

Auftraggeber: Max Mustermann
Muster Straße 1
9999 Musterdorf

Bewertungsgutachten

Verkehrswertermittlung der Liegenschaft

**9999 Musterdorf, Muster Straße 1
KG 99999 Musterdorf, BG Musterhausen,
EZ 999, GST-NR 999;**

**Anteil 1/2 Maria Musterfrau
Anteil 1/2 Max Mustermann**

(Tankstelle mit Nebenbetrieben)

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	4
1.1. Auftrag	4
1.2. Zweck	4
1.3. Bewertungsstichtag	4
1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	4
1.5. Beilagen	5
1.6. Literatur	5
1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	6
2. Befund	8
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	8
2.1.1. Eintragungen im A-Blatt	8
2.1.2. Eintragungen im B-Blatt	9
2.1.3. Eintragungen im C-Blatt	9
2.2. Flächenwidmung und Bebauung	10
2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft	11
2.4. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	12
2.5. Umgebungslärm / Lärminfokarte	13
2.6. Beschreibung der Liegenschaft	14
2.7. Ver- und Entsorgung	14
2.8. Beschreibung der Tankstellengebäude	14
2.8.1. Technische Beschreibung:	15
2.8.2. Bestandsplan der Tankstelle	15
2.9. Bau- Ausstattungsbeschreibung	16
2.9.1. Nutzflächenaufstellung	17
2.9.2. Umsatzentwicklung Tankstelle (inkl. Nebenbetriebe) 2012-2014	18
2.10. Nutzungs- und Bestandsrechte	18
2.11. Außenanlagen, sonstiges Zubehör	18
2.12. Umliegender Tankstellenmarkt / örtliche Konkurrenzsituation	19

3. Wertermittlung	20
3.1. Allgemeines	20
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	21
3.2.1. Ermittlungsmethode	21
3.2.2. Sachwertermittlung	21
3.2.3. Ertragswertermittlung.....	22
3.2.4. Wahl der Ermittlungsmethode.....	22
4. Bewertung	23
4.1. Sachwert	23
4.2. Ertragswert.....	24
4.3. Verkehrswert Tankstelle	25
4.3.1. Vergleichende Kaufvorgänge	25
4.4. Wertanpassung	25
4.5. Zusammenfassung.....	26
5. Beilagen	27
5.1. Fotos.....	27
5.2. Bescheide	27
5.3. Tauschverträge	27
5.4. Pläne.....	27

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, wurde von Herrn Max Mustermann mit der Schätzung der Liegenschaft **9999 Musterdorf, Muster Straße 1, KG 99999 Musterdorf, EZ 999, GST-NR 999; Anteil 1/2 Maria Musterfrau, Anteil 1/2 Max Mustermann** beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Ermittlung des Verkehrswertes der genannten Liegenschaft nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für die interne Wertermittlung als Basis für eine allfällige Übertragung (Verkauf) des Hälfteanteils an den anderen Miteigentümer.

1.3. Bewertungsstichtag

16.07.2015

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der gesamten Liegenschaft in Anwesenheit des Pächters
- Grundbuchsauszug vom
- Div. Grundbuchabfragen Vergleichsgrundstücke
- Anfrage bei ortsansässigen Maklern wg. Grundstückspreisen
- Anfrage bei Finanzamt wg. Grundstückspreisen
- Abfrage IMMOmapping
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde
- Katasterplan
- Abfrage Verdachtsflächenkataster
- Preiserhebungen
- Immobilienpreisspiegel 2015 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Websites www.laerminfo.at, www.wien.gv.at, maps.google.at
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung beim Grundbuch

Bescheide, Pläne:

- Bescheid, Genehmigung über Änderungen (Waschhalle, Zapfsäulentausch, Kesselzulegung)
- Bescheid, Benützungsbewilligung
- Einreichunterlagen Umbau der TS; genehmigt durch Gemeinde
- Einreichunterlagen Umbau der TS; genehmigt durch

- Bescheid BH, Betriebsanlagenverfahren, zusätzliche Auflagen
- Lageplan Vermessung AVT

1.5. Beilagen

- Fotos
- Bescheide
- Tauschverträge
- Pläne

1.6. Literatur

- *Liegenschaftsbewertungsgesetz*
- *ÖNORM B 1802, B 1802-2*
- *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*
- *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, 2. Auflage, Sep. 2009*
- *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*
- *Tiroler Raumordnung i.d.g.F.*
- *Frequenzimmobilienreport 2013 u. 2014, „Der Wandel von Tankstellenliegenschaften“, „Was kommt nach dem Tankstellensterben“; Side Projekt Immobilienmanagement GmbH*

1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Die Liegenschaft mit den gegenständlichen Objekten (Tankstelle mit Nebenbetrieben) wurde in jenem Umfang besichtigt, wie sie dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die allgemeinen Gebäudeteile und die Tankstelle (mit Nebenbetrieben) vorgenommen. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen (siehe Bestandsplan Punkt 2.8.2) im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäudeteile und der gegenständlichen Einheiten wurde im üblichen Rahmen einer Befundaufnahme erhoben, detaillierte bautechnische Untersuchungen bezüglich der Baugrundbeschaffenheit, Tragwerksfunktion, Bausubstanz, Haustechnik, Baubiologie etc. wurden 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 (siehe Pkt. 2.4. Abfrage Altlastenkataster) 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 Immobilienanteile 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 sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

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.

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.

Auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998 wird hingewiesen. Sollte zuzüglich zum Kaufpreis des bewertungsgegenständlichen Objektes 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.

2. Befund

2.1. Liegenschaft/Grundbuch



2.1.1. Eintragungen im A-Blatt

- xxxx/1985 Recht der Erhaltung und Benützung der auf Gst xxx über den Garagen liegenden Toiletten für Gst xxx
- xxxx/1985 Recht des Geh- und Fahrweges auf Gst xxx

2.1.2. Eintragungen im B-Blatt

- xxxx/1983 Einantwortungsurkunde, Eigentumsrecht für
- xxxx/2015 Einantwortungsbeschluss, Eigentumsrecht für

2.1.3. Eintragungen im C-Blatt

- xxxx/1967 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges auf Gst xxx:
 - unbeschränktes Geh- und Fahrrecht an der Westseite für den jeweiligen Eigentümer des Gst xxx sowie dessen Rechtsnachfolger
- xxxx/1985 Dienstbarkeit des Geh- und Fahrweges auf Gst xxx:
 - unbeschränktes Geh- und Fahrrecht an der Westseite und Südseite des Gst xxx für den jeweiligen Eigentümer des Gst xxx
 - wechselseitiges Geh- und Fahrrecht über Gst xxx und xxx für die jeweiligen Eigentümer auf der Fläche der beiden Gst in ganzer Breite von der Grenze zur Straße bis zur nordseitigen Gebäudefront.

MUSTER

2.2. Flächenwidmung und Bebauung

Der für die Liegenschaft geltende Flächenwidmungsplan weist **Bauland - Allgemeines Mischgebiet** gemäß § 40.1 TROG 2011 auf. Laut Auskunft der Gemeinde liegt kein Bebauungsplan vor.

Tiroler Raumordnungsgesetz 2011 § 40 (1) „Mischgebiete sind das allgemeine Mischgebiet, das Kerngebiet, das Tourismusgebiet und das landwirtschaftliche Mischgebiet. In den Mischgebieten dürfen die im § 38 Abs. 1 lit. a, b und c genannten Gebäude sowie nach Maßgabe der Abs. 2 bis 5 sonstige Gebäude errichtet werden, die unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten die Wohnqualität im betreffenden Gebiet, insbesondere durch Lärm, Geruch, Luftverunreinigungen oder Erschütterungen, nicht wesentlich beeinträchtigen. Gebäude für Anlagen von Betrieben im Sinn des § 1 Abs. 2 lit. e dürfen in Mischgebieten nicht errichtet werden.“

§ 38 (1): „Im Wohngebiet dürfen errichtet werden: a) Wohngebäude, b) Gebäude, die der Unterbringung von nach § 13 Abs. 1 lit. c zulässigen Ferienwohnungen oder der Privatzimmervermietung dienen, c) Gebäude, die neben Wohnzwecken im untergeordneten Ausmaß auch der Unterbringung von Büros, Kanzleien, Ordinationen und dergleichen dienen“



Quelle: portal.tirol.gv.at / tirisMaps 2.0

2.3. Lage und Beschreibung der Liegenschaft

Musterdorf ist eine Gemeinde im Bezirk Muster (Tirol) mit ca. 2.575 Einwohnern. Der Ort ist überwiegend sowohl in der Winter- als auch Sommersaison touristisch geprägt; lt. Tourismusverband werden insgesamt in 220 Unterkunftsstätten Hotelbetten, Frühstückspensionen oder Apartments angeboten. Die wirtschaftliche Ausrichtung des Ortes geht nicht so sehr in die Bezirksstadt, sondern mehr in die etwas näher gelegene Stadt.

Die Liegenschaft befindet sich an der nordwestlichen Ortseinfahrt der Gemeinde an der Muster Straße, in einer mit Wohnhäusern, Tourismusunternehmen und Gewerbebetrieben durchmischten Umgebung.

In unmittelbarer Nähe befindet sich die Trasse der Außerfernbahn, die von Kempten (D) nach Garmisch-Partenkirchen (D) verläuft.

Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs werden in der näheren Umgebung angeboten. Ebenso sind alle öffentlichen Einrichtungen wie Behörden, Kindergärten, Schulen, Banken etc. in näherer Umgebung vorhanden.

Die Liegenschaft (Grundstück Nr. xxx) ist polygonal konfiguriert sowie eine Eckparzelle und besitzt eine Straßenfront von ca. 44 m mit Zu- und Abfahrten von der Muster Straße.



Quelle: www.openstreetmap.at

Die Verkehrsanbindung für den Individualverkehr ist über die B 123 Straße und in weiterer Folge über die B 234 in Richtung A 12 gegeben. Die Anschlussstelle ist ca. 37 km entfernt. Über diese Anbindung ist das gesamte übergeordnete Straßennetz (A12 Inntal Autobahn, A13 Brenner Autobahn) leicht erreichbar. Das Stadtzentrum ist 2 Autominuten entfernt.



Quelle: maps.google.at

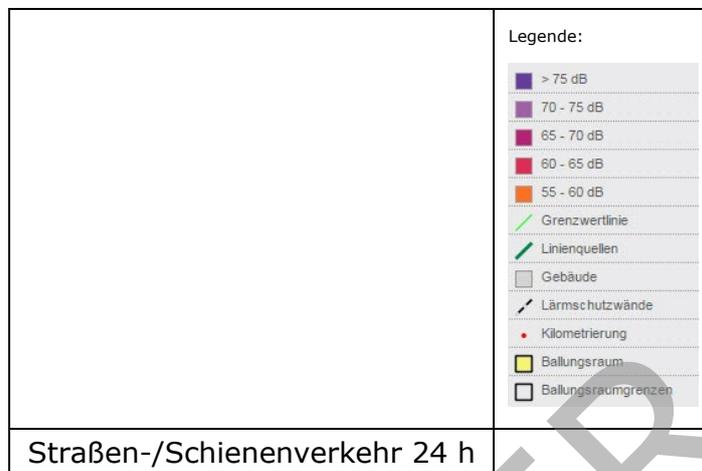
2.4. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Das gegenständliche Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet (Abfragedatum: 05.08.2015). Bei der gegenständlichen Bewertung wird davon ausgegangen, dass das Grundstück frei von Kontaminationen ist.

Quelle: www.umweltbundesamt.at/umweltsituation/altlasten/vfka/

2.5. Umgebungslärm / Lärminfokarte

Laut Lärmindex des Umweltbundesamtes unterliegen die Liegenschaften an der Garmischer Straße keiner übermäßigen Lärmbelastung.



	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 *

* Abweichung zum Beispiel in Wien: 45 dB

Quelle: Umweltbundesamt; Schwellenwerte für die Aktionsplanung

MUSTER

2.6. Beschreibung der Liegenschaft

Das Gebäude wurde gemäß Baubescheide vom xx.xx.xxxx und xx.xx.xxxx errichtet (Bescheide wurden im Bauakt nicht vorgefunden).

1995 wurde die Tankstelle modernisiert, die Zapfinseln bzw. -säulen erweitert und erneuert, das Flugdach vergrößert und eine Waschhalle zugebaut, mit Bescheid der Gemeinde vom xx.xx.xxxx der Um-/Zubau baugenehmigt und mit Bescheid vom xx.xx.xxxx die Änderungen mit Auflagen benützungsbewilligt. Mit Bescheid vom Amt der Tiroler Landesregierung vom xx.xx.xxxx wurde die Betriebsanlagengenehmigung für die Umbauarbeiten erteilt.

Die Tankstelle ist von der Muster Straße aus beidseitig zu befahren.

Ein Energieausweis für das Gebäude ist nicht vorhanden.

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.

2.7. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist voll an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen, d.h. Wasser, Kanal, Strom, und Telekabelanschluss sind vorhanden.

2.8. Beschreibung der Tankstellengebäude

Die Tankstelle besteht aus der überdachten Betankungsfläche sowie zwei Zapfinseln mit 2 Multiproduktzapfsäulen, einem Shop mit ca. xxx m² Nutzfläche (inkl. Nebenräume), einem überdachten Pflegeplatz (Sauger), einer Waschstraße sowie Kelleräumlichkeiten. Aufgrund der leichten Hanglage sind diese auf der Gebäuderückseite ebenerdig begeh- und befahrbar und werden als Garage, Werkstätte und Abstellfläche genutzt.

Der Shop ist von der Betankungsfläche aus zu betreten und ist mit einer Glasfront (ca. xx m, Doppelisoliertglas) ausgestattet. Das Eingangsportal besteht aus einer automatischen doppelflügeligen Glasschiebetüre. Die Böden sind gefliest; die Decke im Shop ist abgehängt und die Wände sind gemalt bzw. in den Nassräumen deckenhoch gefliest.

Die Tankstelle befindet sich insgesamt in einem durchschnittlichen, nicht mehr ganz zeitgemäßen Erhaltungszustand, diverse Erhaltungsarbeiten sind notwendig, um die Anlage wieder auf einen heutigen, modernen Standard zu bringen.

2.8.1. Technische Beschreibung:

Kessel:	1 x 30.000 l (Super) 1 x 40.000 l (Super/plus und Benzin) 1 x 16.000 l (Diesel) gem. ÖNORM C 2110
Rohrleitungen:	einwandig, nach ÖNORM M 561112 isoliert
Zapfsäulen:	2 Multiproduktzapfsäulen Schwelm/Schlumberger ZS XM 82, doppelseitige Abgabe
Mineralölabscheider:	Sepurator 6-1-1,8
Abscheider Waschanlage:	Freylit M+R 6KR
Betankungsfläche:	ca. xxx m ² überdacht
Bürstenwaschanlage:	Portalwaschanlage

2.8.2. Bestandsplan der Tankstelle





2.9. Bau- Ausstattungsbeschreibung

Tankstelle:

Außenmauerwerk:	Ziegelmauerwerk
Decken:	massiv
Stiegen:	massiv, verflies
Dach:	Flachdach
Fassade:	Feinputz
Heizung/Warmwasser:	Elektroheizung
Shopeingang:	doppelflügelige Glasschiebetüre (elektr. gesteuert); Sicherheitsglas mit Alurahmen
Shopfront:	Glasfront mit Alurahmen, Deckenhoch
Fenster:	Holz, Doppelisoliertglas
Türen:	Stahlzargen, tlw. Holzzargen; Holztürblätter mit tlw. Glaseinsatz
Wände:	Shop, Gang, Büro, Personalraum: gemalt Bad, WC: gefliest
Energieausweis:	nicht vorhanden

Waschhalle:

Außenmauerwerk: Ziegelmauerwerk
 Decken: massiv
 Wände: gefliest
 Boden: gefliest
 Tür: Sektionaltor

Freifläche:

Betankungsfläche: asphaltiert, überdacht (Flugdach)

2.9.1. Nutzflächenaufstellung

Nutzflächen Tankstelle	Fläche m²	m² sum.	RH m	RIH m³
Shop (inkl. Kühlraum)			2,60	0,00
Personalraum			2,50	0,00
Shoplager			2,50	0,00
Gang			2,50	0,00
Büro			2,50	0,00
Damen WC			2,50	0,00
Herren WC			2,50	0,00
Personal WC		0,00	2,50	0,00
Waschhalle		0,00	3,40	0,00
überdachter Pflegeplatz				
Betankungsfläche überdacht (1/3)				
Keller (1/2)				
Nutzfläche		0,00		
Nfl gewichtet		0,00		
Rauminhalt gesamt				0,00

Die gewichtete Nutzfläche setzt sich zusammen aus der Gebäudenutzfläche, ein Drittel der Betankungsfläche sowie der Hälfte des Kellers, da dieser tlw. als Garage verwendet wird.

2.9.2. Umsatzentwicklung Tankstelle (inkl. Nebenbetriebe) 2012-2014

Umsätze	Menge pa Liter	Menge pm Ø	Wert pa €	Wert pm Ø
2012				
Treibstoffe	0	0	0	0
Shop			0	0
Waschen			0	0
Sauger, Strahler			0	0
gesamt	0	0	0	0
2013				
Treibstoffe	0	0	0	0
Shop			0	0
Waschen			0	0
Sauger, Strahler			0	0
gesamt	0	0	0	0
2014				
Treibstoffe	0	0	0	0
Shop			0	0
Waschen			0	0
Sauger, Strahler			0	0
gesamt	0	0	0	0

2.10. Nutzungs- und Bestandsrechte

Es liegt nach Auskunft des Pächters sowie des Steuerberaters kein schriftlicher Bestandvertrag vor und es wurden daher für die Bewertung ausschließlich folgende Auskünfte des Steuerberaters herangezogen:

- Bestandvertrag, mündlich abgeschlossen zwischen ...
- bis Mitte 2013 umsatzabhängiges Bestandentgelt
- seit Mitte 2013 fixes monatliches Bestandentgelt von aktuell € xxx; € xxx p.a. inkl. USt.; an eine neuerliche Umstellung auf ein umsatzabhängiges Bestandentgelt ist vorderhand nicht gedacht
- weitere übliche Regelungsdetails wie z.B. Wertanpassung des Bestandentgeltes, Bestandsdauer, Kündigungsfristen, Instandhaltungs-, Investitionspflichten etc. konnten dem Sachverständigen nicht vorgelegt werden

2.11. Außenanlagen, sonstiges Zubehör

Den Einheiten sind keine weiteren Außenanlagen oder sonstiges Zubehör zugeordnet.

2.12. Umliegender Tankstellenmarkt / örtliche Konkurrenzsituation

Die Tankstelle liegt im unmittelbaren Grenzgebiet zu Deutschland. Der sogenannte grenzüberschreitende „Tanktourismus“ in Richtung Tirol aufgrund unterschiedlicher Preisniveaus hat in den letzten Jahren spürbar abgenommen. Ein größerer Preisunterschied wie in der Vergangenheit ist aus heutiger Sicht zukünftig nicht mehr zu erwarten. Allgemein ist die Umsatzentwicklung von Tankstellen in stark vom Tourismus geprägten Gebieten maßgeblich von der Wettersituation beeinflusst. Umsatzrückgänge bzw. -steigerungen von einer zur anderen Saison von bis zu 30% sind nicht ausgeschlossen.

Die unmittelbare örtliche Konkurrenzsituation ist im Wesentlichen durch die an der Muster Straße, in Richtung ... liegende xxx-Tankstelle bestimmt (siehe Beilage). Die Anlage wurde vor ca. 5 Jahren in Betrieb genommen, ist sehr gut sichtbar und beidseitig an die Bundesstraße angebunden, und entspricht - sowohl im Tank- als auch Shopbereich - den heutigen Ansprüchen einer modernen Großtankstelle. Der Treibstoffumsatz wird mit jährlich ca. xxx Liter geschätzt. Seit Inbetriebnahme der xxx-Tankstelle ist der direkte Wettbewerbseinfluss auf die gegenständliche Anlage aufgrund eines deutlichen Umsatzrückganges offenkundig.

Die in xxx gelegene, sogenannte freie Tankstelle kann aufgrund der Lage und offenbar mehr als Betriebstankstelle geführte Anlage nicht direkt als Konkurrenzstandort beurteilt werden.

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, rechtliche und wirtschaftliche 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 (inkl. discounted cash flow und Pachtwertverfahren)

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 angewendet 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 nächst größeren 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 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

Bei der gegenständlichen Liegenschaft mit den einzelnen Gebäudeteilen handelt es sich um eine klassische Ertragsimmobilie, die ausschließlich der kommerziellen Nutzung in Form von Vermietung oder Verpachtung dient. Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird daher ausschließlich das Ertragswertverfahren herangezogen. Die im Pkt. 4 dargestellten Sachberechnungen dienen ausschließlich der Plausibilisierung.

Anmerkung: für die Bewertung von typischen Betreiberimmobilien (wie z.B. Tankstellen), bei denen in der Regel die Höhe des Bestandentgelts („Pachtzins“) zur Gänze oder teilweise vom Umsatz oder Ertrag des verpachteten Betriebes abhängt, wird häufig das sogenannte Pachtwertverfahren als Sonderform des Ertragswertverfahrens empfohlen bzw. herangezogen (siehe u.a.: Sven Bienert, Bewertung von Spezialimmobilien, Seite 720 ff). Da im gegenständlichen Fall die Tankstelle mit einem fixen Bestandzins ohne umsatzabhängige Komponenten im Bestand vergeben ist, wurde dieser für die „reine“ Ertragswertrechnung herangezogen.

4. Bewertung

4.1. Sachwert Liegenschaft

9999 Musterdorf, Muster Straße 1 - Tankstelle				
Bodenwert nach Grundstücksfläche	m ² à €	- (*)		€ -
Nutzfläche	m ²			
Herstellungswert nach m ² NFI	m ² à €	- (**)	€ -	
Alterswertminderung				
Bestanddauer		10 (***)		
Fiktive Bestanddauer		10		
Restnutzungsdauer		20		
Gewöhnliche Nutzungsdauer		30		
relatives Alter		0,33		
Alterswertminderung nach Ross		22,22 %		
Restwert		77,78 %		
Technische Wertminderung				
Zustandsnote		4,00		
Wertminderung		52,49 %		
Abzug		40,83 %		
Gebäudesachwert			€ -	
Wirtschaftliche Wertminderung (Bauausführung,		- %	€ -	
Gebäudewert			€ -	
Aussenanlagen (Eigengarten, Terrasse)		- %	€ -	
Bauwert				€ -
Bodenwert + Bauwert				€ -
Belastungen (Barwert) :				-
Sachwert der Liegenschaft				€ -
pro m ² gew. Nutzfläche				€ -
Sachwert gesamt (gerundet)			(****)	€ -

Anmerkungen:

- * Vergleichende Kaufvorgänge siehe Pkt. 4.3.1.
- ** gew. Nutzfläche: Gebäudenutzfläche, 1/3 Betankungsfläche, 1/2 Keller siehe Pkt. 2.9.1
Die Herstellungskosten entsprechen Tankstellen mit durchschnittlicher Ausführung und Ausstattung
- *** Gebäude wurde xxxx baugenehmigt errichtet und Mitte xxxx erweitert und erneuert
- **** Die Darstellung des Sachwertes dient ausschließlich der Plausibilisierung und hat auf die Berechnung des Verkehrswertes keinen Einfluss

4.2. Ertragswert Liegenschaft

9999 Musterdorf, Muster Straße 1 - Tankstelle				
Bodenwert nach Grundstücksfläche	- m ² à €	169,00	(*)	€ -
Ertrag/Kosten				
Jahresrohertrag				
Grundfläche	- m ² à €	5,02	(**)	€ -
Kosten:				
Instandhaltung, Instandsetzung 2,5 %				€ -
Mietausfall 3 %				€ -
Verwaltung 1 %				€ -
Jahresreinertrag				€ -
Verzinsung Bodenwert				€ -
Reinertrag der baulichen Anlagen				€ -
Restnutzungsdauer in Jahren		20		
kapitalisiert mit 7 % auf 20 Jahre		10,59	(***)	
Ertragswert der baulichen Anlagen				€ -
Bodenwert + kapit. Reinertrag d. baul. Anlagen				€ -
Auf- bzw. Abschläge				
Mietерtrag	-	20,00	% (****)	€ -
Belastungen (Barwert) :				-
Ertragswert der Liegenschaft				€ -
pro m ² gew. Nutzfläche			(*****)	€ -
Ertragswert gesamt (gerundet)				€ -

Anmerkungen:

- * Vergleichende Kaufvorgänge siehe Pkt. 4.3.1.
- ** Jahresnettomiete, siehe Pkt. 2.10.
- *** Der Kapitalisierungszinssatz wurde nach der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs als für gewerblich genutzte Liegenschaften mit durchschnittlicher Lage und Vermietungsrisiko angenommen.
- **** das aktuell vereinbarte Bestandentgelt entspricht nicht einer für vergleichbare Tankstellenanlagen vergleichbare Miete; im Sinne einer nachhaltigen Bewirtschaftung wurde ein Abschlag von 20% berücksichtigt
- ***** gew. Nutzfläche: Gebäudenutzfläche, 1/3 Betankungsfläche, 1/2 Keller siehe Pkt. 2.9.1

4.3. Verkehrswert Tankstelle

9999 Musterdorf, Muster Straße 1 - Tankstelle				
Sachwert gesamt			€	-
Ertragswert gesamt			€	-
Gewichtung (SW / EW)	0	/	1	€
pro m ² gew. NFI			€	-
pro m ² GST			€	-
Verkehrswert gesamt (gerundet)			€	-

(Die im Grundbuch aufscheinenden Belastungen wurden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt. Ein Abschlag für das vorhandene Miteigentumsrecht wurde auftragsgemäß nicht berücksichtigt)

4.3.1. Vergleichende Kaufvorgänge

nachstehende Kaufvorgänge der direkt daneben angrenzenden Liegenschaft konnten im Grundbuch erhoben werden:

Kaufvertrag	Grundstück	m ²	Kaufpreise	KP/m ²
15.09.2006	xxx	1.348	€ 260.000	€ 192,88
11.04.2013	xxx	1.348	€ 195.000	€ 144,66
			Mittelwert	€ 168,77

Aufgrund der Spezialität der Immobilie konnten keine weiteren Kaufvorgänge in direkt vergleichbarer Lage, Objektgröße und -art sowie zeitlicher Nähe herangezogen werden.

4.4. Wertanpassung

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle des Bewertungsergebnisses im Hinblick auf die vorhandenen Marktverhältnisse vorzunehmen. Die errechneten Verkehrswerte entsprechen aus Sicht des Sachverständigen den Marktverhältnissen, eine Anpassung war daher nicht vorzunehmen.

4.5. Zusammenfassung

- Liegenschaft: 9999 Musterdorf, Muster Straße 1; KG 99999 Musterdorf, BG Musterhausen, EZ 999, GST-NR 999; Anteil 1/2 Maria Musterfrau, Anteil 1/2 Max Mustermann
 - Widmung der Liegenschaft: allgemeines Mischgebiet
 - Größe der Liegenschaft: xxx m²
 - Nutzung der Liegenschaft: Tankstelle, Geschäftslokal
 - Nutzfläche Tankstelle gewichtet: ca. xxx m²
 - Verkehrswert pro m²: € xxx.-/m² GST-Fläche;
€ x.xxx.-/m² gew. Nutzfläche
 - Verkehrswert gesamt: **€ xxx.000.-**
 - Verkehrswert 1/2 Anteil: **€ xxx.000.-**
-

Wien, 18.08.2015



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

5. Beilagen

5.1. Fotos

5.2. Bescheide

5.3. Tauschverträge

5.4. Pläne

MUSTER