



Nikolaus Klenka  
Immobilientreuhänder/Makler  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für das Immobilienwesen  
2353 Guntramsdorf, Johann-Nestroy-Gasse 5  
Tel. +43(0)2236 389 272 10  
Fax +43(0)2236 389 272 99  
Mobil +43 (0)664 4607127  
E-Mail: nikolaus.klenka@HausWert.at

## VERKEHRSWERTGUTACHTEN Neubewertung



Liegenschaft EZ 35, GB 55513, Wimm, BG Sankt Johann im Pongau  
mit der Liegenschaftsadresse  
**5451 Tenneck, Pass-Lueg-Straße 5**

Ermittelter Verkehrswert:

EUR 374.000,00

Auftraggeber: Masseverwalter Dr. Wolfgang Auer

Stichtag: 04.02.2026

Besichtigungstag: 04.02.2026

## Inhalt

1. Immobilienbewertung .....	3
1.1. Zusammenfassung .....	3
2. Befund .....	4
2.1. Allgemeines .....	4
2.1.1. Auftrag .....	4
2.1.2. Auftraggeber .....	4
2.1.3. Zweck der Wertermittlung .....	4
2.1.4. Bewertungsstichtag .....	4
2.1.5. Befundaufnahme .....	4
2.1.6. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen .....	4
2.1.7. Vorbemerkungen .....	5
2.2. Grundbuchstand .....	6
2.3. Beschreibung der Liegenschaft .....	8
2.3.1. Makrolage .....	8
2.3.2. Mikrolage .....	9
2.3.3. Maße, Form und Topographie .....	9
2.3.4. Infrastruktureinrichtungen .....	10
2.3.5. Flächenwidmung, Anschlüsse und Kontaminierung .....	11
2.3.5.1. Gefahrenzonenkarte .....	12
2.3.5.2. Lärmbelastung .....	13
2.3.5.3. Beschreibung der Baulichkeiten .....	14
2.3.6. Raumprogramm .....	14
2.3.7. Nutzflächen .....	14
2.3.8. Konstruktion und Ausstattung .....	17
2.3.9. Baubehörde .....	19
2.3.10. Energieeffizienz .....	19
2.3.11. Bestandrechte und Rechte Dritter .....	19
2.3.11.1. Bestandsrechte .....	19
2.3.11.2. Rechte Dritter .....	20
2.3.12. Zubehör .....	20
3. Bewertung .....	21
3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens .....	21
3.2. Sachwertermittlung .....	22
3.2.1. Wertbeeinflussende Eigenschaften .....	23
3.2.2. Bodenwert als Vergleichswert .....	24
3.2.2.1. Grundstück Nr. 20/5, Teilgrundstück wie Bauland .....	26
3.2.2.2. Grundstück Nr. 20/5, Teilgrundstück Grünland .....	26
3.2.3. Bauwert der Liegenschaft .....	26
3.2.4. Gesamtnutzungsdauer .....	28
3.2.5. Restnutzungsdauer .....	28
3.2.6. Bauwert .....	31
3.2.6.1. Zweifamilienwohnhaus .....	31
3.2.7. Sachwert der Liegenschaft .....	32
3.3. Ertragswert .....	33
3.3.1. Ertragswertverfahren .....	33
3.3.2. Bodenwert .....	33
3.3.3. Kapitalisierte Erträge .....	34

Mietausfallswagnis .....	34
Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten .....	34
Instandhaltungsaufwendungen .....	34
3.3.3.1. Ertragswertkalkulation .....	37
3.3.4. Ertragsobjekte .....	37
3.3.4.1. Zweifamilienwohnhaus .....	37
3.3.5. Ertragswert der Liegenschaft .....	38
3.4. Verkehrswert .....	39
4. Zusammenfassung .....	40
4.1. Anmerkungen .....	41
Fotos .....	42

## 1. Immobilienbewertung

<b>Auftraggeber</b>	Masseverwalter Dr. Wolfgang Auer, Siebenstädterstraße 64, AT 5020 Salzburg
<b>Liegenschaft</b>	Mehrfamilienhaus, Pass-Lueg-Straße 5, AT 5451 Ten- neck, Einlagezahl 35, Grundbuch Wimm (55513), Be- zirksgericht Sankt Johann im Pongau
<b>Stichtag</b>	04.02.2026
<b>Sachbearbeiter</b>	Vanessa Alimany-Ramos
<b>Eigentümer mit Anteilen</b>	LLT Transport-Systems GmbH (FN 493995p), B.LNR 5, 1 / 1

### 1.1. Zusammenfassung

Sachwert	373.878,10
Ertragswert	268.409,00
Gewichtung Sachwert/Ertragswert 1/0	373.878,10
<b>Verkehrswert gerundet</b>	<b>374.000,00</b>

**Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.**

## **2. Befund**

### **2.1. Allgemeines**

#### **2.1.1. Auftrag**

Neubewertung und Ermittlung des aktuellen Verkehrswerts der Bezug habenden Liegenschaft, zum Zeitpunkt der Befundaufnahme am 04.02.2026. Die erstmalige Bewertung erfolgte mit Stichtag 15.07.2015

#### **2.1.2. Auftraggeber**

Dr. Wolfgang Auer, Masseverwalter

#### **2.1.3. Zweck der Wertermittlung**

Wertgrundlage für die Verwertung der Liegenschaft durch den Masseverwalter.  
Dieses Gutachten dient auftragsgemäß nur für interne Zwecke des Auftraggebers.

#### **2.1.4. Bewertungsstichtag**

Bewertungsstichtag: 04.02.2026

Gutachtenerstellung am 19.02.2026

#### **2.1.5. Befundaufnahme**

Befundaufnahme vor Ort am 04.02.2026 durch den Vertreter des Sachverständigen, Hrn. DI Henz Göstel

Weiters anwesend: Herr Lonski

#### **2.1.6. Bewertungsgrundlagen und Unterlagen**

Alle Dokumente und Informationen wurden, wenn nicht anders angegeben, am 04.02.2026 ausgehoben:

- Grundbuchsauszug vom 02.02.2026
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Auszug aus dem Bebauungsplan
- Internetabfrage digitaler Atlas Salzburg
- Internetabfragen Umweltbundesamt/Verdachtsflächenkataster/Lärmkarte
- Internetabfragen Lagepläne

- Erhebung von bereits erfolgten Grundstückstransaktionen in örtlicher und zeitlicher Nähe zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.
- Erhebungen am Gemeindeamt, Einsichtnahme in den Bauakt der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft, 04.02.2026
- Fachliteratur u.a.:
  - Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 5. bis 7. Auflage 2007 - 2017,
  - Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009,
  - Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 1. Auflage 2011,
  - Kerschner/Kleiber/Ertl, Merkantiler Minderwert von Liegenschaften, 1. Aufl. 2021
  - Baukosteninformationszentrum, Deutscher Architektenkammern BKI Baukostenplaner Alt-/Neubau 2013,
  - laufende Ausgaben von "Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung",
  - Vitek/Vitek Baurecht Praxishandbuch, 2. Auflage 2017,
  - Immobilienpreisspiegel der WKO FV Immobilien- & Vermögenstreuhänder jährliche Ausgaben, 2005 bis dato
  - Ö-NORM B 1802

### **2.1.7. Vorbemerkungen**

Der Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von dem Sachverständigen wurde weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des bzw. der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens des Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand basieren daher auf bloßem Augenschein. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.

Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von dem Gutachter nicht vorgenommen. Geldlasten werden in dieser Bewertung nicht berücksichtigt, es wird der fiktiv geldlastenfreie Zustand bewertet. Es wird weiters angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind, und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.

Sofern im Befund- und Bewertungsteil des Gutachtens nicht ausdrücklich anders angeführt, beinhaltet die Bewertung der Liegenschaften grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet. Gegebenenfalls vorhandene fix verbundene Einbauten beispielsweise Einbauküchen sind im Wert der Liegenschaft berücksichtigt.

## 2.2. Grundbuchstand

### Gutsbestand (A-Blatt)

- Die Liegenschaft besteht aus **einem** Grundstück
- Gesamtfläche **3202** m<sup>2</sup>
- Die Liegenschaft ist **nicht** im Grenzkataster eingetragen.

(Der Grenzkataster ist der verbindliche Nachweis der Grenzen der Grundstücke. Die Grenzpunkte sind im System der Landesvermessung unter Anschluss an das amtliche Festpunktfeld vermessen und koordiniert und können jederzeit in der Natur wiederhergestellt werden. Ist die Liegenschaft nur im Steuerkataster eingetragen, sind die Grenzende sowie die angeführten Größenangaben nicht gesichert und können in der Natur von den Angaben im Grundbuch abweichen.)

### Gutsbestand (A2-Blatt)

Geh- und Fahrrechte für Zufahrtsweg (dieser verläuft über fremde Grundstücke)

### Eigentumsverhältnisse (B-Blatt)

Unter LNr. 5 ist die Eigentümerin LLT Transport-Systems GmbH (FN 493995p) im schlichten Eigentum eingetragen.

## Lasten (C-Blatt)

Dienstbarkeiten für die elektrischen Hochspannungsleitungen die tlw. über und neben der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft führen.

Vormerkung eines Pfandrechts über € 219.093,75 zugunsten der Republik Österreich (Finanzamt Österreich) mit Antrag vom 19.12.2024.



**GB**

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 55513 Wimm EINLAGEZAHL 35  
BEZIRKSGERICHT Sankt Johann im Pongau

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5228/2025  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
20/5 GST-Fläche \* 3202  
Bauf.(10) 237  
Gärten(10) 2965 Paß-Lueg-Straße 5

Legende:

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 936/1969 Geh- und Fahrrecht an Gst 8/1 20/1 für Gst 20/5  
2 a 936/1969 Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht an EZ 1 für Gst 20/5  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

5 ANTEIL: 1/1

LLT Transport-Systems GmbH (FN 493995p)

ADR: Imlau 56, Pfarrwerfen 5452

a 4558/2018 IM RANG 3760/2018 Kaufvertrag 2018-07-10 Eigentumsrecht

b 3018/2025 Eröffnung des Konkurses am 04.06.2025

(LG Salzburg, 71 S 56/25w)

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

1 a 621/1933

REALLAST der Lieferung von elektrischem Lichtstrom aus dem auf Gst 5/2 erbauten Elektrizitätswerke für EZ 30 GB Sulzau

b 936/1909 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 1

c 242/1961

DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung auf Gst 20/5 gem Pkt I II Dienstbarkeitsvertrag 1960-05-19 für Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft

2 a 92/1963

DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung auf Gst 20/5 gem Pkt I II Dienstbarkeitsvertrag 1963-01-07 für Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft

b 936/1969 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 1

3 a 47/1971

DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung auf Gst 20/5 gem Pkt I II Dienstbarkeitsvertrag 1970-11-23 für Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft

b 936/1909 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 1

4 a 4558/2018 Pfandurkunde 2018-07-22

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 380.000,--

für RAIFFEISENBANK BISCHOFSHOFEN eGen (FN 34830x)

Seite 1 von 2

Seite 7

b gelöscht  
 6 a 6573/2024 Antrag 2024-12-19  
 PFANDRECHT EUR 219.093,75  
 für Republik Österreich, vertr.d.d. Finanzprok. diese  
 vertr.d.d. FA Österreich, DS 90  
 V O R G E M E R K T  
 7 gelöscht

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

Grundbuch

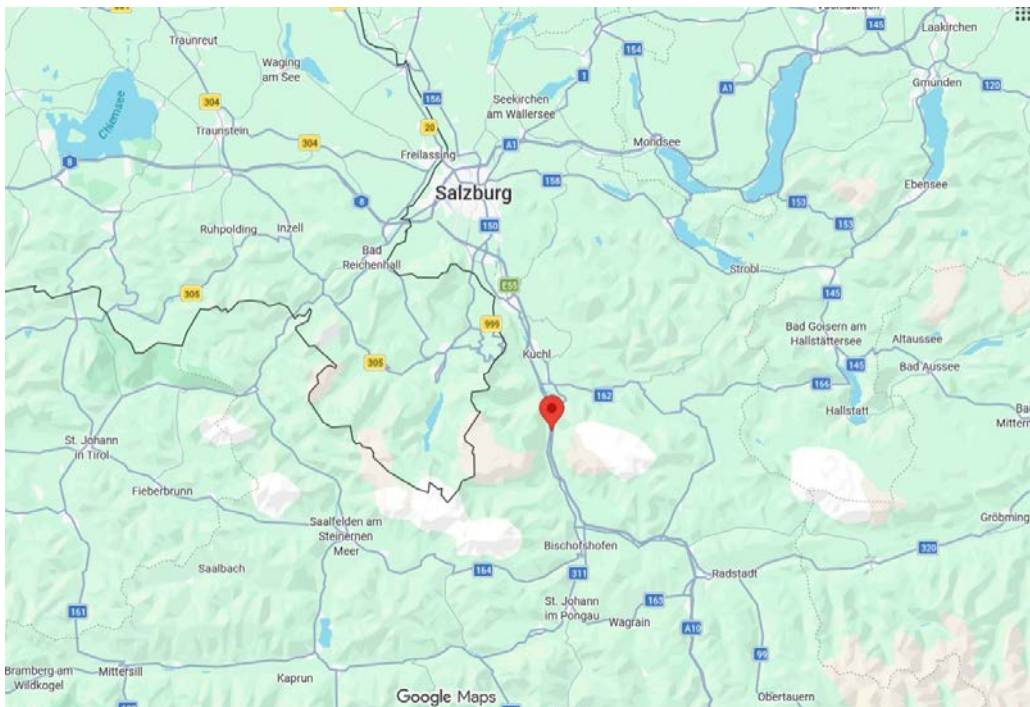
02.02.2026 11:40:57

## 2.3. Beschreibung der Liegenschaft

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine Wohnliegenschaft im ländlichen Gebiet bebaut mit einem Wohnhaus und 2 Nebengebäuden.

### 2.3.1. Makrolage

Die Liegenschaft befindet sich im Bundesland Salzburg Gemeindegebiet Werfen/Wimm.



Quelle: Google Maps

### 2.3.2. Mikrolage

Die Liegenschaft liegt in ca. 8 km Entfernung zum Ortskern von Werfen in Einzel-lage auf einem Hügel oberhalb des Talbodens des Salzachtals östlich des Salzach-Flusses. Westlich und östlich befinden sich Gebirgszüge die sich bis auf ca. 500 m über der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft erheben.

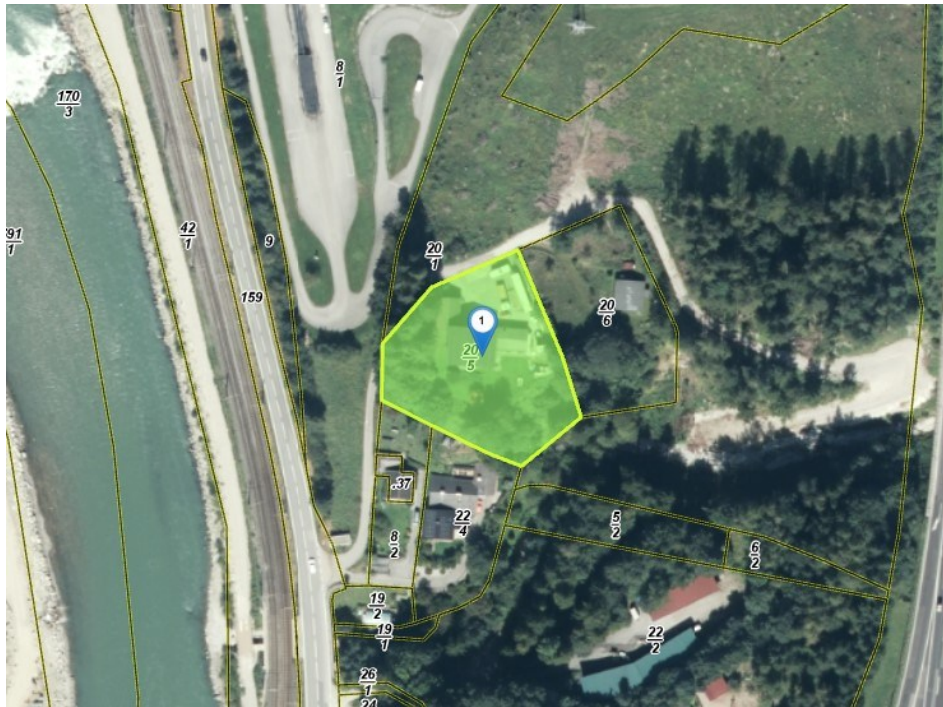
In ca. 75 m Luftlinie westlich verläuft eine Bahntrasse sowie die Bundesstraße 159, in ca. 150 m Luftlinie östlich die Trasse der Autobahn A10. In ca. 50 bis 100 m Luftlinie nördlich befindet sich ein Fahrtechnikzentrum mit täglichem Betrieb. In ca. 500 m Luftlinie südlich befindet sich ein Betonwerk / Steinbruch / Schotterwerk mit täglichem Betrieb.



Quelle: Google Maps

### 2.3.3. Maße, Form und Topographie

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft bestehend aus einem mehreckigen Grundstück. Es grenzt nicht direkt an das öffentliche Gut an. Die Zufahrt erfolgt über einen Privatweg, der im Winter auf eigene Kosten geräumt werden muss. Der Grund ist bombiert mit stark abfallenden Flanken nach Süden, Südwesten und Südosten.



Quelle: digitaler Atlas Salzburg

### 2.3.4. Infrastruktureinrichtungen

Folgende Luftlinien-Entfernungen des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt:

#### *Bildungseinrichtungen:*

Bibliothek:	5.87km
Fahrschule:	28.07km
Kindergarten:	7.46km
Musikschule:	21.61km
Schule:	7.4km
Sprachschule:	31.43km
Universität / Hochschule:	27.65km

#### *Nahversorgung:*

Bäckerei:	5.46km
Drogerie:	10.21km
Fleischer:	6.09km
Gemischtwaren:	13.5km
Getränkerverkauf:	28.42km
Konditorei:	29.97km
Supermarkt:	5.86km
Süßwaren:	21.67km

#### *Gesundheitsversorgung:*

Apotheke:	9.55km
Arzt:	6.16km
Klinik:	28.37km
Krankenhaus:	28.25km
Rettenstützpunkt:	5.98km
Seniorenwohnheim:	18.88km
Tierarzt:	6.28km
Zahnarzt:	5.95km

#### *Sonstiges:*

Bank:	6.01km
Bankomat:	5.46km
Friseur:	6.16km
Polizeidienststelle:	6.33km
Postamt:	6.26km
Rechtsanwalt:	7.36km
Versicherung:	5.85km
Wechselstube:	31.64km

Datenquelle: © OpenStreetMap contributors  
Datenstand: halbjährlich aktuell

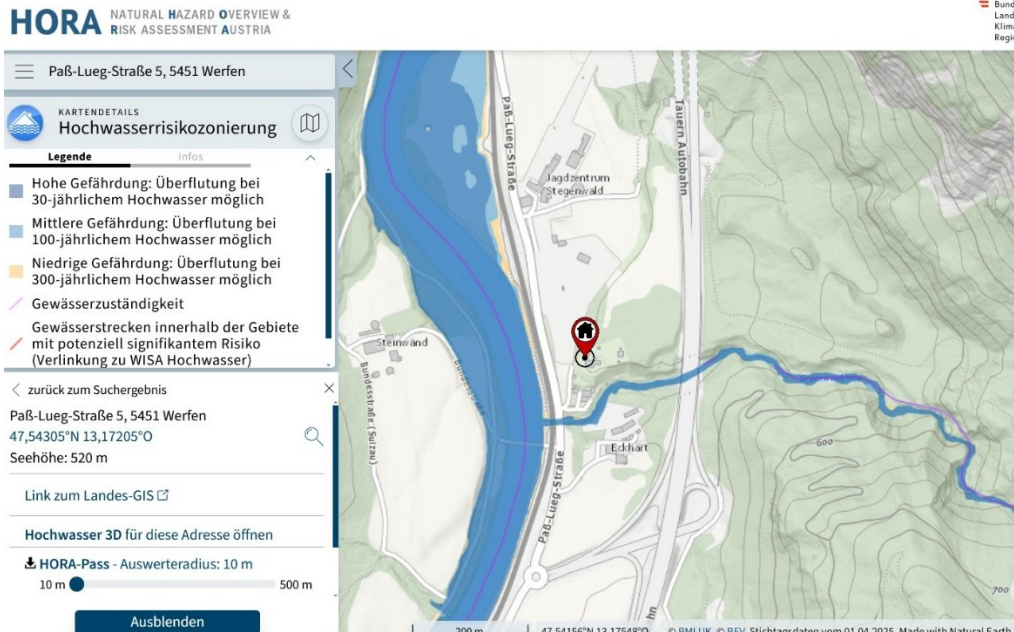
### 2.3.5. Flächenwidmung, Anschlüsse und Kontaminierung

Flächenwidmung	Grünland – ländliche Gebiete
Bebauungsbestimmungen	nach Bauordnung des Landes Salzburg



Quelle: digitaler Atlas Salzburg, SAGIS

Anschlüsse (gemäß Angaben d. Liegenschaftseigentümers)	Anschluss an: Strom, Telefon, Sat Senkgrube, Trinkwasserversorgung über Eigenquelle
öffentlich-rechtliche Verpflichtungen	Die Aufschließungsabgaben sind gemäß Angaben der Baubehörde entrichtet, sodass dieses Grundstück als Bauplatz gilt. Bauaufträge stehen gemäß Mitteilung der Baubehörde per Bewertungsstichtag nicht aus.
Gefahrenzone	Die Liegenschaft liegt laut der eHORA-Karten (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft außerhalb von gefährdeten Zonen.
Kontaminierung	Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft scheint im Verdachtsflächenkataster bzw. im Altlastenatlas derzeit nicht auf. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich einer Kontaminierung können nur von Sonderfachleuten durchgeführt werden. Das vorliegende Gutachten wird unter der Annahme, dass keine wertmindernde Bodenkontamination gegeben ist, erstellt.



### 2.3.5.1. Gefahrenzonenkarte

Laut des digitalen Verdachtsflächenkatasters des Lebensministeriums ist die Liegenschaft nicht als belastet erfasst. Bei der Besichtigung waren keine augenscheinlichen Kontaminierungen festzustellen.



Die Radon-Karte des Lebensministeriums weist ein durchschnittliches Radonpotenzial auf.

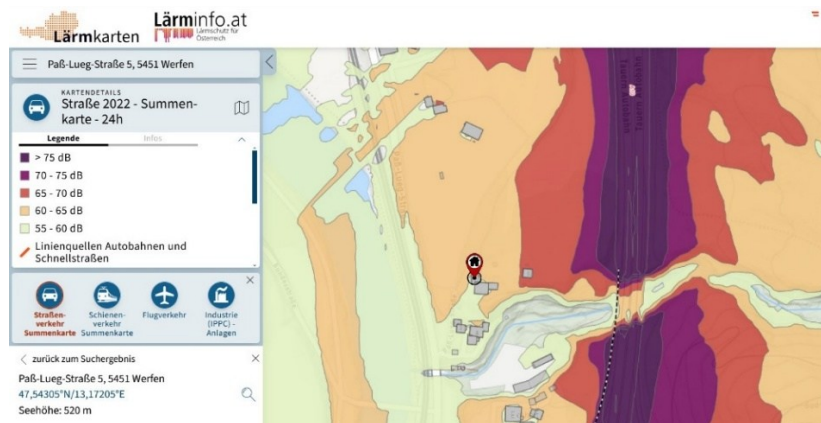


Quelle: eHORA, AGES, Umweltbundesamt

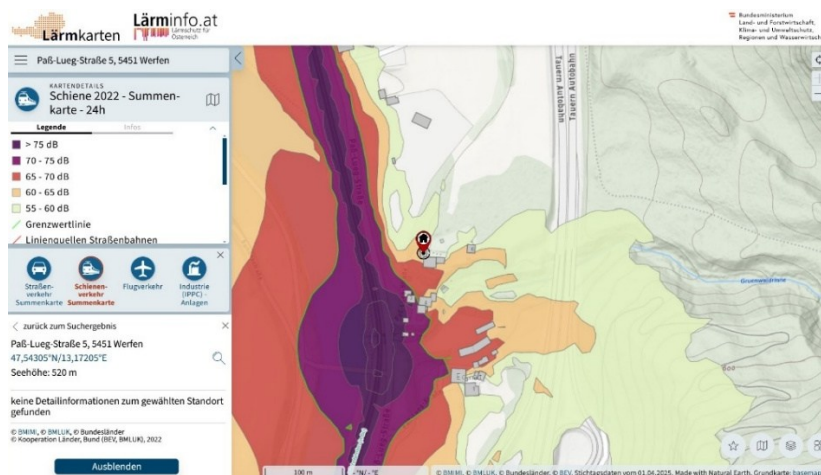
### 2.3.5.2. Lärmbelastung

Laut den digitalen Lärmkarten des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft ist die Liegenschaft durch Lärmemissionen aus KFZ- und Zugverkehr belastet. In der Wahrnehmung vor Ort wird dies vom zeichnenden Sachverständigen bestätigt. Sonstige andere Immissionen konnten nicht festgestellt werden.

#### Straßenverkehr 24h



#### Schieneverkehr 24h



Quelle: Umweltbundesamt

### 2.3.5.3. Beschreibung der Baulichkeiten

Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein in Massivbauweise errichtetes Wohngebäude aus den Errichtungsjahren ca. 1968 bis 1970 mit 2 Wohneinheiten auf 2 Etagen und Vollkeller. An das Wohnhaus östlich angebaut ist ein eingeschossiger Wirtschaftstrakt inkl. einer Kfz-Garage. Nordwestlichen vom Wohnhaus ist weiters Nebengebäude errichtet als Kfz-Remise und Geräteschuppen

### 2.3.6. Raumprogramm

Als Basis für die folgende Aufstellung der Flächen dient der letzte behördlich genehmigte Einreichplan.

Die Flächen sind gerundet und entsprechen einem für die Liegenschaftsbewertung erforderlichen Genauigkeitsmaß. Eine detaillierte Bestandsvermessung wurde im Sinne der Verfahrensökonomie nicht durchgeführt

### 2.3.7. Nutzflächen

#### Mehrfamilienwohnhaus

Nutzfläche, ca. **m<sup>2</sup>**

<b>Erdgeschoss, ca.</b>	<b>93,00</b>
Vorraum	3,90
Bad	6,0
WC	2,60
Küche	17,20
Wohnzimmer	31,30
Zimmer	13,30
Flur	15,60
Speis	3,10

<b>Obergeschoss, ca.</b>	<b>92,50</b>
Vorraum	3,90
Flur	15,50
Speis	3,10
WC	2,60
Bad	6,10
Zimmer 1	13,30
Zimmer 2	15,30

Zimmer 3	15,50
Zimmer 4	17,20

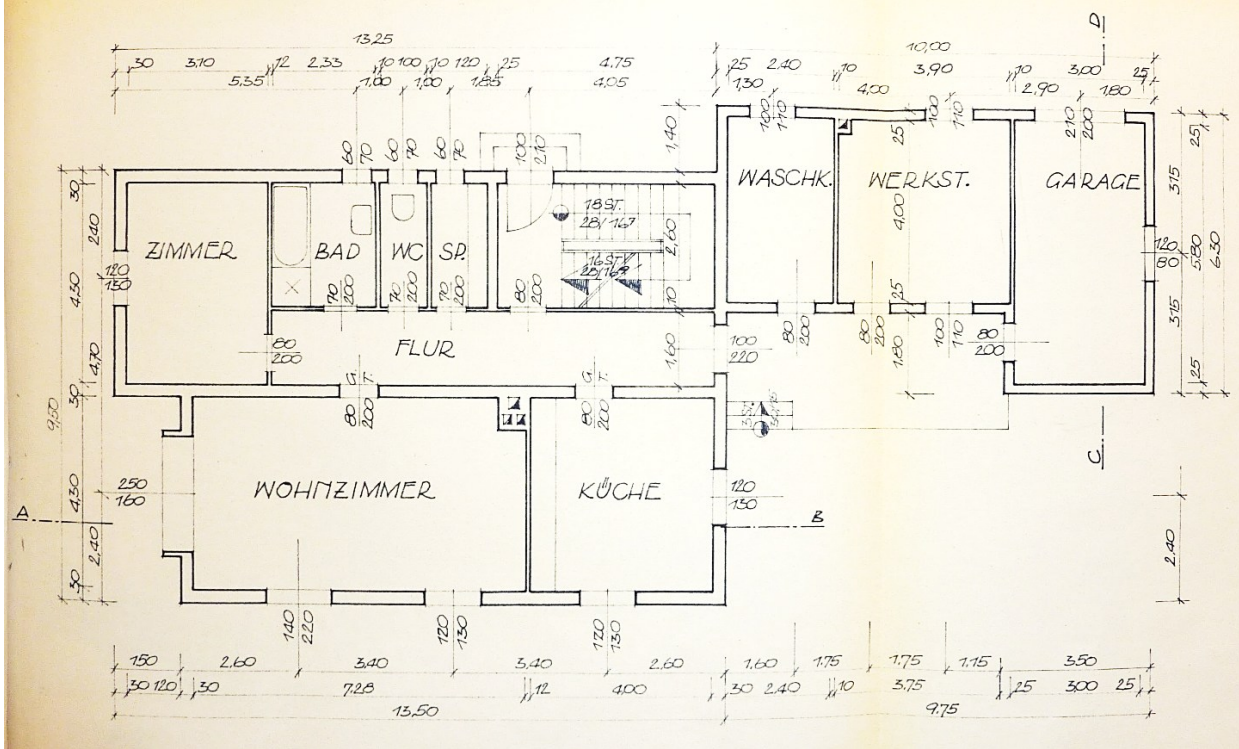
<b>Kellergeschoss, ca.</b>	<b>96,40</b>
Vorraum	3,90
Flur	13,90
Keller 1	9,90
Keller 2	17,20
Keller 3	18,30
Keller 4	12,50
Heizraum	7,20
Öltankraum	13,50

<b>Waschküche</b>	<b>9,60</b>
<b>Werkstatt</b>	<b>15,60</b>
<b>Garage</b>	<b>17,40</b>
<b>Remise/Garage</b>	<b>13,60</b>
<b>Gerätebox</b>	<b>16,00</b>

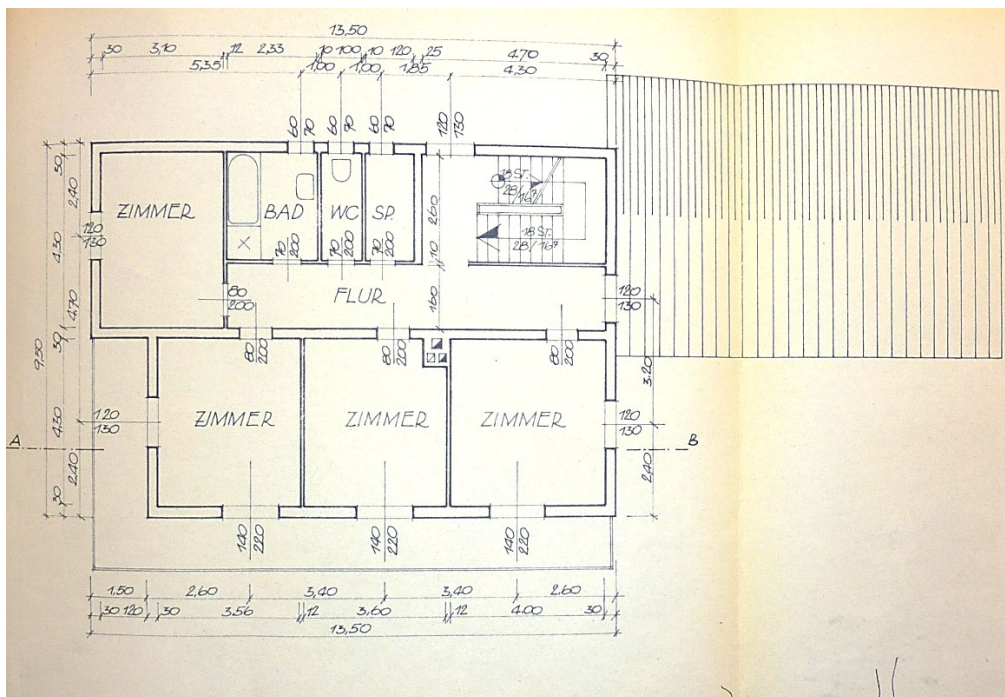
# Grundrisse

Aus dem Bauakt der Baubehörde

## Erdgeschoss



## Obergeschoss





## 2.3.8. Konstruktion und Ausstattung

Alle Bauteile aus den Errichtungsjahren sofern nicht explizit angeführt.

<b>Gewerk</b>	Ausführung und Baumaterialien nach Augenschein bei Befundaufnahme	
<b>Baujahr</b>	ca. 1968–1970	
<b>Bauart</b>	massiv	
<b>Stockwerke</b>	Erdgeschoss, 1. Stock, unausgebautes Dachgeschoss, Kellergeschoss, Nebengebäude	
<b>Fundament &amp; Wandkonstruktion</b>	Ziegel massiv, Stampfbeton-Streifenfundament	
	<b>Zustand</b>	KG, EG, DG: aufgehendes Mauerwerk in unauffälligem Zustand
<b>Dach</b>	Holzdachstuhl, Welleternitdeckung, Verblechung, aus den Errichtungsjahren	
	<b>Zustand</b>	Wohnhaus: guter Zustand, kein Schadensbild. <b>Nebengebäude: dem Baualter entsprechend mäßiger Zustand. Seit 2015 keine Renovierungen</b>
<b>Geschossdecken</b>	Massive Decke, keine Lampen/ Luster vorhanden, Glühbirne hängt lose	
	<b>Zustand</b>	Unauffällig
<b>Fassade</b>	Glatt, verputzt, gemalt, <b>keine Wärmedämmung</b> ; nordseitig und tlw. ostseitig mit vorgehängter Eternit-Platten-Fassade	
	<b>Zustand</b>	Dem Baualter entsprechender Zustand. <b>Seit 2015 keine Renovierungen</b>
<b>Fenster</b>	Getischlerte Holzverbundfenster mit 2-Scheibenverglasung mit Holzläden, aus den Errichtungsjahren	
	<b>Zustand</b>	<b>Veraltet</b> , dem Baualter entsprechender Zustand. <b>Seit 2015 keine Renovierungen</b>
<b>Türen und Tore</b>	Innen: einfache Holztüren, tlw. mit Glaslichtern, in Holz- oder Metallzargen; Holzterrassentüren. Außen: Eingangstüre in Holz mit Glaslichtern, tlw. erneuert	
	<b>Zustand</b>	Dem Baualter entsprechender Zustand. <b>Seit 2015 keine Renovierungen</b>
<b>Wandbeläge</b>	Verputzt, gemalt, Malung augenscheinlich erneuert	
	<b>Zustand</b>	guter Zustand

<b>Bodenbeläge</b>	Neuerungen im EG und OG: Keramische Fliesen in den Sanitärbereichen sonst durchgehend verlegter Laminat
	<b>Zustand</b>   guter Zustand
<b>Deckenbeläge</b>	Verputzt, gemalt
	<b>Zustand</b>   Dem Baualter entsprechender Zustand
<b>Treppen</b>	Massivtreppen mit Kunststeinbelag, Richtung Keller ohne Belag
	<b>Zustand</b>   Dem Baualter entsprechender Zustand
<b>Sanitäranlagen</b>	Je Stockwerk 1 saniertes Bad mit Duschkabine, einfachem Handwaschbecken und Waschmaschinenanschluss, Belichtung und Belüftung über großes Fenster  1 Extra-WC pro Stockwerk, ebenfalls in erneuertem Zustand, Wände auf ca. 1,50 m gefliest, ebenfalls Belichtung und Belüftung über großes Fenster
	<b>Zustand</b>   erneuerter Zustand
<b>Küchenausstattung &amp; sonstige Einbauten</b>	EG: Einbauküche gehört dem Mieter OG: Einbauküche gehört dem Vermieter. Zugangsänderung OG: Zugang zur Küche vom Stiegenhaus verschlossen und vom Nebenzimmer neu hergestellt
	<b>Zustand</b>   erneuerter Zustand
<b>Heizanlage</b>	Zentralheizung; Heizung und Warmwasseraufbereitung über Heizölbrenner, Pufferspeicher, Heizöltank ca. 6.000 l; Wärmeabgabe über Radiatoren aus den Errichtungsjahren; Festbrennstoff-Kachelofen im EG
	<b>Zustand</b>   <b>Seit 2015 keine Renovierungen</b>
<b>Elektrische Anlage</b>	Leitungen und Sicherungsanlage aus dem Errichtungsjahr - <b>Schraubsicherungen</b> ; Blitzschutzanlage nicht vorhanden. Seit 2015 kleinere Änderungen infolge neuer Wände/Durchbrüche; 2 Subzähler vorhanden
	<b>Zustand</b>   <b>mäßiger Zustand</b>
<b>Sonstige Haustechnik</b>	1 Kamin mit 3 Zügen, <b>Kamin im DG zeigt vermutlich Feuchteschäden von Richtung Dach</b>
	<b>Zustand</b>   dem Baualter entsprechender Zustand
<b>Terrassen, Balkon</b>	EG: Terrasse mit Natursteinbelag OG: Balkon mit Holzbrüstung und keramischen Fliesen
	<b>Zustand</b>   dem Baualter entsprechender Zustand
<b>Keller</b>	Vollkeller, massiv, nicht für Wohnzwecke, tlw. über kleine Kellerfenster belichtet und belüftet

	<b>Zustand</b>	Dem Baualter entsprechender Zustand
<b>Außenanlagen</b>		Wege und Hausvorbereiche mit Natursteinen; Zufahrtswege und Platz nördlich des Wohnhauses asphaltiert Nebengebäude massiv. Nordecke: ehemalige Grünfläche geräumt und mit Fräsmaterial befestigt (L. ca. 600 m <sup>2</sup> ; lt. SAGIS ca. 360 m <sup>2</sup> , siehe Aufnahme unterhalb) Wasserbehälter ca. 5.000 l nahe der Grundstücks-Südspitze unter Fichte, vom südlichen Nachbarn mit Zustimmung des Vorbesitzers errichtet; Entfernung bei Bedarf zugesagt Zaun an Südseite laut Vermessungsplan ca. 60 cm zu weit nördlich errichtet (Plan wird von L. übermittelt)
	<b>Zustand</b>	Dem Baualter entsprechender Zustand; Teilflächen adaptiert/neu befestigt; <b>Zaunlage vom Plan abweichend</b>
<b>Garage KFZ-Stellplatz</b>		Garagen für 2–3 Kfz, Massivbau, belüftet, ehem. Remise nun Doppelgarage; Schiebetor 2018 errichtet
	<b>Zustand</b>	Dem Baualter entsprechender Zustand

### 2.3.9. Baubehörde

Der Bauakt bei der zuständigen Behörde wurde 2015 ausgehoben. Für das Bauwerk bestand Konsens und keine behördlichen Bauaufträge.

Auftragsgemäß wurde bei der gegenständlichen Neubewertung 2026 keine neuerliche Befundaufnahme bei der Baubehörde durchgeführt.

Bei der Begehung konnten Nutzungsänderungen der Räume im OG festgestellt werden. Eine neue Trennwand im EG (Garderobe/Abstellraum) wurde errichtet. Diese Änderung löst nach Ansicht des zeichnenden Sachverständigen kein neues Bewilligungsverfahren durch die Baubehörde aus.

### 2.3.10. Energieeffizienz

Ein Energieausweis oder eine gleichwertige Energieeffizienzberechnung wurde nicht vorgelegt.

### 2.3.11. Bestandrechte und Rechte Dritter

#### 2.3.11.1. Bestandsrechte

Die Liegenschaft ist augenscheinlich Großteils vermietet.

Von Auftraggeberseite wurden 3 Mietverträge vorgelegt (allerdings nicht unterfertigt), die auftragsgemäß als aufrechte Bestandsverträge angenommen werden. In

diesen Mietverträgen werden die 2 Wohnungen als Vollaussnahme aus dem Mietrechtsgesetz definiert, was nach Einschätzung des zeichneten Sachverständigen als zutreffend angesehen wird.

**Die Mietverträge sind unbefristet abgeschlossen und mit einer 3-monatigen Kündigungsfrist von beiden Seiten jederzeit kündbar.**

Vorgelegte Mietzinsliste:

LLT Transport Systems GmbH

Mieter	Räumlichkeit	Betrag netto	Betrag brutto
Peter Egger	Einzelgarage	€ 83,33	€ 100,00
Dominik Rainer	Doppelgarage	€ 150,00	€ 180,00
Gerald Grünauer	Wohnung EG	€ 666,66	€ 800,00
Dominik Rainer	Wohnung 10G	€ 666,66	€ 800,00
	<b>Gesamt</b>		<b>€ 1 880,00</b>

### 2.3.11.2. Rechte Dritter

Im C-Blatt (Lastenblatt) des Grundbuchs ist Folgendes ersichtlich:

Es besteht eine Reallast der Lieferung von elektrischem Lichtstrom aus dem auf Grundstück Nr. 5/2 errichteten Elektrizitätswerk zugunsten der Liegenschaft EZ 30, Grundbuch Sulzau. Die Eintragung stammt ursprünglich aus dem Jahr 1909 und wurde aus einer früheren Einlage übertragen.

Weiters ist eine Dienstbarkeit für die Führung und den Bestand einer elektrischen Hochspannungsleitung auf dem Grundstück Nr. 20/5 eingetragen. Diese Dienstbarkeit beruht auf einem Dienstbarkeitsvertrag vom 19.05.1960 und besteht zugunsten der Salzburger Aktiengesellschaft für Elektrizitätswirtschaft.

### 2.3.12. Zubehör

Kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

## 3. Bewertung

### 3.1. Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Nach der ÖNORM B1802-1 (Liegenschaftsbewertung-Grundlagen) sind unter dem Überbegriff „Wert“ die folgenden Begriffe subsumiert: Verkehrswert oder Marktwert, beizulegender Zeitwert, beizulegender Wert, Beleihungswert nach BWG, Beleihungswert nach EVS, fairer Wert, fiktive Anschaffungskosten, Fixpreis nach WGG, gemeiner Wert, Individualwert, Teilwert und vorhandener Bauwert gemäß BauRG.

Dem Verkehrswert bzw. Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternative Nutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Grundsätzlich sind gemäß ÖNORM B1802 für die Bewertung von Liegenschaften folgende Verfahren anzuwenden:

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- Sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren
- aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierenden Verfahren (für steuerliche Zwecke)

Für bebaute Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft für in Betracht kommende Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung ist, dient gemäß ÖNORM B1802 (Liegenschaftsbewertung-Grundlagen) das Sachwertverfahren.

Bei Anlageobjekten wird zur Ermittlung des Verkehrswerts primär das Ertragswertverfahren angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis spiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers wider.

**Bei der zur Bewertung vorliegenden Liegenschaft handelt es sich um ein Ein- bis Zweifamilienhaus, das derzeit Großteils vermietet ist, deren Mietverträge aber jederzeit aufgekündigt werden können. Diese Liegenschaftsart gehört nach allgemeiner Verkehrsauffassung zu jenen Immobilien, die in erster Linie zur Eigennutzung angeschafft, aber wie im aktuellen Fall, auch vermietet werden können zur Erzielung von Erträgen aus Vermietung und Verpachtung.**

**Es wird bei der Verkehrswertermittlung nach dem Sachwertverfahren vorgegangen.**

**Das Ertragswertverfahren wird als Kontrollrechnung angewendet.**

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, der Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Wartungsrückstaus, o.ä., verändern die hier ermittelten fiktiven Anschaffungskosten keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

## **3.2. Sachwertermittlung**

Unter der Annahme, dass die Liegenschaft vollkommen bestand- und lastenfrei ist, wird nach dem Sachwertverfahren vorgegangen. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz definiert das Sachwertverfahren wie folgt:

*(1) 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 (Sachwert).*

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) 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 der Liegenschaft wird durch Addition von gebundenen Bodenwert und Bauwert ermittelt. Gegebenenfalls vorhandenes Zubehör sowie sonstige, nicht

bauliche Anlagen, welche über die übliche Gestaltung bei Einfamilienhäusern hinausgehen, sind gesondert auszuweisen und der Summe aus Boden- und Bauwert zuzuschlagen.

Bei der Befundaufnahme war augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

### **3.2.1. Wertbeeinflussende Eigenschaften**

#### **Werterhöhende Eigenschaften**

- **Im Grundstückspreis bzw. Baukosten inkludiert:**
  - Massive Bauweise (Ziegelkonstruktion) mit grundsätzlich solider Bau-substanz
  - Unauffälliger Zustand des aufgehenden Mauerwerks sowie der tragen-den Konstruktion
  - Vollunterkellerung in massiver Ausführung
  - Zentrale Heizungsanlage vorhanden, zusätzlich Festbrennstoff-Kachel-ofen im Erdgeschoss
  - Terrasse im Erdgeschoss sowie Balkon im Obergeschoss vorhanden
  - Großzügige Außenflächen mit befestigten Zufahrten und Vorbereichen
  - Nebengebäude in massiver Bauweise vorhanden
  - Garagegebäude für 2–3 KFZ, Schiebetor (Errichtung 2018)
- **Als prozentueller Zuschlag eingerechnet:**
  - Je Geschoss erneuerte Sanitärbereiche (Bad und separates WC)
  - Teilweise erneuerte Innenoberflächen (Malerei, Bodenbeläge, Laminat und Fliesen in gutem Zustand)
  - Erneuerte Einbauküche im Obergeschoss (Eigentum Vermieter)
  - Teilweise adaptierte und neu befestigte Außenflächen

#### **Wertvermindernde Eigenschaften**

- **In der Zustandswertminderung / Baukosten inkludiert:**
  - Baujahr ca. 1968–1970; insgesamt deutlich fortgeschrittenes techni-sches und energetisches Alter
  - Dachdeckung (Welleternit) aus den Errichtungsjahren; beim Nebenge-bäude nur mäßiger Zustand
  - Fassade ohne Wärmedämmung (energetischer Nachteil)

- Fenster aus den Errichtungsjahren (Holzverbundfenster mit Zweifachverglasung), technisch und energetisch veraltet
  - Türen und Innenausstattung überwiegend im ursprünglichen, altersbedingten Zustand
  - Heizungsanlage (Ölzentralheizung, Radiatoren) aus älterem Bestand; Modernisierungsbedarf mittelfristig zu erwarten
  - Elektrische Anlage aus dem Errichtungsjahr (Schraubsicherungen), kein Blitzschutz
  - Teilweise Feuchteanzeichen im Dachgeschossbereich (Kamin)
  - Allgemein altersentsprechender Zustand von Treppen, Decken und Bauteilen ohne jüngere Erneuerung
  - Nebengebäude nur in mäßigem Zustand
  - Öffentliche Verkehrsmittel nicht fußläufig erreichbar
- **Als prozentueller Abschlag eingerechnet:**
- Infrastrukturelles Angebot in ca. 10 km mit dem Auto erreichbar
  - Starkstromleitung verläuft über Grundstück
  - Starke Lärmbelastung durch Autobahn A10 (verläuft östlich hinter der Liegenschaft) und Schienenverkehr westlich
  - kein Kanalanschluss vorhanden
  - Trinkwasserversorgung über Eigenquelle
  - Abweichung der Zaunlage vom Vermessungsplan (Grenzunsicherheit)
  - Fremder Wasserbehälter auf dem Grundstück (Duldungssituation, potenzieller Klärungsbedarf)

### 3.2.2. Bodenwert als Vergleichswert

*Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

Vergleichswerte, die nicht zeitnah zum Erhebungszeitpunkt sind, werden einer Wertanpassung unterzogen. Die Wertanpassung erfolgt prozentuell nach Änderungen der durchschnittlichen Bodenpreise von Kalenderjahr zu Kalenderjahr. Als Berechnungsbasis wird der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder herangezogen. Daraus ergeben sich die prozentuellen Zuschläge für den Zeitraumausgleich in der Tabelle der Bodenvergleichswerte.

## Bauland: Vergleichswerte aus historischen Grundstückstransaktionen

unbebaute Baugrundstücke								
KV	Ort	KG, EZ	Kaufpreis	Größe	m <sup>2</sup> -Preis		m <sup>2</sup> -Preis	Wid
Datum	KG	Gst.	Euro	m <sup>2</sup>	lt. KV	Alterskorrektur	Zeitraum korrigiert	Kommentar
							xi	
12.11.2025	Torren	325/10	€ 337 561	1 081	€ 312,27	0,04%	€ 312,39	Bauland
12.11.2025	Torren	325/9	€ 346 617	1 093	€ 317,12	0,04%	€ 317,25	Bauland
22.04.2025	Reitsam	65	€ 50 000	336	€ 149,03	0,04%	€ 149,09	Bauland
25.07.2024	Reitsam	65	€ 100 000	671	€ 149,03	-6,33%	€ 139,59	Bauland
01.03.2024	Obergäu	1/133	€ 150 000	936	€ 160,26	-6,33%	€ 150,11	Bauland
15.11.2022	Sulzau	374/16	€ 110 000	665	€ 165,41	0,12%	€ 165,61	Bauland
09.05.2019	Wimm	42/2	€ 150 000	848	€ 176,89	18,00%	€ 208,73	Bauland
arithmetisches Mittel:							€ 206,11	

## Verhältnistwertabelle für Zeitraumausgleich

Immobilienpreisspiegel der WKO FV Immobilitentreuhänder Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser St. Johann i.P.			
	mäßige Wohnlage	im Verhältnis zu 2026	Differenz pro Jahr
Jahr	€/m <sup>2</sup>	%	
2026	247,0	0,00%	
2025	246,9	0,04%	0,04%
2024	263,7	-6,33%	-6,37%
2023	246,6	0,12%	6,45%
2022	223,4	10,56%	16,90%
mittlere Veränderung pro Jahr			5,66%

Der **durchschnittliche Marktpreis für unbebautes Bauland** wird gerundet auf **206,- Euro je m<sup>2</sup> Bodenfläche** festgelegt.

Die durchschnittlichen Anschließungs- (Gemeindeabgaben) und Anschlusskosten (Versorgungsunternehmen) werden noch addiert.

## Grünland: Vergleichswerte aus historischen Grundstückstransaktionen

Landwirtschaft nur Boden						
KV	Ort	KG, EZ	Kaufpreis	Größe	m <sup>2</sup> -Preis	Wid
Datum	KG	Gst.	Euro	m <sup>2</sup>	lt. KV	Kommentar
17.06.2020	Obergäu	376/4	€ 50 000	2 368	€ 21,11	Grünland
17.08.2023	Dorfwerfen	288/6	€ 10 305	687	€ 15,00	Grünland
09.04.2024	Sulzau	150/6	€ 16 320	1 632	€ 10,00	Grünland
14.05.2024	Kellau	23/19	€ 59 125	2 365	€ 25,00	Grünland
03.05.2023	Jadorf	312/1	€ 260 000	18 000	€ 14,44	Grünland
21.01.2022	Au	61/5	€ 100 000	7 167	€ 13,95	Grünland
arithmetisches Mittel:					€ 16,59	

Der **durchschnittliche Marktpreis für Grünland, ländliche Gebiete** wird gerundet auf **17,- Euro je m<sup>2</sup> Bodenfläche** festgelegt.

Das Grundstück ist als „Grünland-ländliche Gebiete“ gewidmet. Die damit einhergehenden Einschränkungen bez. der Bebaubarkeit im Vergleich zu reinem Bauland werden wie folgt ausgeglichen: Da die Nutzbarkeit des Grundstücks im Bereich der Bauwerke dem einer Baulandwidmung entspricht, werden 1500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche mit dem angepassten Baulandpreis bewertet und die restliche Fläche mit dem angepassten Grundlandpreis.

### 3.2.2.1. Grundstück Nr. 20/5, Teilgrundstück wie Bauland

Grünland - ländliche Gebiete, bebaut

1.500,00 m <sup>2</sup> Grundfläche à 206,00	309.000,00
22,50 % Abwertung (1)	-69.525,00
<b>Grundstückswert</b>	<b>239.475,00</b>

#### (1) Abwertung

10,00 % Bebauungsabschlag	-30.900,00
10,00 % Hanglage	-30.900,00
2,50 % Zufahrt über fremden Grund	-7.725,00
<b>Summe (Basis Prozentwerte: 309.000,00)</b>	<b>-69.525,00</b>

### 3.2.2.2. Grundstück Nr. 20/5, Teilgrundstück Grünland

Grünland - ländliche Gebiete, bebaut

1.702,00 m <sup>2</sup> Grundfläche à 17,00	
<b>Grundstückswert</b>	<b>28.934,00</b>
<b>Bodenwerte</b>	<b>268.409,00</b>

### 3.2.3. Bauwert der Liegenschaft

Der folgenden Bauwertermittlung wird

- die Wahrnehmungen bei der Besichtigung und
- die Angaben aus dem Bauakt

zu Grunde gelegt.

Der Bauwert wird durch Multiplikation von aktualisierten Kostenrichtwerten je Maßeinheit (i.e. die Normalherstellungskosten/m<sup>2</sup> Nutzfläche oder je m<sup>3</sup> Brutto-rauminhalt) mit den gegebenen Flächen bzw. Rauminhalten errechnet.

Die Herstellungskosten sind der Fachliteratur entnommen. (Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung 7. Auflage 2017, Seiser/Kainz Der Wert von Immobilien 1. Auflage 2011, BKI Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern Stand Q2 2013).

Die Valorisierung der Baupreisrichtsätze erfolgt mittels Baupreisindex der Statistik Austria (Baupreisindex für den Hochbau, Kategorie Wohnungs- und Siedlungsbau)

Lt. Kranewitter werden als Richtwert für die Neuerstellungskosten für ein Wohnhaus mit vergleichbarer Bauart und Ausstattung pro m<sup>2</sup> Nutzfläche folgende Werte angesetzt:

<b>Empfehlungen für Herstellungskosten</b>						
<b>Ansätze für Herstellungskosten abgeleitet aus mehrgeschoßigem Wohnbau als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung</b>						
<b>Kosten pro Quadratmeter Wohnnutzfläche (WNFL), nach Ausstattungskategorie und Bundesland, städtischer Bereich, übliche Raumhöhe</b>						
Ausstattungskategorien	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	(-) 2.270 €	interpolieren 2.720 €	interpolieren 3.480 €	(++)		
Niederösterreich	(-) 2.270 €	interpolieren 2.720 €	interpolieren 3.020 €	(++)		
Burgenland	(-) 2.000 €	interpolieren 2.420 €	interpolieren 2.820 €	(++)		
Oberösterreich	(-) 2.000 €	interpolieren 2.720 €	interpolieren 3.050 €	(++)		
Salzburg	(-) 2.420 €	interpolieren 2.950 €	interpolieren 3.480 €	(++)		
Steiermark	(-) 2.040 €	interpolieren 2.500 €	interpolieren 2.900 €	(++)		
Kärnten	(-) 2.000 €	interpolieren 2.350 €	interpolieren 2.820 €	(++)		
Tirol	(-) 2.510 €	interpolieren 2.900 €	interpolieren 3.510 €	(++)		
Vorarlberg	(-) 2.700 €	interpolieren 3.000 €	interpolieren 3.700 €	(++)		
<i>Österreich (Medianwert)</i>	2.270 €	2.720 €	3.050 €			

<b>In diesen Herstellungskosten sind enthalten:</b>	
* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 bis 4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2 % bis 10 %
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 und 8)	ca. 7 % bis 20 %
* Umsatzsteuer	20 %
<b>In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:</b>	
* überdurchschnittliche Raumhöhen (zB Altbauten)	ca. 5 % bis 15 %
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf
* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (zB Ein- und Zweifamilienhaus) erfordern einen Aufschlag (laut Erhebungen zwischen 5 % und 30 %)	
* Nebengeschoße (Keller etc) liegen im Aufwand bei der Herstellungskosten der Wohnnutzfläche	ca. 40 % bis 70 %
* (Tief-)Garagen der Herstellungskosten der Wohnnutzfläche	ca. 25 % bis 50 %

### 3.2.4. Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartende Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, die im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), der Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Nutzungsart sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs abhängt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch, sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes. Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ausgegangen werden:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–80
– einfache Bauausführung	50–70
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–80
– Sozialer Wohnbau	50–70
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–80
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	50–70

Quelle: Heimo Kranewitter, Auszug aus Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010

### 3.2.5. Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden:

#### Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen im Wesentlichen Innen- und Außenverputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster und Türen, Installationen,

Heizungen, etc.) haben eine kürzere Lebensdauer und müssen, will man die Lebensdauer des Rohbaus annähernd nutzen, ein- bis mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch ausdrücklich festzustellen, dass die Erneuerung von Ausbauteilen nicht geeignet ist, die Lebensdauer des Rohbaus zu verlängern.

Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

### **Wirtschaftliche Nutzungsdauer**

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist. Die Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die Nutzungsdauer innerhalb der Lebensdauer halten muss. Für die Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, usw. maßgebend.

Diese Faktoren bestimmen den Wohn- bzw. Geschäftswert und damit den Ertrag und die Nutzungsdauer einer Liegenschaft.

### **Gewöhnliche Lebensdauer**

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise (Massivbau, Fertigteilbau) und der Nutzung sowie 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 (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Bergschäden, Erschütterungsschäden) 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 (z.B. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Lebensdauer.

Hat die technische Altersentwertung 100% erreicht, tritt die Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude

heute eine Lebensdauer von hundert, zweihundert oder mehr Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass der eher auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen, denn auf rein technische Ursachen zurück zu führende Teil der Wertminderung in der Regel in den mit den Bauzyklen korrespondierenden Schritten und mit den sich wandelnden Anforderungen, die den funktionellen Nutzen und den Stil beeinflussen, vor sich geht. Die Verfahren, mit denen die Anpassungen von linearen Schätzungen vorgenommen werden, können unterschiedlich sein. Prinzipiell stehen dazu direkte Methoden (z.B. Kostenmethode) und indirekte Methoden (z.B. Vergleichswert- oder Ertragswertmethode) zur Verfügung.

**Die Fachliteratur** (vgl. Heimo Kranewitter, „Liegenschaftsbewertung“) setzt für Mehrfamilienwohnhäuser städtischer Art mit zwei bis vier Wohngeschoßen, voll unterkellert, in massiver Bauweise (Ziegel- oder Hohlblockmauerwerk) mit Holzbalken-, Gewölbe- oder Stahlbetondecken und Holz-, Stein- oder Stahlbetontreppen, Dachkonstruktionen aus Holz mit Ziegel- oder Eterniteindeckung bzw. Flachdach (als Kalt- oder Warmdach ausgeführt) und Fassaden mit Klinkersockel, glattem Putz, Kalkedelputz bzw. Verblendungen, eine gewöhnliche Lebensdauer von 100 bis 150 Jahren an.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2006 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, weist für Wohn- und Geschäftsgebäude in besonderer städtischer Ausführung (z.B. aus der Gründerzeit) eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 100 bis 120 Jahre aus.

**Die Restnutzungsdauer ergibt sich aus der Differenz von Gesamtnutzungsdauer und Gebäudelebensalter.**

$$\text{Restnutzungsdauer} - \text{Gesamtnutzungsdauer} = \text{Gebäudelebensalter}$$

Zur Ermittlung der Restnutzungsdauer wurde in der gegenständlichen Bewertung das in der Lehre anerkannte Verjüngungsprinzip angewendet.

Für Gebäude, die sofort zu behebbende Baumängel oder -schäden aufweisen, ist gemäß Bewertungsstandards die Alterswertminderung vom ungekürzten Neubauwert zu berechnen. Liegen Mängel vor, deren Behebung nicht dringlich ist, wird die Alterswertminderung von dem um die Wertminderung wegen Baumängel gekürzten Herstellungswert gerechnet.

**Wie für Wohngebäude von vergleichbarer Ausstattung und Bauausführung üblich, wird mit einer linearen Alterswertminderung sowie einer Zustandswertminderung (nach HEIDECK) kalkuliert.**

**Zustandswertminderung nach Heideck**

Zustandsnote	Zustandsbeschreibung	Teilnote	Abwertung
1	neuwertig, mängelfrei	1	0,00%
		1,5	0,32%
2	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten	2	2,52%
		2,5	8,09%
3	(deutlich) reparaturbedürftig u/o instandsetzungsbedürftig	3	18,10%
		3,5	33,20%
4	umfangreiche Reparatur u/o Instandsetzung erforderlich	4	52,60%
		4,5	75,20%
5	abbruchreif, wertlos	5	100,00%

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird die Alterswertminderung vom ungekürzten Neubauwert kalkuliert, da augenscheinlich zu behebbende Mängel vorhanden sind.

### 3.2.6. Bauwert

#### 3.2.6.1. Zweifamilienwohnhaus

Baujahr 1969, fiktives Baujahr 1981, fiktives Alter des Objektes 45 Jahre, Lebensdauer 85 Jahre, Restlebensdauer 40 Jahre

#### gewöhnliche Herstellungskosten

##### **Erdgeschoss Wohnhaus**

93,00 m<sup>2</sup> à 2.700,00 251.100,00

##### **Obergeschoss Wohnhaus**

92,50 m<sup>2</sup> à 2.700,00 249.750,00

##### **Kellergeschoss Wohnhaus**

96,40 m<sup>2</sup> à 1.900,00 183.160,00

##### **Werkraum & Garage an Wohnhaus ange.**

42,60 m<sup>2</sup> à 1.400,00 59.640,00

##### **Nebengebäude Remise & Geräteraum**

29,60 m<sup>2</sup> à 1.000,00 29.600,00

**Neubauwert 773.250,00**

#### Bauwert

Neubauwert 773.250,00

61,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 3,0) -471.683,00

Zwischensumme 301.567,00

20,00 % Abwertung Zwischensumme (2) -60.313,40

**Bauwert zum Stichtag 04.02.2026 241.253,60**

**(2) Abwertung Zwischensumme**

20,00 % Kein zeitgemäße Energieeffizienz

-60.313,40

**Bauwerte**

**241.253,60**

**Der ermittelte Sachwert wird auf Grund folgender Eigenschaften angepasst:**

- Lageabschlag wegen Starkstromleitungsführung
- Lageabschlag wegen Lärmbelastung
- Abschlag bez. der Anschlüsse (Senkgrube, Wasserversorgung)
- Abschlag erhöhter Aufwand Winterdienst
- Lageabschlag eingeschränkter Lichteinfall im Winter
- Rechtliche Unsicherheiten durch unklare Grenzsituation und fremder Wasserbehälter auf dem Grundstück

**3.2.7. Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert	268.409,00
Bauwert	241.253,60
2,50 % Außenanlagen (4)	6.031,34
Zwischensumme	515.693,94
27,50 % Abwertung (5)	-141.815,84

**Sachwert der Liegenschaft**

**373.878,10**

**(4) Außenanlagen**

2,50 % Einfriedung, Wege, Befestigungen, Gartengestaltung

6.031,34

**(5) Abwertung**

5,00 % Lageabschlag Starkstromleitung  
 10,00 % Lageabschlag Lärmbelastung  
 2,50 % Abschlag Anschlüsse (Senkgrube, Wasserversorgung)  
 2,50 % Abschlag Winterdienst  
 5,00 % Lageabschlag eingeschränkter Lichteinfall Winter  
 2,50 % Rechtsunsicherheiten, Grenze & Wasserbehälter

-25.784,70  
 -51.569,39  
 -12.892,35  
 -12.892,35  
 -25.784,70  
 -12.892,35

**Summe (Basis Prozentwerte: 515.693,94)**

**-141.815,84**

### 3.3. Ertragswert

#### 3.3.1. Ertragswertverfahren

Darunter wird die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz, entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Baulichkeiten, verstanden.

*Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).*

*Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) 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 Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.*

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

Die Berechnung des Ertragswertes erfolgt nach der vereinfachten Ertragswertformel:

$$EW = RW \times V + \frac{BW}{q^n}$$

EW	Ertragswert
V	Vervielfältiger
q	1+i
p	Zinssatz
RE	Reinertrag
BW	Bodenwert
i	p/100
n	Jahre (Restnutzungsdauer)

#### 3.3.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich bei mehrgeschoßigen Objekten im dicht verbauten Gebiet aus jenem Wertansatz, den ein Bauträger bereit wäre, als Grundkostenanteil für einen Quadratmeter erzielbare Nutzfläche zu bezahlen. Diesen Ansatz multipliziert mit der jeweiligen Nutzfläche ergibt den Grundwert des Objektes.

**Der durchschnittliche Marktpreis für unbebautes Bauland im bewertungsgegenständlichen Gebiet mit vergleichbaren Bebauungsmöglichkeiten wird gerundet auf 1750,-- Euro je m<sup>2</sup> Bodenfläche festgelegt.**

### 3.3.3. Kapitalisierte Erträge

Laut vorliegender Zinsliste beträgt der Nettohauptmietzins pro Monat € 1.566,67

<b>Top</b>	<b>netto HMZ Monat</b>
Wohnung EG	666,67 €
Wohnung OG	666,67 €
Doppelgarage	150,00 €
Einzelgarage	83,33 €
	<b>1 566,67 €</b>

Die Kapitalisierung der Reinerträge mittels des Vervielfältigers erfolgt nachfolgender Formel: **RE x V**

Der Reinertrag gestaltet sich wie folgt:

$$\mathbf{RE = RO - (Mietausfall + Bewirtschaftung + Instandhaltung)}$$

RE Reinertrag RO Rohertrag

#### Mietausfallswagnis

Das Mietausfallswagnis deckt jenes Risiko ab, das auf Grund von uneinbringlichen Mietrückständen, Mietkürzungen, Mietprozessen, Räumungsklagen sowie fluktuationsbedingten Leerständen entsteht. Die Höhe des Mietausfallswagnisses richtet sich nach der Lage und Nutzungsart der Liegenschaft. Erfahrungsgemäß wird das Risiko kalkulatorisch mit 1% bis 8% des Jahresrohertrages berücksichtigt.

#### Nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten

Betriebskosten sind Kosten, die durch das Eigentum am Grundstück oder durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch des Grundstückes sowie seiner baulichen und sonstigen Anlagen laufend entstehen. Ein Großteil dieser Kosten, die durch die Nutzung der Liegenschaft entstehen, kann direkt auf den Mieter überwält werden. Neben diesen umlagefähigen Betriebskosten fallen Kosten an, die vom Liegenschaftseigentümer selbst zu tragen sind.

Darunter fallen jene Betriebskosten, die auf Grund suboptimaler Mietvertragsgestaltung, Leerstand oder wegen gesetzlicher Regelungen nicht auf den Mieter weiterzugeben sind. Im §21-24 MRG sind die umlagefähigen Betriebskosten taxativ aufgelistet.

#### Instandhaltungsaufwendungen

Der Ansatz der Instandhaltungsaufwendungen berücksichtigt jene Kosten, die erforderlich sind, um eine ordentliche und brauchbare Nutzung der Liegenschaft zu

gewährleisten. Die Nutzungsdauer einzelner Gebäudebestandteile entspricht nicht der Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes und deshalb sind diese in regelmäßigen Abständen zu erneuern (u.a. Leitungen, Fenster, Dach). Die tatsächlichen Instandhaltungskosten sind zunächst relativ gering und steigen mit dem Gebäudealter an. Um kalkulatorische durchschnittliche Wertansätze in die Berechnung einfließen zu lassen, wird auf Erfahrungswerte zurückgegriffen.

### Vervielfältiger und Kapitalisierungszinssatz

Der Vervielfältiger ist der Kapitalisierungsfaktor bei der Bestimmung des Ertragswerts. Als Barwertfaktor drückt er den Barwert aller bis zum Ende der Nutzungsdauer anfallenden Reinerträge aus.

Der Vervielfältiger  $V$  errechnet sich wie folgt:

$$V = (q^n - 1) / (q^n \times i)$$

$V$ .....Vervielfältiger  
 $q$ ..... $1+i$   
 $i$ ..... $p / 100$   
 $p$ ..... Kapitalisierungszinsfuß  
 $n$ .....Jahre Restnutzungsdauer

Der Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs hat 2025 folgende nach Objektarten und Lagekriterien gegliederte Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz herausgegeben:

**Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen**

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

<b>Zusammenfassende EMPFEHLUNG:</b>				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industriliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

**HINWEIS:**  
 Führt in Einzelfällen (zB bei Wertermittlungen in Hochpreisregionen) die Anwendung von in den empfohlenen Bandbreiten liegenden Kapitalisierungszinssätzen zu keinen marktkonformen Ergebnissen, ist die dadurch verursachte Anwendung abweichender Prozentsätze nachvollziehbar zu begründen.  
 Die empfohlenen Kapitalisierungszinssätze entsprechen im Sinne der ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftszinssätzen (für den Verkehrswert/ Marktwert).

Alle Wohneinheiten sind unbefristet vermietet. Der ausgewiesene Mietzins gemäß Mietzinsliste ist grundsätzlich als nachhaltig und Großteils weit unter dem Marktniveau vermietet zu qualifizieren. Die Umstände weisen dahingehend langfristig ein gutes Ertragssteigerungspotential auf.

Die Objektqualität ist augenscheinlich als mäßig zu bezeichnen. Im Hinblick auf bauliche Änderungen ist mit einem erhöhten Aufwand zu kalkulieren.

Der Standort ist als mäßig einzustufen.

Für Wohnliegenschaften in mäßiger Lage und unter Berücksichtigung der allgemeinen Marktlage lässt sich der Zinssatz für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wie folgt ermitteln:

Wohnliegenschaft, Lage gut bis mäßig	4,00%
Risiko Mietsituation	+0,50%
Objektqualität	+0,50%
allgemeine wirtschaftliche Situation	0,00%
Entwicklungspotenzial	-0,50%
<b>objektspezifischer Kapitalisierungszinssatz</b>	<b>4,50%</b>

Der Liegenschaftszinssatz in der Höhe von 4,50 % wird aufgrund der gegenständlichen Lage für angemessen erachtet.

Ausgangsbasis für die Ertragswertkalkulation ist der Jahresrohertrag der Liegenschaft.

### Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus den Nettomieteträgen wie folgt: Durch Multiplikation mit zwölf Monaten errechnet sich aus dem monatlichen Nettomieteträg der Nettomieteträg pro Jahr. Letzterer wird auch als Jahresrohertrag bezeichnet.

### Jahresreinertrag

Aus dem Jahresrohertrag errechnet man den Jahresreinertrag, indem man jene Bewirtschaftungskosten, die nicht vom Mieter, sondern vom Vermieter getragen werden, vom Jahresrohertrag abzieht. Als solche Bewirtschaftungskosten gelten der Instandhaltungsaufwand sowie das Mietausfallswagnis, das aus dem Risiko von Zahlungsrückständen und Leerstehung resultiert. Nach Bewertungslehre und -praxis sind für Instandhaltungsaufwand zwischen 0,5 % und 0,75 % des Neubauwertes anzusetzen. Aufgrund des aktuellen Zustands der Bausubstanz wird die Bewertungsliegenschaft mit **0,75 % des Neubauwertes** kalkuliert.

Das Mietausfallswagnis liegt bei Wohnliegenschaften in der Regel zwischen 1,0 % und 5,0 %. Für die zu bewertende Liegenschaft wird ein **Mietausfallsrisiko von 5,0 %** angesetzt.

### Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

Durch Abzug der Bodenwertverzinsung vom gesamten Jahresreinertrag ergibt sich der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen. Die Trennung in Bodenwert einerseits und Ertragswert der baulichen Anlagen andererseits ist deshalb notwendig, weil das vorhandene Gebäude nur über seine Restnutzungsdauer hinweg zu

Mieterträgen führt, während der Grund und Boden prinzipiell eine ewige Bodenrente abwerfen. Im Allgemeinen richtet sich der Kapitalisierungszinssatz nach der bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

### Ertragswert der baulichen Anlagen

Aus dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet. Der Vervielfältiger spiegelt den **Kapitalisierungszinssatz von 4,50%** (Kapitalrisiko) und die Restnutzungsdauer in Jahren wider.

### Ertragswert der Liegenschaft

Nach Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen wird der Ertragswert der gesamten Liegenschaft durch Addition des Bodenwerts und des Ertragswerts der baulichen Anlagen errechnet.

#### 3.3.3.1. Ertragswertkalkulation

Der Ertragswert wird zusammenfassend nachfolgendem Rechenschema kalkuliert:

Ertragswertverfahren	
Jahresrohertrag	
- Bewirtschaftungskosten	
= Liegenschaftsreinertrag	
- Bodenwertverzinsung	
= Reinertrag der baulichen Anlagen	
x Vervielfältiger	
= Ertragswert der baulichen Anlagen	
+ Bodenwert	
<b>= Ertragswert der Liegenschaft</b>	
Vervielfältiger $V = (q^n - 1) / ((q^n * (q - 1)))$	
mit $q = 1 + p$	
V ... Vervielfältiger	
p ... Kapitalisierungszinssatz	

#### 3.3.4. Ertragsobjekte

##### 3.3.4.1. Zweifamilienwohnhaus

35 Jahre wirtschaftliche Restnutzungsdauer, Kapitalisierungszinssatz 4,50 %

##### Jahresroherträge

##### **Wohnung EG**

monatlich 666,66 (effektiv) 7.999,92

##### **Wohnung OG**

monatlich 666,66 (effektiv) 7.999,92

##### **Doppelgarage**

monatlich 150,00 (effektiv) 1.800,00

### **Einzelgarage**

monatlich 83,33 (effektiv) 999,96

**Jahresrohertrag 18.799,80**

6,50 % Bewirtschaftungsaufwand (3) -1.221,99

0,75 % Erhaltungskosten von 773.250,00 -5.799,38

**Jahresreinertrag 11.778,44**

#### **(3) Bewirtschaftungsaufwand**

1,50 % Pauschaler Bewirtschaftungsaufwand -282,00

5,00 % Mietausfallwagnis -939,99

**Summe (Basis Prozentwerte: 18.799,80) -1.221,99**

### **Ertragswert des Objektes**

Bodenwertanteil 100,00 % bzw. 268.409,00, Verzinsung des Bodenwertes 4,50 %, wirtschaftliche Restnutzungsdauer 35,00 Jahre, Kapitalisierungszins 4,50 %, Vervielfältiger 17,46101

Jahresreinertrag 11.778,44

Verzinsung des Bodenwertes -12.078,41

Jahresreinertrag der baulichen Anlage -299,97

Zwischensumme 0,00

anteiliger Bodenwert 268.409,00

Kapitalisierte Mietpreisdifferenz 0,00

**Ertragswert 268.409,00**

### **3.3.5. Ertragswert der Liegenschaft**

Ertragswerte 268.409,00

**Ertragswert der Liegenschaft 268.409,00**

### 3.4. Verkehrswert

**Der Verkehrswert wird vom ermittelnden Sachwert abgeleitet.**

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr (keine Schwarzmarktgeschäfte) unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen (z.B. besondere Vorliebe etc.) einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich an dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art. Der errechnete Betrag ist gemäß ÖNORM B-1802 vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

**Da dem zeichnenden Sachverständigen keine besonderen Gründe für eine zusätzliche Marktanpassung bekannt sind, keine gesonderte Anpassung vorgenommen.**

Sachwert	373.878,10	
Ertragswert	268.409,00	
<b>Gewichtung Sachwert/Ertragswert</b>		
<b>1/0</b>	<b>373.878,10</b>	
<b>Verkehrswert zum 04.02.2026 (gerundet)</b>		<b>374.000,00</b>

## 4. Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Liegenschaft

1/1 Anteile an **EZ 35, GB 55513, Wimm, BG Sankt Johann im Pongau**

mit der Liegenschaftsadresse

**5451 Tenneck, Pass-Lueg-Straße 5**

beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere der Annahme der Kontaminationsfreiheit

zum Stichtag 04.02.2026:

**Verkehrswert**

**gerundet € 374.000,00**

KEIN bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden

## 4.1. Anmerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offengelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Ohne ausdrückliche schriftliche Vereinbarung ist der Auftraggeber nicht berechtigt das Gutachten an Dritte weiterzugeben oder damit zu werben. Dritte können aus dem Gutachten keinerlei Rechte ableiten. Der Auftraggeber verpflichtet sich, Dritte über den Inhalt dieser Vereinbarung zu informieren und den SV schad- und klaglos zu halten.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.



Der Sachverständige

Nikolaus Klenka

Guntramsdorf, 27.02.2026

Anhang:

- Fotos der Liegenschaft

## Fotos





