

**Baumeister
Fritz Hoffmann***allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger*

7331 Weppersdorf, Brunnengasse 37

Telefon u. Fax: 02618 36 53

Mobil: 0664 210 73 67

E-Mail: bmstr.hoffmann@gmx.at

Weppersdorf, 03.04.2024

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaften mit den

EZ 549**KG 33044 Oberrabnitz**in **7371 Oberrabnitz, Marienfeldgasse 46****EZ 183****B-LNr. 67, KG 23205 Kirchschat**in **2860 Kirchschat, Äußerer Markt 8****Geschäftszahl:**

26 S 27/24h, LG Eisenstadt

Sanierungsverfahren Fliesen Tom GmbH

Auftraggeber:

Kosch & Partner Rechtsanwälte GmbH

Herr Mag. Gerwald Holper

7000 Eisenstadt, Hauptstraße 27

Stichtag:

08.03.2024

Auftrag und Zweck der Wertermittlung:Feststellung des Verkehrswertes der vorgenannten Liegenschaften
mit den darauf errichteten Baulichkeiten wegen Sanierungsverfahren.
ren.**Gesamtzusammenstellung:**..... Seite 54

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
1.1 Allgemeine Angaben.....	4
1.2 Grundlagen und Unterlagen	5
1.3 Beilagen	8
1.4 Erklärung des Sachverständigen.....	8
1.5 Abkürzungsverzeichnis	8
Befund – Beschreibung.....	9
2.1 Liegenschaft – EZ 549	9
2.1.1 Liegenschaftsbeschreibung.....	9
2.1.2 Grundstücksbeschreibung	10
2.1.3 Baulichkeiten.....	14
2.2 Liegenschaft – EZ 183	15
2.2.1 Liegenschaftsbeschreibung.....	15
2.2.2 Grundstücksbeschreibung	16
2.2.3 Baulichkeiten.....	19
Gutachten – Bewertung.....	27
3.1 Grundlagen und Methodik.....	27
3.1.1 Allgemeines und Begriffserklärung	27
3.1.2 Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren.....	28
3.1.3 Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes.....	36
3.1.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	38
3.2 Verkehrswertermittlung – EZ 549	42
3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes	42
3.2.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen (Ertragswertverfahren)	42
3.2.3 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert.....	46
3.3 Verkehrswertermittlung – EZ 183	47
3.3.1 Ermittlung des Bodenwertanteiles	47
3.3.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen (Ertragswertverfahren)	48
3.3.3 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert.....	52
3.4 Gesamtzusammenstellung	54
Beilagen.....	55
4.2 Bewertungsunterlagen – EZ 549.....	56
4.2.1 Grundbuchsauszug	56
4.2.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe	57

4.2.3	Grundrissplan.....	59
4.2.4	Fotodokumentation.....	60
4.3	Bewertungsunterlagen – EZ 183.....	62
4.3.1	Grundbuchsauszug	62
4.3.2	Auszug aus der digitalen Katastralmappe	63
4.3.3	Grundrissplan.....	64
4.3.4	Jahresabrechnung Wohnungseigentumsobjekt W 3 – 2022.....	65
4.3.5	Fotodokumentation.....	71

ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Kosch & Partner Rechtsanwälte
Mag. Gerwald Holper

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswertes der unten genannten Liegenschaften mit den darauf errichteten Baulichkeiten wegen Sanierungsverfahren.

Liegenschaften: EZ 549 KG 33044 Oberrabnitz
EZ 183 B-LNr. 67, KG 23205 Kirchschatag

Liegenschaftsadressen: 7371 Oberrabnitz, Marienfeldgasse 46 (EZ 549)
2860 Kirchschatag, Äußerer Markt 8, Stiege 2, W 3 (EZ 183)

Bebauung: Halle (EZ 549) und Geschäftslokal (EZ 183)

Rechte und Lasten: Keine bewertungsrelevanten

Bewertungsumfang: Grundstück mit Halle bzw. Geschäftslokal

Bewertungstichtag: 08.03.2024 (= Tag der Besichtigung)

Befundaufnahme: 08.03.2024

Anwesende Personen:

Herr Thomas Gmeiner
und der zeichnende Sachverständige

1.2 Grundlagen und Unterlagen

Nachfolgende Unterlagen finden für dieses Gutachten Verwendung bzw. wurden im Zuge der Begehung am 08.03.2024 an Ort und Stelle erhoben.

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaften mit dem darauf befindlichen Gebäude bzw. Geschäftslokal.
2. Fotoaufnahmen vom 08.03.2024.
3. Grundbuchsauszüge vom 15.02.2024.
4. Unterlagen seitens der Stadtgemeinde Kirchschlag:
 - a. Einreichplan – Erdgeschoß Grundriss, vom September 1954, in Kopie.
 - b. Niederschrift Bauverhandlung, vom 20.10.1954, in Kopie.
 - c. Auswechslungsplan – Schnitt, vom September 1959, in Kopie.
 - d. Planauszug Erdgeschoß (Änderung Raumaufteilung W 3), vom 04.10.2021, in Kopie, Zl. AU-56/2021.
5. Unterlagen seitens des Eigentümers:
 - a. Skizzenplan Grundriss Wohnungseigentum W 3, ohne Datum, in Kopie.
 - b. Kaufvertrag zum Wohnungseigentum W 3, 16.07.2018, in Kopie.
 - c. Einreichplan Halle, vom 13.12.2006, in Kopie.
6. Unterlagen seitens der Hausverwaltung:
 - a. Jahresabrechnung 2022, vom 30.05.2023, in Kopie.
7. AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG, 2024: NÖ-Atlas. (Zugriff: März 2024)
<https://atlas.noel.gv.at/atlas/portal/noe-atlas/map/Planung%20und%20Kataster/Grundst%C3%BCcke>
8. BUNDESMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, REGIONEN UND TOURISMUS, 2024: HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria Naturgefahrenkarte. (Zugriff: März 2024)
<https://www.hora.gv.at/>
9. IMMONET-ZT, 2024: Vergleichswertekarte. (Zugriff: März 2024)
<http://www.immonetzt.at/karte.aspx>
10. UMWELTBUNDESAMT, 2024: Verdachtsflächenkataster. (Zugriff: März 2024).
<http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/>
11. Eigene Vergleichspreissammlungen aufgrund beruflicher Tätigkeit.
12. Unterlagen diverser Fachseminar- und Fortbildungsveranstaltungen.

13. Diverse Fachzeitschriften, wie „Sachverständige“ (Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs) und „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“.

Fachliteratur:

14. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2011: ÖNORM EN 15221-6 – Facility Management – Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management. – Wien, 62 S.
15. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2013: ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken. – Wien, 18 S.
16. AUSTRIAN STANDARDS INTERNATIONAL, 2019: ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. – Wien, 24 S.
17. BIENERT, S., FUNK, M., (Hrsg.), 2022: Immobilienbewertung Österreich. – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage, Wien, 1190 S.
18. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 1955: Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz – BewG). StF: BGBl. Nr. 148/1955 – idF. BGBl. Nr. 231/1955 (DFB). (Zugriff: Feber 2016)
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003860>
19. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 1992: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). StF: BGBl. Nr. 150/1992. (Zugriff: Jänner 2014)
<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>
20. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 2008: Exekutions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO). StF: RGBL. Nr. 79/1896. (Zugriff: Oktober 2019)
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001700>
21. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, LANDESVERBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN, 2020: Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile. – Eigenverlag, 131 S.
22. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2023: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. – Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 1, S. 7.

23. HAUSWURZ, H., PRADER, C., 2014: Liegenschaftsbewertungsgutachten - Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens. – LexisNexis Verlag, Wien, 232 S.
24. JAUKE, A., 2006: Das Grundbuch in der Praxis. Das ABC der Grundbuchseintragungen. – LexisNexis Verlag, Wien, 90 S.
25. KLEIBER, W., 2017: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und Beleihungswerten sowie zur steuerlichen Bewertung unter Berücksichtigung der ImmoWertV. – Bundesanzeiger Verlag GmbH, Köln, 8. Auflage, 3295 S.
26. KRANEWITTER, H., 2017: Liegenschaftsbewertung – Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 7. Auflage, 390 S.
27. SCHILLER, J., 2013: Liegenschaftsbewertung: ‚gebundener Bodenwert‘; ‚Gewichtung Sachwert zu Ertragswert‘. – Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 3, S. 135 – 138.
28. SEISER, F. J., KAINZ, F., 2011: Der Wert von Immobilien – Standards und Praxis der Bewertung. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage, 1260 S.
29. SEISER, F. J., 2020: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage, 227 S.
30. SIMON, J., KLEIBER, W., JOERIS, D., SIMON, T., 2004: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. – Luchterhand Fachverlag, München, 8. Überarbeitete und erweiterte Auflage, 767 S.
31. STABENTHEINER, J., 2005: Liegenschaftsbewertungsgesetz. – Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2. neu bearb. und erweit. Auflage, 237 S.
32. STATISTIK AUSTRIA, 2022: Immobilien-Grundstückspreise: Baugrundstückspreise 2020. – Wien, Zugriff: Jänner 2022.
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html
33. WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH – FACHVERBAND DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHÄNDER, 2023: Immobilien-Preisspiegel 2023. – WKO Österreich, Wien, 399 S.

1.3 Beilagen

Die Beilagen – Grundbuchsauszüge, Auszüge aus der digitalen Katastralmappe, Grundrisspläne und Fotodokumentation – sind am Ende des Gutachtens angefügt.

1.4 Erklärung des Sachverständigen

Der unterfertigende Sachverständige erklärt, sich fremd zur Partei und gibt, in Erinnerung an den von ihm abgelegten Sachverständigeneid, das nachstehende – nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete – Gutachten ab.

1.5 Abkürzungsverzeichnis

Allgemeine Abkürzungen:

EZ	Einlagezahl
Gst. Nr.	Grundstücksnummer
KG	Katastralgemeinde
ÖNORM B	ÖNORM der Gruppe „Bauwesen“

Besondere Abkürzungen im Grundbuchsauszug:

A-Blatt	Gutsbestandsblatt
B-Blatt	Eigentumsblatt
C-Blatt	Lastenblatt
BA	Benützungsart (Nutzung)
*	nach BA (Nutzung); bedeutet, dass die Fläche des Grundstückes aufgrund von numerischen Angaben (Koordinaten, Maßzahlen) berechnet wurde
G	neben der Grundstücksnummer; bedeutet, dass dieses Grundstück im Grenzkataster eingetragen ist
LNR	Laufende Nummer
TZ	Tagebuchzahl

(JAUk, 2006: S. 7 – 12)

BEFUND – BESCHREIBUNG

Hinweis:

Die gegenständlichen Liegenschaften sind nicht im Verbund angeordnet und bilden keine Einheit, weshalb eine getrennte Beschreibung und Bewertung der Liegenschaften erfolgt.

2.1 Liegenschaft – EZ 549

2.1.1 Liegenschaftsbeschreibung

2.1.1.1 Gutsbestand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein, mit einer Lagerhalle, bebautes Grundstück.

Im Grundbuch sind unter der **EZ 549** der **KG 33044 Oberrabnitz** mit der Adresse **7371 Oberrabnitz, Marienfeldgasse 46** folgende Grundstücke eingetragen.

Gst.-Nr.	BA (Nutzung)	Fläche	Gst.-Adresse
2259/3	Gst.-Fläche	942 m ²	
	Bauflächen (Gebäude)	192 m ²	
	Sonstige (Betriebsflächen)	750 m ²	Marienfeldgasse 46

Tab. 1: Grundstück der Liegenschaft

2.1.1.2 Eigentumsverhältnisse

Liegenschaftseigentümerin ist die Fliesen Tom GmbH zur Gänze.

2.1.1.3 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt und C-Blatt des Grundbuchsatzuzuges sind keine bewertungsrelevanten Rechte und Lasten eingetragen.

Laut Auskunft bei der Gemeinde Draßmarkt waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme keine unverbücherten dinglichen Lasten, wie Gebühren- und Abgabenrückstände, die gegenständliche Liegenschaft betreffend offen.

Laut Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümers bestehen keine Miet- oder Pachtverträge bzw. sonstigen Nutzungsverträge und keine nicht grundbücherlich sichergestellten Darlehen oder Hypotheken.

Hinweis:

Im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft wird dem Käufer jedoch empfohlen zusätzliche Erhebungen betreffend möglicher dinglicher offenen Forderungen (wie z. B. Abgaben und Gebühren), vorhandener Bestandverträge oder eventuell nicht grundbücherlich sichergestellter Darlehen/Hypotheken durchzuführen.

2.1.2 Grundstücksbeschreibung

2.1.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse

Das Grundstück mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt südlich des Ortszentrums von Oberrabnitz – Ried Kräutlwiesen. Oberrabnitz ist eine Tochtergemeinde (Ortsteil) von Drassmarkt. Das Ortszentrum ist zu Fuß in ca. 9 min erreichbar. Der Bezirksvorort Oberpullendorf befindet sich in ca. 15 km Entfernung und ist mit dem Auto in ca. 18 min erreichbar.

Die Infrastruktur in Oberrabnitz ist als schwach zu bezeichnen. In Oberrabnitz sind Handels- und Gewerbebetriebe vorhanden. Die Gemeinde Draßmarkt mit guter infrastruktureller Ausstattung – mit Nahversorger und Gaststätten, Handels- und Gewerbebetriebe, ein Kindergarten und eine Volksschule sowie ein Allgemeinarzt und Zahnarzt – ist mit dem Auto in wenigen Minuten erreichbar. Eine Busverbindung ist in Oberrabnitz eingerichtet.

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die asphaltierte Marienfeldgasse.

2.1.2.2 Flächenwidmung und Bebauung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Oberrabnitz als Bauland Betriebsgebiet ausgewiesen und wird derzeit für Gewerbebezwecke genutzt. Das Grundstück Nr. .379 ist mit einer Halle bebaut.

2.1.2.3 Konfiguration und Topographie

Die Grundrissform ist viereckig. Das Grundstück ist leicht Richtung Westen abfallend.

2.1.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Fäkal- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal. Eine Stromversorgung ist vorhanden.

2.1.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen

In der Bewertung sind außerdem allenfalls den Bodenwert beeinflussende Umstände wie z. B. vorhandene Bodenkontaminierungen oder Gefahrenzonen (insbesondere Hochwasser und Rutschungen) zu berücksichtigen. Bei den entsprechenden Recherchen wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Befundaufnahme am 08.03.2024 wurden keine Hinweise, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten auf der gegenständlichen Liegenschaft schließen lassen, festgestellt. Bodenuntersuchungen wegen eventueller Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Das Umweltbundesamt führt für das

österreichische Bundesgebiet einen Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster. Eine Grundstücksabfrage im digitalen Verdachtsflächenkataster im März 2024 ergab für das gegenständliche Grundstück weder einen Eintrag im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster (siehe Abb. 1). Die Bewertung der Liegenschaft wird somit unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminations- und altlastenfrei ist, vorgenommen.

Ergebnis für:	
Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberpullendorf
Gemeinde	Draßmarkt
Katastralgemeinde	Oberrabnitz (33044)
Grundstück	2259/3
Information:	
Das Grundstück 2259/3 in Oberrabnitz (33044) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abb. 1: Auszug der Grundstücksabfrage im Verdachtsflächenkataster

Hinsichtlich des Gefährdungsrisikos der gegenständlichen Liegenschaft betreffend Naturgefahren, wie Hochwasser, Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, wurden Online-Erhebungen beim GIS-Burgenland (Wasserbuch) und beim National Hazard Overview and Risk Assessment Austria („HORA“) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus getätigt.

Der Rabnitzbach befindet sich in ca. 300 m Entfernung westlich der Liegenschaft. Bezüglich Hochwasser liegt laut Wasserbuchauszug des GIS-Burgenland keine Gefährdung (siehe Abb. 2) vor. Aufgrund des gewählten Auswerteradius im HORA-Pass von 100 m wird eine hohe Hochwassergefahr angegeben (siehe HORA-Pass, Abb. 3). Eine hohe Gefährdung wird laut HORA-Pass (siehe Abb. 3) für Rutschungen und Hagel bzw. eine mittlere Gefährdung für Erdbeben, Windspitzen und Blitzdichte angegeben.

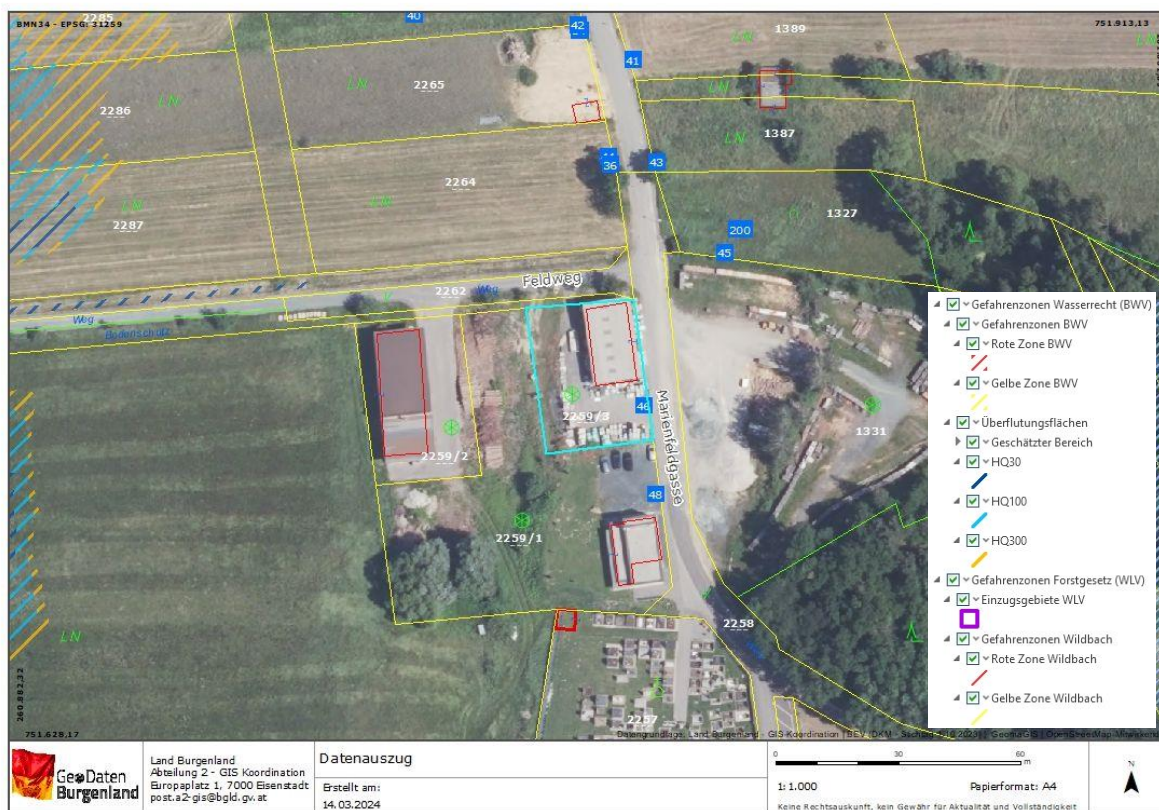
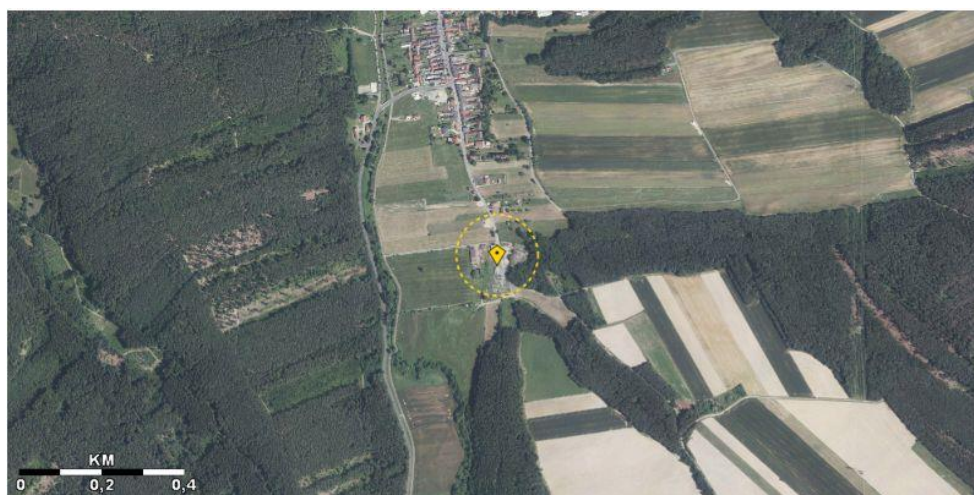
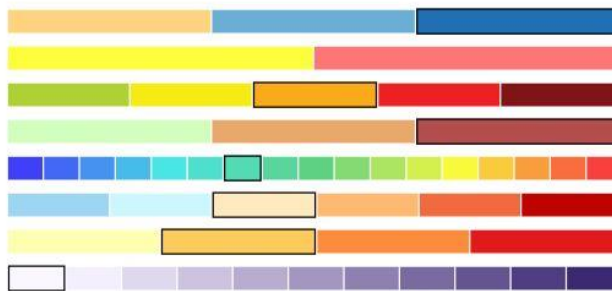


Abb. 2: Auszug der Abfrage im Wasserbuch

**Naturgefahr:**

Hochwasser
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast

**Gefährdung:**

hoch
keine Daten
mittel
hoch
mittel
mittel
hoch
niedrig

Abb. 3: Auszug aus dem HORA-Pass

2.1.3 Baulichkeiten

2.1.3.1 Lagerhalle

Lage und Kurzbeschreibung

Die **Lagerhalle** ist im nordöstlichen Bereich von Grundstück Nr. .379 in Holzskelettbauweise auf einer Fundamentplatte und harter Deckung (Pulldach in Leimbinderkonstruktion mit Welleternitdeckung und Lichtwellplatten) errichtet. Die Fassade ist mit einer lotrechten Holzschalung mit Deckbrettern hergestellt. Die Spenglerarbeiten sind in Eisenblech verzinkt ausgeführt. Die Dach- und Ablaufrinne sind in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt. Die Grundrissform des Gebäudes ist rechteckig. Das Objekt ist nicht unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoß. Die Lagerhalle ist an der Ostseite über eine Kunststoffisolierglastür mit Glaslichte) und ein Schiebetor (Metallkonstruktion mit Trapezblechverkleidung) zugänglich. Der Boden ist betoniert und geschliffen. Es sind ein Holzfenster mit Sprossenteilung und Aluminiumisolierglasfenster. In der Lagerhalle sind keine Heizung und Sanitärinstallationen vorhanden.

Bei der zuständigen Baubehörde liegt ein Bauakt auf. Laut Einreichplan stammt das Gebäude aus dem Jahr 2006.

Maße des Gebäudes

Die Maße der Lagerhalle – für die Berechnung der Flächen und Kubaturen – wurden dem vorhandenen Einreichplan entnommen und stichprobenartig einer Prüfung unterzogen.

4.1.1.1 Außenanlagen

Freiflächen und Einfriedung

Die Außenflächen sind teilweise befestigt bzw. im westlichen Bereich begrünt. Die Liegenschaft ist nicht eingefriedet.

2.2 Liegenschaft – EZ 183

2.2.1 Liegenschaftsbeschreibung

2.2.1.1 Gutsbestand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein, mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude, bebautes Grundstück.

Im Grundbuch sind unter der **EZ 183** der **KG 23205 Kirchschlag** mit der Adresse **2860 Kirchschlag, Äußerer Markt 8** folgende Grundstücke eingetragen.

Gst.-Nr.	BA (Nutzung)	Fläche	Gst.-Adresse
188	Gst.-Fläche	918 m ²	
	Gärten (Gärten)	775 m ²	
	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	143 m ²	
.378	Bauflächen (Gebäude)	245 m ²	Stanger Straße 5
.379	Bauflächen (Gebäude)	524 m ²	Äußerer Markt 8
672/4	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	117 m ²	
	Gesamtfläche	1804 m ²	

Tab. 2: Grundstücke der Liegenschaft – EZ 183

2.2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Liegenschaftseigentümerin ist die Fliesen Tom GmbH zur Gänze.

2.2.1.3 Rechte und Lasten

Im A2-Blatt und C-Blatt des Grundbuchsatzuzuges sind keine bewertungsrelevanten Rechte und Lasten eingetragen.

Laut Auskunft bei der Stadtgemeinde Kirchschlag waren zum Zeitpunkt der Befundaufnahme keine unverbücherten dinglichen Lasten, wie Gebühren- und Abgabenrückstände, die gegenständliche Liegenschaft betreffend offen.

Laut Angaben des Auftraggebers bzw. Eigentümers bestehen keine Miet- oder Pachtverträge bzw. sonstigen Nutzungsverträge und keine nicht grundbücherlich sichergestellten Darlehen oder Hypotheken.

Hinweis:

Im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft wird dem Käufer jedoch empfohlen zusätzliche Erhebungen betreffend möglicher dinglicher offenen Forderungen (wie z. B. Abgaben und Gebühren), vorhandener Bestandverträge oder eventuell nicht grundbücherlich sichergestellter Darlehen/Hypotheken durchzuführen.

2.2.2 Grundstücksbeschreibung

2.2.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse

Die Grundstücke mit dem darauf befindlichen Wohn- und Geschäftsgebäude liegen im Ortszentrum von Kirchschlag. Der Bezirksvorort Wiener Neustadt-Land befindet sich in ca. 54 km Entfernung und ist mit dem Auto in ca. 40 min erreichbar.

Die Infrastruktur in Kirchschlag ist als sehr gut zu bezeichnen. Nahversorger und Gaststätten, Handels- und Gewerbebetriebe, Kindergarten sowie Volks- und Mittelschule, Allgemein- und Fachärzte sowie Apotheke sind vorhanden. Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsverbindungen (Bus) ist ebenfalls eingerichtet.

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die asphaltierte Straße Äußerer Markt. Der Gehsteig und die Parkflächen straßenseitig (Äußerer Markt) sind ebenfalls asphaltiert.

2.2.2.2 Flächenwidmung und Bebauung

Der Flächenwidmungsplan für die Stadtgemeinde Kirchschlag ist im GIS-Atlas Niederösterreich nicht freigegeben. Das Grundstück Nr. .379 bzw. 188 ist mit einem Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut.

2.2.2.3 Konfiguration und Topographie

Die Grundrissform der Grundstücke ist unregelmäßig und sie sind im Verband angeordnet. Die Grundstücke sind als eben zu bezeichnen.

2.2.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Fäkal- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal. Eine Stromversorgung und ein Fernwärmeanschluss sind vorhanden.

2.2.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen

In der Bewertung sind außerdem allenfalls den Bodenwert beeinflussende Umstände wie z. B. vorhandene Bodenkontaminierungen oder Gefahrenzonen (insbesondere Hochwasser und Rutschungen) zu berücksichtigen. Bei den entsprechenden Recherchen wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Befundaufnahme am 08.03.2024 wurden keine Hinweise, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten auf der gegenständlichen Liegenschaft schließen lassen, festgestellt. Bodenuntersuchungen wegen eventueller Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Das Umweltbundesamt führt für das österreichische Bundesgebiet einen Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster. Eine Grundstücksabfrage im digitalen Verdachtsflächenkataster im März 2024 ergab für die gegenständlichen Grundstück weder einen Eintrag im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster (siehe Abb. 4 bis Abb. 7). Die Bewertung der Liegenschaft wird somit unter der Annahme, dass die Grundstücke kontaminations- und altlastenfrei sind, vorgenommen.

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Wiener Neustadt (Land)
Gemeinde	Kirchschlag in der Buckligen Welt
Katastralgemeinde	Kirchschlag (23205)
Grundstück	188
Information:	
Das Grundstück 188 in Kirchschlag (23205) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abb. 4: Auszug der Grundstücksabfrage im Verdachtsflächenkataster – Gst. Nr. 188

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Wiener Neustadt (Land)
Gemeinde	Kirchschlag in der Buckligen Welt
Katastralgemeinde	Kirchschlag (23205)
Grundstück	.378
Information:	
Das Grundstück .378 in Kirchschlag (23205) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abb. 5: Auszug der Grundstücksabfrage im Verdachtsflächenkataster – Gst. Nr. .378

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Wiener Neustadt (Land)
Gemeinde	Kirchschlag in der Buckligen Welt
Katastralgemeinde	Kirchschlag (23205)
Grundstück	.379
Information:	
Das Grundstück .379 in Kirchschlag (23205) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abb. 6: Auszug der Grundstücksabfrage im Verdachtsflächenkataster – Gst. Nr. .379

Ergebnis für:	
Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Wiener Neustadt (Land)
Gemeinde	Kirchschlag in der Buckligen Welt
Katastralgemeinde	Kirchschlag (23205)
Grundstück	672/4
Information:	
Das Grundstück 672/4 in Kirchschlag (23205) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	

Abb. 7: Auszug der Grundstücksabfrage im Verdachtsflächenkataster – Gst. Nr. 672/4

Hinsichtlich des Gefährdungsrisikos der gegenständlichen Liegenschaft betreffend Naturgefahren, wie Hochwasser, Lawinen, Erdbeben, Rutschungen, Windspitzen, Blitzdichte, Hagel und Schneelast, wurden eine Online-Erhebung beim National Hazard Overview and Risk Assessment Austria („HORA“) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus getätigt.

Der Reißenbach befindet sich in ca. 15 m Entfernung östlich der Liegenschaft. Bezüglich Hochwasser liegt laut Auszug aus dem HORA-Pass (siehe Abb. 8) eine hohe Gefährdung vor. Eine hohe Gefährdung wird laut HORA-Pass ebenfalls für Hagel bzw. eine mittlere Gefährdung für Erdbeben, Windspitzen und Blitzdichte angegeben.

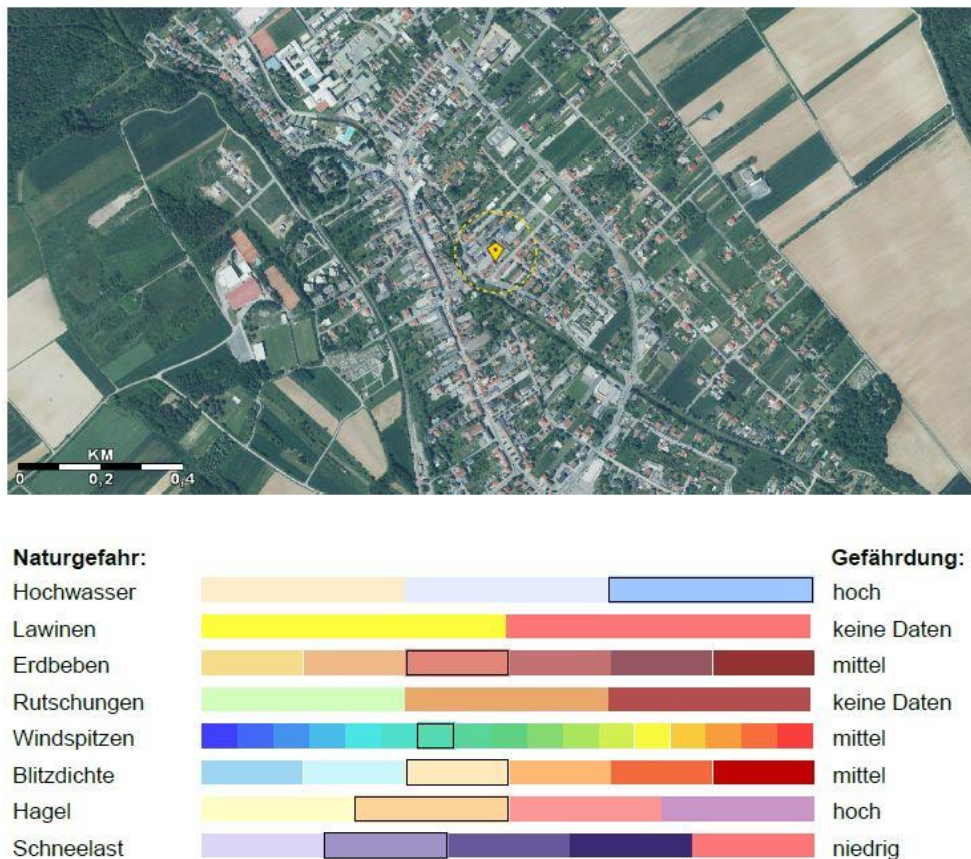


Abb. 8: Auszug aus dem HORA-Pass

2.2.3 Baulichkeiten

2.2.3.1 Wohn- und Geschäftsgebäude

Lage und Kurzbeschreibung

Das **Wohn- und Geschäftsgebäude** befindet sich im südlichen Bereich der Liegenschaft auf Grundstück Nr. .379 und 188. Das Objekt ist in massiver Bauweise und harter Deckung errichtet. Die Grundrissform des Gebäudes ist unregelmäßig. Das Gebäude ist mehrgeschossig und besteht aus Keller-, Erd-, 1. und 2. Obergeschoß sowie Dachgeschoß. Die Geschoße werden über das zentrale Siegenhaus erschlossen. Das Gebäude verfügt über mehrere Eingänge straßen- und hofseitig.

Bei der zuständigen Baubehörde liegt ein Bauakt auf. Laut Auskunft der Stadtgemeinde wurde für das Wohn- und Geschäftsgebäude im Jahr 1954 die Baubewilligung erteilt. Es liegen Pläne zum Wohnungseigentumsobjekt W 3 vor, diese entsprechen jedoch nicht den tatsächlichen Gegebenheiten.

Außenanlagen

Die Parkflächen straßenseitig (Äußerer Markt) sind asphaltiert. Der Hof ist begrünt und es ist eine gepflasterte Fläche im Bereich des Hofeingangs vorhanden. Der hofseitige Gehweg entlang des Gebäudes ist asphaltiert.

Technische Beschreibung des Gebäudes (Bauausführung)

Fundament:

Vermutlich Stahlbetonplatte (laut Planschnitt), nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Außen- und Innenmauerwerk:

Vermutlich Ziegelmauerwerk und Schüttbetonmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

Geschoßdecken:

Vermutlich Stahlbetondecke, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Dachkonstruktion:

Zimmermannsmäßig hergestelltes Satteldach mit Walmdach und Gaupen; Spenglerarbeiten: Eisenblech verzinkt.

Fassade:

Edelputzfassade.

Heizung:

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Fernwärme.

Tiefgarage:

Eine Tiefgarage ist nicht vorhanden.

Aufzug:

Ein Personenaufzug ist nicht vorhanden.

Eingang:

Das gegenständliche Wohnungseigentumsobjekt ist über einen straßenseitigen Eingang (Äußerer Markt) und einen hofseitigen Eingang (Stiegenhaus) zugänglich.

Eingangstür straßenseitig: eine Differenzstufe, Aluminiumtürblatt mit Glaslichtern sowie Fensterelementen und Oberlichtern mit innen angebrachten Jalousien.

Eingangstür hofseitig: Aluminiumtürblatt mit Glaslichtern.

Stiegenhaus:

Die Geschoße werden über das zentrale Stiegenhaus erschlossen. Das Stiegenhaus zum gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt ist wie folgt ausgestattet:

Boden- und Stufenbelag: Terrazzo; Metallgeländer mit Stagettenfüllungen und Handlauf vorhanden; Wände mit Alphonse gemalen; Stiegenuntersicht gemalen.

Hausverwaltung und Betriebskosten

Die Hausverwaltung der gegenständlichen Liegenschaft obliegt der Neue Eisenstädter Gemeinnützige Bau-, Wohn- und SiedlungsgesmbH in 7000 Eisenstadt, Mattersburgerstraße 3a.

Die **Betriebs- und Verwaltungskosten** setzen sich laut Vorschreibung der Hausverwaltung für 2022 wie folgt zusammen (siehe Kapitel 4.3.4):

Betriebskosten	€ 3.673,35
Verwaltungskosten	€ 204,96
Instandhaltung	€ <u>298,39</u>
	€ <u>4.176,70</u>

2.2.3.2 Wohnungseigentumsobjekt W 3, Stiege II

Lage- und Kurzbeschreibung

Das gegenständliche **Wohnungseigentumsobjekt W 3** wurde laut Auskunft des Eigentümers – Herrn Thomas Gmeiner – als Geschäftslokal gekauft, jedoch als Wohnung genutzt. Das Wohnungseigentumsobjekt befindet sich im Erdgeschoß von Stiege II. Ein Grundriss des Wohnungseigentumsobjekts ist vorhanden. Die Maße für die Berechnung der Flächen und Kubaturen wurden der übergebenen Skizzenplan bzw. dem seitens der Stadtgemeinde Kirchschlag übermittelten Plan entnommen und stichprobenartig einer Prüfung unterzogen.

Laut Auskunft des Eigentümers bzw. vorliegendem Kaufvertrag ist dem gegenständlichen Wohnungseigentumsobjekt W 3, Stiege II, ein Kellerabteil zugeordnet.

Raumaufteilung und Nutzung

Die Bezeichnung der Räumlichkeiten erfolgt nach dem übergebenen Skizzenplan sowie Planauszug vom Erdgeschoß bzw. tatsächlichen Gegebenheiten.

Folgende Räumlichkeiten sind im Wohnungseigentum W 3 vorhanden:

Wohnzimmer, Vorraum 2, Schlafzimmer 2, Vorraum 3, Küche, Vorraum 1, Badezimmer, Schlafzimmer 1.

Anmerkung:

Vorraum 3 ist nicht in den Plänen eingezeichnet, ist jedoch Teil der Küche und verbindet Vorraum 1 und Vorraum 2.

Das Wohnungseigentumsobjekt W 3 wurde laut Auskunft von Herrn Thomas Gmeiner wurde im Jahr 2018 als Geschäftslokal käuflich erworben und ist dies auch in den seitens der Stadtgemeinde Kirchschlag übermittelten Plänen als Geschäftslokal ausgewiesen. Seit dem Kauf wurde das Objekt laut Auskunft des Eigentümers jedoch als Wohnung genutzt. Das Wohnungseigentumsobjekt war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend.

Technische Beschreibung der Wohnungseigentumsobjekt W 3, Stiege II

Anschlüsse:

Kanal-, Strom-, Wasser- und Fernwärmeanschluss vorhanden.

Fenster/Belichtung/Sonnenschutz:

Doppelflügelige Kunststoffisolierglasfenster, teils mit Oberlichten und innen liegenden Jalousien, Fensterbänke innen: Werzalith, Sohlbänke: Aluminium.

Türen:

Eingangstür straßenseitig: Aluminiumtürblatt mit Glaslichtern sowie Fensterelementen und Oberlichten mit innen angebrachten Jalousien.

Eingangstür vom Stiegenhaus (über Hof): Holzumfassungszarge, Holztürblatt mit Spion.

Wand- und Deckenoberflächen:

Die Wände sind mit Grob- und Feinverputz und Malerei versehen bzw. mit Nut- und Federbrettverkleidung versehen. Die Trennwände von Vorraum 2 sind teils mit Holzkorplatten hergestellt. In der Küche ist ein Fliesenschild angebracht. Das Badezimmer ist teilweise verflies.

Die Decken sind gemalen bzw. teilweise Nut- und Federbretter angebracht.

Fußböden:

Die Fußböden sind mit Fliesen, Melan und Laminat belegt.

Heizung:

Das Wohnungseigentumsobjekt W 3 wird mittels Fernwärme beheizt.

Sanitärinstallationen:

Ein Badezimmer mit Dusche, Badewanne und WC ist vorhanden. Die Warmwasserbereitung für die Wohnung erfolgt über einen Boiler.

Kellerabteil:

Das zugehörige Kellerabteil ist durch Holzlattenabtrennungen hergestellt. Der Boden ist verflies.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung

Die gegenständliche Bewertung umfasst auftragsgemäß B-LNr. 67 der EZ 183, KG 23205 Kirchschlag verbunden mit Wohnungseigentum an W 3, Stiege II für die Fliesen Tom GmbH.

Flächenaufstellung Wohnungseigentum an W3 (laut Skizzenplan):

Vorraum 1	2,68 m ²
Badezimmer	7,39 m ²
Küche (inkl. Vorraum 3)	12,62 m ²
Schlafzimmer 2	21,91 m ²
Vorraum 2	6,07 m ²
Schlafzimmer 1	20,34 m ²
Wohnzimmer	25,33 m ²
<u>Wohnungseigentum W 3 gesamt</u>	<u>96,34 m²</u>

Das Geschäftslokal/Wohnung verfügt über Elektroinstallationen in ausreichender Ausführung sowie eine Haussprechanlage und einen Türöffner.

Die Elektroleitungen entsprechen augenscheinlich dem heutigen Standard, wobei eine Überprüfung nicht durchgeführt wurde. Die Funktionsfähigkeit der Ausstattung sowie der Ver- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Heizung) wurde vom SV nicht geprüft.

Wohnzimmer:

Eingangstür straßenseitig: Aluminiumtürblatt mit Glaslichtern sowie Fensterelementen und Oberlichten mit innen angebrachten Jalousien.

Bodenbelag: Laminat; Wände und Decke gemalen; zwei doppelflügelige Kunststoff-isolierglasfenster, Oberlichten mit Füllungen, innen liegende Jalousien.

Ausstattung: Rippenheizkörper, Plattenheizkörper.

Blindtür in Vorraum 2.

Vorraum 2:

Holzpfostenstock verkleidet mit Anstrich, Holztürblatt; Bodenbelag: Laminat; Wände gemalen; abgehängte Decke gemalen.

Trennwände mit Holzdekorplatten hergestellt.

Zwei Differenzstufen und Durchgang in Vorraum 3.

Schlafzimmer 2:

Holzpfeilerstock verkleidet mit Anstrich, Holztürblatt; Bodenbelag: Melan; Wände und Decke gemalen; zwei doppelflügelige Kunststoffisoliertglasfenster mit Oberlichtern, innen angebrachte Jalousien, Fensterbank innen: Werzalith, keine Sohlbank; zwei doppelflügelige Kunststoffisoliertglasfenster, Fensterbank innen: Werzalith.

Ausstattung: zwei Rippenheizkörper.

Vorraum 3: (nicht im Plan eingezeichnet, Teil von Küche)

Durchgang; Bodenbelag: Fliesen; Wände gemalen; Nut- und Federbrettdecke.

Küche:

Durchgang; Bodenbelag: Fliesen; Wände gemalen, im Kochbereich verflieset; Nut- und Federbrettdecke; doppelflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster, innen angebrachte Jalousien, Fensterbank innen: Werzalith, Sohlbank: Aluminium.

Ausstattung: Plattenheizkörper; Küchenzeile mit Ober- und Unterkästen, Niro-Spülbecken mit Armatur und Tropfblech, E-Herd mit Cerankochfeld (Marke Elektrolux).

Vorraum 1:

Holzumfassungszarge mit Anstrich, kein Türblatt; Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

Eingangstür vom Stiegenhaus (über Hof): Holzumfassungszarge, Holztürblatt mit Spion.

Badezimmer:

Holzumfassungszarge mit Anstrich, Holztürblatt; Bodenbelag: Fliesen; Wände ca. 2,00 m hoch verflieset, restliche Wand- und Deckenflächen gemalen; doppelflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster mit Ornamentverglasung.

Ausstattung: Plattenheizkörper, Sprossenheizkörper, Handwaschbecken mit Armatur, WC-Muschel mit Spülkasten, Eckbadewanne mit Armatur, Dusche mit Verbau und Armatur, E-Boiler (80-100 l).

Schlafzimmer 1:

Holzumfassungszarge mit Anstrich, Holztürblatt; zwei Differenzstufen; Bodenbelag: Melan; Wände gemalen, teilweise mit Nut- und Federbrettverkleidung; Decke gemalen; Kunststoffisolierglasfenster-Elemente mit Oberlichtern.

Ausstattung: zwei Plattenheizkörper.

GUTACHTEN – BEWERTUNG

3.1 Grundlagen und Methodik

3.1.1 Allgemeines und Begriffserklärung

Die nachstehende Bewertung basiert auf dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG, BGBl. Nr. 150/1992) und der ÖNORM B 1802-1 (Liegenschaftsbewertung). „Der Wert (hier insbesondere Verkehrs- oder Marktwert sowie gemeiner Wert, etc.) von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsanteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikationen (Überbauten) und von Baurechten“ wird für gewöhnlich mit folgenden Verfahren ermittelt:

- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2)
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3)

(LBG §§ 4 - 6; ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.1)

Der Verkehrswert ist jener Preis, „der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann“, wobei alle preisbeeinflussenden tatsächlichen Eigenschaften, rechtliche und wirtschaftliche Gegebenheiten sowie die besondere Beschaffenheit der Liegenschaft zu berücksichtigen, jedoch besondere Vorlieben und ideelle Wertzumessungen einzelner Personen außer Acht zu lassen sind. (LBG § 2 Abs. 2 und 3)

Die Grundlage für die Bewertung der Liegenschaft bilden neben den gesetzlichen Bestimmungen alle im Befund getroffenen Feststellungen und vorhandenen Unterlagen. In Folge ist zu prüfen welche Bewertungsmethode für das/die gegenständliche/n Liegenschaft/en geeignet ist. Der Verkehrswert wird aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens abgeleitet, wobei der errechnete Betrag unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt – in Hinblick auf die Orts- und Wertverhältnisse am Bewertungsstichtag – kritisch zu betrachten und allenfalls zu korrigieren ist. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2)

3.1.2 Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren

3.1.2.1 Vergleichswertverfahren

Das Vergleichswertverfahren ist die einfachste und marktkonformste Wertermittlungsmethode, wenn eine ausreichend große Anzahl von geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung steht und hat somit den Vorteil, dass das Gutachten aufgrund der Vergleichspreise nachvollziehbarer ist (KRANEWITTER, 2017: S. 61)

ANWENDUNGSGEBIET

Das Vergleichswertverfahren wird insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Grundstücken, zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren sowie zur Ermittlung des Verkehrswertes von Eigentumswohnungen, Tiefgaragenplätzen, Garagen, Kfz-Stellplätzen verwendet. Für bebaute Liegenschaften ist das Vergleichswertverfahren aufgrund der umfangreichen wertbestimmenden Merkmale weniger gut geeignet. (KRANEWITTER, 2017: S. 61).

VERFAHRENSABLAUF

Definitionsgemäß wird im Vergleichswertverfahren „*der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt*“. „*Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Bei Bestehen von abweichenden Eigenschaften der Sache und geänderten Marktverhältnissen ist der Wert, unter Berücksichtigung des Einflussmaßes, durch Zu- und Abschläge anzupassen.*“ Entscheidend für den Vergleich der Kaufpreise ist Weiters, dass sie „*im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden*“ (LBG § 4 Abs. 1 und 2).

Beim Vergleich von Bodenpreisen ist darauf zu achten, dass die Grundkäufe nur jene Bewertungsflächen betreffen, die hinsichtlich ihrer wertbeeinflussenden Faktoren weitgehend übereinstimmen. Die Wertbestimmungsmerkmale für unbebaute Grundstücke sind z. B. die Lage, der Entwicklungszustand (Grünland, Bauerwartungsland, ...), der Erschließungsgrad, die Bodenbeschaffenheit, die Grundstücksgröße und -gestaltung, wertbeeinflussende Rechte und Lasten etc. (KRANEWITTER, 2017: S. 62)

Eine digitale Sammlung in Österreich getätigter Liegenschaftstransaktionen wird beispielsweise von ZT Datenforum erstellt und laufend aktualisiert. Über die Internetplattform „immoNetZT“ ist unter Berücksichtigung örtlicher, zeitlicher sowie formaler Aspekte eine unkomplizierte Abfrage von Vergleichsdaten möglich. Seitens des Sachverständigen werden regelmäßig Grundstückspreisabfragen getätigt und fließen in die Bodenwertermittlung ein.

3.1.2.2 Ertragswertverfahren

Das Ertragswertverfahren kommt grundsätzlich bei bebauten Grundstücken zur Anwendung, die primär zur wirtschaftlichen Nutzung (Vermietung und Verpachtung) bestimmt sind oder dafür verwendet werden können (BIENERT UND FUNK, 2007: S. 327). Es ist jedoch anzumerken, dass dieses Verfahren auch zur Bewertung von eigengenutzten Liegenschaften mit potenziellen Ertragserlösen bei Fremdnutzung herangezogen wird (KRANEWITTER, 2017: S. 89).

Man unterscheidet zwei Arten von Ertragswertverfahren, das klassische und das vereinfachte Ertragswertverfahren, wobei das klassische Ertragswertverfahren – Aufteilung in einen Boden- und einen Gebäudeanteil – in der Liegenschaftsbewertung bevorzugt verwendet wird. Der Ertragswert setzt sich im klassischen Ertragswertverfahren aus dem Bodenwert (siehe Kapitel 3.1.2.1), dem Wert der baulichen Anlagen und dem Wert der Außenanlagen (sofern nicht bereits berücksichtigt) zusammen. (KRANEWITTER, 2017: S. 89)

ANWENDUNGSGEBIET

Typische Anwendungsgebiete des Ertragswertverfahrens sind Mehrwohnhäuser, Büro- und Geschäftsgebäude sowie Gewerbe- und Industriegebäude, da hier der Ertragswert üblicherweise höher ist als der Sachwert (KRANEWITTER, 2017: S. 89).

VERFAHRENSABLAUF

Laut LBG § 5 Abs. 1 wird im Ertragswertverfahren „der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrag zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden

Nutzungsdauer der Sache ermittelt“. Auszugehen ist von jenen Erträgen, „die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Der Reinertrag errechnet sich durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag.“ (LBG § 5 Abs. 1 und 2)

Die Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen erfolgt durch Berechnung des Jahresrohertrages, des Liegenschaftsreinertrages bzw. Jahresreinertrages der baulichen Anlagen sowie des Ertragswertes der baulichen Anlagen. Unter Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände sowie Baumängel und -schäden ergibt sich der Wert der baulichen Anlagen. (KRANEWITTER, 2017: S. 90)

Jahresrohertrag

Unter dem Begriff Jahresrohertrag sind „alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbaren Einnahmen“ zu verstehen. Das sind z. B. Mieten und Pachten für Wohnungen, Geschäftslokale, gewerbliche Räume, Garagen, Stellplätze usw. aber auch Einnahmen für Freiflächen. Die Ermittlung des Jahresrohertrages wird insbesondere von der Lage der Liegenschaft, dem Bau- bzw. Ausbauzustand, dem Baualter, der Grundrissgestaltung, der Raumgrößen, der Ausstattung etc. und nicht zuletzt von der Situation am Immobilienmarkt beeinflusst. (KRANEWITTER, 2017: S. 90 – 91)

Die Einnahmen werden **ohne Umsatzsteuer** angesetzt und stellen lediglich das Entgelt für die Nutzung des Grundstückes und der baulichen Anlagen dar. Nicht berücksichtigt werden daher gewerbliches Inventar, aufgestellte Maschinen etc. (KRANEWITTER, 2017: S. 90)

Liegenschaftsreinertrag

Der Liegenschaftsreinertrag wird durch Abzug der Kosten für den Bewirtschaftungsaufwand, d. h. „Gesamtheit aller marktüblichen Aufwendungen, die mit dem bestimmungsgemäßen Gebrauch der Liegenschaft notwendigerweise verbunden sind“, vom Rohertrag ermittelt. Zum Bewirtschaftungsaufwand zählen Verwaltungs- und Betriebskosten, Erhaltungskosten, Mietausfallwagnis sowie bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben. (KRANEWITTER, 2017: S. 90 – 91; ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9).

Die **Verwaltungskosten** umfassen jene Kosten für Personal und Einrichtungen, „die zur ordnungsgemäßen Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft notwendig sind“. Es sind jedoch nur jene Verwaltungskosten zu berücksichtigen, die dem Mieter bzw. Pächter nicht in den Betriebskosten weiterverrechnet werden. Durchschnittlich betragen die Verwaltungskosten 3,00 bis 8,00 % des Jahresrohertrages. (KRANEWITTER, 2017: S. 91 – 92)

Unter **Betriebskosten** sind z. B. Kosten für Wasserversorgung, Abwasser- und Abfallentsorgung, etc. zu verstehen – also Kosten, die durch den laufenden Gebrauch des Objekts entstehen und werden üblicherweise vom Mieter bzw. Pächter bezahlt. Daher sind lediglich die nicht umlagefähigen Betriebskosten, wie z. B. vertragliche Vereinbarungen in Miet- und Pachtverträgen oder Leerstand zu berücksichtigen. (KRANEWITTER, 2017: S. 92)

Die **Erhaltungskosten** (Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Modernisierungskosten) sind jene Kosten, die durch Vermeidung oder Behebung von baulichen Schäden, z. B. durch Alterung, Abnutzung, entstehen und sind nötig, um einen bestimmungsgemäßen Gebrauch des Objekts für die Dauer der Nutzung aufrechtzuerhalten. Als Basis für die Berechnung der jährlichen Instandhaltungskosten dienen die Herstellungskosten des Gebäudes (siehe Kapitel 3.1.2.3), wobei der Prozentsatz je nach Art des Gebäudes, Alter, Erhaltungszustand, Konstruktionsart bzw. technischem Zustand anzupassen ist – siehe Tab. 2. (KRANEWITTER, 2017: S. 93; ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.9)

Gebäudeart	Instandhaltungssatz
Wohnhäuser neu	0,5 %
Wohnhäuser älter	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 %

Tab. 3: Instandhaltungssatz nach Gebäudearten

Das **Mietausfallwagnis** beschreibt das Wagnis einer Ertragsminderung, „die durch unbringliche Rückstände von Mieten und Pachten oder Leerstand von zur Vermietung bestimmter Räumlichkeiten zwischen zwei Mietverträgen entsteht“. Damit sollen Kosten für eine mögliche Rechtsverfolgung der Zahlung, Kündigung des Mietverhältnisses oder Räumung Deckung finden. Das Mietausfallwagnis wird mit einem Prozentsatz des

Jahresrohertrages (siehe Tab. 3) berechnet und wird vor allem stark beeinflusst von der Lage und Nutzungstauglichkeit des Objekts, der Mieterstruktur und -bonität sowie der Miet- und Betriebskostenhöhe. Das Risiko ist bei Gewerbeobjekten meist höher, da diese erfahrungsgemäß schwieriger zu vermieten sind. (KRANEWITTER, 2017: S. 94)

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekte	3,0 – 5,0 %
Büros und Praxen	4,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Objekte	5,0 – 10,0 %

Tab. 4: Wagnissatz für Mietausfall nach Gebäudearten

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

Der um den „Verzinsungsbetrag des Bodenwertes“ geminderte Liegenschaftsreinertrag ergibt den Jahresreinertrag der baulichen Anlagen. Der Verzinsungsbetrag errechnet sich auf Basis des Bodenwertes und des Liegenschaftszinssatzes, wobei bei bebauten Grundstücken derselbe Zinssatz für Grund und Boden und für Gebäude verwendet wird, weil die Kapitalverzinsung des Grund und Bodens sowie der baulichen Anlagen von der Nutzung des Grundstücks abhängig ist. (KRANEWITTER, 2017: S. 90, 95)

Ertragswert der baulichen Anlagen

Der Ertragswert der baulichen Anlagen berechnet sich durch Multiplikation des Jahresreinertrages mit dem Vervielfältiger. Für die Ermittlung des Vervielfältigers sind der Liegenschaftszinssatz und die Restnutzungsdauer des Gebäudes erforderlich. Eine entsprechende Tabelle der Barwertfaktoren ist in KRANEWITTER, 2017: S. 332 – 334 angeführt. (KRANEWITTER, 2017: S. 90, 96)

Der **Liegenschaftszinssatz** drückt „die Rendite aus, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet“, wobei das Risiko ein wesentliches Kriterium für die Wahl des Zinssatzes darstellt. Ein geringeres Risiko haben z. B. Einfamilienhäuser sowie land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften im Vergleich zu gewerblich oder industriell genutzten Liegenschaften. Im Allgemeinen gilt der Grundsatz: geringes Risiko → niedrige Verzinsung bzw. großes Risiko → hohe Verzinsung. Darüber hinaus ist der Liegenschaftszinsfuß der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern, wobei unterschiedliche Nutzungsarten separat zu betrachten sind. (KRANEWITTER, 2017: S. 97; ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.5.6)

„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung“ (LBG § 5 Abs. 4). Der Liegenschaftszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen anzunähern. Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, die zur Plausibilisierung des gewählten Zinssatzes herangezogen werden, kann (HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2023: S. 7).

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 – 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 – 2,5 %			

Tab. 5: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze

Wert der baulichen Anlagen

Eine Anpassung des Ertragswertes der baulichen Anlagen durch Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände bzw. Abschläge wegen Baumängel und -schäden ist möglich und ergibt den Wert der baulichen Anlagen. Es sind jedoch nur jene wertbeeinflussenden Umstände (z. B. ungünstige Lageverhältnisse) zu bewerten, die nicht oder nicht ausreichend in der Höhe der Miete berücksichtigt wurden. Weiters ist eine Wertminderung des Ertragswertes der baulichen Anlagen bei vorhandenen Baumängeln und -schäden sowie bei einem rückgestauten Reparaturbedarf gegeben. (KRANEWITTER, 2017: S. 106)

3.1.2.3 Sachwertverfahren

Definitionsgemäß wird im Sachwertverfahren „der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt (Sachwert)“ (LBG § 6 Abs. 1).

ANWENDUNGSGEBIET

Das Sachwertverfahren wird primär zur Bewertung von eigengenutzten Wohnhäusern (Ein- und Zweifamilienhäuser) angewendet. Außerdem ist es zur Wertermittlung von Objekten geeignet, „bei denen nicht die mögliche Rendite aus Mieteinnahmen maßgeblich ist, sondern die Eigennutzung (...) entscheidend ist“. (SCHILLER, 2013: S. 137)

VERFAHRENSABLAUF

„Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln“ (LBG § 6 Abs. 2). Die Ermittlung des Bauwertes erfolgt in drei Stufen durch Ermittlung des Herstellungswertes, des Gebäude-Sachwertes und des Bauwertes (Wert der baulichen Anlagen) (SEISER und KAINZ, 2011: S. 471 – 472).

Unter **Herstellungskosten** ist die Summe aller jener Beträge zu verstehen, welche für die Errichtung des zu bewertenden Objekts aufzuwenden sind, wobei die Höhe der Herstellungskosten insbesondere von Faktoren wie Nutzungsart, Ausführung, Ausstattung, Grundrissanordnung und Konstruktionsart bestimmt wird. Die Grundlage für diese Berechnung bilden die zum Bewertungsstichtag geltenden marktüblichen Lohn- und Materialpreise des Bauhauptgewerbes und der Professionisten. (BIENERT und FUNK, 2022: S. 294 – 295)

Der **Gebäude-Sachwert** ergibt sich durch die technische Wertminderung der Herstellungskosten. Die technische Wertminderung umfasst Abschläge wegen Alters (siehe Alterswertminderung) und wegen baulicher Mängel oder Schäden (siehe Zustandswertminderung). (SEISER und KAINZ, 2011: S. 472)

Der **Bauwert** leitet sich schlussendlich vom Gebäude-Sachwert durch Berücksichtigung der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände (Zu-/Abschläge), wie wirtschaftliche Wertminderung, Missverhältnis zwischen tatsächlicher und möglicher Nutzung, überdurchschnittlicher Erhaltungszustand und weitere wertbeeinflussende Umstände ab. (SEISER und KAINZ, 2011: S. 492, 560 – 567)

Alterswertminderung

Durch die Alterswertminderung soll dem Umstand Rechnung getragen werden, dass das Gebäude altert und abgenutzt wird, weshalb sich der Wert des Gebäudes entsprechend vermindert. Die Alterswertminderung wird von den Herstellungskosten berechnet. Für die Berechnung der Alterswertminderung sind das derzeitige Alter des Gebäudes und die zu erwartende übliche Gesamtnutzungsdauer nötig. Je nach Gebäudeart, -ausstattung und -nutzung sowie Beanspruchung und Instandhaltung des Gebäudes unterscheidet man zwei Berechnungsarten – lineare und progressive (nach Ross) Alterswertminderung –, wobei in der Regel die lineare Alterswertminderung angewendet wird. (KRANEWITTER, 2017: S. 80 – 81)

Zustandswertminderung

Eine gute Methode zur Bewertung baulicher Mängel und Schäden an Gebäuden, die über den üblichen Verschleiß hinausgehen, ist jene des Bau- und Erhaltungszustandes nach HEIDECK (SEISER und KAINZ, 2011: S. 556). Diese Methode ermöglicht eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung eines Objektes in Form einer Benotungsskala (siehe Tab. 6) – unter Berücksichtigung von Faktoren wie Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung. Darüber hinaus sind durch diese Wertminderungsform die Beseitigungskosten für Baumängel sowie Bauschäden berücksichtigt und ersetzt somit die bisherige Berechnung der Wertminderung wegen baulicher Mängel oder Schäden. (BIENERT und FUNK, 2022: S. 327 – 330).

Zustandsnote	Beschreibung nach HEIDECK	Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparaturen	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normal erhalten, nur übliche Erhaltungs- arbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Tab. 6: Zustandsnoten mit Beschreibung nach HEIDECK

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz vom Restwert, des um die Altersabschreibung geminderten gewöhnlichen Herstellungswert, berechnet und in Abzug gebracht (SEISER und KAINZ, 2011: S. 557). Basierend auf der von HEIDECK zu Grunde

gelegten Formel und der gewählten Zustandsnote erfolgt die Berechnung der jeweiligen Zustandswertminderung in % (siehe Tab. 7, Prozentwerte für Zustandsnoten).

Zustands- note	Abwertungsklasse	Prozentwert
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	2,40 %
2,25		4,78 %
2,50	Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	Deutliche 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 %

Tab. 7: Zustandswertminderungsklassen nach HEIDECK mit entsprechenden Prozentwerten

Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Darunter wird die wirtschaftliche Wertminderung verstanden, wodurch Aspekte wie zeitbedingte, persönliche, zweckbedingte Gestaltung (auch verlorener Bauaufwand), unorganischer Aufbau der Gebäude, Strukturänderung, Zweckentfremdung, eingeschränkte Funktionserfüllung, wirtschaftliche Überalterung (Nutzungsmöglichkeit) berücksichtigt werden (SEISER und KAINZ, 2011: S. 561). Weiters werden ungünstige Lageverhältnisse und Beeinträchtigungen durch Immissionen damit bedacht (KRANEWITTER, 2017: S. 82).

3.1.3 Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes

Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert sind dasselbe und werden synonym verwendet. „Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft“, d. h. er spiegelt im Regelfall die „höchste und beste Nutzung“ der Liegenschaft – bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen –

wieder, wobei besondere Vorlieben einzelner Personen außer Acht zu lassen sind.
(ÖNORM B 1802-1, Pkt. 5.4.1)

3.1.3.1 Wahl des/der Wertermittlungsverfahren/s

Unter Beachtung des derzeitigen Stands der Wissenschaft und der im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten wurden vom Sachverständigen folgende Wertermittlungsverfahren ausgewählt:

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die gegenständlichen Liegenschaften sind mit einer Halle bzw. Wohn- und Geschäftsgebäude bebaut, die primär Ertragszwecken dienen, weshalb in diesem Fall das Ertragswertverfahren für die Bewertung der Halle und des Wohnungseigentums W 3 die geeignete Bewertungsmethode ist.

3.1.3.2 Ableitung des Verkehrswertes aus dem gewählten Wertermittlungsverfahren

Der Verkehrswert bzw. Marktwert wird aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens begründet abgeleitet. Das heißt, dass der ermittelte Ertrags- oder Sachwert hinsichtlich der aktuellen Marktverhältnisse einer Prüfung zu unterziehen ist. Es ist zu hinterfragen, ob der ermittelte Wert aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann und ist gegebenenfalls zu korrigieren. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2; LBG § 7)

Die Verwendung von mehreren Verfahren ist lediglich angebracht, „wenn einzelne Verfahren nur Teilaussagen erlauben oder die Ableitung des Werts auf diese Weise besser begründet werden kann“. Jedenfalls ist eine Gewichtung der Ergebnisse aus verschiedenen Wertermittlungsverfahren zur Ableitung des Verkehrswertes nicht zulässig bzw. wird nicht (mehr) empfohlen, da diese Anpassung nicht im Einklang mit den Vorgaben des LBG steht und demnach nicht fachgerecht ist. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 6.2, SCHILLER, 2013: S. 137 – 138)

3.1.3.3 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. Laut 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 Ermittlung erfolgt.

3.1.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Beim gegenständlichen Gutachten handelt es sich um ein „Verkehrswertgutachten“ zur Ermittlung des Liegenschaftswertes gemäß § 2 Abs. 2 LBG und dient somit ausschließlich der Verwendung zum eingangs erwähnten Zweck. Das heißt, dass dieses Gutachten keine rechtlichen Beurteilungen enthält und ersetzt außerdem kein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz oder die Gebäudestatik.

Unterlagen für die Schätzung

Für die Wertermittlung wurden vom Sachverständigen die erforderlichen Daten und Unterlagen – wie Grundbuchsatz, Kataster- und Flächenwidmungsplan, Bauakt (Pläne, Baubeschreibung, baubehördliche Genehmigungen, etc.), Abgabenrückstände bei der Gemeinde, etc. – bei Ämtern und Behörden angefordert bzw. seitens des Auftraggebers zur Verfügung gestellt. Vom Sachverständigen wird die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Daten und Unterlagen sowie erteilten Auskünfte vorausgesetzt und fließen diese dementsprechend in die Bewertung ein. Des Weiteren wird – sofern nicht anders im Gutachten vermerkt –, davon ausgegangen, dass alle erforderlichen Genehmigungen vorliegen und sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind sowie eine konsensgemäße Bebauung vorliegt.

Die Maße für die Berechnung der Flächen und Rauminhalte wurden den vorliegenden Unterlagen entnommen und stichprobenartig auf Plausibilität geprüft. Bei Fehlen diesbezüglicher Unterlagen wurden die Maße der Baulichkeiten vom Sachverständigen händisch vor Ort aufgenommen.

Die Grundstücksfläche/n wurde/n dem beiliegenden Grundbuchsauszug entnommen und als richtig vorausgesetzt. Für den Fall einer Verifizierung wäre eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erforderlich. Eine Überprüfung der, laut digitaler Katastermappe dargestellten, Grundstücksgrenzen in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Befundaufnahme vor Ort

Die Baulichkeiten wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme „zerstörungsfrei“, das heißt ohne Materialprobenentnahme oder Entfernung von Verkleidungen und Abdeckungen, begutachtet. Weitergehende Untersuchungen und die Überprüfung bautechnischer Details, wie eine Einschätzung betreffend die Qualität der verwendeten Materialien und deren Verarbeitung, sind nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden daher auch nicht durchgeführt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf den erteilten Auskünften des Auftraggebers bzw. der bei der Befundaufnahme anwesenden Personen, auf den vorliegenden Unterlagen oder Annahmen seitens des SV.

Die Feststellungen des SV im Rahmen des Bau- und Erhaltungszustandes stellen lediglich eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung des Objektes, im Rahmen der Wertermittlung, basierend auf bloßem äußeren Augenschein der/des Gebäude/s dar und geben somit keine Rückschlüsse auf die zugrunde liegende Konstruktion bzw. das bauliche Gefüge des Gebäudes. Es wird darauf hingewiesen, dass das/die Gebäude verdeckte Ausführungsmängel und Bauschäden aufweist/aufweisen kann/können, die durch die augenscheinliche Begutachtung nicht erkennbar sind.

Umfang der Liegenschaftsbewertung

Die **Bewertung der Liegenschaft beinhaltet** das/die **Grundstück/e** und seine **Bestandteile** sowie das damit in Verbindung stehende **Zubehör**.

Unter Bestandteile sind alle errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung (wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc.), Außenanlagen (Einfriedungen, Wege- und Platzbefestigungen, Terrassen, etc.) sowie

besondere Betriebseinrichtungen (alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Aufzüge, Tankanlagen, etc.) zu verstehen. (SIMON et al, 2004: S. 28)

Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in der Bewertung des Sachverständigen nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Die Funktionsfähigkeit der Elektro-, Sanitär- und Heizungsinstallationen sowie sonstigen technischen Anlagen bzw. Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

Weiters wird das Zubehör, das mit den Bestandteilen in Verbindung steht, in der Wertermittlung mitberücksichtigt. Zubehör wird definiert als „Nebensachen, die – ohne Bestandteil der Hauptsache zu sein – vom Eigentümer dazu bestimmt sind, dem Zweck der Hauptsache zu dienen“ (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 3.31). Dazu zählen z. B. Einbauküchen, Beleuchtung und Einbauschränke (BIENERT und FUNK, 2022: S. 57).

Die auf der Liegenschaft oder im/in den Gebäude(n) sonst noch vorhandenen **Fahrnisse (Inventar)** wurden in der Bewertung **nicht berücksichtigt** und sind daher im nachfolgend ermittelten Verkehrswert nicht enthalten. „Unter Inventar sind alle beweglichen Sachen zu subsumieren, die mit dem Objekt in einem räumlichen Zusammenhang stehen“ (BIENERT und FUNK, 2022: S. 60). Definitionsgemäß sind das Möblierungen (freistehende Gegenstände wie Tische, Sessel,...), Gerätschaften und Maschinen, Hausrat, lagernde Materialien oder Ähnliches.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftsbewertung auf einem freigemachten Objekt basiert, das heißt das vorhandene Inventar entfernt wurde.

Bewertungsrelevante bürgerliche Rechte und Lasten werden entsprechend dem Grundbuchsstand berücksichtigt. Gemäß der Exekutionsordnungs-Novelle 2008 (BGBl. I 2008/37) sind, „auf Grund von (Abgaben)bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastende Beträge“, ebenfalls zu beachten und wurden entsprechend bei der Gemeinde angefordert sowie im Gutachten vermerkt. Eventuell nicht grundbücherlich sichergestellte Rechte und Lasten, wie z. B. Darlehen und Hypotheken werden nur berücksichtigt, sofern diese dem SV bekannt gegeben wurden.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine wie immer gearteten Kontaminierungen (siehe Kapitel 2.2.5) vorhanden sind. Es sind auch keine Folgekosten für eine eventuelle Sanierung und Räumung berücksichtigt!

Energieausweis

Ein Energieausweis über die zu bewertenden Objekte liegt nicht vor und wurde für die Bewertung auch nicht erstellt bzw. beauftragt. Aus diesem Grund konnten mit dem Energieausweis verbundene Anforderungen vom Sachverständigen bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt werden.

Umsatzsteuer

Die Umsatzsteuer ist bei nicht unternehmerisch genutzten Liegenschaften (wie im gegenständlichen Bewertungsfall) in der Bewertung enthalten, das heißt es wurden Bruttobeträge zum Ansatz gebracht, ohne Rücksichtnahme, ob der Erwerber umsatzsteuerpflichtig oder vorsteuerabzugsberechtigt ist. Hingegen wird bei unternehmerisch genutzten Liegenschaften, deren Bewertung mittels Ertragswertverfahren erfolgt, die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, das heißt alle Werte wurden als Nettobeträge angesetzt.

Berechnung

Die Berechnung der Flächen und Rauminhalte erfolgt gemäß ÖNORM B 1800 bzw. EN 15221-6 und werden die Flächen- und Raummaße auf zwei Dezimalstellen gerundet. Sämtliche Beträge im Gutachten sind in Euro und werden auf ganze Zahlen gerundet. Da die Berechnung teils mit nicht gerundeten Werten in einem Kalkulationsprogramm (Excel) erfolgt, sind geringfügige Abweichungen bei einer Kontrollrechnung mit den gerundeten Werten im Gutachten möglich.

3.2 Verkehrswertermittlung – EZ 549

3.2.1 Ermittlung des Bodenwertes

Zum Bewertungsstichtag wurden Freigründe in der KG 33044 Oberrabnitz mit € 10,00 bis € 15,00, basierend auf Erfahrungs- und Vergleichswerten (Abfrage bei immoNetZT bzw. laut Statistik Austria) sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Kirchschlag, geschätzt. Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Der Grundpreis pro Quadratmeter wurde letztlich basierend auf den zuvor genannten Faktoren, Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Kirchschlag unter Beachtung der Marktentwicklung mit € 15,00 festgesetzt.

EZ 549, Gst. Nr. 2259/3, KG 33044 Oberrabnitz

Flächenwidmung: Bauland – Betriebsgebiet

Grundstücksfläche laut Grundbuchsatzug.

942,00 m ² x € 15,00	€ 14.130,00
Bodenwert	<u>€ 14.130,00</u>

3.2.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen (Ertragswertverfahren)

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren benötigt man unter anderem die Herstellungskosten des Gebäudes bzw. im gegenständlichen Fall jene der Halle (Sachwertverfahren), weshalb diese in Kapitel 3.2.2.1 berechnet werden.

3.2.2.1 Ermittlung des Herstellungswertes der Halle

Als Bezugseinheit wird die Brutto-Grundfläche (BGF) basierend auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen berechnet. Durch Multiplikation der Brutto-Grundfläche mit den

Herstellungskosten wird der Herstellungswert berechnet. Die Herstellungskosten (oder Neubaukosten) sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln, wobei ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste, angesetzt wird (KRANEWITTER, 2017: S. 66).

Brutto-Grundfläche (BGF):

Erdgeschoß:

$$(19,00 \text{ m}^1 \times 10,00 \text{ m}^1) = 190,00 \text{ m}^2$$

Berechnung des Herstellungswertes

Die Herstellungskosten (HK) werden vor allem nach eigenen Erfahrungswerten durch fortwährende Marktbeobachtung und aufgrund langjähriger Beschäftigung mit dem Bauwesen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Wertminderungen angesetzt.

Hinweis:

Die Herstellungskosten werden in Euro inkl. Umsatzsteuer (Bruttobetrag) angegeben (siehe Kapitel 3.1.5).

	BGF		€/m ²		HK
Erdgeschoß	190,00 m ²	x	€ 745,00	=	€ 141.550,00
Herstellungswert					<u>€ 141.550,00</u>

3.2.2.2 Wertermittlung der baulichen Anlagen (Halle)

ERMITTLUNG DES JAHRESROHERTRAGES

Der Mietertrag pro Monat wird vom SV unter Berücksichtigung der Lage der Liegenschaft, dem Baualter und -zustand, der Grundrissgestaltung, der Raumgrößen, der Ausstattung etc. sowie der Situation am Immobilienmarkt festgelegt.

Hinweis:

Da es sich im gegenständlichen Bewertungsfall um ein Unternehmen handelt wurden die Einnahmen exkl. Umsatzsteuer (Nettobetrag) angesetzt. Darüber hinaus werden

als Rohertrag nur jene Einnahmen angegeben, die ein Entgelt für die Nutzung des Grundstückes und der baulichen Anlagen darstellen. Entgelte für gewerbliches Inventar, aufgestellte Maschinen, etc. werden nicht berücksichtigt. (KRANEWITTER, 2017: S. 90)

Nachhaltig erzielbarer Mietertrag pro Monat bzw. Jahr (Jahresrohertrag) exkl. USt.:

Mietertrag pro Monat – Halle	€	580,00
Monate	x	12
Nachhaltig erzielbarer Mietertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)		€ 6.960,00

ERMITTLUNG DES WERTES DER BAULICHEN ANLAGEN

Der Liegenschaftsreinertrag wird durch Abzug der Bewirtschaftungskosten – Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis – vom Jahresrohertrag ermittelt. Der um den „Verzinsungsbetrag des Bodenwertes“ geminderte Liegenschaftsreinertrag ergibt den Jahresreinertrag. (KRANEWITTER, 2017: S. 90 – 91)

Liegenschaftsreinertrag bzw. Jahresreinertrag

Verwaltungskosten

Der Prozentsatz für die Verwaltungskosten der Halle beträgt 4,00 % vom Jahresrohertrag.

Betriebskosten

Im gegenständlichen Bewertungsfall liegen keine zu berücksichtigenden „nicht umlagefähigen Betriebskosten“ vor.

Instandhaltungskosten

Der Instandhaltungssatz für die Halle beträgt – unter Berücksichtigung der Gebäudeart, Alter, technischen Zustand, Erhaltungszustand sowie Konstruktionsart bzw. Beachtung von Tab. 3 – 0,70 % von den Herstellungskosten in Höhe von € 141.550,00 (siehe Kapitel 3.2.2.1).

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an Tab. 4 der Sätze für Mietausfallwagnis wird ein Wagnissatz von 4,00 % vom Jahresrohertrag festgelegt.

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Der Liegenschaftszinssatz wurde vom SV, aufgrund seines Fachwissens und durch Beobachtung der Entwicklungen am regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungsstichtag, mit 5,00 % festgesetzt, welcher der gewöhnlich erzielbaren Verzinsung bei Investitionen in vergleichbaren Liegenschaften entspricht. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz wurde geprüft und ist, gemessen an den Empfehlungen laut Tab. 5, plausibel. Die Bodenwertverzinsung errechnet sich somit als Produkt des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes in Höhe von € 14.130,00 (siehe Kapitel 3.2.1).

Jahresrohertrag Halle			€	6.960,00
Verwaltungskosten	- 4,00 %	-	€	278,00
Betriebskosten	- 0,00 %	-	€	0,00
Instandhaltungskosten (von HK € 141.550,00)	- 0,70 %	-	€	991,00
Mietausfallwagnis	- 4,00 %	-	€	278,00
Liegenschaftsreinertrag			€	5.413,00
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwert € 14.130,00)	- 5,00 %	-	€	707,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€	4.706,00

Ertragswert bzw. Wert der baulichen Anlagen

Ertragswert der baulichen Anlagen

Laut Tabelle der Barwertfaktoren in KRANEWITTER, 2017: S. 332 – 334 wird basierend auf den vom SV festgesetzten Liegenschaftszinssatz (5,00 %) und der Restnutzungsdauer (22 Jahre i. M.) der Berechnungsfaktor (= Vervielfältiger) 13,16 ermittelt.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung. Dieser wird vom SV aufgrund seines Fachwissens, der ständigen Marktbeobachtung und der in Tab. 5 angeführten Empfehlung festgesetzt.

Wert der baulichen Anlagen

Nach Berechnung des Ertragswertes sind je nach Erfordernis Abschläge wegen Bauschäden und -mängel bzw. wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. ungünstige Lageverhältnisse) möglich.

Im gegenständlichen Bewertungsfall werden keine Abschläge vorgenommen, da der Mietertrag bereits entsprechend hoch angesetzt wurde.

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	4.706,00
Vervielfältiger	x		13,16
Ertragswert der baulichen Anlagen		€	61.931,00
Abschlag (wegen sonst. wertbeeinflussender Umstände)	- 0,00 %	- €	0,00
Abschlag (wegen Baumängel und -schäden)	- 0,00 %	- €	0,00
Wert der baulichen Anlagen		€	<u>61.931,00</u>

3.2.3 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert

3.2.3.1 Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert errechnet sich aus anteiligem Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Halle). Die Außenanlagen sind anteilmäßig im ermittelten Wert der baulichen Anlagen bereits berücksichtigt.

Bodenwert	€	14.130,00
Wert der baulichen Anlagen (Halle)	+	€ 61.931,00
Ertragswert – EZ 549		€ <u>76.061,00</u>

3.2.3.2 Ermittlung des Verkehrswertes – EZ 549

„Der Ertragswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein.“ Sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft, wertbeeinflussende Umstände (z. B. ungünstige Liegenschaftsgröße, ungünstiger Standort) sind durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Ebenso ist auf vorhandene Rechte und Lasten – durch die Ermittlung des Barwertes bzw. durch einen zusätzlichen Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge – Bedacht zu nehmen. (KRANEWITTER, 2017: S. 83 – 85)

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist „der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln“. Aus diesem Grund ist eine Überprüfung des Ertragswertes der Liegenschaft hinsichtlich der Marktverhältnisse, d. h. „ob dieser aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann“, durchzuführen. (KRANEWITTER, 2017: S. 85)

Es liegen keine zu bewertenden negativ wertbeeinflussenden Umstände sowie Rechte und Lasten vor.

Gemäß der neuen ÖNORM B 1802-1 sind die Marktverhältnisse während der Berechnung mittels des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen und ist von einer Marktanpassung bei der Ableitung des Verkehrswertes Abstand zu nehmen.

Ertragswert	€ 76.100,00
Abschlag (wegen Marktanpassung)	-
Verkehrswert – EZ 549	€ 76.100,00

Verkehrswert – EZ 549 – gerundet **€ 76.100,00**
(In Worten: Euro sechsundsiebzigtausendeinhundert)

Hinweis:

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet den Bodenwert bzw. Außenanlagen, die Halle sowie ihre Bestandteile und das damit in Verbindung stehende Zubehör.

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.

3.3 Verkehrswertermittlung – EZ 183

3.3.1 Ermittlung des Bodenwertanteiles

Zum Bewertungstichtag wurden Freigründe in der KG 23205 Kirchschatl mit € 38,00 bis € 48,00, basierend auf Erfahrungs- und Vergleichswerten (Abfrage bei immoNetZT bzw. laut Statistik Austria) sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Kirchschatl, geschätzt. Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw.

die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Der Grundpreis pro Quadratmeter wurde letztlich basierend auf den zuvor genannten Faktoren, Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Kirchschlag unter Beachtung der Marktentwicklung mit € 48,00 festgesetzt.

EZ 183, Gst. Nr. .379, KG 23205 Kirchschlag

Flächenwidmung: keine Angabe

Grundstücksflächen laut Grundbuchsatzug.

1.804,00 m ² x € 48,00	€ 86.592,00
Bodenwert gesamt	€ 86.592,00
937/10000-Anteile	€ 8.114,00
Bodenwertanteile	€ 8.114,00

3.3.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen (Ertragswertverfahren)

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren benötigt man unter anderem die Herstellungskosten des Gebäudes bzw. im gegenständlichen Fall jene des Wohnungseigentumsobjekts (Sachwertverfahren), weshalb diese in Kapitel 3.3.2.1 berechnet werden.

3.3.2.1 Ermittlung des Herstellungswertes Wohnungseigentumsobjekt W 3

Als Bezugseinheit wird die Wohnnutzfläche (WNFL) basierend auf den zur Verfügung gestellten Unterlagen berechnet. Durch Multiplikation der Wohnnutzfläche mit den Herstellungskosten wird der Herstellungswert berechnet. Die Herstellungskosten (oder Neubaukosten) sind auf Preisbasis zum Bewertungsstichtag zu ermitteln, wobei ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste, angesetzt wird (KRANEWITTER, 2017: S. 66).

Flächenaufstellung Wohnungseigentum an W3 (laut Skizzenplan):

Vorraum 1	2,68 m ²
Badezimmer	7,39 m ²
Küche (inkl. Vorraum 3)	12,62 m ²
Schlafzimmer 2	21,91 m ²
Vorraum 2	6,07 m ²
Schlafzimmer 1	20,34 m ²
Wohnzimmer	25,33 m ²
<u>Wohnungseigentum W 3 gesamt</u>	<u>96,34 m²</u>

Berechnung des Herstellungswertes

Die Herstellungskosten (HK) werden vor allem nach eigenen Erfahrungswerten durch fortwährende Marktbeobachtung und aufgrund langjähriger Beschäftigung mit dem Bauwesen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Wertminderungen angesetzt.

Hinweis:

Die Herstellungskosten werden in Euro inkl. Umsatzsteuer (Bruttobetrag) angegeben (siehe Kapitel 3.1.5).

	WNFL		€/m ²		HK
W 3	96,34 m ²	x	€ 2.890,00	=	€ 278.423,00
Herstellungswert					<u>€ 278.423,00</u>

3.3.2.2 Wertermittlung der baulichen Anlagen (Wohnungseigentum W 3)**Ermittlung des Jahresrohertrages**

Der Mietertrag pro Monat wird vom SV unter Berücksichtigung der Lage der Liegenschaft, dem Baualter und -zustand, der Grundrissgestaltung, der Raumgrößen, der Ausstattung etc. sowie der Situation am Immobilienmarkt festgelegt.

Hinweis:

Da es sich im gegenständlichen Bewertungsfall um ein Unternehmen handelt wurden die Einnahmen exkl. Umsatzsteuer (Nettobetrag) angesetzt. Darüber hinaus werden

als Rohertrag nur jene Einnahmen angegeben, die ein Entgelt für die Nutzung des Grundstückes und der baulichen Anlagen darstellen. Entgelte für gewerbliches Inventar, aufgestellte Maschinen, etc. werden nicht berücksichtigt. (KRANEWITTER, 2017: S. 90)

Nachhaltig erzielbarer Mietertrag pro Monat bzw. Jahr (Jahresrohertrag) exkl. USt.:

Mietertrag pro Monat – Wohnungseigentum W 3 inkl. Kellerabteil	€	670,00
Monate	x	12
Nachhaltig erzielbarer Mietertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)		€ 8.040,00

Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen

Der Liegenschaftsreinertrag wird durch Abzug der Bewirtschaftungskosten – Verwaltungs-, Betriebs- und Instandhaltungskosten sowie Mietausfallwagnis – vom Jahresrohertrag ermittelt. Der um den „Verzinsungsbetrag des Bodenwertes“ geminderte Liegenschaftsreinertrag ergibt den Jahresreinertrag. (KRANEWITTER, 2017: S. 90 – 91)

Liegenschaftsreinertrag bzw. Jahresreinertrag

Verwaltungskosten

Der Prozentsatz für die Verwaltungskosten des Wohnungseigentumsobjekts beträgt 4,00 % vom Jahresrohertrag.

Betriebskosten

Im gegenständlichen Bewertungsfall liegen keine zu berücksichtigenden „nicht umlagefähigen Betriebskosten“ vor.

Instandhaltungskosten

Der Instandhaltungssatz für das Wohnungseigentumsobjekt beträgt – unter Berücksichtigung der Gebäudeart, Alter, technischen Zustand, Erhaltungszustand sowie Konstruktionsart bzw. Beachtung von Tab. 3 – 0,70 % von den Herstellungskosten in Höhe von € 278.423,00 (siehe Kapitel 3.3.2.1).

Mietausfallwagnis

In Anlehnung an Tab. 4 der Sätze für Mietausfallwagnis wird ein Wagnissatz von 4,00 % vom Jahresrohertrag festgelegt.

Verzinsungsbetrag des Bodenwertes

Der Liegenschaftszinssatz wurde vom SV, aufgrund seines Fachwissens und durch Beobachtung der Entwicklungen am regionalen Immobilienmarkt zum Bewertungstichtag, mit 5,00 % festgesetzt, welcher der gewöhnlich erzielbaren Verzinsung bei Investitionen in vergleichbaren Liegenschaften entspricht. Der ermittelte Liegenschaftszinssatz wurde geprüft und ist, gemessen an den Empfehlungen laut Tab. 5, plausibel. Die Bodenwertverzinsung errechnet sich somit als Produkt des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertanteiles in Höhe von € 8.114,00 (siehe Kapitel 3.3.1).

Jahresrohertrag Geschäftslokal			€	8.040,00
Verwaltungskosten	- 4,00 %	-	€	322,00
Betriebskosten	- 0,00 %	-	€	0,00
Instandhaltungskosten (von HK € 278.423,00)	- 0,70 %	-	€	1.949,00
Mietausfallwagnis	- 4,00 %	-	€	322,00
Liegenschaftsreinertrag			€	5.447,00
Verzinsungsbetrag des Bodenwertanteiles (Bodenwert € 8.114,00)	- 5,00 %	-	€	406,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€	5.041,00

Ertragswert bzw. Wert der baulichen Anlagen**Ertragswert der baulichen Anlagen**

Laut Tabelle der Barwertfaktoren in KRANEWITTER, 2017: S. 332 – 334 wird basierend auf den vom SV festgesetzten Liegenschaftszinssatz (5,00 %) und der Restnutzungsdauer (25 Jahre i. M.) der Berechnungsfaktor (= Vervielfältiger) 14,09 ermittelt.

Der ausgewiesene Zinssatz entspricht der am Immobilienmarkt üblichen Verzinsung. Dieser wird vom SV aufgrund seines Fachwissens, der ständigen Marktbeobachtung und der in Tab. 5 angeführten Empfehlung festgesetzt.

Wert der baulichen Anlagen

Nach Berechnung des Ertragswertes sind je nach Erfordernis Abschläge wegen Bauschäden und -mängel bzw. wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände (z. B. ungünstige Lageverhältnisse) möglich.

Im gegenständlichen Bewertungsfall werden keine Abschläge vorgenommen, da der Mietertrag bereits entsprechend hoch angesetzt wurde.

Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	5.041,00
Vervielfältiger	x		14,09
Ertragswert der baulichen Anlagen		€	71.028,00
Abschlag (wegen sonst. wertbeeinflussender Umstände)	- 0,00 %	- €	0,00
Abschlag (wegen Baumängel und -schäden)	- 0,00 %	- €	0,00
Wert der baulichen Anlagen		€	<u>71.028,00</u>

3.3.3 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert

3.3.3.1 Ermittlung des Ertragswertes

Der Ertragswert errechnet sich aus anteiligem Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (Wohnungseigentum W 3, Stiege II). Die Außenanlagen sind anteilmäßig im ermittelten Wert der baulichen Anlagen bereits berücksichtigt.

Bodenwertanteil	€	8.114,00
Wert der baulichen Anlagen (Wohnungseigentum W 3, Stiege II)	+ €	71.028,00
Ertragswert – EZ 183, B-LNr. 67	€	<u>79.142,00</u>

3.3.3.2 Ermittlung des Verkehrswertes – EZ 183, B-LNr. 67

„Der Ertragswert einer bebauten Liegenschaft stimmt nicht in jedem Fall mit dem Verkehrswert überein.“ Sonstige, den Ertragswert der Liegenschaft, wertbeeinflussende Umstände (z. B. ungünstige Liegenschaftsgröße, ungünstiger Standort) sind durch Zu- bzw. Abschläge zu berücksichtigen. Ebenso ist auf vorhandene Rechte und Lasten –

durch die Ermittlung des Barwertes bzw. durch einen zusätzlichen Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge – Bedacht zu nehmen. (KRANEWITTER, 2017: S. 83 – 85)

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist „der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln“. Aus diesem Grund ist eine Überprüfung des Ertragswertes der Liegenschaft hinsichtlich der Marktverhältnisse, d. h. „ob dieser aufgrund der Angebots- und Nachfragekonstellation am Wertermittlungstichtag bei einem Verkauf erzielt werden kann“, durchzuführen. (KRANEWITTER, 2017: S. 85)

Es liegen keine zu bewertenden negativ wertbeeinflussenden Umstände sowie Rechte und Lasten vor.

Gemäß der neuen ÖNORM B 1802-1 sind die Marktverhältnisse während der Berechnung mittels des Ertragswertverfahrens zu berücksichtigen und ist von einer Marktanpassung bei der Ableitung des Verkehrswertes Abstand zu nehmen.

Ertragswert	€ 79.142,00
Abschlag (wegen Marktanpassung)	-
Verkehrswert – EZ 183, B-LNr. 67	<u>€ 79.142,00</u>

Verkehrswert – EZ 183, B-LNr. 67 – gerundet **€ 79.100,00**
(In Worten: Euro neunundsiebzigttausendeinhundert)

Hinweis:

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet den anteiligen Bodenwert bzw. Außenanlagen, das Wohnungseigentumsobjekt W 3, Stiege II inkl. Kellerabteil sowie ihre Bestandteile und das damit in Verbindung stehende Zubehör.

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.

3.4 Gesamtzusammenstellung

Verkehrswert der Liegenschaft – EZ 549

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 549, KG 33044 Oberrabnitz** in **7371 Oberrabnitz, Marienfeldgasse 46** beträgt zum Bewertungsstichtag 08.03.2024 gerundet:

€ 76.100,00

(In Worten: Euro sechsundsiebzigtausendeinhundert)

Verkehrswert der Liegenschaft – EZ 183, B-LNr. 67

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 183, B-LNr. 67, KG 23205 Kirchschlag** in **2860 Kirchschlag, Äußerer Markt 8** beträgt zum Bewertungsstichtag 08.03.2024 gerundet:

€ 79.100,00

(In Worten: Euro neunundsiebzigtausendeinhundert)

Anmerkung

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen, sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor auch mein Gutachten zu ändern.

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. Weiters verweise ich darauf, 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. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4)

Dieses Gutachten dient ausschließlich der Verwendung im eingangs erwähnten Verfahren des Landesgerichtes Eisenstadt. Jede darüber hinaus gehende Nutzung oder Verwendung im Sinne von §§ 14 bis 18a UrhG, welcher Art auch immer, durch den Auftraggeber oder Dritte bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers.

Weppersdorf, 03.04.2024

Der allgemein beeid. und ger. zert. Sachverständige:

Baumeister
Friedrich Hoffmann
Brunneng. 87
7331 Weppersdorf



BEILAGEN

4.2 Bewertungsunterlagen – EZ 549

4.2.1 Grundbuchsauszug

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCHFREIASE /3
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33044 Oberrabnitz EINLAGEZAHL 549
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

Letzte TZ 2104/2019
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. I, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
2259/3 G GST-Fläche * 942
Bauf.(10) 192
Sonst(50) 750 Marienfeldgasse 46

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****
3 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Fliesen Tom GmbH (FN 385671p)
ADR: Am Graben 46, Oberrabnitz 7371
c 497/2013 IM RANG 21433/2012 Einbringungsvertrag 2012-09-11,
Aufsandungserklärung 2013-02-18 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 842/2012 Pfandurkunde 2012-02-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Draßmarkt-Kobersdorf-St. Martin
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
(FN 124934b)
2 a 2497/2013 Pfandurkunde 2013-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Draßmarkt-Kobersdorf-St. Martin eGen
(FN 124934b)
7 gelöscht

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

Grundbuch

15.02.2024 14:07:34

4.2.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abb. 10: Katasterplan – EZ 549, KG 33044 Oberrabnitz

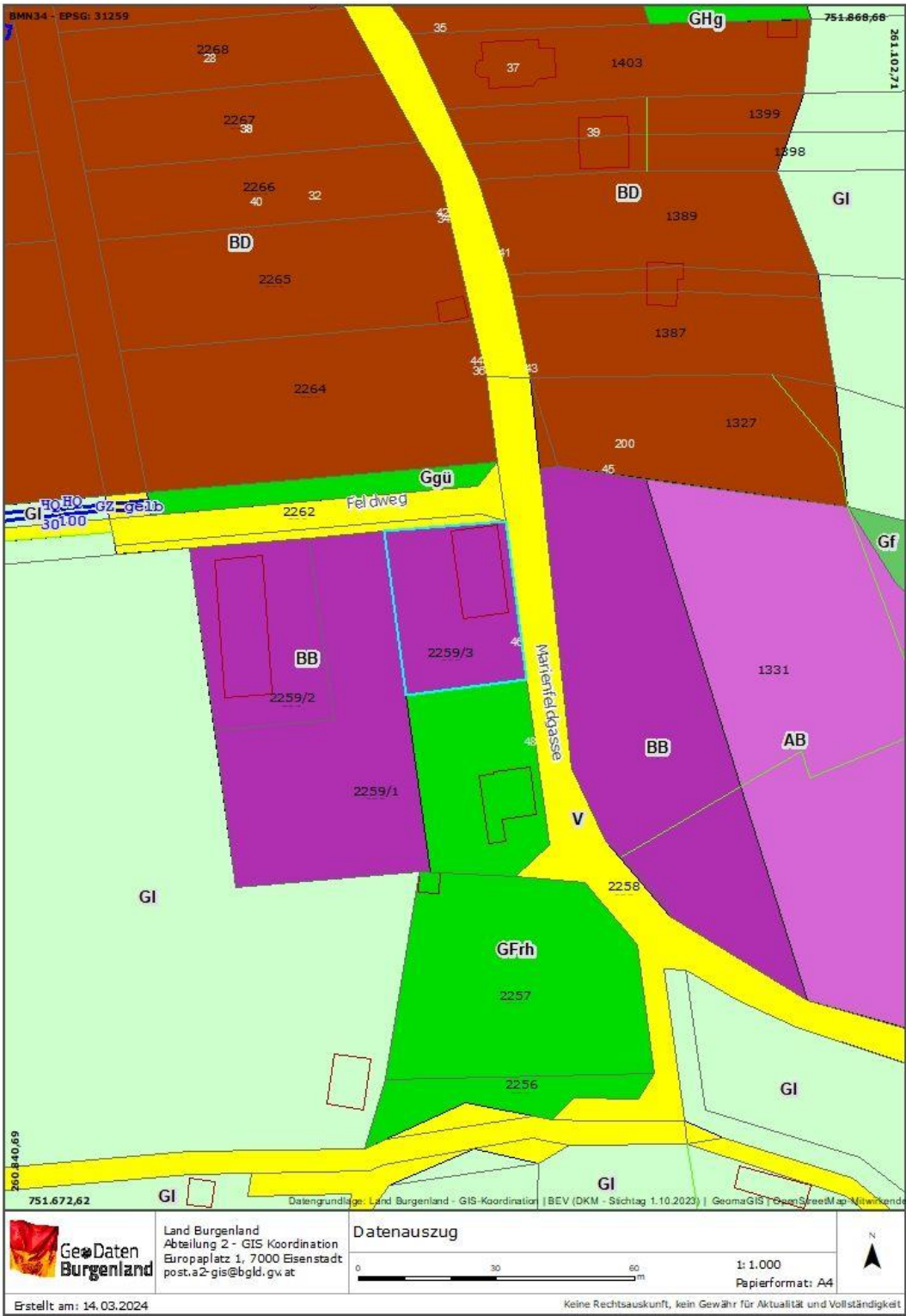


Abb. 11: Flächenwidmungsplan – EZ 549, KG 33044 Oberrabnitz

4.2.3 Grundrissplan

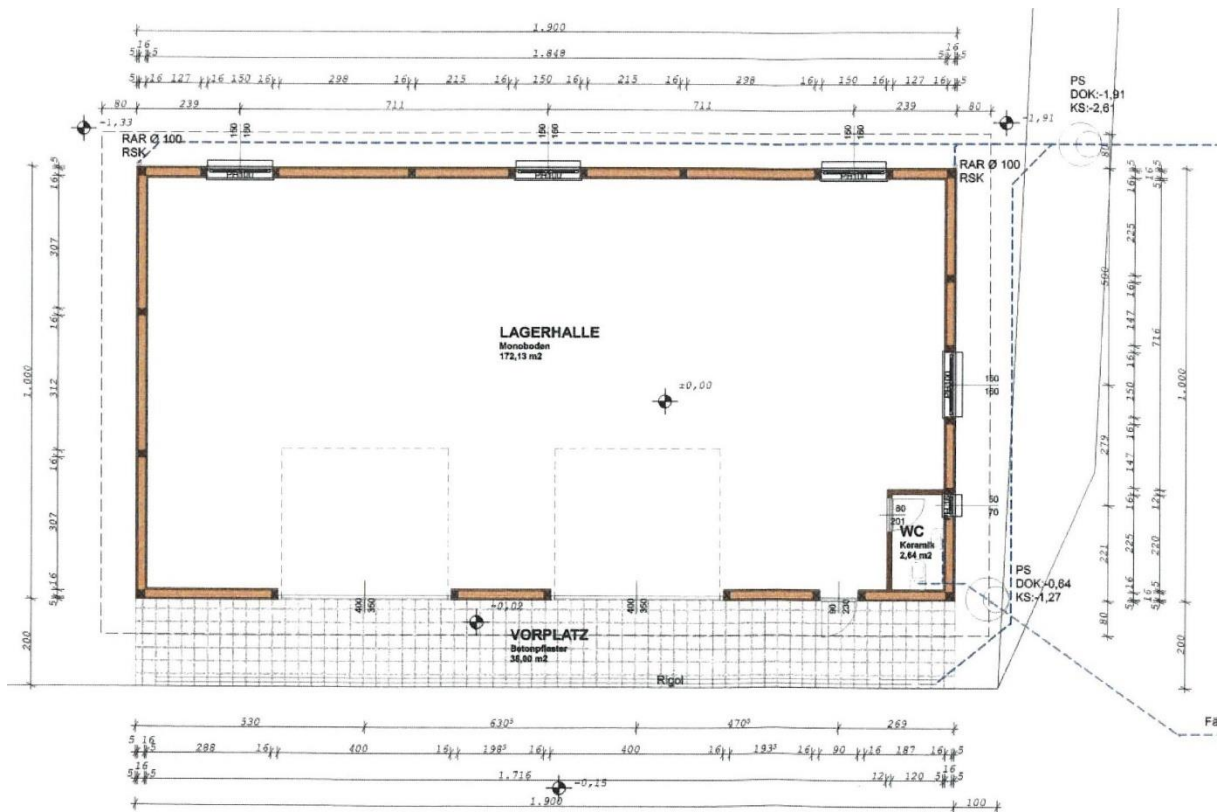


Abb. 12: Grundriss EG

4.2.4 Fotodokumentation



Abb. 13: Halle Straßenansicht



Abb. 14: Halle Straßenansicht



Abb. 15: Halle Nordansicht



Abb. 16: Halle Nordwestansicht



Abb. 17: Halle Südwestansicht



Abb. 18: Halle Innenansicht

4.3 Bewertungsunterlagen – EZ 183

4.3.1 Grundbuchsauszug

BELAST. / 4
GB

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23205 Kirchschlag
 BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 183

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***

*** Name 1: Fliesen Tom GmbH ***

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

Letzte TZ 7580/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
188	GST-Fläche	918	
	Gärten(10)	775	
	Sonst(10)	143	
.378	Bauf.(10)	*	245 Stanger Straße 5
.379	Bauf.(10)	*	524 Äußerer Markt 8
672/4	Sonst(10)	*	117
GESAMTFLÄCHE		1804	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

4 a 8966/2017 Verwalter der Liegenschaft Neue Eisenstädter gemeinnützige
Bau-, Wohn- und Siedlungsgesellschaft m.b.H. (FN 127940y)
Mattersburger Str. 3a, 7000 Eisenstadt

***** B *****

67 ANTEIL: 937/10000

Fliesen Tom GmbH (FN 385671p)

ADR: Am Graben 46, Oberrabnitz 7371

a 246/1971 Wohnungseigentum an W 3 Stiege II

b 6426/2018 Kaufvertrag 2018-07-16 Eigentumsrecht

***** C *****

87 auf Anteil B-LNR 67

a 6426/2018 Pfandurkunde 2018-07-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 80.000,--

für Raiffeisenbank Draßmarkt-Kobersdorf-St.Martin eGen

(FN 124934b)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

15.02.2024 14:10:18

Seite 1 von 1

Abb. 19: Grundbuchsauszug – EZ 183, KG 23205 Kirchschlag

4.3.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe



Abb. 20: Katasterplan – EZ 183, KG 23205 Kirchsschlag

4.3.3 Grundrissplan

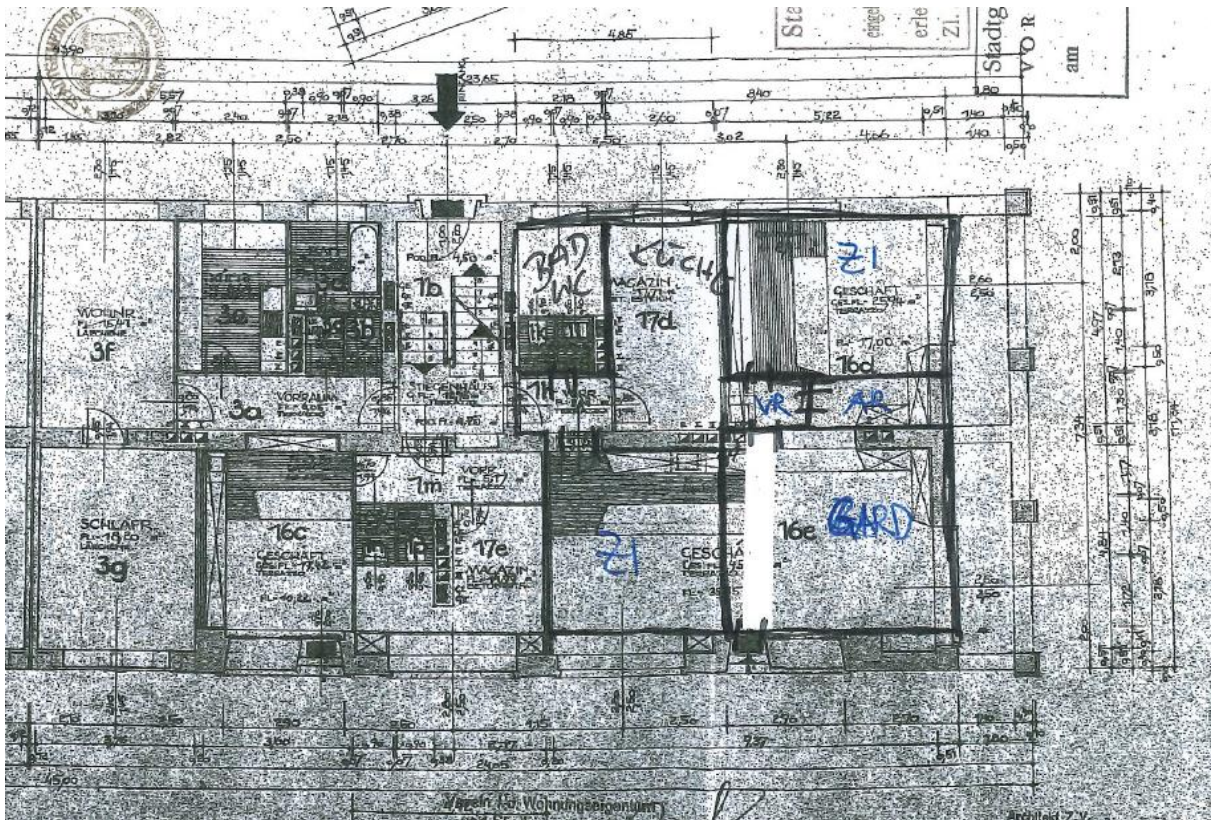


Abb. 21: Planauszug Erdgeschoß (Änderung Raumaufteilung W 3, 2021)

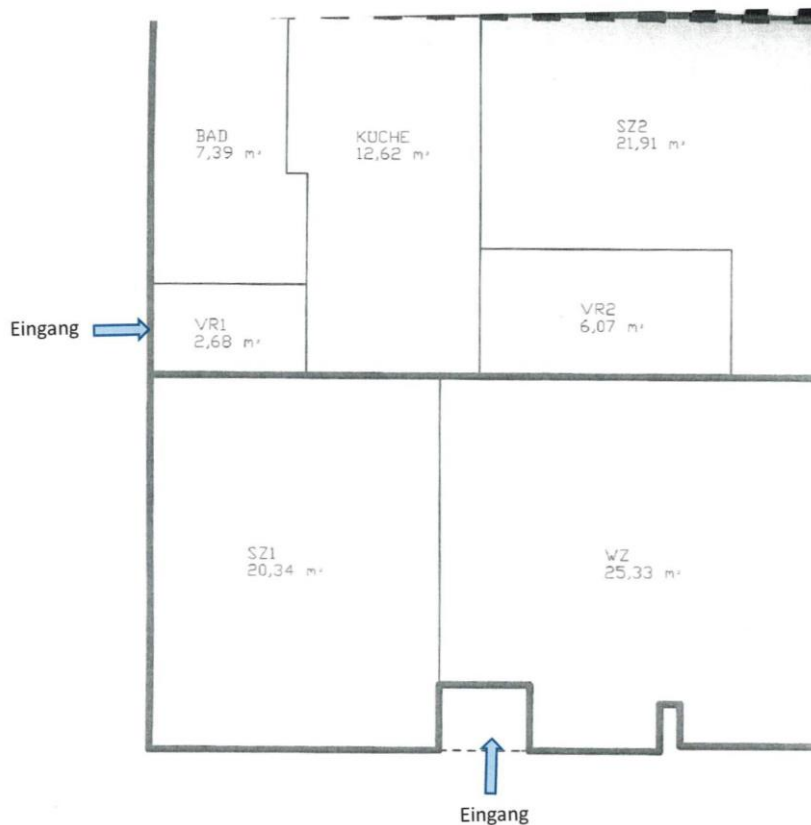


Abb. 22: Grundriss Wohnungseigentumsobjekt W 3 (Skizzenplan); stimmt nicht mit den tatsächlichen Gegebenheiten überein

4.3.4 Jahresabrechnung Wohnungseigentumsobjekt W 3 – 2022

Neue Eisenstädter Gemeinn.Bau- Wohn- und SiedlungsgesmbH.
 Mattersburgerstr. 3a, 7000 Eisenstadt, Telefon 02682/65560
 Sitz/FB-Gericht: Eisenstadt/HG Eisenstadt Firmenbuchnummer B-684, DVR-Nr. 0666424

Eisenstadt 30.05.2023

Neue Eisenstädter Gemeinn.Bau- Wohn- und SiedlungsgesmbH.
 Mattersburgerstr. 3a, 7000 Eisenstadt

4240 02032 5

Fliesen Tom GmbH
 Am Graben 46
 7371 Oberrabnitz

J a h r e s a b r e c h n u n g 2022

In der Beilage übermitteln wir Ihnen die Jahresabrechnung für Ihre Eigentumsgemeinschaft.

Die Kontoübersicht über die Rücklage dient ausschließlich zu Ihrer Information und betrifft das gesamte Objekt.

Sollten Sie bei uns einen Einziehungsauftrag haben, wird ein eventuelles Guthaben/Nachforderung erst im übernächsten Monat zum Fälligkeitstermin saldiert. Bei Zahlung mittels Erlagschein wird ersucht, eine Nachforderung bis zum übernächsten Monat zum Fälligkeitstermin einzubezahlen.

Bei Abruf Ihres Guthabens wenn Sie Dauerauftragszahler sind, steht Ihnen unsere Fr. Barbara Mayer unter der DW 53 oder per E-Mail unter b.mayer@nebau.at zur Verfügung.

Sollten sich Fragen zur Abrechnung ergeben, so steht Ihnen Fr. Sabine Zsilla DW 31 gerne zur Verfügung. (E-Mail: s.zsilla@nebau.at)

Jahresabrechnung 2022 Guthaben per 30.05.2023	€	309,42
Saldo auf Ihrem Bestandnehmerkonto per 25.05.2023	€	0,00
Gesamt-Guthaben	€	<u>309,42</u>

Mit freundlichen Grüßen

"NEUE EISENSTÄDTER"
 Gemeinnützige Bau-Wohn-
 und SiedlungsgesmbH.

Abb. 23: Jahresabrechnung 2022 – Seite 1

Neue Eisenstädter Gemeinn.Bau- Wohn- und SiedlungsgesmbH.

Mattersburgerstr. 3a, 7000 Eisenstadt, Telefon 02682/65560
 Sitz/FB-Gericht: Eisenstadt/HG Eisenstadt Firmenbuchnummer B-684, DVR-Nr. 0666424

Eisenstadt 30.05.2023

Fliesen Tom GmbH
 Am Graben 46
 7371 Oberrabnitz

BN-Nummer 4240 02032 5
 Bestandsart GL / 2/3
 Typus Eigentumsobjekt
 UID-Nr. ATU59221103
 Rech.Nr. 4240-02032-2023-0002

Jahresabrechnung

für den Zeitraum vom 01.01.2022 bis 31.12.2022

Objekt: Eigentümergeinschaft Kirchschlag

Gesamtübersicht:

Betriebskosten - Guthaben	309,42
Gesamt-Guthaben	309,42

Übersicht Aufteilungskennzeichen:

		Gesamt	Ihr Anteil
002 Nutzwert	in Anteilen	10 000	937
003 Verwaltungseinheit		36,000	1,000
005 Heizkosten		1,000	0,000
WO Nutzwert		7 813	0

Abb. 24: Jahresabrechnung 2022 – Seite 2

Neue Eisenstädter Gemeinn.Bau- Wohn- und SiedlungsgesmbH.

Betriebskosten

Eigentümergeinschaft Kirchschlag

Gesamt

USt

Aufg. K7

Ihr Anteil

Kosten:	Hausbes/Betreuer	6 011,52	20,00%	002	563,28
	Strom	1 429,43	20,00%	002	133,94
	Wasser	5 666,38	20,00%	002	530,94
	Versicherung	6 700,48	20,00%	002	627,83
	Kanalben/Reinigung	6 707,41	20,00%	002	628,48
	Müllabfuhr	4 709,03	20,00%	002	441,24
	Grundsteuer	1 843,36	20,00%	002	172,72
	Schneer/Enteisung	2 405,79	20,00%	002	225,42
	Aussenanlagen	3 581,56	20,00%	002	335,59
	Wartung	148,46	20,00%	002	13,91

Summe Kosten	39 203,42	3 673,35
--------------	-----------	----------

Erträge:

Sonstige Erträge	-3 570,00	002	-334,51
Vorschreibung			
Vorschreibung BK	-39 930,60		
davon:			
BK u. Sonst.Umlagen		20,00%	-3 652,44

Summe Erträge	-43 500,60	-3 986,95
---------------	------------	-----------

Differenz:

Saldo netto	-4 297,18	-313,60
-------------	-----------	---------

Umsatzsteuer:

20% von Kosten	3 673,35	734,67
20% von Verschreibung	-3 652,44	-730,49

Summe Umsatzsteuer	20,91	4,18
--------------------	-------	------

Betriebskosten - Guthaben

309,42

Abb. 25: Jahresabrechnung 2022 – Seite 3

Neue Eisenstädter Gemeinn.Bau- Wohn- und SiedlungsgesmbH.

Verwaltungskosten

Eigentümergeinschaft Kirchschlag

Gesamt USt Aufl.Kz Ihr Anteil

Kosten:	Verwaltungskosten	7 378,56	20,00%	003	204,96
	Summe Kosten	7 378,56			204,96

Erträge:	Vorschreibung				
	Vorsch. Verwaltungsk	-7 378,56			
	davon:				
	Verwaltungskosten		20,00%		-204,96
	Summe Erträge	-7 378,56			-204,96

Differenz:	Saldo netto	0,00			0,00
-------------------	-------------	------	--	--	------

Umsatzsteuer:	20% von Kosten	204,96			40,99
	20% von Vorschreibung	-204,96			-40,99
	Summe Umsatzsteuer	0,00			0,00

Verwaltungskosten - Saldo **0,00**

Heizkosten

Eigentümergeinschaft Kirchschlag

Gesamt USt Aufl.Kz Ihr Anteil

Kosten:	Heizöl/Gas	533,10	20,00%	005	0,00
	Summe Kosten	533,10			0,00

Erträge:	Vorschreibung				
	Vorschreib. Heizung	-678,72			
	Summe Erträge	-678,72			0,00

Differenz:	Saldo netto	-145,62			0,00
-------------------	-------------	---------	--	--	------

Umsatzsteuer:					

Heizkosten - Saldo **0,00**

Abb. 26: Jahresabrechnung 2022 – Seite 1

Neue Eisenstädter Gemeinn.Bau- Wohn- und SiedlungsgesmbH.

Instandhaltung

Eigentümergeinschaft Kirchschatz

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Gesamt USt Aufl.Kz Ihr Anteil

Stand per 01.01.2022 - Guthaben -107 171,12

Kosten:	Schlosser	315,56	20,00%	002	29,57
	Maler	1 490,00	20,00%	002	139,61
	Sanitär	360,11	20,00%	002	33,74
	Elektriker	108,31	20,00%	002	10,15
	Außenanlage	400,00	20,00%	002	37,48
	Lieferungen + Sonstiges	376,74	20,00%	002	35,30
	Brandschutz	133,88	20,00%	002	12,54
	Summe Kosten netto	3 184,60			298,39

Umsatzsteuer:	+UStaufwand f. alle	0,00		002	0,00
	+UStaufwand f. Wohnungen	318,46		WO	0,00
	+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
	+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
	Summe Kosten brutto	3 503,06			298,39

Erträge:	Vorschreibung	
	Vorsch.Instandhaltg.	-16 800,00
	Summe Erträge	-16 800,00

Stand per 31.12.2022 - Guthaben -120 468,06

Beiträge zur Rücklage	16 800,00	
davon Ihr Anteil		0,00
abzügl.bereits vorgeschrieben		0,00

Abb. 27: Jahresabrechnung 2022 – Seite 5

Neue Eisenstädter Gemeinn.Bau- Wohn- und SiedlungsgesmbH.			
** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)		Gesamt	Auft.Kz
Eigentümergeinschaft Kirchschatz			Ihr Anteil
USt 20% für Betriebskosten			734,67
USt 20% für Verwaltungskosten			40,99
USt 10% für Instandhaltung		318,46	WO
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-771,48
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			4,18

Abb. 28: Jahresabrechnung 2022 – Seite 6

4.3.5 Fotodokumentation



Abb. 29: Wohn- und Geschäftsgebäude Straßenansicht – Eingang straßenseitig Äußerer Markt



Abb. 30: Wohnhaus Straßenansicht



Abb. 31: Wohn- und Geschäftsgebäude Hofansicht mit Eingang



Abb. 32: Stiegenhaus



Abb. 33: Keller zu Wohnungseigentum W 3 hofseitig



Abb. 34: Eingang Wohnungseigentum W 3 hofseitig (Stiegenhaus)

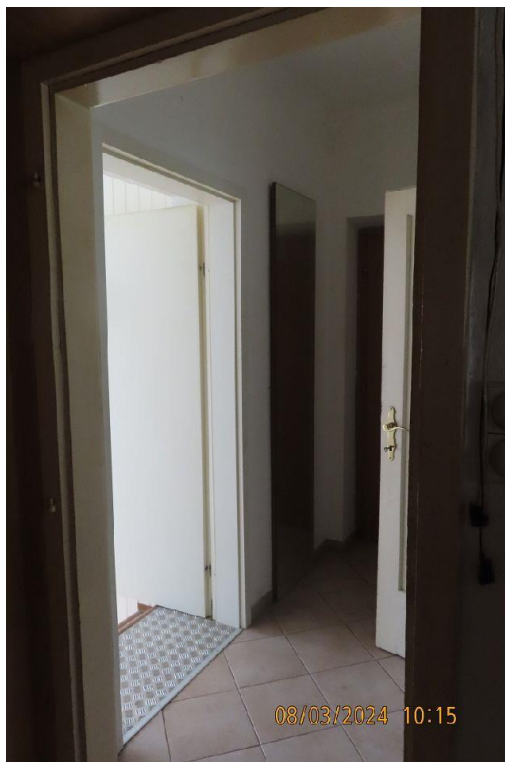


Abb. 35: Vorraum 1



Abb. 36: Schlafzimmer 1



Abb. 37: Badezimmer



Abb. 38: Badezimmer



Abb. 39: Badezimmer



Abb. 40: Vorraum 3 (oben), Vorraum 2 (unten)



Abb. 41: Küche



Abb. 42: Schlafzimmer 2



Abb. 43: Wohnzimmer mit straßenseitigem Eingang (Äußerer Markt)