Mag. Wolfgang Schmitzer, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger,
1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

Verkehrswertermittlung der Liegenschaft
Büro- und Geschäftsgebäude, Fa. ,
1230 Wien, Mustergasse , KG 01801 Atzgersdorf,
EZ , Gst.Nr. (BG Liesing)

MUSTER

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 7
2.1. Liegenschaft / Grundbuch 7
2.1.1 Eintragungen im B-Blatt 7
2.1.2 Eintragungen im C-Blatt 7
2.2. Flächenwidmung und Bebauung 8
2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft 8
2.4. Ver- und Entsorgung der Liegenschaft 9
2.5. Beschreibung des Gebäudes 9
2.5.1. Beschreibung der Büroräumlichkeiten 9
2.5.2. Beschreibung der Neben- und Sozialräume 10
2.5.3. Beschreibung der Lagerhallen 10
2.5.4. Bau- Ausstattungsbeschreibung 11
2.5.5. Nutzflächen / Gebäudekubatur 13
2.5.6. Bestandspläne 14
2.5.7. Nutzungs- und Bestandsrechte 14
2.6. Betriebs- und Erhaltungskosten 14
3. Wertermittlung 15
3.1. Allgemeines 15
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren 16
3.2.1. Ermittlungsmethode 16
3.2.2. Sachwertermittlung 16
3.2.3. Ertragswertermittlung 17
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode 17
4. Bewertung 18
4.1. Sachwert Liegenschaft (Büro und Lager) 18
4.2. Ertragswert Liegenschaft (Büro und Lager) 19
4.3. Verkehrswert der Liegenschaft (Büro und Lager) 20
5. Zusammenfassung 21
6. Beilagen 22

MUSTER

B e w e r t u n g s g u t a c h t e n

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr **Mag. Wolfgang Schmitzer**, Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger wurde von der **Fa. , 1230 Wien, Mustergasse mit der Verkehrswertermittlung der Liegenschaft, Büro- und Geschäftshaus, Wien, , KG , EZ , Gst.Nr. (BG),** beauftragt.

1.2. Zweck

Ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaftsanteile nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für betriebsinterne Entscheidungsprozesse.

1.3. Bewertungsstichtag

01.04.2008

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtung der Liegenschaft und Aufnahme der Baulichkeiten und Anlagen am 01.04.2008 unter Beisein von Herr/Frau ……..
- Grundbuchsauszug vom 19.03.2008
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan
- Kataster- und Flächenwidmungsplan
- Bebauungsbestimmungen der 37/V vom 21.12.1989
- Einsichtnahme in den Bauakt am 25.04.2008
- Baubescheid der MA 37 vom 06.11.1990 mit Bestandsplänen
- Bewilligungsbescheid über Gehsteigauf- und Überfahrt vom Magistrat der Stadt Wien, MA 28 Straßenverwaltung vom 04.12.1990
- Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauverfahren, Bescheid der MA37, Außenstelle für den 23. Bezirk vom 12.07.1993
- Baubescheid für die Errichtung einer Lagerhalle und Herstellung eines Einstellplatzes vom 12.10.1993
- Mitteilung der Orientierungsnummer, Schreiben der MA 37 vom 23.11.1993
- Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauvorhaben (1. Planwechsel) vom 17.08.1995

MUSTER

- Benützungsbewilligung vom Magistrat der Stadt Wien, MA 37 Baupolizei vom 25.06.1996
- Bewilligung zur Abweichung vom bewilligten Bauverfahren; Benützungsbewilligung vom Magistrat der Stadt Wien, MA 37 Baupolizei vom 04.11.1996
- Beschreibung der Klimaanlage (Anbot vom 18.09.1996 von der Fa. .....)
- Angaben über Betriebskosten und öffentlichen Abgaben im Jahr 2007 (Mail von Hrn. ..... vom 22.04.2008)
- Einheitswertbescheid vom Finanzamt für den 23. Bezirk vom 01.01.2007
- Kaufvertrag mit dem Wiener Wirtschaftsförderungsfonds vom 24.10.1989
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2007 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme

1.5. Beilagen

- Fotos
- Bestandspläne

1.6. Literatur

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1800, 1802
- *Ross/Brachmann/Holzer*, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 29. Auflage 2005
- *Rössler/Langner/Simon/Kleiber*, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 7. Auflage
- *Bienert-Funk,* Immobilienbewertung Österreich, 1. Auflage, Juli 2007
- *Heimo Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk*, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004
- *DI F.J. Seiser,* Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004

MUSTER

1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft mit sämtlichen Baulichkeiten und Anlagen wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich waren. Die Befundaufnahme wurde über das Bürogebäude, Lagerhallen und Außenanlagen vorgenommen. Die Maß- und Flächenangaben wurden aus den vorliegenden Bau- und Bestandsplänen übernommen und nur stichprobenartig überprüft, können aber bis auf unwesentliche, für die Bewertung nicht relevante Abweichungen bestätigt werden.

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

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

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 Immobilieanteile 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 den Liegenschaftsanteilen in Verbindung stehende Abgabenrückstände wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaftsanteile 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.

MUSTER

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.

MUSTER

2. Befund

2.1. Liegenschaft / Grundbuch

```
GRUNDBUCH 01801 Atzgersdorf                                    EINLAGEZAHL
BEZIRKSGERICHT Liesing
****************************************************** ABFRAGEDATUM  2008-03-19
Letzte TZ
************************************** A1 **************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
           G GST-Fläche        *     2052
             Baufl.(Gebäude)          902
             Baufl.(begrünt)         1150
************************************** A2 **************************************
   1  a           Bauplatz (auf) Gst 463
   2  a           Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage gem Pkt 2
          Bescheid 1978-08-02 hins Gst
  11  a           Gestundete Verpflichtung zur Herstellung des endgültigen
          Gehsteiges hins Gst
************************************** B ***************************************
   1 ANTEIL: 1/1

     ADR:                        1230
      c           Kaufvertrag 1989-10-24 Eigentumsrecht
      f           Richtigstellung Anschrift
************************************** C ***************************************
   4    gelöscht
************************************** HINWEIS *********************************
           Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
```

2.1.1 Eintragungen im B-Blatt

- Alleineigentum der Fa. ……..

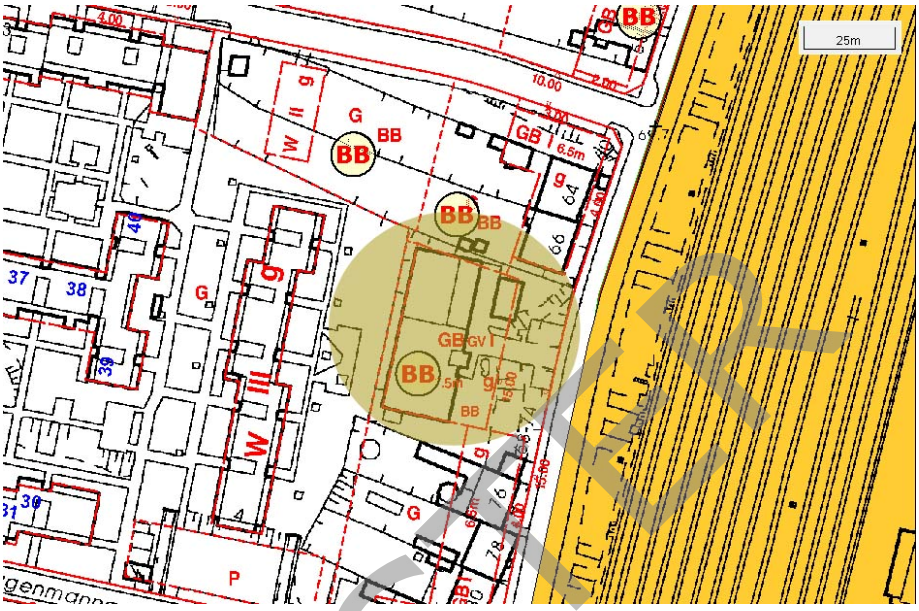
2.1.2 Eintragungen im C-Blatt

- keine Eintragungen

MUSTER

2.2. Flächenwidmung und Bebauung

Der für die Liegenschaft geltende Flächenwidmungsplan weist **Gemischtes Baugebiet, Geschäftsviertel, Bauklasse I, max. Bebauungshöhe 7,5 m geschlossen** aus. An der vorderen Seite ist ein, von der äußeren Gehsteigkante 15 m breiter Vorbehaltsstreifen vorgesehen, die in die Liegenschaft ragende Baulinie beträgt 5 m.



2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Die nahezu ebene Liegenschaft in rhomboid-ähnlicher Form mit einer Frontlänge von ca. 54 und Tiefenbreite von ca. 38 m und einer Gesamtgröße von 2.052 m² befindet sich im 23. Wiener Gemeindebezirk direkt an den ÖBB Südbahn- und Schnellbahn-Gleisanlagen. Das umliegende Gebiet ist gemischt verbaut, es sind sowohl Einfamilienhäuser bis größere Wohnhausanlagen, sowie Gewerbe– und Industriebauten anzutreffen. In fußläufiger Entfernung (ca. 5-7 Minuten) ist der Linienbus 66A zu erreichen. Die Entfernung zur nächst gelegenen S-Bahnstation Atzgersdorf beträgt ca. 0,6 km. Der Liesinger Platz, Verkehrsknotenpunkt mit der S-Bahnstation (S1, S2, S3) und den Autobuslinien 60A, 64A, 66A und zugleich Bezirkszentrum mit sämtlichen Einkaufmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sowie öffentlichen Einrichtungen, wie Banken, Versicherungen, Ärzte, Behörden, Schulen- u. Kindergärten, ist ca. 1,6 km und die nächst gelegene U-Bahnstation, U6 Alt Erlaa, ca. 3,7 km entfernt. Mit dem Auto ist die A21, A2 und S1 (Wiener Außenringschnellstraße Richtung A4) über die Anbindung Brunn am Gebirge bzw. Autobahnknoten Vösendorf in ca.10 - 12 Minuten erreichbar.

MUSTER

2.4. Ver- und Entsorgung der Liegenschaft

Die Liegenschaft ist voll ans öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Kanal, Strom, Gas und Telefon/Internetbreitbandanschluss sind vorhanden.

2.5. Beschreibung des Gebäudes

Der westliche Teil des Gebäudekomplexes mit 2-geschossigem Bürobereich mit vorgesetzten, hochgezogenen Stiegenhaus und angebautem 1-geschossigem Lager, wurde mit Baubescheid vom 06.11.1990 genehmigt. Mit Baubescheid vom 12.10.1993 wurde eine weitere, östlich angrenzende Lagerhalle mit drei, im Obergeschoß vorgesetzten Büros und im Erdgeschoß ein Gerätelager mit drei, westlich angrenzenden Stellplätzen genehmigt.

MUSTER

2.5.1. Beschreibung der Büroräumlichkeiten

Im Erdgeschoß (links des Stiegenhauses) ist neben einem Großraumbüro für 3 – max. 4 Arbeitsplätze (ca.44 m²) ein Büro für 2 Arbeitsplätze (laut Plan Sekretariat, 21 m²) und ein weiteres für max. 3 Arbeitsplätze (laut Plan Chefbüro, ca. 26 m²), sowie im Obergeschoß ein Seminarraum (laut Plan Seminarraum, derzeit Chefbüro mit Besprechungsraum, insgesamt ca. 70 m²), ein Großraumbüro für max. 4 Arbeitsplätze (ca. 48 m²) und ein Kleinbüro (ca. 11,50 m²), und ein Serverraum (laut Plan Büro, ca. 12 m²) untergebracht. Rechts des Stiegenhauses befindet sich im Anschluss eines Gäste WC`s ein Vorraum, der zurzeit als Schau- bzw. Besprechungsraum genutzt wird, und in weiterer Folge schließen noch 3 Büros für 2 – 3 Arbeitsplätze an.

Sämtliche Büros mit Raumhöhen von 2,70 – 2,80 m und Fensterachsen von 2,88 m sind ausreichend belichtet und mit außen liegenden Jalousien für entsprechenden Sonnenschutz ausgestattet. Jeder Arbeitsplatz hat Telefon- und Internetanschluss. Aufgrund der bautechnischen Ausführung (Gipskartonständerwände) wäre eine Änderung der Raumaufteilung in Richtung Ein- oder Zweipersonenbüros unter Berücksichtigung der Fensterachsen mit relativ geringem Aufwand möglich.

Folgende Räume sind mit Klimageräten ausgestattet:

EG: „Chefbüro“, „Sekretariat“ und Großraumbüro (York)
OG, Stiegenhaus links: „Seminarraum“, Großraumbüro (York)
Stiegenhaus rechts: Büro (25 m², Airwell),
Büros (22,81 und 36,05 m², Luwa)

2.5.2. Beschreibung der Neben- und Sozialräume

Im Erdgeschoß sind ein Personalraum mit eingebauter Küche (ca. 27,50 m²) und innen liegend das Damen- und Herren WC, ein Abstellraum, ein Duschraum, sowie ein Kopierzimmer, in dem sich auch die Fernwärmeübergabestation befindet, untergebracht.

Im Obergeschoß befinden sich auch innen liegende Damen- und Herren Toiletten und eine Garderobe.

Der Eingangsbereich mit Stiegenhalle (ca.30 m²) ist sehr hell und freundlich und kann als durchaus repräsentativ bezeichnet werden.

2.5.3. Beschreibung der Lagerhallen

Die beiden rechteckig konfigurierten Lagerhallen mit ca. 181 m² (15,58 x 11,64 m) und 211 m² (18,12 x 11,60 m) und einer Raumhöhe von ca. 8 m sind mit verschraubten Metallrahmensystem-Regalen ausgestattet und zum Teil über Metallstiegen bis auf 2 Oberetagen ausgebaut und begehbar. Die Belichtung erfolgt über öffenbare Glaskuppeln, die Raumbeleuchtung mit freihängenden Deckenleuchtstoffröhren. Die Böden sind mit beschichtetem Stahlfaserbeton aufgeführt und für Staplerbefahrung geeignet. Die Beheizung erfolgt über an der Wand montierte Heizgebläse. Die Lager sind mit Toiletten ausgestattet. Die Ein- bzw. Ausfahrtstore, als sogenannte Hubgliedertore ausgeführt, haben eine Einfahrtshöhe von ca. 2,50 m.

Das an der östlichen Grundstücksgrenze befindliche, frei stehende Lagergebäude mit einer rechteckigen Grundrissform (10,40 x 6,30 m) hat eine Raumhöhe von ca. 5,5 m und ist ebenfalls mit Regalen aus Metallrahmensystem ausgestattet und ebenfalls über öffenbare Glaskuppen belichtet. Das Lager ist mit beschichtetem Stahlfaserbeton ausgestattet und daher auch für Staplerbefahrung geeignet. Es ist keine Raumheizung vorhanden.

MUSTER

2.5.4. Bau- Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

Fundamente:	Streifenfundamente
Tragkonstruktion:	Massivbauweise aus tragenden keramischen Hohlblockziegeln mit statisch erforderlichen Aussteifungen
Decken:	Stahlbeton-Hohldielendecken
Außenmauerwerk:	tragende keramische Hohlblockziegel mit außen liegendem Vollwärmeschutz, Gesamtmauerstärke 38 cm, quadratische Fassadengliederung
Stiegen:	Stahlbetonplatte mit aufbetonierten Stufenkernen und keramischen Fliesen, Nirosta-Handläufe
Bodenbel. Stiegenhaus:	Fliesen
Aufzugsanlage:	nicht vorhanden
Dach:	isoliertes Flachdach mit ca. 2% Neigung
Fassade:	Edelputz
Heizanlage:	Fernwärme-Zentralheizung
Sichtbare Mängel:	nicht vorhanden, Isolierung des Flachdaches wurde
2005/06	laut Angabe des AG fast zur Gänze erneuert

Büros:

Heizung:	Radiatoren
Raumkühlung:	Raumklimageräte in Splitbauweise, luftgekühlt
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Fenster/Belichtung:	Alu-Isolierfenster, Einhanddrehkippbeschlägen, Außenjalousien, Fixverglasung mit Glasbausteinen im Stiegenhaus, isolierte Lichtkuppeln über Stiegenhalle, Stiegenhaus und Gardarobe
Böden:	Teppich, Fliesen, Holzparkett
Türen:	Metallzargen, kunststoffbeschichtete, glatte Türblätter
Wände:	Gipskarton Metallständerwände, teilweise gemalt bzw. tapeziert
Decken:	abgehängte Mineralfaserdecken mit Sichtrasterschienen und integrierten Beleuchtungskörpern
Beleuchtung:	integrierte Deckenleuchtkörper
EDV-Verkabelung:	vorhanden
WC:	Damen und Herren WC`s vorhanden, verfliest mit Handwaschbecken
Sichtbare Mängel:	nicht vorhanden

MUSTER

Lagerhallen:

Heizung:	an der Wand montierte Heizungsgebläse
Elektroinstallation:	Stand der Technik
Fenster/Belichtung:	isolierte öffenbare Lichtkuppeln als Tagesbelichtung, öffenbare Fenster in Verpackungszone des Lagers, Lichtbänder bei den Rolltoren
Böden:	Industriefußboden als Stahlfaserbeton mit Beschichtung für Staplerbefahrung, Verfliesung im Gangbereich und Toiletten
Türen/Tore:	Metallzargen, kunststoffbeschichtete, glatte Türblätter, elektrisch betriebene Hubgliedertore
Wände:	gemalt, Toiletten verfliest
Beleuchtung:	freihängende Deckenleuchtstoffröhren
Regale:	zusammen geschraubte Metallrahmensystem, Fächerbretter aus Presspanplatten
Sichtbare Mängel:	nicht vorhanden

Außenanlagen:

PKW-Stellplätze:	insgesamt 9 Freistellplätze, 3 davon überdacht, asphaltiert mit Markierung, 5 Stellplätze mit Rasengittersteinen (im Einfahrtsbereich dem Grundstück vorgelagert)
Grünanlagen:	Rasen, Sträucher, Bäume, kleiner eingezäunter Fischteich, Unterflurberegnungsanlage
Einfahrtstor:	Flügeltor aus Metallrahmen mit Gittereinsätzen
Geländeumzäunung:	Maschendrahtzaun mit Metallstehern

MUSTER

2.5.5. Nutzflächen / Gebäudekubatur

	EG			1.OG			gesamt	
Nutzflächen Räume	***Fläche m²***	***RH m***	***RIH m³***	***Fläche m²***	***RH m***	***RIH m³***	***Fläche m²***	***RIH m³***
Erschließungsflächen								
Eingangshalle	33,73	2,70	91,07					
Gang	28,19	2,70	76,11					
	61,92		**167,18**					
Stiegenhalle				29,52	2,70	79,70		
Gang				10,81	2,70	29,19		
Gang				7,63	2,70	20,60		
Gang				21,76	2,70	58,75		
				69,72		**188,24**	**131,64**	**355,43**
Büros								
Büro (Chef)	26,14	2,70	70,58					
Büro (Sekr.)	21,38	2,70	57,73					
Büro	44,06	2,70	118,96					
	91,58		**247,27**					
Büro				11,46	2,70	30,94		
Büro (Seminarraum)				70,68	2,70	190,84		
Büro				47,78	2,70	129,01		
Büro				12,22	2,70	32,99		
Büro				25,51	2,70	68,88		
Büro				14,00	2,70	37,80		
Büro				36,05	2,70	97,34		
				217,70		**587,79**	**309,28**	**835,06**
Nebenräume								
Personalraum	27,41	2,70	74,01					
Abstellraum	3,16	2,70	8,53					
Dusche	3,18	2,70	8,59					
WC-Damen	3,50	2,70	9,45					
WC-Herren	3,60	2,70	9,72					
Kop+Fernwärmeraum	5,13	2,70	13,85					
Windfang	18,53	3,34	61,89					
	64,51		**186,04**					
Gardarobe				6,32	2,70	17,06		
Waschraum-Damen				3,04	2,70	8,21		
WC-Damen				1,28	2,70	3,46		
Waschraum-Herren				3,55	2,70	9,59		
Vorraum				29,41	2,70	79,41		
				43,60		**117,72**	**108,11**	**303,76**
Lagerflächen								
Lagerhalle	181,35	8,10	1.468,94					
Lagerhalle	210,92	8,10	1.708,45					
Gerätelager	34,95	3,15	110,09					
Lagerhalle (freistehend)	65,52	5,50	360,36					
	492,74		**3.647,84**				**492,74**	**3.647,84**
Nutzflächen gesamt	**710,75**			**331,02**			**1.041,77**	
Rauminhalt gesamt			**4.248,33**			**893,75**		**5.142,08**

MUSTER

2.5.6. Bestandspläne

Siehe Beilage

2.5.7. Nutzungs- und Bestandsrechte

Die Liegenschaft mit den Baulichkeiten und Anlagen wird zur Gänze vom Eigentümer genutzt, eine Drittnutzung in Form einer Vermietung liegt nicht vor.

2.6. Betriebs- und Erhaltungskosten

Laut Auskunft des Auftraggebers (……) sind im Jahr 2007 folgende Versorgungskosten bzw. öffentliche Gebühren angefallen:

- Strom € 3.750,00
- Heizung € 4.615,67
- Wasser € 379,08
- Müll, Kanal € 1.011,18
- Grundbesitzabgabe € 1.335,75

MUSTER

3. Wertermittlung

3.1. 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 Vorliebe, Spekulationsgesichtspunkte oder sonstige subjektive Faktoren.

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

Die gängigsten sind:

- das Vergleichswertverfahren,
- das Sachwertverfahren und
- das Ertragswertverfahren

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

Darunter sind zu verstehen:

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

MUSTER

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

Der Bauzeitwert wird von den Herstellungskosten abgeleitet. Die Herstellungskosten umfassen alle Aufwendungen, die erforderlich sind, um ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an der Stelle, in gleicher Größe, Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung am Wertermittlungsstichtag zu errichten.

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

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

MUSTER

3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren

3.2.1. Ermittlungsmethode

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

3.2.2. Sachwertermittlung

Zu ermitteln ist der Bodenwert und der Bauwert. Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Grundstücke, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussender Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Zum Vergleich geeignet sind nur Kaufpreise, die in zeitlicher Nähe zum Wertermittlungsstichtag im redlichen Geschäftsverkehr bezahlt wurden. Der Bodenwert ist als Wert des fiktiv unbebauten Grundstückes zu ermitteln.

Der Bauwert ergibt sich aus dem Neubauwert, abzüglich der altersbedingten und allfälligen Wertminderungen infolge Mängel, Schäden oder rück gestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der erweiterten Ross`schen Abschreibung Berücksichtigung. Das Sachwertverfahren wird für die Bewertung jener Liegenschaften herangezogen, die primär der Eigennutzung dienen, wie insbesondere Einfamilienhäuser, Wohnungen etc.

3.2.3. Ertragswertermittlung

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

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

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

3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode

Im konkreten Fall ist davon auszugehen, dass die Liegenschaft mit den Gebäuden und Anlagen ausschließlich kommerziellen Zwecken dient und daher Renditeüberlegungen in Form der betrieblichen Nutzung oder Ertragserzielung durch Vermietung im Vordergrund stehen. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher ausschließlich das Ertragswertverfahren herangezogen. Die Darstellung des Sachwertes dient lediglich dem rechnerischen Vergleich.

MUSTER

4. Bewertung

4.1. Sachwert Liegenschaft (Büro und Lager)

Mustergasse									
Nutzfläche Büros	549	m²							
Bodenwert nach Nutzfläche	549	m²	à	€					€
Herstellungswert nach m² NFl	549	m²	à	€		(**)	€	-	
Alterswertminderung									
Bestanddauer					15	(***)			
Fiktive Bestanddauer					-				
Restnutzungsdauer					45				
Gewöhnliche Nutzungsdauer					60				
relatives Alter					0,25				
Alterswertminderung nach Ross					15,63	%			
Restwert					84,38	%			
Technische Wertminderung									
Zustandsnote					3,00				
Wertminderung					18,17	%			
Abzug					15,33	%			
Gebäudesachwert							€	-	
Wirtschaftliche Wertminderung	Bauausführung				10,00	%	€	-	
Gebäudewert							€	-	
Aussenanlagen					5	%		-	
Bauwert						(****)			€
Bodenwert + Bauwert									€ -
Nutzfläche Lager	493	m²							
Bodenwert nach Nutzfläche	493	m²	à	€					€
Herstellungswert nach m² NFl	493	m²	à	€		(**)	€	-	
Alterswertminderung									
Bestanddauer					15	(***)			
Fiktive Bestanddauer					-				
Restnutzungsdauer					35				
Gewöhnliche Nutzungsdauer					50				
relatives Alter					0,30				
Alterswertminderung nach Ross					19,50	%			
Restwert					80,50	%			
Technische Wertminderung									
Zustandsnote					2,00				
Wertminderung					2,49	%			
Abzug					2,00	%			
Gebäudesachwert							€	-	
Wirtschaftliche Wertminderung	Funktionsart				5,00	%	€	-	
Gebäudewert							€	-	
Aussenanlagen					-	%		-	
Bauwert						(****)			€ -
Bodenwert + Bauwert									€ -
Bodenwert + Bauwert gesamt									€ -
Sachwert der Liegenschaft									€ -
pro m² NFl.									€ -
Sachwert der Liegenschaft (gerundet) *****									**€**

Anmerkungen:

* Bodenwert entspricht Preis in vergleichbaren städtischen Lagen

** Die m² Angaben entsprechen baugenehmigten Grundrissplänen.

*** Das Gebäude und die Anlagen wurden 1990 bzw. 1993 baugenehmigt und in weiterer Folge u. errichtet hergestellt.

**** Bauwert entspricht Erfahrungswerten für durchschnittliche Bürobauten

*****Sachwertangabe dient ausschließlich Vergleichszwecken

MUSTER

4.2. Ertragswert Liegenschaft (Büro und Lager)

Mustergasse					
Nutzfläche Büros	549 m²				
Bodenwert nach Nutzfläche	549 m² à €		(*)		€
Ertrag/Kosten					
Jahresrohertrag					
Wohnfläche	549 m² à €		(**)	€ -	
Kosten:					
Instandhaltung, Instandsetzung 2 %				€ -	
Mietausfall 3 %				€ -	
Verwaltung 2 %				€ -	
Jahresreinertrag				€ -	
Verzinsung Bodenwert				€ -	
Reinertrag der baulichen Anlagen				€ -	
Restnutzungsdauer in Jahren		45			
kapitalisiert mit 6 % auf 45 Jahre		15,46	(***)		
kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen					€ -
Berücksichtigung Zustandsnote					
Zustandsnote		3,00			
Abzug vom Herstellungswert		15,33	%		€ -
Bodenwert + kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen					€ -
Nutzfläche Lager	493 m²				
Bodenwert nach Nutzfläche	493 m² à €				€
Ertrag/Kosten					
Jahresrohertrag					
Nutzfläche	493 m² à €		(***)	€	
Kosten:					
Instandhaltung, Instandsetzung 2 %				€ -	
Mietausfall 5 %				€ -	
Verwaltung 2 %				€ -	
Jahresreinertrag				€ -	
Verzinsung Bodenwert				€ -	
Reinertrag der baulichen Anlagen				€ -	
Restnutzungsdauer in Jahren		35			
kapitalisiert mit 7 % auf 35 Jahre		12,95	****)		
kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen					€ -
Abzug vom Herstellungswert		2,00	%		€ -
Bodenwert + kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen					€ -
Bodenwert + kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen gesamt					€ -
Ertragswert der Liegenschaft					€ -
pro m² NFl					€ -
Ertragswert (gerundet)					**€**

Anmerkungen:

* Der Ansatz entspricht der Marktkenntnis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage.

** Ansatz entspricht Mieten für Büros in vergeichbaren Lagen und Ausstattung, sowie Marktkenntnis

*** Ansatz entspricht Mieten für Lager in vergeichbaren Lagen und Ausstattung, sowie Marktkenntnis

**** Der Kapitalisierungszinssatz wurde nach der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für Büros bzw. Lager in durchschnitllicher Lage mit durchschnittlichem Ver

MUSTER

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

4.3. Verkehrswert der Liegenschaft (Büro und Lager)

Mustergasse		
Sachwert		€ -
Ertragswert		€ -
Gewichtung (SW / EW)	0 / 4	€ -
pro m² Nutzfläche		€
Verkehrswert (gerundet)		**€**

(in Worten: …….)

MUSTER

5. Zusammenfassung

- **Liegenschaft:** Büro- und Geschäftsgebäude,
  1230 Wien, ,
  KG 01801 Atzgersdorf, EZ ,
  Gst.Nr. (BG Liesing)

- **Widmung der Liegenschaft:** Gemischtes Baugebiet,
  Geschäftsviertel, Bauklasse I,
  geschlossen,
  max. Bebauungshöhe 7,5 m

- **Größe der Liegenschaft:** 2.052 m²

- **Nutzung der Liegenschaft:** Büro- und Geschäftshaus

- **Nutzung der Einheiten:** Büro, Lager

- **Nutzflächen:** Büros (inkl. Erschließung und Nebenflächen) 549,03 m²
  Lager 492,74 m²

Verkehrswert der Liegenschaft: € ……,-

MUSTER

Wien,

Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

- Fotos
- Bestandspläne

MUSTER

Fotobeilage

Gebäudevorderansicht

Hauseingang

Eingangsbereich – Verbindungstüre Lager

MUSTER

Gangbereich (EG)

Personalraum mit Küche (EG)

MUSTER

Herren - WC

MUSTER

Damen WC

Duschraum (EG)

Abstellraum (EG)

MUSTER

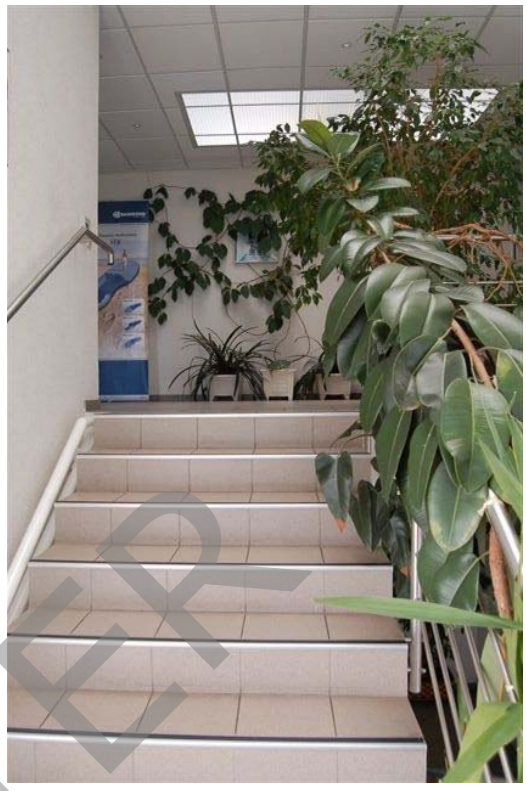
Großraumbüro (EG)

MUSTER

Abstellraum

MUSTER

Stiegenaufgang



Gangbereich

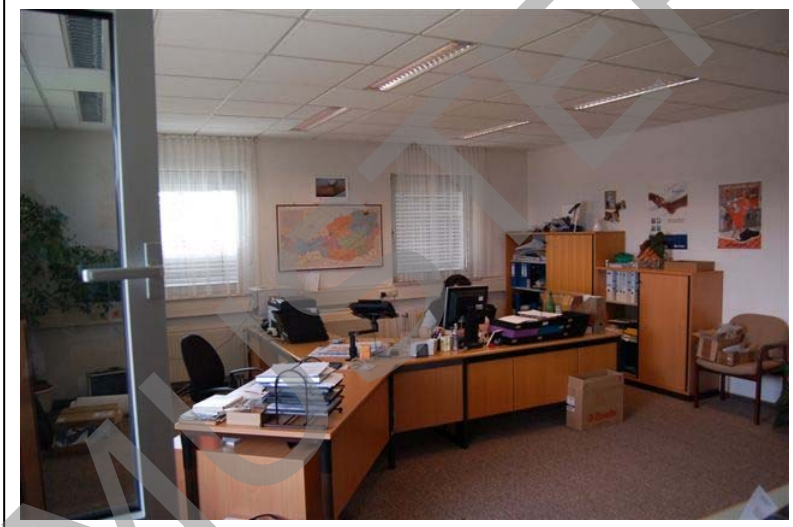
MUSTER

Vorraum OG

Serverraum

MUSTER

Büros OG



MUSTER

Büro / Besprechungszimmer (OG)

Stiegenhaus (OG)

Gangbereiche OG

MUSTER

Büros (rechts vom Eingangsbereich)

MUSTER

MUSTER

Lager (angebaut 181 m²)

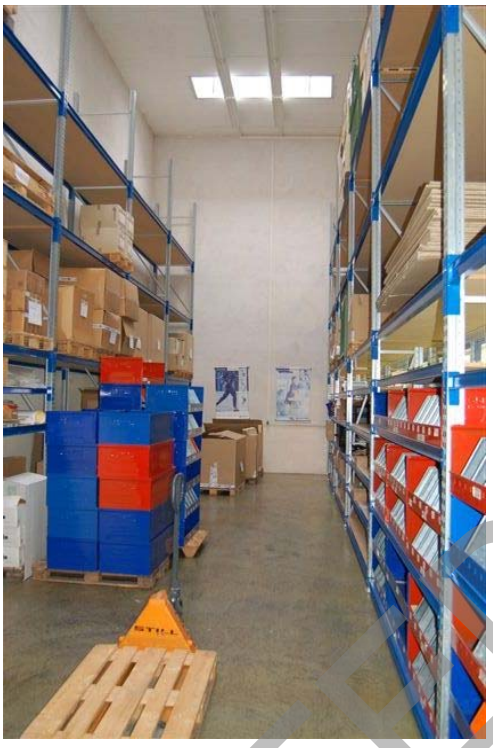
MUSTER

MUSTER

MUSTER

Lager (angebaut 210 m²)

MUSTER



MUSTER

Heizungsgebläse

Gerätelagerraum

MUSTER

Lager (freistehend)

MUSTER

Außenbeschattung

Klimagerät

MUSTER

Gartenanlage

Straßenansicht

MUSTER