

01.09.2023

## WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN



Ermittlung/Bewertung (Kurzform/Kurztext)

### Objekt

EZ KG  
1504 20001 Absdorf

Straße:  
Wirtschaftspark 5

### Auftraggeber:

**Ashim Beljur**  
Getreidegasse 11  
3462 Absdorf

### Büro:

Schubertplatz 2, A-3950 Gmünd  
www.baubuero.co.at

Tel.: 02852 / 20 650

Fax.: 02852 / 20 651

### E-Mail:

office@baubuero.co.at

Firmensitz: Bez. Gmünd

UID: ATU 636 44 346

STNR/VNR: 058/9509

Bank: Raiffeisenbank Oberes  
Waldviertel

BLZ: 32415

IBAN: AT 88 3241 5000 0402 4543

BIC: RLNWATWWOWS

### Planung

Gutachten  
Prüfingenieur  
Energieberatung

### Qualitätskontrollen

Nutzwertgutachten  
Baustellenkoordination

### Statische Berechnungen

Örtliche Bauaufsicht (ÖBA)  
Liegenschaftsbewertungen

Ing.-Befunderst. u. Gutachter  
Baumeister

MBA (Master of Business Administration-  
Bau- u. Immobilienmanagement)

# Grundlagen des Gutachtens

Die mündlichen Informationen des Auftraggebers, die gewonnen Erkenntnisse aus der Besichtigung vor Ort, die Einsichtnahme in die nachfolgend dem SV übergebenen Unterlagen (die zitierten Beilagen).

Zu Ausbildung und Qualifikation verweist der Sachverständige auf seine gerichtliche Zertifizierung (§89 GOG) und seine Ingenieur- und Baumeisterbefugnis!

Die in diesem Schriftstück verwendeten personenbezogenen Ausdrücke betreffen, soweit dies inhaltlich in Betracht kommt, Frauen und Männer gleichermaßen.

## **Gerichtliche Eintragungen in folgenden Fachgebieten:**

Fach:	Zertifiziert bis:
<u>39.15</u> <u>Zimmererarbeiten</u> Holzverarbeitung Holzbau-Meister	22.03.2027
<u>72.01</u> <u>Hochbau, Architektur</u>	22.03.2027
<b>Nicht für:</b> Architektur Hochbauwesen	
<u>73.10</u> <u>Maurerarbeiten</u> Baugewerbe, Innenarchitektur	22.03.2027
<u>94.10</u> <u>Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften</u> <u>u. Baugründe.</u> Immobilien (Bewertung, Verwaltung u. Nutzung)	22.03.2027

## **Mitglied in folgenden Fachgruppen/Fachbereichen:**

Bauwesen

Holz & Holzverarbeitung

Immobilien



## **Liegenschaftsbewertung – Wertermittlungsgutachten - Verkehrswertgutachten**

Die vom Sachverständigen zu erbringenden Leistungen bestehen aus An- und Abreisen, Befund, Lichtbilddokumentation sowie schriftlicher Ausarbeitung des Gutachtens in zweifacher Ausfertigung, wobei eine Kopie beim Sachverständigen verbleibt.

Die in diesem Gutachten angeführten Wahrnehmungen entsprechen dem Stand zum Zeitpunkt der Aufnahme, wie aus den beigegeführten Lichtbildern ersichtlich ist, sowie aus eingeholten und erhaltenen Informationen bis zum Zeitpunkt der Befunderstellung.

Dies bedeutet, dass neue oder ergänzende Unterlagen, die nach Befunderstellung beigebracht werden, Veränderungen im Gutachten nach sich ziehen können.

Anmerkung:

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Sollte der SV im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung zu einem Ortsaugenschein, Fragenstellung, diverse Ergänzungen oder einer Gerichtsverhandlung als Zeuge/Sachverständiger vorgeladen werden, wird der Aufwand/Kostenersatz dem jetzigen Auftraggeber laut SV-Gebührenordnung (pro Std. 112,- netto) in Rechnung gestellt.

Entsprechend dem geltenden Datenschutzgesetz wird vom SV. darauf hingewiesen, dass die von ihm erhobenen und im Gutachten verarbeiteten Daten dem Datenschutz unterliegen und Außenstehenden nicht zugänglich gemacht werden dürfen.

Im Rahmen dieser Liegenschaftsbewertung wird nicht für diverse Irrtümer gehaftet und zwar unabhängig davon, ob es sich um gesetzliche, vertragliche oder außervertragliche Ansprüche, gleichgültig aus welchem Rechtsgrund, handelt.



# LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

NACH DEM LIEGENSCHAFTSBEWERTUNGSG. (LBG) 1992 IN DER JEWEILS GÜLTIGEN  
FASSUNG UND ÖNORM B 1802 ÜBER DEN VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT:

## AUFTRAGGEBER:

**Ashim Beljur**

Getreidegasse 11  
3462 Absdorf

## EIGENTÜMER LAUT GRUNDBUCH:

**Ashim Beljur**

Getreidegasse 11  
3462 Absdorf

## ANMERKUNG:

Der unterfertigte Sachverständige erklärt sich fremd zu den Parteien u.  
gibt in Erinnerung an seinen Sachverständigeneid das nachstehende,  
nach bestem Wissen und Gewissen ausgearbeitete Gutachten ab.

## ZUSAMMENFASSUNG Verkehrswert TOP 1

EZ	KG	Straße:
1504	20001 Absdorf	Wirtschaftspark 5

# INHALTSVERZEICHNIS

---

<b>1. ALLGEMEINES</b> .....	<b>7</b>
1.1. Auftrag.....	7
1.2. Vorgehensweise und Prämissen der Bewertung.....	7
1.3. Grundlagen.....	8
<b>2. BEFUND</b> .....	<b>9</b>
2.1. Lage .....	9
2.2. Grundbuchsstand, Widmung, Bebauungsbestimmungen, Rechte und Lasten, Bewilligungen .....	11
2.3. Grundstück und Baulichkeiten.....	12
2.3.1. <i>Kontaminierung</i> .....	13
2.4. Ausstattung und Erhaltungszustand .....	13
2.4.1. <i>Bauzustand / Bauzustandsfaktor</i> .....	13
2.4.2. <i>Flächen und Ausstattung</i> .....	15
2.4.3. <i>Fertigstellungsgrad</i> .....	20
2.4.4. <i>Bestandsverhältnisse</i> .....	20
<b>3. METHODIK</b> .....	<b>21</b>
3.1. Allgemeines .....	21
3.2. Ertragswertverfahren .....	21
3.3. Sachwertverfahren.....	22
3.4. Vergleichswertverfahren.....	22
3.1. Wahl der Bewertungsverfahren Bewertung nach Umbauarbeiten.....	23
3.2. Allgemeines und Grundlagen .....	23
3.2.1. <i>Verlorener Bauaufwand</i> .....	23
3.2.2. <i>Berücksichtigung der Marktlage</i> .....	23
3.2.3. <i>Gebäudewert</i> .....	23
3.2.4. Bodenwert .....	24
3.2.5. <i>Baumängel und Bauschäden</i> .....	24
3.2.6. <i>Baufortschritt und Fertigstellungskosten</i> .....	25
3.2.7. <i>Gewöhnliche Lebensdauer</i> .....	25
3.2.8. <i>Alterswertminderung und Restnutzungsdauer</i> .....	26
3.2.9. <i>Wertminderung und Marktanpassung</i> .....	27
<b>4. GUTACHTEN</b> .....	<b>28</b>
4.1. Sachwert.....	28
4.2. Schlussbestimmungen .....	29
<b>5. ANLAGEN</b> .....	<b>30</b>
5.1. Auszug Legende Flächenwidmungsplan vom 17.05.2022.....	30
5.2. Grundbuch.....	31
5.3. Fotos.....	32
5.3.1. Ansicht.....	32
5.3.2. Lagerplatz.....	33
5.3.3. EG .....	34
5.3.4. 1.OG.....	36

<b>5.3.5.</b>	<b>2.OG</b> .....	37
<b>5.3.6.</b>	<b>Schlafbereich</b> .....	41
<b>5.3.7.</b>	<b>Stiegenhaus</b> .....	43
<b>5.3.8.</b>	<b>Technikraum</b> .....	46

## 1. Allgemeines

---

### 1.1. Auftrag

**Gegenstand** des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der nachfolgenden Wohnungseigentumsobjekte:

EZ	KG	Straße:	WE-Objekt:	Art:
1504	20001 Absdorf	Wirtschaftspark 5	TOP 1	Lager

**Auftraggeber** ist Ashim Beljur, Getreidegasse 11 in, 3462 Absdorf.

**Bewertungstichtag** ist der 01.09.2023.

### 1.2. Vorgehensweise und Prämissen der Bewertung

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt auf Basis der übermittelten Unterlagen, der Befundaufnahme und dem SV erteilten Informationen.

Bei der ggst. Liegenschaft handelt es sich um eine größtenteils zu eigen Zwecke errichtete Betriebsliegenschaft bestehend aus einer Freifläche mit Lagerplätzen, einer Halle, Büro und Aufenthaltsbereichen.

Auftragsgemäß erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes im IST-Zustand als eigengenutztes Objekt.

Sollten zukünftig Informationen bekannt werden, welche Einfluss auf den Verkehrswert ausüben, so behält sich der SV das Recht vor Anpassungen am ggst. Gutachten vorzunehmen.

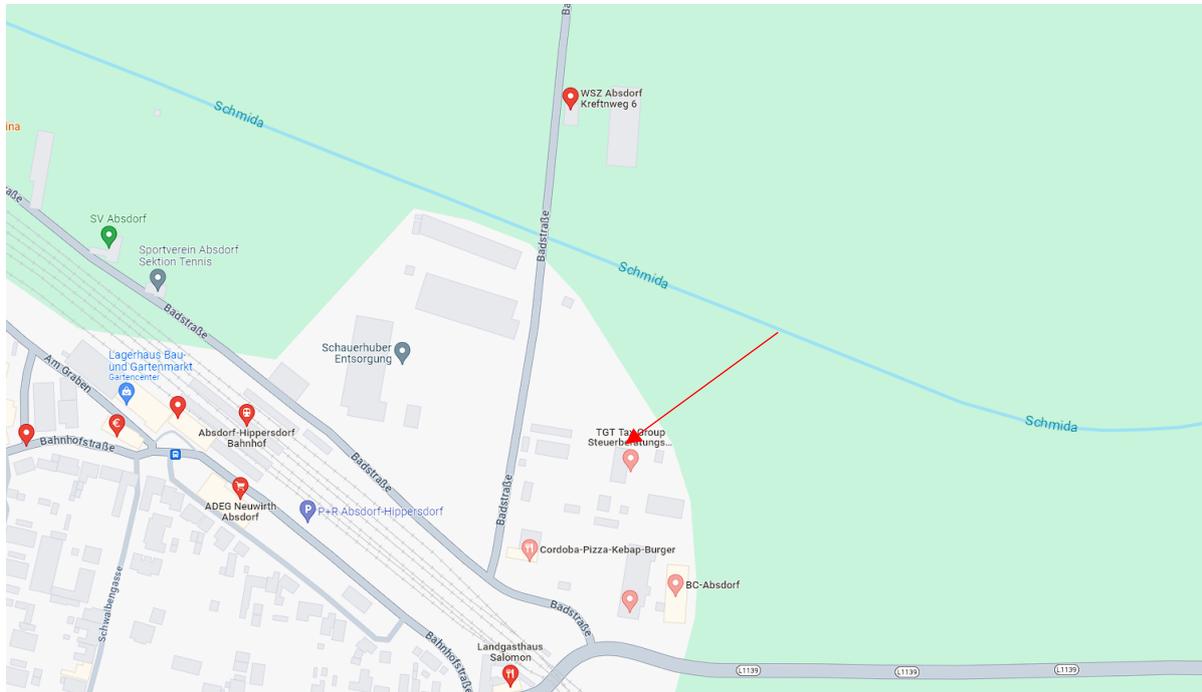
### 1.3. Grundlagen

- Luftbildaufnahme auf [www.herold.at](http://www.herold.at), [www.bing.com/maps](http://www.bing.com/maps)
- Adressenortungssystem auf [www.viamichelin.com](http://www.viamichelin.com)
- Adressenortungssystem auf [www.geolook.at](http://www.geolook.at)
- Adressenortungssystem auf [maps.google.at](http://maps.google.at)
- Baupreisindex auf <http://wko.at/Statistik/indizes/bpi00.xls>
- Auskünfte der Baubehörde betreffend Flächenwidmung
- Grundbuchsauszug
- Grundrisspläne, Schnitt- und Ansichtspläne
- Fotodokumentation
- Kothbauer, Rücklinger, MRG, RichtWG, etc
- Dirnbacher, MRG, 2006
- Österreichische Immobilienzeitung, Serviceteil
- Der Sachverständige, 1/02, Normalherstellungskosten
- Immobilienpreisspiegel der WKO
- Eigene Systembibliothek
- Eigene Immobiliendatenbank
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 4. Auflage
- Stabentheiner, LBG-LiegenschaftsbewertungsG
- Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
- Kleiber, Simon, Weyers, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 4. Auflage
- Seiser, LBA, Das Ertragswertverfahren, 2004
- Kainz, LBA, Das Sachwertverfahren, 2004
- Hauptverband der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog
- Recherchen bei SV-Kollegen
- Vergleichsobjekte auf [www.immobilien.at](http://www.immobilien.at), [www.willhaben.at](http://www.willhaben.at), [www.Immobilienscout24.at](http://www.Immobilienscout24.at)
- Ausführungsplanung

## 2. Befund

### 2.1. Lage

Die Liegenschaft befindet sich an der Adresse Wirtschaftspark 5, 3462 Absdorf.

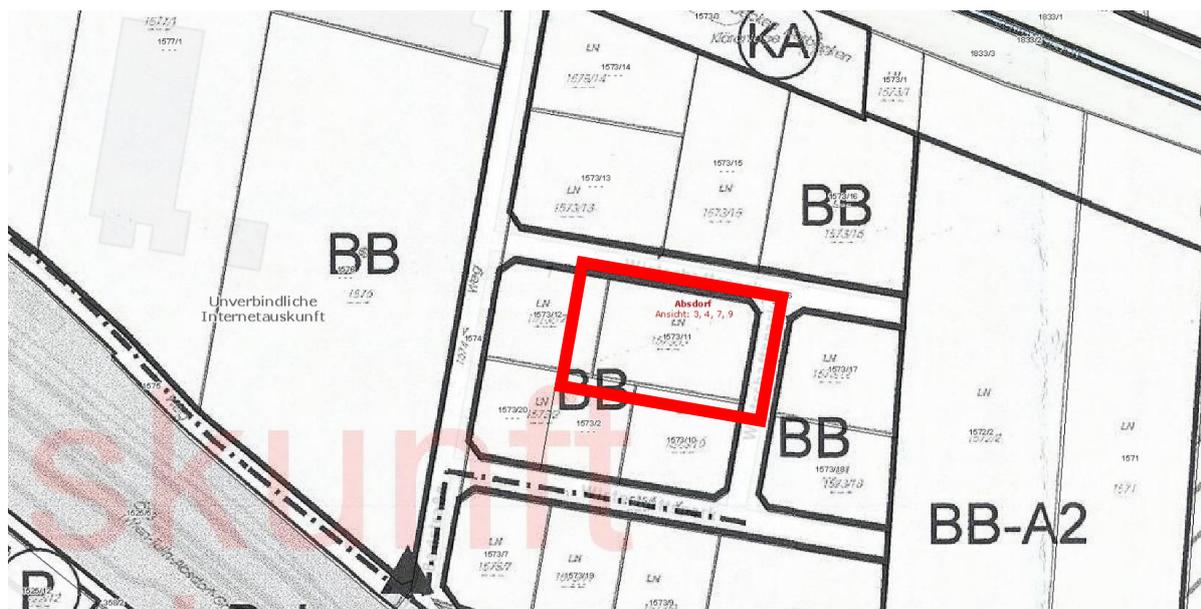


Die Lage einer Wohnliegenschaft wird u.a. nach den folgenden Kriterien bemessen:

Kriterium	Erfüllungsgrad
Verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr	Die verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlicher Verkehrsmittel ist als durchschnittlich - gut zu bewerten. In rd. 350m Entfernung befindet sich der Bahnhof Absdorf-Hippersdorf, von welchem die Buslinie 801 nach Großweikersdorf Hauptplatz verkehrt, sowie die Regionalzüge Rex 4, Rex41 und die S4 verkehren.
Verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	Die ggst. Liegenschaft ist von Tulln kommend über die „Zur langen Brückenlahn“, die Fischzeile, der L45, der L47, der Tullnerstraße, der Stockerauerstraße und der Badstraße gut gegeben. Die Stadtgemeinde Tulln ist mit dem Auto in rd. 15 min erreichbar. Die nächstgelegene Autobahnauffahrt befindet sich in Stockerau mit Auffahrt auf die A22. Der A22 Anschluss ist über die S5 von Tulln aus gut gegeben. Die Parkplatzsituation ist als gut zu beurteilen.
Betriebslage	Die ggst. Liegenschaft befindet sich am Rande der Marktgemeinde Absdorf in einem Betriebsgebiet. Das Umfeld ist durch Landwirtschaftliche Flächen geprägt. Südlich der Liegenschaft grenzt die Bahnstrecke der ÖBB.
Infrastrukturelle Einrichtungen	Geschäfte des täglichen Bedarfs befinden sich im Gemeindegebiet, sowie auch Kindergärten und Volksschulen. Die nächstgelegene Apotheke befindet sich am Hauptplatz. Gastronomiebetriebe finden sich vereinzelt im nahen Umfeld.

## 2.2. Grundbuchsstand, Widmung, Bebauungsbestimmungen, Rechte und Lasten, Bewilligungen

<b>Kriterium</b>	
<b>Grundbuch</b>	20001 Absdorf
<b>BG</b>	Tulln
<b>EZ</b>	1504
<b>GST-Nr.</b>	1573/11
<b>GST-Fläche</b>	2083m <sup>2</sup>
<b>Eigentümer</b>	BLNr. 1; 1/1 Anteil; Ashim Beljur
<b>Grundbücherliche Rechte und Lasten</b>	Nicht relevant
<b>Außerbücherliche Rechte und Lasten</b>	Keine bekannt
<b>Widmung und Bebauungsbestimmungen</b>	Bauland Betriebsgebiet



### 2.3. Grundstück und Baulichkeiten

Bei der ggst. Liegenschaft handelt es sich um ein Eckgrundstück, welches aus dem Grundstück 1573/11 besteht. Die Liegenschaft ist annähernd rechteckig ausgestaltet. Das Grundstück weist insgesamt eine Straßenfrontlänge von rd. 51m auf. Die Grundstückstiefe an tiefster Stelle beträgt rd. 37m. Das Grundstück weist gem. Grundbuch eine Fläche von 2083m<sup>2</sup> auf.

Auf dem ggst. Grundstück befindet sich ein um das Jahr 2020 erbautes Gebäude, welches einem Erdgeschoß und 2 Obergeschoßen besteht. Ein Kellergeschoß wurde nicht errichtet. Des Weiteren wurde die Außenanlage zur Lagerung von Baumaterial, mittels Errichtung von offenen Lagerboxen, vorbereitet.



### 2.3.1. Kontaminierung

Die ggst. Liegenschaft wurde nicht auf Kontaminierung untersucht. Sie ist jedoch nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

#### Ergebnis

Information: Das Grundstück 1573/11 in Absdorf (20001) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

## 2.4. Ausstattung und Erhaltungszustand

Das Gebäude weist folgende Ausstattung und folgenden Erhaltungszustand auf:

### 2.4.1. Bauzustand / Bauzustandsfaktor

Gewerk	Ausstattung
Konstruktion	Massivbau
Dachform	Flachdach
Deckung	Kieseindeckung auf Bitumenschicht
Decken	Tram- und Dippelbaumdecken,
Fassade/ Außenputz	VWS 20cm mit Silikon Top Putz
Fenster	Kunststoff-Alu-Isolierglasfenster mit dreifach Verglasung
Türen und Türstöcke	Eingangstüre zum Gebäude aus Aluminium mit Glaseinsatz. Eingangstüren zu den Tops WK1 Brandschutztüren Innentüren Holztüren des Herstellers Dana in Holzzargen
Heizung	Luft/Wasserwärmepumpe
Anschlüsse	Wasser, Strom, Telefon, Telekabel,
Aufzug	Aufzug eingereicht und bewilligt, Schacht fertiggestellt. Kabine wurde noch nicht eingesetzt.

Den techn. Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude teile ich in Bauzustandsnoten ein, die folgenden Wertkriterien aufweisen:

1. SEHR GUT  
Das Gebäude ist außerordentlich gut instand erhalten.
2. GUTER BAUZUSTAND  
Übliche Instandhaltung.
3. ZUFRIEDENSTELLEND  
Der Erhaltungszustand ist dem Alter entsprechend.
4. MÄSSIGER ERHALTUNGSZUSTAND  
Instandsetzungsarbeiten sind erforderlich.
5. SCHLECHTER ERHALTUNGSZUSTAND  
Das Gebäude ist abbruchreif.

### **BAULICHKEITEN**

Der Bauzustand des Gebäudes ist sehr gut. Der Erhaltungszustand ist sehr gut.

### **BAUZUSTANDSFAKTOR**

1. SEHR GUTER BAUZUSTAND

**Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass der Ausbaustand im EG überwiegend einem Rohbau bis belagsfertigen Charakter entspricht.**

## 2.4.2. Flächen und Ausstattung

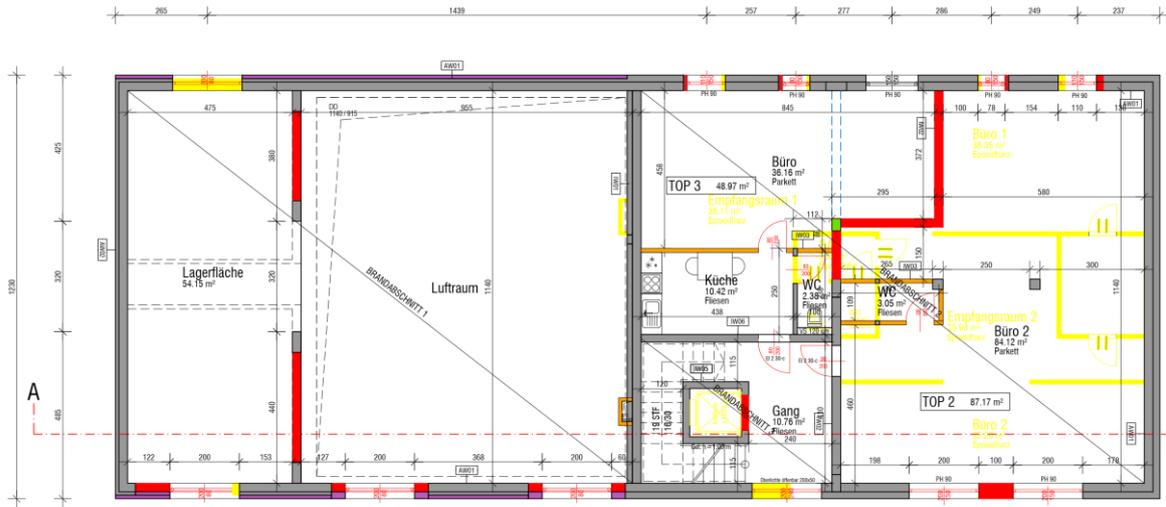
Die Beschreibung erfolgt auf Grundlage der übermittelten Planunterlagen, sowie der mündlichen Auskunft des Auftraggebers, bzw. den gewonnenen Erkenntnissen bei der Befundaufnahme.

EG/OG	Raum	Fläche
Lager EG	Lager	108,87
	Lager	23,27
	Gang	2,98
	WC	2,88
	Lager	24,04
<b>Lager 1. OG</b>	Lagerfläche	54,15
<b>Summe Lager</b>		<b>216,19</b>
EG	Raum	Fläche
Top 1	Schauraum	99,75
	Küche	22,44
	Gang	6,60
	Technik	7,83
	Bad	4,46
	WC	1,57
	WC	1,57
	Dusche	1,39
<b>Summe Top 1</b>		<b>145,61</b>
Allgemein EG	Gang	6,51
<b>Summe Allgemein</b>		<b>6,51</b>
1. OG	Raum	Fläche
Top 2	Büro 2	84,12
	WC	3,05
<b>Summe Top 2</b>		<b>87,17</b>
Top 3	Küche	10,42
	WC	2,38
	Büro	36,16
<b>Summe Top 3</b>		<b>48,96</b>
Allgemein 1.OG	Gang	10,19
<b>Summe Allgemein</b>		<b>10,19</b>

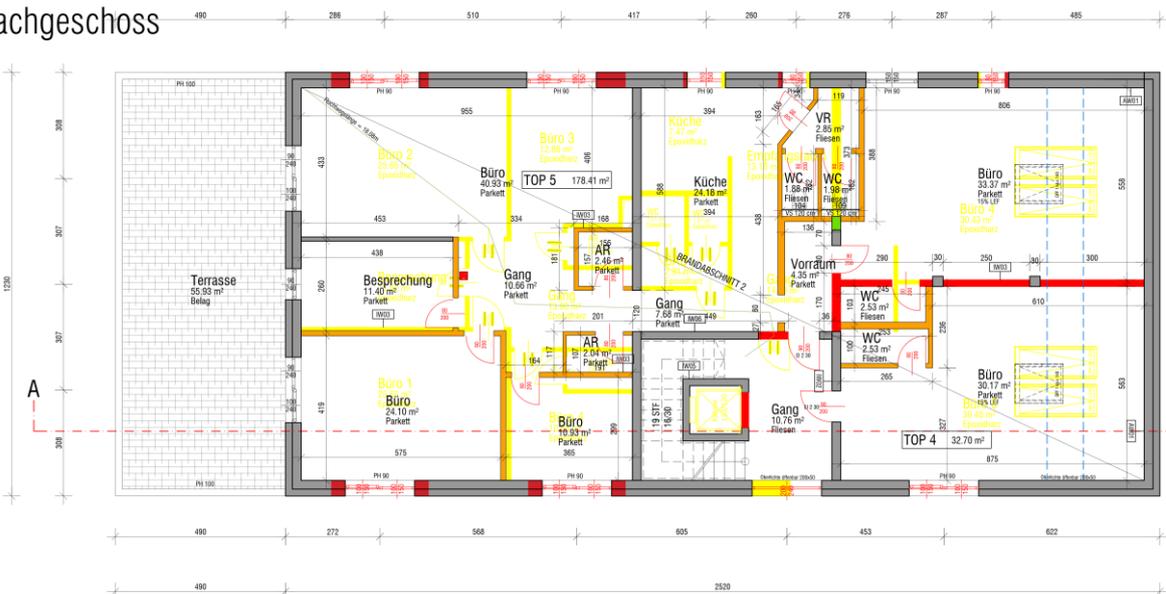
2. OG		Raum	Fläche
Top 4	Büro		30,17
	WC		2,53
<b>Summe Top 4</b>			<b>32,70</b>
Top 5	Vorraum		4,35
	Büro		33,37
	VR		2,85
	WC		1,88
	WC		1,98
	Küche		24,18
	Gang		7,68
	Büro		40,93
	Besprechung		11,40
	Gang		10,66
	AR		2,46
	Büro		24,10
	Büro		10,93
	AR		2,04
<b>Summe Top 5</b>			<b>178,81</b>
Außen Top 5	Terrasse		55,93
Allgemein 2.OG	Gang		10,76
<b>Summe Allgemein</b>			<b>10,76</b>
Außenanlage			
EG	Raum	Fläche	
Lagerplatz	geschotterte Fläche	1.325,00	
	Eingangsbereich	192,70	
Müllraum	Flächen (2,5x5,8)	6,09	
<b>Summe Aussenanlage</b>			<b>1.523,79</b>
Stellplätze	Anzahl	10,00	
Stellplätze	Flächen (2,5x5,8)	132,50	



# 1. Obergeschoss



# Dachgeschoss



**Ausstattung und Erhaltungszustand**

<b>Technische Ausstattung/Erhaltungszustand</b>
Ver-Entsorgungseinrichtungen vorhanden; Funktionstüchtigkeit wurde nicht überprüft, lt. Angaben des Eigentümers ist alles funktionstüchtig

<b>Ausstattung/Erhaltungszustand</b>
<p>Türen Eingangstür aus Aluminium mit Glaseinsatz mit Einbruchschutz</p> <p><u>FUSSBÖDEN</u> Boden gefliest. bzw. Parkett; Zustand sehr gut, neu/neuwertig</p> <p><u>Wände</u> Gespachtelt und gemalt – weiß, Feinsteinzeug in den Sanitärbereichen.</p> <p><u>HEIZUNG</u> Luft-/Wasserwärmepumpe. Wärmeabgabe über Fußbodenheizung</p> <p><u>ELEKTROINSTALLATIONEN</u> Unterputz, hochwertig ausgeführt mit tlw. elektrischer Beschattungssteuerung</p> <p><u>BAD/WC</u> Wände und Boden mit Feinsteinzeug Handwaschbecken mit Armatur, Wand-WC Tiefspüler, weiß</p> <p><u>AUSSTATTUNGSDEFINITION</u> Gute höherwertige Ausstattung</p> <p><u>FENSTER:</u> Kunststoff-Alu-Fenster mit Dreifachverglasung</p> <p>Ausführungsgrad: Die Obergeschoße sind zur Gänze fertiggestellt und bereits in Benützung.  Die Flächen im EG sind Außen zur Gänze fertig, jedoch im Inneren noch nicht fertiggestellt. Siehe nächster Punkt.</p> <p>Zustand: Sehr guter Zustand mit höherwertiger Ausführung</p>

### **2.4.3.Fertigstellungsgrad**

Die Außenanlage wurde für die geforderten Zwecke bereits fertiggestellt. Die Fläche im 2. OG ist bereits schlüsselfertig und in Benützung.

Die Flächen im EG bestehend aus dem Lager und dem Schauraum sind Außen fertig. Im Inneren wurde bereits die gesamte Technik hergestellt. Die Wände sind bereits gespachtelt bzw. geputzt. Der Estrich samt Fußbodenheizungsverrohrung wurde noch nicht ausgeführt. Die Bodenbeläge bzw. die Wandfliesen wurden bereits in die Räumlichkeiten geliefert jedoch noch nicht verlegt. Das Sanitär- und Elektrokomplettierungsmaterial wurde bereits eingekauft und in den Räumlichkeiten gelagert.

Zur Fertigstellung fehlt demnach wie folgt:

- Lieferung und Verlegung des Estrichs samt Beschüttung
- Lieferung und Verlegung der Fußbodenheizungsverrohrung samt Anschluss an den Heizungsverteiler
- Herstellen der Wand und Bodenbeläge (Material bereits vorhanden)
- Komplettierung der Sanitärräume (Sanitärausstattung bereits vorhanden)
- Komplettierung der E-Installation (Schaltermaterial etc. vorhanden)

### **2.4.4.Bestandsverhältnisse**

Laut Auskunft des Eigentümers wurden das 2. Obergeschoß vermietet. Ein Mietvertrag wurde dem SV nicht vorgelegt.

Der Bestandnehmer für das Obergeschoß entrichten lt. Angaben einen Nettomietzins in Höhe

Die Erdgeschoßfläche ist derzeit Bestandfrei.

Die Außenfläche wird von der eigenen Baufirma des AG zu Lagerungszwecke genutzt.

## 3. Methodik

---

### 3.1. Allgemeines

§ 2(1) Sofern durch Gesetz oder Richterspruch nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften werden gegenwärtig drei Wertermittlungsverfahren verwendet.

1. DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN

2. DAS SACHWERTVERFAHREN

3. DAS VERGLEICHSWERTVERFAHREN

Die drei Verfahren können als gleichrangig angesehen werden. Es ist zulässig, eine Liegenschaft nach verschiedenen Ermittlungsverfahren zu bewerten, die gewonnenen Ergebnisse zu vergleichen und daraus Anhaltspunkte für die endgültige Bemessung der Liegenschaft zu gewinnen. Neben dem Sachwert wird sehr oft der Ertragswert ermittelt. Es darf allerdings nicht einfach der arithmetische Mittelwert aus Sachwert und Ertragswert als Verkehrswert angesetzt werden. Der Verkehrswert soll entweder nur aus dem Vergleichswert, dem Ertragswert oder dem Sachwert abgeleitet werden. Oder einer dieser Werte wird seiner Bedeutung entsprechend gewichtet, sodass er dadurch den Verkehrswert stärker beeinflusst. Nach welcher Methode der Verkehrswert ermittelt wird, richtet sich nach der Charakteristik der zu bewertenden Liegenschaft.

### 3.2. Ertragswertverfahren

§ 5 LBG Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. (Ertragswert). Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei bebauten Liegenschaften üblich, mit denen durch Vermieten oder Verpachten Erträge erzielt werden können bzw. könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert u. dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der aus den baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. Das Ertragswertverfahren wird vor allem für Wohnhäuser, Geschäfts- und Bürogebäude, die vermietet werden, und gemischt

genutzte Liegenschaften (welche teils zu Wohn-, und teils zu gewerberechtlichen Zwecken vermietet werden) zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen. Dieses Verfahren kann aber auch für Liegenschaften, die zwar eigengenutzt sind, bei denen aber auch eine Vermietung durchaus sinnvoll möglich wäre, verwendet werden. Wird sowohl ein Ertragswert als auch ein Sachwert errechnet, so ist der Verkehrswert mit Hilfe einer Gewichtung zu ermitteln. Der Verkehrswert muss auch bei diesem Verfahren erst vom Ertragswert unter Berücksichtigung der Marktlage und anderer wertbestimmender Kriterien abgeleitet werden. Der Zinssatz zu Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

$$** V = \frac{q^n - 1}{q^n * (q - 1)} \quad q = 1 + p$$

- V    Vervielfältiger  
p    Kapitalisierungszinssatz  
n    Restnutzungsdauer in Jahren

### 3.3. Sachwertverfahren

§ 6 LBG Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes u. d. Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. (Sachwert) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehen des Kaufpreises vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaft. zu ermitteln. Wertänderungen, die sich d. gegenüber aus Bebauung oder Bestock. der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen. Der Bauwert ist die Summe d. Werte d. baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellwert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

### 3.4. Vergleichswertverfahren

§ 4 LBG Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor od. nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebiets auf-, oder abzuwerten. Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse od. persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

### **3.1. Wahl der Bewertungsverfahren Bewertung nach Umbauarbeiten**

Da die Arbeiten auf der ggst. Liegenschaft noch nicht abgeschlossen sind, wird auftragsgemäß der Verkehrswert nach dem **Sachwertverfahren** ermittelt.

### **3.2. Allgemeines und Grundlagen**

#### **Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht lt. ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3**

Auf Grund der Unsicherheit mancher Fakten, welche in die Bewertung einfließen, ins besonders der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zugreifen zu müssen, kann das Ergebnis der Bewertung, keine mit mathematischer Exaktheit festgestehende Größe sein.

#### **3.2.1. Verlorener Bauaufwand**

Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass der Käufer eines Gebäudes (dieses) nach seinem Sinn etwas anderes gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

#### **3.2.2. Berücksichtigung der Marktlage**

Die Marktlage kann als gut angesehen werden.

#### **3.2.3. Gebäudewert**

Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird davon ausgegangen, dass die auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft befindlichen Bauwerke konsensgemäß errichtet wurden, und dafür sämtliche behördlichen Auflagen, technische Vorschriften und Normen eingehalten wurden.

Zur Ermittlung des Gebäudewertes ist zuallererst der Neubauwert maßgebend. Der Neubauwert ist jener Betrag, der aus den Kosten resultiert, die zum Zeitpunkt des Bewertungsstichtages aufgewendet werden müssen, ein völlig identes Bauwerk zu errichten, wie jenes, welches zu bewerten ist. Der Neubauwert ist der Ausgangswert zur Ermittlung des sogenannten Zeitwertes. Dieser entsteht durch Abminderung oder Wertminderung des Neubauwertes, welche durch die Bestandsdauer und die damit verbundene Abnutzung und weiteren Faktoren entsteht.

### **3.2.4. Bodenwert**

Bei der Feststellung des Bodenwertes sind Wertkriterien wie örtliche Lage der Liegenschaft, gegebene Aufschliebung, Größe und Konfiguration der Grundstücksfläche, Bebaubarkeit, Verkehrserschließung sowie unmittelbare und mittelbare Umgebung maßgebend.

Recherchen haben ergeben, dass in den letzten Jahren im unmittelbaren Umfeld Grundstücke zwischen € 20,00 und € 27,00 pro m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (nicht aufgeschlossen) veräußert wurden. Im ggst. Fall erscheint ein Preis pro m<sup>2</sup> in Höhe von 25,00 als angemessen. Laut Angaben des AG haben die Aufschließungskosten und Ergänzungsabgaben insgesamt € 52.931,22 betragen. Dies entspricht daher einem Grundstückspreis inkl. Aufschliebung von € 50,41 pro m<sup>2</sup>.

Bei der ggst. Liegenschaft wird daher ein Bodenwert in Höhe von € 50,41 pro Quadratmeter Grundstücksfläche als angemessen erachtet und in Ansatz gebracht.

### **3.2.5. Baumängel und Bauschäden**

Es sind keine Baumängel und Bauschäden augenscheinlich vorhanden.

### 3.2.6. Baufortschritt und Fertigstellungskosten

Im Zuge der Begehung konnte festgestellt werden, dass die Flächen im Erdgeschoß noch nicht fertiggestellt wurden. Zur Gesamtfertigstellung sind nachfolgende Arbeiten durchzuführen:

- Lieferung und Verlegung des Estrichs samt Beschüttung
- Lieferung und Verlegung der Fußbodenheizungsverrohrung samt Anschluss an den Heizungsverteiler
- Herstellen der Wand und Bodenbeläge (Material bereits vorhanden)
- Komplettierung der Sanitärräume (Sanitärausstattung bereits vorhanden)
- Komplettierung der E-Installation (Schaltermaterial etc. vorhanden)

Die Fertigstellungsarbeiten können insgesamt als geringfügig betrachtet werden. Es werden daher Kosten von insgesamt rd. € 200,00/m<sup>2</sup> Nutzfläche als angemessen erachtet und von den ermittelten Gesamtherstellungskosten in Abzug gebracht.

### 3.2.7. Gewöhnliche Lebensdauer

Diese berücksichtigt auf Grund von Erfahrungswerten die technische und wirtschaftliche Lebensdauer. Bei folgenden Objekten kann normalerweise von einer gewöhnlichen Lebensdauer laut folgender Aufstellung ausgegangen werden.

Gebäudetyp	Lebensdauer F. Rath/J. Rath	Lebensdauer Ross/Brachmann/ Holzner
Holzbaracken (auf Fundamenten)	20-30 Jahre	20-30 Jahre
Garagen (einfache Ausführung, massiv)	40-60 Jahre	20-30-40 Jahre
<b>Schuppen u. landwirtschaftliche Lagerhäuser</b>		
Leichtbau – Holz, Stahl	30-60 Jahre	30-40 Jahre
Massiv oder Fachwerk	80-100 Jahre	40-60 Jahre
Wirtschafts- u. Stallgebäude (Holz/massiv)	60/80-100 Jahre	k.A.
Supermärkte	k.A.	30-40 Jahre
Einkaufszentren (Stahlbeton)	k.A.	40-60 Jahre
<b>Industriehallen</b>		
Holz- o. Stahlfachwerk (m. leichter Außenhaut/Ausfachung)	50-60 Jahre / k.A.	30-40/40-50 Jahre
Massiv oder Stahl	80 Jahre	60-80 Jahre
<b>Büro- Geschäfts- und Wohnhäuser</b>		
Einfache Ausführung (ländlich)	80-100 Jahre	60-80 Jahre
Normale Ausführung (städtisch, massiv – Stahlbeton)	100 Jahre	80-100 Jahre
Bessere Ausführung (z.B. Bankgebäude)	100-120Jahre	100-150 Jahre
Monumentalbauten	150 Jahre	> 150-200 Jahre

### 3.2.8. Alterswertminderung und Restnutzungsdauer

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist die üblicherweise zu erwartender Zeitspanne von der Errichtung bis zum Ende der wirtschaftlich vertretbaren Nutzung, diese hängt von der Nutzung, Bauweise- und Art sowie der Wartung und Instandhaltung ab.

Ausgehend von

- der Errichtung des Gebäudes um das Jahr 2022
- einer gewöhnlichen Nutzungsdauer von rd. 80 Jahren
- der Ausstattung und dem Erhaltungszustand des Gebäudes
- dem Erhaltungszustand
- den laufend durchgeführten Sanierungen
- sowie des durchgeführten Dachgeschoßausbaus samt der Sanierung der Allgemeinteile

ergibt sich eine erweiterte Nutzungsdauer (Verjüngung der Baulichkeiten) und eine **Restnutzungsdauer** von rd. **70 Jahren**.

Die gewöhnliche Lebensdauer eines derartigen Objektes in Massivbauweise in hochwertiger Ausführung wird mit 120 Jahren eingeschätzt.

Daraus ergibt sich folgende Berechnung:

Jahr der Bewertung:	2023		
Baujahr des Objektes:	2022	Gebäudelebensalter	1
Nutzungsdauer des Bauwerks / Gebäudes		80	JAHRE
Alter des Bauwerkes / Gebäudes		1	JAHRE
Restnutzungsdauer		79	JAHRE
fiktives Alter des Bauwerkes / Gebäudes		0	JAHRE
<b>Restlebensdauer und Nutzbarkeit durch die gute Erhaltung</b>		<b>0</b>	<b>Jahre</b>
<b>Verjüngerungsjahre d. Modernisierung/Renovierung</b>			
<b>Restnutzung</b>		<b>0</b>	<b>Jahre</b>

#### Absetzung für Abnutzung (AfA)

Verteilung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines Wirtschaftsgutes auf die schätzungsweise ermittelte Nutzungsdauer.

LINEARE ALTERSWERTMINDERUNG: 1%

**PROGRESSIVE ALTERSWERTMINDERUNG: 0,63%**

**SOMIT = (AfA) 0,94%**

### **3.2.9. Wertminderung und Marktanpassung**

Sämtliche wertbeeinflussenden Umstände wurden bereits berücksichtigt, weshalb im ggst. Fall keine Anpassung vorgenommen wird.

## 4. Gutachten

---

### 4.1. Sachwert

In Worten: zwei-millionen-vier-hundert-ein-und-sechzig-tausend Euro

## 4.2. Schlussbestimmungen

### Umsatzsteuer:

Sollte die Liegenschaft mit Inrechnungstellung von USt. verwertet werden, so ist die USt. dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen. In diesem Fall wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht erforderlich. Sollte ohne Inrechnungstellung von USt. verkauft werden, wären eventuell gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen.

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für Sie erzielt werden kann- § 2 (2). Die Ausführungen der Schätzung der Fakten, zum Zeitpunkt der Erstellung des Gutachtens. Für den Fall, dass die zugrunde gelegten Fakten nicht richtig, oder nicht vollständig sind und sich neue, oder andere Fakten ergeben, behalte ich mir vor, die Schätzung entsprechend zu ergänzen oder zu verändern, wenn dies notwendig und ausreichend zu begründen (begründbar) ist.

Die Schätzung ist ausschließlich für die mit dem Fall befassten und befugten Personen oder Parteien bestimmt. Die Schätzung wird vom gefertigten Baumeister (Schätzmeister) nach bestem Wissen und Gewissen, nach den Regeln der Technik und des Berufsstandes erstellt.

Die Expertise ist geistiges Eigentum des Verfassers und ist gemäß BGBL. 111/1963, 106/1953 urheberrechtlich geschützt. Eine Vervielfältigung des Gutachtens ist unstatthaft und bedarf in jedem Fall der Zustimmung des Verfassers. Eine andere Verwendung als im Vorwort angegeben ist unzulässig.

Der Sachverständige



„elektronisch gefertigt“

## 5. Anlagen

### 5.1. Auszug Legende Flächenwidmungsplan vom 17.05.2022

**Bauland**

- BW Wohngebiet
- BNW Wohngebiet für nachhaltige Bebauung
- BK Kerngebiet
- BA Agrargebiet
- BB Betriebsgebiet
- BS Sondergebiet (besondere Nutzung)
- A1 Aufschließungszone

**Grünland**

- Glf Land- und Forstwirtschaft
- Gg Grüngürtel + Funktionsbezeichnung
- Gfrei Freihaltefläche + Funktionsbezeichnung S...Siedlungsgebiet
- (Geb) Erhaltenswertes Gebäude im Grünland
- Gmg (Glf) Materialgewinnungsstätte + Folgenutzung
- (BE) Bergbaugelände
- Gg Gärtnerei
- Gkg Kleingarten
- Gspi Spielplatz
- Gspo Sportstätte
- G++ Friedhof
- Gp Parkanlage
- Ga-x Abfallbehandlungsanlage (Verwertungsart)
- Gö Ödland/Ökofläche
- Gho Hofstelle

**Verkehrsflächen**

- Vö-x Öffentliche Verkehrsfläche (Zweck)
- Vp-x Private Verkehrsfläche (Zweck)

**Kennlichmachungen**

- A Altortgebiet
- D Baulichkeit unter Denkmalschutz
- Behn Öffentliche Eisenbahn
- Landesstr. B Landesstraße B mit Nummerbezeichnung
- Landesstr. L Landesstraße L mit Nummerbezeichnung
- S Bundesschnellstraße mit Nummernbezeichnung
- ▲ Gasstation, Schieberhäuschen
- Schaltstation
- ▲ Transformator
- Leitung mit besonderer Bedeutung (unterirdisch)  
Stromleitung, Lichtwellenleitung, Erdgasleitung
- E Elektrische Freileitung
- KA Kläranlage
- FD Wald, auf Grünland Land- und Forstwirtschaft
- FD Wald, auf anderen Widmungsflächen
- BR Brunnenschutzgebiet
- QU Quellschutzgebiet

# MARKTGEMEINDE ABSDORF

## ÖRTLICHES RAUMORDNUNGSPROGRAMM FLÄCHENWIDMUNGSPLAN

### 8. ÄNDERUNG



Stetteldorf am Wagram  
Ansicht: 1, 3

---



**EMRICH CONSULTING** 23. MAI 2022

RAUMPLANUNG + KOMMUNIKATION

Dipl. Ing. Hans Emrich, MSc. Staatl. bef. u. beeid. Ziviltechniker  
Ingenieurkonsultent für Raumplanung  
2534 Alland, Kalkberggasse 298  
50 50 018 office@emrich.at www.emrich.at



**ÖFFENTLICHE AUFLAGE**

vom 05.04.2022 bis 17.05.2022



Rundsiegel                      Bürgermeister/in

**BESCHLUSS DES GEMEINDERATES**

In der Sitzung vom 24.05.2022 (TOP 9)



Rundsiegel                      Bürgermeister/in

**GENEHMIGUNG DER NÖ LANDESREGIERUNG**

RU1-R-1/030-2022  
Geprüft gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973  
St. Pölten, am 30.06.2022  
NÖ Landesregierung  
Im Auftrag




Rundsiegel                      Bürgermeister/in

## 5.2. Grundbuch

Grundbuchauszug: KG: 20001 EZ: 1504



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 20001 Absdorf  
BEZIRKSGERICHT Tulln

EINLAGEZAHL 1504

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4043/2023

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1573/11 G Landw(10) \* 2083

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1

Ashim Beljur

GEB: 1993-09-18 ADR: Getreidegasse 11, Absdorf 3462

a 6579/2018 Teilungs- und Kaufvertrag 2018-04-20 Eigentumsrecht

b 6579/2018 Vorkaufsrecht

c gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 6579/2018

WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt XIII Teilungs- und Kaufvertrag

2018-04-20 für

Wirtschaftspark Absdorf-Königsbrunn GmbH (FN 440025x)

2 a 6579/2018

VORKAUFSRECHT gem Pkt XIII Teilungs- und Kaufvertrag

2018-04-20 für

Wirtschaftspark Absdorf-Königsbrunn GmbH (FN 440025x)

3 a 4931/2020 Pfandurkunde 2020-08-31

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 720.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 399391)

b gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*

## 5.3. Fotos

### 5.3.1. Ansicht



### 5.3.2. Lagerplatz



5.3.3.EG





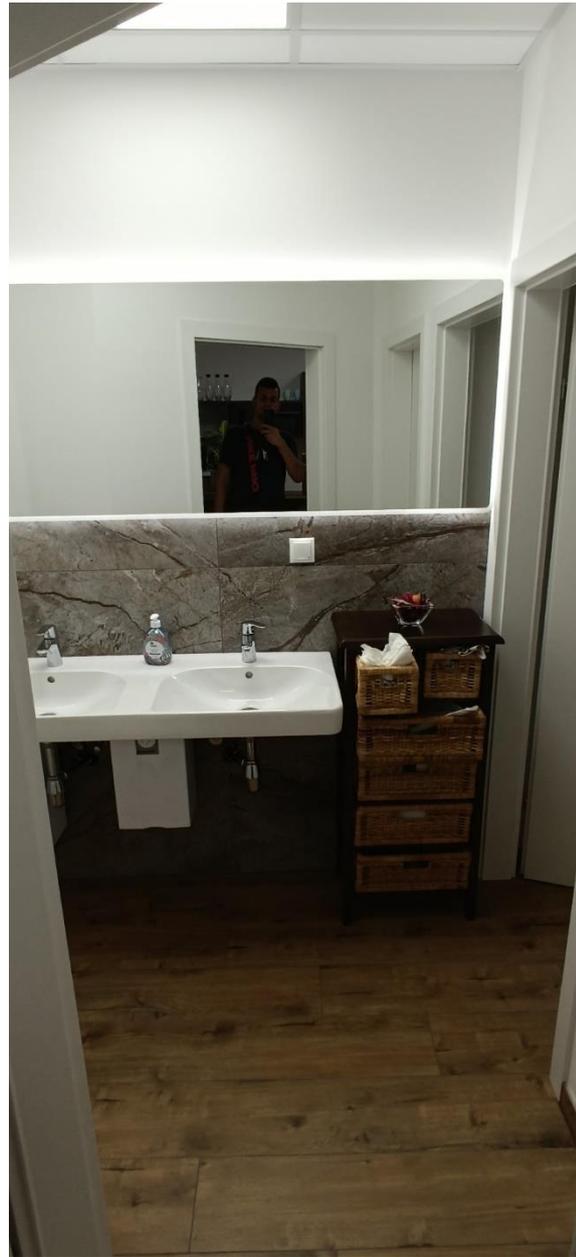
### 5.3.4. 1.OG



### 5.3.5. 2.OG





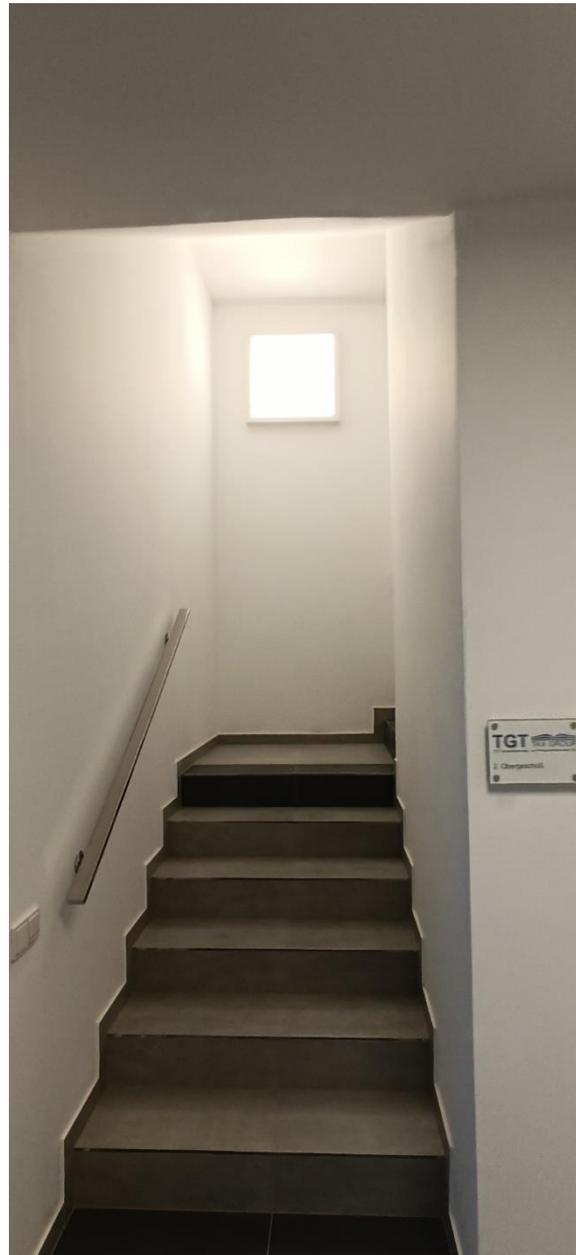








### 5.3.7. Stiegenhaus







### 5.3.8. Technikraum







