



Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung lbew.at

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

5 E 36/22p

Stichtag 30.08.2023

Kennung 1288/30082023



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

[Altenmarkt an der Triesting 63](#) | [2571 Altenmarkt an der Triesting](#)

KG 04301 Altenmarkt | EZ 169 | GST-Nr. 344/5

Betreibende Partei: Sparkasse Pottenstein N.Ö. | Hauptplatz 5
| 2563 Pottenstein

Verpflichtete Partei: Franz Szerdeli | Altenmarkt an der Triesting 63
| 2571 Altenmarkt an der Triesting

ACHTEN
GUT

Inhalt

| | |
|--|-----------|
| INHALT | 1 |
| 1 OBJEKT UND AUFTRAG | 3 |
| 1.1 BEWERTUNGSOBJEKT | 3 |
| 1.2 AUFTRAGGEBER | 3 |
| 1.3 AUFTRAG | 3 |
| 1.4 ZWECK DES GUTACHTENS | 4 |
| 1.5 BEFUNDAUFNAHME | 4 |
| 1.6 BEWERTUNGSSTICHTAG | 4 |
| 1.7 UNTERLAGEN | 4 |
| 2 ZUSAMMENFASSUNG | 5 |
| 3 BEFUND | 6 |
| 3.1 MAKROLAGE NIEDERÖSTERREICH | 6 |
| 3.2 MIKROLAGE ALTENMARKT AN DER TRIESTING | 10 |
| 3.3 GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE | 12 |
| 3.4 FLÄCHENWIDMUNGSPLAN | 13 |
| 3.5 UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE | 15 |
| 3.6 GRUNDBUCHSTAND | 19 |
| 3.7 RECHTE UND LASTEN | 21 |
| 3.8 GRENZÜBERBAU | 21 |
| 3.9 GEBÄUDEBESCHREIBUNG (BESTAND GEM. BEFUNDAUFNAHME) | 22 |
| 3.10 BESTANDRECHTE | 27 |
| 3.11 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND | 28 |
| 3.12 ZUBEHÖR | 30 |
| 3.13 EINHEITSWERT & GRUNDSTEUERMESSBETRAG | 31 |
| 3.14 RÜCKSTÄNDIGE STEUERN UND ABGABEN GEMÄß § 216 (1) Z 2 EO | 33 |
| 3.15 FOTODOKUMENTATION 30.08.2023 | 34 |
| 4 GUTACHTEN | 52 |
| 4.1 BEWERTUNGS-AUFTRAG | 52 |
| 4.2 BEWERTUNGSSTICHTAG | 52 |
| 4.3 BEWERTUNGSPRINZIPIEN | 52 |
| 4.4 BEWERTUNGSMETHODEN | 53 |
| 4.5 AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE | 54 |
| 4.6 WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE | 54 |
| 4.7 BODENWERTERMITTLUNG VERGLEICHSWERTVERFAHREN | 55 |
| 4.8 UMSATZSTEUER | 59 |
| 4.9 GEBÄUDEWERTERMITTLUNG SACHWERTVERFAHREN | 60 |
| 4.10 VERKEHRSWERT-AUSWEISUNG | 65 |
| 5 ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS | 66 |
| 6 ANHANG | 70 |

| | | |
|-----------------|---|------------------|
| <u>7</u> | <u>LITERATURVERZEICHNIS</u> | <u>74</u> |
| <u>8</u> | <u>ABBILDUNGSVERZEICHNIS</u> | <u>76</u> |
| <u>9</u> | <u>ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS</u> | <u>77</u> |

1 Objekt und Auftrag

1.1 Bewertungsobjekt

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft mit der Adresse **Altenmarkt an der Triesting 63 in 2571 Altenmarkt an der Triesting**, ist dem Grundbuchkörper der **Katastralgemeinde KG 04301 Altenmarkt mit den Einlagezahlen EZ 169 mit dem Grundstück 344/5 mit einer Grundstücksfläche von 631 m²** zugeordnet. Diese Liegenschaft steht im **Alleineigentum** von Herrn **Franz Szerdeli** (geb. 22.12.1967) mit der B-LNR 4.

Auf der Liegenschaft befindet sich **ein Wohngebäude (Einfamilienhaus), welches gemäß Befundaufnahme im Jahr 1965 errichtet** wurde.

Das Einfamilienhaus besteht einem **Erdgeschoss** und einem nicht ausgebauten **Dachraum**. Die **Nutzfläche** beträgt insgesamt **rd. 104,30 m²**. **Nordöstlich an das Wohngebäude** angeschlossen ist ein **Nebengebäude** (Carport) situiert. Der **Bau- und Erhaltungszustand** ist als mäßig zu beurteilen.

Der Gutachterin wurden keinerlei sonstige Miet- bzw. Bestandsrechte an dem Objekt angezeigt.

1.2 Auftraggeber

Der Auftraggeber der gegenständlichen **Verkehrswertermittlung ist das Bezirksgericht Baden**, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6, 2500 Baden, in der Rechtssache 5 E 36/22p

1.3 Auftrag

Mit Beschluss des **Bezirksgerichts Baden vom 14.11.2022** wurde die Schätzung der Liegenschaft EZ 169 GB 04301 Altenmarkt in 2571 Altenmarkt an der Triesting, Altenmarkt an der Triesting 63, angeordnet.

Das Gericht hat weiters gemäß § 140 Abs. 2 EO den Auftrag erteilt, benötigte Unterlagen anderer Behörden, die sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den **Einheitswert, den Grundsteuermessbetrag und (Abgaben)bescheide mit dinglicher Wirkung** beizuschaffen und das Gutachten elektronisch sowie in einfacher Ausfertigung samt Kurzgutachten binnen acht Wochen nach dem Schätzungstermin zu erstatten.

Zu bewerten ist die **genannte Liegenschaft samt Dienstbarkeiten und allenfalls vorhandenes Zubehör**, das beschrieben und geschätzt werden soll. Die Dienstbarkeiten betreffen das Wohnungsgebrauchsrecht C-LNr. 5 sowie das Fruchtgenussrecht C-LNr. 6. Ermittelt wird der Wert der Liegenschaft ohne diese Dienstbarkeiten, der Wert der Liegenschaft nur mit der Dienstbarkeit C-LNr. 5 sowie auch der Wert der Liegenschaft mit beiden Dienstbarkeiten.

Es ist weiters zu erheben, ob ein **Grenzüberbau** vorhanden ist, ob und welche Bestandverträge, die auf den Wert der Liegenschaft Einfluss haben, bestehen und ob bejahendenfalls Bestandzinse vorausbezahlt oder Bestandzinsforderungen abgetreten wurden.

1.4 Zweck des Gutachtens

Der Zweck dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes im Exekutionsverfahren** (BG Baden 5 E 36/22p) durch Zwangsversteigerung der gegenständlichen Liegenschaft wegen EUR 56.398,75 samt Anhang.

1.5 Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme erfolgte am 30.08.2023 von 10:00 Uhr bis 11:00 Uhr** in Anwesenheit von:

- Gerichtsvollzieher
- Frau SV Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS | Immobilienbewertung Nass | Ibew.at

Im Zuge der Befundaufnahme konnten die Liegenschaft und deren Gebäude besichtigt werden.

1.6 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der gerichtlich angeordneten Befundaufnahme, somit der **30.08.2023** (§ 141 Abs. 1 EO).

1.7 Unterlagen

- Grundbuchauszug | 17.10.2023
- Eigene Fotodokumentation | 30.08.2023
- Orthofoto | 24.10.2023
- Elektronische Abfrage | Flächenwidmung | 17.10.2023
<https://atlas.noe.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 17.10.2023
<http://www.umweltbundesamt.at/vfka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 17.10.2023
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 17.10.2023
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis

2 Zusammenfassung

| Objektypus | Einfamilienhaus | Eigentümerstruktur | Alleineigentum |
|-------------------|--|--------------------|-----------------------|
| Katastralgemeinde | Altenmarkt an der Triesting KG 04301 | Eigentümer | Franz Szerdeli |
| Einlagezahl | 169 | B-LNR | 4 |
| Grundstücksnummer | 344/5 | Anteile | 1/1 |
| Grundstücksgröße | 631 m ² | Wohnnutzfläche | 104,30 m ² |
| Adresse | Altenmarkt an der Triesting 63 2571 Altenmarkt an der Triesting | | |



| | | | |
|------------------------|----------------------|-------------------------------|-----------------------------------|
| Bauweise | Massivbauweise | Flächenwidmung | Grünland - erhaltenswerte Gebäude |
| Geschoßanzahl | KG, EG, Rohdachboden | Bauklasse | - |
| Baujahr | | Hochwasser | Niedrige Gefährdung |
| Denkmalschutz | - | Lärmkataster | Negativ |
| Bau-/Erhaltungszustand | Mäßig | Erdbebengefährdung | VII - starke Gebäudeschäden |
| Nutzung | Eigennutzung | Altlast- od. Verdachtsflächen | Negativ |
| Lasten | - | | |

Verkehrswert der Liegenschaft

EUR 575,- / m² Nutzfläche

EUR 60 000,-

Stichtag 30.08.2023

3 Befund

3.1 Makrolage | Niederösterreich

Die **bewertungsgegenständliche Liegenschaft** befindet sich in **Niederösterreich** in der **Gemeinde Altenmarkt an der Triesting** im **Bezirk Baden**.

Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei. Die **Landeshauptstadt ist St. Pölten**, welche mittig im Landesgebiet liegt. Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2022). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche.

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO 2023)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.718.373 Menschen** (Stand 01.01.2023). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen zeigt sich folgende Verteilung**: 14,56 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 57,13 % auf die 15- bis 59-Jährigen und 28,31 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die **Bevölkerungsentwicklung** zeigt in den letzten Jahren einen **kontinuierlichen Anstieg durch Zuzüge** auf. Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (149.850 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.046 Einwohner), Mödling (121.039 Einwohner) und Amstetten (117.972 Einwohner). (vgl. WKO 2023)

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **831.400 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2022; vgl. Statistik Austria 2022). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **69,1 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **26,3 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **4,6 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2022). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor (Dienstleistung) knapp unter dem Durchschnitt** von 70,9 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **5,9 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 6,3%** (Stand 2022). (vgl. WKO 2023, Statistik Austria 2023)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind insgesamt **42.925 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2023) **ansässig** (Vergleich Österreich gesamt **256.912 Betriebe**). Niederösterreich liegt mit diesem Wert an zweiter Stelle hinter Wien mit rd. 59.216 Arbeitgeberbetriebe. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 82,4 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,2 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,8 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,6 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO 2023)

Des Weiteren ist anzumerken, dass die **tatsächlichen Verkaufspreise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser deutlich unter den aktuellen Angebotspreisen** liegen.

#Corona – Förderer des Betongoldes?

Die **Corona-Pandemie** hat auch in der **Immobilienwirtschaft bedeutende Veränderungen** mit sich gebracht, die in der Anfangszeit verhängten Maßnahmen zur Eindämmung reichten von **Betriebsverboten bis hin zu beschränkenden Hygienekonzepten**. Der **Lebensmittelpunkt** verschob sich in den **privaten Bereich**, wo alle Nutzungen zeitgleich absolviert werden mussten, der Berufsalltag neben der Kinderbetreuung bzw. den Kindern im Homeschooling. Kultur- und Freizeiteinrichtungen waren zeitweise zu schließen und mit Betriebsverboten belegt.

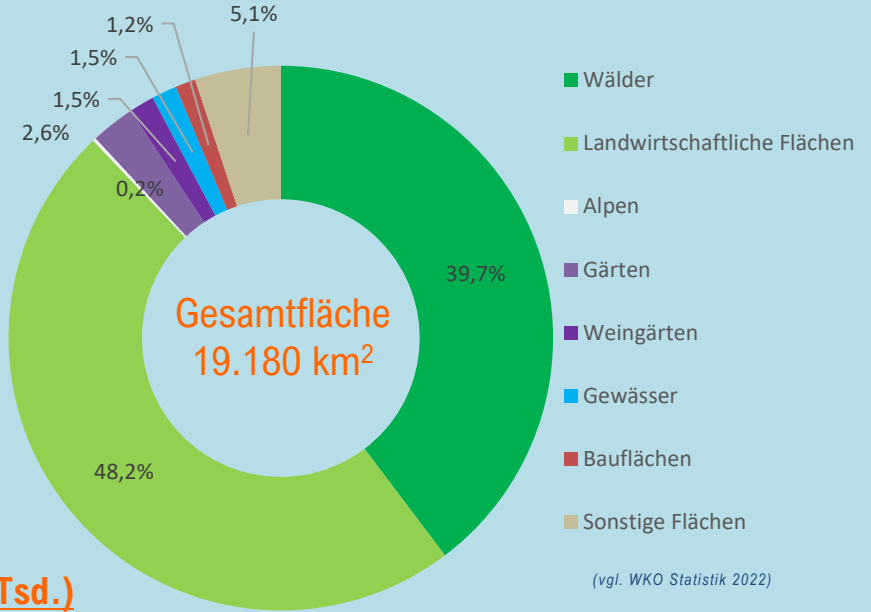
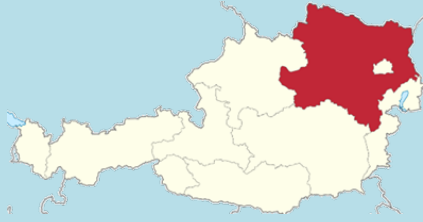
Ebenso wurde der **Handel zeitweise reglementiert** auf lediglich tägliche Bedarfsgüter, dies resultierte in einem Aufschwung des Online-Handles, der bis heute ungebrochen ist. Die dafür **notwendigen Betriebs- und Logistikflächen** wurden neu geschaffen bzw. ausgebaut, dies zeigt die Nachfrage an Logistikflächen in agglomerationsnahen Räumen.

Im **privaten Bereich** zeigte sich das Bedürfnis bzw. der Wunsch nach soliden Anlageformen für vorhandenes Kapital, **Wohnimmobilien und Grundstücke** zeigten im Verlauf der Krise je nach Lage und Konzeption erhöhte Nachfragewerte sowie Abverkaufspreise. Bedingt durch die **veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen**, rückte der Fokus in der Konzeption der Immobilie auf Grundrisseffizienz und Freiraummöglichkeiten.

Die **Tourismusbranche** sowie damit verwobene Branchen hatten durch die zeitweise verhängten Reisebestimmungen und Betriebsschließungen mit Umsatzausfällen zu kämpfen, abhängig von der Ausrichtung des Betriebes auf internationale oder nationale Gäste. Jedoch wurde diese Zeit von einigen Hoteliers als **positive Entwicklung** genutzt, **um anstehende Sanierungs- bzw. Ausbaupläne umzusetzen**. Durch die im Laufe des Jahres 2022 **gestiegenen Energiekosten** erhöht sich auch der **wirtschaftliche Druck** auf die Betriebe und damit deren **Konkurrenzfähigkeit**, wobei Rückgänge in den Nächtigungszahlen vor allem im Mittelklasse-Segment festzustellen sind, während das Niveau im High-End-Bereich bei 4- bis 5-Sterne Hotels annähernd stabil bleibt.

#Lage & Flächenverteilung

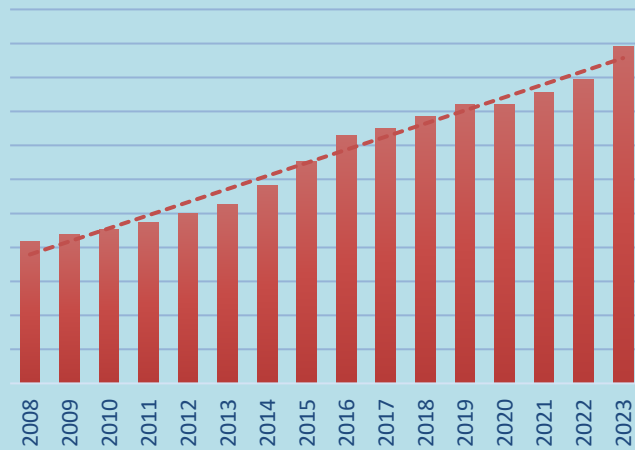
20 Verwaltungsbezirke | 4 Statutarstädte



#Bevölkerungsentwicklung (in Tsd.)

1,72 Mio.

Einwohner (Stand 2023)



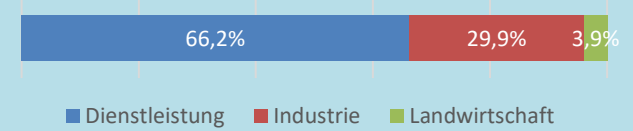
#Wirtschaft & Leistung

BRP Gesamt

EUR 65 Mrd.

BRP pro Kopf

EUR 38.400,-

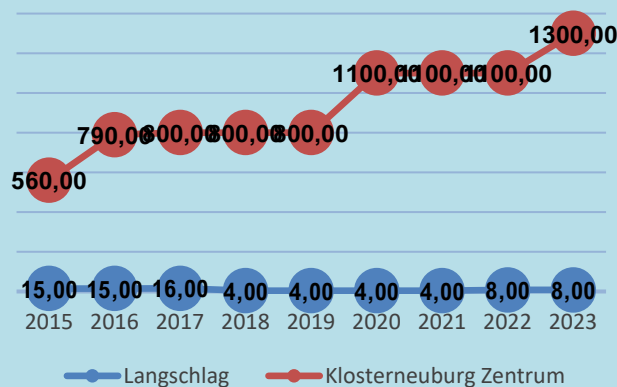


BRP 2022 Gesamt in Mio.



#Immobilienmarkt Niederösterreich

Preisentwicklung Baugrundstücke in EUR



(vgl. WKO 2023; Exploreal GmbH 2022 & GEWINN 2015 - 2023)

Ø Kaufpreise pro m²



Eigentumswohnungen (Erstbezug / gebraucht)

EUR 4.723,- bis EUR 4.949,-

EUR 936,12 bis EUR 2.748,41



Einfamilienhäuser

EUR 1.028,58 bis EUR 3.308,79



Baugrundstücke

EUR 8,00 bis EUR 1.350,00

3.2 Mikrolage | Altenmarkt an der Triesting

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in **Niederösterreich**, im **Bezirk Baden** in der **Marktgemeinde Altenmarkt**. Altenmarkt an der Triesting liegt ca. 50 km (rd. 49 Fahrminuten) südwestlich von Wien.

Die Gemeinde Altenmarkt setzt sich zusammen aus Altenmarkt an der Triesting sowie 18 Dörfern. Zu den Nachbargemeinden gehören im Uhrzeigersinn von Nord beginnend Klausen-Leopoldsdorf, Alland, Weissenbach an der Triesting, Furth an der Triesting, Kaumberg und Brand-Laaben. Das **Gemeindegebiet hat eine Fläche von rd. 63,51 km²** und verfügt über **2.211 Einwohner** (Stand 1. Jänner 2023) mit einer Bevölkerungsdichte von 35 Einwohner pro km². Die Bevölkerungsentwicklung in der Gemeinde zeigt von 2002 bis 2022 einen **Anstieg von rd. 7,96 %**. (vgl. Statistik Austria, vgl. Google LLC 2023, vgl. Altenmarkt an der Triesting 2023)

Die **Erschließung der Liegenschaft mittels motorisierten Individualverkehrs** erfolgt eine Gemeindestraße die zur B18 (Hainfelder Straße) führt. In rd. 10,6 km (12 Fahrminuten) Entfernung ist eine Anbindung an das übergeordnete Straßennetz, die A21 (Wiener Außenring Autobahn) gegeben. Die nächste Stadtgemeinde Berndorf ist rd. 12 km (13 Fahrminuten) entfernt. Der Transfer ins Zentrum von Wien beträgt rd. 49,4 km (48 Fahrminuten). (vgl. Google LCC 2023)

Für den **öffentlichen Verkehr** ist die Liegenschaft über die Haltestelle Altenmarkt an der Triesting Ortsmitte mit den regionalen Busverbindungen der Linien 169, 308, 316, 317 sowie 318 angeschlossen. Die nächstgelegene Bahnverbindung offeriert der Bahnhof Weissenbach-Neuhaus, in rd. 6 km Entfernung (6 Fahrminuten). Hier verkehrt der Regionalzug R96 sowie die Regionalbuslinien 315, 316, 318 und 319. (vgl. Google LCC 2023, vgl. VOR AnachB 2023).

Soziale Einrichtungen wie eine Kindergruppen, ein Kindergarten, eine Volksschule, ein Hort und Vereine für Sport und Freizeitaktivitäten befinden sich direkt in der Marktgemeinde. Höhere Schulen wie auch die nächste Apotheke befinden sich in rd. 10 km Entfernung. Die medizinische Versorgung wird durch einen Allgemeinmediziner in Altenmarkt an der Triesting abgedeckt. Eine Einkaufsmöglichkeit für Lebensmittel und Güter des täglichen Lebens befindet sich in der Ortschaft. (vgl. Altenmarkt an der Triesting 2023, vgl. Google LCC 2023)



Abbildung 2: Mikrolage (vgl. Google Maps 2023)

| | |
|------------------------------|---|
| Öffentlicher Verkehr | Haltestelle Altenmarkt an der Triesting Ortsmittel regionale Busverbindungen (Linien 169, 308, 316, 317 sowie 318) Bahnhof Weissenbach-Neuhaus Regionalzug R96 (Leobersdorf Bahnhof – Weissenbach-Neuhaus Bahnhof) |
| Individualverkehr | Hainfelder Straße (B18) Anbindung A21 (Wiener Außenring Autobahn) in rd. 10,6 km (12 Fahrminuten) Entfernung |
| Soziale Einrichtungen | Kindergruppe, Kindergarten, Volksschule und Allgemeinmediziner in der Marktgemeinde, Höhere Schulen sowie Apotheken in rd. 10 km Entfernung |
| Nahversorgung | Dienstleistungen und Güter des täglichen Bedarfs sind in der näheren Umgebung gegeben |

(vgl. Google LLC 2023)

3.3 Grundstückstypologie

| | |
|---------------------|---|
| Topografie | GST-Nr. 344/5: Grundstück bebaut, befestigt, begrünt |
| Form | GST-Nr. 344/5: unförmig geschnitten |
| Straßenart | Gemeindestraße (einspurig geführt) |
| Straßenausbau | ausgebaut: Fahrbahn aus Asphalt einseitiger Parkstreifen vorhanden |
| Ver- und Entsorgung | Strom, Wasser, Kanal, Telefon, Gas |
| Parkplatzsituation | Keine Parkraumbewirtschaftung, Parken im öffentlichen Straßenraum möglich |



Abbildung 3: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2023)

3.4 Flächenwidmungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist als **Grünland – erhaltenswerte Gebäude** sowie als **Grünland – Land- und Forstwirtschaft** gewidmet.

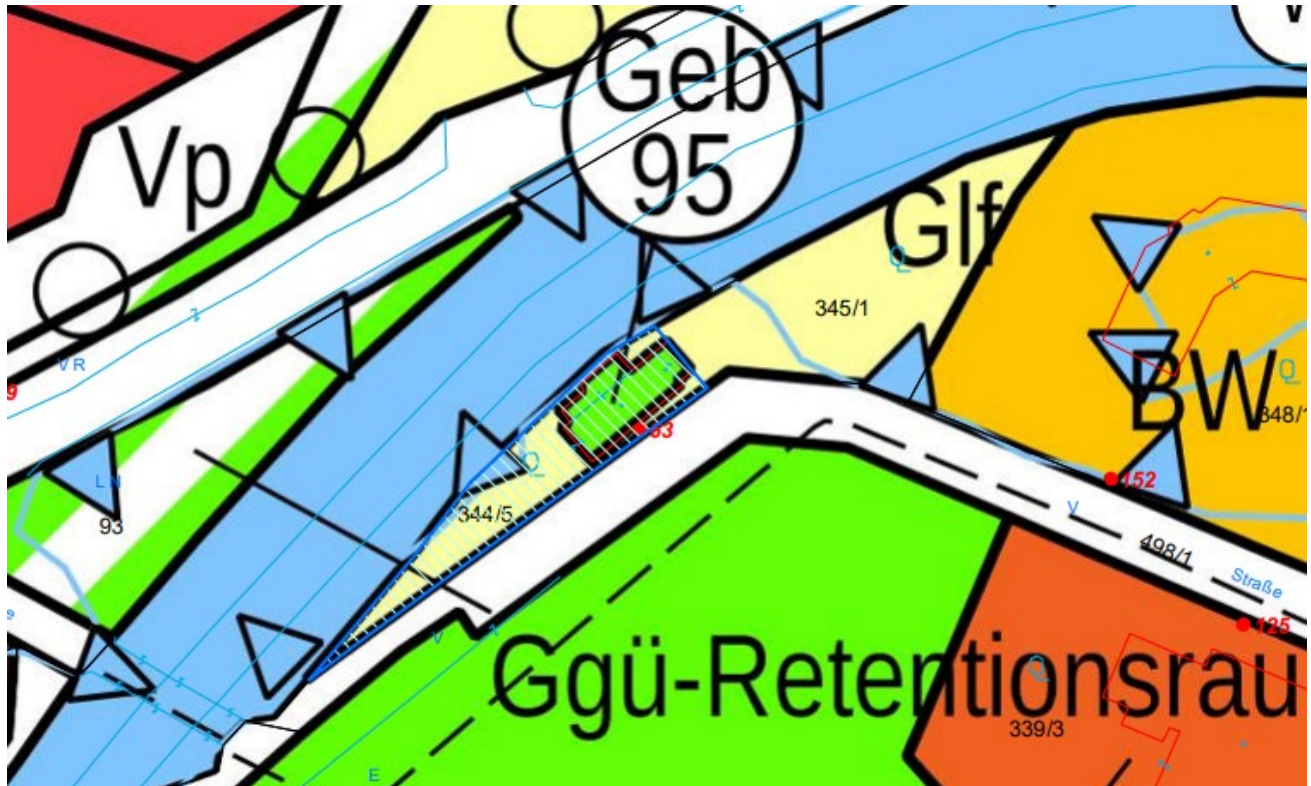


Abbildung 4: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan | (vgl. Altenmarkt an der Triesting 2023)

| | |
|---------|--------------------------------------|
| Geb. 95 | Grünland – erhaltenswerte Gebäude |
| Glf | Grünland – Land- und Forstwirtschaft |

§ 19 Nö. ROG 1976
Grünland

(1) Alle nicht als Bauland oder Verkehrsflächen gewidmeten Flächen gehören zum Grünland.

(2) Das Grünland ist entsprechend den örtlichen Erfordernissen und naturräumlichen Gegebenheiten in folgende Widmungsarten zu gliedern:

1a. Land- und Forstwirtschaft:

Flächen, die der land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung dienen. Auf diesen ist die Errichtung und Abänderung von Bauwerken für die Ausübung der Land- und Forstwirtschaft einschließlich deren Nebengewerbe im Sinne der Gewerbeordnung sowie für die Ausübung des Buschenschankes im Sinne des NÖ Buschenschankgesetzes, LGBl. 7045, zulässig. Bei den im Hofverband bestehenden Wohngebäuden sind Zubauten und bauliche Abänderungen für folgende Zwecke zulässig:

- zur Befriedigung der familieneigenen Wohnbedürfnisse des Betriebsinhabers,
- für die Privatzimmervermietung durch die Mitglieder des eigenen Haushaltes als häusliche Nebenbeschäftigung bis höchstens 10 Gästebetten.

Weiters sind im Hofverband die Wiedererrichtung von Wohngebäuden sowie die Errichtung eines Ausgedingewohnhauses zulässig.

4. Erhaltenswerte Gebäude im Grünland:

- a) Solche sind baubehördlich bewilligte Hauptgebäude, die das Orts- und/oder Landschaftsbild nicht wesentlich beeinträchtigen bzw. der Bautradition des Umlandes entsprechen.
- b) Gebäude dürfen dann nicht als erhaltenswert gewidmet werden, wenn sie entweder der lit.a nicht entsprechen oder wenn der Bestand oder die dem Verwendungszweck entsprechende Benützbarkeit des Gebäudes durch Hochwasser, Steinschlag, Rutschungen, Grundwasser, ungenügende Tragfähigkeit des Untergrundes, Lawinen, ungünstiges Kleinklima oder eine andere Auswirkung natürlicher Gegebenheiten gefährdet oder die für den Verwendungszweck erforderliche Verkehrserschließung nicht gewährleistet ist. Für erhaltenswerte Gebäude im Grünland gelten die Bestimmungen des Abs. 5.

Die Gemeinde kann erforderlichenfalls die Nutzung eines erhaltenswerten Gebäudes im Grünland durch eine Zusatzbezeichnung im Flächenwidmungsplan einschränken bzw. dessen Kubatur und/oder bebaute Fläche beschränken.

3.5 Umweltrisiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche:

Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

| | |
|---|-----------------------------|
| Ergebnis für: | |
| Bundesland | Niederösterreich |
| Bezirk | Baden |
| Gemeinde | Altenmarkt an der Triesting |
| Katastralgemeinde | Altenmarkt (4301) |
| Grundstück | 344/5 |
| Information: | |
| Das Grundstück 344/5 in Altenmarkt (4301) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet | |

Abbildung 5: Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2023)

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung (erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt) aufgrund früherer Nutzungsformen ausgeht.

Wird nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen, dass von einer Altlast keine erhebliche Umweltgefährdung mehr ausgeht, wird diese im Altlastenatlas als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies das Ergebnis dieser Bewertung in bedeutendem Maß verändern.

Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen vorliegen. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung des Grundstückes allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung: Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden.

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt. Aus der Erdbebenhistorie einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

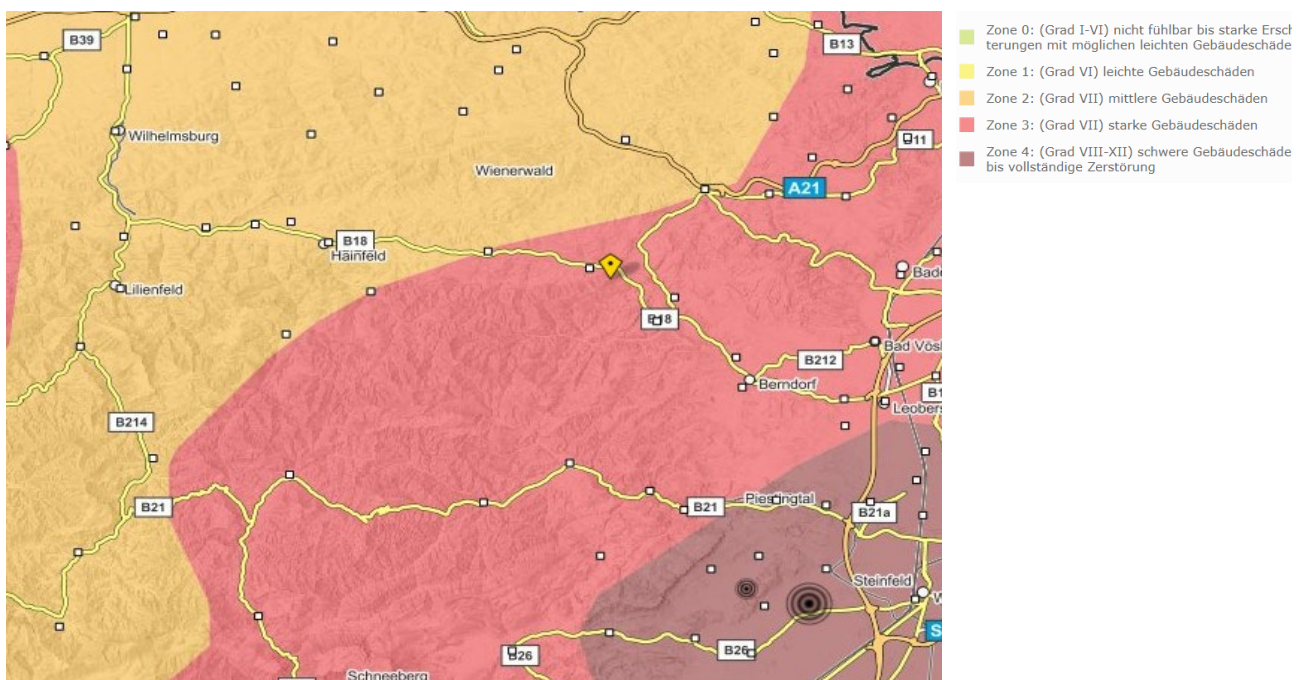


Abbildung 6: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2023)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die **Erdbebengefährdungszone 3 (Grad VII): starke Gebäudeschäden** aufgezeigt. Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

Die Erdbebengefährdung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft liegt im Bereich des Durchschnitts der Gefährdungsklassen, sodass sich daraus keine für die Verkehrswertermittlung relevanten Auswirkungen ergeben.

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung: Niedrige Gefährdung.

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten 2002 das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Die HORA-Karte dient der Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten $T=30$ (Zone 1), $T=100$ (Zone 2) und $T=200$ (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Inhalt der Gefahrenkarten ist die Darstellung der Hochwassergefahr anhand von drei Szenarien, wobei zwischen niedriger (HQ200 - Extremereignisse), mittlerer (HQ100) und hoher (HQ30) Gefährdung unterschieden wird.



Abbildung 7: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2023)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag **niedrige Gefährdung** aufgezeigt.

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage. Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

Der Komplettauszug des HORA-Passes (erstellt vom Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML)) inklusive der Auswertungen Lawine, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, befindet sich im Anhang.

Lärmkataster

Lärmkartierung: Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen. Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

- Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrieanlagen (IPPC)

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und Lnight):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum. Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung:

Straßenverkehr: 24h-Durchschnitt (4 m): keine Angabe



Abbildung 8: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2023)

3.6 Grundbuchstand



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04301 Altenmarkt EINLAGEZAHL 169
BEZIRKSGERICHT Baden

Letzte TZ 6606/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
344/5 GST-Fläche 631
Bauf.(10) 176
Gärten(10) 455 Altenmarkt an der Triesting 63

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Franz Szerdeli
GEB: 1967-12-22 ADR: A. Baumgartner Str. 44/B2/033, Wien 1230
g 8825/2009 IM RANG 7498/2009 Kaufvertrag 2009-09-17 Eigentumsrecht
***** C *****
11 a 8825/2009 Schuldschein und Pfandurkunde 2009-09-17
PFANDRECHT EUR 89.250,--
samt 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 17.850,-- für
Bausparkasse der Österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 38732i)
12 a 8825/2009 Pfandurkunde 2009-09-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 68.250,--
für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i)
IM RANGE NACH CLNR 11a
b 10623/2021 Klage (LG Wiener Neustadt - 56 Cg 48/21s)
16 a 4009/2018 Rückstandsausweis 2018-04-11
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.706,89
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2018-04-26 für Marktgemeinde
Altenmarkt an der Triesting (23 E 310/18h)
17 a 6980/2018 Rückstandsausweis 2018-07-24
PFANDRECHT vollstr. EUR 167,19
Kosten EUR 77,90 für Gemeindeverband für Abfallwirtschaft
und Abgabeneinhebung im Verwaltungsbezirk Baden
(23 E 527/18w)
18 a 5152/2019 Rückstandsausweis 2019-05-20
PFANDRECHT vollstr. EUR 110,46
Kosten EUR 68,90 für Gemeindeverband für Abfallwirtschaft
und Abgabeneinhebung im Verwaltungsbezirk Baden
(19 E 1723/19z)
20 a 4860/2020 Urkunde 2020-05-26
PFANDRECHT vollstr EUR 1.809,67
Kosten EUR 106,--, Antragskosten EUR 121,--
für Marktgemeinde Altenmarkt an der Triesting

- (19 E 1167/20m)
- 21 a 10649/2020 Beschluss 2020-11-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 310,99
Kosten EUR 94,90 für Gemeindeverband für Abfallwirtschaft
und Abgabeneinhebung im Verwaltungsbezirk Baden
(19 E 2516/20v)
- 23 a 4738/2022 Rückstandsausweis 2022-05-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 169,44
Kosten EUR 75,50 für Gemeindeverband für Abfallwirtschaft
und Abgabeneinhebung im Verwaltungsbezirk Baden
(19 E 1352/22w)
- 24 a 8793/2022 IM RANG 8825/2009 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
56.398,75 samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2022-09-01
für Sparkasse Pottenstein N.Ö. (FN 110081i) (5 E 36/22p)
b 8793/2022 Pfandrecht siehe C-LNR 12
- 25 a 6606/2023 Rückstandsausweis 2023-07-26
PFANDRECHT vollstr. EUR 114,96
Kosten EUR 45,-- für Gemeindeverband für Abfallwirtschaft
und Abgabeneinhebung im Verwaltungsbezirk Baden
(19 E 2301/23f)

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

3.7 Rechte und Lasten

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft KG 04301 EZ 169 besteht laut Grundbuchsauszug vom 30.08.2023 aus dem Grundstück Nr. 344/5 und weist eine Grundstücksfläche von 631 m².

Eigentumsverhältnisse (B-Blatt L-Nr.1):

Als Eigentümer der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft mit einem Anteil von 1/1 ist Herr Franz Szerdeli, geboren 22.12.1967, eingetragen.

Lasten (C-Blatt):

Im C-Blatt sind diverse Pfandrechte sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ersichtlich, gemäß vorliegendem Bewertungsauftrag sind diese nicht zu berücksichtigen in der gegenständlichen Bewertung.

Weder im Zuge der Befundaufnahme noch aus anderen Umständen, Unterlagen oder sonstigen Quellen haben sich Hinweise auf sonstige Belastungen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft oder auf das Bestehen von bewertungsrelevanten Rechten dritter Personen (Dienstbarkeiten, Bestandrechte oder sonstige Nutzungsrechte) ergeben, die nicht explizit in diesem Gutachten genannt und entsprechend berücksichtigt werden.

3.8 Grenzüberbau

Im Rahmen der Befundaufnahme wurde im Bereich der Bebauung nahe der östlichen Grundstücksgrenze eine Überbauung wahrgenommen, aufgrund des desolaten Bauzustandes dieses Gebäudeteils wird der Abbruch vorausgesetzt.



3.9 Gebäudebeschreibung (Bestand gem. Befundaufnahme)

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist der **KG 04010 Günselsdorf** mit der **EZ 169** und dem Grundstück **344/5** mit einer Grundfläche von **631 m²** zugeordnet. Die Adresse lautet **Altenmarkt an der Triesting 63 in 2571 Altenmarkt an der Triesting**. Das Grundstück ist mittels **Einzäunung und Hecken** begrenzt. Der **Zugang** erfolgt über die Gemeindestraße. An der nördlichen Grundgrenze verläuft das Flussbett der Triesting.

Im nachfolgenden **Lageplan** ist die Anordnung der Bebauung auf dem Grundstück verortet. Das Wohngebäude wurde parallel zur Gemeindestraße errichtet und weist einen nahezu **rechteckigen Grundriss** auf. Das **Nebengebäude** (Carport) wurde nordöstlich angrenzend an das Einfamilienhaus errichtet.



Abbildung 9: Grundstückskataster & Luftbild | Eigene Markierungen

-  Objekt 1: Wohnhaus – 1 Wohneinheit
-  Objekt 2: Pkw - Carport

Objekt 1: Wohnhaus – 1 Wohneinheit

Im Zuge der Befundaufnahme wurde der Bauakt, welcher bei der Gemeinde aufliegt, gesichtet. Hierbei konnten **keinerlei Pläne bzw. Baubewilligungen** gesichtet werden. Lediglich der Anschluss an das **Kanalnetz ist dokumentiert im Jahr 1990**, sowie die **Erneuerung der Gasheizungsanlage im Jahr 2014**.

Um die **Nutzfläche des Gebäudes** zu eruieren, trotz fehlender Planunterlagen, wurde die verbaute Fläche mittels des Katasterplanes vermessen sowie die verbaute Fläche gemäß Schmutzwasserkanaleinmündungsabgabe (ca. 149 m²) zur Plausibilisierung herangezogen. Die Bruttogeschossfläche wurde um 30% reduziert, um die **Nettonutzfläche** zu ermitteln, in Summe ergibt dies eine Nutzfläche von **104,3 m²**.

Die innere Erschließung des Gebäudes erfolgt über den **zentralen Vorraum**, welcher Zugang zur Küche und dem anschließenden Wohnzimmer offeriert, dieses verfügt über einen Gartenzugang mittels einer Terrasse.

Über den Vorraum werden weiters **zwei Aufenthaltsräume und das Bad** erschlossen. Die Beheizung erfolgt mittels einer Gastherme und Radiatoren in den Innenräumen.

Aufgrund der vorliegenden Gebäudekonzeption und Ausführung wird das **Baualter mit 1965** bewertet.

Das Gebäude ist teilunterkellert. Das **Kellergeschoß** ist über Stiegen im Erdgeschoß erschlossen und wird für Lagerzwecke genutzt.

Der **Dachraum** ist nicht ausgebaut und über eine Innentreppe zugänglich.

Über den Zustand und die Funktionalität der elektrischen Anlagen im Gebäude kein seitens der Gutachterin keinerlei Aussage getroffen werden, es empfiehlt sich ein technischer Prüfbefund.



Abbildung 10: Westansicht | Garten | Eigene Aufnahme

Bau- und Ausstattungsbeschreibung | Wohnhaus

| | |
|---|---|
| Geschosse | KG (teilunterkellert) EG DG (nicht ausgebaut) |
| Baujahr | Ca. 1965 1990 Anschluss Kanalnetz 2014 Erneuerung Gasheizungsanlage |
| Nutzung | Wohnzwecke |
| Hauseingang | Straßenfront Gemeinestraße |
| Konstruktionsart | Massivbauweise |
| Fundamente | Streifenfundament nach statistischen Erfordernissen |
| Außenwände | Ziegelmauerwerk |
| Innenwände | Gipskartonständerwände |
| Geschossdecken | Massivdecke |
| Fassade | Eternitplatten |
| Dachform | Satteldach - Holzdachstuhl |
| Dacheindeckung | Dachziegel |
| Bodenbeläge | Fliesen, Laminat, Parkett |
| Fenster und Fenstertüren | Holz- Kunststoffenster - zweifachverglast |
| Türen | Balkon- bzw. Terrassentüren: Kunststoff |
| Elektroinstallationen | Standardausstattung: Beleuchtung, Stromauslässe, Türglocke, Beleuchtung des Haupteingangs, Kabel- / Satelliten-TV |
| Heizung | Gaszentralheizung, Radiatoren |
| Warmwasserversorgung | Warmwasseraufbereitung mittel Gasheizung |
| Anschlüsse und Versorgungseinrichtungen | Anschluss an das Stromnetz, Gasnetz (EVN), Ortswassernetz, örtliches Kanalnetz, örtliche Müllentsorgung, öffentliches Straßennetz |
| Außenanlagen | Terrasse, Garten begrünt und bepflanzt, Zaun |
| Bau- & Erhaltungszustand | mittelmäßig bis schlechter Erhaltungszustand. |
| Denkmalschutz | Kein Denkmalschutz |

Energieausweis

Ein Energieausweis wurde nicht vorgelegt.

Objekt 2: Nebengebäude

Das **Nebengebäude (Carport)** ist nordöstlich an das Einfamilienhaus angeschlossen. Dieses weist **starke Bauschäden** auf.



Abbildung 11: Fotoaufnahme Straßenansicht | Nebengebäude

3.10 Bestandrechte

Der Sachverständigen liegen aktuell keine Informationen zu etwaigen Bestandsrechten an den Liegenschaften vor, weshalb die Bestandsfreiheit für die Bewertung als Grundlage gilt.

3.11 Bau- und Erhaltungszustand

Im Zuge der Befundaufnahme wurden die Gebäude zur Gänze besichtigt, d.h. in Augenschein genommen. Augenscheinliche Mängel und Schäden werden im Folgenden angeführt. Bautechnische Überprüfungen oder sonstige, spezifisch technische Prüfungen oder Boden- und Grundwasseruntersuchungen sind nicht erfolgt und nicht Gegenstand der Befundaufnahme oder der Wertermittlung.

Feststellungen über den Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft dienen ausschließlich der Information im Rahmen der Beschreibung der Immobilie; solche Feststellungen haben jedenfalls nicht die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens.

Per Definition werden zwei Begriffe für Beschädigungen oder Beeinträchtigungen der Gebäudesubstanz mit unterschiedlicher Bedeutung verwendet, nämlich Baumangel und Bauschaden.

Unter **Baumangel** sind Abweichungen in der Bauausführung zu subsummieren, welche von Beginn des Gebäudelebenszyklus an bestehen. Ein Mangel liegt demnach vor, wenn die ausgeführte Leistung von der vertraglich vereinbarten Leistung des ausführenden Unternehmens oder vom Stand der Technik abweicht und aus diesem Grund die Gebrauchstauglichkeit des Gebäudes oder von Teilen beeinträchtigt wird.

Der **Bauschaden** hingegen ist ein Gebrechen, welches meist nach der Endabnahme, also bereits in der Nutzungsphase des Gebäudes, auftritt. Versteckte Mängel können zu einem späteren Zeitpunkt zu einem Bauschaden führen. ¹

Folgende Bauschäden wurden im Zuge der Befundaufnahme erhoben:

| | |
|--------------------------|--|
| Bauschaden Nr. 1: | Baufälligkeit Carport Einsturzgefahr Dachstuhl und Eindeckung Siehe Kapitel 3.16 Fotodokumentation → Foto 29, 36 |
| Bauschaden Nr. 2: | Sanierung Dacheindeckung & Dämmung Dachstuhl Sanierung Siehe Kapitel 3.16 Fotodokumentation → Foto 20 bis 23 |
| Bauschaden Nr. 3: | Sanierungskosten Fassade Putz brüchig Abplatzungen Ausbrüche Siehe Kapitel 3.16 Fotodokumentation → Foto 30 |

Die haustechnischen Anlagen, insb. Sanitäranlagen, elektrische Anlage sowie Heizungs- und Lüftungsanlagen wurden nicht überprüft, sodass über deren Funktionstüchtigkeit keine Feststellungen getroffen werden können.

Insgesamt befindet sich das Gebäude augenscheinlich in einem **schlechten Bau- und Erhaltungszustand**, es besteht **ein erheblicher Instandhaltungsrückstau**.

¹ Bienert / Funk, Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage

Die Berücksichtigung der erhobenen Baumängel und Bauschäden in der Immobilienbewertung kann auf zweierlei Arten erfolgen:

- a) durch Ansatz der für die Beseitigung der Mängel bzw. Schäden notwendigen Kosten (behebbarer Mängel bzw. Schäden) oder
- b) durch Verkürzung der Restnutzungsdauer (im Besonderen bei nicht behebbaren Mängeln bzw. Schäden).

Aufgrund der Art der erhobenen Schäden, welche eine Benützung sowie Verwertbarkeit des Objektes erschweren und dessen bauliche Intaktheit gefährden, ist die möglichst rasche Behebung dieser Schäden geboten. Unter diesem Gesichtspunkt werden im Rahmen dieser Bewertung die zu erwartenden Kosten (Grobkostenschätzung nach Erfahrungswerten) für die Behebung der Schäden [oben – Variante a)] als wertmindernd angesetzt.

Sanierungskosten der Bauschäden (Grobkostenschätzung Beträge inkl. Ust.):

| | | |
|---------------|--|----------------------|
| Schaden Nr. 1 | Abbruch & Entsorgungskosten Carport | EUR 1.500, - |
| Schaden Nr. 2 | Sanierung Dacheindeckung & Dämmung Dachboden & Dachstuhl | EUR 25.000, - |
| Schaden Nr. 3 | Sanierungskosten Fassade | EUR 35.000, - |
| Summe | | EUR 61.500, - |

3.12 Zubehör

§ 294 ABGB

Unter Zugehör versteht man dasjenige, was mit einer Sache in fortdauernde Verbindung gesetzt wird. Dahin gehören nicht nur der Zuwachs einer Sache, solange er von derselben nicht abgesondert ist; sondern auch die Nebensachen, ohne welche die Hauptsache nicht gebraucht werden kann, oder die das Gesetz, oder der Eigentümer zum fortdauernden Gebrauche der Hauptsache bestimmt hat.

§ 297 ABGB

Ebenso gehören zu den unbeweglichen Sachen diejenigen, welche auf Grund und Boden in der Absicht aufgeführt werden, daß sie stets darauf bleiben sollen, als: Häuser und andere Gebäude mit dem in senkrechter Linie darüber befindlichen Luftraume; ferner: nicht nur alles, was erd- mauer- niet- und nagelfest ist, als: Braupfannen, Brantweinkessel und eingezimmerte Schränke, sondern auch diejenigen Dinge, die zum anhaltenden Gebrauche eines Ganzen bestimmt sind: z. B. Brunneneimer, Seile, Ketten, Löschgeräte und dergleichen.

Ist eine Liegenschaft ausschließlich oder überwiegend dem Betrieb eines Unternehmens des Liegenschaftseigentümers gewidmet, dann gilt auch das auf der Liegenschaft befindliche Zubehör des Unternehmens als Zubehör der Liegenschaft (OGH 27.11.1991, EvBI 1992/62 = JBI 1992, 515).

Zum Bewertungsstichtag war kein bewertungsgegenständliches Zubehör vorhanden:

3.13 Einheitswert & Grundsteuermessbetrag

Finanzamt Baden
 2500, Josefsplatz 13
 EW-AZ 190-2-0169/5 Ref 83

DVR 0009164 1998 07 0
 Tel. (02252) 48350-0
 Zweitschrift für den EW-Akt Blatt-Nr.

16/83

AB 1. JÄNNER 1997

ALTENMARKT 63
 2571 ALTENMARKT-THENNEBERG

A1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 1997
 Artfortschreibung (§ 21 (1) Z. 2 BewG)

Auf Grund des Bewertungsgesetzes in der geltenden Fassung wird für den Grundbesitz
 2571 ALTENMARKT 63 Grdst.Nr. 344/5
 KG ALTENMARKT EZ 169 festgestellt:

1. Art des Steuergegenstandes EINFAMILIENHAUS
 2. Einheitswert S 63.000
=====
- Zurechnung

| Name | Anteil | Anteil in S |
|---|--------|-------------|
| diese Angaben erfolgen lediglich informativ | | |
| | 1/2 | 31.500 |
| | 1/2 | 31.500 |

Hinweis: Mit diesem Bescheid wird über die geänderte Art des Steuergegenstandes abgesprochen. Die nicht geänderten Feststellungen früherer Bescheide können daher nicht angefochten werden.

B e g r ü n d u n g

Die Fortschreibung war erforderlich, weil die Art des Bewertungsgegenstandes zu ändern war.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

A2. BESCHEID über die Erhöhung des Einheitswertes
 zum 1. Jänner 1997

Für den in Punkt A1 angeführten Grundbesitz wird der zum 1. Jänner 1997 geltende Einheitswert in Höhe von S 63.000
 mit Wirksamkeit ab 1. Jänner 1997 um 35 v.H., das sind S 22.050
 auf (gerundet gemäß § 25 BewG) S 85.000
=====

erhöht. Sind am Grundbesitz mehrere Personen beteiligt, so richtet sich die Verteilung des erhöhten Einheitswertes nach dem aus dem maßgeblichen Einheitswertbescheid ersichtlichen Verteilungsschlüssel.

Folgt Blatt-Nr.

Finanzamt Baden

DVR 0009164

1998 07 0

EW-AZ 190-2-0169/5 Ref 83

Zeitschrift für den EW-Akt

Blatt-Nr.

B e g r ü n d u n g

Die Erhöhung des nach den Vorschriften des Bewertungsgesetzes 1955 ermittelten Einheitswertes, dem die Wertverhältnisse zum Hauptfeststellungszeitpunkt 1.1.1973 zugrundeliegen, um 35 v.H. erfolgte auf Grund des Abschnittes XII Artikel II Abs. 1 des AbgÄG 1982.
Hiebei hatte die Rundungsbestimmung des § 25 BewG Anwendung zu finden.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

**B. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID auf den 1. Jänner 1997
Fortschreibungsveranlagung (§ 21 GrStG)**

Der Grundsteuermeßbetrag wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung für den (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) in Punkt A1 angeführten Grundbesitz(es)

und den (die) im maßgeblichen Einheitswertbescheid angeführten Eigentümer (Miteigentümer)

festgesetzt mit (ab- oder aufgerundet gemäß § 18 GrStG)

| | | |
|-----------------|---|-------|
| Steuermeßbetrag | S | 60 |
| | | ===== |

B e g r ü n d u n g

Berechnung des Steuermeßbetrages

| | | |
|------------------------------|----------|-------|
| Steuermeßzahl 0,5 v.T. von S | 50.000 S | 25,00 |
|------------------------------|----------|-------|

| | | |
|------------------------------|----------|-------|
| Steuermeßzahl 1,0 v.T. von S | 35.000 S | 35,00 |
|------------------------------|----------|-------|

| | | |
|-------------------------------------|---|-------|
| (ungerundeter) Grundsteuermeßbetrag | S | 60,00 |
|-------------------------------------|---|-------|

Dem Grundsteuermeßbescheid liegt der erhöhte Einheitswert zu Grunde.

Rechtsmittelbelehrung siehe umseitig Punkt A.

Abgabenbescheide mit dinglicher Wirkung:

Aufschließungsabgaben gemäß der NÖ Bauordnung sowie **Anschlussgebühren** für Wasser- und Kanalanschlüsse sind laut Auskunft der Gemeinde entrichtet worden; es bestehen diesbezüglich **keine Abgabenrückstände**, die in der Bewertung zu berücksichtigen wären.

3.14 Rückständige Steuern und Abgaben gemäß § 216 (1) Z 2 EO

Es bestehen **folgende rückständige**, von der Liegenschaft zu entrichtende Steuern und öffentliche Abgaben, die nach Maßgabe der einschlägigen Bestimmungen, insbesondere der §§ 216 f EO, im Rahmen der Verteilung des Meistbots zu berücksichtigen sein werden.

§216 (1) Z 2 EO:

die aus den letzten drei Jahren vor dem Tage der Ertheilung des Zuschlages rückständigen, von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern sammt Zuschlägen, Vermögensübertragungsgebühren und sonstige von der Liegenschaft zu entrichtende öffentliche Abgaben, die nach den bestehenden Vorschriften ein gesetzliches Pfand- oder Vorzugsrecht genießen, sowie die nicht länger als drei Jahre rückständigen Verzugszinsen dieser Steuern und Abgaben, und zwar die Zuschläge in gleicher Rangordnung mit den Steuern und Abgaben, welche die Grundlage ihrer Bemessung bilden. Diese Ansprüche sind jedoch ohne Rücksicht auf das ihnen sonst zustehende Vorrecht erst nach voller Befriedigung des betreibenden Gläubigers aus der Verteilungsmasse zu berichtigen, wenn sie nicht spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung angemeldet wurden;

- Seitens der **Gemeinde Altenmarkt an der Triesting** wurde bekannt gegeben, dass zum 25.10.2023 **Rückstände idHv EUR 4.169,92 für Kanal- und Wassergebühren** sowie von **Haus- und Grundabgaben** gegeben sind.
- Seitens des **Gemeindeverbandes für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung im Verwaltungsbezirk Baden** wurde bekannt gegeben, dass zum 30.10.2023 **Rückstände idHv EUR 893,27** gegeben sind.

3.15 Fotodokumentation | 30.08.2023



Foto 1: Straßenseitige Ansicht



Foto 2: Straßenseitige Ansicht



Foto 3: Westansicht



Foto 4: Rückansicht



Foto 5: Rückansicht



Foto 6: Vorraum



Foto 7: Vorraum



Foto 8: Vorraum



Foto 9: Küche



Foto 10: Küche mit Esszimmer



Foto 11: Wohnzimmer



Foto 12: Wohnzimmer



Foto 13: Zimmer



Foto 14: Zimmer



Foto 15: Zimmer



Foto 16: Bad



Foto 17: Abstellraum mit Gastherme



Foto 18: Abstellraum



Foto 19: Kellerraum



Foto 20: Dachraum



Foto 21: Dachraum



Foto 22: Dach | Bauschaden



Foto 23: Dachraum



Foto 24: Terrasse mit Zugang über das Wohnzimmer



Foto 25: Überdachte Terrasse



Foto 26: Garten



Foto 27: Garten



Foto 28: Garten



Foto 29: Carport (baufällig)



Foto 30: Fassade



Foto 31: Blick auf das Dach



Foto 32: Fenster



Foto 33: Fenster und Dach



Foto 34: Terrassentür



Foto 35: Fassade und Dach



Foto 36: Dach

4 Gutachten

4.1 Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

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

Marktwert - Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.³

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

4.2 Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist der Tag der gerichtlich anberaumten Befundaufnahme, somit der **30.08.2023**.

4.3 Bewertungsprinzipien

Die Bewertung fokussiert in der Ausweisung des Verkehrswertes das Prinzip der „höchsten und bestmöglichen Nutzung“. Definiert wird dieses Prinzip ursprünglich in der Marktwertdefinition der IVS (International Valuation Standards) des International Valuation Standards Council (<https://www.ivsc.org/>).

The **Market Value** of an asset will reflect its highest and best use. **The highest and best use** is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

- (a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,
- (b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

² LBG § 2 (2) und (3)

³ RICS Red Book 2014

(e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.⁴

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobilie unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung der höchsten und bestmöglichen Nutzung basiert auf einer Untersuchung der Gegebenheiten im Einzelfall. Hierbei sind Umnutzungen in Bestandsgebäuden, Grundstücks- und Baureserven ebenso in Betracht zu ziehen wie Entwicklungsszenarien in Bezug auf Gebäude, deren Restnutzungsdauer zeitnah zu Ende geht.**

4.4 Bewertungsmethoden

Für die Bewertung werden national und international anerkannte Methoden angewandt (gemäß ÖNORM B 1802-1:2019-07 & B 1802-2:2008 & B 1802-3:2014):

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sach- und Ertragswertverfahren geeignet.

Das **Ertragswertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln (Methode der direkten Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres).

Das **DCF-Verfahren** ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, es verwendet die Methode der indirekten Diskontierung, bei der die in der Zukunft erwarteten Zahlungsströme detaillierter betrachtet werden.

Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.

Das **Residualwertverfahren** dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften 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

⁴ IVSC – International Valuation Standards 2017

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 (highest and best use) von bebauten Liegenschaften. Anhand der oben genannten Anwendungsbereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Ermittlung einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

4.5 Auswahl der Bewertungsmethode

Die Wahl der Bewertungsmethode obliegt dem Gutachter (§ 7 LBG):

§ 7 (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, 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.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Wahl der Bewertungsmethode muss die Überlegungen potentieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragsenerwirtschaftung erworben wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigennutzung (Sachwertverfahren). Ist die Anzahl der Transaktionen einer bestimmten Immobilienart hoch, und wird der Wert einer Immobilie durch den Vergleich von Kaufpreisen ermittelt, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ist der Gutachter der Auffassung, dass die kombinierte Anwendung mehrerer Methoden zweckmäßig ist, um zu einem fundierten Ergebnis zu gelangen, so obliegt ihm die Auswahl. In Einzelfällen kann es auch sinnvoll sein, den nach einer Methode ermittelten Wert durch Anwendung einer zweiten Methode zu plausibilisieren.

4.6 Wahl der Bewertungsmethode

Aufgrund der ausreichenden Verfügbarkeit von zeitnahen Transaktionen im Umfeld der Liegenschaft wird für die **gegenständliche Verkehrswertermittlung für die Bodenwertermittlung das Vergleichswertverfahren** gewählt.

Die **Ermittlung des Gebäudewertes** sowie in weiterer Folge des Verkehrswertes erfolgt mittels **Sachwertverfahrens**, aufgrund der Eigennutzung des Objektes.

4.7 Bodenwertermittlung | Vergleichswertverfahren

Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich **erzielten Kaufpreisen** vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). 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.⁵

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.⁶

Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch **ungewöhnliche Verhältnisse** oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.⁷

Der Bodenwert leitet sich in der Regel aus den Vergleichswerten vergleichbarer Liegenschaften ab. Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNORM B 1801-1) sind zu berücksichtigen (vgl. ÖNORM B1802-1:2019-07)

Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren (siehe Berechnungsblatt II.)

Die zur Ermittlung des Bodenwertes verwendeten Vergleichswerte werden in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag erhoben. Ergeben sich Wertunterschiede zwischen dem Bewertungsstichtag und den Kaufpreisdaten, sind diese zu korrigieren.

Die **Auswahl der Vergleichsliegenschaften** erfolgt unter Berücksichtigung der Ähnlichkeit bzw. Vergleichbarkeit mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Mittels definierter Korrekturfaktoren werden die erhobenen Vergleichswerte an die Gegebenheiten der zu bewertenden Liegenschaft angeglichen. Im Fokus der Betrachtung stehen: **Widmung, Größe, Konfiguration, Lage und das Datum der Transaktion.**

Widmung

Ist die zu bewertende Liegenschaft und deren Grundstücke in Ihrer Widmung höher- bzw. minderwertiger zu klassifizieren, erfolgen Zu- bzw. Abschläge. Die Nutzungsmöglichkeiten bzw. -einschränkungen, welche mit bestimmten Widmungen einhergehen, determinieren den Wertansatz.

Die erhobenen Transaktionen sind als Bauland Wohngebiet gewidmet, der Vergleichswert Nr. 2 ist zum Teil als Bauland Wohngebiet und als Grüngürtel gewidmet.

Die **bewertungsgegenständliche Liegenschaft** verfügt über die **Widmung Grünland Land- und Fortwirtschaft** sowie auf dem bestehenden Gebäude über die Widmung **erhaltenswerte Gebäude im Grünland**.

⁵ LBG § 4 (1)

⁶ LBG § 4 (2)

⁷ LBG § 4 (3)

Aufgrund der **höherwertigen Nutzbarkeit der Vergleichsobjekte** wird eine Anpassung vorgenommen idHv **-20% und -50%** für das Bewertungsobjekt. Für die **gemischte Widmung** wird eine Wertanpassung von **-20%** gewählt und für jene Objekte mit der Widmung Bauland Wohnen erfolgt ein **Abschlag idHv -50%**, diese entsprechen den aktuellen Marktgegebenheiten und der eingeschränkten Nutzung aufgrund der vorliegenden Widmung.

Größe

Die Grundstücksgröße beeinflusst den Wertansatz pro m², erfahrungsgemäß werden kleinere Grundstücke zu einem höheren Wertansatz pro m² gehandelt als große Grundstücke. Diesem Umstand wird im Korrekturfaktor „Größe“ Rechnung getragen. **Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt keine Wertanpassung der Vergleichswerte.**

Konfiguration

Der Korrekturfaktor Konfiguration betrachtet den Zuschnitt, die Topografie sowie die Erschließungsmöglichkeiten des Grundstückes. Maßgeblich sind die Möglichkeiten der Bebaubarkeit aufgrund des vorhandenen Zuschnitts sowie einer möglichen Hanglage und die Anschlüsse an umliegende Straßenzüge. **Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt die Wertanpassung aller Vergleichswerte, aufgrund des Zuschnittes der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft als schmales Dreieck. Die Werte werden um -10% korrigiert.**

Lage

Mit diesem Korrekturfaktor erfolgt eine Beurteilung der Lage im Hinblick auf die soziale sowie technische Infrastruktur, die Erreichbarkeit mittels öffentlichem Personennahverkehr sowie Individualverkehr, den Einfluss vorhandener Umweltrisiken, die umliegenden Gebäudearten- bzw. Nutzungen und deren Einfluss bzw. Attraktivität auf die bewertungsgegenständliche Liegenschaft. **Im bewertungsgegenständlichen Fall erfolgt eine Wertanpassung der Vergleichswerte idHv -5% aufgrund der Lage angrenzend an das Flussbett der Triesting.**

Datum

Die erhobenen Transaktionsdaten stammen aus den Jahren 2022 und 2021. Um eventuelle Wertsteigerungen bzw. Wertminderungen im Verlauf der Jahre berücksichtigen zu können, werden publizierte Grundstückspreislisten herangezogen. Hierbei sind anzuführen der Immobilienpreisspiegel der WKO sowie die jährlich publizierte GEWINN-Grundstückspreisübersicht. **Im Verlauf der erhobenen Vergleichsjahre ist keine Veränderung der Bodenpreise feststellbar, sodass keine Anpassung der Vergleichswerte erfolgt.**

Angepasster Vergleichswert

Jeder erhobene Vergleichswert wird mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verglichen. Ergeben sich Auf- bzw. Abwertungen, werden diese prozentuell vom Wertansatz korrigiert, um auf diese Weise den **angepassten Vergleichswert** zu ermitteln. Der Mittelwert der korrigierten Werte liefert den Wertansatz für das/bzw. die zu bewertende/n Grundstück/e.

Bodenwertermittlung (siehe Berechnungsblatt III.)

Die Grundflächen der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft werden mit dem ermittelten Wertansatz multipliziert – es folgt die **Ausweisung des Bodenwertes unbebaut**.

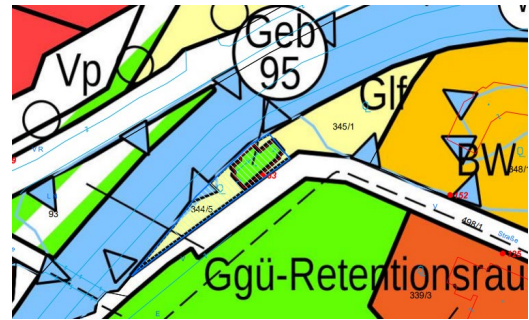
Ausgehend vom **unbebauten Bodenwert wird der Wert des bebauten, aufgeschlossenen Grundstücks berechnet**. Hierfür werden die geleisteten Wasser-, Kanal- und Stromanschlussgebühren und die Aufschließungsabgabe unter Berücksichtigung des aktuellen Einheitssatzes berücksichtigt.

Die **Aufschließungsabgabe** der Gemeinde beträgt aktuell **EUR 650,00**.

I. Bewertungsgegenständliche Liegenschaft | KG 04301 | EZ 169

| | Grst.Nr. | Widm. | Bauklasse | Grst.Fl. |
|--------------|--------------|------------|-----------|--------------------------|
| A | 344/5 | GLF Geb. | - | 631 m ² |
| Summe | | | | 631 m² |

Grst.Nr. - Grundstücksnummer gemäß Grundbuch | Grst.Fl. - Grundstücksfläche

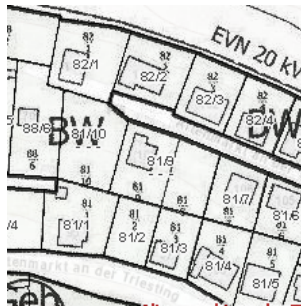

II. Vergleichswerterhebung und Korrekturfaktoren

| Nr. | Liegenschaft | Grst.Fl. | Widm. | KVD | KP | KP/m ² | Wid. | Gr. | Ko. | Lag. | Dat. | Summe | Ang. Verglw. |
|-----|------------------------------------|----------------------|----------|------|-----------|-----------------------|------|------|-----|------|------|-------|--------------------------|
| 1 | KG 04301 EZ 304 GRST 81/10 | 1 122 m ² | BW | 2018 | € 100 000 | € 89 / m ² | -50% | -10% | -5% | | | -65% | € 31,19 / m ² |
| 2 | KG 04301 EZ 416 GRST 355/9; 355/10 | 942 m ² | BW Ggü | 2021 | € 45 364 | € 48 / m ² | -20% | -10% | -5% | | | -35% | € 31,30 / m ² |
| 3 | KG 04325 GRST 272/6 | 961 m ² | BW | 2022 | € 86 490 | € 90 / m ² | -50% | -10% | -5% | | | -65% | € 31,50 / m ² |
| 4 | KG 04325 EZ 177 GRST 259/3 | 670 m ² | BW | 2022 | € 60 300 | € 90 / m ² | -50% | -10% | -5% | | | -65% | € 31,50 / m ² |

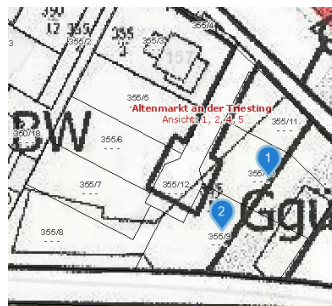
Vergleichswert inkl. Korrekturfaktoren gerundet
€ 31,37 / m²

Grst.Fl. - Grundstücksfläche | Widm. - Flächenwidmung | KVD - Kaufvertragsdatum | KP - Kaufpreis exkl. UST

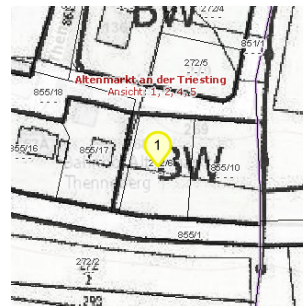
Wid. - Widmung | Gr. - Größe | Ko. - Konfiguration | Lag. - Lage | Dat. - Datum | Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert



1



2



3



4

III. Bodenwertermittlung

| Grst.Nr. | Widm. | Grst.Fl. | Ang. Verglw. | Bodenwert |
|----------|--------------|------------|--------------------|--------------------------------------|
| A | 344/5 | GLF Geb. | 631 m ² | EUR 31,37/m ² Grundfläche |

Bodenwert unbebaut
€ 19 797

Ang. Verglw. - Angepasster Vergleichswert

Anschlusskosten (Wasser, Kanal, Strom, Telefon) | pauschal

€ 5 000

Aufschließungsabgabe

√Fläche*1,00*Einheitssatz (EUR 650)

€ 16 328

Bodenwert gebunden (gerundet)
€ 41 000

4.8 Umsatzsteuer

Umsatzsteuer bei Grundstücksveräußerungen und in der gerichtlichen Zwangsversteigerung:

Gemäß **§ 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG** sind Lieferungen von Grundstücken steuerfrei (**unechte Umsatzsteuerbefreiung**).

Gemäß **§ 6 Abs. 2 UStG** besteht allerdings die Möglichkeit, einen steuerfreien Grundstücksumsatz steuerpflichtig zu behandeln (**Option auf Regelbesteuerung**).

Für das **Exekutionsverfahren durch Zwangsversteigerung** von Immobilien gelten die Sonderregelungen gemäß

§ 19 Abs. 1b lit. c) UstG iVm § 170 Z 10 EO:

Demnach hat der Verpflichtete, der Unternehmer ist, um eine Vorsteuerberichtigung durch die Veräußerung zu vermeiden, das Recht, spätestens binnen 14 Tagen nach Bekanntgabe des Schätzwerts dem Exekutionsgericht mitzuteilen, dass er gemäß § 6 Abs. 2 UStG auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a) UStG verzichtet; in diesem Fall kommt es zum **Übergang der Umsatzsteuerschuld auf den Erwerber**, wenn dieser ein Unternehmer oder eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist. Bemessungsgrundlage ist in diesem Fall das **Meistbot**, das einen **Nettobetrag** exklusive der auf den Ersterher übergehenden Umsatzsteuerschuld darstellt.

(*Angst in Angst/Oberhammer (Hrsg.), Kommentar zur EO³ (2015) § 152 Rz 8-12*).

Ohne eine solche Option zur Steuerpflicht oder für den Fall, dass der Erwerber die Voraussetzungen nicht erfüllt, d.h. weder ein Unternehmer noch eine juristische Person des öffentlichen Rechts ist, wird das **Meistbot als Bruttobetrag** verstanden.

Umsatzsteuer in der Immobilienbewertung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

Bei der Sachwertermittlung kann zwischen Liegenschaften mit unternehmerischer Nutzung, solchen mit nicht unternehmerischer Nutzung und Liegenschaften mit gemischter Nutzung differenziert werden. Maßgeblich für die Beantwortung der Frage, ob die Umsatzsteuer einbezogen werden muss, dh als Teil der Herstellungskosten anzusetzen ist, ist immer der potentielle Käufermarkt. Sind die Teilnehmer dieses Käufermarktes berechtigt, die USt als Vorsteuer geltend zu machen, so erfolgt keine Berücksichtigung. Ist der typische Käufer hingegen eine Privatperson, die die USt zu tragen hat, so muss diese im Rahmen der Bewertung in Ansatz gebracht werden.

(*Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich³ (2014), Seite 298*)

Aus diesem Grund werden die Herstellungskosten im Rahmen dieses Gutachtens bei Wertermittlung im Sachwertverfahren als **Brutto-Herstellungskosten (inkl. USt.)** angesetzt.

4.9 Gebäudewertermittlung | 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 (Sachwert).⁸

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.⁹

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.¹⁰

Flächen und Rauminhalte sind grundsätzlich gemäß ÖNORM EN 15221-6 und ÖNORM B 1800 zu berechnen. Davon kann abgegangen werden, wenn für die Wertermittlung andere Flächen oder Rauminhalte maßgebend sind (vgl. ÖNORM B 1802-1:2019-07).

Gebäudewertermittlung (siehe Berechnungsblatt IV.)

Um den Gebäudewert ermitteln zu können, werden Herstellungskosten oder Neubaukosten zum Bewertungsstichtag erhoben. Es sind dabei nicht jene Herstellungskosten anzusetzen, die für die Errichtung der baulichen Anlage seinerzeit aufgewendet wurden, sondern ein fiktiver Kostenbetrag, der für die **Neuerichtung der baulichen Anlage zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste (Normalherstellungskosten)**. Zu beachten ist, dass in den Herstellungskosten nicht nur die Bauwerkskosten, sondern auch die anteiligen Honorare und Baunebenkosten berücksichtigt werden.

Im gegenständlichen Fall werden die Herstellungskosten als Brutto-Herstellungskosten (inkl. Ust.) herangezogen (siehe dazu oben - 4.8 Umsatzsteuer).

Eine gewählte Bezugseinheit (Wohnnutzfläche m² oder Bruttorauminhalt m³) wird mit dem Richtpreis für die jeweilige Bezugseinheit vervielfacht.¹¹

In einem ersten Schritt erfolgt die Ermittlung der Normalherstellungskosten der baulichen Anlage. Die Bezugsgröße ist die ermittelte Nutzfläche des Gebäudes.

Für die Ableitung der Normalherstellungskosten wurden der Baukostenkatalog des Baukosteninformationszentrums der Deutschen Architektenkammer – „**BKI Baukosten 2023 Neubau** | Statistische Kostenkennwerte für Gebäude“ herangezogen. Die Anwendbarkeit in Österreich ist durch die ausgewiesenen Korrekturfaktoren der Kostenkennwerte gegeben. Der Korrekturfaktor beträgt für Niederösterreich 0,995 – dieser

⁸ LBG §6(1)

⁹ LBG §6(2)

¹⁰ LBG §6(3)

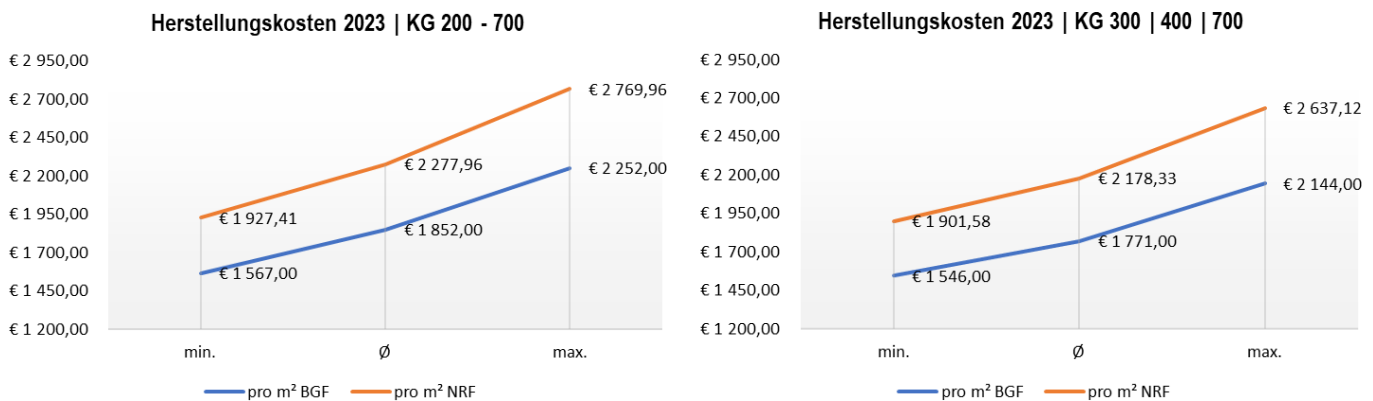
¹¹ Kranewitter 6.Auflage, Seite 64

Faktor inkludiert die Differenz der länderspezifischen Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer) sowie regionaler und länderspezifischer Baupreisunterschiede.

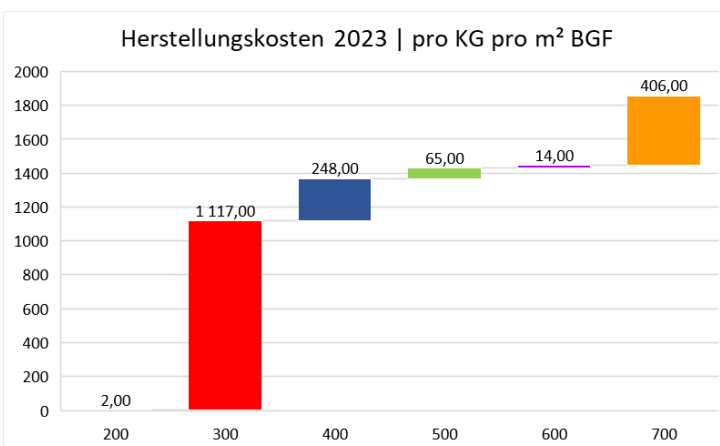
Im Speziellen wurden die Baukosten für den Einfamilienhausbau herangezogen in einfacher Ausführung (Daten gemäß Baukostenindex 2023 Neubau).

Die nachfolgende Darstellung zeigt die graphische Visualisierung der Kostenkennwerte des BKI 2023 Neubau – Einfamilienhäuser –mit einfachem Standard. Die Neuherstellungskosten inkl. Aufbereitung, Bauwerk Konstruktion & Bauwerk Technik, Außenanlagen, Ausstattung und Baunebenkosten variieren pro m² BGF zwischen EUR 1.546, - und EUR 2.144, - (KG 200 bis 700) abhängig von Ausführung und Ausstattung.

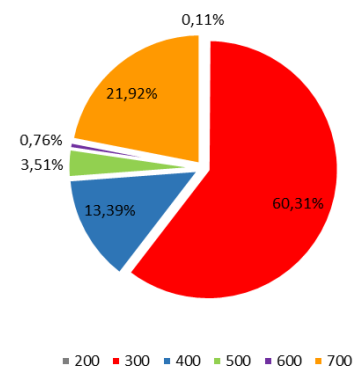
Die Kosten pro m² BGF für Bauwerkskosten inkl. Rohbau und Bauwerk Technik (KG 300 + 400) sowie Nebenkosten (KG 700) variieren zwischen EUR 1.567, - und EUR 2.252, -.



Die **prozentuelle Aufteilung der Herstellungskosten** auf die jeweiligen Kostengruppen, zeigt dass der größte Anteil auf die **KG 300 – Bauwerk/Baukonstruktion** entfällt mit **60,31%**, gefolgt von der **KG 700 Nebenkosten** mit **21,92%**, den **Bauwerk-Technikkosten KG 400** mit **13,39%**, gefolgt von der **KG 500** mit **3,51%** und der **KG 600 – Ausstattung** mit **2,50%** und der **KG 200 – vorbereitende Maßnahmen** mit **0,79%**.



Herstellungskosten in % der KG | BGF m²



Des Weiteren wurde die Baukostenempfehlungen des Sachverständigenverbandes berücksichtigt (siehe Anhang).

Der gewählte **Kostenwertansatz idHv EUR 2.800, - pro m² Nutzfläche inkl. Ust.** ergibt sich aus Kostenkennwerten für Wohngebäude mit einfacher Ausstattung des zuvor zitierten BKI, der Regionalfaktor wurde bereits berücksichtigt.

Die ermittelten Normalherstellungskosten des Gebäudes werden in einem weiteren Schritt um die **Alterswertminderung** reduziert. Um diese berechnen zu können, müssen vorerst die Gesamtnutzungs- und die Restnutzungsdauer des Gebäudes ermittelt werden. Hierfür werden Nutzungsdauertabellen gemäß Fachliteratur herangezogen.

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer** ist die zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis hin zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise, der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt somit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer. Unter der **Restnutzungsdauer des Gebäudes** ist die wirtschaftliche Restnutzungsdauer zu verstehen, welche zeigt, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann (vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung⁷ (2017)).

Die Alterswertminderung entspricht dem Wertverlust, den ein Gebäude seit seiner Errichtung durch Alterung oder Abnutzung der Bauteile und Baustoffe erlitten hat. Die Wertminderung wegen Alters wird nach dem Verhältnis der RND zur GND des Gebäudes bestimmt und in einem Prozentsatz des Neubauwertes ausgedrückt (vgl. ÖVI – Immobilienbewertung 3. Auflage).

Die **Wertminderung aufgrund des Alters** des Gebäudes wird wie folgt berechnet (lineare Wertminderung):

$$W = \frac{A}{GND} * 100$$

W...Wertminderung in % | A...Alter des Gebäudes in Jahren | GND...übliche Gesamtnutzungsdauer

Die **übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren** aufgrund vorliegender Nutzungsdauertabellen gewählt. Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus GND abzüglich des Alters des Gebäudes. Im gegenständlichen Fall ist das Baujahr aufgrund der vorhanden Struktur mit **1965 anzunehmen**.

Wertminderungen Gebäude (siehe Berechnungsblatt V.)

Der Zeitwert des Gebäudes wird im nächsten Schritt um sonstige wertbeeinflussende Umstände bereinigt, hierunter sind Baumängel und Bauschäden, ein verlorener Bauaufwand sowie Konstruktionsfehler zu subsumieren.

Zubehör Gebäude (siehe Berechnungsblatt VI.)

Mit dem Gebäudezubehör werden jene Einbauten abgebildet, welche der Inneneinrichtung zuzuordnen sind oder keine zwingend notwendigen Bestandteile der baulichen Anlage darstellen. **Im bewertungsgegenständlichen Fall ist kein werthaltiges Zubehör zu bewerten.**

Außenanlagen (siehe Berechnungsblatt VII.)

Aktuell sind keinerlei bewertungsrelevante Außenanlagen vorhanden.

Sonstiges (siehe Berechnungsblatt VIII.)

Unter diesem Punkt werden weitere Wertminderungen angeführt, welche nicht dem Gebäude selbst zuzuordnen sind.

Sachwertermittlung (siehe Berechnungsblatt IX.)

Der Bodenwert, der aktuelle Gebäudewert, das Zubehör, die Außenanlagen und etwaige Wertminderungen ergeben in Summe den Sachwert der Liegenschaft.

Verkehrswertermittlung (siehe Berechnungsblatt X.)

Der Sachwert wird um etwaige Rechte und Lasten sowie Marktanpassungskriterien bereinigt.

IV. Gebäudewertermittlung

| Geschoß | Nutzfläche | NHK pro m ² | NHK Gesamt | Baujahr | GND | Alter | Alterswm. | Wertm. EUR | Zeitwert |
|-----------------------------|-----------------------------|--------------------------|---------------------|---------|-------|-------|-----------|------------|----------|
| Nutzfläche (Gebäude) | 104,30 m ² | € 2 800 / m ² | € 292 040,00 | 1965 | 80,00 | 58,00 | 73% | -€ 211 729 | € 80 311 |
| Summe | 104,30 m² | | € 292 040,00 | | | | | | |

| | |
|---------------------------|-----------------|
| Gebäudewert Gesamt | € 80 311 |
|---------------------------|-----------------|

Fikt. Baujahr - Fiktives Baujahr | GND - Gesamtnutzungsdauer | RND - Restnutzungsdauer | Alterswm. - Alterwertminderung | NHK - Neuherstellungskosten | Wertm. EUR - Wertminderung in EURO

V. Wertminderungen Gebäude

| Typus | Kostenansatz pauschal | | |
|---|-----------------------|-----------|---------------|
| Abbruch & Entsorgungskosten Carport | -€ 1 500 | -€ | 1 500 |
| Sanierungskosten Dacheindeckung Dachbodendämmung Dachstuhl | -€ 25 000 | -€ | 25 000 |
| Sanierungskosten Fassade | -€ 35 000 | -€ | 35 000 |
| Wertminderungen Gesamt | | -€ | 61 500 |

VI. Zubehör Gebäude

| Typus | Kostenansatz pauschal | | |
|-----------------------|-----------------------|----------|----------|
| - | | € | - |
| Zubehör Gesamt | | € | - |

VII. Außenanlagen

| Typus | Zeitwert | | |
|----------------------------|----------|----------|----------|
| | | € | - |
| Außenanlagen Gesamt | | € | - |

VIII. Sonstiges

| Typus | | | |
|-------------------------------|--|----------|----------|
| | | € | - |
| Wertminderungen Gesamt | | € | - |

IX. Sachwertermittlung

| | | |
|---|----------|---------------|
| Bodenwert gebunden (Pkt. III) | € | 41 000 |
| Gebäudewert (Pkt. IV) | € | 80 311 |
| Wertminderungen Gebäude (Pkt. V) | -€ | 61 500 |
| Zubehör Gebäude (Pkt. VI) | € | - |
| Außenanlagen (Pkt. VII) | € | - |
| Sonstiges (Pkt. VIII) | € | - |
| Sachwert der Liegenschaft (gerundet) | € | 60 000 |

X. Verkehrswertermittlung

| | | |
|--|----------|---------------|
| Sachwert der Liegenschaft | € | 60 000 |
| Verwertbarkeit | | - |
| Anpassung Marktstage (Vergleichswerte) | | - |
| Verkehrswert der Liegenschaft | € | 60 000 |

EUR 575,- / m² Nutzfläche

4.10 Verkehrswertausweisung

Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 30.08.2023

Der **Verkehrswert** der Liegenschaften **KG 04301 Altenmarkt an der Triesting EZ 169** beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet:

EUR 60.000, -

(Sechzigtausend EURO)



Seebarn, am 7.11.2023

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

5 Abkürzungsverzeichnis

| | |
|--------------|---|
| Abb. | Abbildung |
| Abfr. | Abfrage |
| ABGB | Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch |
| Ang. Verglw. | Angepasster Vergleichswert |
| Anm. | Anmerkung |
| BGBI. | Bundesgesetzblatt |
| BGF | Bruttogeschossfläche, Bruttogrundrissfläche |
| BK | Bauland Kerngebiet |
| BRI | Bruttorauminhalt |
| dh | das heißt |
| DKM | Digitale Katastralmappe |
| d.s. | das sind |
| Einw. | Einwohner |
| EO | Exekutionsordnung |
| ETW | Eigentumswohnung |
| EW | Einheitswert |
| EZ(en) | Einlagezahl(en) |
| Exkl. | exklusive |
| f. ff. | folgende Seite folgende Seiten |
| FOK | Fußbodenoberkante |
| G | Grenzkataster |
| GB | Grundbuch |
| GF | Geschäftsführer |
| GND | Gesamtnutzungsdauer |

| | |
|-------------|---|
| Gst. | Grundstück |
| Gr. | Größe |
| Grst. Nr. | Grundstücksnummer |
| Grst. Fl. | Grundstücksfläche |
| GVG | Grundverkehrsgesetz |
| Idf idgF. | in der Fassung in der geltenden Fassung |
| Inkl. | inklusive |
| Insb. | Insbesondere |
| IPS | Immobilienpreisspiegel |
| k.A. | keine Angabe |
| KG | Katastralgemeinde |
| KO | Konkursordnung |
| Ko. | Konfiguration |
| KP | Kaufpreis |
| KV | Kaufvertrag |
| KVD | Kaufvertragsdatum |
| Lag. | Lage |
| LBG | Liegenschaftsbewertungsgesetz |
| LD | Lebensdauer |
| LGBl. | Landesgesetzblatt |
| LHSt | Landeshauptstadt |
| LNr. | Laufende Nummer (zB. Grundbuch: B-LNr.1) |
| m.E. | meines Erachtens |
| MRG | Mietrechtsgesetz |
| MV | Mietvertrag |

| | |
|------------|---------------------------------|
| NF | Nutzfläche |
| Nfl. | Nutzfläche |
| Nr. | Nummer |
| ON | Orientierungsnummer |
| ÖPNV | Öffentlicher Personennahverkehr |
| Pkt. | Punkt |
| Plannr. | Plannummer |
| RH | Raumhöhe |
| RND | Restnutzungsdauer |
| SV | Sachverständige |
| TZ | Tagebuchzahl |
| u.a. | unter anderem |
| udgl | und dergleichen |
| usw. | und so weiter |
| V | Vervielfältiger |
| vgl. | vergleiche |
| WEG | Wohnungseigentum(gesetz) |
| WFG | Wohnbauförderungsgesetz |
| Widm./Wid. | Widmung |
| w.o. | wie oben |
| zB. | zum Beispiel |

Gebäudebeschreibung:

| | |
|----|--------------|
| DB | Dachboden |
| DG | Dachgeschoss |
| EG | Erdgeschoss |

| | |
|----|----------------|
| KG | Kellergeschoss |
| OG | Obergeschoss |
| UG | Untergeschoss |

Gerichts- und Behördenbezeichnungen:

| | |
|------|------------------------|
| BG | Bezirksgericht |
| LG | Landesgericht |
| OGH | Oberster Gerichtshof |
| OLG | Oberlandesgericht |
| VfGH | Verfassungsgerichtshof |
| VwGH | Verwaltungsgerichtshof |

| | |
|-----|------------------------|
| BH | Bezirkshauptmannschaft |
| FA | Finanzamt |
| Gde | Gemeinde |

6 Anhang

Ableitung der Restnutzungsdauer | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

| | Gebäudenutzung/ Bauliche Anlage | Ausführung | Wirtschaftliche GND in Jahren | |
|-------------------------|--|--|---|--------------------|
| A | Außenanlagen - befestigte Fahrflächen | | 10 - 30 | |
| B | Beherbergungsbetrieb und Gastronomie | • Gaststätten, Hotels, Pensionen | 30 - 50 | |
| | Büro- und Verwaltungsgebäude | • Allgemeine Bürogebäude, Banken und Versicherungsbauten | 30 - 60 | |
| C | Containerbauten | • einfache Ausführung | 10 - 20 | |
| | | • gehobene Ausführung | 15 - 30 | |
| D | Dachraumausbauten - nachträglich errichtet | • Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenbauweise | 40 - 60 | |
| | | • Massivbauweise | 60 - 80 | |
| E | Ein- und Zweifamilienhäuser, Fertighaus | • Ortbau, Massivbauweise | 60 - 80 | |
| | | • Holz-Massivbauweise | 60 - 70 | |
| | | • Holz-Leichtbauweise | 50 - 60 | |
| G | Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte | • Kauf- und Warenhäuser | 30 - 50 | |
| | | • Einkaufszentren, SB Märkte, Fachmärkte | 20 - 30 | |
| G | Gewächshäuser | Leichtkonstruktionen Stahl - Glas | 15 - 30 | |
| | | Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten | • massiv, konventionell • bei besonderer Beanspruchung | 30 - 50 20 - 40 |
| H | Hallenbauten | • Massivbauweise | 30 - 50 | |
| | | • Leichtbau | 20 - 40 | |
| K | Krankenhäuser, Kur- und Pflegeheime | • Altenwohnheime | 25 - 50 | |
| | | • Krankenhäuser, Kliniken | 40 - 50 | |
| | | • Kur-, Heilanstalten | 40 - 50 | |
| | KFZ-Einstellanlagen, Garagen | • Garagen mit Einzelboxen | 20 - 50 | |
| | | • Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Parkhäuser | 35 - 80 | |
| Kirchen, Kapellen | | 60 - 80 | | |
| K | Kläranlagen | | 25 - 40 | |
| | | Kommunalgebäude | • Feuerwehrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen | 30 - 60 |
| | | | Kompostieranlagen | 20 - 30 |
| | | Kühlhäuser | | 20 - 30 |
| L | Lagerhäuser | | 20 - 50 | |
| | | Landwirtschaftliche Bauten - Ställe und Nebengebäude | • Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise | 30 - 50 20 - 40 |
| | | | • Rinder Schweine Leichtbauweise • Geflügel Leichtbauweise | 20 - 30 |
| | Leichtbauten | • Schutzdächer | 15 - 30 | |
| | | • Traglufthallen • Wellblech- und Holzschuppen | 5 - 15 15 - 30 | |
| M | Markthallen | • Massivbauweise | 30 - 50 | |
| | | • Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion | 20 - 40 | |
| P | Müllverbrennungsanlagen | | 20 - 30 | |
| | | Pumpenhäuser, Trafo- und Schaltstationen | | 25 - 40 |
| S | Schulen | • Schulen / Unterrichtsbauten aller Art | 35 - 60 | |
| | Silobauten | • Stahlbeton | 25 - 40 | |
| | | • Stahl • Kunststoff | 20 - 30 15 - 25 | |
| S | Sport- und Freizeitanlagen | • Eislaufhallen | 25 - 40 | |
| | | • Freischwimmbekken, mit Springturm | 25 - 40 | |
| | | • Hallenbäder | 25 - 40 | |
| | | • Tennishallen | 25 - 40 | |
| | | • Tribünen | 15 - 30 | |
| • Turn- und Sporthallen | 30 - 50 | | | |
| T | Tankstellen u. Autowaschanlagen | | 10 - 20 | |
| | | Wintergärten | | 20 - 30 |
| W | Wohn- und gemischt genutzte Gebäude | • Miet- und Eigentumsgebäude | 50 - 80 | |
| | | • gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude | 50 - 80 | |
| | | • bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit) | 100 - 120 | |

Ableitung der Herstellungskosten für Wohngebäude | Der Sachverständige (Heft 3/2022):
Empfehlungen für Herstellungskosten 2022

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2022 | | | | | | |
|--|-------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung | | | | | | |
| Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich | | | | | | |
| Ausstattungsqualität | 1 normal | | 2 gehoben | | 3 hochwertig | |
| Wien | (-) 3.000 € | ↔ interpolieren | 3.600 € | ↔ interpolieren | 4.700 € | (++) |
| Niederösterreich | (-) 2.700 € | ↔ interpolieren | 3.300 € | ↔ interpolieren | 3.900 € | (++) |
| Burgenland | (-) 2.500 € | ↔ interpolieren | 3.100 € | ↔ interpolieren | 3.500 € | (++) |
| Oberösterreich | (-) 2.500 € | ↔ interpolieren | 3.200 € | ↔ interpolieren | 3.600 € | (++) |
| Salzburg | (-) 2.800 € | ↔ interpolieren | 3.600 € | ↔ interpolieren | 4.200 € | (++) |
| Steiermark | (-) 2.500 € | ↔ interpolieren | 3.000 € | ↔ interpolieren | 3.500 € | (++) |
| Kärnten | (-) 2.500 € | ↔ interpolieren | 2.900 € | ↔ interpolieren | 3.400 € | (++) |
| Tirol | (-) 3.300 € | ↔ interpolieren | 3.600 € | ↔ interpolieren | 4.200 € | (++) |
| Vorarlberg | (-) 3.400 € | ↔ interpolieren | 3.800 € | ↔ interpolieren | 4.600 € | (++) |
| Österreich (Medianwert) | 2.700 € | | 3.300 € | | 3.900 € | |
| In diesen Herstellungskosten sind enthalten: | | | | | | |
| * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4) | | | aus Erhebung | | | |
| Aufschläge auf die Bauwerkskosten: | | | in der Regel | | | |
| * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) | | | ca. 2% - 10% | | | |
| * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8) | | | ca. 7% - 20% | | | |
| * Umsatzsteuer | | | 20% | | | |
| In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten: | | | | | | |
| * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) | | | ca. 5% - 15% | | | |
| * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) | | | nach Bedarf | | | |
| * Erschwernisse | | | nach Bedarf | | | |
| * Einrichtung (Kostenbereich 5) | | | nach Bedarf | | | |
| * Außenanlagen (Kostenbereich 6) | | | nach Bedarf | | | |
| * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) | | | nach Bedarf | | | |
| * Reserven (Kostenbereich 9) | | | nach Bedarf | | | |
| Ergänzende Angaben: | | | | | | |
| * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern | | | bis zu 30% | | | |
| * Großprojekte können einen Abschlag erfordern | | | bis zu -10% | | | |
| * Nebengeschoße (z.B. Keller etc.) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. | | | ca. 40% bis 70% | | | |
| * (Tief-) Garagen liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Hauptgeschoße. | | | ca. 25% bis 50% | | | |

HORA-PASS:

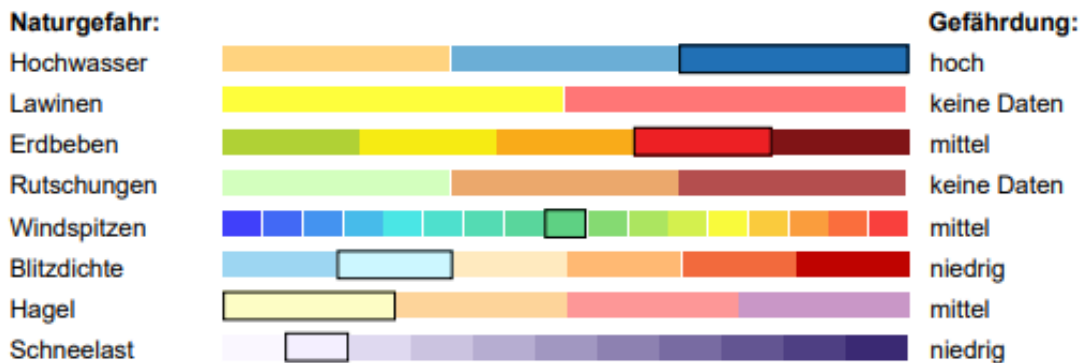
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Altenmarkt an der Triesting 63, 2571 Altenmarkt an der Triesting
 Seehöhe: 391 m
 Auswerteradius: 10 m
 Geogr. Koordinaten: 48,01538° N | 15,99956° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Legende und weiterführende Informationen
i Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

i Erdbeben¹

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VI) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

i Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

i Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

i Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

i Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

i Hagel

- Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
- Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
- Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
- Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)

i Schneelast² [kN/m²]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BML lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

7 Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, **Österreichisches Wohnhandbuch 2022**, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, **BKI Baukosten Gebäude (2022)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6 (2022)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Freianlagen F9 (2022)**, Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, **Immobilienbewertung Österreich (2022)**, 4. Auflage. Wien: ÖVI-Immobilienakademie
- Bienert | Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien (2019)**, 2. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Ertl | Egenhofer | Hergenröder | Strunck, **Typische Bauschäden im Bild (2019)**, 3. Auflage. Köln: Vertragsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen | Landesverband Steiermark u. Kärnten, **Der Nutzungsdauerkatalog 2020**, Graz
- Humpel | Stabentheiner | Vonkilch, **Wohnrecht 2023 Band 1 und 2**, Wien: MANZ Verlag
- **Immolex (2020 – 2023)**, Wien: MANZ Verlag
- Kleiber, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken (2023)**, 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Kothbauer | Reithofer, **Liegenschaftsbewertungsgesetz (2013)**, 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kranewitter, **Liegenschaftsbewertung (2017)**, 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Prader | Pittl, **WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz (2022)**, 2. Auflage. Wien: MANZ Verlag
- Prodinger | Ziller, **Immobilienbewertung im Steuerrecht (2020)**, 4. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Reithofer | Stocker, **Residualwertverfahren (2016)**, 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Schulte, **Immobilienökonomie Band I (2008)**, 4. Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
- Schulz (2020): **Architektur der Bauschäden**, 4. Auflage. Springer Fachmedien Wiesbaden
- Seiser | Kainz, **Der Wert von Immobilien (2011)**, 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser
- Sprengnetter, **Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen (2020)**. Band 1 – 4.
- Urschel, **Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft (2010)**, Band 4. Karlsruher Institut für Technologie

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- Exploreal GmbH | **Digitale Bauträgerdatenbank | 2023**

- GEWINN | **Grundstückspreisübersicht** | 2015 bis 2022
- Immounited GmbH | **Immomapping** | 2023
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich | **Immobilien-Preisspiegel** | 2022

8 Abbildungsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| Abbildung 1: Landkarte (vgl. Microsoft Corporation 2023) | 7 |
| Abbildung 2: Mikrolage (vgl. Google Maps 2023) | 11 |
| Abbildung 3: Luftbild mit Grundstückskataster (vgl. Land Niederösterreich 2023) | 12 |
| Abbildung 4: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan (vgl. Altenmarkt an der Triesting 2023) | 13 |
| Abbildung 5: Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2023) | 15 |
| Abbildung 6: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2023)..... | 16 |
| <i>Abbildung 7: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Regionen und Wasserwirtschaft (BML) 2023).....</i> | <i>17</i> |
| Abbildung 8: Abfrage Lärmkartierung Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie (BMK) 2023)..... | 18 |
| Abbildung 9: Grundstückskataster & Luftbild Eigene Markierungen..... | 22 |
| Abbildung 10: Westansicht Garten Eigene Aufnahme | 23 |
| Abbildung 11: Fotoaufnahme Straßenansicht Nebengebäude | 26 |

9 Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

- Alle Werte sind als EURO-Beträge und, wenn nicht anders bezeichnet, als Nettobeträge ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu verstehen.
- Flächenmaße sind in Quadratmeter („m²“) und Raummaße in Kubikmeter („m³“) angegeben. Die Berechnung erfolgt im Regelfall laut ÖNORM B 1800.
- In Einzelfällen muss die Sachverständige zur Bestimmung bestimmter, für die Bewertung relevanter Faktoren, z.B. Errichtungs-, Sanierungs- oder Abbruchkosten von Baulichkeiten, auch auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Hierbei handelt es sich naturgemäß nicht um exakt bestimmbare Größen, sondern um Erfahrungswerte, die als Werte innerhalb von Bandbreiten zu verstehen sind.
- Bei allen Berechnungen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.
- Das Ergebnis der Bewertung einer Immobilie führt niemals zu einer, mit mathematischer Exaktheit ermittelten Größe im Sinne einer reinen Rechenoperation. Insbesondere im Fall der Verwertung einer Immobilie bedeutet der ermittelte Wert nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere auch kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

- Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen, Tatsachen oder rechtlichen Verhältnisse verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, ist er verpflichtet, dieses Gutachten nur nach gezielter Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

- Alle Feststellungen in diesem Gutachten gründen auf die vom Auftraggeber der Sachverständigen erteilten Informationen sowie die im Gutachten konkret bezeichneten amtlichen und privaten Dokumente. Die Sachverständige ist auftragsgemäß nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Informationen und Dokumente zu überprüfen. Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den oben bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein können, verpflichtet sich der Auftraggeber, dieses Gutachten nur nach Rücksprache mit der Sachverständigen

und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie z.B. baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.
- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, d.h. ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers und der von ihm oder in seinem Auftrag der Sachverständigen übergebenen Mietzinslisten oder sonstigen Unterlagen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall geldlastenfrei, mithin ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und auch ohne Rücksicht auf Vorzugspfandrechte gemäß § 27 (1) WEG 2002 bei Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten.
- Ohne gesonderten Auftrag bleiben dingliche Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten oder sonstige Eintragungen ohne Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung; solche Rechte werden grundsätzlich als wertneutral angesehen.
- Im Grundbuch nicht eingetragene („außerbücherliche“) Rechte oder Lasten finden in der Bewertung nur Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich und schriftlich mit exakter Beschreibung der Art und des Inhalts solcher Rechte bekannt gegeben werden und deren Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch dezidiert beauftragt wird.
- Dingliche, d.h. mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Lasten, insbesondere Duldungs-, Leistungs- und Zahlungsverpflichtungen, die kraft einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (z.B. Bauordnungen, Kanalgesetze, Wasserversorgungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetze) bestehen, bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Befundaufnahme

Grundsätzliches

- Flächen- und Maße werden von der Sachverständigen vor Ort nicht überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten oder von der Sachverständigen eingeholten Plandokumenten oder sonstigen Unterlagen entnommen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme werden ausschließlich solche Tatsachen erhoben, die augenscheinlich sind, d.h. ohne nähere technische Untersuchung oder Prüfung erkennbar sind.

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

- Die Bewertung einer Liegenschaft umfasst grundsätzlich weder die technische Überprüfung von Bauwerken, noch die Durchführung sonstiger, spezifischer technischer Prüfungen, wie beispielsweise Boden- oder Grundwasser-untersuchungen oder Umwelteinflüsse. Feststellungen der Sachverständigen zum Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft als Resultat des Augenscheins haben daher bloß informativen Wert, nicht aber die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens oder aus allfälligen sonstigen, einschlägigen Fachgebieten.

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

- Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und die Bebaubarkeit (Bebauungsbestimmungen) beziehen sich grundsätzlich immer auf den Stichtag der Bewertung. Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sind jederzeit möglich; solche Änderungen erfolgen durch die zuständigen Behörden im Wege von Verordnungen, demnach ohne jede Mitwirkung oder Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Eigentümer von Liegenschaften haben nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine bestehende Widmung hinsichtlich der Nutzung oder Bebaubarkeit einer Immobilie aufrecht bleibt oder eine bestimmte (gewünschte) Widmung (Umwidmung) seitens der Behörden verordnet wird.

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

- Für die Richtigkeit von Feststellungen zu wertrelevanten Tatsachen, die durch Einsichtnahme bzw. Abfrage einschlägiger Kataster gewonnen werden, z.B. Verdachtsflächenkataster (Kontaminierungen von Boden oder Grundwasser), Erdbebengefährdungskarte (Erdbebenrisiko), Hochwasserrisikozonierung (Hochwassergefahr) oder Lärmkataster (Lärmimmissionen), leistet die Sachverständige keine Gewähr. Individuelle Prüfungen in Bezug auf solche Tatsachen oder Risiken werden von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht durchgeführt oder veranlasst.
- Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass bewertungsgegenständliche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, findet im Rahmen der Verkehrswertermittlung grundsätzlich – d.h. auch wenn die Unterschutzstellung im Grundbuch ersichtlich gemacht ist – nur statt, wenn hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt wird und der Auftraggeber der Sachverständigen zu diesem Zweck den Bezug habenden Bescheid der Denkmalbehörde (BDA) zur Verfügung stellt oder sie ermächtigt, diesbezüglich bei der Behörde Akteneinsicht zu nehmen.
- Besondere Ausstattungen oder Investitionen in einzelnen Miet- oder Nutzungsobjekten bleiben im Rahmen der Liegenschaftsbewertung grundsätzlich außer Ansatz.

Kontaminierung

- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

- Dieses Gutachten ist als das Werk der Sachverständigen urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber erwirbt mit dem Gutachtensauftrag (Werkvertrag) kein Verwertungsrecht an dem erstellten Gutachten, sondern ausschließlich das Recht, dieses Gutachten zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Jede Verwertung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Gutachtens oder von Teilen desselben durch den Auftraggeber oder durch dritte Personen, denen dieses Gutachten auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

- Dieses Gutachten hat nur in seinem gesamten Inhalt, nicht aber auszugsweise Gültigkeit. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens (Punkt 2.) dient bloß als Übersicht. Zum Verständnis des Gutachtens und der ausgewiesenen Ergebnisse ist es unerlässlich, das gesamte Gutachten zu lesen und in Betracht zu ziehen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem vereinbarten Zweck.

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.
- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

- Der Auftraggeber erklärt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die obigen Erläuterungen laut Punkt 6 insbesondere die rechtlichen Bedingungen des gegenständlichen Gutachtensauftrags mit Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.