



Bezirksgericht Fürstenfeld
Schillerstraße 9
8280 Fürstenfeld

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 23.04.2024/nk
Unser Zeichen: 550/24

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 103, Gst. Nr. 251/14 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 64014 St. Lorenzen am Wechsel, BG Fürstenfeld, in **8242 St. Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 44.**

- Auftraggeber:** Bezirksgericht Fürstenfeld
Geschäftszahl **21 E 28/23 t**
- Betreibende Partei:** Mag. Bertram Schneeberger, Rechtsanwalt
Habersdorfer Straße 1, 8230 Hartberg
- Vertreter:** Mag. Bertram Schneeberger, Rechtsanwalt
Habersdorfer Straße 1, 8230 Hartberg
- 1. Verpflichtete Partei:** Margareta **REICHMANN**
St. Lorenzen am Wechsel 166/5, 8242 St. Lorenzen am Wechsel
- 2. Verpflichtete Partei:** Alois **REICHMANN**
Lorenzen 127 OG, 8242 St. Lorenzen am Wechsel
- 3. Verpflichtete Partei:** Josef **REICHMANN**
Obermüllnerstraße 2c/6, 1020 Wien

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

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

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

- Stichtag:** 12.03.2024, das ist der Tag der Befundaufnahme
- Zweck:** Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit dem darauf befindlichen Gebäude in der o.a. Exekutionssache.
- Wegen:** EUR 120,00 samt Anhang
(Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | ALLGEMEINES..... | 4 |
| 1.1 | Lokalausweis:..... | 4 |
| 1.2 | Fragestellung an den SV: | 4 |
| 1.3 | Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:..... | 5 |
| 1.4 | Erklärung des Sachverständigen: | 6 |
| 2 | BEFUND..... | 7 |
| 2.1 | Grundbuch:..... | 7 |
| 2.2 | Lage: | 10 |
| 2.3 | Flächenwidmung:..... | 12 |
| 2.4 | Kontaminierung:..... | 13 |
| 2.5 | Maße: | 14 |
| 2.6 | Ver- und Entsorgungsleitungen:..... | 14 |
| 2.7 | Infrastruktur: | 15 |
| 2.8 | Nutzung: | 15 |
| 2.9 | Gebäudebeschreibung:..... | 16 |
| 2.9.1 | Wohngebäude: | 16 |
| 2.9.2 | Nebengebäude: | 24 |
| 2.10 | Außenanlagen: | 24 |
| 3 | BEWERTUNG..... | 25 |
| 3.1 | Wertermittlung: | 37 |
| 4 | BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS..... | 45 |
| 5 | FOTODOKUMENTATION..... | 46 |

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ 103, Gst. Nr. 251/14 mit dem darauf befindlichen Gebäude, KG 64014 St. Lorenzen am Wechsel, BG Fürstenfeld, in **8242 St. Lorenzen am Wechsel, Lorenzen 44**, beträgt

€ 77.000,00

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

1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche gerichtliche Lokalaugenschein fand am 12.03.2024 statt, dieses Datum gilt auch als Bewertungsstichtag.

Beginn: 12:30 Uhr

Ende: 13:25 Uhr

Anwesende Personen:

- Betreibende Partei/Vertreter: Nicht anwesend
- 1. Verpflichtete Partei: Für Margareta Reichmann der Gatte Ernst Reichmann
- 2. Verpflichtete Partei: Für Alois Reichmann der Sohn Jürgen Reichmann
- 3. Verpflichtete Partei: Josef Reichmann
- Weitere Anwesende: Erika Waninger
Benjamin Reichmann
Bernhard Hagen
Maria Hagen
Ingrid Postl
Renate Doppelhofer
Christoph Doppelhofer

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft:

| Anteil | BLNr | Katastralgemeinde | Einlagezahl |
|--------|------|----------------------------------|-------------|
| 1/3 | 1 | 64014 St. Lorenzen am Wechsel | 103 |
| 1/3 | 2 | | |
| 1/3 | 3 | | |

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsauszug.
4. Einreichplan des Gebäudes.
5. Baubewilligungs-Bescheid der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel vom 07.11.1950 mit der Zahl H 4476/1-1950.
6. Benützungsbewilligung der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel vom 15.05.1953 mit der Zahl H 4476/1-1950.
7. Plan zur Errichtung des Wohngebäudes aus dem Jahr 1950.
8. Plan zur Errichtung eines Zubaus und eines Obergeschoßes vom Mai 1960.
9. Bescheid der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel vom 23.10.1968.
10. Benützungsbewilligung der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel vom 23.10.1968.
11. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
12. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
13. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
14. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
15. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
16. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
17. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
18. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
19. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
20. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
21. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
22. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
23. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.

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

Anmerkung:

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

1.4 Erklärung des Sachverständigen:

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

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

2 BEFUND

2.1 Grundbuch:



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 64014 St. Lorenzen am Wechsel EINLAGEZAHL 103
BEZIRKSGERICHT Fürstenfeld

Letzte TZ 7431/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
251/14 GST-Fläche 615
Bauf.(10) 174
Gärten(10) 441 Lorenzen 44

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 223/1951 Grunddienstbarkeit des Geh- Fahr- und Viehtriebsrechtes
über Gst 251/7
b 701/1971 Gst 251/19 weiter dienend
c 1132/1984 Gst 681 weiter dienend
***** B *****
1 ANTEIL: 1/3
Margareta Reichmann
GEB: 1952-03-31 ADR: Sankt Lorenzen am Wechsel 44 8242
a 4173/1979 Einantwortungsurkunde 1979-04-24 Eigentumsrecht
b 907/1983 Namensänderung
2 ANTEIL: 1/3
Alois Reichmann
GEB: 1948-06-09 ADR: Sankt Lorenzen am Wechsel 2 8242
a 4173/1979 Einantwortungsurkunde 1979-04-24 Eigentumsrecht
3 ANTEIL: 1/3
Josef Reichmann
GEB: 1961-01-12 ADR: Sankt Lorenzen am Wechsel 44 8242
a 4173/1979 Einantwortungsurkunde 1979-04-24 Eigentumsrecht
b gelöscht
***** C *****
2 auf Anteil B-LNR 3
b 4523/1987 gleichzeitig mit 4523/1987 IM RANG 4741/1986 Urteil
1984-12-07
PFANDRECHT vollstr 15.852,--
4 % Z seit 1984-10-25
32 % MWST aus Zinsen
Kosten 2.798,68
Kosten 1.773,80 1.388,80 gemeinsam mit LNR 9
für AVA-Bank Gesellschaft m.b.H.
(E 9102/86)
c 4523/1987 HAUPT-EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 133
d 4523/1987 weitere Eintragung in diesem Rang C-LNR 9
e gelöscht
3 auf Anteil B-LNR 3

- b 4446/1987 IM RANG 6577/1986 Urkunde 1985-04-01
PFANDRECHT vollstr 18.770,--
16,5 % Z seit 1985-03-08
Kosten 1.834,16 1.398,98 908,16 1.398,98 1.398,98 1.438,18
1.493,80 1.850,80 für
Zentralsparkasse und Kommerzbank Wien
(E 9130/86-4)
- c 4446/1987 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 133
4 auf Anteil B-LNR 3
- a 6760/1986 Urteil 1986-09-12
PFANDRECHT vollstr 124.201,32
16 % Z seit 1985-08-02
Kosten 12.119,38, 4.151,07 für
Zentralsparkasse und Kommerzbank Wien (E 6442/86)
- b 6760/1986 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 133
- 8 auf Anteil B-LNR 3
- a 4522/1987 Urkunde 1987-02-24
PFANDRECHT vollstr 2.442,95
4 % Z seit 1986-12-30
20 % Ust aus Zinsen
Kosten 962,26, 906,66, 89,--, 826,20 für
Dr. Manfred Thorineg, geb 1946-07-01
(E 4007/87)
- b 4522/1987 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 133
- 9 auf Anteil B-LNR 3
- a 4523/1987 gleichzeitig mit 4523/1987 IM RANG 4741/1986 Urteil
1984-12-21
PFANDRECHT vollstr 16.293,--
4 % Z seit 1984-11-15
32 % MWST aus Zinsen
Kosten 2.802,64
Kosten 1.773,80 1.388,80 gemeinsam mit LNR 2b
für AVA-Bank Gesellschaft m.b.H.
(E 9102/86)
- b 4523/1987 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 133
- 11 auf Anteil B-LNR 3
- a 7183/1991 Urteil 1984-11-27
PFANDRECHT vollstr. 10.785,--
9,5 % Z aus 10.785,-- seit 1984-08-02
Kosten 1.784,96, 1.799,56 für
Herbert Artmann Gesellschaft mbH (E 5559/91)
- b 7183/1991 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE
EZ 133
- 12 auf Anteil B-LNR 3
- a 5178/1994 Urkunde 1991-05-16
PFANDRECHT vollstr 28.027,--
restl. Zinsen bis 1993-11-18 von 823,51, 12 % Z aus
28.027,-- seit 1993-11-18, 20 % Ust aus Zinsen, Kosten
2.339,53 für
Dr. Walter Huber (E 3466/94)
- b 5178/1994 HAUPT EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 133
- 14 auf Anteil B-LNR 3
- a 6013/2019 Urkunde 2005-06-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 7.210,--
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss für
Republik Österreich, E-Stelle Wien (D 012012/19)

(20 E 2947/19v)
b 6013/2019 Simultanhaftung mit EZ 133
15 a 7431/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 120,-- samt 4 % Z seit
2022-09-24, Kosten EUR 104,82 samt 4 % Z seit 2023-04-24,
Antragskosten EUR 169,69 für
Mag. Bertram Schneeberger, geb 1975-03-22
(21 E 28/23 t)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Hartberg.

Im Grundbuch eingetragen ist die Grunddienstbarkeit des Geh-, Fahr- und Viehtriebrechtes über Gst 251/7.

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

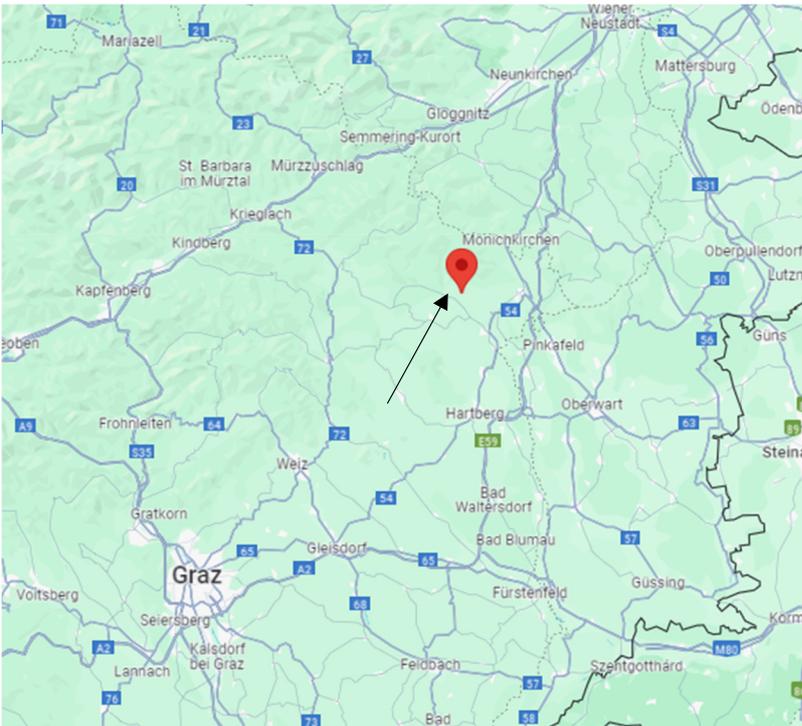
Anmerkung:

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

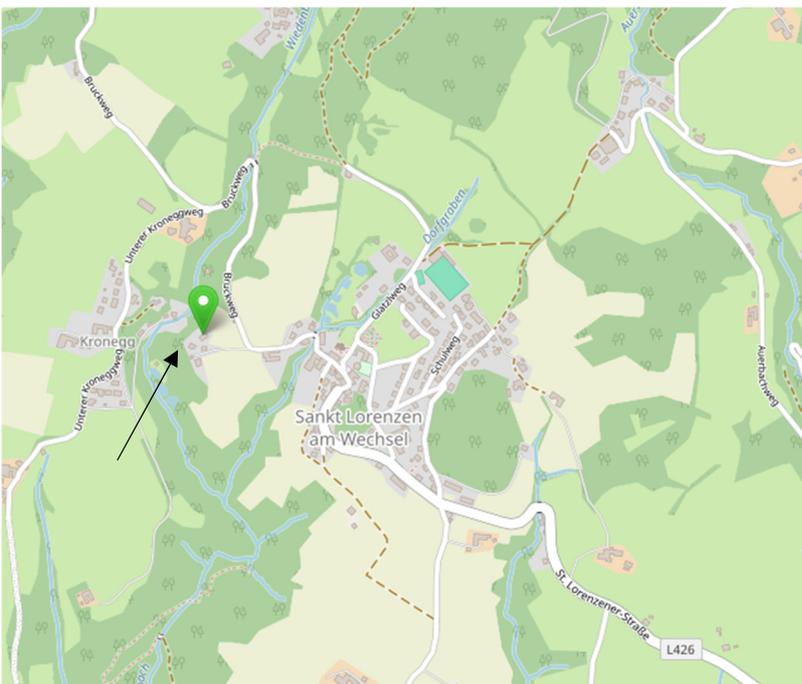
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

Das Grundstück 251/14 mit dem darauf befindlichen Gebäude liegt außerhalb von St. Lorenzen am Wechsel, westseitig davon gelegen. Aufgeschlossen ist die Liegenschaft über eine einfach befestigte Straße. Das Grundstück befindet sich in einer Talmulde. Die Figurierung ist in etwa rechteckig.



Makrostandort

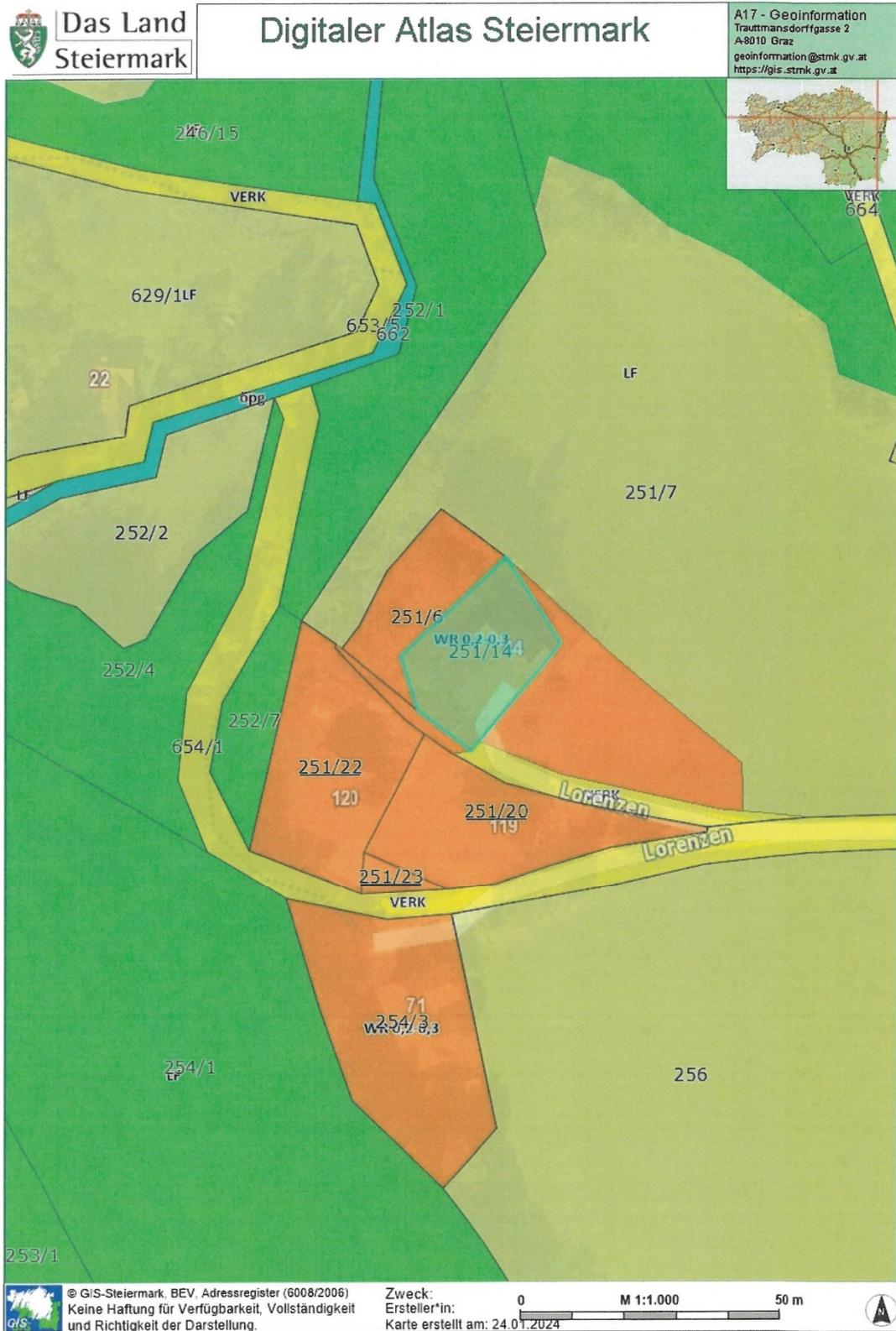


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Wie von der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel mitgeteilt, ist das Grundstück als „Reines Wohngebiet 0,2 – 0,3“ gewidmet.



2.4 Kontaminierung:

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat der Landeshauptmann dem Bundesminister für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben. Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden. Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstücks sowie Recherchen ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Gutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

| | |
|-------------------|---------------------------------|
| Bundesland | Steiermark |
| Bezirk | Hartberg-Fürstenfeld |
| Gemeinde | Sankt Lorenzen am Wechsel |
| Katastralgemeinde | St. Lorenzen am Wechsel (64014) |
| Grundstück | 251/14 |

Information:

Das Grundstück 251/14 in St. Lorenzen am Wechsel (64014) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

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

2.5 Maße:

Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden in Natura gemessen.

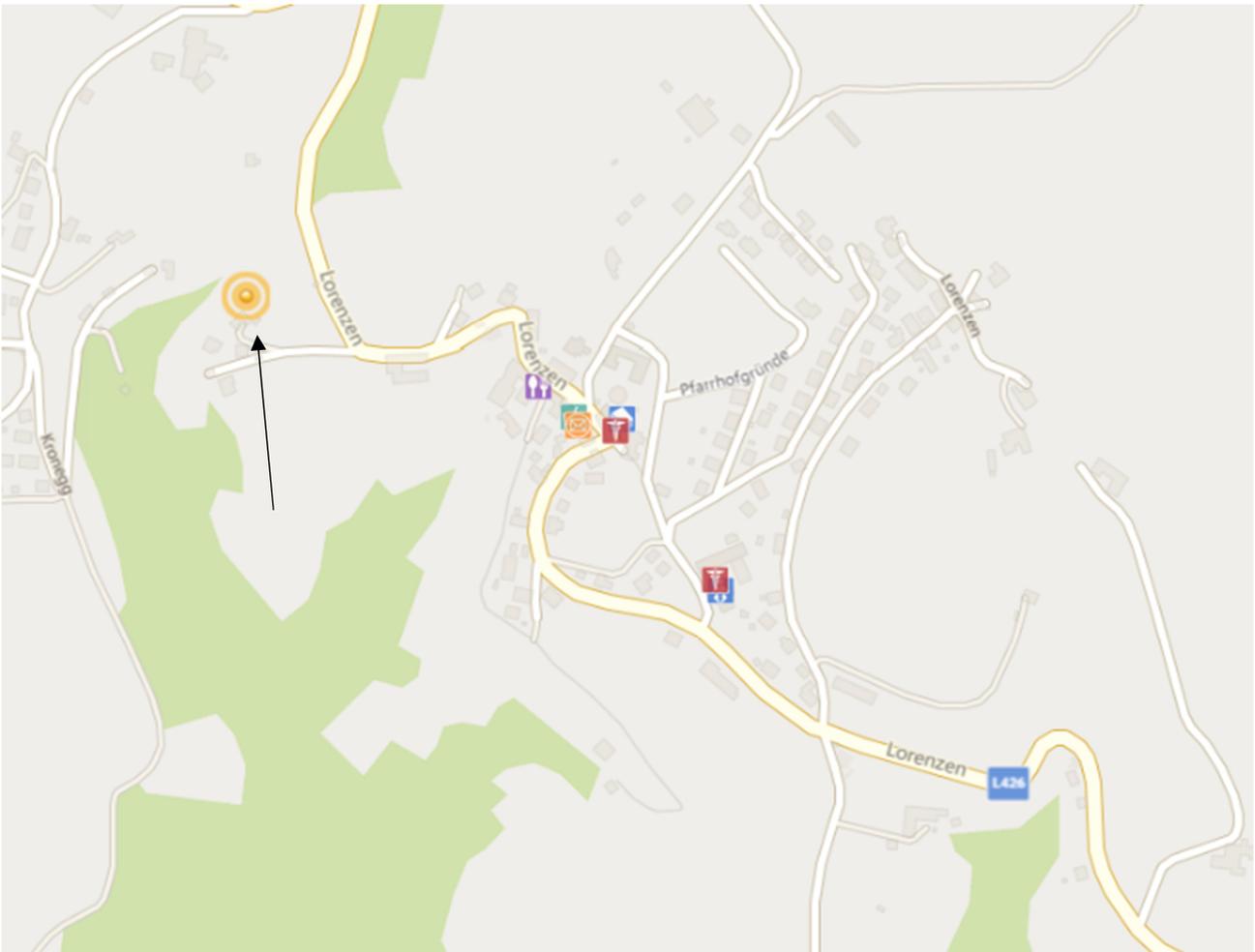
2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Liegenschaft ist erschlossen, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind, laut Angabe, vorhanden. Laut Angabe sind die gesamten Druckwasserleitungen entleert und entlüftet.

Von der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel wird mitgeteilt, dass der Wasser- bzw. Abwasseranschluss derzeit vom Kanalnetz abgeschlossen sind. Eine Sat-Anlage ist montiert.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturelle Gegebenheiten, wie zwei Gasthäuser, ein Nahversorger, ein Kaffeehaus, Kindergarten und Volksschule, ein Arzt und öffentliche Haltestellen (Bus) sind in St. Lorenzen am Wechsel vorhanden.



2.8 Nutzung:

Das Gebäude ist, laut Angabe, seit 9 Jahren leerstehend und unbewohnt.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Wohngebäude:

Die Baubewilligung für das Objekt wurde 1950 erteilt und erfolgte die Benützungsbewilligung 1953. Laut den vorliegenden Unterlagen wurde 1968 ein Zubau sowie eine Aufstockung vorgenommen. Betreffend das ausgebaute Dachgeschoß liegt keine Bewilligung vor.

Das Objekt ist viergeschossig in Massivbauweise bestehend aus Keller-, Erd-, Ober- und Dachgeschoß errichtet.

An Räumlichkeiten sind im Dachgeschoß vorhanden fünf Zimmer, Zwischenflur, Esszimmer, Wohnzimmer, Badezimmer, Gang, Abstellraum sowie Podest bei der Stiege.

Im Obergeschoß befinden sich sieben Zimmer, Terrasse, WC, Abstellraum, Vorraum und Gangfläche, ehemaliges Bad und Gang.

An Räumlichkeiten sind im Erdgeschoß vorhanden vier Zimmer, Badezimmer, Vorraum-Pissraum, WC, Abstellraum, Vorplatz bei der Stiege, Gang, Küche, Windfang und ein Einstellraum.

Im Keller befinden sich drei Kellerräume, Vorkeller und Heizraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über eine einfach befestigte Straße, sodass Zugang und Zufahrt von dieser aus gegeben sind. Die Geschoße untereinander sind durch Stiegen miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonfundamente.

Kellermauerwerk: Massiv errichtet.

Decken über dem Keller: Massivdecken.

Erdgeschoß-, Obergeschoß- und Dachgeschoßmauerwerk: Ziegel- bzw. Betonsteinmauerwerk.

Decken über dem Erd-, Ober- und Dachgeschoß. Fertigteildecken mit geschlossenen Untersichten.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl.

Dachdeckung: Ziegeleindeckung. Ein Blitzschutz besteht.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Dachboden:

Betonflöz, ersichtlich ist das Satteldach als Kaltdach ausgeführt, vier einzügige und ein zweizügiger Kamin, die Giebelmauern sind in Ziegeln bzw. Betonsteinen errichtet, zur Belichtung sind doppelflügelige Fenster eingebaut. Das Dach ist undicht, nachdem Wassereintritte ersichtlich sind. Der Aufstieg zum Dachboden erfolgt über eine ausziehbare Treppe.

Dachgeschoß:

Zimmer 1:

Betonboden, Malerei an Wänden und Decken, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster, Zugang über eine Zarge ohne Tür.

Zwischenflur:

PVC-Boden, Malerei an den Wänden, Decke mit Paneelen beplankt, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster, Holztür mit Stock zum anschließenden Zimmer.

Zimmer 2:

PVC-Boden, Malerei an den Wänden, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Zarge.

Esszimmer:

PVC-Boden, Malerei an den Wänden, Decke mit Nut- und Federbrettern verkleidet, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster, Durchgangsöffnung zum Wohnzimmer.

Wohnzimmer:

PVC-Boden, Malerei an den Wänden, Decke mit Holz verkleidet, Belichtung über ein einflügeliges Kunststofffenster sowie Holztür mit Verglasung zu einem Balkon, Durchgangsbogen zum Vorraum.

Zimmer 3:

PVC-Boden, Wände gemalt, Decke mit Paneelen verschalt, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock, Holzglastür mit Stock zum Balkon, zwei einflügelige Kunststofffenster zur Belichtung.

Zimmer 4:

PVC-Boden, Malerei an den Wänden, Decke mit Paneelen verkleidet, welche teilweise bereits abgefallen ist, Belichtung über zwei Kunststofffenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock.

Zimmer 5:

PVC-Boden, Malerei an den Wänden, Decke mit Paneelen verkleidet, einflügeliges Kunststofffenster zur Belichtung, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock.

Badezimmer:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Paneelen verkleidet, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock, eingebaut eine Liegewanne, ein Waschbecken und ein Bidet sowie ein Boiler mit einem geschätzten Fassungsvermögen von 200 Litern.

Gang:

Beton- bzw. Teppichboden, Wände verputzt mit abfallendem Verputz, Decke verformt, Holzglastür an der Stirnseite sowie zum Abstellraum.

Abstellraum:

Betonboden mit Kalkanstrich, unvollständige Holzverschalung an der Decke, Belichtung über ein einfaches Holzfenster.

Podest bei der Stiege:

PVC-Boden, Malerei, Luke mit Treppe zum Dachboden, offener Zugang zur Stiege ins Obergeschoß.

Stiege DG/OG:

Hergestellt ist eine einläufige Massivstiege mit PVC-Belag.

Obergeschoß:

Zimmer 1:

Holzboden, Malerei, Verfliesung im Bereich des Waschbeckens, Zugang über eine Holzglastür mit Stock, Belichtung über ein zweiteiliges Kastenstockfenster sowie Holztür mit Stock, eingebaut ein Waschbecken.

Zimmer 2:

Holzboden, Malerei, eingebaut ein Waschbecken mit Verfliesung in diesem Bereich, Belichtung über zwei Kastenstockfenster, Zugang über einen Holztürstock ohne Tür.

Zimmer 3:

Holzboden, Malerei an Wänden und Decke, Belichtung über ein Verbundfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock, eingebaut ein Waschbecken mit Verfliesung im Bereich des Waschbeckens.

Terrasse:

Betonboden (rissig), zur Absturzsicherung besteht ein Metallgeländer.

WC:

Betonboden, Kalkanstrich, eingebaut ein einfaches Holzfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock, vorhanden ein defektes Stand-WC.

Abstellraum:

Betonboden, Kalkanstrich, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Vorraum und Gangfläche:

PVC-Boden, Malerei.

Zimmer 4:

Holzboden, Malerei an Wänden und Decke, Belichtung über ein zweiflügeliges Verbundfenster, Holzglasür mit Stock zum Balkon, eingebaut ein Waschbecken mit Verfliesung im Bereich des Waschbeckens, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock.

Zimmer 5:

PVC-Boden auf Holzboden, Malerei, Belichtung über zwei zweiflügelige Verbundfenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock, Holzglasür mit Stock zum Balkon, eingebaut ein Waschbecken mit Verfliesung in diesem Bereich.

Zimmer 6:

Teppichboden, Malerei, zwei einflügelige Verbundfenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock, Durchgangsbogen zum anschließenden Zimmer.

Zimmer 7:

Teppichboden, Malerei, Belichtung über ein zweiteiliges Verbundfenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock, eingebaut ein Handwaschbecken mit Verfliesung im Bereich des Waschbeckens.

Ehemaliges Bad:

Fliesenboden, Wände auf Türstockhöhe verflies, darüber liegend Malerei, Belichtung über ein flaches Fenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Stock, soweit ersichtlich vorhanden eine Dusche mit Armatur sowie ein Heizkörper.

Gang:

Teppichboden, Malerei, Holztür mit Stock zum Stiegenhaus sowie Holztür mit Stock und Glaslichte zum Balkon.

Stiege OG/EG:

Hergestellt eine einläufige Massivstiege mit PVC-Belag und Metallgeländer zur Absturz-sicherung.

Erdgeschoß:

Zimmer 1:

Laminatboden, Malerei an Wänden und Decke, Belichtung über ein einflügeliges Kunststoff-fenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Zarge.

Zimmer 2:

PVC-Boden, Malerei an Wänden und Decke, Belichtung über ein einflügeliges Kunststoff-fenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Zarge.

Badezimmer:

Fußboden und Wände beschichtet, Gipskartondecke mit entfernten Spots, flaches Kunst-stofffenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Zarge, eingebaut eine Dusche mit Boden-ablauf ohne Armaturen.

Vorraum – Pissraum:

Beschichteter Fußboden und Wände auf eine Höhe von ca. 1,40 m, darüber liegend Malerei, Zugang über eine Holzschiebetür, eingebaut eine Pisschale.

WC:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke mit Holz verkleidet, Zugang über eine furnierte Tür mit Zarge, eingebaut ein Stand-WC sowie ein Handwaschbecken.

Abstellraum:

Holzboden, Malerei, Belichtung über ein kleinformatiges Holzfenster, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Vorplatz bei der Stiege:

PVC-Boden, Malerei, offener Zugang zur Stiege, furnierte Glastür mit Zarge.

Gang:

PVC-Boden mit Durchgangsbogen, Malerei, an der Stirnseite ein Holzfenster einflügelig sowie Holztür zur Stiege in den Keller. Im zweiten Bereich des Ganges befindet sich der E-Zähler mit automatischer Absicherung und FI.

Zimmer 3:

PVC-Boden, drei Wände gemalt, eine Wand mit Holz verkleidet, Decke mit Holz verkleidet, Belichtung über zwei Kunststofffenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Zarge.

Küche:

Fliesenboden, Malerei, Küchenschilder verflies, zwei einflügelige Kunststofffenster, Zugang über eine furnierte Glastür mit Zarge.

Windfang:

PVC-Boden, Malerei, Durchgangsbogen zum Gang, eingebaut eine Holzeingangstür mit Stock und zylindrischem Schloss.

Zimmer 4:

Laminatboden, Malerei an den Wänden, Decke mit Paneelen verkleidet, Belichtung über zwei Kunststofffenster, Zugang über eine furnierte Tür mit Zarge.

Einstellraum:

Dieser ist an das Erdgeschoß angebaut und befindet sich darüber liegend die Terrasse. Betonboden, Verputz an Wänden und Decke, zwei Holzfenster zur Belichtung, Zufahrt über ein Kipptor. Nässeschäden sind unübersehbar.

Stiege zum Keller:

Zugang über eine Holztür mit Stock, der Abgang in den Keller erfolgt über eine steile Betonstiege mit außenliegendem Metallhandlauf.

Kellergeschoß:**Kellerraum 1:**

Betonboden, Verputz an Wänden und Decke, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster, Zugang über einen Holztürstock ohne Tür.

Vorkeller:

Betonboden, Verputz an Wänden und Decke, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster, offener Zugang zur Stiege.

Kellerraum 2:

Naturboden, Verputz an Wänden und Decke, zwei Holzstöcke ohne Fenster kleinformatig.

Heizraum:

Betonboden, Verputz an Wänden und Decke, eingebaut ein Boiler EHT mit einem geschätzten Fassungsvermögen von 150 Litern sowie ein alter Holzkessel, anscheinend nicht funktionstüchtig.

Kellerraum 3:

Betonboden, Verputz an Wänden und Decke, drei kleinformatige Holzfenster, wobei ein Fensterflügel fehlt, Zugang über eine Holztür mit Stock.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt. Die Räumlichkeiten sind gemalt mit Ausnahme der Sanitärbereiche, wo Fliesenbeläge vorhanden sind.

Fassadengestaltung: Die Fassadenflächen sind teilweise mit Eternitplatten verkleidet, größtenteils unverputzt und teilweise verputzt.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Eine Beheizung war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme, laut Angabe, nicht möglich. Zur Warmwasseraufbereitung vorhanden ein Boiler und war dessen Funktion nicht bekannt.

Anschlüsse: Die Liegenschaft ist erschlossen, d. h. Strom-, Wasser- und Kanalanschluss sind, laut Angabe, vorhanden. Laut Angabe sind die gesamten Druckwasserleitungen entleert und entlüftet.

Von der Gemeinde St. Lorenzen am Wechsel wird mitgeteilt, dass der Wasser- bzw. Abwasseranschluss derzeit vom Kanalnetz abgeschlossen sind. Eine Sat-Anlage ist montiert.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen sehr mäßigen Zustand auf. Es bestehen hohe Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein Instandhaltungsrückstau. Teilweise ist das Gebäude mit Unrat vollgeräumt. Es entspricht nicht dem heutigen technischen Standard.

2.9.2 Nebengebäude:

Dieses Nebengebäude befindet sich, soweit dem Orthofoto und ohne Vermessung durch einen Geometer feststellbar, am Grundstück 251/7 und wird in der Bewertung nicht erfasst. Außerdem weist dieses Objekt keinen Verkehrswert auf.

2.10 Außenanlagen:

Die Zufahrt ist mit Gras durchwachsen. Aufgrund des Niveauunterschiedes bestehen Natursteinmauern. In Verlängerung des Hauses ist eine Schalstein- sowie eine Betonsteinmauer vorhanden. Im Anschluss an das Wohnhaus besteht eine steil abfallende Böschung.

3 BEWERTUNG

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

Generell finden im Gutachten

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

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

§ 4 LBG - VERGLEICHSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

§ 5 LBG - ERTRAGSWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

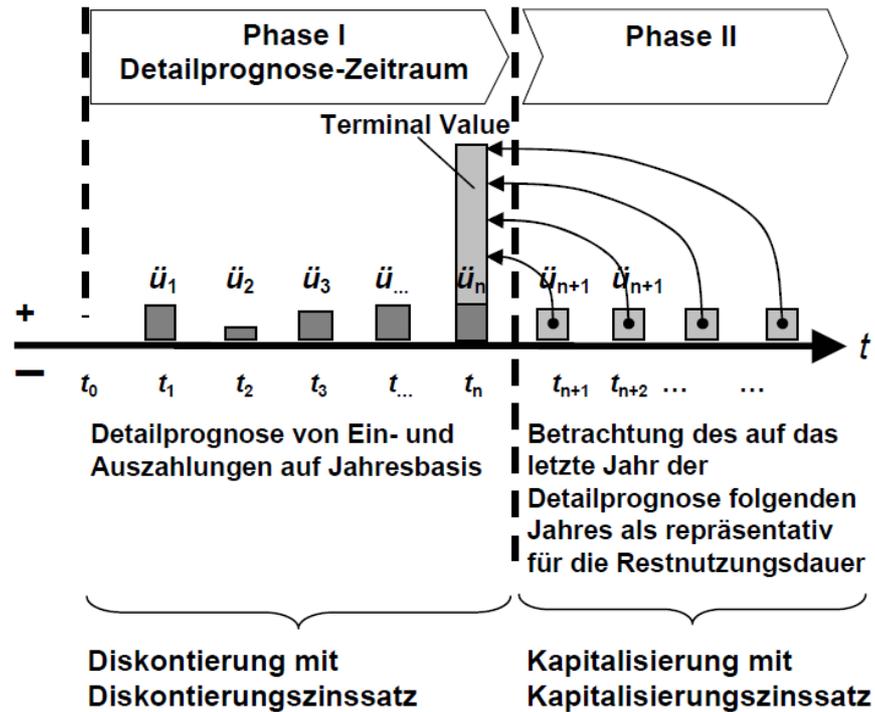
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

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

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

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

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

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

VERFAHRENSAUSWAHL

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

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

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

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

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

Ermittlung des gemeinen Wertes:

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

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

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

ALLGEMEINES

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert und wurde ausschließlich eine Zahlungserinnerung übermittelt

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

Soweit bei der Befundaufnahme ersichtlich und augenscheinlich feststellbar sind Heizungs- und Wasserinstallationsleitungen nicht aufgefroren.

3.1. Wertermittlung:

1. Grundwert:

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

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

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

Vergleichspreise

| TZ | Kaufdat./Jahr | KG | Größe in m ² | Kaufpreis | Preis/m ² | Zu-/ Abschlag | Preis/m ² modifiz. |
|-----------|---------------|-------|----------------------------|-----------|----------------------|------------------|----------------------------------|
| 5821/2022 | 2022 | 64014 | 699 | 22 717 | 32,50 | 4,0% | 33,80 |
| 2610/2019 | 2019 | 64014 | 997 | 28 171 | 28,26 | 10,0% | 31,09 |
| 1016/2018 | 2017 | 64014 | 929 | 27 870 | 30,00 | 14,0% | 34,20 |
| 7211/2018 | 2018 | 64014 | 903 | 27 993 | 31,00 | 12,0% | 34,72 |
| 8516/2018 | 2018 | 64014 | 803 | 24 893 | 31,00 | 12,0% | 34,72 |

MITTELWERT € / m² 33,7

GST. 251/14

Reines Wohngebiet

615 m² à € 34 / m² € 20 910,00

GRUNDWERT € 20 910,00

2. Bauzeitwertermittlung:

Netto-Grundfläche nach ÖNORM B 1800.

2.1. Bauzeitwert:

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

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

2.1.1. Wohngebäude:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

KG:

| | | | | | |
|--------------|------|---|------|---|----------------------|
| Kellerraum 1 | 3,02 | x | 3,51 | = | 10,60 m ² |
| Vorkeller | 2,38 | x | 3,05 | = | 7,26 m ² |

| | | | | | |
|--------------|------|---|------|---|----------------------|
| Kellerraum 2 | 4,35 | x | 4,70 | = | 20,45 m ² |
| Heizraum | 2,46 | x | 8,97 | = | 22,07 m ² |
| Kellerraum 3 | 4,76 | x | 3,90 | = | 18,56 m ² |
| | | | | = | 78,94 m ² |

EG:

| | | | | | |
|---------------------|------|---|------|---|-----------------------|
| Zimmer 1 | 3,92 | x | 4,39 | = | 17,21 m ² |
| Zimmer 2 | 3,53 | x | 3,40 | = | 12,00 m ² |
| Badezimmer | 2,33 | x | 3,51 | = | 8,18 m ² |
| Vorraum | 1,18 | x | 1,15 | = | 1,36 m ² |
| WC | 2,15 | x | 1,12 | = | 2,41 m ² |
| Abstellraum | 0,84 | x | 0,72 | = | 0,60 m ² |
| Vorplatz bei Stiege | 1,43 | x | 2,98 | = | 4,26 m ² |
| Gang | 7,03 | x | 1,30 | = | 9,14 m ² |
| | 5,16 | x | 1,12 | = | 5,78 m ² |
| Zimmer 3 | 3,64 | x | 5,10 | = | 18,56 m ² |
| Küche | 2,70 | x | 7,50 | = | 20,25 m ² |
| Windfang | 1,20 | x | 4,04 | = | 4,85 m ² |
| Zimmer 4 | 4,02 | x | 3,63 | = | 14,59 m ² |
| Einstellraum | 2,63 | x | 7,16 | = | 18,83 m ² |
| | | | | = | 138,02 m ² |

OG:

| | | | | | |
|-------------|------|---|------|---|----------------------|
| Zimmer 1 | 3,90 | x | 3,44 | = | 13,42 m ² |
| Zimmer 2 | 4,41 | x | 4,03 | = | 17,77 m ² |
| Zimmer 3 | 3,56 | x | 3,90 | = | 13,88 m ² |
| WC | 0,93 | x | 0,78 | = | 0,73 m ² |
| Abstellraum | 1,58 | x | 2,04 | = | 3,22 m ² |
| Vorraum | 7,06 | x | 1,19 | = | 8,40 m ² |
| | 1,43 | x | 2,46 | = | 3,52 m ² |

| | | | | | |
|-----------|------|---|------|---|-----------------------|
| Zimmer 4 | 4,74 | x | 2,88 | = | 13,65 m ² |
| Zimmer 5 | 4,66 | x | 2,95 | = | 13,75 m ² |
| Zimmer 6 | 4,31 | x | 3,90 | = | 16,81 m ² |
| Zimmer 7 | 3,31 | x | 3,90 | = | 12,91 m ² |
| Ehem. Bad | 1,58 | x | 1,75 | = | 2,77 m ² |
| Gang | 9,55 | x | 1,16 | = | 11,08 m ² |
| | | | | = | 131,91 m ² |

DG:

| | | | | | |
|-------------------|------|---|------|---|-----------------------|
| Zimmer 1 | 3,84 | x | 4,35 | = | 16,70 m ² |
| Zwischenflur | 3,84 | x | 2,28 | = | 8,76 m ² |
| Zimmer 2 | 3,45 | x | 4,07 | = | 14,04 m ² |
| Esszimmer | 3,55 | x | 4,04 | = | 14,34 m ² |
| Wohnzimmer | 2,87 | x | 4,68 | = | 13,43 m ² |
| Zimmer 3 | 2,90 | x | 4,65 | = | 13,49 m ² |
| Zimmer 4 | 3,89 | x | 4,35 | = | 16,92 m ² |
| Zimmer 5 | 3,93 | x | 3,31 | = | 13,01 m ² |
| Badezimmer | 3,94 | x | 1,52 | = | 5,99 m ² |
| Gang | 9,46 | x | 1,15 | = | 10,88 m ² |
| Abstellraum | 1,50 | x | 5,19 | = | 7,79 m ² |
| Podest bei Stiege | 3,05 | x | 1,30 | = | 3,97 m ² |
| | | | | = | 139,32 m ² |

Baukosten:

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

bare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

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

| | NGF | x | Nettogrundflächenpreis | = BK | |
|-----|--------|---|------------------------|------|------------|
| KG: | 78,94 | x | € 850,00 | € | 67 099,00 |
| EG: | 138,02 | x | € 1 890,00 | € | 260 858,00 |
| OG: | 131,91 | x | € 1 890,00 | € | 249 310,00 |
| DG: | 139,32 | x | € 1 450,00 | € | 202 014,00 |
| | | | | € | 779 281,00 |
| | | | | € | 155 856,00 |
| | | | | € | 935 137,00 |

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

| | | | | |
|---------|---|------------|----|------------|
| 78% von | € | 935 137,00 | -€ | 729 407,00 |
| | | | € | 205 730,00 |

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

mittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1-5 vergeben.

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

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

| | | |
|------|---|---------|
| 1,00 | neuwertig, mängelfrei | 0,00% |
| 1,25 | | 0,04% |
| 1,50 | geringfügige Instandhaltungen vornehmen | 0,32% |
| 1,75 | | 1,07% |
| 2,00 | normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen | 2,49% |
| 2,25 | | 4,78% |
| 2,50 | über Instandhaltungen hinausg. geringere Instandsetzungen | 8,09% |
| 2,75 | | 12,53% |
| 3,00 | deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig | 18,17% |
| 3,25 | | 25,03% |
| 3,50 | bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich | 33,09% |
| 3,75 | | 42,28% |
| 4,00 | umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich | 52,49% |
| 4,25 | | 63,57% |
| 4,50 | umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich | 75,32% |
| 4,75 | | 87,54% |
| 5,00 | abbruchreif, wertlos | 100,00% |

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

| | | |
|---------------|----|------------|
| 4,25 = 63,57% | -€ | 130 783,00 |
| Bauzeitwert | € | 74 947,00 |

2.1.3. Räumungs- und Entsorgungskosten:

| | |
|---|-----------|
| € | 10 500,00 |
|---|-----------|

Zusammenstellung - Sachwert

| | | |
|---|----------|------------------|
| 1. Grundwert: | € | 20 910,00 |
| 2.1. Bauzeitwert: | | |
| 2.1.1. Wohngebäude: | € | 74 947,00 |
| 2.1.3. Räumungs- und Entsorgungskosten: | -€ | 10 500,00 |
| SACHWERT | € | 85 357,00 |

3. Ertragswert:

Beim Grundstück mit Gebäude handelt es sich nach Lehr -und Rechtsmeinung ausschließlich um eine Sachwertimmobilie, sodass der Verkehrswert vom Sachwert abgeleitet bzw. dieser vom Sachwert bestimmt wird. Von einer Ertragswertberechnung wird aher Abstand genommen.

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der

EZ 103 mit der Gst. Nr. 251/14

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 10%
mit gerundet

€ 77 000,00

(in Worten: siebenundsiebzigtausend)

festgelegt.

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



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

4 BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Alle Einrichtungsgegenstände im Haus wurden besichtigt und befundmäßig erfasst. Sie sind größtenteils alt und abgenützt, und handelt es sich um keine Antiquitäten. Nachdem die Einrichtungsgegenstände am freien Markt nicht veräußerbar sind und keinen Verkehrswert / Marktwert darstellen, wird von einer Bewertung Abstand genommen.