufvertrag mit der TZ 659/2015 wurden die unbebauten Liegenschaft am 10.12.2014 zu einem Gesamtpreis von € 456.585,- veräußert, wobei für das Grundstück Nr. 1350/6 im Ausmaß von 662 m<sup>2</sup> und das Grundstück Nr. 1350/7 im Ausmaß von 415 m<sup>2</sup> ein Kaufpreis von je € 235,-/m<sup>2</sup> vereinbart wurde. Im Februar 2015 wurde Herr Ing. Klaus Abl, allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, beauftragt, ein Bewertungsgutachten betreffend das unbebaute Grundstück zu erstellen. Der von ihm ermittelte, ausgewiesene Verkehrswert lag im Jahr 2015 für das bewertungsgegenständliche Grundstück Nr. 1350/6 bei 150,-/m<sup>2</sup> (unaufgeschlossen) und für das Grundstück Nr. 1350/7 bei € 35,-/m<sup>2</sup> - was unter Berücksichtigung der Aufschließung und auf den Bewertungsstichtag valorisiert und hochgerechnet dem ermittelten Bodenwert entspricht.

### 3.2.2 Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt in der Regel anhand der Normalherstellungskosten nach Nutzflächen (NF). Gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 erfolgt der Preisansatz inkl. 20 % Umsatzsteuer.

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient in der Regel die Veröffentlichung von *Architekt Baumeister DI Roland Popp* „Empfehlungen für Herstellungskosten 2023“, welche im *Linde Verlag*, Sachverständige, Heft 3/2023, erschienen ist. Dabei werden die Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung herangezogen. Die Kosten (inkl. Umsatzsteuer) pro m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschosse beziehen sich auf die jeweilige Ausstattungsqualität und das jeweilige Bundeland im städtischen Bereich. In den Herstellungskosten sind laut Literatur die Bauwerkskosten und Aufschläge auf die Bauwerkskosten wie bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer enthalten.

Im gegenständlichen Fall stehen der Sachverständigen sämtliche Angebote, Rechnungen und Kostenaufstellungen über die (Herstellungs-)Kosten aus dem Jahr 2015 zur Verfügung. Zusätzlich wurden von der Sachverständigen die aktuellen Neuherstellungskosten bzw. die Wertsteigerung der letzten Jahre für ein vergleichbares Wohnhaus bei der Firma Wolf Systembau Gesellschaft m.b.H. eingeholt bzw. abgefragt und mittels der Empfehlung für Herstellungskosten 2023 plausibilisiert. Diese Neuherstellungskosten werden der gegenständlichen Bewertung als Basiswert zugrunde gelegt. Die gemeinsame durchschnittliche Wertsteigerung beträgt laut Auskunft der Wolf Systemhaus GmbH rund 30 %, was leicht unter dem Wert laut Baupreisindex Gesamt 2015 bzw. Baukostenindex 2010 (jeweils vom Jahresdurchschnitt 2015 berechnet bis heute) liegt.

Die Alterswertminderung erfolgt als lineare technische Wertminderung. Für die Gesamtnutzungsdauer von Häusern in Massiv- bzw. Fertigteilbauweise gibt die Literatur eine Bandbreite von 60 bis 70 Jahren vor.

Vom österreichischen Fertighausverband wurde ein Artikel mit dem Titel „Fertighaus vs. Massivbau – warum Fertighäuser in puncto Nachhaltigkeit, Bauzeit und Lebensdauer punkten“ veröffentlicht. Darin wird unter anderem ein eigener Absatz dem Thema Lebensdauer gewidmet:

*Fertighäuser haben in den letzten Jahren einen enormen Qualitätssprung gemacht und stehen Massivhäusern in puncto Lebensdauer um nichts nach. Moderne Fertighäuser sind so konzipiert, dass sie mehrere Generationen überdauern können. Die Verwendung von hochwertigen Materialien und die präzise Verarbeitung im Werk sorgen für eine hohe Langlebigkeit und Stabilität des Hauses. Massivhäuser gelten zwar als besonders robust, doch auch hier können Baumängel und Materialverschleiß die Lebensdauer beeinträchtigen.*

Gegenständlich wird aufgrund der Bauausführung (Wolf Ultra - Megawandausführung der Außenwände, Vollwärmeschutz) von einer laut Literatur empfohlenen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren ausgegangen. Bei einem Alter von 8 Jahren und einer Restnutzungsdauer von 62 Jahren ergibt dies eine technische Wertminderung von 11,43 %.

Die außergewöhnliche, dreieckige bzw. runde Form des Wohnhauses/der Praxis und die somit entstandenen extravaganten Grundrisse führen zu deutlich erhöhten Herstellungskosten. Sie werden gemeinsam mit der starken Zweckgebundenheit als verlorener Bauaufwand bezeichnet und mit 30 % wirtschaftlicher Wertminderung berücksichtigt.

<b>Bauwert Wohnhaus mit Praxis</b>				<b>Neubauwert</b>
Nutzfläche korrigiert: 206 m <sup>2</sup>		laut Angebot 2015 inkl. MwSt.		
Kellerbausatz		135.387,00		
Betonschätzkosten		24.779,00		
Ausbauhaus		389.335,00		
Haustechnik		79.457,00		
Innenausbau		87.659,00		
Änderung des Leistungsumfangs		20.013,00		
Bussystem laut Anbot gerundet		18.000,00		
<b>Herstellungskosten 2015 hochgerechnet auf 2023</b>		<b>754.630,00</b>	<b>30,00%</b>	<b>981.019,00 €</b>
Herstellungskosten 2015 hochgerechnet auf 2023 in €/m <sup>2</sup> WNF		3.663,25 €		4.762,23 €
- lineare technische Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		
	Restnutzungsdauer	62 Jahre	-11,43%	-112.130,00 €
	Ø Baualter	8 Jahre		
- wirtschaftliche Wertminderung (von den Herstellungskosten)			-30,00%	-294.306,00 €
<b>Bauwert Wohnhaus mit Praxis</b>				<b>574.583,00 €</b>

### Wert der Außenanlagen

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

Der Zeitwert der baulichen und nicht baulichen Außenanlagen wird mit 7 % des Gebäudewertes angesetzt.

Außenanlagen			
Befestigungen, Einfriedung, Grün	In Prozent des Bauwertes	7,00%	40.221,00 €
<b>Zeitwert der Außenanlagen</b>			<b>40.221,00 €</b>

### 3.2.3 Zusammenstellung Sachwerte

Zusammenstellung Sachwert	
Bodenwert	199.935,00 €
Bauwert	574.583,00 €
Zeitwert der Außenanlagen	40.221,00 €
<b>Sachwert</b>	<b>814.739,00 €</b>

### 3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung). Beim Verkehrswert handelt es sich gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 um einen Bruttobetrag gemäß Umsatzsteuergesetz.

Die gesamte Mondseeland-Region überzeugt durch ihre Historie, die Seenähe, den Seeblick, die Nähe zu Salzburg und zum Salzkammergut und wird von Touristen aus aller Welt ganzjährig besucht. Die Marktbeobachtung zeigt, dass in und rund um Mondsee, Zell am Moos, Haslau, Oberhofen reger Zuzug passiert und dementsprechend eine gute Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Eigentumsobjekten wie Wohnungen, Reihenhäusern, Doppelhäusern, Einfamilienhäusern besteht.



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

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich - wie bereits im Gutachten erwähnt - um ein Wohngebäude mit Praxis außerhalb des Ortszentrums von Zell am Moos. Das mittels Nutzungskonzept eingereichte Objekt wurde teilweise in gehobener Fertigteilbauweise errichtet. Es bestehen Wohnräume im Untergeschoss und Praxisräume im Obergeschoss, welche mittels Zufahrtsstraße über das Grundstück Nr. 1350/7 barrierefrei erreichbar ist. Laut Baubescheid und Raumordnungsgesetz müssen die Wohnnutzung flächenmäßig überwiegen und ausreichend Besucherparkplätze am gegenständlichen Grundstück vorhanden sein. Ob und in wie weit die bisherige Nutzung für einen zukünftigen Eigentümer möglich erscheint, stellt eine Rechtsfrage dar und wäre zu klären.

Die Konfiguration des Grundstückes Nr. 1350/6, die bestehende Bebauung, das Verhältnis der Verkehrsflächen zu den lediglich am dreieckigen Böschungs-/Zufahrtsgrundstück Nr. 1350/7 vorhandenen Grünflächen wirken sich wertmindernd aus. Das gewählte extravagante Design, die vorhandene extravagante Grundrissgestaltung und damit verbundene Nutzung, fehlendes direktes Sonnenlicht in den Wohnräumen im Untergeschoss, fehlendes zentrales Badezimmer im Untergeschoss (Duschen und Waschbecken in den Schlafräumen), Waschbecken in den einzelnen Behandlungsräumen im Obergeschoss usw. erschweren eine Nachnutzung und schränken einen Käuferkreis deutlich ein.



Aller Voraussicht nach wären umfassende Umbau- bzw. Adaptierungsarbeiten vorzunehmen, welche mit erheblichen Kosten verbunden sein können. Auch der Einfluss des Leerstands auf die Bausubstanz kann sich wertmindernd auswirken. Das gegenständliche Objekt entspricht nicht den herkömmlichen Vorstellungen und durchschnittlichen Anforderungen an eine Wohnimmobilie. Auch das vorhandene und von Frau Dr. Kristina Riedl separat bewertete Inventar kann für einen potentiellen Käufer durchaus subjektiv wertmindernde Einflüsse haben und eine mögliche Kaufentscheidung negativ beeinflussen.

Gegenständlich wird aufgrund der bereits angeführten, einflussreichen Merkmale und damit verbundenen Risiken die Liegenschaft bzw. die zukünftige Nutzung der Liegenschaft betreffend, der aktuellen Markt- bzw. Finanzierungssituation und den nur schwer einschätzbaren negativen Auswirkungen des medialen Interesses auf die gegenständliche Liegenschaft und die Nachbarschaft (laut Literatur als merkantiler Minderwert bezeichnet) ein Marktanpassungsabschlag von 45 % vorgenommen.

<b>Verkehrswert</b>		
Sachwert		814.739,00 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	-45,00 %	-366.633,00 €
<b>Verkehrswert</b>		<b>448.106,00 €</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>448.000,00 €</b>

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 797, Katastralgemeinde 50112 Zell am Moos, davon die Grundstücke Nr. 1350/6 und Nr. 1350/7, mit der Adresse Greith 30 in 4893 Zell am Moos, beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet**

**€ 448.000,--**

**(in Worten: Euro vierhundertachtundvierzigtausend)**

### 3.4 Anmerkung

Die Sachverständige macht hier zusammenfassend nochmal auf folgenden Punkt aufmerksam, welcher vorab im Detail nicht zu klären war und eine Rechtsfrage darstellt: Die laut Baubewilligungsbescheid zu erfüllenden Auflagen für die Errichtung eines Wohnhauses mit Praxis umfassten neben einem Nutzungskonzept auch einen Nachweis über ausreichend vorhandene Besucherparkplätze. Laut Raumordnungsgesetz muss zudem die Wohnnutzung überwiegen. Die vorhandenen Besucherparkplätze bestehen teilweise auf der Nachbarliegenschaft Grundstück Nr. 1350/5. Wie eine zukünftigen Nutzung der bewertungsgegenständlichen Immobilie aussehen kann, stellt eine Rechtsfrage dar und wäre zu klären. Die Sachverständige übernimmt hierfür keine Haftung.

Sämtliches Inventar wurde von der eigens dafür bestellten allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl aufgenommen und bewertet, stellt keinen Gegenstand dieser Bewertung dar und ist im gegenständlichen Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Festgehalten sei, dass zumindest Teile des fest verbundenen Inventars wie die Einbauküche oder die Sanitäreinrichtungen für die gegenständliche Liegenschaft bzw. den zukünftigen Eigentümer einen benutzerorientierten, praktischen Mehrwert darstellen und die Immobilie am Markt insgesamt objektiv aufwerten können.

Eine gemeinsame Verwertung der Liegenschaft mit der Einbauküche und den Sanitäreinrichtungen kann aus wirtschaftlicher Sicht sinnvoll erscheinen!

Die allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

Ing. Elisabeth Hilber