



Bezirksgericht Eisenstadt  
Wiener Straße 9  
7000 Eisenstadt

GUTACHTEN  
SCHÄTZUNGEN  
BEWEISSICHERUNG  
AUSSCHREIBUNGEN  
PLANUNGEN  
BAULEITUNGEN  
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 04.02.2026/uk  
Unser Zeichen: 250002281

## SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaften mit der EZ 1690, Gst. Nr. 1115/17 und 1137/7, und EZ 2165, Gst. Nr. 1115/5, mit dem darauf befindlichen Gebäude, jeweils KG 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See, BG Eisenstadt, in **7091 Breitenbrunn, Eisenstädter Straße 86**

**Auftraggeber:** BG Eisenstadt, Geschäftszahl 5 E 14/25 x

**Betreibende Partei:** Gerhard Moser Ges.m.b.H.  
7091 Breitenbrunn, Eisenstädter Straße 72

**Vertreter:** Mag. Thomas Marboe, Rechtsanwalt  
1030 Wien, Am Heumarkt 7/5/52

**Verpflichtete Partei:** Wolfgang Janisch, geb. 22.05.1979  
7091 Breitenbrunn, Eisenstädter Straße 84

**Stichtag:** 21.01.2026, das ist der Tag der Befundaufnahme

**Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude in der o.a. Exekutionssache.

**Wegen:** EUR 100.000,00 samt Anhang  
(Zwangsverst. v. Liegensch. u. Forderungsexekution)

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

## Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES .....	3
1.1	Lokalausweis:.....	3
1.2	Fragestellung an den SV: .....	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:.....	4
1.4	Erklärung des Sachverständigen: .....	5
2	BEFUND .....	6
2.1	Grundbuch:.....	6
2.2	Lage: .....	9
2.3	Flächenwidmung:.....	12
2.4	Kontaminierung:.....	13
2.5	Maße: .....	19
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:.....	19
2.7	Infrastruktur: .....	19
2.8	Nutzung: .....	20
2.9	Gebäudebeschreibung:.....	20
2.9.1	Wohngebäude: .....	20
2.10	Außenanlagen: .....	25
3	BEWERTUNG .....	27
3.1	Wertermittlung: .....	39
4	FOTODOKUMENTATION .....	48

Der Verkehrswert der Liegenschaften mit der EZ 1690, Gst. Nr. 1115/17 und 1137/7, und EZ 2165, Gst. Nr. 1115/5, mit dem darauf befindlichen Gebäude, jeweils KG 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See, BG Eisenstadt, in **7091 Breitenbrunn, Eisenstädter Straße 86**, beträgt

€ 377.000,00

Erstrangige offene Forderungen

€ 468,04

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

# 1 ALLGEMEINES

## 1.1 Lokalaugenschein:

Der **erste gerichtliche Lokalaugenschein** fand am 21.11.2025 statt. Zu diesem Zeitpunkt war das Objekt versperrt.

Deshalb erfolgte ein **zweiter gerichtlicher Lokalaugenschein** am 21.01.2026.

Die Dauer und die anwesenden Personen sind dem Protokoll des Gerichtsvollziehers zu entnehmen.

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

## 1.2 Fragestellung an den SV:

Zur Vorbereitung der Zwangsversteigerung wird die Schätzung der Liegenschaft

Katastralgemeinde	Einlagezahl	BLNr	Anteilsgröße	Bezeichnung der Liegenschaft
30001 Breitenbrunn	2165	6	1/1	1115/5 2.266 m <sup>2</sup> landw
30001 Breitenbrunn	1690	6	1/1	GST-Nr 1115/17 1.000 m <sup>2</sup> Bauf + landw GST-Nr 1137/7 313 m <sup>2</sup> Bauf, Eisenstädter Straße 86

angeordnet und Ing. Werner Bayer mit dem Auftrag zum Sachverständigen bestellt, das Gutachten binnen acht Wochen in elektronischer Form zu erstatten.

### **1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:**

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Baubeschreibung vom 03.03.1973.
5. Einreichplan zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses ohne Datum.
6. Baubewilligungsbescheid der Gemeinde Breitenbrunn betreffend den Neubau eines Wohnhauses zur Zahl 105/1973 vom 07.05.1973.
7. Benützungsbewilligung der Gemeinde Breitenbrunn zur Zahl 105/73 – 1979 vom 22.02.1979.
8. Vollstreckbarer Rückstandsausweis der Marktgemeinde Breitenbrunn am Neusiedler See vom 18.11.2025.
9. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
10. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
11. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
12. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
13. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
14. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
15. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
16. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
17. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
18. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
19. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
20. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
21. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
22. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.

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

### **Anmerkung:**

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

### **1.4 Erklärung des Sachverständigen:**

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

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

## 2 BEFUND

### 2.1 Grundbuch:

#### EZ 1690, KG 30001 Breitenbrunn:

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See EINLAGEZAHL 1690  
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2828/2025  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1115/17 GST-Fläche 1000  
Bauf.(10) 140  
Bauf.(20) 374  
Landw(10) 486  
1137/7 Bauf.(20) 313 Eisenstädterstraße 86  
GESAMTFLÄCHE 1313

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

1 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

6 ANTEIL: 1/1

Wolfgang Janisch

GEB: 1979-05-22 ADR: Eisenstädterstraße 84, Breitenbrunn, Neusiedlersee

7091

a 3859/2019 Kaufvertrag 2019-04-04 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

4 a 3859/2019 Pfandurkunde 2019-07-05

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--

für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband

eGen (FN 121834v)

c 3859/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 2165 KG 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See C-LNR 3

EZ 1690 KG 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See C-LNR 4

5 a 1649/2025 Exekutionsantrag 2025-05-06, Exekutionsbewilligung

2025-05-07, Exekutionsantrag 2 2025-05-06

PFANDRECHT vollstr EUR 100.000,--

Zinsen: samt 4,000% pro J von 13.06.2023 bis 13.06.2023 aus

EUR 9.800,00samt 4,000% pro J von 14.06.2023 bis 15.06.2023

aus EUR 29.800,00samt 4,000% pro J von 16.06.2023 bis

05.07.2023 aus EUR 67.875,00samt 4,000% pro J von

06.07.2023 bis 09.07.2023 aus EUR 102.875,00samt 4,000% pro

J von 10.07.2023 bis 23.08.2023 aus EUR 132.875,00samt

4,000% pro J von 24.08.2023 bis 21.09.2023 aus EUR

155.375,00samt 4,000% pro J von 22.09.2023 bis 25.09.2023

aus EUR 194.375,00samt 4,000% pro J von 26.09.2023 bis

19.10.2023 aus EUR 205.475,00samt 4,000% pro J von

20.10.2023 bis 26.10.2023 aus EUR 190.000,00samt 4,000% pro

J von 27.10.2023 bis 29.10.2023 aus EUR 175.000,00samt

4,000% pro J von 30.10.2023 bis 29.11.2023 aus EUR

160.000,00samt 4,000% pro J von 30.11.2023 bis 14.12.2023  
aus EUR 150.000,00samt 4,000% pro J von 15.12.2023 bis  
28.12.2023 aus EUR 140.000,00samt 4,000% pro J von  
29.12.2023 bis 30.01.2024 aus EUR 130.000,00samt 4,000% pro  
J von 31.01.2024 bis 28.02.2024 aus EUR 120.000,00samt  
4,000% pro J von 29.02.2024 bis 01.04.2024 aus EUR  
110.000,00samt 4,000% pro J seit 02.04.2024 aus EUR  
100.000,00, 4,000 % Zinseszinsen ab 18.02.2025, Kosten: EUR  
6.584,20, Zinsen aus den Kosten in %: 4,000 seit  
25.03.2025, Antragskosten EUR 3.046,22 für Gerhard Moser  
Ges.m.b.H. (FN 127408s) (4 E 1827/25 g)  
b 1649/2025 Simultanhaftung mit EZ 2165  
c 2828/2025 IM RANG 1649/2025 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
vollstr EUR 100.000,--, Zinsen und Kosten laut Beschluss  
2025-08-18, Beschluss 2025-08-20  
für Gerhard Moser Ges.m.b.H. (FN 127408s) (5 E 14/25x)

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

**EZ 2165, KG 30001 Breitenbrunn:**

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See EINLAGEZAHL 2165  
BEZIRKSGERICHT Eisenstadt

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2828/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1115/5 Landw(10) 2266 *lerchfeld an der StraÙe*  
Legende:  
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a gelöscht  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
6 ANTEIL: 1/1  
Wolfgang Janisch  
GEB: 1979-05-22 ADR: Eisenstädterstraße 84, Breitenbrunn, Neusiedlersee  
7091  
a 3859/2019 Kaufvertrag 2019-04-04 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
3 a 3859/2019 Pfandurkunde 2019-07-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband  
eGen (FN 121834v)  
c 3859/2019 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 2165 KG 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See C-LNR 3  
EZ 1690 KG 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See C-LNR 4  
4 a 1649/2025 Exekutionsantrag 2025-05-06, Exekutionsbewilligung  
2025-05-07, Exekutionsantrag 2 2025-05-06  
PFANDRECHT vollstr EUR 100.000,--  
Zinsen: samt 4,000% pro J von 13.06.2023 bis 13.06.2023 aus  
EUR 9.800,00samt 4,000% pro J von 14.06.2023 bis 15.06.2023  
aus EUR 29.800,00samt 4,000% pro J von 16.06.2023 bis  
05.07.2023 aus EUR 67.875,00samt 4,000% pro J von  
06.07.2023 bis 09.07.2023 aus EUR 102.875,00samt 4,000% pro  
J von 10.07.2023 bis 23.08.2023 aus EUR 132.875,00samt  
4,000% pro J von 24.08.2023 bis 21.09.2023 aus EUR  
155.375,00samt 4,000% pro J von 22.09.2023 bis 25.09.2023  
aus EUR 194.375,00samt 4,000% pro J von 26.09.2023 bis  
19.10.2023 aus EUR 205.475,00samt 4,000% pro J von  
20.10.2023 bis 26.10.2023 aus EUR 190.000,00samt 4,000% pro  
J von 27.10.2023 bis 29.10.2023 aus EUR 175.000,00samt  
4,000% pro J von 30.10.2023 bis 29.11.2023 aus EUR  
160.000,00samt 4,000% pro J von 30.11.2023 bis 14.12.2023  
aus EUR 150.000,00samt 4,000% pro J von 15.12.2023 bis  
28.12.2023 aus EUR 140.000,00samt 4,000% pro J von  
29.12.2023 bis 30.01.2024 aus EUR 130.000,00samt 4,000% pro  
J von 31.01.2024 bis 28.02.2024 aus EUR 120.000,00samt  
4,000% pro J von 29.02.2024 bis 01.04.2024 aus EUR  
110.000,00samt 4,000% pro J seit 02.04.2024 aus EUR

100.000,00, 4,000 % Zinseszinsen ab 18.02.2025, Kosten: EUR  
6.584,20, Zinsen aus den Kosten in %: 4,000 seit  
25.03.2025, Antragskosten EUR 3.046,22 für Gerhard Moser  
Ges.m.b.H. (FN 127408s) (4 E 1827/25 g)  
b 1649/2025 Simultanhaftung mit EZ 1690  
c 2828/2025 IM RANG 1649/2025 Einleitung des  
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von  
vollstr EUR 100.000,--, Zinsen und Kosten laut Beschluss  
2025-08-18, Beschluss 2025-08-20  
für Gerhard Moser Ges.m.b.H. (FN 127408s) (5 E 14/25x)

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

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

### **Anmerkung:**

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

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

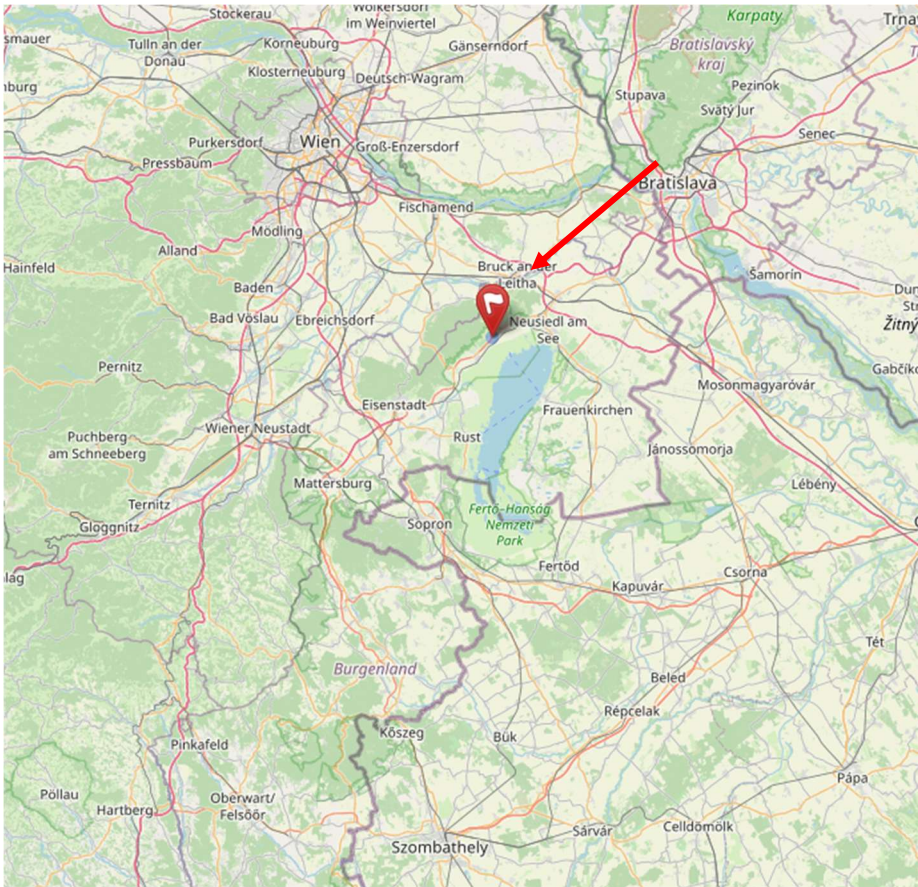
## **2.2 Lage:**

Die Grundstücke Nr. 1115/17, 1137/7 und 1115/5 mit dem darauf befindlichen Wohnhaus bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am südseitigen Ortsrand von Breitenbrunn am Neusiedler See.

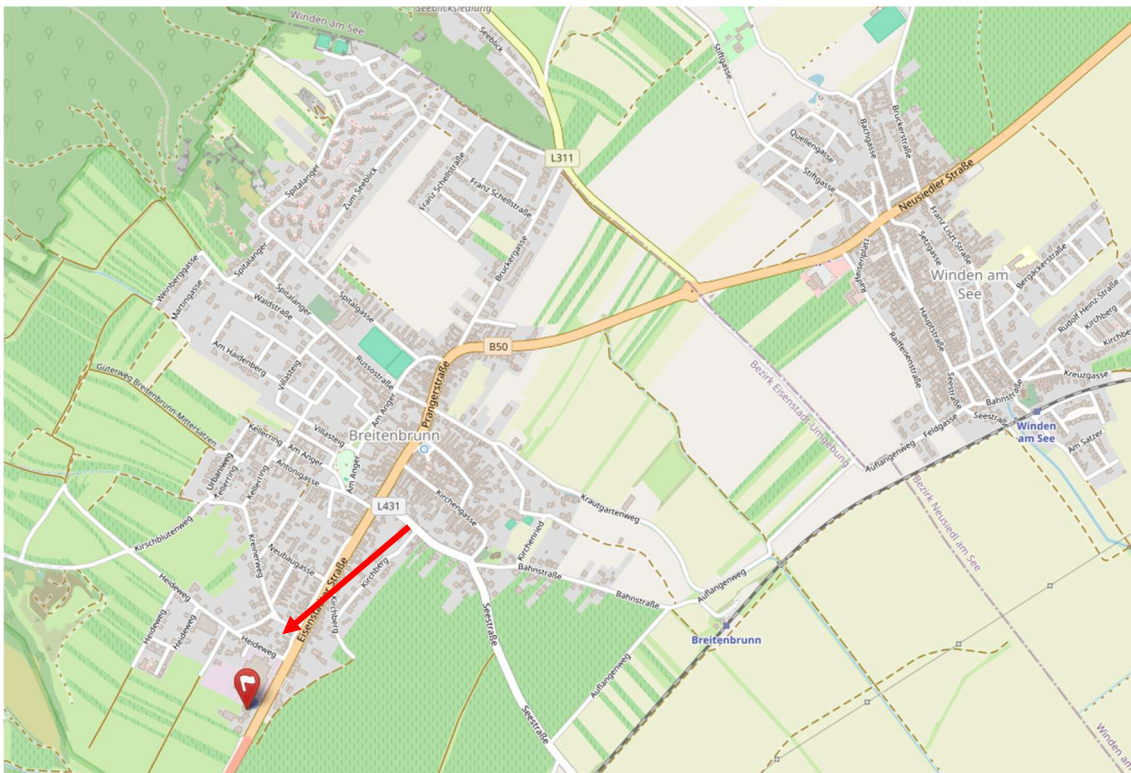
Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die ostseitig anschließende Eisenstädter Straße sowie westseitig über die Josef Hyrtlgasse.

Die Lage dieser Grundstücke ist relativ eben, die Figuration rechteckig.

Die umliegenden Grundstücke sind teilweise mit Wohnhäusern bebaut, stellen landwirtschaftliche Grundflächen dar bzw. befindet sich im nordseitigen Nahbereich die Firma Ritter Sport.



Makrostandort



Mikrostandort



## 2.3 Flächenwidmung:

Wie dem Auszug der Geodaten Burgenland zu entnehmen, sind die Grundstücke wie folgt gewidmet:

Gst. Nr. 1115/17 zur Gänze „BM“ – Bauland Gemischtes Baugebiet  
 Gst. Nr. 1137/7 zur Gänze „GHg“ – Grünland Hausgärten  
 Gst. Nr. 1115/5 teilweise „BM“ – Bauland Gemischtes Baugebiet und teilweise „GI“ – Grünland landwirtschaftlich genutzte Grünfläche



## 2.4 Kontaminierung:

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

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

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

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

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

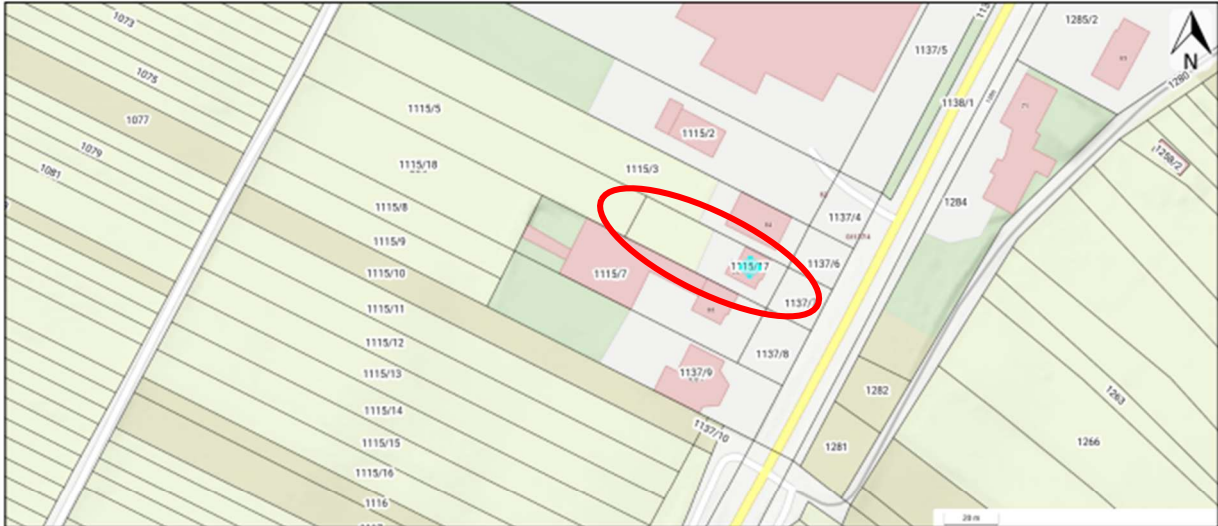
Altlasten-GIS:

Gst. Nr. 1115/17:



# Altlastenportal

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



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

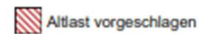
#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



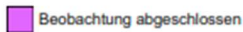
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



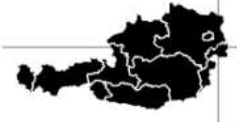
Beobachtung abgeschlossen

Gst. Nr. 1137/7:



## Altlastenportal

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



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

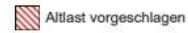
#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



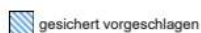
Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

## Flächeninformationen

### Deponie Breitenbrunn

ID	185
Flächentyp	Altablagerung
Deponietyp	Kommunale Deponie
Art der Ablagerungen	Aushubmaterial/Abraum, Bauschutt
Fläche [m <sup>2</sup> ]	30.000
Volumen [m <sup>3</sup> ]	80.000
Status	beurteilt - "keine Altlast"
Datum der Beurteilung	17.08.2017
Beschreibung	In einer ehemaligen Sand- bzw. Kiesgrube wurden seit den 1970er Jahren vor allem Aushub und Bauschutt aus dem Gemeindebereich Breitenbrunn abgelagert. Von 1989

bis 1999 wurde ausschließlich Bauschutt deponiert. Seit dem Jahr 2000 wird nur mehr Bodenaushub abgelagert bzw. Bauschutt zwischengelagert. Die Fläche der Altablagerung beträgt rund 30.000 m<sup>2</sup>, das Deponievolumen wurde mit rund 80.000 m<sup>3</sup> abgeschätzt.

Beurteilung

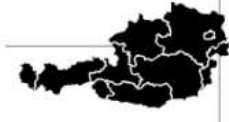
Die Ablagerungen weisen kein erhöhtes Schadstoff- bzw. Reaktionspotential auf. Ein erheblicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser aus dem Bereich der Altablagerung ist nicht anzunehmen.

Gst. Nr. 1115/5:



## Altlastenportal

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



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung

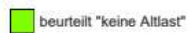


Altstandort

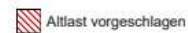
#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



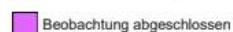
gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

## Flächeninformationen

### Deponie Breitenbrunn

ID	185
Flächentyp	Altablagerung
Deponietyp	Kommunale Deponie
Art der Ablagerungen	Aushubmaterial/Abraum, Bauschutt
Fläche [m <sup>2</sup> ]	30.000
Volumen [m <sup>3</sup> ]	80.000
Status	beurteilt - "keine Altlast"
Datum der Beurteilung	17.08.2017
Beschreibung	In einer ehemaligen Sand- bzw. Kiesgrube wurden seit den 1970er Jahren vor allem Aushub und Bauschutt aus dem Gemeindebereich Breitenbrunn abgelagert. Von 1989

bis 1999 wurde ausschließlich Bauschutt deponiert. Seit dem Jahr 2000 wird nur mehr Bodenaushub abgelagert bzw. Bauschutt zwischengelagert. Die Fläche der Altablagerung beträgt rund 30.000 m<sup>2</sup>, das Deponievolumen wurde mit rund 80.000 m<sup>3</sup> abgeschätzt.

#### Beurteilung

Die Ablagerungen weisen kein erhöhtes Schadstoff- bzw. Reaktionspotential auf. Ein erheblicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser aus dem Bereich der Altablagerung ist nicht anzunehmen.

---

Laut Altlastenprotal weisen die Ablagerungen kein erhöhtes Schadstoff- bzw. Reaktionspotential auf. Ein erheblicher Schadstoffeintrag in das Grundwasser aus dem Bereich der Alt-  
ablagerung ist nicht anzunehmen.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

## **2.5 Maße:**

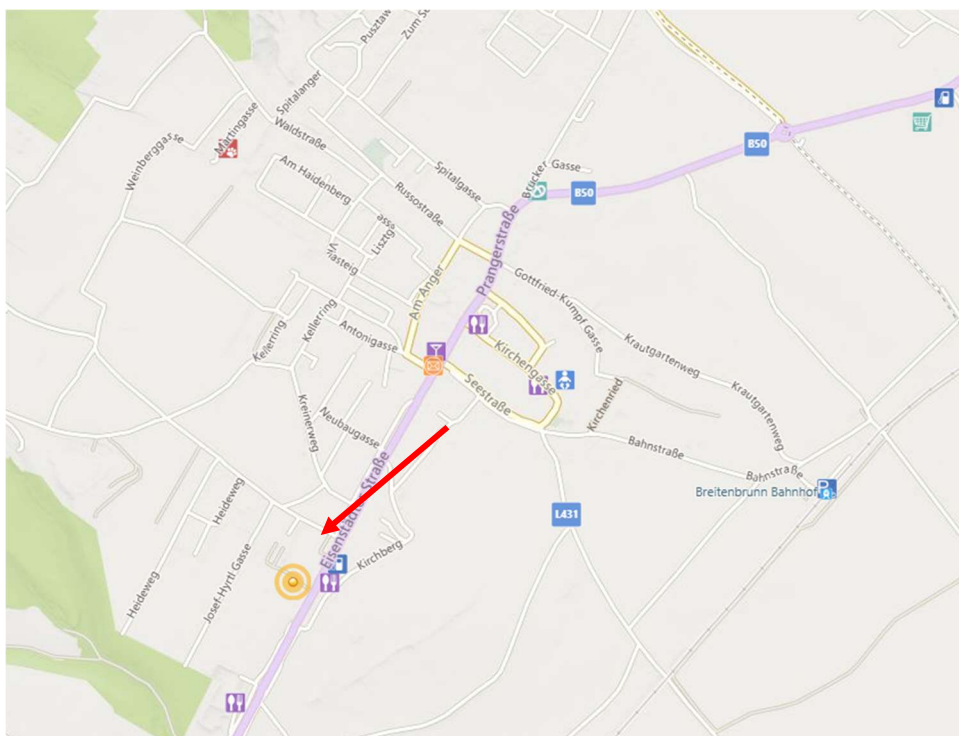
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden dem vorhandenen Plan entnommen bzw. in natura einer Überprüfung unterzogen.

## **2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:**

Strom-, Wasser-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss sind auf der Liegenschaft vorhanden und in das Wohngebäude eingeleitet. Festgehalten wird, dass der Telefonanschluss stillgelegt ist.

## **2.7 Infrastruktur:**

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten, wie öffentliche Haltestellen (Bahn und Bus), Gaststätten, Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Gebrauch, Kinderbetreuungseinrichtung, Schulen, Banken, etc. sind in Breitenbrunn am Neusiedler See vorhanden.



## **2.8 Nutzung:**

Das Gebäude war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme leerstehend und ungenutzt und befindet sich in einem Umbaustadium.

## **2.9 Gebäudebeschreibung:**

### **2.9.1 Wohngebäude:**

Die Baubewilligung für das gegenständliche Wohnhaus wurde 1973 erteilt und erfolgte die Benützungsbewilligung 1979.

Soweit bekannt, wurden die Fenster 1998 getauscht.

Der Garagenzubau im Keller erfolgte zu einem späteren Zeitpunkt, wofür jedoch keine Pläne und Bescheid vorliegen.

Das Objekt ist in Massivbauweise zweigeschoßig, bestehend aus Keller- und Erdgeschoß errichtet, das Dachgeschoß ist nicht ausgebaut.

Im Dachgeschoß vorhanden ein Dachboden.

An Räumlichkeiten bestehen im Erdgeschoß Wohnzimmer, Bad und WC, Kinderzimmer, Elternschlafzimmer, Küche und Diele.

Im Keller vorhanden sind Heizraum, Vorratskeller und Vorkeller, Abstellraum und Garage.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die ostseitig anschließende Eisenstädter Straße, sodass Zugang und Zufahrt von dieser aus gegeben sind.

Der Zugang zum Wohnhaus erfolgt über eine einläufige Stiege, bestehend aus Betonbalken mit aufgelegten Kunststeintrittplatten und beidseitigem Geländer mit Holzbeplankung.

Vor dem Zugang zum Wohnhaus befindlich eine Terrasse mit Fliesenbelag mit teilweise vorhandenem Geländer zur Absturzsicherung. Diese Terrasse ist überdacht.

Die Geschoße untereinander sind durch Stiegen miteinander verbunden.

### **Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:**

Fundierung: Laut Angabe Betonstreifenfundamente.

Kellermauerwerk: Betonsteinmauerwerk.

Decke über dem Keller: Fertigteildecke mit geschlossener Untersicht.

Erdgeschossmauerwerk: Ziegelmauerwerk.

Decke über Erdgeschoss: Fertigteildecke mit geschlossener Untersicht.

---

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl beim Wohngebäude, Flachdach bei der Garage.

Dachdeckung: Welleterniteindeckung beim Wohngebäude, Blecheindeckung beim Flachdach der Garage.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind montiert und laut Angabe an das Kanalnetz angeschlossen.

### **Räumlichkeiten und deren Ausstattung:**

#### **DACHGESCHOSS:**

##### Dachboden:

Betonboden, die Kniestöcke und Giebelmauern sind verputzt, über dem Gebäude errichtet ein Satteldach mit Welleterniteindeckung. Zur Belichtung bestehen zwei Dachflächenfenster, zwei Dachausstiegsfenster sowie ein kleinformatiges Holzfenster. Vorhanden ein zwei-zügiger Kamin mit den Putztüren. Straßenseitig im Bereich eines Dachflächenfensters sind beim Dach Undichtheiten vorhanden.

##### Stiege DG / EG:

Zugang vom Dachboden über eine Holztür mit Zarge, der Abgang ins Erdgeschoß erfolgt über eine zweiläufige Massivstiege mit Verfliesung und Metallgeländer im Spindelbereich, Wandflächen mit Raufasertapezierung versehen, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, zur Belichtung bestehen im Podestbereich Glasbausteine. Der Zugang zum Erdgeschoß ist über eine Holzlastür mit Zarge gegeben.

#### **ERDGESCHOSS:**

Das gesamte Erdgeschoß befindet sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem Umbaustadium.

### Wohnzimmer:

Betonboden, Wände unvollständig tapeziert, Decke mit Raufasertapezierung versehen, Zugang über eine Zarge ohne Türe, zur Belichtung ein dreiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, provisorisch verschlossene Türöffnung zur Terrasse, keine Beheizungsmöglichkeit.

### Bad und WC:

Betonboden, Wände / Decke verputzt, großflächige Zugangsöffnung ohne Tür und ohne Stock, zur Belichtung ein kleinformatiges undurchsehbares Holzfenster sowie ein flaches undurchsehbares Kunststofffenster, keine Sanitärgegenstände vorhanden.

### Kinderzimmer:

Betonboden, Wände / Decke verputzt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, zur Belichtung ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, keine Beheizungsmöglichkeit.

### Elternschlafzimmer:

Betonboden, Wände / Decke verputzt, Zugang über eine Zarge ohne Tür von der Diele, zur Belichtung ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Rollo und Werzalitfensterbrett, kein Heizkörper, Durchgangsöffnung ohne Tür und ohne Stock in Rundbogenform zur Küche.

### Küche:

Betonboden, Wände / Decke verputzt, Zugang über eine Zarge ohne Tür von der Diele, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster mit Werzalitfensterbrett, keine Beheizungsmöglichkeit.

### Diele:

Betonboden, Wände verputzt, Decke unverputzt, Zugang über eine Leichtmetalltür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss. In dieser Diele eingebaut der Zählerkasten mit E-Zähler, automatischer Absicherung und FI.

### Stiege EG / KG:

Zugang von der Diele über eine Holztür mit Zarge, der Abgang in den Keller erfolgt über eine zweiläufige verflieste Massivstiege mit außenliegendem Metallhandlauf, im Podestbereich zur Belichtung der untere Teil von den Glasbausteinen sowie ein kleinformatisches Kunststofffenster, Wände / Laufplatte der Stiege mit Raufasertapezierung versehen.

### **KELLERGESCHOSS:**

#### Heizraum:

Betonboden mit Betonsockel, Wände teilweise verputzt, großteils das Betonsteinmauerwerk ersichtlich, Betonfertigteildecke unverputzt, Zugang über eine Brandschutztür, zur Belichtung zwei kleinformatische Kunststoffkellerfenster. Eingebaut ein Waschbecken mit Armatur, eine Gastherme Vaillant sowie daneben liegend ein gedämmter Warmwasserboiler mit einem geschätzten Fassungsvermögen von ca. 250 Litern. Ersichtlich die Hauptwasserzuleitung mit Wasseruhr sowie ein Ausdehnungsgefäß, die diversen Umwälzpumpen und Manometer. Die gesamten Installationen sind auf Putz ausgeführt.

#### Vorratskeller und Vorkeller:

Betonboden, Wände teilweise verputzt, teilweise das Betonsteinmauerwerk ersichtlich, Decke unverputzt, offener Zugang zur Stiege ins Erdgeschoß, zur Belichtung im Vorratskeller ein kleinformatisches Kunststofffenster. Teilweise im Vorratskeller wurde der Unterbeton vom Fußboden herausgestemmt, Durchgangsöffnungen zum anschließenden Abstellraum.

#### Abstellraum:

Betonboden, Wände verputzt, Decke unverputzt, Zugang über ein Sektionaltor mit Funkantrieb von der Garage.

#### Garage:

Betonboden, Wände verputzt und besteht eine Massivdecke. Zufahrt über ein Sektionaltor mit Funkantrieb, zur Belichtung drei Metallkellerfenster. Unübersehbar sind in diesem Garagenzubau Durchnässungen.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen im Erdgeschoß sind verputzt, im Keller ist teilweise kein Verputz vorhanden. Die Räumlichkeiten im Erdgeschoß sind unvollständig gemalt bzw. tapeziert.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Abrieb. Hingewiesen wird vom Verpflichteten, dass das Wärmedämmverbundsystem nordseitig auf das Grundstück Nr. 1115/3 (Fremdgrundstück) ragt. Dies ist jedoch ohne Vermessung durch einen Geometer nicht feststellbar.

Beheizung und Warmwasserbereitung: Die Beheizung erfolgt zentral vom Keller aus mittels einer Gastherme, die Aufbereitung des Warmwassers über einen Boiler. Ob die Beheizung funktionstüchtig ist, konnte nicht angegeben werden.

Anschlüsse: Strom-, Wasser-, Kanal-, Gas- und Telefonanschluss sind auf der Liegenschaft vorhanden und in das Wohngebäude eingeleitet. Festgehalten wird, dass der Telefonanschluss stillgelegt ist.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen, dem Baujahr entsprechenden Zustand auf. Das Erdgeschoß sowie auch Kellergeschoß befinden sich in einem Rohzustand. Im Keller sind kapillare Durchnässungen ersichtlich. Das Dach ist laut Angabe teilweise undicht. Weiters bestehen Zeit- und Abnutzungsschäden.

## **2.10 Außenanlagen:**

Die Abfahrt zur Garage ist asphaltiert. Die Zufahrt zur Garage besteht aus zwei betonierten Fahrstreifen.

Zum nordseitigen Nachbargrundstück straßenseitig vorhanden eine Betonsteinmauer ohne Verputz.

Zur Eisenstädter Straße besteht ein Sockel- und Pfeilermauerwerk mit Ziersteinen, jedoch ohne Tor und Tür.

Die Zugangsflächen zum Wohnhaus sind betoniert.

Die Einfriedung südseitig ist laut Angabe nicht liegenschaftszugehörig.

Die nicht bebauten und befestigten Flächen stellen Grünzonen dar, die rückwärtigen Gartenflächen sind begrünt und bestehen in diesem Bereich keine Einfriedungen.

### 3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

#### § 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

## **§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN**

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

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

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

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

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

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

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

## **§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN**

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

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

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

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

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

## **VERKEHRSWERT**

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

### **RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:**

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des tragbaren Bodenwertes pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

---

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

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

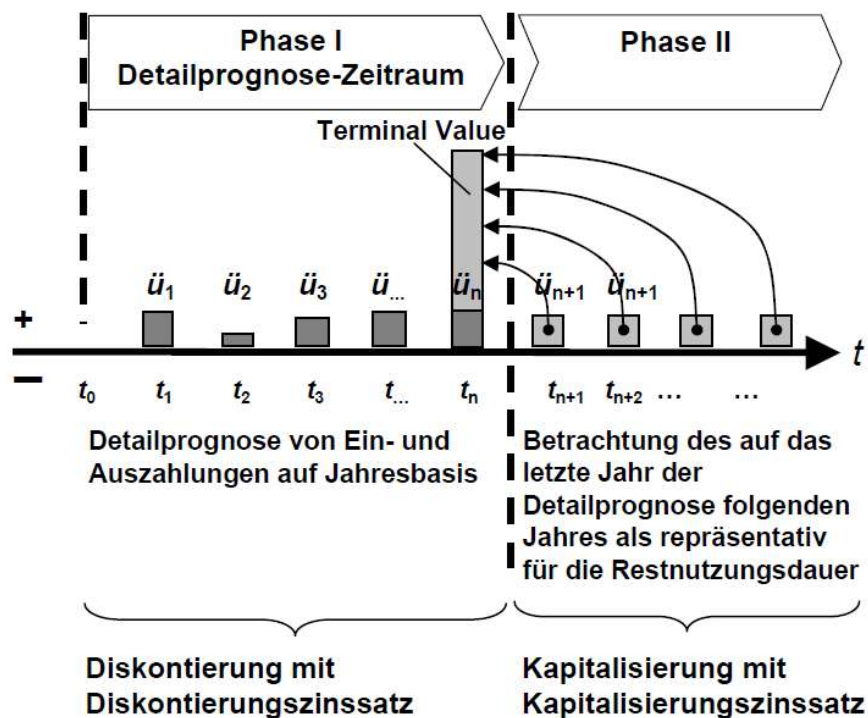
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

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

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

## **VERFAHRENSAUSWAHL**

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

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

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

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

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

#### Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

## **ALLGEMEINES**

### *Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)*

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

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3.1. Wertermittlung:

#### EZ 1690, KG 30001 Breitenbrunn:

##### 1. Grundwert:

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

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

Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Grundstückes.

Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsgrundstücke.

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

##### Vergleichspreise

TZ	Kaufdat./Jahr	KG	Größe in m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Preis/m <sup>2</sup>	Zu-/ Abschlag	Preis/m <sup>2</sup> modifiz.
5484/2019	2019	30001	4.560	912.000	200,00	21,0%	242,00
2586/2020	2020	30001	3.673	808.060	220,00	18,0%	259,60
39/2023	2022	30001	679	101.850	150,00	12,0%	168,00
3232/2021	2021	30001	699	144.900	207,30	15,0%	238,40
3231/2021	2021	30001	1.066	220.000	206,38	15,0%	237,34
3059/2021	2021	30001	1.226	300.000	244,70	15,0%	281,41

**MITTELWERT            € / m<sup>2</sup>            237,8**

GST. 1115/17

Bauland gemischtes Baugebiet

VORDERLAND

1.000 m <sup>2</sup>	à €	238 / m <sup>2</sup>	€	238.000,00
----------------------	-----	----------------------	---	------------

GST. 1137/7

Hausgärten

~ 313 m <sup>2</sup>	à €	5 / m <sup>2</sup>	€	1.565,00
----------------------	-----	--------------------	---	----------

<b>GRUNDWERT</b>			<b>€</b>	<b>239.565,00</b>
------------------	--	--	----------	-------------------

## 2. Bauzeitwertermittlung:

Brutto-Rauminhalt nach ÖNORM B 1800.

### 2.1. Bauzeitwert:

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

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

### 2.1.1. Wohngebäude:

#### Brutto Grundfläche:

<u>KG:</u>	12,40	x	12,50	=	155,00 m <sup>2</sup>
	-2,40	x	7,20	=	-17,28 m <sup>2</sup>
	-4,35	x	3,75	=	-16,31 m <sup>2</sup>
	-1,80	x	4,25	=	-7,65 m <sup>2</sup>
	6,75	x	4,20	=	28,35 m <sup>2</sup>
				=	142,11 m <sup>2</sup>
 <u>EG:</u>	12,40	x	12,50	=	155,00 m <sup>2</sup>
	-2,40	x	7,20	=	-17,28 m <sup>2</sup>
	-4,35	x	3,75	=	-16,31 m <sup>2</sup>
	-0,80	x	4,25	=	-3,40 m <sup>2</sup>
				=	118,01 m <sup>2</sup>

#### Brutto-Rauminhalt:

	BGF	x	Rechn. Höhe	=	BRI
KG:	142,11	x	2,70	=	383,70 m <sup>3</sup>
EG:	118,01	x	3,05	=	359,93 m <sup>3</sup>

#### Baukosten:

Die Baukosten an diesem Gebäude werden nach vom Österreichischen Statistischen Zentralamt veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw. sowie den Richtlinien bzw. Richtsätzen der Wohnbauförderung für das jeweilige Bundesland bzw. meinen eigenen Erfahrungen ermittelt. Die dem Herstellungswert zu Grunde gelegten Preise pro m<sup>2</sup> Nutz- bzw. bebauter Fläche bzw. pro m<sup>3</sup> unbauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

Jedenfalls ist beim Ansatz des Herstellungswertes nicht vom tatsächlichem Kostenauf-

wand, der für die Errichtung der baulichen Anlagen seinerzeit tatsächlich entstand, auszugehen, sondern vielmehr von jenem fiktiven Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste.

	BRI	x	Raummeterpreis	= BK	
KG:	383,70	x	€ 250,00	€	95.925,00
EG:	359,93	x	€ 560,00	€	201.561,00
				€	297.486,00
				€	59.497,00
				€	356.983,00

abzüglich Fertigsstellungsarbeiten im EG

- Estrich
- Fußbodenbeläge
- Sanitärgegenstände
- Heizsystem
- Malerarbeiten
- Innentüren

20% von	€	356.983,00	-€	71.397,00
			€	285.586,00

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

Bestandsdauer: 47 Jahre

Lebensdauer: 80 Jahre

59% von	€	285.586,00	-€	168.496,00
			€	117.090,00

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

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

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

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausg.geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%

3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

3,50 =	33,09%	-€	38.745,00
<b>Bauzeitwert</b>		<b>€</b>	<b>78.345,00</b>

### 2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:

<b>Bauzeitwert</b>	<b>€</b>	<b>4.000,00</b>
--------------------	----------	-----------------

### **Zusammenstellung - Sachwert**

1. Grundwert:	€	239.565,00
2.1. Bauzeitwert:		
2.1.1. Wohngebäude:	€	78.345,00
2.1.2. Außenanlagen und Einfriedungen:	€	4.000,00
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b>321.910,00</b>

### 3. Ertragswert:

Dieses Gebäude ist im vorgefundenen Zustand mit Sicherheit nicht vermietbar, sodass von einer Ertragswertberechnung Abstand genommen wird. Die Festlegung des Verkehrswertes erfolgt daher ausschließlich auf Basis des Sachwertes.

#### **4. Verkehrswert:**

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

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

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

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

Der Verkehrswert der Liegenschaften mit der EZ 1690, Gst. Nr. 1115/17 und 1137/7, und EZ 2165, Gst. Nr. 1115/5, mit dem darauf befindlichen Gebäude, jeweils KG 30001 Breitenbrunn am Neusiedler See, BG Eisenstadt, wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 5% festgelegt mit gerundet

**€ 306.000,00**

(in Worten: dreihundertsechstausend)

<b>Erstrangige offene Forderungen</b>	<b>€</b>	<b>468,04</b>
---------------------------------------	----------	---------------

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



## ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert EZ 1690, Gst. Nr. 1115/17 und 1137/7	€	306.000,00
Verkehrswert EZ 2165, Gst. Nr. 1115/5	€	71.000,00
<b>Verkehrswert EZ 1690 und 2165</b>	<b>€</b>	<b>377.000,00</b>

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



The image shows a handwritten signature in blue ink over a circular green stamp. The stamp contains the text: "Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger Ing. Werner BAYER" and "GERICHTSSACHVERSTÄNDIGER". In the center of the stamp is a logo consisting of the letters "SV" inside a stylized square frame.

## 4 FOTODOKUMENTATION

Fotoaufnahmen vom 21.11.2025 – versperrt





**Fotoaufnahmen vom 21.01.2026**

**umlaufende Aufnahmen des Wohngebäudes**







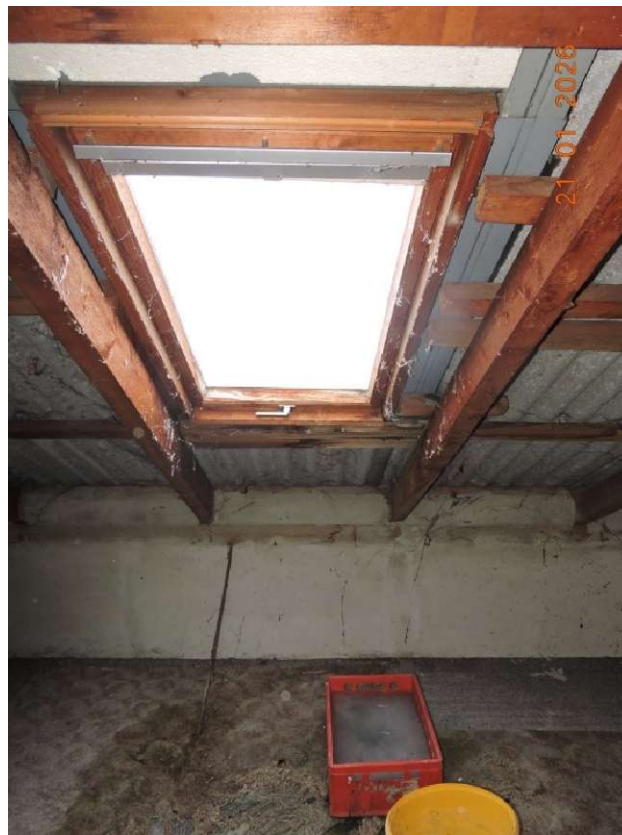
### rückwärtiger Bereich der Liegenschaft



### Zugang zum Wohnhaus



Räumlichkeiten im Gebäude  
Dachgeschoß  
Dachboden





Stiege EG / EG





## Erdgeschoß

### Wohnzimmer



Bad und WC



Kinderzimmer





Elternschlafzimmer





Küche



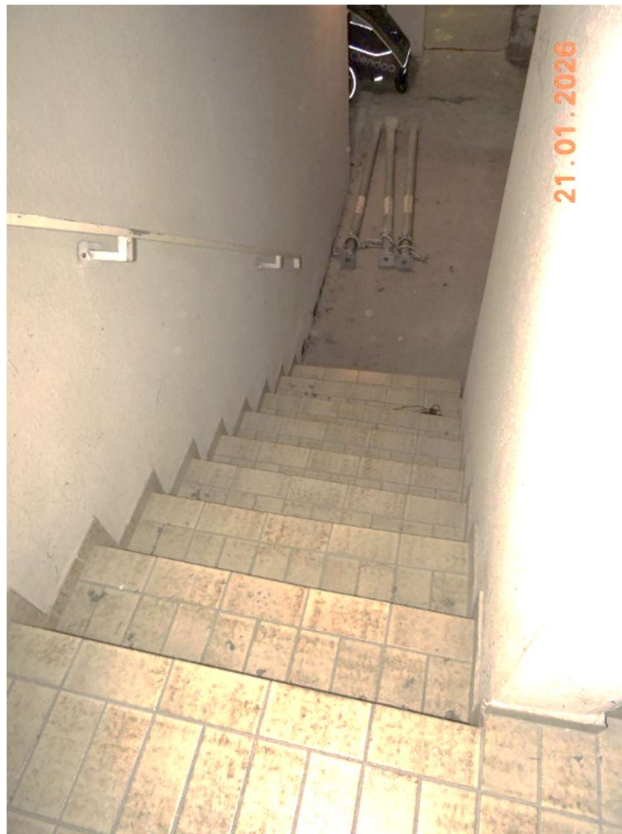


Diele





Stiege EG / KG



## Kellergeschoß

### Heizraum





Vorratskeller und Vorkeller





Abstellraum



## Garage





## Außenanlagen und Einfriedungen



**westseitig anschließender Weg**

