



Allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige



Karin Hattinger, MAS
Immobilientreuhänderin

Walther-Gabler-Weg 12/1
4910 Ried im Innkreis
Mobil: +43 660 365 365 3

GUTACHTEN

Bewertungstichtag: 29. November 2024

Ermittlung des Verkehrswertes als Basis für die beabsichtigte Veräußerung

Feuerwehrzeugstätte / Garage / Schulungsraum

Liegenschaftsadresse: 4742 Pram, Gerhartsbrunn 19

Katastralgemeinde: 44106 Feldegg

Einlagezahl: 345

Grundstück Nummer: 2610

Bezirksgericht: Grieskirchen

Verkehrswert – abgeleitet vom Ertrags-/Vergleichswert – lastenfrei:

siehe Seite 29



Ried im Innkreis, 07. Dezember 2024 - Fassung: 1



Inhaltsverzeichnis

1. Auftrag:

- Eigentümer
- Zweck der Bewertung / Bewertungsgegenstand

2. Bewertungstichtag / Ortsaugenschein

3. Grundlagen und verwendete Unterlagen

4. Leistungsumfang

5. Allgemeines

6. Grundbuchsauszug

7. Befundaufnahme

- Lage / Verkehrsanbindung
- Beschreibung der Bewertungsgegenstände

8. Bewertungsgrundsatz § 2 LBG / Wahl des Wertermittlungsverfahrens § 7 LBG

9. Ermittlung des Verkehrswertes

- 9.1 Ermittlung des gebundenen Bodenwertes
- 9.2 Ermittlung des Gebäudeertragswertes
- 9.3 Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Marktanpassung
- **9.4 Verkehrswert – Zusammenstellung**

10. Anhang

- Tabelle Lebensdauer von Gebäuden, Kranewitter 2017
- Empfehlungen Herstellungskosten 2024

1. Privatauftrag

Zweck der Bewertung:

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Feuerwehrzeugstätte und dient als Basis für die bevorstehende Veräußerung.

Auftraggeber:

Der Auftrag zur Erstellung des Verkehrswertgutachtens wurde von der grundbücherlichen Eigentümerin Gemeinde Pram - vertreten durch Amtsleiter Mag. Michael Matzner - erteilt.

Eigentümer laut Grundbuch

Auszug aus dem Grundbuchsauzug (B-Blatt):

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Gemeinde Pram
  ADR: Pram 4742
  a 415/1993 Kaufvertrag 1992-11-12 Eigentumsrecht
***** C *****
```

2. Bewertungstichtag / Ortsaugenschein

Der Bewertungstichtag ist der 29. November 2024 - auf diesen Zeitpunkt bezieht sich die Bewertung.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein am 29. November im Beisein von Lukas Arnezeder und Lucas Kaser B.A. (je Feuerwehr Pram) besichtigt und begangen.

3. Grundlagen und verwendete Unterlagen

Die Wertermittlung wurde nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150, sowie in Anlehnung der ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.12.1997 und B 1802-1, Fassung vom 01.03.2022 vorgenommen. Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Dokuments vorbehalten.

Folgende Erhebungen und Unterlagen wurden bei der Wertermittlung berücksichtigt:

- Grundbuchauszug der Liegenschaft, online abgefragt am 01. Juli 2024
- Unterlagen und Auskünfte Bauamt Pram, Peter Sperl wie folgt:
 - Plan über den Bau einer Feuerwehrraumstätte vom 21.10.1992
 - Baubewilligungsbescheid vom 14.12.1992
 - Baubeschreibung
 - Benützungsbewilligung wurde nicht übermittelt, von einer Genehmigungsfähigkeit wird ausgegangen, eine Nichtgenehmigung führt zur Korrektur der nachstehenden Bewertung
- Auskünfte im Zuge der Begehung
- Einsichtnahme in die/den Verdachtsflächenkataster (keine Verdachtsflächen ausgewiesen)
- Kartenmaterial und Luftbildaufnahmen gemäß „DORIS“, Quelle Land OÖ
- Vergleichswerte Vermietungen Lagerhallen
- Erhebung der Flächenwidmung aus dem GIS des jeweiligen Bundeslandes, „DORIS“, Land OÖ
- Literatur:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
 - ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.12.1997
 - ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 01.03.2022
 - Seminarunterlagen Neubauwert Industriebauten, 09.11.2016 von Martin Katzlinger
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
 - Bienert / Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage, 2022
 - Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017
 - Kothbauer/Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
 - Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
 - Seiser / Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014
 - Immobilienbewertung im Steuerrecht, Prodinger/Ziller, 4. Auflage, 2020
 - Fachzeitschriften der gerichtlich zertifizierten SV Österreichs, Immobilienpreisspiegel der WKÖ.

4. Leistungsumfang

Soweit nicht ausdrücklich anderslautend dargestellt, wird bei der Wertermittlung von üblichen privat- und öffentlich-rechtlichen Rahmenbedingungen ausgegangen. Die Wertermittlung versteht sich geldlastenfrei. Es wird keine rechtliche und steuerliche Beurteilung vorgenommen. Es wird des Weiteren angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag beglichen sind und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder Ähnliches nicht mehr anfallen.

Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten der Bewertungsliegenschaft irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Immobilienwertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz.

Die Einschätzung des Bau- und Erhaltungszustandes der Objekte erfolgt ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme. Es gilt hier der Bewertungsstichtag.

Die Begutachtung erfolgte zerstörungsfrei, d.h. für die Beurteilung der Bausubstanz wurden keine Materialproben genommen und auch keine Verkleidungen entfernt.

Die Sachverständige beurteilt die Qualität der Ausführung und Erhaltung lediglich durch die Betrachtung der Oberfläche des Bauteiles (des Materiales). Die Qualität der verwendeten Materialien und dessen Verarbeitung können daher nicht eingeschätzt werden.

Die augenscheinliche Begutachtung des Grundes und die Historie des Grundstückes sowie Recherchen bei Besitzern und Behörden ergeben keinerlei Hinweise auf eine eventuelle Kontaminierung der gegenständlichen Liegenschaft. Probebohrungen, welche zu gutachtlichen Ergebnissen zu dieser Thematik führen, liegen diesem Schätzgutachten nicht zugrunde und werden generell nur auf ausdrückliche Anweisung des Auftraggebers durchgeführt. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass das Grundstück kontaminationsfrei ist.

Für die Gebäudebeschreibung und deren Beurteilung wird von einer soliden Verarbeitung und dem Stand der Technik entsprechenden Qualitäten der verwendeten Materialien ausgegangen. Diese Annahme gilt auch für eventuell vorhandene optisch erkennbare Sanierungsmaßnahmen von Baumängeln, die einmal vorhanden waren und nunmehr augenscheinlich behoben sind. Versteckte Mängel können somit auch nicht erkannt und beurteilt werden.

Weiters wird darauf hingewiesen, dass die beschriebenen elektrischen, sanitären oder sonstigen technischen Einrichtungen nicht auf ihre Funktionsfähigkeit hin überprüft wurden. Sofern kein augenscheinlicher Schaden besteht oder vom Eigentümer nicht darauf hingewiesen wurde, wird daher in der Bewertung von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Anlagenteile ausgegangen.



Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und das darin eingebaute und fix montierte Zubehör, sowie auch alle Gebäudeausstattungen wie vorhandene Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen etc.

Weiters sind alle anderen Baulichkeiten und Sonderbauwerke wie Außenanlagen, Einfriedungen und sonstige Gartengestaltungsbauwerke sowie auch alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder Ähnliches sind im nachfolgend errechneten Verkehrswert nicht enthalten. Fertigstellungsarbeiten werden ebenfalls berücksichtigt.

Verwendung des Gutachtens:

Eine anderweitige Verwendung dieses Gutachtens, die Weitergabe, das Abschreiben oder eine allfällige Vervielfältigung (wenn auch nur auszugsweise) bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung der Sachverständigen.



5. Allgemeines

Gutachten und Befundaufnahme

Das Gutachten beruht auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. In der Befundaufnahme können nur offensichtliche und augenscheinliche oder angezeigte Gegebenheiten betreffend der Bauausführung, dem Bauzustand oder sonstige liegenschaftseigene Umstände berücksichtigt werden.

Sollten sich die Gegebenheiten ändern, muss auch das erstellte Gutachten geändert werden.

Umsatzsteuer

Der Verkehrswert versteht sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer in der jeweils geltenden Höhe (**ausgenommen bei der nachstehenden Bewertung – hier wird auf den Nettobetrag hingewiesen**).

Auf Grund des Budgetbegleitgesetzes 1998 ist jedoch folgende Anmerkung notwendig: Eine eventuelle Vorsteuerkorrektur ist nicht erforderlich. Wird die Immobilie ohne Umsatzsteuer verwertet, sind eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen. Weitere steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.

Der Verkehrswert versteht sich inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer (ausgenommen bei der nachstehenden Bewertung – hier wird auf den Nettobetrag hingewiesen) in der jeweils geltenden Höhe. Auf Grund des Budgetbegleitgesetzes 1998 ist jedoch folgende Anmerkung notwendig: Eine eventuelle Vorsteuerkorrektur ist nicht erforderlich. Wird die Immobilie ohne Umsatzsteuer verwertet, sind eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen. Weitere steuertechnische Aspekte bleiben außer Acht.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3

Auf Grund der Unsicherheit mancher Faktoren, welche in die Bewertung einfließen, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zugreifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. **Schwankungsbreite +/- 10 %**

Zusammenhang Verkehrswert - Zeitfaktor

Es wird darauf hingewiesen, dass bei der Bewertung oder Schätzung der Immobilie die Tatsache unberücksichtigt bleibt, dass aus welchem Grunde auch immer, bei der Notwendigkeit einer raschen Veräußerung der Verkehrswert unterschritten, aber auch bei Verfügung genügender Zeit überschritten werden kann.

Wertzumessungen

Ideelle Wertzumessungen lt. Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG § 2 Abs. (3) bleiben ebenfalls unberücksichtigt.

Rückstände

Die Bewertung erfolgte unter dem Aspekt, dass keine Zahlungsrückstände von diversen Gebühren, Grundsteuer, Müllgebühren, Wasser- und Kanalgebühren etc. vorhanden sind.

Copyright und geistiges Eigentum

Das Gutachten ist in seinem gesamten Inhalt urheberrechtlich geschützt und zur Gänze geistiges Eigentum der Verfasserin. Eine Weitergabe und Veröffentlichung ist nur mit ausdrücklicher Zustimmung der Verfasserin zulässig.

Energieausweis

Seitens des Auftraggebers wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweisvorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten der Errichtung eines für den Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurde.

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten

Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogenen Daten zu schützen.

Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit“).

Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind - als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren.

Dementsprechend sind diese „Auftraggeber“ und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts-)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts-)Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlichen Verantwortlichen weitergeleitet.

6. Grundbuchsauszug



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44106 Feldegg
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen

EINLAGEZAHL 345

Letzte TZ 22280/2012

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2610	G GST-Fläche *	531	
	Bauf.(10)	100	
	Gärten(10)	431	Gerhartsbrunn 19

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 415/1993 Eröffnung der Einlage für Gst 1541/2 aus EZ 18
- 3 a 415/1993 2866/2009 Bauplatz (auf) Gst 2610 gem Bescheid 1992-11-17
Zl 031-6/1992
- 4 a 2866/2009 Löschung Gst 1541/2 KG Feldegg;
Aufstellung Gst 2610 KG Feldegg, Gst 2993/3 3029/2 3031/2 KG Pram
(ABL-100810)
- 9 a gelöscht

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
Gemeinde Pram
ADR: Pram 4742
a 415/1993 Kaufvertrag 1992-11-12 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

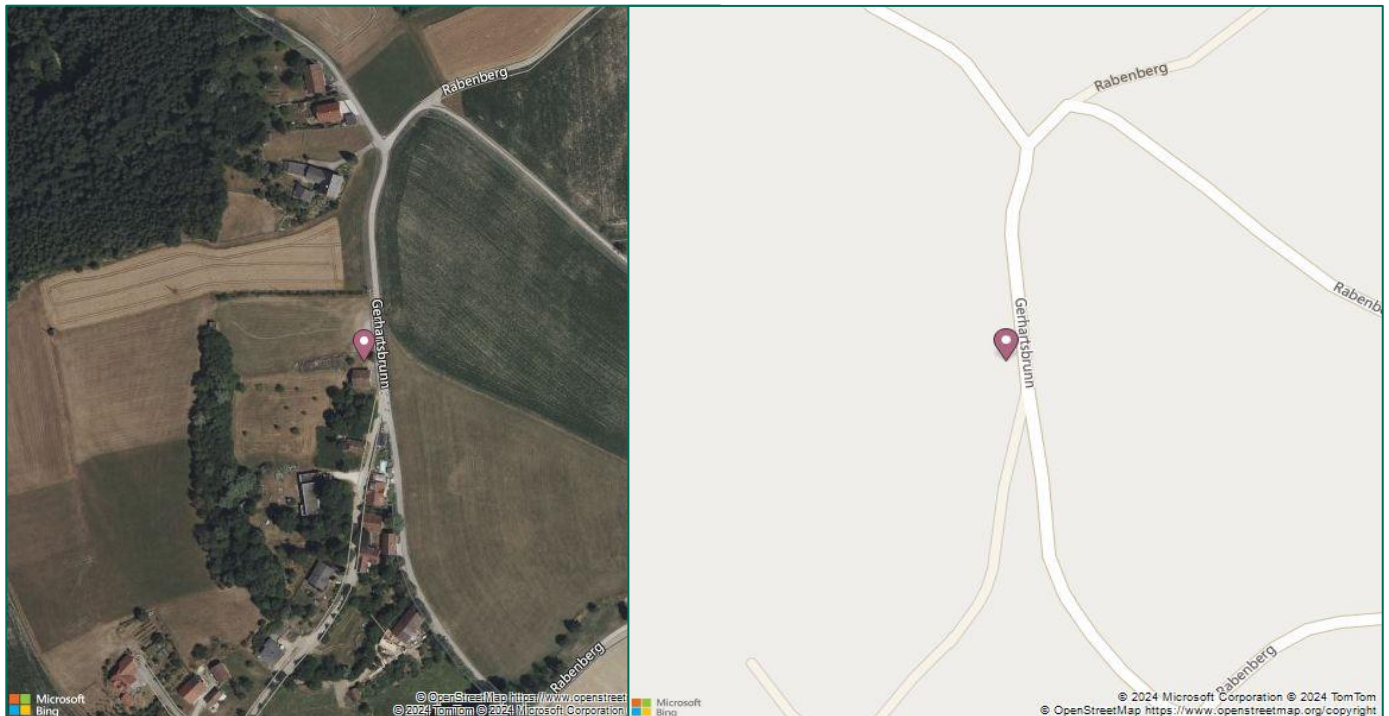
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

7. Befundaufnahme

In der Bewertung verwendete Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

sehr gut	gut	durchschnittlich	minder gut	schlecht
----------	-----	------------------	------------	----------

Lage / Verkehrsanbindung



Die zu bewertende Liegenschaft liegt zirka 2 km westlich des Zentrums der Marktgemeinde Pram in einem locker/kaum bebauten, überwiegend landwirtschaftlich genutzten Gebiet. Das Zentrum der Bezirkshauptstadt Grieskirchen ist zirka 23 km entfernt.

Die nächste Autobahnauffahrt liegt in Haag am Hausruck in zirka 8 km Entfernung.

Die Lage der Liegenschaft ist auf Grund der Situierung und Nähe zu den wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie Entfernung zu der Autobahnauffahrt mit „durchschnittlich bis gut“ zu bewerten.

Die Entfernungen zu den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen, welche für zB Angestellte/Arbeiter attraktiv sind und somit den Betriebsstandort attraktiveren, können der nachstehenden Tabelle entnommen werden. Diese Infrastruktureinrichtungen sind auch wesentlich für die Mitarbeiterbindung.

Infrastruktureinrichtungen

Folgende **Luftlinien-Entfernungen** des Bewertungsobjektes zur nächstgelegenen Versorgungsinfrastruktur wurden ermittelt: Datenquelle: Herold - Datenstand: halbjährlich aktuell - (die Entfernungen wurden teilweise bzw. stichprobenartig von der Sachverständigen geprüft).

Bildungseinrichtungen:

Kindergarten:	1,55 km
Schule:	1,54 km
Hochschule:	8,21 km

Gesundheitsversorgung:

Apotheke:	6,43 km
Rettungsstützpunkt:	7,05 km
Krankenhaus:	7,18 km

Nahversorgung:

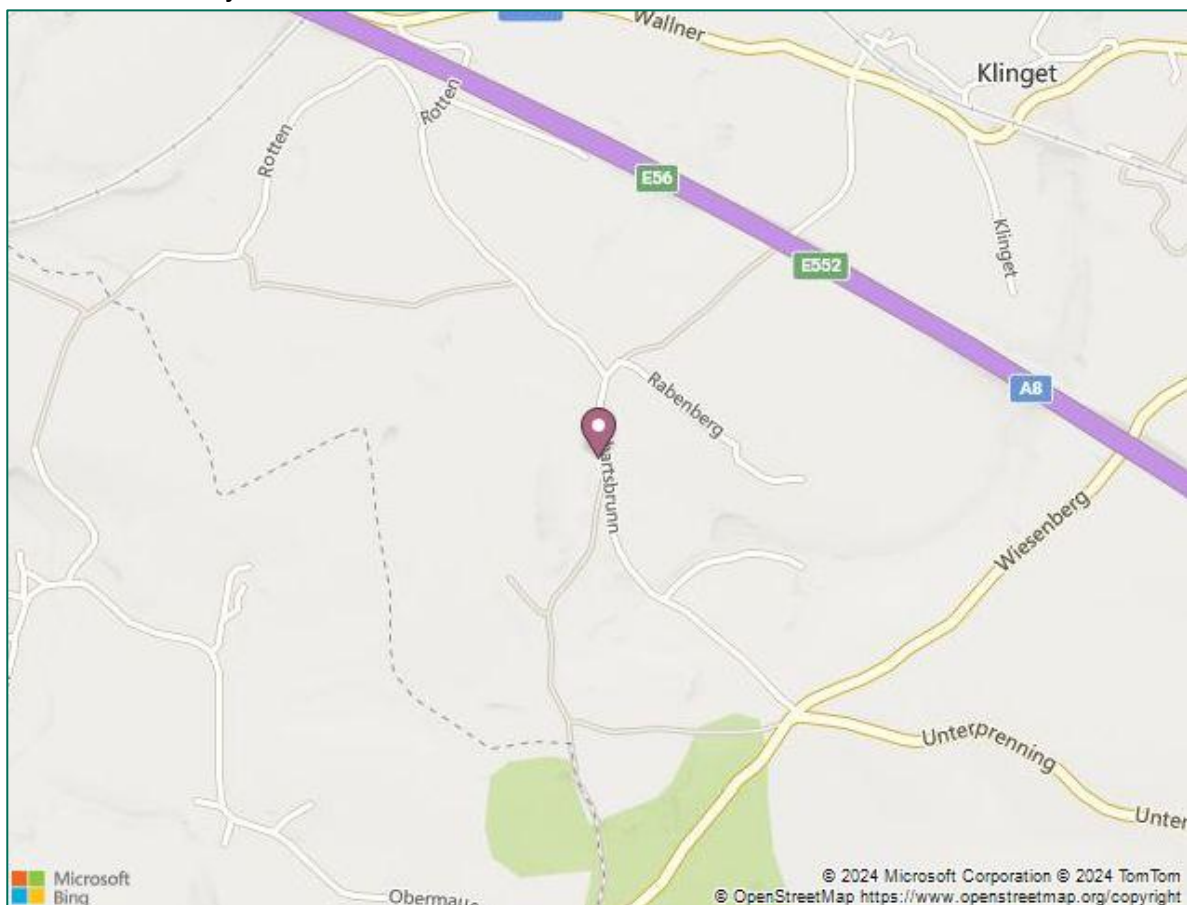
Bäckerei:	2,00 km
Drogerie:	6,56 km
Supermarkt:	1,62 km

Sonstiges:

Polizeidienststelle:	6,43 km
Bank:	1,59 km

Datenquelle: © OpenStreetMap contributors

Datenstand: halbjährlich aktuell



Demographische Daten	Bezirk Grieskirchen	Mikroraster 250x250m	Oberösterreich
Einwohner mit Hauptwohnsitz (inkl. Veränderung ¹)	66 545 (8,4%)	60 (16,7%)	1 530 349 (10,9%)
Herkunft (Geburtsland) Österreich	82,2%	70%	73,9%
EU	87,3%	77,1%	81%
Nicht-EU	12,7%	22,9%	19%
Gebäude und Wohnungen			
Anzahl der Gebäude ² gesamt	29 454	28	523 720
Anzahl der Wohngebäude ³	20 058 (68,1%)	22 (78,6%)	390 496 (74,6%)
Anzahl der Wohnungen ⁴ (pro Wohngebäude)	32 274 (1,6)	33 (1,5)	800 414 (2)
Kaufkraft			
Mittelwert der monatlichen Nettoeinkommen ⁵	€ 2.115,27	-	€ 2.182,78
Kaufkraftindex im Bundeslandvergleich ⁶	96,98	-	100

Datenquelle: WIGeoGIS auf Basis Statistik Austria

Datenstand: 2024 (letzte Registerzählung der Statistik Austria)

¹ Veränderung in Prozent bezogen auf die Registerzählung 2006 der Statistik Austria.

² Gebäude sind Bauwerke, die eine oder mehrere Wohnungen oder andere Einheiten enthalten, die mit einem Dach und Außenmauern (freistehend) bzw. bei geschlossener Bauweise durch eine Brandschutzmauer vom Dach bis zum Keller ausgestattet sind und die Wohnzwecken sowie anderen wirtschaftlichen Zwecken dienen. Sind derartige Bauwerke durch eigene Erschließungssysteme (eigener Zugang und Treppenhaus) und Ver- und Entsorgungssysteme getrennt, ist jeder solche Teil ein Gebäude (Wohnblocks, Doppel- oder Reihenhäuser).

³ Wohngebäude sind Gebäude, die ganz oder überwiegend aus Wohnungen bestehen. Der Prozentsatz gibt den Anteil an Wohngebäuden in Bezug auf die Anzahl der Gebäude wieder.

⁴ Wohnungen sind baulich getrennte Einheiten mit eigenem Zugang von der Straße oder einem Stiegenhaus in dauerhaften Gebäuden, die für Wohnzwecke geeignet sind. Wohnungen bestehen aus einem Raum oder mehreren Räumen mit Nebenräumen. Es ist nicht ausschlaggebend, ob eine Küche oder Kochnische vorhanden ist.

⁵ Als Indikator für die Kaufkraft werden die Personen-Einkommen aus der Mikrozensus-Arbeitskräfteerhebung der Statistik Austria herangezogen: Es werden die Nettomonatseinkommen der unselbständig Erwerbstätigen (inkl. anteiligem 13. und 14. Monatsgehalt) erfasst. Datengrundlage für die Einkommensberechnung bilden die Lohnsteuerstatistik sowie die Daten des Hauptverbandes der österreichischen Sozialversicherungsträger. (Bevölkerung in Privathaushalten inkl. Präsenz- und Zivildienstler. - Einkommen inkl. 13. und 14. Monatsgehalt. - Mikrozensus: hochgerechnete Zahlen aus einer 0,6% Stichprobe. - Ohne Personen in Elternkarenz und ohne Personen mit freiem Dienstvertrag.)

⁶ Kaufkraftindex aus den Nettomonatseinkommen rechnerisch ermittelt.

BESCHREIBUNG DER EINZELNEN BEWERTUNGSGEGENSTÄNDE

1) GRUNDSTÜCK:



Grundstücksfläche:

531 m² laut Grundbuch

Widmung:

Bauland – Dorfgebiet (D)

Bebauungsplan:

liegt nicht vor

Form:

Die Grundstücksform ist dem Katasterplan zu entnehmen und für die bestehende Bebauung als zweckmäßig zu beschreiben.

Neigung:

Das Grundstück ist von Osten in Richtung Westen ansteigend.

Gefährdungen:

Laut Erhebung auf der Internetseite des Umweltbundesamtes ist das Grundstück nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. (Onlineabfrage Dezember 2024).

Ergebnis

Information: Das Grundstück 2610 in Feldegg (44106) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Grundstückseigenschaften:

Zufahrt: an der Ostseite über öffentliches Gut erschlossen
Freiplatz: Die nicht bebaute Fläche – **sofern vorhanden** - dient als Parkplatz, Zugang/Zufahrt bzw. Grünfläche, Freiplatz/Lager.

Er- und Anschließung:

Wasserversorgung: Anschluss vorhanden
Schmutzwasser: Senkgrube
Stromversorgung: Anschluss an das öffentliche Versorgungsnetz
Beheizung: Zentralheizung nicht vorhanden (elektrisch mittels Strahler)
Kühlung: nicht vorhanden
Internet: nicht vorhanden
PV / Solar: nicht vorhanden
Einfriedung: nicht vorhanden

Grunddienstbarkeiten: nicht vorhanden

2) GEBÄUDEBESCHREIBUNG:

Gemäß vorliegender Planunterlagen wurde das Feuerwehrrzeughaus / Garage / Schulungsgebäude im Jahr 1992 errichtet.

Augenscheinlich wurden bis dato keine deutlich bewertungsrelevanten Sanierungen / Adaptierungen durchgeführt.

Die konstruktiven Bauteile entsprechen somit nahezu dem ursprünglichen Baujahr!

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in Kürze:

Baujahr Hauptgebäude: ursprünglich 1992
Sanierungen bewertungsrelevant: nicht erfolgt
Bauweise: Massivbau
Geschoße: Erdgeschoß – Lagerboden, Massivdecke
Konstruktion Dach: Holzdachstuhl / Satteldach / Schindeldeckung
Niveauunterschiede: nicht vorhanden
Raumhöhen: zeitgemäß
Fassade: Putzfassade und Eternitvertäfelung
Bodenbeläge: Fliesen / Betonboden / Industriebelag

Ausstattung Sanitärbereich:	WC für Damen und Herren getrennt vorhanden
Heizung:	elektrisch über Strahler
Elektroinstallation:	zeitgemäß
Sprinkleranlage:	nicht vorhanden
Angestauter Reparaturaufwand:	nicht vorhanden

Das Feuerwehrzeughaus, welches als „Garagengebäude mit Schulungsraum“ Nutzung findet, ist in einem zweckmäßigen Allgemeinzustand und auf die Restnutzungsdauer betrachtet nutzbar ausgestattet. Technisch ist die Liegenschaft nahezu auf dem aktuellen Stand. Die Raumhöhen, Zufahrts- und Einfahrtssituationen sind zweckmäßig und mit einer durchschnittlich guten „Nach“-Nutzbarkeit.

Generell ist festzuhalten, dass im Laufe der Gesamtlebensdauer von Garagenbauten in Massivbauweise (ca. 50 bis 70 Jahre) periodisch alle 20 bis 30 Jahre Erneuerungen wie Fenster, Dach, Bodenbeläge, Sanitär, Elektrik, Oberflächen, Fassade etc. durchzuführen sind.

Verjüngend wirken sich ausschließlich Erneuerungen an konstruktiven Bauteilen der Liegenschaft wie z.B. Dach, Fassade, Fenster, Mauerwerk, Versorgungsleitungen etc. aus.

Flächenaufstellung:

Die Flächen wurden dem vorliegenden Planunterlagen entnommen.

Fahrzeuggarage	58,62 m ²
Schulungsraum	17,43 m ²
Wirtschaftsraum	5,17 m ²
WC	1,98 m ²
WC	<u>1,98 m²</u>
Gesamtfläche gerundet:	85,00 m ²

EINREICHPLAN 1:100
ZUR ERRICHTUNG EINES
FEUERWEHRHAUSES UND EINER
SENKGRUBE
AUF PARZ. 154 *11/2* KG. FELDEGG EZ. 18
FÜR DIE FREIWILLIGE
FEUERWEHR GERHARTSBRUNN
GEM. PRAM

BAUWERBER: 

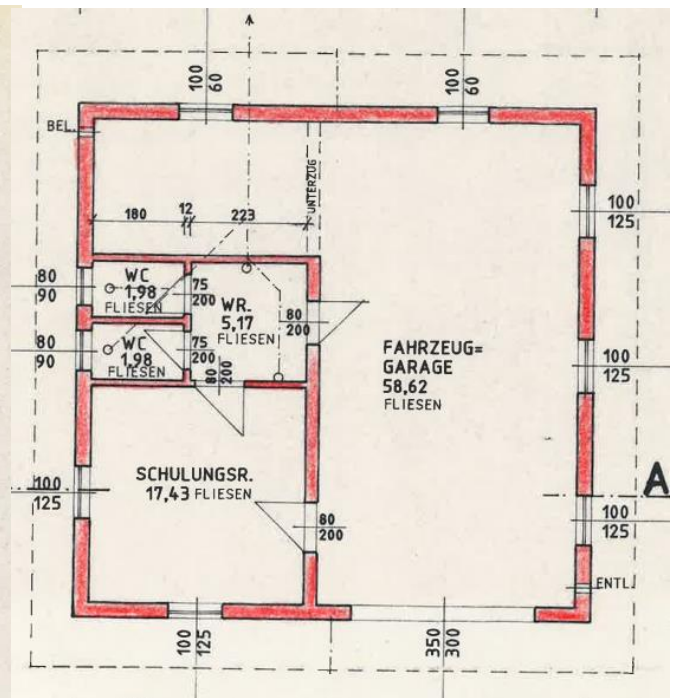
BAUFÜHRER UND
PLANVERFASSER: **CESTA FERTIGHÄUSER**
GmbH, KARL STANDHARTINGER
Gesellschaft m.b.H.
Hoch-, Tiefbau, Zimmerer, Tischlerei
4100 Taiskirchen, OÖ., Pöschelstraße 7
Tel. 07764/7271-0, Fax 07764/7271-33

BAUBEHÖRDE: **GEMEINDEAMT PRAM** PRAM, 14. 12. 1992

DIESER BAUPLAN WURDE DER MÜNDLICHEN
VERHANDLUNG AM *14.12.1992* ZUGRUNDE
GELEGT. DIESER BAUPLAN WURDE MIT DEM
BESCHIED, *10.12.1992* VOM *14.12.1992*
GENEHMIGT.

DER BAUFÜHRER


TAISKIRCHEN, AM 21. 10. 92 L.A.J.



Fotoprotokoll



8 Bewertungsgrundsätze / Wahl des Wertermittlungsverfahrens

Bewertungsgrundsatz § 2 LBG

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF99) erstellt.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann.

Wahl der Bewertungsverfahren § 7 LBG

Gemäß § 3 (1) LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Wertermittlungsverfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

Gemäß § 10 (4) des LBG sind bei den anderen als in den §§ 4-6 geregelten – wissenschaftlich anerkannten – Wertermittlungsverfahren die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist anzuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.

Gemäß § 3 (2) LBG sind, wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmten Umstände erforderlich ist, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Gemäß § 7 (1) LBG hat die Sachverständige – soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnet – das Wertermittlungsverfahren auszuwählen.

Die Sachverständige hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu ermitteln. Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Grundstück – Vergleichswertverfahren

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Im Umland haben Transaktionen stattgefunden, welche auf Grund der Größe, Widmungen bzw. Bebaubarkeit und auch zeitlich gesehen in einem entsprechenden Bezug zum Bewertungsstichtag stehen. Durch entsprechende Zu- und Abschläge werden diese Grundstücke für die nachstehende Bewertung herangezogen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere bei der Ermittlung des Verkehrswertes von unbebauten Liegenschaften und bei Bewertungsobjekten mit hinreichender Übereinstimmung in den wertrelevanten Merkmalen anzuwenden, wie das bei Grundstücken der Regelfall ist. Das Vergleichswertverfahren ist anderen Verfahren vorzuziehen, da der Vergleich mit Kaufpreisen am nächsten am tatsächlichen Marktgeschehen ist.

Die aktuell zum Verkauf stehenden Baugrundstücke bestätigen das Ergebnis der Vergleichswertanalyse. Das Vergleichswertverfahren wurde entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG und ÖNORM B-1802-1 durchgeführt:

§ 4 Abs 1 LBG: Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

§ 4 Abs 2 LBG: Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

§ 4 Abs 3 LBG: Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Die zum Vergleich herangezogenen Transaktionsinformationen stammen aus Kaufverträgen, die in der Urkundensammlung des Grundbuchs verbüchert sind. Die Daten wurden unter anderem von der IMMOUnited GmbH erhoben und zur Verfügung gestellt und können für die Vergleichswertermittlung herangezogen werden.

Gewerblich genutzte Liegenschaft – Ertragswertverfahren

Die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft (Garagengebäude mit Schulungsraum und Sanitärbereich) erfolgt nach dem Ertragswertverfahren.

Derartige Liegenschaften werden ausschließlich zum Zwecke der gewerblichen Nutzung sowie Vermietung errichtet und/oder erworben. Auf Grund der baulichen Gegebenheiten, Lage und Umgebungsnutzung wird in diesem Fall ausschließlich das Ertragswertverfahren angewendet.

Auf Grund nicht vorhandener Bestandsverträge, wird der nachstehende Hauptmietzins von der Sachverständigen festgelegt und als „fiktiv“ bezeichnet.

Die Gesamthöhe des nachstehend fiktiv angesetzten Hauptmietzinses für Garagen-/Lagergebäude ist als marktkonform und nachhaltig erzielbar anzusehen. Vergleichswerte stehen der Sachverständigen aus ihrer Tätigkeit als Immobilientreuhänderin und in Absprache mit Branchenkollegen zur Verfügung und wurden entsprechend abgeglichen.

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) zum Ertragswertverfahren:

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

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) 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.

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

9. Ermittlung des Verkehrswertes

9.1 Ermittlungen des gebundenen Bodenwertes:

Die Auswahl der Vergleichsobjekte erfolgte in entsprechenden Wohnlagen im Umland!

Die Bewertung des Grundstückes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren. Im näheren bzw. adäquaten Umfeld haben Transaktionen stattgefunden, welche auf Grund der Größe, Widmungen bzw. Bebaubarkeit und auch zeitlich gesehen in einem entsprechenden Bezug zum Bewertungsstichtag stehen. Durch entsprechende Zu- und Abschläge werden diese Grundstücke für die nachstehende Bewertung herangezogen.



Index- und Qualitätsanpassung der Vergleichsobjekte:

Informationen zu nachstehender Qualitätsanpassung

Lage / Zuschnitt:

Je nach Betriebslage, Ausrichtung, Immissionen / Emissionen, Gefälle bzw. Neigung = Konfiguration werden Zu- und Abschläge berücksichtigt, um den Vergleich zu dem Bewertungsgrundstück abzuleiten. Die Nähe/Entfernung zu Infrastruktureinrichtungen des täglichen Bedarfs und die Angewiesenheit auf Mobilität findet hier ebenfalls Berücksichtigung. Je nach Bebauungsmöglichkeit/Ausnutzbarkeit des Grundstückes und die Erschließung werden Zu- und Abschläge durchgeführt.

Größenanpassung:

Eine Größenanpassung wird bei diesem Grundstück nicht durchgeführt, da die Bebauungsdichte der Bebauung entspricht.

Informationen zu nachstehender Wertanpassung

Da die Kaufpreise nicht zum Bewertungsstichtag vereinbart wurden, ist eine Preisvalorisierung zu berücksichtigen. Gemäß Immobilienpreisspiegel, welcher jährlich von der Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder ausgegeben wird, wird die durchschnittliche Wertsteigerung im Bezirk für Betriebsliegenschaften in entsprechenden Lagen für die Wertanpassung herangezogen:

Vergleichswert Nr.	Index Vergleichswert	Index Stichtag	Preisentwicklung in %
1	44,50	64,35	44,61%
2	44,82	64,35	43,57%
3	49,25	64,35	30,66%
4	61,05	64,35	5,41%
5	61,05	64,35	5,41%
6	64,35	64,35	0,00%

Nr.	KV-Datum	Kaufpreis je m ² lt. KV / valorisiert	Fläche / Anpassungen	Vergleichswert
1	07.08.2019	39,78 € 57,53 €	1006 m ² -5 % Lage -5 % Anpassung gesamt	54,65 €
2	08.07.2020	35,00 € 50,25 €	1091 m ² -5 % Lage -5 % Anpassung gesamt	47,74 €
3	25.05.2021	76,27 € 99,65 €	902 m ² -15 % Teilaufschließung -20 % Anpassung gesamt	79,72 €
4	07.03.2023	55,00 € 57,98 €	1697 m ² -5 % Lage -5 % Anpassung gesamt	55,08 €
5	28.11.2023	100,00 € 105,41 €	990 m ² -5 % Lage -5 % Anpassung gesamt	100,14 €
6	08.02.2024	75,00 € 75,00 €	844 m ² -5 % Lage -5 % Anpassung gesamt	71,25 €

Ergibt ein arithmetisches Mittel von 6 Vergleichswerten – gerundet auf 10 **€ 70,00**

**Bei diesem Grundstück handelt es sich auf Grund der Größe um eine vollwertige
Bauparzelle (Mindestgröße 500 m² - kein Bebauungsplan)!**

Berechnung Grundstückswert

Grundstücksfläche gesamt 531 m² x € 70,00/m² € 37.170,00

Auf Grund der Situierung bzw. Verhältnis Baukörper zu Grundstück
ist kein weiterer Abschlag auf Grund der bestehenden Bebauung durchzuführen.
Ein höherer Grundstückswert ist auf Grund des Geh- und Fahrrechtes im nördlichen
Grundstücksbereich nicht gerechtfertigt.

Grundstückswert – gebundener Bodenwert - gerundet auf 1.000: € 37.000,00

9.2 Ermittlung des Gebäudeertragswertes:

Übersicht Hauptmietzinsaufstellung (Hauptmietzins = HMZ) als Basis/Grundlage für die nachstehende Ertragswertberechnung.

Nachhaltig erzielbarer Hauptmietzins für Garage-/Lagergebäude gem. vorliegender Vergleichswerte.

Bestandsobjekt	Lage	reine Nutzfläche in m ² gerundet	HMZ fiktiv	HMZ dzt pro m ²
Garage-/Lagerfläche	EG	63,79	€ 255,16	€ 4,00
Schulung/Sanitär	EG	21,39	€ 149,73	€ 7,00
Gesamtsumme		85,18	€ 404,89	

Die Berechnung der Herstellungskosten dient ausschließlich zur Beurteilung des Instandhaltungssatzes und nicht zur Ableitung des Gebäudezeitwertes!

Der Neubaupreis für Garagen-/Lagergebäude wird unter anderem den Empfehlungen Kranewitter und des Hauptverbandes der SV entnommen. Die Herstellungskosten wurden aus den genannten Empfehlungen und Sammlungen der Sachverständigen, sowie aus der laufenden Tätigkeit als Bauträgerin und in Absprache mit ausführenden Firmen aus der Baubranche entnommen/abgeleitet. Einfriedungen, Zufahrt und Vorplätze werden separat im „Wert der Außenanlage“ dargestellt.

Die Neubaukosten je Quadratmeter errechnen sich wie folgt:

Die Neubaukosten bzw. der Herstellungswert (netto ohne Ust) wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen projektbezogenen Gesamtbaukosten ermittelt – Quellenangaben siehe Anhang!

Gebäudewert	Garage-/Lagerfläche	63,79	€ 1.500,00	€ 95.685,00
	Schulung/Sanitär	21,39	€ 2.200,00	€ 47.058,00
	Außenanlagen (Ableitung von Bauwerkskosten)	4%		€ 5.709,72
Herstellungskosten				€ 148.452,72

Herstellungskosten (gerundet) EURO 148.000,00 netto – dienen ausschließlich zur Berechnung der Instandhaltungskosten und nicht zur Ableitung des Sach-/Gebäudezeitwertes. In den Herstellungskosten ist der Wert der Aufschließung bereits inkludiert.

Liegenschaftszinssatz:

Der für diesen Liegenschaftsteil in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz wurde unter Berücksichtigung der Marktlage sowie der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs ermittelt und entspricht jenem Liegenschaftszinssatz wie ihn Kapitalanleger für gewerblich genutzte Liegenschaften zum Zwecke der Vermietung zumindest erwarten.

Auf Grund der aktuellen Nutzung und Nachnutzungsmöglichkeit, durchschnittlich guten Größe, des guten Gesamtzustandes sowie des marktüblich angepassten Mietzinses gilt die Annahme bzw. Verwendung des Liegenschaftszinssatzes mit 4 % als gerechtfertigt.

Begründung: geringfügiges Risiko bei Neuvermietung zur Erzielung des verwendeten Mietzinses!

(nachstehende Tabellen Zeitschrift der Sachverständige Heft 2/2024)

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

Mietzinsausfallwagnis:

Auf Grund der aktuellen Nutzungsmöglichkeit und kaum ähnlicher Leerstände / Angebote im unmittelbaren Umfeld wird der Wagniszinssatz mit **3 %** in die Bewertung aufgenommen, zumal der Mietzins angemessen und nachhaltig erzielbar angesetzt ist, die Lage jedoch deutlich außerhalb vom Gemeindegebiet ist und man auf Mobilität angewiesen ist.

Gebäudeart	Wagnissatz
Mietwohnobjekte	3,0–5,0%
Büros und Praxen	4,0–8,0%
Gewerblich genutzte Objekte	5,0–10,0%

Instandhaltungssatz:

Auf Grund des Alters in Kombination mit der Restnutzungsdauer, des funktionellen Gesamtzustand und der einfachen Bauweise wird die Höhe des Instandhaltungssatzes mit **0,4 %** für die Bewertung in Ansatz gebracht.

DIE RESTNUTZUNGSDAUER BZW. ALTERSWERTMINDERUNG ERRECHNET SICH WIE FOLGT:

Bewertungsjahr	2024
übliche Gesamtnutzungsdauer:	50-70 Jahre
Baujahr:	beginnend 1992
Bewertungsrelevante Sanierungen bereits erfolgt:	-
Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer (RND) wird von der Sachverständigen mit gerundet 40 Jahren festgestellt.	

Erklärung: Restnutzungsdauer

Die Restnutzungsdauer ist die Zahl der Jahre, in denen die bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können; durchgeführte Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen oder andere Gegebenheiten können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen. (Literatur: Franz Josef Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Auflage, 2020).

Der Vervielfältiger errechnet sich somit aus dem Zinssatz 4 % und der RND 40 Jahre mit: **19,79**.

Berechnung - Ertragswert

Hauptmietzins wertgesichert monatlich netto:	€	404,89
x 12 Monate = Jahresrohertrag	€	4.858,68
Abzüglich 3,0 % vom Rohertrag für Mietzinsausfallswagnis	€	145,76
Abzüglich 0,4 % vom Herstellungswert (€ 148.000,00) für Instandhaltung	€	592,00
Abzüglich 3,0 % vom Rohertrag für nicht dem Mieter anrechenbare Bewirtschaftungskosten (wie z.B. Steuerberatung udgl.)	€	<u>145,76</u>
Bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbarer Jahresreinertrag	€	3.975,16
<u>Abzüglich Verzinsung des Bodenwertes:</u> (€ 37.000,00 x 4 %)	€	<u>1.480,00</u>
Reinertrag der baulichen Anlagen	€	2.495,16
<u>Reinertrag der baulichen Anlage x Vervielfältiger</u>		
Liegenschaftszinssatz 4 % / Restnutzungsdauer 40 Jahre		
€ 2.495,16 x 19,79 = € 49.379,20		
ERTRAGSWERT DER BAULICHEN ANLAGE – gerundet auf 1.000 - netto	€	<u>49.000,00</u>

9.3. Marktanpassung und sonstige wertbeeinflussende Umstände

Schließlich ist in einem letzten Schritt gemäß ÖNORM B-1802-1 der errechnete Betrag vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse kritisch zu würdigen und allenfalls zu korrigieren.

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung).

Maßgebende Kriterien für die Marktanpassung sind insbesondere die Höhe des Ertragswertes und die Marktgängigkeit (Veräußerbarkeit) des Bewertungsobjektes (Art, Beschaffenheit, Lage usw.).

Bei der Bewertung über das Ertragswert- sowie Vergleichswertverfahren wurden bereits entsprechende Zu-/Abschläge bzw. Prozent- und Liegenschaftszinssätze zur Ermittlung/Ableitung des Marktwertes verwendet, somit wäre grundsätzlich kein Zuschlag an den Markt gerechtfertigt.

Nachdem diese Liegenschaft von der Größe und Nachnutzbarkeit auch als Wohnobjekt Eignung zeigt, ist ein Zuschlag von 10 % an den Käufermarkt gerechtfertigt anzusetzen!

Zusammenstellung Grundanteil und Gebäudeertragswert:

Ertragswert der baulichen Anlagen – netto:	EURO	49.000,00
Bodenwert:	EURO	<u>37.000,00</u>
Zwischensumme Gebäudeertragswert und Grundanteil:	EURO	86.000,00
Marktanpassungen (siehe Seite 28):		
10 %: Zuschlag	+	EURO 8.600,00
Zwischenwert		EURO <u>94.600,00</u>
VERKEHRSWERT der Gesamtliegenschaft:	EURO	<u>95.000,00</u>

Die Sachverständige erachtet auf Grund des ihr bekannten und kontinuierlich beobachteten Marktes für den obenstehenden ermittelten Verkehrswert keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert für erforderlich.

Ried im Innkreis, 07. Dezember 2024

Karin Hattinger MAS



Das Gutachten basiert auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen bzw. andere Umstände auftreten, die für das Ergebnis dieses Gutachtens von Relevanz sind, behalte ich mir eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

10. Anhänge gemäß Inhaltsverzeichnis

Auszug aus Kranewitter 2017, Seite 76/77

3. Übliche Gesamtnutzungsdauer

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

Vorausgesetzt wird ein ordnungsgemäßer Gebrauch sowie die ordnungsgemäße Wartung und Instandhaltung des Gebäudes.

Im Allgemeinen kann von folgenden Erfahrungswerten über die übliche Gesamtnutzungsdauer von Gebäuden ausgegangen werden:

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

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Handelsimmobilien	
– Geschäftshäuser und Kaufhäuser je nach Standort	30–50
– Supermärkte	20–30
Gewerbe- und Industriegebäude	
– Fabrikgebäude und Werkhallen je nach Bauausführung und Drittverwendungsfähigkeit	30–50
– Lagerhallen und Logistikimmobilien	20–40
– Betriebsgebäude für besondere Industriezweige	10–30
– Wellblechschuppen, Flugdächer, Holzschuppen, Holzgebäude einfacher Bauweise	20–30
Hotels	20–40
Schulen	40–60
Tankstellen	10–20

Empfehlungen Neubaukosten je Quadratmeter:

Quelle: Zeitschrift der Sachverständige Heft 3/2023– Richtwerte von Baukosten

Empfehlungen für Herstellungskosten – Bürogebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Bürogebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich

Ausstattungsqualität	1 einfach	2 mittel	3 hoch
Bürogebäude	-30% Abweichung	2.100 € - 2.800 € netto pro m ² BGF	+30% Abweichung

Ergänzende Angaben:

* Nebengeschoße (z.B. Garagen, Lager etc) liegen im Aufwand
der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei

ca. 40% bis 70%

* In den Ansätzen für Bürogebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Empfehlungen für Herstellungskosten – gewerblich-industrielle Gebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für gewerblich-industrielle Gebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung.

Kosten (exkl. USt.) pro m² Brutto-Grundfläche (BGF) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität für gesamt Österreich nach Branchen.

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Abfallwirtschaft	900 €	1.100 €	1.400 €
Automotive	1.700 €	1.900 €	2.500 €
Chemie & Rohstoffe	1.700 €	2.400 €	3.000 €
Einzelhandel	1.000 €	1.400 €	2.300 €
Forschung & Entwicklung	2.800 €	3.600 €	4.300 €
Großhandel	900 €	1.400 €	1.700 €
Lagerhallen	800 €	1.100 €	1.500 €
Lebensmittel	1.700 €	2.100 €	2.800 €
Maschinen & Anlagenbau	1.300 €	1.700 €	2.200 €
Metallindustrie	1.200 €	1.700 €	2.100 €
Pharma	2.500 €	3.000 €	4.800 €
Transport & Logistik	1.000 €	1.200 €	1.500 €

Ergänzende Angaben:

* In den Ansätzen für gewerblich-industrielle Gebäude ist keine Umsatzsteuer enthalten.

Erläuterung der Merkmale für die Zuordnung der Gebäudequalität für Hallen				
Gebäudeteil	Konstruktions- und Ausstattungsstandard (beispielhafte Anhaltspunkte)			
	einfach	normal	gehoben	hochwertig
Fundierung	Punkt, Streifen	Punkt, Streifen, Platte	Punkt und Stahlbetonplatte	Stahlbeton, Pfähle, hochwertig
Konstruktion	Stahl/Fachwerk	Stahl, Leimholz, Stahlbeton	Stahl mit Brandschutz, Stahlbeton, Leimholztragwerk	Stahlbetonrahmen, Leimholzrahmen, Massivbinder, Stahl mit Brandschutz
Dach	Faserzement-Wellplatten, Trapezblech, ohne Wärmedämmung	Trapezblech, Dielen, mäßige Dämmung	Dielen, Massivemente, Wärmedämmung	massiv, Wärmedämmung, mehrschichtig,
Wände	Metal-panele	Hohblockmauerwerk, Panele, mäßige Dämmung	Mauerwerk, solide Panele zweischalig, Wärmedämmung, massive Sockelbereiche	Mauerwerk massiv, Dielen, dicke Panele, Vollwärmeschutz, Vorsatzschalen
Fußboden	Beton, Bitumenkies	Beton vergütet, Bitumenkies mit vergüteter Oberfläche, Estrich	hohe Tragfestigkeit, Keramik, Industriebelag, hochfeste Verschleißschicht, abriebfest (zB „Flügelglättung“)	beste anforderungsgerechte Qualität
Fassaden		glatt, Verkleidungen	nach Standard	über Standard
Fenster, Oberlichten	Transparentplastik	mit geringer Wärmedämmung, zum Teil fix, einfache Beschläge	Kunststoff-/Metallrahmen, Kombi-beschläge, Isolierglas, Fernbedienung	hoher Standard
Sanitärinstallation		sehr gering	erforderliches Ausmaß	voll nach Anforderung
Elektroinstallation	kaum	gering	Standard	voll
Heizung		gering	Standard nach Notwendigkeit	voll, energiesparende Systeme
Klima/Lüftung			eventuell teilweise	voll
Außenanlagen, Sonderausstattungen etc gesondert erfassen				

Quelle: SV-Büro Orleinsky - Steppan