

Auftraggeber:

Bewertungsgutachten

Verkehrswertermittlung der Liegenschaft

PLZ, Ort

EZ, Gst.Nr;

Anteile

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	3
1.1. Auftrag	3
1.2. Zweck	3
1.3. Bewertungsstichtag	3
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	3
1.5. Beilagen	3
1.6. Literatur	4
1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	4
2. Befund	6
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	6
2.1.1. Eintragungen im B-Blatt	6
2.1.2. Eintragungen im C-Blatt	6
2.2. Flächenwidmung und Bebauung	7
2.3. Lage der Liegenschaft	8
2.4. Grundstücksbeschreibung	9
2.5. Ver- und Entsorgung	9
2.6. Beschreibung des Gebäudes	9
2.6.1. Bau- Ausstattungsbeschreibung	10
2.6.2. Nutzflächen	11
2.6.3. Bestandsplan	12
2.6.4. Nutzungs- und Bestandsrechte	12
2.7. Außenanlagen	12
2.8. Betriebs- und Erhaltungskosten	12
Aufgrund des guten Zustandes des Hauses sind in absehbarer Zeit keine größeren Sanierungs- oder Erhaltungsarbeiten zu erwarten, die Erhaltungskosten sind daher zumindest im Zeitraum der nächsten 10 Jahre als eher gering einzuschätzen. Wertermittlung	12
Wertermittlung	13
2.9. Allgemeines	13
2.10. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	14
2.10.1. Ermittlungsmethode	14
2.10.2. Sachwertermittlung	14
2.10.3. Ertragswertermittlung	15
2.10.4. Wahl der Ermittlungsmethode	15
3. Bewertung	16
3.1. Sachwert Liegenschaftsanteile	16
3.2. Ertragswert Liegenschaftsanteile	17
3.3. Verkehrswert Liegenschaftsanteile	18
4. Zusammenfassung	19
5. Beilagen	20
5.1. Fotos	21
5.2. Pläne	34

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von _____ mit der Schätzung der Liegenschaftsanteile, **2380 Perchtoldsdorf** **EZ**, **Gst.Nr.** _____ (**Anteile** _____, **Anteile** _____) beauftragt.

1.2. Zweck

Ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft im Sinne einer allgemeinen Wertfeststellung für den Auftraggeber nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ohne Berücksichtigung des ideellen Miteigentums.

1.3. Bewertungsstichtag

19.04.2010

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der Liegenschaft in Anwesenheit des Auftraggebers und Teileigentümers
- Schätzwertgutachten erstellt von _____ vom 19.06.1995
- Einreichpläne von 1929 und 1980
- Bemaßungsgrundlagen
- Grundbuchsauszug vom 18.05.2010
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan der Marktgemeinde Perchtoldsdorf
- Katasterplan
- Verdachtsflächenkataster
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2009 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.5. Beilagen

- Fotos
- Pläne

1.6. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1800, 1802
- *Ross/Brachmann/Holzer*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber*, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- *Bienert-Funk*, Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage, Sep. 2009
- *Heimo Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk*, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- *DI F.J. Seiser*, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004

1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Das gegenständliche Objekt wurde in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die gesamte Liegenschaft vorgenommen. Die Pläne wurden vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes und des Objektes wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt. Es wurden nur jene augenscheinlichen und stichprobenartigen Feststellungen getroffen, welche bewertungsrelevant erscheinen. Eine Überprüfung auf zeitgemäße Funktionalität im Sinne eines Bausubstanzgutachtens wurde nicht vorgenommen. Dieses müsste einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten bleiben.

Die im Rahmen der Baubestandsbeschreibung ausgeführten Ausstattungsmerkmale beziehen sich auf die im Zeitpunkt der Befundaufnahme sichtbaren Teile des Objektes. Die nicht sichtbaren Teile beruhen auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass das Grundstück kontaminiert (siehe Pkt. 2.3. Abfrage Altlastenkataster) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Die Wertermittlung dieses Gutachtens bezieht sich ausschließlich auf die Immobilien selbst, vorhandenes Inventar, Einrichtungsgegenstände oder sonstige Fahrnisse wurden dabei auftragsgemäß nicht berücksichtigt.

Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, Herstellkosten wurden vom Sachverständigen erfahrungsgemäß angenommen und dabei von einer der Lage und Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Allfällige mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaft Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungs- und auftragsgemäßen Erhebung des Sachverhaltes, insbesondere aufgrund der vorgelegten und eingeholten Informationen erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Im Hinblick auf die bei der Bewertung einfließenden Erfahrungswerte und Annahmen kann beim Bewertungsergebnis nicht von einer mathematisch exakt berechenbaren Größe ausgegangen werden. Weiters ist nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich der errechnete Verkehrswert auf einen bestimmten Stichtag bezieht, müssen Umstände, die mit hoher Wahrscheinlichkeit eintreten werden, berücksichtigt werden. Ein zu einem bestimmten Zeitpunkt erzielbarer oder erzielter Kaufpreis muss daher nicht gezwungenermaßen dem Verkehrswert entsprechen. Der tatsächlich erzielte Kaufpreis hängt daher vielmehr von den jeweiligen subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers ab.

Bei einer etwaigen Änderung der dem Gutachten zugrunde gelegten Basisdaten, welche zu einer Abweichung des Bewertungsergebnisse führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Die Veröffentlichung des Gutachtens oder Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Gutachters.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Banken, Versicherungen oder anderen Geldgebern. Diesbezügliche Haftungen werden vom Sachverständigen daher ausgeschlossen. Der Sachverständige weist darauf hin, dass etwaige Haftungen ausschließlich nur im Rahmen der Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung gedeckt sind.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch

GRUNDBUCH
BEZIRKSGERICHT
***** ABFRAGEDATUM 2010-05-18
Letzte TZ
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
GST-Fläche
Baufl.(Gebäude)
Baufl.(begrünt)
***** A2 *****
***** B *****
5 ANTEIL:
GEB: ADR:
a /1996 Kaufvertrag Eigentumsrecht
6 ANTEIL:
GEB: ADR:
a /1996 Kaufvertrag Eigentumsrecht
***** C *****
5 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
GEBÜHR: EUR 0,84 ***** 2010-05-18 12:56,39989 1L ***** ZEILEN: 24
Entgelt der Verrechnungsstelle LEXUNITED: EUR 0,10
Gesamtentgelt: EUR 0,94 zuzüglich 20% USt

2.1.1. Eintragungen im B-Blatt

- Eigentumsrecht von Anteilen aufgrund des Kaufvertrages vom für
- Eigentumsrecht von Anteilen aufgrund des Kaufvertrages vom für

2.1.2. Eintragungen im C-Blatt

- Keine Eintragungen vorhanden

2.2. Flächenwidmung und Bebauung

Der für die Liegenschaft geltende Flächenwidmungsplan weist **Bauland-Wohngebiet** (max. 2 Wohneinheiten pro Grundstück) **mit Bauklasse I oder II, offen oder gekuppelt und einer Bebauungsdichte von 25** auf.

MUSTER

2.3. Lage der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet sich in einer guten Wohnlage und ist durch die fußläufig erreichbare S-Bahn Station Perchtoldsdorf und nahe Anbindung an die A21 verkehrstechnisch gut erschlossen. Öffentliche Einrichtungen wie Behörden, Banken, Kindergärten, Schulen sowie Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortszentrum von Perchtoldsdorf.

MUSTER

2.4. Grundstücksbeschreibung

Das Grundstück bildet ein Rechteck (Straßenfrontlänge: 14 m, Grundstückstiefe ca. 30 m) und ist vollkommen eben. Die Liegenschaft ist in offener Bauweise mit einem Wohnhaus und einer daran angrenzenden Garage bebaut. Ein Energieausweis für das Gebäude ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet (Abfragedatum: 19.05.2010).

2.5. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist voll an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Kanal, Strom und Gas sind vorhanden.

2.6. Beschreibung des Gebäudes

Das Gebäude (2-geschossig + Keller und Dachboden) wurde in etwa 1929 baugenehmigt und in weiterer Folge als Einfamilienwohnhaus errichtet. Dach und Fassade (WD, Putz und Anstrich) wurden 1996 bzw. 1998 erneuert.

Die Wohnfunktionen erstrecken sich über 3 Ebenen, im EG ist die Küche (mit direktem Zugang zu Terrasse und Garten), das Wohnzimmer, Bad und Vorraum untergebracht. Im 1.OG befinden sich 2 Zimmer, Bad und AR. Der Dachboden wurde komplett ausgebaut und wird ebenfalls als Wohnfläche genutzt. Der Keller besteht aus zwei Lagerräumen, in denen sich auch die Heizung befindet. Das Haus ist nicht zur Gänze unterkellert. Die Böden der Wohnräume sind mit Parkett oder Holzböden ausgelegt, die Bäder sind verflies. Die Böden der Kellerräume bestehen aus Betonestrich.

Das Objekt wird als Wohnhaus genutzt und befindet sich insgesamt in einem guten Erhaltungszustand. Aufgrund der ruhigen Seitenstraßenlage sind alle Zimmer, auch bei geöffneten Fenstern, nicht lärmbelastet.

2.6.1. Bau- Ausstattungsbeschreibung

Konstruktion:

Außenwände:	Ziegelmauerwerk
Innenwände:	verm. Ziegelmauerwerk
Fundament:	verm. Streifenfundamente aus Stampfbeton, Stein
Decken:	Eisenbetondecke (KG), Holztramdecke (EG+OG)
Dacheindeckung:	Strangfalzziegeldeckung
Fassade:	Vollwärmeschutzfassade, Sockel: Natursteinmauerwerk,
Innenputz:	einfacher Verputz (KG), grober und feiner Wand- und Deckenverputz (EG+OG)
Stiegen:	gedrehte Ortbetonstiege (KG-EG), gedrehte Holzstiege (EG-OG-DG)
Aufzuganlage:	nicht vorhanden
Energieausweis:	nicht vorhanden

Innenausstattung:

Heizung/Warmwasser:	Gaszentralheizung
Elektroinstallation:	erneuert
Fenster:	Stahlkellerfenster mit einfacher Drahtverglasung (KG), Kunststofffenster mit Thermoverglasung (EG OG), Holzkastenfenster mit Einfachverglasung (Bad EG), Holzfenster mit Einfachverglasung (Vorraum EG), Dachflächenfenster mit Thermoverglasung (DG)
Böden:	Fliesen: Bad (EG, 1.OG) Parkett: VR(EG), VR (1.OG), Küche, Wohnzimmer, Dachraum Holzboden: Schlafzimmer, Zimmer Betonestrich: Kellerräume
Türen:	Holztüre zweiteilig mit Glaseinsatz (Eingangstüre), Holztürstöcke lackiert mit Vollbautürblättern, teilweise Glaseinsätze (Innentüren), Zargenstock mit Brandschutztür (KG)
Wände:	Gemalt: VR (EG+1.OG), Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Zimmer, Dachraum Verflies (raumhoch): Bad (EG+1.OG)
Küche:	E-Herd, Nirostaspüle (einfach),Dunstabzug (Abluft) Gefrierkombination
Bad/WC:	EG: Badewanne, Einfachwaschbecken, WC 1.OG: Dusche, Einfachwaschbecken, WC

Außenanlagen:

Garten: Ebene Fläche mit div. Sträuchern, 5 Obstbäumen, 1 Fichte
 Terrasse: vorhanden (direkter Zugang von Küche)
 Garage: Kipp-Garagentor, verz. Blech gestrichen, Ausgangstür in den Garten

Sichtbare Mängel: nicht vorhanden

2.6.2. Nutzflächen

Nutzflächen	Fläche m²	RH m	RIH m³
EG			
Bad/WC	4,08	2,60	10,61
VR	6,90	2,60	17,94
Küche	11,44	2,60	29,74
Wohnzimmer	23,38	2,60	60,79
	45,80		119,08
1.OG			
WC/Bad	9,10	2,60	23,66
VR	4,07	2,60	10,58
Zimmer	11,44	2,60	29,74
Schlafzimmer	23,38	2,60	60,79
	47,99		124,77
DG	33,52	2,03	68,046
Keller	19,04	2,00	38,08
Garage	12,30	2,95	36,29
Wohnnutzfläche gesamt	146,35		349,98
Nutzfläche gesamt	158,65		
Rauminhalt gesamt			386,26

2.6.3. Bestandsplan

Siehe Planbeilagen

2.6.4. Nutzungs- und Bestandsrechte

Das Objekt wird von den Eigentümern zu Wohnzwecken genutzt, Miet- oder sonstige Nutzungsrechte sind nicht bekannt.

2.7. Außenanlagen

Garten, Garage

2.8. Betriebs- und Erhaltungskosten

Nach Angaben des Auftraggebers fallen folgende jährliche öffentliche Abgaben bzw. Betriebskosten an:

Gemeindeabgaben (Wasser, Kanal, Müllabfuhr):	€ 900.-
Versicherung Haus	€ 450.-
Rauchfangkehrer	€ 120.-
Strom, Gas	€ 3.000.-
Kabel TV, Internet, GIS	€ 950.-

Aufgrund des guten Zustandes des Hauses sind in absehbarer Zeit keine größeren Sanierungs- oder Erhaltungsarbeiten zu erwarten, die Erhaltungskosten sind daher zumindest im Zeitraum der nächsten 10 Jahre als eher gering einzuschätzen.

Wertermittlung

2.9. Allgemeines

Der Verkehrswert einer Liegenschaft wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr nach den Eigenschaften, der Beschaffenheit, der Lage und der Verwendbarkeit des Bewertungsgegenstandes, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, zu erzielen ist. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Er unterliegt den Gegebenheiten der allgemeinen wirtschaftlichen Lage der Situation auf dem Realitätenmarkt und dem Kapitalmarkt. Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlichen, rechtliche und wirtschaftliche Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen dem Sachverständigen unterschiedliche Bewertungsmöglichkeiten zur Verfügung.

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

Es wird in jedem einzelnen Bewertungsfall zu prüfen sein, welche Bewertungsmethode zielführend ist. Der Bodenwert leitet sich vom ortsüblichen Kaufpreis für Grundstücke ab, wofür in der Regel das Vergleichswertverfahren angewandt wird. Die zum Vergleich herangezogenen Bodenpreise müssen jedoch Grundstücke betreffen, die mit dem Bewertungsgrundstück hinsichtlich ihrer Lage, Beschaffenheit und Nutzungsmöglichkeiten vergleichbar sind. Sie müssen im Wesentlichen die gleichen wertbeeinflussenden Faktoren besitzen, wie die zu bewertende Grundfläche.

Darunter sind zu verstehen:

- die allgemeine und besondere Lage,
- der Erschließungszustand und die Erschließungskosten,
- die Grundstücksform und –gestalt,
- eine bereits vorhandene Bebauung,
- Verwertungs- und Nutzungsmöglichkeiten
- die Bodenbeschaffenheit und eventuell geologische Überlegungen, potentielle Gefährdungen
- die Entfernung zum Ortszentrum, zur nächst größeren Ortschaft, zu den nächsten öffentlichen Versorgungseinrichtungen und privaten Bedarfsstellen, den öffentlichen Verkehrsmitteln, Überlandstraßen, Eisenbahnen usw.

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen.

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem

Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungstichtag zu errichten.

Von den Herstellungskosten wird für die bisherige Bestandsdauer des Bewertungsgegenstandes und dessen Folgen ein Abschlag für die technischen Wertminderungen vorgenommen. In diesem Abschlag kommen die Wertminderungen des Herstellungswertes infolge des Alters, allfälliger Baugebrechen, von Baumängeln und Instandhaltungsmängeln zum Ausdruck.

Der Abschlag für die technische Wertminderung erfolgt als Prozentsatz des Herstellungswertes. Die wirtschaftliche Wertminderung wird neben der technischen Wertminderung zusätzlich durch einen Abschlag zum Herstellungswert berücksichtigt. Die wirtschaftliche Wertminderung umfasst alle jene Faktoren, welche eine verminderte wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Bewertungszeitpunkt und der Restnutzung verursachen. Darunter sind eine veraltete Bauweise, Anlagen und Funktionsart, eine unwirtschaftliche Bauausführung oder eine persönliche Baugestaltung zu verstehen. Weiters enthält die wirtschaftliche Wertminderung den verlorenen Bauaufwand, welcher sich weder im Falle eines Verkaufes als Erlös erzielen lässt, noch im Falle einer Vermietung oder Verpachtung eine angemessene Rendite abwirft. Der verlorene Bauaufwand stellt somit einen Anpassungsfaktor dar, der vom unmittelbaren Geschehen vom Realitätenmarkt abzuleiten ist. Der Abschlag für die wirtschaftliche Alterung erfolgt ebenfalls als Prozentsatz des Herstellungswertes.

2.10. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

2.10.1. Ermittlungsmethode

Prinzipiell sind nach Lehre und Praxis bei der Bewertung derartiger Objekte das Ertragswert- und das Sachwertverfahren anzuwenden. Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, geht das Sachwertverfahren von der Überlegung aus, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

2.10.2. Sachwertermittlung

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

Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross'schen Abschreibung Berücksichtigung.

Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

2.10.3. Ertragswertermittlung

Beim Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch die Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinerlöses zum angemessenen Zinssatz innerhalb der anzunehmenden Nutzungsdauer zu ermitteln. Durch Abzug des tatsächlichen Aufwandes für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag. Ebenso ist dabei ein Mietausfallswagnis zu berücksichtigen.

Sind keine Erträge vorhanden, in Ermangelung von Aufzeichnungen oder Nachweisen nicht fassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung erzielbarer Erträge ab, so ist von jenen Erträgen auszugehen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung einer vergleichbaren Liegenschaft nachhaltig erzielt werden könnten.

Das Ertragswertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär dazu bestimmt und geeignet sind, Erträge aus Vermietung und Verpachtung zu erwirtschaften und dadurch eine angemessene Verzinsung des investierten Kapitals zu gewährleisten.

2.10.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Im Hinblick darauf, dass das Objekt ausschließlich für private Wohnzwecke genutzt wird, wurde für die Ermittlung des Verkehrswertes neben dem Vergleichswertverfahren (Bodenwert) ausschließlich das Sachwertverfahren herangezogen.

3. Bewertung

3.1. Sachwert Liegenschaftsanteile

Bodenwert nach Grundstücksfläche		m ² à €	360,00	(*)	€
Nutzfläche		m ²			
Herstellungswert nach m ² NFI		m ² à €	1.350	(**)	€
Alterswertminderung					
	Bestanddauer		30	(***)	
	Fiktive Bestanddauer		30		
	Restnutzungsdauer		50		
	Gewöhnliche Nutzungsdauer		80		
	relatives Alter		0,38		
	Alterswertminderung nach Ross		25,78	%	
	Restwert		74,22	%	
Technische Wertminderung				(***)	
	Zustandsnote		2,50		
	Wertminderung		8,09	%	
	Abzug		6,00	%	
Gebäudesachwert					€ -
	Wirtschaftliche Wertminderung	veraltete Bauweise	5,00	%	€ -
Gebäudewert					€ -
Aussenanlagen			5	%	€ -
Bauwert					€
Garage					
Herstellungswert		€	7.380	(**)	€
Alterswertminderung					
	Bestanddauer		30	(***)	
	Fiktive Bestanddauer		30		
	Restnutzungsdauer		50		
	Gewöhnliche Nutzungsdauer		80		
	relatives Alter		0,38		
	Alterswertminderung nach Ross		25,78	%	
	Restwert		74,22	%	
Technische Wertminderung					
	Zustandsnote		3,00		
	Wertminderung		18,17	%	
	Abzug		13,49	%	
Gebäudesachwert					€ -
	Wirtschaftliche Wertminderung	veraltete Bauweise	-	%	€ -
Gebäudewert					€ -
Aussenanlagen			-	%	
Bauwert					€
Bodenwert + Bauwert					€ -
Belastungen (Barwert) **** :					-
Sachwert der Liegenschaft					€ -
pro m ² NFI.					€ -
Sachwert gesamt (gerundet)					€ -

Anmerkungen:

- * Die Maßangaben wurden aus den vorgelegten Plänen entnommen, eine Übereinstimmung mit den Naturmaßen wurde in Abstimmung mit dem AG nicht überprüft.
- ** Die Herstellungskosten entsprechen Richtpreisen für Wohngebäude mit durchschnittlicher Ausführung u. Ausstattung, Raumhöhen 2,60 m, Zustandsnote 2,50
- *** Das Gebäude wurde 1929 baugenehmigt u. errichtet und zuletzt Mitte 1990 im größerem Umfang renoviert, Energieausweis nicht vorhanden
- **** keine bürgerliche oder außerbürgerliche Lasten vorhanden bzw. bekannt

3.2. Ertragswert Liegenschaftsanteile

Bodenwert nach Grundstücksfläche		m ² à €	360,00 (*)	€
Ertrag/Kosten				
Jahresrohertrag				
Nutzfläche	m ² à €	6,50 (**)	€	
Kosten:				
Instandhaltung, Instandsetzung 0,8 %			€	
Mietausfall 3 %			€	
Verwaltung 3 %			€	
Jahresreinertrag			€	
Verzinsung Bodenwert			€	
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	
Restnutzungsdauer in Jahren		50		
kapitalisiert mit 4 % auf 50 Jahre		21,48 (***)		
Ertragswert der baulichen Anlagen				€
Ertrag/Kosten Garage				
Jahresrohertrag				
Garage	€	5,00 (**)	€	
Kosten:				
Instandhaltung, Instandsetzung 0,8 %			€	
Mietausfall 3 %			€	
Verwaltung 3 %			€	
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	
Restnutzungsdauer in Jahren		50		
kapitalisiert mit 4 % auf 50 Jahre		21,48 (***)		
Kapit. Reinertrag der baulichen Anlagen				€
Bodenwert + kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen				€ -
Berücksichtigung Zustandnote				
Abzug vom Herstellungswert		6,00 %		€
Belastungen (Barwert) ****:				-
Ertragswert der Liegenschaft				€ -
pro m ² NFI				€ -
Ertragswert gesamt (gerundet) *****				€ -

Anmerkungen:

- * Ansatz entspricht Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage.
- ** Kat. A, Berechnung des Mietzinses nach RWG unter Berücksichtigung entsprechender Zu- und Abschläge
- *** Der Kapitalisierungszinssatz wurde nach der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs als durchschnittliche Wohnlage mit mäßigem Vermietungsrisiko angenommen.
- **** keine bürgerliche oder außerbürgerliche Lasten vorhanden bzw. bekannt
- ***** Berechnung des Ertragswertes dient ausschließlich Vergleichszwecken und hat keinen Einfluss auf Verkehrswertermittlung (siehe >Pkt. 3.2.4.)

Die bei der Ermittlung des Verkehrswertes vorzunehmende Überprüfung der tatsächlichen Marktverhältnisse gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ergibt, dass der im Vergleichs- u. Sachwertverfahren ermittelte Wert dem Verkehrswert entspricht und daher eine Anpassung an gegebene Marktverhältnisse nicht erforderlich ist.

3.3. Verkehrswert Liegenschaftsanteile

Sachwert gesamt		€	
Ertragswert gesamt		€	-
Gewichtung (SW / EW)	1 / -	€	-
pro m ² Nutzfläche		€	-
Verkehrswert gesamt (gerundet)		€	-

(in Worten:)

Anmerkung: auf ausdrücklichen Wunsch des Auftraggebers wurde im Hinblick auf das ideelle Miteigentum der Liegenschaft bei der Ermittlung des Verkehrswertes kein Abschlag wegen eingeschränkter Veräußerbarkeit vorgenommen.

4. Zusammenfassung

- Liegenschaft: EZ , GstNr. , GB
Perchtoldsdorf
 - Widmung der Liegenschaft: BW, 25%, offen, gekoppelt, Bkl. I, II
 - Größe der Liegenschaft: 419 m²
 - Nutzung der Liegenschaft: Einfamilienhaus
 - Nutzfläche: 158,65 m², davon WNfl. 146,35 m²
 - Verkehrswert Liegenschaftsanteile: € .-
-

Wien, 21.05.2010



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5. Beilagen

- Fotos
- Pläne

MUSTER

5.1. Fotos

Außenansichten (Straßenseite)

Außenansichten (Gartenseite)

MUSTER

Garten

Hintereingang Garage

Vordach Garage

MUSTER

Hausfassade

Seitenansicht

MUSTER

Hauseingang

Eingangsbereich

Vorraum (EG)

Stiegen (EG-10G)

MUSTER

Küche (EG)

MUSTER

Küche (EG)

Küchenfenster

Bad(EG)

Badezimmerfenster (EG)

Wohnzimmer (EG)

MUSTER

Wohnzimmer (EG)

Vorraum (1.OG)

Badezimmer (1.OG)

MUSTER

Badezimmer (1.OG)

Türen Bad u. AR (1.OG)

Stiegenabgang (1.OG-EG)

MUSTER

Abstellraum (1.OG)

Schlafzimmer (1.OG)

MUSTER

Schlafzimmer (1.OG)

Zimmer (1.OG)

Stiegenaufgang (1.OG-DG)

DG

MUSTER

DG

MUSTER
DG

Stiegenabgang (DG-1.OG)

Stiegenaufgang (Keller-EG)

MUSTER

Heizung

Kellerraum

Kellerraum

MUSTER

5.2. Pläne

Straßenansicht/Schnitt 1929

Südansicht/Ostansicht 1980

MUSTER

Grundrisse 1929

Grundriss 1980

MUSTER

MUSTER

MUSTER