



Bezirksgericht Weiz
Radmannsdorf-gasse 22
8160 Weiz

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 22.12.2025/ub
Unser Zeichen: 250002188

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 178, Gst. Nr. 1184/1 und 1184/2, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68007 Falkenstein, BG Weiz, in **8654 Fischbach, Oberdissau 3**

Auftraggeber: Bezirksgericht Weiz, Geschäftszahl 12 E 16/25 s

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen
8225 Pöllau, Raiffeisenplatz 200

Vertreter: Mag. Dieter Reißler, Rechtsanwalt
8230 Hartberg, Schildbach 111

Verpflichtete Partei: Kevin Gerald Pusterhofer, geb. 06.11.1996
8190 Birkfeld, Hauptplatz 1/1

Stichtag: 03.11.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 124.152,27 samt Anhang
(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:	11
2.4	Kontaminierung:	12
2.5	Maße:	14
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	14
2.7	Infrastruktur:	14
2.8	Nutzung:	15
2.9	Gebäudebeschreibung:	15
2.9.1	Wohngebäude:	15
2.9.2	Nebengebäude:	22
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:	23
3	BEWERTUNG	25
3.1	Wertermittlung:	37
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	54
5	FOTODOKUMENTATION	57

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 178, Gst. Nr. 1184/1 und 1184/2, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68007 Falkenstein, BG Weiz, in **8654 Fischbach, Oberdissau 3**, beträgt

€ 171.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 416,76

(Gemeinde Fischbach, Rückstandsausweise siehe Beilage)

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 03.11.2025 unter Anwesenheit des Gerichtsvollziehers statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Gegenstand der Versteigerung:

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße
68007 Falkenstein	178	4	1 / 1

Die Schätzung der Liegenschaft wird angeordnet.

Der Sachverständige wurde mit dg. Beschluss vom 25.09.2025, ON 16, GZ 12 E 16/25 s, bestellt und beauftragt, das Gutachten binnen **8 Wochen** in elektronischer Form und in einfacher Ausfertigung zu erstatten und eine Kurzfassung hiervon auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Baubeschreibung betreffend Garagenzubau aus dem Jahr 1991.
5. Einreichplan betreffend Garagenzubau vom September 1991.

6. Baubewilligungsbescheid betreffend Garagenzubau der Gemeinde Fischbach vom 04.02.1992.
7. Baubeschreibung betreffend Wohnhausum- u. Zubau ohne Datum.
8. Einreichplan für den Einfamilienwohnhausum- und Zubau vom 28.02.1997.
9. Baubewilligungsbescheid betreffen Wohnhauszu- und Umbau der Gemeinde Fischbach zur Zahl 131-9/Ha-1997/ba vom 30.04.1997.
10. Rückstandsausweis der Gemeinde Fischbach vom 28.03.2025.
11. Rückstandsausweis der Gemeinde Fischbach vom 18.09.2025.
12. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
13. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
14. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
15. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
16. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
17. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
18. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
19. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
20. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
21. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
22. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
23. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
24. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
25. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
26. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
27. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
28. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
29. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
30. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
31. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.

32. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
33. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
34. Zeitschrift „Sachverständige“.
35. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
36. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
37. „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 68007 Falkenstein EINLAGEZAHL 178
BEZIRKSGERICHT Weiz

Letzte TZ 5029/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1184/1		GST-Fläche	1398	
		Bauf.(10)	198	
		Gärten(10)	1200	Oberdissau 3
1184/2		GST-Fläche	1015	
		Bauf.(10)	46	
		Gärten(10)	969	
GESAMTFLÄCHE			2413	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 324/1963 1233/1970 Grunddienstbarkeit
Wasserrecht an Gst 1183/1 1183/2 1183/3
- 2 a 1152/1999 Grunddienstbarkeit
Wasserentnahme und Wasserleitung
hins Gst 474 KG 68009 Fischbach für
Gst 1184/1 1184/2
- 3 a 1152/1999 Grunddienstbarkeit
Wasserleitung
hins Gst 1183/2 1185/1 1185/3
für Gst 1184/1 1184/2

***** B *****

- 4 ANTEIL: 1/1
Kevin Pusterhofer
GEB: 1996-11-06 ADR: Oberdissau 3, Fischbach 8654
a 1088/2023 Einantwortungsbeschluss 2022-07-01 Eigentumsrecht
b gelöscht

***** C *****

- 7 a 3927/2021 Pfandurkunde 2021-06-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen (FN 53624i)
c 1584/2025 Hypothekarklage (46 Cg 31/25 x, LGZ Graz)
d 3701/2025 siehe Versteigerungsanmerkung in C-LNR 10
- 8 a 6076/2023 Pfandurkunde 2023-11-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen (FN 53624i)
b 1584/2025 Hypothekarklage (46 Cg 31/25 x, LGZ Graz)
c 3701/2025 siehe Versteigerungsanmerkung in C-LNR 10
- 9 a 892/2025 Beschluss 2025-02-19
PFANDRECHT vollstr EUR 7.935,--
darin enth Nebenforderung EUR 15,--
4 % 2 aus EUR 5.520,-- ab 2024-05-27

4 % Z aus EUR 2.400,-- ab 2024-07-10
 Kosten EUR 1.256,83 samt 4 % Z seit 2024-11-18
 Kosten EUR 786,33 für
 Johann Haidenhofer, geb 1962-05-09
 (11 E 856/25 p)

10 a 3701/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 124.152,27
 samt Anhang für
 Raiffeisenbank Oststeiermark Nord eGen (FN 053624i)
 (12 E 16/25 s)

b 3701/2025 siehe Pfandrecht in C-LNR 7 und 8
 c 3701/2025 Versteigerungsanmerkung im Rang 3927/2021 und
 6076/2023

11 a 5029/2025 Zahlungsbefehl 2025-05-09
 PFANDRECHT vollstr EUR 854,90
 darin enth Nebenforderung EUR 15,--
 Kosten EUR 330,27 samt 4 % Z seit 2025-05-09
 4 % Z aus EUR 839,90 ab 2025-01-24
 Kosten EUR 30,08 EUR 26,28 EUR 35,43
 Kosten EUR 233,10 für
 Gussmagg GmbH (FN 64049s)
 (11 E 3856/25 i)

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

Im Grundbuch eingetragen sind folgende Rechte:

- Grunddienstbarkeit Wasserrecht an Gst 1183/1 1183/2 1183/3
- Grunddienstbarkeit Wasserentnahme und Wasserleitung hins Gst 474 KG 68009
 Fischbach für Gst 1184/1 1184/2
- Grunddienstbarkeit Wasserleitung hins Gst 1183/2 1185/1 1185/3 für Gst 1184/1
 1184/2

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

Anmerkung:

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

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

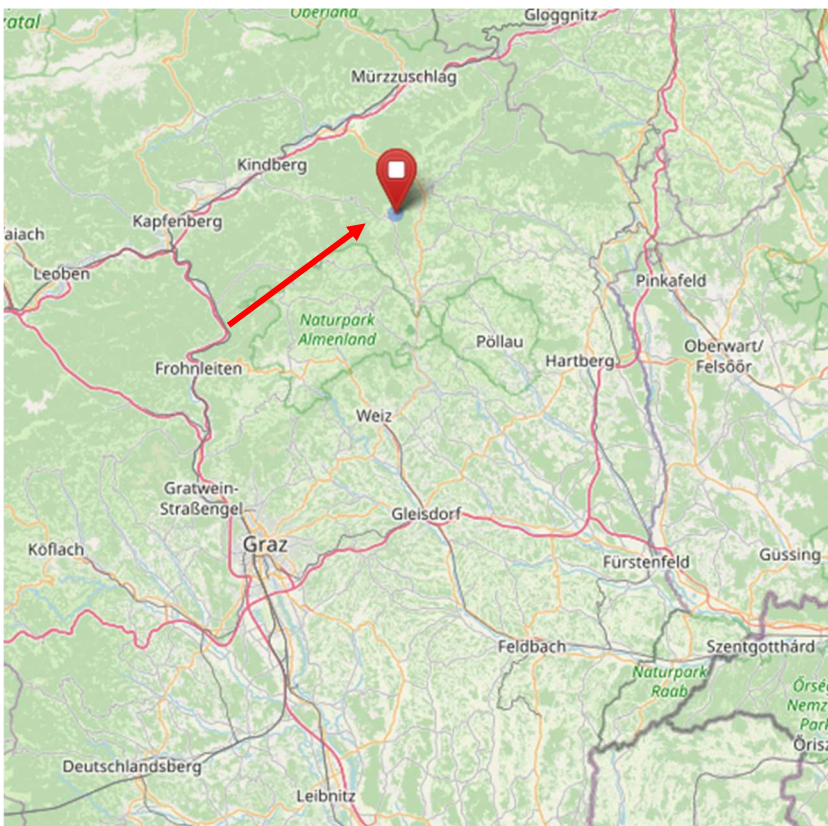
2.2 Lage:

Diese beiden Grundstücke liegen ca. 2,5 km von Fischbach entfernt in einer Art Talmulde gelegen und über die asphaltierte Straße Oberdissau erreichbar.

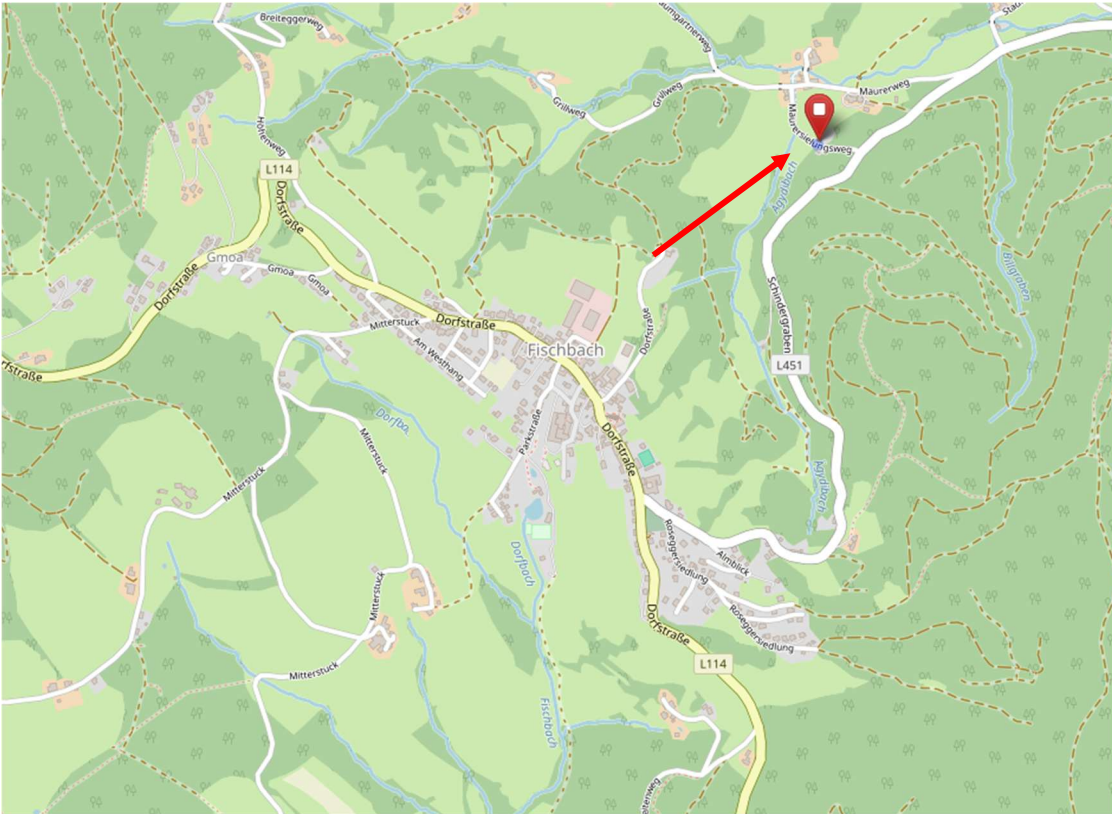
Die Grundstücke Nr. 1184/1 und 1184/2 sind durch diese Straße getrennt und befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1184/1 das Wohnhaus und auf dem Grundstück Nr. 1184/2 das Nebengebäude.

Die Figuration des Grundstücks Nr. 1184/1 ist etwa rechteckig, das Grundstück Nr. 1184/2 hat dreiecksförmige Grundrissform.

Die südostseitig anschließenden Grundstücke sind zur Gänze bewaldet, die nordwestseitig anschließenden Grundstücke stellen landwirtschaftliche Nutzflächen dar und befindet sich in unmittelbarer Nähe ein landwirtschaftlicher Betrieb.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug aus dem digitalen Atlas Steiermark zu entnehmen, sind die Grundstücke als „LF“ – Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland 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 Altlagerungen, 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):

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

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

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

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie der Grundstücke sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser

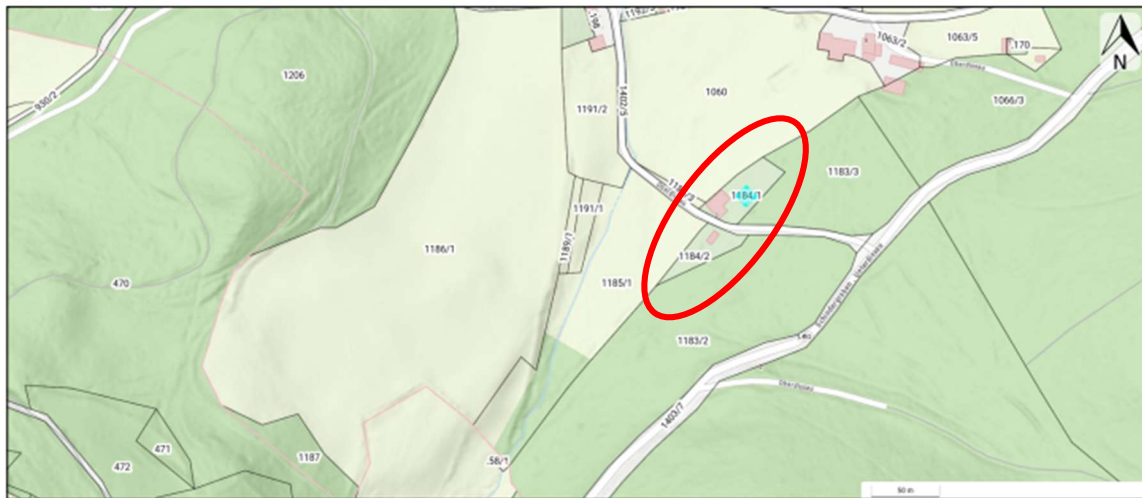
Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Altlasten-GIS:



Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp

Altlast

Altablagerung

Altstandort

Status

erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

beurteilt "keine Altlast"

Altlast vorgeschlagen

Altlast

dekontaminiert vorgeschlagen

dekontaminiert

gesichert vorgeschlagen

gesichert

Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

Beobachtung abgeschlossen

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas laut GIS Altlasten des Umweltbundesamtes sind keine Hinweise auf Altlasten vorhanden. Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura vermessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Laut Mitteilung der Gemeinde Fischbach besteht ein Stromanschluss vom Energienetz Steiermark. Weiters wurde von der Gemeinde Fischbach mitgeteilt, dass die Wasserversorgung über eine Gemeinschaftsquelle mit dem Grundnachbarn gegeben. Die Abwasserentsorgung ist über eine privatgeführte „ARA Oberdissau“ (Abwasserbeseitigungsanlage) mit mehreren Mitgliedern geregelt.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen, Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Volksschule, etc. sind in Fischbach vorhanden. Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich ca. 2,5 km Entfernung vom Ortszentrum.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme unbewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Pläne und Bescheide der Grundsubstanz des Hauses liegen mir nicht vor. Aufgrund der Konzeption und Wandstärken schließend, dürfte es bereits älteren Datums sein.

Vorliegend ist mir ein Baubescheid mit Einreichplänen aus dem Jahr 1991 für den Zu-, Umbau- und die Sanierungs des Altbestandes. Ein Benützungsbescheid ist mir nicht vorliegend.

Das Gebäude hat L-förmige Grundrissform, ist dreigeschoßig in Massivbauweise hergestellt und wird festgehalten, dass ausschließlich eine Teilunterkellerung beim Altbau vorhanden ist.

Das Erdgeschoß des Wohnhauses ist noch nicht fertig gestellt und auch im vorgefundenen Zustand nicht bewohnbar. Auch entspricht das Gebäude von den Raumteilungen nicht dem Einreichplan und bestehen im Erdgeschoß folgende Räumlichkeiten: Vorraum 1, Wohnzimmer / Küche, Zimmer 1, Zimmer 2, WC, Badezimmer, Vorraum 2 und Windfang.

Über dem Erdgeschoß befindet sich ein ausgebautes, bewohnbares Dachgeschoß mit folgenden Räumlichkeiten: Küche / Essen / Wohnen, Kabinett, Schlafzimmer, Zimmer, Abstellraum, Badezimmer, Abstellraum, Vorraum und Gangfläche sowie Flur.

Dem Dachgeschoß ist an der Stirnseite ein Holzbalkon angeschlossen.

Im Kellerbereich vorhanden sind im Neubau die Pelletsheizung mit einem Nebenraum und im Altbau die Ölheizung.

An Räumlichkeiten bestehen im Keller Heizraum 1, Keller 1, Heizraum 2, Pelletslagerraum, Keller 2 sowie Tankraum.

Die Aufschließung und Erreichung des Gebäudes erfolgt über die Straße Oberdissau, von welcher Zugang und Zufahrt zum Gebäude bestehen. Der Eingang in das Haus erfolgt von der Straßenseite ohne Ausgleichsstufen, der Zugang zum Keller ist ausschließlich von außen von der Talseite des Grundstücks / Rückseite möglich. Erdgeschoß bis Dachgeschoß sind über eine im Haus befindliche Stiege miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit ersichtlich und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Beim Altbau aufgrund der Wandstärken schließend vermutlich Stein- und Mischmauerwerk, beim Neubau Betonsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Massivdecken mit ebenen Untersichten.

Erdgeschossmauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Soweit den Unterlagen zu entnehmen eine massive Decke.

Dachgeschoßausbau: Feuermauern und Kniestöcke sind in Ziegeln errichtet, der sonstige Ausbau besteht aus einem Leichtbau aus Gipskarton.

Dachkonstruktion: Über dem gesamten L-förmigen Gebäudetrakt besteht ein Satteldach mit Krüppelwalmausbildung und sind Dachgauben zur Belichtung der Räumlichkeiten aufgesetzt. Die Dachvorsprünge sind mit Nut- und Federbrettern verschalt.

Dachdeckung: Bramacdeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Vorraum 1:

Bitumenabdichtung mit den verlegten Verrohrungen von Heizung und E-Installation, die Wände verputzt bzw. in Gipskarton verkleidet, das Gleiche betrifft die Decke. Die Eingangstür besteht aus einer Kunststoffalutür mit zylindrischem Schloss und Mehrfachverriegelung. Weiters ersichtlich ist im Vorraum der Verteiler für die Fußbodenheizung.

Wohnzimmer / Küche:

Festgehalten wird, dass die Dünnwand zwischen Küche und Wohnzimmer nicht besteht und auch die Wand zu einer weiteren Küche nicht vorhanden ist. Vorhanden ist die Rohdecke (Fußboden), die Wände sind verputzt, teilweise auch hier Gipskartonverkleidungen vorhanden an Wänden und Decke. Zur Belichtung bestehen drei Kunststofffenster einflügelig und besteht von der Küche 2 eine Kunststofftür zum Garten.

Zimmer 1:

Betonboden, Rohdecke, Wände / Decke verputzt, zwei einflügelige Kunststofffenster und die Durchgangsöffnung ohne Tür.

Zimmer 2:

Festgehalten wird, dass die im Plan dargestellte Dusche und das WC nicht ausgeführt sind. Betonboden, Wände / Decke verputzt, zwei einflügelige Kunststofffenster, auch hier keine Tür. Am Fußboden durchwegs die Leitungen für Heizung und Elektro.

WC:

Fußboden Rohbeton, Gipskarton an Wänden und Decken, Kunststofffenster kleinformatig, keine Tür, Anschluss für ein WC besteht.

Badezimmer:

Fußboden Rohbeton, Wände teilweise verputzt, teilweise die Decke in Gipskarton verkleidet, zwei einflügelige Kunststofffenster, Anschlüsse ersichtlich für Dusche, Waschbecken und anscheinend Wanne.

Vorraum 2, wo sich die Stiege zum Dachgeschoß befindet:

Fußboden Rohbeton, verputzte Wände und Stiegenlaufplatte, Gipskartonverkleidung an der Decke, Heizkörperzuleitungen bestehen.

Windfang:

Verfließer Boden, Verputz teilweise alt, teilweise erneuert, Kunststofffenster einflügelig und Radiator. Von diesem Bereich der offene Zugang zur Stiege in das Dachgeschoß.

Stiege EG / DG:

Vom vorgesehenen Windfang, wo keine Tür besteht, eine gewendelte, geflieste Stiege mit Handläufen in das Dachgeschoß, beim Stiegenantritt ein hochgestelltes Kunststofffenster eingebaut.

DACHGESCHOSS:Küche / Essen / Wohnen:

Laminatboden, Wände / Dachschräge / Decke gemalt, zur Straßenseite zwei zweiflügelige Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett und einem Radiator, im Bereich des Wohnzimmers ein Dachflächenfenster aus Kunststoff und ein weiteres Dachflächenfenster bei der Küche, wo gleichfalls ein Radiator eingebaut.

Kabinett:

Laminatboden, Wände / Dachschräge / Decke gemalt, zweiteiliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett, ein Heizkörper und eine Holztür mit Stock.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände / Dachschräge / Decke gemalt, Kunststofftür einflügelig mit Rollo zum Balkon und zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbrett aus Werzalit sowie Radiator. Die

Zimmer:

Laminatboden, Wände / Dachschräge / Decke gemalt, Holztür mit Stock, ein Heizkörper, zwei zweiflügelige Kunststofffenster, wobei ausschließlich ein Fenster ein Fensterbrett besitzt.

Abstellraum:

Fußboden/Wände verflies, Holztüre mit Stock, anscheinend ein Kaltwasserhahn mit einem Abfluss ersichtlich.

Badezimmer:

Fußboden / Wände verflies, Dachschräge und Decke mit Paneelen verschalt, zweiflügeliges Kunststofffenster mit Röhrenheizkörper, Körperformwanne und Waschbecken mit Armaturen. Festgehalten wird, dass auch ein Duschbereich geplant war, die Duschwanne ist jedoch entfernt und ist dieser Bereich im Rohzustand.

Abstellraum:

Wände verputzt, Dachschräge Holz verkleidet, Holztür mit Stock, Fußboden nicht ersichtlich (vermüllt).

WC:

Fußboden, Wände verflies, Dachschräge Holz verkleidet, Holztür mit Stock und Heizkörper, Hänge-WC mit Spülkasten in die Wand integriert und Handwaschbecken mit Armatur.

Vorraum und Gangflächen:

Laminatboden, Wände gemalt, Decke mit Paneelen verschalt, Brüstungsmauer zur Stiege als Absturzsicherung, in diesem Bereich die ausziehbare Treppe zum Dachboden, zur Belichtung ein Kunststofffenster zweiflügelig mit Werzalitfensterbrett und dazugehörig im Parapetbereich der Radiator.

Flur:

Laminatboden, Malerei, die Holztür mit Stöcken.

Balkon an der Rückseite:

Zur Gänze in Holz mit Holzgeländer, teilweise durch den Dachstuhl überdacht.

KELLER:Heizraum 1:

Fußboden verflies, die Wände verputzt, kleine Teilbereiche verflies, die Ortbetondecke im Rohzustand, Zugang von außen über eine Brandschutztür. Eingebaut ist ein Festbrennstoffkessel Windhager FKU mit einem aufgesetzten Flüssigbrennstoffkessel, gleichfalls von Windhager.

Keller 1:

Beton- bzw. Fliesenboden, Wände einfach verputzt, Decke mit Styropor verkleidet, Metallkellerfenster und eingebaut ist eine Wasserpumpe.

Heizraum 2:

Fliesenboden, Wände / Decke verputzt, Kunststofffenster mit Lichtschacht und Brandschutztür als Zugang. Eingebaut ein Pelletskessel der Type Fröling PE1 Pellet und daneben liegend ein Pufferspeicher mit 926 Liter und ein Boiler, geschätzt mit 800 Liter. Ersichtlich ist die automatische Förderung zum Pelletslagerraum.

Pelletslagerraum:

Füllung über den davor liegenden Kellerraum und zwei Füllstutzen. Der Einstieg über ein Brandschutztürl. Ersichtlich Holzauskleidung mit dem Schüttkegel.

Keller 2:

Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, Decke Ortbeton, zwei kleinformartige Kunststoffenster und eine Brandschutztür. Ersichtlich neben dem Heizkörper der Schiedel-Kamin zweizügig, kapillare Feuchte in diesem Bereich unübersehbar.

Tankraum:

Luke ohne Einstiegstür, massive Wände und Decke mit Entlüftungsöffnung, soweit ersichtlich ein Kunststofftank.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und im Dachgeschoß bemalt, die Sanitärbereiche sind verflies. Das Erdgeschoß befindet sich in einer Art Rohzustand mit Verputz, Gipskartonverkleidungen und ohne Fußböden sowie teilweise nur hergestellten Rohinstallationen.

Fassadengestaltung: Edelputz mit Wärmedämmverbundsystem, teilweise fehlerhaft und noch nicht fertig gestellt. Die Sohlbänke bestehen aus Metall.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Eingebaut ist ein Flüssigbrennstoffkessel mit Öltank, dieser scheint stillgelegt worden zu sein. Im Zubau ist ein Pelletskessel vorhanden mit Pelletslager und automatischer Förderungsanlage.

Anschlüsse: Laut Mitteilung besteht ein Stromanschluss vom Energienetz Steiermark, ein Wasseranschluss vom öffentlichen Netz ist laut Gemeinde nicht vorhanden und besteht auch keine öffentliche Abwasserversorgungsanlage. Weiters ist die Wasserversorgung laut Mitteilung der Gemeinde Fischbach über eine Gemeinschaftsquelle mit dem Grundnachbarn gegeben. Die Abwasserentsorgung ist über eine privatgeführte „ARA Oberdissau“ (Abwasserbeseitigungsanlage) mit mehreren Mitgliedern geregelt.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Kellergeschoß zeigt hohe Zeit- und Abnutzungsschäden sowie im Altbaubereich kapillare Durchfeuchtung und ist teilweise vermüllt.

Beim Erdgeschoß wurde mit dem Ausbau begonnen, eine Nutzung und eine Bewohnbarkeit des Erdgeschoßes ist nicht möglich (Rohbau).

Das Dachgeschoß ist, soweit bei meiner Befundaufnahme feststellbar, größtenteils fertiggestellt und auch bewohnbar, der Keller zeigt kapillare Durchnässung.

Unabhängig davon zeigt das Gebäude Zeit- und Abnutzungsschäden und entspricht es den Errichtungszeitpunkten.

2.9.2 Nebengebäude:

Dieses Nebengebäude befindet sich auf dem Grundstück Nr. 1184/2, gleichfalls im Nahbereich der Straße gelegen.

Auch dieses Nebengebäude ist in zwei Etappen errichtet worden, vom Altbau liegen mir keine Pläne und Bescheide vor.

Vorliegend ist mir ein Bescheid und ein Einreichplan vom Zubau aus dem Jahr 1991. Ein Benützungsbescheid ist mir nicht vorliegend.

Das Gebäude ist eingeschößig, massiv erbaut und besitzt eine Werkstätte / Garage.

Im zugebauten Bereich im Altbau vorhanden ist eine kleine Garage mit einem Abstellraum.

Die Aufschließung und Erreichung der beiden Garagen ist von der Straßenseite gegeben, der Abstellraum ist vom Garten aus erreichbar:

Technische Beschreibung – soweit ersichtlich und den Unterlagen zu entnehmen:

Fundierung: Vermutlich Betonfundamente.

Aufgehendes Mauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decken: Soweit den Einreichunterlagen zu entnehmen, bestehen Fertigteildecken.

Dachkonstruktion: Über dem Altbau ein Satteldach, über dem Zubau ein Pultdach.

Dachdeckung: Rhombendeckung beim Satteldach, Welleterniteindeckung beim Pultdach.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Werkstätte / Garage:

Betonboden, Wände verputzt, Betonmassivdecke, drei Kunststofffenster, ein doppelflügeliges Holztür mit Metallrahmen.

Garage:

Betonboden defekt, Wände / Decke verputzt, Drahtverglasung ohne Fenster und ein einfaches Kiptor aus Metall.

Abstellraum:

Dieser war nicht zugänglich. Soweit den Unterlagen und der Konzeption zu entnehmen, dürfte Betonboden bestehen und sind Wände und Decke verputzt, der Zugang erfolgt über eine Holztür vom Garten aus.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt.

Fassadengestaltung: Einfacher Fassadenputz, im Bereich des Zubaus ist eine Art Attikaverkleidung aus Holz vorhanden und besteht bei der alten Garagen ein Vordach aus Beton.

Anschlüsse: Soweit feststellbar dürfte Strom zugeleitet sein.

Bau- und Erhaltungszustand: Die beiden Gebäudebereiche besitzen hohe Zeit- und Abnutzungsschäden sowie einen Instandhaltungsrückstau. Auch sind sie teilweise vermüllt.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Der Zugang zum Wohnhaus sowie ein kleiner Terrassenbereich vor dem Wohnhaus ist mit Verbundsteinplatten belegt und besteht ein Holzgeländer zur Absturzsicherung an der linken Seite.

Ersichtlich auf dem Grundstück ist ein Fertiggriller sowie aufgestellt eine Bank mit einem Tisch.

Einfriedungen auf dem Grundstück bestehen nicht. Festgehalten wird, dass noch Bauschutt und Abfälle auf dem Grundstück lagern.

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.

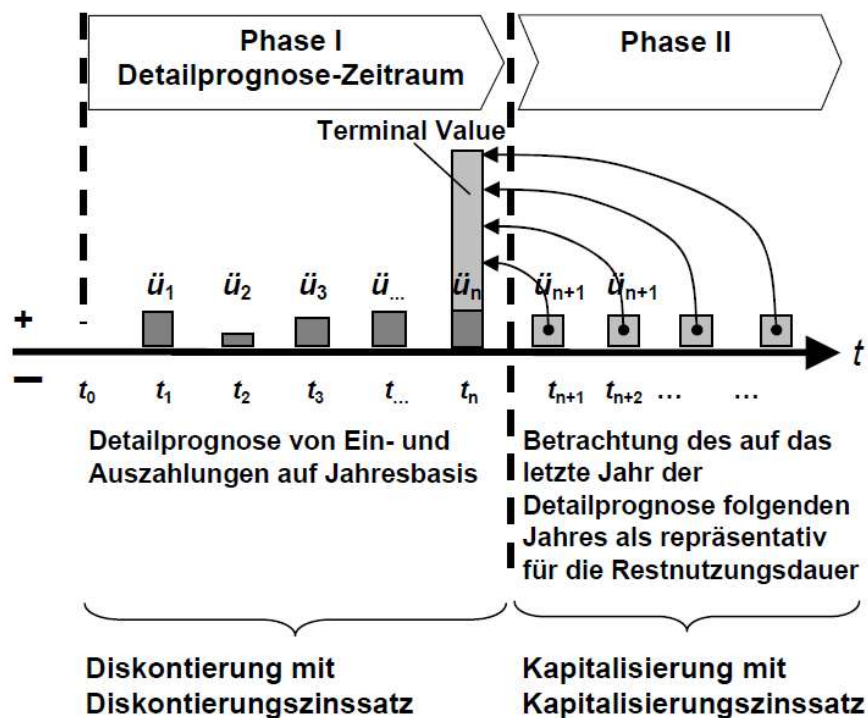
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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.

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

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

Vergleichspreise in unmittelbarer Nähe konnten nicht beigebracht werden (nicht vorhanden). Der Grundpreis wird aus der Umgebung in Bezugnahme auf Recherchen und Erfahrungswerten festgelegt.

Die beiden Grundstücke besitzen laut Flächenwidmungsplan die Widmung "LF" - Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland. Sowohl das Grundstück Nr. 1184/1 (Wohnhaus), als auch das Grundstück Nr. 1184/2 (Nebengebäude) ist bebaut.

Diese bebauten Bereiche samt dazugehörigem Umfeldbereich werden daher als Bauland bewertet, während der restliche Bereich ausschließlich als Grünland / Freiland in der Bewertung erfasst wird.

GST. Nr. 1184/1 - "LF"-Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Bauland

700 m ²	à €	25 / m ²	€	17.500,00
--------------------	-----	---------------------	---	-----------

GST. Nr. 1184/1 - "LF"-Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Grünland / Freiland

698 m ²	à €	3,5 / m ²	€	2.443,00
--------------------	-----	----------------------	---	----------

GST. Nr. 1184/2 - "LF"-Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Bauland

165 m ²	à €	25 / m ²	€	4.125,00
--------------------	-----	---------------------	---	----------

GST. Nr. 1184/2 - "LF"-Land- und forstwirtschaftliche Nutzung im Freiland

Grünland / Freiland

850 m ²	à €	3,5 / m ²	€	2.975,00
--------------------	-----	----------------------	---	----------

GRUNDWERT			€	27.043,00
------------------	--	--	----------	------------------

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Vorraum 1	2,86	x	3,28	=	9,38 m ²
Wohnzimmer/Küche	3,34	x	3,42	=	11,42 m ²
	2,78	x	0,65	=	1,81 m ²
	3,57	x	3,80	=	13,57 m ²
	4,29	x	2,57	=	11,03 m ²
Zimmer 1	5,30	x	3,35	=	17,76 m ²
Zimmer 2	5,22	x	2,86	=	14,93 m ²
WC	1,26	x	1,15	=	1,45 m ²
Badezimmer	3,13	x	1,29	=	4,04 m ²
	0,71	x	1,60	=	1,14 m ²
Vorraum 2	2,48	x	2,82	=	6,99 m ²
Windfang	2,80	x	1,69	=	4,73 m ²
				=	98,25 m ²

DG:

Küche/Essen/Wohnen	3,40	x	3,24	=	11,02 m ²
	6,54	x	3,90	=	25,51 m ²
Kabinett	2,93	x	3,15	=	9,23 m ²

Schlafzimmer	5,21	x	3,26	=	16,98 m ²
Zimmer	2,19	x	1,53	=	3,35 m ²
	3,16	x	3,08	=	9,73 m ²
Abstellraum	1,37	x	1,16	=	1,59 m ²
Badezimmer	1,25	x	1,38	=	1,73 m ²
	2,00	x	2,99	=	5,98 m ²
Abstellraum	1,20	x	1,63	=	1,96 m ²
WC	1,12	x	1,57	=	1,76 m ²
Vorraum u. Gangfl.	3,36	x	1,10	=	3,70 m ²
	1,63	x	1,16	=	1,89 m ²
	1,21	x	1,12	=	1,36 m ²
Flur	1,06	x	1,89	=	2,00 m ²
	0,35	x	1,12	=	0,39 m ²
				=	98,18 m ²

KG:

Heizraum 1	3,02	x	1,66	=	5,01 m ²
Keller 1	3,02	x	3,32	=	10,03 m ²
Heizraum 2	2,91	x	2,93	=	8,53 m ²
Pelletslagerraum	2,78	x	1,93	=	5,37 m ²
Keller 2	3,38	x	5,03	=	17,00 m ²
Tankraum	2,96	x	1,45	=	4,29 m ²
				=	50,23 m ²

Baukosten:

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

bauter 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.

Die Nutzflächenpreise beziehen sich auf den vorgefundenen Ausbauzustand der Gebäude bzw. wird bei der Entwertung auf den Zustand der Vermüllung Bedacht genommen.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG:	98,25	x	€ 1.350,00	€	132.638,00
DG:	98,18	x	€ 1.575,00	€	154.634,00
KG:	50,23	x	€ 700,00	€	35.161,00
				€	322.433,00
			+ 20 % Umsatzsteuer	€	64.487,00
				€	386.920,00

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

Bestandsdauer seit Zubau, Ausbau und Sanierung ab 1997: 28 Jahre

Lebensdauer: 70 Jahre

Entwertung daher 40 %

Zuschlag für das Altgebäude inkl. Vermüllung von 15 %

ergibt eine Entwertung von insgesamt 55 %

55% von	€	386.920,00	-€	212.806,00
			€	174.114,00

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

3,00 =	18,17%	-€	31.637,00
Bauzeitwert		€	142.477,00

2.1.2. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Werkstätte/Garage	8,38	x	4,31	=	36,12 m ²
Garage	5,30	x	4,07	=	21,57 m ²
Abstellraum				=	<u>13,50 m²</u>
				=	71,19 m ²

Baukosten:

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG:	71,19	x	€ 480,00	€	34.171,00
				€	34.171,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	6.834,00
				€	41.005,00

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

Bestandsdauer: 34 Jahre

Lebensdauer: 60 Jahre

Entwertung daher 57 %

Zuschlag für den Altbestand von 5 %

ergibt eine Entwertung von insgesamt 62 %

62% von	€	41.005,00	-€	25.423,00
			€	15.582,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,50 =		33,09%	-€	5.156,00
Bauzeitwert			€	10.426,00

2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	-
-------------	---	---

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	27.043,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	142.477,00
2.1.2. Nebengebäude:	€	10.426,00
2.1.3. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	-
SACHWERT	€	179.946,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

-
- Verwaltungskosten
 - Betriebskosten
 - Instandhaltungskosten
 - Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

Instandhaltungskosten sind Kosten, die infolge Abnutzung, Alterung und Witterung zur Erhaltung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs der baulichen Anlagen während ihrer Nutzungsdauer aufgewendet werden müssen. Sie umfassen sowohl die für die laufende Instandhaltung als auch die für die Instandsetzung einzelner baulicher Teile aufzuwen-

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	5,0 - 6,5 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 - 6,5 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	6,0 - 8,0 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 - 7,0 %	5,0 - 7,5 %	5,5 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,5 - 8,5 %	6,5 - 9,5 %
Industrielliegenschaft	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,5 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Die Ertragswerte beziehen sich auf den vorgefundenen Ausbauzustand.

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	985,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	11.820,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	236,00
-1,0% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	4.065,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	355,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,5% -€	1.217,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	5.947,00
Restnutzungsdauer i. M.:	37 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,5%	
Vervielfältiger:	17,86	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	106.213,00
zuzüglich Grundwert:	€	27.043,00
ERTRAGSWERT	€	133.256,00

4. Verkehrswert:

Die Bestimmung des Verkehrswertes erfolgt gemäß novelliertem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992/150 vom 19.03.1992.

Nach Lehr- und Rechtsmeinung ist eine Beurteilung der Immobilien vorzunehmen um daraus resultierend den Verkehrswert vom Sachwert oder Ertragswert abzuleiten.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist bei der Ermittlung des Verkehrswertes eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Bei der betreffenden Immobilie handelt es sich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert (Grundwert + amortisierter Bauwert) unter Berücksichtigung eines marktkonformen Zu- bzw. Abschlages - wie in den Literaturen angeführt - abgeleitet wird. Um diesen Zu- bzw. Wertabschlag auch entsprechend nachvollziehbar darzustellen, wurde auch eine fiktive Ertragswertermittlung vorgenommen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 178, Gst. Nr. 1184/1 und 1184/2, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 68007 Falkenstein, BG Weiz, in **8654 Fischbach, Oberdissau 3**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von festgelegt mit gerundet

5%

€ 171.000,00

(in Worten: einhunderteinundsiebzigtausend)

Erstrangige offene Forderungen (Gemeinde)

€

416,76

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

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

DACHGESCHOSS:

Küche:

- ein Küchenblock achtteilig
- im Unterteil mit Geschirrspüler der Type Gorenje
- E-Herd Samsung mit Ceranfeld
- Spülbecken mit Armatur
- darüber liegend ein Hängefach vierteilig
- Dunstabzug über dem E-Herd,
- daneben liegend Kühlschrank und Gefrierschrank







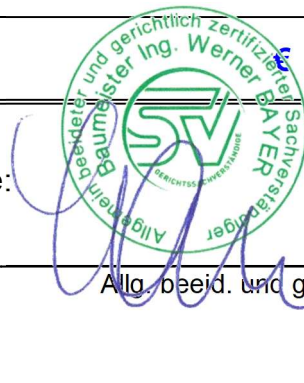
Verkehrswert € 2.200,00

VERKEHRSWERT ZUBEHÖR 2.200,00

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

Bayer & Bayer

Allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



5 FOTODOKUMENTATION

umlaufende Außenaufnahmen des Wohngebäudes





Zugang zum Wohnhaus



Räumlichkeiten im Wohngebäude

Erdgeschoß

Vorraum 1



Wohnzimmer / Küche





Zimmer 1



Zimmer 2



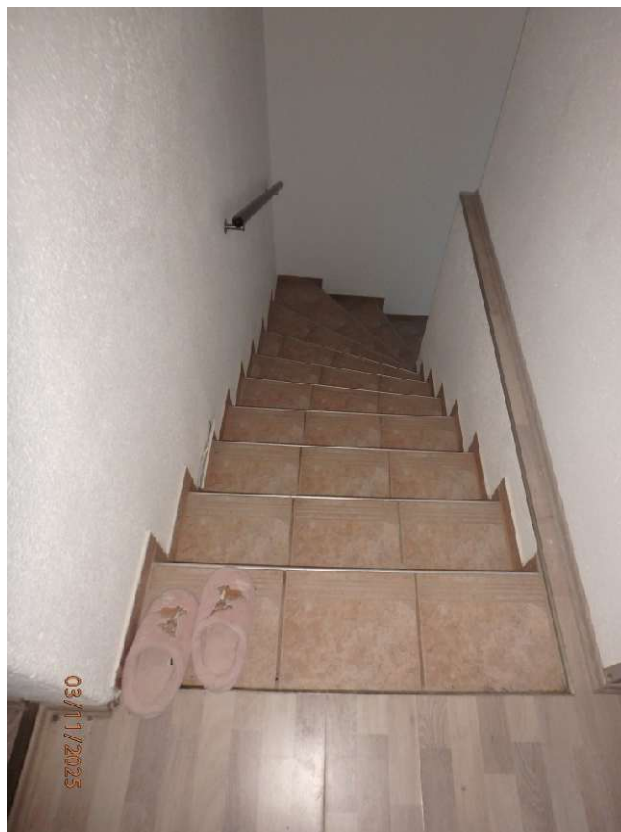
WC



Badezimmer



Stiege EG / DG



Dachgeschoß
Küche / Essen / Wohnen





Kabinett



Schlafzimmer



Zimmer



Abstellraum



Badezimmer





Abstellraum



WC



Vorraum und Gangflächen

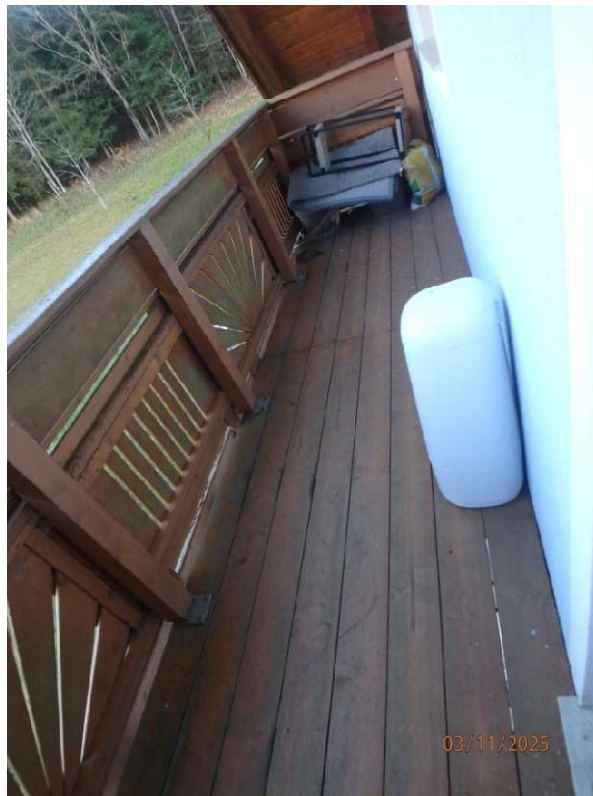




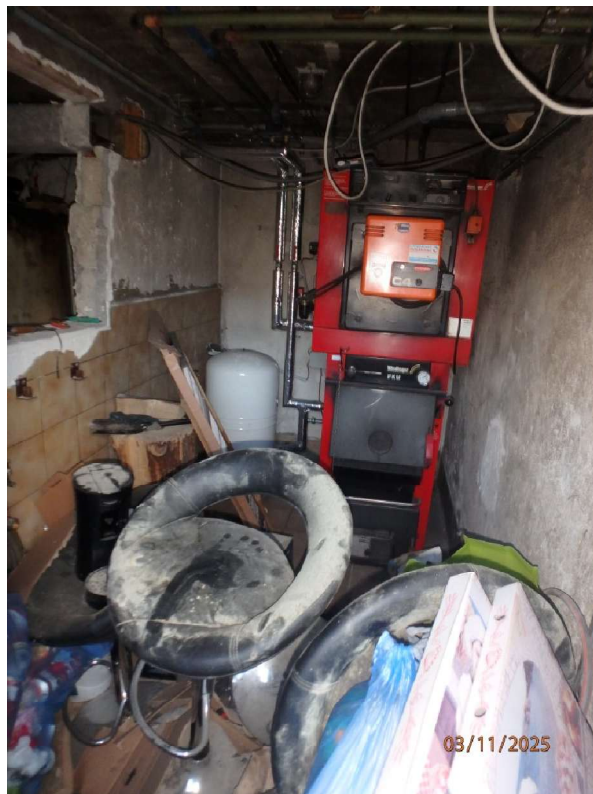
Flur



Balkon an der Rückseite



Keller
Heizraum 1





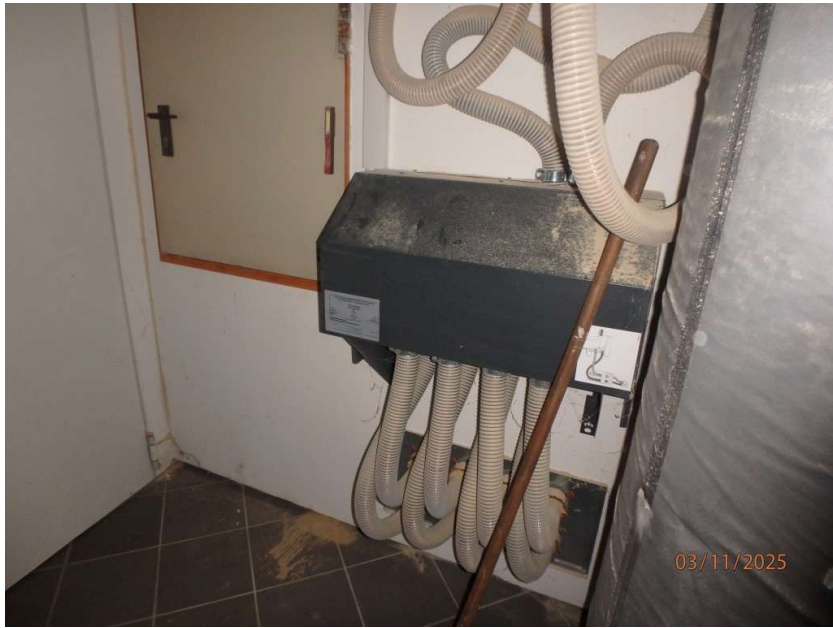
Keller 1



Heizraum 2







Keller 2







Tankraum



umlaufende Aufnahmen des Nebengebäudes





Räumlichkeiten im Nebengebäude
Werkstätte / Garage



Abstellraum



Garten um das Haus mit aufgestelltem Griller und Sitzbank sowie abgelagerten Baustellenabfällen, Bauschutt und diversem anderen Müll







