

Weppersdorf, 29.07.2025

---

# WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

---

betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft mit der

**EZ 258      KG 30115 Bad Sauerbrunn**

in

**7202 Sauerbrunn, Waldgasse 9**

**Geschäftszahl:**      Lg Eisenstadt GZ 26 S 73/25z

**Auftraggeber:**      Herr DR Christian Supper  
7210 Mattersburg, Brunnenplatz 5b  
Szodl-Liegenschaften/Z5/sa#11

**Stichtag:**              22.08.2025

**Auftrag und Zweck der Wertermittlung:**

Feststellung des Verkehrswertes der vorgenannten Liegenschaft  
mit den darauf errichteten Baulichkeiten wegen Insolvenz.

**Gesamtzusammenstellung:**..... Seite 42



## Inhaltsverzeichnis

|                                                              |    |
|--------------------------------------------------------------|----|
| Allgemeines .....                                            | 4  |
| 1.1    Allgemeine Angaben .....                              | 4  |
| 1.2    Grundlagen und Unterlagen .....                       | 4  |
| 1.3    Beilagen .....                                        | 7  |
| 1.4    Erklärung des Sachverständigen .....                  | 7  |
| 1.5    Abkürzungsverzeichnis .....                           | 8  |
| Befund – Beschreibung .....                                  | 9  |
| 2.1    Liegenschaftsbeschreibung .....                       | 9  |
| 2.1.1    Gutsbestand .....                                   | 9  |
| 2.1.2    Eigentumsverhältnisse .....                         | 9  |
| 2.1.3    Rechte und Lasten .....                             | 9  |
| 2.2    Grundstücksbeschreibung .....                         | 10 |
| 2.2.1    Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse .....  | 10 |
| 2.2.2    Flächenwidmung und Bebauung .....                   | 11 |
| 2.2.3    Konfiguration und Topographie .....                 | 11 |
| 2.2.4    Ver- und Entsorgungseinrichtungen .....             | 11 |
| 2.2.5    Kontamination und Gefahrenzonen .....               | 11 |
| 2.3    Baulichkeiten .....                                   | 14 |
| 2.3.1    Wohnhaus .....                                      | 14 |
| 2.3.2    Nebengebäude .....                                  | 18 |
| 2.3.3    Außenanlagen .....                                  | 20 |
| Gutachten – Bewertung .....                                  | 22 |
| 3.1    Grundlagen und Methodik .....                         | 24 |
| 3.1.1    Allgemeines und Begriffserklärung .....             | 24 |
| 3.1.2    Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren ..... | 25 |
| 3.1.3    Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes .....      | 30 |
| 3.1.4    Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht .....  | 32 |
| 3.2    Ermittlung des Bodenwertes .....                      | 36 |
| 3.3    Ermittlung des Bauwertes der Gebäude .....            | 36 |
| 3.3.1    Bauwertermittlung des Wohnhauses .....              | 36 |
| 3.3.2    Bauwertermittlung des Nebengebäudes .....           | 39 |
| 3.3.3    Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen .....     | 39 |

|               |                                                     |    |
|---------------|-----------------------------------------------------|----|
| 3.4           | Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert.....  | 44 |
| 3.4.1         | Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft .....    | 44 |
| 3.4.2         | Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft..... | 44 |
| 3.5           | Gesamtzusammenstellung.....                         | 47 |
| Beilagen..... |                                                     | 49 |
| 4.1           | Bewertungsunterlagen .....                          | 49 |
| 4.1.1         | Grundbuchsauszug.....                               | 49 |
| 4.1.2         | Auszug aus der digitalen Katastralmappe .....       | 50 |
| 4.1.3         | Grundrissplan.....                                  | 52 |
| 4.1.4         | Fotodokumentation.....                              | 53 |

---

# ALLGEMEINES

---

## 1.1 Allgemeine Angaben

**Auftraggeber:** Herr Dr Christian Supper

**Auftrag und Zweck des Gutachtens:**

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

**Liegenschaft:** EZ 258 KG 30115 Sauerbrunn

**Liegenschaftsadresse:** 7202 Sauerbrunn, Waldgasse 9

**Bebauung:** Wohnhaus, Abstellraum und Gerätehütte

**Rechte und Lasten:** Keine bewertungsrelevanten/  
siehe C-Blatt des Grundbuchsauszuges

**Bewertungsumfang:** Grundstück/e mit Baulichkeiten sowie Liegenschaftsanteilen bzw. Rechte und Lasten

**Bewertungstichtag:** 22.08.2025 (= Tag der Besichtigung)

**Befundaufnahme:** 22.08.2025

**Anwesende Personen:**

Herr Marco Szodl

und der zeichnende Sachverständige

## 1.2 Grundlagen und Unterlagen

Nachfolgende Unterlagen finden für dieses Gutachten Verwendung bzw. wurden im Zuge der Begehung am 22.08.2025 an Ort und Stelle erhoben.

1. Besichtigung und Aufnahme der Liegenschaft mit den darauf befindlichen Gebäude/n.
2. Fotoaufnahmen vom 22.08.2025.
3. Grundbuchsauszug vom 14.09.2025
4. Unterlagen seitens der Gemeinde Sauerbrunn (Bauakt, Kontoblatt – Abgabenrückstände):
  - a. Einreich- bzw. Bauplan keiner vorhanden.
  - b. Baubeschreibung keine vorhanden.
  - c. Baubewilligungsbescheid keiner vorhanden.
  - d. Benützungsbewilligung keine vorhanden.
  - e. Abgabenrückstände laut Auskunft Gemeinde.
5. AMT DER BURGENLÄNDISCHEN LANDESREGIERUNG, 2024: Geodaten Burgenland: Kataster- und Flächenwidmungspläne. (Zugriff: Feber 2017)  
<https://geodaten.bgld.gv.at/de/kartendienste-fachdaten/oeffentliche-kartendienste.html>
6. BUNDESMINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, REGIONEN UND TOURISMUS, 2024: HORA – Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria Naturgefahrenkarte. (Zugriff: Feber 2017)  
<https://www.hora.gv.at/>
7. IMMONET-ZT, 2024: Vergleichswertekarte. (Zugriff: Feber 2017)  
<http://www.immonetzt.at/karte.aspx>
8. STATISTIK AUSTRIA, 2016: Leibrententafel: Barwerte einer lebenslang vorschüssigen Rente vom Betrag 1 nach der Sterbetafel 2010/2012. (Zugriff: März 2016)  
[http://www.statistik.at/web\\_de/statistiken/menschen\\_und\\_gesellschaft/bevoelkerung/sterbetafeln/index.html#index3](http://www.statistik.at/web_de/statistiken/menschen_und_gesellschaft/bevoelkerung/sterbetafeln/index.html#index3)
9. UMWELTBUNDESAMT, 2024: Verdachtsflächenkataster. (Zugriff: Feber 2017).  
<http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/>
10. Eigene Vergleichspreissammlungen aufgrund beruflicher Tätigkeit.
11. Unterlagen diverser Fachseminar- und Fortbildungsveranstaltungen.
12. Diverse Fachzeitschriften, wie „Sachverständige“ (Hrsg. Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs) und „Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung“.

#### **Fachliteratur:**

13. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2011: ÖNORM EN 15221-6 – Facility Management – Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management. – Wien, 62 S.

14. AUSTRIAN STANDARDS INSTITUTE, 2013: ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken. – Wien, 18 S.
15. AUSTRIAN STANDARDS INTERNATIONAL, 2019: ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung – Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren. – Wien, 24 S.
16. BIENERT, S., FUNK, M., (Hrsg.), 2022: Immobilienbewertung Österreich. – ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage, Wien, 1190 S.
17. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 1955: Bewertung von Vermögensschaften (Bewertungsgesetz – BewG). StF: BGBl. Nr. 148/1955 – idF. BGBl. Nr. 231/1955 (DFB). (Zugriff: Feber 2016)  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003860>
18. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 1992: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG). StF: BGBl. Nr. 150/1992. (Zugriff: Jänner 2014)  
<http://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10003036>
19. BUNDESKANZLERAMT - RECHTSINFORMATIONSSYSTEM, 2008: Exekutions- und Sicherungsverfahren (Exekutionsordnung – EO). StF: RGBL. Nr. 79/1896. (Zugriff: Oktober 2019)  
<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Gesetzesnummer=10001700>
20. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, LANDESVERBAND STEIERMARK UND KÄRNTEN, 2020: Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile. – Eigenverlag, 131 S.
21. HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2023: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen. – Hauptverband der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Hrsg.), Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 1, S. 7.
22. HAUSWURZ, H., PRADER, C., 2014: Liegenschaftsbewertungsgutachten - Verkehrswertermittlung von Immobilien anhand des Ertragswertverfahrens. – LexisNexis Verlag, Wien, 232 S.
23. JAUK, A., 2006: Das Grundbuch in der Praxis. Das ABC der Grundbuchseintragungen. – LexisNexis Verlag, Wien, 90 S.
24. KLEIBER, W., 2017: Verkehrswertermittlung von Grundstücken. Kommentar und Handbuch zur Ermittlung von Marktwerten (Verkehrswerten) und

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

### 1.3 Beilagen

Die Beilagen – Grundbuchsauszug, Auszug aus der digitalen Katastralmappe, Fotodokumentation – sind am Ende des Gutachtens angefügt.

## 1.4 Erklärung des Sachverständigen

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

## 1.5 Abkürzungsverzeichnis

### Allgemeine Abkürzungen:

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

### Besondere Abkürzungen im Grundbuchsatz:

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

(JAUk, 2006: S. 7 – 12)

---

# BEFUND – BESCHREIBUNG

---

## 2.1 Liegenschaftsbeschreibung

### 2.1.1 Gutsbestand

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohnhaus, und eine mit Abstellraum und Gerätehütte, bebautes Grundstück..

Im Grundbuch ist/sind unter der **EZ 258** der **KG 30115 Sauerbrunn** mit der Adresse 7202 Sauerbrunn folgende/s Grundstück/e eingetragen.

| Gst.-Nr.    | BA (Nutzung) | Fläche                 | Gst.-Adresse |
|-------------|--------------|------------------------|--------------|
| 38/1        | GST - Fläche | 444,00 m <sup>2</sup>  |              |
| 38/3        | GST - Fläche | 359,00 m <sup>2</sup>  |              |
|             | Baufläche    | 148,00 m <sup>2</sup>  |              |
|             | Gärten       | 211,0 m <sup>2</sup>   | Waldgasse 9  |
| 38/4        | Gärten       | 621,00 m <sup>2</sup>  |              |
| Gesamtfäche |              | 1424,00 m <sup>2</sup> |              |

**Tab. 1: Grundstücke der Liegenschaft**

### 2.1.2 Eigentumsverhältnisse

Liegenschaftseigentümer ist Herr Marco Szodl(geb.1983-11-05) zur Gänze.

### 2.1.3 Rechte und Lasten

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

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

€ 217,63

Die folgende Wertermittlung unterstellt der Liegenschaft somit, aufgrund der durchgeführten Recherchen bzw. erteilten Angaben, eine Geldlasten- und Bestandfreiheit.

#### Hinweis:

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

## **2.2 Grundstücksbeschreibung**

### **2.2.1 Lage, Infrastruktur und Verkehrsverhältnisse**

Die Grundstücke mit den darauf befindlichen Gebäuden liegen im Nordöstlichen Teil von Sauerbrunn – . Das Ortszentrum ist zu Fuß in ca. 5 min erreichbar. Der Bezirksvorort Mattersburg befindet sich in ca. 5,0 km Entfernung und ist mit dem Auto in ca. 8 min erreichbar. Wr. Neustadt befindet sich in ca 10,5 km Entfernung und mit dem Auto in ca 10 min erreichbar.

Die Infrastruktur in Sauerbrunn als gut zu bezeichnen. Nahversorger und Gaststätten, Fremdenverkehrs- und Gewerbebetriebe, ein Kindergarten und eine Volksschule sowie ein Allgemeinarzt sind vorhanden. Ein Anschluss an öffentliche Verkehrsverbindungen (Bus und Bahn) ist ebenfalls eingerichtet.

Die Liegenschaft ist verkehrsmäßig voll aufgeschlossen. Die Zufahrt erfolgt über die asphaltierte Waldgasse. Der Gehsteig ist keiner vorhanden. Auf der Rechten Seite des Grundstücks ist eine Zufahrt für die rückwärtigen Grundstücke vorhanden(Servitut)!

### **2.2.2 Flächenwidmung und Bebauung**

Die Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Sauerbrunn als Bauland - Wohngebiet ausgewiesen und werden derzeit für Wohnzwecke genutzt.

### **2.2.3 Konfiguration und Topographie**

Die Grundrissform ist unregelmäßig, sowie rechteckig. Die Grundstücke sind am Anfang von der Waldgasse flach, steigen jedoch gegen der Mitte ständig an.

### **2.2.4 Ver- und Entsorgungseinrichtungen**

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

### **2.2.5 Kontamination und Gefahrenzonen**

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

Bei der Befundaufnahme am 06.02.2017 wurden keine Hinweise, die auf eine Bodenkontaminierung und Altlasten auf der gegenständlichen Liegenschaft schließen lassen, festgestellt. Bodenuntersuchungen wegen eventueller Kontaminierungen wurden nicht beauftragt und nicht durchgeführt. Das Umweltbundesamt führt für das österreichische Bundesgebiet einen Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster. Eine Grundstücksabfrage im digitalen Verdachtsflächenkataster im Feber 2017 ergab für

die gegenständlichen Grundstücke weder einen Eintrag im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster (siehe Abb. 1 bis Abb. 3). Die Bewertung der Liegenschaft wird somit unter der Annahme, dass das/die Grundstück/e kontaminations- und altlastenfrei sind, vorgenommen.

**Für das Grundstücke 38/2 , 38/3 und 38/4 wurden keine Altlasten gefunden!**

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

Bezüglich Hochwasser liegt laut den vorliegenden Unterlagen keine Gefährdung (siehe Wasserbuchauszug, Abb. 4) vor bzw. sind keine Daten (siehe HORA-Pass, Abb. 5) vorhanden. Eine hohe Gefährdung wird laut HORA-Pass (siehe Abb. 5) für Rutschungen und Hagel bzw. eine mittlere Gefährdung für Erdbeben, Windspitzen und Blitzdichte angegeben.

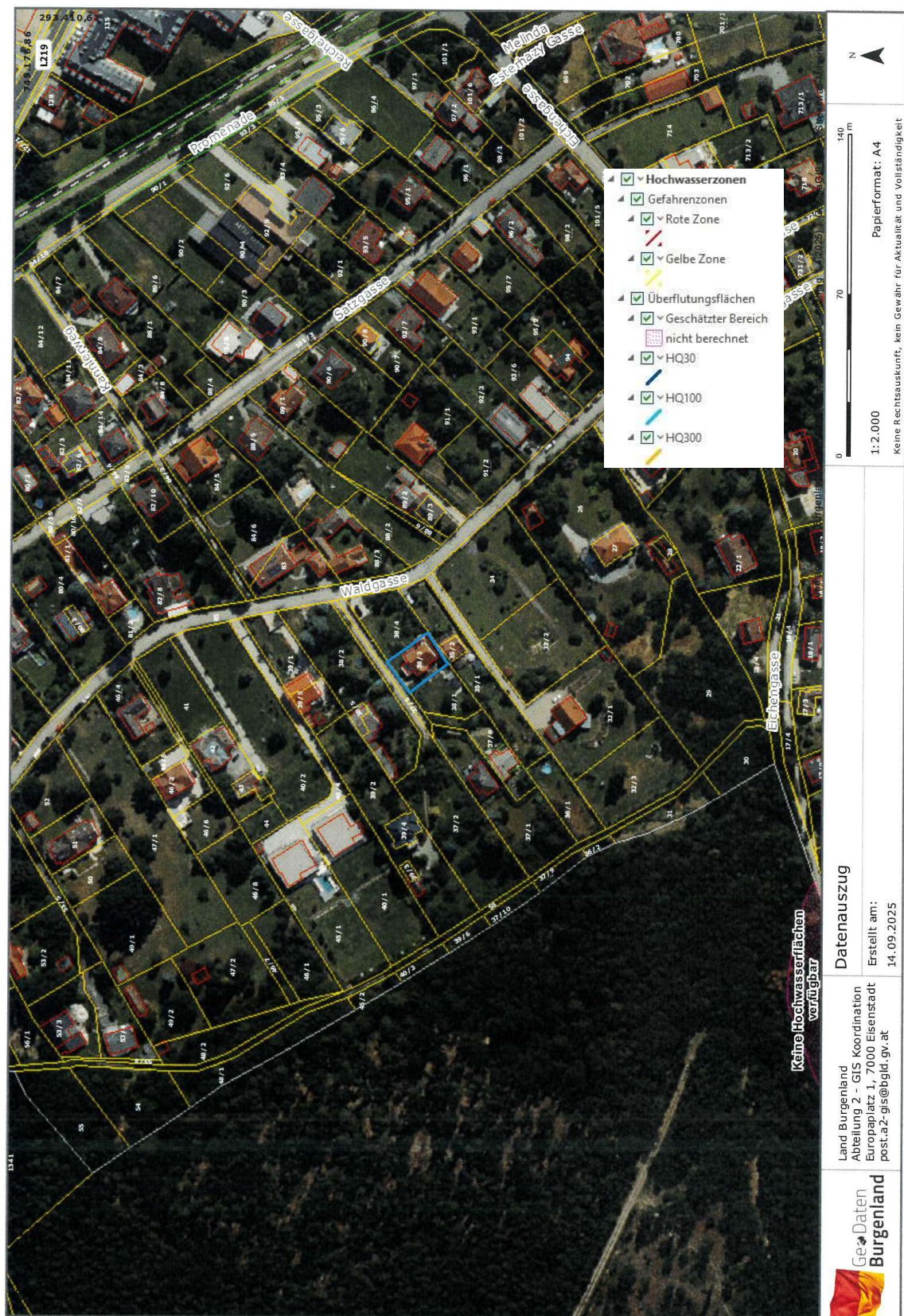


Abb. 4: Auszug der Abfrage im Wasserbuch

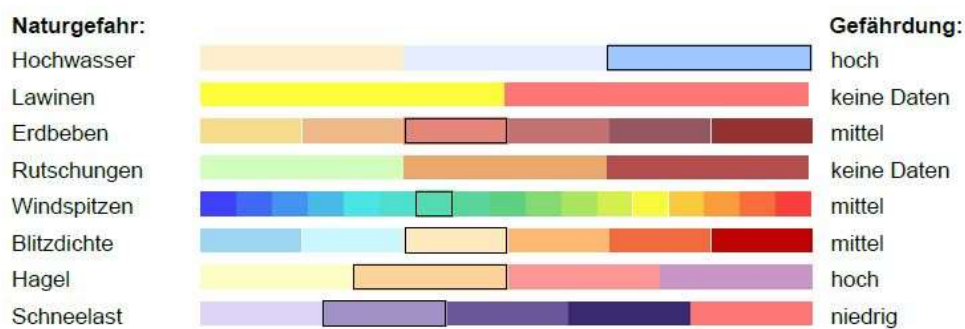


Abb. 5: Auszug aus dem HORA-Pass

## 2.3 Baulichkeiten

### 2.3.1 Wohnhaus

#### 2.3.1.1 Lage und Kurzbeschreibung

Das **Wohnhaus** ist mit Abstand zur nordöstlichen Grundstücksgrenze von Grundstück Nr. 38/3 in massiver Bauweise und harter Deckung errichtet. Die Grundrissform des Gebäudes ist unregelmäßig. Das Objekt ist unterkellert und besteht aus einer Teilunterkellerung-, und Erdgeschoss. Der Dachraum ist nicht ausgebaut und ist über das Stiegenhaus erreichbar.

Der Wohnhauseingang befindet sich an der Hofseite, im Hinteren Gebäudeteil. Der Zugangsweg ist aus einem Betonflötz hergestellt.

Bei der zuständigen Baubehörde liegt kein Bauakt auf (laut Auskunft Herr Marco Szodl). Laut Aussage von Herrn Szodl stammt das Gebäude aus dem Jahr 1926 und wurde vom Vorbesitzer, sowie von Ihm renoviert.

#### **2.3.1.2 Maße des Gebäudes**

Die Maße des Wohnhauses –wurden für die Berechnung der Flächen vor Ort aufgenommen.

#### **2.3.1.3 Bau- und Erhaltungszustand**

Der Bau- und Erhaltungszustand des Wohnhauses ist – in Anlehnung an die Zustandswertminderung nach HEIDECK (siehe Tab. 4) – als befriedigend zu bezeichnen. Es ist jedoch ein deutlicher, flächendeckender Sanierungs- und Renovierungsbedarf gegeben. ( siehe Fotos)

##### **Augenscheinlich erkennbare Schäden:**

- Der Vorraum ist komplett neu auszumalen,- Liegeplatz vom Rotweiler des Besitzers. Der Kellerbereich ist neu zu verputzen, dabei ist eine komplette Sanierung des Verputzes erforderlich.

#### **2.3.1.4 Technische Beschreibung des Gebäudes (Bauausführung)**

##### **Fundament:**

Vermutlich Betonstreifenfundament oder Schüttbeton mit Wurfsteinen Einlagen

##### **Kellergeschoßmauerwerk:**

Vermutlich Ziegelmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

##### **Decke über Kellergeschoß:**

Vermutlich Ortbetondecke, nach statischen Erfordernissen hergestellt.

### **Erdgeschoßmauerwerk:**

Vermutlich Ziegelmauerwerk, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

### **Decke über Erdgeschoß:**

Vermutlich Dramdecke, den Verarbeitungsrichtlinien entsprechend hergestellt.

### **Dachkonstruktion und Dachgeschoss:**

Zimmermannsmäßig gefertigter Dachstuhl mit Ziegeldoppeldeckung; Spenglerarbeiten: Eisenblech verzinkt; Kamin: gemauert, ohne Verputz; Dachuntersichten: Gesimse mit Verputz und Malerei

### **Fassade:**

Fassade: VWS mit Beschichtung, Faschen über die Fenster umlaufend; Sockel :mit Beschichtung .

### **Stiegen:**

Stufen im Eingangsbereich: .

Stiege EG – DG: .

Holzstiege

### **Fenster/Belichtung/Sonnenschutz:**

Holz und Kunststoff Fenster mit Angebauten Sprossen, sowie teilweise angebrachten Insektenschutzgitter

### **Türen:**

Eingangstür: mit Sikken voll mit Oberlichten aus Glas (Ornament) sowie Sprossen geteilt.

Innentüren: Holzumfassungszaren mit Holztürblätter sowie Glaslichten. Im Vorraum sind die Eingangstüren zusätzlich einer Holzverkleidung ausgestattet.

### **Wand- und Deckenoberflächen:**

Die Wände sind mit Grob- und Feinverputz und Malerei versehen. In der Küche ist ein Fliesenschild angebracht. Das Badezimmer ist nur teilverflies, das WC ist nur im Hängebereich Wc Muschel verflies.

Die Decken sind gemalen

**Fußböden:**

Die Fußböden sind zum größten Teil mit Parket belegt, ausschließlicher Duschbereich ist verfließt.

**Heizung:**

Das gesamte Gebäude wird mit einer Gastherme beheizt. Die Wärmeverteilung erfolgt über Plattenheizkörper im Erdgeschoss.

**Sanitärinstallationen:**

Im Erdgeschoß ist ein Badezimmer und Wc vorhanden.

Die Warmwasserbereitung für das Gebäude erfolgt über die Gastherme.

**Abwasserbeseitigung:**

Das Abwasser wird in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet.

**Sonstiges:**

Es ist ein befriedigender Wohnkomfort vorhanden.

**2.3.1.5 Raumaufteilung und Nutzung**

Die Bezeichnung der Räumlichkeiten erfolgt nach den Aufnahmen vor Ort und den tatsächlichen Gegebenheiten.

Kellergeschoß: Stiegenabgang, zwei Kellerräumlichkeiten

Erdgeschoß: Vorraum, Wc, Stiegenauf und Abgang, Badezimmer Schlafzimmer, Schrankraum, Küche, Wohnzimmer, Erker,

Die Räumlichkeiten werden durch den Liegenschaftseigentümer genutzt.

**2.3.1.6 Räumlichkeiten und deren Ausstattung****ERDGESCHOSS****Vordach über Eingangsbereich**

**Vorraum:**

Eingangstür: einflügelige mit Ornamentglaslichtern und Sprossenteilung

Bodenbelag: Parkett; Wände gemalen; Decke gemalen.

Ausstattung: Plattenheizkörper

**Schlafzimmer:**

Holzumfassungszarge, Holztürblatt mit Sikken; Bodenbelag: Parkett; Wände gemalen; Decke gemalen, Kunststoffisolierglasfenster, Fensterbank Werzalith, Sohlbank: Granit.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

**Schrankraum:**

Metallumfassungszarge mit Anstrich, ohne Türblatt; Bodenbelag: Parkett; Wände und Decke gemalen. Oberlichte Fenster aus Isolierglas;

**WC:**

Holzumfassungszarge mit Anstrich, Holztürblatt; Bodenbelag: Parkett; Wände gemalen  
Fliesenschild im Bereich der WC-Muschel

Ausstattung: Plattenheizkörper.

**Badezimmer:**

Holzumfassungszarge mit Anstrich, Holztürblätter; Bodenbelag: Teilweise Parkett Fliesen; Wände ca. 2,00 m hoch verflieset im Duschbereich, restliche Wand- und Deckenflächen gemalen. Isolierglasfenster

Ausstattung: Plattenheizkörper, Badewanne mit Armatur. Dusche mit Armatur und Verglasung; Waschmaschine der Marke Beko; Waschmuschel mit Armatur; Spiegel;

**Küche:**

Holzumfassungszarge mit Anstrich, Holztürblatt ; Bodenbelag: Parkett, Wände gemalen, Decke gemalen; drei doppelflügeliges Isolierglasfenster, Fensterbank : Werzalith, Sohlbank: Granit.

Ausstattung: Plattenheizkörper jeweils unter den Fenstern, Küche U-Förmig verbaut  
Backofen mit Cerankochfeld, Geschirrspüler, Mikrowelle

**Schrankraum:**

Metallumfassungszarge mit Anstrich, ohne Türblatt; Bodenbelag: PVC; Wände und Decke gemalen.

**Wohnzimmer:**

Holzumfassungszarge mit Anstrich, mit zwei Türblätter mit Sikken versehen; Bodenbelag: Parkett; Wände gemalen; Decke gemalen, Isolierglasfenster, Fensterbank innen: Werzalith, Sohlbank: Granit.

Ausstattung: Plattenheizkörper.

**Erker:**

Bodenbelag Parkett; Wände gemalen; Decke: gemalen; Fenster: Isoliergasfenster 5 teilig mit Sprossenteilung. Bodenbelag Parkett;

Ausstattung: Plattenheizkörper

### **Dachraum:**

Aufgang von Vorraum, Holztür mit Metallverschalung auf der Innenseite des Türblattes. Holzstiegen, Dachraum dient als Lagerfläche und es ist Unrat gelagert. Teilweise wurde der Holzboden (Blindboden) entfernt! In den Feuermauern sind Fenster mit Sprossenteilungen eingebaut, weiters ist eine Doppelflügelige Ausgangstür auf den Balkon hergestellt, der mit Eisenblech mit Anstrich gedeckt ist.

### **Keller:**

Abgang vom Vorraum aus , Holztürblatt, Fenster, Stufen aus Beton führen in die beiden Kellerräume

## **2.3.2 Nebengebäude**

### **2.3.2.1 Lage und Kurzbeschreibung**

Der Abstellraum und Gerätehütte sind direkt an der nordöstlichen Grundstücksgrenze am GST Nr 38/1 in Holz Bauweise und Folien Deckung errichtet. Die Gerätehütte ist eine Metallkonstruktion in der Art (Marke Biohort). Die Grundrissform des Abstellraum und der Gerätehütte ist rechteckig.

### **2.3.2.2 Abstellraum und Gerätehütte**

Die Maße des Abstellraumes und der Gerätehüte – für die Berechnung der Flächen wurden vor Ort aufgenommen.

### **2.3.2.3 Bau- und Erhaltungszustand**

## **2.3.3 Außenanlagen**

### **2.3.3.1 Freiflächen**

Begrünt mit Ziersträuchern und Bäumen bepflanzt, begrünt mit Rasenflächen.

Im Einfahrtsbereich von der Waldgasse sind zwei Abstellflächen mit Sickerpflaster hergestellt.

### **2.3.3.2 Einfriedung**

Aus Maschendrahtgitter auf Betonsockel, sowie in der hinteren Grundstücksfläche Betonsockel mit Holzfüllung versehen.

### **2.3.3.3 Bau- und Erhaltungszustand**

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

---

•

---

# GUTACHTEN – BEWERTUNG

---

## 3.1 Grundlagen und Methodik

### 3.1.1 Allgemeines und Begriffserklärung

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

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

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

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

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

### 3.1.2 Kurzbeschreibung der Wertermittlungsverfahren

#### 3.1.2.1 Vergleichswertverfahren

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

#### ANWENDUNGSGEBIET

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

#### VERFAHRENSABLAUF

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

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

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

### **3.1.2.2 Ertragswertverfahren**

Das Ertragswertverfahren kommt grundsätzlich bei bebauten Grundstücken zur Anwendung, die primär zur wirtschaftlichen Nutzung (Vermietung und Verpachtung) bestimmt sind oder dafür verwendet werden können (BIENERT und FUNK, 2022: S. 340). Es ist jedoch anzumerken, dass dieses Verfahren auch zur Bewertung von eigengenutzten Liegenschaften mit potenziellen Ertragserlösen bei Fremdnutzung herangezogen wird (KRANEWITTER, 2017: S. 89).

#### **ANWENDUNGSGEBIET**

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

#### **VERFAHRENSABLAUF**

Laut LBG § 5 Abs. 1 wird im Ertragswertverfahren *„der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrag zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt“*. Auszugehen ist von jenen Erträgen, *„die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Der Reinertrag errechnet sich durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwand) und der Abschreibung vom Rohertrag.“* (LBG § 5 Abs. 1 und 2)

*„Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung“* (LBG § 5 Abs. 4). Der Liegenschaftszinsfuß ist der gewünschten und am Markt erhältlichen Verzinsung von Mieterträgen

anzunähern. Die folgende Tabelle zeigt eine zusammenfassende Empfehlung der Liegenschaftszinssätze für Liegenschaftsbewertungen, die zur Plausibilisierung des gewählten Zinssatzes herangezogen werden, kann (HAUPTVERBAND DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGEN ÖSTERREICHS, 2023: S. 7).

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

**Tab. 3: Empfehlung der Liegenschaftszinssätze**

### 3.1.2.3 Sachwertverfahren

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

#### ANWENDUNGSGEBIET

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

#### VERFAHRENSABLAUF

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

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

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

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

### **Alterswertminderung**

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

### **Zustandswertminderung**

Eine gute Methode zur Bewertung baulicher Mängel und Schäden an Gebäuden, die über den üblichen Verschleiß hinausgehen, ist jene des Bau- und Erhaltungszustandes nach HEIDECK (SEISER und KAINZ, 2011: S. 556). Diese Methode ermöglicht eine Gesamtbeurteilung bzw. Pauschaleinschätzung eines Objektes in Form einer Benotungsskala (siehe Tab. 3) – unter Berücksichtigung von Faktoren wie Gebäudeart, Lage des Ge-

bäudes, Bauzustand und Bauausführung. Darüber hinaus sind durch diese Wertminderungsform die Beseitigungskosten für Baumängel sowie Bauschäden berücksichtigt und ersetzt somit die bisherige Berechnung der Wertminderung wegen baulicher Mängel oder Schäden. (BIENERT und FUNK, 2022: S. 327 – 330).

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

**Tab. 3: Zustandsnoten mit Beschreibung nach HEIDECK**

Die Zustandswertminderung wird als Prozentsatz vom Restwert, des um die Altersabschreibung geminderten gewöhnlichen Herstellungswert, berechnet und in Abzug gebracht (SEISER und KAINZ, 2011: S. 557). Basierend auf der von HEIDECK zu Grunde gelegten Formel und der gewählten Zustandsnote erfolgt die Berechnung der jeweiligen Zustandswertminderung in % (siehe Tab. 4, Prozentwerte für Zustandsnoten).

| Zustandsnote | Abwertungsklasse                                               | Prozentwert |
|--------------|----------------------------------------------------------------|-------------|
| 1,00         | Neuwertig, mängelfrei                                          | 0,00 %      |
| 1,25         |                                                                | 0,04 %      |
| 1,50         | Geringfügige Instandhaltungen vornehmen                        | 0,32 %      |
| 1,75         |                                                                | 1,07 %      |
| 2,00         | Normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen              | 2,40 %      |
| 2,25         |                                                                | 4,78 %      |
| 2,50         | Über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen | 8,09 %      |
| 2,75         |                                                                | 12,53 %     |
| 3,00         | Deutliche instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig              | 18,17 %     |
| 3,25         |                                                                | 25,03 %     |
| 3,50         | Bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich        | 33,09 %     |
| 3,75         |                                                                | 42,28 %     |
| 4,00         | Umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich      | 52,49 %     |
| 4,25         |                                                                | 63,57 %     |
| 4,50         | Umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich        | 75,32 %     |
| 4,75         |                                                                | 87,54 %     |
| 5,00         | Abbruchreif, wertlos                                           | 100,00 %    |

**Tab. 4: Zustandswertminderungsklassen nach HEIDECK mit entsprechenden Prozentwerten**

### **Sonstige wertbeeinflussende Umstände**

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

### **3.1.3 Ableitung des Verkehrs- bzw. Marktwertes**

Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert sind dasselbe und werden synonym verwendet. „Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft“, d. h. er spiegelt im Regelfall die „höchste und beste Nutzung“ der Liegenschaft – bei Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften sowie Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen – wieder, wobei besondere Vorlieben einzelner Personen außer Acht zu lassen sind. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 5.4.1)

#### **3.1.3.1 Wahl des/der Wertermittlungsverfahren/s**

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

Zur Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Die gegenständliche Liegenschaft ist mit einem Wohnhaus, Abstellraum und einer Gerätehütte bebaut, deren Eigennutzung im Vordergrund steht, weshalb gemäß den Vorgaben zur Liegenschaftsbewertung das Sachwertverfahren anzuwenden ist.

### **3.1.3.2   Ableitung des Verkehrswertes aus dem gewählten Wertermittlungsverfahren**

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

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

### **3.1.3.3   Ermittlung des gemeinen Wertes**

Die seit 01.01.2016 geltende Rechtslage schreibt zur Bemessung der Grunderwerbssteuer die Ermittlung des „gemeinen Wertes“ gemäß Bewertungsgesetz (BewG) vor. Laut Bewertungsgesetz § 10 Abs. 2 wird der gemeine Wert *„durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre“*, wobei alle preisbeeinflussenden Umstände – mit Ausnahme ungewöhnlicher oder persönlicher Verhältnisse – zu berücksichtigen sind.

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

### **3.1.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht**

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

#### **Unterlagen für die Schätzung**

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

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

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

#### **Befundaufnahme vor Ort**

Die Baulichkeiten wurden vom Sachverständigen auftragsgemäß durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme „zerstörungsfrei“, das heißt ohne Materialprobenentnahme oder Entfernung von Verkleidungen und Abdeckungen, begutachtet. Weitergehende Untersuchungen und die Überprüfung bautechnischer Details, wie

eine Einschätzung betreffend die Qualität der verwendeten Materialien und deren Verarbeitung, sind nicht Gegenstand der Beauftragung und wurden daher auch nicht durchgeführt. Die Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe beruhen auf den erteilten Auskünften des Auftraggebers bzw. der bei der Befundaufnahme anwesenden Personen, auf den vorliegenden Unterlagen oder Annahmen seitens des SV.

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

### **Umfang der Liegenschaftsbewertung**

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

Unter Bestandteile sind alle errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung (wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc.), Außenanlagen (Einfriedungen, Wege- und Platzbefestigungen, Terrassen, etc.) sowie besondere Betriebseinrichtungen (alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen, Aufzüge, Tankanlagen, etc.) zu verstehen. (SIMON et al, 2004: S. 28)

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

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

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

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

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

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

### **Energieausweis**

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

### **Umsatzsteuer**

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

### **Berechnung**

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

## 3.2 Ermittlung des Bodenwertes

Zum Bewertungsstichtag wurden Freigründe in der KG 30115 Sauerbrunn durchschnittlich mit € 180 bis € 220, basierend auf Erfahrungs- und Vergleichswerten (Abfrage bei immoNetZT bzw. laut Statistik Austria, sowie beim örtlichen Maklerbüro) geschätzt. Maßgeblich für den Quadratmeterpreis sind insbesondere die Flächenwidmung bzw. die Bebauungsbestimmungen und der Erschließungsgrad, die topographische Lage sowie die Grundrissform und damit die Nutzungs- bzw. Bebauungsmöglichkeiten.

Der Grundpreis pro Quadratmeter wurde letztlich basierend auf den zuvor genannten Faktoren, Erfahrungs- und Vergleichswerten sowie Erkundigung beim Gemeindeamt Wiesen unter Beachtung der Marktentwicklung mit € 210,00 festgesetzt.

### **EZ 258, Gst. Nr. 38/1, 38/3 und 38/4, KG 30115 Sauerbrunn**

Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet

Grundstücksfläche laut Grundbuchsatzug.

1424,00 m<sup>2</sup> x € 210,00

€299.040,00

---

**Bodenwert**

**€ 299.040,00**

## 3.3 Ermittlung des Bauwertes der Gebäude

### 3.3.1 Bauwertermittlung des Wohnhauses

#### 3.3.1.1 Ermittlung des Herstellungswertes

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

### **Brutto-Grundfläche (BGF):**

Kellergeschoß:

$$(12,00 \text{ m}^1 \times 4,68 \text{ m}^1) - (1,07 \text{ m}^1 \times 2,12 \text{ m}^1) = 58,89 \text{ m}^2$$

Erdgeschoß:

$$(2,90 \text{ m}^1 \times 4,85 \text{ m}^1) + (11,40 \text{ m}^1 \times 11,80 \text{ m}^1) + (6,45 \text{ m}^1 \times 3,05 \text{ m}^1) - (8,10$$

$$\text{m}^1 \times 2,50 \text{ m}^1) = 147,51 \text{ m}^2$$

### **Brutto-Rauminhalt (BRI):**

BGF x Rech. Raumhöhe = Brutto-Rauminhalt

Kellergeschoß:

$$(\text{m}^2 \times \text{m}^1) = \text{m}^3$$

$$(58,89 \text{ m}^2 \times 2,71 \text{ m}^1) = 146,04 \text{ m}^3$$

Erdgeschoß:

$$(\text{m}^2 \times \text{m}^1) = \text{m}^3$$

$$(147,51 \text{ m}^2 \times 3,15 \text{ m}^1) = 464,69 \text{ m}^3$$

### **Berechnung des Herstellungswertes**

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

Hinweis:

Die Herstellungskosten werden in Euro inkl. Umsatzsteuer (Bruttobetrag) angegeben (siehe Kapitel 3.1.4).

|                         | BGF bzw. BRI           |   | €/m <sup>2</sup> bzw. m <sup>3</sup> |   | HK                         |
|-------------------------|------------------------|---|--------------------------------------|---|----------------------------|
| Kellergeschoss          | 146,04, m <sup>3</sup> | x | € 315,00                             | = | € 46.003,00                |
| Erdgeschoss             | 464,69, m <sup>3</sup> | x | € 620,00                             | = | € 288.083,00               |
|                         | , m <sup>3</sup>       | x | € ,00                                | = | € ,00                      |
|                         | , m <sup>3</sup>       | x | € ,00                                | = | € ,00                      |
|                         | , m <sup>3</sup>       | x | € ,00                                | = | € ,00                      |
| <b>Herstellungswert</b> |                        |   |                                      |   | <b><u>€ 334.086,00</u></b> |

### 3.3.1.2 Ermittlung des Gebäude-Sachwertes bzw. Bauwertes

Durch Abzug der Alterswertminderung und Zustandswertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Bauwert des Gebäudes ermittelt (siehe Kapitel 3.1.2.3).

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung für das Wohnhaus (Baujahr 1926) wird, unter Berücksichtigung des Gebäudealters fiktiv errechnet mit 1995 angenommen und der Gesamtnutzungsdauer (80 Jahre), mit 38,00 % festgelegt.

#### Zustandswertminderung

Unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung wird für das Wohnhaus eine Zustandsnote von 3,00 vergeben, dies entspricht laut Tab. 4 einem Abschlag von 18,17 %.

#### Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Es liegen keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände beim gegenständlichen Gebäude vor, weshalb von einer Korrektur des Gebäude-Sachwertes Abstand genommen wird.

Aufgrund der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird für das Wohnhaus ein Abschlag von 10,00 % angesetzt.

|                                      |           |   |                     |
|--------------------------------------|-----------|---|---------------------|
| Herstellungswert Wohnhaus            |           |   | € 334.086,00        |
| Alterswertminderung (30 Jahre)       | - 38,00 % | - | € 126.953,00        |
|                                      |           |   | € 169.497,00        |
| Zustandswertminderung (Note 3,00)    | - 18,17 % | - | € 37.636,00         |
|                                      |           |   | € 169.947,00        |
| Gebäude-Sachwert                     |           |   | € 169.947,00        |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände | - 10,00 % | - | € 16.950,00         |
| <b>Bauwert Wohnhaus</b>              |           |   | <b>€ 152.547,00</b> |

### 3.3.2 Bauwertermittlung der Nebengebäude

#### 3.3.2.1 Ermittlung des Herstellungswertes

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

#### **Brutto-Grundfläche (BGF):**

|                                               |   |  |                      |
|-----------------------------------------------|---|--|----------------------|
| <u>Erdgeschoß:</u>                            |   |  |                      |
| ( 4,10 m <sup>1</sup> x 3,25 m <sup>1</sup> ) | = |  | 13,25 m <sup>2</sup> |
| (2,5 m <sup>1</sup> x 3,00 m <sup>1</sup> )   |   |  | 7,5 m <sup>2</sup>   |
|                                               |   |  |                      |
|                                               |   |  |                      |

#### **Berechnung des Herstellungswertes**

Die Herstellungskosten (HK) werden vor allem nach eigenen Erfahrungswerten durch fortwährende Marktbeobachtung und aufgrund langjähriger Beschäftigung mit dem

Bauwesen unter Berücksichtigung technischer und wirtschaftlicher Wertminderungen angesetzt.

#### Hinweis:

Die Herstellungskosten werden in Euro inkl. Umsatzsteuer (Bruttobetrag) angegeben (siehe Kapitel 3.1.4).

| BGF                     |   | €/m² bzw. m³ |        |   | HK       |                        |
|-------------------------|---|--------------|--------|---|----------|------------------------|
| 13,25, m²               | x | €            | 525,00 | = | €        | 6.956,00               |
| 7,50, m²                | x | €            | 310,00 | = | €        | 2.325,00               |
| , m³                    | x | €            | ,00    | = | €        | ,00                    |
| , m³                    | x | €            | ,00    | = | €        | ,00                    |
| , m³                    | x | €            | ,00    | = | €        | ,00                    |
| <b>Herstellungswert</b> |   |              |        |   | <b>€</b> | <b><u>9.281,00</u></b> |

### 3.3.2.2 Ermittlung des Gebäude-Sachwertes bzw. Bauwertes

Durch Abzug der Alterswertminderung und Zustandswertminderung sowie sonstiger wertbeeinflussender Umstände wird der Bauwert des Gebäudes ermittelt (siehe Kapitel 3.1.2.3).

#### Alterswertminderung

Die Alterswertminderung für Abstellraum und Gerätehütte (Baujahr 2019) wird unter Berücksichtigung des Gebäudealters (6 Jahre) und der Gesamtnutzungsdauer (50 Jahre) mit 12,00 % festgelegt.

#### Zustandswertminderung

Unter Berücksichtigung von Gebäudeart, Lage des Gebäudes, Bauzustand und Bauausführung wird für den Abstellraum und der Gerätehütte eine Zustandsnote von 2,75 vergeben, dies entspricht laut Tab. 4 einem Abschlag von 12,53 %.

#### Sonstige wertbeeinflussende Umstände

Es liegen keine sonstigen wertbeeinflussenden Umstände beim gegenständlichen Gebäude vor, weshalb von einer Korrektur des Gebäude-Sachwertes Abstand genommen wird.

Aufgrund der sonstigen wertbeeinflussenden Umstände wird für das Zubau ein Abschlag von 10,00 % angesetzt.

|                                            |           |   |   |                   |
|--------------------------------------------|-----------|---|---|-------------------|
| Herstellungswert Zubau                     |           |   | € | 9.281,00          |
| Alterswertminderung (50 Jahre)             | - 12,00 % | - | € | 1.114,00          |
|                                            |           |   |   | € 8.167,00        |
| Zustandswertminderung (Note 2,75)          | - 12,53 % | - | € | 1.023,00          |
|                                            |           |   |   | € 7.144,00        |
| Gebäude-Sachwert                           |           |   | € | 7.144,00          |
| Sonstige wertbeeinflussende Umstände       | - 10,00 % | - | € | 714,00            |
| <b>Bauwert Abstellraum und Gerätehütte</b> |           |   |   | <b>€ 6.430,00</b> |

### 3.3.3 Ermittlung des Bauwertes der Außenanlagen

Die vorhandenen Außenanlagen (Bodenbefestigungen, Einfriedungen, Gartenanlage) werden unter Berücksichtigung des jeweiligen Baualters sowie des Bau- und Erhaltungszustandes pauschal, wie nachfolgend, bewertet:

**Bauwert Außenanlagen** **€ 15.800,00**

## 3.4 Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert

### 3.4.1 Ermittlung des Sachwertes der Liegenschaft

Der Sachwert der Liegenschaft errechnet sich aus Bodenwert, Bauwert der Gebäude und Bauwert der Außenanlagen:

|                                     |   |                            |
|-------------------------------------|---|----------------------------|
| Bodenwert                           | € | 299.040,00                 |
| Bauwert Wohnhaus                    | + | € 152.547,00               |
| Bauwert Abstellraum und Gerätehütte | + | € 6.430,00                 |
| <hr/>                               |   |                            |
| Bauwert Außenanlagen                | + | € 15.800,00                |
| <b>Sachwert der Liegenschaft</b>    |   | <b><u>€ 473.817,00</u></b> |

### 3.4.2 Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

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

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

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

Im gegenständlichen Bewertungsfall stimmt der Verkehrswert, insbesondere wegen der Objektart, mit dem errechneten Sachwert nicht überein und wird deshalb zur Anpassung an die Marktlage um 5,0 % nach unten korrigiert.

|                                      |          |   |                            |
|--------------------------------------|----------|---|----------------------------|
| Sachwert                             |          |   | € 473.817,00               |
| Abschlag (wegen Marktanpassung)      | - 5,00 % | - | € 23.691,00                |
| <b>Verkehrswert der Liegenschaft</b> |          |   | <b><u>€ 450.126,00</u></b> |

**Verkehrswert der Liegenschaft gerundet** **€ 450.000,00**

(In Worten: Euro vierhundertfünfzigtausend)

Hinweis:

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet die Grundstücke, die Gebäude und ihre Bestandteile sowie das damit in Verbindung stehende Zubehör (siehe Kapitel 3.1.4), das heißt der Wert der Einbauküche ist im Verkehrswert enthalten und wird daher nicht separat bewertet.

Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.

### 3.5 Gesamtzusammenstellung

#### Verkehrswert der Liegenschaft

Der Verkehrswert der Liegenschaft mit der **EZ 258, KG 30115 Sauerbrunn** in 7202 Sauerbrunn Waldgasse9 beträgt zum Bewertungsstichtag 06.02.2017 gerundet:

**€ 450.000,00**

(In Worten: Euro vierhundertfünfzigtausend)

#### Hinweis:

**Der Verkehrswert entspricht gemäß § 10 BewG dem gemeinen Wert.**

### Anmerkung

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

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. (ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4)

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

Weppersdorf, 15.07.2025

Der allgemein beeid. und ger. zert. Sachverständige:

Baumeister Fritz Hoffmann



# BEILAGEN

## 4.1 Bewertungsunterlagen

### 4.1.1 Grundbuchsauszug

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 30115 Sauerbrunn  
BEZIRKSGERICHT Mattersburg

EINLAGEZAHL 258

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 1517/2025  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR       | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-------------|
| 38/1         | Gärten(10)     | 444    |             |
| 38/3         | GST-Fläche     | 359    |             |
|              | Bauf.(10)      | 148    |             |
|              | Gärten(10)     | 211    | Waldgasse 9 |
| 38/4         | Gärten(10)     | 621    |             |
| GESAMTFLÄCHE |                | 1424   |             |

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

1 b gelöscht

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

5 ANTEIL: 1/1

Marco Szodl

GEB: 1983-11-05 ADR: Waldgasse 9, Bad Sauerbrunn 7202

a 1649/2019 IM RANG 1124/2019 Kaufvertrag 2019-04-24 Eigentumsrecht

c 1517/2025 Eröffnung des Konkurses am 2025-07-03

Masseverwalter: Dr. Christian SUPPER, Rechtsanwalt

(LG Eisenstadt, 26 S 73/25z)

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

5 a 1650/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-05-17

PFANDRECHT

EUR 330.000,--

8 % Z jährlich, 5 % VZ jährlich, NGS EUR 66.000,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b 1650/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 258 KG 30115 Sauerbrunn C-LNR 5

EZ 2293 KG 32020 Parndorf C-LNR 5

6 a 1650/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-05-17

PFANDRECHT

EUR 200.000,--

8 % Z jährlich, 5 % VZ jährlich, NGS EUR 40.000,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

b 1650/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 258 KG 30115 Sauerbrunn C-LNR 6

EZ 2293 KG 32020 Parndorf C-LNR 6

7 a 2311/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-17

PFANDRECHT

vollstr EUR 36.714,47

darin enthaltene Nebenforderung(en) EUR 1.119,04

7,88 % Z aus EUR 34.621,90 ab 2024-10-11

Antragskosten EUR 750,--

für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW) -

Wien (3 E 2732/24i)

8 a 330/2025 Exekutionsbewilligung 2025-02-20

## 4.1.2 Grundbuchsauszug

PFANDRECHT vollstr EUR 27.929,03  
Kapitalisierung der Zinsen, Zinsen pro Vierteljahr  
1,406 % Z aus EUR 27.929,03 ab 2024-10-01 bis 2024-12-31  
1,188 % Z aus EUR 27.929,03 ab 2024-10-01 bis 2024-12-31  
1,406 % z aus EUR 28.323,86 ab 2025-01-01  
1,188 % Z aus EUR 28.262,64 ab 2025-01-01  
Kosten EUR 1.773,60, 4 % Z aus Kosten seit 2024-11-25  
Kosten EUR 1.189,10, Antragskosten EUR 1.565,60  
für Raiffeisenlandesbank Burgenland und Revisionsverband  
eGen (FN 121834v) (3 E 435/25x)  
9 a 1400/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 9.765,65 samt  
14,40 % Z aus EUR 9.765,65 seit 2005-04-06,  
Kosten EUR 1.895,02 samt 4 % Z aus EUR 1.895,02 seit  
2025-05-02, Antragskosten EUR 758,33  
für ALD Automotive Fuhrparkmanagement und Leasing GmbH  
(FN 233292b) (3 E 1382/25m)

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

\*\*\*\*\*

---

Grundbuch

14.09.2025 07:44:39

---

## SV Baumeister Fritz Hoffmann



**ABB. 7: Katasterplan – EZ 258, KG 30115 Sauerbrunn**

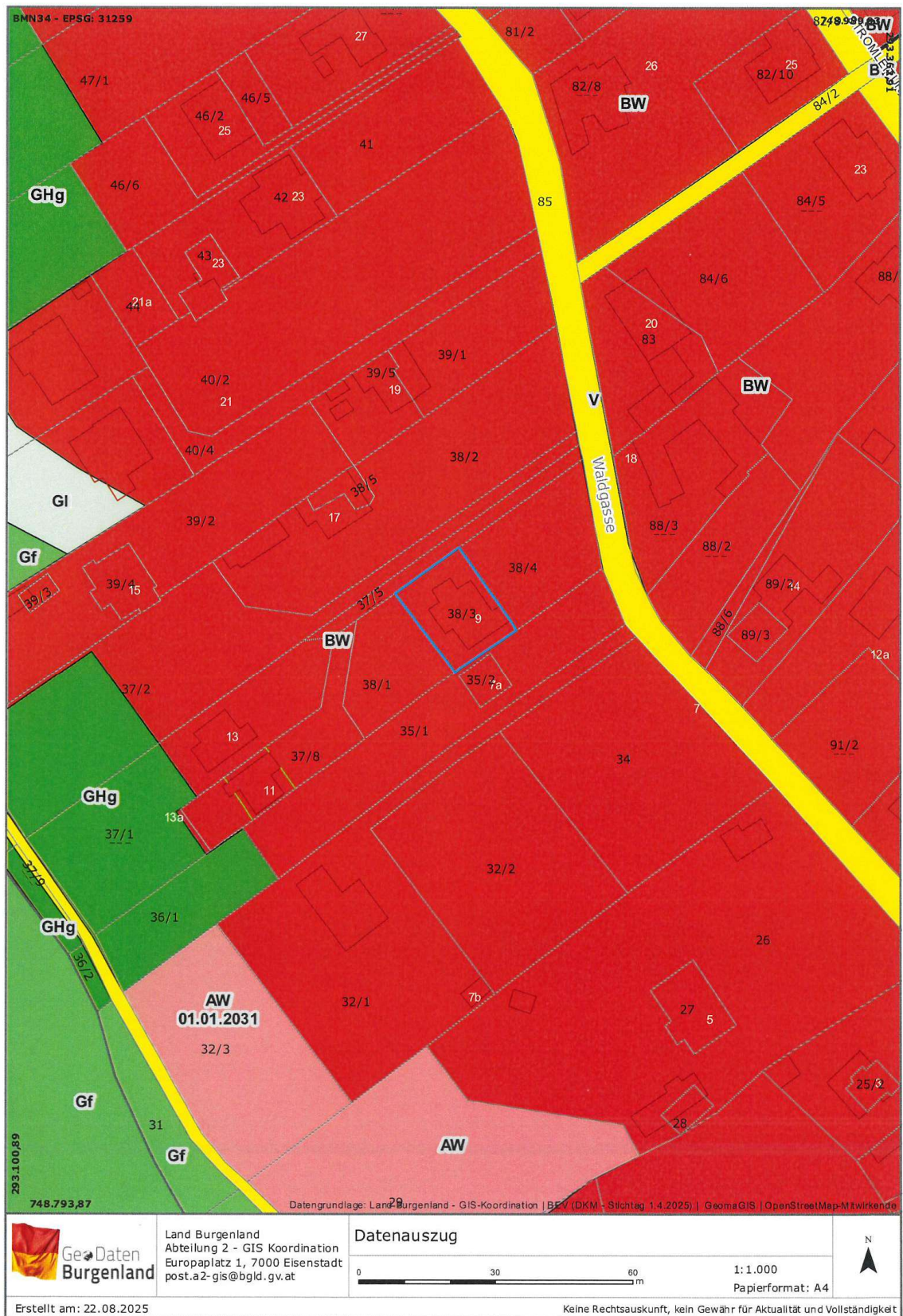


ABB. 8: Flächenwidmung – EZ 258, KG 30115 Sauerbrunn

#### 4.1.4 Fotodokumentation

##### 4.1.4.1 Baulichkeiten und Außenanlagen

Abb: 1 Ansicht



Abb: 2 Hofansicht



Abb: 3 Hofansicht



Abbildung 4 Baujahr



Abb: 5 Vorraum





Abb: 7 Vorraum



Abb: 8 Küche



**Abb. 9: Dachboden**



**Abb. 10: Keller**



**Abb. 11: Keller**

