



ATEUS Rechtsanwälte GmbH
Dr. Dieter Stibi, LL.M.
Fabrikstraße 12
7344 Stoob

GUTACHTEN
SCHÄTZUNGEN
BEWEISSICHERUNG
AUSSCHREIBUNGEN
PLANUNGEN
BAULEITUNGEN
ABRECHNUNGEN

Oberwart, 30.08.2023/evk

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ. 572, Gst. Nr. 950/8 und 950/16, Baufläche, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG. 33035 Mitterpullendorf, BG. Oberpullendorf, in **7350 Mitterpullendorf, Ungargasse 99**.

Auftraggeber: Dr. Dieter Stibi, LL.M, Geschäftszahl: 26 S 22/23 x, LG. Eisenstadt

Stichtag: 21.03.2023 - Tag der Insolvenzeröffnung

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes der oben genannten Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäuden für das Insolvenzverfahren **DEMIROVIC**.

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

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

Gerichtsstand Oberwart

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

Inhaltsverzeichnis

1	ALLGEMEINES	3
1.1	Lokalausweis:	3
1.2	Fragestellung an den SV:	3
1.3	Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:	3
1.4	Erklärung des Sachverständigen:	5
2	BEFUND	6
2.1	Grundbuch:	6
2.2	Lage:	7
2.3	Flächenwidmung:	9
2.4	Kontaminierung:	10
2.5	Maße:	12
2.6	Ver- und Entsorgungsleitungen:	12
2.7	Infrastruktur:	12
2.8	Nutzung:	13
2.9	Gebäudebeschreibung:	13
2.9.1	Neues Wohnhaus:	13
2.9.2	Altes Wohnhaus:	17
2.9.3	Nebengebäude:	20
2.10	Außenanlagen:	22
3	BEWERTUNG	23
3.1	Wertermittlung:	35
4	FOTODOKUMENTATION	52

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der EZ. 572, Gst. Nr. 950/8 und 950/16, Baufläche, mit den darauf befindlichen Gebäuden, KG. 33035 Mitterpullendorf, BG. Oberpullendorf, in **7350 Mitterpullendorf, Ungargasse 99**, beträgt

€ 281.000,--

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



1 ALLGEMEINES

1.1 Lokalaugenschein:

Der erforderliche Lokalaugenschein fand am 16.08.2023 statt.

Beginn: 10.55 Uhr

Ende: 11.35 Uhr

Anwesende Personen:

- Herr Demirovic – Schuldner
- Dr. Stibi – Masseverwalter

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

1.2 Fragestellung an den SV:

Der Masseverwalter im Verfahren 26 S 22/23 x des LG. Eisenstadt erteilte den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert hinsichtlich der vor angeführten Liegenschaft.

1.3 Grundlagen und Unterlagen der Wertermittlung:

1. Besichtigung und Aufnahme von Liegenschaft und Gebäude / Gebäuden.
2. Auszug aus der digitalen Katastermappe - DKM (die darin dargestellten Grenzen wurden für die Erstellung des Gutachtens herangezogen und nicht in der Natur überprüft).
3. Grundbuchsatzzug.
4. Einreichplan für den Zubau eines Einfamilienhauses vom 23.11.2009.
5. Baufreigabe zur Errichtung eines Zubaus an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus vom 25.3.2010 mit der ZI. 030/De-2010.
6. Energieausweis vom 17.3.2010

7. ÖNORM B 1800 - Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken.
8. ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung-Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren.
9. ÖNORM B 1802-2 – Liegenschaftsbewertung-Teil 2: Discounted Cash-Flow-Verfahren (DCF-Verfahren).
10. ÖNORM B 1802-3 – Liegenschaftsbewertung-Teil 3: Residualwertverfahren.
11. ÖNORM EN 15221-6 - Facility Management - Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management.
12. „Praxis der Grundstücksbewertung“ von Gerardy / Möckel / Troff.
13. „Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten“ von Simon / Kleiber / Rössler.
14. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber.
15. „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“ von Kleiber / Simon / Weyers.
16. Ross-Brachmann „Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien“ von Renner / Sohni.
17. „Liegenschaftsbewertung“ von Kranewitter.
18. „Handbuch des Liegenschaftenschätzers“ von Naegeli.
19. „Der Wert von Immobilien“ von Seiser / Kainz.
20. BKI-Baukosten – Statistische Kennwerte für Gebäude.
21. Das Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz.
22. „Liegenschaftsbewertungsgesetz“ von Stabentheiner.
23. „Immobilienbewertung Österreich“ von Bienert / Funk.
24. Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung von Kröll / Hausmann / Rolf.
25. LBA – Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie.
26. Donau Universität Krems – Unterlagen International Real Estate Valuation.
27. Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder.
28. Nutzungsdauerkatalog des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten.
29. Zeitschrift „Sachverständige“.
30. Weiterführende Fachliteratur, insbesondere durch laufende Teilnahmen an fachbezogenen Seminaren und Vorträgen.
31. Die von der Statistik Austria veröffentlichten Zahlen, wie Baukostenindex, Baupreisindex, Verbraucherpreisindex usw.

32. „Insolvenzordnung (IO)“ 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:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33035 Mitterpullendorf EINLAGEZAHL 572
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

Letzte TZ 913/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
950/8	GST-Fläche	695	
	Bauf. (10)	325	
	Bauf. (20)	370	
950/16	Bauf. (20)	27	Ungargasse 99
GESAMTFLÄCHE		722	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Avdo Demirovic

GEB: 1973-03-17 ADR: Ungarg. 99, Oberpullendorf 7350

f 959/2009 IM RANG 4362/2008 Kaufvertrag 2008-12-09 Eigentumsrecht

j 913/2023 Eröffnung des Konkurses am 2023-03-21

(26 S 22/23x, LG Eisenstadt)

***** C *****

4 a 959/2009 Pfandurkunde 2008-12-17

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 124617 k

6 a 330/2016 Pfandurkunde 2016-01-26

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 79.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf eGen (FN 124617k)

17 a 2475/2019 Zahlungsbefehl 2019-06-12

PFANDRECHT vollstr EUR 639,56
darin enthalten Nebenforderung EUR 20,--
8,58 % Z pro Jahr aus EUR 619,56 ab 2019-03-08
bis Basiszinssatz
Kosten EUR 184,29 samt 4 % Z seit 2019-06-12
Antragskosten EUR 226,50 für
Leier Baustoffe GmbH & CO KG (FN 26151h)
(5 E 1609/19k)

21 a 2770/2021 Rückstandsausweis 2021-07-08

PFANDRECHT vollstr EUR 141,13
Antragskosten EUR 94,74 für
Stadtgemeinde Oberpullendorf
(5 E 1227/21m)

22 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

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

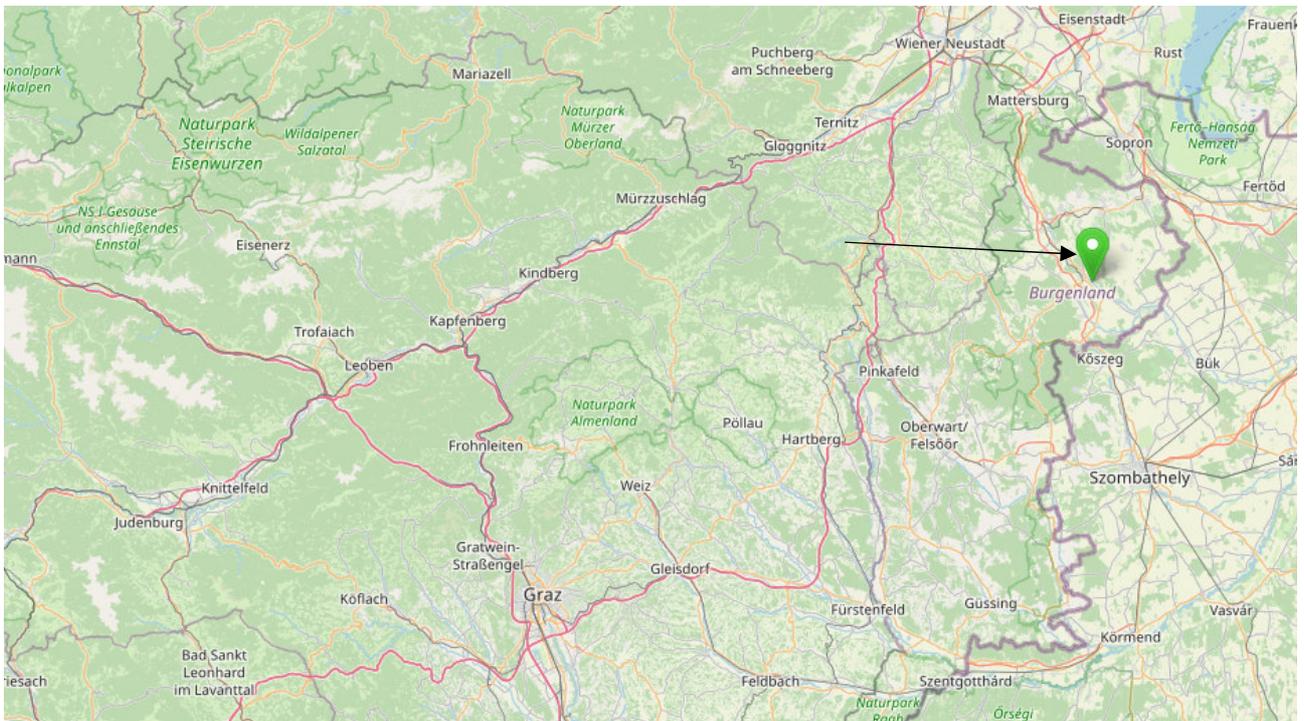
Anmerkung:

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

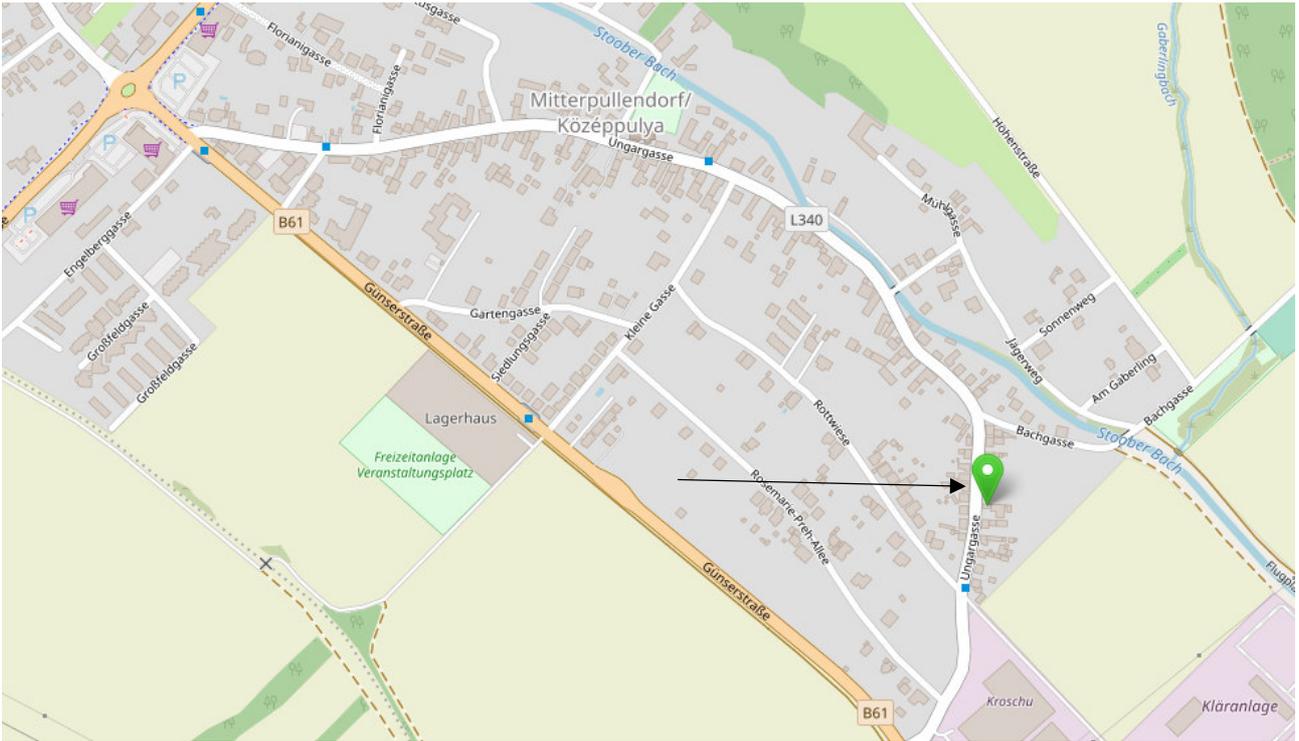
Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

2.2 Lage:

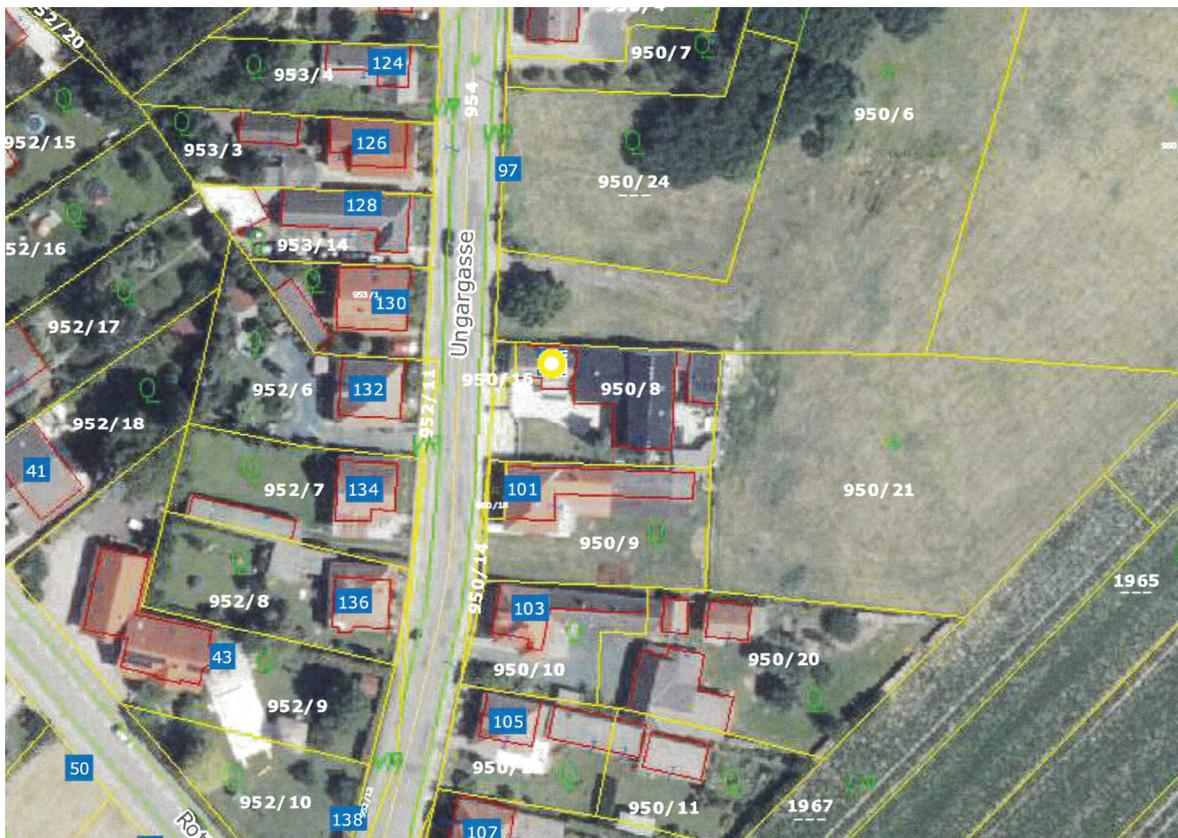
Die Grundstücke 950/8 und 950/16 mit den darauf befindlichen Gebäuden bilden in der Natur eine wirtschaftliche Einheit und liegen am südostseitigen Ortsrand von Oberpullendorf. Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die westseitig anschließende Ungargasse. Die Lage der Grundstücke ist eben, die Figuration rechteckig. Die umliegenden Grundstücke sind großteils bebaut.



Makrostandort

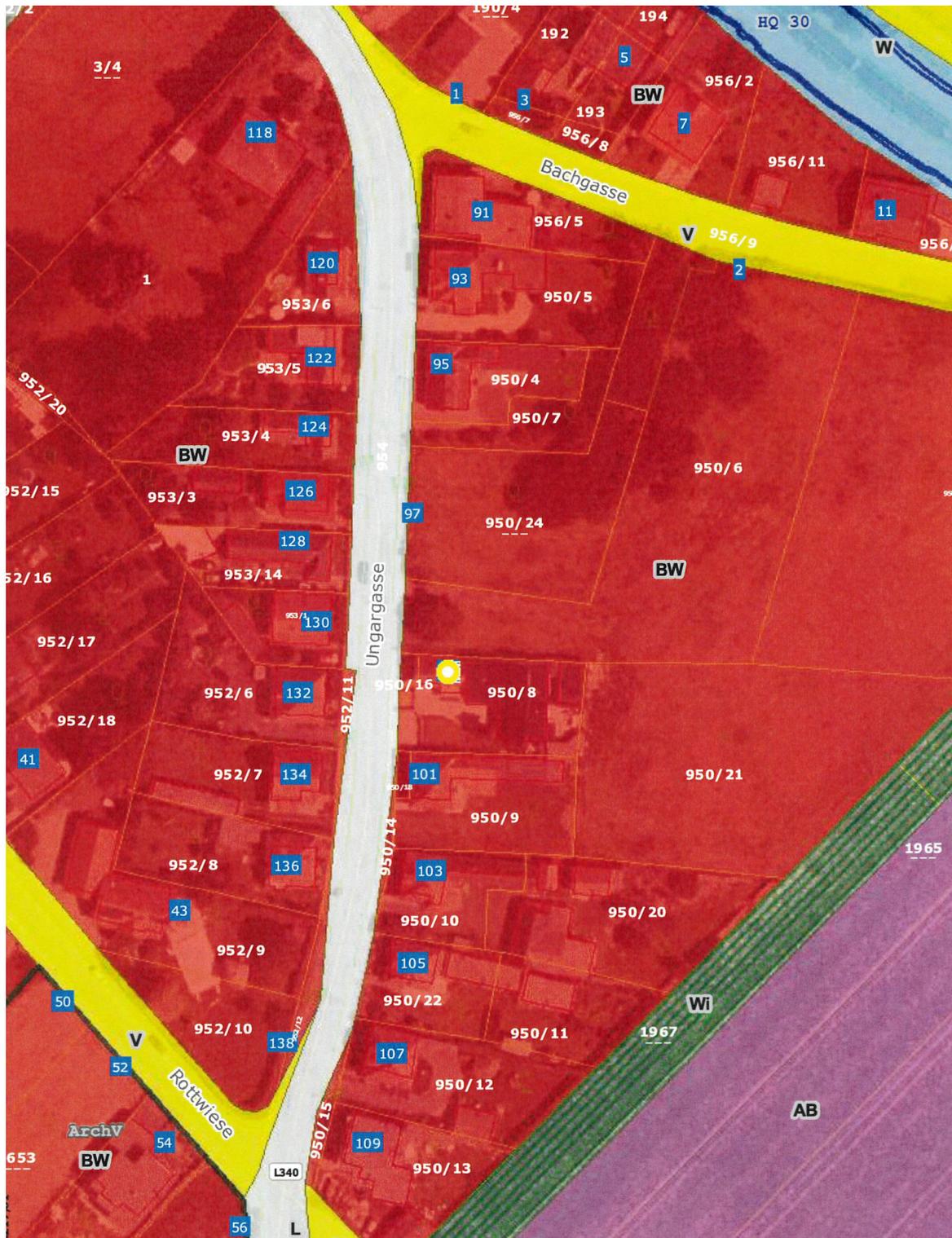


Mikrostandort



2.3 Flächenwidmung:

Lt. Auskunft am Gemeindeamt bzw. dem beigefügten GIS Burgenland Ausdruck zu entnehmen, sind die Grundstücke als „Bauland Wohngebiet“ (BW) ausgewiesen.



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 der Grundstücke 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 die Grundstücke kontaminationsfrei sind.

Verdachtsflächenkataster:

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberpullendorf
Gemeinde	Oberpullendorf
Katastralgemeinde	Mitterpullendorf (33035)
Grundstück	950/8

Information:

Das Grundstück 950/8 in Mitterpullendorf (33035) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Burgenland
Bezirk	Oberpullendorf
Gemeinde	Oberpullendorf
Katastralgemeinde	Mitterpullendorf (33035)
Grundstück	950/16

Information:

Das Grundstück 950/16 in Mitterpullendorf (33035) 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:

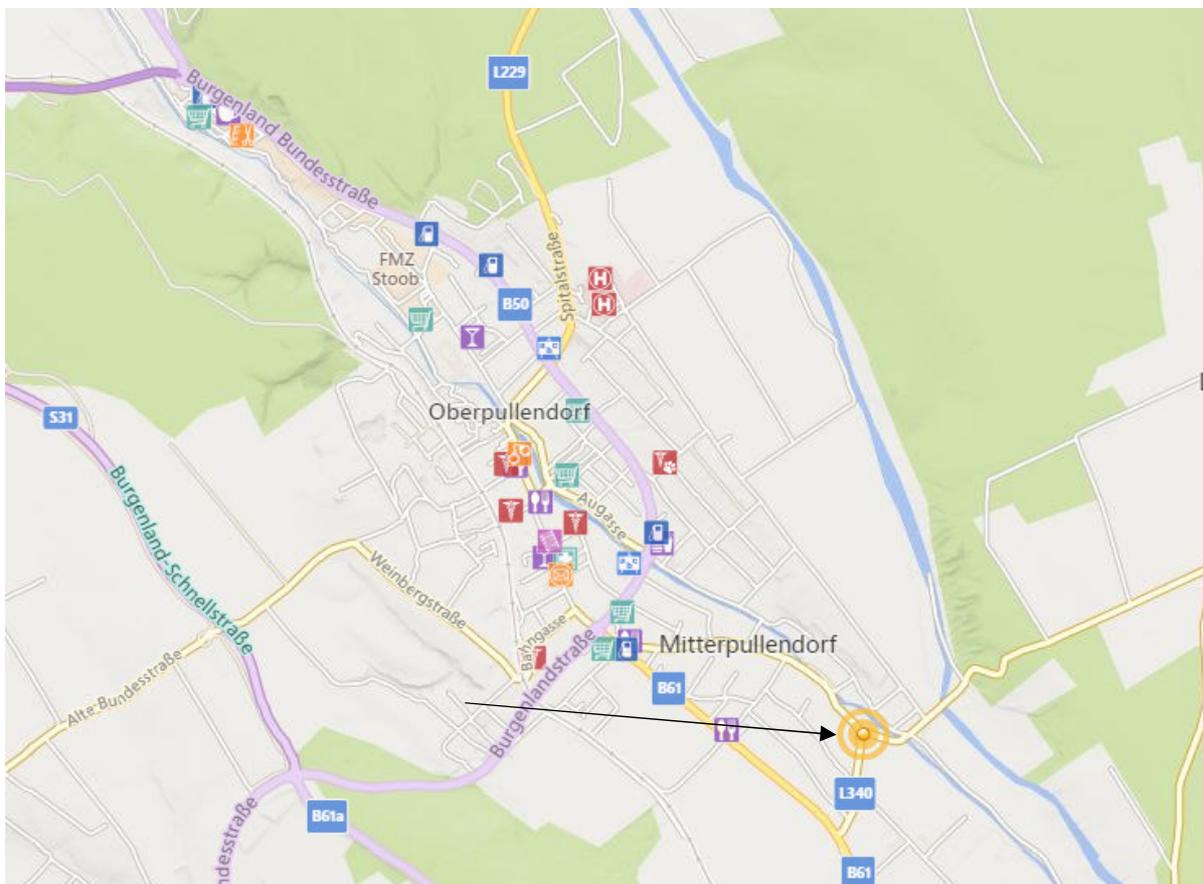
Die zur Berechnung erforderlichen Maße wurden zur Gänze in natura aufgenommen.

2.6 Ver- und Entsorgungsleitungen:

Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss sind in beide Wohnhäuser eingeleitet. Ein Gasanschluss besteht bis zur Fassade des alten Wohnhauses, ist jedoch nicht in das Objekt eingeleitet.

2.7 Infrastruktur:

Sämtliche infrastrukturellen Gegebenheiten befinden sich in Oberpullendorf, in einer Entfernung zum Zentrum von ca. 2,5 km.



2.8 Nutzung:

Das neue Wohnhaus ist bewohnt, das alte Wohnhaus ist leerstehend.

2.9 Gebäudebeschreibung:

2.9.1 Neues Wohnhaus:

Dieses wurde, wie der Baufreigabe zu entnehmen, ab 2010 errichtet. Eine Benützungsbewilligung besteht nicht. Das Gebäude ist in Massivbauweise zweigeschossig, bestehend aus Erd- und Dachgeschoss, errichtet.

An Räumlichkeiten sind im Dachgeschoss vorhanden Badezimmer, Wohnzimmer, Schrankraum und Vorraum.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche, Wohn- und Essbereich, Abstellraum unter der Stiege, 2 Kinderzimmer, Waschaum, Waschküche, WC, Badezimmer, Schlafzimmer und Vorraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die westseitig anschließende Ungargasse, sodass Zugang und Zufahrt von dieser aus gegeben sind. Der Zugang zum Objekt erfolgt über Vorlegestufen, mit Betonplatten belegt. Die Geschosse untereinander sind durch Stiegen miteinander verbunden.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonfundamente.

EG-Mauerwerk: Hohlblockziegelmauerwerk.

Decke über EG: Massivdecke.

Dachgeschoss: Die Außenwände und Kniestöcke sind in Hohlblockziegeln errichtet, die Innenwände, Dachschrägen und horizontalen Decken in Leichtbauweise hergestellt.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl.

Dachdeckung: Ziegeldeckung (glasiert).

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Abfallrohre sind vorhanden.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

DACHGESCHOSS:

Badezimmer:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster. Eingebaut eine viertelkreisförmige Dusche mit Duschpaneel und Glasduschwand, ein Hänge-WC mit in die Wand integrierten Spülkasten, ein Waschbecken mit Armatur sowie zur Beheizung ein Röhrenheizkörper.

Wohnzimmer:

Laminatboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt mit integrierten Spots in der abgehängten Decke, Zugang über eine Holztür mit Stock, die Wand Richtung Vorraum ist mit Steinen verkleidet, zur Belichtung eine Fixverglasung sowie ein Dachflächenfenster (Velux) in Holz ausgeführt, Beheizung über einen Heizkörper.

Schrankraum:

Fliesenboden, Wände, Dachschräge und Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster, Beheizung über einen Heizkörper.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, Brüstungsmauer mit einer Höhe von ausschließlich 80 cm, mit Steinplatten abgedeckt, zur Belichtung zwei einflügelige Holzfenster.

Stiege DG - EG:

Offener Zugang vom Vorraum des Dachgeschosses. Im Zugangsbereich die automatischen Absicherungen mit FI. Der Abgang ins Erdgeschoss erfolgt über eine zweiläufige gerade und verflieste Massivstiege mit Zwischenpodest, die Trittstufen sind mit Teppich belegt, Wände und Dachschräge gemalt.

ERDGESCHOSS:

Küche, Wohn- und Essbereich:

Fliesenboden mit Fußbodenheizung, Wände und Decke gemalt, im Essbereich bis zum Dach hin offen und besteht eine Galerie, Zugang über einen Holztürstock ohne Türe vom Vorraum. Zur Belichtung vorhanden zwei einflügelige Holzisoliertglasfenster sowie zwei einflügelige Holzisoliertglastüren. Zusätzlich zur Fußbodenheizung besteht im Wohnzimmer ein Heizkörper. Die Wand im Wohnzimmer Richtung Straße ist mit Steinen verkleidet, das Küchenschild ist verfliest. In der Küche eingebaut eine Einzelabwasch mit Armatur. Zwischen Küche und Essbereich besteht eine Abtrennung mit Durchreiche und Steinverkleidungen, offener Zugang zur Stiege ins Dachgeschoss. Weiters zur Beheizung eingebaut ein Einzelofen, mit festen Brennstoffen befeuerbar.

Abstellraum unter der Stiege:

Fliesenboden, Wände verfliest, Untersicht der Stiege gemalt. Ersichtlich der Verteiler für die Fußbodenheizung.

Kinderzimmer 1:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, Wände teilweise mit Steinplatten beplankt, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Vorraum, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster, Beheizung über einen Heizkörper.

Kinderzimmer 2:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Vorraum, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststoffisoliertglasfenster, Beheizung über einen Heizkörper.

Waschraum:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über Holztüren mit Stöcken vom Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2. Anschlüsse für ein Waschbecken bestehen.

Waschküche:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock vom Vorraum. Anschlüsse für Waschmaschine und Trockner bestehen.

WC:

Fliesenboden, Wände verflies, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein kleinformatisches Kunststofffenster, eingebaut ein Hänge-WC mit in die Wand integrierten Spülkasten sowie ein Waschbecken mit Armatur.

Badezimmer:

Fliesen- bzw. Mosaikboden, Wände verflies, Decke gemalt, teilweise abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über zwei kleinformatische Kunststofffenster. Eingebaut eine viertelkreisförmige Dusche mit Duscha-panel und Glasduschwand, eine Eckbadewanne mit Armatur sowie ein Waschbecken mit Armatur. Zusätzlich zur Fußbodenheizung besteht ein Röhrenheizkörper.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände und Decke gemalt, abgehängte Decke mit integrierter Beleuchtung in der Raummitte, Zugang über eine Holztür mit Stock, Belichtung über ein einflügeliges Holzisoliertglasfenster, Beheizung über einen Heizkörper.

Vorraum:

Fliesenboden, Wände und Decke gemalt, integrierte Beleuchtung in der abgehängten Decke, Zugang über eine Kunststoffeingangstür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss. Im Zugangsbereich vorhanden die automatischen Absicherungen mit FI. Zusätzlich zur Fußbodenheizung besteht ein Heizkörper.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und die Oberflächen gerieben, der Dachgeschossausbau ist in Leichtbauweise hergestellt. Die Räumlichkeiten sind gemalt, mit Ausnahme der Nassgruppen, wo Fliesenbeläge vorhanden sind.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Abrieb.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Diese erfolgt über eine Luftwärmepumpe im Nebengebäude. Zur Beheizung zusätzlich vorhanden ein Einzelofen im Wohnzimmer des EG. Lt. Angabe bestehen im Erdgeschoss im WC, Bad, Vorraum, Wohnbereich und Küche Fußbodenheizungen.

Anschlüsse: Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss sind in das Wohnhaus eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Relativ gut.

2.9.2 Altes Wohnhaus:

Ein genaues Erbauungsdatum der Grundsubstanz ist nicht bekannt. Pläne und Bescheide vom Errichtungszeitpunkt liegen nicht vor. Lt. Angabe wurde dieses Objekt vor 10 - 15 Jahren renoviert. Es ist eingeschossig in Massivbauweise ausgeführt.

An Räumlichkeiten sind vorhanden Wohnzimmer, Wohnküche, Waschraum, Abstellraum, Schlafzimmer, Speis und Vorraum.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt über die westseitig anschließende Straße. Der Zugang ist vom Hof aus gegeben.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Betonfundamente.

EG-Mauerwerk: NF-Ziegelmauerwerk.

Decke über EG: Holzdecke.

Dachkonstruktion: Holzsatteldachstuhl mit Krüppelwalmausbildung bzw. Flachdach und Vordach im Eingangsbereich.

Dachdeckung: Betonziegeldeckung beim Hauptdach, Blecheindeckung beim Flachdach bzw. Kunststoffwellplattendeckung beim Vordach.

Wasserabfuhr: Sämtliche Dachwasser laufen frei im Gelände aus.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Wohnzimmer:

Laminatboden, im Ofenbereich keramischer Plattenbelag, Wände und Decke gemalt, Zugangöffnung, ohne Tür und ohne Stock, mit verfliesen Leibungen, die Außenwand ist verfliesen, zur Belichtung eingebaut zwei einflügelige Holzfenster mit beschädigten Raffstores, Beheizung über einen Einzelofen, mit festen Brennstoffen befeuerbar.

Wohnküche:

Fliesenboden, Wände teilweise verfliesen, großteils Wände und Decke gemalt, Zugang über eine Holzglastür mit Stock vom Vorraum, keine Belichtungsmöglichkeit. Druck- und Abflussleitungen für eine Abwäsche bestehen.

Waschraum:

Fliesenboden, Wände auf Türstockhöhe verfliesen, darüber liegend Malerei, Zugang über eine Holztür mit Stock von der Wohnküche, Belichtung über ein kleinformatiges Kunststofffenster. Eingebaut eine verfliesene Dusche mit Bodengully, Armatur und Brausegarnitur, ein Stand-WC sowie ein Waschbecken mit Armatur, Warmwasseraufbereitung über einen Elektroboiler mit einem Fassungsvermögen von 100 Liter. An der Decke sind Schimmelbildungen ersichtlich.

Abstellraum:

Laminatboden, Gipskartonvorsatzschale an der Außenwand, an der Decke besteht eine Plattenbeplankung, zur Belichtung ein kleinformatiges Holzfenster, Zugang über eine Holztür mit Zarge. Unübersehbar sind im Sockelbereich Durchnässungen mit bereits abfallendem Verputz sowie Schimmelbildungen.

Schlafzimmer:

Laminatboden, Wände mit Platten beplankt, Decke gemalt, Zugang über eine Holztür mit Zarge, Belichtung über ein zweiflügeliges Kunststofffenster. Der Anschluss für einen Heizkörper ist vorbereitet.

Speis:

Fliesenboden, Anstrich an den Wänden, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Durchgangsöffnung vom Vorraum, Belichtung über ein Kunststofffenster, Zugang vom Vorraum über eine Kunststofffalttüre. Ersichtlich der E-Zähler mit automatischen Absicherungen und FI.

Vorraum:

Fliesenboden, Malerei, Decke mit Paneelen verkleidet, Zugang über eine Kunststoff-eingangstür mit undurchsehbarer Verglasung und zylindrischem Schloss.

Innenwandgestaltung: Die Wand- und Deckenflächen sind verputzt und die Oberflächen gerieben, tw. bestehen GKF-Vorsatzschalen. Die Räumlichkeiten sind gemalt, mit Ausnahme der Nassgruppen, wo Fliesenbeläge vorhanden sind.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Abrieb, die Südseite ist mit Eternitplatten verkleidet. Nordseitig sind die Fassadenflächen ausschließlich verputzt.

Beheizung und Warmwasseraufbereitung: Die Beheizung erfolgt über einen Einzelofen im Wohnzimmer, die Warmwasseraufbereitung über einen E-Boiler.

Anschlüsse: Diese Liegenschaft kann als zur Gänze aufgeschlossen bezeichnet werden, d. h. Strom-, Wasser-, Kanal- und Telefonanschluss sind in das Wohnhaus eingeleitet. Ein Gasanschluss besteht bis zur Fassade, ist jedoch nicht in das Objekt eingeleitet.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen Zustand auf. Unübersehbar sind Durchnässungen mit Schimmelbildungen, Zeit- und Abnutzungsschäden sowie ein Instandhaltungsrückstau. Dieses Objekt befindet sich in einem ungepflegten Zustand.

2.9.3 Nebengebäude:

Dieses wurde lt. Angabe im Jahr 2010 errichtet. Es ist eingeschossig in Holzbauweise hergestellt, mit Ausnahme des Heizraumes, welcher massiv errichtet ist.

An Räumlichkeiten sind vorhanden Heizraum und 2 Lagerräume.

Die Aufschließung und Erreichung erfolgt von der rückseitigen Terrasse.

Technischer Bericht – soweit angegeben bzw. augenscheinlich feststellbar:

Fundierung: Lt. Angabe Betonfundamente.

Aufgehende Konstruktion: Holzriegelbauweise, mit Ausnahme des Heizraumes, welcher lt. Angabe in Schalsteinen errichtet ist.

Decken: Massivdecken bestehen nicht. Im Heizraum vorhanden eine abgehängte Decke.

Dachkonstruktion: Pultdachstuhl.

Dachdeckung: Ziegeleindeckung bzw. Blecheindeckung beim Heizraum.

Wasserabfuhr: Regenrinnen und Ablaufrohre sind vorhanden.

Räumlichkeiten und deren Ausstattung:

Heizraum:

Fliesenboden, Wände gespachtelt, abgehängte Decke im Rohzustand. Eingebaut eine Luftwärmepumpe für die Warmwasseraufbereitung sowie eine Luftwärmepumpe für die

Beheizung des neuen Wohngebäudes. Zugang zum Heizraum über eine Metalltür mit Zarge vom Lagerraum 1 (keine Brandschutztüre).

Lagerraum 1:

Verbundsteinplattenbelag, färbig, Wände mit OSB-Platten beplankt, Sockelmauerwerk in Schalsteinen errichtet, keine Decke, Pultdach mit Ziegeleindeckung, Zugang über eine Leichtmetalltür mit beschädigter Verglasung, zur Belichtung ein kleinformatiges Kunststofffenster.

Lagerraum 2:

Verbundsteinplattenbelag, Wände mit OSB-Platten beplankt, keine Decke, Pultdach mit Ziegeleindeckung, Zugang über eine Leichtmetalltür mit Verglasung, Belichtung über ein Leichtmetallfenster.

Innenwandgestaltung: Die Wände im Heizraum sind gespachtelt, in den Lagerräumen mit OSB-Platten beplankt.

Fassadengestaltung: Wärmedämmverbundsystem mit Spachtelung. Der Abrieb fehlt.

Anschlüsse: Strom- und Wasseranschluss sind eingeleitet. Eine Sat-Anlage ist montiert.

Bau- und Erhaltungszustand: Das Gebäude weist einen durchschnittlichen Zustand auf und ist noch nicht zur Gänze fertiggestellt.

2.10 Außenanlagen:

Straßenseitig vorhanden ein Sockel- und Pfeilermauerwerk, in Sichtsteinen errichtet, mit Abdeckplatten und Leichtmetallfüllungen. Die Zufahrt erfolgt über ein doppelflügeliges Leichtmetalltor. Die Vorplatz- sowie Zugangs- und Zufahrtsflächen sind mit Verbundsteinen belegt. Rechter Hand befindet sich im Straßenbereich eine Abstellfläche mit Verbundsteinbelag.

Dem Wohnhaus gartenseitig angeschlossen eine Terrasse mit Ausgleichsstufen zum Hof.

Rückseitig besitzt das Wohnhaus gleichfalls eine Terrasse, mit Verbundsteinbelag. Dem Wohnhaus weiters rückwärtig angeschlossen ein Vordach, als Pultdach ausgeführt, mit Ziegeleindeckung und besteht im Bereich des neuen Wohnhauses eine Laube, an den Grundgrenzen mit einem massiven Zaun versehen. Über der Laube errichtet ein Pultdach mit Bitumenschindeldeckung, ohne Dachrinnen. Integriert in der Laube ein Griller sowie eine Schank, mit Steinen verkleidet. Lt. Angabe ist ausschließlich Stromanschluss in die Laube eingeleitet.

Im Bereich der Laube vorhanden ein Whirlpool.

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 verschiedenen Flächenwidmungen und Bebauungsrichtlinien wie Geschossflächendichte, vor-

geschriebene 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 anzu nähern.

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 Gesamtertragsrendite zu erreichen.

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

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

§ 6 LBG - SACHWERTVERFAHREN

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

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

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und

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

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

VERKEHRSWERT

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

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

Der ermittelte Wert berücksichtigt die zum Bewertungsstichtag bekannten Marktverhältnisse.

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

RESIDUALWERTVERFAHREN LT. ÖNORM 1802-3:

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

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

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

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

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

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

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

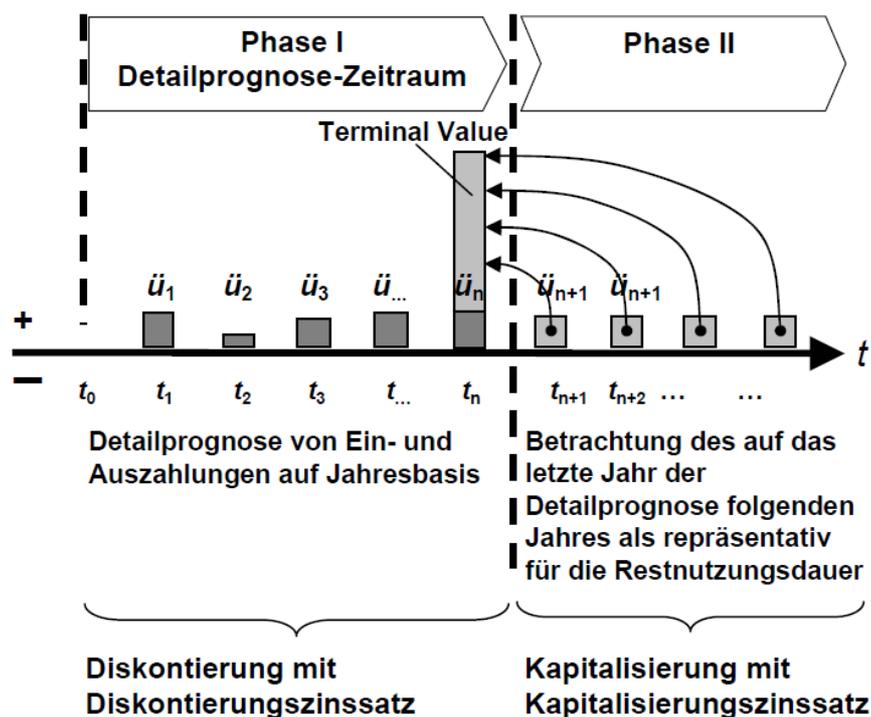
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

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

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

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

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



Es bedeutet:

\ddot{u} Ein-/Auszahlungsüberschuss

t Periode auf Jahresbasis

t_0 Bewertungsstichtag

n Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

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

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

Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSATZ 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 Sachwertverfahrens 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.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich der Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwendet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen – eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuelle bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

Gemäß der EO-Novelle 2008 (BGBl I 2008/37) wurden bei der Gemeinde Bescheide mit dinglicher Wirkung angefordert. Es wurden keine auf der Liegenschaft lastenden Beträge von der Gemeinde bekannt gegeben.

Im Gutachten enthalten das Gebäude samt gebäudegebundener Installationen.

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.
4459/2018	2018	33035	940	39 480	42,00	20,0%	50,40
4585/2018	2018	33035	753	40 000	53,12	20,0%	63,74
1436/2022	2022	33035	796	45 000	56,53	4,0%	58,79
3207/2019	2019	33035	832	53 000	63,70	16,0%	73,89
2412/2022	2021	33035	882	48 000	54,42	8,0%	58,77
607/2022	2022	33035	1 196	65 780	55,00	4,0%	57,20
3309/2021	2021	33035	1 542	67 848	44,00	8,0%	47,52
3867/2018	2018	33035	4 777	325 000	68,03	20,0%	81,64
2477/2018	2018	33035	373	18 100	48,53	20,0%	58,24
1087/2022	2022	33035	855	55 575	65,00	4,0%	67,60
1992/2020	2020	33035	960	53 000	55,21	12,0%	61,84
3030/2020	2020	33035	1 048	75 000	71,56	12,0%	80,15
1961/2018	2018	33035	679	30 000	44,18	20,0%	53,02

MITTELWERT € / m² 62,5

GST. 950/8 und 950/16:

Bauland Wohngebiet:

722 m² à € 63 / m² € 45 486,00

GRUNDWERT € 45 486,00

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. Neues Wohnhaus:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

EG:

Küche-, Wohn- u. Essber.:	4,04	x	2,28	=	9,21 m ²
	7,73	x	3,32	=	25,66 m ²

	-1,51	x	1,21	=	-1,83 m ²
	2,21	x	1,14	=	2,52 m ²
AR unter Stiege:	0,94	x	3,11	=	2,92 m ²
Kinderzimmer 1:	3,65	x	5,75	=	20,99 m ²
	-0,90	x	1,92	=	-1,73 m ²
Kinderzimmer 2:	3,65	x	5,72	=	20,88 m ²
	-0,98	x	1,95	=	-1,91 m ²
Waschraum:	1,78	x	1,68	=	2,99 m ²
Waschküche:	1,50	x	1,37	=	2,06 m ²
WC:	1,14	x	1,18	=	1,35 m ²
Badezimmer:	2,48	x	3,26	=	8,08 m ²
Schlafzimmer:	3,98	x	3,97	=	15,80 m ²
Vorraum:	0,98	x	1,35	=	1,32 m ²
	1,51	x	6,66	=	10,06 m ²
				=	118,37 m ²

DG:

Badezimmer:	2,16	x	2,22	=	4,80 m ²
Wohnzimmer:	2,38	x	2,55	=	6,07 m ²
	4,85	x	4,72	=	22,89 m ²
Schrankraum:	1,98	x	4,65	=	9,21 m ²
Vorraum:	4,65	x	1,13	=	5,25 m ²
				=	48,22 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 um-

bauter Raum sind von ortsüblichen Herstellungskosten bzw. Baupreisen für vergleichbare Gebäude zum Bewertungsstichtag abgeleitet.

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

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
EG:	118,37	x	€ 2 100,00	€	248 577,00
DG:	48,22	x	€ 1 450,00	€	69 919,00
				€	318 496,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	63 699,00
				€	382 195,00

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

	32% von	€	382 195,00	-€	122 302,00
				€	259 893,00

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 hinaus geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote

2,75 =	12,53%		-€	32 565,00
<u>Bauzeitwert</u>			€	<u>227 328,00</u>

2.1.2. Altes Wohnhaus:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

EG:

Wohnzimmer:	4,92	x	4,83	=	23,76 m ²
Wohnküche:	3,78	x	3,67	=	13,87 m ²
Waschraum:	0,89	x	3,76	=	3,35 m ²
Abstellraum:	3,39	x	2,99	=	10,14 m ²
Schlafzimmer:	3,23	x	4,00	=	12,92 m ²
Speis:	1,63	x	1,95	=	3,18 m ²
Vorraum:	2,27	x	1,67	=	3,79 m ²
				=	<u>71,01 m²</u>

Baukosten:

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
EG:	71,01	x	€ 1 900,00	€	134 919,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	26 984,00
				€	<u>161 903,00</u>

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

74% von	€	161 903,00	-€	119 808,00
			€	42 095,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
3,75 =		42,28%	-€	17 798,00
Bauzeitwert			€	24 297,00

2.1.3. Nebengebäude:

Topografische Aufstellung nach Nettogrundfläche:

EG:

Heizraum:	2,30	x	3,05	=	7,02 m ²
Lagerraum 1:	4,64	x	5,75	=	26,68 m ²
Lagerraum 2:	2,98	x	4,66	=	13,89 m ²
				=	47,59 m ²

Baukosten:

	NGF	x	Nettogrundflächenpreis	= BK	
EG:	47,59	x	€ 615,00	€	29 268,00
	+ 20 % Umsatzsteuer			€	5 854,00
				€	35 122,00

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

38% von	€	35 122,00	-€	13 346,00
			€	21 776,00
abzüglich Berücksichtigung der Zustandsnote				
2,75 =		12,53%	-€	2 729,00
Bauzeitwert			€	19 047,00

2.1.4. Außenanlagen, Laube und Einfriedungen:

Bauzeitwert			€	15 000,00
-------------	--	--	---	-----------

Zusammenstellung - Sachwert

1. Grundwert:			€	45 486,00
2.1. Bauzeitwert:				
2.1.1. Neues Wohnhaus:			€	227 328,00
2.1.2. Altes Wohnhaus:			€	24 297,00
2.1.3. Nebengebäude:			€	19 047,00
2.1.4. Außenanlagen, Laube und Einfriedungen:			€	15 000,00
SACHWERT			€	331 158,00

3. Ertragswert:

Erläuterungen zur nachfolgenden Berechnung:

Rohrertrag:

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

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

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

Reinertrag:

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

Bewirtschaftungskosten:

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

- Verwaltungskosten
- Betriebskosten
- Instandhaltungskosten
- Mietausfallwagnis

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

Verwaltungskosten:

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

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

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

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

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

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

Betriebskosten:

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

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

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

Instandhaltungskosten:

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

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

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

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

Mietausfallwagnis:

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

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

In Zeiten schlechter Konjunktur kann es in bestimmten Wirtschaftszweigen vermehrt zu

Geschäftsaufgaben kommen. Die aus diesem Grund leer stehenden Geschäftsräume können dann unter Umständen kaum noch vermietet werden. Das Mietausfallwagnis kann bei Mietwohnobjekten zwischen 3 und 5 %, bei gewerblichgenutzten Objekten zwischen 5 und 10 % eingeschätzt werden.

Restnutzungsdauer:

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

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

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

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

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist der Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirt-

schaftlich genutzt werden können.

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

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

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

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

Kapitalisierungszinssatz:

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

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

Je geringer das Risiko, um so geringer die erwarteten Zinseinnahmen und um so höher

der Vervielfältiger und somit der Kaufpreis (der Anleger wird also teurer kaufen als bei gleichem Ertrag mit einer Immobilie mit hohem Risiko oder schlechter Lage).

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

Wie beim Bankgeschäft gilt:

niedriges Risiko – niedrige Verzinsung

hohes Risiko – hohe Verzinsung

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

Liegenschaftsart	Lage			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaften	1,0 - 3,0 %	2,0 - 4,0 %	3,0 - 5,0 %	3,5 - 5,5 %
Büroliegenschaften	3,0 - 5,5 %	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %
Geschäftliegenschaften	4,0 - 6,0 %	4,5 - 6,5 %	5,0 - 7,0 %	5,5 - 7,5 %
Einkaufszentrale, Supermarkt	4,5 - 7,5 %	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaften	5,0 - 8,0 %	5,5 - 8,5 %	6,0 - 9,0 %	6,5 - 9,5 %
Industriliegenschaften	5,0 - 9,0 %	5,5 - 9,5 %	6,0 - 10,0 %	6,5 - 10,5 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,5 % bis 4,0 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,0 %			

Berechnung des Ertragswertes:

Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Monat - fiktiv:		€	1 330,00
Nachhaltig erzielbarer Rohertrag per Jahr:		€	15 960,00
-3,0% Verwaltungskosten		-€	479,00
-0,8% Instandhaltungskosten von den Herstellungskosten		-€	4 634,00
-3,0% Mietausfallswagnis		-€	479,00
abzügl. Verzinsungsbetrag des Grundwertes	4,0%	-€	1 819,00
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen		€	8 549,00
Restnutzungsdauer i. M.:	57 Jahre		
Kapitalisierungszinsfuß:	4,0%		
Vervielfältiger:	22,33		
Ertragswert der baulichen Anlagen:		€	190 899,00
zuzüglich Grundwert:		€	45 486,00
ERTRAGSWERT		€	236 385,00

4. Verkehrswert:

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

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

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

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

Der Verkehrswert der

EZ. 572 mit den Gst. Nr. 950/8 und 950/16

wird daher unter Berücksichtigung eines Marktanpassungsabschlages von 15%
mit gerundet

€ 281 000,00

(in Worten: zweihunderteinundachtzigtausend)

festgelegt.

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



4 FOTODOKUMENTATION

Neues Wohnhaus.







Räumlichkeiten im neuen Wohnhaus.

Dachgeschoss.

Badezimmer.

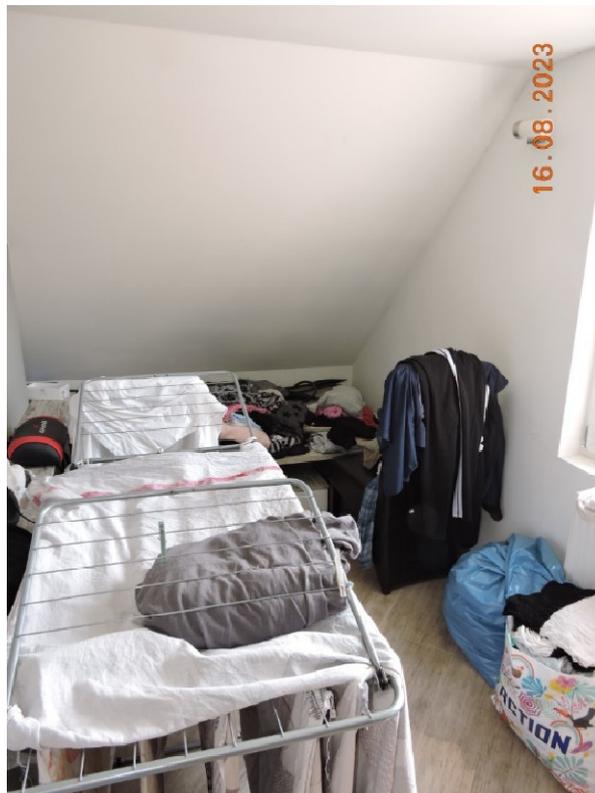


Wohnzimmer.





Schrankraum.



Vorraum.



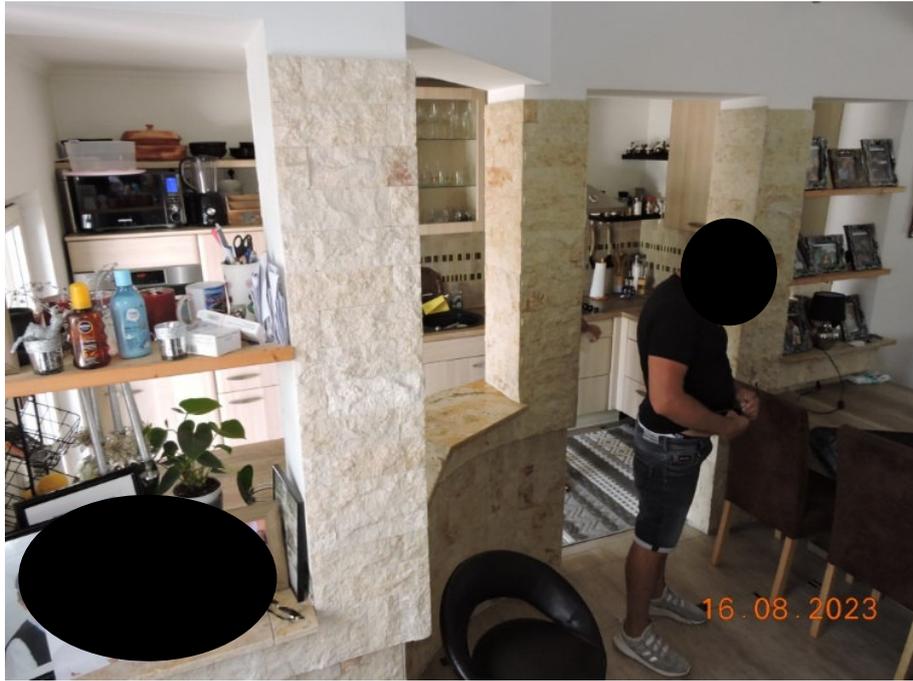
Stiege DG – EG.

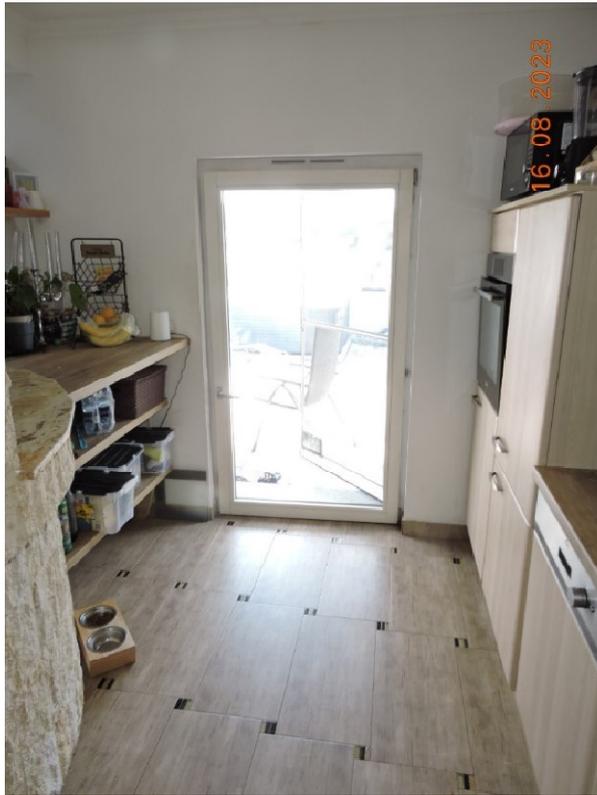




Erdgeschoss.
Küche, Wohn- und Essbereich.





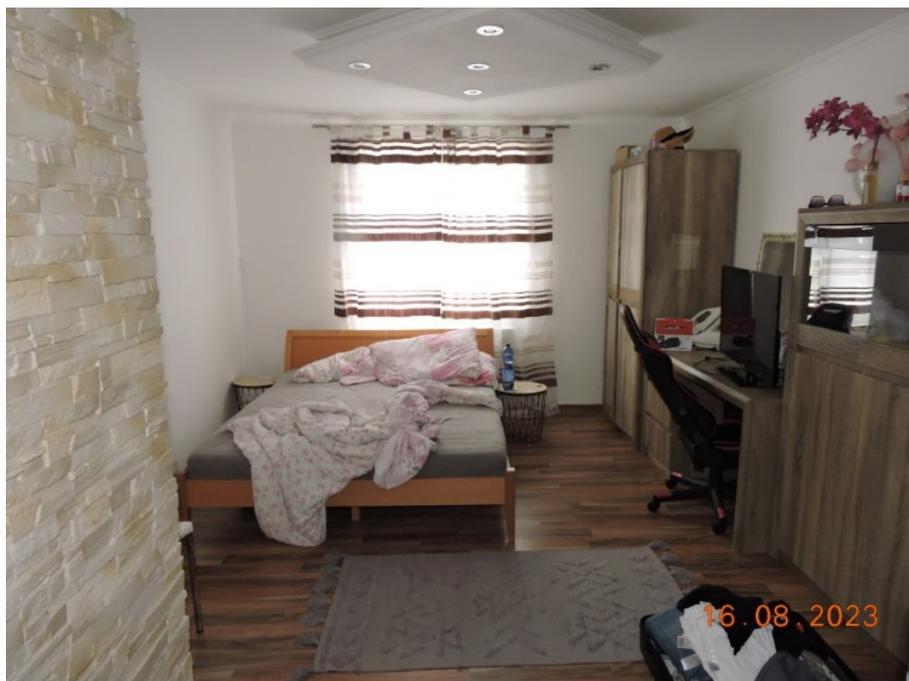




Abstellraum unter der Stiege.



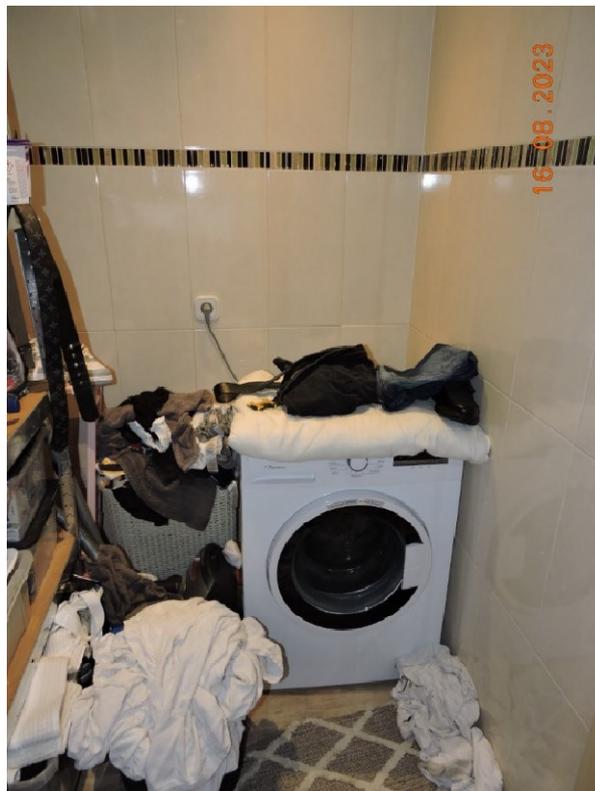
Kinderzimmer 1.



Kinderzimmer 2.



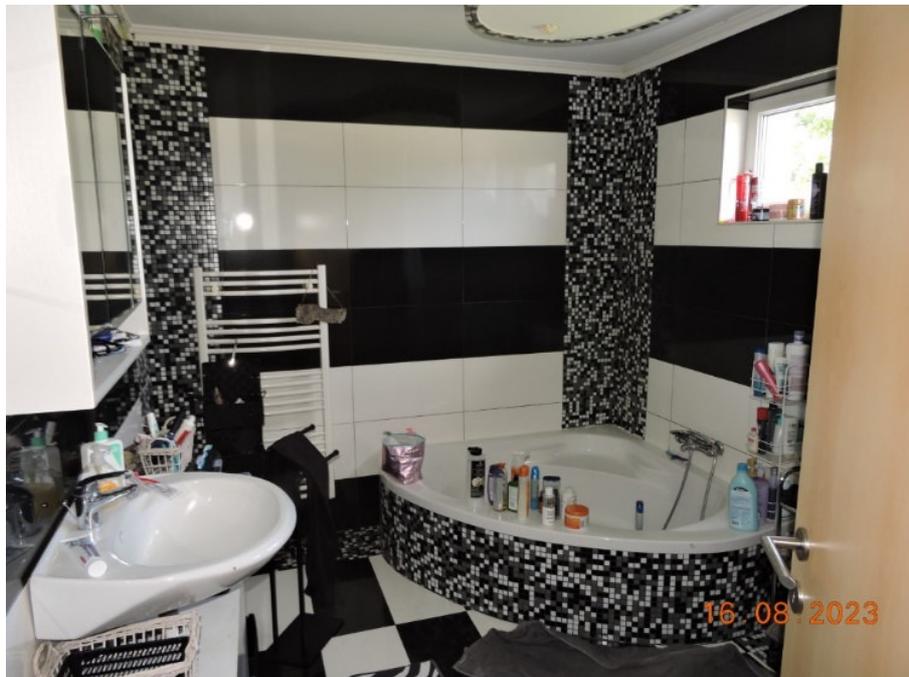
Waschküche.



WC.



Badezimmer.





Schlafzimmer.



Vorraum.





Altes und neues Wohnhaus.





Altes Wohnhaus.

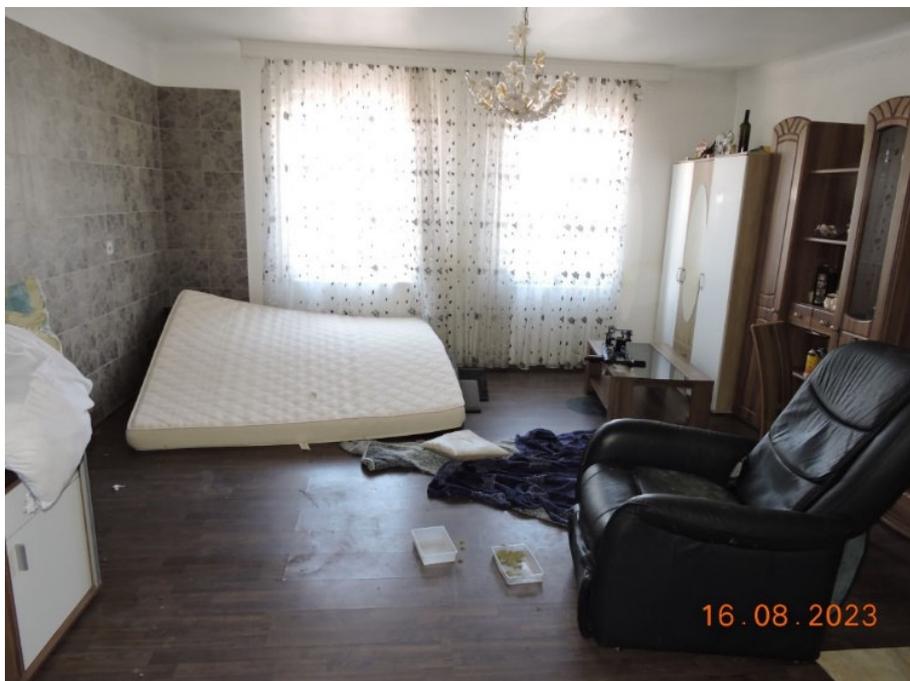






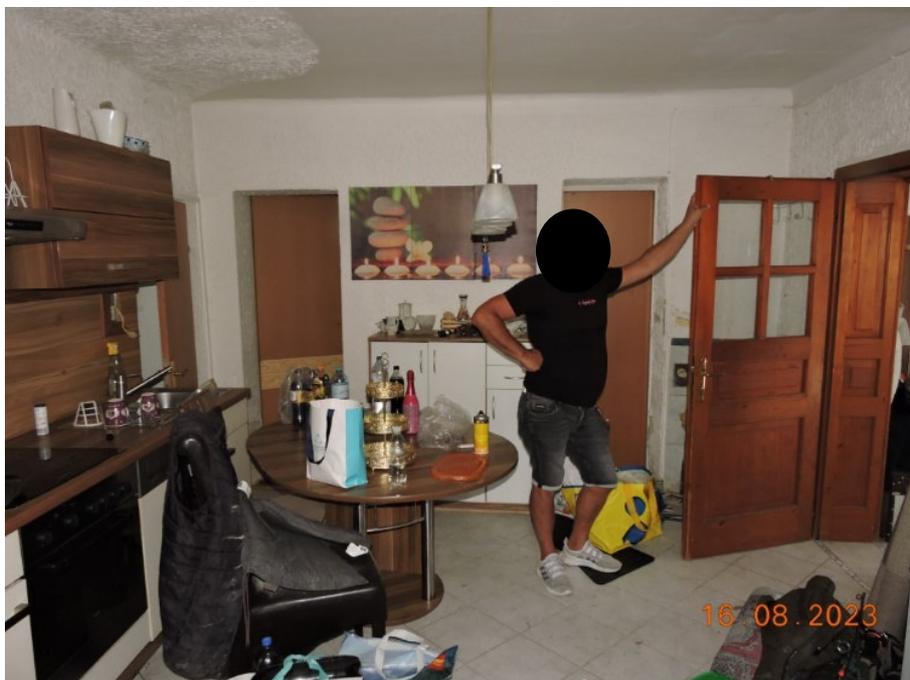


Räumlichkeiten im alten Wohnhaus.
Wohnzimmer.





Wohnküche.



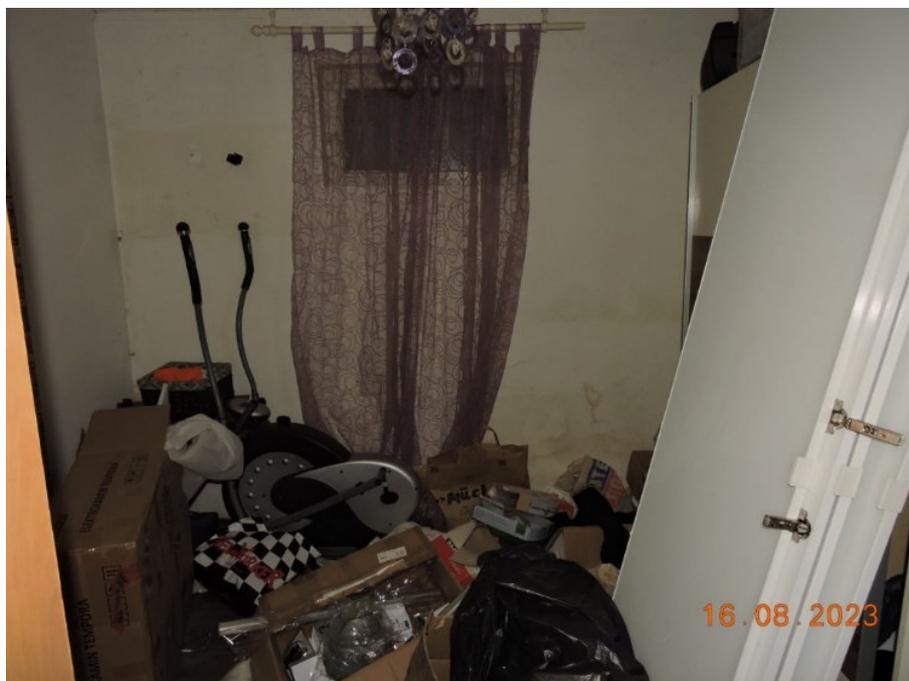


Waschraum.





Abstellraum.



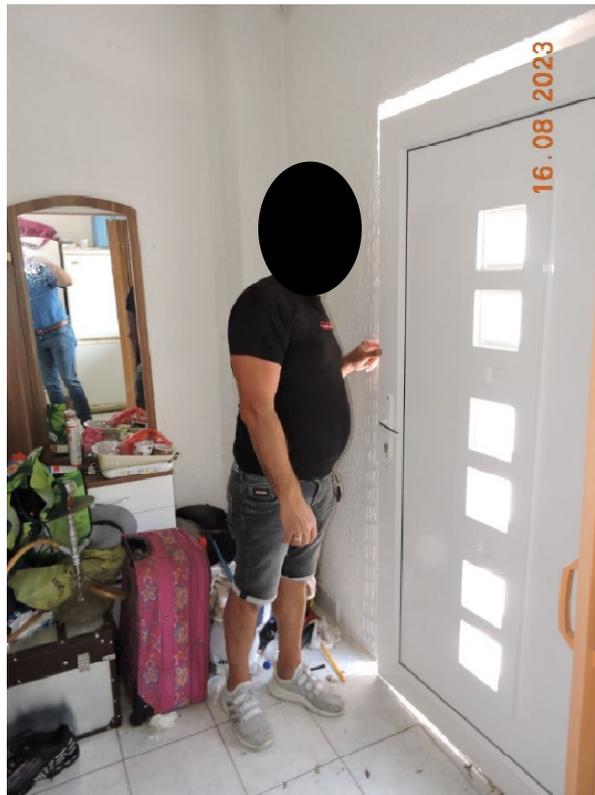
Schlafzimmer.



Speis.



Vorraum.



Nebengebäude.







Räumlichkeiten im Nebengebäude.
Heizraum.





Lagerraum 1.



Lagerraum 2.



Laube.







Whirlpool.



Außenanlagen und Einfriedungen.
Straßenseite.



Rückansicht der Liegenschaft.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 33035 Mitterpullendorf
BEZIRKSGERICHT Oberpullendorf

EINLAGEZAHL 572

Letzte TZ 913/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
950/8	GST-Fläche	695	
	Bauf.(10)	325	
	Bauf.(20)	370	
950/16	Bauf.(20)	27	Ungargasse 99
GESAMTFLÄCHE		722	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Avdo Demirovic

GEB: 1973-03-17 ADR: Ungarg. 99, Oberpullendorf 7350

f 959/2009 IM RANG 4362/2008 Kaufvertrag 2008-12-09 Eigentumsrecht

j 913/2023 Eröffnung des Konkurses am 2023-03-21

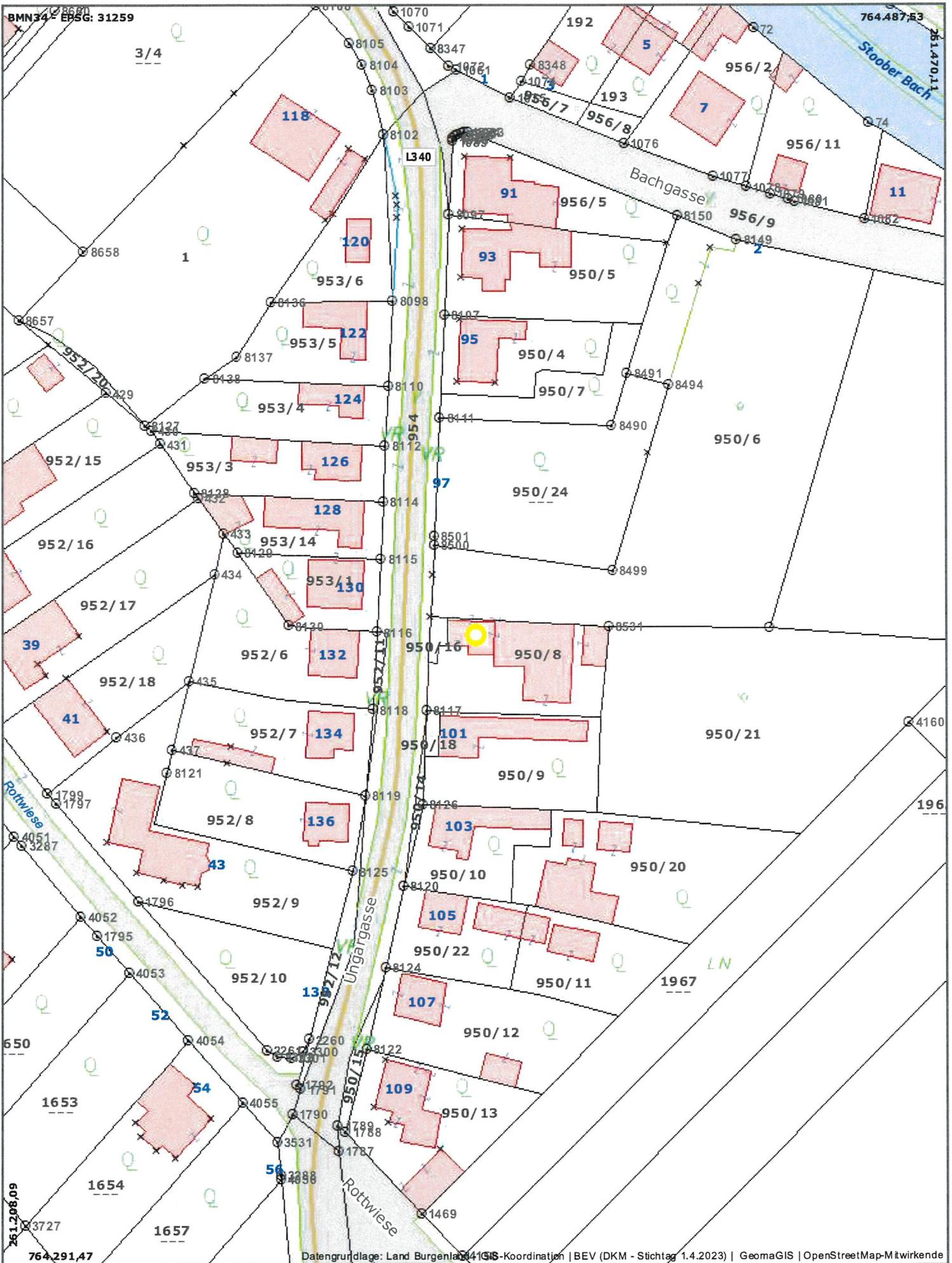
(26 S 22/23x, LG Eisenstadt)

***** C *****

- 4 a 959/2009 Pfandurkunde 2008-12-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung FN 124617 k
- 6 a 330/2016 Pfandurkunde 2016-01-26
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 79.000,--
für Raiffeisenbezirksbank Oberpullendorf eGen (FN 124617k)
- 17 a 2475/2019 Zahlungsbefehl 2019-06-12
PFANDRECHT vollstr EUR 639,56
darin enthalten Nebenforderung EUR 20,--
8,58 % Z pro Jahr aus EUR 619,56 ab 2019-03-08
bis Basiszinssatz
Kosten EUR 184,29 samt 4 % Z seit 2019-06-12
Antragskosten EUR 226,50 für
Leier Baustoffe GmbH & CO KG (FN 26151h)
(5 E 1609/19k)
- 21 a 2770/2021 Rückstandsausweis 2021-07-08
PFANDRECHT vollstr EUR 141,13
Antragskosten EUR 94,74 für
Stadtgemeinde Oberpullendorf
(5 E 1227/21m)
- 22 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

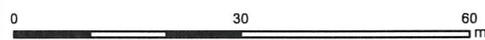


Datengrundlage: Land Burgenland GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.4.2023) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



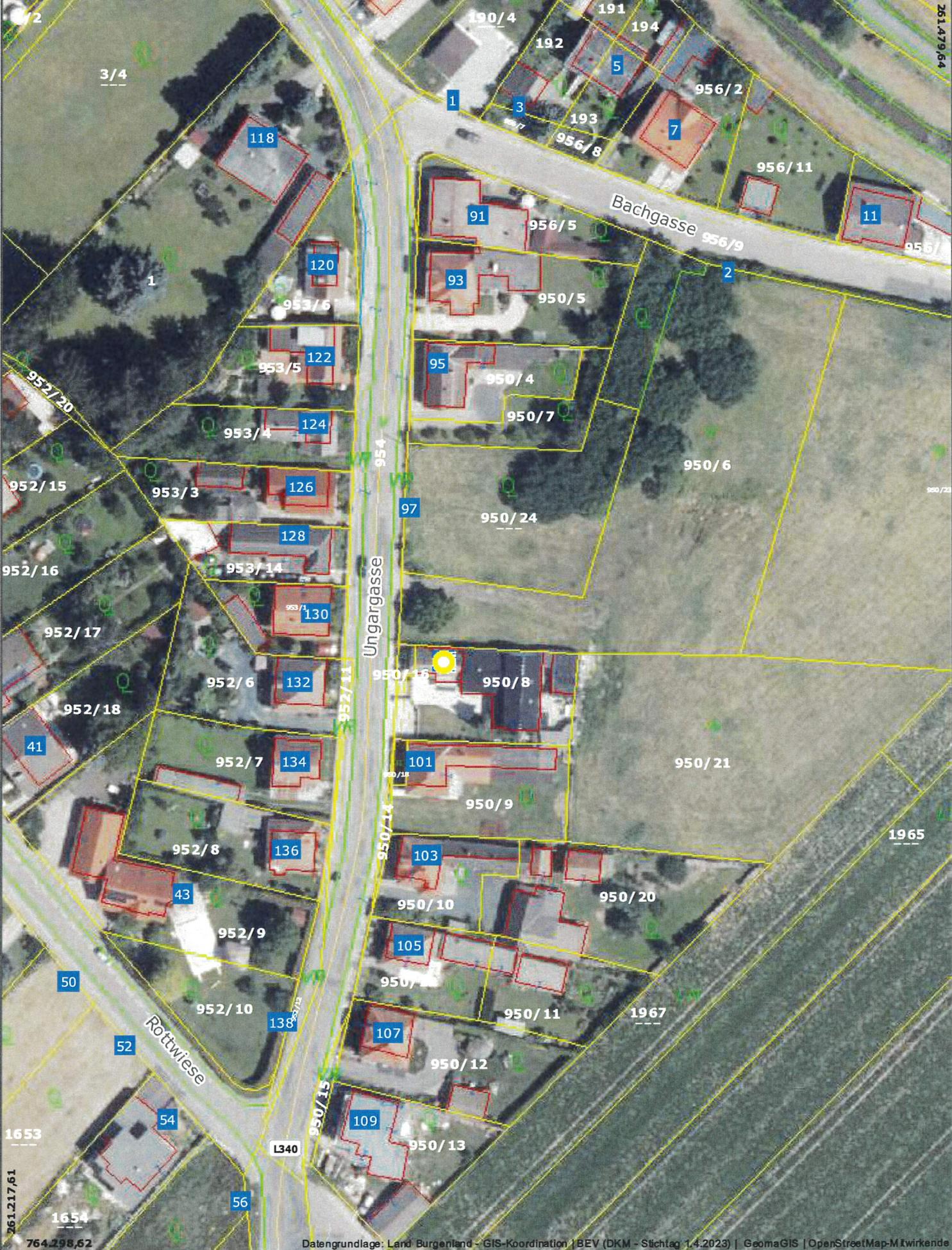
Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgl.gv.at

Datenauszug



1:1.000
Papierformat: A4





Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.4.2023) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



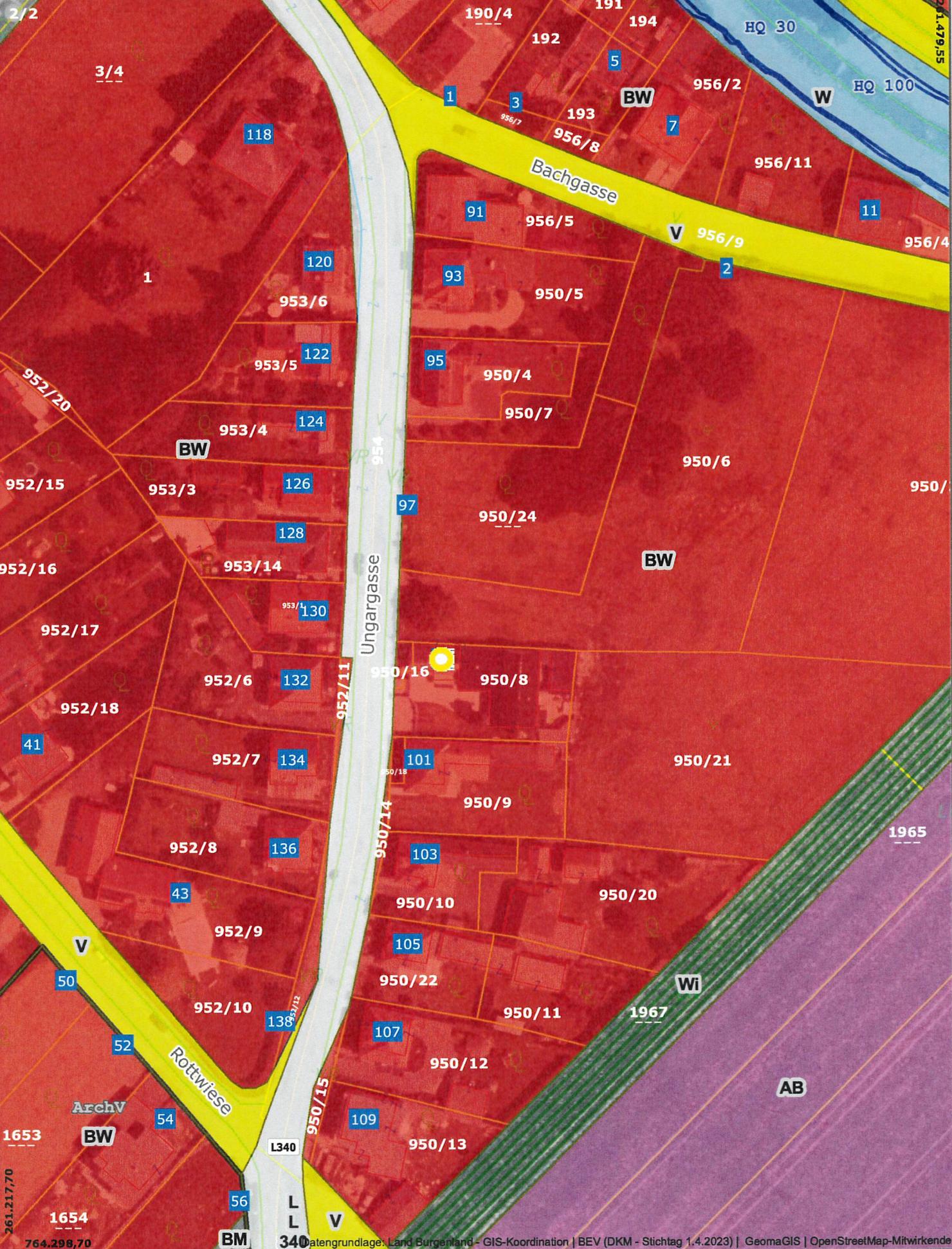
Land Burgenland
Abteilung 2 - GIS Koordination
Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
post.a2-gis@bgl.gv.at

Datenauszug



1:1.000
Papierformat: A4





261.217,70 764.298,70 340 Datengrundlage: Land Burgenland - GIS-Koordination | BEV (DKM - Stichtag 1.4.2023) | GeomaGIS | OpenStreetMap-Mitwirkende



Land Burgenland
 Abteilung 2 - GIS Koordination
 Europaplatz 1, 7000 Eisenstadt
 post.a2-gis@bgld.gv.at

Datenauszug



1:1.000
 Papierformat: A4



EINREICHPLAN

FÜR DEN ZUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES
IN 7350 OBERPULLENDORF, UNGARGASSE 99
GST.NR 950/08

Bundesgebühr EURO 7,20....
Verwaltungsabgabe EURO
unter Zahl: entrichtet.

Stadtgemeinde Oberpullendorf

Zl: 030/De 2010; Oberpullendorf, am 25.03.2010

BAUFREIGABE

gem. §17 Bld. BauG 1997

Der Bürgermeister:



Rudolf Geißler
Rudolf Geißler

PARIE

A

B

C

D

GRUNDEIGENTÜMER

Demirovic Avdo
Ungargasse 99
7350 Oberpullendorf

BAUHERR

Demirovic Avdo
Ungargasse 99
7350 Oberpullendorf

Demirovic Avdo

PLANVERFASSER

MIT MEINER UNTERSCHRIFT BESTÄTIGE ICH,
DASS DURCH DIESE PLANUNG BAUPOLIZEILICHE
INTERESSEN LT. § 3 BLD. BAUG. NICHT VERLETZT
UND DIE BESTIMMUNGEN DER BAUVERORDNUNG
EINGEHALTEN WERDEN.

Josephweg 7
T: 0261342910
F: 0261342910
E: gezeichnet@stg-pu.at

Erhard Trimmel
Baumeister, DI (FH)

BAUFÜHRER

PLANINHALT:

ANSICHTEN, GRUNDRISSE, LAGEPLAN, SCHNITT

MASSTAB:

1 : 100

1 : 500

DATUM:

23.11.2009

BEARBEITER:

04 02 2020

ZUSTIMMUNGSERKLÄRUNG DER ANRAINER:

LT. § 17 Abs. 2 Z 5, BGLD.BAUG.

VOR- und ZUNAME:
ADRESSE:
GST.NR.: 950/6

29.1.2010 *H. Rudolf*

DATUM, UNTERSCHRIFT

VOR- und ZUNAME:
ADRESSE:
GST.NR.: 950/9

8.2.2010 *Greller Anton*

DATUM, UNTERSCHRIFT

NUTZFLÄCHEN ZUBAU

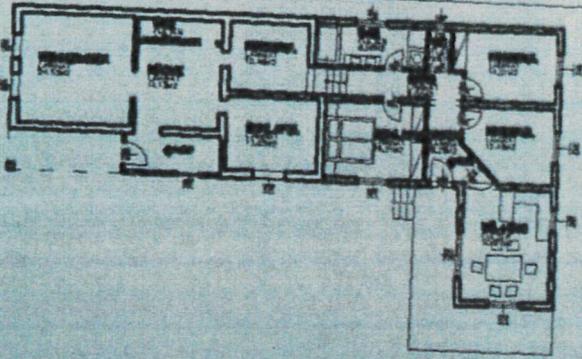
VORR.	6,29M2
GANG	8,02M2
KÜCHE+ESS	20,81M2
KINDERZIMMER	12,45M2
KINDERZIMMER	14,01M2
WC	1,81M2
SCHLAFZIMMER	15,21M2
BAD	8,96M2
EG	87,56M2

04 02 2020

A

950/24

950/06



950/08

950/21

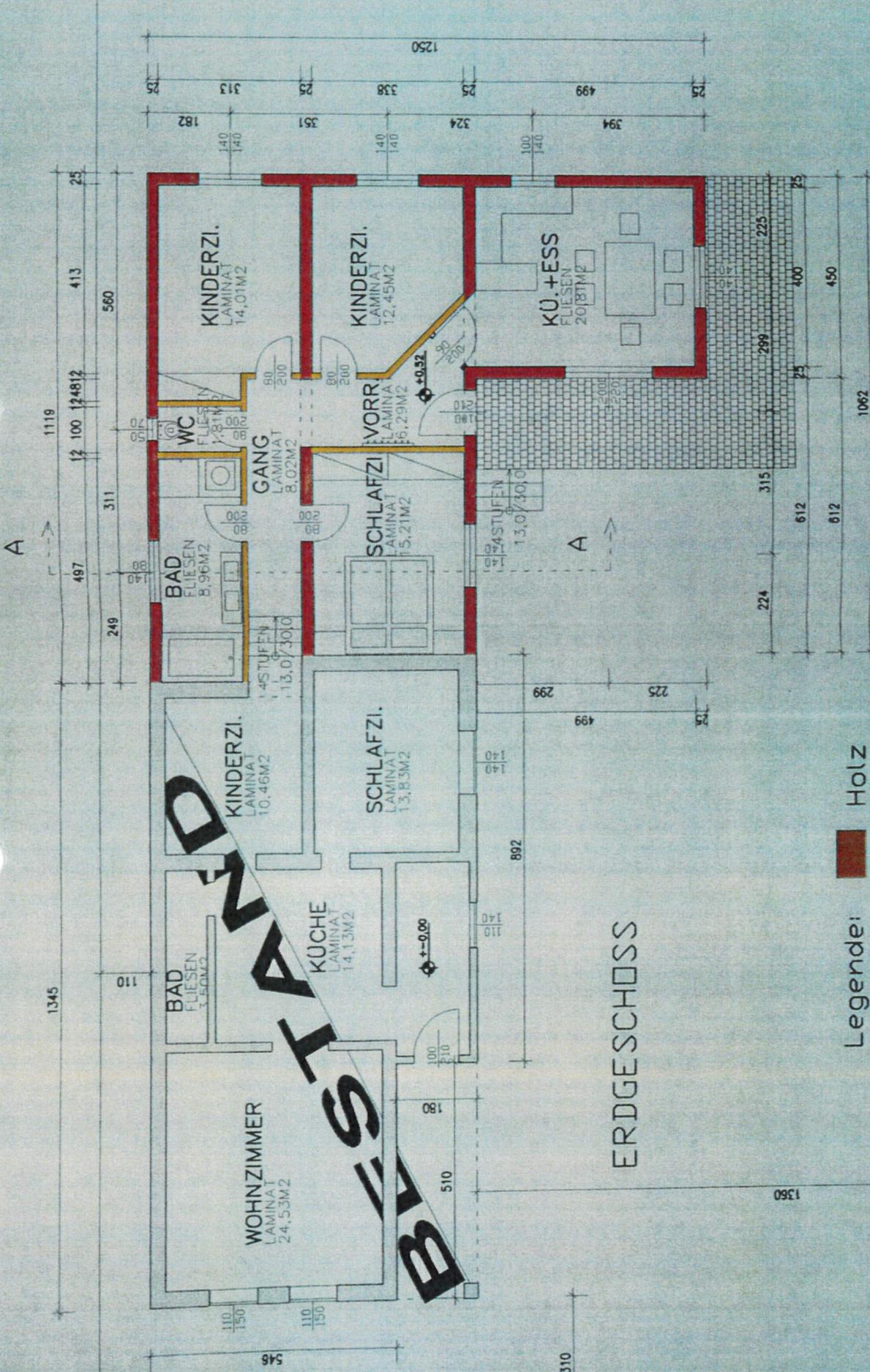
950/09



54

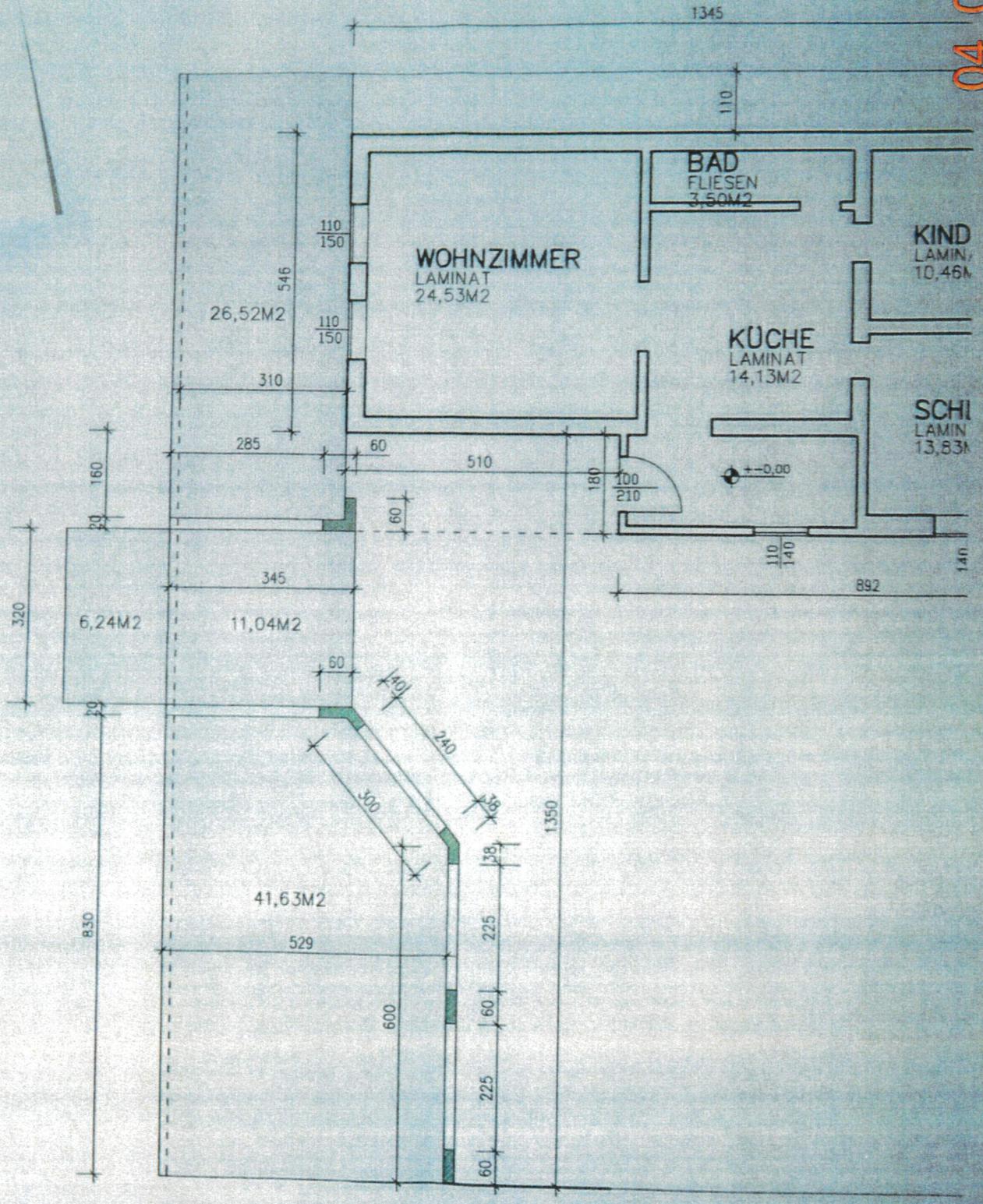
04 02 2020

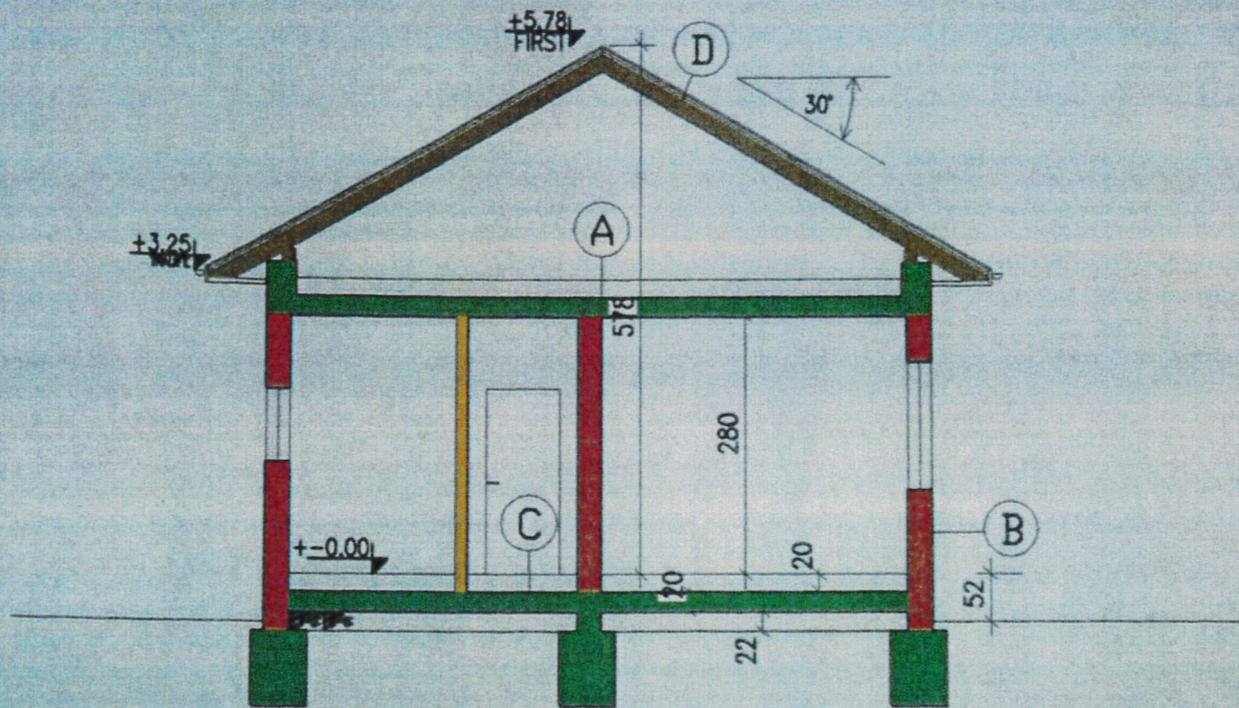
1:500



Wegpass 88

04 02 2020





SCHNITT A-A

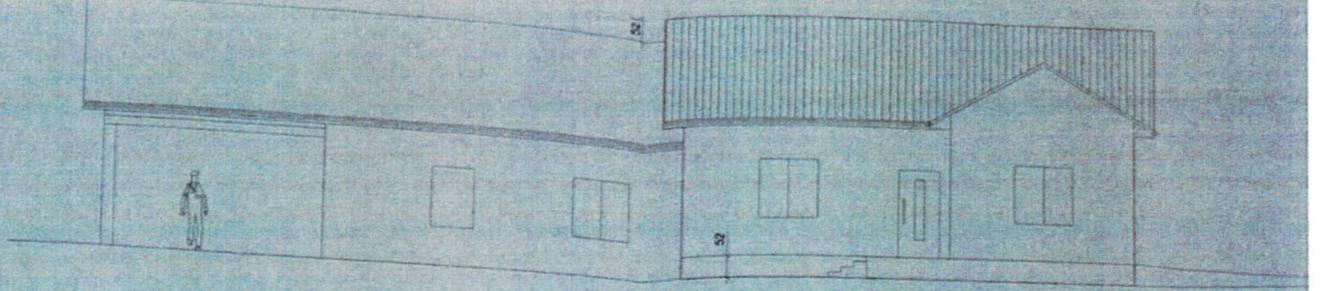
SCHICHT	BAUSTOFF	d
	Innenputz	0,015
	Betondecke	0,20
	EPS W-20	0,24
	Holzfaserplatte	0,02
(A)		

SCHICHT	BAUSTOFF	d
1	Bodenbelag	0,015
2	Estrich	0,06
3	EPS W-20	0,14
4	Fundamentplatte	0,25
5		
(C)		

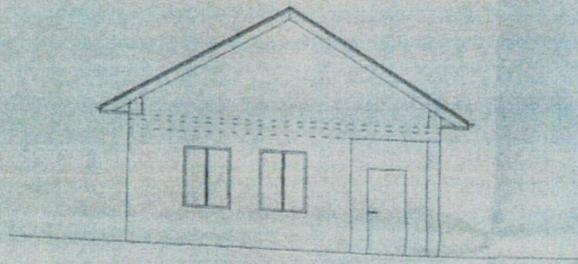
SCHICHT	BAUSTOFF	d
	Innenputz	0,015
	Hochlochziegel 25	0,25
	VWS	0,10
(B)		

SCHICHT	BAUSTOFF	d
1	Dachziegel	0,035
2	Lattung	0,025
3	Konterlattung	0,025
4	Dachspannbahn	-
5	Voltschalung	0,025
(D)		

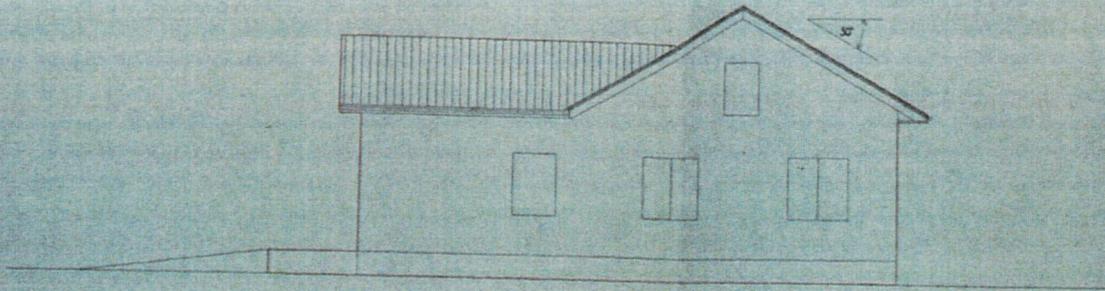
04.02.2020



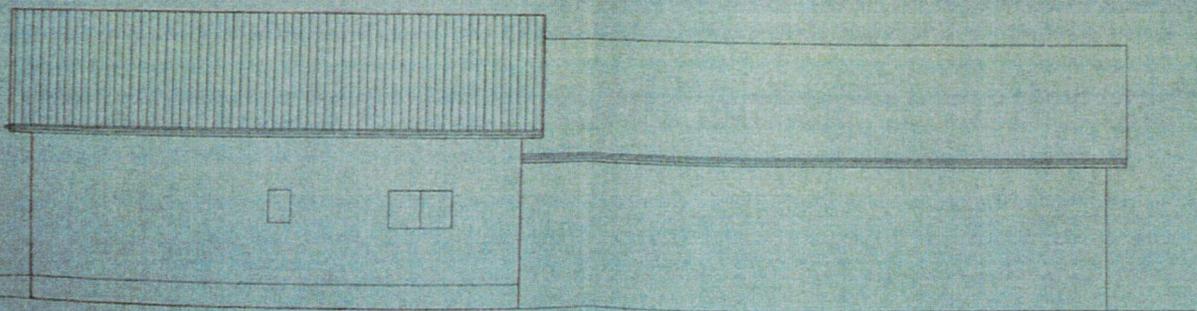
SUDANSICHT



WESTANSICHT



ÖSTANSICHT



NÖRDANSICHT

04 02 2020



Stadtgemeinde Oberpullendorf

A – 7350 Oberpullendorf, Hauptstraße 9

Telefon: 02612/ 42207 Telefax: 02612/ 42207-10

post@oberpullendorf.bgld.gv.at www.oberpullendorf.at

Bankverbindung: Raiffeisenbezirksbank - BLZ: 33065 - Kto. Nr.: 100.024 - UID Nr.: ATU 162 42 803

Zahl: 030/ De - 2010
Betreff: Baufreigabe Demirovic

Oberpullendorf, am 25. 03. 2010

Sachbearbeiter: Gerzer Thomas
DW: 14

Demirovic Avdo

*Ungargasse 99
7350 Oberpullendorf*

Baufreigabe

gem. § 17 Burgenländisches Baugesetz 1997 – Bgld. BauG, LGBl. Nr. 10/ 1998, idgF.

Da nach Art und Verwendungszweck Ihres geplanten Bauvorhabens (Errichtung eines Zubaus an ein bestehendes Einfamilienwohnhaus) auf dem Grundstück in

7350 Oberpullendorf, Ungargasse 99,

Grdstk. Nr.: 950/ 8, EZ: 572, KG: 33035 Mitterpullendorf,

gemäß § 3 des Bgld. BauG keine maßgeblichen baupolizeilichen Interessen verletzt werden, erteilt Ihnen die Baubehörde die Baufreigabe.

Die beiliegenden Bauauflagen sind einzuhalten.

Die Baufreigabe gilt als Baubewilligung, nach Zustellung darf mit dem Bauvorhaben begonnen werden. Ein ordentliches Rechtsmittel gegen die Baufreigabe ist gemäß § 17 des Bgld. BauG nicht zulässig.

Als Bauträger sind Sie gemäß § 27 des Bgld. BauG verpflichtet, die Fertigstellung des Gebäudes der Baubehörde anzuzeigen. Bitte beachten Sie, dass das Gebäude vor der Benützungsfreigabe nicht benützt werden darf; ein Zuwiderhandeln macht Sie strafbar gemäß § 34 des Bgld. BauG.

Für die Erteilung der Baufreigabe werden gemäß TP. 11 a und b der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 2002, LGBl. Nr. 4/ 2002, idgF., eine Verwaltungsabgabe in Höhe von € 29,70 sowie gemäß TP 5 und 6 des Gebührengesetzes 1957 (BGBl. Nr. 267/ 1957, idgF.) Gebühren in Höhe von € 92,80 fällig. Diese angefallenen Kosten von insgesamt **€ 122,50** sind mit beiliegendem Zahlschein innerhalb von 14 Tagen ab Zustellung dieses Schreibens an die Stadtgemeinde Oberpullendorf zu entrichten.

04 02 2020



Der Bürgermeister:

Rudolf Geißler

Beilage: erwähnt

Energieausweis für Wohngebäude

gemäß EN 15601 ff. und
Energieausweis-VorG 2002/91/EG

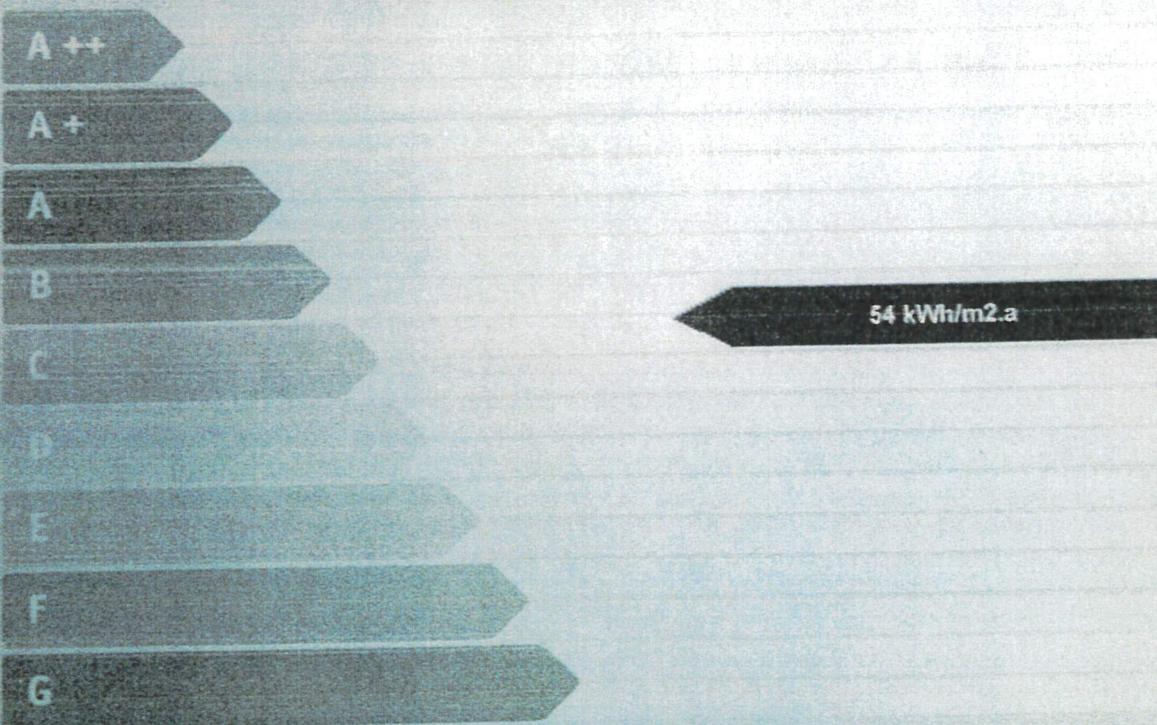


Architektur- und Bautechnik

GEBÄUDE

Gebäudeart	Einfamilienhäuser	Erbaut	2010
Gebäudezone	Wohnen	Katastralgemeinde	Mitterpullendorf
Straße	Ungargasse 99	KG-Nummer	33035
PLZ/Ort	7350, Oberpullendorf	Einlagezahl	
EigentümerIn	Demirovic Avdo	Grundstücksnummer	950/08

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



ERSTELLT

ErstellerIn	baderbau gmbh	Organisation	baderbau
ErstellerIn-Nr.	(keine)	Ausstellungsdatum	23.11.2009
GWR-Zahl	keine	Gültigkeitsdatum	23.11.2019
Geschäftszahl		Unterschrift	

04 02 2020

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 5 "Energieeinsparung und Wärmeschutz des Österreichischen Institut für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage Gesetzes (EAVG).

Energieausweis für Wohngebäude

Architektur
und Energieberatung

SIA

Struktur- und
Energieberatung

GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	193,20 m ²
beheiztes Brutto-Volumen	540,96 m ³
charakteristische Länge (lc)	1,07 m
Kompaktheit (A/V)	0,94 1/m
mittlerer U-Wert (U _m)	0,265 W/m ² K
LEK-Wert	26 -

KLIMADATEN

Klimaregion	Südost-nördlicher Teil (N/SO)
Seehöhe	230 m
Heizgradtage	3383 Kd
Heiztage	211 d
Norm-Außentemperatur	-12,6 °C
Soll-Innentemperatur	20 °C

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima		Standortklima		Anforderung	
	zonenbezogen	spezifisch	zonenbezogen	spezifisch		
HWB	10,464 kWh/a	54,16 kWh/m ² a	10,320 kWh/a	53,42 kWh/m ² a	80,00 kWh/m ² a	erfüllt
WWWB			2,468 kWh/a	12,78 kWh/m ² a		
HTEB-RH			8,499 kWh/a	43,99 kWh/m ² a		
HTEB-WW			1,533 kWh/a	7,94 kWh/m ² a		
HTEB			10,133 kWh/a	52,45 kWh/m ² a		
HEB			22,921 kWh/a	118,64 kWh/m ² a		
EEB			22,921 kWh/a	118,64 kWh/m ² a	142,49 kWh/m ² a	erfüllt
PEB						
CO ₂						

ERLÄUTERUNGEN

Heizwärmebedarf (HWB): Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge, die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20° C zu halten.

Heiztechnikenergiebedarf (HTEB): Energiemenge, die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.

Endenergiebedarf (EEB): Energiemenge, die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

04 02 2020

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von der hier angegebenen abweichen.