

Auftraggeber: *Muster Betriebsges.m.b.H.*
Musterstraße 1x
3400 Klosterneuburg

Bewertungsgutachten

Verkehrswertermittlung der Liegenschaften

Grundbuch 01704 Klosterneuburg

EZ 0000, Gst.Nr. 0000/1, 0000/3,

EZ 0000, Gst.Nr. 0000/4, 0000/35

EZ 0000, Gst.Nr. 0000/2

EZ 0000, Gst.Nr. 0000/5, 0000/6

3400 Klosterneuburg

Musterstraße 1x

Pensionisten- und Pflegeheim

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/Gesetzesgrundlagen	5
1.7. Vorbemerkungen	6
2. Befund	9
2.1. Liegenschaft/Grundbuch	9
2.1.1. Eintragungen im B-Blatt	10
2.1.2. Eintragungen im C-Blatt	10
2.2. Ortsbeschreibung und Lage	11
2.3. Ausmaß und Form der Liegenschaft	12
2.4. Teilbarkeit	13
2.5. Flächenwidmung und Bebauung	13
2.6. Funktion und Beschreibung des Gebäudes/Genehmigungen	14
2.7. Ver- und Entsorgung	15
2.8. Bau- Ausstattungsbeschreibung	15
2.9. Nutzflächen	18
2.9.1. Zimmer/Betten/Nutzflächen gesamt:	19
2.9.2. Bestandspläne	19
2.10. Nutzungs- und Bestandsrechte	19
2.11. Betriebs- und Erhaltungskosten	19
2.12. Außenanlagen	20
2.13. Zubehör	20
3. Wertermittlung	21
3.1. Allgemeines	21
3.2. Wahl und Erläuterung der Wertermittlungsverfahren	22
3.2.1. Ermittlungsmethoden	22
3.2.2. Sachwertermittlung	22
3.2.3. Ertragswertermittlung	23
3.2.4. Bewertung von Betreiberimmobilien	23
3.2.5. Pachtwertmethode	24
3.2.6. Betriebswirtschaftliche Methode	24
3.2.7. Discounted Cash Flow Verfahren (DCF-Verfahren)	24
3.2.8. Wahl der Ermittlungsmethode	25
3.2.9. Besondere Anforderungen Pflegeheim	25

4. Rechnerische Grundlagen der Bewertung	27
4.1. Verrechnungssätze	27
4.1.1. Verrechnungssätze 2008	27
4.1.2. Verrechnungssätze 2009	27
4.1.3. Verrechnungssätze 2010	28
4.2. durchschnittliche Pflegestufe 2008 - 2010	28
4.3. Rechnerische Annahmen Pachtwertmethode.....	29
4.4. Betriebsergebnis; Auslastungsgrad (BW-Berechnungsmethode).....	29
5. Bewertung	30
5.1. Sachwert Liegenschaftsanteile.....	30
5.2. Ertragswert Liegenschaftsanteile (Pachtwertmethode*)	31
5.3. Ertragswert Liegenschaftsanteile (BW-Berechnungsmethode).....	32
5.4. Verkehrswert	33
6. Zusammenfassung	34
7. Beilagen	35
7.1. Fotos.....	35
7.2. Bestandspläne.....	35
7.3. Leasingvertrag	35
7.4. Vertrag mit Land NÖ	35

MUSTER

Bewertungsgutachten

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Herr Mag. Wolfgang Schmitzer, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger, 1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 60/14 wurde von der Betriebsges.m.b.H., 3400 Klosterneuburg, Musterstraße 1x, vertreten durch Fr. und Hrn., mit der Verkehrswertermittlung der Liegenschaft **3400 Klosterneuburg, Musterstraße 1x, EZ 000, 000, 000, Gst.Nr. 000/1, 000/3, 000/4, 000/35, 000/2, GB 01704 Klosterneuburg, BG Klosterneuburg** beauftragt.

1.2. Zweck

ist die Verkehrswertermittlung der Liegenschaft nach den Kriterien des Liegenschaftsbewertungsgesetzes für Bankengespräche.

1.3. Bewertungsstichtag

04.10.2011

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung und Befundaufnahme der gesamten Liegenschaft in Anwesenheit von Direktor
- Grundbuchsauszüge vom 16.09.2011
- Leasingvertrag vom2000, abgeschlossen zwischen und Betriebsges.m.b.H.
- Vom AG zur Verfügung gestellte Bilanzunterlagen über Umsatz-, Kosten- und Ergebnisentwicklung, Verrechnungssätze und Pflegestufen aus den Jahren 2008 - 2011
- Abfrage IMMOmapping
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan der Stadt Klosterneuburg
- Katasterplan
- Abfrage Verdachtsflächenkataster
- Gutachterliche Feststellung der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer und Schätzungsgutachten vom 29.11.2001,
- Einsichtnahme in den Bauakt
- Einreichplan Erweiterung vom 08.06.1990
- Bestandsplan vom 24.02.1987
- Bestand- und Umbauplan vom 26.04.2004
- Preiserhebungen

- Immobilienpreisspiegel 2011 vom Fachverband der Immobilientreuhänder
- Vergleichspreissammlung
- Fotodokumentation der angefertigten Bilder im Zuge der Befundaufnahme
- Homepage
- Bescheid GZ der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 20.09.1956, Baubewilligung zur Errichtung eines Nebengebäudes auf der EZ 000
- Bescheid GZ der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17.09.1963, Baubewilligung Zu- und Umbau
- Bescheid GZ der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 06.02.1976, Baubewilligung für Hauskanalanlage mit Anschluss an das bestehende Kanalnetz
- Bescheid GZ, GZ, GZ der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 26.07.1990, Baubewilligung für Zubau
- Bescheid GZ der BH Wien-Umgebung vom 25.10.1990, Betriebsanlagengenehmigung für Musterstraße 1x
- Bescheid GZ der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 21.11.1995, Benützungsbewilligung für Gartentrakt (Neubau)
- Bescheid GZ der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 11.08.1998, Baubewilligung für die Anbringung einer Werbeanlage
- GZ der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 15.01.2002 Bestätigung Flächenwidmung
- Bescheid vom Amt der nö. Landesregierung, GS vom 15.01.2003, Betriebsbewilligung nach dem NÖ Sozialhilfegesetz
- Kenntnisnahme der Bauanzeige, Schreiben der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 17.06.2004, GZ, mit Baubeschreibung der Umbaumaßnahmen
- Vertrag abgeschlossen zwischen dem Land Niederösterreich und der Betriebsges.m.b.H. vom 12.10.2010 gemäß § 48 des NÖ SHG 2000, LGBl. 9200, i.d.g.F, i.V.m. § 44 NÖ SHG 2000, LGBl. 9200, i.d.g.F

1.5. Beilagen

- Fotos
- Bestandspläne
- Leasingvertrag
- Vereinbarung mit dem Land Niederösterreich

1.6. Literatur/Gesetzesgrundlagen

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- ÖNORM B 1802, B 1802-2
- *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
- *DI Wolfgang Jahn* (buero@jahn-wertermittlung.de), Bewertung von Alten- u. Pflegeheimen, Stand 09/2006
- Österr. Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung, 5/2011, Die Bewertung von Senioren- u. Pflegeheimen
- NÖ Pflegeheimverordnung
- NÖ Sozialhilfegesetz i.d.g.F.
- NÖ Pflegegeldverordnung i.d.g.F.
- Niederösterreichische Bauordnung i.d.g.F.

1.7. Vorbemerkungen zu Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Das gegenständliche Objekt wurde in jenem Umfang besichtigt wie es dem gezeichneten Sachverständigen zugänglich war. Die Befundaufnahme wurde über die allgemeinen Teile des Hauses, die Zimmer (inkl. Behandlungs- u. Nebenräume), die Kellerräumlichkeiten und Außenanlagen durchgeführt. Die Nutzflächen wurden einem dem Sachverständigen übergebenen Bestandsplan entnommen. Eine Vermessung in natura wurde nicht vorgenommen, weshalb sich der gefertigte Sachverständige, sollte sich bei einer Neuvermessung eine Nutzflächenabweichung ergeben, eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vorbehalten. Die Naturmaße wurden stichprobenartig mit den Planmaßen verglichen und stimmen im Wesentlichen überein.

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes 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 bleibt einem mit der jeweiligen Materie befassten Bausachverständigen vorbehalten.

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

Obwohl keine augenscheinlichen Anhaltspunkte vorliegen, dass das Grundstück kontaminiert (siehe Pkt. 2.3. Abfrage Altlastenkataster) oder die Bodenbeschaffenheit für die vorhandene Bebauung nicht geeignet wäre, müsste bei diesbezüglichen Verdachtsmomenten eine Spezialuntersuchung eines Fachgutachters vorgenommen werden.

Ebenso wurde eine rechtliche Prüfung der für das Pflegeheim erforderlichen Genehmigungen nicht vorgenommen. 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- und Herstellkosten wurden – soweit nicht mit konkreten Angaben belegt – 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 um diesen Betrag der ermittelte Verkehrswert 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 Versicherungen, anderen Geldgebern, Finanz-

verwaltung 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 01704 Klosterneuburg EINLAGEZAHL 0000
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg
***** ABFRAGEDATUM 2011-09-16
Letzte TZ 1373/2002
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
0000/4 GST-Fläche 1618
Baufl.(Gebäude) 370
Baufl.(begrünt) 642
Sonstige 520
Sonstige 86
(Straßenanlage) Muster Straße 1x
0000/35 Sonstige * 46
(Straßenanlage)
GESAMTFLÄCHE 1664
***** A2 *****
1 a 39/1961 Bauplatz (auf) Gst 0000/4
b 4013/1970 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 0000
2 a 39/1961 Verpflichtungen gem Bescheid 1957-06-12
b 4013/1970 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 0000
3 a 1690/1982 Anmeldebogen 1979-10-23 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
3210/11 aus EZ 0000, Einbeziehung Gst 0000/4
4 a 4710/1984 Anmeldebogen 1983-05-25 Zuschreibung Gst 0000/35 aus
EZ 0000
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
..... Gesellschaft m.b.H.
ADR: Adresse PLZ
c 0000/2002 IM RANG 3540/2001 Kaufvertrag 2002-01-04 Eigentumsrecht
***** C *****
9 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

GRUNDBUCH 01704 Klosterneuburg EINLAGEZAHL 0000
BEZIRKSGERICHT Klosterneuburg
***** ABFRAGEDATUM 2011-09-16
Letzte TZ 0000/2002
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
0000/2 GST-Fläche 1649
Baufl.(Gebäude) 417
Baufl.(begrünt) 1232 Gasse 1
***** A2 *****
2 a gelöscht
***** B *****
3 ANTEIL: 1/1
..... Gesellschaft m.b.H.
ADR: Adresse PLZ
a 0000/2002 IM RANG 3544/2001 Kaufvertrag 2002-01-04 Eigentumsrecht
***** C *****
9 gelöscht
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

2.1.1. Eintragungen im B-Blatt

- Eigentumsrecht auf Grund des Kaufvertrages vom 04.01.2002 für
..... Gesellschaft m.b.H.

2.1.2. Eintragungen im C-Blatt

- keine Eintragungen

MUSTER

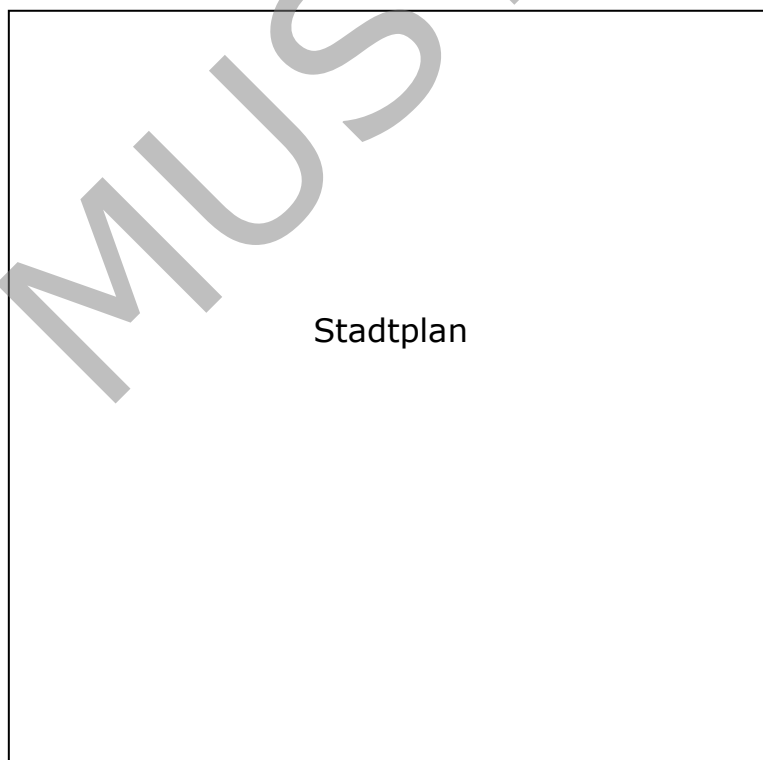
2.2. Ortsbeschreibung und Lage

Klosterneuburg ist mit dem Auto von Wien aus über die Bundesstraße 14 zu erreichen. Zwischen Klosterneuburg und der Bundeshauptstadt Wien verkehren auch regelmäßig Schnellbahnen der ÖBB und Autobusse. Die Schnellbahn (Linie S 40) fährt in 30-Minuten Intervallen (Haltestelle Klosterneuburg-Kierling).

Die Liegenschaft liegt im Westen von Klosterneuburg an der B14, welche vom Bahnhof Klosterneuburg-Kierling vorbei am Stadtzentrum Richtung Kierling und in weiterer Folge nach St. Andrä-Wördern führt.

Das Objekt befindet sich ca. 2 km vom Stadtzentrum entfernt und ist durch 2 Regionalbusse (Nr. 100 und 101), die beide direkt vor der Liegenschaft halten (Station), sehr gut erreichbar. Außerdem verfügt Klosterneuburg über 4 Citybusse. Sämtliche Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich vorhanden; ebenso öffentliche Einrichtungen wie Behörden, Schulen, Banken etc. Das Landesklinikum Klosterneuburg befindet sich ebenfalls in ca. 2 km Entfernung.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt über die relativ stark befahrene Straße. Dennoch kann durch den ca. 15 m tiefen bepflanzten Vorgarten die Lärmbeeinträchtigung in den überwiegenden Gebäudeteilen als verhältnismäßig gering und die an die Adalbert-Stifter-Gasse angrenzende Rückseite als sehr ruhig bezeichnet werden.



2.3. Ausmaß und Form der Liegenschaft

Die an der Straße ebene und nach Norden ansteigende Liegenschaft weist eine rechteckige Gesamtfläche von 6.028 m² aus; davon ist eine Fläche von 1.224 m² verbaut und die Restfläche von 4.152 m² als Hof/Gartenfläche ausgestaltet. Die Frontlänge entlang der Straße beträgt ca. 49 m, die Grundstückstiefe ca. 120 m. Die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet. (Abfragedatum: 28.10.2011)

Foto

Katasterplan

Quelle: NÖ Atlas 3.0

2.4. Teilbarkeit

Eine Teilbarkeit der Liegenschaft wäre ohne Beeinträchtigung des derzeitigen Pflegebetriebes prinzipiell in der Form möglich, dass die an die ... Gasse angrenzenden Grundstücke (Gst.Nr. 0000/5, 0000/6 und Teile von 0000/2) als eigene Bauplätze abgetrennt werden könnten. Die vorgeschriebene Bebauungsdichte der Flächenwidmung wäre dabei jedoch hinsichtlich der bereits vorhandenen und der zukünftig geplanten Bebauung aber jedenfalls zu berücksichtigen.

2.5. Flächenwidmung und Bebauung

Der für die gegenständlichen Liegenschaften geltende Flächenwidmungsplan weist BW-b, Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I, II, offene oder gekuppelte Bauweise, Bebauungsdichte von 25% aus.

Entlang der Straße ist die Einhaltung einer Vorgartentiefe von 13-15 m und entlang der ... Strasse von 3 m vorgeschrieben. Die Mindestgröße von neu geschaffenen Bauplätzen beträgt 500 m², wobei die Mindestbreite bei offener Bauweise 18 m und bei gekuppelter Bauweise 14 m betragen muss.

Gemäß NÖ Bauordnung ist bei Bauklasse I die Errichtung von Gebäuden mit einer Gesimshöhe von bis zu 5 m und bei Bauklasse II von bis zu 8 m zulässig.



Quelle: Web City Stadt Klosterneuburg

2.6. Funktion und Beschreibung des Gebäudes/Genehmigungen



Das Gebäude wurde mit Baubewilligung vom 30.09.1970 auf dem Grundstück Nr. 0000/4, Musterstraße 1, als Zweifamilienhaus errichtet und in weiterer Folge mit Bescheid vom 06.02.1976 die Baubewilligung für die Errichtung eines Altenheimes, Musterstraße 1, erlassen. Mit Bewilligung vom 30.11.1978 wurden der Zwischentrakt zwischen den beiden Objekten Nr. 1 und 1, sowie der Anbau eines Stiegenhauses mit Personen- und Bettenaufzug an der Gartenseite des Objektes 1 und

mit Bescheid GZ, GZ, GZ der Stadtgemeinde Klosterneuburg vom 26.07.1990 die Errichtung eines viergeschossigen Bettentraktes (Keller, Erdgeschoß, 1. Stock, Dachgeschoß) im Anschluss an das Stiegenhaus genehmigt.

Mit Bescheid, GZ vom 25.10.1990, erteilte die BH Wien-Umgebung die Betriebsanlagengenehmigung für Musterstraße 1x. 2004 folgte ein Umbau im Erdgeschoß der Objekte 1 und 1. Dieser umfasste die Änderung der Raumaufteilung, den Einbau von drei zusätzlichen Bädern sowie Türverbreiterungen, d.h. 2-flügelige Türen, 90+30 cm.



Quelle: bing maps

Das Gebäude wird zurzeit aufgrund der Betriebsbewilligung der NÖ Landesregierung, vom 15.01.2003, nach dem NÖ Sozialhilfegesetz als Alterspflegeheim genutzt, ist auf 3 bzw. 4 Ebenen (KG, EG, 1. OG und DG) ausgebaut und beinhaltet ... Pflegezimmer. Davon sind .. als Einbett-, .. als Zweibett- und .. als Dreibettzimmer ausgeführt und nach den verschiedenen Pflegekategorien belegt.

Im Kellergeschoß befinden sich Betriebsräume wie Zentralheizungsanlage, die Zentralwaschküche, eine Werkstätte, diverse Lagerräume etc, Sozial- und Aufenthaltsräume für das Personal sowie ein Frisörstudio für die Bewohner. Ebenso befindet sich im Kellergeschoß eine Dienstwohnung, die derzeit renoviert wird.

Im Erdgeschoß sind in den Straßentrakten neben Wohnräumen der Heimbewohner auch die Zentralküche und das Arztzimmer untergebracht.

Im Gartentrakt liegen die Gemeinschafts- und Aufenthaltsräume der Heimbewohner (die Halle und Speiseraum mit Nebenräumen) sowie die Heimleitung und die Verwaltung.

Die Obergeschoße sind mit Ausnahme der Wohnung im Altbau Nr. 1x, welche als Erholungs- und Schlafräume für das Personal genutzt wird, ausschließlich als Wohn- und Schlafräume in Verwendung.

Der Hauptzugang zum Heim erfolgt über eine großzügige Eingangshalle im Erdgeschoß des Stiegenhauses. Zusätzlich bestehen ein Lieferanteneingang im Verbindungstrakt und ein separater Eingang zum Obergeschoß in das Objekt Musterstraße 1x. Die vertikale Erschließung erfolgt durch das Hauptstiegenhaus, in das auch ein Personen- und Bettenaufzug eingebaut ist, und das Nebestiegenhaus im Trakt Musterstraße 1x.

2.7. Ver- und Entsorgung

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

Foto

2.8. Bau- Ausstattungsbeschreibung

Allgemeine Gebäudeteile:

Fundamente:	Streifenfundamente aus Beton
Tragendes Mauerwerk:	Keller: Ortbeton, Betonstahlwerk 30-40 cm EG und OG: Hohlblockmauerwerk 25-30 cm Ziegel-massiv, 30 cm, Liftschacht 25 cm Stahlbeton
Zwischenwände:	teilweise: Hohlblock-Zwischenwandsteine 10-12 cm teilweise: Metallständerwände mit Gipskartonverplan- kungen
Fassade:	Vollwärmeschutzfassade mit Reibputzoberfläche
Balkone:	Stahlbeton, Metallgeländer
Fenster und Außentüren:	Objekte an Musterstraßeße: Holzverbundfenster mit Anstrich oder Lasur, Doppelverglasung, teilweise mit Holzfensterbänken, teilweise mit Schmiedeeisenver- gitterung Gartentrakte: Kunststofffenster mit 2-fach Isolier- verglasung und Alu-Außenjalousien, vor französi- schen Fenstern: Formrohr-Glasgeländer, Hauptein- gangsportal: automatisch öffnendes Alu-Glas- Schiebeelement

Dachkonstruktion:	Holzdachstühle mit unterschiedlichen Neigungen
Dachdeckung:	vorwiegend Eternit-Doppeleindeckungen, Objekt in der Musterstraße 126 mit Bramac Alpendachsteine, flache Teile mit verzinktem Blech eingedeckt
Dachrinnen:	Blech verzinkt
Wasser/Kanal:	öffentlicher Anschluss
Blitzschutz:	Ausführung gemäß ÖVE-E 49
Brandmeldeanlage:	Alcatel LBC-32, Alarmübertragung automatisch zur Feuerwehr; Inbetriebnahme 1993; jährliche Wartung durch Siemens
Innenausbau:	
Böden:	Zimmer/Gänge: PVC- Bahnenbeläge, tw. Klebparquet, tw. keramische Fliesen; Nassräume, Zentralküche: keramische Fliesen; Gemeinschaftsräume, Heimleitung: Eichenparkett; Stiegenhaus: Kunststein-Plattenbeläge Verwaltungsräume: Laminat Keller- u. Personalräume: PVC-Beläge Nebenträume, Werkstätte etc: Betonpflaster
Wände/Decken:	teilweise: Hohlblock-Zwischenwandsteine 10-12 cm teilweise: Metallständerwände mit Gipskartonverplankungen; großteils grob od. fein verputzt und gemalt; Nassräume, Zentralküche: keramische Fliesen z.T. geschoßhoch Gemeinschaftsräumen, Eingangshalle Stiegenhaus: abgehängte Sichtschienendecken
Stiegenhausanlage:	Stahlbeton, Tritt- u. Setzstufen aus Kunststein mit Rutschleisten aus PVC; Geländer aus Stahlformrohren, gestrichen, mit Rohgussglasfüllungen
Aufzugsanlage:	Personen- u. Bettenaufzug (Wertheim-Schindler) im Hauptstiegenhaus mit 500 kg Tragkraft für 6 Personen; Stationen im KG, EG, 1. u. 2. Stock; Kabine mit kunststoffbeschichteten Paneelen ausgekleidet, PVC-Boden, umlaufende Griffleisten, Einbauleuchten; Portale 2-flügelig, automatische Schiebetüren gestrichen Maße: 2,23 x 1,62 m, Höhe: 2,19 m
Innentüren:	1- bzw. 2-flügelig, furnierte Türblätter, Stahlzargen tw. gestrichen, tw. in Holzpfeilerstücken

Küche:	Einbauküche mit Gasherd, Kühl- u. Gefrierkombination, Kühlhaus
Bäder:	verflies, behindertengerecht ausgeführt
WC:	verflies, behindertengerecht ausgeführt
Keller:	ausgebaut
Zimmerausstattung:	
Betten:	elektronische Pflegebetten, Holz
Schwesternruf:	Altbau: Glockensystem Neubau: Funksystem
TV-Anschluss:	vorhanden (digitale Anlage)
Telefonanschluss:	vorhanden
Sanitäre:	WC und Duschbad nur teilweise in den Zimmern vorhanden, ansonsten Gang-WC und Gemeinschaftsduschen
Haustechnik:	
Heizung u. Warmwasser:	Gaszentralheizungsanlage, Raumerwärmung über beschichtete Radiatoren in Flachbauweise; Warmwasseraufbereitung über zentralen Warmwasserkessel
Elektroinstallation:	so weit ersichtlich, Stand der Technik
Sanitärinstallation:	so weit ersichtlich, Stand der Technik
Sonstiges:	Telefon, Internet
Außenanlagen:	
Befestigte Flächen:	Die Auffahrt von der Musterstraße, die Gebäudezugänge, Parkplätze und Gehwege sind weitgehend asphaltiert und zum geringen Teil mit Grasbetonsteinen belegt bzw. betoniert; der straßenseitige Stiegenaufgang ist mit Waschbetonplatten belegt
Terrassenflächen:	mit Kunststein- bzw. keramischen Klinkerplatten oder Waschbetonplatten belegt
Gartenflächen:	der straßenseitige Vorgarten und die westlichen Gartenflächen sind mit Laub- und Nadelbäumen sowie Sträuchern gärtnerisch ausgestaltet; die Freiflächen sind mit Rasen bepflanzt
Einfriedungen:	seitliche und rückwärtige Zäune aus Maschendrahtgeflecht mit Formrohrstehern.
PKW Stellplätze:	8 Freistellplätze
Sonstiges:	Rettungs- u. Lieferantenzufahrt; Feuerwehrparkplatz

2.9. Nutzflächen

Objekt 1										
Geschoss	Raumbezeichnung	Raum Nr.	Anz. Zi	Zi-Belegung			NFI m ²	RH m	RIH m ³	
				1Bett	2 Bett	3 Bett				
EG										
Allgemeinfl.	Gang							2,5	0,00	
	Med.Gase							2,6	0,00	
	Sanit.Raum							2,6	0,00	
	Bad							2,6	0,00	
	Speisenausgabe							2,6	0,00	
	Spüle							2,6	0,00	
	Küche							2,6	0,00	
	Kühlr.							2,6	0,00	
	Vorraum							2,6	0,00	
	Lager							2,6	0,00	
	Stationsz.							2,6	0,00	
	Zimmer	Vorraum							2,6	0,00
		Bad							2,6	0,00
		Zimmer							2,6	0,00
		Zimmer							2,6	0,00
		Zimmer							2,6	0,00
		Zimmer							2,6	0,00
Zimmer								2,6	0,00	
Bad								2,6	0,00	
Zimmer							2,6	0,00		
Bad							2,6	0,00		
Anzahl Zimmer			0	0	0	0				
Nutzfläche EG gesamt							0			
Rauminhalt EG gesamt									0	
1.OG										
Allgemeinfl.	Gang							2,5	0,00	
	WC							2,5	0,00	
	Lager							2,5	0,00	
	WC							2,5	0,00	
	Lager							2,5	0,00	
	Zimmer	Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Bad							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Bad							2,5	0,00
	Zimmer							2,5	0,00	
Zimmer							2,5	0,00		
Balkon								0,00		
Anzahl Zimmer			0	0	0	0				
Nutzfläche 1.OG gesamt							0			
Rauminhalt 1.OG gesamt									0	
2.OG										
Allgemeinfl.	Gang							2,5	0,00	
	WC							2,5	0,00	
	Lager							2,5	0,00	
	WC							2,5	0,00	
	Lager							2,5	0,00	
	Wäschelager							2,5	0,00	
	Zimmer	Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
		Zimmer							2,5	0,00
Zimmer								2,5	0,00	
Zimmer							2,5	0,00		
Zimmer							2,5	0,00		
Anzahl Zimmer			0	0	0	0				
Nutzfläche 2.OG gesamt							0			
Rauminhalt 2.OG gesamt									0	
KG										
Allgemeinfl.	Gang							2,32	0,00	
	Wakü							2,32	0,00	
	Wakü							2,32	0,00	
	Lager							2,32	0,00	
	Lager							2,32	0,00	
	Lager							2,32	0,00	
Anzahl Zimmer			0	0	0	0				
Nutzfläche KG gesamt							0			
Rauminhalt KG gesamt									0	
			gesamt	1Bett	2Bett	3Bett				
Anzahl Zimmer			0	0	0	0				
Anzahl Betten				0	0					
Nutzflächen gesamt [m²]							0,00			
Rauminhalt gesamt [m³]									0	

2.9.1. Zimmer/Betten/Nutzflächen gesamt:

	gesamt	1Bett	2Bett	3Bett	
Anzahl Zimmer	0	0	0	0	
Anzahl Betten	0	0	0	0	
Nutzfläche [m ²] / Zimmer					0,00
Nutzfläche [m ²] / Bett					0,00
Nutzflächen gesamt [m ²]					0,00
Rauminhalt gesamt [m ³]					0

2.9.2. Bestandspläne

siehe Beilage

2.10. Nutzungs- und Bestandsrechte

Das Pflegeheim ist im Rahmen des Leasingvertrages vom 00.00.2000 von der GmbH an die Betriebsges.m.b.H. (siehe Beilage) als Pflegeheimbetreiber auf unbestimmte Zeit vermietet. Gemäß Pkt. II/2 hat der Mieter im Zeitraum von 240 Monaten auf sein Kündigungsrecht verzichtet. Die monatliche Miete liegt nach Angabe des Auftraggebers bei derzeit € Der Mieter (Leasingnehmer) hat alle erforderlichen Reparaturen und Instandhaltungsarbeiten am Leasingobjekt auf seine Kosten durchzuführen und sämtliche mit dem ordentlichen Betrieb verbundenen Betriebs- und Nebenkosten zu tragen.

2.11. Betriebs- und Erhaltungskosten

Im Beobachtungszeitraum stellt sich nach Angaben des Auftraggebers die Betriebs- u. Instandhaltungskostenentwicklung im Zeitraum 2008-2011 für die gesamte Liegenschaft folgendermaßen dar:

<p>Aufstellung Betriebs- und Erhaltungskosten</p>

Die ausgewiesenen Betriebskosten in genannter Höhe sind in der Betriebsergebnisrechnung (Pkt. 4.4.) im Sachaufwand beinhaltet; ebenso sind die Erhaltungsarbeiten (inkl. Instandhaltungsinvestitionen) im Rahmen des laufenden Sachaufwandes abgedeckt; gesonderte Rückstellungen sind dafür nicht gebildet.

2.12. Außenanlagen

PKW Stellplatz, Rettungs- und Lieferantenzufahrt, Rasengarten mit Sträuchern und Bäumen.

2.13. Zubehör

Der Liegenschaft ist kein weiteres Zubehör zugeordnet.

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, 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

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 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. Ermittlungsmethoden

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. Bewertung von Betreiberimmobilien

Bei einer Betreiberimmobilie, wie sie ein Pflegeheim darstellt, stellt das Management der Immobilie im Vordergrund. Der Verkehrswert ist daher ausschließlich aus dem Ertragswert abzuleiten. Dabei besteht jedoch das Problem, dass bei der Beurteilung der Ertragskraft des Bewertungsgegenstandes keine vergleichbaren Marktdaten für die Festlegung einer kalkulatorischen Miete oder Pacht existieren und daher deren Höhe aufgrund konkreter Betriebskennzahlen, wie insbesondere Umsatz und Kosten zu ermitteln ist. Dabei ist auf die Angemessenheit und Nachhaltigkeit eines so errechneten Pacht- oder Mietwertes besonderen Augenmerk zu legen, wofür in der Praxis die so genannte Pachtwertmethode oder die betriebswirtschaftliche Berechnungsmethode herangezogen werden.

3.2.5. Pachtwertmethode

Bei der Pachtwertmethode wird jener Pachtwert errechnet, der von einem ordentlichen, durchschnittlich qualifizierten Betreiber für die Abdeckung der Miet/Pachtzahlungen oder zur Bedienung der Finanzierung nachhaltig erwirtschaftet werden kann. Dieser Betrag ist bereits um die üblichen betriebsbedingten Kosten des Geschäftsbetriebes inklusive des Unternehmergewinnes reduziert und wird als Prozentsatz vom Umsatz ausgedrückt. Die dabei angenommenen Pachtwerte sind aus einer Vielzahl von Betriebvergleichen ermittelt worden und gehen von angemessenen durchschnittlichen Umsätzen und einer branchenüblichen Kostenstruktur aus (bei Alterspflegeheimen: 10 – 20 % des Umsatzes). Die Schwäche der Pachtwertmethode liegt darin, dass die branchenspezifische Kostenstruktur pauschal erfasst wird und damit auf die konkrete Art, wie sich Umsatz und Auslastungsgrad ergeben, kein direkter Bezug hergestellt werden kann. Die Kosten eines Geschäftsbetriebes setzen sich nicht nur aus variablen, sondern im Normalfall auch aus fixen Bestandteilen zusammen, wodurch kein lineares Verhältnis zwischen Umsatz und Kosten besteht.

3.2.6. Betriebswirtschaftliche Methode

Bei der betriebswirtschaftlichen Ermittlungsmethode werden alle Kosten erfasst, die nicht im Zusammenhang mit Miet- oder Finanzierungszahlungen stehen. Auch Abschreibungen sind davon nicht erfasst; diese sind im Ansatz der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer im Vervielfältiger zu berücksichtigen. Eine derart zu erstellende betriebswirtschaftliche Gewinn- und Verlustrechnung setzt voraus, dass detaillierte Umsatz- und Kostenangaben vorliegen und deren Entwicklung analysiert und nachvollzogen werden kann.

3.2.7. Discounted Cash Flow Verfahren (DCF-Verfahren)

Die DCF-Berechnung ist eine international anerkannte Bewertungsmethode und basiert auf der Kapitalisierung zukünftiger Zahlungsströme über einen bestimmten Zeitraum. Sie wird vor allem für die Bewertung komplexerer Mietobjekte wie Bürohäuser, Shoppingcenter, Hotels etc. angewendet und dient insbesondere der besseren Analyse einer Investitionsentscheidung. Die Verfolgung der diskontierten Zahlungsströme über einen längeren Zeitraum lässt aufgrund der zu erwartenden Kosten- und Ertragsentwicklung eine genauere Prognose und auch Vergleichbarkeit mit alternativen Investitionsentscheidungen zu. Der Nachteil der DCF-Methode ist jedoch darin zu sehen, dass die Prognose der Zahlungsströme über einen längeren Zeitraum mit relativ großen Unsicherheitsfaktoren wie insbesondere Markt- u. Wirtschaftsentwicklung, Investitionserfordernisse etc. verbunden ist. Ebenso gibt es dafür noch keine allgemein anerkannten Verfahrensregeln, die dem Gutachter einen einigermaßen objektiven Nachweis ermöglichen.

3.2.8. Wahl der Ermittlungsmethode

Aufgrund der vom Auftraggeber vorgelegten detaillierten Angaben über Umsätze, Kosten und Auslastung aus den Jahren 2008, 2009 und 2010 wird im konkreten Fall der betriebswirtschaftlichen Ermittlungsmethode der Vorzug gegeben, die Berechnung des Ertragswertes nach der sogenannten Pachtwertmethode wird aus Plausibilitätsgründen dargestellt.

3.2.9. Besondere Anforderungen Pflegeheim

Aufgrund der gesetzlichen Vorgaben sind Pflegeheime Einrichtungen zur intensiven Betreuung und Pflege von Menschen, die vorwiegend bedingt durch ihres fortgeschrittenes Alter aufgrund ihres körperlichen und/oder geistigen-seelischen Zustandes nicht mehr imstande sind, ein selbstständiges, unabhängiges Leben zu führen und daher einen ständigen Betreuungs- und Pflegebedarf aufweisen. Der Raumbedarf, die Ausstattung und Einrichtung eines Pflegeheimes haben unter Bedachtnahme auf die Sicherung der Pflegequalität neben den besonderen bautechnischen Erfordernissen des Heimbetriebes den sozialen und pflegerischen Anforderungen zu entsprechen. Darüber hinaus sind für Menschen, die einer ständigen intensiven Betreuung bedürfen, die entsprechenden medizinischen, hygienischen und sicherheitstechnischen Anforderungen zu gewährleisten.

Die Bewohnerzimmer müssen räumlich so dimensioniert sein, dass bei voller Einrichtung das Bewegen mit einem Rollstuhl sowie die Durchführung von Pflegebehandlungen ungehindert möglich ist. Zimmer mit mehr als zwei Personen sind nur bei besonderen Formen der Betreuung und Pflege, wie z.B. Intensivpflege, Tagesbetreuung, Tagespflege, Kurzzeitpflege zugelassen. In jedem Zimmer ist ein zusätzlicher Raum als Sanitäreinheit, bestehend aus Waschtisch, Dusche und WC, zu integrieren, der eine barrierefreie Nutzung garantiert. Von den Bewohnern regelmäßig benutzte Räume haben einen dem jeweiligen Stand der Technik entsprechenden Notruf aufzuweisen.

Verkehrswege (Gänge, öffentlich zugängliche Bereiche) sowie Ein- und Ausgänge müssen so ausgestaltet sein, dass sie barrierefrei, sicher, leicht und gefahrlos begangen und befahren (Rollstühle, Betten, etc.) werden können. Die Türen zu Räumen, die mit Pflegebetten befahren werden müssen (z.B. Pflegezimmer, Stationsbad etc.), haben für ein ungehindertes Passieren eine entsprechende Türbreite (Stocklichte) aufzuweisen. Der Haupteingangsbereich muss mit offenbaren Türen oder Türautomaten ausgestattet sein.

Ein Pflegeheim ist mit folgenden Funktionsräumen auszustatten, wie insbesondere:

- Aufenthalts- bzw. Speiseraum
- Dienstzimmer bzw. Stützpunkt für das Pflegepersonal
- Raum für die Verwaltung des Heimes
- Raum für die Leitung des Pflegedienstes
- Badezimmer mit einer Größe, die eine an drei Seiten freistehende Hebewanne, ein Waschbecken und ein WC zulässt
- Therapieraum in einer dem Betreuungsangebot entsprechenden Dimensionierung
- Ein Aufzug bei mehr als 2 Geschoßen
- ein Bettenaufzug bei mehr als einem Geschoß
- Lager- und Abstellräume

In jedem Pflegeheim ist sicherzustellen, dass jederzeit ausreichendes und qualifiziertes Personal für die Pflege und den sonstigen Heimbetrieb zur Verfügung steht. Die erforderliche Anzahl und die Qualifikation des Personals richtet sich nach der Anzahl der Bewohner und dem mit der Betreuung verbundenen Pflege- und Betreuungsaufwand. Dabei ist auf die Pflegeeinstufung und die Sicherstellung der angemessenen Pflege im Hinblick auf die Wahrung Selbstständigkeit, Selbstbestimmung und Selbstverantwortung der Bewohner Bedacht zu nehmen.

MUSTER

4. Rechnerische Grundlagen der Bewertung

4.1. Verrechnungssätze

4.1.1. Verrechnungssätze 2008

	sämtliche Preise zuzüglich 10% USt			
	Mehrbettzimmer		Einzelzimmer	
	pro Tag	pro Monat (Ø 30.5 Tage)	pro Tag	pro Monat (Ø 30.5 Tage)
Grundtarif				
Grundtarif Mehrbettzimmer	46,21	1.409,41		
Grundtarif Einzelbettzimmer			56,67	1.728,44
Pflegezuschlag		Grundtarif u. Pflegezuschlag p.m.		Grundtarif u. Pflegezuschlag p.m.
Pflegezuschlag Stufe 1	8,94	1.682,08	8,94	2.001,11
Pflegezuschlag Stufe 2	12,18	1.780,90	12,18	2.099,93
Pflegezuschlag Stufe 3	16,34	1.907,78	16,34	2.226,81
Pflegezuschlag Stufe 4	29,75	2.316,78	29,75	2.635,81
Pflegezuschlag Stufe 5	44,63	2.770,62	44,63	3.089,65
Pflegezuschlag Stufe 6	55,75	3.109,78	55,75	3.428,81
Pflegezuschlag Stufe 7	73,97	3.665,49	73,97	3.984,52
Mittelwert Pflegestufen	34,51	2.461,92	34,51	2.780,95
Kurzzeitpflege	95,00	2.897,50	95,00	2.897,50

4.1.2. Verrechnungssätze 2009

	sämtliche Preise zuzüglich 10% USt			
	Mehrbettzimmer		Einzelzimmer	
	pro Tag	pro Monat (Ø 30.5 Tage)	pro Tag	pro Monat (Ø 30.5 Tage)
Grundtarif				
Grundtarif Mehrbettzimmer	51,17	1.560,69		
Grundtarif Einzelbettzimmer			61,63	1.879,72
Pflegezuschlag		Grundtarif u. Pflegezuschlag p.m.		Grundtarif u. Pflegezuschlag p.m.
Pflegezuschlag Stufe 1	4,10	1.685,74	4,10	2.004,77
Pflegezuschlag Stufe 2	7,43	1.787,30	7,43	2.106,33
Pflegezuschlag Stufe 3	11,84	1.921,81	11,84	2.240,84
Pflegezuschlag Stufe 4	27,69	2.405,23	27,69	2.724,26
Pflegezuschlag Stufe 5	44,21	2.909,09	44,21	3.228,12
Pflegezuschlag Stufe 6	58,34	3.340,06	58,34	3.659,09
Pflegezuschlag Stufe 7	88,02	4.245,30	88,02	4.564,33
Mittelwert Pflegestufen	34,52	2.613,50	34,52	2.932,53
Kurzzeitpflege	95,00	2.897,50	95,00	2.897,50

4.1.3. Verrechnungssätze 2010

	sämtliche Preise zuzüglich 10% USt			
	Im Mehrbettzimmer		Im Einzelzimmer	
	pro Tag	pro Monat (Ø 30.5 Tage)	pro Tag	pro Monat (Ø 30.5 Tage)
Grundtarif				
Grundtarif Mehrbettzimmer	52,09	1.588,75		
Grundtarif Einzelbettzimmer			62,74	1.913,57
Pflegezuschlag		Grundtarif u. Pflegezuschlag p.m.		Grundtarif Pflegezuschlag p.m.
Pflegezuschlag Stufe 1	4,17	1.715,93	4,17	2.040,76
Pflegezuschlag Stufe 2	7,56	1.819,33	7,56	2.144,15
Pflegezuschlag Stufe 3	12,05	1.956,27	12,05	2.281,10
Pflegezuschlag Stufe 4	28,19	2.448,54	28,19	2.773,37
Pflegezuschlag Stufe 5	45,01	2.961,55	45,01	3.286,38
Pflegezuschlag Stufe 6	59,39	3.400,14	59,39	3.724,97
Pflegezuschlag Stufe 7	89,60	4.321,55	89,60	4.646,37
Mittelwert Pflegestufen	35,14	2.660,47	35,14	2.985,30
Kurzzeitpflege	95,00	2.897,50	95,00	2.897,50

Die monatlichen Verpflegungskosten errechnen sich wie folgt:

- Grundtarif (pro Tag) zuzüglich Pflegezuschlag ergibt Verpflegungskosten pro Tag und Einzelzimmerzuschlag, wenn vorhanden.
- Die Verpflegungskosten pro Monat ergeben sich aus den Verpflegungskosten pro Tag mal Kalendertage des Monats.
- Die Verpflegungskosten beinhalten den Aufenthalt samt Mahlzeiten und die pflegerische Leistung entsprechend der eingeschätzten Pflegestufe.
- Bei Abwesenheit (Krankheit, Urlaub etc.) wird kein Pflegezuschlag verrechnet, weiters wird in diesem Zeitraum eine um € 5,54 verminderte Grundgebühr verrechnet.
- Nicht im Preis enthalten sind Rezeptgebühren, Selbstbehalte für Therapien und die Reinigung der Leibwäsche sowie persönliche Dienstleistungen wie etwa Pediküre, Maniküre und dergleichen.

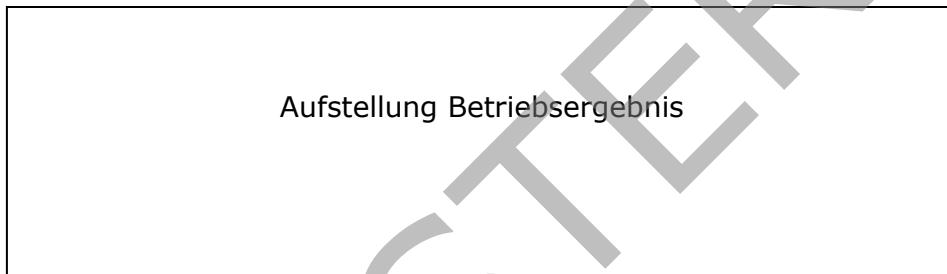
4.2. durchschnittliche Pflegestufe 2008 - 2010

	Jän.	Feb.	März	April	Mai	Juni	Juli	Aug.	Sep.	Okt.	Nov.	Dez.	MW
durchschn. Pflegestufe 08	3,90	3,80	3,80	3,90	3,80	4,00	3,70	3,90	4,00	3,90	3,90	3,90	3,88
durchschn. Pflegestufe 09	4,10	4,00	4,00	4,10	4,00	4,00	4,10	4,10	4,00	4,10	4,10	4,10	4,06
durchschn. Pflegestufe 10	4,20	4,30	4,30	4,20	4,20	4,20	4,20	4,10	4,10	4,10	4,10	4,20	4,18

4.3. Rechnerische Annahmen Pachtwertmethode

- .. Betten, Nutzfläche m²
- Umsatz € - (Mittelwert aus Umsätzen 2008-2010)
- Auslastung 95%
- Pachtwert 16% aus Umsatzmittelwert 2008-2010
- Aus Pachtwert errechnete (fiktive) Miete € ..,.. pro m² NFl. und Monat
- Instandhaltung ca. €/Bett und Tag; entspricht ca. 18% des jährl. Pachtwertes
- Mietausfall 3%
- Verwaltungskosten 3%

4.4. Betriebsergebnis; Auslastungsgrad (BW-Berechnungsmethode)



- * Die Umsätze errechnen sich aus den Verträgen mit den Land NÖ .. Pflegeplätze, Soziales Wien, Private und Nebenerlöse
- ** exkl. Leasingrate und verdeckter Gewinn
- *** Betriebsergebnis vor Zinsen, Abschreibung, Steuer und Leasing; exkl. verdeckter Gewinn
- **** die tatsächliche Auslastung liegt im errechneten Jahresschnitt bei ca. 103%

5. Bewertung

5.1. Sachwert Liegenschaftsanteile

Mustergasse						
Bodenwert nach Nutzfläche		- m ² à €	- (*)			€ -
Nutzfläche		- m ²				
Herstellungswert nach m ² NFI		- m ² à €	- (**)	€	-	
Alterswertminderung						
Bestanddauer			- (***)			
Fiktive Bestanddauer			-			
Restnutzungsdauer			-			
Gewöhnliche Nutzungsdauer			-			
relatives Alter						
Alterswertminderung nach Ross			- %			
Restwert			%			
Technische Wertminderung						
Zustandsnote			1,00			
Wertminderung			- %			
Abzug			- %			
Gebäudesachwert				€	-	
Wirtschaftliche Wertminderung			- %	€	-	
Gebäudewert				€	-	
Aussenanlagen			10 %	€	-	
Bauwert						€ -
Bodenwert + Bauwert						€ -
Belastungen (Barwert) :						
Leibrenten				€	-	-
Nutzungsrechte				€	-	-
Reallasten				€	-	-
Sonstiges				€	-	-
Sachwert der Liegenschaft						€ -
pro m ² NFI.						€ -
pro Bett						€ -
Sachwert der Liegenschaft (gerundet) ****						€ -

Anmerkungen:

* Ansatz entspricht Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage

** Die Herstellungskosten entsprechen Richtpreisen für Pflegeheime mit durchschnittlicher Ausführung u. Ausstattung, Zustandsnote 3

*** Das Ursprungsgebäude wurde Anfang 1970 errichtet und in weiterer Folge ständig erweitert. 1990 wurde die Errichtung eines viergeschossigen Bettentraktes (Keller, Erdgeschoß, 1. Stock, DG) im Anschluss an das Stiegenhaus genehmigt; Wertminderung insbesondere aufgrund des Reparaturrückstaus; Energieausweis nicht vorhanden;

**** Der ermittelte Sachwert hat aufgrund der gewählten Bewertungsmethode (siehe Kommentar Pkt.3.2.) keinen Einfluss auf die Verkehrswertermittlung und wird daher nur aus Vergleichszwecken dargestellt.

5.2. Ertragswert Liegenschaftsanteile (Pachtwertmethode*)

Musterstraße						
Bodenwert nach Grundstücksfläche	- m ² à €	- (*)				€ -
Ertrag/Kosten						
Jahresrohertrag						
Gesamtumsatz (Mittelwert 2008-10)				(**) €		-
Kosten (Mittelwert 2008-10)						
Material/Wareneinsatz				€		-
Personalaufwand				€		-
Instandhaltung (inkl. Reinigung)				€		-
sonst. Aufwand (**)				€		-
Bruttobetriebsergebnis (Mittelwert 2008-10)						
Umsatzausfall 3 %				€		-
Verzinsung Bodenwert				€		-
Reinertrag der baulichen Anlagen						
Restnutzungsdauer in Jahren			20			
kapitalisiert mit 7 % auf 20 Jahre	Vervielf.			- (***)		
Ertragswert der baulichen Anlagen						
Bodenwert + Ertragswert d. baul. Anlagen						
Berücksichtigung Zustandnote						
Zustandsnote			0			
Abzug vom Herstellungswert						
	%		-			€ -
Belastungen (Barwert) :						
Leibrenten				€		-
Nutzungsrechte				€		-
Reallasten				€		-
Sonstiges				€		-
Ertragswert der Liegenschaft						
pro m ² NFI						€ -
pro Bett						€ -
Ertragswert (gerundet)						
						€ -

Anmerkungen:

- * Berechnung nach Pachtwertmethode dient nur der Plausibilisierung
- ** Ansatz entspricht Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage.
- *** Der fiktive Mietansatz wird vom errechneten Pachtwert abgeleitet; der Pachtwert mit 16% des Umsatzes wurde im Hinblick auf das Alter und Zustand des Gebäudes relativ niedrig angesetzt; der rechnerische Ansatz in Höhe von 1,6% für Instandhaltung, Instandsetzung bezieht sich auf den Herstellungswert; das entspricht € 2,66 pro Bett und Tag des errechneten Pachtwertes und berücksichtigt auch allfällig anstehende Investitionen in den nächsten Jahren
- **** Der Kapitalisierungszinssatz für das Pflegeheim wurde nach der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs mit durchschnittlichem bis erhöhtem Investitions- u. Vermietungsrisiko angenommen.

5.3. Ertragswert Liegenschaftsanteile (BW-Berechnungsmethode)

Mustergasse				
Bodenwert nach Grundstücksfläche	- m ² à €	- (*)	€	-
Ertrag/Kosten				
Jahresrohertrag				
Gesamtumsatz (Mittelwert 2008-10)		(**)	€	-
Kosten:				
Material/Wareneinsatz			€	-
Personalaufwand			€	-
laufender Aufwand (exkl. Leasing)			€	-
Mietausfall 0 %			€	-
Bruttobetriebsergebnis			€	-
Verzinsung Bodenwert			€	-
Reinertrag der baulichen Anlagen			€	-
Restnutzungsdauer in Jahren		-		
kapitalisiert mit 7 % auf 0 Jahre	Vervielf.	- (***)		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€	-
Bodenwert + Ertragswert d. baul. Anlagen			€	-
Berücksichtigung Zustandnote				
Zustandsnote		3		
Abzug vom Herstellungswert			%	-
			€	-
Belastungen (Barwert) :				
Leibrenten			€	-
Nutzungsrechte			€	-
Reallasten			€	-
Sonstiges			€	-
Ertragswert der Liegenschaft			€	-
pro m ² NFI			€	-
pro Bett			€	-
Ertragswert (gerundet)			€	-

Anmerkungen:

- * Ansatz entspricht Preis von Liegenschaften in vergleichbarer Lage.
- ** Das Betriebsergebnis (vor Zinsen, Abschreibung, Steuer und Leasing; exkl. verdeckter Gewinn) basiert auf dem Mittelwert der letzten 3 Wirtschaftsjahre; die Bilanzzahlen wurden vom AG zur Verfügung gestellt; der sonstige Aufwand umfasst nicht lfd. Leasingraten und den verdeckten Gewinn
- *** Der Kapitalisierungszinssatz für das Pflegeheim wurde nach der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs mit durchschnittlichem bis erhöhtem Investitions- u. Vermietungsrisiko angenommen.

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

5.4. Verkehrswert

Mustergasse						
Sachwert						€ -
Ertragswert						€ -
Gewichtung (SW / EW)	0	/	1			€ -
pro Bett						€ -
pro m ² Nutzfläche						€ -
Verkehrswert (gerundet)						€ -
						(in Worten:)

(Im Grundbuch nicht aufscheinende Belastungen sind nicht bekannt und wurden daher, wie etwaige Förderungen, bei der Berechnung nicht berücksichtigt.)

6. Zusammenfassung

- Liegenschaft: 3400 Klosterneuburg, Musterstraße 1x, EZ 000, 000, 000, 000, Gst.Nr. 000/1, 000/3, 000/4, 000/35, 0000/2, 000/5, 000/6,
- Widmung der Liegenschaft: BW-b, Bauland-Wohngebiet, Bauklasse I, II, offene oder gekuppelte Bauweise, Bebauungsdichte von 25%
- Größe der Liegenschaft: m²
- Nutzung der Liegenschaft: Senioren- und Pflegeheim
- Anzahl der Zimmer: ..
 - 1 Bett-Zimmer: ..
 - 2 Bett-Zimmer: ..
 - 3 Bett-Zimmer: ..
- Anzahl der Betten gesamt: ..
- Nutzfläche gesamt: m²
 - Nutzfläche pro Bett: m²
 - Nutzfläche pro Zimmer: m²
- Bruttorauminhalt: m³
- Verkehrswert: €-
 - pro Bett €-
 - pro m² Nutzfläche €-

Wien, 09.11.2011



Mag. Wolfgang Schmitzer

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

7. Beilagen

7.1. Fotos

7.2. Bestandspläne

7.3. Leasingvertrag

7.4. Vertrag mit Land NÖ

MUSTER