



Bezirksgericht Oberwart
Hauptplatz 12
7400 Oberwart

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 05.04.2024/evk
Unser Zeichen:609/24

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 387, Gst. Nr. 182, Baufläche und Gärten, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34011 Burg, BG Oberwart, in **7473 Burg Nr. 75**.

Auftraggeber: BG Oberwart, Geschäftszahl 4 E 4285/23 t

Betreibende Partei: Philadelphy-Steiner Rechtsanwalts GmbH
1010 Wien, Biberstraße 3/3

Verpflichtete Partei: 1) Deana SIMUNIC 2) Nikola SIMUNIC
7473 Burg 75

Stichtag: 05.03.2024, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

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	Lokalaugenschein:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	9
2.4	Kontaminierung:	10
2.5	Maße:	11
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	11
2.7	Infrastruktur:	12
2.8	Nutzung:	12
2.9	Gebäudebeschreibung:	13
2.9.1	Wohngebäude:	13
2.10	Außenanlagen:	58
3	BEWERTUNG	59
3.1	Wertermittlung:	71
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS	87

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 387, Gst. Nr. 182, Baufläche und Gärten, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 34011 Burg, BG Oberwart, in **7473 Burg 75**, beträgt

€ 225.000,--

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



The image shows a green circular stamp with the text 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' around the perimeter and 'SV' in the center. Overlaid on the stamp is a handwritten signature in blue ink.

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 05.03.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 16.00 Uhr

Ende: 16.50 Uhr

Anwesende Personen:

- Nikola SIMUNIC – Verpflichteter s

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

Einlagezahl 387

Katastralgemeinde 34011 Burg

Anteil ½

BLNr. 8

Einlagezahl 387

Katastralgemeinde 34011 Burg

Anteil ½

BLNr. 9

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. Grundbuchsatzzug.
4. Bescheid – Baubewilligung zur Errichtung eines Wohn- und Geschäftsgebäudes vom 12. März 1973, Zahl: Baupr. 7/1/1973.
5. Benützungsbewilligung – Neubau eines Wohn- und Geschäftsgebäudes vom 7. Juli 1980, Zahl: Baupr. 13/1980.
6. Auswechslungsplan – Wohn- und Geschäftshaus mit der Pl. Nr. 80/33.
7. Planskizze über die Fremdenpension im Obergeschoss vom Juni 1988, Plannr. 88/9.
8. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
9. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
10. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
11. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
12. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
13. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
14. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
17. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
18. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
19. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
20. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
21. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
22. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
23. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.

24. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
25. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
26. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
27. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
28. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
29. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
30. Zeitschrift „Sachverständige“.
31. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
32. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
33. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende 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 34011 Burg
BEZIRKSGERICHT Oberwart

EINLAGEZAHL 387

Letzte TZ 5610/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
182	GST-Fläche	722	
	Bauf.(10)	245	
	Gärten(10)	477	Burg 75

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

8 ANTEIL: 1/2

Deana Simunic

GEB: 1986-07-21 ADR: Hauptstraße 3, Großpetersdorf 7503

a 3592/2023 Kaufvertrag 2023-07-25 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/2

Nikola Simunic

GEB: 1985-03-10 ADR: Hauptstraße 3, Großpetersdorf 7503

a 3592/2023 Kaufvertrag 2023-07-25 Eigentumsrecht

***** C *****

53 a 3593/2023 Pfandurkunde 2023-08-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 230.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

54 a 4447/2023 Zahlungsbefehl 2022-11-23, Bewilligung der

Fahrnis- und Gehaltsexekution 2023-01-25,

Drittschuldnererklärung- Kostenbestimmung-Beschluss

2023-02-03

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.798,54

4 % Z aus EUR 2.400,-- ab 2021-11-30

4 % Z aus EUR 398,54 ab 2021-11-30

Kosten EUR 415,66 samt 4 % Z seit 2022-11-23

EUR 332,96 EUR 35,-- EUR 416,65 für

Hrastnik & Serenyi Rechtsanwälte GmbH (FN 426639k)

(4 E 3220/23z)

55 a 4633/2023 Zahlungsbefehl 2022-11-18, Beschluss 2023-02-03,

Beschluss 2023-02-17

PFANDRECHT

vollstr EUR 23.760,--

4 % Z aus EUR 23.760,-- ab 2021-11-26

Kosten EUR 1.651,75 samt 4 % Z seit 2022-11-18

EUR 1.008,05 EUR 35,-- EUR 1.439,39 für

Grabner Immobilien GmbH (FN 464335x) (4 E 3427/23s)

56 a 5610/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 7.360,-- s.A. für

Philadelphy-Steiner Rechtsanwalts GmbH (FN 536067i)

(4 E 4285/23t)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

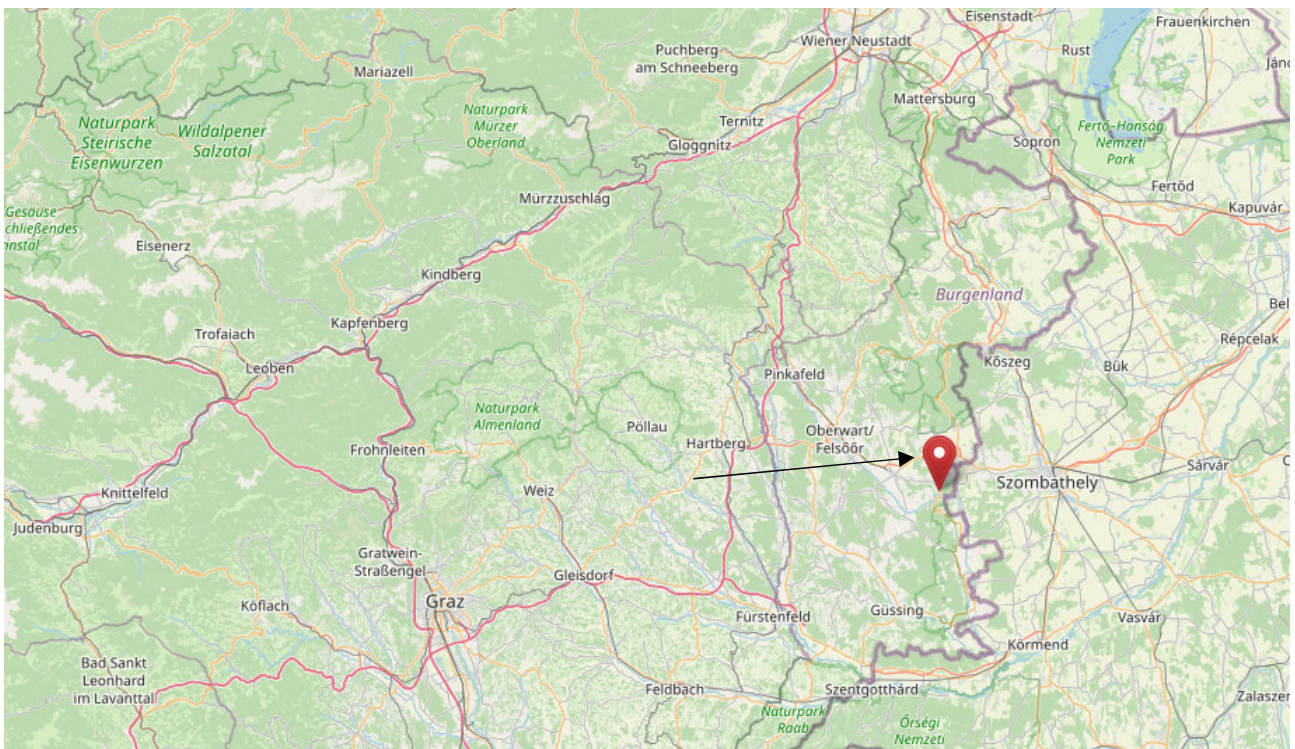
Anmerkung:

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

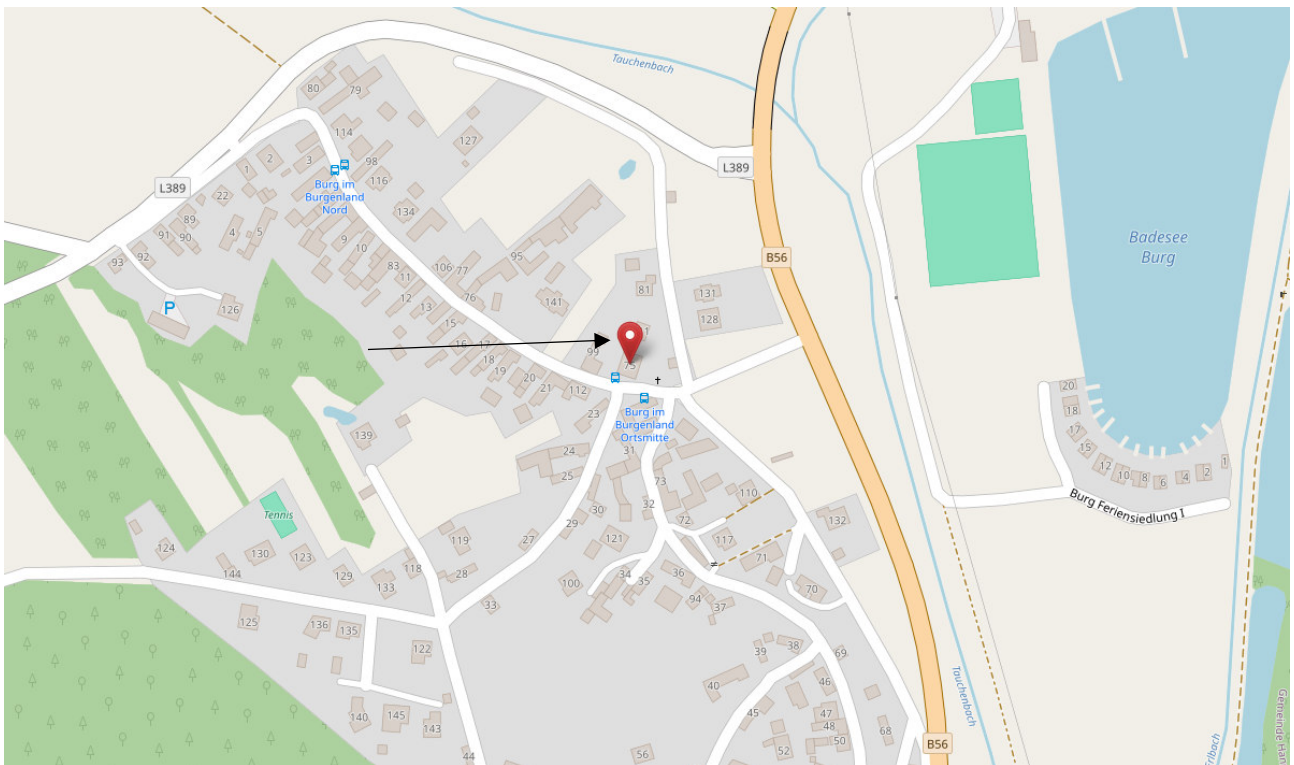
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Das Grundstück 182 mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt im Zentrum von Burg, vis à vis vom Feuerwehrhaus gelegen. Aufgeschlossen ist die Liegenschaft über die südseitig anschließende Straße sowie ostseitig über einen Vorplatz, sodass es sich um eine Eckparzelle handelt. Die Lage des Grundstückes ist eben, die Figuration in etwa trapezförmig. Die umliegenden Grundstücke sind großteils bebaut.



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Das Grundstück ist im GIS-Burgenland als „BD“ – Bauland / Dorfgebiet ausgewiesen.



2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks 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 das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberwart
Gemeinde	Hannersdorf
Katastralgemeinde	Burg (34011)
Grundstück	182

Information:

Das Grundstück 182 in Burg (34011) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Laut Erhebungen des Sachverständigen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes sind somit 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:

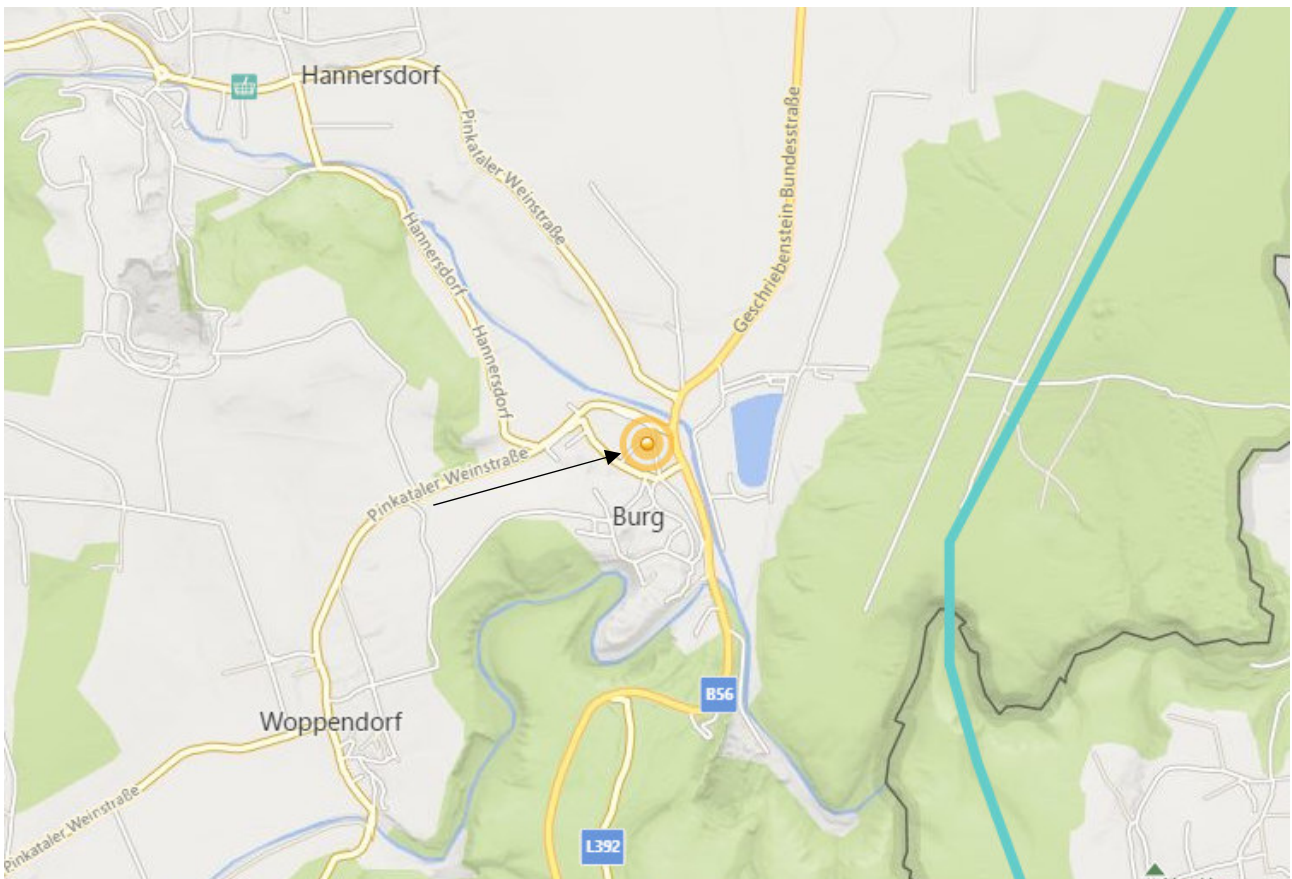
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in natura gemessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind in das Gebäude eingeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Lt. Auskunft der Gemeinde besteht ein Gasthaus sowie eine Haltestelle in Burg. Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf, Volksschule und Kindergarten befinden sich im 3 km entfernten Hannersdorf. Die nächstgelegene Bank ist in Großpetersdorf, in 8,5 km Entfernung. Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten befinden sich in der ca. 20 km entfernten Bezirkshauptstadt Oberwart.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Das Objekt wurde – lt. vorliegenden Baubewilligungsbescheid – 1973 errichtet und erfolgte 1980 die Benützungsbewilligung. Lt. vorliegenden Unterlagen wurden 1988 Umbauarbeiten vorgenommen bzw. das Objekt lt. Mitteilung ab 2023 renoviert, welche Renovierungen noch nicht abgeschlossen sind.

Das Gebäude ist dreigeschossig in Massivbauweise, bestehend aus Keller, Erd- und Obergeschoss errichtet. An Räumlichkeiten sind im OBERGESCHOSS vorhanden: 6 Zimmer, Balkon, 2 Badezimmer, Schrankraum, WC, Waschraum sowie Vorraum und Gangflächen. Im ERDGESCHOSS befinden sich Küche, WC mit Vorraum, Zimmer mit Waschbereich, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Badezimmer und Vorraum. An Räumlichkeiten sind im KELLERGESCHOSS vorhanden: Heizraum, Werkstatt mit Tankraum, 5 Lagerräume, Herren-WC, Damen-WC, Waschküche und Vorraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgen über die anschließende, asphaltierte Straße sowie den angeschlossenen Vorplatz. Der Zugang zum Wohnhaus ist von der Ostseite, über überdachte Vorlegestufen, gegeben. Südseitig erfolgt der Zugang im Bereich Wohn- und Schlafzimmer über eine einläufige, im Rohzustand befindliche Betonstiege, ohne Geländer zur Absturzsicherung. In diesem Bereich ist ein Treppenlift montiert. Die Geschosse untereinander sind durch Stiegen miteinander verbunden.

Straßenansichten.





S

Treppenlift beim Zugang straßenseitig.



Gartenansichten.





Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Betonsteinmauerwerk.

Decken über dem Keller: Fertigteildecke mit geschlossener bzw. offener Untersicht.

EG- und OG-Mauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über EG und OG: Massivdecke.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl bzw. Flachdach. Die Vorsprünge sind mit Nut- und Federbrettern verschalt.

Dachdeckung: Welleternitdeckung – Satteldach. Foliendeckung – Flachdach.

Wasserabfuhr: Lt. Angabe sind die Regenrinnen und Ablaufrohre an das Kanalnetz angeschlossen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

OBERGESCHOSS:

Zimmer 1:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster, ohne Fensterbrett, keine Beheizungsmöglichkeit, kein Heizkörper und sind die Vor- und Rücklaufleitungen für einen Heizkörper vorhanden.



Zimmer 2:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Beleuchtung über ein einflügeliges Kunststoffisolierglasfenster mit beschichtetem Fensterbrett, zum Balkon eine Kunststoffisolierglasterrassentüre. Die Vor- und Rücklaufleitungen für einen Heizkörper sind vorhanden, ein Heizkörper ist jedoch nicht montiert.



Balkon:

Fliesenboden, zur Absturzsicherung ein Holzgeländer. Dieser Balkon ist durch den auskragenden Dachstuhl überdacht, dessen Untersicht mit Nut- und Federbrettern verkleidet ist. An der Fassade besteht ein Wärmedämmverbundsystem mit Abrieb.



Badezimmer 1:

Fliesenboden, Wände im Duschbereich verflies, ansonsten im Sockelbereich verflies, vorhanden eine Betonfertigteildecke, ohne Verputz, mit vorbereiteten abgehängten Konsolen für die Rigipsdecke. Eingebaut eine Duschrinne mit Armatur und Brausegarnitur sowie vorbereitet die Anschlüsse für ein WC und ein Waschbecken.



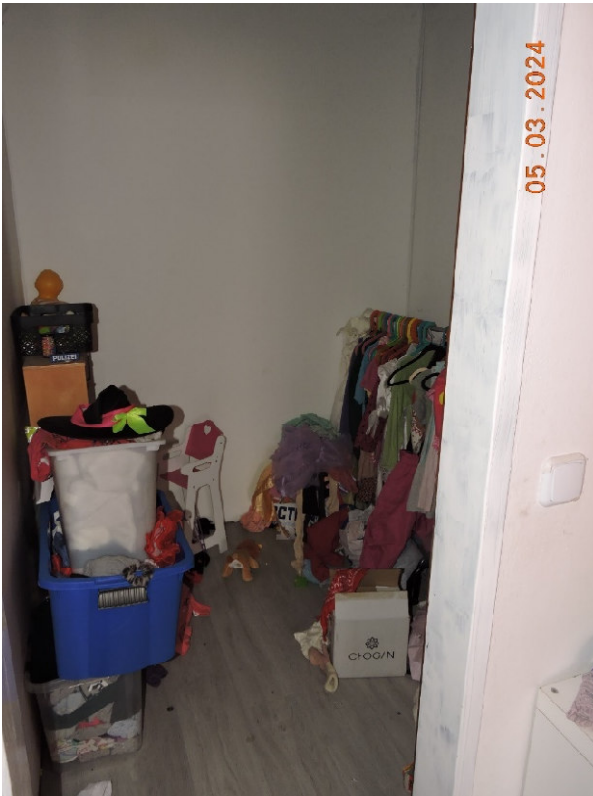
Zimmer 3:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, zur Belichtung ein einflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster mit Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper.



Schrankraum:

Laminatboden mit Stolperstiege, Wände gemalt, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Zugang über eine Zarge ohne Türe vom Zimmer 3.



Zimmer 4:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock sowie Holztür mit Stock zum Zimmer 3, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett, die Beheizung erfolgt über einen Heizkörper.



WC:

Fliesenboden, Wände 1,50 m hoch verflies, darüberliegend Malerei, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster, eingebaut ein Hänge-WC mit in die Wand integriertem Spülkasten sowie vorbereitet die Anschlüsse für ein Waschbecken. Die Beheizung im WC erfolgt über einen Heizkörper.



Badezimmer 2:

Fliesenboden, Wände ca. 2,00 m hoch verflies, darüberliegend Malerei, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster, eingebaut ein Waschbecken mit Armatur, eine Wanne mit Armatur und Brausegarnitur sowie eine Dusche mit Armatur, Brausegarnitur und Duschvorhang, vorbereitet die Anschlüsse für einen Heizkörper.





Zimmer 5:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Beleuchtung über ein einflügeliges Kunststofffenster ohne Fensterbrett, Anschlüsse für einen Heizkörper vorbereitet.



Zimmer 6:

Laminatboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Beleuchtung über ein einflügeliges Kunststofffenster mit Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper.



Waschraum:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Zarge vom Zimmer 6, vorhanden eine Duschrinne, vorbereitet die Anschlüsse für eine Duscharmatur, für ein Waschbecken sowie für ein WC.



Vorraum und Gangflächen:

Fliesenbelag, Wände, Decke unvollständig gemalt, offener Zugang zur Stiege ins Erdgeschoss. Von diesem Vorraum Ausgang zum Flachdach zur überdachten Terrasse über eine Kunststoffisoliertglasterrassentür. Im Bereich der Stiege zum Erdgeschoss besteht zur Absturzsicherung ein Metallgeländer.









Flachdach über der überdachten Terrasse.



Von diesem Obergeschoss Aufstieg zum Dachboden über eine ausziehbare Holzdachbodentreppe.

Stiege Obergeschoss – Erdgeschoss:

Hergestellt eine zweiläufige Massivstiege mit Fliesenbelag, Wand- und Deckenflächen unvollständig gemalt, zur Absturzsicherung ein Metallgeländer, im Podestbereich zur Belichtung eingebaut ein einflügeliges Kunststofffenster.



Küche:

Laminatboden, Wände gemalt, Küchenschild verflies, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Zugang über eine Zugangsöffnung ohne Tür und ohne Stock, zur Belichtung ein einflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Fensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper, Druck- und Abflussleitungen für eine Abwäsche bestehen.



WC mit Vorraum:

Fliesenboden unvollständig, Wände, Decke gemalt, teilweise Wände verflies, zur Belichtung ein kleinformatiges Kunststofffenster, Zugang über eine Holztür mit Zarge vom anschließenden Zimmer, eingebaut ein Stand-WC.



Zimmer mit Waschbereich:

Laminatboden, im Waschbereich Fliesenboden, Wände gemalt, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Zugang über eine Zarge ohne Türe vom Wohnbereich, zur Belichtung ein einflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, Beheizung über einen Heizkörper, im Waschbereich eingebaut ein Waschbecken mit Armatur.





Wohn- und Esszimmer:

Fliesenboden, Wände, Decke gemalt, Zugang über einen Durchgangsbogen ohne Tür und ohne Stock vom Vorraum bzw. Ausgang ins Freie über eine Kunststoffeingangstür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss, die Belichtung erfolgt über drei einflügelige Kunststofffenster mit Rollos und Werzalitfensterbretter, zur Beheizung vorhanden drei Heizkörper.



Schlafzimmer:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, Zugang über eine Durchgangsöffnung ohne Tür und ohne Stock vom Wohnzimmer bzw. Kunststofftür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss ins Freie, die Belichtung erfolgt über drei einflügelige Kunststoffisolierverglasfenster mit Rollos und Werzalitfensterbretter, Beheizung über zwei Heizkörper.



Badezimmer:

Fliesenboden, Wände ca. 2,00 m hoch verflies, darüberliegend Malerei, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Schlafzimmer, Belichtung über ein Kunststoffisolierglasfenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, eingebaut ein Hänge-WC mit in die Wand integriertem Spülkasten, ein Waschbecken mit Armatur sowie eine verfliesste Dusche mit Duschrinne, Armatur und Brausegarnitur, keine Beheizungsmöglichkeit.



Vorraum:

Fliesenboden, Wände, Decke gemalt, offener Zugang zur Stiege ins Obergeschoss bzw. ins Kellergeschoss.



Stiege Erdgeschoss – Kellergeschoss:

Zugang vom Vorraum, hergestellt eine zweiläufige Massivstiege mit Verfliesung und Metallgeländer zur Absturzsicherung, im Zwischenpodestbereich eingebaut die Holzeingangstür mit Verglasung, zylindrischem Schloss und beidseitig anschließenden verglasten Stehflügeln sowie ein Heizkörper. Vom Podestbereich zum Keller eine einläufige verfliesete Massivstiege mit Holzhandlauf. Im Zugangsbereich vorhanden der Zählerkasten mit E-Zähler, automatischer Absicherung und FI.



KELLERGECHOSS:

Heizraum:

Betonboden, Betonsteinmauerwerk sowie Betonfertigteildecke, unverputzt, die Zwischenwände sind in Ziegeln errichtet und unverputzt, Zugang vom Vorraum über eine Brandschutztüre, zur Belichtung ein kleinformatiges Kunststoffkellerfenster. Eingebaut ein Festbrennstoffkessel Guntamatic, danebenliegend ein Ölkessel Stelrad, wobei, laut Angabe, ausschließlich nur mehr der Ölkessel funktionstüchtig ist. Zur Warmwasseraufbereitung eingebaut eine Luftwärmepumpe Bösch mit einem Fassungsvermögen von 200 Litern. Die gesamten Installationen (Heizung, Wasser, Abfluss) sind auf Putz ausgeführt.







Werkstätte mit Tankraum:

Betonboden, Wände, Decke unverputzt, über eine Zwischenwand abgegrenzt der Tankbereich, Zugang über eine Brandschutztüre, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststoffkellerfenster, eingebaut drei Kunststofftanks mit einem Fassungsvermögen von, laut Angabe, jeweils 2.000 Litern.



Lagerraum 1:

Teppichboden, Wände und Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein kleinformatisches Kunststoffkellerfenster, zur Beheizung eingebaut ein Heizkörper. Dieser Raum ist zur Gänze vollgeräumt.



Lagerraum 2:

Teppichboden, Wände, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, zur Belichtung ein kleinformatiges Kunststofffenster, Beheizung über einen Heizkörper. Auch dieser Lager-
raum ist vollgeräumt.



Lagerraum 3:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge. Auch dieser Raum ist vollgeräumt. Im Sockelbereich sind im Keller teilweise Durchnässungen erkennbar.



Lagerraum 4:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, Zugang über eine Zarge ohne Türe vom Vorraum.



Lagerraum 5:

PVC-Boden, Wände gemalt, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Zugang über eine Holztür mit Stock, zur Belichtung zwei kleinformatige Kunststoffkellerfenster, ersichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr. Im Sockelbereich sowie im Bereich der beiden Fenster sind Durchnässungen erkennbar.





Herren WC:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, zur Belichtung ein kleinformatiges Kunststofffenster, eingebaut ein Waschbecken mit Armatur, ein Pissoir sowie ein Stand-WC.



Damen WC:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, zur Belichtung ein kleinformatiges Kunststofffenster, eingebaut ein Waschbecken mit Kaltwasserhahn, ein Stand-WC sowie ein Heizkörper.



Waschküche:

Fliesenboden mit Bodenablauf, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster, eingebaut ein Heizkörper, ein Waschbecken mit Armatur sowie eine verfliese Dusche mit Armaturen. Zur Beheizung vorhanden ein Heizkörper.



Vorraum:

Fliesenboden, Wand- und Deckenflächen gemalt, offener Zugang zur Stiege ins Erdgeschoss.



Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind mit KZM verputzt und gemalt, mit Ausnahme der Sanitärbereiche, welche verflies sind.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Abrieb.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt zentral, mittels flüssiger Brennstoffe, die Warmwasseraufbereitung über eine Luftwärmepumpe.

Anschlüsse: Diese sind zur Gänze eingeleitet, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind vorhanden.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen mäßigen Zustand auf. Ersichtlich sind Zeit- und Abnutzungsschäden sowie teilweise ein Instandhaltungsrückstau. Das Objekt

ist unfertig. Im Keller sind kapillare Durchnässungen erkennbar und ist dieser großteils vollgeräumt. Das Objekt weist noch einen unfertigen Zustand auf.

2.10 Außenanlagen:

Zur Ostseite besteht ein Holzlattenzaun. Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen Grünzonen dar. Nordseitig dem Wohnhaus angeschlossen ein Flugdach mit Bitumenwellplattendeckung. Südseitig ist beim Wohnhaus ein asphaltierter Vorplatz vorhanden.

Flugdach.



3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

Der Kapitalisierungszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen 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 Gesamtrendite zu erreichen.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht somit der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung, er wird vom SV aufgrund seines Fachwissens sowie der ständigen Marktbeobachtung festgesetzt.

Das Ertragswertverfahren ist bei der Wertermittlung von Geschäftshäusern angebracht, weiters bei Mietwohnhäusern in Verbindung mit dem Sachwert sowie eventuell bei langfristig vermieteten Eigentumswohnungen.

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften zu ermitteln.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau, wie z. B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. Zum Bauwert ist anzufügen, dass die jeweils ausgewiesenen Einheitspreise, wie Raum- und Flächenmeterpreise vom SV ständig mit Bauträgern sowie Bauunternehmungen verglichen, abgestimmt und dem jeweils aktuellen Stand angepasst werden. Diese Preise sind somit Erfahrungswerte im Hinblick auf den Zustand sowie die Ausstattung des Objektes. Ebenso verhält es sich beim Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung.

Das Sachwertverfahren ist vornehmlich anzuwenden für Liegenschaften, die dem Eigengebrauch dienen, wie Ein- und Zweifamilienhäuser, Reihenhäuser, freie und kurzfristig vermietete Eigentumswohnungen bzw. Sonder- und Luxusimmobilien. Weiters für Industrieliegenschaften, Werkshallen, etc., da diese Objekte nur ausnahmsweise in Bestand gegeben werden und somit meist keinen Ertrag abwerfen. Das Sachwertverfahren wird auch in Verbindung mit dem Ertragswertverfahren zur Bewertung von vermieteten Einheiten sowie Mietobjekten angewandt. Hier bildet der Sachwert, auch Realwert genannt, die technische Wertkomponente bei der Verkehrswertermittlung. Der Ertragswert ist die wirtschaftliche Komponente, hierbei sind die Mietwerte, die Rentabilität und die Nutzungsdauer wesentliche Bewertungskriterien.

VERKEHRSWERT

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2, Abs. 2 und 3 LBG).

Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage, der Situation auf dem Immobilien- bzw. Realitäten- und dem Kapitalmarkt.

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

Wird nur ein Wertermittlungsverfahren angewendet, so ist dieser Wert jeweils als Verkehrswert heranzuziehen und zu betrachten. Wird der Verkehrswert aus mehreren Wertermittlungsverfahren abgeleitet, so ist dieser auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzustimmen. Der SV hat unter Einsatz seines Fachwissens und seiner beruflichen Erfahrung, besonders seiner Kenntnis der Marktlage diesen Verkehrswert dem einen oder anderen ausgewiesenen Zwischenwert (Sach- und Ertragswert) anzunähern.

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das Residuum, aus dem sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der tragbare Bodenwert errechnet.

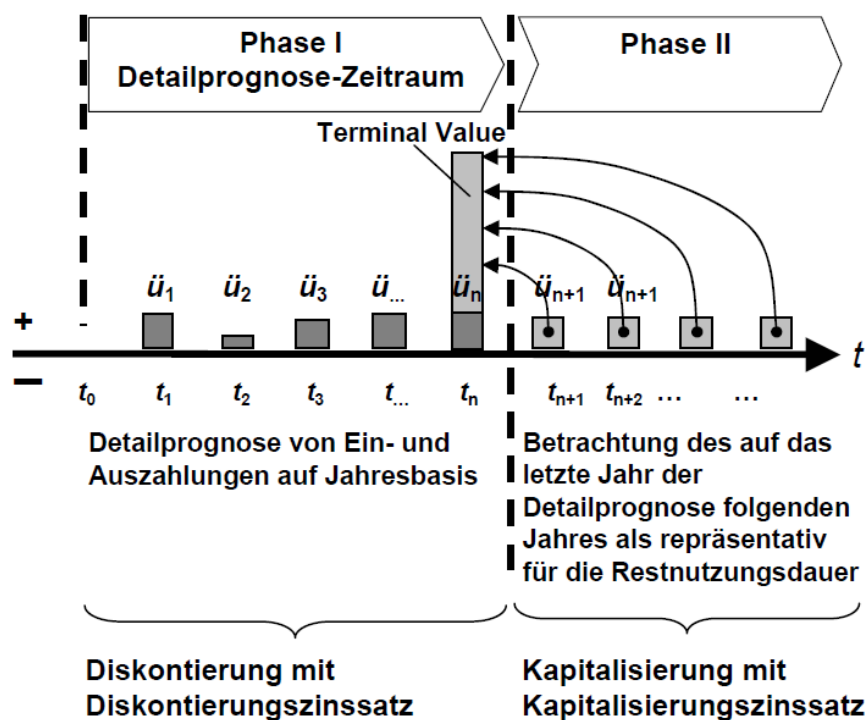
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

- $\ddot{u}$ Ein-/Auszahlungsüberschuss
- t Periode auf Jahresbasis
- t_0 Bewertungsstichtag
- n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

Der Einheitswertbescheid wurde vom Finanzamt beschafft und liegt dem Gutachten bei.

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. Wei-

ters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Ver- und Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen bzw. Einbauten untersucht wurde.

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

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

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

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

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

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

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da

die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

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

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
5193/2017	2017	34011	2 942	21 000	7,14	28,0%	9,14
2737/2017	2017	34011	338	3 500	10,36	28,0%	13,26
22/2017	2016	34011	1 644	10 000	6,08	32,0%	8,03
2038/2022	2022	34011	1 320	17 160	13,00	8,0%	14,04
5677/2022	2022	34011	958	7 664	8,00	8,0%	8,64
6791/2016	2016	34011	1 304	10 432	8,00	32,0%	10,56

MITTELWERT € / m² 10,6

GST. 182

Bauland Dorfgebiet

722 m² à € 11 / m² € 7 942,00

GRUNDWERT € 7 942,00

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 Nettogrundfläche:

KG:

Heizraum	4,24	x	5,91	=	25,06 m ²
Werkstätte mit TR	3,22	x	5,85	=	18,84 m ²

Lagerraum 1	6,45	x	3,21	=	20,70 m ²
Lagerraum 2	6,46	x	3,51	=	22,67 m ²
Lagerraum 3	2,21	x	7,17	=	15,85 m ²
Lagerraum 4	3,64	x	7,17	=	26,10 m ²
Lagerraum 5	7,23	x	3,51	=	25,38 m ²
Herren-WC	3,48	x	1,01	=	3,51 m ²
Damen-WC	0,95	x	3,41	=	3,24 m ²
Waschküche	3,68	x	3,43	=	12,62 m ²
Vorraum	2,76	x	1,23	=	3,39 m ²
	1,26	x	2,51	=	3,16 m ²
					= 180,52 m ²

EG:

Küche	4,14	x	3,36	=	13,91 m ²
WC mit Vorraum	1,48	x	3,47	=	5,14 m ²
Zimmer	7,30	x	3,45	=	25,19 m ²
Wohn- u. Esszimmer	7,25	x	12,86	=	93,24 m ²
Schlafzimmer	5,27	x	5,85	=	30,83 m ²
	2,48	x	2,39	=	5,93 m ²
Badezimmer	3,35	x	2,43	=	8,14 m ²
Vorraum	2,47	x	1,26	=	3,11 m ²
	1,48	x	1,15	=	1,70 m ²
					= 187,19 m ²

OG:

Zimmer 1	4,08	x	3,10	=	12,65 m ²
Zimmer 2	4,20	x	4,70	=	19,74 m ²
Badzimmer 1	1,35	x	3,15	=	4,25 m ²
Zimmer 3	3,12	x	4,49	=	14,01 m ²
	0,56	x	2,10	=	1,18 m ²

Schrankraum	1,84	x	1,88	=	3,46 m ²
Zimmer 4	4,47	x	3,57	=	15,96 m ²
	2,23	x	0,51	=	1,14 m ²
WC	1,50	x	1,65	=	2,48 m ²
	-0,30	x	0,83	=	-0,25 m ²
Badezimmer 2	1,91	x	3,47	=	6,63 m ²
Zimmer 5	4,53	x	4,05	=	18,35 m ²
	-0,60	x	1,58	=	-0,95 m ²
Zimmer 6	3,35	x	3,24	=	10,85 m ²
	0,52	x	1,33	=	0,69 m ²
	-1,58	x	0,55	=	-0,87 m ²
Waschraum	1,53	x	1,54	=	2,36 m ²
Vorraum	1,65	x	1,51	=	2,49 m ²
	1,72	x	2,06	=	3,54 m ²
	1,65	x	3,72	=	6,14 m ²
	1,57	x	1,14	=	1,79 m ²
	1,40	x	1,53	=	2,14 m ²
	5,90	x	1,68	=	9,91 m ²
	2,44	x	0,66	=	1,61 m ²
					= 139,30 m ²

Baukosten:

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

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszu-

gehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
KG:	180,52	x	€ 800,00	€	144 416,00
EG:	187,19	x	€ 1 980,00	€	370 636,00
OG:	139,30	x	€ 1 980,00	€	275 814,00
				€	790 866,00
+ 20 % Umsatzsteuer				€	158 173,00
				€	949 039,00

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.) und des unfertigen Zustandes.

62% von	€ 949 039,00	-€	588 404,00
		€	360 635,00

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

3,25 =	25,03%	-€	90 267,00
<u>Bauzeitwert</u>		€	<u>270 368,00</u>

2.1.2. Räumungs- und Entsorgungskosten:

Bauzeitwert	€	13 800,00
-------------	---	-----------

2.1.3. Flugdach und Außenanlagen:

Bauzeitwert	€	-
-------------	---	---

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	7 942,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	270 368,00
2.1.2. Räumungs- und Entsorgungskosten:	-€	13 800,00
2.1.3. Flugdach und Außenanlagen:	€	-
SACHWERT	€	264 510,00

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 Erträge 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 Großmieter 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 Gesamtlebensdauer 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 wirt-

schaftlich 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 Adaptionsmöglichkeiten 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
Wohnliegenschaften	0,5 - 2,5 %	1,5 - 3,5 %	2,5 - 4,5 %	3,0 - 5,5 %
Büroliegenschaften	2,0 - 4,5 %	3,5 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 7,0 %
Geschäftsliegenschaften	3,0 - 5,0 %	3,5 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	3,5 - 6,5 %	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaften	4,0 - 7,0 %	4,5 - 7,0 %	5,0 - 8,0 %	6,0 - 9,0 %
Industrielliegenschaften	4,0 - 7,5 %	4,5 - 8,0 %	5,5 - 9,0 %	6,0 - 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	1 450,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	17 400,00
-3,0% Verwaltungskosten	-€	522,00
-0,7% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	6 643,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	522,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes 4,5%	-€	357,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	9 356,00
Restnutzungsdauer i. M.: 30 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß: 4,5%		
Vervielfältiger: 16,29		
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	152 409,00
zuzüglich Grundwert:	€	7 942,00
ERTRAGSWERT	€	160 351,00

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

EZ 387 mit der Gst. Nr. 182, KG 34011 Burg

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15% mit gerundet

€ 225 000,00

(in Worten: zweihundertfünfundzwanzigtausend)

festgelegt.

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



4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Einbauküche:

Diese ist, L-förmig ausgeführt. Das Alter beträgt soweit bekannt mehr als 10 Jahre. Diese Küche weist einen sehr mäßigen Zustand auf und ist am freien Markt nicht mehr veräußerbar, sodass sie keinen Verkehrswert – Marktwert darstellt.





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

The stamp is circular with a green border. Inside the border, the text reads: 'Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger BAYER'. In the center of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a circle. Below the logo, the text 'BERICHTSGUTACHTEN' is visible.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 34011 Burg
BEZIRKSGERICHT Oberwart

EINLAGEZAHL 387

Letzte TZ 5610/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
182	GST-Fläche	722	
	Bauf.(10)	245	
	Gärten(10)	477	Burg 75

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

8 ANTEIL: 1/2

Deana Simunic

GEB: 1986-07-21 ADR: Hauptstraße 3, Großpetersdorf 7503

a 3592/2023 Kaufvertrag 2023-07-25 Eigentumsrecht

9 ANTEIL: 1/2

Nikola Simunic

GEB: 1985-03-10 ADR: Hauptstraße 3, Großpetersdorf 7503

a 3592/2023 Kaufvertrag 2023-07-25 Eigentumsrecht

***** C *****

53 a 3593/2023 Pfandurkunde 2023-08-03

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 230.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG

(FN 203160s)

54 a 4447/2023 Zahlungsbefehl 2022-11-23, Bewilligung der

Fahrnis-und Gehaltsexekution 2023-01-25,

Drittschuldnererklärung- Kostenbestimmung-Beschluss

2023-02-03

PFANDRECHT

vollstr EUR 2.798,54

4 % Z aus EUR 2.400,-- ab 2021-11-30

4 % Z aus EUR 398,54 ab 2021-11-30

Kosten EUR 415,66 samt 4 % Z seit 2022-11-23

EUR 332,96 EUR 35,-- EUR 416,65 für

Hrastnik & Serenyi Rechtsanwälte GmbH (FN 426639k)

(4 E 3220/23z)

55 a 4633/2023 Zahlungsbefehl 2022-11-18, Beschluss 2023-02-03,
Beschluss 2023-02-17

PFANDRECHT

vollstr EUR 23.760,--

4 % Z aus EUR 23.760,-- ab 2021-11-26

Kosten EUR 1.651,75 samt 4 % Z seit 2022-11-18

EUR 1.008,05 EUR 35,-- EUR 1.439,39 für

Grabner Immobilien GmbH (FN 464335x) (4 E 3427/23s)

56 a 5610/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 7.360,-- s.A. für

Philadelphia-Steiner Rechtsanwalts GmbH (FN 536067i)
(4 E 4285/23t)

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

Grundbuch

31.01.2024 15:32:45

Baumeister Ing. Werner Bayer

Hauptplatz 11
7400 Oberwart

Maßstab:

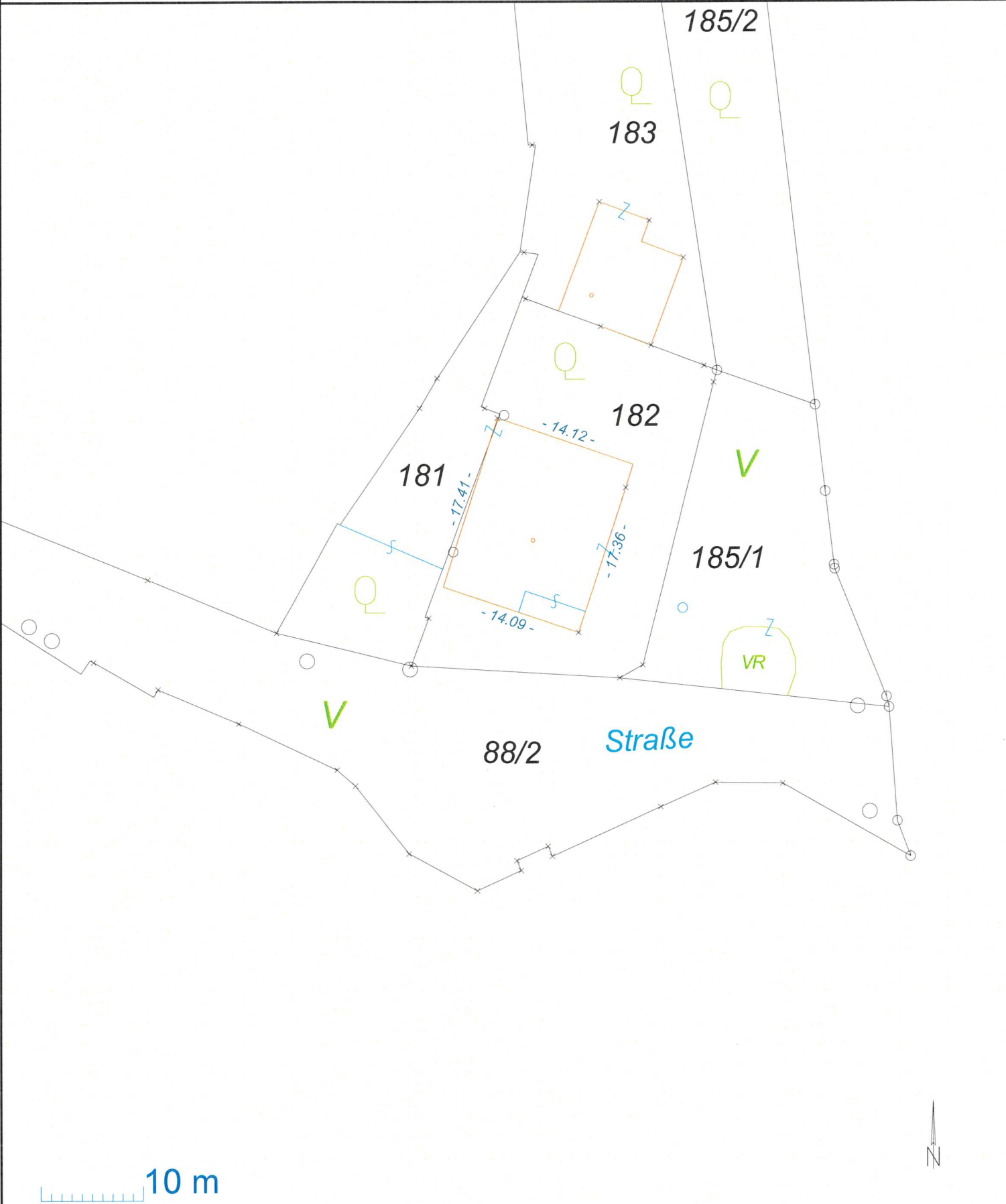
1:500

Datum:

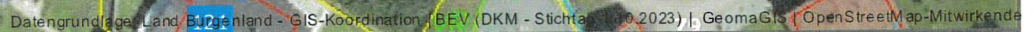
31.01.2024

Bearbeiter:

Wichtiger Hinweis: Der Sachverständige übernimmt keinerlei Haftung bezüglich der Datengenauigkeit und der Rechtssicherheit!



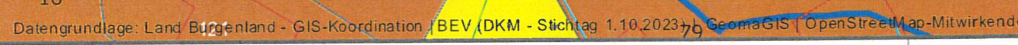




Datenauszug



Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit



Datenauszug



Keine Rechtsauskunft, kein Gewähr für Aktualität und Vollständigkeit

G e m e i n d e H a n n e r s d o r f
Der Bürgermeister als Baubehörde I. I n s t a n z

Zahl : Baupr. 7/1/1973

Hannersdorf, am 12. März 1973

B e s c h e i d

Die Ehegatten, Adalbert MUHR, geb. am 21.5.1926 und Martha MUHR, geborene Rosner, geb. am 31.12.1926, beide wohnhaft in 7473 HANNERSDORF, Burg Nr. 18, sind unter Vorlage von Unterlagen gem. § 90 der B.O., LGBl. 13/1970, um die Baubewilligung zur Errichtung eines WOHN- und GESCHÄFTSGEBÄUDES auf dem Grundstück Nr. 182 der K.G. BURG eingekommen.

S p r u c h

Gemäß § 93 der Bgld.B.O. wird auf Grund des Ergebnisses der am 9.3.1973 durchgeführten Bauverhandlung, die Baubewilligung zur Errichtung des geplanten WOHN- und GESCHÄFTSGEBÄUDES nach Maßgabe der beiliegenden, mit der Genehmigungsklausel versehenen Pläne, bei genauer Erfüllung nachstehender Vorschriften und der Verpflichtung des h.a. Bescheides vom 12.3.1973, Zahl: Baupr. 7/1973 - Bauplatzerklärung - erteilt.

V o r s c h r e i b u n g e n

- 1.) Die Parzellengrenzen sind genau einzuhalten.
- 2.) Das Bauvorhaben ist plangemäß unter Einhaltung der Bestimmungen der burgenld. B.O. auszuführen.
- 3.) Die Isolierung des Mauerwerkes ist fachgemäß vorzunehmen.
- 4.) Der Dachraum ist von den Wohnräumen brandbeständig zu trennen.
- 5.) Der Dachbodenbelag ist brandbeständig auszuführen.
- 6.) Der Bau ist plangemäß anzulegen und vor Beginn der Bauweise zwecks Kontrolle der Vorschriften der Baubehörde anzuzeigen.
- 7.) Für die Ölfeuerungsanlage ist unter Vorlage von Plänen gesondert anzusuchen; dies gilt ebenfalls für den ABRUCH des derzeitigen GESCHÄFTSLOKALES.
- 8.) Sämtliche Tragkonstruktionen, sowie Fundierungen sind den stat. Erfordernissen entsprechend auszuführen.
- 9.) Die Fußbodenkonstruktionen in den Naßräumen sind flüssigkeitsdicht herzustellen und die Wände in eine Mindesthöhe von 1.50 m zu verfliesen.
- 10.) Das Gebäude ist mit einer Blitzschutzanlage und Fundamentierung auszustatten.
- 11.) Auf die Erdgeschoßdecke ist eine reichl. dim. Schalldämmung aufzubringen.
- 12.) Für die Aufnahme der Dachlast sind in der Erdgeschoßdecke Stahlbetonzugbänder einzubauen.

Die Baubewilligung verliert nach § 97 der B.O. ihre Gültigkeit, wenn die Durchführung des Vorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Rechtskraft der Baubewilligung begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Durchführung vollendet ist.

Bauwerber sind verpflichtet, an Kosten der Genehmigung einen Betrag von S 705.- hieramts einzuzahlen.

Die Vollendung des Baues ist hieramts anzuzeigen.

G r u n d e

Vorstehender Bescheid gründet sich auf die im Spruche bezogene gesetzliche Bestimmung. Der Bausachverständige hat den beabsichtigten Bau, bei Einhaltung der Vorschriften als zulässig erklärt. Bedenken öffentlich rechtlicher Natur bestehen nicht.

Die Genehmigungskosten setzen sich wie folgt zusammen :

Nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBI. 30/1969, B. 8a, bei einer verbauten Fläche von 564 m² (Erdgeschoß 259 m², I. Stock 180 m² und Kellergeschoß 125 m²) S 570.- Verwaltungsabgabe, nach LGBI. 6/1965 einer Kommissionsgebühr von S 60.- und nach § 74 AVG einer Sachverständigengebühr von S 75.- .

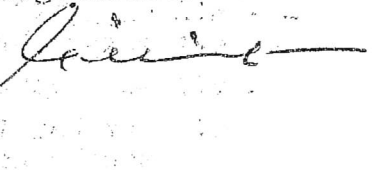
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Gemeindeamt Hannersdorf schriftlich oder telegraphisch Berufung eingebracht werden.

Erght an :

Adalbert u. Martha MUHR
Burg Nr. 18
7475 HANNERSDORF, als Bauherr

Der Bürgermeister :



- G e m e i n d e H a n n e r s d o r f -

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz.

Zahl: Baupr. / 13/ 1980

Adalbert und Martha M u h r

Benützungsbewilligung.

(Bescheid).

nach § 105, Abs. 5 d. Bgld. B.O., LGB1.13/1970
Bauvollendungszeugnis.

Auf Grund des Ergebnisses der am 30. Juni 1980 von der Gemeindebau- und
behörde durchgeführten Schlußüberprüfung wird dem Herrn (Frau)
Adalbert und Martha M u h r in H a n n e r s d o r f ,
B u r g Nr. 75, die Benützung des unter Zl. Baupr. 7/1/1973
vom 12.3.1973 auf der Parzelle Nr. 182, bewilligten und vollendeten ~~Nachbau~~ ^{Neubau} eines
~~Auf- u. Ein- WOHN-u. GESCHÄFTSGEBÄUDES~~ ^{Bauwerkes} unter Einhaltung folgender Vor-
schreibungen erteilt:

- 1.) Entlang der Terrassen und Balkone sind Sicherheitsgeländer
anzubringen .
- 2.) Die Feuermauer im Dachraum ist zu komplettieren .
- 3.) Der Außenputz ist anzubringen.

Dieser Bescheid unterliegt nach LGB1.45/1967 einer Verw.
Abgabe von S 900.- (1783 m³ umbauter Raum) nach LGB1.10/1976
einer Kommissionsgebühr von S 90.- und nach § 74 einer Sachver-
ständigengebühr von S 200.- .

Die Baulichkeit erhielt (behielt) die Ordnungs- bzw. Konskr. Nr. 75
und die Orientierungs Nr. 75

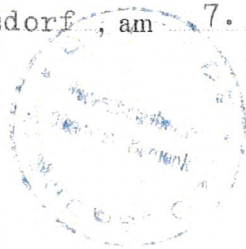
Eine Gleichschrift des vorliegenden Bescheides ergeht an das Vermessungsamt in
Oberwart mit dem Ersuchen um Berichtigung des Grundkatasters und der Mappe.

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach erfolgter Zustellung
beim Gemeindeamt in Hannersdorf schriftlich und ordnungsgemäß
gestempelt oder telegraphisch einzubringende Berufung offen.

Ergeht mit Zustellungsschein:

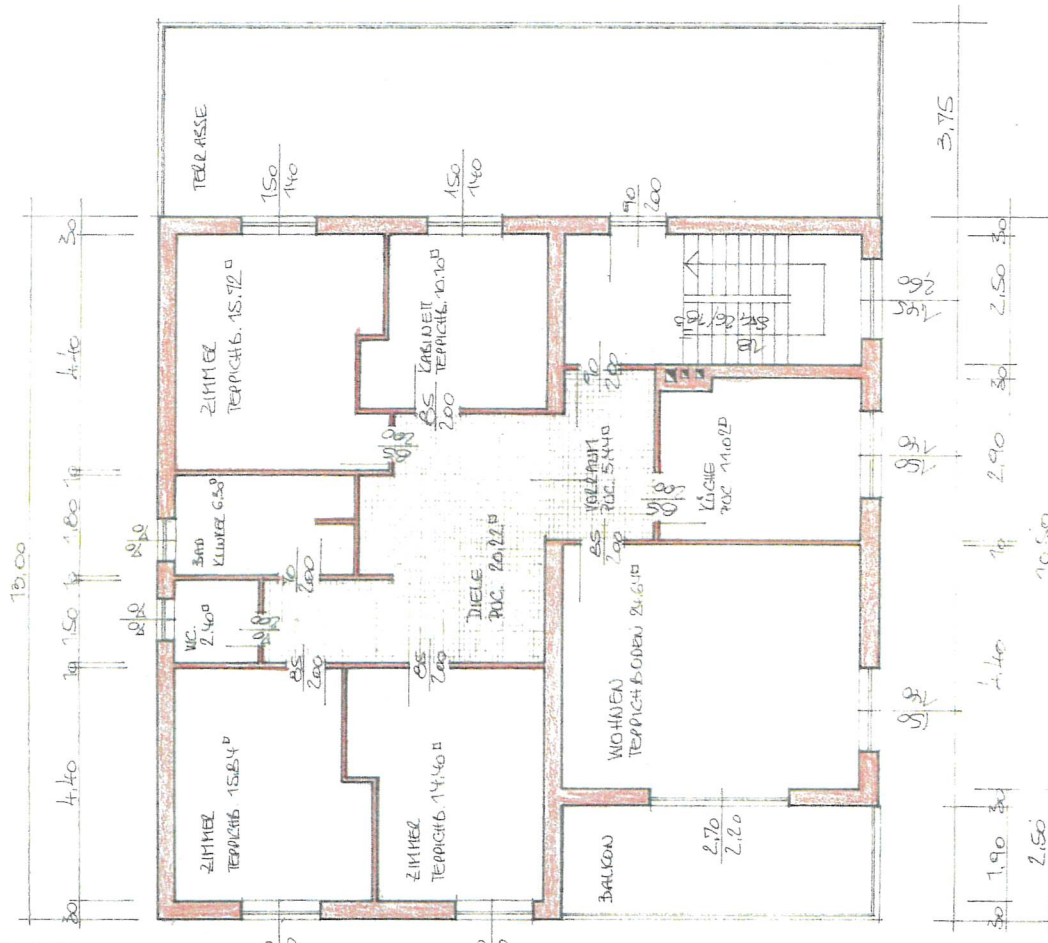
- 1.) an Herrn Adalbert MUHR in HANNERSDORF, Burg Nr. 75,
- 2.) " " " " " "
- 3.) " " " " " "
- 4.) " " " " " "
- 5.) " " " " " "

Hannersdorf, am 7. Juli 1980



Der Bürgermeister:

A handwritten signature in blue ink, likely belonging to the Mayor, written over the printed text "Der Bürgermeister:".



AUSWECHSLUNGSPLAN 1:100
 WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS FÜR
 MUR ADALBERT u. MARTHA
 IN BURG NR. 75, PARZ. NR. 182

BAUHERR:
Ad. Gut

BAUFÜHRER u. PLANUNG:

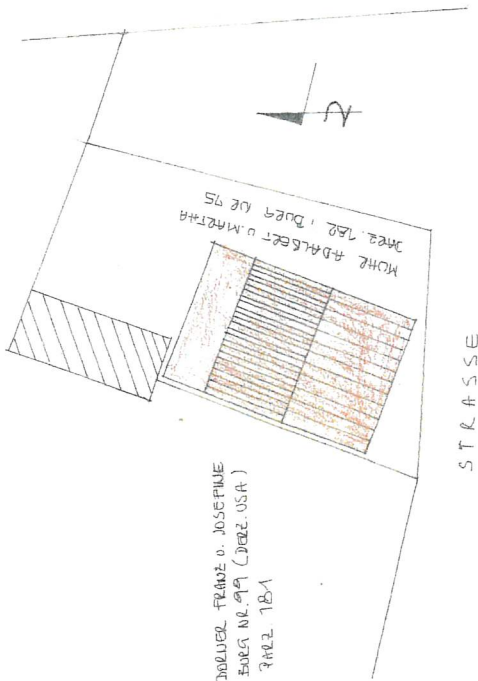
baugesellschaft
GUTMANN & GRABLER
 Ges. m. b. H.
 7512 Kohlfeld
 Tel. 0886/2411

VERBAUTE FLÄCHE : 227,80 M²
 OFFENES LAND : 178,30 M²
 WOHNUNGSFLÄCHE : 126,08 M²

OBERGESCHOSS

PL. NR. 80/33

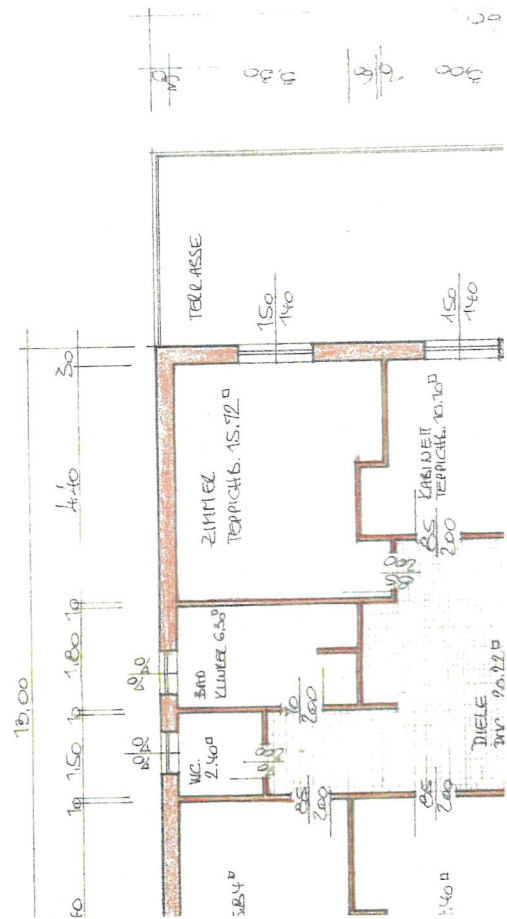
MUHR FRAUZE
BURG NR 111



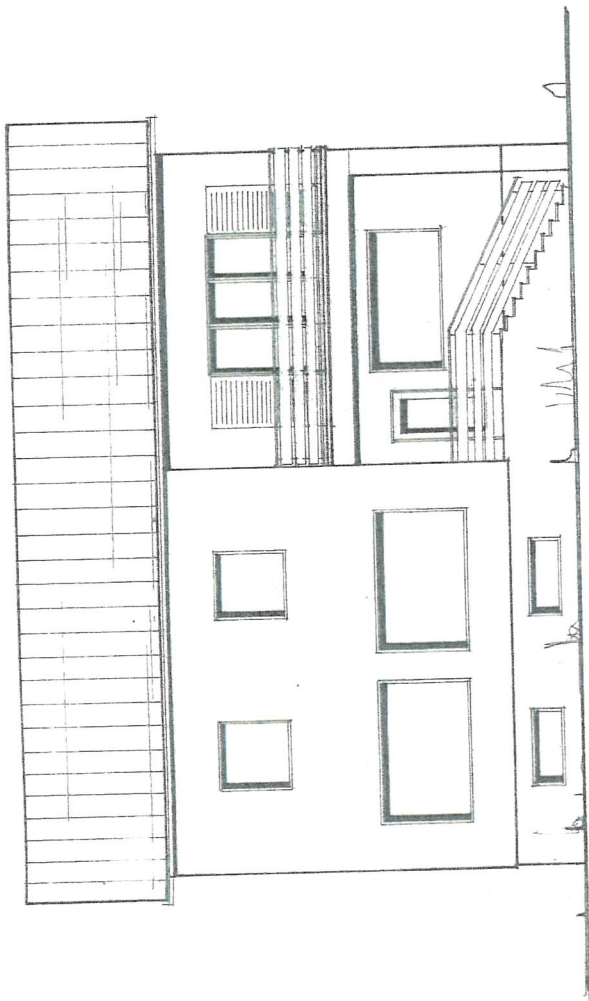
MURH FRAUZE u. JOSEFINE
BURG NR 99 (BURG. USA)
BURG 181

STRASSE

LAGE 1:500



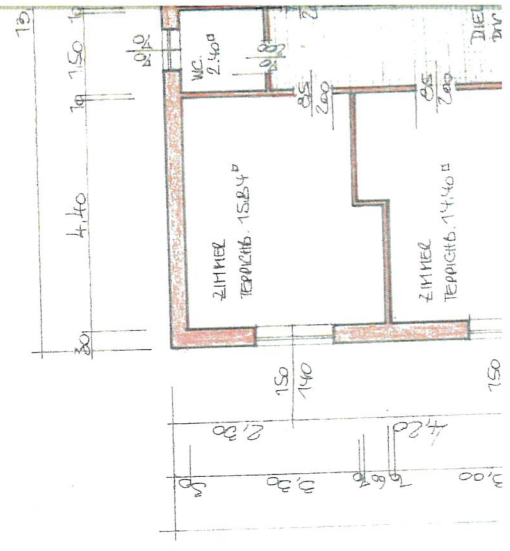
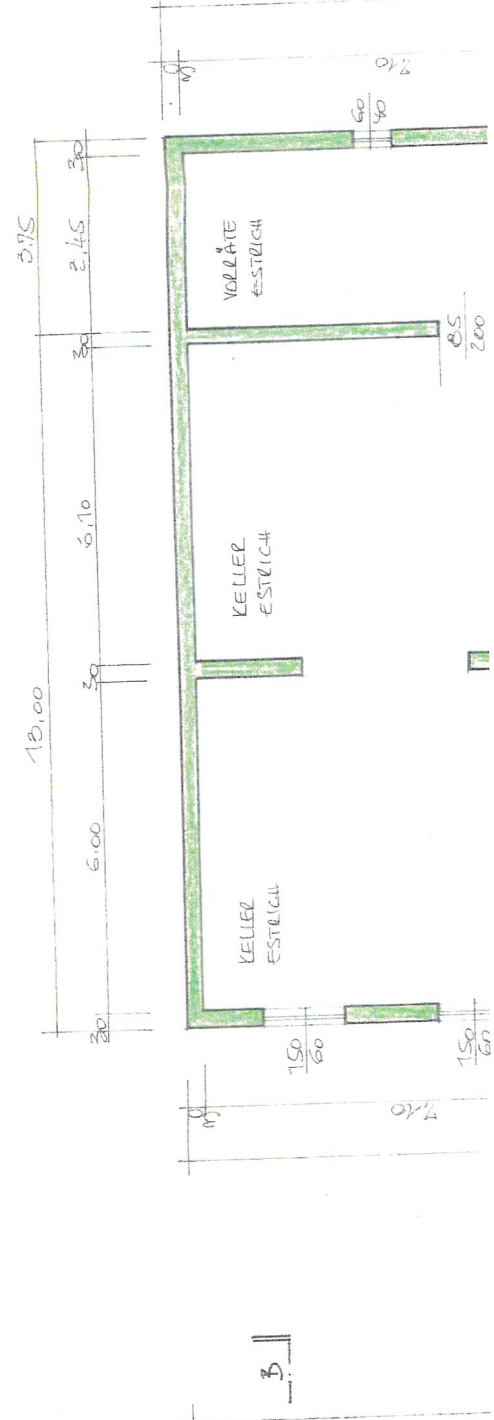
AUSWECHSLUNGSPLAN 1:100
WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS FÜR
MURH ADALBERT u. MARIETTA
IN BURG NR. 75 - PARZ. NR. 182

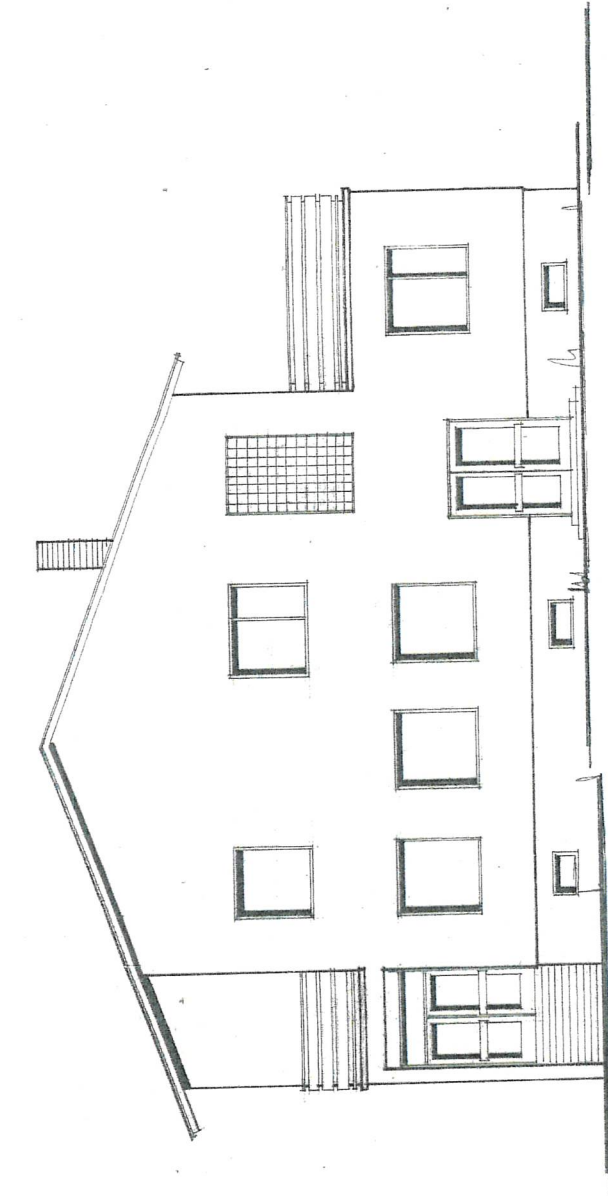


AUSICHT WEST

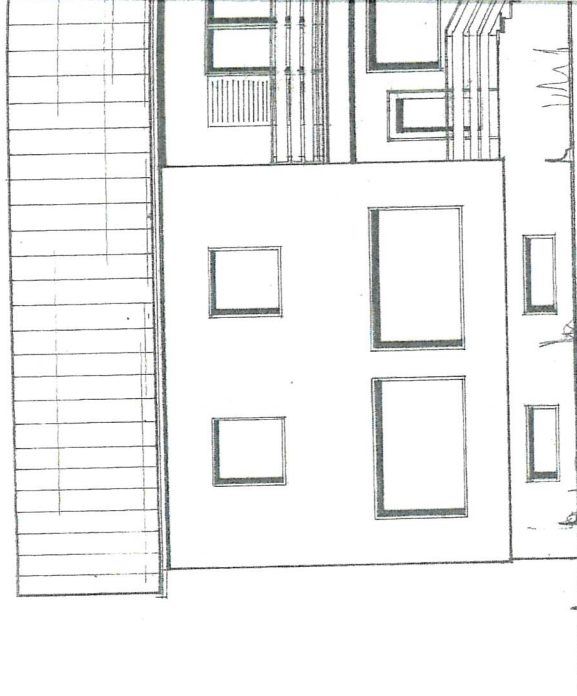


SCHNITT A-B

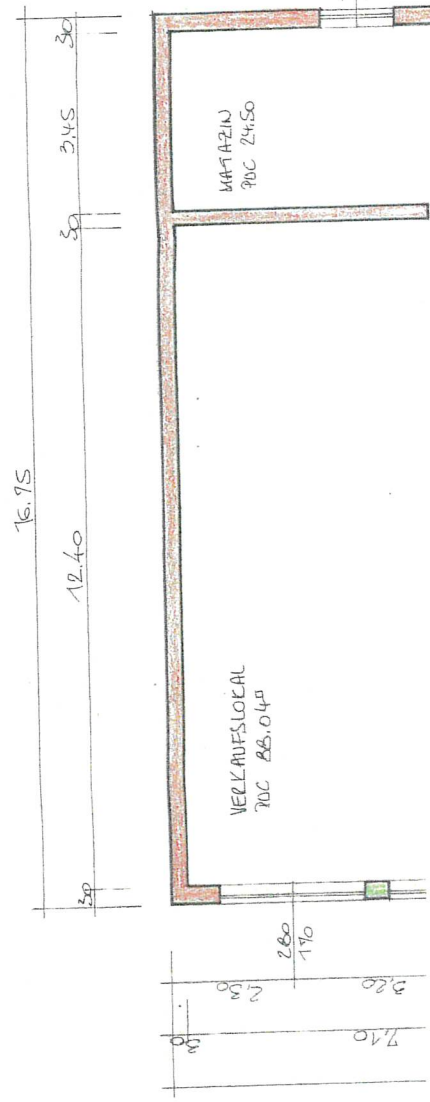


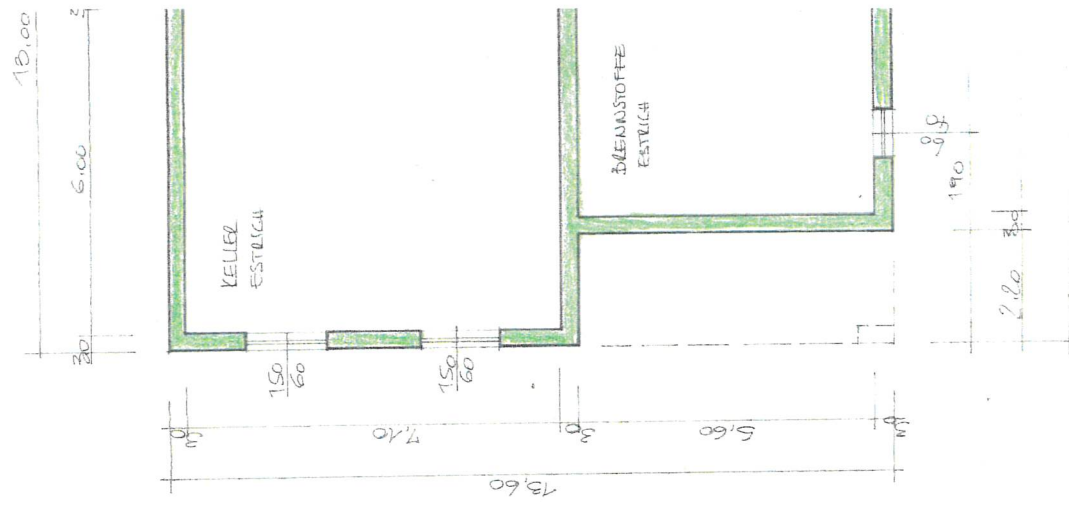


AUSICHT SÜD

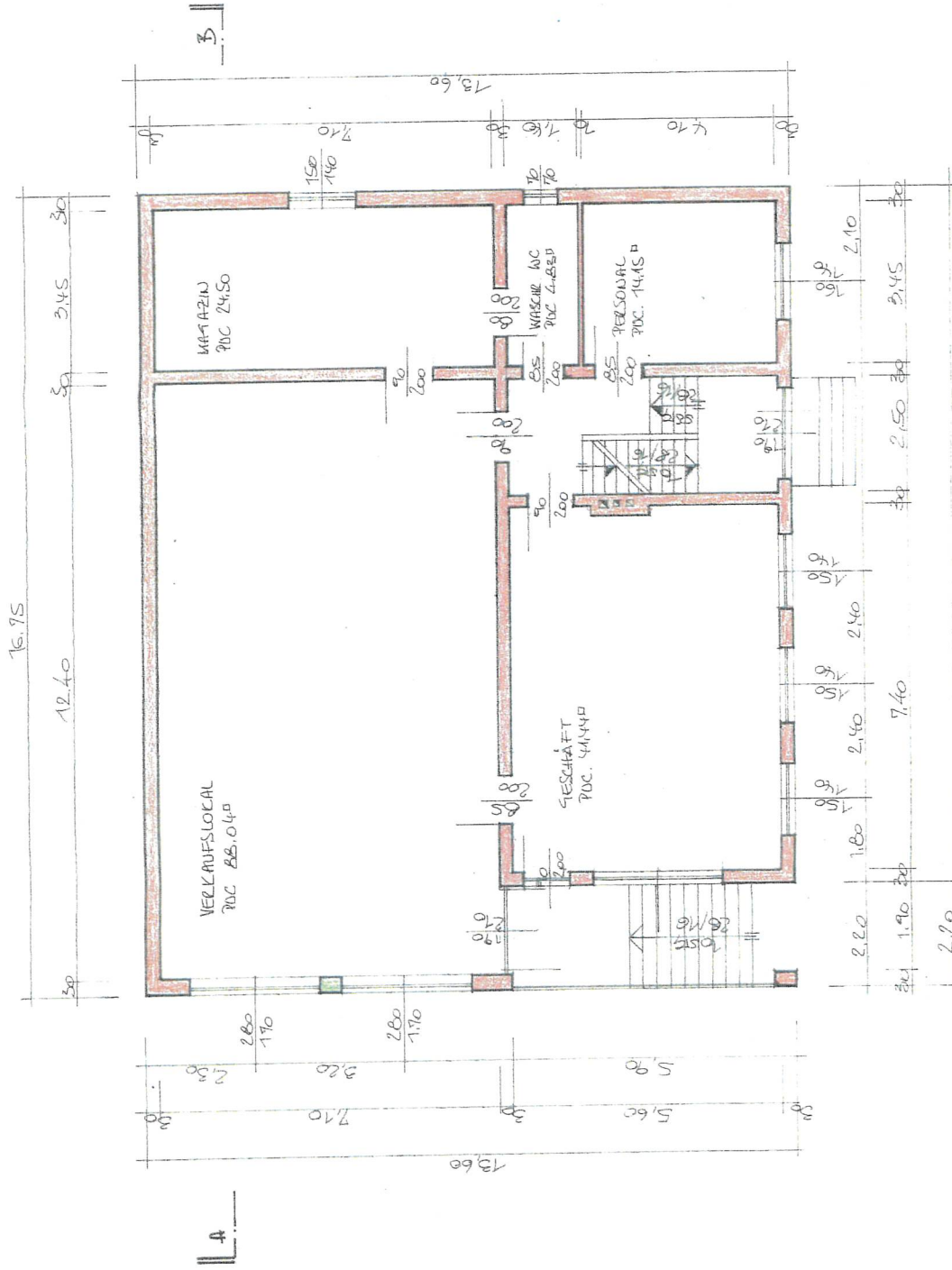


AUSICHT WEST

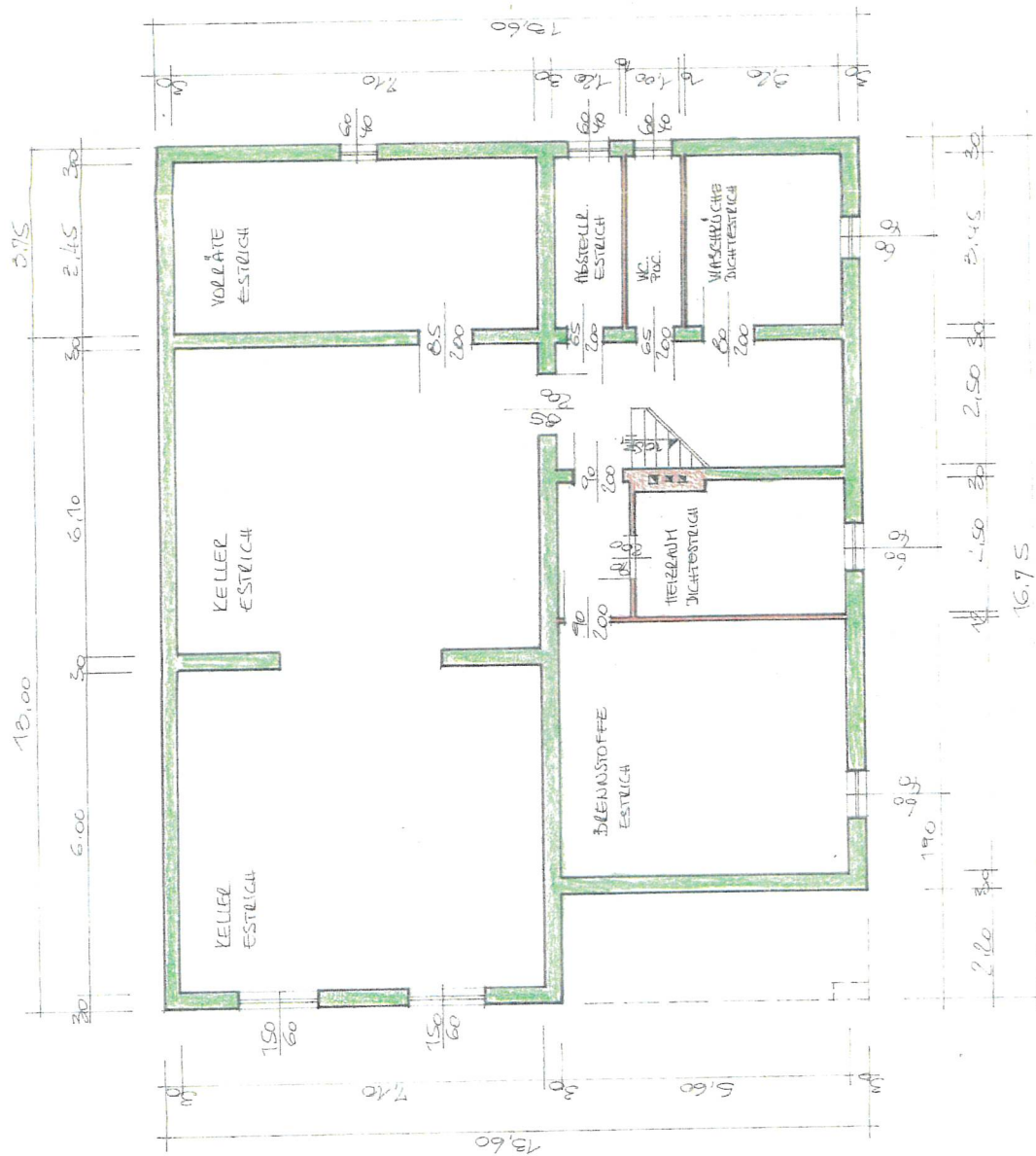




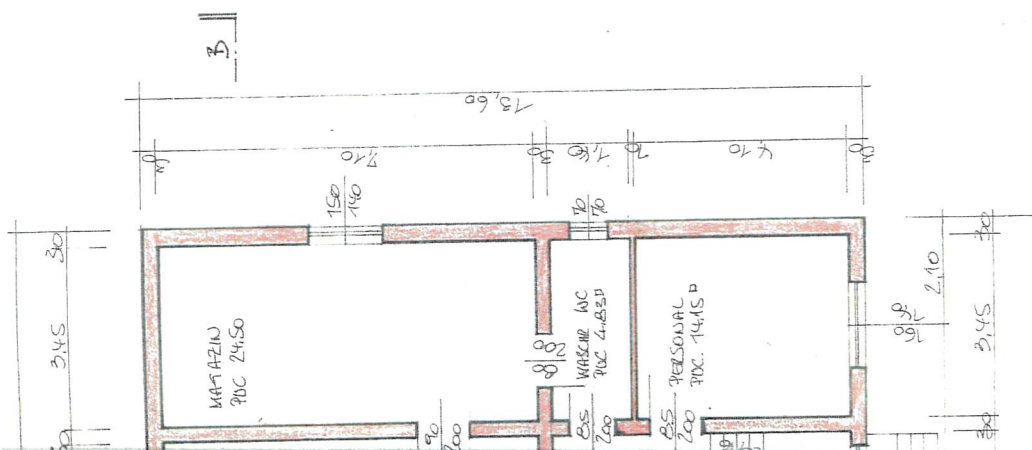
KELLER



ERDGESCHOSS



KELLER



Gemeindeamt Hannersdorf

Dieser Bauplan ist der am 15. April 1988 durchgeführten Bauverhandlung zu Grunde gelegen und wird genehmigt.

Es bezieht sich hierauf der hieramtliche Bescheid vom 18. August 1988, Zahl: Baupr. 9/1988.

Hannersdorf, am 18. August 1988

Der Bürgermeister:

PLANSKIZZE



M 1:100

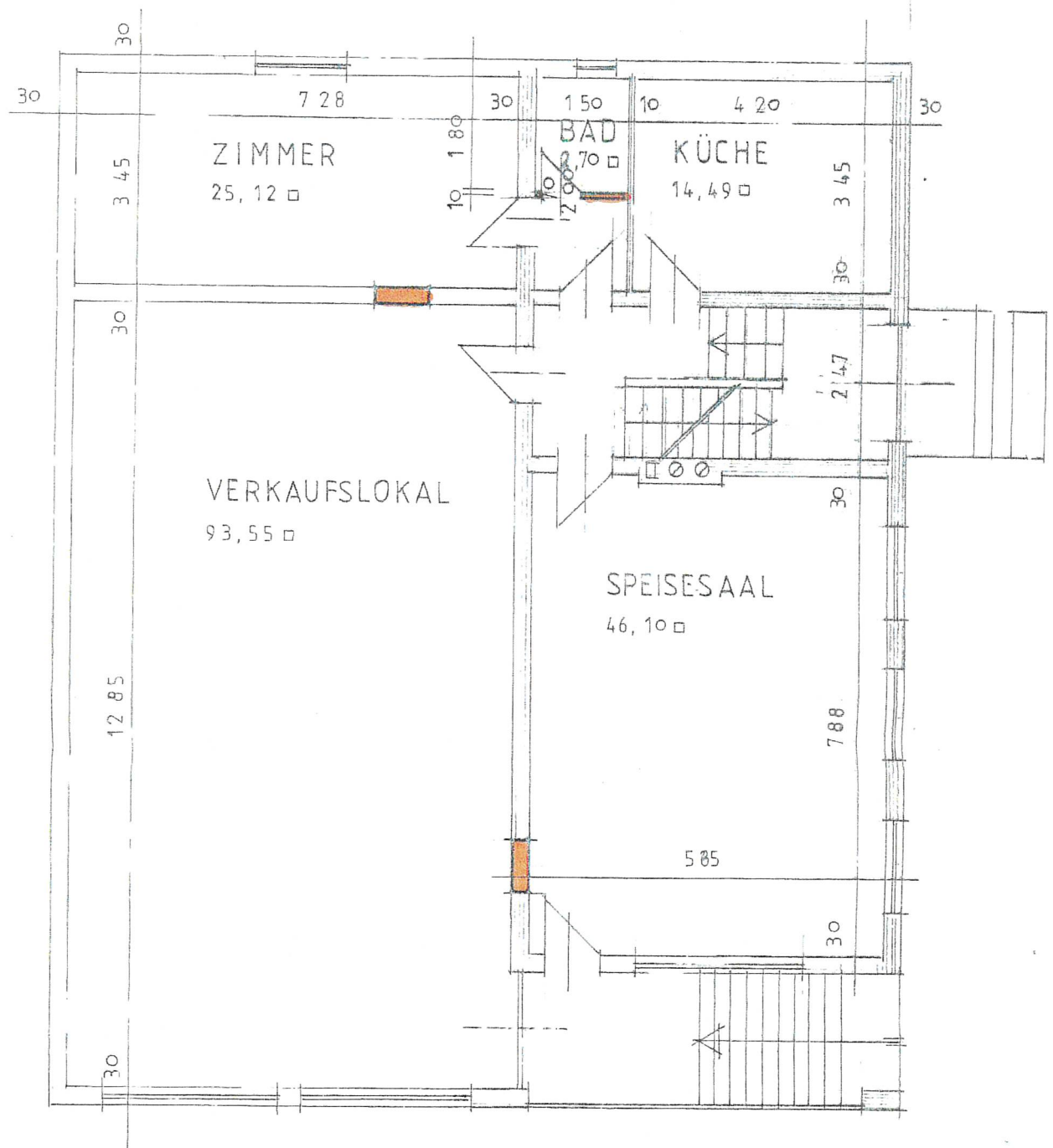
ÜBER DIE FREMDENPENSION IM OBERGESCHOSS
DAS KAUFHAUS IM ERDGESCHOSS UND DEN KELLER,
FÜR HERRN ERWIN SCHNEIDER
IN 7473 BURG NR. 75

PLANVERFASSER:

Baummeister
JOHANN GUTTMANN
Hof- und Sanitärtechnikbau
7400 Oberwart / 7471 Rechnitz
Tel. 03352/2265 • Tel. 03363/236

RECHNITZ, IM JUNI 88

PLANNR.: 88/9



ERDGESCHOSS

TERRASSE

ZIMMER 346 53 320 275
17,65□ 10,39□

BAD 250 10 132 10 65 200
3,75□ 2,56□

BAD 170 235 10 235
2,72□ 10,01□

ZIMMER 195 170 10 315
16,72□ 10,01□

WC 150 170 10 470
2,47□ 80 200

VORR 10 190 10 140 65 200
3,70□ 4,80□

ZIMMER 207 10 230 360 50 315
17,24□ 15,11□

BAD 320 150 10 425
4,80□

BALKON

OBERGESCHOSS



Kontoblatt Kunde

Person: 4385, Šimunić Nikola, Burg 75, 7473 Hannersdorf
Objekt: 1, Burg 75, 7473 Hannersdorf

Jahr: 2024

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	SA/0	01.01.2024	15.10.2023	Grundsteuer B 2. Halbjahr 2023	133,53		133,53		
1/	3/1	SA/0	01.01.2024	15.10.2023	Wasserbezugsgebühr 2. Halbjahr 2023	218,41		218,41	19,86	10,00 %
1/	5/1	SA/0	01.01.2024	15.10.2023	Kanalbenützungsgeb. Wasser 2. Halbjahr 2023	248,19		248,19	22,56	10,00 %
1/	9/1	SA/0	01.01.2024	15.10.2023	Kanalbenützungsgeb. Fläche 2. Halbjahr 2023	175,90		175,90	15,99	10,00 %
1/	22/1	SA/0	01.01.2024	22.12.2023	Kindergarten Sonst. Kosten 01.09.2023 - 31.10.2...	10,00		10,00	1,15	13,00 %
1/	22/1	SA/28	18.01.2024	15.02.2024	Kindergarten Sonst. Kosten 01.11.2023 - 31.12.2...	10,00			1,15	13,00 %
1/	22/1	SA/32	22.01.2024	22.12.2023	Kindergarten So. Bel: 2169 01.09.2023 - 31.10.20...		10,00		1,15	13,00 %
1/	22/1	SA/32	22.01.2024	15.02.2024	Kindergarten So. Bel: 28 01.11.2023 - 31.12.2023		10,00		1,15	13,00 %
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Konto						10,00	20,00	776,03	776,03	
						Anfangsstand				
						786,03				



Kontoblatt Kunde

Person: **4385, Šimunić Nikola, Burg 75, 7473 Hannersdorf** Jahr: **2024**
Objekt: **1, Burg 75, 7473 Hannersdorf**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	133,53					133,53		133,53	133,53	
3	Wasserbezugsgebühr	218,41					218,41		218,41	198,55	19,86
5	Kanalbenützungsgeb. Wasser	248,19					248,19		248,19	225,63	22,56
9	Kanalbenützungsgeb. Fläche	175,90					175,90		175,90	159,91	15,99
22	Kindergarten Sonst. Kosten	10,00	10,00	8,85	1,15	20,00	17,70	2,30			
Summe		786,03	10,00	8,85	1,15	20,00	17,70	2,30	776,03	717,62	58,41

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

Es wird ersucht, in allen Eingaben die
nebenstehende Geschäftszahl anzugeben.

Geschäftszahl 4E4285/23t

An das

Finanzamt

in 7400 OBERWART

Betreibende Partei PHILADELPHY-STEINER RECHTSANWALTS GMBH

Verpflichtete Partei 1) DEANA SIMUNIC
2) NIKOLA SIMUNIC

wegen EUR 7.360,00 S.A.

In dieser Exekutionssache wurde die Schätzung der der verpflichteten Partei gehörigen, auf der folgenden Seite
angeführten Grundstücke angeordnet.

Zur Vorbereitung dieser Schätzung ersucht dieses Gericht, auf der Rückseite dieses Formblattes den Einheits-
wert unter Anführung des Feststellungszeitpunktes und den Grundsteuermeßbetrag für jedes einzelne Grundstück
gesondert anzugeben.

Die Angaben werden spätestens zum

14.02.2024

erwartet.

[illegible]