



Bmstr. Gerhard Trauner

Allg. beeid. u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger f. Bauwesen und Immobilien

An das
BG Neusiedl am See
Untere Hauptstraße 57
7100 Neusiedl am See

AZ.: 4 E 11/25g

Wr. Neustadt: 2025-09-07

GA. Nr.: **25159**, Bm.Tr

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

in der Exekutionssache

Michael THURNHER geb. 1994-09-02,

7100 Neusiedl am See, Seestr. 37/ Quellenstr. 3,5,7,9

Wohnung Top 1.16 und KFZ Stellplatz 79



1. Auftraggeber

BG Neusiedl am See, Abt. 4 – Mag. Reinhold Hodina
Untere Hauptstraße 57
7100 Neusiedl am See

2. Zweck der Bewertung

Der Unterfertigte wurde mit Beschluss vom 2025-04-11 vom BG Neusiedl am See in der geg. Exekutionssache zum Sachverständigen bestellt.

Aus dem Beschluss:

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Wohnungseigentümergeinschaft
Seestraße 37
7100 Neusiedl am See

vertreten durch

BECK + PARTNER RECHTSANWÄLTE

Colmarplatz 1

7000 Eisenstadt

Tel.: 02682 62 468, Fax: 02682 62 468 - 99

(Zeichen: WEGSeestraße37/ThurMi-1)

Verpflichtete Partei

Michael Thurnher
geb. 02.09.1994, Beschäftigter
Rosenweg 8
7100 Neusiedl am See

Wegen:

EUR 2.254,64 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Zur Durchführung der Zwangsversteigerung der Liegenschaft **EZ 6637 32016 Neusiedl am See (46/6006-Anteile B-LNr. 274, mit dem Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.16 untrennbar verbunden ist und 12/6006-Anteile B-LNr. 275, mit dem Wohnungseigentum an Stellplatz 79 untrennbar verbunden ist)** wird die Schätzung dieser Liegenschaftsanteile angeordnet.

3. Bewertungsstichtag

2025-09-05

4. Grundlagen der Bewertung

4.1 Besichtigung der Liegenschaft am 2025-05-12 in Anwesenheit von:

Für die betreibende Partei: --

Für die verpflichtete Partei: Herr Michael Thurnher

Anmerkung: Die Befundaufnahme blieb auf die allgemeinen Teile der Liegenschaft beschränkt da die geg. Top 16 nach Angaben des Herrn Thurner vermietet ist und der Mieter nicht erreichbar war.

Besichtigung der Liegenschaft am 2025-09-05 in Anwesenheit von:

Für die betreibende Partei: Herr Hammerl von der HV Hammerl

Für die verpflichtete Partei: --

Für das Gericht: Herr GV Kracher

Anmerkung: Die Wohnung wurde mit offener Eingangstür aber ohne Anwesenheit des Bewohners vorgefunden, betreten und die Befundung durchgeführt.

- 4.2 Grundbuchsauszug v. 18.03.2025 und Einsichtnahme in den Wohnungseigentumsvertrag von 2018-08-31 und dem Nachtrag vom Wohnungseigentumsvertrag vom 2018-10-30 lt. Vorlage
- 4.3 Einsichtnahme in die vorgelegten Planauszüge
- 4.4 Fotos vom 2025-05-12 und 09-05
- 4.5 Bestimmungen der ÖNORM B1802.
- 4.6 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB), BGBl 1992/150.
- 4.7 Tabellenwerk Rössler/Langer/Simon/Kleiber, 6.Auflage, Luchterhandverlag
- 4.8 Angaben des Bauamtes tel.
- 4.9 Erhebungen in Immobiliendatenbanken
- 4.10 Immobilienpreisspiegel v. der Bundesinnung d. Immobilientreuhänder
- 4.11 Burgenländisches Baugesetz
- 4.12 Angaben der Parteien

5. Grundstücksbeschreibung

Grundbuch

KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See

EINLAGEZAHL 6637

BEZIRKSGERICHT Neusiedl am See

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 274, 275 ***

*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 362/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 1144/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5745/12		GST-Fläche	963	
		Bauf. (10)	357	
		Bauf. (20)	39	
		Gärten (10)	567	
5753/36		GST-Fläche	915	
		Bauf. (10)	560	
		Bauf. (20)	355	Seestraße 37
5753/68	G	GST-Fläche	* 1697	
		Bauf. (10)	605	
		Gärten (10)	1092	Quellengasse 7
				Quellengasse 9
5753/69	G	GST-Fläche	* 4059	
		Bauf. (10)	796	
		Gärten (10)	3263	Quellengasse 3
				Quellengasse 5
GESAMTFLÄCHE			7634	

Gesamt

7.634,0 m²

Erläuterungen zu Abkürzungen im A1 Blatt:

G Wenn sich neben der Grundstücksnummer ein "G" befindet, bedeutet das, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist (dies hat u.a. zur Folge, dass eine Ersitzung an solchen Grundstücken nicht mehr möglich ist). Der Grenzkataster dient zum verbindlichen

Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Grenzpunkte von im Grenzkataster eingetragenen Grundstücken sind durch Maßzahlen (Koordinaten) in cm-Genauigkeit festgelegt. Eine exakte Rückübertragung von unkenntlich gewordenen Grenzen in die Natur ist somit durch das Vermessungsamt (Grenzwiederherstellung) sowie durch Vermessungsbefugte möglich. **BA(Nutzung)** Hier scheinen die im Kataster eingetragenen Benützungsarten (z.B. Baufläche, landwirtschaftlich genutzt, Garten, Wald, Alpe, sonstiges) auf. Diese Benützungsarten lassen keinen Rückschluss auf die tatsächliche Widmung des Grundstückes im Flächenwidmungsplan zu.

* Befindet sich neben "BA (Nutzung)" ein Stern (*), bedeutet dies, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde. Dies bedeutet wiederum, dass das Grundstück noch nicht im Grenzkataster aufgenommen wurde und die Fläche nicht gesichert ist.

Fläche Das Flächenausmaß wird in Quadratmetern angegeben. Die Angabe der Grundstücks- und Gesamtfläche wird in Klammern gesetzt und der Hinweis "Änderung der Fläche in Vorbereitung" angefügt, sobald im Kataster bei einem Grundstück ein Plan angemerkt ist, der zu einer Änderung im Ausmaß führen könnte (z.B. nach einer Teilung).

5.2 Dingliche Rechte (A2-Blatt)

```
***** A2 *****
3 a 6780/2016 Zuschreibung Gst 5753/68 aus EZ 6598 (Antrag der
   Eigentümerin)
4 a 6894/2002 RECHT des Gehens und Fahrens sowie der Führung und Wartung
   von Versorgungsleitungen über 5753/51 für Gst 5753/68
   b 6780/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 6598
5 a 5190/2017 Zuschreibung Gst 5753/36 5745/12 aus EZ 1990
8 a 5052/2018 RECHT der Duldung zur Nutzung des Aufzugs ob Gst 5753/86 für
   Gst 5753/36 5745/12 5753/69 5753/68
9 a 5052/2018 RECHT der Duldung des Gehens und Fahrens ob Gst 5753/86 für
   Gst 5753/36 5745/12 5753/69 5753/68
10 a 1600/2021 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 5753/121 für Gst
    5745/12 5753/36 5753/68 5753/69
***** B *****
```

5.3 Eigentümer (B-Blatt)

```
274 ANTEIL: 46/6006
Michael Thurnher
GEB: 1994-09-02 ADR: Rosenweg 8, Neusiedl am See 7100
a 5054/2018 3435/2023 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1.16
b 2829/2019 IM RANG 5047/2018 Kaufvertrag 2019-05-28 Eigentumsrecht
c 3435/2023 Teilung des Anteils
d 3987/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 17.09.2025
275 ANTEIL: 12/6006
Michael Thurnher
GEB: 1994-09-02 ADR: Rosenweg 8, Neusiedl am See 7100
a 5054/2018 Wohnungseigentum an Stellplatz 79
b 2829/2019 IM RANG 5047/2018 Kaufvertrag 2019-05-28 Eigentumsrecht
c 3987/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 17.09.2025
***** C *****
```

5.4 Dingliche Lasten (C-Blatt)

***** C *****

- 1 a 4809/2000 5122/2002 6893/2002 6941/2018
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem Pkt 2
Dienstbarkeitsvertrag 2000-05-29 über Gst 5753/69 für
Energie Burgenland AG, FN 126805d
- b 4370/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
3579
- 2 a 6464/2001 5122/2002 6893/2002
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens, sowie der Errichtung,
des Betriebes, der Wartung und der Erhaltung einer
Wasserleitung über Gst 5753/69 gem Pkt VII Kauf- und
Servitutsvertrag vom 2001-05-29 für Gst 5753/64
- b 4370/2003 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
3579
- 11 a 4809/2000 5122/2002 6893/2002
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem Pkt 2
Dienstbarkeitsvertrag 2000-05-29 über Gst 5753/68 für
Burgenländische Elektrizitätswirtschafts-Aktiengesellschaft
(BEWAG)
- b 6780/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 6598
- 12 a 6464/2001 5122/2002 6893/2002
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens, sowie der Errichtung,
des Betriebes, der Wartung und der Erhaltung einer
Wasserleitung über Gst 5753/68 gem Pkt VII Kauf- und
Servitutsvertrag vom 2001-05-29 für Gst 5753/64
- b 6780/2016 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 6598
- 14 a 2512/2017
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung einer elektrischen
Leitungsanlage auf Gst 5753/69 sowie der Unterlassung jeder
Beschädigung oder Störung dieser elektrischen Leitungen gem.
Pkt. 1 Dienstbarkeitsvertrag 2017-05-08 zugunsten Energie
Burgenland AG, FN 126805d
- 20 a 2137/2018
DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung der elektrischen
Leitungsanlage auf Gst 5753/69 sowie der Unterlassung jeder
Beschädigung oder Störung dieser elektrischen Leitungen
gem. Punkt 1 Dienstbarkeitsvertrag 2018-03-27 für Energie
Burgenland AG (FN 126805d)
- 22 a 5051/2018
DIENSTBARKEIT der Duldung zur Nutzung aller Müllcontainer
einschließlich des Rechts zum Gehen zu den Müllcontainern
gem. Punkt 5 Servitutsvertrag 2018-09-17 ob Gst 5753/69 und
Gst 5753/68 für Gst 5753/86
- 23 a 5054/2018 5980/2018 Vereinbarung über die Aufteilung der
Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem. Punkt 3
Wohnungseigentumsvertrag 2018-08-31 samt
Nachtrag 2018-11-02
- 25 a 5979/2018
DIENSTBARKEIT der Duldung zur Nutzung aller Einrichtungen
der Wellnessfläche 1 ob Gst 5753/36 und Gst 5745/12 und
Wellnessfläche 2 ob Gst 5753/68 und Gst 5753/69
einschließlich des Rechts zum Gehen und Fahren gem. Punkt
2. Servitutsvereinbarung 2018-11-02 für Gst 5753/86
- 37 auf Anteil B-LNR 274 275
a 2829/2019 Pfandurkunde 2019-05-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
- b gelöscht
- 52 auf Anteil B-LNR 3 272 bis 277 285 290 291 293 294 298 299
305 307 bis 314 316 bis 325 337 341 bis 347 350
bis 357 363 bis 370 376 383 bis 386 391 bis 421
a 1027/2022 Pfandurkunde 2022-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 700.000,--
für Raiffeisenbank Region Amstetten eGen (FN 76982i)
- c 1027/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 6637 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 52
EZ 4276 KG 32016 Neusiedl am See C-LNR 4
- 60 auf Anteil B-LNR 274 275
a 2354/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(6 C 449/24a)
- 68 auf Anteil B-LNR 274 275
a 196/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
wegen: EUR 2.254.64 s.A. (6 C 80/25p)

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

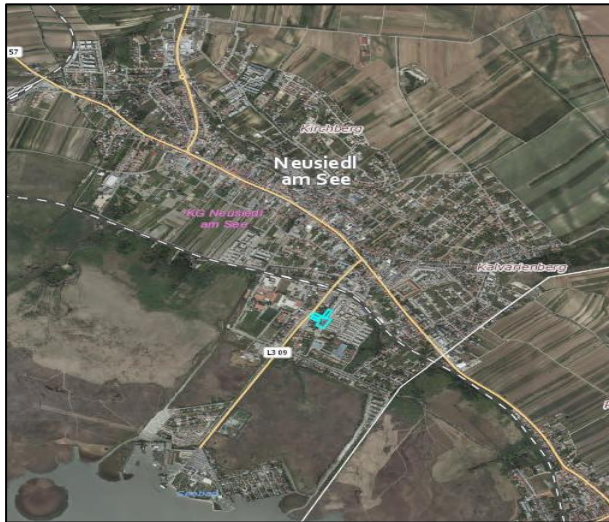
***** Für den Amtsgebrauch *****

5.5 Lage

Die Liegenschaft liegt an der Seestraße in einer mit Ein- und Mehrfamilienhäusern bzw. Wohnhausanlagen bebauten Umgebung und einer Entfernung von ca. 0,5 km vom Stadtkern.

Der Anschluss an öffentliche Verkehrsmittel ist vorhanden. Infrastrukturelle Einrichtungen befinden sich in fußläufiger Entfernung.

Quelle GIS Bgld



Die Lärmbelastung resultiert aus dem Anrainer- und Quellverkehr der hier iwehen der Zufahrt zum See in etwas höherem Umfang vorhanden ist. Die Liegenschaft liegt laut Lärmkarte nicht im unmittelbaren Immissionsbereich eines übergeordneten Straßen- oder Schienennetzes.

Quelle österr. Lärmkarte



Die Lage ist insgesamt als gute Wohnlage zu bezeichnen.

Erläuterung:

Die Lagekomponenten berücksichtigen die Struktur der Bebauung, die verkehrsmäßige Erschließung, die Versorgung mit öffentlichen Einrichtungen und Infrastruktur, andererseits auch allfällige Beeinträchtigungen. Hinzu kommen Faktoren, die sich aus der

historischen Entwicklung ergeben wie zB. besonders geschätzte Wohnlagen, Villenlage usw.

5.6 Maße, Form, Topographie

Die Grundstücke bilden zusammengesetzt eine unregelmäßige Form, sind annähernd eben und flach.

Quelle GIS Bgld.



5.7 Verbauungsmöglichkeiten

Die Liegenschaft EZ 6637 mit den eingeschriebenen Grst. 5745/12, 5753/36, 5753/68 und 5753/69 ist entsprechend den Bestimmungen der Bauordnung, dem Raumordnungsgesetz und dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde zu bebauen.

Laut Flächenwidmungsplan liegen die Grundstücke **im Bauland-Wohngebiet (BW)**. Bebauungspläne sind derzeit lt. tel. Angaben des Bauamtes in Ausarbeitung.

Quelle GIS Bgld



Die Eluatklasse des Bodens konnte nicht erhoben werden und war auftragsgemäß keine Bodenuntersuchung durchzuführen. Aus den seit 1. Jänner 2025 auf dem Altlastenportal veröffentlichten Daten (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG) konnten keine Hinweise auf eine Kontaminierung des Bodens gewonnen werden.

Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 ist es nicht mehr möglich abzufragen, ob eine Liegenschaft im Verdachtsflächenkataster eingetragen ist. Die auf dem Altlastenportal bis Ende 2024 verfügbare Abfrage zum Verdachtsflächenkataster steht nicht mehr zur Verfügung.

Der SV geht davon aus, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind und keine nennenswerten Wasserhaltungsarbeiten für eine Baudurchführung erforderlich sind.

Ein Teil der Grundstücke im Bereich der Seestraße liegt laut Wasserbuch **im Hochwassergefährdungsbereich HQ30** wobei in Hora keine genaueren Daten publiziert werden.

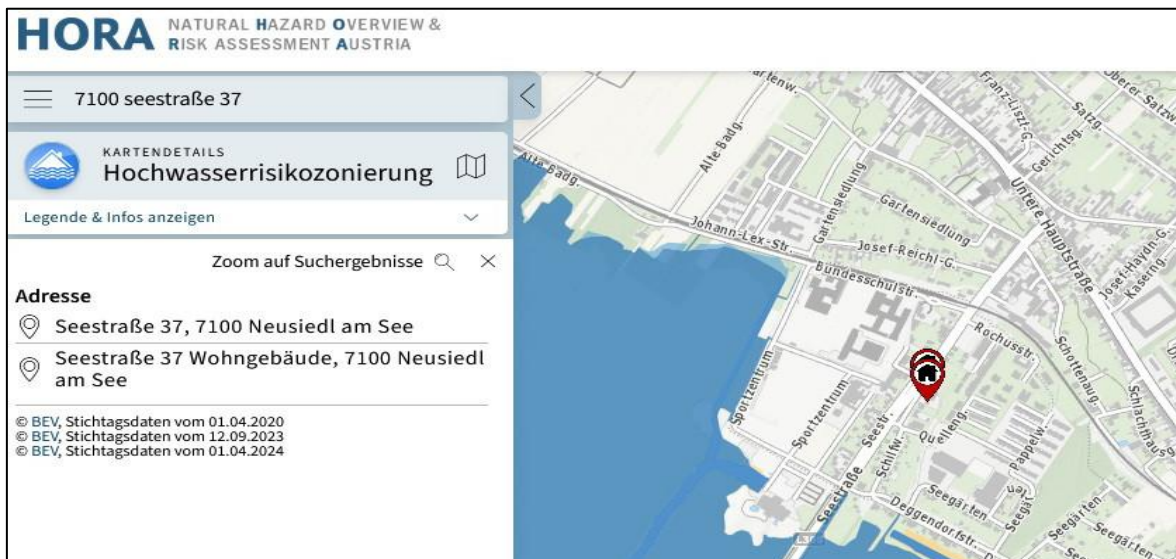
Der Oberflächenabfluss wird laut Hora **als mittel** eingestuft.

Quelle Wasserbuch im GIS Bgld.



Quelle: Bundesministerium für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus (BMLRT)

Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		keine Daten
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		hoch
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig



Erläuterung:

Mittlerweile resultiert ein erheblicher Anteil aller Hochwasserschäden in Österreich aus Oberflächenabflüssen, die abseits von Gewässern zu sogenanntem „pluvialen Hochwasser“ führen. Auslöser sind in der Regel kurze, intensive Niederschläge, aber auch Ereignisse mit einer vergleichsweise hohen Niederschlagssumme. Wenn der Boden oder das Kanalsystem den Niederschlag nicht mehr aufnehmen kann, kommt es zu Oberflächenabfluss. Oberflächenabfluss ist im Vergleich zu „fluvialen“ Hochwasser nicht auf klar abgrenzbare Gebiete beschränkt, sondern kann bei entsprechender Topographie überall auftreten.

Eine Radonmessung wurde nicht durchgeführt. Laut der „Österreichischen Radonkarte“ liegt das Bewertungsgegenständliche **Gebiet nicht im Radonvorsorgegebiet und nicht im Radonschutzgebiet**



Die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ beschreibt die erforderlichen Radonschutzmaßnahmen und gilt für die Planung und Errichtung von Neu- und Zubauten, welche für Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltszwecke

vorgesehen sind. Ebenso gilt sie für Sanierungen, bei denen horizontale, erdberührte Bauteile bis zum Erdreich neu errichtet werden. Der Umfang der Radonschutzmaßnahmen hängt von der Gebietsausweisung laut Radonkarte, des Gebäudetyps (Ausführung der erdberührten Bauteile bzw. Unterkellerung) sowie von der Nutzung (Aufenthaltsräume im Kellerbereich geplant) ab. Gemäß ÖNORM S 5280-2 sind Bauwerke, die gegen nichtdrückendes oder drückendes Wasser abgedichtet sowie in ihren An- und Abschlüssen und Durchführungen konvektionsdicht hergestellt wurden, jedenfalls ausreichend dicht gegen Radonkonvektion.

5.8 Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist an das Wasser- und Kanalnetz sowie an die Strom- und Erdgasversorgung angeschlossen.

Hinweis:

Die Funktionsfähigkeit der Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Heizung, Wasser, Sanitäranlagen, Strom etc.) wurde vom SV bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

5.9 Derzeitige Bebauung

Die Grundstücke sind mit einer Wohnhausanlage mit Wellnessbereich bestehend aus Saunen und Dampfkabinen sowie Outdoor und Indoorpool und einer Tiefgarage bebaut.

Aus dem vorgelegten Nutzwertgutachten bzw. Gutachten nach § 6 WEG

Eig. GZ: 201818
Aktenzahl:
Betreff: Seestraße 37/Quelleng. 3-9
7100, Neusiedl/See

SVU
Sachverständigen Büro Dipl. Ing. Uhlein

§ 6 Gutachten

gemäß § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

Polit. Gemeinde: Neusiedl/See
Grundbuch: 32016
Einlagezahl: 6637
Grundstück Nr.: 5753/36, 5745/12, 5753/68, 5753/69

Grundlagen:
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

Wohnungen:

- Gesamtzahl der Wohnungen: 82

Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten (Büro): 1

Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

123 Parkplätze (Abstellplätze) für Kraftfahrzeuge

die sich wie folgt aufgliedern:

94 Parkplätze in der Tiefgarage
29 Parkplätze im Freien
0 Abstellplatz (Abstellplätze) in freistehenden Einzelgaragen
0 Abstellplatz (Abstellplätze) überdacht
0 Abstellplatz (Abstellplätze) in Garagen

insgesamt: 206 wohnungseigentumstaugliche Objekte

Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:

Aktenzahl: 131-9/112-2016 der Stadtgemeinde Neusiedl/See mit der baubehördlichen Bewilligung zum Abbruch von Gebäuden, Sanierung sowie Um- und Zubau der bestehenden Hotelanlage in ein Ferienwohnhaus mit 43 Apartments, vom 14.9.2016

Von der Baubehörde vidierter und gestempelter Einreichplan Projekt Nr. 433-16 vom 21.6.2016, erstellt von der Architekten Halbritter und Halbritter ZT GmbH, 7100 Neusiedl/See, Untere Hauptstraße 5.

Aktenzahl: 131-9/076-2017 der Stadtgemeinde Neusiedl/See vom 2.8.2018 mit der baubehördlichen Bewilligung zur Errichtung von 42 Wohneinheiten in Neusiedl/See mit einer Tiefgarage, Nebengebäuden, Außenpool und PKW- und Fahrradabstellplätzen

Von der Baubehörde vidierter und gestempelter Einreichplan Projekt Nr. 432-16 vom 12.5.2017, erstellt von der Architekten Halbritter und Halbritter ZT GmbH, 7100 Neusiedl/See, Untere Hauptstraße 5.

Handwritten signature: Dipl. Ing. Wolfram Uhlein

Fachgebiet
Immobilienwesen
94,15
94,17
94,20

Dipl. Ing. Wolfram Uhlein
Fischamend, 22.8.2018

Büro Wien: Hietzinger Hauptstraße 22; 1130 Wien
Büro Fischamend: Smolekstraße 56; 2403 Fischamend
Tel.: 02232/78275-10 Mobil: 0650/879 46 46 e-mail: sv@uehlein.co.at
Bankverbindung: Bank Austria IBAN: AT98 1100 0107 0031 6200 BIC: BKAUATWW UID Nr.: ATU 60118526

Seite 1/1

6. Gebäudebeschreibung

6.1 Allgemeine Beschreibung

Die geg. **Wohnung 1.16** befindet sich im Seestraßenseitigen Bauteil im 1 OG mit Blick in den Innenhof und das Indoorpool. **Ein Personenlift ist vorhanden.**

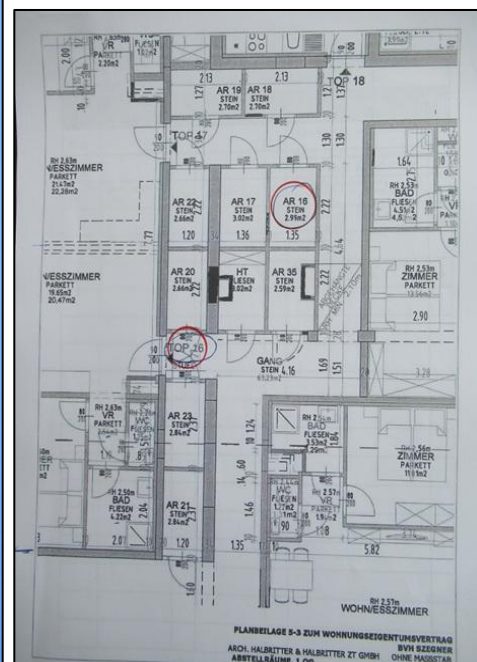
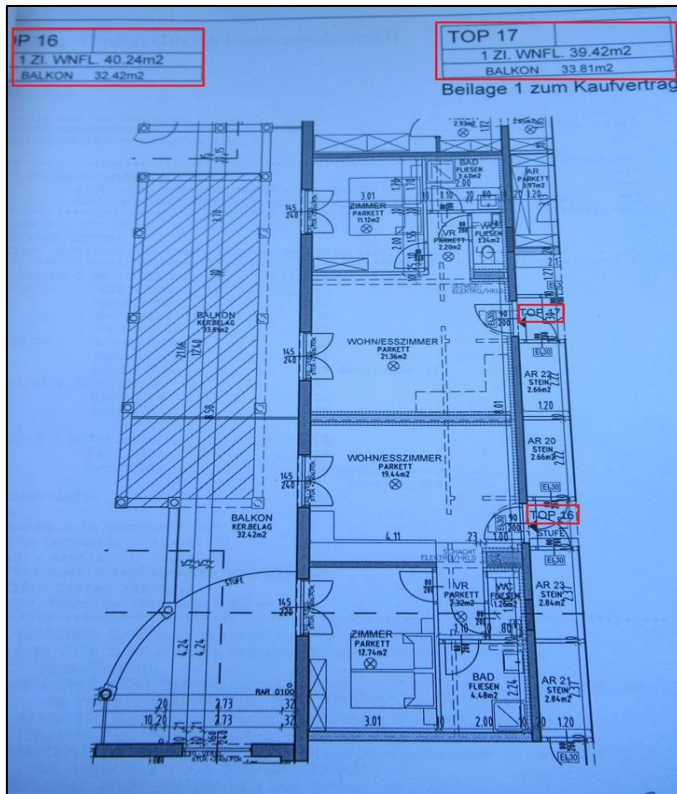


Die geg. Wohnung umfasst:

1 Wohn/Esszimmer 19,44 m², 1 Schlafzimmer 12,74 m², 1 WC 1,26 m², 1 Bad 4,48 m², 1 VR 2,32 m². **NFL lt. Planmassen 40,24 m² + 1 Balkon mit 32,42 m²**

Das Badezimmer ist mit einer Dusche ausgestattet. Der Bodenbelag besteht aus Fertigparkett sowie Fliesen. Eine Klimaanlage (Splittgerät) ist in der Wohnung fix montiert. Der Wohnung zugeordnet ist ein kleiner Abstellraum im 1 OG mit 2,99 m².

Nutzflächen lt. vorliegendem Planauszug (Hinweis: die Maße wurden in der Natur nicht überprüft).



Ansicht außen in Richtung Balkon



Gang zu Top



AR



Wohn/Esszimmer



Bad



WC



Schlafzimmer



Balkon



Laut vorliegendem Wohnungseigentumsvertrag Pkt. 3.2 können die Eigentümer und Nutzungsberechtigten die hauseigenen Wellnessflächen – Saunen, Indoor und Outdoor Swimmingpools benutzen.

Auszug aus vorgelegtem WE Vertrag

Grunderwerbsteuer selbstberechnet
am 02.07.2018
zu Erl-Nr. /0-232562/2018
VONR: 002001
RA MMag. Thomas GROSS
und wird gemäß § 3 GRSKG. 1987 abgeführt

Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen den in der angeschlossenen Tabelle genannten Personen (die "Parteien")
betreffend die Liegenschaft EINLAGEZAHL 6637 GRUNDBUCH 32016 Neusiedl/See (die „
Liegenschaft“) am unten stehenden Tag (der "Vertrag") wie folgt:

1.) Miteigentumsanteile; Nutzwert; Wohnungseigentumseinräumung

1.1.

Gerald Szegner Immobilienverwaltung GmbH, FN 394236i, ist Alleineigentümerin der oben
genannten Liegenschaft. Auf den Grundbuch-Nr. 32016 ist die Liegenschaft eingetragen.

3.2. Wellnessflächen

3.2.1.

Die Parteien sind in Kenntnis, dass im bestehenden Gebäude auf den Grundstücken Nr. 5745/12 und Nr. 5753/36 inliegend der Liegenschaft EZ 6637 KG 32016 (in der Folge: **EZ 6637** oder die **Liegenschaft** genannt) eine Wellnessfläche im Haus A gemäß Plan Beilage /1 (in der Folge: **Wellnessfläche 1** genannt) vorhanden ist.

Die Parteien halten weiters fest, dass auf den Grundstücken Nr. 5753/69 und Nr. 5753/68 inliegend der Liegenschaft EZ 6637 weiters im Rahmen eines noch zu errichtenden Neubauprojekts eine weitere Wellnessfläche gemäß Plan Beilage /2 (in der Folge: **Wellnessfläche 2** genannt) errichtet werden wird.

3.2.2.

Die Parteien stimmen bereits jetzt, auch für ihre Rechtsnachfolger, unwiderruflich zu, dass die Eigentümer und Nutzungsberechtigten, wie etwa Mieter, Mitbewohner und im gleichen Haushalt lebende Angehörige der Liegenschaft berechtigt sind, die Wellnessfläche 1 und Wellnessfläche 2 (in der Folge: „die **Wellnessflächen**“ genannt) samt allen dort befindlichen Anlagen, nach Maßgabe der noch von Gerald Szegner Immobilienverwaltung GmbH zu beschließende und für alle Benutzer der Wellnessflächen geltende Hausordnung, zu benutzen und zu verwenden.

3.2.3.

Die Parteien vereinbaren, dass Personen, die nur Eigentum an einem Autoabstellplatz (oder auch mehreren Autoabstellplätzen) erworben hat (haben) ohne auch Miteigentümer einer Eigentumswohnung/Büro zu sein, von dem Nutzungsrecht der Wellnessflächen ausgeschlossen sind. Nur Miteigentümer von Autoabstellplätzen sind aber auch von der Tragung der anteiligen Kosten für die Wellnessflächen ausgenommen.

3.2.4.

Die Parteien stimmen unwiderruflich für sich und ihre Rechtsnachfolger zu, dass die Eigentümer und Nutzungsberechtigten (Hotelgäste und Angestellte) der EZ 7474 KG 32016 (in der Folge: **EZ 7474** genannt) berechtigt sind, die Wellnessfläche 1 und die Wellnessfläche 2 gegen Zahlung der anteiligen Betriebs- und Instandhaltungskosten, nach Maßgabe dieses Vertrages bzw. des den Parteien bekannten Servituts Vertrages, abgeschlossen mit den Eigentümern der Liegenschaft der EZ 7474 KG 32016, zu benutzen.

3.2.5.

Für die laufenden Aufwendungen und Betriebskosten, einschließlich der Beiträge zur Rücklage, ist für die Wellnessflächen 1 und Wellnessfläche 2 eine getrennte Abrechnungseinheit in der Art zu bilden,

Wohnungseigentumsobjekte/Nutzungsobjekte zum Beispiel 6000 m² betragen und ein Wohnungseigentumsobjekt eine Wohnnutzfläche von 60 m² aufweist, so beträgt der Anteil dieses Wohnungseigentumsobjekts an den Kosten des Wellnessbereiches 60/6000, sohin ein Prozent.) Die Verpflichtung zur Zahlung der anteiligen Kosten beginnt nach Fertigstellung der Errichtung der einzelnen Wohnungseigentumsobjekte bzw. des Hotels und jeweils mit Einreichung einer Fertigstellungsmeldung, spätestens aber sobald die Wellnessbereiche von den Nutzungsberechtigten/Eigentümer der jeweils anderen Liegenschaften verwendet werden.

3.2.6.

Das Verhältnis des Stimmgewichtes für die Abrechnungseinheit Wellnessfläche 1 und Wellnessfläche 2 ist ebenfalls wie im vorherigen Absatz zu bestimmen. Zur Benützung der Wellnessfläche 1 und Wellnessfläche 2 sind sohin alle Miteigentümer und sonstige Nutzungsberechtigte der Liegenschaften EZ 6637 und EZ 7474 jeweils KG 32016, ausgenommen Miteigentümer die nur Eigentum an einen Autoabstellplatz (oder auch mehreren Autoabstellplätzen) erworben hat (haben) ohne gleichzeitig Miteigentümer von zumindest einer Eigentumswohnung/Büro berechtigt.

Die Teilnahme der Miteigentümer an der Nutzung des Wellnessbereiches 1 und Wellnessbereiches 2 erfolgt unwiderruflich. Bei Säumnis eines Miteigentümers mit einer Beitragszahlung steht der Mehrheit der Miteigentümer die Möglichkeit offen, den säumigen Miteigentümer von der Benützung der Wellnessflächen auszuschließen, die Beitragspflicht ist, sofern nicht aus zwingenden Bestimmungen der Rechtsordnung anders gilt, davon nicht betroffen, diese besteht, unabhängig von den Benützungs- und Mitwirkungsrechten – allenfalls aus dem Titel des Schadenersatzes -, weiter.

Nachtrag zum WE Vertrag

Grunderwerbsteuer selbstberechnet
am 04. 11. 2018
zu Erf-Nr. 10-265578/2018
VGNR: 002001
RA MMag. Thomas GROSS
und wird gemäß § 13 GrEStG 1987 abgeführt

Nachtrag zum Wohnungseigentumsvertrag

abgeschlossen zwischen

Gerald Szegner Immobilienverwaltung GmbH, FN 394236i, per Adresse 2422 Pama Hauptplatz 6 (in der Folge: „Szegner“ genannt) und Neuland GesmbH, FN 394478s, 7100 Neusiedl am See Seestraße 37/1 (in der Folge: „Neuland“ genannt) (zusammen: die „Parteien“) betreffend die Liegenschaft EINLAGEZAHL 6637 GRUNDBUCH 32016 Neusiedl/See (die „Liegenschaft“) am unten stehenden Tag (der "Vertrag") wie folgt:

Die Parteien haben am am 31. August 2018 einen Wohnungseigentumsvertrag (der „Wohnungseigentumsvertrag „) für oben genannte Liegenschaft abgeschlossen.

Die Parteien vereinbaren den Wohnungseigentumsvertrag in nachstehendem Vertragspunkt, sowie das Beilagenverzeichnis, wie folgt abzuändern, sodass nachstehender Vertragspunkt anstelle des bisherigen Textes und das Beilagenverzeichnis in Ansehung der Wellnessfläche 1 und Wellnessfläche 2 nunmehr wie folgt lauten (*Nunmehr gültige Texte werden in Kursivschrift dargestellt*):

Indoorpool



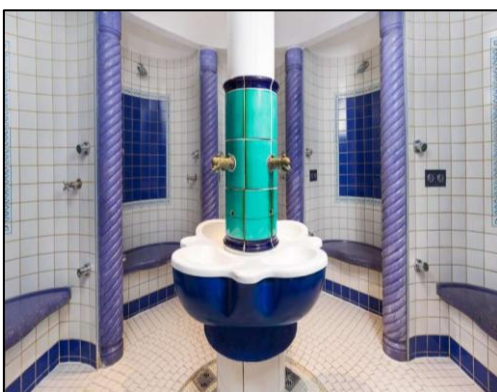
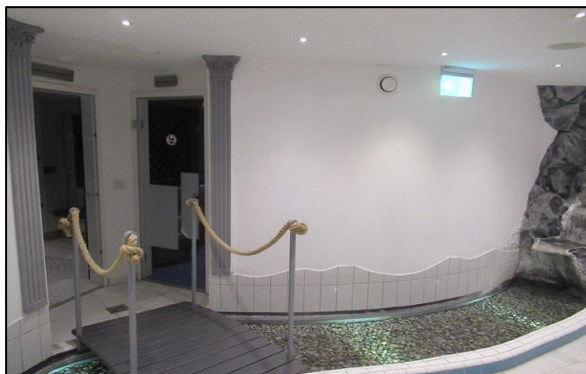
Relaxbereich innen



Saunen und Dampfbäder



Saunen und Dampfbäder

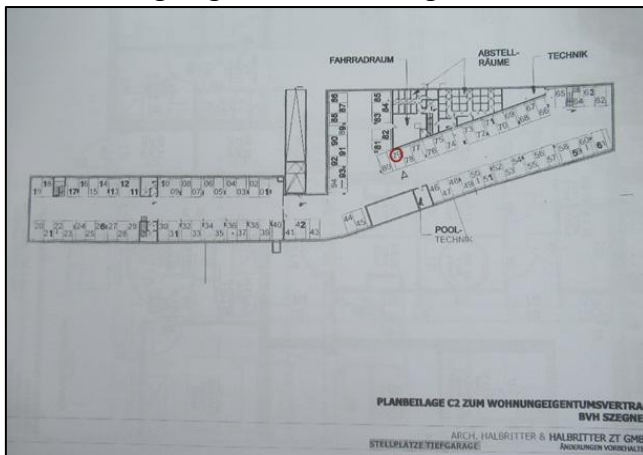


Gartenanlage und Außenpool



Der **Stellplatz 79** befindet sich in der Tiefgarage.

Aus den vorgelegten Planunterlagen:



6.2 Technische Beschreibung

Fundamente und

Fußbodenkonstruktion:

Mauerwerk	:	Flachgründung
Decken	:	Beton, Stahlbeton und keramisch
Dachkonstruktion	:	verm. massiv
Innenwände	:	harte Dachung
Außenwände	:	Verputz, Anstriche, Fliesen usw. Standardqualität
Bodenbeläge	:	Außenwanddämmung
Fenster	:	Fliesen, FT-Parkett Standardqualität
Türen	:	Isolierglasfenster und Fenstertüren, Rollläden
Elektroinstallation	:	Standard
Sanitärinstallation	:	Wand- und Deckenauslässe, sowie Stecker und
Entnahmestellen.	:	Schalter sind vorhanden. Die Funktion wurde nicht überprüft.
Heizung	:	Wasser und Sanitärinstallation mit ausreichenden
	:	Entnahmestellen. Die Funktion wurde nicht überprüft
	:	Zentral

6.3 Zubehör

Gesondert zu bewertendes Zubehör wurde dem Sachverständigen nicht angegeben.

Die Wohnung ist derzeit angeblich vermietet.

In einen Mietvertrag konnte nicht Einsicht genommen werden. Bei der HV liegt angeblich keiner auf und von der verpflichteten Partei sind keine Unterlagen zu erhalten. Der gez. SV muss hier von **der Annahme ausgehen**, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen möglich ist.

Die Bewertung basiert auf dem Ansatz eines freigemachten, bestandsfreien Objektes. Die Freimachungskosten (Räumungskosten) finden in der Bewertung keine Berücksichtigung.

6.4 Bauzustand und Bauschäden

Anmerkung: Die Befundung erfolgt entsprechend dem Zweck des Gutachtens durch Augenschein ohne Materialentnahme und Zerstörungsfrei! Wenn nicht einsehbar geht der gez. SV von der Annahme aus, dass die Ausführung den Regeln der Technik zum Zeitpunkt der Herstellung entspricht.

Die Wohnausstattung –Anstriche, Beläge usw.- zeigt eine übliche Abnutzung.

Der Gebäudetrakt in welchem sich die Bewertungsgegenständliche Wohnung sowie die Wellnessbereiche befindet zeigt aber bereits deutlich rückgestauten Instandhaltungsbedarf und auch Bauschäden.

An den Gebäudeaußenflächen sind Frostschäden an Balkonbrüstungen und an Balkonunterseiten, Wasserablaufspuren unter Balkonen und Verputzschäden im Sockelbereich sichtbar. Die Detailausführungen zB. von Anschlusshöhen zwischen Balkonen und Wohnraum, Entwässerungen und Spritzwasserschutz decken sich nicht mit den Regeln der Technik.

Im Gebäudeinneren ist in den allgemeinen Flächen aus der Abnutzung resultierender Instandhaltungsbedarf erkennbar. Im Wellnessbereich zeigen sich aber Feuchteausblühungen an Wandflächen wie auch Rissbildungen und Schimmelbesatz. In der Tiefgarage sind Nässeflecken an der Decke wie auch teilweise an Wandflächen sichtbar.

Zusammenfassend muss die Aussage getroffen werden, dass bereits ein deutlicher rückgestauter Instandhaltungs- und Sanierungsbedarf vorhanden ist und die WE-Gemeinschaft hier in naher Zukunft Schritte zum Werterhalt der Anlage setzen muss.

6.5 verlorener Bauaufwand

Die Raumaufteilung der Wohnung ist wegen des doch sehr kleinen Schlafzimmers etwas ungünstig.

Daraus abgeleitet resultiert die Überlegung, dass bei einem Verkauf der Wohnung ein Käufer diese nach seinem Sinn anders ausgestattet hätte und somit den Vorstellungen des Käufers nicht zur Gänze entspricht wodurch ein Teil der Errichtungskosten verloren geht (verlorener Bauaufwand).

6.6 Baualter

Der Erstbestand des geg. Gebäudes geht auf ca. 1980 oder früher zurück und war damals eine „Beautyfarm“ (Beauty-Vital-Residenz Dolezal) darin untergebracht.

Nach der Insolvenz des Betreibers wurde ab ca. 2015 der Bestand in die heutige Form umgebaut und zusätzlich noch neue Gebäudetrakte errichtet.

Das Gebäudealter ist üblicherweise die Zeitspanne zwischen der Errichtung (Baujahr der baulichen Anlage) und dem Datum der Betrachtung (Wertermittlungstichtag).

Die Wirtschaftliche Lebensdauer ist jener Zeitraum, in dem eine bauliche Anlage (Gebäude) zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen seiner Zweckwidmung entsprechend wirtschaftlich genutzt werden kann. Der Zeitraum ist äußerst schwierig zu bestimmen, da auch zukünftige wirtschaftliche Entwicklungen einbezogen werden müssen. Bei Wohngebäuden müsste überlegt werden, welche Wohnformen zukünftig bevorzugt, oder welche politischen Ziele zukünftig verfolgt werden (zB. Wohnbaupolitik, Energieeffizienz, Klimapolitik).

Vergleicht man beispielsweise Wohngebäude der 60er- und 70er-Jahre mit den heutigen Wohnbedürfnissen, so ist erkennbar, dass nach 40 bis 50 Jahren das Ende der wirtschaftlichen Lebensdauer in vielen Fällen erreicht worden ist. Bei gewerblich genutzten Objekten wird die wirtschaftliche Lebensdauer wesentlich von der wirtschaftlichen und technologischen Entwicklung der jeweiligen Branche abhängen.

Unter der technischen Lebensdauer versteht man die Zeitspanne zwischen der Errichtung einer baulichen Anlage (Gebäude) und dem Eintreten der technischen Abbruchreife.

Die Gesamtnutzungsdauer (GND) welche für die Wertermittlung maßgeblich ist, ist insbesondere von der Bauart (Konstruktion und Baustoffe), der Bauweise im technische Sinn und der Nutzung abhängig und berücksichtigt in angemessener Weise sowohl die bautechnische als auch die wirtschaftliche Lebensdauer. Voraussetzung ist der ordnungsgemäße Gebrauch (Bewirtschaftung). Die Restnutzungsdauer (RND) ist jene Anzahl von Jahren, die eine bauliche Anlage (Gebäude) bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Die Nutzungsdauerermittlung basiert im geg. Fall auf dem, bei der Befundaufnahme vorgefundenen Zustand des Objektes.

Grundsätzlich muss die Alterswertminderung für jedes selbstständig nutzbare Gebäude getrennt berechnet werden. Ein- Um- und Aufbauten teilen allerdings das Schicksal des Hauptgebäudes. Da von einem Bruchlastversagen in der Regel der älteste Bauteil zuerst betroffen sein wird, ist davon auszugehen, dass auch die mit dem ältesten Bauteil verbundenen neueren Bauteile mit untergehen würden. Eine weiterführende Differenzierung einzelner Bauteilalter würde also keine, der Wirklichkeit entsprechende Berechnungsgrundlage ergeben. (siehe dazu auch LBW Heimo Kranewitter)

Die übliche Gesamtnutzungsdauer liegt lt. einschlägiger Literatur **bei Wohn- und gemischt genutzten Gebäuden** (siehe Erläuterung) **bei 50-80 Jahren**.

Quelle Nutzungsdauerkatalog 2020, Herausgeber Hauptverband der allg. beeid. und zert. SV Österreich, Landesverband Steiermark-Kärnten

GEBÄUDENUTZUNG / BAULICHE ANLAGE		AUSFÜHRUNG	GND JAHRE
W	Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude	50-80
		Miet- und Eigentumswohngebäude	50-80
		Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeithäuser)	100-120

Die Nutzungsdauer kann sich zB. durch unterlassene Instandhaltung und Instandsetzung - darunter sind jene Maßnahmen zu verstehen, die während der Nutzungsdauer zur Erhaltung und Wiederherstellung des bestimmungsgemäßen Gebrauchs getätigt werden müssen – oder höhere Gewalt, Baumängel, Bauschäden usw. verkürzen.

Die Nutzungsdauer kann sich aber auch durch durchgreifende Sanierungen und Modernisierungen verlängern. Im Wohnbereich werden z.B. als Modernisierung alle Maßnahmen verstanden, die zu einer Erhöhung des Gebrauchswertes einer Wohnung führen.

Nicht unter den Modernisierungsbegriff fallen alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, weil sie nur der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen.

Das fiktive Alter der baulichen Anlage (Gebäude) ergibt sich aus dem tatsächlichen Alter abzüglich der Anzahl von Jahren, um die sich die Gesamtnutzungsdauer durch die Modernisierung verlängert hat. (Bildung eines fiktiven Baujahres)

Eine weitere Methode zur Bestimmung von verlängerten RND ist die Ableitung aus dem Modernisierungsgrad (Punkterastermethode)

Der gez. SV wendet wegen der zu unterschiedlichen Zeiten durchgeführten Um- und Zubauten die Methode der Bildung eines fiktiven Baujahres an.

Grundgedanke dabei ist, dass das Gebäude/Gebäudeteile zwar ein tatsächliches Alter (Baujahr der Errichtung) hat, aufgrund von Modernisierungen, Um- und Ausbauten jedoch dermaßen verändert wird, dass kaum noch etwas mit dem ursprünglichen Gebäude ident ist. Die Standards der Ausbauteile werden dabei immer wieder an die Anforderungen angeglichen.

Es wäre daher nicht einzusehen, dass die durch Modernisierung neu eingebauten Bauteile oder Zubauten sofort das Alter der ursprünglichen Bausubstanz teilen.

Umgekehrt: Sind Gebäude durch Bauschäden oder Baumängel oder unterlassener Instandhaltung **wie hier der Fall belastet**, führt dies zu einer rascheren Alterung als bei einem schadenfreien Bauwerk. Nicht unter den Modernisierungsbegriff fallen jedoch alle Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten, weil sie nur der Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes dienen.

Aufgrund des sichtbaren Bauzustandes und der Bauschäden kann dem Gebäude trotz in jüngerer Zeit durchgeführter Renovierungs- und Umbaumaßnahmen nur **ein aus dem Zustand abgeleitetes fiktives Ø Alter von 30 Jahren beschieden werden**. Daraus ist **eine fernere wirtschaftliche Restnutzungsdauer von 50 Jahren** bei einer theoretischen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer von i.M. 80 Jahren abzuleiten.

6.7 Energieausweis

Ein Energieausweis gemäß Energieausweis Vorlagegesetz (EAVG) wurde vorgelegt. Gemäß § 5 EAVG wäre deshalb von einer, dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz auszugehen.

7. Außenanlagen

Die Außenanlagen bestehen aus begrünten Flächen und Gehflächen sowie dem Outdoorpoolbereich. Die Bauteile der Außenanlagen zeigen bereits rückgestauten Instandhaltungsbedarf durch Abwitterung, Frost usw.



8. Bewertung

In Österreich muss bei allen gerichtlichen Verfahren die Wertermittlung einer Liegenschaft nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG 1992, BGBl. 150/192) erfolgen.

Das LBG schreibt dem Sachverständigen vor, dass er sich bei der Wertermittlung einer wissenschaftlich anerkannten Methode die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entspricht, zu bedienen hat. Als anerkannte Methoden der Wertermittlung kommen das Vergleichswertverfahren (§4 LBG), das Ertragswertverfahren (§5 LBG) und das Sachwertverfahren (§6 LBG) in Betracht.

Es bleibt dem Sachverständigen überlassen, welches der oben genannten Wertermittlungsverfahren er anwendet. Er muss die gewählte Methode jedoch ausreichend begründen (§7 LBG). Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Für die Bewertung kommen folgende auch in der Ö-Norm B1802-1 beschriebene Verfahren in Betracht:

Das **Sachwertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn es für die Wertschätzung am Markt nicht vorrangig auf den Ertrag ankommt, sondern die Herstellungskosten im gewöhnlichen Geschäftsverkehr Wertbestimmend sind.

In diesem Verfahren steht somit die „Sache“ im Vordergrund. Dies ist in erster Linie bei Ein- und Zweifamilienhäusern durch die vorwiegende Eigennutzung der Fall.

Ein typisches „Sachwertobjekt“ (wie z.B. ein Einfamilienhaus) wird vom Markt auch als solches gesehen und hat üblicherweise einen höheren Sachwert als Ertragswert.

Das **Vergleichswertverfahren** wobei hier der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr tatsächlich erzielten Kaufpreisen bzw. Mieten vergleichbarer Liegenschaften ermittelt wird. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes anzuwenden. Da für die Anwendung des Vergleichswertverfahrens – mit Ausnahme der Bodenwertermittlung - keine, mit den maßgeblichen Wertfaktoren der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmende Vergleichsliegenschaften vorhanden sind, muss von diesem Ermittlungsverfahren Abstand genommen werden.

Das **Ertragswertverfahren** kommt zur Anwendung, wenn es die Nutzungsbestimmung bebauter Liegenschaften in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen. Für gewerblich genutzte Ertragsimmobilien (wie z.B. Mietwohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude oder Handelsobjekte) ist die Preisfindung am Immobilienmarkt von den erwarteten zukünftigen Erträgen bestimmt, denn die vermietete Immobilie hat den Wert, der durch die zukünftig erzielten Erträge aus Mieten bzw. dem späteren Verkaufserlös zustande kommt. Das dafür verwendete Wertermittlungsverfahren ist ein Barwertverfahren zu allen zukünftigen Erträgen und kommt im Ertragswertverfahren zur Anwendung. Gebäude wie das geg. weisen zwar in der Regel einen Ertragswert auf der sich an den Sachwert annähert, sind aber in erster Linie für die Eigennutzung und nicht für Vermietung oder Verpachtung konzipiert weshalb von diesem Verfahren ebenfalls Abstand genommen wird.

Ein weiteres Verfahren wäre das in der Ö-Norm B 1802-2 Teil 2 beschriebene **Discounted-Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren)**. Das DCF-Verfahren dient zur Ermittlung des Marktwertes von bebauten Liegenschaften, Liegenschaftsanteilen und Projektentwicklungen.

Bei diskontinuierlichen Entwicklungen verursacht durch z. B.: Abweichungen zum aktuellen Marktmietniveau; Staffelmietverträge; strukturelle Leerstände; Modernisierungen; mietfreie Zeiten; Vermietungsbegünstigungen; schwankende Bewirtschaftungskosten; Instandsetzungen, ist das DCF-Verfahren als Blockverfahren geeignet.

Auch in Betracht zu ziehen ist das in der Ö-Norm B 1802-3 Teil 3 beschriebene **Residualwertverfahren**. Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns. 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 u. dgl. geplant ist sowie zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform von bebauten Liegenschaften. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

Da das geg. Objekt neben der Eigennutzung auch dafür konzipiert ist, Erträge aus Vermietung zu erzielen, wird vom gez. SV das ERTRAGSWERTVERFAHREN angewendet.

Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des Ertragswertes unter Berücksichtigung der Verhältnisse im realen Geschäftsverkehr ermittelt (§7 Abs.1, LBG).

8.1 Bodenwert

Die Bewertung erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes BGBl. 1992/150, und zwar nach dem Vergleichswertverfahren.

Für die Bodenwertermittlung finden sich im LBG und der ÖNORM B1802-1 folgende Regelungen:

LBG §6 Abs (2) lautet: Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

Punkt 6.4.2 der ÖNORM B 1802-1 lautet: Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus Kaufpreisen der Transaktionen vergleichbarer Liegenschaften mittels Vergleichswertverfahren gemäß 6.3 ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen.

Aus Pkt. 6.3 Die zum Vergleich herangezogenen Liegenschaften und ihre Kaufpreise bzw. Mieten sind zu nennen, sofern keine rechtlichen Hindernisse entgegenstehen. Ihre Wertbestimmungsmerkmale sind zu beschreiben. Allfällige Preisschwankungen auf dem Markt sind begründet zu berücksichtigen. Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen. Soweit zum Bewertungsstichtag keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, darf auf geeignete Liegenschaften zurückgegriffen werden, sofern diese zum Bewertungsstichtag einen Vergleich zulassen.

Nachdem Vergleichswerte immer nur einen Blick in die Vergangenheit darstellen können ist es - sofern der zeitliche Abstand zum Bewertungsstichtag nicht verhältnismäßig gering

ist und sich während dieses Zeitraums keine nennenswerten Preisschwankungen ereignen - notwendig, dass die Werte an den Stichtag angepasst werden.

Allgemein ist aber anzumerken, dass bei länger als 2-3 Jahre zurückliegenden Transaktionen der Anpassungsbedarf an den aktuellen Stichtag an die Plausibilitätsgrenzen stößt.

Gebundener Bodenwert

Der gez. SV folgt zum gebundenen Bodenwert den Ansätzen im 2013 von der Liegenschaftsbewertung Akademie GmbH herausgegebenen Artikel das, wird ein unbebautes Grundstück mit einem Gebäude bebaut, diese beiden Liegenschaftsteile ab dann, zumindest über die Nutzungsdauer des Gebäudes, ein gemeinsames Schicksal teilen. Ab der Gebäudeerrichtung wird auch der Verkehrswert einer bebauten Liegenschaft überwiegend vom Markt als Gesamtwert wahrgenommen. Der Bodenwert geht daher als eigene Marktgröße unter, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht mehr zielführend erscheint. Auch ist es nicht plausibel, getrennt einen Vergleichswert des Bodens von bebauten Liegenschaften zu ermitteln, womit eine Differenzermittlung zwischen unbebauten und bebauten Grundstücken nicht möglich ist.

Etwaige Zu- oder Abschläge, die sich aufgrund einer Abweichung wegen einer Bebauung ergeben, werden vom gez. SV als eigener Faktor bei der Marktanpassung nach § 7 LBG berücksichtigt.

Hochwassergefährdung

Erläuterung basierend auf einem 2011 veröffentlichten Artikel im SV Heft 3

Zum Ansatz einer eventuellen Wertminderung kommt noch das merkantile Unbehagen des Käufers (welches sich jedoch meist nur in der unmittelbar einem schadenswirksamen Naturereignis folgenden Zeit infolge Sensibilisierung auch marktwirksam gravierender auswirkt). Somit unterliegen in diesem spezifischen Segment die Wertrelationen deutlichen regionalen und vor allem temporären Schwankungen.

Im Allgemeinen können daher nur folgende Abschläge (welche einerseits einer Häufung der Ereignisse und andererseits den Einflüssen der spezifischen Nutzung und des regionalen/örtlichen Preisniveaus unterliegen) angesetzt werden:

	im Bauland		Grünland im Konnex	
HQ 100/HW 100	ab	-3 %	0 bis	-3 %
Gefahrenzone „gelb“	ab	-5 %	ab	-3 %
HQ 60/HW 60	ab	-5 %	ab	-3 %
HQ 30/HW 30	ab	-10 %	ab	-5 %
Gefahrenzone „rot“	Sonderbewertung		ab	-10 %

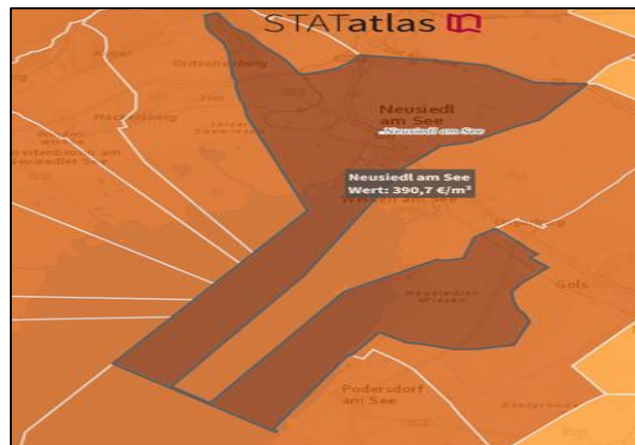
Ein Teil der Grundstücke liegt laut Wasserbuch im Hochwassergefährdungsbereich HQ 30 und ist im geg. Fall ein Abschlag von 5% begründbar.

Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der Sachverständige Erhebungen über ortsübliche, nachhaltig erzielbare Grundstückspreise geführt.

Quelle Statistik Austria Immobilien Durchschnittspreise Datenstand Neusiedl am See 2024
€ 390,70/m² (für 2025 sind noch keine Daten publiziert)

Die von Statistik Austria zur Verfügung gestellten Durchschnittswerte für Baugrundstücke beziehen sich auf unbebaute Grundstücke, die zum Zweck der Bebauung von Privatpersonen gekauft werden. Die Abgrenzung erfolgt anhand von Informationen über erfolgte Bautätigkeit nach dem Grundstücksankauf aus dem Gebäude und Wohnungsregister. Die Widmung der Grundstücke bei Vertragsabschluss wird bei der Selektion der Transaktionsmasse derzeit nicht berücksichtigt weshalb die Werte nur als grober Anhaltspunkt dienen können.

Quelle Statistik Austria

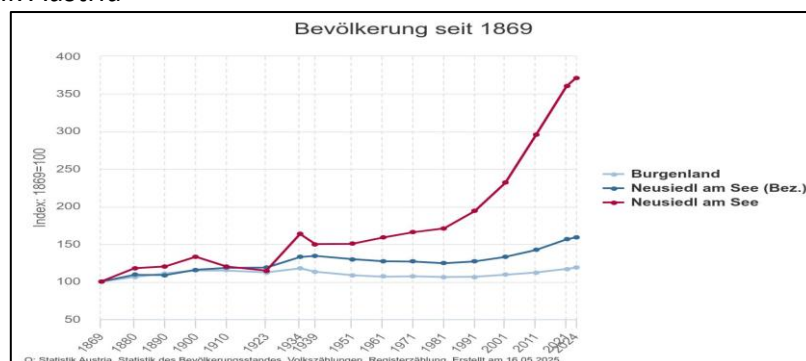


Preisentwicklung aus den Daten der Statistik Austria

Grundstückspreise Bezirke und Gemeinden												
Durchschnittspreise pro Quadratmeter Baugrundstück												
Burgenland												
Bezirke	Gemeinde	Preis/m²										
			2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	
Neusiedl am See	Andau	—	33,6						55,7	58,8	48,9	
	Bruckneudorf	122,0		160,0			167,4	250,9	284,0	307,2	317,8	
	Edelstal	126,5	139,6	172,9	159,1	143,4	154,3	165,1	169,6	169,60		
	Frauenkirchen	67,0										
	Gattendorf	87,0									198,5	
	Gols	78,8	85,5				121,8		196,3	227,0		
	Halbturn	65,5	69,1	80,6	74,8	69,5	81,0	102,7	113,3	112,4		
	Illmitz	68,2									135,2	
	Jois	98,7									257,8	
	Kittsee	155,9	192,70	220,80	203,8	183,90	206,1	233,3	240,6	253,8	260,4	
	Mönchhof	45,8	69,1	80,6	74,8	69,5	81,0	102,7	113,3	112,4		
	Neusiedl am See	150,2	180,7	260,6	248,4	238,0	267,3	326,4	347,5	367,4	390,7	
	Nickelsdorf	54,0										

Aus den erhebbaren Daten im Hinblick auf einen ev. Zuzug und damit verbundenen Anstieg der Bevölkerung lässt sich ableiten, dass Neusiedl am See eine steigende Bevölkerungszahl hat und damit auch die Wohnsitzbegründung in etwas höheren Ausmaßen stattfindet.

Quelle Statistik Austria



Der SV bedient sich wie bei Grundbuchabfragen der entgeltlichen Abfrage IMMONETZT.

Hier konnten zwei, in zeitlicher und räumlicher Nähe zum Bewertungsobjekt liegende Vergleichsliegenschaft erhoben werden.

LS 1 € 460,-/m2 KP-Stand 2024-01

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag
Vertragsdatum	24.01.2024	Gesamtkaufpreis	230.000,00 €	
Tagebuchzahl	452/2024	Grundstücksfläche	500,00 m²	BauFlGeb: 16 m²; Widmung: Bauland-Wohngebiet; Auslandsanwendung; Grundstück ist aufgeschlossen; inkl. <u>Gartenhütte in Holzbauweise</u> .
Grundbuch-EZ	32016 5405	Preis / m²	460,00 €	
Adresse	Lehmstetten 36 7100 Neusiedl am See	Preis kor. / m²	460,00 €	
KG-Grundstück	32016 - 5470/13	Flächendaten		
Verkäufer	Nyikos	Grundstücksfläche	500,00 m²	
Käufer	Lukkarinen	bebaute Fläche	16,00 m²	

LS 2 € 466,67/m2 KP-Stand 2025-01

Vertragsdaten		Berechnungsdaten		Aus dem Kaufvertrag
Vertragsdatum	28.01.2025	Gesamtkaufpreis	280.000,00 €	
Tagebuchzahl	906/2025	Grundstücksfläche	600,00 m²	Widmung: Bauland; Grundstück ist aufgeschlossen; <u>Aufschließungsgebühren bereits bezahlt</u>
Grundbuch-EZ	32016 6538	Preis / m²	466,67 €	
Adresse	Gladiolenweg 5 7100 Neusiedl am See	Preis kor. / m²	466,67 €	
KG-Grundstück	32016 - 5342/21	Flächendaten		
Verkäufer	Geritzer	Grundstücksfläche	600,00 m²	
Käufer	Richter Richter			

Eine mathematische Anpassung der Verkäufe vor 2024 mittels Immobilienpreisspiegel oder anderer Publikationen an den aktuellen Stichtag stößt wegen der publizierten Bandbreiten an die Plausibilitätsgrenzen weshalb sich der gez. SV auf die aktuell verfügbaren Daten stützt.

Daten aus Immobilienplattformen

Beispiel Quelle Immowert123.at für 2025

Grundstückspreise für Gemeinde Neusiedl am See		
 Fläche 57,03 km²	 Bevölkerung gesamt 8.900	
Quelle: Statistik Austria (Datenstand 2022)		
Grundstückspreis von € 330.-	Grundstückspreis bis € 500.-	Tendenz 

Nachdem wegen der naturgegebenen Knappheit an Baugrund bei Verkäufern kein Zwang für einen „Verkauf um jeden Preis“ und damit eine deutliche Preisreduktion zu erkennen ist, aber im Gegenzug die Nachfrage nach Baugrundstücken wegen der Finanzierungshürden sinkt, geht der gez. SV für den Stichtag 2025-09 von einem aus den erhobenen Daten abgeleiteten realistischen Ø Ausgangswert von € 500,0/m² (inkl. allfällige Aufschließungsabgaben und Erschließungskosten und mit dem Erwerb verbundene Nebenkosten wie zB. Grunderwerbssteuer usw.) für Wohnbaulandnutzung aus.

Bodenwert

7.634,0 m ² x € 500,00/m ²	€	3.817.000,00
Abschlag für Lärmimmission – 0% (unter Belästigungsgrenze)	€ -	0,00

Abschlag für Hochwassergefährdung HQ30 – 5%	€ -	190.850,00
---	-----	------------

Abschlag f. die bauliche Ausnutzbarkeit wegen der Figuration (siehe Pkt. 5.7) - 0%	€ -	0,00
---	-----	------

Bodenwert	€	3.626.150,00
-----------	---	--------------

Bodenwert gesamt gerundet	€	3.626.000,00
----------------------------------	----------	---------------------

Bodenwert für Anteil Wohnung 1.16 (46/6006)

€ 3.626.000,- / 6006 x 46 Anteile = € 27.771,58	gerundet €	28.000,00
---	-------------------	------------------

Bodenwert für Anteil KFZ Stellplatz 79 (12/6006)

€ 3.626.000,- / 6006 x 12 Anteile = € 7.244,76	gerundet €	7.000,00
--	-------------------	-----------------

8.2 Außenanlagen

Die Bewertung der Außenanlagen erfolgt im Rahmen der Ertragswertberechnung.

8.3 Dingliche Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei, Pfandrechte werden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Die eingetragenen Dienstbarkeiten der elektrischen Leitungen, Wasserleitungen sowie die Rechte des Gehens und Fahrens für die Wartung und Erhaltung der Anlagen und die Duldung der Nutzung aller Müllcontainer stellt für den Eigentümer der geg. WE Objekte keine wesentliche, besondere Belastung oder Beschränkung der freien Verfügung über die geg. WE Objekte dar weshalb von einem Abschlag für Nutzungseinschränkungen Abstand genommen wird.

Betriebskosten :

für die Top 1.16 zur Verfügung gestellt von der HV Hammerl ab Mai 2025 € 383,18

HAMMERL IMMOBILIEN MANAGEMENT GmbH
1210 Wien, Marktsteingasse 13 / 3. OG
FBN 274410w
UID: 62454819

Tel: +43 1 278 33 64 / Fax - 77
www.hammerl.at
office@hammerl.at

Absender: Hammerl Immobilien Management GmbH, 1210 Wien Marktsteingasse 13

Herr
Michael Thurner
Rosenweg 8
7100 Neusiedl am See

Wien, 01.05.2025

DAUERRECHNUNG ab Mai 2025
Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung der Eigentümergemeinschaft / Hausinhabung

Vorschreibung Objekt: 7100 Neusiedl am See, Seestraße 37, Top: Wohnung / 1.16, Stellplatz 79
Bestandnehmer: Michael Thurner
Rechnungsnummer: 2025/7137/7423
Vorschreibung: ab 5/2025
Verwendungszweck: 100843890000

UID Nr.: ATU76539649
Empf. UID Nr.:
Debitor: 2015001
Objekt: 1/7137

Sehr geehrter Herr Thurner,

beiliegend übermitteln wir Ihnen die neue monatliche Dauerrechnung ab **Mai 2025**.
Diese Rechnung gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG bis zur Übermittlung einer neu ausgestellten Rechnung bzw. bis zum Ende des Vertragsverhältnisses. Die ausgewiesene Umsatzsteuer basiert auf der uns bekannt gegebenen Nutzung des Objekts.

Zahlungsposten	Netto EUR	USt in %	USt EUR	Brutto EUR
Instandhaltungsrücklage SPA	11,15	0	0,00	11,15
Instandhaltungsrücklage	35,40	0	0,00	35,40
Instandhaltungsr. Lift	1,83	0	0,00	1,83
Energie SPA	36,75	20	7,35	44,10
Betriebskosten SPA	6,04	10	0,60	6,64
Betriebskosten SPA	2,22	20	0,44	2,66
Betriebskosten	168,25	10	16,83	185,08
Betriebskosten	42,96	20	8,59	51,55
Liftbetriebskosten	2,01	10	0,20	2,21
Liftbetriebskosten	0,74	20	0,15	0,89
Warmwasser	14,37	10	1,44	15,81
Heizkosten	21,55	20	4,31	25,86
Gesamt EUR	343,27		39,91	383,18

Den zu zahlenden Gesamtbetrag bitten wir Sie monatlich im Vorhinein bis 5. eines jeden Monats auf folgende Bankverbindung zur Einzahlung zu bringen:

BIC: VBOEATWW, IBAN: AT06 4300 0467 8463 2380
lautend auf WEG 7100, Seestraße 37

WICHTIG: Bei Telebanking-Zahlungen bzw. bei Zahlung mittels Dauerauftrag geben Sie bitte 100843890000 im Feld Zahlungsreferenz/Kundendaten ein.

Instandhaltungsrücklage:

Nach Angaben von Herrn Hammerl ist eine Instandhaltungsrücklage defacto nicht vorhanden.

Offene Abgaben:

Laut mündlicher Mitteilung seitens der Hausverwaltung bestehen Abgabenrückstände, deren Höhe wurde nicht erhoben, und wird diesbezüglich direkt an die Hausverwaltung verwiesen.

Steuerliche Aspekte:

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt. Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern nur für den unter Punkt 1. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

8.4 Gebäudewert nach dem Ertragswertverfahren

Zur Ermittlung des Verkehrswertes/Marktwertes ist der Liegenschaftszinssatz heranzuziehen.

Dieser ist aus der regionalen Immobilienmarktentwicklung zum Bewertungsstichtag abzuleiten. Verschiedene Nutzungsarten sind jeweils gesondert zu betrachten.

Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich gemäß ÖN B 1802-1:2019 nach der bei Investitionen in vergleichbare Liegenschaften üblicherweise erzielbaren Verzinsung. Die Ermittlung des Zinssatzes ist zu begründen.

Zur Plausibilisierung der Wahl des Liegenschaftszinssatzes darf auch auf anerkannte Veröffentlichungen von Richtwerten Bezug genommen werden. Als solche gelten insbesondere Veröffentlichungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich.

Der Ertrag ist als Gebäude- und Bodenertrag getrennt zu ermitteln. Der Rohertrag pro Jahr abzüglich des Bewirtschaftungsaufwands ergibt den Reinertrag der Liegenschaft pro Jahr. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist gegebenenfalls auf wertrelevante Liquidationserlöse bzw. Liquidationskosten Bedacht zu nehmen. Nach Abzug der Bodenwertverzinsung ergibt sich der Reinertrag der baulichen Anlagen pro Jahr. Durch Kapitalisierung auf Basis des Zinssatzes und der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Hinzurechnung des Bodenwerts ergibt sich der Ertragswert wie folgt: $\text{Ertragswert} = (\text{Reinertrag der Liegenschaft} - \text{Bodenwertverzinsung}) \times \text{Vervielfältiger} + \text{Bodenwert}$

Alternativ lässt sich der Ertragswert durch Kapitalisierung des Reinertrags der Liegenschaft pro Jahr zuzüglich des auf die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes abgezinsten Bodenwertes wie folgt ermitteln: $\text{Ertragswert} = \text{Reinertrag der Liegenschaft} \times \text{Vervielfältiger} + \text{abgezinsten Bodenwert}$

Liegen wertrelevante Mängel, Schäden oder ein rückgestauter Reparaturbedarf vor, so sind diese entsprechend zu berücksichtigen. Weitere wertbeeinflussende Umstände wie Rechte und Lasten (z. B. persönliche Dienstbarkeiten) sind zu berücksichtigen.

Aktuell wird auf der Plattform „Willhaben“ eine Wohnung in der geg. WHA um € 25,95/m² inkl. Tiefgaragenstellplatz und die Nutzung der Wellnessbereiche angeboten.

modern möblierte Mietwohnung mit Balkon, Wellnessbereich und Tiefgaragenplatz - Heizkosten inklusive!

38,84 m² Balkon € 25,95/m²

Zuletzt geändert: 03.09.2025, 12:00 Uhr | willhaben-Code: 1139968374

1 / 14 REAL Immobilien

€ 1.008,66
Gesamtpreis inkl. MwSt.
€ 1.033 Gesamtbetrag (inkl. MwSt.)
Diese Immobilie versichern

REAL Immobilien
Region NO Süd und Burgenland
Gartenhofweg

Anbieter kontaktieren
004... Nummer anzeigen
Mehr von diesem Anbieter

Kontakte
Infos Margit Zettel
Firmenwebsite

Objektstandort
7100 Neusiedl am See, Burgenland

Preisinformation

Betriebskosten (exkl. MwSt.)	€ 166,32
Heizkosten (exkl. MwSt.)	€ 20,28
Sonstige Kosten (exkl. MwSt.)	€ 69,93
Mehrwertsteuer	€ 34,68
Gesamtbetrag	€ 1.033
Gesamtpreis (exkl. MwSt.)	€ 978,04

Wie unter Pkt. 6.3 ausgeführt, ist die geg. **Wohnung derzeit angeblich vermietet.**

Nachdem der SV in keinen Mietvertrag hinsichtlich der Mietzinshöhe und der Kündigungsfristen Einsicht nehmen konnte muss er hier von **der Annahme ausgehen**, dass eine Kündigung des Mietverhältnisses im Rahmen der gesetzlichen Bestimmungen jederzeit möglich ist.

Für die geg. Wohnung Top 1.16 mit der Wohnnutzfläche von 40,24 m² -lt. Planvorlage- wäre inkl. Balkon und AR unter Berücksichtigung der besonderen Nutzungsmöglichkeiten von Wellnesseinrichtungen eine Nettomiete in Höhe von € 20,00/m² also **rd. € 805,-/Mo** ansetzbar. Eine Anhebung ginge jedenfalls Zulasten eines höheren Leerstandrisikos.

Für den PKW-Stellplatz 79 in der Tiefgarage wäre wegen der in Neusiedl nicht stark ausgeprägten Parkraumnot eine durchschnittliche Miete von **€ 50,-/Mo** anzusetzen.

Unter Berücksichtigung der stark steigenden Lebenshaltungskosten, der Inflation, der steigenden Zinsen sowie den Verschärfungen bei der Kreditbeschaffung ist einer etwas geringeren Miete welche sich die Mieter auch längerfristig leisten können, einem kurzfristig höheren Mietertrag verbunden mit der Gefahr von Mietausfällen und Leerstand der Vorzug zu geben.

Vom Jahresrohertrag werden das Mietausfallwagnis und Leerstellungskosten sowie die Erhaltungskosten (Instandhaltung und Instandsetzung) und nicht umlegbare Verwaltungskosten in Abzug gebracht.

Hier stützt sich der gez. SV auf Erhebungen und Auswertungen von Herrn Mag. Wegerer und Mag. Kainz welche im Organ „der SV“ Haft 4/2024 publiziert wurden.

5. Ergebnis Bewirtschaftungskosten – Beispiel Zinshaus Der Reinertrag eines ordentlich erhaltenen Zinshauses mit einem durchschnittlichen Baujahr 1903 und einer durchschnittlichen Nutzfläche von 1.920 m² ermittelt sich anhand der oben angeführten Ergebnisse wie in Abbildung 10 dargestellt. Das Ergebnis zeigt, dass zwischen Rohertrag und Reinertrag durchschnittliche Bewirtschaftungskosten in Höhe von 30 % des Rohertrags liegen. Anmerkungen: ¹ Wegerer/Steppan, Bewirtschaftungskosten: Wie hoch sind sie wirklich?“ SV 2012, 129.					
<i>Bilanz Nr. 1 Park, Immobilienbewertung Österreich (2022).</i> ⁷ Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien² (2014). ⁸ H. Potyka/Zabrana, Pflegefall Althaus (1985). ⁹ Balak/R. Rosenberger/Steinbrecher, 1. Österreichischer Bauschadensbericht (2005), online abrufbar unter https://www.zukunft-bau.at/sites/default/files/dateien/inhalt/1-oesterreichischer-bauschadensbericht.pdf. ¹⁰ Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017). ¹¹ Online abrufbar unter https://www.statistik.at/statistiken/industriebau-handel-und-dienstleistungen/konjunktur/baupreisindex. ¹² Siehe Punkt 4. Korrespondenz: Mag. Robert Wegerer, MRICS, CIS ImmoZert E-Mail: Wegerer@rustler.eu Mag. Maximilian Kainz, CIS ImmoZert E-Mail: Kainz@rustler.eu					
	netto p.a.	netto p.a. je m ²	netto p.M. je m ²	in Prozent zu Rohertrag p.a.	
Rohertrag	€ 188.151,45	€ 98,00	€ 8,17	100,00 %	
Erhaltungskosten (Instandhaltung und Instandsetzung)	-€ 45.888,00	-€ 23,90	-€ 1,99	-24,39 %	
Mietausfallwagnis und Leerstandskosten	-€ 7.695,39	-€ 4,01	-€ 0,33	-4,09 %	
Nicht umlegbare Verwaltungskosten	-€ 2.859,90	-€ 1,49	-€ 0,12	-1,52 %	
Reinertrag	€ 131.708,15	€ 68,60	€ 5,72	70,00 %	

Die Abschreibung der baulichen Anlage sind beim Vervielfältiger berücksichtigt und die Betriebskosten wie zB. Wasserversorgung, Energie, Rauchfangkehrer, Kanal etc. sowie Verwaltungskosten, werden üblicherweise dem Mieter weiterverrechnet und sind demnach bei den Bewirtschaftungskosten nicht zu berücksichtigen.

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

Kriterium für die Wahl des Zinssatzes ist daher das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Immobilienbesitz unterworfen ist. Grundsätzlich ist daher davon auszugehen, dass Einfamilienhäuser, Eigentumswohnungen sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften einem geringeren Risiko unterliegen als gewerbliche oder industrielle.

Wie beim Bankgeschäft gilt: niedriges Risiko – niedrige Verzinsung; hohes Risiko – hohe Verzinsung

Liegenschaftszinssätze nach Empfehlungen des Hauptverbandes

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	1,0 – 3,0 %	2,0 – 4,0 %	3,0 – 5,0 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	3,0 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %	6,0 – 9,0 %	6,5 – 9,5 %
Industrielliegenschaft	5,0 – 9,0 %	5,5 – 9,5 %	6,0 – 10,0 %	6,5 – 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 4,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			

Ausgehend von der Lage und den Objekteigenschaften lässt sich folgender Kapitalisierungszinssatz ermitteln:

Die Wohnung kann auf bestimmte Zeit mit den gesetzlich eingeräumten Möglichkeiten der Verlängerung des Mietverhältnisses vermietet werden. Es kann somit von einem geringen Mietsituationsrisiko ausgegangen werden welches mit einem Abschlag von -0,5 % eingepreist wird.

Der Instandhaltungszustand wird mit + 1,0% berücksichtigt.

Je geringer die Durchschnittsmiete desto mehr Entwicklungspotential ist gegeben, von den Marktteilnehmern wird so ein Potential durch eine erwartete geringere Rendite ausgedrückt. Die allgemeine Marktlage zum Bewertungsstichtag im Wohnbereich wird mit einem Aufschlag von +0,50 % eingepreist. Das Entwicklungspotential wird mit einem Abschlag von -0,50 % eingestuft.

Normale/Gute Lage	3,00%
Risiko Mietsituation gering	- 0,50%
Objektqualität Instandhaltungen	+1,00%
allgemeine wirtschaftliche Situation	+0,50%
Entwicklungspotenzial	- 0,50%
objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz	3,50%

Wohnung Top 1.16

Jahresrohertrag: € 805,00/Mo x 12 Monate	€	9.660,00
abzüglich 20,0% Erhaltungskosten	€ -	1.932,00
abzüglich 3,0% Leerstehung und Mietausfallwagnis		
sowie nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ -	289,80
Jahresreinertrag	€	7.438,20

Abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Erläuterung:

Der Jahresreinertrag umfasst sowohl den Ertrag des Gebäudes als auch die Wertsteigerung des unbebauten Grundstücks. Um den Grundstückswert nicht doppelt zu berücksichtigen, wird die Bodenwertverzinsung abgezogen.

€ 28.000,- x 3,5/100 =	€ -	980,00
Reinertrag der baulichen Anlage:	€	6.458,20

Dieser Jahresnettoertrag wird mit **3,50%** kapitalisiert.
 Dieser Zinssatz entspricht den Marktverhältnissen
 für derartige Objekte und liegt innerhalb der Bandbreite
 der Empfehlungen des Hauptverbandes.
 Vervielfältiger bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
 von **ca. 50 Jahren** = **23,46**

Gebäudeertragswert	€ 6.458,20 x 23,46	€ 151.509,37
zuzüglich Bodenwert Pkt. 8.1		€ 28.000,00
abzüglich dingliche Rechte und Lasten Pkt. 8.3		€ - 0,00
		€ 179.509,37

ERTRAGSWERT Top 1.16 gerundet	€ 180.000,00
--------------------------------------	---------------------

Kontrolle über den Sach- bzw. Vergleichswertansatz:
 Umgelegt auf die Wohnfläche von ca. 40,24 m² errechnet sich ein Wert von rd. € 4.470,-/m². Dieser Wert liegt wegen der mit der Wohnung in Verbindung stehenden Errichtungskosten der Wellnesseinrichtungen in einer realistischen Bandbreite weshalb von weiteren Kontrollrechnungen Abstand genommen wird.

KFZ-Stellplatz 79

Jahresrohertrag: € 50,0 x 12 Monate	€ 600,00
abzüglich 10,0% Erhaltungskosten da hier die Instandhaltung deutlich geringer als bei einer Wohnung ist	€ - 60,00
abzüglich 3,0% Leerstehung und Mietausfallwagnis sowie nicht umlegbare Verwaltungskosten	€ - 18,00
Jahresreinertrag	€ 522,00

Abzüglich Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Erläuterung:

Der Jahresreinertrag umfasst sowohl den Ertrag des Gebäudes als auch die Wertsteigerung des unbebauten Grundstücks. Um den Grundstückswert nicht doppelt zu berücksichtigen, wird die Bodenwertverzinsung abgezogen.

€ 7.000,- x 3,50/100 =	€ - 245,00
Reinertrag der baulichen Anlage:	€ 277,00

Dieser Jahresnettoertrag wird mit **3,50%** kapitalisiert.
 Dieser Zinssatz entspricht den Marktverhältnissen
 für derartige Objekte und liegt innerhalb der Bandbreite
 der Empfehlungen des Hauptverbandes.
 Vervielfältiger bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer
 von **ca. 50 Jahren** = **23,46**

Gebäudeertragswert	€ 277,00 x 23,46	€	6.498,42
zuzüglich Bodenwert Pkt. 8.1		€	7.000,00
abzüglich dingliche Rechte und Lasten Pkt. 8.3		€ -	0,00
		€	13.498,42

ERTRAGSWERT Stellplatz 79 gerundet	€ 13.000,00
---	--------------------

8.6 Verkehrswert

Der Verkehrswert **gemäß LBG § 2** ist jener Preis, welcher üblicherweise bei einer Veräußerung der Sache im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. *Besondere Vorlieben und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

Nach ÖN B 1802-1 (2022) Pkt. 3.16 kann dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft auch die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde gelegt werden. Die „höchste und beste Nutzung“ wird in der ÖNORM B 1802-1:2022 definiert als „integraler Bestandteil des Verkehrswertes/Marktwertes, der die Nutzung einer Immobilie bezeichnet, die physisch möglich, vernünftigerweise wahrscheinlich sowie zurzeit oder in Zukunft wahrscheinlich gesetzlich erlaubt ist und zum Bewertungsstichtag zum höchsten Wert führt“.

Da in der geg. Bewertung dem gestellten Auftrag und Verwendungszweck entsprechend der Verkehrswert zu einem vorgegebenen Stichtag zu ermitteln ist **und eine „höchste und beste Nutzung“ im Sinne der ÖN, bei welcher insbesondere auf allfällige höherwertigere Alternativnutzungen** sowie allfällige Projektentwicklungs- und Liquidationsüberlegungen **zu achten wäre nicht gefragt ist, erfolgt die Bewertung nach den Kriterien des „gemeinen Wertes“**, also jenem Wert der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes und seiner Marktgängigkeit bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Entsprechend den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes wie auch der ÖNORM B 1802 hat der Sachverständige das kalkulatorische Ergebnis der von ihm angewendeten Bewertungsmethode vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren. **Er muss also die Notwendigkeit einer Marktanpassung untersuchen und erforderlichenfalls eine Marktanpassung vornehmen.**

Die Übernahme von Tabellenwerten aus der Literatur beim Ansatz der Marktanpassung ist nicht empfehlenswert, solche Tabellen können lediglich einen Anhaltspunkt auf die mögliche Größenordnung der Marktanpassung geben. Der Sachverständige ist jedenfalls angehalten, die Marktanpassung regional- und objekttypisch begründet festzusetzen, wobei insbesondere die Marktgängigkeit des Objektes, die Höhe des Sachwertes sowie der Bodenwertanteil am Sachwert der Liegenschaft zu berücksichtigen sind.

Einschätzung der Marktsituation

Bei der geg. Wohnung handelt es sich wegen der mit dem Wohnungseigentum verknüpften Nutzungsmöglichkeiten der Wellnessbereiche um eine Sonderform.

Die geg. Wohnung ist als Ferienwohnung für die Eigennutzung wie auch für eine Vermietung geeignet. Dies scheint auch von Miteigentümern unter anderem in Form von AirBnB praktiziert zu werden. Die in absehbarer Zeit notwendigen Sanierungsarbeiten (siehe Pkt. 6.4) werden vom Käuferpublikum bei ihren Kaufüberlegungen eingepreist werden.

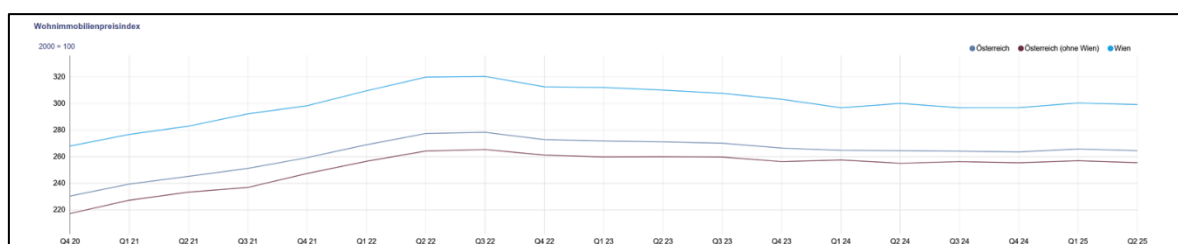
Allgemein ist die **Nachfrage** nach Eigentumswohnungen durch die gestiegenen Lebenshaltungskosten und den Verschärfungen bei der Kreditbeschaffung beeinträchtigt. Die Anzahl der Interessenten vor allem im mittleren Kaufsegment die sich einen Kauf auch leisten können, ist deutlich zurückgegangen.

Dieser Trend ist auch aus dem Wohnimmobilienpreisindex der österr. Nationalbank ablesbar.

Quelle ÖNB

	Österreich						Österreich ohne Wien				
	Wien		Eigentumswohnungen				Eigentumswohnungen				
	Gesamt ¹	Gesamt	Einfamilien-häuser	Gesamt	Neue	Gebrauchte	Gesamt	Einfamilien-häuser	Gesamt	Neue	Gebrauchte
Index 2000 = 100											
2022	274,4	315,6	250,4	320,3	278,7	322,8	261,9	234,0	272,1	186,2	284,8
2023	269,9	308,2	242,6	313,1	285,8	307,3	259,0	228,8	271,0	193,9	278,1
2024	264,3	297,6	235,4	302,1	281,0	294,1	256,1	226,9	267,5	197,1	271,2
Q1 24	264,8	296,8	236,0	301,2	277,6	294,3	257,5	227,0	270,0	197,9	274,3
Q2 24	264,5	300,1	238,1	304,5	282,3	296,9	255,1	227,3	265,4	194,3	269,7
Q3 24	264,1	296,8	234,4	301,4	280,9	293,1	256,3	229,1	266,1	197,5	269,1
Q4 24	263,6	296,9	233,1	301,5	283,2	292,3	255,4	224,4	268,4	198,8	271,6
Q1 25	265,8	300,4	235,9	305,1	286,9	295,6	257,0	224,6	271,1	204,5	272,4
Q2 25	264,5	299,2	233,7	304,0	285,7	294,6	255,5	225,0	268,2	203,0	269,0
Veränderung zum Vorjahr in %											
2022	10,3	9,7	11,0	9,7	11,6	8,5	10,8	11,6	10,4	11,3	10,1
2023	-1,6	-2,3	-3,1	-2,3	2,5	-4,8	-1,1	-2,2	-0,4	4,1	-2,3
2024	-2,1	-3,4	-3,0	-3,5	-1,7	-4,3	-1,1	-0,8	-1,3	1,7	-2,5
Q1 24	-2,6	-4,9	-1,7	-5,2	-2,5	-6,4	-0,9	-1,2	-0,7	3,7	-2,5
Q2 24	-2,5	-3,2	-3,2	-3,2	-1,8	-3,8	-1,9	-0,4	-2,8	-0,6	-3,8
Q3 24	-2,2	-3,5	-2,6	-3,6	-2,3	-4,1	-1,3	-0,2	-2,1	1,2	-3,4
Q4 24	-1,1	-2,1	-4,4	-1,9	-0,1	-2,6	-0,3	-1,4	0,4	2,4	-0,4
Q1 25	0,4	1,2	-0,1	1,3	3,4	0,4	-0,2	-1,1	0,4	3,3	-0,7
Q2 25	0,0	-0,3	-1,8	-0,2	1,2	-0,7	0,2	-1,0	1,0	4,5	-0,3

Quelle: ÖeNB, DataScience Service GmbH (DSS), TU Wien, Prof. Feilmayr.



Für die geg. Liegenschaftsanteile erscheint der zum Stichtag ermittelte, noch im überschaubaren Kostenrahmen liegende Wert für ein Käuferpublikum welches eine Eigennutzung aber auch den Ertrag im Auge hat, noch attraktiv.

Der Verkehrswert für den Stichtag 2025-09 wird deshalb direkt ohne Marktanpassung aus dem Ergebnis des Ertragswertes abgeleitet.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Allgemein ist festzuhalten, dass die Immobilienbewertung grundsätzlich immer eine modellhafte Schätzung des möglichen Verkaufspreises ist. 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 und die **Schwankungsbreiten zwischen 10% und 20% liegen.**

Weiter wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendiger weise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Besonders trifft dies auf Bewertungen mit abweichenden bzw. historischen Bewertungsstichtagen und komplexen Spezialimmobilien zu. Durch die Dynamik im Immobilienmarkt sind hier jedenfalls bei einem späteren Veräußerungszeitpunkt die Markveränderungen zu betrachten.

Der zu erzielende Preis wird meist dann an der unteren Grenze dieser Schwankungsbreiten liegen, wenn – aus welchen Gründen immer – die Notwendigkeit zur raschen Veräußerung der Liegenschaft, also ein diesbezüglicher Zeitdruck, besteht. Das erzielbare Entgelt wird dann an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und insbesondere die Veräußerungsabsicht entsprechend publik gemacht wird.

9. Zusammenfassung

9.1 Der bestands- und lastenfreie **Verkehrswert** der **46/6006 Anteile** (B-LNr. 274) an der Liegenschaft Grundbuch KG 32016 Neusiedl am See, EZ. 6637 mit welchen Wohnungseigentum an der **Wohnung Top 1.16** untrennbar verbunden ist, wird ohne Berücksichtigung etwaiger Abgabenrückstände zum Stichtag 2025-09 bewertet mit rd.

€ 180.000,--

(in Worten: Euro hundertachtzigtausend)

9.2 Der bestands- und lastenfreie **Verkehrswert** der **12/6006 Anteile** (B-LNr. 275) an der Liegenschaft Grundbuch KG 32016 Neusiedl am See, EZ. 6637 mit welchen Wohnungseigentum an **Stellplatz 79** untrennbar verbunden ist, wird ohne Berücksichtigung etwaiger Abgabenrückstände zum Stichtag 2025-09 bewertet mit rd.

€ 13.000,--

(in Worten: Euro dreizehntausend)

10. Schlussbemerkung

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter (Europäische Bewertungsstandards der TEGoVA, S. 2.10), objektiv und unparteiisch erstellt. Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Die Ausfertigung erfolgt digital, eine digitale Kopie verbleibt beim gez. SV.

Wr. Neustadt, am 2025-09-07

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

