

NIKOLAUS KLENKA
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH
ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
IMMOBILIENTREUHÄNDER

2521 TRUMAU, TRIESTINGSTRASSE 24
TEL +43 (0)2253 61774,
FAX +43(0)6647 74607127
MOBIL +43 (0)664 4607127
E-MAIL: NIKOLAUS.KLENKA@HAUSWERT.AT

KURZGUTACHTEN



Liegenschaft Wohnungseigentum mit xxx/xxxxx Anteilen an EZ xxxx
GB xxxxx Xxxxx Xxxxxxx mit der Liegenschaftsadresse
xxxx Xxxxx Xxxxxxx-Xxxxxxx, Xxxxxxx xx, x. Stock, Wohnung x

Auftraggeber: Frau Mag. Xxxxxx Xxxxxxx, Eigentümerin
Zweck: grobe Wertermittlung der Liegenschaft inkl. Berechnung des
Wohnrechtswerts für den innerfamiliären Vergleich im Rahmen
von Schenkungen.
Stichtag: 17.12.2009

1. Allgemeines

Dieses Gutachten der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ist eine grobe Schätzung des voraussichtlich erzielbaren Verkaufserlöses zum Zeitpunkt der Erstellung und wird als Preisrahmen angegeben. Es dient nur der Information des/der Auftraggebers/in und ist kein Vollgutachten im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und der ÖNorm 1802.

Diese Schätzung beruht auf den Erfahrungen des Sachverständigen aus seiner Immobilienmaklertätigkeit, unterstützt durch Liegenschaftsbewertungsmethoden nach aktuellem Stand der Technik, die zur Überprüfung und Stichhaltigkeit der Einschätzung angewendet werden.

Der Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den ihm zur Verfügung gestellten Unterlagen und ihm gegebenen Informationen aus.

Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt. Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften der baulichen Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen. Von dem Sachverständigen wurde weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des bzw. der Gebäude durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens des Sachverständigen nicht im Detail sondern nur nach dem bloßem Augenschein geprüft. Die Feststellungen des Sachverständigen zum Bau- und Erhaltungszustand basieren daher auf bloßem Augenschein. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen. Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt. Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft. Technische Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist.

Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird nicht vorgenommen. Geldlasten werden in dieser Bewertung nicht berücksichtigt, es wird der fiktiv geldlastenfreie Zustand bewertet. Es wird weiters angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind, und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen. Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.

Sofern im Befund und Bewertungsteil des Gutachtens nicht ausdrücklich anders angeführt, beinhaltet die Bewertung der Liegenschaften grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Preisrahmen berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Preisrahmen nicht eingerechnet. Gegebenenfalls vorhandene fix verbundene Einbauten beispielsweise Einbauküchen sind im Wert der Liegenschaft berücksichtigt.

2. Befund

2.1. Grundbuchsstand

```

GRUNDBUCH xxxxx Xxxxxx Xxxxxxxx                               EINLAGEZAHL xxxxx
BEZIRKSGERICHT Mödling
besondere Abschrift ***** ABFRAGEDATUM 2009-12-17
Letzte TZ xxxx/2009
Wohnungseigentum
***** A1 *****
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  xxxx/xxx  Baufl.(begrünt)        2584
  .xxxx    GST-Fläche              1726
           Baufl.(Gebäude)         932
           Baufl.(begrünt)         794  Xxxxx Xxxxxx-Straße 31
                                           Xxxxx Xxxxxx-Straße 32
                                           Xxxxx Xxxxxx-Straße 33
                                           Xxxxx Xxxxxx-Straße 34

  GESAMTFLÄCHE                    4310
***** A2 *****
***** B - NAME: Xxxxx *****
  82 ANTEIL: xxx/xxxxx
     Xxxxx  Xxxxx Mag.
     GEB: xxx-08-21 ADR: Grenzg. 40, Mödling 2340
     c xxx/1971 Wohnungseigentum an W x Xxxxx Xxxxxx Str. xx
     d xxx/2001 Schenkungsvertrag 2000-11-28 Eigentumsrecht
***** C ZU B - NAM Xxxxx *****
  90  auf Anteil B-LNR 82
     a xxx/2001
       WOHNUNGSRECHT gem. Pkt. III Vertrag 2000-11-28 für
       a) Mag. Xxxxx Xxxxx, geb. xxx-01-08 und
       b) Xxxxx Xxxxx, geb. xxx-09-17
***** HINWEIS *****
       Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
  
```

Anmerkung zu den Lasten (CBlatt):

Das im CBlatt unter CLNr. 90 eingetragenen Wohnungsrecht für Herrn Mag. Xxxxx Xxxxx und Frau Xxxxx Xxxxx wird auftragsgemäß in die Bewertung einfließen. Der Wortlaut des Schenkungsvertrags vom 28.11.2000 liegt dem Gutachter vor.

2.2. Beschreibung der Liegenschaft

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine Eigentumswohnung im 3. Stock in einem Mehrparteienwohnhaus, das in einem Park-ähnlichen Grünstreifen mit mehreren anderen Wohnhäusern gleicher Bauart liegt.

Die Lage einer Wohnliegenschaft wird hinsichtlich ihres Werts insbesondere nach folgenden Kriterien beurteilt:

2.2.1. Lage

Kriterium	Erfüllungsgrad	Kurzbeschreibung
Mikrolage (lokale Umgebung)	Gut	Lebensmittelversorgung in unmittelbarer Nähe, komplette Infrastruktur in Mödling, Naherholung
Makrolage (Bezirksumgebung)	Sehr gut	Nähe zu SCS, Raum Wien-Süd, Schulen, Sportstätten, Arbeitsstätten usw.
verkehrstechnische Erreichbarkeit öffentlicher Verkehr	Gut	Öffentliches Busnetz und Bahnanbindung in der Nähe
verkehrstechnische Erreichbarkeit Individualverkehr	Sehr gut	Autobahnanschluss zu A2, A21, A23, S2 in 1-3km Entfernung.
Beeinträchtigung durch Lärm und Abgasemissionen	Sehr gut	sehr geringe Emissionsbeeinträchtigung durch Individualverkehr

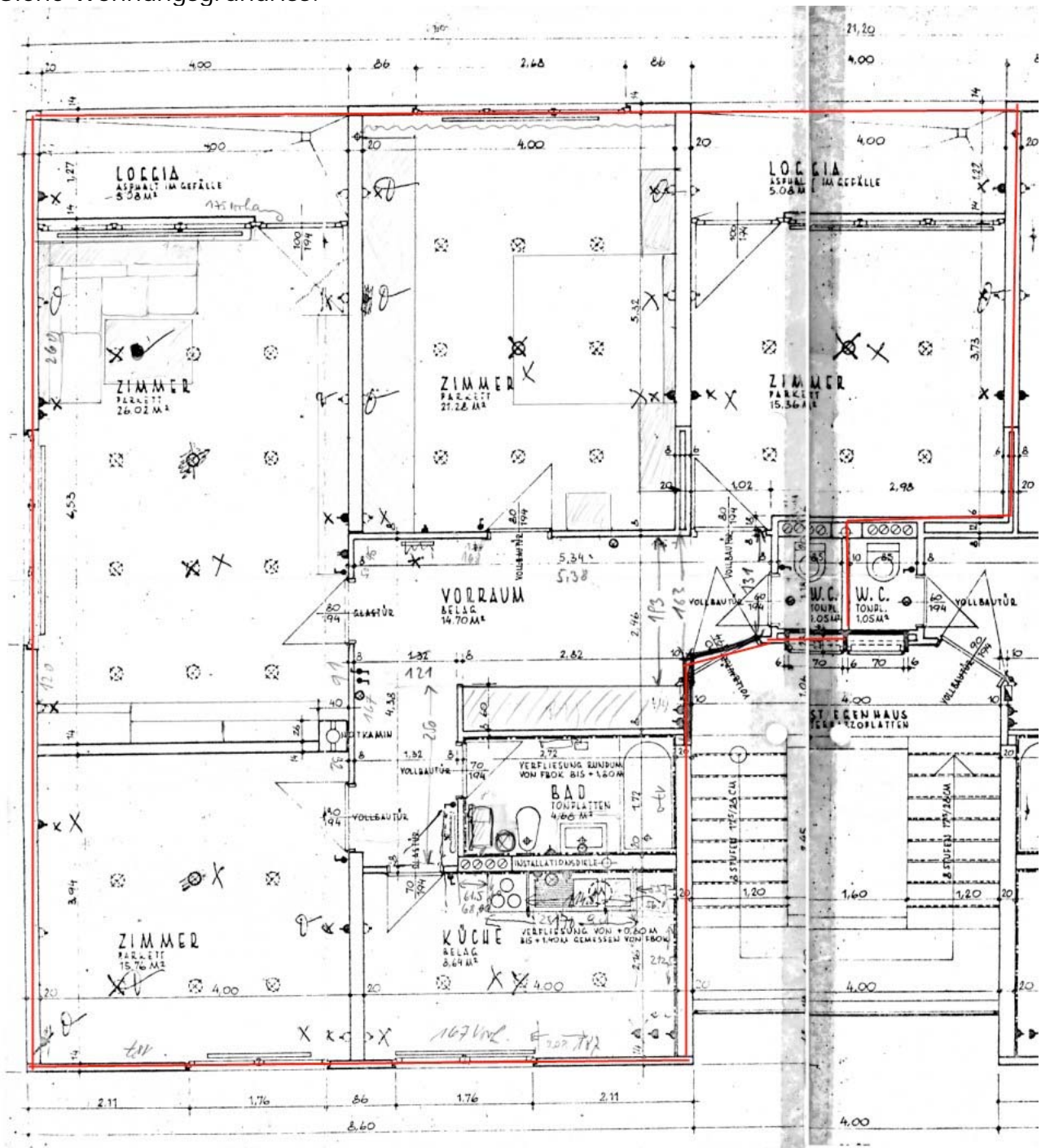
2.2.2. Baulichkeiten

Kriterium	Kurzbeschreibung
Baujahr	1967/1968
Bauart	Stahlbeton Plattenbauweise
Dach	Flachdach
Stockwerkslage	3. Stock (letzter Stock, direkt unter Flachdach)
Fassade	glatt
Fenster	1- u- 2-flügelige Kunststofffenster mit Thermoverglasung, Außenjalousien
Türen und Tore	Wohnungseingangstüre: Sicherheitstüre Holz mit Stahleinlagen; Innentüren: 1-flügelige glatte, braune Holztürblätter in gestrichenen Metallzargen gehängt;
Wandbeläge	Tapeten, keramische Fliesen in den Sanitärräumen;
Bodenbeläge	Holzparketten, keramische Fliesen
Deckenbeläge	Verputzt, gemalt,
Haustechnik	Heizung und Warmwasser über Fernwärme, Gegensprechanlage, Lift,
Küche	Einfache Einbauküche
Sanitärraumausstattung	Duschkabine, Bidet, Handwaschbecken, Waschmaschinenanschluss
Außenanlagen	2 Loggien, mit Kunststofffenster verblendet,
Garage/KFZ-Stellplatz	Nicht vorhanden

2.2.2.1 Raumprogramm

Wohnnutzfläche: 127,57 m²,
4 Zimmer, Küche, Bad, WC, Vorraum, 2 Loggien

Siehe Wohnungsgrundriss:



2.3. Bestandrechte und Rechte Dritter

Die Liegenschaft wird augenscheinlich durch die Wohnrechtsbegünstigten bewohnt.

2.4. Zubehör:

Zum Zeitpunkt der Befundaufnahme war kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden.

3. Bewertung

3.1. Vergleichswertmethode:

Folgende Transaktionen mit vergleichbaren Liegenschaften in der nahen Umgebung im Zeitfenster von 1,5 Jahren wurden erhoben:

Nr.	GB	KG	KV datum	EZ	Größe in m ²	Kaufpreis in Euro	m ² -Preis lt. KV	Kommentar
1	xxxxx	Xxxxx XXXXXXX	23.09.2008	1918	89,4	€ 134.000	€ 1.498,88	
3	xxxxx	Xxxxx XXXXXXX	31.08.2009	2129	117,0	€ 145.000	€ 1.239,32	
2	xxxxx	Xxxxx XXXXXXX	25.09.2009	1912	85,0	€ 97.000	€ 1.141,18	
arithmetisches Mittel:							€ 1.293,12	

GB...Grundbuch

KG...Katastralgemeinde

EZ...Einlagezahl

KVdatum... Kaufvertragsdatum

Der Durchschnittspreis pro m² liegt im Vergleich bei rund € 1.300,--

$$112,57 \text{ m}^2 \times € 1.300,- = € 146.341,-$$

Der Verkehrswert beträgt daher rund € 146.000,-

berechnet nach der Vergleichswertmethode.

3.2. Sachwertmethode:

3.2.1. Gebundener Bodenwert

Der Bodenwert wird nach Vergleich und Bewertung von aktuellen Angeboten mit rund € 420,- pro m² bewertet.

m ²	€/m ²	€
117,00 x	€ 420,00	€ 49.140,00

3.2.2. Bauwert der Liegenschaft

Der folgenden Bauwertermittlung wurden die Wahrnehmungen bei der Besichtigung zu Grunde gelegt.

Der Bauwert wird durch Multiplikation von aktualisierten Kostenrichtwerten je Maßeinheit (i.e. die Normalherstellungskosten/m² Nutzfläche oder je m³ Bruttorauminhalt) mit den gegebenen Flächen bzw. Rauminhalten errechnet.

Die Herstellungskosten sind der Fachliteratur entnommen (-Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung 5. Auflage 2007). Die Valorisierung der Baupreisrichtsätze erfolgt mittels Baupreisindex der Statistik Austria (Baupreisindex für den Hochbau, Kategorie Wohnungs- und Siedlungsbau).

Für Gebäude, die sofort zu behebbende Baumängel oder -schäden aufweisen, ist gemäß Bewertungsstandards die Alterswertminderung vom ungekürzten Neubauwert zu berechnen. Liegen Mängel vor, deren Behebung nicht dringlich ist, wird die Alterswertminderung von dem um die Wertminderung wegen Baumängel gekürzten Herstellungswert gerechnet.

Wie für Wohngebäude von vergleichbarer Ausstattung und Bauausführung üblich, wird mit einer progressiven Alterswertminderung (nach ROSS) kalkuliert:

BERECHNUNG DES BAUWERTS			
Normalherstellungskosten	BPI		€/m ² NFL
Baukosten 2007 pro m ² inkl. Baunebenkosten und Umsatzsteuer 20% für Wohnhäuser	107,0		€ 1.350,00
Baukosten 2009 inkl. Nebenkosten & USt. valorisiert mit "Baupreisindex 2005 Hochbau"	114,8		€ 1.448,41
Normalherstellungswert			
m ² NFL	€ /m ² WNFL		
117,00	€ 1.448,41	Wohngebäude	€ 169.464,11
Normalherstellungswert berechnet nach Nutzflächen			€ 169.464,11
zu-/abzüglich Teilabweichung		0%	€ 0,00
ergibt: Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag			€ 169.464,11
abzüglich Wertminderung wegen Alter und Erhaltungszustand:			
Bewertungsjahr		2009	
Baujahr		1968	
Alter		41	
geschätzte Restnutzungsdauer (RND)		39	
n = gewöhnliche Nutzungsdauer		80	
a = relatives Alter (Alter/n)		0,513	
Alterswertminderung nach ROSS = $(a + a^2)/2$		-0,64383	
Alterswertminderung nach ROSS in Prozent:		-38,76%	-€ 65.680,58
Alterswertminderung linear in Prozent:		-51,25%	
ergibt Gebäudewert (Zeitwert) zum Stichtag			€ 103.783,53
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung wegen Baumängel und -schäden für Sanierungsaufwand			
	pauschal	0,00%	€ 0,00
abzügl. wirtschaftliche Wertminderung wegen nicht zeitgemäßer bauphysikalischer Standards			
	pauschal	5,00%	-€ 5.189,18
verlorener Bauaufwand			
	pauschal	5,00%	-€ 5.189,18
ergibt gekürzten Herstellungswert			€ 93.405,18
zzgl. bauliche Außenanlagen (Einfriedung, Terrassen, etc.) vom Neubauwert			
		7,00%	€ 6.538,36
ergibt Bauwert inkl. Außenanlagen			€ 99.943,54
gerundet			€ 99.900,00

3.2.3. Sachwert

Der Sachwert der Liegenschaft wird durch Addition von gebundenen Bodenwert und Bauwert ermittelt. Gegebenenfalls vorhandenes Zubehör sowie sonstige, nicht bauliche Anlagen, welche über die übliche Gestaltung bei Einfamilienhäusern hinausgehen, sind gesondert auszuweisen und der Summe aus Boden und Bauwert zuzuschlagen.

Bei der Befundaufnahme waren augenscheinlich weder bewertungsrelevantes Zubehör noch „Sonstigen Anlagen“ vorhanden.

gebundener Bodenwert	€	49.140,00
Bauwert	€	99.943,54
Zeitwert Zubehör	€	0,00
Sonstige Anlagen pauschal	€	0,00
Sachwert der Liegenschaft	€	149.083,54

3.2.4. Verkehrswert bei angenommener Bestandfreiheit

Der Verkehrswertermittlung wird der Sachwert zugrunde gelegt.

Grundsätzlich wird im Sachwert- und Ertragswertverfahren der Verkehrswert durch Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. Zuschlag ermittelt, sofern der Verkehrswert (der am Markt erzielbare Wert) nachweislich vom ermittelten Sach- oder Ertragswert abweicht.

Es wird kein Marktanpassungszuschlag oder -abschlag eingerechnet.

Sachwert der Liegenschaft	€	149.083,54
abzüglich Marktanpassungsabschlag	0%	€ 0,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft, lastenfrei	€	149.083,54
Verkehrswert gerundet	€	149.000,00

Der Verkehrswert beträgt daher € 149.000,-

berechnet nach der Sachwertmethode.

3.3. Ertragswert Methode **Alternative Wertermittlung unter Annahme der Vermietung**

Die Bewertung der Liegenschaft mit einem alternativen zweiten Bewertungsverfahren dient der Plausibilisierung der Ergebnisse der im ersten Verfahren verwendeten Methode.

Unter der Annahme, dass ein aufrechtes unbefristetes Mietverhältnis besteht, muss die Verkehrswertermittlung durch Berechnung des Ertragswerts erfolgen.

Ausgangsbasis für die Ertragswertkalkulation ist der Jahresrohertrag der Liegenschaft.

3.3.1. Jahresrohertrag

Der Jahresrohertrag ergibt sich aus den erzielbaren Nettomieteträgen wie folgt: Ein für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft abzuschließender Mietvertrag unterliegt nach fachlicher Ansicht des gezeichneten Sachverständigen der Teilausnahme aus dem Mietrechtsgesetz, sodass hinsichtlich der Mietzinshöhe keine gesetzlichen Mietzinsobergrenzen gelten.

Es kommt somit für die Vermietung ein frei vereinbarter Mietzins zur Anwendung.

Der per Bewertungsstichtag maßgebliche nachhaltige Marktmietzins ist nach Abgleich mit dem Immobilien-Preisspiegel 2009 (Herausgeber: Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder) und mit Maklerkollegen wie folgt anzusetzen:

monatliche nachhaltige Marktmiete von ca. € 650,- Netto

Durch Multiplikation mit der Wohnnutzfläche ergibt sich der Nettomietetrug. Durch Multiplikation mit zwölf Monaten errechnet sich aus dem monatlichen Nettomietetrug der Nettomietetrug pro Jahr. Letzterer wird auch als Jahresrohertrag bezeichnet.

3.3.2. Jahresreinertrag

Aus dem Jahresrohertrag errechnet man den Jahresreinertrag, indem man jene Bewirtschaftungskosten, die nicht vom Mieter sondern vom Vermieter getragen werden, vom Jahresrohertrag abzieht. Als solche Bewirtschaftungskosten gelten der Instandhaltungsaufwand sowie das Mietausfallswagnis, das aus dem Risiko von

Zahlungsrückständen und Leerstehung resultiert. Nach Bewertungslehre und -praxis sind für Instandhaltungsaufwand zwischen 0,5 % und 0,75 % des Neubauwertes anzusetzen. Aufgrund des aktuellen Zustands der Bausubstanz wird die Bewertungsliegenschaft mit **2,00 % des Neubauwertes als jährlicher Instandhaltungsaufwand** kalkuliert.

Das Mietausfallswagnis liegt bei Wohnliegenschaften in der Regel zwischen 2,0 % und 3,5 %. Für die zu bewertende Liegenschaft wird ein **Mietausfallsrisiko von 3,0 %** angesetzt.

3.3.3. Jahresreinertrag der baulichen Anlagen

Durch Abzug der Bodenwertverzinsung vom gesamten Jahresreinertrag ergibt sich der Jahresreinertrag der baulichen Anlagen. Die Trennung in Bodenwert einerseits und Ertragswert der baulichen Anlagen andererseits ist deshalb notwendig, weil das vorhandene Gebäude nur über seine Restnutzungsdauer hinweg zu Mieterträgen führt, während der Grund und Boden prinzipiell eine ewige Bodenrente abwirft. Im Allgemeinen richtet sich der Kapitalisierungszinssatz nach der bei Liegenschaften dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

3.3.4. Ertragswert der baulichen Anlagen

Aus dem Jahresreinertrag der baulichen Anlagen wird durch Multiplikation mit dem Vervielfältiger der Ertragswert der baulichen Anlagen errechnet. Der Vervielfältiger spiegelt den **Kapitalisierungszinssatz von 3%** (Kapitalrisiko) und die Restnutzungsdauer in Jahren wieder.

3.3.5. Ertragswert der Liegenschaft

Nach Ermittlung des Ertragswerts der baulichen Anlagen wird der Ertragswert der gesamten Liegenschaft durch Addition des Bodenwerts und des Ertragswerts der baulichen Anlagen errechnet.

3.3.6. Ertragswertkalkulation

Der Ertragswert wird zusammenfassend nach folgendem Rechenschema kalkuliert:

Ertragswertverfahren	
Jahresrohertrag	
-Bewirtschaftungskosten	
= Liegenschaftsreinertrag	
-Bodenwertverzinsung	
= Reinertrag der baulichen Anlagen	
x Vervielfältiger	
= Ertragswert der baulichen Anlagen	
+ Bodenwert	
= Ertragswert der Liegenschaft	
Vervielfältiger $V = (q^n - 1) / ((q^n * (q - 1)))$	
mit $q = 1 + p$	
V ... Vervielfältiger	
p ... Kapitalisierungszinssatz	

Liegenschaftsdaten:			
	je m ²	in €	
Wohnnutzfläche	117		€ 650,00
Mietertrag			€ 650,00
somit nachhaltiger Netto-Mietertrag pro Monat			€ 650,00
Bodenwert		€ 49.140,00	
Neubauwert		€ 99.943,54	
Kapitalisierungszinssatz		3,00%	
Kapitalisierungsperiode Restnutzungsdauer		39	
Vervielfältiger Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer		22,8082	
Ertragswertkalkulation vom Bewertungsstichtag bis statistisches Ende des Mietvertrags:			
Mietertrag p.m.			€ 650,00
Mietertrag pro Jahr (Monat x 12): entspricht Jahresrohertrag			€ 7.800,00
Jahresrohertrag			€ 7.800,00
abzüglich Bewirtschaftungskosten:			
Instandhaltungsaufwand	2,00%	v. Neubauwert	-1.998,87
Mietausfallwagnis	3,00%	v. Rohertrag	-234,00
nicht umlagefähige Bewirtschaftungskosten	0,50%	v. Rohertrag	-39,00
			-€ 2.271,87
Jahresreinertrag (Jahresrohertrag abzgl. Bewirtschaftungskosten):			€ 5.528,13
abzüglich Bodenwertverzinsung:			
Bodenwert	€	49.140,00	
Kapitalisierungszinssatz		-3,00%	
Bodenwertverzinsung			-€ 1.474,20
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			€ 4.053,93
multipliziert mit Vervielfältiger	22,8082		
Ertragswert der baulichen Anlagen			€ 92.462,89
zuzüglich Bodenwert			€ 49.140,00
ergibt Ertragswert der Liegenschaft			€ 141.602,89
gerundet			€ 142.000,00

3.3.7. Verkehrswertermittlung unter Annahme der Vermietung

Der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert zugrunde gelegt.

Grundsätzlich wird im Sachwert- und Ertragswertverfahren der Verkehrswert durch Verminderung bzw. Erhöhung um einen Marktanpassungsabschlag bzw. Zuschlag ermittelt, sofern der Verkehrswert i.e. der am Markt erzielbare Wert nachweislich vom ermittelten Sach- oder Ertragswert abweicht. Es wird kein Zu- oder Abschlag berechnet.

VERKEHRSWERT (auf Basis Ertragswertermittlung)		
Ertragswert der Liegenschaft		€ 141.602,89
zuzüglich Marktanpassungszuschlag	0,00%	€ 0,00
abzüglich Marktanpassungsabschlag	0,00%	€ 0,00
Verkehrswert Gesamtliegenschaft, lastenfrei		€ 141.602,89
gerundet		€ 142.000,00

Der Verkehrswert beträgt daher € 142.000,-

berechnet nach der alternative Ertragswertmethode.

3.4. Wertermittlung der Belastung des Wohnrechts

Die Liegenschaft ist mit einem Wohnungsrecht für Frau Xxxxx Xxxxx und Herrn Mag. Xxxxx Xxxxx belastet.

Das Wohnrecht ist das dingliche Recht, eine Wohnung, Teile eines Gebäudes oder das gesamte Gebäude für Wohnzwecke zu gebrauchen, wobei das Recht je nach Vereinbarung mit dem Tod des/der Berechtigten oder nach Ablauf der bedungenen Zeit endet.

Die Berechnung erfolgt daher analog entweder als Barwert einer Leibrente oder als Barwert einer Zeitrente.

Bei der Berechnung eines Wohnrechts ist zu unterscheiden, an welcher Objekttype dieses begründet wurde. Das Wohnrecht kann an einem Sachwertobjekt (z.B. Einfamilienhaus) oder einem Ertragswertobjekt (z.B. Wohnung in einem Miethaus) bestehen. Wie einem Wohnrecht an einem Sachwertobjekt ist der Nutzwert aus dem Verkehrswert des Grundstücks und bei einem Ertragsobjekt aus dem Mietwert, der fiktiv entgangenen Miete, der belasteten Wohnung zu ermitteln.

Im Falle der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird daher der Wohnrechtswert aus dem Ertragswert ermittelt:

Wertermittlung des Wohnrechtes aus dem Ertragswert			
Personendaten:			
Fr. Xxxxx Xxxxx			
Alter	in Jahren		86
Fernere Lebenserwartung	in Jahren		5,37
Rentenbarwertfaktor bei Verzinsung von	3,00%		5,299
Hr. Mag. Xxxxx Xxxxx			
Alter	in Jahren		88
Fernere Lebenserwartung	in Jahren		3,99
Rentenbarwertfaktor bei Verzinsung von	3,00%		4,150
Liegenschaftsdaten:			
Nachhaltiger Mietertrag monatlich inkl. Hausbetriebskosten			€ 900,00
Kapitalisierungszinssatz			3,00%
Restnutzungsdauer d. baulichen Anlagen	in Jahren		39
Wohnrechtswert:			
Jahresmietertrag Brutto	12 x	€ 900,00	€ 10.800,00
ergibt eine jährliche Rente von			€ 10.800,00
mal Rentenbarwertfaktor (der Höhere der beiden Werte)		5,299	€ 57.229,20
ergibt Wert des Wohnrechts			€ 57.229,20

Wert des Wohnrechts gerundet	€ 57.000,00
Ertragswert	€ 141.602,89
abzüglich Wert des Wohnrechts	-€ 57.229,20
ergibt Wertdifferenz	€ 84.373,69
ergibt Wertdifferenz gerundet	€ 84.400,00

Quelle für den „Rentenbarwertfaktor“ und die „Fernere Lebenserwartung“ sind die Veröffentlichten Dokumente „Leibrententafel 2000/2002“ und „Sterbetafeln seit 1868/71 nach Geschlecht“ der Statistik Austria.

Der Wert des Wohnrechts beträgt daher € 57.000,-

berechnet nach dem Ertragswert.

4. Zusammenfassung

Der Schätzwert beträgt unter Berücksichtigung aller im Befund geschilderten Umstände und Annahmen, insbesondere der Annahme Kontaminationsfreiheit zum Stichtag:

Voraussichtlich erzielbarer Verkaufserlös gemittelt aus:

Vergleichswert	€	146.341,00
Sachwert	€	149.083,54
Ertragswert	€	141.602,89
arithm. Mittel	€	145.675,81

Verkaufserlös, bestand- und lastenfrei:

rund EUR 146.000,-

+/- 5% (~ 136.000,- / ~ 153.000,-)

Verkaufserlös, mit Wohnrecht belastet:

Rund EUR 89.000,-

+/- 5% (~ 84.000,- / ~ 94.000,-)

Soll der Verkauf rasch erfolgen sind ca. 5% vom Schätzwert abzuziehen.

Soll der Erlös maximiert werden sind ca. 5% vom Schätzwert aufzuschlagen, wobei mit einer Verkaufszeitraum von 9 bis zu 18 Monaten zu rechnen ist.

KEIN bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden

5. Anmerkungen

Dieses Gutachten basiert auf den erhaltenen Unterlagen, erteilten Informationen und den getroffenen Annahmen. Der vorstehende Verkehrswert wurde unter der Voraussetzung ermittelt, dass mir alle für die Bewertung maßgeblichen Umstände wahrheitsgemäß offen gelegt wurden. Sollten nachträglich Umstände bekannt werden, von denen ich im Rahmen der gegenständlichen Gutachtertätigkeit keine Kenntnis erlangt habe, behalte ich mir vor, das gegenständliche Gutachten zu widerrufen bzw. abzuändern.

Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden und ist ausschließlich für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.



.....
Der Sachverständige
Nikolaus Klenka

Trumau, 17.12.2009