
Bewertungsgutachten

Verkehrswertermittlung der Liegenschaft

2384 Breitenfurt b. Wien, , EZ ,
Gst.Nr. , GB Breitenfurt beim BG Mödling

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	4
1.6.	Literatur	4
1.7.	Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	5
2.	Befund	6
2.1.	Grundbuchsbestand und rechtliche Verhältnisse	6
2.1.1.	Eintragungen im A1-Blatt	6
2.1.2.	Eintragungen im B-Blatt	6
2.1.3.	Eintragungen im C-Blatt	6
2.2.	Gemeinde Breitenfurt	7
2.3.	Lage und Verkehrsanbindung der Liegenschaft	9
2.4.	Flächenwidmung und Bebauung	10
2.4.1.	Hochwasserrisikozone	10
2.5.	Form und Ausmaß der Liegenschaft	11
2.6.	Beschreibung der Liegenschaft	12
2.7.	Ver- und Entsorgung	13
2.8.	Nutzungs- und Bestandsrechte	13
2.9.	Abgaben und Steuern	13
3.	Gutachten	14
3.1.	Wertermittlung Allgemeines	14
3.2.	Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	14
3.2.1.	Anwendung der Vergleichswertmethode	14
3.2.2.	Der Preisvergleich	15
3.2.3.	Zu- und Abschläge	16
3.2.4.	Vergleichende Parameter	16
3.2.5.	Vergleichsgrundstücke	17
4.	Bewertung	17
4.1.	Vergleichswertberechnung	17
4.2.	Verkehrswert	20
4.3.	Anmerkung	20
5.	Zusammenfassung	21
5.1.	Art der Liegenschaft:	21
5.2.	Größe der Liegenschaft:	21
5.3.	Nutzung der Liegenschaft:	21
5.4.	Verkehrswert der Liegenschaft:	21
6.	Beilagen	22

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstrasser Hauptstrasse 60/14 wurde von der mit der Verkehrswertermittlung **der Liegenschaft, 2384 Breitenfurt b. Wien, , EZ , GSt.Nr. , GB 16104 Breitenfurt beim BG Mödling** beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Verkehrswertermittlung des Bodenwertes für den beabsichtigten Erwerb eines ca. 3 m breiten, direkt an die westliche Liegenschaft, EZ , GSt.Nr. , angrenzenden Grundstückstreifens im Hinblick auf den beabsichtigten Teilankauf der gegenständlichen Liegenschaft für die Herstellung des baurechtlichen Konsenses auf der Liegenschaft, EZ , GSt.Nr. nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes.

1.3. Bewertungsstichtag

07.07.2006

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Besichtigung der Liegenschaft am 18.06.2006 unter Anwesenheit

- Grundbuchsauszug vom 02.07.2006
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan der Marktgemeinde Breitenfurt
- Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Breitenfurt vom 29.11.2001
- Bestandsplan
- Katasterplan
- Einsicht in den Bauakt
- Anfrage bei Wien-Energie (Strom, Gas), Wasserleitungsverband Bad Vöslau, Postamt Breitenfurt (Telefon)
- Erhebungen beim Grundbuch

Gutachten über die Ermittlung des

- Kaufvertrag, abgeschlossen zwischen _____ und _____, vom _____, über die Liegenschaften EZZ
- Preiserhebungen bei örtlichen Immobilienmaklern
- Vergleichspreissammlung des Gutachters
- Immobilienpreisspiegel 2005 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.5. Beilagen

- Fotos
- Vergleichsgrundstücke

1.6. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992
- Ö-NORM B 1802, Liegenschaftsbewertung
- *Ross/Brachmann/Holzer*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- *Brachmann – Holzer*, Bauwert von Industriebauten, Verkehrswert von Fabriksgrundstücken, Gebäudeversicherungswerte, 4. Auflage
- *J.-W. Streich*, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber*, Schätzung und Ermittlung von Grundstücks-
werten, 7. Auflage
- *Heimo Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk*, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- *Ing. Franz Kainz*, *Das Vergleichswertverfahren*, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003

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 sämtliche Teile der gegenständlichen Liegenschaft sowie der angrenzenden Liegenschaften durchgeführt. Sämtliche Flächen wurden aufgrund der vorliegenden Kataster- und Bestandspläne erfasst.

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass das Grundstück kontaminiert 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 Immobilie 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 wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

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, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. 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. Grundbuchsbestand und rechtliche Verhältnisse

GRUNDBUCH 16104 Breitenfurt
BEZIRKSGERICHT Mödling
***** ABFRAGEDATUM 2006-07-10
Einlagezahl
Letzte TZ
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
GST-Fläche 4849
Baufl. (Gebäude) 43
Sonstige 4806
(Werksgelände)
***** A2 *****
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
GEB: ADR:
a
e
***** C *****
1 a
5 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

2.1.1. Eintragungen im A1-Blatt

Das A1-Blatt weist eine gesamte Grundstückfläche von 4.849 m² aus; davon eine Gebäudefläche von 43 m² und eine unbebaute Fläche von 4806 m².

2.1.2. Eintragungen im B-Blatt

Im B-Blatt ist Herr , geb. , wohnhaft als Alleineigentümerin eingetragen.

2.1.3. Eintragungen im C-Blatt

Das C-Blatt weist ein Vorkaufsrecht zugunsten der Marktgemeinde Breitenfurt aus.

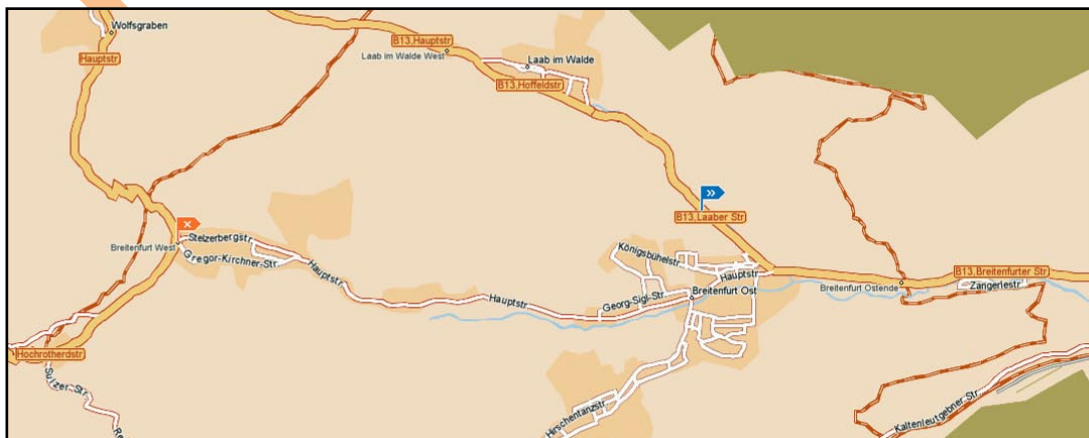
2.2. Gemeinde Breitenfurt

Breitenfurt liegt im Landschaftsschutzgebiet Wienerwald am südwestlichen Stadtrand von Wien und bietet aufgrund der Nähe zu Wien und zum Wienerwald attraktive Wohnbedingungen. Dies zeigt sich an der ständig wachsenden Einwohnerzahl, welche unter Einrechnung der Zweiwohnbesitzer bereits bei über 7.000 liegt.

Erreichen kann man Breitenfurt am günstigsten von der Autobahn A1 über die Abfahrt "Pressbaum", von der A23 über die Abfahrten "Mayerling" und "Sittendorf" und von der A2 über die Abfahrt "Vösendorf".



Von Wien aus gelangt man über die Breitenfurterstrasse und mit öffentlichen Verkehrsmitteln mit dem Autobus über Rodaun (Straßenbahn 60), Liesing (Schnellbahn) oder Siebenhirten (U- Bahn U6) nach Breitenfurt. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs werden in Breitenfurt angeboten. Ebenso sind alle öffentlichen Einrichtungen wie Behörden, Kindergarten, Schulen, Banken etc. vorhanden.



Trotz der Stadtnähe weist Breitenfurt ländlichen Charakter mit typischer Kleinbetriebstruktur auf:

Betriebs- und Beschäftigtenstruktur in Breitenfurt

Land- und Forstwirtschaft	66
Energie- und Wasserversorgung	4
Verarbeitendes Gewerbe, Industrie	176
Bauwesen	92
Handel, Lagerung	180
Beherbergung und Gaststättenwesen	42
Verkehr, Nachrichtenübermittlung	40
Geld-, Kreditw., Privatv., Wi-D.	71
Pers., soz. u. öffentl. Dienste	231

Arbeitsstätten mit unselbstständig Beschäftigten

Anzahl Insgesamt	185
mit 0 Beschäftigten	67
mit 1 Beschäftigten	32
mit 2 - 4 Beschäftigten	51
mit 5 - 9 Beschäftigten	13
mit 10 - 19 Beschäftigten	13
mit 20 - 49 Beschäftigten	9

Beschäftigte in Arbeitsstätten mit unselbstständig Beschäftigten

Anzahl Insgesamt	849
mit 0 Beschäftigten	70
mit 1 Beschäftigten	48
mit 2 - 4 Beschäftigten	169
mit 5 - 9 Beschäftigten	95
mit 10 - 19 Beschäftigten	178
mit 20 - 49 Beschäftigten	289

2.3. Lage und Verkehrsanbindung der Liegenschaft

Die Liegenschaft befindet im Betriebsansiedlungsgebiet , direkt an der B , , ca. km entfernt vom Ortskern Breitenfurt und ca. km vom Ortsteil Breitenfurt . Die Liegenschaft ist aufgrund der direkten Anbindung an die mit PKW oder LKW sehr gut erreichbar. An öffentlichen Verkehrsmitteln steht ein ÖBB Linienbus, welcher zwischen der Schnellbahnstation, Wien Liesing und der Industriezone Breitenfurt in 1 – 2 Stundentakt bei einer Fahrzeit von 15 Minuten verkehrt, zur Verfügung.

MUSTER

2.4. Flächenwidmung und Bebauung

Widmung: BB Betriebsbaugebiet,

Bebauungsdichte 70%, freie Anordnung der Gebäude, 8 Meter

Der Flächenwidmungsplan lässt die Errichtung von Betriebsgebäuden mit einer Höhe bis 8 m in offener Bauweise zu, wobei die Bebauung mit max. 70 % der Grundstücksfläche begrenzt ist.

2.4.1. Hochwasserrisikozone

Hinweis: In den Jahren 2004-2006 wurden vom BM für Land- u. Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft Hochwasserrisikozonierungen vorgenommen und auf Basis von Geodaten potentielle Überschwemmungsgebiete in der Ausprägung

von drei Zonierungen (Zone 1,2,3) errechnet, welche einem Erwartungswert mit einer Jährlichkeit $T = 30, 100, 200$ Jahre entsprechen. Die ausgewiesenen Zonen stellen das Gefährdungspotential bei Versagen der bestehenden Schutzmaßnahmen (z.B. Dammbbruch) dar. Obwohl der örtliche Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan im konkreten Fall kein Hochwassergebiet ausweist, wird darauf hingewiesen, dass sich die gegenständliche Liegenschaft in der Zone 1 u. 2. befindet. Nach Auskunft des Bauamtes Breitenfurt hat es aufgrund der Überlieferungen und Aufzeichnungen zumindest in den letzten 100 Jahren kein Hochwasser in diesem Gebiet gegeben, an eine diesbezügliche Änderung des Flächenwidmungs- u. Bebauungsplanes ist zurzeit daher nicht gedacht.

2.5. Form und Ausmaß der Liegenschaft

Die ebene, fast rechteckige, leicht konische Grundstücksform weist eine Gesamtfläche von 4.849 m^2 aus, dies bei einer durchschnittlichen Breite von 51 m (Frontbreite entlang der Laaber Strasse bei 47 m , Breite am südlichen Ende der Liegenschaft bei 54 m). Die Tiefenlänge der Liegenschaft beträgt durchschnittlich 97 m .

MUSTER

2.6. Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft wird von der _____ erschlossen und ist von dieser durch einen Grünstreifen und einen ca. 2 m breiten asphaltierten Gehsteig getrennt. Die Liegenschaft ist bis auf ein kleines Trofgebäude am vorderen, östlichen Grundstücksgrenze unbebaut und grenzt an der westlichen und östlichen Seite direkt an die Nachbargrundstücke und am südlichen Ende an einen Waldstreifen. Die Liegenschaft ist teilweise mit Sträuchern bewachsen und zur Gänze mit einem ca. 1,80 m hohen Machendrahtzaun eingezäunt.

MUSTER

2.7. Ver- und Entsorgung

Nach Anfrage bei den zuständigen Versorgung- Entsorgungsunternehmen (Gemeinde Breitenfurt, Wien-Energie, Wasserleitungsverband, Post) ist die Liegenschaft zur Zeit noch nicht an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, der Anschluss an die im Straßenbereich verlaufenden Hauptstränge für Wasser, Kanal, Strom, Gas ist aber jederzeit möglich.

2.8. Nutzungs- und Bestandsrechte

Bestand- oder sonstige Nutzungsrechte sind keine bekannt. Die Liegenschaft dient nach Auskunft des Auftraggebers zurzeit der Eigennutzung als Lager- und Abstellplatz.

2.9. Abgaben und Steuern

Über öffentliche Abgaben und Steuern liegen dem Sachverständigen keine Informationen vor. Diese müssten gegebenenfalls direkt beim Grundstückseigentümer eingeholt werden.

MUSTER

3. Gutachten

3.1. Wertermittlung 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, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen können. Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse sind bei der Wertermittlung ebenso auszuschließen, wie besondere Vorlieben, 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. Bei unbebauten Grundstücken wird nach herrschender Lehre und Praxis das Vergleichswertverfahren angewandt, wobei der Bodenwert aus dem Vergleich ortsüblicher Kaufpreise vergleichbarer Grundstücke abgeleitet wird.

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Anwendung der Vergleichswertmethode

Wie dem Sach- und Ertragswertverfahren liegt auch dem Vergleichswertverfahren der Gedanke des wirtschaftlichen Vergleichs zugrunde. Eine Sache repräsentiert jenen Wert, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr als Preis erzielt werden kann. Praktisch wird dieser Vergleich so hergestellt, dass möglichst viele Preise vergleichbarer Liegenschaften bzw. Liegenschaftsanteile gegenübergestellt werden und der sich dann daraus ergebende Mittelwert der Verkaufspreise den Vergleichswert ergibt. Der aus dem Vergleichswert direkt abgeleitete Verkehrswert entspricht am ehesten der Legaldefinition des LBG, da sich der so ermittelte Wert unmittelbar aus den Marktvergleichen ergibt.

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 im Wesentlichen zu verstehen:

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

3.2.2. Der Preisvergleich

Allgemein wird bei der Anwendung des Vergleichswertverfahrens unterschieden zwischen dem

- direkten oder unmittelbaren Preisvergleich, bei dem der Verkehrswert direkt aus Vergleichspreisen abgeleitet wird, die zugleich mit dem Wertermittlungsstichtag für Liegenschaften vereinbart worden sind und die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehende Übereinstimmung mit der zu bewertenden Liegenschaft aufweisen; sowie
- dem indirekten oder mittelbaren Preisvergleich, bei dem die Vergleichspreise zunächst auf den Wertermittlungsstichtag und/oder auf die Zustandsmerkmale der zu bewertenden Liegenschaft „umgerechnet“ wird.

Anzumerken ist, dass der Versuch eines unmittelbaren Preisvergleiches bloß eine theoretische Möglichkeit darstellt, weil praktisch wohl keine Liegenschaft einer anderen gleicht. Selbst bei direkt benachbarten Liegenschaften ist die Wahrscheinlichkeit eher gering, dass sich beide von Größe, Form, Bebaubarkeit etc. derart ähnlich sind und darüber hinaus zum selben Stichtag einer Bewertung unterzogen werden. Für die Wertermittlung ist daher in der Praxis fast ausschließlich das mittelbare Preisvergleichsverfahren heran zu ziehen.

3.2.3. Zu- und Abschläge

Wenn die Eigenschaften der wertbeeinflussenden Faktoren der Vergleichsgrundstücke von jenen des Bewertungsgegenstandes abweichen, so sind die Differenzen durch schlüssige Zu- und Abschläge zu berichtigen. Dies ist jedoch nur dann möglich, wenn die wertbeeinflussenden Faktoren messbar sind, wie etwa im Fall der Grundstücksgröße oder der aus der Liegenschaft erwirtschafteten Erträgen. In allen anderen Fällen ist es schwierig, bestimmte Zu- und Abschläge rechnerisch zu begründen, weshalb man sich dafür mathematisch-statistischer Methoden bedient.

3.2.4. Vergleichende Parameter

Im konkreten Fall sind dafür folgende wesentliche Vergleichsparameter zu definieren:

- Lagevergleich: Betriebsbaugrundstücke im Betriebsansiedlungsgebiet Breitenfurt Ost oder deren mittelbaren Nahebereich
- Grundstücksgröße: ca. 5.000 m²
- Grundstückskonfiguration: gut konfiguriert, d.h. insbes. in Bezug auf Längen/Breitenverhältnis und Neigung
- Widmungs/Baurechtliche Rahmenbedingungen: aufgrund der Flächenwidmung und des Bebauungsplanes der Gemeinde Breitenfurt sind nur Betriebsbaugrundstücke mit entsprechender Bebauungsdichte heranzuziehen
- Aufschließung: Kanal, Wasser, Strom, Gas, Telefon
- Verkehrserschließung: beidseitige Zufahrt über Hauptstrasse
- Wertermittlungstichtag: zeitlicher Nahbereich zu Bewertungstichtag

3.2.5. Vergleichsgrundstücke

Grundbuch (Urkunden)											
Nr	Datum KV		Tagebuch		Verkäufer	Käufer	GST		Preis		
	Jahr	M	T	Jahr			Zahl	Nr	m ²	/m ²	
1	2003							1019	142,30 €	€ 145.000,00	
2a	2000							7113	90,84 €		
2b	2000							1786	93,86 €		
2c	2000							1786	93,86 €		
2								10685	93,86 €	€ 1.002.906,98	
3	2001							3776	90,84 €	€ 343.011,84	*

4. Bewertung

4.1. Vergleichswertberechnung

Berücksichtigung Lageunterschied					
VergleichsGST Nr	Lageunterschiede				
	Lage	Lagefaktor	UF	Preis/m ²	
1	schlecht	0,85	0,74	105,30 €	*
2	gut	1,15	1,00	93,86 €	
3	gut	1,15	1,00	90,84 €	
Bewertetes GST	Lage	Lagefaktor			
355/4	gut	1,15			

* Grundstück liegt in einem Wohn/Betriebsgebiet. Die Lage wird daher geringer bewertet, als die der

Berücksichtigung Grundstücksgröße					
VergleichsGST Nr	Grundstücksgröße				
	Größe (m ²)	Preis/m ²		GST orig. NR	
1	1019	105,30 €		1	
2a	7113	93,86 €		2	*
2b	1786	93,86 €		2	
2c	1786	93,86 €		2	
3	3776	90,84 €		3	
Bewertetes GST					**
355/4	4849				

* Grundstück 2 besteht aus 3 einzelbebaubaren Grundstücken und wird daher geteilt.

** Da es sich um Bauland für Betriebsgrundstücke handelt, kann von keine minimalen notwendigen bzw. zu

großen Größe eines Grundstücks ausgegangen werden. Keines der Vergleichsgrundstücke wird

Berücksichtigung Grundstückskonfiguration					
VergleichsGST Nr	Grundstücksgröße				
	Größe	Preis/m ²	GST orig. NR	Konf.	
1	1019	105,30 €	1	Rechteckig	
2a	7113	93,86 €	2	Rechteckig	
2b	1786	93,86 €	2	Rechteckig	
2c	1786	93,86 €	2	L-Form	*
3	3776	90,84 €	3	Rechteckig	
Bewertetes GST	Größe				
355/4	4849				Rechteckig

Für die

Verwendung als Betriebsgrundstück ist es daher ungeeignet und wird daher aus dem Vergleich ausgeschieden

Berücksichtigung baurechtliche Rahmenbedingungen					
VergleichsGST Nr	Grundstücksgröße				
	Dichte max	UK	UF	Preis/m ²	
1	0,4	0,536	1,08	113,57 €	
2a	0,7	0,578	1,00	93,86 €	
2b	0,7	0,578	1,00	93,86 €	
3	0,7	0,578	1,00	90,84 €	
Bewertetes GST	Dichte max	UK			
355/4	0,7	0,578			

Berücksichtigung Kaufzeitpunkt - Regressionsanalyse								
VergleichsGS T Nr	Kaufdatum			Monate ab 2000	Preis/m ²	x ²	y ²	x*y
	Jahr	M	T					
2a	2000	2	17	2,57	93,86 €	6,59	8809,93	240,91
2b	2000	2	17	2,57	93,86 €	6,59	8809,93	240,91
3	2001	6	13	18,43	90,84 €	339,79	8251,91	1.674,48
1	2003	4	15	40,50	113,57 €	1640,25	12897,45	4.599,46
Summen				64,07	392,13	1993,21	38769,21	6755,77
Durchschnitt				16,02	98,03			

Preissteigerung im Beobachtungszeitraum

1,2099

20,99%

Durchschnittliche Steigerung/Monat

1,0050

0,50%

Durchschnittliche Steigerung / Jahr

1,0621

6,21%

Regressionsgerade

$$y=0,491 \cdot x+90,163$$

Vergleich und Valorisierung				
VergleichsGS T Nr	Monate ab 2000	Preis/m ² Regression	Preis/m ² erhoben	Preis/m ² valorisiert
2a	2,57	91,42 €	93,86 €	113,57 €
2b	2,57	91,42 €	93,86 €	113,57 €
3	18,43	99,22 €	90,84 €	101,49 €
1	40,50	110,06 €	113,57 €	113,57 €
	37,03	108,36 €	Preis 01.01.2003	

* Da bis 2004 keine entsprechenden Daten aus dem Immobilienpreisspiegel vorliegen, wird bis zu diesem Zeitpunkt der Wert mittels Regressionsanalyse bestimmt. Die Valorisierung

Berechnung mittels Immobilien Preisspiegel 2003-2006						
Preis/m ² 01.2003 Regression	Inde	Preis/m ² 2004	Index 2005	Preis/m ² 2005	Index 2006	Preis/m ² 2006
108,36 €	12%	121,58 €	1,60%	123,52 €	3,50%	127,84 €

* Zur Bewertung wurden die Werte für Niederösterreich / Grundstücke Betriebsansiedlungen in Mödling herangezogen. Die Werte für einfachen und guten Nutzungswert wurden gemittelt.

Berechnung mittels Regressionsgerader					
Kaufdatum			Monate ab 2000	Preis/m ²	Preis nach Preissp.
Jahr	M	T			
2003	1	1	37,03	108,36 €	108,36 €
2004	1	1	49,03	114,25 €	121,58 €
2005	1	1	61,03	120,15 €	123,52 €
2006	1	1	73,03	126,05 €	127,84 €

* Der Vergleich von ermittelten und errechneten Preissteigerungen zwischen 2003 und 2006 ergibt eine genügend gute Übereinstimmung, um die Regressionsgerade zur Berechnung des Preises zum Stichtag einzusetzen

4.2. Verkehrswert

Vergleichswert						
Datum			Monate ab	Größe	Preis/m ²	Preis
Jahr	M	T	2000	in m ²		Gesamt
2006	7	7	79,23		129,09 €	
Gerundet					130,00 €	

4.3. Anmerkung

Abschließend festgehalten wird, dass aufgrund der geringen, im Grundbuch nachvollziehbaren, Verkaufsvorgängen ein Vergleich relativ schwierig und daher nur anhand mathematischer Annäherungsversuche möglich ist. Das Ergebnis entspricht jedoch den Preisen der zurzeit aktuell am Markt angebotenen Grundstücke. Auskünfte bei örtlichen Grundstücksmaklern und beim Gemeindeamt über Grundstückspreise vergleichbarer Liegenschaften liegen bei € 120.- bis € 150.-/m² und bestätigen damit im Wesentlichen den errechneten Mittelwert von € 130.-/m²

Die bei der Ermittlung des Verkehrswert vorzunehmende Überprüfung der tatsächlichen Marktverhältnisse gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ergibt, dass der im Vergleichswertverfahren ermittelte Wert dem Verkehrswert entspricht und eine Anpassung daher nicht erforderlich ist.

5. Zusammenfassung

- 5.1. **Art der Liegenschaft:** Betriebsliegenschaft, 2384 Breitenfurt
b. Wien, , EZ 2102, GSt.Nr. 4,
GB .. Breitenfurt beim BG Mödling
- 5.2. **Größe der Liegenschaft:** m²,
- 5.3. **Nutzung der Liegenschaft:** Eigennutzung
- 5.4. **Verkehrswert der Liegenschaft:** € , - **gesamt**
€ 130,- **pro m²**

Wien, am 2. August 2006

.....
Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

- Fotos
- Vergleichgrundstücke

MUSTER

Fotobeilage

Vergleichsgrundstücke

Übersicht

Grundbuch (Urkunden)											
Nr	Datum KV			Tagebuch		Verkäufer	Käufer	GST		Preis	
	Jahr	M	T	Jahr	Zahl			Nr	m ²	/m ²	gesamt
1	2003							1019	142,30 €	€ 145.000,00	
2a	2000							7113	90,84 €		
2b	2000							1786	93,86 €		
2c	2000							1786	93,86 €		
2								10685	93,86 €	€ 1.002.906,98	
3	2001							3776	90,84 €	€ 343.011,84 *	

Bebaubarkeit			
Nr	Ausweisung		
	Gebiet FLWPL	Dichte max	BKL/Höhe
1	BW	0,40	II
2a	BB	0,70	8
2b	BB	0,70	8
2c	BB	0,70	8
2	BB	0,70	8
3	BB	0,70	8

Widmungspläne

MUSTER