

ACHTEN

UT

G

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

Allgemein beeidete u. gerichtlich



Immobilienbewertung

zertifizierte Sachverständige

Kennung 1241/13062023

Bewertungstichtag 13.06.2023

Seebarn, am 20.07.2023



zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft zum Bewertungstichtag

KG 15005 Ebendorf | EZ 739 | Gst-Nr.: 330/3, 806/5, 807/3, 807/4

Bründlgasse 8-12, 18 & 20, 22 & 24, 14 & 16 | 2130 Ebendorf

Auftraggeber: Sparkasse Poysdorf AG



Inhalt

INHALT	2
1. OBJEKT UND AUFTRAG	3
BEWERTUNGSOBJEKT	3
AUFTRAGGEBER	3
AUFTRAG UND ZWECK	3
BEFUNDAUFNAHME	3
BEWERTUNGSSTICHTAG	3
UNTERLAGEN	3
2. BEFUND	5
MAKROLAGE	5
MIKROLAGE	8
GRUNDSTÜCKSTYPOLOGIE	9
FLÄCHENWIDMUNG	10
UMWELTRISIKEN UND UMWELTEINFLÜSSE	11
GRUNDBUCHSTAND EZ 739	17
RECHTE UND LASTEN	17
PROJEKTBSCHREIBUNG	18
FOTODOKUMENTATION	27
3. GUTACHTEN	30
BEWERTUNGS-AUFTRAG	30
BEWERTUNGSSTICHTAG	30
BEWERTUNGSPRINZIPIEN	30
BEWERTUNGSMETHODEN	31
AUSWAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	31
WAHL DER BEWERTUNGSMETHODE	32
ERTRAGSWERTVERFAHREN	33
VERKEHRSWERT-AUSWEISUNG	38
4. ANHANG	39
5. LITERATURVERZEICHNIS	44
6. QUELLENVERZEICHNIS	46
7. ABBILDUNGSVERZEICHNIS	48
8. ZUM VERSTÄNDNIS DIESES GUTACHTENS	49

1. Objekt und Auftrag

Bewertungsobjekt

Bei dem **bewertungsgegenständlichen Objekt** handelt es sich um ein **Neubauprojekt mit 9 Wohneinheiten an der Bründlgasse 8 – 24 in 2130 Ebendorf**. Diese sind dem Grundbuchskörper **KG 15005 EZ 739** mit den **Grundstücken 330/3, 806/5, 807/3, 807/4** zugeschrieben. Die **Gesamtfläche der Grundstücke** entspricht **rd. 2.103 m²**. Der **Baubeginn** ist mit **2021** prognostiziert, die voraussichtliche **Fertigstellung** mit **2022**.

Geplant sind **1 Reihenhäuser mit 3 Wohneinheiten und 3 Doppelhäuser**. Die Neubebauung wird über ein **Erd-, ein Obergeschoß und ein nicht-ausgebautes Dachgeschoss** verfügen. **Stellplätze und Freiflächen** sind ebenfalls für jede Wohneinheit vorgesehen. (gemäß Polierplan von 23.11.2020)

Alle Wohneinheiten werden, je nachdem wie es das Gelände erlaubt, im Geschoß in welchem der Zugang zur Einheit erfolgt, über einen **Vorraum, ein WC inkl. Haustechnik, einen Abstellraum und eine Wohnküche** verfügen. Im weiteren Geschoß wird das **Badezimmer, ein weiteres WC mit Dusche, Podest, Gang und 2 – 3 Zimmer** situiert werden. (gemäß Polierplan von 23.11.2020)

Die Wohnhausanlage wird zudem über **begrünte und asphaltierte Allgemeinflächen** verfügen, einen **Müllraum** als auch **Abstellplätze** in Form von Freistellplätzen oder eigenen Garagen. (gemäß Polierplan von 23.11.2020)

Die **Gesamtwohnnutzfläche der Wohnhausanlage** beträgt **rd. 986,71 m²** und die dazugehörigen **Freiflächen** weisen einen Wert von **insgesamt rd. 490,08 m²** auf.

Auftraggeber

Die **Sparkasse Poysdorf** hat dieses Gutachten in Auftrag gegeben.

Auftrag und Zweck

Der Gegenstand des erteilten Auftrags ist die **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag**, dem **13.06.2023**.

Befundaufnahme

Die **Befundaufnahme** erfolgte am **13.06.2023 von 12:00 Uhr bis 12:40 Uhr** in Anwesenheit von:

- SV Dipl. - Ing. Birgit Nass MRICS

Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag** ist auftragsgemäß der Tag der Besichtigung, somit der **13.06.2023**.

Unterlagen

- Grundbuchauszug | 13.06.2023
- Eigene Fotodokumentation | 13.06.2023
- Orthofoto | 13.06.2023
- Elektronische Abfrage | Flächenwidmung | 13.06.2023
<https://atlas.noe.gv.at/>

- Elektronische Abfrage | Altlasten- und Verdachtsflächenkataster | 13.06.2023
<http://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vka/>
- Elektronische Abfrage | Hochwasser- und Erdbebengefährdung | 13.06.2023
<http://www.hora.gv.at/>
- Elektronische Abfrage | Lärmkartierung | 13.06.2023
<http://www.laerminfo.at/>
- Kaufpreis- und Vergleichswertsammlungen gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis
- Literatur gemäß Pkt. 6. Literaturverzeichnis

Planunterlagen

- Polierpläne | ZT DI Markus Weidinger | 21.10.2021
- Polierpläne | Ing. Rupert Weber | 23.11.2020
- Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Sonstige Unterlagen

- Energieausweis | DI Vera Korab | 21.08.2019
- Baubewilligung

2. Befund

Makrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in **Niederösterreich, in Ebendorf**.

Niederösterreich grenzt im Norden an Tschechien und im Osten an die Slowakei. Die **Landeshauptstadt ist St. Pölten**, welche mittig im Landesgebiet liegt. Die **Fläche** des Bundeslandes beträgt **19.180 km²**, davon entfallen 1,2 % auf Bauflächen, 48,2 % auf landwirtschaftliche Nutzflächen, 2,6 % auf Gärten, 1,5 % auf Weingärten, 0,2 % auf die Alpen, 39,7 % auf Wälder, 1,5 % auf Gewässer und 5,1 % entfallen auf sonstige Flächen (Stand 2022). Der Dauersiedlungsraum Niederösterreichs beläuft sich auf 60,6 % seiner Fläche.

Als **größtes österreichisches Bundesland** gliedert es sich in **20 Verwaltungsbezirke und 4 Statutarstädte**, mit insgesamt 573 Gemeinden. Der größte See ist der Lunzer See und die höchste Erhebung der Schneeberg mit 2.076 m. (vgl. WKO 2023)

#Bevölkerungsentwicklung

In Niederösterreich leben derzeit **1.718.373 Menschen** (Stand 01.01.2023). In der Betrachtung der **Bevölkerungsklassen** zeigt sich folgende **Verteilung**: 14,56 % entfallen auf die unter 15-Jährigen, 57,13 % auf die 15- bis 59-Jährigen und 28,31 % auf die Altersklasse 60 und älter. Die **Bevölkerungsentwicklung** zeigt in den letzten Jahren einen **kontinuierlichen Anstieg durch Zuzüge** auf. Gemessen an der **Bevölkerungszahl ist Baden** (149.850 Einwohner) **der größte Bezirk**, gefolgt von St. Pölten Land (134.046 Einwohner), Mödling (121.039 Einwohner) und Amstetten (117.972 Einwohner). (vgl. WKO 2023)

#Wirtschaft und Leistung

Es gibt insgesamt **831.400 Erwerbstätige** in Niederösterreich (Jahresdurchschnitt 2022; vgl. Statistik Austria 2022). Die Struktur der Wertschöpfung nach den drei **Wirtschaftssektoren** zeigt, dass **69,1 %** auf den **tertiären** (Dienstleistung), **26,3 %** auf den **sekundären** (Produktion – Industrie und Gewerbe) und **4,6 %** auf den **primären Sektor** (Land- und Forstwirtschaft) entfallen (Stand 2022). Vergleicht man diese Werte mit Gesamtösterreich, so zeigt sich, dass das Bundesland Niederösterreich **im tertiären Wirtschaftssektor** (Dienstleistung) **knapp unter dem Durchschnitt** von 70,9 % liegt. Die **Arbeitslosenquote** in Niederösterreich beträgt **5,9 %** und liegt damit **unter der durchschnittlichen Arbeitslosenquote Österreichs von 6,3 %** (Stand 2022). (vgl. WKO 2023, Statistik Austria 2023)

Im **Bundesland Niederösterreich** sind **insgesamt 42.925 Arbeitgeberbetriebe** (Stand 2023) **ansässig** (Vergleich Österreich gesamt **256.912 Betriebe**). Niederösterreich liegt mit diesem Wert an zweiter Stelle hinter Wien mit rd. 59.216 Arbeitgeberbetriebe. Unterteilt man die Unternehmen in Niederösterreich nach **Betriebsgröße**, so zeigt sich, dass **rd. 82,4 %** der Betriebe auf **Kleinstunternehmen** (1 bis 9 Beschäftigte), **rd. 14,2 %** auf **Kleinunternehmen** (10 bis 49 Beschäftigte), **rd. 2,8 %** auf **Mittlere Unternehmen** (50 bis 249 Beschäftigte) und **rd. 0,6 %** auf **Großunternehmen** (ab 250 Beschäftigte) entfallen. (vgl. WKO 2023)

#Immobilienmarkt

Betrachtet man den Immobilienmarkt des Bundeslandes Niederösterreich, so zeigt sich, dass **im Jahr 2020 rd. 944.407 Wohnungen verzeichnet wurden**. Davon sind 10,23 % als 1- bis 2-Zimmer-Wohnungen, 41,32 % als 3- und 4-Zimmer-Wohnungen, 47,11 % als 5- und 6-Zimmer-Wohnungen verzeichnet und 1,34 % der Wohnungen

sind nicht klassifiziert. Analysiert man den **Gebäudebestand nach Bauperioden**, so zeigt sich, dass 11,7 % der Gebäude vor 1919 erbaut wurden, 6,0 % zwischen 1919 und 1944, 7,6 % in der Zeitspanne von 1945 bis 1960, 38,4 % zwischen 1961 und 1990 und **36,4 % nach 1990**. (vgl. Statistik Austria 2023)

Wie in anderen Bundesländern, so ist auch in Niederösterreich ein **deutliches Gefälle der Immobilienpreise zwischen den unterschiedlichen Regionen** zu erkennen. An der **Spitze** liegen hier die Bezirke des sogenannten **Speckgürtels** um Wien, wie beispielsweise **Mödling** oder **Klosterneuburg**. Die **Landeshauptstadt St. Pölten** befindet sich hingegen im **Mittelfeld der Preisspanne**. Die **Preise** in den **ländlichen Regionen des Waldviertels**, wie beispielsweise die **Bezirke Waidhofen an der Taya** oder der Bezirk **Gmünd** fallen **am günstigsten aus**. (vgl. WKO 2023)

Landesweit bewegt sich der **Kaufpreis pro m² für Reihenhäuser** zwischen **EUR 1.021,11 im Bezirk Waidhofen / Thaya** und **EUR 2.612,60 im Bezirk Mödling** (vgl. WKO 2023). Für **Eigentumswohnungen mit Erstbezug** werden zwischen **EUR 4.723,- bis EUR 4.949,-** erzielt (vgl. Exploreal GmbH 2023). **Gebrauchte Eigentumswohnungen** liegen in der Spanne von **EUR 936,12 bis EUR 2.748,41**, **Baugrundstücke** bei **EUR 8,00 bis EUR 1.350,00** (vgl. Gewinn 2023) und **Betriebsgrundstücke** bei **EUR 32,61 bis EUR 213,16** (vgl. WKO 2023). Betrachtet man die Entwicklung der **Baugrundstückspreise** im Zeitraum von **2015 bis 2022**, so wird ersichtlich, dass sich die **Preisspanne für Grundstücke in Niederösterreich insgesamt erhöht** hat. Die **Minimalwerte** weisen jedoch nur eine **geringfügige Preissteigerung** auf bzw. in **einigen Peripheriegebieten sogar einen leichten Rückgang**, während bei den **Maximalwerten ein deutlicher Anstieg** zu verzeichnen ist. (vgl. WKO 2023)

Des Weiteren ist anzumerken, dass die **tatsächlichen Verkaufspreise für Wohnungen, Einfamilienhäuser und Reihenhäuser** deutlich **unter den aktuellen Angebotspreisen** liegen.

#Corona – Förderer des Betongoldes?

Die **Corona-Pandemie** hat auch in der **Immobilienwirtschaft bedeutende Veränderungen** mit sich gebracht, die in der Anfangszeit verhängten Maßnahmen zur Eindämmung reichten von **Betriebsverboten bis hin zu beschränkenden Hygienekonzepten**. Der **Lebensmittelpunkt** verschob sich in den **privaten Bereich**, wo alle Nutzungen zeitgleich absolviert werden mussten, der Berufsalltag neben der Kinderbetreuung bzw. den Kindern im Homeschooling, Kultur- und Freizeiteinrichtungen waren zeitweise zu schließen und mit Betriebsverboten belegt.

Ebenso wurde der **Handel zeitweise reglementiert** auf lediglich tägliche Bedarfsgüter, dies resultierte in einem Aufschwung des Online-Handels, der bis heute ungebrochen ist. Die dafür **notwendigen Betriebs- und Logistikflächen** wurden neu geschaffen bzw. ausgebaut, dies zeigt die Nachfrage an Logistikflächen in agglomerationsnahen Räumen.

Im **privaten Bereich** zeigte sich das Bedürfnis bzw. der Wunsch nach soliden Anlageformen für vorhandenes Kapital, **Wohnimmobilien und Grundstücke** zeigten im Verlauf der Krise je nach Lage und Konzeption erhöhte Nachfragerwerte sowie Abverkaufspreise. Bedingt durch die **veränderten Lebens- und Arbeitsbedingungen**, rückte der Fokus in der Konzeption der Immobilie auf Grundrisseffizienz und Freiraummöglichkeiten.

Die **Tourismusbranche** sowie damit verwobene Branchen hatten durch die zeitweise verhängten Reisebestimmungen und Betriebsschließungen mit Umsatzausfällen zu kämpfen, abhängig von der Ausrichtung des Betriebes auf internationale oder nationale Gäste. Jedoch wurde diese Zeit von einigen Hoteliers als **positive Entwicklung** genutzt, um **anstehende Sanierungs- bzw. Ausbaupläne umzusetzen**. Durch die im Laufe des Jahres 2022 **gestiegenen Energiekosten** erhöht sich auch der **wirtschaftliche Druck** auf die Betriebe und damit deren **Konkurrenzfähigkeit**, wobei Rückgänge in den Nächtigungszahlen vor allem im Mittelklasse-Segment festzustellen sind, während das Niveau im High-End-Bereich bei 4- bis 5-Sterne Hotels annähernd stabil bleibt.

#Lage & Flächenverteilung

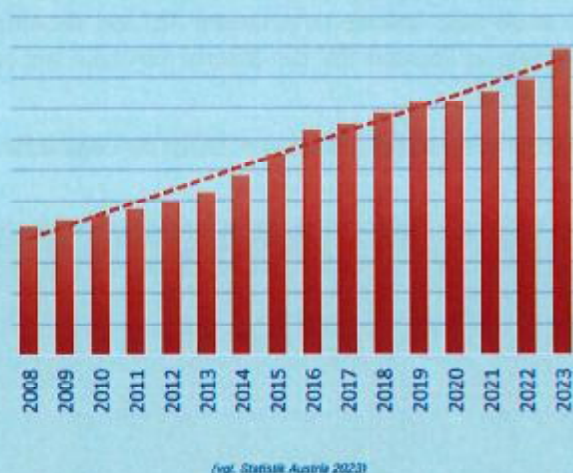
20 Verwaltungsbezirke | 4 Statutarstädte



#Bevölkerungsentwicklung (in Tsd.)

1,72 Mio.

Einwohner (Stand 2023)



#Wirtschaft & Leistung

BRP Gesamt

EUR 65 Mrd.

BRP pro Kopf

EUR 38.400,-



BRP 2022 Gesamt in Mio.

Wien	€ 101 960
Oberösterreich	€ 69 994
Niederösterreich	€ 85 035
Steiermark	€ 51 596
Tirol	€ 34 593
Salzburg	€ 29 926
Kärnten	€ 22 692
Vorarlberg	€ 20 716
Burgenland	€ 9 498

(vgl. WKO Statistik 2023)

#Immobilienmarkt Niederösterreich

Preisentwicklung Baugrundstücke in EUR



Ø Kaufpreise pro m²



Eigentumswohnungen (Erstbezug / gebraucht)

EUR 4.723,- bis EUR 4.949,-
EUR 936,12 bis EUR 2.748,41



Einfamilienhäuser

EUR 1.028,58 bis EUR 3.308,79



Baugrundstücke

EUR 8,00 bis EUR 1.350,00

(vgl. WKO 2023; Explorer GmbH 2022 & GEWINN 2015 - 2023)

Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in **Niederösterreich**, im **Bezirk Mistelbach** in der **Gemeinde Ebendorf**. Die Stadt liegt im **nordöstlichen Weinviertel**, **nordöstlich von Wien** und befindet sich in der Nähe der Nordautobahn A5. Die Nachbargemeinden sind im Norden Eibesthal, im Osten Hobersdorf und Kettlasbrunn, im Süden Schrick und östlich befinden sich Paasdorf und Mistelbach.

Die Gemeinde Ebendorf besitzt **mehrere kleine Denkmale** wie die ehemaligen Mühlsteine, die Kapelle Maria unter den Linden, den Glockenturm und die Zayabrücke, welche Ebendorf und Mistelbach verbindet. Außerdem finden in der Gemeinde **traditionelle Veranstaltungen** wie das Turmblasen zu Weihnachten oder der Alm Wandertag statt. (vgl. Gemeinde Ebendorf 2023)

Im Bereich der **sozialen Infrastruktur** bietet die Stadt mehrere Vereine wie den Musikverein Ebendorf oder die Freiwillige Feuerwehr Mistelbach-Ebendorf an. Volksschulen, Höhere Schulen, sowie auch weitere Vereine für Sport und andere Freizeitaktivitäten sind in der Nachbargemeinde Mistelbach aufzufinden. Die medizinische Versorgung wird durch ortsansässige Ärzte, Apotheken und dem Landeskrankenhaus, ebenfalls in Mistelbach, angeboten. (vgl. Google LLC 2023)

Die **Erschließung mittels motorisiertem Individualverkehr** erfolgt über die Ebendorfer Hauptstraße, welche Ebendorf mit Lanzendorf verbindet. Des Weiteren ist die Stadt über die Nordautobahn (A5) über die Abfahrt Mistelbach-Ost erreichbar. Für den **öffentlichen Verkehr** ist Ebendorf über den Bahnhof Mistelbach und über regionale Busverbindungen erreichbar (Linie 1018 und 1022).

Die **bewertungsgegenständliche Liegenschaft** befindet sich im Osten von Ebendorf. Östlich der Liegenschaft in direkter Umgebung befindet sich das Zentrum Ebendorf.

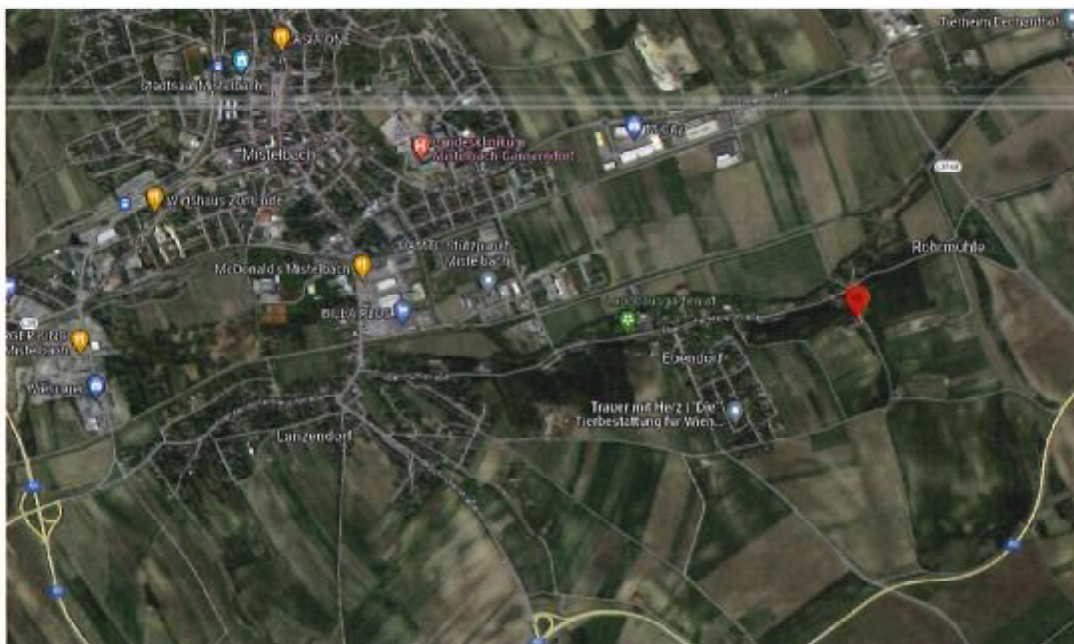


Abbildung 1: Luftbild (vgl. Google LLC 2023)

Grundstückstypologie

Topographie	Grundstücke bebaut
Form	Regelmäßig geschnitten (rechteckig), Hanglage
Straßenart	Zufahrtsstraße
Straßenausbau	Voll ausgebaut, Fahrbahn aus Asphalt

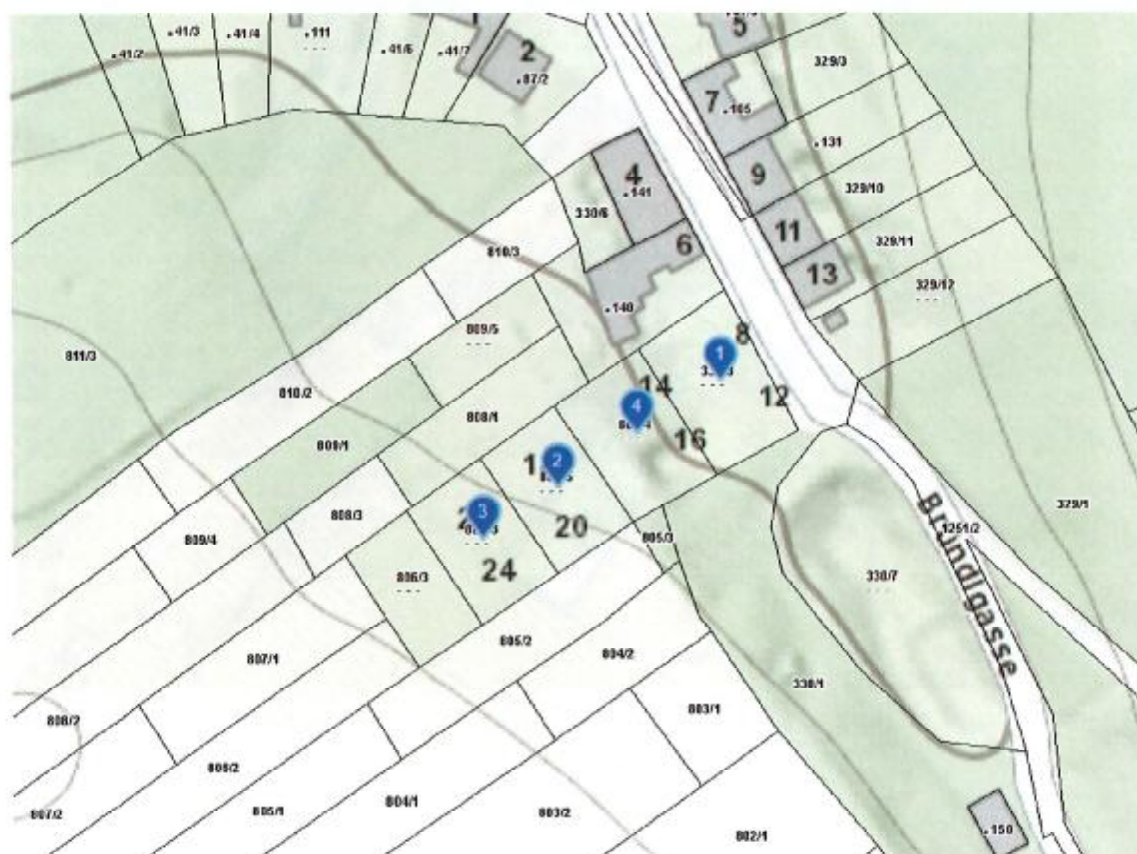


Abbildung 2: Luftbild & Kataster (vgl. Land Niederösterreich 2023)

Flächenwidmung

Die gegenständliche Liegenschaft ist als **BW – Bauland Wohnen mit 3 Wohneinheiten** gewidmet.

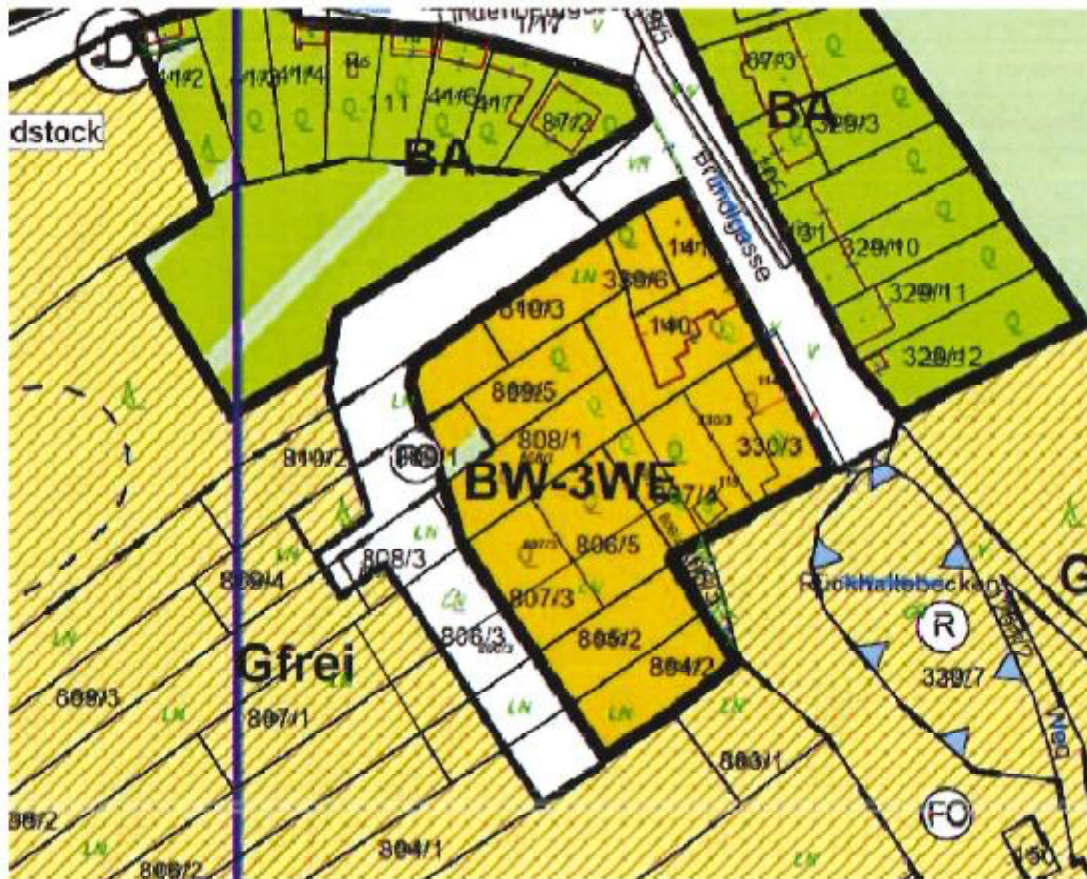


Abbildung 3: Kataster + Flächenwidmungs- und Bebauungsplan | Abfrage der Gemeinde

Umwelt Risiken und Umwelteinflüsse

Altlasten- und Verdachtsflächen

Altlast / Verdachtsfläche: Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder im Altlastenatlas verzeichnet.

Die elektronische Abfrage des Umweltbundesamtes ergab folgende Information:

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Mistelbach
Katastralgemeinde	Ebendorf (15005)
Grundstück	807/3

Information:

Das Grundstück 807/3 in Ebendorf (15005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Mistelbach
Katastralgemeinde	Ebendorf (15005)
Grundstück	806/5

Information:

Das Grundstück 806/5 in Ebendorf (15005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Mistelbach
Katastralgemeinde	Ebendorf (15005)
Grundstück	807/4

Information:

Das Grundstück 807/4 in Ebendorf (15005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Mistelbach
Gemeinde	Mistelbach
Katastralgemeinde	Ebendorf (15005)
Grundstück	330/3

Information:

Das Grundstück 330/3 in Ebendorf (15005) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Abbildung 3: Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2020)

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer

erheblichen Umweltgefährdung (erhebliche Gefahr für die Gesundheit des Menschen oder die Umwelt) aufgrund früherer Nutzungsformen ausgeht.

Wird nach Abschluss von Sanierungs- oder Sicherungsmaßnahmen nachgewiesen, dass von einer Altlast keine erhebliche Umweltgefährdung mehr ausgeht, wird die Altlast im Altlastenatlas als saniert oder gesichert gekennzeichnet. Allfällige Kontaminationen der Liegenschaft wurden im Zuge der Befundaufnahme nicht überprüft oder bekannt gegeben und sind demnach in der gegenständlichen Bewertung nicht berücksichtigt. Es wurde keine gesonderte Untersuchung der Bodenbeschaffenheit durchgeführt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine Verunreinigung der Liegenschaft oder der benachbarten Grundstücke besteht oder die Liegenschaft in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu Verunreinigung führen könnte, so kann dies das Ergebnis dieser Bewertung in bedeutendem Maß verändern.

Diese Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminationen, keine toxischen oder gefährlichen Substanzen beziehungsweise keine gesundheitlichen Schädigungen durch gefährliche Substanzen vorliegen.

Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen, aufgrund dessen kann eine Verunreinigung des Grundstückes allein durch die elektronische Abfrage des Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters nicht ausgeschlossen werden. Allein aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Grundstück im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet ist, kann nicht abgeleitet werden, dass dieses Grundstück frei von jeglichen Verunreinigungen ist. In Zweifelsfällen wird jedenfalls eine Boden- und/oder Grundwasseruntersuchung empfohlen.

Erdbebengefährdung

Erdbebengefährdung: Erdbebengefährdungsklasse Zone 1 – Grad VI leichte Gebäudeschäden

Die Erdbebengefährdungskarte für Österreich wird von der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik (ZAMG) im Auftrag des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und des Verbandes der Versicherungsunternehmen Österreichs (VVO) erstellt.

Aus der Erdbeben­geschichte einer Region erhält man die mittlere Wiederholungszeit dieser Naturereignisse und kann somit abschätzen, wie oft ein Erdbeben einer bestimmten Stärke durchschnittlich auftritt. Dieses Wissen kann zur Risikoverminderung genutzt werden, indem in gefährdeten Gebieten eine erdbebensichere Bauweise angewendet wird. Man hat außerdem die Möglichkeit, historische Bauten, deren Bausubstanz unter Umständen schon beeinträchtigt ist, zu verstärken beziehungsweise sie für den Erdbebenfall als „kritische Objekte“ einzustufen.

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.



Abbildung 4: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) 2023)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag die **Erdbebengefährdungsklasse VI - leichte Gebäudeschäden** aufgezeigt. Die angegebene maximale Erdbebenstärke wird in einem Zeitraum von 85 Jahren mit einer Wahrscheinlichkeit von 90 % nicht überschritten.

Wertminderungen die Erdbebengefährdung betreffend sind durch die Anwendung von Vergleichswerten, aus zeitnahen Transaktionen, bereits im Wertansatz integriert.

Hochwassergefährdung (HORA)

Hochwassergefährdung: Keine Gefährdung

Das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft und der Verband der Versicherungsunternehmen Österreich (VVO) starteten 2002 das Projekt "Hochwasserrisikozonierung Austria - HORA", ein bundesweites Risikozonierungssystem für Naturkatastrophen mit dem besonderen Schwerpunkt Hochwasser.

Die HORA Karte dient der Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Inhalt der Gefahrenkarten ist die Darstellung der Hochwassergefahr an Hand von drei Szenarien, wobei zwischen niedriger (HQ200 - Extremereignisse), mittlerer (HQ100) und hoher (HQ30) Gefährdung unterschieden wird.

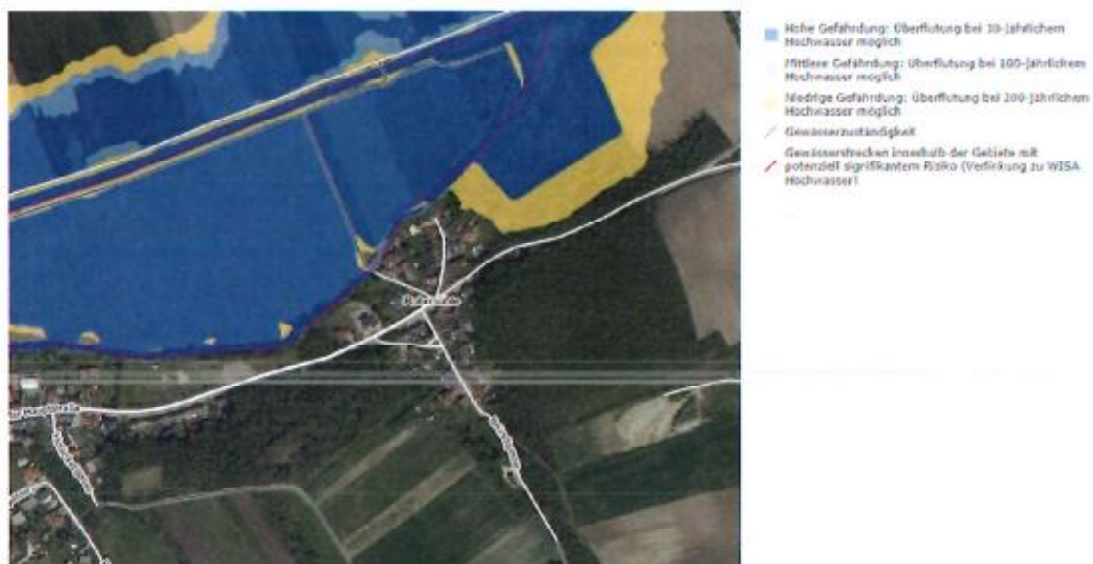


Abbildung 5: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) 2023)

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird gemäß elektronischer Abfrage zum Bewertungsstichtag **keine Gefährdung** aufgezeigt.

Die Karten und Texte des Risikozonierungssystems sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit, keine amtliche Auskunft oder rechtsverbindliche Aussage.

Aus der Tatsache, dass ein bestimmtes Gebiet nicht ausgewiesen ist, kann nicht geschlossen werden, dass hier keine Hochwassergefahr besteht. In Ausnahmefällen kann es durch extreme Niederschlagsereignisse überall zu Überschwemmungen kommen.

Lärmkataster

Lärmkartierung:	Straßenverkehr 24h-Durchschnitt (4m): -
	Schienenverkehr 24h-Durchschnitt (4m): -

Erstellt wird die Lärmkartierung durch das Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft. Umfang und Vorgangsweise der Lärmkartierung regelt die Richtlinie 2002/49/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 25. Juni 2002 über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Die Bearbeitung erfolgt als Grundlage für die Lärmbekämpfung auf europäischer und lokaler Ebene getrennt nach den wichtigsten Lärmquellen.

Zur Darstellung der unterschiedlichen Lärmimmissionen, verursacht durch Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie durch den Lärm bestimmter Industrieanlagen (IPPC-Anlagen) in den Ballungsräumen stehen verschiedene Karten zur Verfügung:

- Straßenverkehr (Landesstraßen, Autobahnen und Schnellstraßen)
- Schienenverkehr (Eisenbahnstrecken, Straßenbahnstrecken)
- Flugverkehr
- Industrieanlagen (IPPC)

Die Beschreibung der Lärmbelastung erfolgt über zwei Lärmindizes (Lden und Lnight):

Lärm für den Tag-Abend-Nachtzeitraum wird durch **Lden**-Lärmindex beschrieben. Der Lden entspricht der Durchschnittsbelastung über 24 Stunden, wobei der Abend- und der Nachtzeitraum strenger beurteilt werden. Lärm für den Nachtzeitraum von 22:00 bis 6:00 Uhr wird durch den **Lnight**-Lärmindex beschrieben. Der Lnight entspricht der Durchschnittsbelastung für den Nachtzeitraum.

Für die strategischen Lärmkarten werden die Pegelwerte in einer Höhe von 4m über dem Boden ermittelt. Um die Auswirkung einer Schallquelle quantifizieren zu können, werden Abstand, Luftabsorption, Reflexionen, Abschirmungen, Meteorologie, Vegetation und Bodendämpfung berücksichtigt. Für die Berechnung ist es daher auch notwendig, Gelände und Bebauung genau zu kennen.

Für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ergibt sich folgende Lärmkartierung:

Straßenverkehr 24h-Durchschnitt (4m):-



Abbildung 6: Abfrage Lärmkartierung - Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) 2023)

Schienenverkehr 24h-Durchschnitt (4m): -



Abbildung 7: Abfrage Lärmkartierung - Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) 2023)

Grundbuchstand EZ 739


REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 15005 Ebendorf
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 739

Letzte IZ 6458/2022

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

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
330/3	G Gärten(10)	586	Bründlgasse 8	
			Bründlgasse 10	
			Bründlgasse 12	
806/5	G Gärten(10)	486	Bründlgasse 20	
			Bründlgasse 18	
807/3	G Gärten(10)	479	Bründlgasse 24	
			Bründlgasse 22	
807/4	G Gärten(10)	552	Bründlgasse 16	
			Bründlgasse 14	
GESAMTFLÄCHE		2103		

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
5 a 690/2022 Ergänzungsabgabe entrichtet hins Gst 330/3
***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Ebendorf Entwicklungs GmbH (FN 496569z)

ADR: Schuchardtstraße 7/1, Wien 1210

a 6291/2019 IM RANG 6079/2018 Kaufvertrag 2018-08-09, Nachtrag zum

Kaufvertrag 2019-03-29 Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 3072/2020

DIENSTBARKEIT der Duldung der Mitbenutzung der in der

Beilage ./1 schraffiert eingezeichneten Servitutsfläche

(Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) über Gst. Nr. 330/3, 806/5,

807/3, 807/4 für Gst. Nr. 806/3 und für Gst. Nr. 806/2

gemäß Servitutsvertrag vom 21.04.2020

6 a 2807/2021 Pfandurkunde 2021-03-19

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 2.000.000,--

für Sparkasse Poysdorf AG (FN 198287z)

b 2807/2021 Kautionsband

7 a 6458/2022

RANGORDNUNG für Pfandrecht Höchstbetrag EUR 500.000,-- bis

2023-08-23 für

Sparkasse Poysdorf AG (FN 198287z)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Rechte und Lasten

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß im lastenfreien Zustand.

Projektbeschreibung

Bei der **bewertungsgegenständlichen Liegenschaft** handelt es sich um ein **Neubauprojekt mit 3 Reihenhäusern und 6 Doppelhaushälften** an der **Bründlgasse 8 – 24** in **2130 Ebendorf**. Diese sind dem Grundbuchskörper **KG 15005 EZ 739** mit den **Grundstücken 330/3, 806/5, 807/3 und 807/4** zugeordnet. Die **Gesamtfläche der Grundstücke** entspricht somit **rd. 2.103 m²**.

Es sind **1 Reihenhaus mit 3 Wohneinheiten** und **3 Doppelhäuser** auf der Liegenschaft geplant. Die Neubebauung wird über ein **Erd-, ein Obergeschoß und ein nicht-ausgebautes Dachgeschoß** verfügen. **Abstellplätze und Freiflächen für jede Einheit** sind vorgesehen, die Reihenhäuser verfügen über Garagen.

Alle Wohneinheiten werden, je nachdem wie es das Gelände erlaubt, im **Geschoß** in welchem der Zugang zur Wohneinheit erfolgt, über einen **Vorraum, ein WC inkl. Haustechnik, einen Abstellraum und eine Wohnküche** verfügen. Im weiteren Geschoß wird das **Badezimmer, ein weiteres WC mit Dusche, Podest, Gang und 2 – 3 Zimmer** gebaut werden. (gemäß Einreichplan von 26.08.2019)

Jede Einheit wird über Freiflächen in Form einer **Terrasse** sowie eines **Gartens** verfügen.

Die Wohnhausanlage wird zudem über **begrünte und asphaltierte Allgemeinflächen** verfügen, einen **Müllraum**, als auch **Abstellplätze** in Form von **Freistellplätzen** oder **eigenen Garagen**. (gemäß Einreichplan von 26.08.2019)



Abbildung 8: Einreichplan 26.08.2019 | Lageplan



Abbildung 9: Einreichplan 26.08.2019 | Systemschnitt Strasse 4

Reihenhausanlage

Die Reihenhausanlage wird aus 3 Wohneinheiten bestehen, ausgeführt mit einem **Erdgeschoß** und einem **Obergeschoß**. Des Weiteren wird jede Einheit über eine **Garage** verfügen, welche Flächen zwischen rd. 35,12 m² und 37,49 m² aufweisen wird.

Die Erschließung erfolgt über die Bründlgasse. Das **Erdgeschoß** wird über einen **Vorraum**, ein **WC inkl. Haustechnik**, einen **Abstellraum** und eine **Wohnküche** sowie die **Garage** verfügen. Im **Obergeschoß** wird das **Badezimmer**, ein weiteres **WC mit Dusche** und 2 – 3 **Zimmer** gebaut werden. Die Wohnnutzfläche beträgt für das **Reihenhaus Nr. 1** – 132,10 m², für das **Reihenhaus Nr. 2** – 131,82 m² und für das **Reihenhaus Nr. 3** – 131,30 m².



Abbildung 10: Schnitt Reihenhausanlage | 21.10.2021

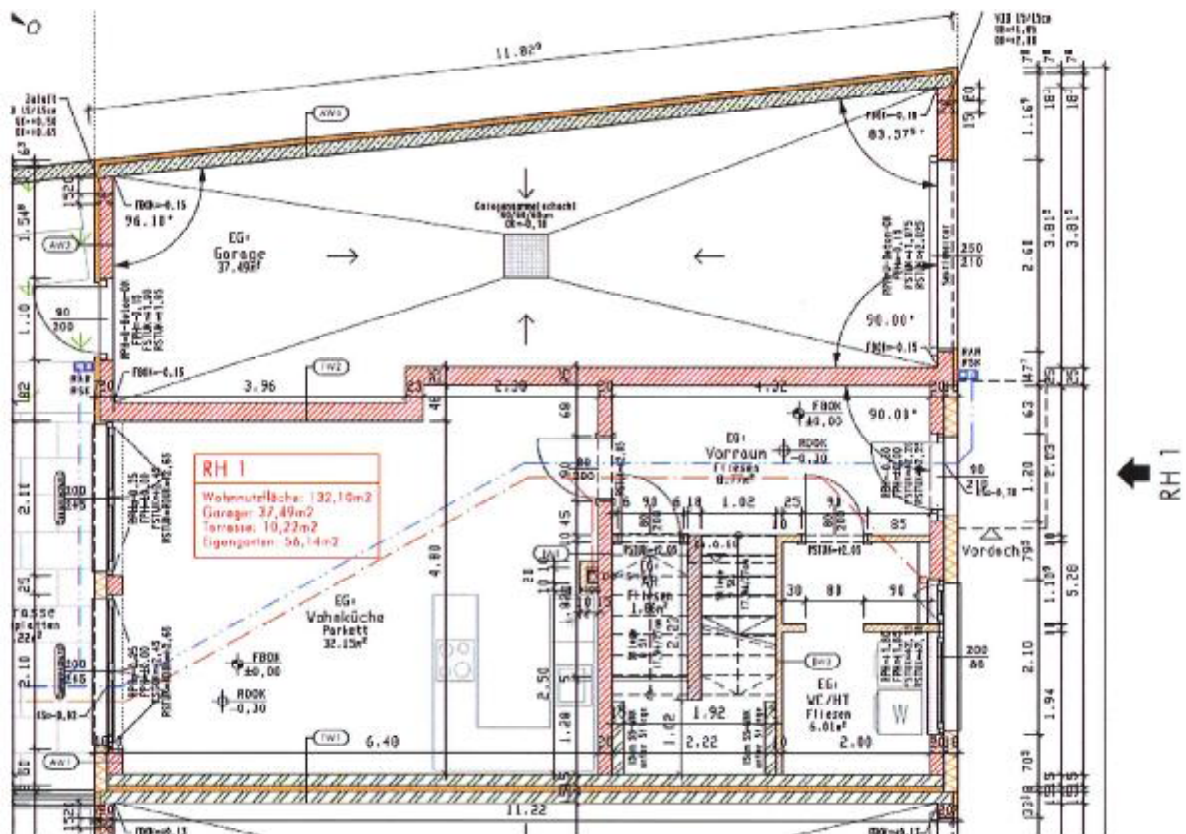


Abbildung 11: Grundriss Erdgeschoss Reihenhause 1 | 21.10.2021

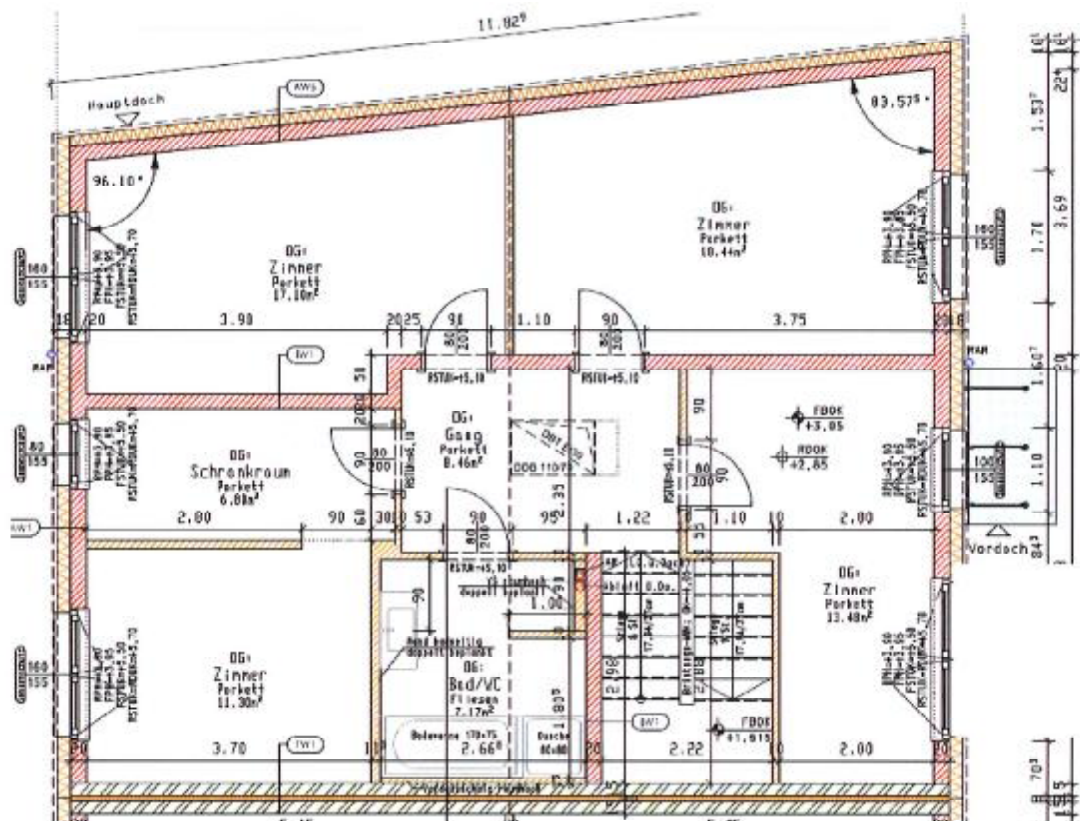


Abbildung 12: Grundriss 1. Obergeschoss | 21.10.2021

Doppelhaus 1

Im 1. Obergeschoß werden sich der **Vorraum**, **WC inkl. Haustechnik**, **Abstellräume** und die **Wohnküche** befinden.

Im **Erdgeschoß** werden sich **Badezimmer**, **WC mit Dusche**, **Podest**, **Gang**, **Abstellraum** und jeweils **2 bis 3 Zimmer** befinden.

Die **Wohnnutzfläche** beträgt für DH 1/1 und DH 1/2 jeweils – **132,12 m²**. Zudem werden den Einheiten jeweils **2 Frestellplätze** zur Verfügung gestellt.

Die **Allgemeinflächen** werden aus einer asphaltierten **Zufahrt**, **Servitutsweg** und **Zugang** bestehen. Sowie **begrünten Allgemeinflächen** und einem **Müllplatz**.

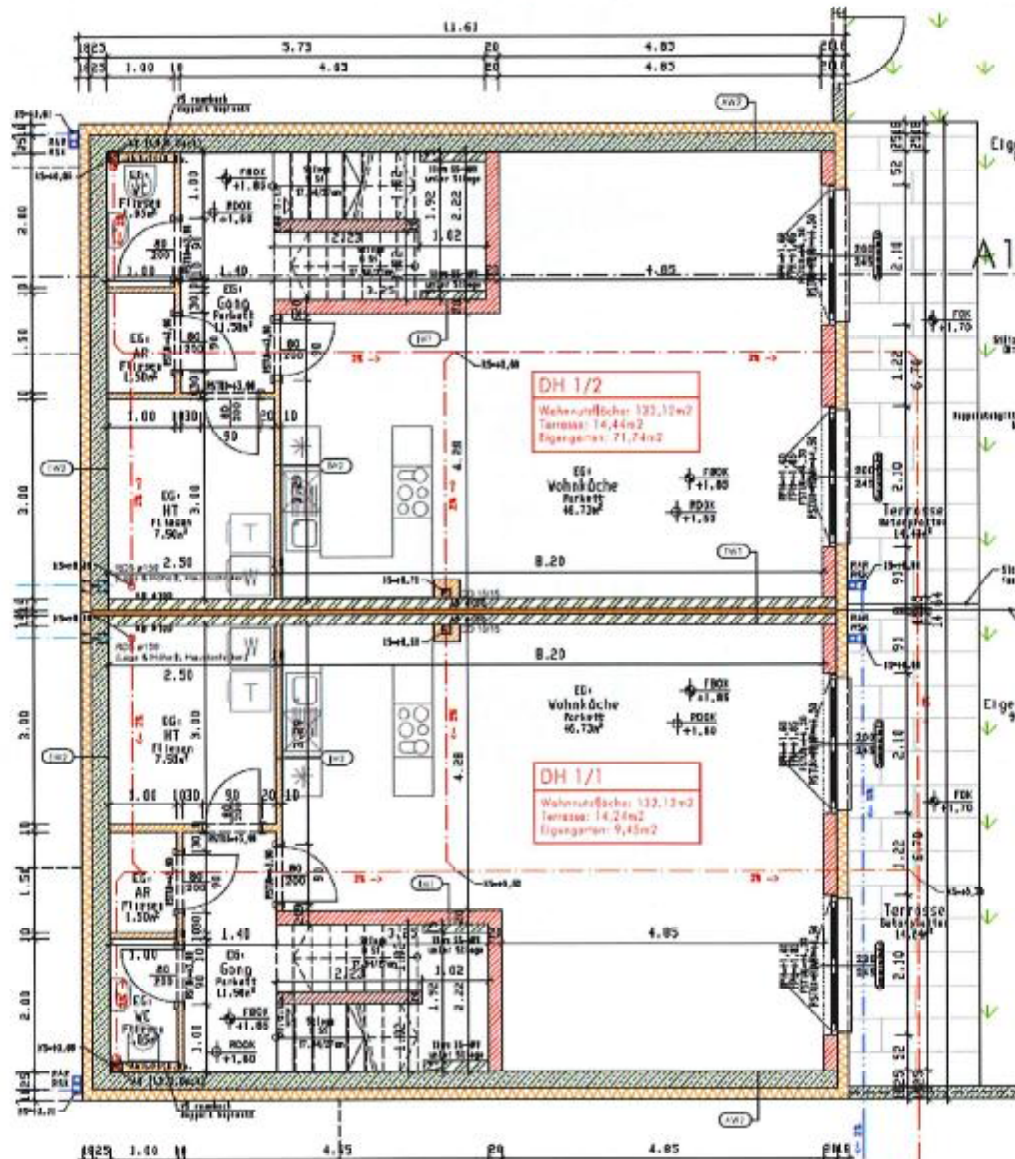


Abbildung 13: Grundriss EG | Doppelhaus 1 | 21.10.2021

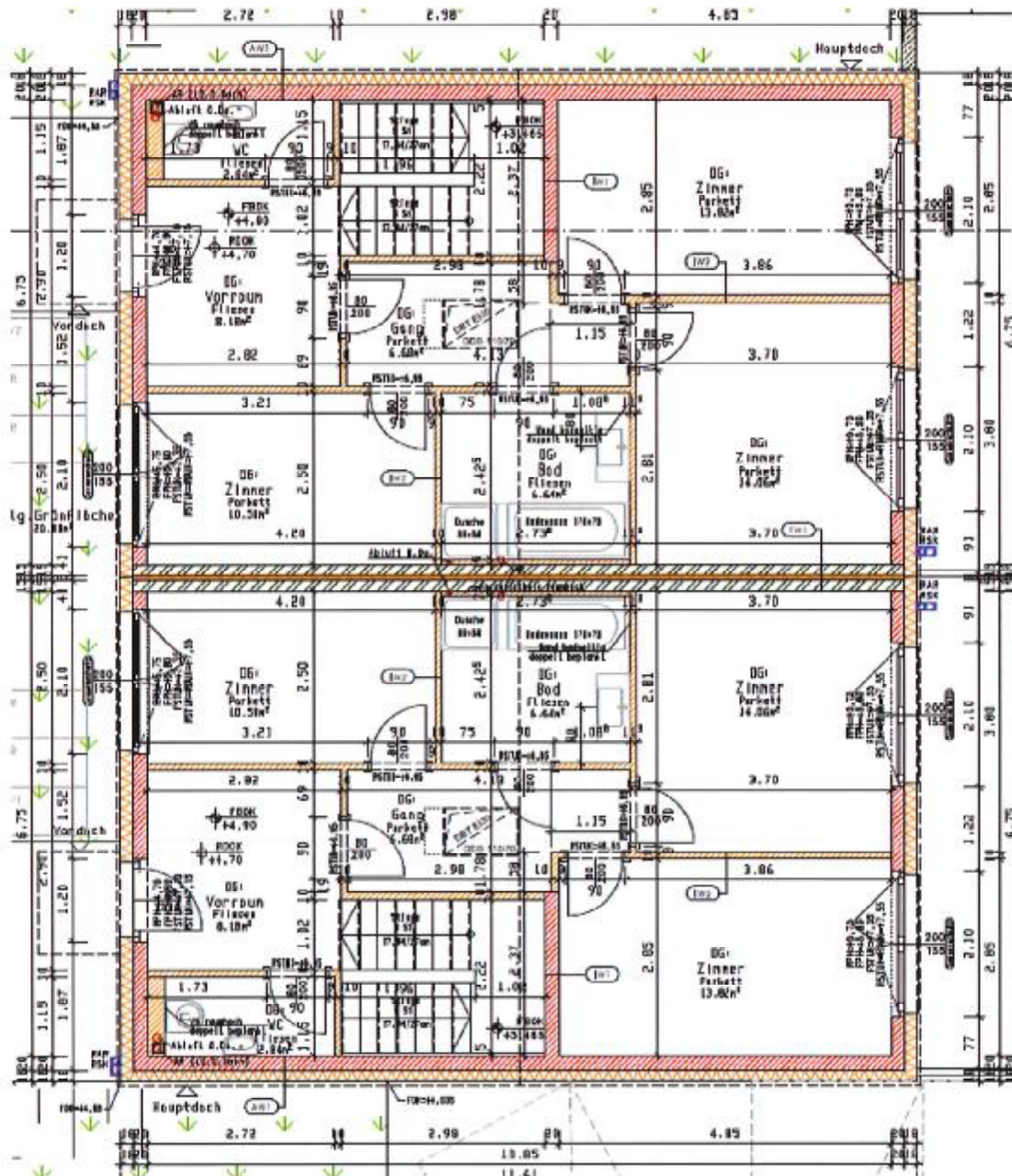


Abbildung 14: Grundriss Erdgeschoß Doppelhaus 1 | Ing. Rupert Weber | 23.11.2020

Doppelhaus 2

Die Erschließung der Wohneinheiten im Doppelhaus 2 erfolgt über das **Erdgeschoß**. In diesem werden die Räumlichkeiten: **Vorraum, WC inkl. Haustechnik, Abstellräume und die Wohnküche** situiert sein. Über die Wohnküche können die Außenanlage betreten werden.

Im **Obergeschoß** befinden sich ein **Podest, Gang, WC mit Dusche, Badezimmer und 3 Zimmer**.

Die **Wohnnutzfläche** beträgt für DH 2/1 und DH 2/2 jeweils **97,18 m²**. Zudem werden den Einheiten jeweils **2 Frestellplätze** zu Verfügung gestellt.

Die **Allgemeinflächen** werden aus einer **asphaltierten Fahrbahn, Zufahrt und Zugang** bestehen. Sowie **begrünten Allgemeinflächen** und einem **Müllplatz**.

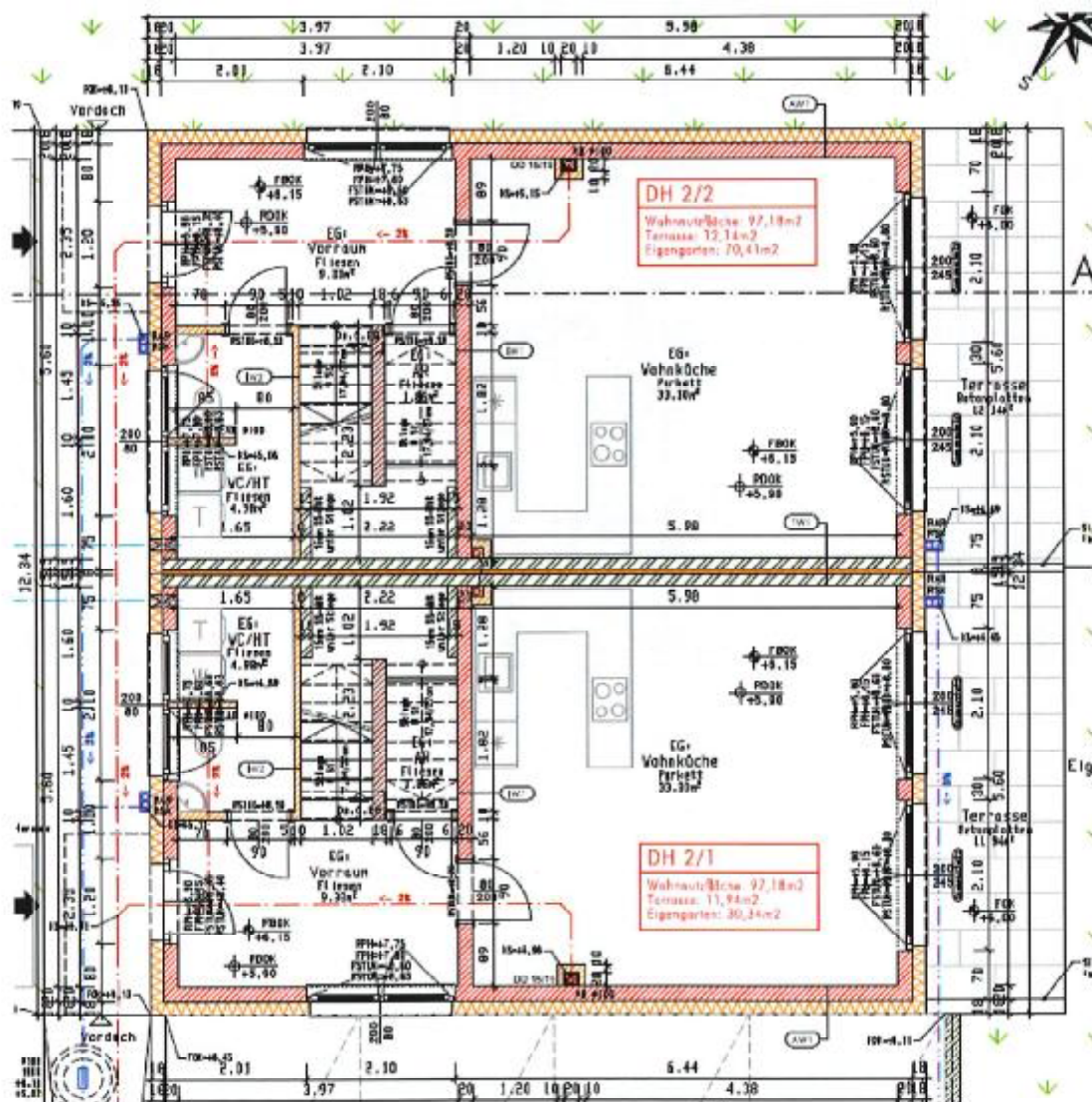


Abbildung 15: Grundriss Erdgeschoß | Doppelhaus 2 | 21.10.2021

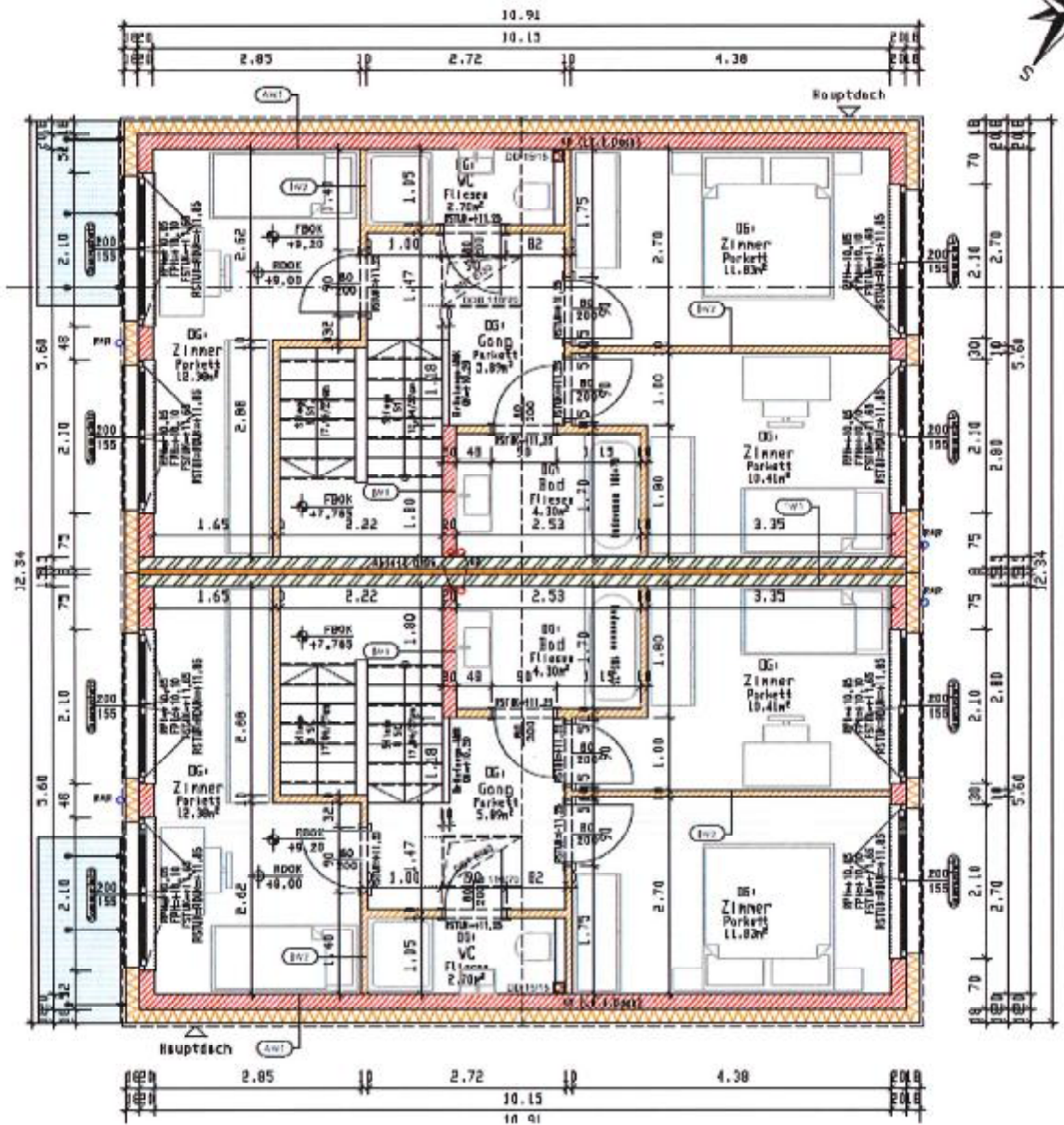


Abbildung 16: Grundriss 1. Obergeschoß Doppelhaus 2 | 21.10.2021

Doppelhaus 3

Das Doppelhaus 3 wird über das Erdgeschoß erschlossen und verfügt in diesem über Vorraum, Abstellräume, WC inkl. Haustechnik sowie eine Wohnküche mit Zugang zur Terrasse und Garten.

Im Obergeschoß befinden sich Podest, Gang, Badezimmer sowie WC mit Dusche als auch 3 Zimmer.

Die Wohnnutzfläche wird jeweils rd. 97,18 m² betragen. Zudem werden den Einheiten jeweils 2 Freistellplätze zur Verfügung gestellt.

Die Allgemeinflächen werden aus einer asphaltierten Fahrbahn, Zufahrt und Zugang bestehen. Sowie begrünten Allgemeinflächen und einem Müllplatz.

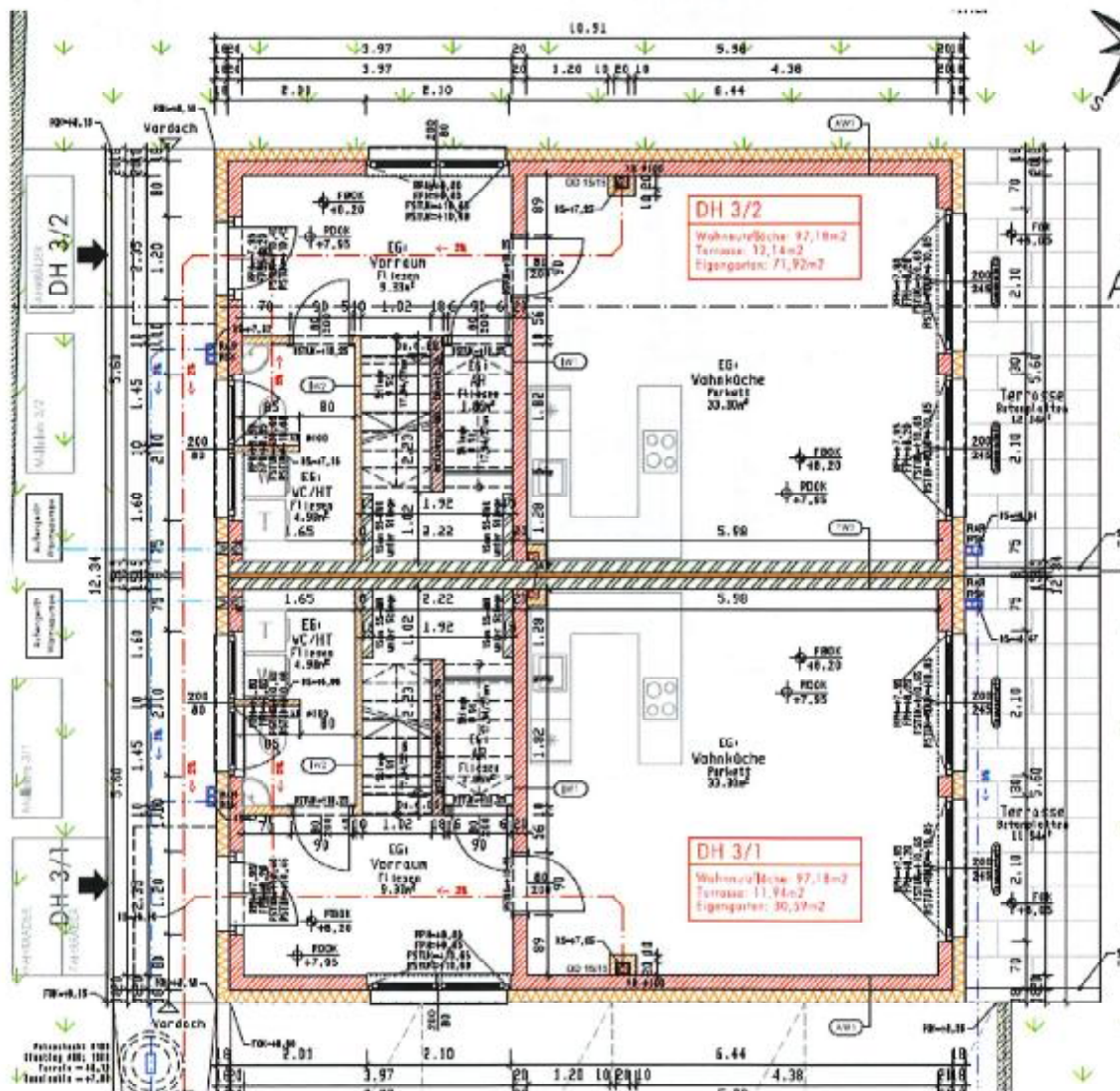


Abbildung 17: Grundriss Erdgeschoß Doppelhaus 3 | Ing. Rupert Weber | 23.11.2020

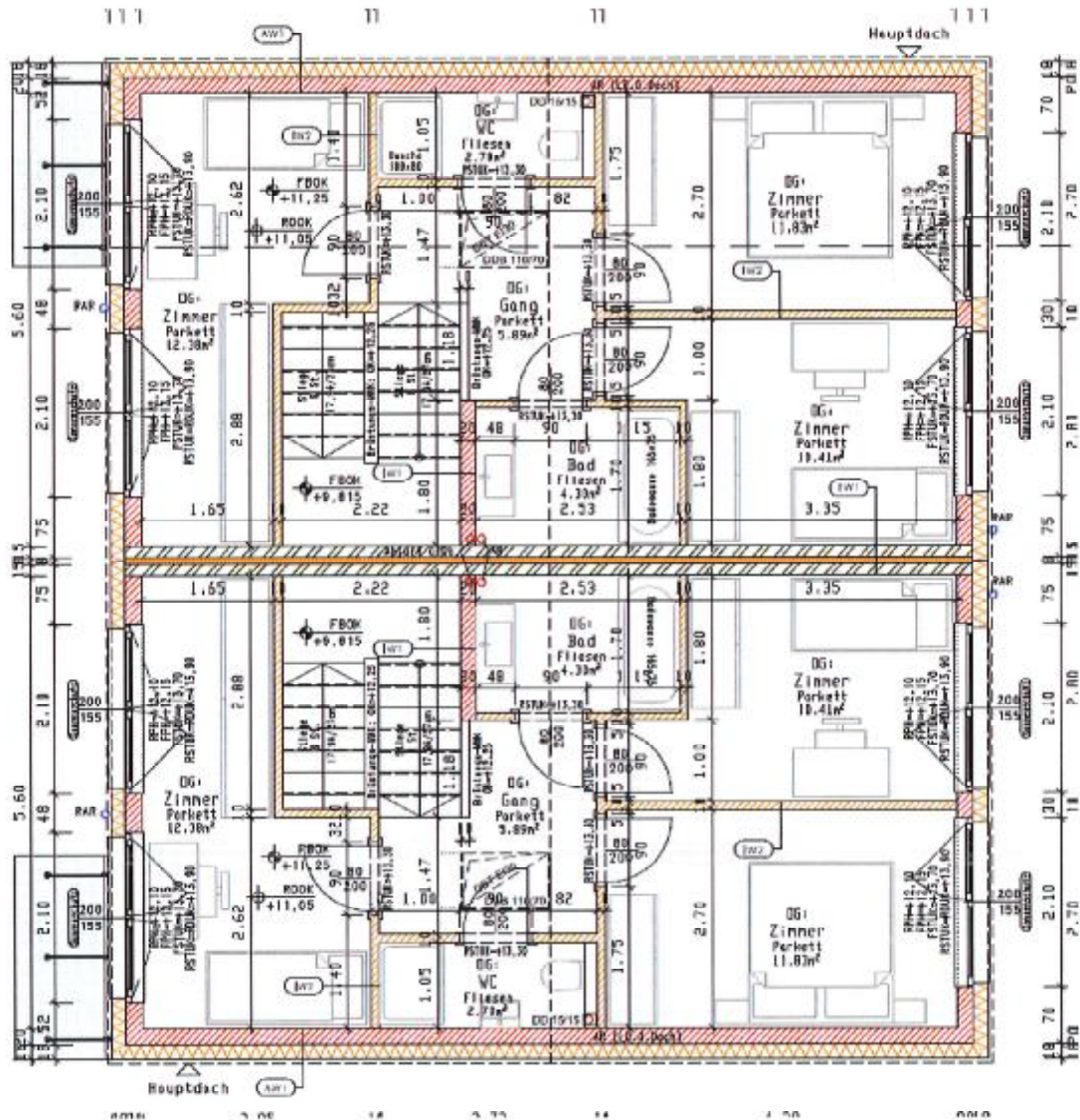


Abbildung 18: Grundriss Obergeschoß Doppelhaus 3 | Ing. Rupert Weber | 23.11.2020

Fotodokumentation



Foto 1: Ansicht Bründlgasse | Reihenhäuser



Foto 2: Straßenansicht Bründlgasse



Foto 3: Zufahrt Doppelhäuser | Erschließungsstraße



Foto 4: Gartenansicht | Doppelhaus



Foto 5: Gartenansicht Reihenhäuser



Foto 6: Doppelhaus



Foto 7: Zufahrtsstrasse Doppelhäuser



Foto 8: Freistellplätze & Zufahrtsstrasse



Foto 9: Doppelhäuser | Freistellplätze



Foto 10: Innenausführung Musterhaus



Foto 11: Innenausführung Musterhaus



Foto 12: Innenausführung Musterhaus



Foto 13: Badezimmer Musterhaus



Foto 14: Badezimmer Musterhaus



Foto 15: Stiegenhaus Wohnhaus

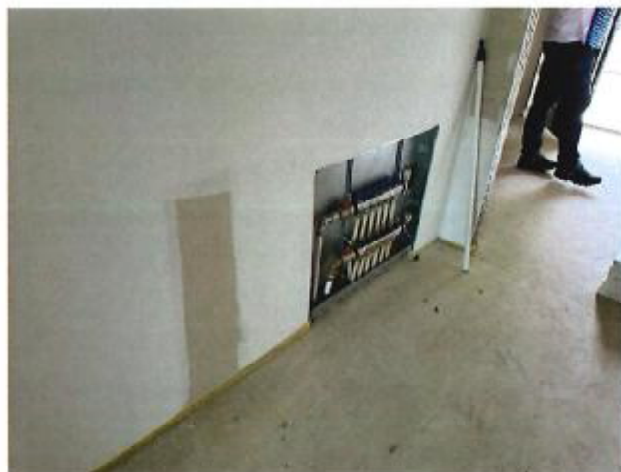


Foto 16: Fußbodenheizung Installation



Foto 17: Zimmer



Foto 18: Zimmer

3. Gutachten

Bewertungsauftrag

Der Bewertungsauftrag ist die **Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag** sowie **nach Fertigstellung**. Die Begriffe Verkehrswert und Marktwert werden synonym verwendet. Das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) verwendet den Begriff Verkehrswert, während in den Bewertungsstandards der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS) und in den European Valuation Standards (EVS) der The European Group of Valuers' Associations (TEGOVA) der Begriff Marktwert üblich ist.

***Verkehrswert** ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.¹*

***Marktwert** - Der geschätzte Betrag, für den ein Vermögensgegenstand oder eine Verbindlichkeit am Bewertungsstichtag von einem verkaufsbereiten Verkäufer im Rahmen einer Transaktion im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach einer angemessenen Vermarktungsdauer an einen kaufbereiten Käufer verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.²*

Im weiteren Verlauf des Gutachtens wird der Begriff Verkehrswert angewandt.

Bewertungsstichtag

Der **Bewertungsstichtag für den Verkehrswert der Liegenschaften ist auftragsgemäß der Tag der Befundaufnahme, somit der 13.06.2023.**

Bewertungsprinzipien

Die Bewertung fokussiert in der Ausweisung des Verkehrswertes das Prinzip der „höchsten und bestmöglichen Nutzung“. Definiert wird dieses Prinzip ursprünglich in der Marktwertdefinition der IVS (International Valuation Standards) des International Valuation Standards Council (<https://www.ivsc.org/>).

*The **Market Value** of an asset will reflect its highest and best use. **The highest and best use** is the use of an asset that maximises its potential and that is possible, legally permissible and financially feasible. The highest and best use may be for continuation of an asset's existing use or for some alternative use. This is determined by the use that a market participant would have in mind for the asset when formulating the price that it would be willing to bid.*

The determination of the highest and best use involves consideration of the following:

(a) to establish whether a use is possible, regard will be had to what would be considered reasonable by market participants,

(b) to reflect the requirement to be legally permissible, any legal restrictions on the use of the asset, eg zoning designations, need to be taken into account,

(e) the requirement that the use be financially feasible takes into account whether an alternative use that is physically possible and legally permissible will generate sufficient return to a typical market participant, after taking into account the costs of conversion to that use, over and above the return on the existing use.³

¹ LBG § 2 (2) und (3)

² RICS Red Book 2014

³ IVSC – International Valuation Standards 2017

Die höchste und bestmögliche Nutzung ist die Nutzung einer Immobile unter Ausschöpfung ihrer Entwicklungsmöglichkeiten, soweit diese als **technisch möglich, rechtlich zulässig und wirtschaftlich sinnvoll** anzusehen sind. **Die Ermittlung der höchsten und bestmöglichen Nutzung basiert auf einer Untersuchung der Gegebenheiten im Einzelfall.** Hierbei sind Umnutzungen in Bestandsgebäuden, Grundstücks- und Baureserven ebenso in Betracht zu ziehen wie Entwicklungsszenarien in Bezug auf Gebäude, deren Restnutzungsdauer zeitnah zu Ende geht.

Bewertungsmethoden

Für die Bewertung werden national und international anerkannte Methoden angewandt (ÖNORM B1802):

*Im **Vergleichswertverfahren** ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln. Dieses Verfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbeauter Liegenschaften sowie des Bodenwertes im Sach- und Ertragswertverfahren geeignet.*

*Das **Ertragswertverfahren** ist in der Regel dann anzuwenden, wenn die zu bewertende Liegenschaft üblicherweise zu Ertragszwecken verwertet wird. Im Ertragswertverfahren ist der Wert durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder zuletzt erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer zu ermitteln (Methode der direkten Kapitalisierung auf Basis eines repräsentativen Jahres).*

*Das **DCF-Verfahren** ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren, es verwendet die Methode der indirekten Diskontierung, bei der die in der Zukunft erwarteten Zahlungsströme detaillierter betrachtet werden.*

*Das **Sachwertverfahren** dient in erster Linie zur Ermittlung des Wertes bebauter Liegenschaften, wenn deren Eigennutzung im Vordergrund steht und die Beschaffungskosten für die Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Anlagen für die in Betracht kommenden Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind. Dabei sind der Bodenwert, der Bauwert und der Wert sonstiger Bestandteile und des Zubehörs zu ermitteln.*

*Das **Residualwertverfahren** dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.*

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei: – der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet; – der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes; – der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie – zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften. Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden.

Auswahl der Bewertungsmethode

Die Wahl der Bewertungsmethode obliegt dem Gutachter (§ 7 LBG):

§ 7 (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im

redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Die Wahl der Bewertungsmethode muss die Überlegungen potentieller Käufer und Interessenten abbilden, sie muss aufzeigen, ob es sich um ein Investitionsobjekt handelt, welches vorwiegend zum Zweck der Ertragsverwirtschaftung erworben wird (Ertragswertverfahren oder DCF-Verfahren) oder um die Alternative zu einem Neubauprojekt bei beabsichtigter Eigennutzung (Sachwertverfahren). Ist die Anzahl der Transaktionen einer bestimmten Immobilienart hoch, und wird der Wert einer Immobilie durch den Vergleich von Kaufpreisen ermittelt, wird das Vergleichswertverfahren herangezogen.

Ist der Gutachter der Auffassung, dass die kombinierte Anwendung mehrerer Methoden zweckmäßig ist, um zu einem fundierten Ergebnis zu gelangen, so obliegt ihm die Auswahl. In Einzelfällen kann es auch sinnvoll sein, den nach einer Methode ermittelten Wert durch Anwendung einer zweiten Methode zu plausibilisieren.

Wahl der Bewertungsmethode

Für die gegenständliche Verkehrswertermittlung wird als **Bewertungsmethode das Ertragswertverfahren gewählt, aufgrund der geplanten Vermietung.**

Ertragswertverfahren

Im Ertragswertverfahren wird die nachhaltige Miete bzw. die aktuelle Miete bei bestehenden Mietverträgen oder die nachhaltige Pacht bzw. aktuelle Pacht bei bestehenden Pachtverträgen in Ansatz gebracht. Im **Verfahren** 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 werden (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.⁴

Ertragssituation (Darstellung im Folgenden I.)

Für die **Ermittlung des Ertrages der Liegenschaft nach Fertigstellung** werden aktuelle Marktmieten abgefragt, diese zeigen ein **Mietpreisniveau pro Monat und m² zwischen EUR 11,00 und EUR 17,00 (siehe Mietpreiserhebung im Anhang) in der Umgebung.**

Es ergibt sich ein nachhaltiger **Jahresrohertrag der Immobilie idHv EUR 144.268,56.**

Bewirtschaftungskosten (Berechnung im Folgenden II.)

Zur Ermittlung der Bewirtschaftungskosten werden **EUR 10,-/m² für Instandhaltungsmaßnahmen und 3,0% vom Jahresrohertrag für das Mietausfallwagnis und 190,- pro Einheit für Verwaltungskosten** berücksichtigt.

Vervielfältiger | Rentenbarwertfaktor (Berechnung im Folgenden III.)

Der **Vervielfältiger ist der Rentenbarwertfaktor** einer jährlich nachschüssig gezahlten Zeitrente; er berechnet sich aus dem Kapitalisierungszinssatz und der Restnutzungsdauer nach der Formel:

$$V = q^n - 1 / q^n * (q - 1)$$

$$n \dots \text{Restnutzungsdauer} \mid i \dots \text{Kapitalisierungszinssatz} \mid q = (1+i)$$

Der **Kapitalisierungszinssatz** bildet das Risiko ab, welchem der Ertrag aus dem Liegenschaftseigentum unterworfen ist. Die Ableitung dessen wird durch beobachtete **Transaktionen am Markt und Empfehlungen des**

⁴ LBG § 5 (1-4)

Sachverständigenverbandes (siehe Anhang) abgeleitet. Im gegenständlichen Fall wird ein **Zinssatz von 3,5 %** als nachhaltig erachtet (detaillierte Ableitung siehe Folgeseite).

Die **Restnutzungsdauer** (wirtschaftliche Restnutzungsdauer) drückt aus, wie viele Jahre das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung noch genutzt werden kann. Sie wird ermittelt, indem die übliche Gesamtnutzungsdauer um das Gebäudealter reduziert wird. Im gegenständlichen Fall wird die **Gesamtnutzungsdauer mit 80 Jahren** festgesetzt (Ableitung gemäß ÖVI Empfehlung siehe Anhang).

Sonstige wertbeeinflussende Faktoren (Berechnung im Folgenden IV.)

Aktuell ist nur das Reihenhaus Nr. 3 schlüsselfertig ausgeführt, alle anderen Wohneinheiten sind in belagsfertigem Zustand. Da für die Vermietung der schlüsselfertige Zustand Voraussetzung ist, werden Fertigstellungskosten idHv EUR 450,00 / m² festgesetzt. Dies ergibt in Summe EUR 412.596,-.

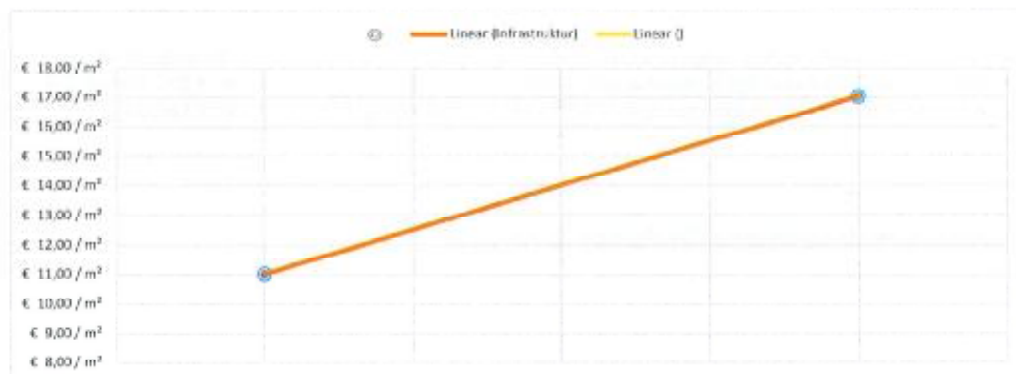
Der Verkehrswert der Liegenschaft, ermittelt im Ertragswertverfahren, ergibt zum Bewertungsstichtag dem 13.06.2023 einen Wert von rd. EUR 3.011.000,- (Drei Millionen Elftausend EURO).

Ableitung der Bewertungsparameter

Ertragswertverfahren

I. Ertragssituation

Nutzflächen	Bewertungsansatz		
	gem. Planunterlage		
Marktmieten (gemäß Analyse)	Bewertungsansatz	Bandbreite Markterhebung	
Infrastruktur	EUR 11,00 bis EUR 12,00	€ 11,00 / m ²	€ 17,00 / m ²



Ableitung der Mietansätze:

Für die Wohneinheiten wird eine nachhaltige Miete pro m² und Monat zwischen EUR 11,00 und EUR 12,00 in Ansatz gebracht. Für die Plausibilisierung der Marktgängigkeit wurden vergleichbare Objekte analysiert.

II. Bewirtschaftungskosten

Verwaltung	Bewertungsansatz	Bandbreite ÖVI
	€ 190,00 / Einheit	€ 180,00 bis € 230,00

Die Verwaltungskosten werden pro Einheit berechnet, im gegenständlichen Fall wird der Bewertungsansatz im Mittelfeld der Referenzwerte gewählt.

Instandhaltung	Bewertungsansatz	Bandbreite ÖVI
	€ 10,0 / m ²	Wohnen 7,50 - 15,00 EUR

Die Instandhaltungskosten werden pro m² Nutzfläche berechnet, die Bewertung wählt EUR 10,00 pro m² Nutzfläche.

Mietausfallwagnis	Bewertungsansatz	Bandbreite ÖVI
	3,00%	2,00% - 5,00%

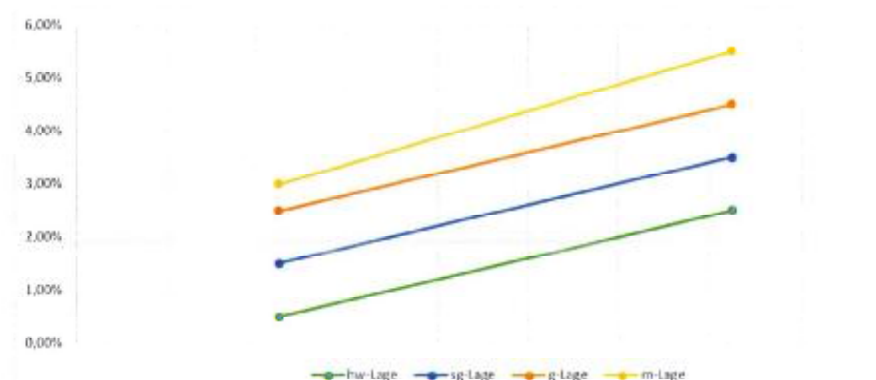
Das Mietausfallwagnis wird prozentuell vom Jahresrohertrag berechnet, im gegenständlichen Fall wird der Bewertungsansatz im Mittelfeld der Referenzwerte gewählt aufgrund der geplanten Nutzung.

III. Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

Kapitalisierungszinssatz		Bewertungsansatz	Bandbreite SV Verband 2023
g. Lage		3,50%	2,5% - 4,5%
Ermittlung			
max. Wert		4,50%	
Markt	30,00%	1,35%	
Standort	20,00%	0,90%	
Objekt	20,00%	0,90%	-1,00%
Cash Flow	30,00%	1,35%	
Bewertungsansatz		3,50%	

Die Ermittlung des Kapitalisierungszinssatzes erfolgt mit dem Maximalwert für gute Wohnlagen idHv 4,50%, es erfolgt ein Abschlag für das Objekt (Neubau) und dessen Konzeption idHv - 1,0 %. Dies ergibt in Summe einen Kapitalisierungszinssatz idHv 3,50% für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft.

Kapitalisierungszinssätze gemäß SV Verband 2023 | Wohnen



Baujahr 2023
Bewertungsjahr 2023

Gesamtnutzungsdauer	Bewertungsansatz 80	Bandbreite (gem. QV / Kranewitter) 80 - 100 Jahre
Restnutzungsdauer	Bewertungsansatz 80	
BAR (Bruttoanfangsrendite)	gem. Berechnung 4,79%	Bandbreite 3,50% - 6,50%

I. Ertragssituation - Marktmieten

Nutzung	Nfl./Stk.	MM	MMp.M	MMp.a.
RH 1	132,10 m²	€ 12,00	€ 1 585	€ 19 022,40
RH 2	131,82 m²	€ 12,00	€ 1 582	€ 18 982,08
RH 3	131,30 m²	€ 12,00	€ 1 576	€ 18 907,20
DH 1/1	132,12 m²	€ 11,00	€ 1 453	€ 17 439,84
DH 1/2	132,12 m²	€ 11,00	€ 1 453	€ 17 439,84
DH 2/1	97,18 m²	€ 11,00	€ 1 069	€ 12 827,76
DH 2/2	97,18 m²	€ 11,00	€ 1 069	€ 12 827,76
DH 3/1	97,18 m²	€ 11,50	€ 1 118	€ 13 410,84
DH 3/2	97,18 m²	€ 11,50	€ 1 118	€ 13 410,84
Summe	1 048,18 m²		€ 12 022	€ 144 268,56
Summe Stpl.				
Summe				€ 144 268,56
Jahresrohertrag (JRE)				€ 144 268,56

Nfl./Stk. - Nutzfläche/Stück | Leerst. - Leerstand | MM - Marktmiete | MMp.a. - Marktmiete pro Jahr

II. Bewirtschaftungskosten

Positionen	Einheit/m²	Summe 1	% JRE	Summe 2	Ansatz	EUR/m²	Bew.kosten
Verwaltung	€ 190,0	€ 1 710,00			€ 1 710,00	1,63	
Instandhaltung	€ 10,0	€ 10 481,80			€ 10 481,80	10,00	
Mietausfallwagnis	-		3,00%	€ 4 328,06	€ 4 328,06	4,13	
Bewirtschaftungskosten					€ 16 519,86	15,76	€ 16 519,86
Summe Bewirtschaftungskosten	entspricht rd.		11,45% des Jahresrohertrag	und € 15,76 / m² Nutzfläche			€ 16 519,86
Jahresreinertrag rd.							€ 128 000,00

III. Vervielfältiger (Rentenbarwertfaktor)

Baujahr (ktiv)	2023						
Gesamtnutzungsdauer	80						
Restnutzungsdauer	80	Kapitalisierungszinssatz	3,50%	Vervielfältiger	26,74877567		
Ertragswert der Liegenschaft vor sonstigen wertbeeinflussenden Umständen							€ 3 423 843,29

IV. Sonstige wertbeeinflussende Umstände

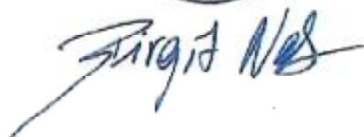
Fertigstellungskosten Innenausbau	916,89 m²	Kostenansatz pro m²	€ 450,00	-€	412 596,00
Ertragswert der Liegenschaft					€ 3 011 247,29
Ertragswert der Liegenschaft					EUR 2 900,00/m² Nutzfläche € 3 011 000,00
BAR					4,8%

Verkehrswertausweisung**1) Verkehrswert zum Bewertungsstichtag | 13.06.2023**

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft KG 15005 EZ 739 beträgt zum
Bewertungsstichtag:

EUR 3.011.000, -**(Drei Millionen Elftausend EURO)****2) Verkehrswert nach Fertigstellung**

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft KG 15005 EZ 739 beträgt nach Fertigstellung
gemäß vorgelegter Planunterlage:

EUR 3.424.000, -**(Drei MillionenVierhundertvierundzwanzigtausend EURO)**

Seebarn, am 20.07.2023

Dipl.-Ing. Birgit Nass MRICS

4. Anhang

Empfehlung für Kapitalisierungszinssätze | Der Sachverständige (Heft 1/2023):

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, 68, SV 2021/2, 104 und SV 2022/2, 90 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass folgende abgeänderte Kapitalisierungszinssätze empfohlen werden.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
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 %
Industrielliegenschaft	4,0 – 7,5 %	4,5 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften		1,0 % bis 3,5 %		
Forstwirtschaftliche Liegenschaften		0,5 % bis 2,5 %		

HINWEIS:

Führt in Einzelfällen (z.B. 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).

Ableitung der Restnutzungsdauer | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

Bauliche Anlage	Besonderheiten	Wirtschaftliche GND in Jahren
Containerbauten	- einfache Ausführung - gehobene Ausführung	10 - 20 15 - 30
Dachraumausbauten	- Holz- und Stahlleichtkonstruktionen, Trockenbauweise - Massivbauweise	40 - 60 60 - 80
Ein- und Zweifamilienhäuser	- Ortbau, Massivbauweise - Holz-Massivbauweise - Holz-Leichtbauweise	60 - 80 60 - 70 50 - 60
Gewächshäuser		15 - 30
Gewerbe- und Industriegebäude, Werkstätten	- massiv, konventionell - bei besonderer Beanspruchung	30 - 50 20 - 40
Hallenbauten	- Massivbauweise - Leichtbau	30 - 50 20 - 40
Hotels, Wohnheime, Krankenhäuser	- Hotels - Altenwohnheime - Krankenhäuser, Kliniken - Kur-, Heilanstalten	30 - 50 25 - 50 40 - 50 40 - 50
KFZ-Einstellanlagen	- Garagen mit Einzelboxen - Gemeinschaftsanlagen, Tiefgaragen, Parkhäuser	20 - 50 35 - 80
Kirchen, Kapellen		60 - 80
Kläranlagen	kommunale Kläranlagen	25 - 40
Kommunalgebäude	Feuerwehrrhäuser, Gemeindezentren, Vereins- und Jugendheime, Kindergärten, Tagesstätten, Saalbauten, Veranstaltungen	30 - 60
Kompostieranlagen	baulicher Teil	20 - 30
Kühlhäuser		20 - 30
Lagerhäuser		20 - 50
Leichtbauten	- Schutzdächer - Tragfluthallen - Wellblech- und Holzschuppen	15 - 30 5 - 15 15 - 30
Markthallen	- Massivbauweise - Holzkonstruktion, Stahlkonstruktion	30 - 50 20 - 40
Müllverbrennungsanlagen		20 - 30
Pumpenhäuser, Trafo- und Schaltstationen		25 - 40
Schulen		35 - 60
Silobauten	- Stahlbeton - Stahl - Kunststoff	25 - 40 20 - 30 15 - 25
Sport- und Freizeitanlagen	- Eislaufhallen - Freischwimmbecken, mit Springturm - Hallenbäder - Tennishallen - Tribünen (frei) - Turn- und Sporthallen	25 - 40 25 - 40 25 - 40 25 - 40 15 - 30 30 - 50
Ställe	- Rinder Schweine Geflügel Massivbauweise - Rinder Schweine Leichtbauweise - Geflügel Leichtbauweise	30 - 50 20 - 40 20 - 30
Tankstellen u. Autowaschanlagen		10 - 20
Verwaltungs- und Bürogebäude	auch Bank-, Versicherungs- und Gerichtsgebäude, Gemeindeämter, Rathäuser	30 - 60
Einkaufszentren, Warenhäuser, Märkte	- Kauf- und Warenhäuser - Einkaufszentren, Selbstbedienungs-, Fachmärkte	30 - 50 20 - 30
Wohn- und gemischt genutzte Gebäude	- Miet- und Eigentumsgebäude - gemischt genutzte Wohn- und Geschäftsgebäude - bei besonderer städtischer Ausführung (Gründerzeit)	50 - 80 50 - 80 100 - 120

Empfehlung Bewirtschaftungskosten | ÖVI Immobilienbewertung 4. Auflage:

Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (sowie Hindernisse zur Verrechenbarkeit auf den Mieter)	
Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
Betriebskosten: beinhalten alle laufenden Kosten der Immobilie, wie Versicherung, Wasser, Abwasser, öffentliche Abgaben etc.	- Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Betriebskosten (je m² NfL p. m.) sind: - Lager bis EUR 1,25; - Produktion bis EUR 1,75; - Büro bis EUR 4,50; - Wohnen bis EUR 3,00. - Aktuelle Auswertungen großer österreichischer Wohnungsbaubestände ergaben in den Jahren 2019/2020 Betriebskosten i. H. v. EUR 2,15 bis 2,40 / m² p. m. (ohne Mieterstrom und Heizung). - Bei Vermietung des Objektes ist im Regelfall eine anteilige Überwälzung (sog. „Umlagebarkeit“) der Kosten auf den Mieter gem. § 21 H MRG), also in Abhängigkeit der mieterrechtlichen Beschränkungen sowie ggf. bestehender weiterer vertraglicher Regelungen, möglich. - Es ergibt sich beim Vermieter deshalb i. d. R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Betriebskosten). Auch wenn in der gutachterlichen Praxis regelmäßig fast keine Positionen aus Sicht des Eigentümers in Abzug gebracht werden, ergeben statistische Auswertungen doch, dass ca. 2 % bis zu 5 % der tatsächlich erzielten Mieten durch nicht-umlagefähige Betriebskosten reduziert werden. - Strom- und Heizkosten gelten auch als Betriebskosten, werden jedoch typischerweise direkt vom Mieter bezogen bzw. direkt weiterverrechnet. - Die Betriebskosten sind bei Leerstand, der über rein fluktuationsbedingte Größen hinausgeht und längerfristig besteht, etwa mit 80 % der sonst anfallenden umlagefähigen Betriebskosten anzusetzen.
Verwaltungskosten: beinhalten alle Kosten für die Verwaltung der Objekte inkl. Mieterverwaltung, Betriebskostenabrechnungen sowie Vergabe und Kontrolle laufender Instandhaltungsarbeiten.	- Differenziert wird nach Nutzungsart und Komplexität. Die gesamten Kosten notieren in einer Bandbreite von 3,00 % (Gewerbe) bis 5,00 % (Wohnen) des Jahresrohertrags. - Bei MRG-Anwendung kann ein großer Teil davon (ggf. sogar der gesamte Kostenblock) gem. § 21 Abs. 1 + 7 i. V. m. § 22 MRG i. V. m. § 15a Abs. 3 Z 1 MRG auf den Mieter umgelegt werden. - Es ergibt sich beim Vermieter bei MRG-Anwendung i. d. R. nur ein sehr geringer Restbetrag (Residuum), der nicht weiterverrechnet werden kann (= nicht umlegbare Verwaltungskosten).

Bewirtschaftungskosten und deren Höhe (sowie Hindernisse zur Verrechenbarkeit auf den Mieter)	
Definition	Grundsätzliche Kalkulationsprämissen
Instandhaltungskosten: beinhalten Kosten der laufenden Instandhaltung der Gebäude zur Gewährleistung der Vermietbarkeit über die angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer.	- Sinnvolle Größenordnungen für die gesamten marktfähigen Instandhaltungen (je m² NfL p. a.) sind: - Lager & Produktion EUR 3,00 bis EUR 10,00; - Büro und Wohnen EUR 7,50 bis EUR 15,00. - Aktuelle Auswertungen großer österreichischer Wohnungsbaubestände ergaben in den Jahren 2019/2020 Instandhaltungskosten i. H. v. EUR 7,50 bis 8,00 / m² p. a. im Durchschnitt, wobei auch einzelne ältere Bestände deutlich über EUR 12,00 / m² p. a. notierten. - Der Vermieter muss gem. MRG im Wesentlichen Dach & Fach instand halten und kann Kosten im Regelfall nicht umlegen (vgl. § 3 MRG i. V. m. § 8 Abs. 1 MRG). - Durchschnittlich ergeben sich so Instandhaltungskosten i. H. v. 10,00 bis 13,00 % des Jahresrohertrags, die der Vermieter zu tragen hat. Diese Größenordnung kommt somit als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.
Mietausfallwagnis: beinhalten nicht gezahlte Mieten bei bestehendem Mietvertrag und Kosten in Verbindung mit der Eintreibung von Forderungen.	- Entsprechend der Nutzungsart werden typischerweise kalkulatorische Kosten in einer Bandbreite von 2,00 % bis 5,00 % des Jahresrohertrags in Ansatz gebracht. - Durchschnittlich ergeben sich Kosten i. H. v. 2,00 % (Wohnen) bis 4,00 % (Gewerbe) des Jahresrohertrags. Diese Größenordnung kommt somit ebenfalls als kalkulatorische Kostenposition im Rahmen der Bewertung zum Ansatz und schmälert den Rohertrag entsprechend.

Tabelle 41 Übersicht Bewirtschaftungskosten

Abfrage 19.07.2023 | Exploreal | Mietobjekte NEUBAU | Umgebung:



Fertigstellung

SEPTEMBER 2023

MITSCHA STRASSE 26



Mitschstraße 26 2130 Mistbach

KG Nr. 15005

EZ 5050

Fläche 1.276 m²

Widmung/Bebauungsart:
1.2.06 m² BA (40) g/L 14


PJP Invest/Bauwerkstatt DBB GmbH

Zweithochweg 4, 1. Obergeschoß, 1220 Wien



Reval Vermögensberatung GmbH

Lange Wierzele 35/37, 1050 Wien



Home Rocket GmbH

Wagner-Rohrstraße 103, 6020 Graz



15 Wohnwagen Miete/Leasing/Verkaufszentrum

24 Pkw-Stellplätze

Top 3 Neubau	Wohnung 00.1	Loggia	Balkon	Terrasse 1	Garten 1	Paville 1	Netzfläche 65,92 m²	Wohnfläche ohne BK 794 € (12.06.2023)	Mietpreis pro Quadratmeter 13,62 €/m²
				3,88 m²	13,57 m²	-			
Top 3 Neubau anbauhaft	Wohnung 00.2	Loggia	Balkon	Terrasse 1	Garten 1	Paville 1	Netzfläche 67,89 m²	Wohnfläche ohne BK 819 € (11.01.2022)	Mietpreis pro Quadratmeter 8,16 €/m²
				7,45 m²	13,57 m²	-			
	Berechnungen: Finanzierungsbeitrag € 20.597,84								
Top 10 Neubau anbauhaft	Wohnung 00.3	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Paville	Netzfläche 65,94 m²	Wohnfläche ohne BK 399 € (11.01.2022)	Mietpreis pro Quadratmeter 8,50 €/m²
				-	-	-			
	Berechnungen: Finanzierungsbeitrag € 19.118,00								
Top 8 Neubau	Wohnung 00.1	Loggia	Balkon 1	Terrasse	Garten	Paville 1	Netzfläche 52,86 m²	Wohnfläche ohne BK 665 € (12.06.2023)	Mietpreis pro Quadratmeter 12,63 €/m²
			5,55 m²	-	-	-			
Top 12 Neubau anbauhaft	Wohnung 00.2	Loggia	Balkon	Terrasse 1	Garten	Paville	Netzfläche 132,68 m²	Wohnfläche ohne BK 1.279 € (18.01.2023)	Mietpreis pro Quadratmeter 10,42 €/m²
				66,34 m²	-	-			
	Berechnungen: Finanzierungsbeitrag € 12.865,60								
Top 4/2 Neubau	Wohnung 00.1	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Paville 1	Netzfläche 65,90 m²	Wohnfläche ohne BK 565 € (12.06.2023)	Mietpreis pro Quadratmeter 10,40 €/m²
			-	-	-	-			
Top 6/2 Neubau	Wohnung 00.2	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Paville 1	Netzfläche 65,90 m²	Wohnfläche ohne BK 609 € (12.06.2023)	Mietpreis pro Quadratmeter 10,90 €/m²
			-	-	-	-			
Top 10/2 Neubau	Wohnung 00.2	Loggia	Balkon 1	Terrasse	Garten	Paville 1	Netzfläche 53,30 m²	Wohnfläche ohne BK 916 € (12.06.2023)	Mietpreis pro Quadratmeter 13,99 €/m²
			6,23 m²	-	-	-			
Neubau anbauhaft	Wohnung 00.2	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Paville	Netzfläche 58,38 m²	Wohnfläche ohne BK 989 € (11.01.2022)	Mietpreis pro Quadratmeter 8,50 €/m²
			-	-	-	-			
	Berechnungen: Finanzierungsbeitrag € 28.162,00								
Neubau anbauhaft	Wohnung 00.2	Loggia 1	Balkon 1	Terrasse	Garten	Paville	Netzfläche 76,49 m²	Wohnfläche ohne BK 494 € (11.01.2022)	Mietpreis pro Quadratmeter 8,50 €/m²
		3,67 m²	-	-	-	-			
	Berechnungen: Finanzierungsbeitrag € 31.250,40								
Neubau anbauhaft	Wohnung 00.2	Loggia	Balkon	Terrasse	Garten	Paville	Netzfläche 65,39 m²	Wohnfläche ohne BK 394 € (11.01.2022)	Mietpreis pro Quadratmeter 8,50 €/m²
			-	-	-	-			
	Berechnungen: Finanzierungsbeitrag € 19.162,80								

Abfrage 19.07.2023 | Exploreal | Abverkauf NEUBAU | Umgebung:

EXPLOREAL classac

SCHEUNENZEILE 70

Fertigstellung

MÄRZ 2024

Drucken



Scheunenzeile 70, 2152 Mistelbach

KGNr. 15003

EZ 2856

Fläche 1.501 m²

GutNr. 108.136/T

Widmung/Bebauungsplan

1.445 m² BA



AFS Bauprojekt GmbH

Laaser Straße 20, 2170 Pöysdorf



12 Wohnungen Eigentum Neubau

22 Haus-Studylife



Stages Haus A Top 1 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon	Terrasse 1	Garten 1	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 49,93 m²	Preis 188.554 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 3.755 €/m²
	Loggia	-	9,51 m²	18,89 m²	+				
Stages Haus A Top 2 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon	Terrasse 1	Garten	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 52,99 m²	Preis 203.109 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 3.833 €/m²
	Loggia	-	10,90 m²	-	-				
Stages Haus A Top 3 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon 1	Terrasse	Garten	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 49,93 m²	Preis 188.554 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 3.755 €/m²
	Loggia	9,45 m²	-	-	-				
Stages Haus A Top 4 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon 1	Terrasse	Garten	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 49,93 m²	Preis 211.446 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 4.234 €/m²
	Loggia	9,45 m²	-	-	-				
Stages Haus B Top 1 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon	Terrasse 1	Garten 1	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 46,16 m²	Preis 181.616 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 3.935 €/m²
	Loggia	-	15,78 m²	26,43 m²	+				
Stages Haus B Top 2 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon	Terrasse 1	Garten 1	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 51,18 m²	Preis 219.946 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 4.295 €/m²
	Loggia	-	15,78 m²	6,75 m²	+				
Stages Haus B Top 3 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon 1	Terrasse	Garten	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 46,16 m²	Preis 181.246 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 3.925 €/m²
	Loggia	9,51 m²	-	-	-				
Stages Haus B Top 4 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon 1	Terrasse	Garten	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 46,16 m²	Preis 210.416 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 4.557 €/m²
	Loggia	9,51 m²	-	-	-				
Stages Haus C Top 1 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon	Terrasse 1	Garten 1	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 51,56 m²	Preis 214.324 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 4.155 €/m²
	Loggia	-	15,89 m²	45,56 m²	+				
Stages Haus C Top 2 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon	Terrasse 1	Garten 1	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 47,71 m²	Preis 202.926 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 4.252 €/m²
	Loggia	-	15,89 m²	26,43 m²	+				
Stages Haus C Top 3 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon 1	Terrasse	Garten	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 47,71 m²	Preis 202.926 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 4.252 €/m²
	Loggia	9,51 m²	-	-	-				
Stages Haus C Top 4 Fertigbau	Wohnung EG	Balkon 1	Terrasse	Garten	Keller	2 Zimmer	Nutzfläche 47,71 m²	Preis 202.926 € (31.08.2022)	Preis pro Quadratmeter 4.252 €/m²
	Loggia	9,51 m²	-	-	-				

5. Literaturverzeichnis

- Amann | Struber, **Österreichisches Wohnhandbuch 2022**, 10. Auflage. Wien: LINDE Verlag
- Baukosteninformationszentrum, **BKI Baukosten Gebäude** (2023), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Technische Gebäudeausrüstung G6** (2022), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Baukosteninformationszentrum, **Objektdaten Freianlagen F9** (2022), Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH
- Bienert | Funk, **Immobilienbewertung Österreich** (2022), 4. Auflage. Wien: ÖVI-Immobilienakademie
- Bienert | Wagner, **Bewertung von Spezialimmobilien** (2019), 2. Auflage. Wiesbaden: Gabler Verlag
- Ertl | Egenhofer | Hergenröder | Strunck, **Typische Bauschäden im Bild** (2019), 3. Auflage. Köln: Vertragsgesellschaft Rudolf Müller GmbH & Co. KG
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen | Landesverband Steiermark u. Kärnten, **Der Nutzungsdauerkatalog 2020**, Graz
- Humpel | Stabenheiner | Vonkilch, **Wohnrecht 2023 Band 1 und 2**, Wien: MANZ Verlag
- Immolex (2020 – 2023), Wien: MANZ Verlag
- Kleiber, **Verkehrswertermittlung von Grundstücken** (2023), 10. Auflage. Köln: Bundesanzeiger Verlag
- Kothbauer | Reithofer, **Liegenschaftsbewertungsgesetz** (2013), 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Kranewitter, **Liegenschaftsbewertung** (2017), 7. Auflage, Wien: Manz Verlag
- Prader | Pittl, **WGG-Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz** (2022), 2. Auflage. Wien: MANZ Verlag
- Prodinger | Ziller, **Immobilienbewertung im Steuerrecht** (2020), 4. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Reithofer | Stocker, **Residualwertverfahren** (2016), 1. Auflage. Wien: Linde Verlag
- Schulte, **Immobilienökonomie Band I** (2008), 4. Auflage. München: Oldenbourg Wissenschaftsverlag GmbH
- Schulz (2020): **Architektur der Bauschäden**, 4. Auflage. Springer Fachmedien Wiesbaden
- Seiser | Kainz, **Der Wert von Immobilien** (2011), 1. Auflage. Graz: Seiser + Seiser
- Sprengnetter, **Immobilienbewertung – Marktdaten und Praxishilfen** (2020). Band 1 – 4.
- Urschel, **Risikomanagement in der Immobilienwirtschaft** (2010), Band 4. Karlsruher Institut für Technologie

Vergleichswerte und Kaufpreissammlungen

- Exploreal GmbH | **Digitale Bauträgerdatenbank** | 2023
- GEWINN | **Grundstückspreisübersicht** | 2015 bis 2022
- Immounited GmbH | **Immomapping** | 2023
- WKO - Wirtschaftskammer Österreich | **Immobilien-Preisspiegel** | 2023

6. Quellenverzeichnis

- Amt der NÖ Landesregierung Abteilung Raumordnung und Gesamtverkehrsangelegenheiten (2019): Land Niederösterreich. Statistik des Landes Niederösterreich. Online verfügbar unter http://www.noe.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/Land_Niederoesterreich.html APA-OTS Originaltext-Service GmbH (2020): Stockerauer Au wurde Naturschutzgebiet - Naturschutzverordnung in der Landesregierung beschlossen. Online verfügbar unter https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_19990921_OTS0108/stockerauer-au-wurde-naturschutzgebiet-naturschutzverordnung-in-der-landesregierung-beschlosse
- Baukosteninformationszentrum (Hrsg.) (2018): BKI Baukosten Gebäude. Stuttgart: Baukosteninformationszentrum Deutscher Architektenkammern GmbH.
- Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) (2020a): HORA. Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria. Online verfügbar unter <https://www.hora.gv.at>
- Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) (2020b): Lärminfo.at. Online verfügbar unter https://m.laerminfo.at/Laerminfo/strassenverkehr/strasse_24h
- Google LLC (2020): Google Maps. Online verfügbar unter: <https://www.google.at/maps>
- IMMOUnited GmbH (2020a): Digitale Katastralmappe. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/intern.aspx?page=65>, abgerufen am 11.02.2020
- IMMOUnited GmbH (2020b): IMMOMAPPING. Online verfügbar unter <https://immobase.immounited.com/IMMOMapping/>, abgerufen am 11.02.2020
- Land-Niederösterreich (2018): Niederösterreich in Zahlen 2018. Online verfügbar unter http://www.noe.gv.at/noe/Zahlen-Fakten/NOE_in_Zahlen_2018_Deutsch.pdf (PDF), abgerufen am 11.02.2020
- Land Niederösterreich (2020): NÖatlas. Online verfügbar unter <https://atlas.noe.gv.at>
- Österreichisches Normungsinstitut (2013): ÖNORM B 1800:2013 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken und zugehörigen Außenanlagen
- Österreichisches Normungsinstitut (2015): ÖNORM B 1801-1:2015 – Bauprojekt- und Objektmanagement | Teil 1: Objektterrichtung
- Österreichisches Normungsinstitut (2019): ÖNORM B 1802-1:2019 – Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- Österreichisches Normungsinstitut (2008): ÖNORM B 1802-2:2008 – Liegenschaftsbewertung Teil 2: Discounted-Cash-Flow method (DCF method)
- Österreichisches Normungsinstitut (2014): ÖNORM B 1802-3:2014 – Liegenschaftsbewertung Teil 3: Residualwertverfahren
- Österreichisches Normungsinstitut (2011): ÖNORM EN 15221-6:2011 – Facility Management | Teil 6: Flächenbemessung im Facility Management
- Microsoft Corporation (2020): Bing Maps. Online verfügbar unter <https://www.bing.com/maps/>

- Stadtgemeinde Stockerau (2020): Aktuelles aus der Stadtgemeinde. Online verfügbar unter <https://www.stockerau.at>
- STATISTIK AUSTRIA Bundesanstalt Statistik Österreich (2019): Ein Blick auf die Gemeinde 31230 - Stockerau. Online verfügbar unter: <https://www.statistik.at/blickgem/gemDetail.do?gemnr=31230>
- Umweltbundesamt GmbH (2020): Verdachtsflächenkataster. Online verfügbar unter <https://www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka>
- Wirtschaftskammer Österreich (2020): WKO Statistik - Basisdaten für Österreichs B U N D E S L Ä N D E R. Online verfügbar unter <http://wko.at/statistik/bundesland/basisdaten.pdf> (PDF)

7. Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Luftbild (vgl. Google LLC 2023).....	8
Abbildung 2: Luftbild & Kataster (vgl. Land Niederösterreich 2023)	9
Abbildung 3: Abfrage Altlasten- und Verdachtsflächenkataster (vgl. Umweltbundesamt GmbH 2020)	11
Abbildung 4: Abfrage Erdbebengefährdung (vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) 2023).....	13
Abbildung 5: Abfrage Hochwassergefährdung (vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) 2023).....	14
Abbildung 6: Abfrage Lärmkartierung - Straßenverkehr (vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) 2023).....	15
Abbildung 7: Abfrage Lärmkartierung - Schienenverkehr (vgl. Bundesministerium für Nachhaltigkeit und Tourismus (BMNT) 2023).....	16
Abbildung 8: Einreichplan 26.08.2019 Lageplan.....	18
Abbildung 9: Einreichplan 26.08.2019 Systemschnitt Strasse 4	18
Abbildung 10: Schnitt Reihenhausanlage 21.10.2021	19
Abbildung 11: Grundriss Erdgeschoß Reihenhau 1 21.10.2021.....	20
Abbildung 12: Grundriss 1. Obergeschoß 21.10.2021.....	20
Abbildung 13: Grundriss EG Doppelhaus 1 21.10.2021	21
Abbildung 14: Grundriss Erdgeschoß Doppelhaus 1 Ing. Rupert Weber 23.11.2020	22
Abbildung 15: Grundriss Erdgeschoß Doppelhaus 2 21.10.2021.....	23
Abbildung 16: Grundriss 1. Obergeschoß Doppelhaus 2 21.10.2021	24
Abbildung 17: Grundriss Erdgeschoß Doppelhaus 3 Ing. Rupert Weber 23.11.2020	25
Abbildung 18: Grundriss Obergeschoß Doppelhaus 3 Ing. Rupert Weber 23.11.2020.....	26

8. Zum Verständnis dieses Gutachtens

Berechnungen und Werte

- Alle Werte sind als EURO-Beträge und, wenn nicht anders bezeichnet, als Nettobeträge ohne Berücksichtigung der Umsatzsteuer zu verstehen.
- Flächenmaße sind in Quadratmeter („m²“) und Raummaße in Kubikmeter („m³“) angegeben. Die Berechnung erfolgt im Regelfall laut ÖNORM B 1800.
- In Einzelfällen muss die Sachverständige zur Bestimmung bestimmter, für die Bewertung relevanter Faktoren, zB Errichtungs-, Sanierungs- oder Abbruchkosten von Baulichkeiten, auch auf Erfahrungswerte zurückgreifen. Hierbei handelt es sich naturgemäß nicht um exakt bestimmbare Größen, sondern sind Erfahrungswerte als Werte innerhalb von Bandbreiten zu verstehen.
- Bei allen Berechnungen können sich Rundungsdifferenzen ergeben.
- Das Ergebnis der Bewertung einer Immobilie führt niemals zu einer, mit mathematischer Exaktheit ermittelten Größe im Sinne einer reinen Rechenoperation. Insbesondere im Fall der Verwertung einer Immobilie bedeutet der ermittelte Wert nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere auch kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Wertbeeinflussende Tatsachen und Rechtsverhältnisse

- Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen, Tatsachen oder rechtlichen Verhältnisse, verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein könnten, ist er verpflichtet, dieses Gutachten nur nach gezielter Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Faktische Grundlagen der Wertermittlung:

- Alle Feststellungen in diesem Gutachten gründen auf die vom Auftraggeber der Sachverständigen erteilten Informationen sowie die im Gutachten konkret bezeichneten amtlichen und privaten Dokumente. Die Sachverständige ist auftragsgemäß nicht verpflichtet, die Richtigkeit dieser Informationen und Dokumente zu überprüfen. Der Auftraggeber bestätigt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die Sachverständige nach bestem Wissen und Gewissen wahrheitsgemäß und vollständig informiert zu haben, mithin auch keine – auch bloß potenziell – wertbeeinflussenden Informationen verschwiegen zu haben.
- Dieses Gutachten basiert auf den oben bezeichneten Grundlagen. Werden dem Auftraggeber neue Tatsachen oder Umstände bekannt, die für die Wertermittlung von Bedeutung sein können, verpflichtet sich der Auftraggeber, dieses Gutachten nur nach Rücksprache mit der Sachverständigen und deren neuerlicher Freigabe zu verwenden und der Sachverständigen die Beurteilung zu überlassen, ob sich demzufolge die Notwendigkeit ergibt, dieses Gutachten zu ergänzen oder zu ändern.

Rechtliche Verhältnisse mit Bedeutung für die Wertermittlung:

- Das Vorliegen behördlicher Genehmigungen, wie zB baurechtlicher oder gewerberechtlicher Bewilligungen, sowie die Erfüllung bestimmter öffentlich-rechtlicher Auflagen wird von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht überprüft. Die Sachverständige darf auftragsgemäß darauf vertrauen, dass in Bezug auf das

Bewertungsobjekt und die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft errichteten Baulichkeiten oder Betriebsstätten alle nach einschlägigen Gesetzen erforderlichen Genehmigungen und Auflagen vorliegen bzw. erfüllt sind.

- Eine Überprüfung von Bestandverträgen wird von der Sachverständigen in der Regel, dh ohne gesonderten Auftrag, nicht durchgeführt. Die tatsächlichen Miet- oder Pachteinnahmen basieren auf den Angaben des Auftraggebers und der von ihm oder in seinem Auftrag der Sachverständigen übergebenen Mietzinslisten oder sonstigen Unterlagen.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt im Regelfall geldlastenfrei, mithin ohne Berücksichtigung der allenfalls im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte und auch ohne Rücksicht auf Vorzugspfandrechte gemäß § 27 (1) WEG 2002 bei Bewertung von Wohnungseigentumsobjekten.
- Ohne gesonderten Auftrag bleiben dingliche Nutzungsrechte, Dienstbarkeiten, Reallasten oder sonstige Eintragungen ohne Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung; solche Rechte werden grundsätzlich als wertneutral angesehen.
- Im Grundbuch nicht eingetragene („außerbücherliche“) Rechte oder Lasten finden in der Bewertung nur Berücksichtigung, wenn sie von Seiten des Auftraggebers ausdrücklich und schriftlich mit exakter Beschreibung der Art und des Inhalts solcher Rechte bekannt gegeben werden und deren Berücksichtigung im Rahmen der Verkehrswertermittlung auch dezidiert beauftragt wird.
- Dingliche, dh mit dem Eigentum an der Liegenschaft verbundene Lasten, insbesondere Duldungs-, Leistungs- und Zahlungspflichten, die kraft einschlägiger gesetzlicher Bestimmungen (zB Bauordnungen, Kanalgesetze, Wasserversorgungsgesetze, Abfallwirtschaftsgesetze) bestehen, bleiben auftragsgemäß unberücksichtigt.

Befundaufnahme

Grundsätzliches

- Flächen- und Maße werden von der Sachverständigen vor Ort nicht überprüft, sondern den zur Verfügung gestellten oder von der Sachverständigen eingeholten Plandokumenten oder sonstigen Unterlagen entnommen.
- Im Rahmen der Befundaufnahme werden ausschließlich solche Tatsachen erhoben, die augenscheinlich sind, dh ohne nähere technische Untersuchung oder Prüfung erkennbar sind.

Feststellungen über den bautechnischen Zustand von Gebäuden

- Die Bewertung einer Liegenschaft umfasst grundsätzlich weder die technische Überprüfung von Bauwerken, noch die Durchführung sonstiger, spezifischer technischer Prüfungen, wie beispielsweise Boden- oder Grundwasser-untersuchungen oder Umwelteinflüsse. Feststellungen der Sachverständigen zum Zustand von Gebäuden, Betriebsanlagen oder sonstigen Anlagen oder anderen Teilen der Liegenschaft als Resultat des Augenscheins haben daher bloß informativen Wert, nicht aber die Qualität und Aussagekraft eines Sachverständigengutachtens aus dem Gebiet des Bauwesens oder aus allfälligen sonstigen, einschlägigen Fachgebieten.

Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und Bebaubarkeit

- Feststellungen in Bezug auf Raumordnung, Flächenwidmung und die Bebaubarkeit (Bebauungsbestimmungen) beziehen sich grundsätzlich immer auf den Stichtag der Bewertung. Änderungen der Flächenwidmung und der Bebauungsbestimmungen sind jederzeit möglich; solche Änderungen erfolgen durch die zuständigen Behörden im Wege von Verordnungen, demnach ohne jede Mitwirkung oder Zustimmung des Liegenschaftseigentümers. Eigentümer von Liegenschaften haben nach den einschlägigen gesetzlichen Regelungen keinen Rechtsanspruch darauf, dass eine bestehende

Widmung hinsichtlich der Nutzung oder Bebaubarkeit einer Immobilie aufrecht bleibt oder eine bestimmte (gewünschte) Widmung (Umwidmung) seitens der Behörden verordnet wird.

Feststellungen in Bezug auf andere wertbestimmende Tatsachen

- Für die Richtigkeit von Feststellungen zu wertrelevanten Tatsachen, die durch Einsichtnahme bzw. Abfrage einschlägiger Kataster gewonnen werden, zB Verdachtsflächenkataster (Kontaminierungen von Boden oder Grundwasser), Erdbebengefährdungskarte (Erdbebenrisiko), Hochwasserrisikozonierung (Hochwassergefahr) oder Lärmkataster (Lärmimmissionen), leistet die Sachverständige keine Gewähr. Individuelle Prüfungen in Bezug auf solche Tatsachen oder Risiken werden von der Sachverständigen ohne gesonderten Auftrag nicht durchgeführt oder veranlasst.
- Eine Berücksichtigung der Tatsache, dass bewertungsgegenständliche Gebäude unter Denkmalschutz stehen, findet im Rahmen der Verkehrswert-ermittlung grundsätzlich – dh auch wenn die Unterschutzstellung im Grundbuch ersichtlich gemacht ist – nur statt, wenn hierzu ein gesonderter Auftrag erteilt wird und der Auftraggeber der Sachverständigen zu diesem Zweck den Bezug habenden Bescheid der Denkmalbehörde (BDA) zur Verfügung stellt oder sie ermächtigt, diesbezüglich bei der Behörde Akteneinsicht zu nehmen.
- Besondere Ausstattungen oder Investitionen in einzelnen Miet- oder Nutzungsobjekten bleiben im Rahmen der Liegenschaftsbewertung grundsätzlich außer Ansatz.

Denkmalschutz

- Kontaminierungen werden nur über öffentliche Abfragen überprüft. Die ermittelten Werte beziehen sich auf den fiktiven Zustand „frei von Kontaminierung“ bzw. „frei von gesundheitsgefährdenden Baustoffen“ und bei Abbruchkosten ohne besondere Deponieklassen.
- Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren keine gesonderte Prüfung und Bewertung.

Rechtliche Hinweise

Urheberrecht | Verwertung dieses Gutachtens

- Dieses Gutachten ist als das Werk der Sachverständigen urheberrechtlich geschützt. Der Auftraggeber erwirbt mit dem Gutachtensauftrag (Werkvertrag) kein Verwertungsrecht an dem erstellten Gutachten, sondern ausschließlich das Recht, dieses Gutachten zu dem vereinbarten Zweck zu verwenden. Jede Verwertung, Weitergabe oder Veröffentlichung dieses Gutachtens oder von Teilen desselben durch den Auftraggeber oder durch dritte Personen, denen dieses Gutachten auf gleich welche Weise zugänglich wird oder zur Kenntnis gelangt, ist vertragsgemäß und kraft Gesetzes unzulässig.
- Soweit der Auftraggeber dieses Gutachten ohne ausdrückliche schriftliche Ermächtigung der Sachverständigen auf gleich welche Weise verwerten oder veröffentlichen oder zu einem anderen, als dem vereinbarten Zweck verwenden sollte, steht der Sachverständigen ein Anspruch auf ein zusätzliches Entgelt (Honorar) in objektiv angemessenem Ausmaß zu.

Gültigkeit | Aussagekraft | Zweck

- Dieses Gutachten hat nur in seinem gesamten Inhalt, nicht aber auszugsweise Gültigkeit. Die Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse dieses Gutachtens (Punkt 2.) dient bloß als Übersicht. Zum Verständnis des Gutachtens und der ausgewiesenen Ergebnisse ist es unerlässlich, das gesamte Gutachten zu lesen und in Betracht zu ziehen.
- Dieses Gutachten dient ausschließlich dem vereinbarten Zweck.

Haftung der Sachverständigen

- Gegenüber dritten Personen, die sich auf dieses Gutachten berufen oder daraus gleich welche Schlussfolgerungen oder Entscheidungen ableiten, sei es zum vereinbarten oder einem anderen Zweck, ist jede Haftung der Sachverständigen ausgeschlossen.
- Die Sachverständige ist im Rahmen ihrer Tätigkeit zur Deckung des Risikos aus der Haftpflicht gegenüber ihren Auftraggebern versichert. Die Haftung der Sachverständigen ist für den einzelnen Schadensfall im Umfang der gesetzlichen Haftpflichtversicherung für allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige begrenzt.

Einverständnis des Auftraggebers

- Der Auftraggeber erklärt durch die Verwendung dieses Gutachtens, die obigen Erläuterungen laut Punkt 6. insbesondere die rechtlichen Bedingungen des gegenständlichen Gutachtensauftrags mit Zustimmung zur Kenntnis zu nehmen.