



Bezirksgericht Oberpullendorf
Hauptstraße 7
7350 Oberpullendorf

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 14.07.2025/ub
Unser Zeichen: 250000807

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2305, Gst. Nr. 4449/4, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Am Starka 42**

Auftraggeber: BG Oberpullendorf, Geschäftszahl **9 E 6/25 p**

Betreibende Partei: Volksbank Wien AG, vormals Volksbank Südburgenland eG
1090 Wien, Kolingasse 14-16

Vertreter: BECK + PARTNER RECHTSANWÄLTE
7000 Eisenstadt, Colmarplatz 1

Verpflichtete Partei: Christiane Kollarits
7344 Stoob, Am Starka 42

Stichtag: 13.06.2025, das ist der Tag der Befundaufnahme

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

Wegen: EUR 70.000,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES.....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	6
2	BEFUND.....	7
2.1	Grundbuch:.....	7
2.2	Lage:	8
2.3	Flächenwidmung:	11
2.4	Kontaminierung:	12
2.5	Maße:	14
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	14
2.7	Infrastruktur:	14
2.8	Nutzung:	15
2.9	Gebäudebeschreibung:	15
2.9.1	Wohngebäude mit Garage:.....	15
2.9.2	Poolhaus:	22
2.9.3	Swimmingpool:	25
2.10	Außenanlagen und Einfriedungen:.....	26
3	BEWERTUNG.....	27
3.1	Wertermittlung:	39
4	BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS.....	57
5	FOTODOKUMENTATION.....	70

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2305, Gst. Nr. 4449/4, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, in **7344 Stoob, Am Starka 42**, beträgt

€ 1.104.000,00

Der allg. beeid. und ger. zert. Sachverständige



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 13.06.2025 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 13:30 Uhr

Ende: 15:15 Uhr

Anwesende Personen:

- Christiane Kollarits, verpflichtete Partei
- Reinhard Bleier, Lebensgefährte der verpflichteten Partei

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Die Schätzung der Liegenschaft(en)

Grundbuch 33056 Stoob EZ 2305 (1/1-Anteil)

wird angeordnet. Als Sachverständige wird Baumeister Ing. Werner Bayer, 7400 Oberwart, Hauptplatz 11 ernannt.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsatzzug.

4. Bauakt Nr. 3-BBV der Marktgemeinde Stoob:
 - Verhandlungsschrift samt Beilage vom 08.04.2003.
 - Baubeschreibung ohne Datum samt Wärmedurchgangsberechnung vom 05.04.2003.
 - Einreichplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses vom April 2003.
 - Baubewilligungsbescheid der Marktgemeinde Stoob zur Zahl 131-3-BBV/2003 vom 09.04.2003.
 - Rauchfangbefund vom 21.10.2010.
 - Schlußüberprüfungsprotokoll vom 20.12.2010.
 - Fertigstellungsanzeige vom 07.01.2011.
 - Benützungsfreigabe der Marktgemeinde Stoob zur Zahl 131-BFr/2011 vom 10.01.2011.
 - Gebäudeeinmessung lt. Bgld Baugesetz vom 28.01.2011.
5. Bauakt Nr. 7-ABV der Marktgemeinde Stoob:
 - Baubeschreibung vom 01.12.2010.
 - Einreichplan über die Errichtung eines Schwimmbeckens sowie eines Nebengebäudes samt Weinkeller vom 01.12.2010.
 - Bauanzeige vom 12.12.2013.
 - Baufreigabe der Marktgemeinde Stoob zur Zahl 131-7/ABV-2013 vom 30.01.2014.
 - Prüfung elektrischer Anlagen vom 14.03.2014.
 - Schlußüberprüfungsprotokoll vom 12.05.2014.
 - Fertigstellungsanzeige vom 11.06.2014.
 - Benützungsfreigabe der Marktgemeinde Stoob zur Zahl 131-BFr/2014 vom 02.07.2014.
6. Kontoblatt der Marktgemeinde Stoob vom 23.05.2025.
7. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
8. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
9. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
10. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.

11. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
12. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
13. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
14. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
16. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
17. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
18. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
19. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
20. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
21. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
22. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
23. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
24. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
25. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
26. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
27. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
28. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
29. Zeitschrift „Sachverständige“.
30. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
31. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.
32. „Exekutionsordnung (EO)“ in der derzeit gültigen Fassung.

Anmerkung:

Eine Prüfung über baubehördliche Genehmigungen, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Wei-

teren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Neubewertung vorzunehmen.

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33056 Stöck
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

EINLAGEZAHL 2305

Letzte TZ 1035/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
4449/4 G GST-Fläche * 1890
Bauf.(10) 365
Gärten(10) 1525 Am Starka 42

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
Christiane Kollarits
GEB: 1974-07-11 ADR: Am Starka 42, Stöck 7344
a 2655/2022 IM RANG 4263/2021 Kaufvertrag 2022-07-13 Eigentumsrecht
***** C *****
5 a 1544/2012 Pfandurkunde 2012-04-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 260.000,--
für Volksbank Südburgenland eG (FN 127315/d)
c 1521/2016 Simultanhaftung mit EZ 2362
d 3640/2021 Klage (2 Cg 82/21z, LG Eisenstadt)
e 1035/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 16 (9 E 6/25p)
7 a 1385/2016 Pfandurkunde 2016-04-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 290.000,--
für Volksbank Südburgenland eG (FN 127315d)
b 3640/2021 Klage (2 Cg 82/21z, LG Eisenstadt)
c 1035/2025 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 16 (9 E 6/25p)
11 a 669/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-02-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Reinhard Bleier geb 1981-08-14
12 a 669/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-02-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Jonas Kollarits geb 2005-03-12
13 a 669/2024 Pfandbestellungsurkunde 2024-02-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Reinhard Bleier geb 1981-08-14
14 a 939/2024 Pfandurkunde 2024-03-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Region Deutschkreutz-Horitschon eGen
(FN 124705s)
15 a 1231/2024 Pfandurkunde 2024-05-13
PFANDRECHT EUR 450.000,--

für Fineline Limited (ZVR 0623479)
 16 a 1035/2025 IM RANG 1544/2012 1385/2016 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
 vollstr EUR 70.000,--
 samt 1,625 % Z aus EUR 70.000,-- ab 2021-06-01
 Antragskosten EUR 1.579,88 für
 Volksbank Wien AG, vormals Volksbank Südburgenland eG
 (9 E 6/25p)

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

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

Anmerkung:

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

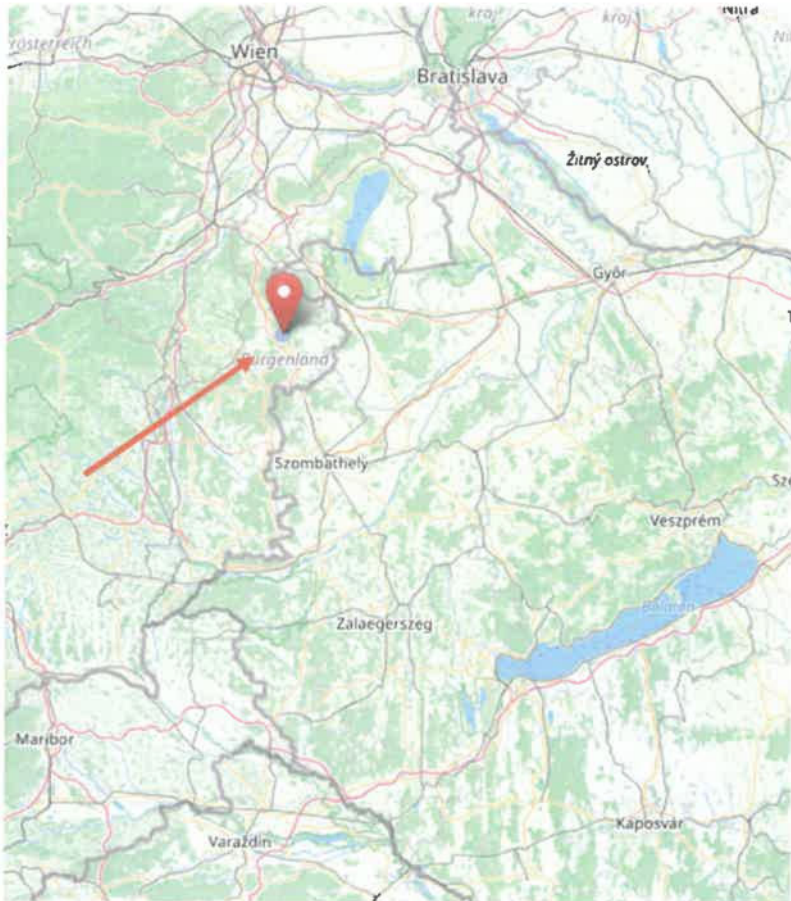
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Dieses Grundstück mit den darauf befindlichen Gebäuden liegt am Ortsrand von Stoob Am Starka gelegen auf einer Anhöhe mit relativ guter Aussicht und in einer Ruhezone befindlich.

Die Lage des Grundstücks ist nach Süd-Westen geneigt, die Figuration rechteckig und großflächig.

Die süd- und westseitig anschließenden Grundstücke sind teilweise bebaut, der anschließende Bereich nord- und ostseitig ist zur Gänze unbebaut und ist in diesem Bereich, soweit absehbar, auch keine Bebauung möglich (bewaldet).



Makrostandort



Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, ist das Grundstück größtenteils als „BW“ – Bauland Wohngebiet und zu einem kleinen Teil als „Gf“ – Grünland forstwirtschaftlich genutzte Fläche gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Laut § 13 (1) des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 idgF) hat die Behörde (§ 33 sofern nicht anders bestimmt der Landeshauptmann) Altlagerungen und Altstandorte zu erfassen und der Bundesministerin / dem Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie bekannt zu geben. Laut § 18 (1) hat die Bundesministerin / der Bundesminister für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität, Innovation und Technologie hat eine Datenbank über Altablagerungen, Altstandorte und Altlasten zu führen und laut (4) auf der Webseite www.altlasten.gv.at (Altlasten GIS) zu veröffentlichen. (laut ALSAG)

Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

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

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

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

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

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

Altlasten-GIS:

umweltbundesamt[®]

Altlastenportal

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Alttest



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

Administrative Grenzen

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

2.5 Maße:

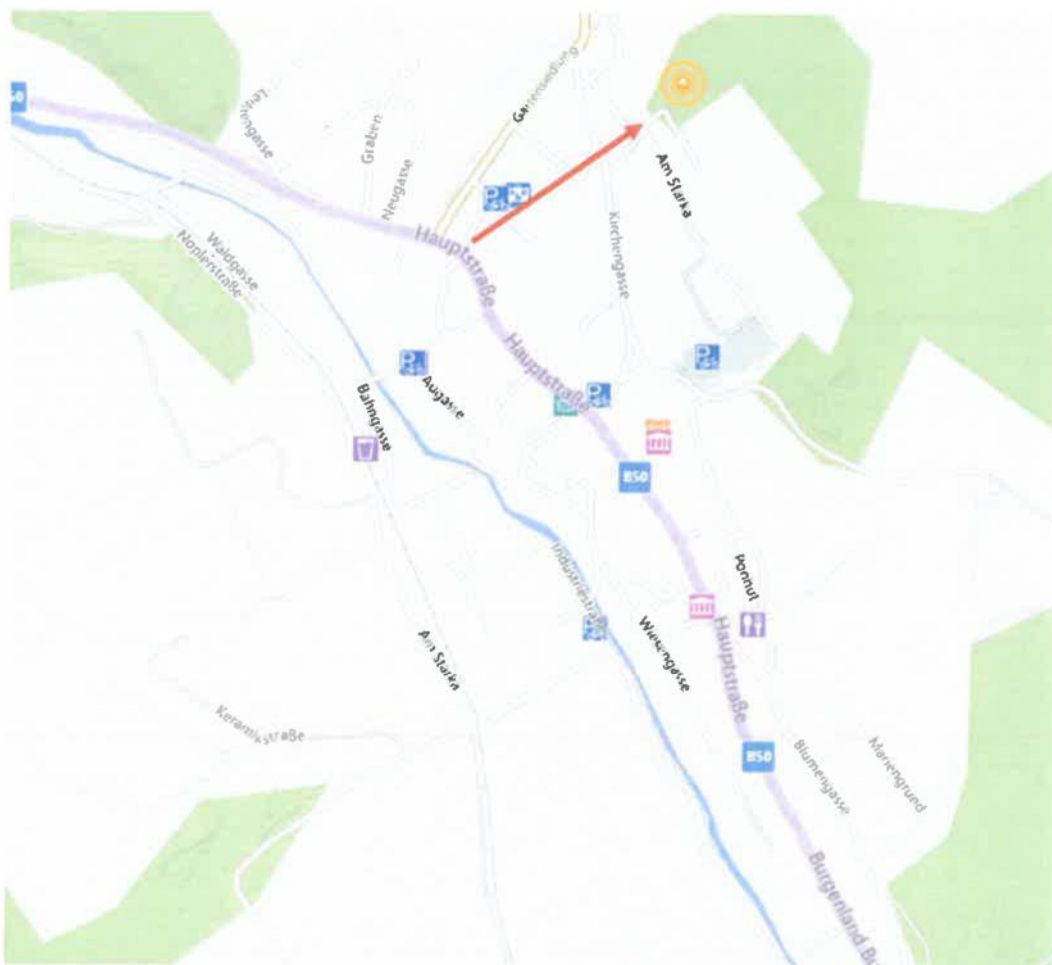
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in Natura vermessen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist erschlossen, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind dem Haus zugeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, etc. sind in Stooß vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme bewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude mit Garage:

Dieses Wohnhaus wurde, wie dem Baubescheid und Einreichplan zu entnehmen, ab dem Jahr 2003 errichtet und liegt eine Fertigstellungsanzeige aus dem Jahr 2010 vor.

Es handelt sich um ein sehr großes Wohnhaus mit Garage in einer Art italienischem Stil errichtet.

Das Gebäude hat rechteckige, langgestreckte, etwas gegliederte Grundrissform, ist in Massivbauweise ausgeführt und besteht aus Keller-, Erd- und Dachgeschoß.

Festgehalten wird, dass das Dachgeschoß nur über dem zentralen Bereich des Erdgeschoßes besteht, der Bereich Wohnzimmer – Garage ist nicht ausgebaut.

Dem Dachgeschoß ist an der Nord-Westseite eine Terrasse angeschlossen. Dem Erdgeschoß angeschlossen ist ein überdachter Vorplatz sowie an der Rückseite eine befestigte Terrasse.

An Räumlichkeiten bestehen im Dachgeschoß Badezimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer mit Schrankraum, WC, Abstellraum, Vorraum und Gangfläche.

Im Erdgeschoß sind folgende Räumlichkeiten vorhanden: Wohnzimmer, Küche / Essen, Abstellraum, Garderobe, WC, Büro, Fitnessraum, Diele und Vorraum sowie Vorraum / Garderobe.

Diesem Wohnbereich ist an der Süd-Ostseite die großflächige Garage angeschlossen.

Das gesamte Gebäude ist unterkellert und bestehen folgende Räumlichkeiten: Lagerkeller mit Vorplatz bei der Stiege, Abstellraum, WC, Waschküche, Technikraum, Weinkeller, Aufenthaltsbereich mit Liegeflächen und Sauna, Duschbereich, Partyraum sowie Fitnessraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die Straße Am Straka, sodass Zugang und Zufahrt von dieser Straße aus besteht. Der Eingang in das Wohnhaus erfolgt über eine Vorlegstufe, sowohl von der Süd-West- (Straßenseite) als auch Nord-Ostseite (Garten-seite). Die Geschosse untereinander sind über Stiegen verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben und den Unterlagen zu entnehmen sowie ersichtlich:

Fundierung: Betonstreifenfundamente.

Kellermauerwerk: Betonsteinmauerwerk, mit Ausnahme der hergestellten Dünnwände, welche aus Ziegel bestehen bzw. der gesamte Weinkeller mit Vinothek, welcher in Ziegelsicht-mauerwerk ausgeführt ist.

Decken über dem Keller: Massivdecke mit ebener Untersicht.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Massivdecke mit ebener Untersicht.

Dachgeschoßausbau: Teilweise Ziegelmauerwerk, teilweise Gipskartonwände. Eine massive Decke über dem Dachgeschoß besteht nicht und ist ausschließlich eine Leichtdecke gedämmt mit Gipskartonplatten verkleidet vorhanden.

Dachkonstruktion: Über dem Gebäude bestehen Steildächer / Walmdächer, soweit angegeben in Kaltdachausführung.

Dachdeckung: Ziegeldeckung.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

DACHGESCHOSS:

Badezimmer:

Fußboden und Wände Feinsteinzeug, wobei die Wände im Duschbereich bis zur Decke, ansonsten bis auf Parapethöhe, verflies sind. Darüber liegend Wände / Dachschräge in Leichtbau mit Spots, die Belichtung über ein dreiteiliges Alufenster, Fensterbrett aus Kunststein, der Zugang über eine Holztür mit Stock. Eingebaut Liegewanne, Dusche und zwei Waschbecken mit jeweils Armaturen, bei der Dusche eine Glaswand mit einer Glastür als Einstieg.

Kinderzimmer:

Holzboden, Wände / Decke / Dachschräge gemalt, auch hier an der Decke Spots eingebaut, Holztür mit Stock als Zugang, dreiteiliges Alufenster mit Granitfensterbrett und ein Klimasplitgerät von LG eingebaut.

Schlafzimmer mit Schrankraum:

Holzboden, Wände / Dachschräge / Decke gemalt, auch hier bestehen Spots, Holztür mit Stock als Zugang, zwei dreiflügelige sowie zwei kleinformatige Alufenster. Festgehalten wird, dass die Fenster durchwegs Außenrollos besitzen, elektrisch gesteuert, und auch hier die Fensterbretter aus Granit. Klimasplitgerät der Marke LG.

WC:

Fußboden und Wände Feinsteinzeug auf eine Höhe von ca. 1,30 m, darüber liegend Wände / Decke gemalt, kein Fenster, Holztür mit Stock als Zugang. Eingebaut Hänge-WC, Bidet und Waschbecken mit Armaturen, im Bereich vom Waschbecken ein fix mit dem Gebäude verbauter Spiegel.

Abstellraum:

Feinsteinzeugboden, Malerei Wände / Decke, kein Fenster, Holztür mit Stock als Zugang. In diesem Abstellraum die Verteiler von der Fußbodenheizung.

Vorraum und Gangfläche:

Holzboden, Wände / Dachschräge gemalt, zur Absturzsicherung ein Niro-Geländer mit Verglasung und Holzhandlauf. Vorhanden eine Nische, wo ein analoges Geländer zur Absturzsicherung besteht. Zum Bereich Essraum Erdgeschoß die Stiege freitragend mit Holztrittbrettern, Niro-Geländer, Glasausfachung und Holzhandlauf. Von diesem Gang eine Alutür einflügelig zur Terrasse. Im Stiegenhausbereich ein dreiteiliges Alufenster mit Granitfensterbrett und dem Klimagerät.

Terrasse:

Granitplattenbelag, zur Absturzsicherung eine verputzte Brüstung mit Blech abgedeckt.

ERDGESCHOSS:Wohnzimmer:

Holzboden, Wände / Decke gemalt, teilweise abgehängte Decke mit Spots, an der Rückseite vier hochgestellte Alufenster fix verglast mit Granitfensterbretter, an der linken Seite gleichfalls zwei hochgestellte, größere, einflügelige Alufenster mit Fensterbretter und zur Terrasse hin eine vierteilige Aluschiebetür mit außen liegender Markise, elektrisch gesteuert. Von diesem Wohnbereich Ausgleichsstufen zum Ess- und Küchenteil.

Küche / Essen:

Feinsteinzeugboden, Wand- / Deckenflächen gemalt, im Küchenbereich mit Spots, offener Zugang zur Diele. Zur Westseite zwei zweiflügelige Alutüren und ein einflügeliges Alufenster. Im Küchenbereich dem Gebäude zugehörig ein Spülbecken mit Armatur. An der Rückseite beim Essraum eine Schiebetür aus Alu vierteilig, wovon zwei Flügeln offenbar sind.

Abstellraum:

Feinsteinzeugboden, die Wände verflies, die Decke gemalt, kein Fenster, ausschließlich eine Entlüftung, Holztür mit Stock. Auch hier besteht ein Verteiler für die Fußbodenheizung.

Garderobe:

Feinsteinzeugboden, Wände / Decke gemalt, Spots an der Decke, Alufenster einflügelig mit Granitfensterbrett und eine Entlüftungsöffnung zur anschließenden Diele sowie Zugang ohne Tür. In dieser Garderobe ersichtlich die Sprechanlage.

WC:

Feinsteinzeugboden, die Wände mit Feinsteinzeug belegt auf eine Höhe von 1,30 m, darüber liegend Wand- und Deckenflächen gemalt, Holztür mit Stock, Hänge-WC und Handwaschbecken. Über dem Handwaschbecken ein fix eingebauter Spiegel in die Wand integriert, flaches Alufenster, fix verglast, zum anschließenden Gangbereich.

Büro:

Holzboden, Wände / Decke gemalt, zwei zweiflügelige Alutüren, zum Gang hin eine Holztür mit Stock.

Festgehalten wird, dass auch im Erdgeschoß zur Gänze die Fußbodenheizung über Erdwärme besteht und elektrisch vorhandene Außenrollos.

Fitnessraum:

Feinsteinzeug Boden, Wände / Decke Malerei, Holztür mit Stock zur Diele, zur Gartenseite eine vierteilige Alutür, wobei zwei Türflügel als Schiebetüren ausgebildet sind. Katzenluke eingebaut.

Diele und Vorraum:

Feinsteinzeug, Wände / Decke Malerei, Eingangstür Alu mit Dreh- und Stehflügel, verglast, als Sicherheitstür ausgeführt. Von diesem Eingang eine Ausgleichsstufe zur Stiege in das Dachgeschoß und zur Stiege in den Keller. In diesem Vorraumbereich ein großflächiges Aluportal zum Garten hin, fix verglast mit einer integrierten, verglasten Tür. Von diesem Bereich besteht auch der Zugang zum Fitnessraum.

Vorraum / Garderobe:

Feinsteinzeugboden, Wände / Decke gemalt, offener Zugang von der Diele und eine Brandschutztür aus Holz zur Garage

Garage mit Stiege zum Keller:

Verfliester Boden mit Sammelschacht, Wände/Decke Malerei, großflächiges Sektionaltor mit Funksteuerung der Type Comfort 250. Im Bereich des Tores ein Waschbecken mit Verfliesen und Kaltwasserhahn sowie im Nahbereich der Elektrozähler. Aufstieg zum nicht ausgebauten Dachraum über eine ausziehbare Treppe. An der Rückseite zwei hochgestellte Alufenster mit Granitfensterbretter und einer Alutür mit kleiner Glaslichte und Selbstschließer zum Garten. Auch hier besteht rechts von der Tür ein Niro-Waschbecken mit Kaltwasserhahn. Von dieser Garage der Abgang zum Keller über eine Holzstiege mit Alugeländer und einer absperrbaren Tür. Festgehalten wird, dass die Garage mit einer Trapezblechwand in zwei Bereiche unterteilt ist. Die Stiege mündet in einen kleinen Vorplatz, welcher verflies ist, wo eine zweiflügelige Brandschutztür zum Keller besteht.

KELLERGECHOSS:

Lagerkeller mit Vorplatz bei der Stiege:

Fliesenboden, Wände / Decke gemalt, doppelte Tür mit Selbstschließer zur Stiege.

Abstellraum:

Fliesenboden mit ersichtlichem Schachtdeckel, Wände / Decke gemalt, Metalltür mit Zarge, eingebaut eine Druckerhöhungspumpe sowie die Bewässerung für den Garten.

WC:

Fußboden Feinsteinzeug, Wände verflies, Decke gemalt, Lüftung ohne Fenster, Holztür mit Stock als Zugang, Hänge-WC und Handwaschbecken eingebaut.

Waschküche:

Feinsteinzeugboden mit Siphon, die Wände bis zur Decke verflies, Holztür mit Stock als Zugang und eine Metalltür mit Zarge zum Lagerraum, kleinformatiges Alufenster mit Granitfensterbrett, Kunststofflichtschacht. Ersichtlich die Anschlüsse für Waschmaschine / Trockner, Waschbecken mit Armatur vorhanden und ein Abwurfschacht aus Niro.

Technikraum:

Feinsteinzeugboden, Wände gemalt, die Decke in Gipskarton verkleidet, ungemalt, Holztür mit Stock und eingebaut die Erdwärmanlage von Heliotherm sowie eine Wasser- / Wärmepumpe. Die Verrohrungen in diesem Bereich liegen über Putz. Ersichtlich auch der Verteiler von der Fußbodenheizung sowie die zentrale Staubsaugeranlage von Globaltek. In diesem Technikraum der Kamin mit der Putztür.

Weinkeller:

Feinsteinzeugboden, ansonsten ist der Keller zur Gänze in kleinformatischen Ziegeln in Sichtmauerwerk ausgeführt und sind Regale für die Flaschenlager eingebaut. Der Zugang erfolgt über eine segmentförmige, zweiteilige, schmiedeeiserne Tür. Dahinter liegend befindet sich eine Glasschiebetür. Entlüftungsöffnungen sind vorhanden mit Schmiedeeisen verschlossen.

Aufenthaltsbereich mit Liegeflächen und Sauna:

Feinsteinzeugboden, die Wände teilweise in Sichtausführung aus kleinformatischen Ziegeln, teilweise (kleiner Teil) gemalt, gleichfalls gemalt die Decke. Doppelflügelige Holztür zur Stiege und eine Glaswand mit offenem Zugang zur Dusche. Eingebaut in diesem Bereich ist eine Klafs-Sauna mit zwei Liegeplätzen und einem dazugehörigen Saunaofen, elektrisch gesteuert. Großflächige Glasschiebetür vorhanden im Bereich Weinkeller / Vinothek / Sauna.

Dusche:

Ausgleichsstufe zum Aufenthaltsbereich, Fußboden verflies mit Bodenablauf, die Wände bis zur Decke verflies, Glaswand ohne Tür, der Mittelteil offen. Eingebaut sind zwei Duschen mit Armaturen, die Ableitung des Wassers erfolgt über einen Bodensiphon. 1

Partyraum:

Feinsteinzeugboden, die Wände größtenteils gemalt, der Bereich Weinkeller in Sichtmauerwerk, die Decke gleichfalls gemalt, an der Rückseite ein kleinformatisches Alufenster mit Granitfensterbrett in einen Kunststofflichtschacht führend. Eingebaut ist ein Waschbecken Niro mit Tropfasse und Armatur.

Fitnessraum:

Feinsteinzeugboden, Malerei Wände / Decke, zwei Alufenster kleinformatig in Kunststofflichtschächte mit Granitfensterbretter. Festgehalten wird, dass die Kellerfenster durchwegs Vergitterungen aus Niro-Stäben haben.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und gemalt, teilweise bestehen Gipskartonverkleidungen an den Decken bzw. ist der Dachgeschoßausbau in Gipsbauplatten hergestellt, sodass alle Wände, Decken und Dachschrägen gemalt sind. Die gesamten Sanitärbereiche sind verfliesst bzw. mit Feinsteinzeug belegt.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Silikatabrieb, die Sohlbänke bestehen aus Metall.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Diese erfolgt über eine Luftwärmepumpe und eine im Haus befindliche Fußbodenheizung. Um die Wasserzufuhr in die Geschoße zu gewährleisten, ist ein Drucksteigerungsgerät eingebaut, eine zentrale Staubsaugeranlage besteht. Im Haus ist auch eine Klimatisierung vorhanden, die Geräte sind jeweils bei den Beschreibungen der Räume ersichtlich.

Anschlüsse: Die Liegenschaft ist erschlossen, das heißt Strom-, Wasser- und Kanalschluss sind dem Haus zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Der Bau- und Erhaltungszustand ist gut und gepflegt. Abgesehen von geringfügigen Zeitschäden sind keine wesentlichen Baumängel erkennbar.

2.9.2 Poolhaus:

Dieses Poolhaus wurde laut Baubescheid und Plan 2013 errichtet und liegt eine Fertigstellungsanzeige aus dem Jahr 2014 vor.

Es ist in Massivbauweise zweigeschoßig ausgeführt und hat rechteckige Figuration.

Der Keller, großteils unter Niveau, war laut Angabe als Weinkeller geplant und ist im Rohbauausführung.

Im Erdgeschoß sind folgende Räumlichkeiten vorhanden: Sommergarten, Waschraum, Aufenthaltsraum mit Kochgelegenheit und Technikraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der Gartenfläche aus bzw. über eine Zufahrt von der Nord-Westseite.

Technische Beschreibung:

Fundierung: Betonplatte.

Kellermauerwerk: Schalsteinmauerwerk.

Decke über dem Keller: Massivdecke mit ebener Untersicht.

Erdgeschoßmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoß: Eine Decke ist nicht vorhanden, hergestellt ist ein flaches Pultdach und sind wärmegeämmte Paneele aufgebracht. In den Räumlichkeiten sind abgehängte Gipskartondecken, soweit augenscheinlich ersichtlich, eingebaut.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre bestehen.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

ERDGESCHOSS:

Sommergarten:

Natursteinplattenbelag mit einem Schacht, wo sich anscheinend die Zuleitungen für den Pool befinden, die Wandflächen besitzen Silikatabrieb, Decke / Dach aus gedämmten Paneelen. Zum Pool hin eine Schiebetür aus Glas, sechsteilig, mit einem fixen Flügel an der rechten Seite und an der Stirnseite eine dreiflügelige Aluschiebetür.

Waschraum:

Beschichteter Betonboden, Dusche mit Bodenablauf, die Wände im Duschbereich bis zur Decke verflies, ansonsten besteht eine Verfliesungshöhe von 1,20 m, Alufenster kleinformatig sowie Holztür mit Stock. Eingebaut die Dusche mit Armatur und Schwallbrause, ein Hänge-WC und ein Handwaschbecken mit Armatur.

Aufenthaltsraum mit Kochgelegenheit:

Beschichteter Betonboden, Wände / Decke gemalt, die Decke / Dach mit Gipskarton verkleidet und Spots eingebaut, an der Decke montiert ein Klimagerät. Spülbecken mit Tropfasse und Armatur. An den Stirnseiten ein flaches Alufenster, nicht öffenbar, zum Aufenthaltsbereich hin eine zweiteilige, großflächige Aluschiebetür.

Technikraum:

Über eine Holztür erreichbar, Betonboden, die Wände, soweit angegeben, verputzt.

KELLERGECHOSS:

Keller:

Bodenplatte, Schalsteinmauerwerk und Betonfertigteildecke unverputzt, kleine Niro-Rampe als Zugang sowie eine provisorische Stiege, der Zugang über eine Alutür in Halbkreisform. Rohzustand.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen im Keller befinden sich im Rohbau, im Erdgeschoß verputzt und gemalt sowie vorhandenen Gipskartonbeplankungen mit Malerei und teilweise ausschließlich die Paneelbleche ersichtlich.

Fassadengestaltung: Silikatabrieb mit Verbundsystem.

Beheizung: An der Decke montiert ist ein Klimagerät, welches laut Angabe auch für das Beheizen konzipiert ist.

Anschlüsse: Strom, Wasser und Kanal sind zugeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Auch hier sind, abgesehen von geringfügigen Zeitschäden, keine Baumängel ersichtlich.

2.9.3 Swimmingpool:

Nordostseitig des Poolhauses ist ein Swimmingpool errichtet mit einer Größe von 11,5 m x 5,5 m mit einer Tiefe laut Angabe von ca. 1,5 m.

Dieser Swimmingpool besteht, soweit angegeben, aus einer Stahlbetonplatte und sind die Umfassungswände massiv, soweit erinnerbar, in Betonsteinen hergestellt.

Der Pool ist mit Kunststofffolie beplankt und besteht umlaufend um den Pool eine großflächige, mit Platten belegte Terrasse.

Im Nahbereich des Pools vorhanden ist eine Duschsäule.

Der Pool hat eine vollständige technische Infrastruktur, bestehend aus Umwälzung, Skimmer und Beleuchtung.

2.10 Außenanlagen und Einfriedungen:

Die Einfriedungen des Grundstücks bestehen großteils aus Sockel- und Pfeilermauerwerk in Sichtausführung mit Aluzaun und besteht ein Einfahrtstor und eine Alutür mit Sprechanlage, elektrisch bedienbar. In kleinen Bereichen sind Maschenzauneinfriedungen vorhanden.

Die Zugangs- und Zufahrtsflächen sind mit Granitplatten ausgelegt bzw. besteht ein Vorplatz beim Eingang zur Straße hin mit Granitplatte und Ausgleichsstufen und einem Vordach aus einer Metallkonstruktion verglast.

Im Bereich Zugang und Zufahrt sind Beleuchtungskörper montiert.

Der gesamte Vorgarten ist begrünt und mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt. Im Bereich des Tors sind zwei befestigte Stellplätze vorhanden mit Granit belegt.

An der Rückseite des Hauses ist eine Terrasse vorhanden, welche sich großteils im Rohzustand befindet, mit Ausgleichsstufen zum Garten.

Daran anschließend besteht eine Grünzone mit einem Granitplattenbelag in einer Rampenausführung zum Keller des Poolhauses sowie eine Steinschlichtungsmauer mit Stiege zum Bereich Poolhaus und Pool. Aufgrund der Geländesituation ist hier eine Steinschlichtungsmauer errichtet. Aufgrund der abgestuften Geländesituation sind vom Garten zum Poolbereich sowie Keller Würfelsteinmauern vorhanden.

Der gesamte Bereich um den Pool bis zum Poolhaus hin ist mit Platten belegt und besteht an dieser Rückseite auch eine Zufahrt über ein Alutor.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

Schlägt man nämlich den Kapitalisierungszinsfuß die voraussichtliche Wertsteigerung eines Objektes zu, so ergibt sich in etwa eine Verzinsung wie bei guten Wertpapieren. Da Objekte in sehr guten innerstädtischen Lagen in der Regel eine höhere Wertsteigerung haben, ist hier eine geringere Verzinsung notwendig, als bei den Objekten in „schlechten Lagen“, um die notwendige Gesamtrendite zu erreichen.

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

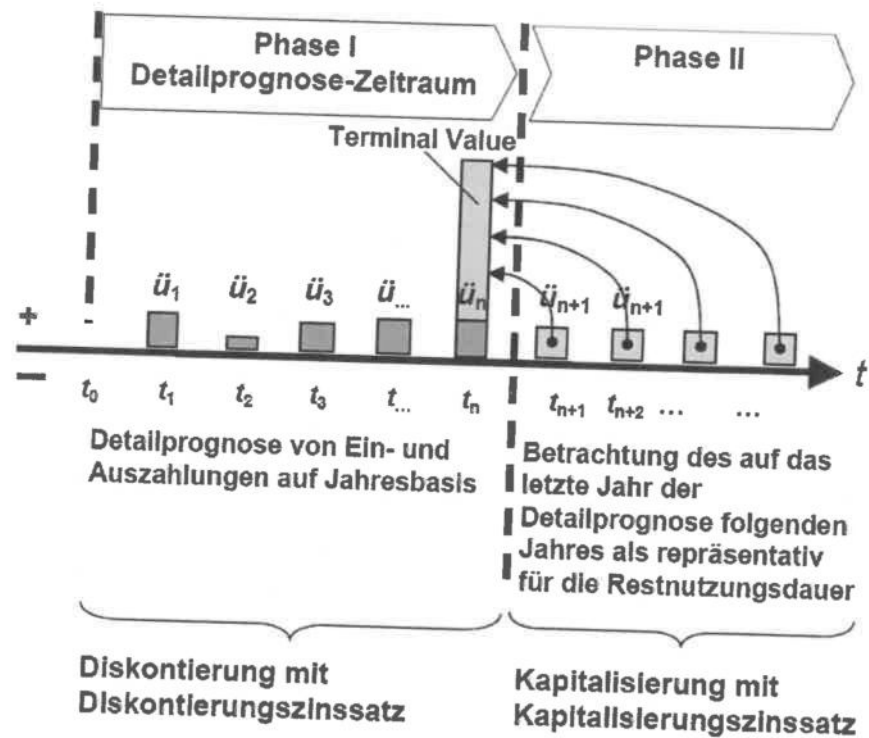
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

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

Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m ²	Kaufpreis	Preis/m ²	Zu-/ Abschlag	Preis/m ² modifiz.
476/2024	09.01.2024	33056	1.100	29.000	26,36	3,0%	27,15
1891/2021	08.06.2021	33056	1.100	29.000	26,36	12,0%	29,52
3377/2022	26.08.2022	33056	1.100	55.000	50,00	9,0%	54,50
3376/2022	26.08.2022	33056	1.255	55.000	43,82	9,0%	47,76
2651/2021	29.03.2021	33056	1.884	85.000	45,12	12,0%	50,53
3102/2020	20.10.2020	33056	1.220	32.940	27,00	15,0%	31,05
2677/2021	10.06.2021	33056	930	30.690	33,00	12,0%	36,96

2533/2021	28.06.2021	33056	1.517	30.340	20,00	12,0%	22,40
1120/2021	25.03.2021	33056	1.835	49.545	27,00	12,0%	30,24

MITTELWERT € / m² 36,7

GST. 4449/4 - "BW" - Bauland Wohngebiet

1.831 m² à € 37 / m² € 67.747,00

GST. 4449/4 - "Gf" - Grünland forstwirtschaftlich genutzte Fläche

59 m² à € 5 / m² € 295,00

GRUNDWERT € 68.042,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude mit Garage:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

DG:

Badezimmer	3,06	x	4,33	=	13,25 m ²
Kinderzimmer	5,14	x	3,11	=	15,99 m ²
Schlafzimmer mit Schrankraum	4,31	x	7,38	=	31,81 m ²
WC	1,52	x	1,52	=	2,31 m ²
Abstellraum	1,53	x	1,67	=	2,56 m ²
Vorraum und Gangfläche	1,20	x	9,90	=	11,88 m ²
	1,15	x	1,56	=	1,79 m ²
				=	79,59 m ²

EG:

Wohnzimmer	5,47	x	7,55	=	41,30 m ²
Küche / Essen	5,46	x	9,40	=	51,32 m ²
Abstellraum	1,02	x	1,66	=	1,69 m ²
Garderobe	3,05	x	1,46	=	4,45 m ²
WC	1,00	x	1,49	=	1,49 m ²
Büro	3,64	x	4,91	=	17,87 m ²
	-0,52	x	2,04	=	-1,06 m ²
	0,57	x	0,60	=	0,34 m ²
Fitnessraum	4,53	x	3,77	=	17,08 m ²
	-0,51	x	1,22	=	-0,62 m ²
	1,16	x	0,62	=	0,72 m ²
Diele und Vorraum	3,12	x	1,50	=	4,68 m ²
	7,81	x	1,63	=	12,73 m ²
	1,56	x	1,27	=	1,98 m ²

	2,35	x	0,95	=	2,23 m ²
	3,66	x	2,65	=	9,70 m ²
Vorraum / Garderobe	1,85	x	2,31	=	4,27 m ²
				=	170,17 m ²

Garage:

Garage				=	65,11 m ²
				=	65,11 m ²

KG:

Lagerkeller mit Vorplatz bei der Stiege	5,62	x	4,01	=	22,54 m ²
	-1,49	x	0,57	=	-0,85 m ²
	0,52	x	1,83	=	0,95 m ²
	2,50	x	1,68	=	4,20 m ²
	1,39	x	1,35	=	1,88 m ²
Abstellraum	4,42	x	2,78	=	12,29 m ²
	0,53	x	1,67	=	0,89 m ²
WC	1,08	x	1,13	=	1,22 m ²
	0,38	x	0,89	=	0,34 m ²
Waschküche	1,16	x	0,60	=	0,70 m ²
	4,40	x	2,38	=	10,47 m ²
	2,62	x	1,24	=	3,25 m ²
Technikraum	3,24	x	2,60	=	8,42 m ²
Weinkeller	4,82	x	5,27	=	25,40 m ²
Aufenthaltsbereich mit Liegeflächen und Sauna	5,73	x	4,40	=	25,21 m ²
	5,28	x	2,91	=	15,36 m ²
Dusche	1,37	x	2,40	=	3,29 m ²
Partvraum	5,65	x	10,80	=	61,02 m ²
	-1,45	x	3,06	=	-4,44 m ²

Fitnessraum	5,48	x	7,58	=	41,54 m ²
				=	233,68 m ²

Baukosten:

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

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenaufwand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
DG:	79,59	x	€ 2.500,00	€	198.975,00
EG:	170,17	x	€ 2.750,00	€	467.968,00
Garage:					
	65,11	x	€ 1.200,00	€	78.132,00
KG:	233,68	x	€ 1.700,00	€	397.256,00
				€	1.142.331,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	228.466,00
				€	1.370.797,00

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

Bestandsdauer: 18 Jahre

(Mittel aus Baubewilligung und Fertigstellungsanzeige)

Lebendauer: 70 Jahre

Entwertung daher 26 %

26% von	€	1.370.797,00	-€	356.407,00
			€	1.014.390,00

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

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

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%

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

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,50 =	8,09%	-€	82.064,00
<u>Bauzeitwert</u>		€	<u>932.326,00</u>

2.1.2. Poolhaus:

Topografische Aufstellung nach Nutzfläche:

EG:

Sommergarten	5,82	x	2,91	=	16,94 m ²
Waschraum	2,01	x	1,86	=	3,74 m ²
Aufenthaltsraum mit Kochgelegenheit	5,17	x	8,08	=	41,77 m ²
Technikraum				=	2,26 m ²
				=	64,71 m ²

KG:

Keller	4,53	x	6,60	=	<u>29,90 m²</u>
				=	29,90 m ²

Baukosten:

	NFL	x	Nutzflächenpreis	= BK	
EG:	64,71	x	€ 1.600,00	€	103.536,00
Keller - Rohbau					
	29,90	x	€ 650,00	€	19.435,00
				€	122.971,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	24.594,00
				€	147.565,00

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

Bestandsdauer: 11 Jahre

Lebensdauer: 60 Jahre

Entwertung unter Berücksichtigung einer degressiven

Entwertung, nachdem das Gebäude jünger ist, 23 %

23% von	€ 147.565,00	-€	33.940,00
		€	113.625,00

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,75 =	12,53%	-€	14.237,00
Bauzeitwert		€	99.388,00

2.1.3. Pool:

Bauzeitwert	€	68.000,00
-------------	---	-----------

2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:

Bauzeitwert	€	58.800,00
-------------	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:	€	68.042,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude mit Garage:	€	932.326,00
2.1.2. Poolhaus:	€	99.388,00
2.1.3. Pool:	€	68.000,00
2.1.4. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	58.800,00
SACHWERT	€	1.226.556,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

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

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

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

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

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

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:	€	4.370,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:	€	52.440,00
-2,0% Verwaltungskosten	-€	1.049,00
-0,7% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten	-€	10.629,00
-3,0% Mietausfallswagnis	-€	1.573,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0% -€	2.722,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen	€	36.467,00
Restnutzungsdauer i. M.:	52 Jahre	
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%	
Vervielfältiger:	21,75	
Ertragswert der baulichen Anlagen:	€	793.157,00
zuzüglich Grundwert:	€	68.042,00
ERTRAGSWERT	€	861.199,00

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 2305, Gst. Nr. 4449/4, KG 33056 Stoob, BG Oberpullendorf, mit den darauf befindlichen Gebäuden in **7344 Stoob, Am Starka 42**, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10% mit gerundet

€ 1.104.000,00

(in Worten: einmillioneneinhundertviertausend)

festgelegt.

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

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Bei meiner Besichtigung bzw. Befundaufnahme wurde auch das Zubehör mittels Fotos dokumentiert und zur Prüfung der nachgereichten Unterlagen befundmäßig erfasst.

Diese Unterlagen scheinen der Natur zu entsprechen (eine neuerliche Besichtigung ist nicht mehr erfolgt) und stellen Beschreibungs- und Bewertungsbasis dar. Bewertet werden ausschließlich die fix eingebauten Einrichtungsgegenstände, die ohne Beschädigung nicht entfernt werden können.

Die bewegliche Einrichtung ist in der Bewertung nicht enthalten.

DACHGESCHOSS:

Badezimmer:

- Waschtischverbau aus Hochschrank mit zwei Drehtüren und einer Lade samt Gesimsabschluss, im Innenbereich sind Fächer vorgesehen, ein Unterschrank mit vier Laden sowie einer Wäscheklappe, ein Hochschrank mit zwei Drehtüren und einer Lade samt Gesimsabschluss, im Innenbereich sind Fächer vorgesehen, eine über die Unterschränke verlaufende Arbeitsplatte in Malaminharz beschichteter Ausführung samt hochgezogener Rückwand, ein Spiegelaufsatz bestehend aus einem Ablageboard im unteren Bereich, zwei Spiegeln ohne Alurahmen sowie einem mittigen Wandpaneel mit drei Nurglasfächern und Gesimsabschluss
- zwei Einbauwaschtische
- zwei Wandleuchten über Spiegel



Verkehrswert Badezimmer nach Entwertung

€ 2.100,00

Schlafzimmer:

- dreiteiliger Schiebetürschrank samt Sockel, Stollen, Wandanschluss, Blende und Gesimsabschluss, an der mittleren Schiebetür eine Spiegelaufgabe vorgesehen, im Innenbereich sind zwei Kleiderständen, zwei Kleiderlifte sowie Fächer vorgesehen
- ein Unterschränkverbau mit linksseitiger Blindseite, vier Laden samt Sockel, Wandanschluss und Abdeckplatte, ein leicht abgewinkelter, zweitüriger Unterschränk samt Sockel und Abdeckplatten, im Innenbereich ein Fach vorgesehen, ein angeschlossener TV-Schränk mit zwei Drehtüren im unteren Bereich, zwei Laden sowie ein darüber liegender TV-Schränk mit Dreh-Versenktüren samt Stollen, Wandanschluss und Gesimsabschluss
- ein schräg gestelltes Doppelbett mit umlaufenden Fichtenrahmen, drei Bettseiten, erhöhte Kopfhaut, je zwei seitliche Ablagefächer und zwei Füßen, ohne Lattenrost und ohne Matratzen
- ein ums Eck verlaufender Schrankverbau bestehend aus einem zweitürigen Hochschrank mit Kleiderlift und Möbelrohr im Innenbereich samt Sockel und Gesimsabschluss, ein eintüriger Hochschrank mit linksseitiger Blindseite, Sockel und Gesimsabschluss, im Innenbereich ein Möbelrohr und Fächer vorgesehen, ein eintüriger Hochschrank mit verstellbaren Fächern samt Sockel und Gesimsabschluss, ein zweitüriger Hochschrank mit rechtsseitigen Stollen, Sockel und Gesimsabschluss, im Innenbereich ein Möbelrohr sowie ein Kleiderlift vorgesehen, Rückwand der Hochschränke schlafzimmerseitig sind sichtbar ausgeführt

- ein zweitüriger Unterschrank sowie sechs Laden, Sockel und Abdeckplatte, im Innenbereich der Drehtüren ist je ein Fach vorgesehen





Verkehrswert Schlafzimmer nach Entwertung

€ 7.100,00

ERDGESCHOSS:

Küche:

- Hochschränke: viertüriger Hochschrank samt Wandanschluss, Sockel und Gesimsabschluss, drei bis zur Mauer verlaufende Boarde, alles heimische Nuss
- Unterschränke: zweiteiliger Block mit je drei Lagen, Blindseite und Sockel, zweitüriger Spülenschrank mit blindem Vorderteil im oberen Bereich samt Sockel, erhöhter Unterschrank mit Lade im unteren Bereich sowie einer Nische im oberen Bereich für Geschirrspüler samt Geschirrspülerfont, Sockel, Stollen und Wandanschluss, Alurolloaufsatzschrank mit verstellbaren Fächern samt Stollen und Gesimsabschluss
- Kochinsel: Kochinselverbau aus dreiteiligem Ladenblock mit elf Laden samt Sockel, zweitüriger Unterschrank mit zwei Laden samt Sockel, eine mitverlaufende, hochgezogene Rückwand aus heimischer Nuss mit einer mitverlaufenden, aufgesetzten, auf Gehrung verarbeiteten Tresenplatte, zwei verlaufende Stollen, ein zwischen den Stollen verlaufender, beidseitig bedienbarer Hängeschranke mit vier Alurahmenschiebetüren samt Glasfüllung, Lichtboden und Gesimsabschluss, im Innenbereich eine Mittelseite sowie zwei Fächer vorgesehen
- drei Hocker aus heimischer Nuss mitübertapezierten Sitzen
- Spüle sowie Spüle mit Zugsiebknopf samt Armatur

- Arbeitsplatte über die gesamten Unterschränke aus Granit samt Ausschnitte für Unterbaubecken mit Kantenpolierung, Cerankochfeld und Tropftassenfräsung, Wischleiste aus Granit
- Deckengestaltung über Kochbereich: eine einmal abgewinkelte, über dem Kochbereich verlaufende, auf Gehrung verarbeitete Deckengestaltung aus heimischer Nuss samt Ausschnitte für bauseitige Spots
- eine mitverlaufende, hinterlackierte Glasrückwand im oberen Bereich der Wischleiste
- Spots samt Leuchtmittel und sechs Trafos

Verkehrswert Küche nach Entwertung € 13.300,00

Gaggenau E-Geräte:

- Geschirrspüler
- Backofen
- Dampfgarer
- Cerankochfeld
- Dunstabzug
- Luftkanal
- Kühlschrank

Verkehrswert E-Geräte nach Entwertung € 8.300,00

Verkehrswert Küche samt E-Geräte nach Entwertung € 21.600,00



Garderobe:

- ein Hochschrank mit Drehtüren samt Wandanschluss, Socke und Gesimsabschluss in Ahorn natur, im Innenbereich ist eine Kleiderstange sowie ein Fach vorgesehen, auf die zwei Fronten ist eine Spiegelauflage vorgesehen, ein zweitüriger Schuhschrank mit verstellbaren Fächern samt Sockel und Gesimsabschluss
- eine vorne geschwungene, tapezierte Sitzbank mit beidseitigen Stollen und Fach, eine im hinteren Bereich verlaufende Garderobewand mit Abschlussleiste

Verkehrswert Garderobe nach Entwertung**€ 2.000,00**



Büro:

- ein dreiteiliger Hochschrank mit beidseitigem Wandabschluss und Gesimsabschluss, im Innenbereich sind je fünf verstellbare Fächer vorgesehen
- ein zweimal abgewinkelter Schreibtischverbau bestehend aus einem abgeschrägten, offenen Unterschränk, ein Unterschränk mit zwei Drehtüren und mittigem Ladenblock samt vier Laden, ein zweitüriger Unterschränk sowie ein Ladenblock samt vier Laden, über den Unterschränken ist eine mitverlaufende Arbeitsplatte sowie ein mitverlaufender Sockel vorgesehen, die freitragende Schreibtischplatte wird mit zwei Metallsäulen abgestützt, ein zweiteiliger, offener Händeschränk mit je einem Fach

Verkehrswert Büro nach Entwertung

€ 2.400,00





KELLERGECHOSS:

Aufenthaltsraum / Partyraum:

- ein Tisch mit einem Zargenuntergestell und zwei Einsteckplatten
- eine zweimal abgewinkelte Ecksitzbank mit Doggenuntergestell, der Sitz und die Lehne werden in Esche furniert, der ist nach hinten leicht abfallend sowie die Lehne mit einer Friesunterteilung versehen samt mitverlaufender Abdeckplatte, im hinteren Bereich zwei raumhohe Lisenen samt einem Querbies vorgesehen
- ein hinterer Schrankverbau bestehend aus einem offenen Unterschränk mit linksseitigem Wandanschluss, für Geschirrspüler samt Geschirrspülerfront gerichtet, ein eintüriger Spülenunterschränk, ein zweiteiliger Ladenblock mit sechs Laden, ein offener Unterschränk samt Fach, eine mitverlaufende Arbeitsplatte in Melaminhart samt mitverlaufendem Sockel, ein dreiteiliger Hängeschränk mit breiten Stollen, Lisenenfräsung und Gesimsabschluss samt je zwei Nurglasfächer
- ein einmal abgewinkelter, vorderer Schrankverbau bestehend aus einem Hochschrank mit einer Drehtür im unteren Bereich für Einbau des Kühlschranks gerichtet sowie ein viertüriger Unterschränk, vorderseitig ist eine hochgezogene Sichtwand samt aufgesetzter Barplatte

Verkehrswert Aufenthaltsraum / Partyraum nach Entwertung

€ 13.500,00



Poolraum:

- ein Küchenblock, Unterteil sechsteilig mit Laden und Türen
- Arbeitsplatte und Ceranfeld Siemens mit vier Kochplatten, ein Spülbecken mit Tropf-
sse und Armatur
- an der linken Seite ein Hochschrank einteilig
- an der rechten Seite ein Hochschrank dreiteilig mit integriertem Kühlschrank von Vinidor

Verkehrswert Küche im Poolraum nach Entwertung

€ 7.400,00



ZUSAMMENSTELLUNG INVENTAR

Dachgeschoß:

Badezimmer	€	2.100,00
Schlafzimmer	€	7.100,00

Erdgeschoß:

Küche samt E-Geräte	€	21.600,00
Garderobe	€	2.000,00
Büro	€	2.400,00

Kellergeschoß:

Aufenthaltsraum / Partyraum	€	13.500,00
Küche im Poolraum	€	7.400,00

VERKEHRSWERT ZUBEHÖR	€	56.100,00
-----------------------------	----------	------------------

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



The image shows a handwritten signature in blue ink. Overlaid on the signature is a green circular stamp. The text around the stamp reads: 'Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger' (General sworn and court-certified expert) and 'Baumeister Ing. Werner BAYER' (Master Carpenter Ing. Werner Bayer). In the center of the stamp is a logo consisting of the letters 'SV' inside a square frame.