



BÜRGMAYR
IMMOBILIEN 

www.haus-am-land.at

MARKTWERTANALYSE

NACH DEM SACHWERTVERFAHREN

Bewertungstichtag: 01.06.2021

Einfamilienhaus

Radlbrunn 37, 3710 Radlbrunn

IMMOBILIEN BÜRGMAYR

Radlbrunn 25
3710 – Radlbrunn
Österreich

Tel: +43 (0) 664 / 411 2668
E-Mail: office@haus-am-land.at
facebook.com/immobilienbuegrmayr



Inhalt

1) Objektbeschreibung	3
2) Lage und Beschreibung des Objekts.....	4
3) Bilder des Objekts	5
4) Pläne des Objekts.....	7
5) Bewertung Bodenwert	8
6) Bewertung Bauzeitwert.....	8
7) Bewertung Außenanlagen	8
8) Sanierungen	9
9) Verkehrswert des Objekts.....	9
10) Grundbuchauszug	10
11) Luftaufnahme (NÖ Atlas).....	11
12) Flächenwidmung.....	12
13) Weitere Anhänge	13
14) Bewertungsmethodik Sachwertverfahren.....	14

1) Objektbeschreibung

Objekttyp:	Neubau-Massivhaus
Baujahr:	2013
Bauweise:	Ziegelbau
Anzahl Geschosse:	2
Keller	Ja
Adresse:	Radlbrunn 37 3710 Radlbrunn
Katastralgemeinde:	Radlbrunn (KG-Nummer: 09125)
Einlagezahl (EZ):	532
Grundstücksnr. (GST-NR):	134
Grundstücksfläche (m²):	1644
Wohnfläche (m²):	170
Eigentümer: <i>Kontaktdaten</i>	„Max Mustermann“ Radlbrunn 3710 Radlbrunn 0664 411 2668 office@haus-am-land.at

Zusätzliche Informationen:

Das Neubau-Ziegelmassivhaus wurde in den Jahren 2011-2013 in Eigenregie errichtet. Die Errichtung wurde äußerst sorgfältig und dem Stand der Technik entsprechend durchgeführt.

Das Wohnhaus ist voll unterkellert und in den Wohngeschossen mit einer Fußbodenheizung ausgestattet (Wärmepumpe mit Flächenkollektoren).

2) Lage und Beschreibung des Objekts

Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel:	Bushaltestelle direkt vor dem Objekt
Umgebung:	Zentral
Straßentyp:	Durchfahrtsstraße
Freizeiteinrichtungen:	Sport und Kultureinrichtung im Ort
Bildungseinrichtungen:	Kindergarten (ca. 200m entfernt)

Zusätzliche Informationen:

Radlbrunn liegt in der Gemeinde Ziersdorf (2km entfernt von Ziersdorf). In Ziersdorf gibt es eine S-Bahn-Station (FJ-Bahn nach Wien-Spittelau in 47 min), ebenso Schulen, Ärzte und Supermärkte etc.

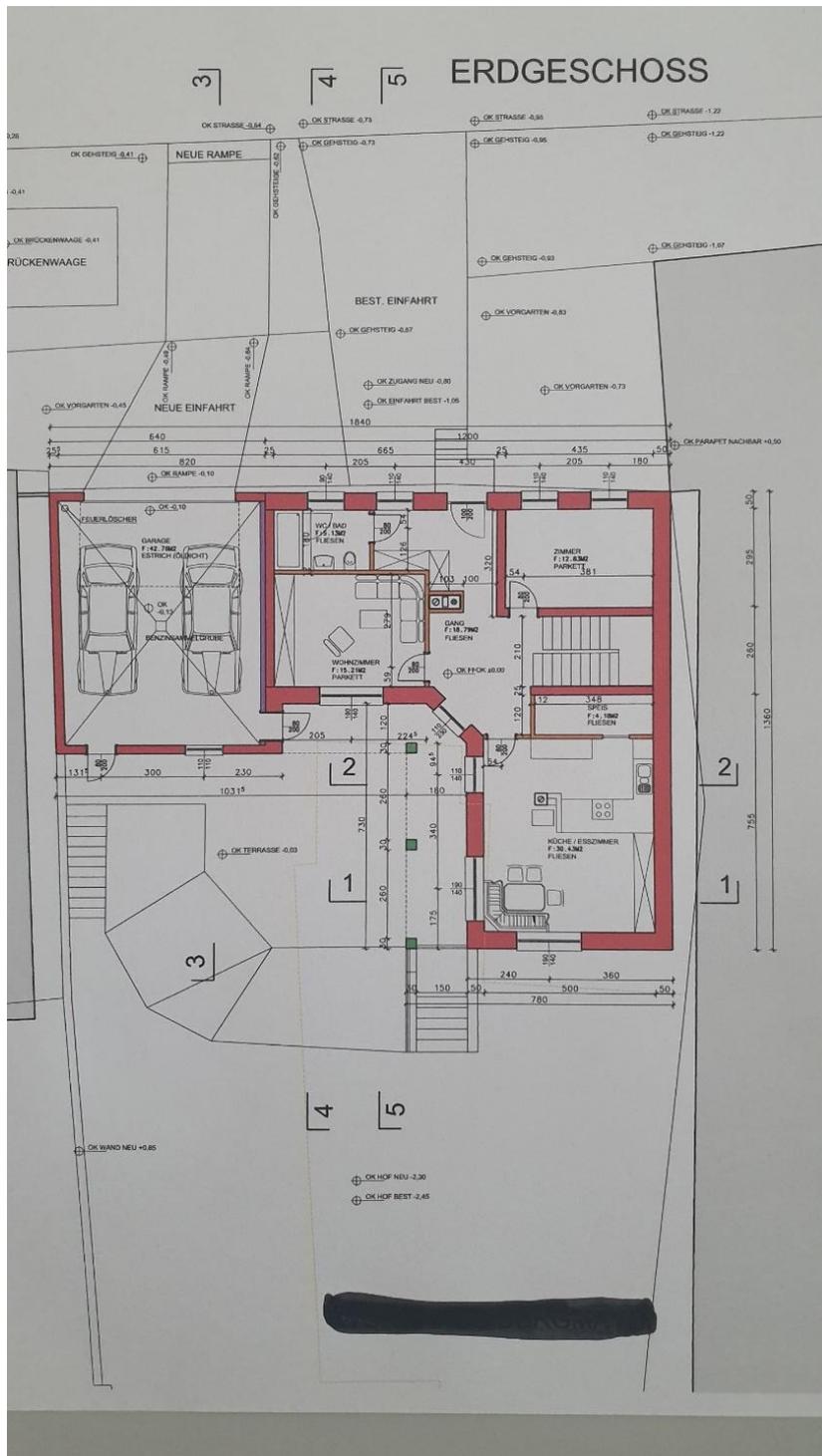
Fahrtzeit mit dem Auto nach Wien (Stadtgrenze Strebersdorf) in 30 Minuten.

3) Bilder des Objekts





4) Pläne des Objekts



5) Bewertung Bodenwert

Der Bodenwert ist der getrennte Grundstückswert dieser Liegenschaft.

Bezeichnung:	Weitere Informationen:	Summe
Bauland	Fläche: 500 m ² Preis pro m ² laut Gemeinde = 40€	20.000 €
Grünland	Fläche: ca.1100 m ² Preis pro m ² laut Gemeinde = 15€	16.500 €
Aufschließung	√Fläche x Einheitssatz x Bauklassenkoeffizient	11.080 €
Anschlussgebühren	Strom, Ortswasser, Kanal, Brunnen inaktiv	10.000 €
Bodenwert		57.580 €
Bebauungsabschlag	-10%	-5.758 €
Summe Bodenwert		51.822 €

6) Bewertung Bauzeitwert

Bezeichnung:	Fläche	Preis / m ² Neubauwert	Preis / m ² Zeitwert	Summe
Wohnfläche	170 m ²	1800 €	1620 €	275.400 €
Terrasse	30 m ²	100 €	90 €	2.700 €
Keller	80 m ²	450 €	405 €	32.400 €
Bauzeitwert				310.500€

Massivhaus Lebensdauer 80 Jahre. Alter des Objekts 8 Jahre. Daher wird ein Altersabschlag von -10% berechnet.

Keller Kiesmauerwerk, teilweise beheizt.

7) Bewertung Außenanlagen

Bezeichnung:	Fläche	Preis / m ² Neubauwert	Preis / m ² Zeitwert	Summe
Garage	40 m ²	400 €	360 €	14.400 €
Bauzeitwert				14.400€

Die Garage ist unbeheizt.

8) Sanierungen

Die Auflistung zeigt eine Zusammenfassung der durchgeführten Sanierungen inklusive Umfang und Jahr der Sanierung.

Was wurde saniert: (Beispiel)	Sanierungsumfang:	Durchführung:
Fenster mit Rollläden	100%	2018
Zentralheizung (Ochsner Luft WP)	80%	2018
Sanitäre Anlagen	90%	2018
Vollwärmeschutz 14 cm EPS grau; = 18 cm EPS weiß	80%	2020
Neubau	keine Sanierung	

9) Verkehrswert des Objekts

Sachwert	Summe
Bodenwert	51.822 €
Bauzeitwert	310.500 €
Außenanlagen	14.400 €
Sachwert des Objekts	376.722 €
Zu- und Abschläge (+10%) (derzeit große Nachfrage)	37.672 €
Verkehrswert des Objekts	414.394 €

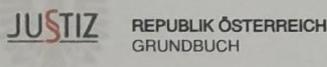
Es wird ein Zuschlag von 10% bewertet, aufgrund von:

- Infrastruktur
- Entfernung zu Wien
- Fußbodenheizung mit Wärmepumpe

Realistischer Verkaufspreis, der am Markt erzielt werden kann:

„worst case“	€ 360.000,-
„best case“	€ 460.000,-

10) Grundbuchauszug



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 09125 Radlbrunn EINLAGEZAHL 532
 BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

 Letzte TZ 1142/2001
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
134	GST-Fläche	1644	
	Bauf. (10)	286	
	Gärten (10)	1358	Radlbrunn 37

Legende:
 Baufl. (10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten (10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 ***** B *****

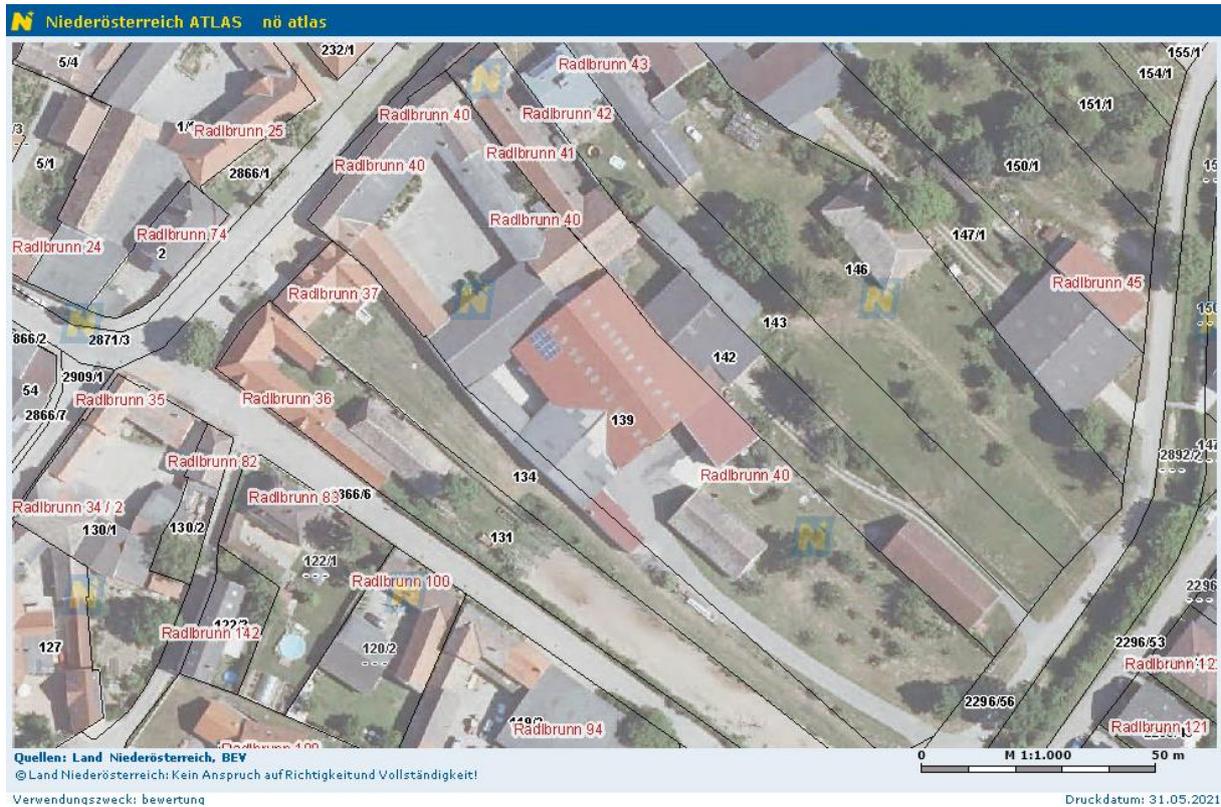
1 ANTEIL: 1/1
 GEB: [REDACTED] ADR: Radlbrunn 25 3710
 d 1142/2001 Schenkungsvertrag 2000-10-18 Eigentumsrecht
 ***** C *****

1 gelöscht

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 31.05.2021 17:11:46

11) Luftaufnahme (NÖ Atlas)



12) Flächenwidmung



13) Weitere Anhänge

14) Bewertungsmethodik Sachwertverfahren

Diese Art der Wertermittlung wird in der Regel bei nicht am Mietmarkt gehandelten Immobilien (z. B. eigengenutzten Einfamilienhäusern) angewendet.

Hintergrund ist die Tatsache, dass sich der Wert der Immobilie nicht nach den zukünftig dauerhaft erzielbaren Reinerträgen, sondern nach den Herstellungskosten bzw. Wiederbeschaffungskosten (Sachwert) bemisst.

Traditionell wird deshalb das **Sachwertverfahren** bei eigengenutzten Objekten wie Eigentumswohnungen sowie Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet.

Grundsätzlich wird im Sachwertverfahren ermittelt, welche Kosten bei einem Neubau (Ersatz) des zu bewertenden Objektes entstehen würden. Ganz explizit sind hier nicht „Rekonstruktionskosten“ gemeint. Im Anschluss wird die Abnutzung bewertet und abgezogen. Des Weiteren sind sonstige wertbeeinflussende Umstände zu berücksichtigen. Das Sachwertverfahren bezieht sich meist auf die baulichen Anlagen, der Wert des Grund und Bodens wird im Vergleichswertverfahren bestimmt.

Auszug aus dem Liegenschaftsbewertungsgesetz¹

§ 6. (2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. [...]

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Der **Verkehrswert** wird durch das **Sachwertverfahren** von einer technischen Perspektive aus betrachtet. Es werden bauliche Maßnahmen und Materialien und deren Preise als wertbestimmend angenommen. Dazu werden alle baulichen Anlagen genau dokumentiert und mithilfe von Herstellungswerten umgerechnet. Anschließend werden Baumängel, Alter und sonstige wertmindernde Umstände abgezogen.

¹Quelle:

<https://www.ris.bka.gv.at/GeltendeFassung/Bundesnormen/10003036/LBG%2c%20Fassung%20vom%2016.03.2018.pdf>