

Weppersdorf, 11.08.2025

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der

EZ 1534

KG 30110 Neudörf

in **7201 Neudörf, Dr.-Sammelweis-Gasse 1a-1c**

Geschäftszahl: 3 E 1348/25m, BG Mattersburg
Exekutionssache FSS7 Facility Management GmbH

Auftraggeber: Bezirksgericht Mattersburg
Mag. Helmut Müller
7210 Mattersburg, Gustav-Degen-Gasse 13

Betreibende Partei: Dr. Thomas Engelhart, Rechtsanwalt
1030 Wien, Esteplatz 4

Verpflichtete Partei: FSS7 Facility Management GmbH
1010 Wien, Annagasse 5/1/13

Vertreten durch: Dr. Sascha König, Rechtsanwalt
1010 Wien, Annagasse 5

Gesamtzusammenstellung:.....Seite 50



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 Liegenschaftsbeschreibung	9
2.1.1 Gutsbestand	9
2.1.2 Eigentumsverhältnisse	10
2.1.3 Rechte und Lasten	10
2.2 Grundstücksbeschreibung	10
2.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse	10
2.2.2 Flächenwidmung und Bebauung	11
2.2.3 Konfiguration und Topographie	11
2.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen	11
2.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen	11
2.3 Baulichkeiten	15
2.3.1 Bürogebäude	16
2.3.2 Garage mit Carport	21
2.3.3 Garage	22
2.3.4 Außenanlagen	23
Gutachten – Bewertung	24
3.1 Grundlagen und Methodik	24
3.1.1 Allgemeines und Begriffserklärung	24
3.1.2 Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren	25
3.1.3 Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes	33
3.1.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht	35
3.2 Ermittlung des Bodenwertes	39
3.3 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen (Ertragswertverfahren)	39
3.3.1 Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude	40
3.3.2 Wertermittlung der baulichen Anlagen (Bürogebäude)	42
3.3.3 Wertermittlung der baulichen Anlagen (Garage mit Carport und Garage)	

3.4	Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert.....	48
3.4.1	Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft.....	48
3.4.2	Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft.....	48
3.5	Gesamtzusammenstellung.....	50
Beilagen.....		52
4.1	Bewertungsunterlagen	52
4.1.1	Grundbuchsauszug.....	52
4.1.2	Auszug aus der digitalen Katastralmappe	53
4.1.3	Baubewilligung vom 30.09.2014 mit Grundrisspläne	55
4.1.4	Auszug Kontoinformation	58
4.1.5	Sachverhaltsdarstellung und konsenslose Errichtung Garage	63
4.1.6	Fotodokumentation.....	66

ALLGEMEINES

1.1 Allgemeine Angaben

Auftraggeber: Bezirksgericht Mattersburg
Mag. Helmut Müller

Auftrag und Zweck des Gutachtens:

Feststellung des Verkehrswertes der unten genannten Liegenschaft mit den darauf errichteten Baulichkeiten wegen Exekutionssache.

Liegenschaft: EZ 1534 KG 30110 Neudörfel

Liegenschaftsadresse: 7201 Neudörfel, Dr.-Sammelweis-Gasse 1a-1c

Bebauung: Bürogebäude mit Garagen

Rechte und Lasten: Keine bewertungsrelevanten

Bewertungsumfang: Grundstücke mit Baulichkeiten

Bewertungstichtag: 01.08.2025 (= Tag der Besichtigung)

Befundaufnahme: 01.08.2025

Anwesende Personen:

Maximilian Scherzer (Betreibendenvertreter),
Stefan Neugebauer (Vater Verpflichteter),
Dr. Robert Kern (Raiffeisen Günskirchen)
und der zeichnende Sachverständige

1.2 Grundlagen und Unterlagen

Nachfolgende Unterlagen finden für dieses Gutachten Verwendung bzw. wurden im Zuge der Begehung am 01.08.2025 an Ort und Stelle erhoben.

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden.
2. Fotoaufnahmen vom 01.08.2025.
3. Grundbuchsauszug vom 05.06.2025.
4. Unterlagen seitens der Gemeinde Neudörfel (Bauakt, Kontoblatt – Abgabenrückstände):
 - a. Auswechslungsplan über den Abbruch und Neubau eines Bürogebäudes vom 14.10.2013, in Kopie (Baubewilligung laut Stempel vom 30.09.2014, Zl. 461/2013).
 - b. Sachverhaltsdarstellung vom 30.03.2015.
 - c. Schreiben konsenslose Errichtung Garage vom 12.12.2016,
 - d. Abgabenrückstände laut Kontoinformationen vom 11.08.2025 in Kopie.
5. AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG, 2025: Geodaten Burgenland: Kataster- und Flächenwidmungspläne. (Zugriff: August 2025)
<https://geodaten.bgld.gv.at/de/kartendienste-fachdaten/oeffentliche-kartendienste.html>
6. BUNDESMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, REGIONEN UND TOURISMUS, 2025: HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria Naturgefahrenkarte. (Zugriff: August 2025)
<https://www.hora.gv.at/>
7. IMMONET-ZT, 2025: Vergleichswertekarte. (Zugriff: August 2025)
<http://www.immonetzt.at/karte.aspx>
8. UMWELTBUNDESAMT, 2025: Altlastenportal. (Zugriff: August 2025).
<https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>
9. Eigene Vergleichspreissammlungen aufgrund beruflicher Tätigkeit.
10. Unterlagen diverser Fachseminar- und Fortbildungsveranstaltungen.
11. Diverse Fachzeitschriften, wie „Sachverständige“ (Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs) und „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“.

Fachliteratur:

12. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2011: ÖNORM EN 15221-6 – Facility Management – Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management. – Wien, 62 S.
13. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2013: ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken. – Wien, 18 S.
14. AUSTRIAN STANDARDS INTERNATIONAL, 2019: ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. – Wien, 24 S.
15. BIENERT, S., FUNK, M., (Hrsg.), 2022: Immobilienbewertung Österreich. – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage, Wien, 1190 S.
16. 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>
17. 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>
18. 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>
19. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, LANDESVBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN, 2020: Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile. – Eigenverlag, 131 S.
20. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2024: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. – Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2, S. 91.
21. HAUSWURZ, H., PRADER, C., 2014: Liegenschaftsbewertungsgutachten - Verkehrswertmittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens. – LexisNexis Verlag, Wien, 232 S.
22. JAUK, A., 2006: Das Grundbuch in der Praxis. Das ABC der Grundbuchseintragungen. – LexisNexis Verlag, Wien, 90 S.

23. 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.
24. KRANEWITTER, H., 2017: Liegenschaftsbewertung – Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 7. Auflage, 390 S.
25. 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.
26. 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.
27. SEISER, F. J., 2020: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen. – Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Graz, 1. Auflage, 227 S.
28. SIMON, J., KLEIBER, W., JOERIS, D., SIMON, T., 2004: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. – Luchterhand Fachverlag, München, 8. Überarbeitete und erweiterte Auflage, 767 S.
29. STABENTHEINER, J., 2005: Liegenschaftsbewertungsgesetz. – Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, Wien, 2. neu bearb. und erweit. Auflage, 237 S.
30. STATISTIK AUSTRIA, 2022: Immobilien-Grundstückspreise: Baugrundstückspreise 2020. – Wien, Zugriff: Jänner 2022.
https://www.statistik.at/web_de/statistiken/wirtschaft/preise/immobilien_durchschnittspreise/index.html
31. WIRTSCHAFTSKAMMER ÖSTERREICH – FACHVERBAND DER IMMOBILIEN- UND VERMÖGENSTREUHHÄNDER, 2023: Immobilien-Preisspiegel 2023. – WKO Österreich, Wien, 399 S.

1.3 Beilagen

Die Beilagen – Grundbuchsauszug, Auszug aus der digitalen Katastralmappe, Baubewilligung mit Grundrissplänen, Auszug Kontoinformation, Sachverhaltsdarstellung und konsenslose Errichtung Garage sowie 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:

Für die auf der Liegenschaft EZ 1534 der KG 30110 Neudörfli errichteten Baulichkeiten liegen teilweise keine baurechtlichen Bewilligungen laut Auskunft der Marktgemeinde Neudörfli vor. Eine Aufstellung der vorhandenen bzw. fehlenden Unterlagen ist in Kapitel 2.3 angeführt.

2.1 Liegenschaftsbeschreibung

2.1.1 Gutsbestand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um drei, mit einem Bürogebäude mit Garagen, bebaute Grundstücke.

Im Grundbuch sind unter der **EZ 1534** der **KG 30110 Neudörfli** mit der Adresse **7201 Neudörfli, Dr.-Sammelweis-Gasse 1a-1c** folgende Grundstücke eingetragen.

Gst.-Nr.	BA (Nutzung)	Fläche	Gst.-Adresse
2137/2	Gst.-Fläche	366 m ²	Dr. Semmelweis-Gasse 1a-1c
	Bauflächen (Gebäude)	79 m ²	
	Sonstige (Betriebsflächen)	287 m ²	
2137/23	Gst.-Fläche	366 m ²	
	Bauflächen (Gebäude)	16 m ²	
	Sonstige (Betriebsflächen)	350 m ²	
2037/24	Gst.-Fläche	436 m ²	
	Bauflächen (Gebäude)	52 m ²	
	Sonstige (Betriebsflächen)	384 m ²	
	Gesamtfläche	1168 m ²	

Tab. 1: Grundstücke der Liegenschaft

2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Liegenschaftseigentümerin ist die LNR Projektentwicklung GmbH zur Gänze.

2.1.3 Rechte und Lasten

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

Laut Auskunft der Marktgemeinde Neudörfel war per 11.08.2025 ein Betrag von € 1.847,24 und € 13.536,07 (siehe Beilagen Kap. 4.1.4), das sind insgesamt **€ 15.383,31**, an unverbücherten dinglichen Lasten, wie Gebühren- und Abgabenrückstände, die gegenständliche Liegenschaft betreffend offen.

Laut Angaben von Herrn Neugebauer sind die Garage mit Carport und die zweite Garage vermietet, jedoch wurden keine Miet- oder Pachtverträge bzw. sonstigen Nutzungsverträge vorgelegt. Zu evtl. nicht grundbücherlich sichergestellten Darlehen oder Hypotheken, wurden keine Angaben gemacht.

Hinweis:

Im Fall einer Veräußerung der Liegenschaft wird dem Käufer jedenfalls 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 Grundstücksbeschreibung

2.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse

Die Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden liegen im Ortszentrum von Neudörfel – Ried Kranawettäcker. Das Ortszentrum ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Der Bezirksvorort Mattersburg befindet sich in ca. 15 km Entfernung und ist mit dem Auto in ca. 15 min erreichbar.

Die Infrastruktur in Neudörfel ist als sehr gut zu bezeichnen. Nahversorger und Gaststätten, Handels- und Gewerbebetriebe, ein Kindergarten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule sowie Ärzte und eine Apotheke sind vorhanden. Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsverbindungen (Bus und Bahn) ist ebenfalls eingerichtet.

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen und befindet sich im Kreuzungsbereich Kranawettgasse und Dr. Semmelweis-Gasse. Eine Zufahrt ist über die asphaltierte Kranawett- und Dr.-Semmelweis-Gasse möglich. Der Gehsteig ist ebenfalls asphaltiert. An der Südwestseite der Liegenschaft verläuft ein Begleitweg.

2.2.2 Flächenwidmung und Bebauung

Die Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Neudörfel als Bauland - Wohngebiet ausgewiesen und werden derzeit für Geschäftszwecke (Büro) genutzt. Das Grundstück Nr. 2137/2 ist mit einem Bürogebäude und die Grundstücke Nr. 2137/23 und 2137/24 sind mit zwei Garagen bebaut.

2.2.3 Konfiguration und Topographie

Die Grundrissform ist rechteckig. Die Grundstücke sind eben.

2.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen

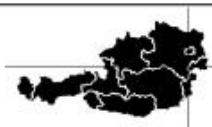
Die Liegenschaft ist an das öffentliche Wasserversorgungsnetz angeschlossen. Die Fäkal- und Schmutzwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal. Eine Stromversorgung und ein Gasanschluss sind vorhanden.

2.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen

In der Bewertung sind außerdem allenfalls den Bodenwert beeinflussende Umstände wie z. B. vorhandene Bodenkontaminationen oder Gefahrenzonen (insbesondere

Hochwasser und Rutschungen) zu berücksichtigen. Bei den entsprechenden Recherchen wurde Folgendes festgestellt:

Bei der Befundaufnahme am 01.08.2025 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. Seit 1. Jänner 2025 gibt es, aufgrund einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes, keine Verdachtsflächen mehr und ist eine Abfrage von Liegenschaften im Verdachtsflächenkataster nicht mehr möglich. Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten werden seit 1. Jänner 2025 im „Geographischen Informationssystem Altlasten“ verortet bzw. dargestellt und können dort Liegenschaften abgefragt werden. Die Abfrage im Altlastenportal im April 2025 ergab für das gegenständliche Grundstück keine Ausweisung als Fläche im Sinne des Altlastensanierungsgesetzes (siehe Abb. 1). Die Bewertung der Liegenschaft wird somit unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminations- und altlastenfrei ist, vorgenommen.



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

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Abb. 1: Ergebnis der Abfrage im Altlastenportal

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.

Bezüglich Hochwasser liegt laut den vorliegenden Unterlagen keine Gefährdung (siehe Wasserbuchauszug, Abb. 2) vor bzw. wird laut HORA-Pass (siehe Abb. 3) eine niedrige Gefährdung angegeben. Eine hohe Gefährdung wird laut HORA-Pass (siehe Abb. 3) für Erdbeben und Hagel bzw. eine mittlere Gefährdung für Rutschungen und Windspitzen angegeben.



Abb. 2: Auszug der Abfrage im Wasserbuch

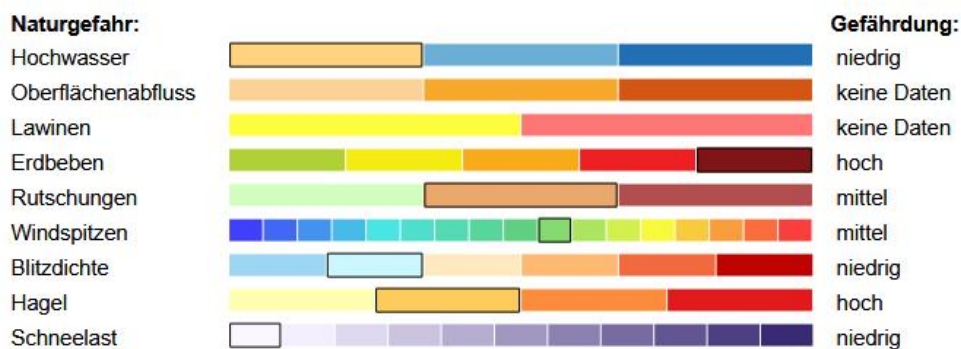
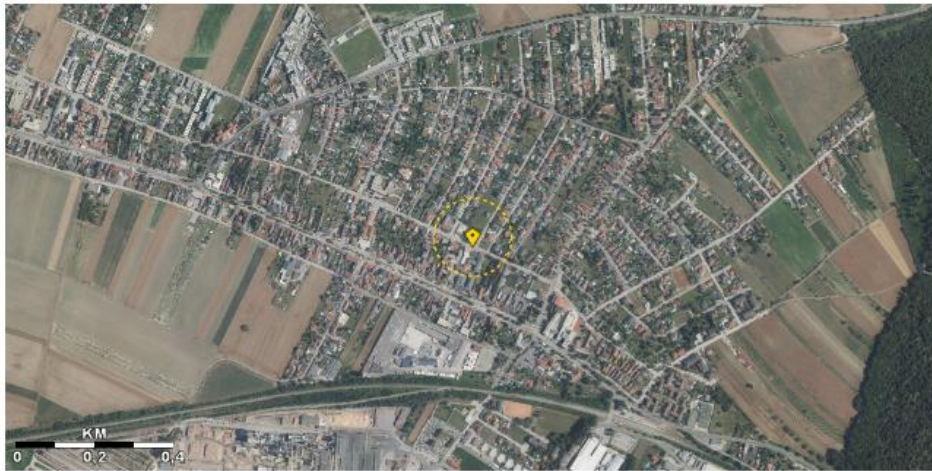


Abb. 3: Auszug aus dem HORA-Pass

2.3 Baulichkeiten

Laut Angaben im Bauakt zur gegenständlichen Liegenschaft **EZ 1534** der **KG 30110 Neudörf** wurden die Baulichkeiten auf der Liegenschaft teils ohne Genehmigungen durch die Baubehörde errichtet bzw. genutzt. Im Folgenden ist eine Kurzzusammenfassung zu vorhandenen Bewilligungen/Bescheiden, laut Sachverhaltsdarstellung vom 30.03.2015 der Marktgemeinde Neudörf) angeführt:

Bürogebäude mit Garage und Carport

Baubehördliche Bewilligung vom 30.09.2014, Zl. 461/2013 laut Auswechslungsplan vom 14.10.2013

KEINE Benützungsbewilligung für Bürogebäude mit Garage und Carport vorhanden

Weitere Mängel seitens der Baubehörde:

Notkamin und Abgastherme nicht vorschriftsgemäß ausgeführt bzw. errichtet

Garage mit Carport seitenverkehrt (nicht nach Plan) errichtet

2. Garage mit zwei Stellplätzen (südwestlich des Bürogebäudes)

Konsenslose Errichtung (lt. Schreiben vom 12.12.2016 an die Bezirkshauptmannschaft Mattersburg)

Einfriedung

KEINE Einreichung zur vorhandenen Einfriedung vorhanden

Weitere Mängel seitens der Baubehörde:

Einfahrt an der Südseite (Kranawettgasse) führt über fremden Grund (Gst. Nr. 2141/22, Eigentum: Marktgemeinde Neudörfel)

2.3.1 Bürogebäude

2.3.1.1 Lage und Kurzbeschreibung

Das **Bürogebäude** ist auf Grundstück Nr. 2137/2 in massiver Bauweise und harter Deckung errichtet. Die Grundrissform des Gebäudes ist rechteckig. Das Gebäude steht nicht in Bauflucht zu den Nachbargebäuden. Das Objekt ist nicht unterkellert und besteht aus Erd- und Obergeschoß. Das Obergeschoß ist über das Stiegenhaus erreichbar. Das Gebäude ist über Eingänge an der Ostseite (eine Differenzstufe) und Westseite (Stufe mit Eternitbelag) zugänglich. In den Eingangsbereichen sind Vordächer vorhanden. Im Obergeschoß ist ein Balkon vorhanden. Der **Balkon** ist teilweise überdacht. Der Boden ist teilweise mit Fliesen und Kunststoffdielen belegt. Als Absturzsicherung ist ein Niro-Geländer mit satinierter Glasfüllung vorhanden.

2.3.1.2 Maße des Gebäudes

Die Maße des Bürogebäudes – für die Berechnung der Flächen und Kubaturen – wurden dem vorhandenen Auswechslungsplan (Baubewilligung vom 30.09.2014) entnommen und stichprobenartig einer Prüfung unterzogen.

2.3.1.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand des Bürogebäudes ist – in Anlehnung an die Zustandswertminderung nach HEIDECK (siehe Tab. 6) – als befriedigend zu bezeichnen.

Augenscheinlich erkennbare Schäden:

- Büro (Zubau): Feuchteschäden an den Wänden durch undichten Balkon
- Büro (Zubau): Setzungsrisse im Fliesenbelag

Laut Auskunft von Herrn Neugebauer ist die Schadenursache für die Feuchteschäden behoben, lediglich die Malerarbeiten noch nicht.

Darüber hinaus ist laut Auskunft von Herrn Neugebauer die Gastherme außer Betrieb und die Fußbodenheizung momentan nicht funktionstüchtig (keine Ursache bisher gefunden).

Anmerkung zur Verkehrswertermittlung:

In der Verkehrswertermittlung sind die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten der Fußbodenheizung im Erdgeschoß (inkl. Neuherstellung des Fliesenbelags) sowie die Malerarbeiten (Feuchteschäden im Büro) berücksichtigt.

2.3.1.4 Technische Beschreibung des Gebäudes (Bauausführung)

Fundament:

Vermutlich Betonstreifenfundament, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Erdgeschoßmauerwerk:

Ziegelmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

Decke über Erdgeschoß:

Vermutlich Fertigteildecke, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

Obergeschoßmauerwerk:

Ziegelmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

Dachkonstruktion:

Pultdach mit Foliendeckung; Spenglerarbeiten: Aluminium; Dachuntersichten: Brettverkleidung mit Anstrich.

Fassade:

Vollwärmeschutzfassade mit Abrieb; Traufenpflaster vorhanden.

Stiegen:

Stufen im Eingangsbereich: Differenzstufe.

Stiege EG – OG: Stufen mit Mosaikputz.

Fenster/Belichtung/Sonnenschutz:

Kunststoffisolierglasfenster, teilweise Insektenschutzgitter, Sohlbänke: Granit.

Türen:

Eingangstür: Kunststoffisolierglastür.

Innentüren: Metallumfassungszarge mit Anstrich, Vollholztürblätter mit Anstrich.

Wand- und Deckenoberflächen:

Die Wände sind mit Grob- und Feinverputz und Malerei versehen. In der Küche ist eine Wandverkleidung angebracht. Das Badezimmer und das WC sind teilweise verflies.

Die Decken sind gemalen.

Fußböden:

Die Fußböden sind mit Fliesen und Parkett belegt.

Heizung:

Das gesamte Gebäude wird mit einem Brennwertgerät (lt. Auskunft nicht in Betrieb) beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über eine Fußbodenheizung, derzeit jedoch nicht funktionstüchtig wegen Wasserverlust (Schadenort unklar).

Sanitärinstallationen:

Im Erdgeschoß ist ein WC vorhanden.

Im Obergeschoß ist ein Badezimmer mit Dusche und WC vorhanden.

Die Warmwasserbereitung für das Gebäude erfolgt über das Brennwertgerät.

Abwasserbeseitigung:

Das Abwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

Sonstiges:

Im Erdgeschoß sind zwei Klimageräte und im Obergeschoß ein Klimagerät vorhanden.

2.3.1.5 Raumaufteilung und Nutzung

Die Bezeichnung der Räumlichkeiten erfolgt nach dem Auswechslungsplan (Baubewilligung vom 30.09.2014) bzw. tatsächlichen Gegebenheiten.

Erdgeschoß: Büro, Büro mit Kochnische, Windfang, WC, Abstellraum.

Obergeschoß: Flur, Bad, Büro.

Die Räumlichkeiten werden durch den Liegenschaftseigentümer genutzt.

2.3.1.6 Räumlichkeiten und deren Ausstattung

ERDGESCHOSS

Büro: (Zubau)

Eingangstür: Kunststoffisolierglastür mit seitlicher Fixverglasung, innenliegender Jalousien.

Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen; fünf großflächige Kunststoffisolierglasfenster mit innen angebrachten Raffstores.

Ausstattung: Fußbodenheizung, Klimagerät.

Büro mit Kochnische:

Durchgang; Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen; zwei großflächige Kunststoffisolierglasfenster mit innen angebrachten Raffstores.

Ausstattung: Fußbodenheizung, Klimagerät; Küchenzeile mit Ober- und Unterkästen sowie Theke, Niro-Spülbecken mit Armatur und Tropfblech sowie zwei Kochplatten.

Windfang:

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

Ausstattung: Fußbodenheizung; Gastherme (Marke Vaillant ecoTECplus).
Ausgangstür (wird nicht genutzt, Eingang über Büro im Hof): Kunststoffisolierglastür mit innenliegenden Jalousien.

WC:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Holztürblattblatt; Bodenbelag: Fliesen; Wände ca. 1,40 m hoch verflies, restliche Wand- und Deckenflächen gemalen, Kunststoffisolierglastür mit innenliegenden Jalousien.

Ausstattung: Fußbodenheizung, WC-Muschel mit eingebautem Spülkasten, Handwaschbecken mit Armatur.

Abstellraum: (nicht im Plan; unter dem Stiegenaufgang)

Metallumfassungszarge mit Anstrich, kein Türblatt; Bodenbelag: Fliesen; Wände und Stiegenuntersicht gemalen.

Aufgang in das Obergeschoss:

17 Stufen mit Mosaikputz, Niro-Handlauf vorhanden; Wände und Decke gemalen.

OBERGESCHOSS

Flur:

Bodenbelag: Fliesen; Wände und Decke gemalen; Niro-Geländer mit satinierten Glasfüllungen als Absturzsicherung; drei Kunststoffisolierglasfenster.

Ausstattung: Fußbodenheizung.

Bad:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Vollholztürblatt mit Anstrich; Bodenbelag: Fliesen; Wände ca. 1,80 m hoch verflies; restliche Wand- und Deckenflächen gemalen; Kunststoffisolierglasfenster, innen angebrachte Jalousien, Insektenschutzgitter vorhanden, Fensterbank innen: Fliesen; großflächiges Kunststoffisolierglaselement mit Tür, innen angebrachte Raffstores.

Ausstattung: Fußbodenheizung, Sprossenheizkörper; Doppelwaschbecken mit Armaturen, bodenebene Dusche mit Armatur.

Ausgangstür auf den Balkon: Kunststoffisolierglastür.

Büro:

Metallumfassungszarge mit Anstrich, Vollholztürblatt mit Anstrich; Bodenbelag: Parkett; Wände und Decke gemalen; zwei Kunststoffisolierglasfenster, teilweise innen angebrachte Jalousien; bodentiefes Kunststoffisolierglasfenster, innen angebrachte Jalousien; drei Kunststoffisolierglasfenster, innen angebrachte Jalousien.

Ausstattung: Fußbodenheizung, Klimagerät.

Ausgangstür in den Flur: Metallumfassungszarge mit Anstrich, Vollholztürblatt mit Anstrich.

Ausgangstür auf den Balkon: Kunststoffisolierglastür, innen angebrachte Jalousien.

2.3.2 Garage mit Carport

Anmerkung:

Die Garage war versperrt (lt. Auskunft Hr. Neugebauer befinden sich die Schlüssel beim Mieter der Garage) und konnte nicht besichtigt werden.

2.3.2.1 Lage und Kurzbeschreibung

Die **Garage (Doppelgarage mit Carport)** ist entlang der Dr.-Sammelweis-Gasse über auf den Grundstücken Nr. 2137/23 und 2137/24 in massiver Bauweise mit einem Pultdach mit Trapezblechdeckung errichtet. Die Grundrissform des Gebäudes ist rechteckig. Das Objekt ist nicht unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoß. Die Garage ist über zwei Sektionaltore und eine Tür zugänglich. An der Südseite der Garage ist ein **Carport** (zwei Stellplätze) in Holzkonstruktionsbauweise mit Trapezblechdeckung angebaut.

Ausführung lt. Auskunft Hr. Neugebauer:

Wandflächen unverputzt; keine Bodenplatte vorhanden, lediglich Streifenfundamenten für die Wände.

2.3.2.2 Maße des Gebäudes

Die Maße der Garage mit Carport – für die Berechnung der Flächen und Kubaturen – wurden dem vorhandenen Auswechslungsplans (Baubewilligung vom 30.09.2014) entnommen und stichprobenartig einer Prüfung unterzogen.

2.3.2.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Garage mit Carport ist – in Anlehnung an die Zustandswertminderung nach HEIDECK (siehe Tab. 6) – als befriedigend zu bezeichnen. Es sind Fertigstellungsarbeiten zu leisten.

2.3.3 Garage

Anmerkung:

Die Garage war versperrt (lt. Auskunft Hr. Neugebauer befinden sich die Schlüssel beim Mieter der Garage) und konnte nicht besichtigt werden.

2.3.3.1 Lage und Kurzbeschreibung

Die Garage ist südwestlich des Bürogebäudes auf den Grundstück Nr. 2137/23 und 2137/24 in massiver Bauweise mit einem Pultdach mit Trapezblechdeckung errichtet. Die Grundrissform des Gebäudes ist rechteckig. Das Objekt ist nicht unterkellert und besteht aus einem Erdgeschoß. Die Garage ist über zwei Sektionaltore und eine Tür zugänglich. Zwei Kunststoffisolierglasfenster sind eingebaut.

Ausführung lt. Auskunft Hr. Neugebauer:

Wandflächen verputzt; keine Bodenplatte vorhanden, lediglich Streifenfundamenten für die Wände.

2.3.3.2 Maße des Gebäudes

Bei der zuständigen Baubehörde liegt kein Bauakt für die Garage auf. Die Garage ist lt. Auskunft ähnlich groß wie bewilligte Garage mit Carport, weshalb die Maße der Garage für die Berechnung der Flächen und Kubaturen – dem Auswechslungsplan vom 30.09.2014 übernommen wurden..

2.3.3.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Garage ist – in Anlehnung an die Zustandswertminderung nach HEIDECK (siehe Tab. 6) – als gut zu bezeichnen.

2.3.4 Außenanlagen

2.3.4.1 Freiflächen

Der Hofbereich ist Großteils asphaltiert. Es sind jedoch Grüninseln mit Bäumen vorhanden. Nordwestlich des Bürogebäudes ist eine Gartenhütte vorhanden.

2.3.4.2 Einfriedung

Straßenseitig (Kranawettgasse und Dr.-Sammelweis-Gasse) ist ein Metallstaketenzaun mit einer Gekür und einem automatischen Schiebetor (Dr.-Sammelweis-Gasse) und einem doppelflügeligen Tor (Kranawettgasse) hergestellt.

2.3.4.3 Bau- und Erhaltungszustand

Der Bau- und Erhaltungszustand der Außenanlagen ist als befriedigend zu bezeichnen.

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 Einflussausmaßes, 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, 2022: S. 340). 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. 2: Instandhaltungssatz nach Gebäudearten

Das **Mietausfallwagnis** beschreibt das Wagnis einer Ertragsminderung, „die durch un-
einbringliche Rückstände von Mieten und Pachten oder Leerstand von zur Vermietung
bestimmter Räumlichkeiten zwischen zwei Mietverträgen entsteht“. Damit sollen Kos-
ten 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. 3: 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)

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, 2024: S. 91).

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

Tab. 4: 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. 5) – 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. 5: 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. 6, 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. 6: 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 bzw. Bodenwertanteiles wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einem Bürogebäude mit Garagen bebaut, dessen wirtschaftliche Nutzung im Vordergrund steht, weshalb laut Ansicht des Sachverständigen in diesem Fall das Ertragswertverfahren die geeignetste 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 Grundbuchsatzug 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 das zu bewertende Objekt 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 Ermittlung des Bodenwertes

Zum Bewertungsstichtag wurden Freigründe in der KG 30110 Neudörfel durchschnittlich mit € 85,00 bis € 100,00, basierend auf Erfahrungs- und Vergleichswerten (Abfrage bei immoNetZT bzw. laut Statistik Austria) sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Neudörfel, 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 Neudörfel unter Beachtung der Marktentwicklung mit € 95,00 festgesetzt.

EZ 1534, Gst. Nr. 2137/2, 2137/23 und 2137/24, KG 30110 Neudörfel

Flächenwidmung: Bauland - Wohngebiet

Grundstücksfläche laut Grundbuchsatzug.

1168,00 m ² x € 95,00	€ 110.960,00
Bodenwert	<u>€ 110.960,00</u>

3.3 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen (Ertragswertverfahren)

Für die Wertermittlung im Ertragswertverfahren benötigt man unter anderem die Herstellungskosten der Gebäude (Sachwertverfahren), weshalb diese in Kapitel 3.3.1 berechnet werden.

Anmerkung zur Verkehrswertermittlung:

In der Verkehrswertermittlung sind die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten der Fußbodenheizung im Erdgeschoß (inkl. Neuherstellung des Fliesenbelags) sowie die Malerarbeiten (Feuchteschäden im Büro) berücksichtigt.

3.3.1 Ermittlung des Herstellungswertes der Gebäude

3.3.1.1 Ermittlung des Herstellungswertes des Bürogebäudes

Als Bezugseinheit wird die Brutto-Grundfläche 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 Bewertungstichtag zu ermitteln, wobei ein fiktiver Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungstichtag aufgewendet werden müsste, angesetzt wird (KRANEWITTER, 2017: S. 66).

Brutto-Grundfläche (BGF):

<u>Erdgeschoß:</u>		
$(9,70 \text{ m}^1 \times 6,15 \text{ m}^1) + (5,30 \text{ m}^1 \times 5,80 \text{ m}^1)$	=	90,39 m ²
<u>Obergeschoß:</u>		
$(9,70 \text{ m}^1 \times 6,15 \text{ m}^1) - (2,50 \text{ m}^1 \times 2,20 \text{ m}^1)$	=	54,15 m ²
<u>Balkon:</u> $(23,42 \text{ m}^1 + 11,42 \text{ m}^1)$	=	34,84 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.

	BGF		€/m ²		HK
Erdgeschoß	90,39, m ²	x	€ 1850,00	=	€ 167.222,00
Obergeschoß	54,15 m ²	x	€ 1850,00	=	€ 100.178,00
OG – Balkon	34,84 m ²	x	€ 380,00	=	€ 13.239,00
Herstellungswert Bürogebäude					€ 280.639,00

3.3.1.2 Ermittlung des Herstellungswertes der Garage mit Carport

Als Bezugseinheit wird die Brutto-Grundfläche 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):

<u>Erdgeschoß:</u>			
<u>Garage:</u> (6,50 m ¹ x 6,25 m ¹)	=		40,62 m ²
<u>Carport:</u> (5,32 m ¹ x 6,50 m ¹)	=		34,58 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.

	BGF		€/m ²		HK
EG – Garage	40,62, m ²	x	€ 650,00	=	€ 26.403,00
EG – Carport	34,58 m ²	x	€ 285,00	=	€ 9.855,00
Herstellungswert Garage mit Carport					€ 36.258,00

3.3.1.3 Ermittlung des Herstellungswertes der Garage

Als Bezugseinheit wird die Brutto-Grundfläche 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):

<u>Erdgeschoß – Garage:</u>		
(6,50 m ¹ x 6,25 m ¹)	=	40,62 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.

	BGF		€/m ²		HK
Garage	40,62, m ²	x	€ 650,00	=	€ 26.403,00
Herstellungswert Carport					€ 26.403,00

3.3.2 Wertermittlung der baulichen Anlagen (Bürogebäude)

3.3.2.1 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:

Die Einnahmen werden grundsätzlich 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) ohne USt.:

Mietertrag pro Monat – Bürogebäude	€	1.010,00
Monate	x	12
Nachhaltig erzielbarer Mietertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)		<u>€ 12.120,00</u>

3.3.2.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen

Der Liegenschaftsreinertrag wird durch Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes – Verwaltungs- und Betriebskosten, Erhaltungskosten, Mietausfallwagnis sowie bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben – 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 Bürogebäudes beträgt 4,00 % vom Jahresrohertrag.

Betriebskosten

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

Erhaltungskosten

Der Prozentsatz für die Erhaltungskosten (Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung) des Bürogebäudes beträgt – unter Berücksichtigung der Gebäudeart, Alter, technischen Zustand, Erhaltungszustand sowie Konstruktionsart bzw. in Anlehnung an Tab. 2 – 1,10 % von den Herstellungskosten in Höhe von € 280.639,00 (siehe Kapitel 3.3.1.1).

Mietausfallwagnis

In Tab. 3 sind Richtsätze für Mietausfall nach Gebäudearten angegeben und wird für des Bürogebäudes entsprechend 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 4,00 % 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. 4, plausibel. Die Bodenwertverzinsung errechnet sich somit als Produkt des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes in Höhe von € 110.960,00 (siehe Kapitel 3.2).

Jahresrohertrag Bürogebäude			€	12.120,00
Verwaltungskosten	-	4,00 %	-	€ 485,00
Betriebskosten	-	0,00 %	-	€ 0,00
Instandhaltungskosten (von HK € 280.639,00)	-	1,10 %	-	€ 3.087,00
Mietausfallwagnis	-	4,00 %	-	€ 485,00
Liegenschaftsreinertrag			€	8.063,00
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwert € 110.960,00)	-	4,00 %	-	€ 4.438,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€	3.625,00

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 (4,00 %) und der Restnutzungsdauer (49 Jahre i. M.) der Berechnungsfaktor (= Vervielfältiger) 21,34 ermittelt.

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		€	3.625,00
Vervielfältiger	x		21,34
Ertragswert der baulichen Anlagen		€	77.358,00
Abschlag (wegen sonst. wertbeeinflussender Umstände)	- 0,00 %	- €	0,00
Abschlag (wegen Baumängel und -schäden)	- 0,00 %	- €	0,00
Wert der baulichen Anlagen		€	<u>77.358,00</u>

3.3.3 Wertermittlung der baulichen Anlagen (Garage mit Carport und Garage)

3.3.3.1 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:

Die Einnahmen werden grundsätzlich 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) ohne USt.:

Mietertrag pro Monat – Garage mit Carport	€	300,00
Mietertrag pro Monat – Garage	€	170,00
	€	470,00
Monate	x	12
Nachhaltig erzielbarer Mietertrag pro Jahr (Jahresrohertrag)		€ <u>5.640,00</u>

3.3.3.2 Ermittlung des Wertes der baulichen Anlagen

Der Liegenschaftsreinertrag wird durch Abzug des Bewirtschaftungsaufwandes – Verwaltungs- und Betriebskosten, Erhaltungskosten, Mietausfallwagnis sowie bestandsbedingte Steuern und sonstige Abgaben – 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 Gebäude beträgt 2,00 % vom Jahresrohertrag.

Betriebskosten

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

Erhaltungskosten

Der Prozentsatz für die Erhaltungskosten (Instandhaltung, Instandsetzung oder Modernisierung) der Gebäude beträgt – unter Berücksichtigung der Gebäudeart, Alter, technischen Zustand, Erhaltungszustand sowie Konstruktionsart bzw. in Anlehnung an Tab. 2 – 0,60 % von den Herstellungskosten in Höhe von € 62.661,00 (siehe Kapitel 3.3.1.2 und 3.3.1.3).

Mietausfallwagnis

In Tab. 3 sind Richtsätze für Mietausfall nach Gebäudearten angegeben und wird für die Gebäude entsprechend ein Wagnissatz von 2,00 % 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 4,00 % festgesetzt, welcher der gewöhnlich erzielbaren Verzinsung bei Investitionen in vergleichbaren Liegenschaften entspricht. Der ermittelte Liegenschafts-

zinssatz wurde geprüft und ist, gemessen an den Empfehlungen laut Tab. 4, plausibel. Die Bodenwertverzinsung errechnet sich somit als Produkt des Liegenschaftszinssatzes und des Bodenwertes in Höhe von € 110.960,00 (siehe Kapitel 3.2).

Jahresrohertrag Garage mit Carport und Garage		€	5.640,00
Verwaltungskosten	- 2,00 %	- €	226,00
Betriebskosten	- 0,00 %	- €	0,00
Instandhaltungskosten (von HK € 62.661,00)	- 0,60 %	- €	376,00
Mietausfallwagnis	- 2,00 %	- €	113,00
Liegenschaftsreinertrag		€	5.038,00
Verzinsungsbetrag des Bodenwertes (Bodenwert € 119.960,00)	- 4,00 %	- €	4.438,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	<u>600,00</u>

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 (4,00 %) und der Restnutzungsdauer (29 Jahre i. M.) der Berechnungsfaktor (= Vervielfältiger) 16,98 ermittelt.

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		€	600,00
Vervielfältiger		x	16,98
Ertragswert der baulichen Anlagen		€	10.188,00
Abschlag (wegen sonst. wertbeeinflussender Umstände)	- 0,00 %	- €	0,00
Abschlag (wegen Baumängel und -schäden)	- 0,00 %	- €	0,00
Wert der baulichen Anlagen		€	<u>10.188,00</u>

3.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Ertragswert

3.4.1 Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft

Der Ertragswert der Liegenschaft errechnet sich aus Bodenwert und Wert der baulichen Anlagen (inkl. Außenanlagen):

Bodenwert	€	110.960,00
Wert der baulichen Anlagen (Bürogebäude)	+	€ 77.358,00
Wert der baulichen Anlagen (Garage mit Carport und Garage)	+	€ 10.188,00
Ertragswert der Liegenschaft		<u>€ 198.506,00</u>

3.4.2 Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

„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 Bewertung mittels Ertragswertverfahren entsprechend zu berücksichtigen und ist von einer Marktanpassung bei der Ableitung des Verkehrswertes Abstand zu nehmen.

Ertragswert			€	198.506,00
Abschlag (wegen Marktanpassung)	-	0,00 %	-	€ 0,00
Verkehrswert der Liegenschaft				<u>€ 199.000,00</u>

Verkehrswert der Liegenschaft gerundet **€ 199.000,00**

(In Worten: Euro einhundertneunundneunzigtausend)

Hinweise:

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet die Grundstücke, die Gebäude und ihre Bestandteile sowie das damit in Verbindung stehende Zubehör (siehe Kapitel 3.1.5), das heißt der Wert der Küchenzeile ist im Verkehrswert enthalten und wird daher nicht separat bewertet.

Im ermittelten Verkehrswert sind die Kosten für die Instandsetzung der Fußbodenheizung im Erdgeschoß (inkl. Neuherstellung des Fliesenbelags) und Malerarbeiten (Feuchteschäden im Büro EG) berücksichtigt.

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.

3.5 Gesamtzusammenstellung

Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 1534, KG 30110 Neudörfel in 7201 Neudörfel, Dr.-Sammelweis-Gasse 1a-1c** beträgt zum Bewertungsstichtag 01.08.2025 gerundet:

€ 199.000,00

(In Worten: Euro einhundertneunundneunzigtausend)

Unverbücherte dingliche Lasten

Laut Auskunft Marktgemeinde Neudörfel am 11.08.2025 ist ein Betrag von

€ 15.383,31

an unverbücherten dinglichen Lasten (Grundsteuer B, Kommunalsteuer) offen.

Hinweise:

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.

Für das Bürogebäude und die Garage mit Carport liegen keine Benützungsbewilligungen bei der Marktgemeinde Neudörfel vor. Die zweite Garage wurde laut Auskunft der Marktgemeinde Neudörfel konsenslos errichtet. Die Einfriedung wurde ebenfalls ohne Baubewilligung errichtet bzw. führt die südliche Einfahrt (Kranawettgasse) über ein nicht öffentliches Grundstück (siehe Ausführungen, Kapitel 2.3).

In der Verkehrswertermittlung sind die Kosten für die Instandsetzungsarbeiten der Fußbodenheizung im Erdgeschoß (inkl. Neuherstellung des Fliesenbelags) sowie die Malerarbeiten (Feuchteschäden im Büro) berücksichtigt.

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 Bezirksgerichtes Mattersburg. 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, 11.08.2025

Der allgemein beeid. und ger. zert. Sachverständige:

Baumeister Fritz Hoffmann



BEILAGEN

4.1 Bewertungsunterlagen

4.1.1 Grundbuchsauszug

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH

GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30110 Neudörf1

EINLAGEZAHL 1534

BEZIRKSGERICHT Mattersburg

*** Eingeschränkter Auszug ***

*** C-Blatt ohne Löschungsverpflichtungen ***

Letzte TZ 462/2025

Plombe 1263/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2137/2	G	GST-Fläche	* 366	
		Bauf.(10)	79	
		Sonst(50)	287	Dr.-Sammelweis-Gasse 1a - 1c
2137/23	G	GST-Fläche	* 366	
		Bauf.(10)	16	
		Sonst(50)	350	
2137/24	G	GST-Fläche	* 436	
		Bauf.(10)	52	
		Sonst(50)	384	
GESAMTFLÄCHE			1168	

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

***** A2 *****

5 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

LNR Projektentwicklung GmbH (FN 368852f)

ADR: Josef Haydngasse 9/D, Neudörf1 7201

h 1877/2013 Kaufvertrag 2013-06-17 Eigentumsrecht

i 1800/2024 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2024-08-05

(HG Wien, 5 S 152/24y)

***** C *****

5 a 1575/2018 Pfandurkunde 2018-06-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 380.000,--

für Raiffeisenbank Günskirchen eGen (FN 94301d)

c 1688/2024 Hypothekarklage (LG Wels, 5 Cg 88/24a)

8 a 379/2024 462/2025 Bescheid - Sicherstellungsauftrag

2024-02-05, Antrag 2024-02-15

PFANDRECHT

EUR 1.110.000,--

für Republik Österreich (Finanzamt Österreich, DS 09)

VORGEMERKT gemäß § 38 lit c GBG

c 462/2025 Rechtfertigung (3 E 539/25s)

10 gelöscht

***** HINWEIS *****

Seite 1 von 2

Abb. 4: Grundbuchsauszug – EZ 1534, KG 30110 Neudörf1

4.1.2 Auszug aus der digitalen Katastralmappe

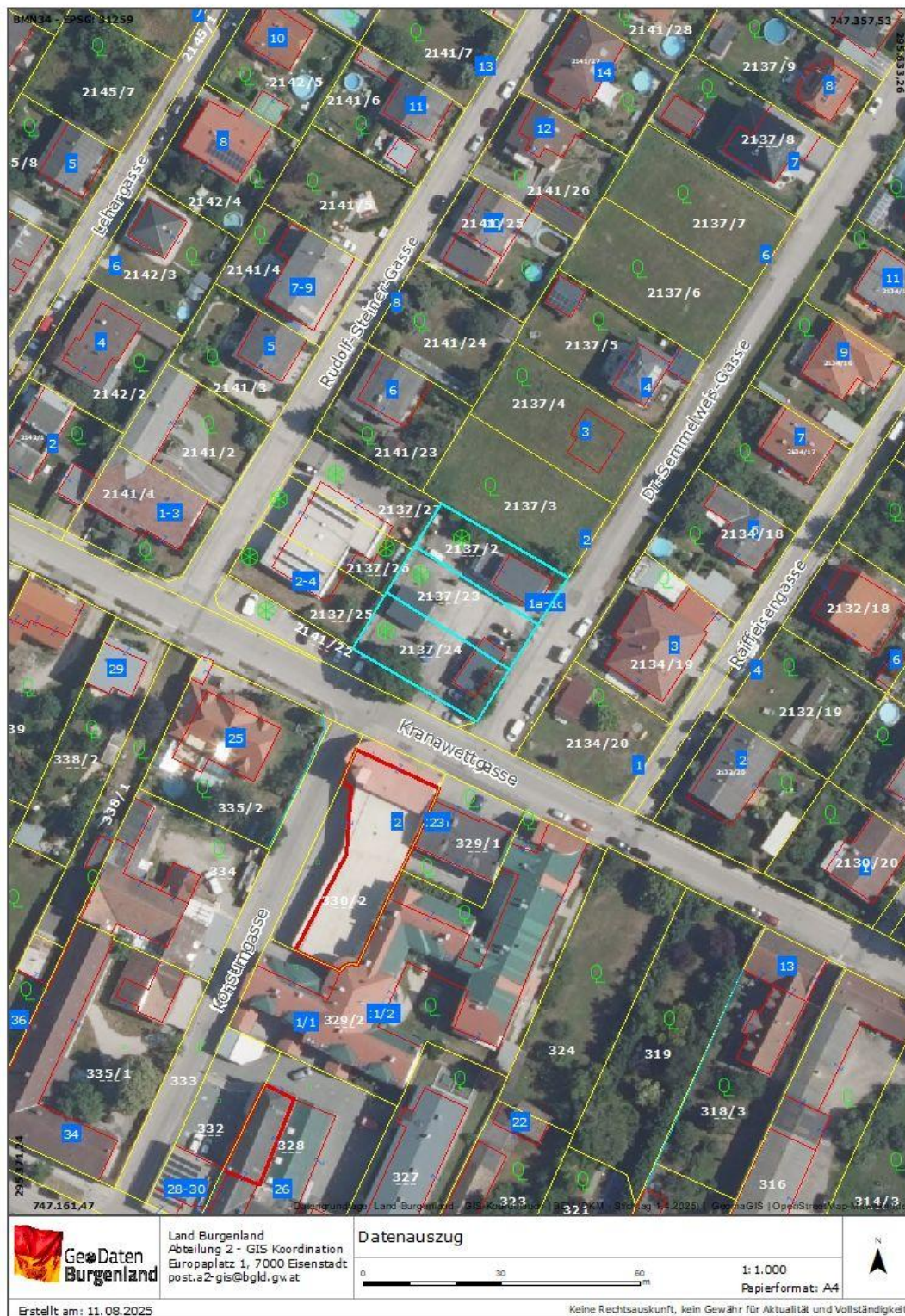


Abb. 5: Katasterplan – EZ 1534, KG 30110 Neudörf



Abb. 6: Flächenwidmungsplan – EZ 1534, KG 30110 Neudörf

4.1.3 Baubewilligung vom 30.09.2014 mit Grundrisspläne

Das Regenwasser wird auf Eigengrund zum Versickern gebracht!

AUSWECHSLUNGSPLAN		PARIE:		
		A	☒ B	C
		D	E	F
		G	H	

Über den Abbruch und Neubau eines Bürgebäudes für LNR Projektentwicklung GmbH in 7201 Neudörf, Dr.-Sammelweis-Gasse 1a-1c

Katastralgemeinde: 30110 Neudörf	Einlagezahl: 1534	Grundstücksnummer: 2137/2, 2137/23, 2137/24
-------------------------------------	----------------------	--

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER: LNR Projektentwicklung GmbH Josef Haydn Gasse 9/D 7201 Neudörf	BAUFÜHRER:  B&R Bau- und Planungs GmbH Opernring 17/R/246 1010 Wien
---	--

BAUWERBER: LNR Projektentwicklung GmbH Josef Haydn Gasse 9/D 7201 Neudörf	 
---	--

PLANVERFASSER:  B&R Bau- und Planungs GmbH Opernring 17/R/246 1010 Wien	LEGENDE: <table border="0"> <tr> <td>BESTAND:</td> <td></td> <td>BETON:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>NEUBAU:</td> <td></td> <td>STAHLBETON:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>ABBRUCH:</td> <td></td> <td>HOLZ:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>ZIEGELMAUER:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>LEICHTWÄNDE:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>STAHL:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>DÄMMUNG WEICH:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>DÄMMUNG HART:</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>SCHOTTER:</td> <td></td> </tr> </table>	BESTAND:		BETON:		NEUBAU:		STAHLBETON:		ABBRUCH:		HOLZ:				ZIEGELMAUER:				LEICHTWÄNDE:				STAHL:				DÄMMUNG WEICH:				DÄMMUNG HART:				SCHOTTER:	
BESTAND:		BETON:																																			
NEUBAU:		STAHLBETON:																																			
ABBRUCH:		HOLZ:																																			
		ZIEGELMAUER:																																			
		LEICHTWÄNDE:																																			
		STAHL:																																			
		DÄMMUNG WEICH:																																			
		DÄMMUNG HART:																																			
		SCHOTTER:																																			

Marktgemeinde Neudörf

Zl: 461/2014, am 30. Sep. 2014

BAUBEWILLIGUNG

gem. § 18 Bgld.BauG 1997 i.d.g.F.

Der Bürgermeister:



PLANINHALT:		Datum: 14.10.2013		PLAN NR.: <u>286-3.01a</u>	
Grundrisse, Ansichten, Schnitt, Lageplan		Gez.: kp	MASSTAB: 1:100		
		Gepr.: kp			
		Dateiname: daten/projekte/ büro neudörf/ einreichung286-301.cad			

Abb. 7: Baubewilligung vom 30.09.2014 für Bürogebäude MIT Zubau und Garage mit Carport

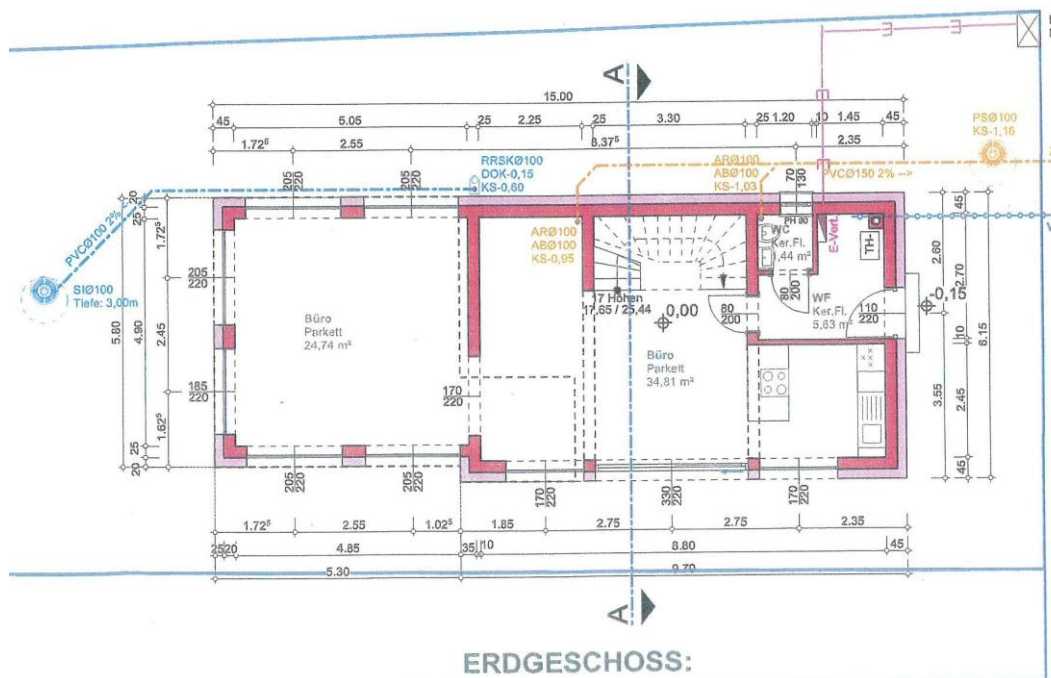


Abb. 8: Grundriss Bürogebäude MIT Zubau – Erdgeschoss

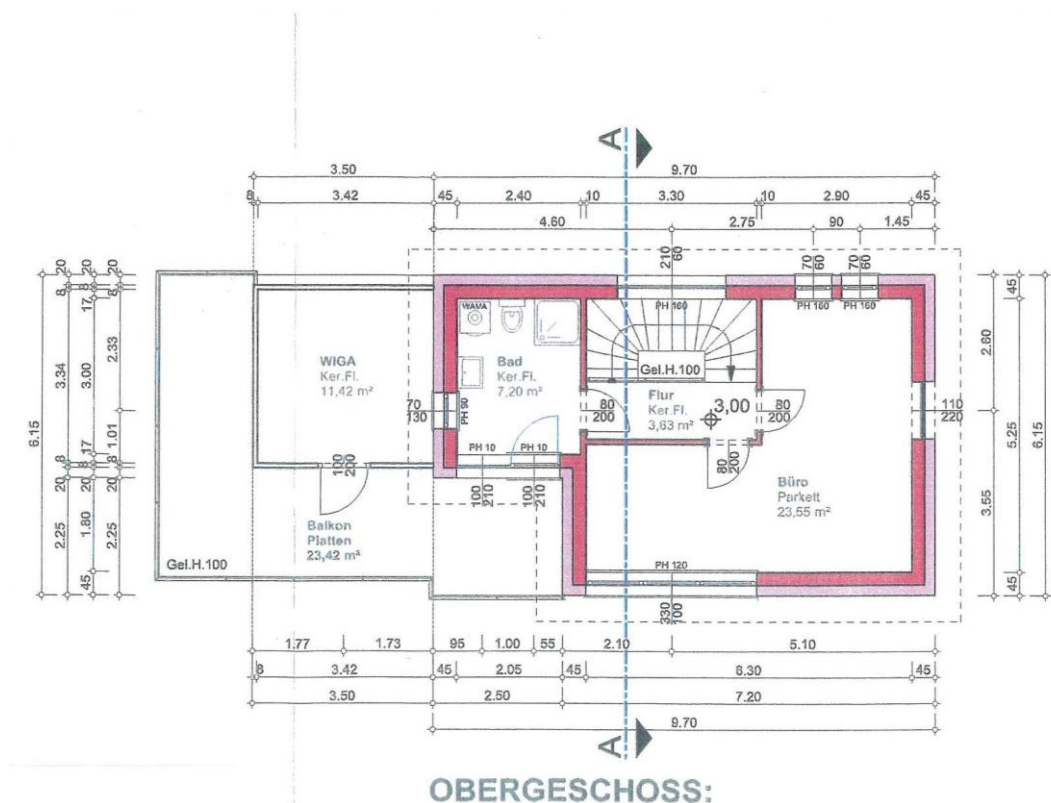


Abb. 9: Grundriss Bürogebäude MIT Zubau – Obergeschoss

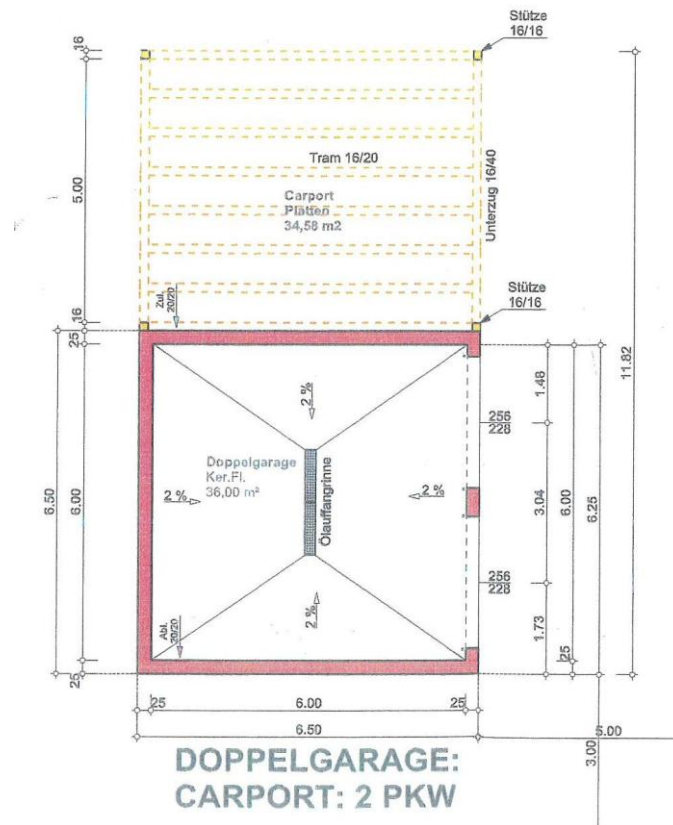


Abb. 10: Grundriss Garage mit Carport

4.1.4 Auszug Kontoinformation



Abs.: Marktgemeinde Neudörfel, 7201 Neudörfel

FSS7 Facility Management GmbH
Annagasse 5/1/13
1010 Wien

Kontoinformation

Kundennummer: 1292000698
Datum: 11.08.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Marktgemeinde Neudörfel
Tel: 02622/77277
Mail: post@neudoerfl.bgld.gv.at

Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.04.2024

Vertragskonto:

Objekt(e): Dr.-Sammelweis-Gasse 1a - 1c (GST 2137/2, KG Neudörfel (30110))

Fälligkeit	Art	Referenz	Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.04.2024			Saldovortrag				1.424,93
15.05.2024	LA	990100297151	Grundsteuer	64,18			1.489,11
25.06.2024	GB	91000196132	Gebühr	29,78			1.518,89
16.07.2024	GB	91000196132	Gebühr	7,45			1.526,34
15.08.2024	LA	990200189500	Grundsteuer	64,18			1.590,52
15.11.2024	LA	990500424230	Grundsteuer	64,18			1.654,70
15.02.2025	LA	990500451023	Grundsteuer	64,18			1.718,88
15.05.2025	LA	990600363444	Grundsteuer	64,18			1.783,06
15.08.2025	LA	990100341726	Grundsteuer	64,18			1.847,24
Summe				422,31	0,00	0,00	1.847,24

*) Ausgleiche entstehen durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

Abb. 11: Kontoinformation (Seite 1)

Kontoinformation

Kundennummer: 1292000698
 Datum: 11.08.2025
 Seite: 2

Übersicht zu Vertragskonto per 11.08.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
01.05.2022	9008286269	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	12,97	0,00	12,97
01.05.2022	9008286270	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286271	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286272	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286273	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286274	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286275	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286276	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286277	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286278	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286279	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286280	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286281	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286282	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286283	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286284	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286285	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286286	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2022	9008286287	990500199783	15.05.2022	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2023	9005302193	990300209502	15.05.2023	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.08.2023	9007902952	990500330249	15.08.2023	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.11.2023	9002189136	990600314652	15.11.2023	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.02.2024	9001328177	990500390136	15.02.2024	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2024	9003628155	990100297151	15.05.2024	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
25.06.2024	1007108988	91000196132	25.06.2024	Gebühren (MG, SZ)	29,78	0,00	29,78
25.06.2024	1007108987	91000196132	16.07.2024	Gebühren (MG, SZ)	7,45	0,00	7,45
01.08.2024	9006293366	990200189500	15.08.2024	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.11.2024	9001404799	990500424230	15.11.2024	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.02.2025	9001472271	990500451023	15.02.2025	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.05.2025	9008579479	990600363444	15.05.2025	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
01.08.2025	9001549035	990100341726	15.08.2025	Grundsteuer B	64,18	0,00	64,18
Summen		Rückstand			1.847,24	0,00	1.847,24

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.05.2022	1.168,21	0,00	1.168,21
15.05.2023	64,18	0,00	64,18
15.08.2023	64,18	0,00	64,18

Marktgemeinde Neudorf | Rathausplatz 1, 7201 Neudorf | Tel: 02622/77277 | Fax: 02622/77277 20
 Mail: post@neudoerfl.bglg.gv.at | Web: https://www.neudoerfl.gv.at | GKZ: 10607 | UID: ATU43697503
 Bankverbindung: RLB Burgenland und Revisionsverband eGen | BIC: RLBBAT2E | IBAN: AT86 3300 0000 0140 1199

Abb. 12: Kontoinformation (Seite 2)

Kontoinformation

Kundennummer: 1292000698
Datum: 11.08.2025
Seite: 3

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
15.11.2023	64,18	0,00	64,18
15.02.2024	64,18	0,00	64,18
15.05.2024	64,18	0,00	64,18
25.06.2024	29,78	0,00	29,78
16.07.2024	7,45	0,00	7,45
15.08.2024	64,18	0,00	64,18
15.11.2024	64,18	0,00	64,18
15.02.2025	64,18	0,00	64,18
15.05.2025	64,18	0,00	64,18
15.08.2025	64,18	0,00	64,18
Summen	1.847,24	0,00	1.847,24

Der Bürgermeister
Dieter Posch

Abb. 13: Kontoinformation (Seite 3)

Abs.: Marktgemeinde Neudörfli, 7201 Neudörfli

Epimetheus Planungs- GmbH
Bergheidengasse 6/2
1130 Wien

Kontoinformation

Kundennummer: 1292001256
Datum: 11.08.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Marktgemeinde Neudörfli
Tel: 02622/77277
Mail: post@neudoerfl.bgld.gv.at

Kontoinformation

Alle Beträge in EUR.
Datum ab: 01.04.2024

Vertragskonto:

Fälligkeit	Art Referenz Bezeichnung	Brutto	Ausgleich*	Zahlung	Lfd. Saldo
01.04.2024	Saldo vortrag				13.506,07
16.07.2024	GB 91000196180 Gebühr	30,00			13.536,07
Summe		30,00	0,00	0,00	13.536,07

*) Ausgleich entsteht durch die Gegenrechnung von Guthaben auf Reste oder durch Übertrag von Guthaben an/von Vertragskonten.

Abb. 14: Kontoinformation (Seite 1)

Kontoinformation

Kundennummer: 1292001256
Datum: 11.08.2025
Seite: 2

Übersicht zu Vertragskonto per 11.08.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
20.07.2023	9000302430	990000083045	29.08.2023	Kommunalsteuer	13.182,42	0,00	13.182,42
20.07.2023	9000302431	990000083046	29.08.2023	Säumniszuschlag	263,65	0,00	263,65
20.07.2023	9000302432	990000083047	29.08.2023	Kommunalsteuer	60,00	0,00	60,00
25.06.2024	1007109044	91000196180	16.07.2024	Gebühren (MG, SZ)	30,00	0,00	30,00
Summen		Rückstand			13.536,07	0,00	13.536,07

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
29.08.2023	13.506,07	0,00	13.506,07
16.07.2024	30,00	0,00	30,00
Summen	13.536,07	0,00	13.536,07

Der Bürgermeister
Dieter Posch

Abb. 15: Kontoinformation (Seite 2)

4.1.5 Sachverhaltsdarstellung und konsenslose Errichtung Garage



Neudörfel, am 30.03.2015

An die
Bezirkshauptmannschaft Mattersburg
Marktgasse 2
7210 Mattersburg

Betreff: LNR Projektentwicklung GmbH, FN 368852f
7201 Neudörfel, Josef Haydn-Gasse 9/D
Verdacht der 1) konsenslosen Bauführung
2) Benützung eines Bürogebäudes ohne Benützungsbewilligung
auf den Grundstücken Nr. 2137/2, 2137/23, 2137/24, EZ 1534, KG Neudörfel
Dr. Semmelweisgasse 1a-c

SACHVERHALTSDARSTELLUNG

Mit ha. Bescheid vom 30.09.2014, ZL: 461/2013, wurde der LNR Projektentwicklung GmbH auf den Grundstücken Nr. 2137/2, 2137/23, 2137/24, EZ 1534, KG 30110 Neudörfel, die baubehördliche Bewilligung gemäß § 18 Abs. 1 i.Z.m. § 30 Bgld. BauG 1997 für die Errichtung eines Bürogebäudes, einer Garage mit 2 Abstellplätzen und eines Carports für 2 Parkplätze aufgrund der Vorlage eines Bestandsplanes bewilligt.

Am 05.12.2014 wurde die LNR Projektentwicklung GmbH von ha. formlos im Sinne der §§ 26 und 27 Bgld. Baugesetz aufgefordert, um eine Benützungsbewilligung für Bürogebäude, Garage und Carport anzusuchen, da diese offensichtlich schon in Benützung stehen. Gleichzeitig wurde auch aufgefordert, für die in Errichtung stehende Einfriedung im Sinne des § 17 Bgld. Baugesetz um eine Baufreigabe anzusuchen. Weiters wurde moniert, dass der Notkamin und die Abgasterne vorschriftsgemäß auszuführen bzw. zu errichten sind.

Am 27.3.2015 wurde im Rahmen einer baubehördlichen Nachschau festgestellt, dass das Gelände umzäunt und verschlossen ist, sodass das Gelände nicht betreten werden konnte. Die folgenden Feststellungen wurden von außen getroffen und es wurden Fotos angefertigt:

Abb. 16: Sachverhaltsdarstellung (Seite 1)

Offensichtlich ist das Bürogebäude samt Garage und Carport bereits in Benützung obwohl bis dato keine Fertigstellungsmeldung eingebracht wurde bzw. keine Benützungsfreigabe erteilt wurde.

Weiters wurde offensichtlich kein Notkamin errichtet.

Die Garage und das Carport wurden seitenverkehrt errichtet. Das heißt, dass kranawettgassenseitig das Carport errichtet wurde und büroseitig die Garage. Ebenso wurde die Garage seitenverkehrt errichtet, sodass die Garagentore nicht wie im Plan eingezeichnet, in südöstliche Richtung sondern in nordwestliche Richtung weisen.

Weiters wurde eine Einfriedung errichtet, die bis dato nicht eingereicht wurde. Das Einfahrtstor, welches auch benützt wird, da es zu einem anderen Zeitpunkt geöffnet war, weist auf ein fremdes Grundstück Nr. 2141/22, EZ. 545, welches im Eigentum der Marktgemeinde Neudörfel steht und nicht im Öffentlichen Gut ist. Die Einfahrt führt also über fremden Grund, der unrechtmäßig in Anspruch genommen wird.

Es wird daher um Beurteilung der rechtlichen Relevanz der angegebenen Fakten hinsichtlich des Baurechtes als auch der natur- und wasserrechtlichen Vorschriften ersucht.

8 Beilagen

Der Bürgermeister



Dieter Posch



Rathaus

7201 Neudörfel
Tel: 02622/77277

Abb. 17: Sachverhaltsdarstellung (Seite 1)

- K -

MARKTGEMEINDE NEUDÖRFL

SCHWESTERGEMEINDE ZOLLIKOFEN, SCHWEIZ

Zl.: 461/2013

Neudörf, am 12.12.2016

Betreff: LNR Projektentwicklung GmbH;
Verdacht der Übertretung des § 26 Bgld. Baugesetzes

An die
Bezirkshauptmannschaft Mattersburg
Marktgasse 2
7210 Mattersburg

Auf Grund eines Augenscheines an Ort und Stelle im Sinne der §§ 25 und 26 Bgld. BauG am 07.12.2016 wurde festgestellt, dass auf dem Grundstück Nr. 2137/24, EZ. 1534, KG 30110 Neudörf, der LNR Projektentwicklung GmbH, Dr. Semmelweis-Gasse 1a-c, 7201 Neudörf, konsenslos eine Garage errichtet wird.

Es wird daher um Überprüfung auf rechtliche Relevanz ersucht.

Für den Bürgermeister:

OAR Robert Haider
Amtsleiter

Rathaus

7201 Neudörf

Tel. 02622/ 77277

Fax: 02622/ 77277- 20

www.neudoerfl.gv.at

post@neudoerfl.bgld.gv.at

Abb. 18: Schreiben konsenslose Errichtung Garage

4.1.6 Fotodokumentation

4.1.6.1 Baulichkeiten und Außenanlagen



Abb. 19: Bürogebäude Südostansicht



Abb. 20: Bürogebäude Hofansicht



Abb. 21: Bürogebäude Nordwestansicht



Abb. 22: Bürogebäude Nordostansicht



Abb. 23: Hof Richtung Dr.-Sammelweis-Gasse



Abb. 24: Hof mit Gartenhütte – Richtung Nordwesten



Abb. 25: Hof Richtung Garage mit Carport und Ausfahrt Kranawettgasse



Abb. 26: Garage mit Carport



Abb. 27: Garage – konsenslose Errichtung



Abb. 28: Garage mit Carport



Abb. 29: Nicht ordnungsgemäße Abgasabführung für Brennwertgerät

4.1.6.2 Ausstattung

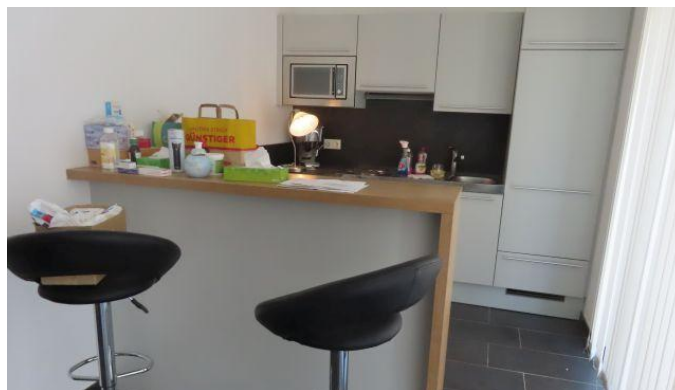


Abb. 30: Küche



Abb. 31: Küche



Abb. 32: WC Erdgeschoß

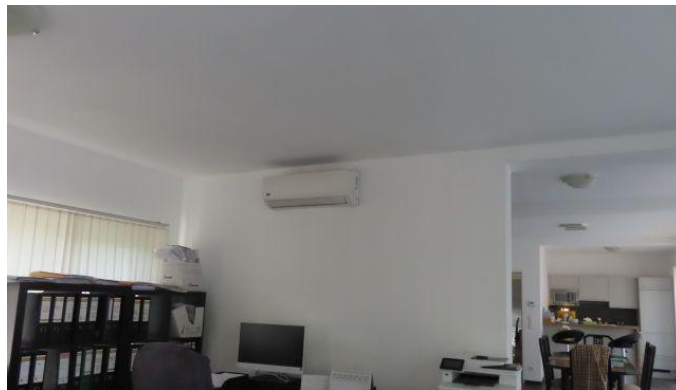


Abb. 33: Klimagerät Büro EG (Zubau)

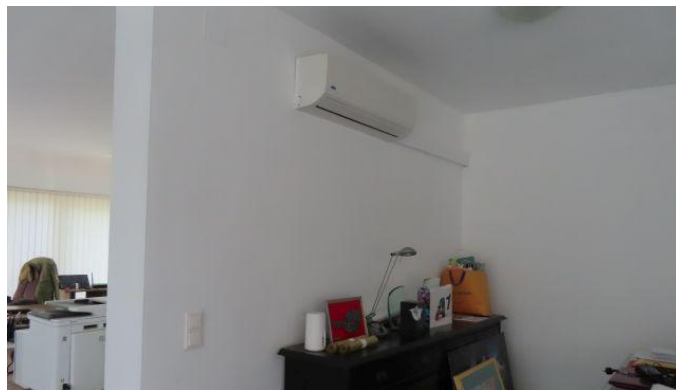


Abb. 34: Klimagerät Büro EG



Abb. 35: Brennwertgerät



Abb. 36: Klimagerät Büro OG

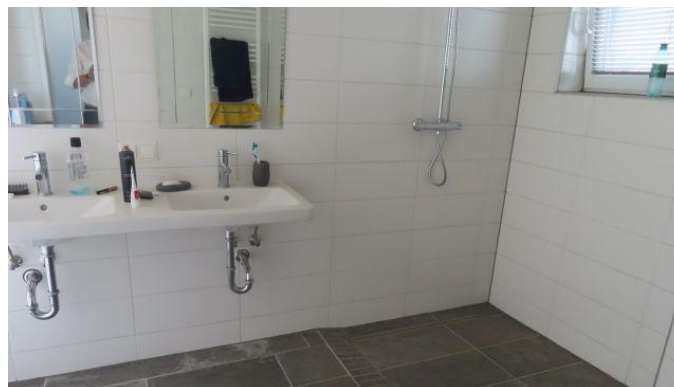


Abb. 37: Badezimmer OG



Abb. 38: Badezimmer OG

4.1.6.3 Augenscheinlich erkennbare Schäden



Abb. 39: Büro (Zubau) EG



Abb. 40: Büro (Zubau) EG