



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 21.03.2025/nb
Unser Zeichen: 3053/24

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 614**, Gst. Nr. 49/65, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld sowie der **EZ 620**, Gst. Nr. 49/47, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld mit dem darauf befindlichen Gebäude, in **8282 Bad Loipersdorf, Steiner Straße 232 (Wohn- und Pensionsgebäude)**.

Auftraggeber: Bezirksgericht Fürstenfeld, Geschäftszahl **21 E 32/24g**

Betreibende Partei: Sparkasse Pöllau AG
Hauptplatz 2, 8225 Pöllau/Hartbg.

Vertreter: Dr. Hans Werner Schmidt, Rechtsanwalt
Brockmanngasse 63/I, 8010 Graz

Verpflichtete Partei: **Rath & Schlögl Thermenland GmbH**
Steiner Straße 232, 8282 Bad Loipersdorf

Stichtag: 10.12.2024, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 762.311,40 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND.....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage:	8
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:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	14
2.9.1	Wohn- und Pensionsgebäude:.....	14
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	20
3	BEWERTUNG.....	21
3.1	Wertermittlung:	33
4	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	49
5	ZUSAMMENSTELLUNG ZUBEHÖR:.....	87
6	FOTODOKUMENTATION	88

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 614**, Gst. Nr. 49/65, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld sowie der **EZ 620**, Gst. Nr. 49/47, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld mit dem darauf befindlichen Gebäude, in **8282 Bad Loipersdorf, Steiner Straße 232** beträgt

€ 620.000,00

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 10.12.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 10:00 Uhr

Ende: 11:40 Uhr

Anwesende Personen:

- Hr. Dr. Schmidt (Betreibendenvertreter)
- Fr. Rath (für die verpflichtete Partei)

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

Das Zubehör wurde am 15.01.2025 besichtigt und aufgenommen.

Beginn: 09:00 Uhr

Ende: 13:00 Uhr

Anwesende Personen:

- Hr. Rath (für die verpflichtete Partei)

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften:

Anteil	BLNr	Katastralgemeinde	Einlagezahl
1/1	3	62231 Loipersdorf	614
1/1	3		620

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. Plan betreffend Wohnhaus und Frühstückspension vom September 1985.
5. Baubeschreibung über den Neubau eines Wohnhauses und Frühstückspension.
6. Bescheid betreffend Errichtung eines Wohnhauses und Frühstückspension vom 24.10.1985 mit der Zahl 153/0-Lo-9/1985.
7. Bescheid über die Errichtung einer Frühstückspension vom August 1987 mit der Zahl 153/0-Lo-9/1985.
8. Bescheid über die Ölfeuerungsanlage vom 06.10.1987 mit der Zahl 153/0e1-3/1987.
9. Kommissionierungsplan für Ölfeuerungsanlage vom 02.07.1987.
10. Baubeschreibung betreffend Zubau Wintergarten.
11. Plan über den Zubau Wintergarten.
12. Bescheid – Benützungsbewilligung für die Errichtung eines Wintergartens vom Dezember 1991.
13. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
14. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
15. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
16. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
17. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
18. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
19. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
21. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
22. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
23. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.

24. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
25. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
26. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
27. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
28. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
29. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
30. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
31. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
32. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
33. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
34. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
35. Zeitschrift „Sachverständige“.
36. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
37. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
38. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62231 Loipersdorf EINLAGEZAHL 614
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

Letzte TZ 5541/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
49/65	G GST-Fläche Bauf.(10) Gärten(10)	(* 1332) 288 1044	Änderung in Vorbereitung Steiner Straße 232

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Rath & Schlögl Thermenland GmbH (FN 564599v)

ADR: Steinerstraße 232, Loipersdorf bei Fürstenfeld 8282

a 4595/2023 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht

b 6215/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-11-08

***** C *****

1 a 777/1978

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 49/65
für Gst 49/61 EZ 559

b 1267/1985 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 539

10 a 789/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-04

PFANDRECHT

EUR 2.367,23

12,58 % Z aus EUR 2.367,23 ab 2023-10-14 bis 2023-12-31

13,08 % Z aus EUR 2.367,23 ab 2024-01-01

Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2023-12-04

Antragskosten EUR 375,18 für

Sauber TEX GmbH (FN 481665 g)

(20 E 807/24 w)

b 789/2024 Simultanhaftung mit

EZZ 614 624 559 620

11 a 2873/2024 gerichtl Vergleich 2024-04-15

PFANDRECHT

vollstr EUR 762.311,40

samt Zinsen und Kosten gem Bewilligungsbeschluss 2024-05-13

für Sparkasse Pöllau AG (FN 238688m)

(20 E 2344/24 z)

b 2873/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZZ 559 614 620 624 je KG 62231 Loipersdorf

12 a 5541/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 762.311,40 samt Zinsen und Kosten

gem Beschluss 2024-09-09 für

SPARKASSE PÖLLAU AG (FN 238688m)

(20 E 2344/24z;21 E 32/24g)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 62231 Loipersdorf EINLAGEZAHL 620
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

Letzte TZ 5541/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
49/47 Landw(10) * 1979
Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
Rath & Schlögl Thermenland GmbH (FN 564599v)
ADR: Steinerstraße 232, Loipersdorf bei Fürstenfeld 8282
a 4596/2023 Kaufvertrag 2021-11-05 Eigentumsrecht
b 6217/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 2024-11-08
***** C *****
1 a 789/2024 Zahlungsbefehl 2023-12-04 EUR 2.367,23
PFANDRECHT
12,58 % Z aus EUR 2.367,23 ab 2023-10-14 bis 2023-12-31
13,08 % Z aus EUR 2.367,23 ab 2024-01-01
Kosten EUR 417,68 samt 4 % Z seit 2023-12-04
Antragskosten EUR 375,18 für
Sauber TEX GmbH (FN 481665 g)
(20 E 807/24 w)
b 789/2024 Simultanhaftung mit
EZZ 614 624 559 620
2 a 2873/2024 gerichtl Vergleich 2024-04-15 vollstr EUR 762.311,40
PFANDRECHT
samt Zinsen und Kosten gem Bewilligungsbeschluss 2024-05-13
für Sparkasse Pöllau AG (FN 238688m)
(20 E 2344/24 z)
b 2873/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZZ 559 614 620 624 je KG 62231 Loipersdorf
3 a 5541/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 762.311,40 samt Zinsen und Kosten
gem Beschluss 2024-09-09 für
SPARKASSE PÖLLAU AG (FN 238688m)
(20 E 2344/24z;21 E 32/24g)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

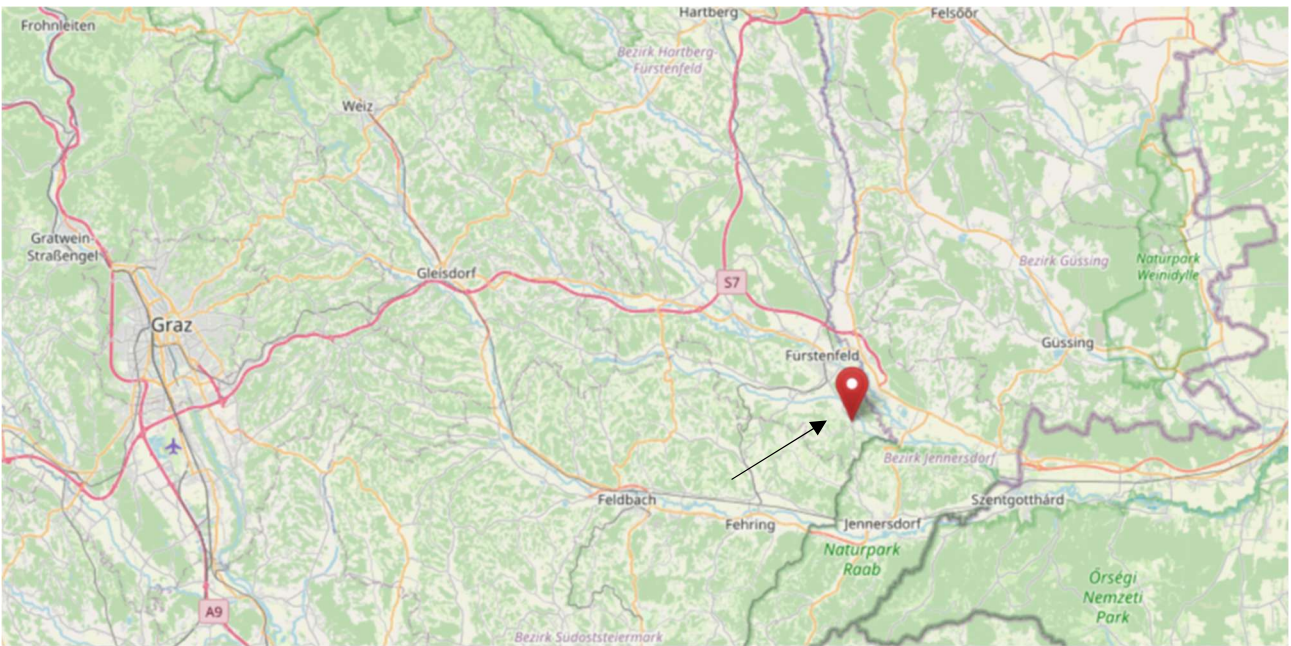
Anmerkung:

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

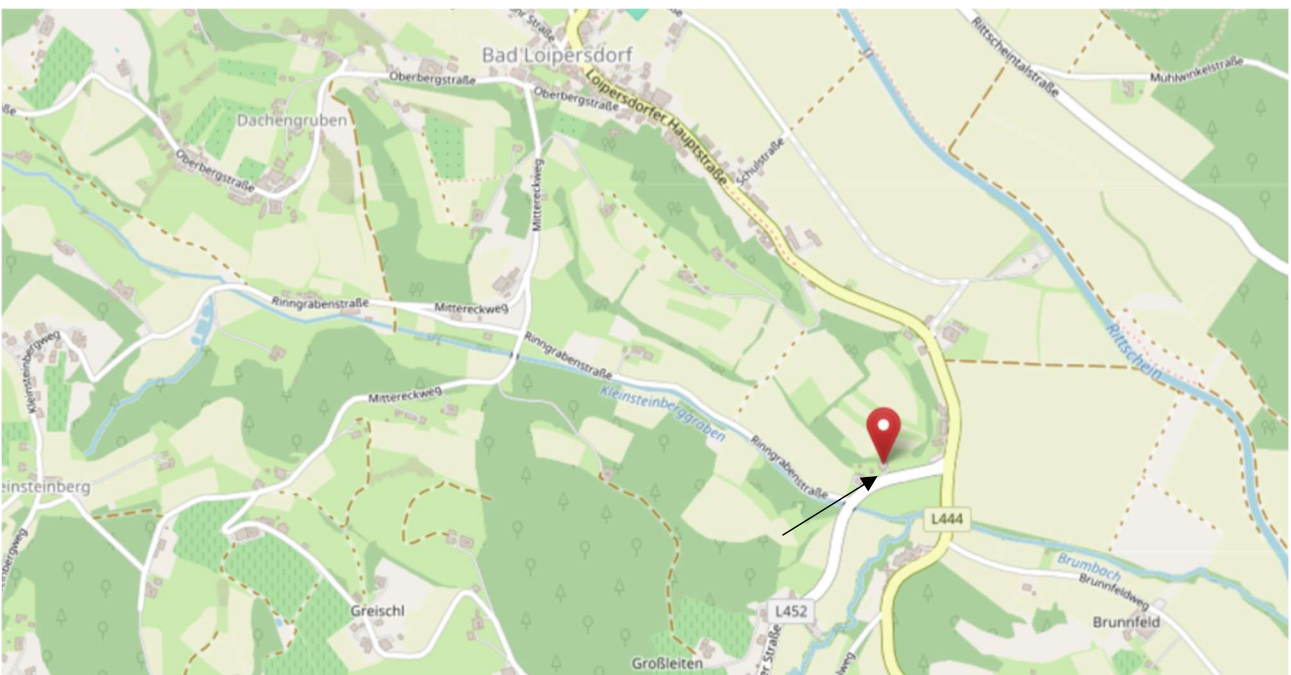
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Die beiden Grundstücke 49/65 und 49/47 bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen außerhalb des Ortsbereiches von Bad Loipersdorf, über die Steiner Straße und eine Auffahrtsrampe von der Steiner Straße – L452 erreichbar. Die beiden Grundstücke haben rechteckige Figuration und Südhanglage. Die umliegenden Grundstücke sind großteils un bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



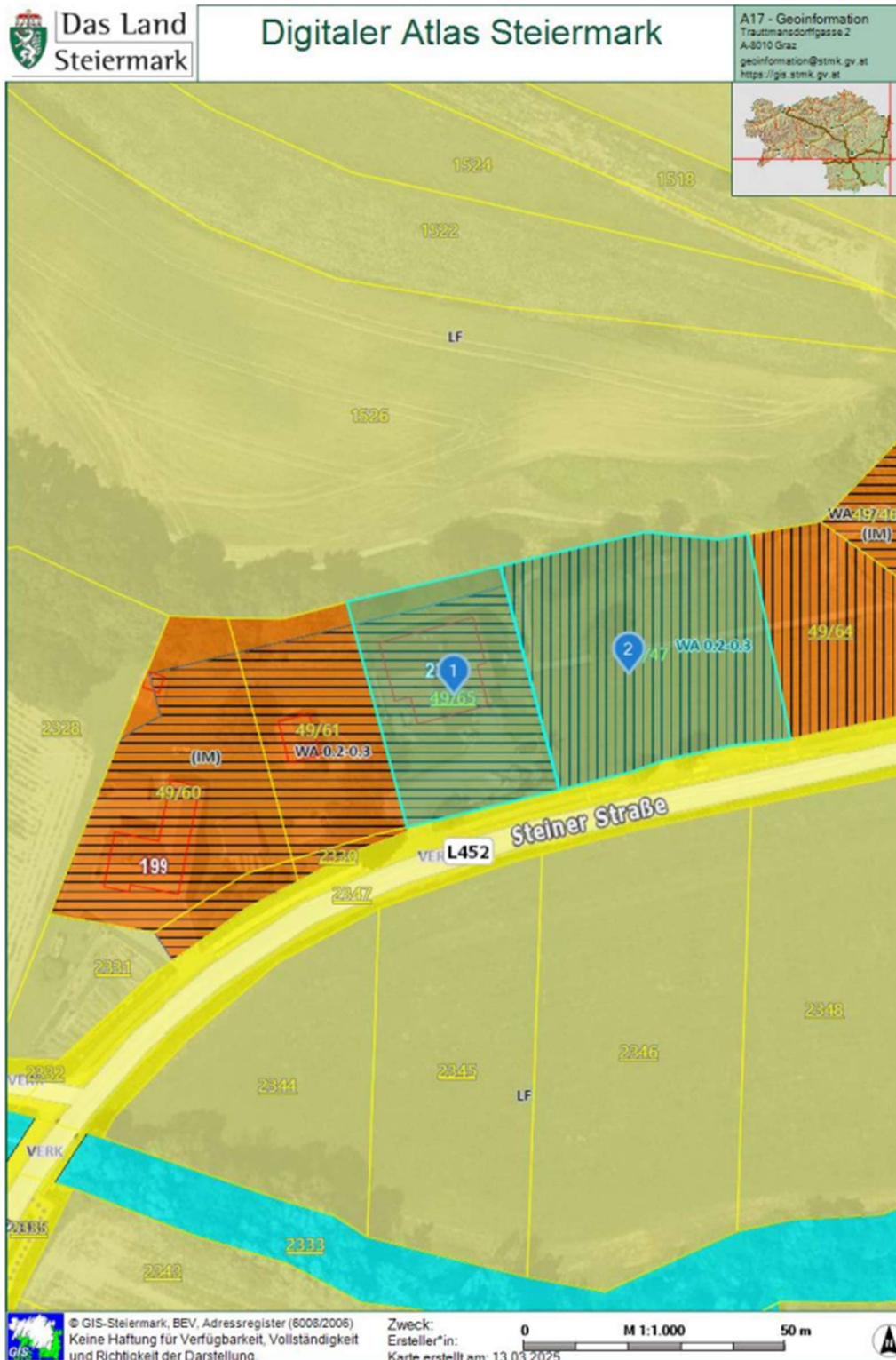
© GIS-Steiermark, BEV, Adressregister (6008/2006)
Keine Haftung für Verfügbarkeit, Vollständigkeit
und Richtigkeit der Darstellung.

Zweck:
Ersteller*in:
Karte erstellt am: 13.03.2025

0 M 1:1.000 50 m

2.3 Flächenwidmung:

Wie dem GIS-Steiermark-Ausdruck zu entnehmen, sind beide Grundstücke zur Gänze als „WA“ – Allgemeine Wohngebiete 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:

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

Bundesministerium
Klimaschutz, Umwelt,
Energie, Mobilität,
Innovation und Technologie



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



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:

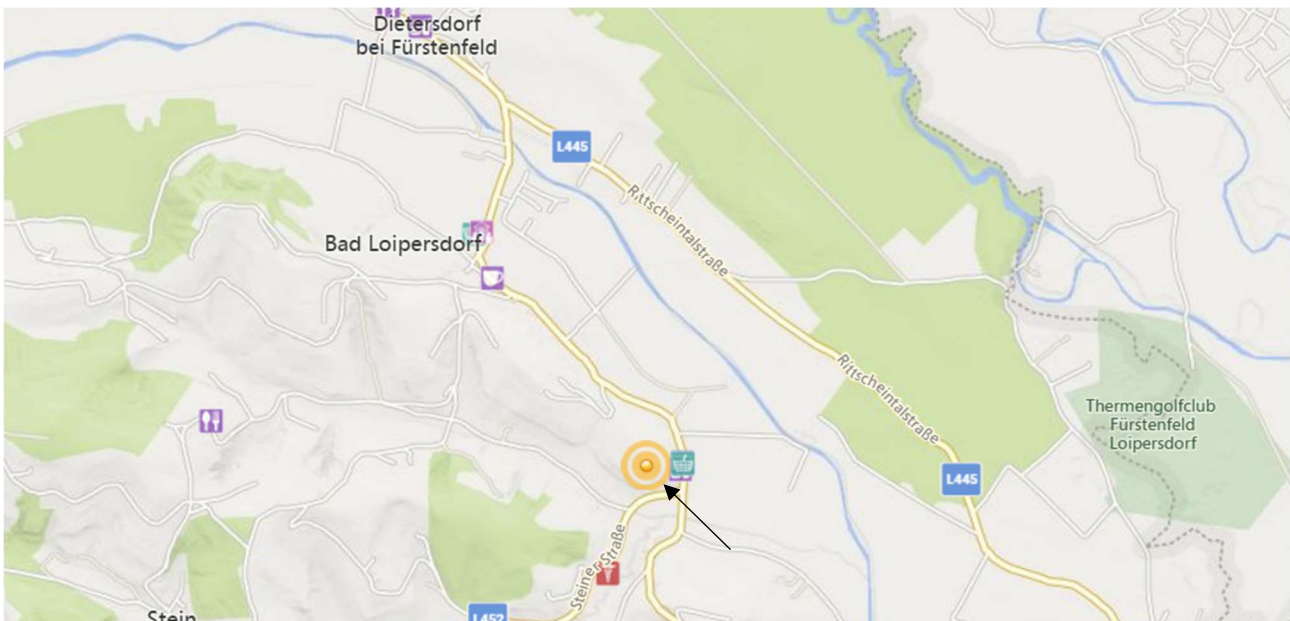
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist erschlossen, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Internetanschluss sind dem Wohn- und Pensionsgebäude zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie Gaststätten, Frühstückspension, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Banken, Ärzte sowie öffentliche Haltestellen sind in Bad Loipersdorf bzw. in näherer Umgebung vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme gewerblich und privat genutzt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohn- und Pensionsgebäude:

Wie dem Baubescheid und den Einreichplänen zu entnehmen, wurde dieses Objekt 1985 erbaut. Eine Benützungsbewilligung liegt mir nicht vor.

Vorliegend ist mir die Bewilligung für den Einbau einer Ölzentralheizung vom Jahre 1987 sowie ein Bescheid mit Plänen für das Herstellen eines Wintergartens aus 1991 sowie eine Benützungsbewilligung für den Wintergarten aus 1991.

Das Gebäude ist dreigeschossig, bestehend aus Keller-, Erd- und Dachgeschoss und in Massivbauweise ausgeführt. Die Grundrissform des Gebäudes ist gegliedert und hat gute architektonische Gestaltung.

Aufgrund der Hanglage ist der Keller zur Steiner Straße zur Gänze über Niveau liegend und befinden sich in diesem Bereich zwei Wohnungen, während im hangseitigen Bereich, welcher unter Niveau liegt, ausschließlich Nebenräume bestehen.

Die **Wohnung 1** Im Keller besitzt Wohnzimmer mit Kochnische, Schlafzimmer, Badezimmer mit integriertem WC und Windfang. Festgehalten wird, dass, wie planlich dargestellt, das WC vom Badezimmer nicht getrennt ist.

Die **Wohnung 2** im Keller besitzt Wohnraum, Kochnische, Schlafzimmer mit Vorraum im Bereich Bad mit integriertem WC und Windfang. Auch hier besteht keine Trennung von Bad und WC, wie planlich dargestellt, sondern ist auch hier das WC in das Badezimmer integriert.

Im hangseitigen Bereich des Gebäudes befinden sich eine Waschküche, ein Schutzraum, welcher als Lagerraum genutzt wird, ein Heizraum, ein Brennstofflagerraum, ein Bügelzimmer, ein Tankraum und eine Garage sowie ein Vorraum.

Festgehalten wird, dass ein Kellerraum in die Waschküche einbezogen wurde. Der planlich dargestellte Sandfilter wird als Lagerraum verwendet und ein Kellerraum wurde in ein Bügelzimmer umfunktioniert.

Dem Kellergeschoss ist an der Westseite ein überdachter Müllraum angeschlossen bzw. besteht im Bereich der Garage eine arkadenförmige Überdachung.

Im Erdgeschoss des Gebäudes befindet sich eine Wohnung mit Wohnzimmer, Elternschlafzimmer, zwei Kinderzimmern, Diele, Bad und WC. Dieser Wohnung ist im Eckbereich eine Terrasse angeschlossen.

Der restliche Bereich wird für den Pensionsbereich genutzt und bestehen in diesem ostseitigen Teil des Gebäudes Küche, Esszimmer, Diele, WC sowie Büro mit Waschgelegenheit.

Die vorhandene Terrasse, wie aus dem Einreichplan ersichtlich, wurde in einen Wintergarten 1991 umgebaut.

Im Dachgeschoss des Gebäudes befinden sich Zimmer mit Waschräumen, welche durchwegs gleiche Ausführung und Gestaltung haben. Vorhanden sind die Zimmern 12 bis 19 mit einem davor liegenden Zugang – Vorraum und besitzen die Zimmern angeschlossene Holzbalkone, abgesehen von Zimmer 12 und 13, welche einen gemeinsamen Balkon haben.

Die Aufschließung und Erreichung von Grundstück und Gebäude erfolgt von der L452 – Steiner Straße aus über eine Auffahrtsrampe, wo man zum Wohn- und Pensionsgebäude gelangt. Die Geschosse untereinander sind über das Stiegenhaus miteinander verbunden.

Technischer Bericht:

Angaben zur Technik des Hauses konnten nicht gemacht werden. Die Beschreibung bezieht sich aufgrund der augenscheinlichen Befundung und den vorliegenden Unterlagen.

Fundierung: Soweit dem Einreichplan zu entnehmen, bestehen Streifenfundamente mit Unterbetonplatte, wo sich darüberliegend der Fußbodenaufbau befindet.

Kellermauerwerk: Die Umfassungswände bestehen, soweit augenscheinlich ersichtlich, aus Ortbeton, die Innenwände aus Ziegeln.

Decke über dem Kellergeschoss: Stahlbetondecke mit ebener Untersicht.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk, der angebaute Wintergarten ist zur Gänze in Holzbauweise hergestellt und verglast.

Decke über dem Erdgeschoss: Soweit den Einreichunterlagen zu entnehmen Fertigteildecke mit ebener Untersicht.

Dachgeschossausbau: Kniestöcke und Feuermauern sind in Ziegeln errichtet. Der Ausbau des Dachgeschosses besteht aus einer Leichtbauweise mit Wärmedämmung und Fermacell- sowie Gipsfaserplatten.

Dachkonstruktion: Das Gebäude besitzt Satteldachausführung und sind die Dachvorsprünge mit Holz verschalt. Der Wintergarten besitzt ein Steildach mit einer integrierten Lichtkuppel.

Dachdeckung: Bramac-Deckung, ein Blitzschutz ist am Gebäude montiert.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre am Gebäude sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Fußbodenbeläge mit den darin befindlichen Sanitärräumen:

Bei den Duschen sind Spritzschutzwände vorhanden, mit Ausnahme in der Wohnung 1, wo ausschließlich ein Kunststoffvorhang besteht.

Kellergeschoss:

Wohnung 1:

Wohnraum:	Holzboden
Kochnische:	Holzboden, Niro-Abwäsche mit Tropfasse und Armatur
Badezimmer mit WC:	Fliesenboden, Dusche, Waschbecken und integriertes WC
Windfang:	Fliesenboden
Zimmer:	Teppichboden

Wohnung 2:

Wohn-/Essbereich:	Teppichboden
Vorraum:	Teppichboden
Kochnische:	PVC-Boden, Niro-Einzelabwäsche und Tropfasse
Schlafzimmer:	Teppichboden
Badezimmer mit WC:	Fliesenboden mit Dusche, Waschbecken und WC

Nebenräume:

Waschküche:	Fliesenboden
Schutzraum (Lager):	Betonplattenboden
Vorraum:	Fliesenboden
Bügelzimmer:	Fliesenboden
Heizraum:	Fliesenboden
Brennstofflagerraum:	Fliesenboden
Öltankraum:	Öldichte Wanne
Garage:	Fliesenboden

Erdgeschoss:

Wohnung:

Wohnzimmer:	Laminatboden
Elternschlafzimmer:	Laminatboden
Kinderzimmer:	Laminatboden
Kinderzimmer:	Laminatboden
Vorraum:	Laminatboden
Badezimmer:	Fliesenboden, Wanne, Dusche und Doppelwaschbecken
WC:	Fliesenboden, WC-Muschel und Handwaschbecken
Terrasse:	Holzbohlenbelag mit Holzgeländer zur Absturzsicherung, eine Markise ist montiert

Pensionsbereich:

Diele:	Fliesenboden
WC mit Waschraum und Pissmöglichkeit:	Fliesenboden, das WC ist über eine Leichtwand vom Waschraum und Pissraum getrennt mit WC-Schale, im Vorraum/Waschraum bestehen Pissmuschel und Waschbecken
Büro:	Teppichboden, eingebaut im Büro mit Verfließung sind Dusche und Waschbecken
Diele:	Fliesenboden
Küche:	PVC-Boden, Niro-Doppelwaschbecken, Tropfasse und Armatur
Esszimmer:	Fliesenboden
Wintergarten:	Fliesenboden

Dachgeschoss:

Im Dachgeschoss vorhanden sind die Fremdenzimmer 12 bis 19.

Die Zimmer haben Teppichböden, die Waschräume sind verfliesert und bestehen in jedem der Waschräume Dusche, Waschbecken und WC. In den Zimmern sind Holzbalkone mit Holzgeländer zur Absturzsicherung angeschlossen, wo festgehalten wird, dass das Zimmer 12 und 13 einen gemeinsamen Balkon besitzen.

Stiegen: Vom Keller in das Erdgeschoss besteht eine zweiläufige, geflieste Betonstiege mit Geländer und Handlauf. Vom Erdgeschoss ins Dachgeschoss besteht eine zweiläufige Holzstiege mit Holzgeländer. Der Aufstieg zum Spitzboden über dem Dachgeschoss ist über eine ausziehbare Treppe gegeben.

Fenster: Es bestehen grundsätzlich Holzfenster mit Isolierverglasungen, im Keller sind teilweise kleinformatige Metallfenster vorhanden. Die Fensterbretter sind in Werzalit ausgeführt.

Türen und Tore: Die Innentüren bestehen aus Holz und sind an Holzstöcken befestigt. Die Eingangstüre besteht aus Massivholz, verglast, mit zylindrischem Schloss und Selbstschließer. Im Bereich Heizraum/Tankraum sind Brandschutztüren vorhanden. Vom Keller zum Müllraum besteht ebenfalls eine Brandschutztür. Die Zufahrt zur Garage im Bereich der Arkaden erfolgt über ein Stahlkipptor.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, die Sanitärbereiche sind verflies. Gleichfalls bestehen Verfliesungen im Bereich der Küchenschilder. Teilweise sind Holzverschalungen an den Decken vorhanden. Dies betrifft vor allem den Wintergarten, wo eine relativ aufwendige Holzdecke besteht.

Fassadengestaltung: Kratzputzfassade, im Bereich der Arkaden ist Reibputz mit Färbelung vorhanden, die Sohlbänke bestehen aus Kunststeinen. Die auskragenden Balkone bestehen aus Holz und ist zur Absturzsicherung ein Holzgeländer vorhanden. Gleichfalls aus Holz hergestellt ist die Terrasse im Anschluss an die Wohnung des Erdgeschosses mit einem Holzgeländer.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Diese erfolgt zentral über einen Ölkessel der Type Sieger und befindet sich im Heizraum ein Boiler mit einem geschätzten Fassungsvermögen von 500 Litern. Die Ölversorgung erfolgt vom Tankraum aus und sind vier Kunststofftanks mit geschätzt 1 000 Litern Fassungsvermögen je Tank aufgestellt. Die zentrale Beheizung erfolgt über Heizkörper. Angegeben wird, dass im Bereich der verfliesen Böden Fußbodenheizungen bestehen.

Im Wintergarten besteht ein offener Kamin. Im Keller werden ausschließlich die beiden Wohnungen zentral beheizt und besteht ausschließlich ein Heizkörper im Stiegenhaus und in der Waschküche. Der restliche Bereich ist unbeheizt. Die Räume sind größtenteils klimatisiert.

Bau- und Erhaltungszustand: Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes erscheint im Gesamten als gut und durchaus gepflegt. Hingewiesen wird, dass das Gebäude dem Errichtungszeitpunkt entspricht (Grundrissform und Technik) und nicht mehr heutigem, modernsten Standard. Vereinzelt besteht kapillare Feuchte im Keller.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Westseitig im Anschluss an den Keller ist ein Müllraum errichtet, bestehend aus einer L-förmigen Stützmauer in Ortbeton ausgeführt mit einer Markise und einer Holzbretterverschalung, zur Absturzsicherung ist ein Maschenzaun auf der Stützmauer montiert.

Im Anschluss an die beiden Wohnungen des Kellers befindet sich ein relativ breiter Zugang, welcher als Terrasse genutzt wird, wo sich darüberliegend die Holzbalkone befinden mit der Sat-Anlage. Die Abgrenzungen der Terrasse im Bereich der beiden Wohnungen erfolgt über Blumentröge aus Waschbeton.

Die Zufahrt und der Zugang zum Gebäude sind asphaltiert und ist aufgrund der Geländesituation eine Abgrenzungsmauer aus Waschbeton hergestellt. An der rechten Seite von der Zufahrt befinden sich Rasensteine, wo sich 11 Parkplätze befinden.

Wie bereits erwähnt befindet sich an der Ostseite ein gedeckter Vorplatz im Bereich der Garage mit Waschbeton belegt und ist die Decke hier mit Holz verkleidet. In diesem Bereich bestehen die vier Arkadenbögen. Von diesem Vorplatz besteht der Zugang über eine Stiege zum Erdgeschoss, gleichfalls mit Waschbeton belegt und bestehen im Bereich der Stiege drei arkadenförmige Bögen.

An der Rückseite beim Haus sowie im Eingangsbereich ist ein Verbundsteinplattenbelag vorhanden. Aufgrund des Geländeeinschnittes ist hier eine Böschung hergestellt. Die nicht bebauten und befestigten Grundstücksflächen stellen Grünzonen dar ohne Bepflanzung.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

- § 4 Vergleichswertverfahren
- § 5 Ertragswertverfahren und
- § 6 Sachwertverfahren

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamterträge 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 Developergeinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

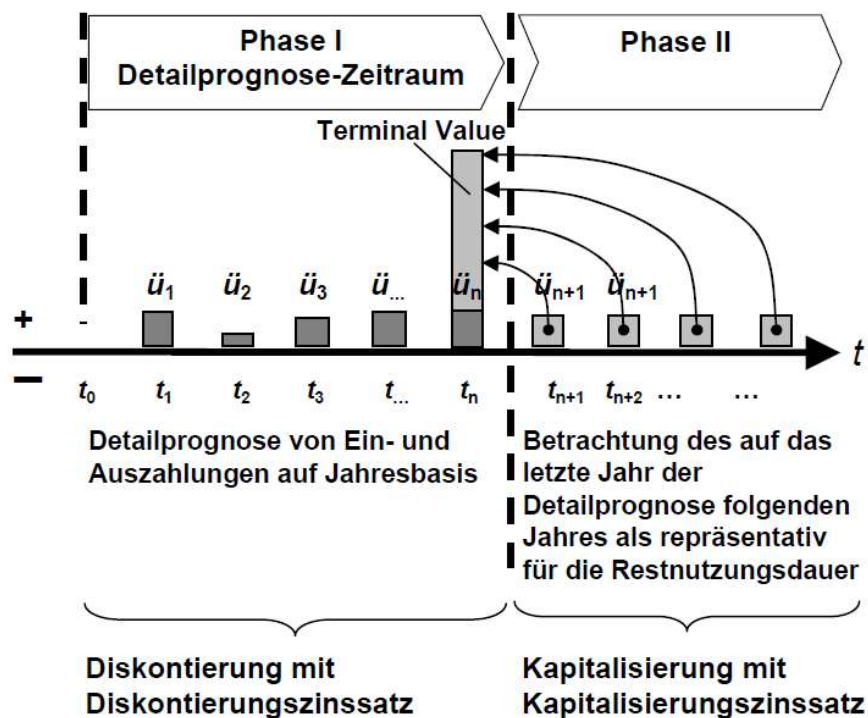
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

\ddot{U} Ein-/Auszahlungsüberschuss

t Periode auf Jahresbasis

t_0 Bewertungsstichtag

n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und auch übermittelt (siehe Anhang). Die Rückstände belaufen sich auf € 8.603,61.

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.

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
4969/2023	2022	62231	335	10.050	30,00	6,0%	31,80
5476/2023	2023	62231	5.239	102.000	19,47	3,0%	20,05
7455/2020	2020	62231	260	8.500	32,69	12,0%	36,61
4596/2023	2021	62231	1.979	42.000	21,22	9,0%	23,13
5585/2019	2019	62231	1.979	55.000	27,79	15,0%	31,96

MITTELWERT € / m² 28,7

GST. 49/65

Allgemeine Wohngebiete

1.332 m ²	à €	29 / m ²	€	38.628,00
5% Abschlag aufgrund der Dienstbarkeit			-€	1.931,00
			€	36.697,00

GST. 49/47

1.979 m ²	à €	29 / m ²	€	57.391,00
----------------------	-----	---------------------	---	-----------

GRUNDWERT € 94.088,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Brutto-Rauminhalt 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. Wohn- und Pensionsgebäude:

Brutto Grundfläche:

<u>KG:</u>	18,48	x	16,98	=	313,79 m ²
	-3,10	x	5,40	=	-16,74 m ²
	-3,17	x	4,55	=	-14,42 m ²
	-1,60	x	11,76	=	-18,82 m ²
				=	<u>263,81 m²</u>

Wohnungen 1 und 2:

	18,48	x	10,45	=	193,12 m ²
	-3,10	x	5,40	=	-16,74 m ²
	-1,70	x	0,80	=	-1,36 m ²
	-4,48	x	2,20	=	-9,86 m ²
				=	<u>165,16 m²</u>

Nebenräume:

	263,81	-	165,16	=	98,65 m ²
--	--------	---	--------	---	----------------------

<u>EG:</u>	18,50	x	17,00	=	314,50 m ²
	-5,40	x	3,10	=	-16,74 m ²
	-1,60	x	13,20	=	-21,12 m ²
				=	<u>276,64 m²</u>

<u>DG:</u>	18,50	x	17,00	=	314,50 m ²
	-3,10	x	5,40	=	-16,74 m ²
	-6,60	x	4,90	=	-32,34 m ²
				=	<u>265,42 m²</u>

Brutto-Rauminhalt:

BGF	x	Rechn. Höhe	=	BRI	
<i>Kellergeschoss:</i>					
<i>Wohnungen 1 und 2</i>					
165,16	x	2,95	=	487,22	m ³
<i>Nebenräume</i>					
98,65	x	2,95	=	291,02	m ³
<hr/>					
<i>Erdgeschoss:</i>					
276,64	x	2,95	=	816,09	m ³
<hr/>					
<i>Dachgeschoss:</i>					
265,42	x	2,50	=	663,55	m ³

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.

BRI	x	Raummeterpreis	=	BK	
<i>Kellergeschoss:</i>					
<i>Wohnungen 1 und 2</i>					
487,22	x	€ 620,00	€	302.076,00	
<i>Nebenräume</i>					
291,02	x	€ 280,00	€	81.486,00	

Erdgeschoss:

816,09	x	€	665,00	€	542.700,00
<i>Dachgeschoss:</i>					
663,55	x	€	750,00	€	497.663,00
exklusive Umsatzsteuer				€	1.423.925,00

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.).

56% von	€ 1.423.925,00	-€	797.398,00
		€	626.527,00

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

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

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

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

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,50 =	8,09%	-€	50.686,00
Bauzeitwert		€	575.841,00

2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	28.700,00
--------------------	----------	------------------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	94.088,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohn- und Pensionsgebäude:	€	575.841,00
2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	28.700,00
SACHWERT	€	698.629,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

-
- Verwaltungskosten
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung der etwaigen 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 %
Industrieliiegenschaft	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:		€	4.195,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	50.340,00
-2,0% Verwaltungskosten		-€	1.007,00
-0,85% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	12.103,00
-4,0% Mietausfallswagnis		-€	2.014,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	5,5%	-€	<u>5.175,00</u>
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	30.041,00
Restnutzungsdauer i. M.:	31 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	5,5%		
Vervielfältiger:	14,72		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	442.204,00
zuzüglich Grundwert:		€	<u>94.088,00</u>
ERTRAGSWERT		€	<u>536.292,00</u>

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 wird der Verkehrswert durch Sach- und Ertragswert bestimmt.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 614, Gst. Nr. 49/65, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld sowie der EZ 620, Gst. Nr. 49/47, KG 62231 Loipersdorf, BG Fürstenfeld mit dem darauf befindlichen Gebäude, in 8282 Bad Loipersdorf, Steiner Straße 232 beträgt aufgrund der gemischten Nutzung daher aufgrund beider Methoden gerundet

€ 620.000,00

(in Worten: sechshundertzwanzigtausend)

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



The image shows a circular green stamp with the text "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER" around the perimeter. In the center of the stamp is a logo consisting of the letters "SV" inside a square. Below the logo, the text "GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER" is visible. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.

4 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Das gesamte Zubehör wurde im Detail aufgenommen und wie nachfolgend dokumentiert. Festgehalten wird, dass ein Großteil der Einrichtungsgegenstände erfahrungsgemäß am Markt nicht veräußerbar ist. Die Wertangabe erfolgt raumbezogen, die Kalkulation zur Wertangabe im Detail erfolgte auf Basis einer Excel-Kalkulation.

Das Alter der Einrichtungsgegenstände wird mit 25 bis 35 Jahren angegeben. In Bezugnahme auf die Lebensdauer-Tabelle würde sich für all diese Einrichtungsgegenstände überwiegend kein Wert errechnen. Nachdem die Pension in Zusammenhang mit der Einrichtung genutzt wird, wird dieses Faktum in der Wertangabe berücksichtigt.

Dachgeschoss

Zimmer Top 12:

- ein Doppelbett Boxspringbett der Marke Dieter Knoll (Alter 5 Jahr)
- eine dreiteilige Couch mit Stauraum (Alter 5 Jahr)
- zwei Nachtkästchen aus Massivholz
- ein Beistelltisch
- zwei Sessel mit Polsterung im Sitz- und Lehnenbereich
- ein Sideboard
- ein LCD-Fernseher der Marke Samsung
- ein Sideboard mit Laden und Drehtüren
- ein doppelflügeliger Kleiderkasten
- eine Garderobe mit offenen Fächern
- ein montierter Spiegel
- ein Sideboard
- ein Safe im Kleiderschrank
- Badezimmer:
- ein Holzregal mit offenen Laden
- ein Spiegel mit Ablagefläche (Alter 5 Jahre)

Balkon:

- drei Rattansessel
- ein Stehtisch





Zeitwert

€

1.793,00

Zimmer Top 13:

- ein Doppelbett, bestehend aus zwei Einzelbetten mit Matratze
- zwei Nachtkästchen aus Massivholz
- ein Beistelltisch
- ein Sessel mit Polsterung im Sitz und Lehnenbereich
- ein Sessel mit Schlaffunktion
- ein Sideboard
- ein LCD-Fernseher der Marke Samsung
- zwei doppelflügelige Kleiderkästen
- eine Garderobe mit offenen Fächern und ein montierter Spiegel
- ein Safe im Kleiderschrank
- Badezimmer:
- ein Holzregal mit offenen Laden
- ein Spiegel mit Ablagefläche

Balkon:

Inventar wurde mit Top 12 aufgenommen, da dieser mitbenutzt wird und ebenfalls einen Zugang hat.





Zeitwert

€

445,00

Zimmer Top 14:

- ein Doppelbett, bestehend aus zwei Einzelbetten mit Matratze
- zwei Nachtkästchen aus Massivholz
- ein Beistelltisch
- ein Sessel mit Polsterung im Sitz und Lehnenbereich
- ein Sessel mit Schlaffunktion
- ein Sideboard mit Laden und Drehtüren
- ein LCD-Fernseher der Marke Samsung
- eine dreiteilige Couch mit Stauraum
- ein doppelflügeliger Kleiderschrank
- eine Garderobe mit offenen Fächern und ein montierter Spiegel
- ein Safe im Kleiderschrank
- Badezimmer:
- ein Holzregal mit offenen Laden
- ein Spiegel mit Ablagefläche

Balkon:

- zwei Metallsessel mit Stoffbezug
- ein Stehtisch



Zimmer Top 15:

- ein Doppelbett, bestehend aus zwei Einzelbetten mit Matratze
- zwei Nachtkästchen aus Massivholz
- ein Beistelltisch zwei Sesseln mit Polsterung im Sitz und Lehnenbereich
- ein Sideboard
- ein LCD-Fernseher der Marke Samsung
- ein doppelflügeliger Kleiderschrank
- eine Garderobe mit offenen Fächern
- ein montierter Spiegel
- ein Safe im Kleiderschrank
- Badezimmer:
- ein Hochregal mit offenen Laden
- ein Spiegel mit Ablagefläche (im Badezimmer)

Balkon:

- zwei Rattansessel mit Polsterung im Lehnen- und Sitzbereich
- ein Stehtisch (ohne Wert)





Zeitwert

€

276,00

Zimmer Top 16:

- ein Doppelbett, bestehend aus zwei Einzelbetten mit Matratze
- zwei Nachtkästchen aus Massivholz
- ein Beistelltisch mit einem Sessel mit Polsterung im Sitz und Lehnenbereich
- ein Sessel mit Schlaffunktion
- ein Sideboard
- ein LCD-Fernseher der Marke Samsung
- ein doppelflügeliger Kleiderschrank
- eine Garderobe mit offenen Fächern
- ein montierter Spiegel
- ein Safe im Kleiderschrank
- Badezimmer:
 - ein Metallregal mit offenen Laden (im Badezimmer)
 - ein Spiegel mit Ablagefläche (im Badezimmer)

Balkon:

- ein Rattansessel mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich
- ein Strandsessel
- ein Stehtisch (ohne Wert)





Zeitwert

€

363,00

Zimmer Top 17:

- ein Doppelbett, bestehend aus zwei Einzelbetten mit Matratze
- zwei Nachtkästchen aus Massivholz
- ein Beistelltisch zwei Sesseln mit Polsterung im Sitz und Lehnenbereich
- ein Sideboard
- ein LCD-Fernseher der Marke Samsung
- ein doppelflügeliger Kleiderschrank
- eine Garderobe mit offenen Fächern und ein montierter Spiegel
- ein Safe im Kleiderschrank
- Badezimmer:
- ein Hochregal aus Metall mit offenen Laden
- ein Spiegel mit Ablagefläche (im Badezimmer)

Balkon:

- zwei Strandsessel
- ein Stehtisch (ohne Wert)





Zeitwert

€

266,00

Zimmer Top 18:

- ein Doppelbett, bestehend aus zwei Einzelbetten mit Matratze
- zwei Nachtkästchen aus Massivholz
- ein Beistelltisch zwei Sesseln mit Polsterung im Sitz und Lehnenbereich
- ein Sideboard
- ein LCD-Fernseher der Marke Samsung
- ein doppelflügeliger Kleiderschrank
- eine Garderobe mit offenen Fächern und ein montierter Spiegel
- ein Safe im Kleiderschrank
- ein Kinderbeistellbett
- Badezimmer:
- ein Metallregal mit offenen Laden
- ein Spiegel mit Ablagefläche (im Badezimmer)

Balkon:

- zwei Rattansessel mit Polsterung im Lehnen- und Sitzbereich
- ein Stehtisch (ohne Wert)





Zeitwert

€

278,00

Zimmer Top 19:

- ein Doppelbett, bestehend aus zwei Einzelbetten mit Matratze
- zwei Nachtkästchen aus Massivholz
- ein Beistelltisch einem Sessel mit Polsterung im Sitz und Lehnenbereich
- ein mit Schlaffunktion, ein Sideboard
- ein LCD-Fernseher der Marke Samsung
- ein Sideboard mit Laden und Drehtüren
- ein doppelflügeliger Kleiderschrank
- eine Garderobe mit offenen Fächern
- ein montierter Spiegel
- ein Sideboard
- ein Safe im Kleiderschrank
- Badezimmer:
- ein Metallregal mit offenen Laden (im Badezimmer)
- ein Spiegel mit Ablagefläche (im Badezimmer)

Balkon:

- ein Metallsessel mit Stoffbezug
- ein Stehtisch (ohne Wert)





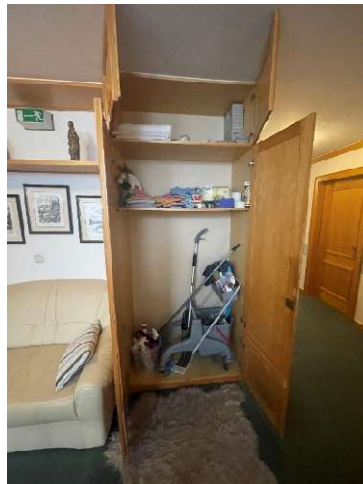
Zeitwert

€

288,00

Vorraum:

- ein Kleiderschrank mit zwei Drehtüren und zwei ausziehbaren Laden
- eine Sitzbank mit ausziehbaren Laden
- zwei Kleiderschränke mit jeweils vier Drehtüren, im Mittelbereich ein offenes Regal
- eine zweiteilige Couch mit Lederbezug
- ein Eckregal mit Doppelflügel-Drehtüren
- ein Einbauschränk mit einer Drehtür
- diverse Dekogegenstände (Bilder, Vasen)





Zeitwert

€

797,00

Erdgeschoss

Küche:

- ein Küchenverbau, bestehend aus einem Unter- und Oberbau (Länge 2,35 m , Breite 2,35 m), vorhanden eine Steinarbeitsplatte und Rückwände
- ein Dunstabzug der Marke Klarstein
- ein Ceranfeld der Marke Neff
- eine Einbaumikrowelle der Marke Neff
- ein E-Herd der Marke Bosch
- ein Küchenverbau, bestehend aus einem Unter- und Oberbau (Länge 3,25 m , Breite 1,75 m),
- vorhanden eine Steinarbeitsplatte und Rückwände
- eine Doppelabwäsche mit Mischbatterie
- ein Geschirrspüler der Marke Constructa
- ein Kühl- und Gefrierschrank (Standgerät)





Zeitwert

€

4.140,00

Frühstücksraum:

- eine L-förmige Sitzbank mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich (1,90 m x 1,50 m)
- ein Tisch (1,30 x 0,90 m)
- zwei Sessel mit Polsterung im Sitzbereich
- eine L-förmige Sitzbank mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich (1,85 m x 1,50 m) und aufgesetztem Holzverbau mit offenen Laden und Drehtüren
- ein Tisch (1,10 x 0,75 m)
- zwei Sessel mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich
- eine L-förmige Sitzbank mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich (1,80 m x 1,55 m)
- ein Tisch (1,10 x 0,70 m)
- zwei Sessel mit Polsterung im Sitzbereich
- eine L-förmige Sitzbank mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich (1,85 m x 1,40 m)
- ein Tisch (1,10 x 0,75 m)
- zwei Sessel mit Polsterung im Sitzbereich
- zwei Pflanzentröge
- L-förmige Anrichte mit zwei eingebauten Kästen (0,80 x 0,50 m) mit jeweils zwei Drehtüren (2,10 m x 1,80 m)
- diverse Lampen
- diverse Geräte (Orangenpresse, Kühlvitrine usw. sind laut Eigentümer von einem anderen Lokal)





Zeitwert

€

1.449,00

Gastroraum mit Schank:

- eine Massivholzschantk mit einer eingebauten Kühlvitrine mit zwei Laden
- ein Wandverbau mit Anrichte, bestehend aus offenen Regalen und Drehtüren (Länge 3,50 m x 1,70 m)
- eine wabenförmige Sitzbank mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich (6,30 m)
- drei Holztische (0,74 m x 0,74 m)
- fünf Sessel mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich
- eine U-förmige Sitzbank mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich (2,35 m x 1,25 m)
- ein Holztisch (0,89 m x 0,89 m)
- ein Kinderbeistellsessel
- Getränkeautomat, diverse Gläser, Kaffeemaschine bzw. beweglich Gegenstände (gehören laut Eigentümer einer anderen Firma)



Zeitwert

€

1.558,00

Vorraum:

- ein Sideboard mit drei Drehtüren
- ein Wandverbau mit einem Hochschrank mit Ablagefächern
- ein Hochschrank mit Glasausfachung und Drehtür



Zeitwert	€	736,00
----------	---	--------

WC:

- ein Wandverbau (ohne Wert)
- ein Wandspiegel (ohne Wert)

Zeitwert	€	0,00
----------	---	------

Büro:

- ein Schreibtisch
- ein Schreibtischsessel (sehr abgenutzt)
- ein mobiles Druckerregal
- ein Drucker der Marke HP
- ein PC-Monitor der Marke HP
- ein PC der Marke HP
- zwei Hochregale mit offenem Zwischenbereich mit Laden und Drehtüren
- ein Regal mit offenem Zwischenbereich mit Laden und Drehtüren
- Alter ca. 5-10 Jahre





Zeitwert

€

568,00

Kellergeschoss

Vorraum:

- eine Garderobe, bestehend aus einem Unter-, Hoch- und Oberbau mit Laden und Drehtüren
- ein Sideboard mit Laden und Drehtüren
- diverse Gegenstände wie Betten, Kinderbetten und Zustellbetten usw. ohne Wert



Lagerraum 1:

- diverse Getränke in Kisten
- diverse Gegenstände (Sessel usw.) ohne Wert
- ein Gefrierschrank der Marke Liebherr
- ein Kühlraum
- diverse Regale ohne Wert



Lagerraum 2:

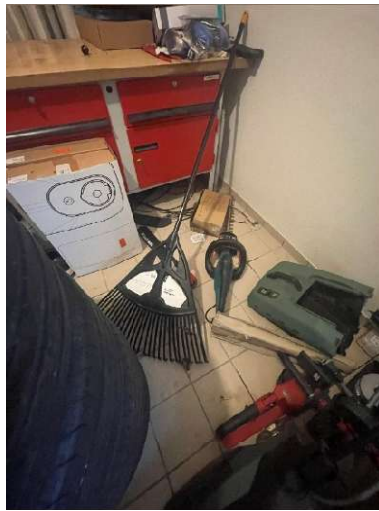
- ein Holztisch mit Laden und ausziehbaren Laden
- zwei Holzstühle
- ein Bügeltrockner der Marke Miele
- diverse Regale ohne Wert



Lagerraum 3 / Garage:

- eine Werkbank
- eine Schneefräse
- ein Hochdruckreiniger
- ein Elektrorasentmäher
- ein Gasgriller der Marke Campingas
- diverse Kästen, Kleingeräte, Tischtennistisch usw. (laut Eigentümer im Besitz einer anderen Firma)





Lagerraum 4:

- ein mehrteiliger Kleiderschrank
- diverse Räder in Privatbesitz



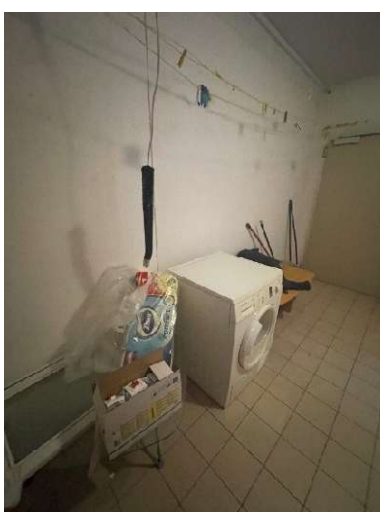
Heizraum:

- ohne Inventar



Waschraum:

- ein Trockner der Marke Bosch, Type MAXX 7
- eine Waschmaschine der Marke Bosch, Type LOGXX 8
- eine Waschmaschine Samsung, Type Solaraktiv WF9844
- ein Trockner der Marke Miele, Type Elektronik T5213
- ein vierteiliger Kleiderschrank
- ein Küchenverbau, bestehend aus einem Unter- und Oberbau
- eine Doppelabwäsche mit Mischbatterie
- ein Backofen
- eine vierteilige Kochplatte
- diverse Möbel, Reinigungsmaterial und Regale, Glastisch ohne Wert





Zeitwert	€	2.794,00
----------	---	----------

Appartement 1 – Wohnung 1:

Ess- / Wohnzimmer:

- eine ausziehbare Couch
- eine Stehlampe
- ein Aquarium (nicht verwendet)
- ein Sideboard mit Drehtüren und drei Laden
- ein LCD-TV der Marke Grundig
- eine U-förmige Sitzbank mit Polsterung im Lehn- und Sitzbereich
- zwei Holzessel mit Polsterung im Sitzbereich

Küche:

- ein L-förmiger Küchenverbau mit Unter- und Oberbau
- eine Einzelabwäsche mit Mischbatterie
- ein Backofen mit vier Kochfeldern der Marke Balay
- ein Dunstabzug
- ein eingebauter Kühlschrank
- ein Geschirrspüler der Marke Balay
- Alter 15-20 Jahre

Badezimmer:

- ein Hochschrank mit Laden und offenen Regalen
- ein Spiegelschrank

Schlafzimmer:

- ein Doppelbett mit Matratzen
- ein Wandverbau mit Drehtüren und Laden







Zeitwert

€

200,00

Appartement 2 – Wohnung 2:

Schlafzimmer:

- ein Doppelbett
- zwei Nachttischkästchen
- zwei Schränke mit jeweils zwei Türen
- ein Hängespiegel
- eine Lampe

Badezimmer:

- ein Spiegel
- ein Regal mit Glasböden

Wohn/ Esszimmer:

- eine Couch, ausziehbar
- ein Wandverbau
- ein Wohnzimmertisch
- ein U-förmige Sitzbank
- ein Tisch
- ein kleines Garderobenpanel

Küche:

- eine L-förmige Einbauküche
- ein Backofen mit vier Herdplatten
- ein Kühlschrank
- ein Dunstabzug
- Alter mind. 30 Jahre





Zeitwert

€

200,00

Außenbereich:

- zwei Holzbänke
- ein Holztisch
- zwei Stühle
- eine dreiteilige Bank
- zwei Holzstessel
- drei Rattansessel
- ein Tisch mit Kunststoffplatte
- ein Sonnenschirm mit Betonschirmständer
- ein Gasgriller der Marke Weber
- zwei Schiebetruhen
- eine Gartenbank massiv



Zeitwert

€

865,00

5 ZUSAMMENSTELLUNG ZUBEHÖR

Dachgeschoss:

Zimmer Top 12	€	1.793,00
Zimmer Top 13	€	445,00
Zimmer Top 14	€	617,00
Zimmer Top 15	€	276,00
Zimmer Top 16	€	363,00
Zimmer Top 17	€	266,00
Zimmer Top 18	€	278,00
Zimmer Top 19	€	288,00
Vorraum	€	797,00

Erdgeschoss:

Küche	€	4.140,00
Frühstücksraum	€	1.449,00
Gastro mit Schank	€	1.558,00
Vorraum	€	736,00
WC	€	0,00
Büro		568,00

Kellergeschoss:

Keller	€	2.794,00
Wohnung 1	€	200,00
Wohnung 2	€	200,00
Außenbereich	€	865,00

VERKEHRSWERT ZUBEHÖR	€	17.633,00
-----------------------------	----------	------------------

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a green circular stamp. The stamp contains the text: 'Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER', 'Baumeister Ing. Werner BAYER', and 'GERICHTSSCHWERSANWAHL'.

6 FOTODOKUMENTATION

Gesamtaufnahmen des Wohn- und Pensionsgebäudes.







Dachgeschoss.

Zimmer Top 12.



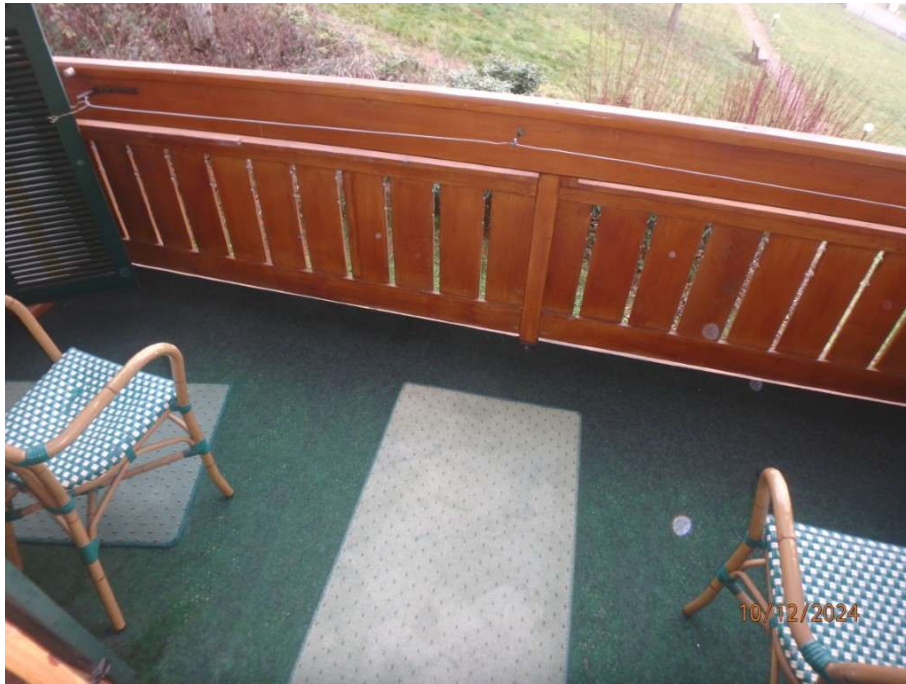




Zimmer Top 13.







Zimmer Top 14.





Zimmer Top 15.





Zimmer Top 16.







Zimmer Top 17.



Zimmer Top 18.





Zimmer Top 19.





Vorraum.



Stiege DG/EG.



Erdgeschoss.

Aufnahmen in der Wohnung.

Wohnzimmer.

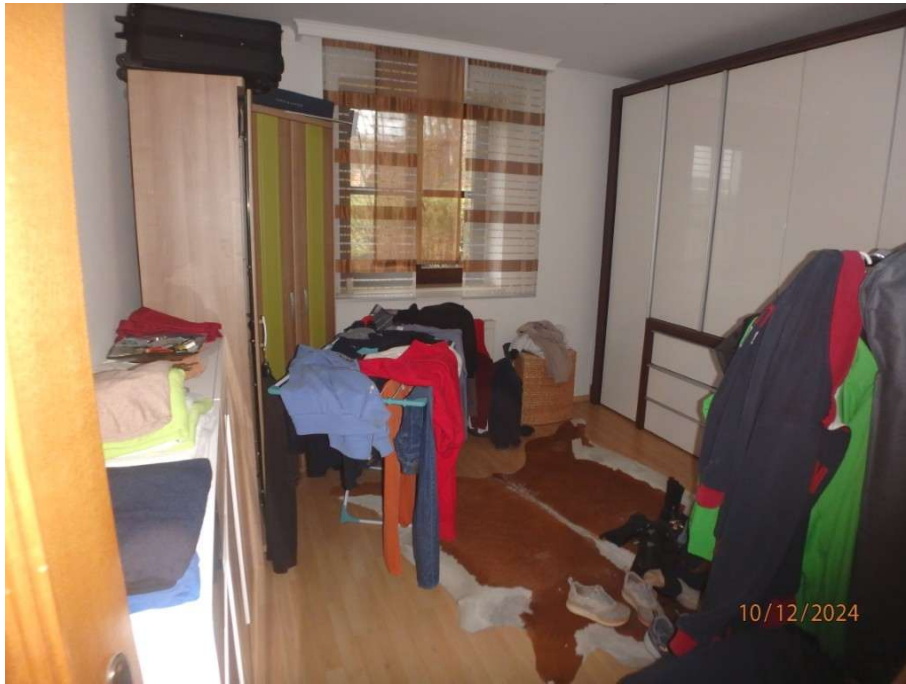


Elternschlafzimmer.



Zwei Kinderzimmer.

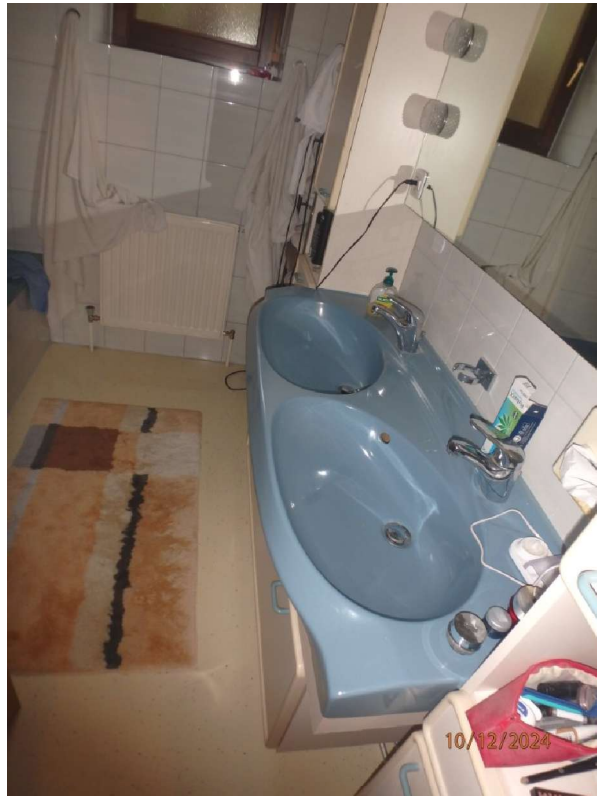




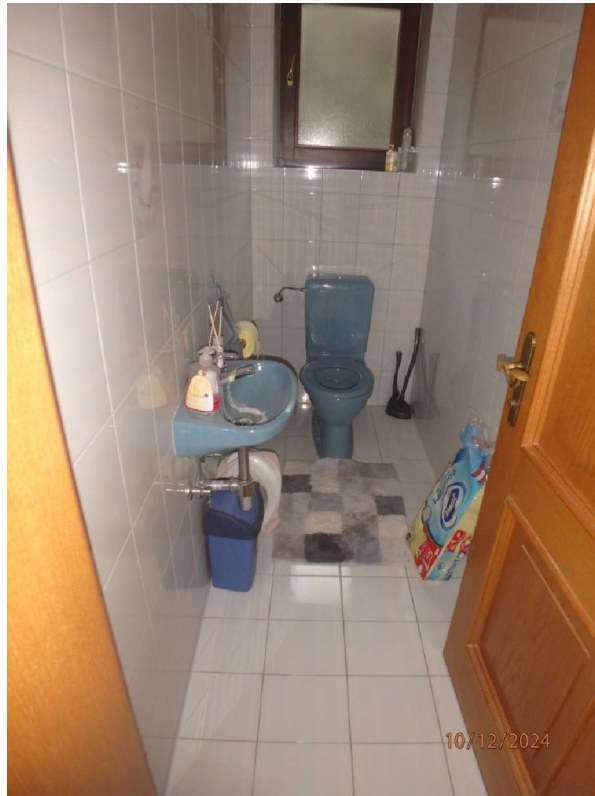
Diele.



Badezimmer.



WC.



Terrasse (im Eckbereich).



Aufnahmen im Pensionsbereich.

Küche.



Esszimmer.

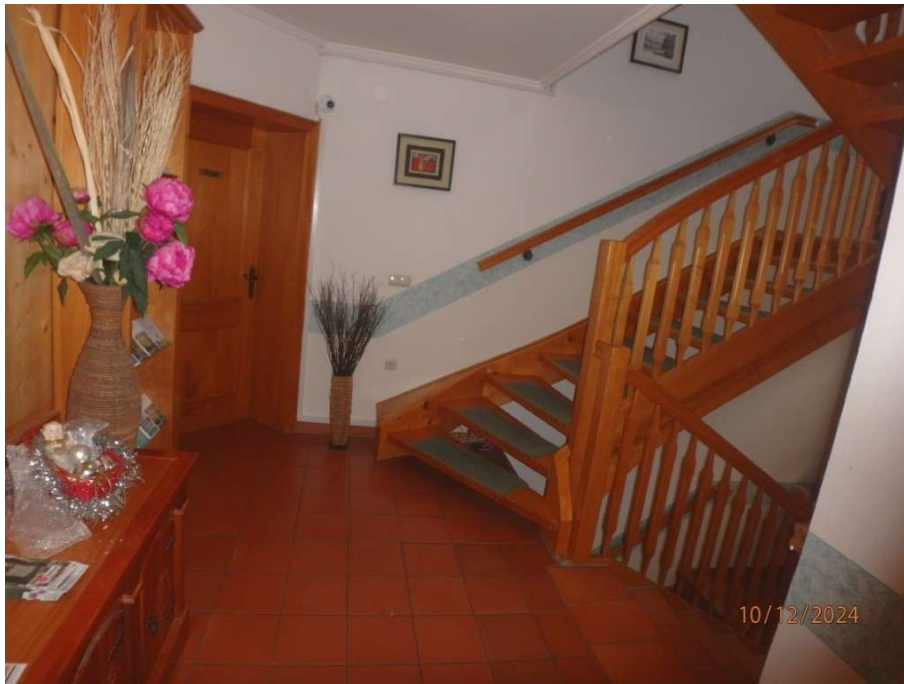




Gastro mit Schank.



Diele.



WC.



Büro mit Waschgelegenheit.

Wintergarten.

Stiege EG/KG.



Kellergeschoss.**Aufnahmen in der Wohnung 1.**

Wohnzimmer mit Kochnische.





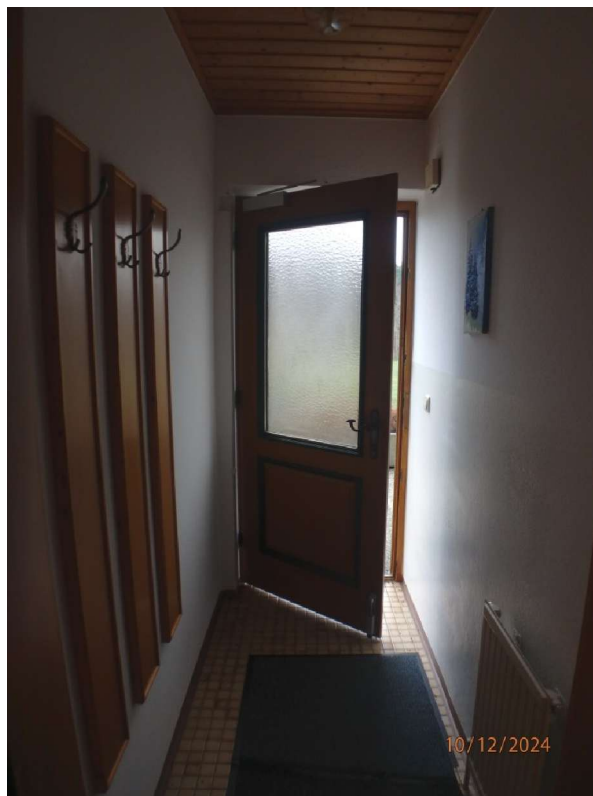
Schlafzimmer.



Badezimmer mit WC.



Windfang.



Aufnahmen in der Wohnung 2.

Wohnraum.



Kochnische.



Schlafzimmer.



Badezimmer mit WC.



Windfang.



Aufnahmen im Allgemeinbereich.

Waschküche.



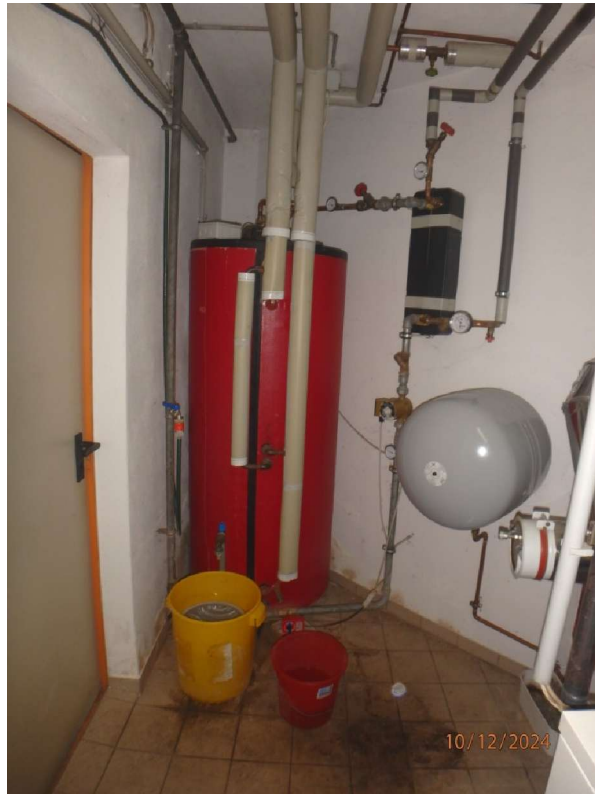


Schutzraum.



Heizraum.





Brennstofflagerraum.





Bügelzimmer.



Tankraum.



Garage.



Vorraum.



Arkadenförmige Überdachung bei der Garage.



Parkplätze.





Außenanlagen – Befestigte Flächen und Grünzonen.





