



ARCHITEKT DIPL.ING. JAKOB KHAYAT

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
DIREKTOR DER CAMILLO SITTE LEHRANSTALT - HTL WIEN 3.,LEBERSTRASSE 4c

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

Zahl : GZ. 223

Auftraggeber: **Herr Architekt Mag. Alfred Pleyer**
Am Rosendorn 15
2345 Brunn/ Gebirge

Zweck : **PRIVATGUTACHTEN**
VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Gegenstand : **EZ.3306 GB. Brunn am Gebirge**
Adresse: Scheibengasse 9
2345 Brunn/ Gebirge

Stichtag : 29.03.2005

Haftung : Die Haftung des Gutachters ist nur gegenüber dem Auftraggeber vereinbart. Die Vorlage an Dritte über den o.a. Zweck hinaus, insbesondere für Bankzwecke, ist nicht vorgesehen.

Das gegenständliche Gutachten wird in 2- facher Ausfertigung erstellt, dieses ist die 1. Ausfertigung.

1. Grundlagen	3
1.1. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt :	3
1.2. Unterlagen aus eigener Recherche des Gutachters	3
1.3. Lokalaugenschein vom 29.03.2005	3
2. Befund, Beschreibung	4
2.1. Objektsdaten EZ.3306.....	4
2.1.1. Grundstücksgröße, Zuschnitt	4
2.1.2. Grundbuchsauszug	5
2.1.3. Widmung	5
2.2. Lage und Erschließung der Liegenschaft	5
2.2.1. Lage	5
2.2.2. Aufschließung, Verkehr	6
2.2.3. Angrenzende Bereiche	7
2.3. Beschreibung der Bauobjekte	8
2.3.1. Büro- Wohnhaus.....	8
2.3.2. Bürohaus- Zubau.....	9
2.4. Pläne.....	11
2.5. Ver- und Entsorgung	13
2.5.1. Elektrische Energie, Gas	13
2.5.2. Wasser, Abwasser.....	13
2.5.3. Telefon, Kabel- TV.....	13
2.6. Außenanlagen	13
3. Bewertung.....	15
3.1. Bewertungsgrundsätze	15
3.2. Bodenwert.....	15
3.2.1. Berechnung des Bodenwerts	16
3.3. Bauwert der baulichen Anlagen	17
3.3.1. Bauwert Wohnhaus mit Büro-Zubau	18
3.3.2. Zeitwert Außenanlagen.....	18
3.4. Berechnung des Sachwertes.....	19
3.4.1. Sachwert.....	19
3.5. Ertragswert des Wohnhauses	19
3.5.1. Ertragswert der Liegenschaft	20
4. Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert und Ertragswert	21
4.1. Verkehrswert EZ.3306	21
5. Zusammenfassung und Schlussbemerkung.....	22



1. Grundlagen

1.1. Vom Auftraggeber zur Verfügung gestellt :

- Mündlicher Auftrag vom 11.1.2005, Vollmacht vom 11.1.2005
- Einreichplan (1 und 2) vom 08.02.1988
- Broschüre der Marktgemeinde Brunn/ Geb. mit Flächenwidmungs- und Bebauungsplänen

1.2. Unterlagen aus eigener Recherche des Gutachters

- GB- Auszug vom 29.03.2005
- Ausschnitt aus der Digitalen Kataster- Mappe vom 29.03.2005
- Ausschnitt Umgebungskarte
- Erhebungen aktueller Grundstückspreise
- Stichprobenartige Naturmasse (Innenraummasse zur Kontrolle) Wohnhaus

1.3. Lokalaugenschein vom 29.03.2005

Die Begehung der Liegenschaften erfolgte im Beisein von Mag. Alfred Pleyer

Fotodokumentation mit Digitalkamera (40 Aufnahmen)



2. Befund, Beschreibung

2.1. Objektsdaten EZ.3306

2.1.1. Grundstücksgröße, Zuschnitt

Lt. GB- Auszug: Gesamtfläche 1.340 m²

- Das Grundstück ist leicht geneigt und etwa trapezförmig. Die Straßenseite hat eine Länge von ca. 30 m. Die Tiefe beträgt ca. 41 m.

Auszug aus der Digitalen Katastermappe



2.1.2. Grundbuchsauszug

GRUNDBUCH 16105 Brunn am Gebirge EINLAGEZAHL 3306
 BEZIRKSGERICHT Mödling
 ***** ABFRAGEDATUM 2005-03-29
 Letzte TZ 9639/2002
 ***** A1 *****
 GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
 715/5 GST-Fläche 1340
 Baufl.(Gebäude) 258
 Baufl.(begrünt) 1082 Scheibengasse 9
 ***** A2 *****
 2 a gelöscht
 ***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Pleyer Waltraut
 GEB: 1939-01-29 ADR: Scheibeng. 9, Brunn am Gebirge 2345
 d 9639/2002 Einantwortungsurkunde 2002-08-02 Eigentumsrecht
 ***** C *****
 ***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
 ***** 2005-03-29 19:16,31712 1I ***** ZEILEN: 20

2.1.3. Widmung

Laut Kopie des gültigen Bebauungsplanes der Marktgemeinde Brunn am Gebirge lautet die Widmung für die Liegenschaft „Bauland- Wohngebiet“, Bauklasse I,o,k auf eine Tiefe von ca. i.M. 24 m und Vorgarten von 4 m.



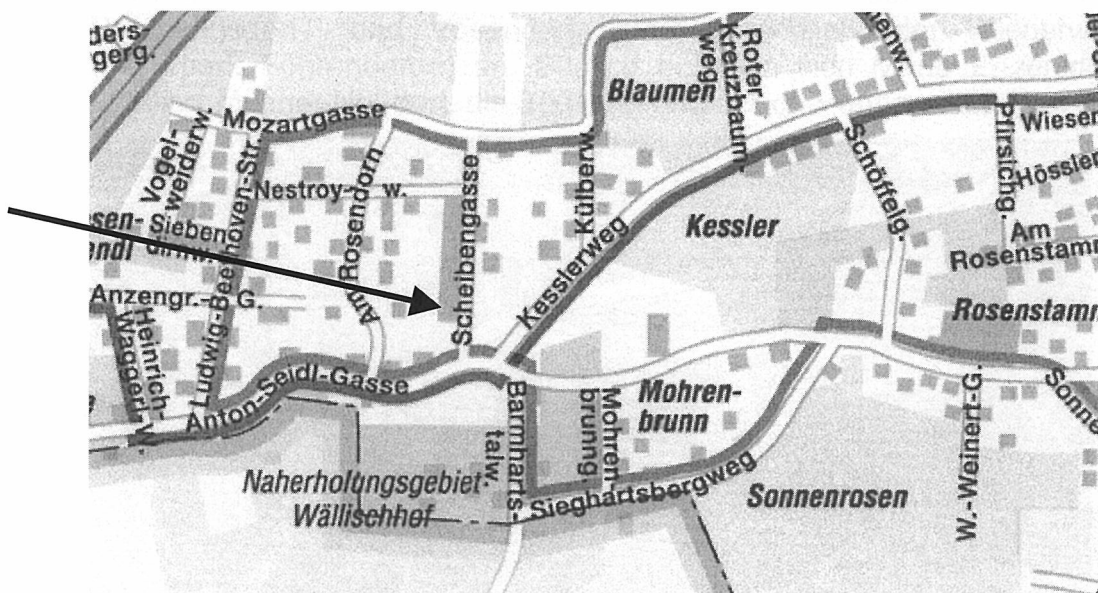
2.2. Lage und Erschließung der Liegenschaft

2.2.1. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in einem Siedlungsgebiet (Brunner Berg) rund 2 km westlich des Ortszentrums. Das Gebiet wird nordwestlich von der A21 begrenzt, nördlich schließen landwirtschaftlich genutzte Flächen

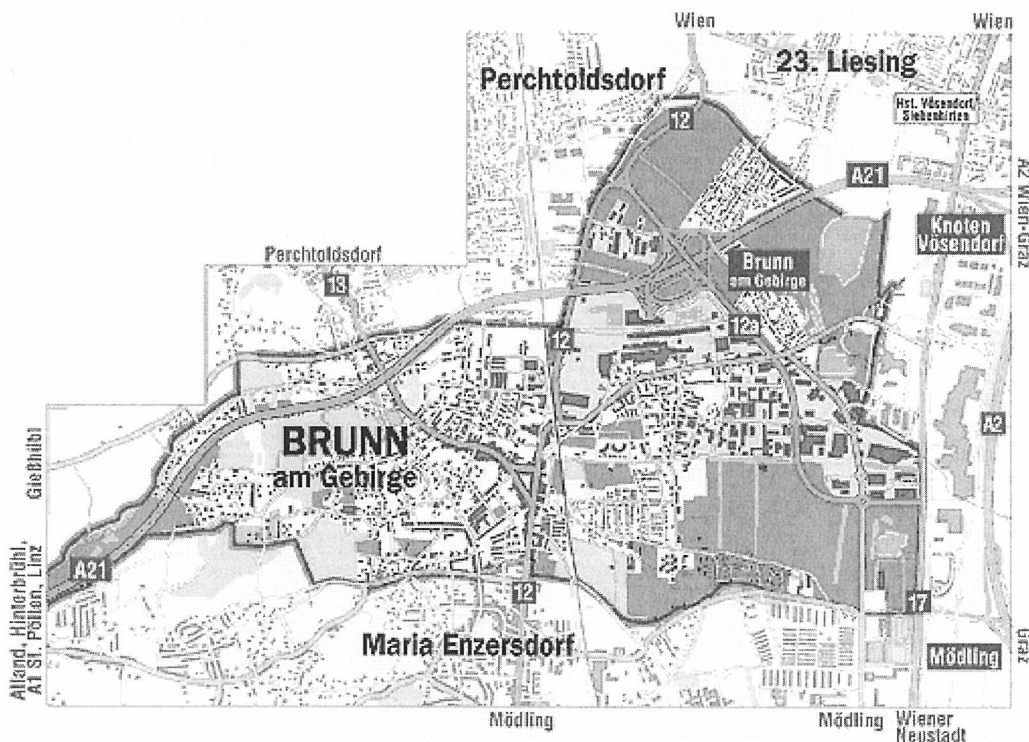


an. Weitere Weingärten bzw. bewaldete Flächen liegen südlich und östlich des Brunner Berges.



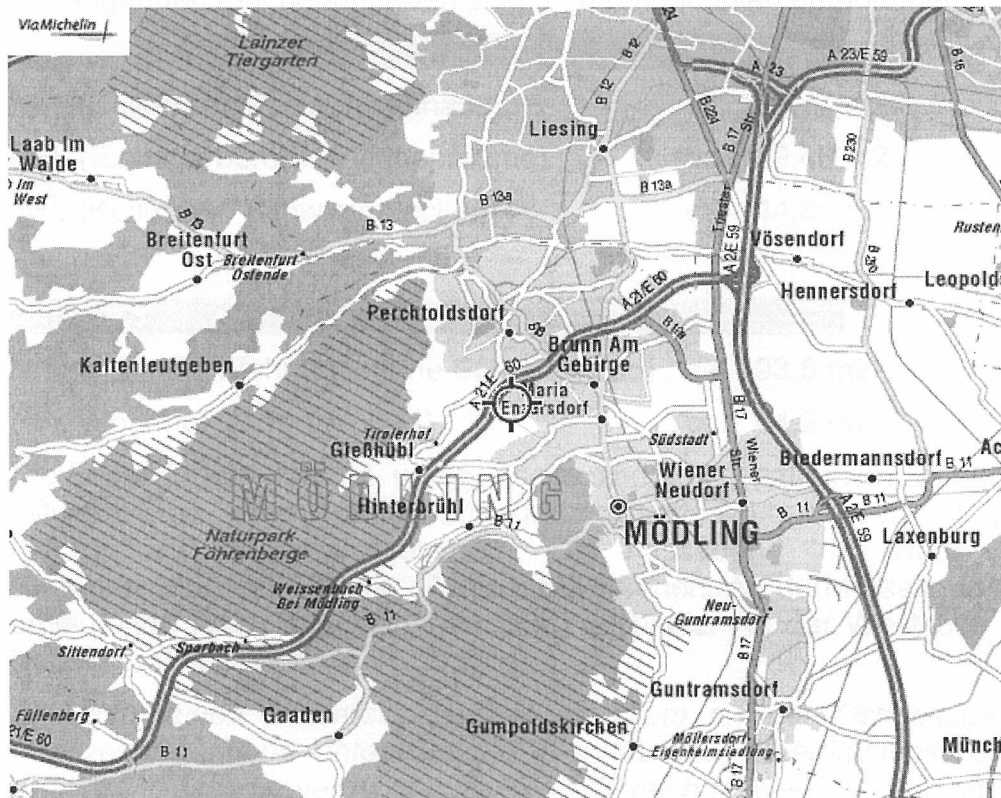
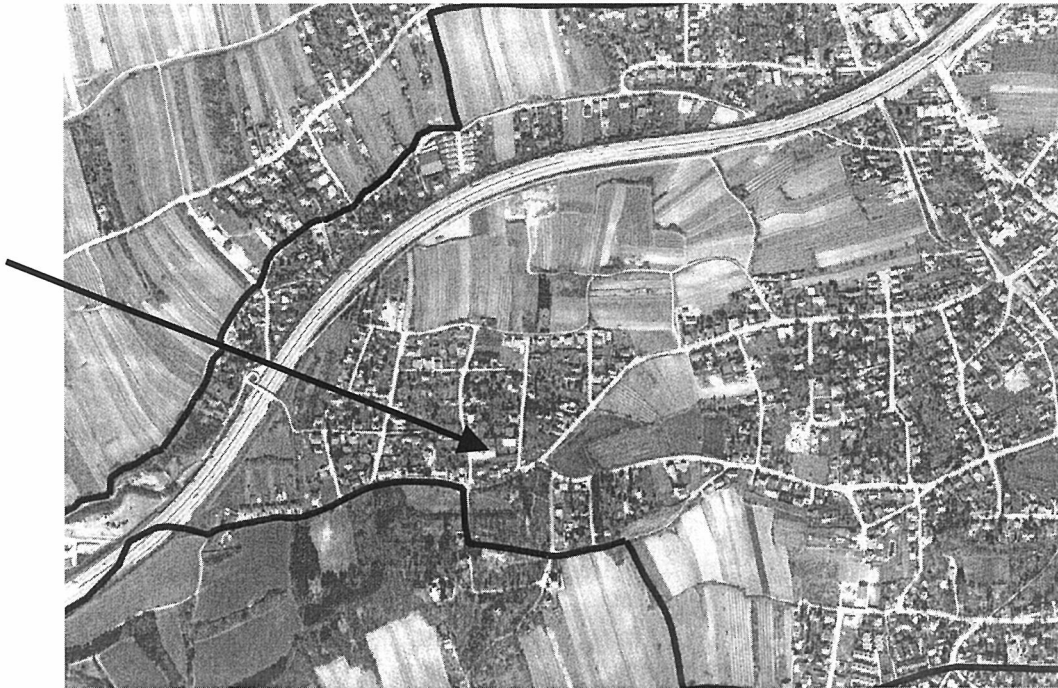
2.2.2. Aufschließung, Verkehr

An der Anton Seidl Gasse befindet sich in etwa 100 m Entfernung eine Autobusstation. Die Marktgemeinde Brunn liegt ca. 14 km südlich von Wien und ist über die A2 bzw. A21, sowie B12 und die B17 gut erreichbar.



2.2.3. Angrenzende Bereiche

Nördlich von Brunn liegen die Wiener Stadtrandgemeinden Perchtoldsdorf und Vösendorf. Westlich schließt der Wienerwald (Naturpark Föhrenberge) an. Südlich befinden sich Maria Enzersdorf, Mödling, Wiener Neudorf, die Südstadt und östlich Hennersdorf.



2.3. Beschreibung der Bauobjekte

2.3.1. Büro- Wohnhaus

Zweigeschossiges Wohngebäude mit Einliegerbüro in Massivbauweise. Baujahr 1972 – 1976. Das Erdgeschoss liegt etwa auf Straßenniveau, der 1.Stock liegt infolge der Hangsituation etwa in der Höhenlage des Gartens an der Süd- und Westseite (Geschoß- Bezeichnungen lt. Einreichplan) .

Das Haus wird von der Ostseite (Scheibengasse) über das Erdgeschoss mittels Windfang und Vorraum erschlossen. Im Erdgeschoß straßenseitig sind 2 Büroräume situiert, dahinter in den Hang hineingebaut befinden sich Archiv, sowie Lagerräume, Heiz- und Öltankraum und Abstellräume. Eine einläufige Hartholzstiege führt ins Erdgeschoss. Der Wohnbereich ist außerdem auch von einer Außenstiege (an der Nordseite des Gebäudes) erreichbar. Der Wohnbereich enthält ein großes Wohnzimmer mit offener Küche, einen Büroraum, 4 Schlafräume, 2 Bäder mit WC, und einen Schrankflur.

An der Ostseite befindet sich ein, der Küche und dem Essbereich vorgelagerter überdeckter Balkon.

Im Zentrum des Wohnbereiches befindet sich das - auf dem Plan als Wohnhof- Terrasse ausgewiesene - gedeckte Schwimmbad, das nach Süden zum Garten mit einer großen Schiebewand abgeschlossen ist.

Die folgenden Flächenangaben sind dem Einreichplan entnommen:

BGF (Erdgeschoss, nur Wohnhaus) :	ca. 255 m ²
NFL (Kellerräume, nur Wohnhaus) :	ca. 102,12 m ²
NFL (Einliegerbüro und Nebenräume) :	ca. 89,46 m ²
NFL (Keller und Schwimmbaden) :	ca. 44,89 m ²

BGF (1.Stock) :	ca. 255 m ²
NFL (1.Stock, Wohnung, ohne Schwimmbad) :	ca. 193,5 m ²
NFL Wohnhof (Schwimmbad) :	ca. 44,2 m ²

Die Fassaden an der Ost- und Südseite sind aus schalreinem Beton, der teilweise mit einer Klinkervormauerung verkleidet worden ist (war ursprünglich überall vorgesehen). Die Fassaden der Nord- und Westseite sind mit Thermo- Reibputz versehen. An den Fassaden sind umlaufende Attikaverschalungen aus Weichholz. An der Westseite des Hauses befindet sich eine Holzpergola.

Die schalreinen Betonteile zeigen vor allem an der Ostfassade an Pflanzentrögen und Untersichten z.T. erhebliche Oberflächenschäden. Auch der Fassadenverputz ist im Sockelbereich teilweise schadhaft. Die Holzverschalung der Attika ist ca. 2002 erneuert worden. Die Holzteile



der Fassaden sind angewittert und bedürfen eines Erneuerungsanstriches.

Das Gebäude ist in Stahlbeton- Massivbauweise errichtet und mit einem Flachdach (Warmdach) versehen. Die Verblechungen wurden ca. 2002 erneuert und sind nunmehr aus kunststoffbeschichtetem Blech. Mahagoni- Isolierglasfenster, -Fenstertüren und Fixverglasungen, zum Teil Klappläden und Parapetverschalungen aus Holz. Innentüren Weichholz, Mahagoni furniert. Fußböden Klinkerplatten, keramische Fliesen bzw. Teppiche. In den Büroräumen PVC bzw. Linolbeläge.

Wände und Decken in den Schlafräumen gefärbelt, im Wohnzimmer Textiltapeten, Deckenuntersichten zum Teil (z.B. Wohnzimmer) mit Holzpaneeldecken bzw. Holzrasterdecken (Vorraum, Schwimmbad).

Einläufige Hartholzstiege und Geländer aus Hartholz (Mahagoni) mit Holzfüllungen.

Sanitäreinrichtung in den Badezimmern und in der Küche in modernem Standard. Warmwasserbereitung alternativ über (Doppelbrandkessel OLYMP), Gaskessel (Heizbösch Bj. 1993, 40 kW) oder Luft/ Wasserwärmepumpe (Ochsner Bj. 1985).

Heizung von Gaskessel oder Öl/ Feststoffkessel, Stahlblechheizkörper.

E- Installation und Beleuchtung sind in modernem Standard. *Die elektrische Hausinstallation wurde nicht in Hinblick auf Betriebssicherheit geprüft, ist aber augenscheinlich in gutem, gewartetem Zustand.*

Das Wohnhaus macht zum Stichtag der Befundung einen durchschnittlich gepflegten Eindruck. Die Fenster und Fenstertüren sind zum Großteil schwer gängig, bzw. undicht. Die Innenausstattung und -oberflächen sind in altersgemäßem, wenig gewartetem Zustand. Die haustechnischen Anlagen wurden vom SV nicht im Hinblick auf Funktion und Betriebssicherheit überprüft, dürften jedoch dauernd in Betrieb sein. Im Bereich Schwimmbad soll es in der Vergangenheit ein Wassergebrechen gegeben haben, die Reparatur- bzw. Schadensbeseitigungsstellen sind erkennbar. Das Becken und die Schwimmbadtechnik sind nach Aussage des AG instand gesetzt worden und voll funktionsfähig.

Die Warmwasser- bzw. Heizanlage ist augenscheinlich ordentlich gewartet und betriebsfähig, wenn auch nicht auf neuestem technischen Stand. Wärmedämmung und haustechnische Anlagen entsprechen dem Standard der 1980-er Jahre.

2.3.2. Bürohaus- Zubau

Das zweigeschossige Bürohaus ist 1988 als Zubau zum Wohnhaus errichtet worden. Dabei wurde im Erdgeschoß unmittelbar angebaut, im 1.Stock ist der Baukörper um ca. 2m frei gestellt worden.



Die folgenden Flächenangaben sind dem Einreichplan entnommen:

BGF (Erdgeschoss, nur Zubau) :	ca. 79 m ²
NFL (Garage, nur Zubau) :	ca. 43,53 m ²
NFL (Vorraum, Nebenräume) :	ca. 23,06 m ²

BGF (1.Stock, nur Zubau) :	ca. 81 m ²
NFL (1.Stock, Büro) :	ca. 68,40 m ²

Das Objekt wurde in Massivbauweise errichtet. Die Außenmauern sind aus zweischaligem Klinkermauerwerk mit mineralischer Kerndämmung. Das flach geneigte Pultdach ist auf Holzleimträger mit Brandschutz verlegt und mit Cu- Blech gedeckt. Die Fassaden sind, wie erwähnt, als Klinker- Sichtmauerwerk ausgeführt. Die Fenster und Fenstertüren sind aus Hartholz mit Wärmeschutz- Isolierverglasung. Die Schrägverglasung ist mit Verbund- Isolierglas ausgeführt worden.

Die Geschoßdecke ist Stahlbeton, der 1.Stock ist mittels Hartholz-Wendeltreppe aufgeschlossen.

Im Atelier und Sekretariat sind Hartholz- Klebeparkettdielen (Eiche select) verlegt. Im Windfang und Vorraum sind großformatige keramische Platten verlegt.

Die Wände und Deckenuntersichten sind verputzt und gefärbelt, bzw. sind Klinkermauerwerk und Holzdecken sichtbar. Die Sanitäräume sind keramisch verflies.

Der Bürohaus- Zubau ist von einer eigenen Heizanlage versorgt. Der Holz- Pelletkessel (Fabr. WODKE) ist im Erdgeschoß aufgestellt. Das EG wird mittels Luftkonvektion, der 1.Stock mittels Warmwasser-Fußbodenheizung beheizt.

Die Elektroinstallationen und Beleuchtung des Objektes ist in sehr gutem Standard ausgeführt (u.a. 12 V- Beleuchtungssystem, EDV- Netzwerkverkabelung).

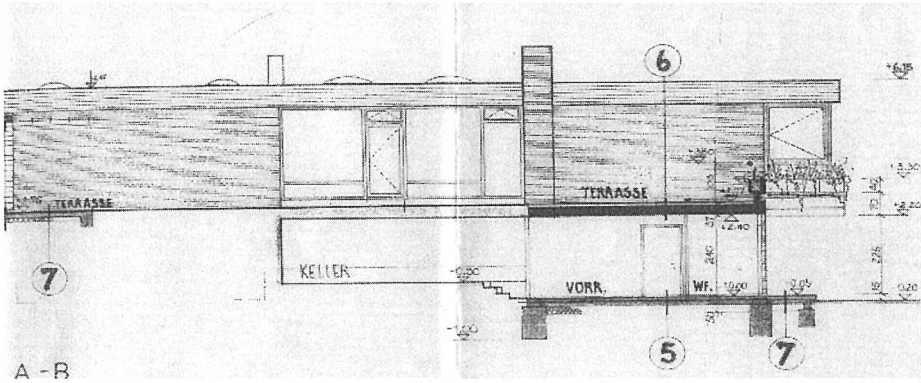
Der Bürohaus- Zubau ist in sehr gut erhaltenem und gewartetem Zustand. Im großen Büroraum hat es an der Westseite (terrassenseitig) offensichtlich einen Wassereintritt gegeben. In diesem Bereich ist der Holzfußboden beschädigt. Nach Aussage des AG ist die Schadensursache bekannt und behoben worden.

Die Oberflächen zeigen die, dem Alter und der Funktion entsprechenden Gebrauchsspuren.

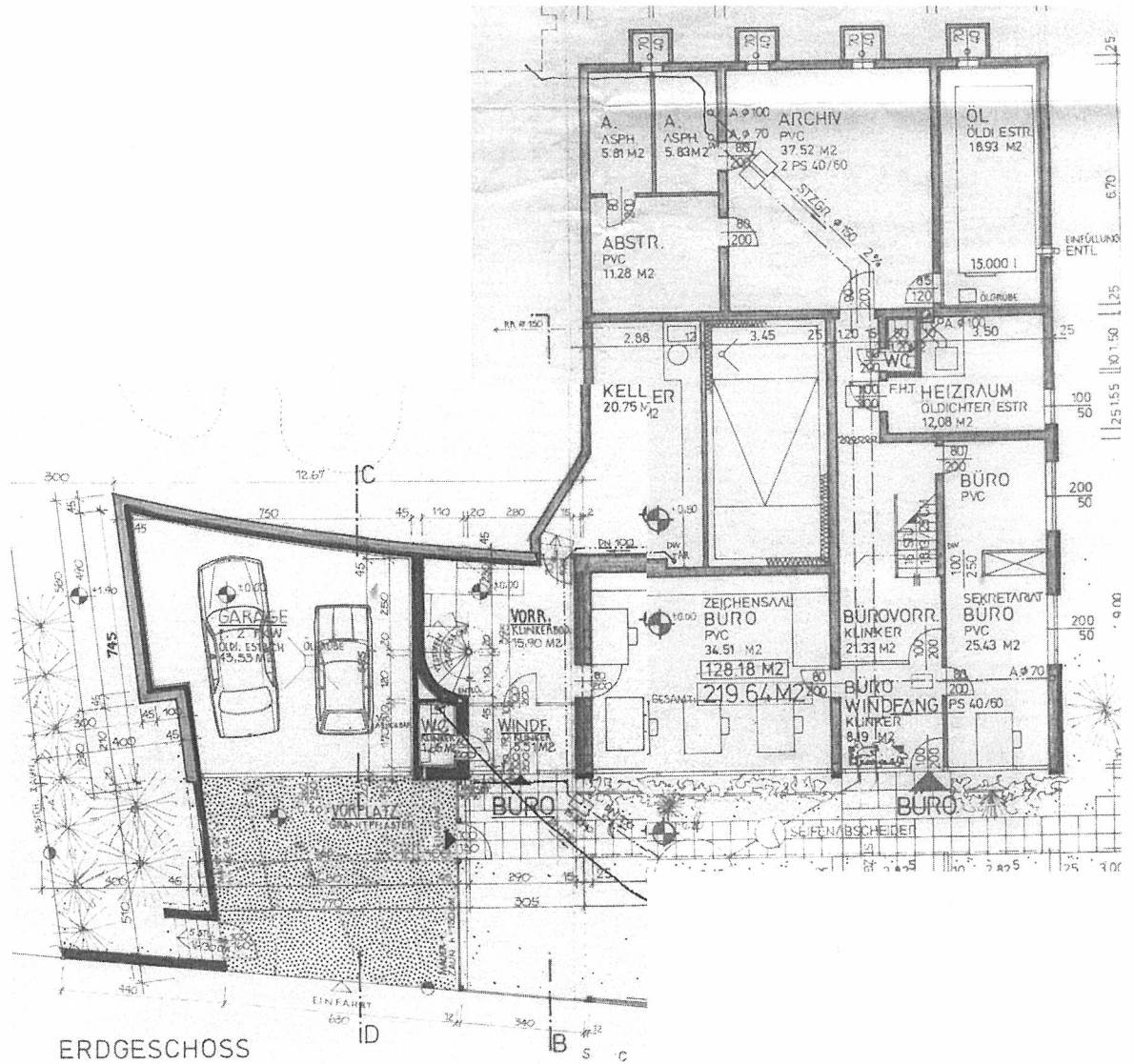
Die haustechnischen Anlagen und Elektroinstallation wurden vom SV nicht überprüft, sind aber augenscheinlich in voller Funktion.



2.4. Pläne

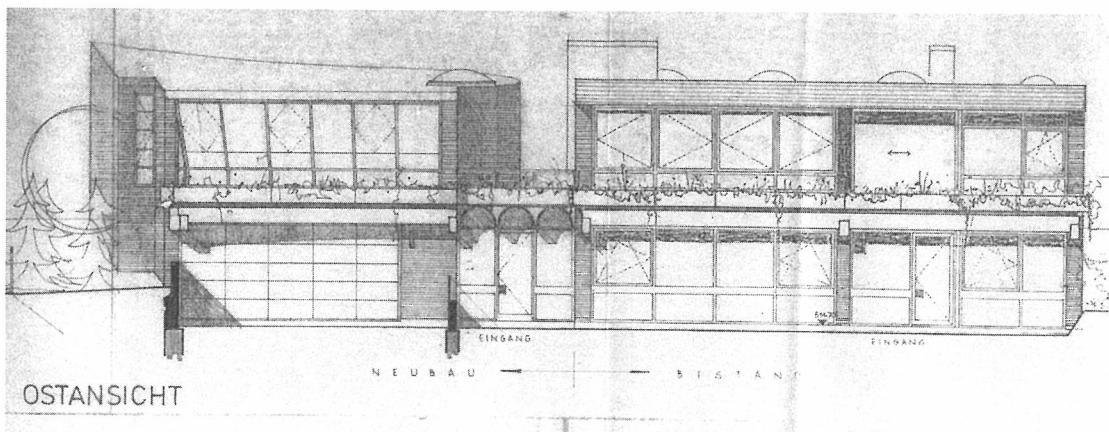
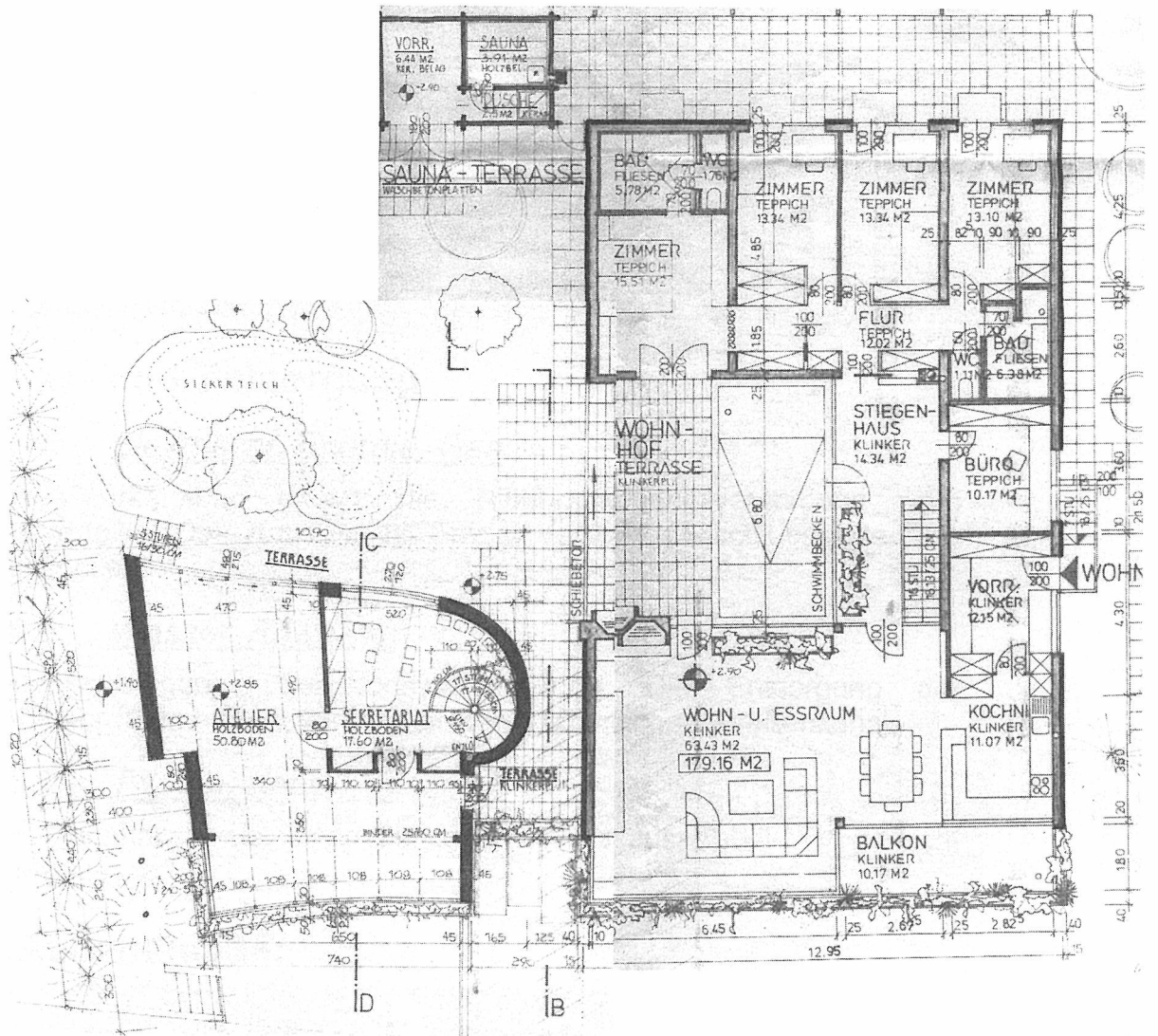


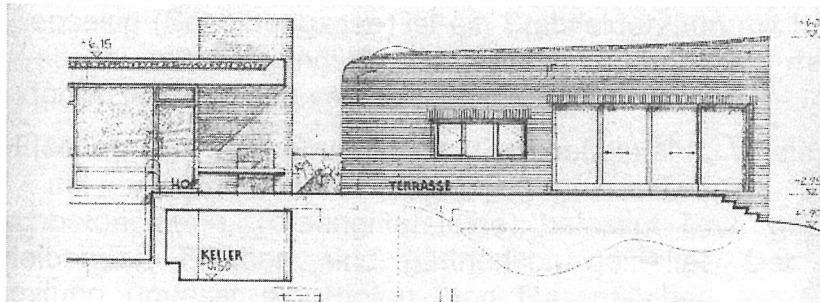
A - B



ERDGESCHOSS







2.5. Ver- und Entsorgung

2.5.1. Elektrische Energie, Gas

Soweit erkennbar erfolgt die Niederspannungsversorgung vom Hausverteiler. Das Haus ist mit Erdgas versorgt (Anschlusskasten am Zaunsockel).

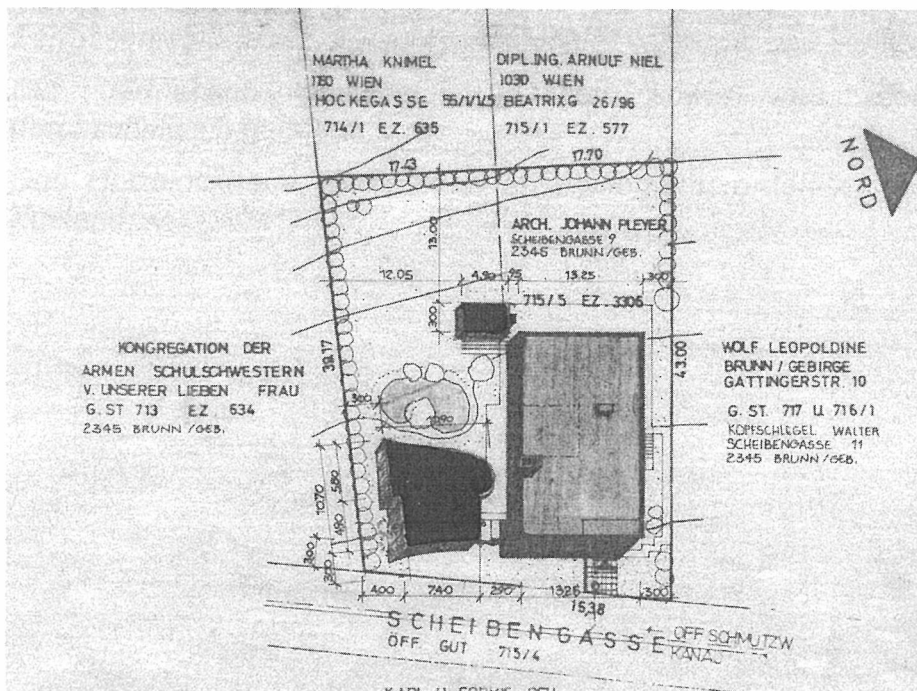
2.5.2. Wasser, Abwasser

Wasserversorgung über Ortswasserleitung. Die Entsorgung der Abwässer (Schmutzwasser) erfolgt in den öffentlichen Straßenkanal.

2.5.3. Telefon, Kabel- TV

Das Wohnhaus weist einen Telefonanschluss auf. Kabel- TV ist nicht angeschlossen.

2.6. Außenanlagen

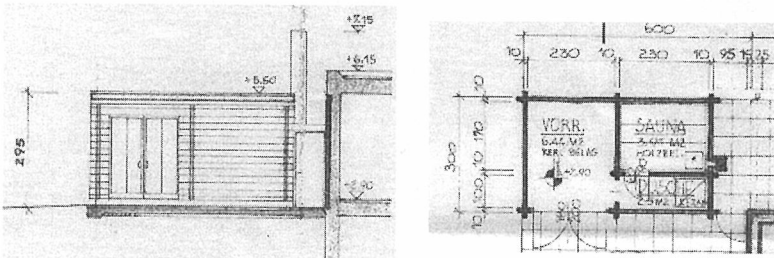


Straßenseitig (Scheibengasse) ist ein Stahlfelderzaun mit Klinkerpfailern und -sockel mit Eingangstor und Einfahrtstoren, an den seitlichen Grundgrenzen bestehen verschiedene Zäune.

Die Flächen auf dem Grundstück (Garageneinfahrt, Wege, Terrassen) sind mit verschiedenen Materialien (Granitwürfel, Klinkerziegel, Waschbetonplatten, Rasengittersteine) befestigt bzw. gepflastert, die verbleibenden Flächen sind gärtnerisch gestaltet. Der Garten Die Gestaltung umfasst ein Biotop, und Rasenflächen mit Bäumen und Hecken.

An der Westfassade des Wohnhauses ist eine Weichholz- Pergola situiert.

An der südwestlichen Gebäudekante des Wohnhauses ist ein Holzblockhaus mit ca. 15 m² Fläche frei aufgestellt. Das Blockhaus enthält eine Saunakabine (Holzofen mit eigenem Fang), einen Vorraum und Dusche.



Die straßenseitigen Einfriedungen sind, dem Baualter entsprechend in gutem Zustand. Die befestigten Flächen, Traufenpflaster, Wege und Terrassen sind teilweise nicht ebenflächig, vermoost und verkrautet.

Die gärtnerisch gestalteten Flächen sowie das Biotop sind durchschnittlich gepflegt.

Das Holzblockhaus (Sauna) ist in gepflegtem, ordentlich erhaltenem Zustand.



3. Bewertung

3.1. Bewertungsgrundsätze

Bewertungsgrundsatz ist die Feststellung des Verkehrswertes. Das ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr erzielt werden kann. Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaften entsprechen. Laut § 3 LBG sind dies Vergleichswertverfahren, Ertragswertverfahren und Sachwertverfahren.

Im konkreten Anlassfall soll vom Gutachter der Verkehrswert der teils zu Wohnzwecken und teils als Architekturbüro genutzten Liegenschaft EZ.3306 mit Wohnhaus und angeschlossenem Bürogebäude ermittelt werden. Das Objekt wurde ursprünglich ca. 1976 als Einfamilienhaus eines Architekten mit später erfolgtem Zubau eines Bürotraktes (1988) errichtet. Solche Objekte werden meist vom Eigentümer selbst genutzt. Eine nachhaltige gemeinsame Vermietung des Wohn- und Bürogebäudes erscheint auf Grund der örtlichen Gegebenheiten (Grundriss und Größe des Wohnhauses) und der Marktverhältnisse prinzipiell möglich. Die getrennte Verwertung des Büro- und Wohngebäudes ist wegen der funktionalen Verflechtung praktisch auszuschließen. Nach Ansicht des SV wird ein Kaufinteressent eher eine Eigennutzung anstreben.

Deshalb werden hier das Vergleichs- und Sachwertverfahren sowie das Ertragswertverfahren angewendet. Bei der Verkehrswertermittlung werden die Werte entsprechend gewichtet und die aktuelle Lage am Liegenschaftsmarkt berücksichtigt.

3.2. Bodenwert

Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt. Dabei sind in der Regel Grundstücke, die hinsichtlich ihrer, den Wert bestimmenden Umstände mit der bewerteten Sache übereinstimmen heranzuziehen, wobei abweichende Umstände durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen sind.

Laut den Recherchen des SV werden für Baugrundstücke in vergleichbarer Lage und Umgebung folgende Preise erzielt:

Brunn/ Geb., Perchtoldsdorfer Weingärten, Brunnerbergstrasse.	779 m ²	167 €/ m ²	Enengel & Partner
Brunn/ Geb., Perchtoldsdorf, Gattringerstrasse. Baurägergrund. Offen oder	3.263 m ²	147 €/ m ²	Chromeczek Immobilien



gekuppelt bebaubar, Bkl.I			
Brunn/ Geb., Perchtoldsdorf, Gattringerstrasse. Nähe Autobahn. Offen oder gekuppelt bebaubar, Bkl.I,II.	963 m2	165 €/ m2	Chromecek Immobilien
Brunn/ Geb., Ortszentrum, Bkl.I/II, o/gek.	923 m2	254 €/ m2	Siegl & Trojan Immobilien
Brunn/ Geb., Grünlage, ebener Baugrund. Bkl.I, o/gk.	1.050 m2	314 €/ m2	Topreal
Brunn/ Geb., traumhafter Villenbaugrund, absolute Ruhelage. Weitblick über das Wiener Becken.	1.325 m2	325 €/ m2	Immoriendl

Lt. Grundstückskostendatenbank (Wohnnet.at) Preisbasis Anfang 2004 : Gute Lage von 145,35 bis 436,04 €/ m2

Lt. Immobilien- Preisspiegel 2004: Normale Lage 120 €/ m2, Gute Lage 145 €/ m2, Sehr gute Lage 205 €/ m2 (Tendenz – 8,2 %).

Für die Tatsache, dass es sich um ein bebautes Grundstück handelt, erfolgt ein genereller Bebauungsabschlag. Die Lage ist als gute Wohnlage mit Situierung durchschnittlich guter Verkehrsanbindung und Infrastruktur zu bezeichnen.

- Dieses Grundstück hat einen durchaus günstigen Zuschnitt, gute und großflächige Bebaubarkeit (Bebaubarkeit Bkl.I, offen, gek) und ist für eine Bebauung günstig geneigt.
- Die Grundstücksfläche ist mit 1.340 m2 relativ groß, eine Teilung und separate Verwertung einer Fläche erscheint derzeit unmöglich. Deshalb wird eine Abminderung vorgenommen.
- Nachteilig ist die relative große Entfernung vom Zentrum und die nahe Autobahn, die bei entsprechender Windrichtung durchaus Strassenlärm hervorruft

Der Gutachter bewertet die vor angeführten Lagefaktoren und kommt aufgrund der Marktkennntnis zu folgendem Ansatz :

Grundstückpreis (fiktiver Freigrund) : 200,-- €/ m2

3.2.1. Berechnung des Bodenwerts

Grundstück Nr. 715/5			
Fiktiver Freigrund	1.340	200,00 €	268.000,00 €
Genereller Bebauungsabschlag		-10,00%	-26.800,00 €
Bodenwert EZ.3306			241.200,00 €



3.3. Bauwert der baulichen Anlagen

Der **Herstellungswert** wird aufgrund von Neubaukosten der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag angesetzt. Davon werden Abzüge für Wertminderungen infolge Baumängel und -schäden, Alters und ggf. besonders wertbeeinflussender Umstände vorgenommen. Der Herstellungswert oder Neubauwert ist der fiktive Betrag, der für eine Neuerrichtung zum Stichtag notwendig wäre. Dabei wird eine gewählte Berechnungseinheit mit Richtwerten des entsprechenden Gebäudetyps multipliziert. Im gegenständlichen Fall werden die Nutz- Flächen der Objekte herangezogen.

Die aus dem Einreichsplan ermittelten Flächen (diesfalls Nutzflächen) werden mit angemessenen Neu- Herstellungspreisen multipliziert.

Wertminderung wegen Baumängeln und -schäden : Hier werden die Schadensbeseitigungskosten für unsachgemäße Bauführung angesetzt. Im konkreten Fall ist ein prozentueller Abzug für vorhandene Baumängel (z.B. unzeitgemäße Wärmedämmung, Fassadenschäden, Feuchtigkeitsschäden, teilw. schadhafte bzw. unzeitgemäße Fenster) vorzunehmen.

Wertminderung wegen Alters : Zur Bemessung der gewöhnlichen Lebensdauer werden Erfahrungswerte aus der Fachliteratur angesetzt und ggf. vorliegende Gründe für eine Verlängerung bzw. Verkürzung berücksichtigt. Die Wertminderung wegen Alters wird linear nach der Formel : *Gebäudealter / gewöhnliche Lebensdauer* berechnet.

Das Baujahr des Wohngebäudes ist ca. 1976. Der gegenwärtige Erhaltungszustand des Gebäudes nach diversen Erhaltungsarbeiten und Renovierungen entspricht dem Baualter von ca. 17 Jahren (Fiktives Baujahr 1988). Auch der Zubau des Bürohauses hat dieses Alter - daher wird das Baujahr 1988 den weiteren Berechnungen zu Grunde gelegt. Bestehen auf einem Grundstück mehrere Gebäude oder Gebäudeteile mit verschiedenen Baualtern und sind diese funktional untrennbar, wird lt. Fachliteratur ein gemeinsames (fiktives) Baualter festgelegt. Die Lebensdauer von Wohngebäuden wird in der Fachliteratur mit 60 bis 80 Jahre, diesfalls 70 Jahre angegeben.

Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände : Hier ist vom SV für den Verlorenen Aufwand (z.B. sehr spezielle Planung und individuelle Gestaltung, außergewöhnlich großzügige Grundrisse) ein Prozentabschlag des Objektwertes angesetzt.



3.3.1. Bauwert Wohnhaus mit Büro-Zubau

	Nutz. Fl.	€/m ²	
EG Lager- und Technikräume	102,12	700,00 €	71.484,00 €
EG Büro- und Nebenräume	89,46	1.400,00 €	125.244,00 €
1.St. Wohnung	193,50	1.300,00 €	251.550,00 €
1.St. Gedecktes Schwimmbad	44,89	1.100,00 €	49.379,00 €
EG Garage	43,53	800,00 €	34.824,00 €
EG Vorräume	23,06	1.100,00 €	25.366,00 €
1.St. Büro	68,40	1.400,00 €	95.760,00 €
Fiktiver Neubauwert			653.607,00 €
Minderung wg. Baumängel u. Schäden		-10,00%	-65.360,70 €
Gekürzter Herstellungswert			588.246,30 €
	F.Baualter	Gew.Lebensd.	
Wertminderung Alter (linear)	17	70	-142.859,82 €
Objektsachwert Wohn- und Bürohaus			445.386,48 €
Verlorener Aufwand		-10,00%	-44.538,65 €
Bauwert Wohn- und Bürohaus			400.847,84 €

3.3.2. Zeitwert Außenanlagen

Einfriedungen, sowie die gärtnerisch gestalteten und befestigten Flächen sind für Wohnhäuser dieser Größenordnung angemessen, deshalb wird deren Wert bei den Baukosten berücksichtigt. Hingegen wird der Zeitwert für das Gartenhaus ermittelt:

	Nutz. Fl.	€/m ²	
Gartenhaus	12,65	700,00 €	8.855,00 €
Fiktiver Neubauwert			8.855,00 €
Minderung wg. Baumängel u. Schäden		-2,00%	-177,10 €
Gekürzter Herstellungswert			8.677,90 €
	F.Baualter	Gew.Lebensd.	
Wertminderung Alter (linear)	17	30	-4.917,48 €
Objektsachwert Gartenhaus (Sauna)			3.760,42 €
Verlorener Aufwand		-10,00%	-376,04 €
Bauwert Gartenhaus (Sauna)			3.384,38 €



3.4. Berechnung des Sachwertes

3.4.1. Sachwert

Bodenwert	241.200,00 €
Bauwert des Wohnhauses	400.847,84 €
Bauwert Gartenhaus	3.384,38 €
Sachwert der Liegenschaft EZ.3306	645.432,22 €

3.5. Ertragswert des Wohnhauses

Der Liegenschaftswertanteil wird im Ertragswertverfahren aus folgenden Komponenten gebildet :

- Bodenwert (z.B. aus dem Vergleichswertverfahren)
- Bauwert des Objektes

Um im Ertragswertverfahren ein sinnvolles Ergebnis erzielen zu können, ist für das Wohn- und Bürohaus eine ortsübliche Miete anzunehmen. Erfahrungsgemäß kann eine Bandbreite von 4,00 bis 10,00 €/ m² WNF angesetzt werden . Nach Abwägung der wertbestimmenden Faktoren nimmt der Gutachter folgende monatliche Mietpreise an:

- 6,00 € / m² NFL für die Wohnnutzflächen
- 6,50 € / m² NFL für die Büroflächen

Lagerräume im Keller, Garage, Nebengebäude, Terrassen und Gartenanlagen erzielen bei der Vermietung von EF- Häusern üblicherweise keinen Ertrag.

Zur Berechnung wird zunächst der jährliche fiktive Rohertrag ermittelt. Diesfalls sind Erfahrungswerte für ortsüblich erzielbare Mieten einzusetzen. Davon sind die Bewirtschaftungskosten (Verwaltung, Betriebskosten, Instandhaltungskosten, Mietausfallwagnis) abzuziehen.

Da Grund und Boden zeitlich unbegrenzt nutzbar sind, ist der Verzinsungsbetrag als Jahreswert einer ewigen Rente zu berechnen. Der anzuwendende Liegenschaftszins wird in der Fachliteratur für diesen Fall mit 2,5 bis 3,5 % angegeben. Der maßgebende Zinssatz ist wie beim Gebäudeertragsanteil anzusetzen. Derzeit liegt der Liegenschaftszinssatz für vergleichbare Objekte bei **3,00 % p.a.** .

Der Reinertrag der baulichen Anteile ist der Jahresbetrag einer Zeitrente. Als Laufzeit wird die Restnutzungsdauer angesetzt. Der im vorliegenden Fall angewendete Vervielfältiger ist der entsprechenden Tabelle entnommen.



3.5.1. Ertragswert der Liegenschaft

Monatlicher Rohertrag			
	NFL	€/m ²	
Wohnnutzflächen	237,70	6,00	1.426,20 €
Büronutzflächen	180,92	6,50	1.175,98 €
Monatlicher Rohertrag			2.602,18 €
Jahresrohertrag			31.226,16 €
Bewirtschaftungskosten			
Verwaltung			-100,47 €
Betriebskosten			-4.521,10 €
Instandhaltungskosten v. Neubauwert	653.607€	0,50%	-3.268,04 €
Mietausfallswagnis		2,00%	-624,52 €
Liegenschaftsreinertrag			22.712,04 €
Abzgl. Verzinsung des Bodenwertes		-3,00%	-7.236,00 €
Reinertrag der baulichen Anlagen			15.476,04 €
<i>aus der Tabelle --> Rechenwert</i>			
Vervielfältiger (Restnutzung 53 Jahre, 3,00%)		26,37	
<i>Produkt Reinertrag x Vervielfältiger</i>			
Ertragswert des Wohn- und Bürohauses			408.103,10 €
Bodenwert			241.200,00 €
Ertragswert der Liegenschaft			649.303,10 €



4. Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert und Ertragswert

Der Sachwert einer Liegenschaft stimmt nicht jedenfalls mit dem Verkehrswert überein. Beachtlich für den Kaufpreis sind vor allem Angebot und Nachfrage auf dem Immobilienmarkt. Insbesondere ist auch die Marktgängigkeit der Liegenschaft, sowie der Zeitraum einer Verkaufsabwicklung in Betracht zu ziehen. Bei Verkauf unter Zeitdruck oder Zwangsversteigerung werden oft geringere Preise erzielt. Für sehr große und spezifisch gestaltete Objekte ist auf dem Markt nur sehr geringe Nachfrage gegeben. Die Marktverhältnisse werden durch prozentuelle Zu- oder Abschläge gewürdigt. Wie bereits ausgeführt, wird bei der gegenständlichen Liegenschaft eher auf die Nutzung durch die Eigentümer selbst abgestellt werden. Eine Vermietung zur Erzielung eines Ertrags erscheint eher unwahrscheinlich. Entsprechend werden die Wertermittlungsverfahren gewichtet.

4.1. Verkehrswert EZ.3306

Der Gutachter ermittelt den Verkehrswert unter stärkerer Gewichtung des Sachwertes nach der Formel :

$$\frac{(\text{Sachwert} * 4) + (\text{Ertragswert} * 1)}{5}$$

<i>Gewichtung</i>	<i>Anteile</i>	€
Sachwert der Liegenschaft	4	645.432,22 €
Ertragswert der Liegenschaft	1	649.303,10 €
Gewichteter Wert der Liegenschaft		646.206,40 €
<i>Negativ wertbeeinflussende Umstände</i>		
Berücksichtigung der Marktlage	-15,00%	-96.930,96 €
Verkehrswert der Liegenschaft		549.275,44 €
Verkehrswert der gesamten Liegenschaft EZ.3306, gerundet		549.300,00 €



5. Zusammenfassung und Schlussbemerkung

Der Verkehrswert der EZ. 3306 GB. Brunn am Gebirge beträgt zum Stichtag 29.03.2005:

549.300,-- €

(i.W.fünfhundertneunundvierzigtausenddreihundert Euro, das sind ca. 7,55 MIO ATS).

Der Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung der lastenfreien Übergabe ermittelt.

Die gesetzliche Mehrwertsteuer ist enthalten. Für die Richtigkeit von Abmessungen, Flächen- und technischen Angaben der zugrundeliegenden Pläne und Unterlagen übernimmt der SV keine Gewähr. Über die Betriebssicherheit der haustechnischen Anlagen kann keine Aussage getroffen werden. Der Boden wurde nicht im Hinblick auf vorhandene Kontaminierungen untersucht. Daher wurde bei der Bewertung davon ausgegangen, dass keine Verunreinigungen des Erdreiches vorliegen.

Wien, am 10.05.2005

pkhayat



Der gefertigte allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige ist in die Sachverständigenliste beim Landesgericht Korneuburg eingetragen.

Das Gutachten umfasst 22 Seiten und 18 Seiten Beilagen.























