

Auftraggeber: Firma
 Adresse
 PLZ Ort

Bewertungsgutachten

**Verkehrswertermittlung der Liegenschaft
PLZ Ort, Adresse,
GB 0000 Katastralgemeinde, EZ 000, GST-NR .00/1**

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 |
| 1.4.1. Beilagen | 4 |
| 1.4.2. Literatur | 4 |
| 1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens | 6 |
| 2. Befund | 8 |
| 2.1. Liegenschaft/Grundbuch | 8 |
| 2.1.1. Eintragungen im B-Blatt | 9 |
| 2.1.2. Eintragungen im C-Blatt / Anmerkungen | 9 |
| 2.2. Lage und Umfeld der Liegenschaft | 10 |
| 2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung | 13 |
| 2.2.2. Umgebungslärm / Lärminfokarte | 14 |
| 2.2.3. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas | 15 |
| 2.3. Beschreibung des Grundstückes | 15 |
| 2.3.1. Größe und Erschließung/Allgemeines | 15 |
| 2.4. Beschreibung der Gebäude / Historie | 16 |
| 2.5. Beschreibung des Verwaltungsgebäudes | 17 |
| 2.5.1. Nutzflächen | 17 |
| 2.5.2. Bestandsplan | 18 |
| 2.5.3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung | 18 |
| 2.5.4. Nutzungs- und Bestandrechte | 19 |
| 2.5.5. Zubehör | 19 |
| 2.6. Beschreibung des Prüfzentrums inkl. Kundenraum und Büros | 19 |
| 2.6.1. Nutzflächen Prüfzentrum | 19 |
| 2.6.2. Bestandsplan | 20 |
| 2.6.3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung | 20 |
| 2.6.4. Nutzungs- und Bestandrechte | 22 |
| 2.6.5. Zubehör | 22 |
| 2.6.6. Nutzflächen Verwaltungsgebäude und Prüfzentrum m ² gesamt | 22 |
| 3. Wertermittlung | 23 |
| 3.1. Allgemeines | 23 |
| 3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren | 24 |
| 3.2.1. Ermittlungsmethode | 24 |
| 3.2.2. Sachwertermittlung | 24 |
| 3.2.3. Ertragswertermittlung | 25 |
| 3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode | 25 |
| 4. Bewertung | 26 |
| 4.1. Verkehrswertermittlung | 26 |
| 4.1.1. Bodenwert | 26 |
| 4.1.2. Erzielbare Mieterlöse | 27 |
| 4.1.3. Ertragswertberechnung | 31 |
| 5. Zusammenfassung | 33 |
| 6. Beilagen | 34 |

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von Firma, PLZ Ort, Adresse, vertreten durch Herrn Muster mit der Schätzung der Liegenschaft **PLZ Ort, Adresse**, GB 00000 Katastralgemeinde, EZ 000, GST-NR .00/1, beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft als Grundlage für interne, wirtschaftliche Entscheidungsfindungen.

1.3. Bewertungsstichtag

01.01.2021

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Befundaufnahme am 01.01.2021 und auf Basis der bereitgestellten Unterlagen
- Einsichtnahme in den Bauakt am 01.01.2021
- Grundbuchsauszug vom 01.01.2021
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Abfrage Immoservice Austria (<https://www.immoservice-austria.com>)
- Flächenwidmung- und Bebauungsplan
- Orthofotos, Standortumgebung, Infrastruktur über Websites, wie z.B. www.bing.com, maps.google.at, anachb.vor.at, de.wikipedia.org, www.geoland.at
- Abfrage Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Lärmkarte (www.laerminfo.at)
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2021 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Statistik Austria Immobilien-Durchschnittspreise ab 2020; aktueller UDRB-Wert
- Fotodokumentation

Bescheide, Pläne

- 1969 Bescheid 123/69 BA 16/69 Baubewilligung u.a. Wohn- u. Geschäftshaus, 2 Lagerhallen
- 1975 Bescheid 123/69 BA 16/69 Teil-Benützungsbewilligung EG des Wohn- u. Geschäftshauses, 2 Lagerhallen
- 1980 Bescheid 565/1-80 BA 156/80 Baubewilligung Servicestation mit Betriebsräumlichkeiten
- 1981 Bescheid 565/1-80 BA 156/80 Benützungsbewilligung Servicestation mit Betriebsräumlichkeiten
- 1993 Bescheid 489/94 BA 531/93 Baubewilligung zum Einbau eines Kundenraums in der bestehenden Lagerhalle
- 1994 Bescheid 489/94 BA 531/93 Benützungsbewilligung Kundenraum in der bestehenden Lagerhalle
- 1996 Bescheid 12-B-5614 Betriebsanlagengenehmigung

1.4.1. Beilagen

- Fotos vom 01.01.2021
- Dienstbarkeitsvertrag vom 01.01.2013
- Verträge

1.4.2. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung Grundlagen; 01.12.1997*
- *ÖNORM B 1802-2 Liegenschaftsbewertung DCF; 01.12.2008*
- *ÖNORM B 1802-3 Residualwertverfahren; 01.08.2014*
- *Mietrechtsgesetz, Richtwertgesetz*
- *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, 3. Auflage, 2014*
- *Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, 2010*
- *Funk/Kothbauer/Kohlmaier/Volk, Immobilienlexikon, 1. Auflage, ÖVI 2004*
- *DI F.J. Seiser, Ertragswertverfahren Teil 1 und 2, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 01/2004*
- *Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, 1. Auflage, April 2005*
- *Jürgen-Wilhelm Streich, Praktische Immobilienbewertung, 2. Auflage*
- *Ing. Franz Kainz, Das Vergleichswertverfahren, E.1, Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 02/2003*
- *Bertl/Eberhartinger/Egger/Kalss/Lang/Nowotny/Riegler/Schuch/Staringer, Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht, Wien 2007*
- *Prodinger, Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011*
- *Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 2010*

- *Prodinger/Kronreif, Immobilienbewertung im Steuerrecht, Wien 2007*
- *Hauswurz/Prader, Liegenschaftsbewertungsgutachten, Wien 2014*
- *Marschner/Stefaner (Hrsg), Steuerreform 2015/2016, Wien 2015*
- *NÖ Bauordnung*
- *Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, Ausgabe 6/2016*

MUSTER

1.5. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Die gegenständliche Liegenschaft wurden in jenem Umfang besichtigt, wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über das Verwaltungsgebäude und das Prüfzentrum sowie die allgemeinen Teile der Liegenschaft vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen im Wesentlichen mit den vorgelegten Bestandsplänen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Baulichkeiten wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden dabei nicht angestellt, sondern 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 Baulichkeiten, die nicht sichtbaren Teile auf vorgelegte und erhobene Unterlagen und Annahmen.

Hinsichtlich einer etwaigen Bodenverunreinigung wird – vorbehaltlich der Erläuterungen im Pkt. 2.2.3. – davon ausgegangen, dass das gegenständliche Grundstück zwar in bestimmten Bereichen verunreinigt ist, jedoch bei Beibehaltung der momentanen Nutzung keine Sanierungsmaßnahmen erforderlich sind. Die Liegenschaft ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet (siehe Pkt. 2.2.3.). Für eine zukünftige anderweitige Bebauung wird jedenfalls empfohlen, diesbezügliche Verdachtsmomente durch eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters überprüfen zu lassen. Eine Haftung des gezeichneten Gutachters in dem Zusammenhang ist daher auszuschließen.

Allfällige Kosten der Dekontaminierung wurden im Rahmen der Bewertung nicht berücksichtigt. Sollten nach Ausfertigung des Gutachtens konkrete Kosten in diesem Zusammenhang bekannt werden, sind diese vom ermittelten Ergebnis in Abzug zu bringen.

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

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

Insgesamt wurden bei der Wertermittlung der Liegenschaften 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. Es ist auch nicht zwingend davon auszugehen, dass der ermittelte Verkehrswert jenem Wert entspricht, der am Markt, insbesondere kurzfristig, erzielbar ist. Obwohl sich die errechneten Verkehrswerte auf einen bestimmten Stichtag beziehen, 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 Bewertungsergebnisses führen würden, behält sich der gezeichnete Sachverständige vor, eine Ergänzung des Gutachtens oder eine Neubewertung vorzunehmen.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis der bewertungsgegenständlichen Objekte die 20%ige Umsatzsteuer in Rechnung gestellt werden, ist der ermittelte Verkehrswert um diesen Betrag entsprechend zu erhöhen. Wird das Objekt ohne Verrechnung der Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltend gemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

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 11006 Korneuburg EINLAGEZAHL 111
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

Letzte TZ 122/2003
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.111 GST-Fläche 500
Baufl.(Gebäude) 370
Baufl.(befestigt) 130 Mustergasse 11
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Musterfrau Maria
GEB: 1970-01-01 ADR: Mustergasse 11, Korneuburg 2100
a 1099/2000 Kaufvertrag 2000-02-30 Eigentumsrecht
b 122/2003 Anschrift
***** C *****
1 a 1099/2000
WOHNUNGSRECHT gem Pkt V. Kaufvertrag 2000-02-30 für
Leopold Musterfrau, geb 1940-01-01,
2 a 3000/2002 Pfandurkunde 2002-06-31
PFANDRECHT EUR 152.000,--
für Musterbank AG
***** HINWEIS *****

2.1.1. Eintragungen im B-Blatt

- Kaufvertrag 01.01.1988 Eigentumsrecht

2.1.2. Eintragungen im C-Blatt / Anmerkungen

- DIENSTBARKEIT der Duldung der Errichtung, des Betriebes, Erneuerung und Umbau einer Anlage samt Zubehör gemäß Vertrag 2000-03-11 über Gst 00/1 für _____
Anmerkung: nach der Historie des Grundbuches wurde der mit der Dienstbarkeit belastete Teil 2010 verkauft, vom bewertungsgegenständlichen Grundstück getrennt und ein neues Grundstück (00/2) geschaffen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Belastung am bewertungsgegenständlichen Grundstück nicht mehr aufrecht ist und nur die Löschung noch nicht durchgeführt wurde.



Quelle: NÖ Atlas, eigene Darstellung

(Siehe Ausführungen Pkt. 4.1.1.)

2.2. Lage und Umfeld der Liegenschaft

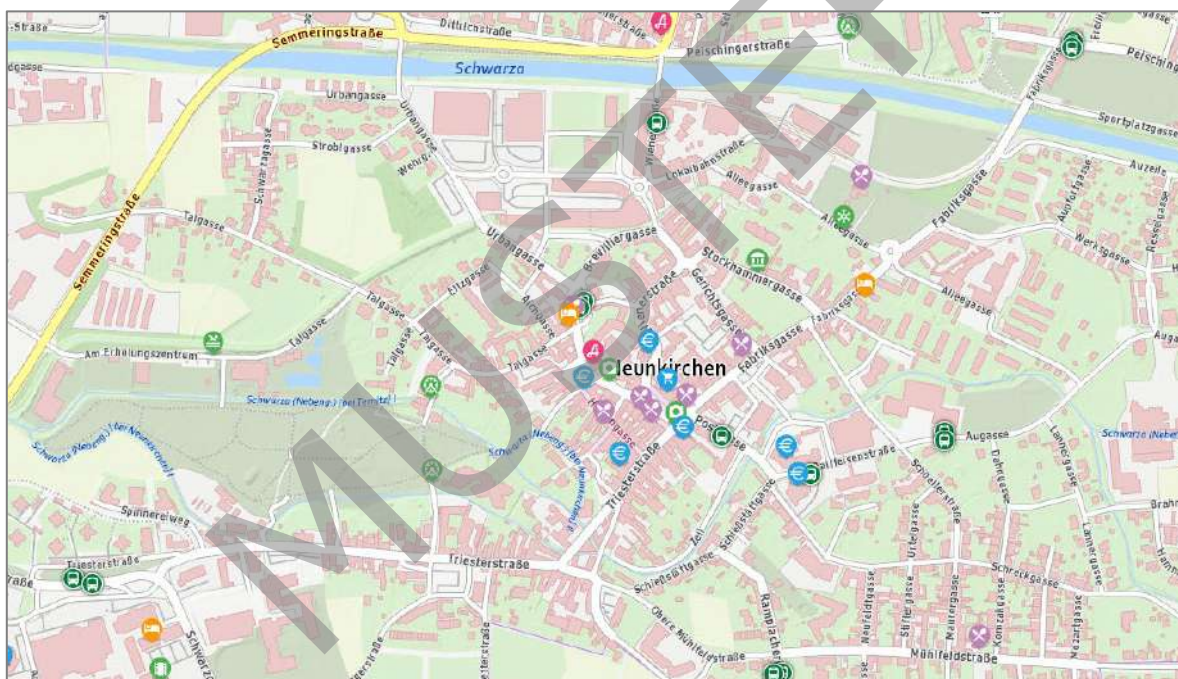
Die Liegenschaft liegt in Musterdorf im Ortsteil Göllersdorf zwischen der Hauptstraße und Muster Straße. Die Umgebung an der Muster Straße ist mit Mehrfamilienwohnhäusern verbaut, an der Hauptstraße befinden sich mehrere Einkaufsmöglichkeiten und ein Fachmarktzentrum.

Die Stadtgemeinde Musterdorf liegt im Industrieviertel und hat eine Einwohnerzahl von ca. 18.774 (Stand 01.01.2021); die Bevölkerungsdichte beträgt ca. 645 Einwohner pro km².

Bekannt ist die Stadt für Weinbau und zahlreiche Heurigenlokale. Musterdorf hat eine hohe Geburtsrate und bietet ein gut ausgebautes Netz an Kinderbetreuungsplätzen und Bildungseinrichtungen.

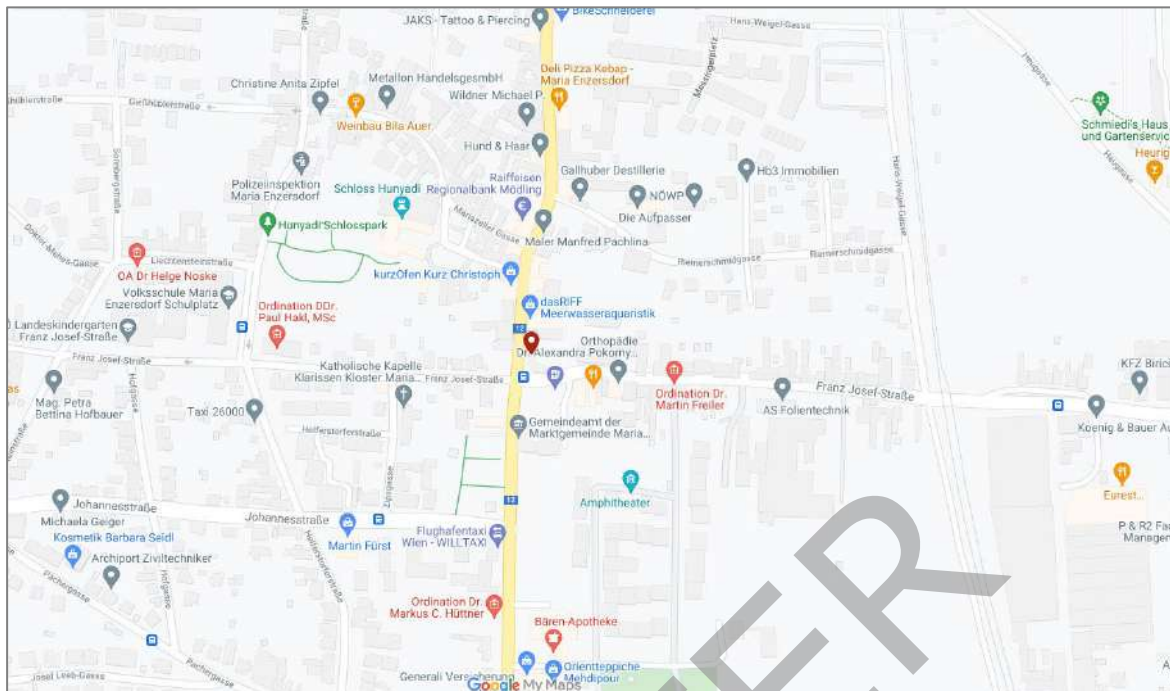
Öffentliche und infrastrukturelle Einrichtungen wie Behörden, Banken, Kindergärten, Schulen, Parks, Museen und Sehenswürdigkeiten sind in näherer Umgebung vorhanden.

Die Hauptstraße ist eine stark befahrene und die Muster Straße eine etwas weniger frequentierte, 2-spurige Straße. Auf der Liegenschaft befinden sich ausreichend PKW-Stellplätze.



Quelle: anachb.vor.at

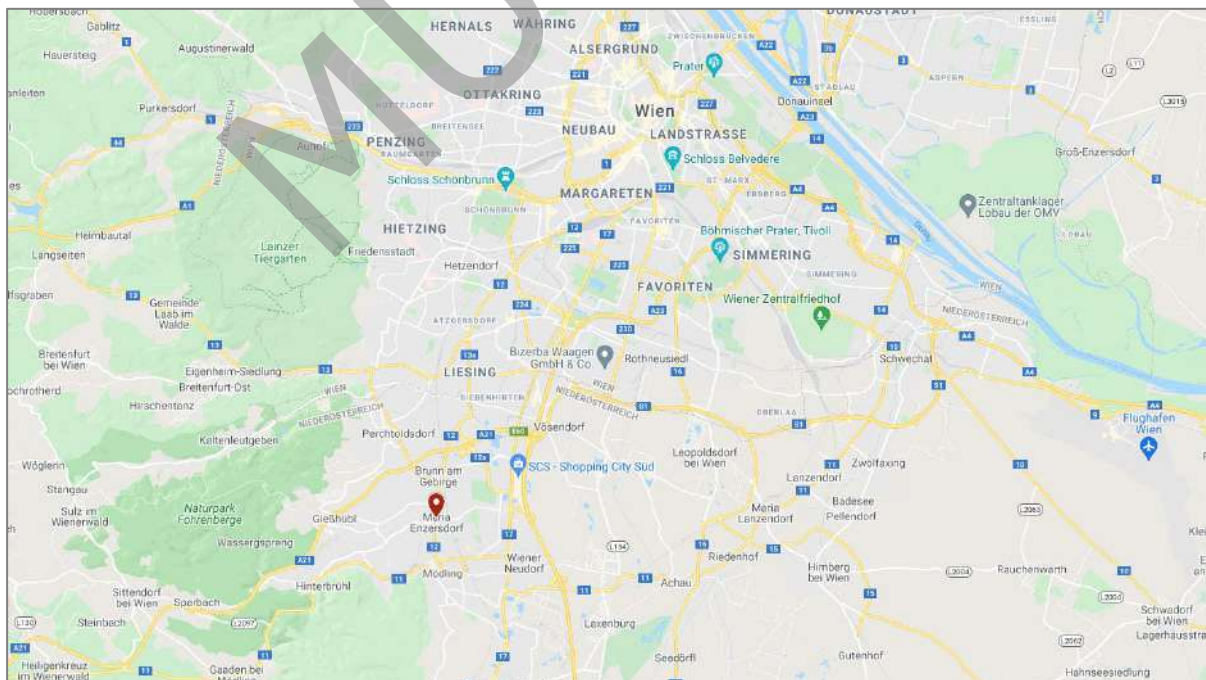
Infrastruktur Umgebung:



Quelle: maps.google.at

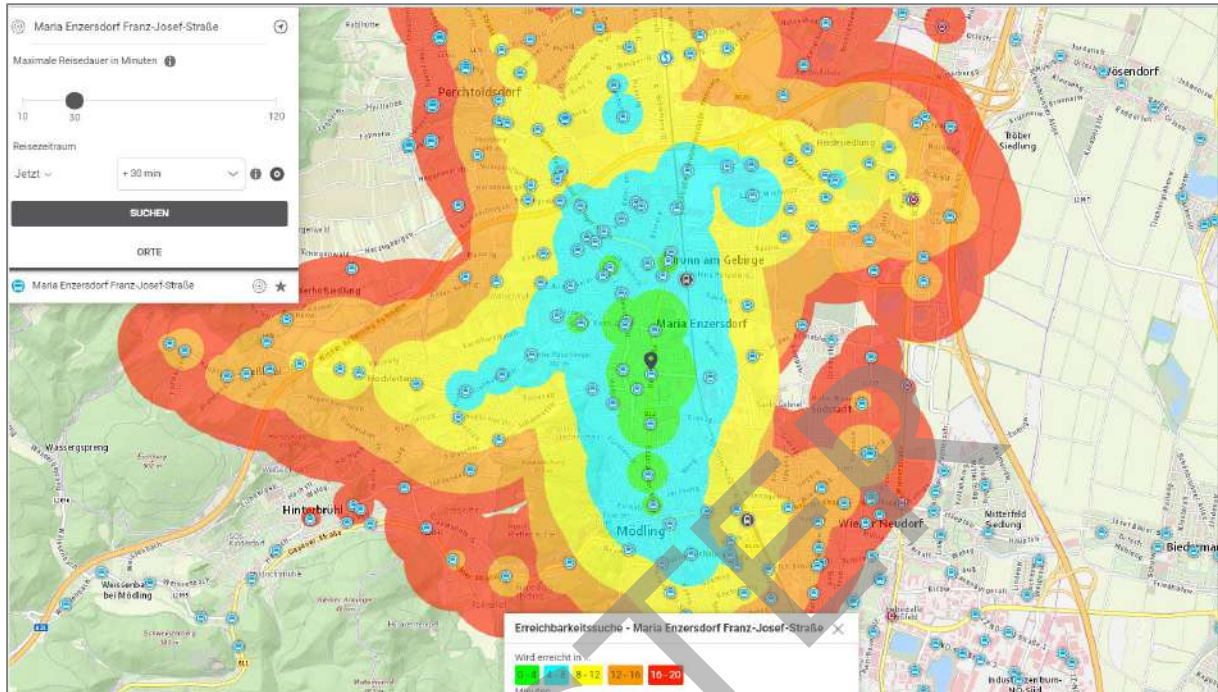
Erreichbarkeiten Individualverkehr:

Maria Enzersdorf liegt an der B12 Brunner Straße, welche 2,5 km nördlich entfernt an die A21 Außenring Autobahn (Brunn am Gebirge) angebunden ist. Über die B12 – B12a und B17 ist die Anschlussstelle Mödling der A2 Südautobahn schnell erreichbar und in weiterer Folge auch die A23 Südost Tangente nach Wien (Fahrzeit Wien, Karlsplatz 30 Minuten).



Öffentlicher städtischer Verkehr:

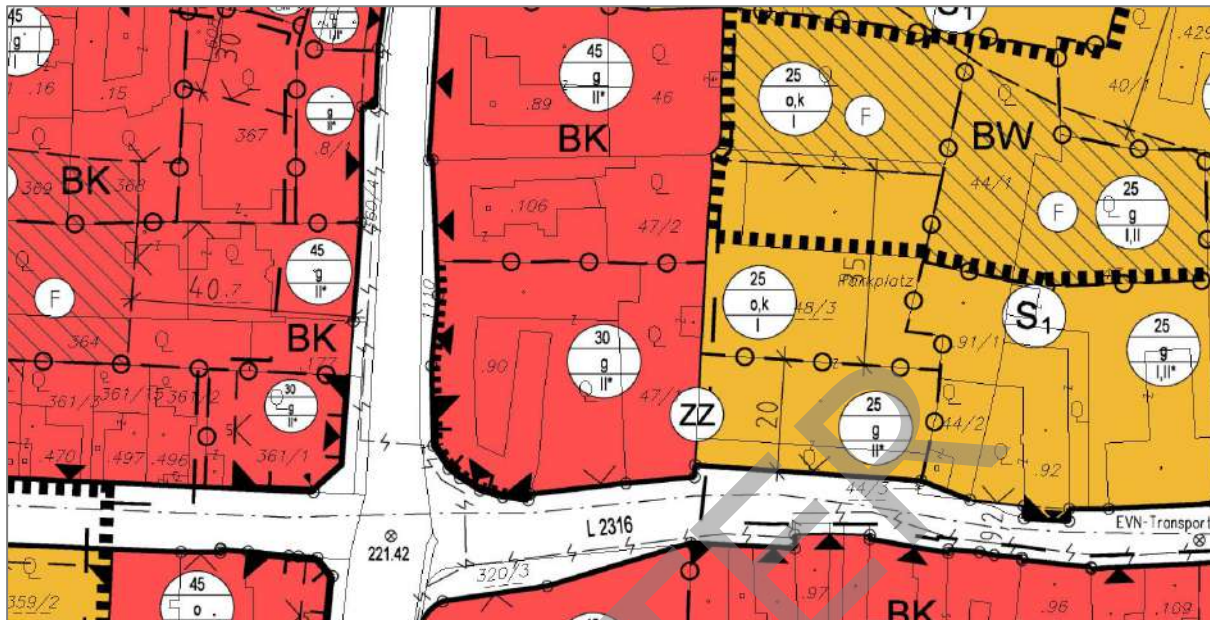
Direkt vor und gegenüber der Liegenschaft befinden sich Bushaltestellen der Linien 206, 207, 213, 259, 260 Richtung Mödling, SCS, Siebenhirten und Liesing. Der Bahnhof Mödling ist dadurch in 8 Fahrminuten, der Hauptbahnhof Wien in 30 Fahrminuten erreichbar.



Quelle: anachb.vor.at

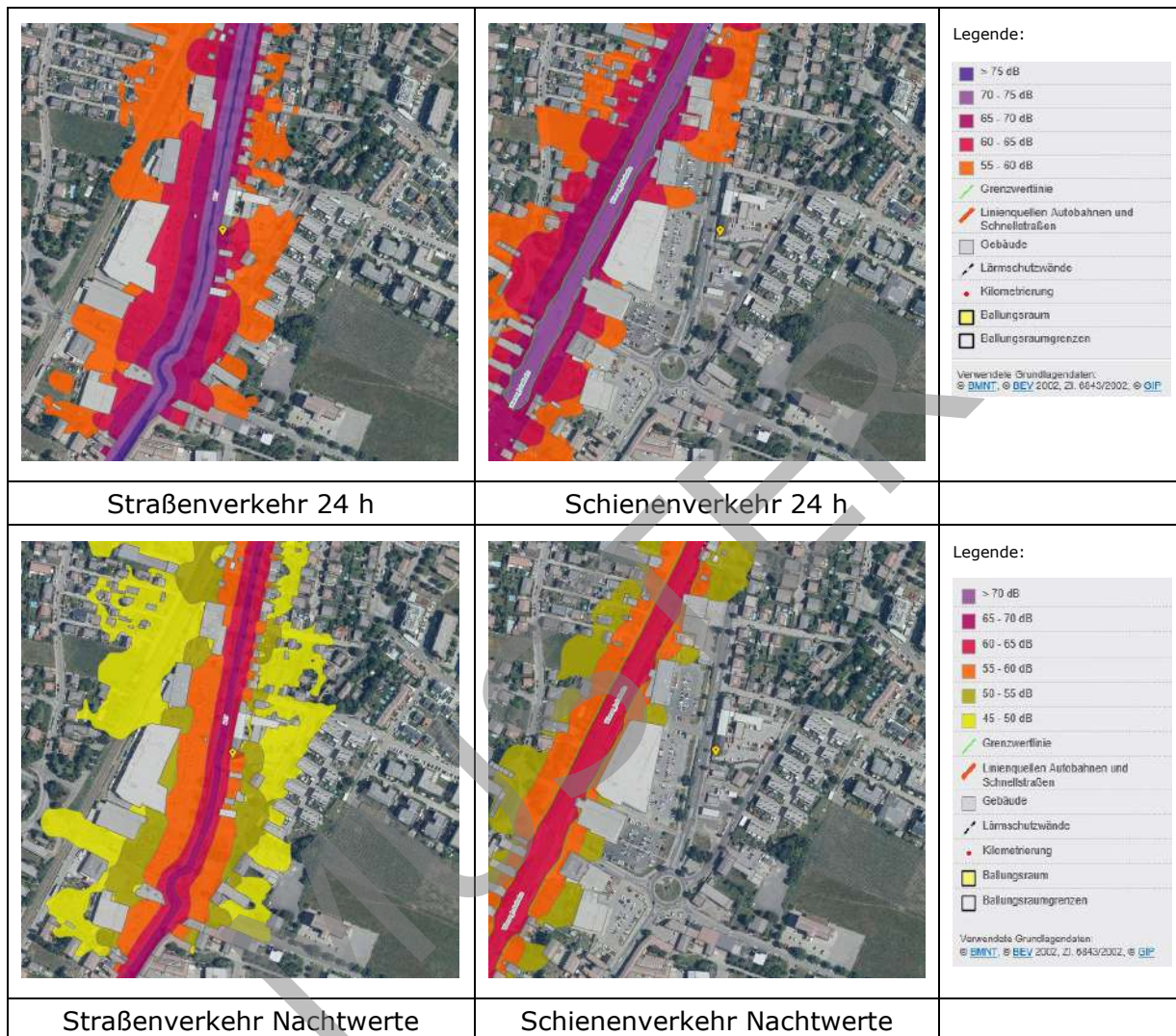
2.2.1. Flächenwidmung und Bebauung

Laut gültigem Flächenwidmungsplan ist das GST 00/1 als Bauland Betriebsgebiet ausgewiesen. Der Bebauungsplan sieht eine 60%-ige Bebauungsdichte, geschlossene Bauweise, sowie Bauklasse II vor.



2.2.2. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Laut Lärmindex des Umweltbundesamtes werden die Schwellenwerte für Straßenverkehr (60 dB am Tag und 50 dB in der Nacht) überschritten. Vom Lärm durch Schienenverkehr ist die Liegenschaft nicht betroffen. In den Karten für Flugverkehr und Industrie wird die gegenständliche Liegenschaft nicht ausgewiesen.



| | Tag-Abend-Nachtlärmindex | Nachtlärmindex |
|-----------------------|--------------------------|----------------|
| Straßenverkehrslärm | 60 dB | 50 dB |
| Schienenverkehrslärm | 70 dB | 60 dB |
| Fluglärm | 65 dB | 55 dB |
| Lärm von IPPC-Anlagen | 55 dB | 50 dB * |

Quelle: Umweltbundesamt; Schwellenwerte für die Aktionsplanung

2.2.3. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet (Abfragedatum: 02.11.2021). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück – *vorbehaltlich nachstehender Ausführungen* - frei von Kontaminationen ist.

| | |
|-----------------------------|------------|
| Gemeinde | Musterdorf |
| Katastralgemeinde KG (0000) | |
| Grundstück | .00/1 |

Information:

Das Grundstück .00/1 in Musterdorf (000) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Aus den vorliegenden Unterlagen ist ersichtlich, dass das ggst. Grundstück aufgrund der ehemaligen Nutzung als Gaswerk zu einem früheren Zeitpunkt im Altlastenatlas/Verdachtsflächenkataster verzeichnet war.

Deshalb wurden Bodenuntersuchungen durchgeführt, wobei lt. Stellungnahme des Amtes der NÖ Landesregierung vom 01.08.2016 eine kleinräumige gaswerksspezifische Untergrundkontamination im zentralen Bereich des Parkplatzes östlich des Gebäudes festgestellt wurde. Auf Grundlage der Untersuchungsergebnisse konnte (bei derzeitiger Nutzung) weder ein Einfluss auf das Grundwasser noch eine Beeinträchtigung von öffentlichen Interessen oder fremden Rechten abgeleitet werden. Lt. Stellungnahme sind daher bei Beibehaltung der derzeitigen Nutzungsverhältnisse keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Mit Schreiben vom 18.04.2018 wurde seitens der Bezirkshauptmannschaft festgehalten, dass bei Änderung der Nutzungsverhältnisse (etwa durch Aushubarbeiten im Zuge eines Bauvorhabens) Maßnahmen notwendig werden können. (*siehe Beilage 6.3. und 6.4.*)

2.3. Beschreibung des Grundstückes

2.3.1. Größe und Erschließung/Allgemeines

Das ungefähr rechteckig/konisch ausgeformte Grundstück hat lt. Grundbuch eine Größe von 3.629 m².

Die ebene Liegenschaft ist bebaut und voll erschlossen, d.h. die Anschlüsse ans öffentliche Versorgungsnetz für Kanal, Wasser, Strom, Gas und Telekommunikation sind vorhanden.

Das Grundstück ist entlang der westlichen Straßenfluchtlinie und nördlichen Grundstücksgrenze bebaut, der Rest ist eine betonierte Fläche (u.a. Parkplätze). Die Einfahrt zum Prüfzentrum befindet sich in der Musterstraße, das Verwaltungsgebäude ist über die Hauptstraße zugänglich.



Luftbilder der Liegenschaft:



2.4. Beschreibung der Gebäude / Historie

1985 wurde ein Wohn- und Geschäftshaus, 2 Lagerhallen und eine Haustankstelle, 1990 die 2 Lagerhallen abgebrochen und ein einstöckiger Neubau - im EG drei Testboxen mit Montagegruben und Nebenräumen und im OG Aufenthaltsraum, Gästezimmer, Sanitäräume und 1 Dienstwohnung, errichtet. Das Objekt an der Hauptwietraße wurde adaptiert und in den jetzigen Stand gebracht (Fassade, Portaleinbau, Sitzungsraum u. -saal).

Der Kundenraum wurde 1993 in die seit 1975 bestehende Lagerhalle an der nördlichen Grundstücksgrenze eingebaut, 1997 ein Lagerraum für leicht entzündliche Stoffe genehmigt und 2005 eine Prüfhalle um einen Zubau erweitert.

2008 wurde das bestehende Prüfzentrum durch Zubau einer Prüfhalle (RH= 5,50 m) mit angeschlossenen Lagerraum, Zubau zum bestehenden Flugdach, Einbau eines Laggerraumes beim Flugdach und die Abstellfläche für Anhänger aus Stahltragkonstruktion mit Sektionaltoren hergestellt.

Der Zugang zum Verwaltungsgebäude an der westlichen Grundstücksgrenze erfolgt über die Hauptstraße. Die Einfahrt zum Prüfzentrum befindet sich in der Muster-Straße.

- **Anmerkung:** Es wird darauf hingewiesen, dass gemäß den Bestimmungen des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG) ein Vermieter bzw. Verkäufer dem Mieter/Käufer bis spätestens zur Abgabe der Vertragserklärung einen zu diesem Zeitpunkt höchstens 10 Jahre alten Energieausweis vorzulegen und bei Vertragsabschluss auszuhändigen hat, andernfalls eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamteffizienz als vereinbart gilt. Bei Verkauf und Vermietung von Gebäuden, für die nach den jeweils anwendbaren bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften kein Energieausweis erstellt werden muss, besteht keine Vorlagepflicht.

2.5. Beschreibung des Verwaltungsgebäudes

Das Verwaltungsgebäude mit Eingang liegt an der Hauptstraße. Hier befinden sich im EG der Eingangsbereich mit Sanitärräumen und Lager, Sitzungsraum, Archive und Nebenräume. Über das letzte Archiv im Sitzungsraum gelangt man in ein Lager und von dort in den Innenhof (Notausgang). Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 3,00 m, die Decken sind teilweise abgehängt. Der Boden in den Aufenthaltsräumen ist mit Laminat, im Eingangs- und Sanitärbereich mit Fliesen ausgelegt, die Wände sind gemalt.

Im Obergeschoss befinden sich mehrere Büro- und Besprechungsräume sowie eine Teeküche und Sanitärräume. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,50 m, die Decken sind teilweise abgehängt. Der Boden in den Aufenthaltsräumen (Büros, Besprechungsräume) ist mit Laminat, im Flur, Stiegenhaus und Sanitärbereich mit Linoleum ausgelegt, die Wände sind gemalt.

Die Heizung wurde erneuert, die Fassade saniert, eine Klimaanlage ist vorhanden.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem bautechnisch und optisch guten Zustand.

2.5.1. Nutzflächen

Laut Bestandsplan beträgt die Nutzfläche des Verwaltungsgebäudes gesamt ca. 558 m², davon 304 m² im EG und 254 m² im OG.

| Verwaltungsgebäude | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------------------|------|--------------------|------------------|--------------------|------|--------------------|
| EG | Nfl/m ² | RH | RIH/m ³ | OG | Nfl/m ² | RH | RIH/m ³ |
| | | | | Flur | 29,69 | 2,48 | 73,63 |
| | | | | Besprechungsraum | 12,74 | 2,48 | 31,60 |
| | | | | Büro | 27,25 | 2,48 | 67,58 |
| Windfang | 4,68 | 3,00 | 14,04 | Büro | 20,87 | 2,48 | 51,76 |
| Flur | 9,40 | 3,00 | 28,20 | Büro | 28,24 | 2,48 | 70,04 |
| Waschraum | 2,68 | 2,68 | 7,18 | Besprechungsraum | 17,13 | 2,48 | 42,48 |
| WC | 1,71 | 2,68 | | EDV | 11,07 | 2,48 | 27,45 |
| AR | 1,88 | 3,00 | 5,64 | Büro | 18,73 | 2,48 | 46,45 |
| Sitzungsraum | 36,56 | 3,00 | 109,68 | Büro | 18,53 | 2,48 | 45,95 |
| Sitzungssaal | 62,03 | 3,00 | 186,09 | Büro | 16,20 | 2,48 | 40,18 |
| Windfang | 5,17 | 3,00 | 15,51 | Büro | 16,18 | 2,48 | 40,13 |
| Waschraum | 6,72 | 3,00 | 20,16 | Küche | 15,48 | 2,48 | 38,39 |
| Pissoir | 3,55 | 3,00 | 10,65 | WR D | 2,19 | 2,48 | 5,43 |
| WC | 1,71 | 3,00 | 5,13 | WC D | 1,75 | 2,48 | 4,34 |
| Archiv | 18,73 | 3,00 | 56,19 | WR Vorr | 2,26 | 2,48 | 5,60 |
| Archiv | 12,48 | 3,00 | 37,44 | DU | 1,75 | 2,48 | 4,34 |
| Archiv | 16,44 | 3,00 | 49,32 | WR H | 2,47 | 2,48 | 6,13 |
| Lager (11) | 49,67 | 3,27 | 162,42 | WC H | 2,11 | 2,48 | 5,23 |
| Lager (01) | 55,48 | 4,09 | 226,91 | Stiegenhaus | 7,42 | 2,48 | 18,40 |
| Heizraum | 14,88 | 3,00 | 44,64 | AR | 2,57 | 2,48 | 6,37 |
| gesamt EG | 303,77 | | 979,21 | gesamt OG | 254,63 | | 631,48 |
| Nfl Verwaltungsgebäude gesamt | | | | | 558,40 | | |

2.5.2. Bestandsplan

2.5.3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Teile des Gebäudes:

| | |
|--------------------------|---|
| Außenmauerwerk: | Ziegelmauerwerk/Durisolmauerwerk |
| Decken: | Massiv |
| Stiegen: | Massiv |
| Bodenbeläge Stiegenhaus: | Terrazzo |
| Dach: | Flachdach |
| Dacheindeckung: | Blech |
| Fassade: | Feinputz |
| Aufzuganlage: | nicht vorhanden |
| Energieausweis: | nicht vorhanden |
| Heizung/Warmwasser: | Erdgas-Zentralheizungsanlage: 2 Brennwert-Heizgeräte Viessmann |
| Klimaanlage: | vorhanden (Panasonic, älter als 10 Jahre) |
| Elektroinstallation: | erneuert |
| Fenster: | Kunststofffenster Doppelisoliertes Glas, tlw. Jalousien u. Außen- jalousien |
| Türen: | Eingangstür: Alu-Glasportal Innentüren: Kunststofftüren in Aluzarge |
| lichte Raumhöhe: | EG: 3,00, OG: 2,50 m |
| Eingang: | Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: gut |
| Sitzungsraum u. -saal: | Wände: gemalt Boden: Laminat Decke: abgehängt, Klimagerät Zustand: gut |
| Archive: | Wände: gemalt Boden: Kunststoffbelag Decke: abgehängt Zustand: gut |
| Stiegenhaus: | Wände: gemalt Boden: Linol Zustand: gut |
| Küche | Einbauküche E-Herd, Abwasch, Kühl-Gefrierkombi Wände: gemalt Boden: Fliesen Decke: abgehängt, Klimagerät Zustand: gut |

| | |
|---------------------|---|
| Büros: | Wände: gemalt Boden: Linol Decke: abgehängt, Klimagerät Zustand: gut |
| Besprechungszimmer: | Wände: gemalt Boden: Laminat Decke: abgehängt, Klimagerät Zustand: gut |
| Sanitär: | 1 Herren-WC, 1 Damen-WC, 1 Dusche, jeweils mit Vorraum mit Waschbecken, Lüftung: Fenster Wände: Fliesen (Deckenhöhe) Boden: Fliesen |

2.5.4. Nutzungs- und Bestandrechte

Das Objekt wird vom Auftraggeber genutzt; sonstige und Nutzungs- und Bestandrechte wurden nicht bekannt gegeben.

2.5.5. Zubehör

kein weiteres Zubehör vorhanden.

2.6. Beschreibung des Prüfzentrums inkl. Kundenraum und Büros

Das Prüfzentrum ist über die östliche Zufahrt in der Muster-Straße erreichbar. Der Eingang zum Shop bzw. Kundenraum befindet sich rechts vor der Prüfhalle. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 3,30 m², der Boden ist mit PVC ausgelegt, die Wände sind gemalt.

Das Prüfzentrum verfügt über drei Testboxen mit Montagegruben mit einer Raumhöhe von ca. 3,30 m und Deckensektionaltoren sowie einer Prüfhalle mit 5,50 m Raumhöhe, Sektionaltor und anschließendem Lagerraum. Der Boden in den Prüfhallen ist gefliest, die Wände gemalt.

Das Gebäude, in dem sich der Shop und Kundenraum befinden, ist nicht gedämmt.

Vom Kundenraum aus gelangt man über das Stiegenhaus in das OG, wo sich mehrere Büroräume, Aufenthaltsraum für Mitarbeiter und Dienstwohnungen befinden. Die lichte Raumhöhe beträgt ca. 2,55 m², die Decken sind teilweise abgehängt. Der Boden in den Büroräumen und Flur ist mit PVC, im Aufenthaltsraum der Mitarbeiter und den Sanitärbereichen mit Fliesen, die Dienstwohnungen mit Laminat ausgelegt, die Wände sind gemalt.

Die Heizung wurde erneuert, die Fassade saniert, eine Klimaanlage ist vorhanden.

Das Gebäude befindet sich insgesamt in einem bautechnisch und optisch guten Zustand.

2.6.1. Nutzflächen Prüfzentrum

Laut Bestandsplan beträgt die gesamte Nutzfläche des Prüfzentrums samt Büro, Shop, Lager ca. 920 m² (ohne überdachten Abstellraum u. Müllraum), davon 750 im EG und 169 m² im OG.

| Prüfzentrum / Kundenraum / Shop / Büro / | | | | | | | |
|--|--------------------|------|--------------------|-----------------|--------------------|------|--------------------|
| EG | Nfl/m ² | RH | RIH/m ³ | OG | Nfl/m ² | RH | RIH/m ³ |
| Windfang | 3,28 | 3,30 | 10,82 | Stiegenhaus | 9,97 | 2,55 | 25,42 |
| Kundenraum | 76,94 | 3,30 | 253,90 | Vorraum | 3,44 | 2,55 | 8,77 |
| Gang | 17,08 | 3,30 | 56,36 | Aufenthaltsraum | 17,71 | 2,55 | 45,16 |
| Lager (12) | 35,21 | 2,50 | 88,03 | Waschraum | 8,69 | 2,55 | 22,16 |
| Lager (14) | 40,43 | 4,74 | 191,64 | WC | 1,72 | 2,55 | 4,39 |
| Lager (13) brennb. | 5,72 | 3,62 | 20,71 | Dusche | 2,42 | 2,55 | 6,17 |
| Lager (15) | 21,98 | 4,74 | 104,19 | Flur | 11,52 | 2,55 | 29,38 |
| Lager (16) | 22,71 | 4,74 | 107,65 | Büro | 16,28 | 2,55 | 41,51 |
| Lager (17) | 12,32 | 3,00 | 36,96 | Büro | 16,25 | 2,55 | 41,44 |
| Lager (18) | 106,96 | 4,74 | 506,99 | Zimmer | 14,99 | 2,55 | 38,22 |
| Lager Prüfhalle (21) | 48,14 | 3,02 | 145,38 | Du+WC | 3,47 | 2,55 | 8,85 |
| Lagerraum (19) | 25,72 | 3,30 | 84,88 | Zimmer | 14,87 | 2,55 | 37,92 |
| Prüfhalle (22) | 146,18 | 3,30 | 482,39 | Du+WC | 3,66 | 2,55 | 9,33 |
| Prüfhalle (20) | 52,60 | 5,50 | 289,30 | Vorraum | 6,94 | 2,55 | 17,70 |
| Abstellfläche | 135,38 | 4,00 | 541,52 | Zimmer | 18,30 | 2,55 | 46,67 |
| Abstellraum (überdacht) | 29,83 | | | Zimmer | 9,57 | 2,55 | 24,40 |
| Müllplatz (überdacht) | 14,06 | | | Dusche | 4,51 | 2,55 | 11,50 |
| | | | | Vorraum | 2,68 | 2,55 | 6,83 |
| | | | | WC | 2,27 | 2,55 | 5,79 |
| gesamt | 794,54 | | 2.920,71 | gesamt | 169,26 | | 431,61 |
| Nfl Prüfzentrum, Kundenraum/Büro gesamt | | | | | 963,80 | | |

2.6.2. Bestandsplan

2.6.3. Bau- und Ausstattungsbeschreibung

| | |
|----------------------|---|
| Heizung/Warmwasser: | Erdgas-Zentralheizungsanlage: 2 Brennwert-Heizgeräte Viessmann |
| Klimaanlage: | vorhanden (Panasonic, älter als 10 Jahre) |
| Elektroinstallation: | erneuert |
| Fenster: | Kunststofffenster Doppelisoliervglas, tlw. Jalousien u. Außen- jalousien |
| Türen: | Eingangstür: Alu-Glasportal Innentüren: Kunststofftüren in Metallzarge |
| lichte Raumhöhe: | EG: 2,50 – 5,50 m, OG: 2,55 m |
| Kundenraum: | Wände: gemalt Boden: PVC Zustand: gut |
| Prüfhallen: | Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: gut |
| Lager: | Wände: gemalt Boden: Estrich Zustand: gut |

| | |
|------------------|--|
| Stiegenhaus: | Wände: gemalt Boden: Fliesen Zustand: gut |
| Flur: | Wände: gemalt Boden: Linol Zustand: gut |
| Büros: | Wände: gemalt Boden: Linol Zustand: gut |
| Aufenthaltsraum: | Wände: gemalt Boden: Fliesen Einbauküche Zustand: gut |
| Sanitär Zimmer: | Wände: gefliest Boden: Fliesen Belüftung: Fenster Zustand: gut |
| Dienstwohnungen: | Wände: gemalt Boden: Laminat tlw. Außenjalousien Zustand: gut |
| Sanitär Zimmer: | Wände: gefliest Boden: Fliesen Belüftung mechanisch / tlw. Fenster Zustand: gut |

MUSTER

2.6.4. Nutzungs- und Bestandrechte

Das Prüfzentrum ist zum Stichtag gem. Mietvertrag vom 30.01.2018 vermietet. Die Rahmenbedingungen des Bestandverhältnisses gestalten sich wie folgt:

| | |
|-------------------------|---|
| Mietgegenstand | Prüfzentrum mit Werkstatt, Kundenraum und Büros |
| Zweck | Kfz-Reparaturen, Ersatzteil- und Warenlagerung, sowie Verkauf |
| Beginn | 01. Juli 2019 |
| Ende | unbestimmt/unbefristet |
| Bestandentgelt inkl. BK | € 1.000,00 zzgl. USt. |
| Wertsicherung | vereinbart, VPI 2010 |

2.6.5. Zubehör

kein weiteres Zubehör vorhanden.

2.6.6. Nutzflächen Verwaltungsgebäude und Prüfzentrum m² gesamt

| | |
|---|-----------------|
| Verwaltungsgebäude gesamt | 558,40 |
| Prüfzentrum, Kundenraum/Büro (inkl. Freiflächen) gesamt | 963,80 |
| NFI m² gesamt | 1.522,20 |

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

Darunter sind zu verstehen:

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

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

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

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 rückgestauten Reparaturbedarfs und infolge verlorenen Bauaufwands. Er wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis Quadratmeterpreisen ermittelt. Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert 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 erzielbaren Reinerlös 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

Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um eine Immobilie handelt, die jedenfalls überwiegend einer kommerziellen Nutzung in Form von Vermietung oder Verpachtung dient, wird für die Verkehrswertberechnung neben dem Vergleichswertverfahren ausschließlich das Ertragswertverfahren herangezogen.

4. Bewertung

4.1. Verkehrswertermittlung

Als Basis für die Berechnung des Verkehrswertes werden vorab für die Ermittlung des Bodenwertes abgewickelte Liegenschaftstransaktionen mit vergleichbaren Grundstücken und für die Ermittlung des Ertragswertes vergleichbare Mietverträge untersucht:

4.1.1. Bodenwert

Der Bodenwert der Liegenschaft wird durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens ermittelt. Hierfür wurden folgende vergleichbare Transaktionen in der Umgebung erhoben:

| Basisdaten I - Liegenschaftsidentifikation | | | | | | | | |
|--|------|-------|----------|----------|----------------------|------------|-------------|------------------------|
| LNr. | PLZ | GB | GSt. Nr. | Widmung | GSt. Fläche | Stichtag | KP (gesamt) | Vgl.wert |
| 1 | 2050 | 00001 | 00/3 | BB | 3.000 m ² | 08.04.2019 | 241.000 € | 80,3 €/m ² |
| 2 | 2050 | 00001 | 00/3 | BI | 5.317 m ² | 08.02.2019 | 451.945 € | 85,0 €/m ² |
| 3 | 2050 | 00001 | 00/3 | BB (Ggü) | 5.000 m ² | 25.10.2019 | 425.189 € | 85,0 €/m ² |
| 4 | 2050 | 00001 | 00/3 | BB | 4.265 m ² | 17.07.2020 | 639.750 € | 150,0 €/m ² |
| 5 | 2050 | 00001 | 00/3 | BB | 2.730 m ² | 27.08.2020 | 450.450 € | 165,0 €/m ² |
| 6 | 2050 | 00001 | 00/3 | BB | 3.282 m ² | 10.01.2018 | 475.890 € | 145,0 €/m ² |
| 7 | 2050 | 00001 | 00/3 | BB | 2.831 m ² | 25.09.2019 | 452.960 € | 160,0 €/m ² |
| 8 | 2050 | 00001 | 00/3 | BB | 2.797 m ² | 04.12.2018 | 447.520 € | 160,0 €/m ² |
| 9 | 2050 | 1 | 00/3 | BB | 6.686 m ² | 06.02.2020 | 1.069.760 € | 160,0 €/m ² |

Die Vergleichsobjekte wurden hinsichtlich der wertrelevanten Parameter (insb. Stichtag, Lage, Größe und Konfiguration) angepasst. Zusätzlich wurde eine Ausreißerprüfung vorgenommen:

| Angepasste Vergleichswerte - Ergebnis | | | | | | |
|---------------------------------------|----------------------|-------------------------|--------------------|----------------------------|-------------------|-------------------------------|
| LNr. | gew. Fläche | Vgl.wert (vor Anpass.) | Anpassungen gesamt | angepasster Vergleichswert | Ausreißer Prüfung | Vergleichswert ohne Ausreißer |
| 1 | 3.000 m ² | 80,33 €/m ² | -6,55% | 75,1 €/m ² | nein | 75,1 €/m ² |
| 2 | 5.317 m ² | 85,00 €/m ² | 22,84% | 104,4 €/m ² | nein | 104,4 €/m ² |
| 3 | 5.000 m ² | 85,04 €/m ² | -2,04% | 83,3 €/m ² | nein | 83,3 €/m ² |
| 4 | 4.265 m ² | 150,00 €/m ² | -24,30% | 113,6 €/m ² | nein | 113,6 €/m ² |
| 5 | 2.730 m ² | 165,00 €/m ² | -26,12% | 121,9 €/m ² | nein | 121,9 €/m ² |
| 6 | 3.282 m ² | 145,00 €/m ² | -16,33% | 121,3 €/m ² | nein | 121,3 €/m ² |
| 7 | 2.831 m ² | 160,00 €/m ² | -22,69% | 123,7 €/m ² | nein | 123,7 €/m ² |
| 8 | 2.797 m ² | 160,00 €/m ² | -16,19% | 134,1 €/m ² | nein | 134,1 €/m ² |
| 9 | 6.686 m ² | 160,00 €/m ² | -9,56% | 144,7 €/m ² | nein | 144,7 €/m ² |

| Statistische Auswertung nach Anpassungen - Ausreißerprüfung | |
|---|----------------------------|
| Mittelwert | 113,6 €/m ² |
| Standardabweichung (σ) | 21,4 €/m ² |
| Standardabweichung (σ) x 2 | 42,7 €/m ² |
| Konfidenzintervall (max. 45 %) | 38% 156,3 €/m ² |
| | -38% 70,8 €/m ² |

| Mittelwert nach Ausreißerprüfung | 113,6 €/m ² |
|----------------------------------|------------------------|
|----------------------------------|------------------------|

Zusätzlich wurden die Aufschließungskosten berücksichtigt. Der Bodenwert der Liegenschaft ergibt sich zum Stichtag wie folgt:

| KG | EZ | GSt. Nr. | GSt. Fläche | Bodenwert (€/m ²) | € gesamt |
|---------------------------------|----|----------|----------------------------|-------------------------------|----------------|
| 00001 | 10 | 00/1 | 3.629 m ² | 113,6 | 412.115 |
| Aufschließungskosten | | 60,2412 | BKK 1,25 | 677 | 50.969 |
| Bodenwert aufgeschlossen | | | 3.629 m² | 127,6 | 463.084 |

Darüber hinaus ist das Leitungsrecht entsprechend der C-LNr 4 bewertungsrelevant.

Von diesem Leitungsrecht ist eine Fläche von 121,30 m² betroffen. Aufgrund der Situierung des betroffenen Areales ist von einer mittelmäßigen Beeinträchtigung der Liegenschaft auszugehen.

Die sich daraus ergebende Belastung berechnet sich daher wie folgt:

| Belastung durch das Leitungsrecht C-LNr 4 | |
|--|------------------------|
| Betroffene Fläche | 121,30 m ² |
| Grad der Beeinträchtigung | mittelmäßig |
| Abschlag | 50% |
| Bodenwert (aufgeschlossen) | 127,6 €/m ² |
| Belastung durch das Leitungsrecht | 7.739 € |

Unter Berücksichtigung dieser Belastung ergibt sich ein Bodenwert wie folgt:

| Bodenwert der Liegenschaft | | | | | |
|--|----|----------|----------------------------|-------------------------------|----------------|
| KG | EZ | GSt. Nr. | GSt. Fläche | Bodenwert (€/m ²) | € gesamt |
| 00001 | 10 | 00/1 | 3.629 m ² | 113,6 | 412.115 |
| Aufschließungskosten | | 60,2412 | BKK 1,25 | 677 | 50.969 |
| Bodenwert aufgeschlossen | | | 3.629 m² | 127,6 | 463.084 |
| Belastung Leitungsrecht C-LNr 4 | | | | | -7.739 |
| Bodenwert nach Berücksichtigung des Leitungsrechtes | | | | | 455.344 |

4.1.2. Erzielbare Mieterlöse

Hinsichtlich des Objektes wird aufgrund der Eigennutzung von Bestandfreiheit ausgegangen und ein nachhaltig erzielbarer Ertrag wird ermittelt.

Als Basis dafür wurden zum Stichtag zeitnah angebotene vergleichbare Mietobjekte aus der Umgebung des Bewertungsgegenstandes herangezogen.

Im Rahmen von Vermietungen werden die Mieten für die jeweiligen Flächenarten idR. nicht explizit ausgewiesen, sondern wird nur ein Gesamtbetrag für das aus verschiedenen Flächenarten bestehende Bestandsobjekt vereinbart. Um die auf die jeweiligen Nutzungen entfallenden Teilbeträge zu ermitteln, wurden entsprechende Faktoren angesetzt, die ausgehend von den Vergleichswerten durch iterative Berechnung abgeleitet werden. Die so ermittelten Faktoren wurden auf 0,25-Genauigkeit gerundet und ergeben sich wie folgt:

| Objekt | Nutzungsarten | NFI m ² | €/m ² | Mietzins € p.m. ges. |
|---|---------------|--------------------|------------------------|-------------------------|
| 2050 Musterdorf, Lagerhalle | Büro | | | |
| | Lager | 2.400,0 | 2,86 €/m ² | |
| | Produktion | | | |
| | Freifläche | 5.370,0 | 0,95 €/m ² | |
| | Summe | 7.770,0 | 1,54 €/m ² | 12.000,00 |
| 2050 Musterdorf, Werke, gebrauchter Zustand | Büro | | | |
| | Lager | | | |
| | Produktion | 2.000,0 | 4,10 €/m ² | |
| | Freifläche | 1.000,0 | 1,50 €/m ² | |
| | Summe | 3.000,0 | 0,00 €/m ² | |
| 2050 Musterdorf, Bürogebäude | Büro | 630,0 | 11,11 €/m ² | |
| | Lager | 130,0 | 4,63 €/m ² | |
| | Produktion | | | |
| | Freifläche | | | |
| | Summe | 760,0 | 10,00 €/m ² | 7.600,00 |
| 2050 Musterdorf, Büroflächen | Büro | 400,0 | 6,90 €/m ² | |
| | Lager | | | |
| | Produktion | | | |
| | Freifläche | | | |
| | Summe | 400,0 | 6,90 €/m ² | 2.760,00 |
| 2050 Musterdorf, Werkstätte/Lagerhalle | Büro | 250,0 | 7,90 €/m ² | |
| | Lager | 336,0 | 3,29 €/m ² | |
| | Produktion | | | |
| | Freifläche | 1.750,0 | 1,10 €/m ² | |
| | Summe | 2.336,0 | 2,14 €/m ² | 5.000,00 |
| 2050 Musterdorf, Semperit-Werke | Büro | | | |
| | Lager | | | |
| | Produktion | 370,0 | 5,90 €/m ² | |
| | Freifläche | | | |
| | Summe | 370,0 | 5,90 €/m ² | 2.183,00 |
| 2050 Musterdorf, Lagerhalle für Lebensmittel | Büro | | | |
| | Lager | | | |
| | Produktion | 500,0 | 6,00 €/m ² | |
| | Freifläche | | | |
| | Summe | 500,0 | 6,00 €/m ² | 3.000,00 |
| 2050 Musterdorf, Ebreichsdorfer Str. 14 | Büro | 25,0 | 9,84 €/m ² | |
| | Lager | | | |
| | Produktion | 602,9 | 6,01 €/m ² | |
| | Freifläche | | | |
| | Summe | 627,9 | 6,17 €/m ² | 3.871,00 |
| 2050 Musterdorf, Ebreichsdorfer Str. 14 | Büro | 32,8 | 9,68 €/m ² | |
| | Lager | | | |
| | Produktion | 255,5 | 5,91 €/m ² | |
| | Freifläche | | | |
| | Summe | 288,3 | 6,34 €/m ² | 1.828,47 |

Die so ermittelten Teilergebnisse für die jeweiligen Flächenarten wurden im Weiteren auf ihre statistische Relevanz untersucht und eine Ausreißerprüfung vorgenommen. Werte, die als Ausreißer identifiziert wurden, bleiben unberücksichtigt.

| Auswertung Büromieten | | | | |
|-------------------------------------|------------------|------------------------|-----------|------------------------|
| ON | Objekt | Mieten Bürofl. | Ausreißer | Werte bereinigt |
| 1 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 2 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 3 | 2050 Musterdorf, | 11,11 €/m ² | nein | 11,11 €/m ² |
| 4 | 2050 Musterdorf, | 6,90 €/m ² | nein | 6,90 €/m ² |
| 5 | 2050 Musterdorf, | 7,90 €/m ² | nein | 7,90 €/m ² |
| 6 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 7 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 8 | 2050 Musterdorf, | 9,84 €/m ² | nein | 9,84 €/m ² |
| 9 | 2050 Musterdorf, | 9,68 €/m ² | nein | 9,68 €/m ² |
| Mittelwert | | 9,08 €/m ² | | 9,08 €/m ² |
| Ergebnis gerundet (auf 0,25) | | | | 9,00 €/m ² |

| Statist. Auswertung - Ausreißerprüfung | | |
|--|------|------------------------|
| Mittelwert Büromieten | | 9,08 €/m ² |
| Konfidenzintervall | 25% | 11,36 €/m ² |
| | -25% | 6,81 €/m ² |

| Auswertung Lagermieten | | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| ON | Objekt | Mieten Lagerfl. | Ausreißer | Werte bereinigt |
| 1 | 2050 Musterdorf, | 2,86 €/m ² | nein | 2,86 €/m ² |
| 2 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 3 | 2050 Musterdorf, | 4,63 €/m ² | ja | |
| 4 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 5 | 2050 Musterdorf, | 3,29 €/m ² | nein | 3,29 €/m ² |
| 6 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 7 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 8 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 9 | 2050 Musterdorf, | | | |
| Mittelwert | | 3,59 €/m ² | | 3,08 €/m ² |
| Ergebnis gerundet (auf 0,25) | | | | 3,00 €/m ² |

| Statist. Auswertung - Ausreißerprüfung | | |
|--|------|-----------------------|
| Mittelwert Lagermieten | | 3,59 €/m ² |
| Konfidenzintervall | 25% | 4,49 €/m ² |
| | -25% | 2,70 €/m ² |

| Auswertung Produktionsflächen | | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| ON | Objekt | Mieten Prod-Fl. | Ausreißer | Werte bereinigt |
| 1 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 2 | 2050 Musterdorf, | 4,10 €/m ² | ja | |
| 3 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 4 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 5 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 6 | 2050 Musterdorf, | 5,90 €/m ² | nein | 5,90 €/m ² |
| 7 | 2050 Musterdorf, | 6,00 €/m ² | nein | 6,00 €/m ² |
| 8 | 2050 Musterdorf, | 6,01 €/m ² | nein | 6,01 €/m ² |
| 9 | 2050 Musterdorf, | 5,91 €/m ² | nein | 5,91 €/m ² |
| Mittelwert | | 5,59 €/m ² | | 5,96 €/m ² |
| Ergebnis gerundet (auf 0,25) | | | | 6,00 €/m ² |

| Statist. Auswertung - Ausreißerprüfung | | |
|--|------|-----------------------|
| MW Mieten Produktionsflächen | | 5,59 €/m ² |
| Konfidenzintervall | 25% | 6,98 €/m ² |
| | -25% | 4,19 €/m ² |

| Auswertung Freiflächen | | | | |
|-------------------------------------|------------------|-----------------------|-----------|-----------------------|
| ON | Objekt | Mieten Freifl. | Ausreißer | Werte bereinigt |
| 1 | 2050 Musterdorf, | 0,95 €/m ² | nein | 0,95 €/m ² |
| 2 | 2050 Musterdorf, | 1,50 €/m ² | ja | |
| 3 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 4 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 5 | 2050 Musterdorf, | 1,10 €/m ² | nein | 1,10 €/m ² |
| 6 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 7 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 8 | 2050 Musterdorf, | | | |
| 9 | 2050 Musterdorf, | | | |
| Mittelwert | | 1,18 €/m ² | | 1,03 €/m ² |
| Ergebnis gerundet (auf 0,25) | | | | 1,00 €/m ² |

| Statist. Auswertung - Ausreißerprüfung | | |
|--|------|-----------------------|
| Mittelwert Freiflächenmieten | | 1,18 €/m ² |
| Konfidenzintervall | 25% | 1,48 €/m ² |
| | -25% | 0,89 €/m ² |

Für den Bewertungsgegenstand ergeben sich die nachhaltig erzielbaren Mieterträge wie folgt:

| Gebäude | Geschoß | Nutzung | Nutzfläche | Mietansatz | Ertrag € pm |
|---|-------------|-------------|-------------------------------|-----------------------------|-----------------|
| Verwaltungs- gebäude | Obergeschoß | Bürofläche | 254,63 m ² | 9,00 €/m ² | 2.291,67 |
| | Erdgeschoß | Bürofläche | 233,41 m ² | 9,00 €/m ² | 2.100,69 |
| Zwischensumme Büro | | | 488,04 m² | 9,00 €/m² | 4.392,36 |
| Kundenraum/ Shop/Büro | Obergeschoß | Verkauf | 169,26 m ² | 9,00 €/m ² | 1.523,34 |
| | Erdgeschoß | Verkauf | 97,30 m ² | 9,00 €/m ² | 875,70 |
| Zwischensumme Kundenraum / Shop / Büro | | | 266,56 m² | 9,00 €/m² | 2.399,04 |
| Werkstätten | Erdgeschoß | Lagerfläche | 524,93 m ² | 3,00 €/m ² | 1.574,79 |
| | | Werkstätte | 198,78 m ² | 6,00 €/m ² | 1.192,68 |
| Zwischensumme Werkstätten | | | 723,71 m² | 3,82 €/m² | 2.767,47 |
| Freiflächen | --- | Freiflächen | 43,89 m ² | 1,00 €/m ² | 43,89 |
| Zwischensumme Freiflächen | | | 43,89 m ² | 1,00 €/m ² | 43,89 |
| Summe | | | 1.522,20 m² | 6,31 €/m² | 9.602,76 |

Die so ermittelte Durchschnittsmiete in Höhe von **€ 6,31/m²** wird für die nachstehende Ertragswertberechnung herangezogen.

4.1.3. Ertragswertberechnung

| Ermittlung des Ertragswertes der Liegenschaft: | | 2050 Musterdorf, Adresse |
|--|--|--------------------------|
| Bewertungsstichtag: 12.08.2021 | | |
| Neubauwert, angenommene Baukosten/m² in EUR ⁽¹⁾ | | 2.800,00 |
| 1. Ermittlung des Sachwertes | | € |
| a) Ermittlung des Grundwertes | | |
| Gesamtfläche des Grundstückes in m ² lt. GB-Auszug | | 3.000 |
| x angenommener Verkehrswert des unbebauten Grundstückes/m ² | | 125,47 |
| = Grundwert ohne Berichtigung | | 376.421,40 |
| - Abschlag 3,00% | | 11.292,64 |
| <i>Untersuchungskosten Bodenverunreinigung ^(2/2)</i> | | |
| = ergibt Grundwert mit Berichtigung | | 365.128,76 |
| Grundwert/Anteil | | 0,00 |
| Grundanteil Bewertungsobjekt | | 365.128,76 |
| b) Ermittlung des Bauwertes | | |
| Gesamtnutzfläche des Objektes in m ² | | 1.522,20 |
| x angenommener Neubauwert /m ² | | 2.800,00 |
| = Neubauwert/m² der baulichen Anlagen | | 4.262.160,00 |
| - Abschlag ⁽³⁾ 57,14% | | 2.435.520,00 |
| <i>wegen altersbedingter Abnutzung</i> | | |
| = Bauwert der baulichen Anlagen | | 1.826.640,00 |
| a) + b) Sachwert | | |
| Grundwert | | 365.128,76 |
| + Bauwert | | 1.826.640,00 |
| = Sachwert | | 2.191.768,76 |
| Sachwert gerundet ⁽³⁾ | | 2.191.800,00 |
| pro m² | | 1.439,89 |
| 2. Ermittlung des Ertragswertes | | |
| Monatsrohertrag fiktiv ⁽⁴⁾ | | 10.655,40 |
| x 12 Monate | | 12 |
| = Jahresrohertrag | | 127.864,80 |
| - nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten | | |
| > Instandhaltungsaufwand 0,30% vom Neubauwert | | 12.786,48 |
| > Mietausfallwagnis 4,00% | | 5.114,59 |
| <i>berechnet vom Jahresrohertrag inkl. umlagefähige BK 127.864,80</i> | | |
| = Jahresreinertrag der Liegenschaft | | 109.963,73 |
| - Bodenwertverzinsung 3,75% | | 14.115,80 |
| = Jahresreinertrag der baulichen Anlagen | | 95.847,93 |
| x Vervielfältiger | | 17,83 |
| <i>Liegenschaftszinssatz ⁽⁵⁾ 3,75%</i> | | |
| <i>Restnutzungsdauer ⁽⁶⁾ 30</i> | | |
| $V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad \begin{matrix} q... i+1 \\ n... Anzahl Jahre RND \end{matrix}$ | | |
| = Ertragswert der baulichen Anlagen | | 1.708.896,16 |
| + Bodenwert | | 365.128,76 |
| Ertragswert gerundet | | 2.070.000,00 |
| pro m² | | 1.359,87 |
| 3. Ermittlung des Verkehrswertes | | |
| Sachwert | | 0,00 |
| + Ertragswert | | 2.070.000,00 |
| + Vergleichswert | | 0,00 |
| = Zwischenergebnis | | 2.070.000,00 |
| davon 1/1 | | 2.070.000,00 |
| = Verkehrswert | | 2.070.000,00 |
| +/- Marktanpassung ⁽⁷⁾ 0,00% | | 0,00 |
| = Verkehrswert | | 2.070.000,00 |
| VERKEHRSWERT gerundet | | 2.070.000 |
| pro m² Nfl | | 1.360 |
| Bruttorendite ⁽⁸⁾ | | 6,18% |

Anmerkungen:

- 1 *Die Herstellungskosten entsprechen Richtpreisen für Büro/Gewerbe- u. Geschäftsflächen mit durchschnittlicher Ausführungsqualität*
- 2 *Bodenwert wurde mittels Vergleichswertverfahren ermittelt (siehe Erläuterungen Pkt. 4.1.1.);*
- 2/2 *Geschätzte Untersuchungskosten; Kosten für Entsorgung und Dekontamination nicht berücksichtigt*
- 3 *lineare Alterswertminderung; die Berechnung des Sachwertes dient ausschließlich der Plausibilisierung*
- 4 *Mietzinsermittlung siehe Erläuterungen Pkt. 4.1.2.*
- 5 *Der Liegenschaftszinssatz (Kapitalisierungszinssatz) wurde nach der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für eine Liegenschaft mit gemischter Nutzung (Büro, Gewerbe, Geschäfte) in hochwertiger Lage (mit geringem Vermietungsrisiko) in durchschnittlicher Höhe von 3,75% angenommen. Die Höhe des (relativ niedrigen) Zinssatzes ist einerseits damit begründbar, dass die errechnete Bruttorendite bei knapp 6% gemessen an der derzeitigen Marktsituation relativ hoch ist und andererseits die Liegenschaft aufgrund der Größe und Lage neben der derzeitigen Nutzung auch Entwicklungspotenzial für einen mehrgeschossigen Wohnbau hat.*
- 6 *Gebäude wurde ca. 1975 neu errichtet; gewöhnliche Nutzungsdauer 70 Jahre, aufgrund des guten Erhaltungszustandes fiktive Bestanddauer 40 Jahre; Restnutzungsdauer 30 Jahre; Energieausweis nicht vorhanden.*
- 7 *Marktanpassung gem. § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz nicht erforderlich, da der errechnete Verkehrswert den Marktverhältnissen entspricht*
- 8 *Die Bruttorendite errechnet sich aus dem jährlichen Rohertrag durch den ermittelten Verkehrswert*

MUSTER

5. Zusammenfassung

- **Liegenschaft:** PLZ Ort, Adresse
GB 000 Katastralgemeinde, EZ 000, GST-NR 00/1,
- **Größe der Liegenschaft gesamt:** 1.111 m²
- **Nutzfläche gesamt:** 555 m²
- **Nutzung der Liegenschaft:** Büro, Verkauf, Werkstätte, Lager, Dienstwohnungen
- **Bauzustand:** dem Alter entsprechender Funktions-u. Erhaltungszustand
- **Verkehrswert gesamt:** € 000.000 (/m² Nfl. € 0.000.-; Bruttorendite 0,0%)

Wien, am 24. November 2021

Mag. Wolfgang Schmitzer
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

6. Beilagen

MUSTER