

Linz, am 15. September 2015

**BEWERTUNG**  
der Liegenschaft

**Seehafen West**

**A – 7100 Neusiedl am See**

*Auftraggeber*

Michael Krause  
Fortress Lakeside West GmbH  
Heiligenstädter Lände 110/2. Stock  
A-1190 Wien

*Zweck der Beauftrag*

Feststellung des Verkehrswertes der  
unbebauten Liegenschaft  
KG 32016, EZ 6239 Gst Nr. 5770/104  
und Gst Nr. 5770/133

*Auftragsdatum*

04. September 2015

*Bewertungsstichtag*

15. September 2015



Der Sachverständige

Ing. Mag.  
Peter Stitz

Linz, 15. September 2015  
(Ing. Mag. Peter Stitz)

## INHALTSVERZEICHNIS

(1)	ZIEL DES GUTACHTENS.....	3
(2)	METHODE DER BEWERTUNG .....	3
(3)	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG .....	4
(4)	BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT.....	4
(5)	ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS .....	11
(6)	ERMITTLUNG DES RESIDUALWERTS .....	12
(7)	ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS.....	13
(8)	KONTAMINIERUNGSINFORMATION.....	13
(9)	GRUNDBUCHSAUSZUG.....	14

## **(1) ZIEL DES GUTACHTENS**

Das Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Liegenschaft. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr, insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Bei seiner Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Umstände die durch ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse beeinflusst werden -das sind außergewöhnliches Interesse einer Vertragspartei, Bindungen verwandtschaftlicher, wirtschaftlicher oder sonstiger Art zwischen den Vertragsparteien, dringende Gründe eines alsbaldigen Vertragsabschlusses sowie eventuell mangelnde Bemühungen in Verwertungsangelegenheiten werden außer Acht gelassen.

## **(2) METHODE DER BEWERTUNG**

In der Lehre und in der Praxis gelten bei Objekten, wie dem vorliegenden, das Vergleichswertverfahren und das Residualwertverfahren als wissenschaftlich anerkannte Methoden der Bewertung.

### **2.1 Vergleichswertverfahren**

Beim Vergleichswertverfahren werden Liegenschaften in ähnlicher Größe und Beschaffenheit miteinander verglichen, wobei dem Bewerter besondere Sorgfalt bei der Beurteilung derjenigen Kriterien zukommt, die spezifisch für die Liegenschaft sind und den Wert gegenüber jenen Liegenschaften, die solche Eigenschaften nicht aufweisen, beeinflussen. Die Besonderheit liegt dabei entsprechende Liegenschaften als Vergleichsobjekte zu finden.

### **2.2 Residualwertverfahren**

Im Residualverfahren wird von einem fiktiven Wert der Liegenschaft ausgegangen, nachdem das Grundstück einer beabsichtigten Entwicklung unterzogen wurde. (Gross Development Value – wird auch als Fiktiver Veräußerungserlös bezeichnet). Ausgehend von diesem Verkehrswert des fiktiv neu bebauten Grundstückes werden alle Kosten welche für diese Baumaßnahme anfallen in Abzug gebracht. Die Differenz zwischen dem fiktiven Wert und den Kosten wird als Residuum bezeichnet. Da Annahmen zu den Herstellkosten mit Ertrags- bzw. Vergleichswertüberlegungen verbunden werden, gehört diese Methode zu den Kombinations-verfahren und birgt eine größere Bandbreite des Ergebnisses als das Sachwertverfahren und das Ertragswertverfahren. Dieses Verfahren wird bei Ankaufsentscheidungen durch Bauträger sehr häufig verwendet, da es den maximalen Betrag für den Landankauf für einen Entwickler darstellt. Der Unsicherheitsfaktor dieser Bewertungsart ist die Tatsache, dass die Flächen auf Basis des Baugenehmigungsplanes ermittelt werden und die Kosten gemäß Bau- und Ausstattungsbeschreibung abgeschätzt werden müssen.

Die Anwendung beider Verfahren und deren Abwägung gegeneinander wird bei einer Liegenschaft, wie dem vorliegenden, das wahrscheinlich aussagekräftigste Ergebnis bringen, wobei dem ermittelten Residualwert naturgemäß das größere Gewicht beigemessen wird.

Folgende Literatur wurde im Zuge der Gutachtenserstellung herangezogen:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) der letztgültigen Fassung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung (3. Auflage)
- Seifert Funk Immobilienbewertung Österreich
- Erweiterte Wertminderungstabellen nach F.W. Ross
- Vervielfältigungstabelle (Bundesgesetzblatt / Anlage zu §16 Abs. 3)
- Diverse Veröffentlichungen des SVV

### **(3) GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG**

- 3.1 Begehung der Liegenschaft am 10. September 2015 durch Herrn DI Christian Scherf
- 3.2 Projekt über Apartmentanlage mit 10 Einheiten, 12 Autoabstellplätzen und 8 Bootsanlegeplätzen vom ZT Büro Arch. Halbritter & Hillebrand ZT GmbH Stand 2.7.2013
- 3.3 diverse Auskünfte bei Maklern und Bewerter
- 3.4 Eigene Aufzeichnungen

### **(4) BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT**

#### **4.1 Grundbuchsstand:**

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 32016 Neusiedl am See, Bezirksgericht Neusiedl EZ 6239 bestehend

GST N° 5770/104 im Ausmaß von	1014 m <sup>2</sup>
Davon Gärten	947 m <sup>2</sup>
Gewässer	67 m <sup>2</sup>
GST N° 5770/133 im Ausmaß von	738 m <sup>2</sup>
Davon Gärten	466 m <sup>2</sup>
Gewässer	272 m <sup>2</sup>
Somit Grundstücksfläche gesamt	1752 m <sup>2</sup>

Adresse: Segelhafen West, A-7100 Neusiedl am See.

im Eigentum Anteil 1/1 von FORTRESS Lakeside West GmbH (FN 433809f)  
Heiligenstädter Lände 11a / 2. Stock, 1190 Wien

Im Grundbuch sind folgende Lasten vermerkt:

1. Dienstbarkeit der Unterlassung der Führung eines Gewerbebetriebs und der Errichtung und Betriebs eines Geschäftslokals auf Grundstück 5770/104 gem. Servitutsbestellungsvertrags 1997-08-07 für Stadtgemeinde Neusiedl am See
2. Reallast der Bezahlung der Kosten der Kanalerhaltung gem. Kaufvertrag 2003-01-31 für Siedlerverein Neusiedl am See
3. Dienstbarkeit der Duldung der Durchführung der Schlammabaggerungs- und Sanierungsarbeiten gem. Kaufvertrag 2003-01-31 für Siedlerverein Neusiedl am See
4. Dienstbarkeit des Befahrens mit Wasserfahrzeugen für Siedlerverein Neusiedl am See
5. Pfandrecht Höchstbetrag € 800.000,-- für Raiffeisen Landesbank Burgenland

#### **4.2 Beschreibung der Liegenschaft:**

Die Liegenschaft befindet sich im direkt am Kanal zum Segelhafen am Neusiedlersee im Bereich der Freizeitanlage Seebad und Mole West. In direkter Umgebung entsteht ein neuer Stadtteil von Neusiedl mit hochwertigen ganzjährig bewohnbaren Seeimmobilien die direkten Zugang zum Wasser haben. Durch die gute Autobahnanbindung sind diese Wohnungen und Häuser auch für Menschen interessant die in Wien arbeiten, jedoch die Vorzüge des Sees und der hochwertigen Freizeitinfrastruktur nutzen wollen. Das Grundstück ist trapezförmig geformt, die schmalere Seite liegt am Kanal, ist nahezu eben und horizontal.

Erschließung:

Die Erschließung erfolgt über das öffentliche Gut in Form einer Sackgasse die von der Seestraße abzweigt.

Terrain:

Das Grundstück ist ebenflächlich, horizontal und liegt etwas über der Wasserlinie erhöht.

Ver- und Entsorgung:

Die Erschließung mit Gas, Wasser, Abwasser, Strom erfolgt über die Erschließungsstraße.

Anordnung der Bauflächen:

Die Bauflächen sind als Reihenhausanlage mit 4 Baukörpern so angeordnet, dass jede der 6 Einheiten im EG direkten Zugang zum Wasser hat, im Obergeschoß sollen weitere 4 Einheiten entstehen. Im Untergeschoß werden 12 gedeckte Autoabstellplätze errichtet, dort sind 4 Kellerabteile und der Technikraum untergebracht.

Benützungsrecht der Seezufahrt:

Das Grundstück hat das Recht der Benutzung des Kanals der zum offenen See führt, mit im See zugelassenen Wasserfahrzeugen. Das Grundstück 5770/104 hat weiters das grundbücherlich gesicherte Recht der Benützung des Bootsanlegeplatzes 544 im Segelhafen.

Widmung:

BF Bauland – Baugebiete für Erholungs- oder Fremdenverkehrseinrichtungen.

Infrastruktur:

Infrastruktur für den täglichen Bedarf befindet sich in ausreichendem Maße ca. 1,5 km entfernt in der Stadt Neusiedl am See. Das Outletcenter Parndorf sowie die diversen FMZ in Parndorf bzw. Neusiedl sind ca. 4 – 5 km entfernt

Verkehrsanbindung:

Öffentliches Verkehrssystem: Bushaltestelle ca. 400 m entfernt, Bahnhof mit Schnellbahn-Anbindung an Wien ca. 400 m entfernt.

Hochrangiges Straßennetz:

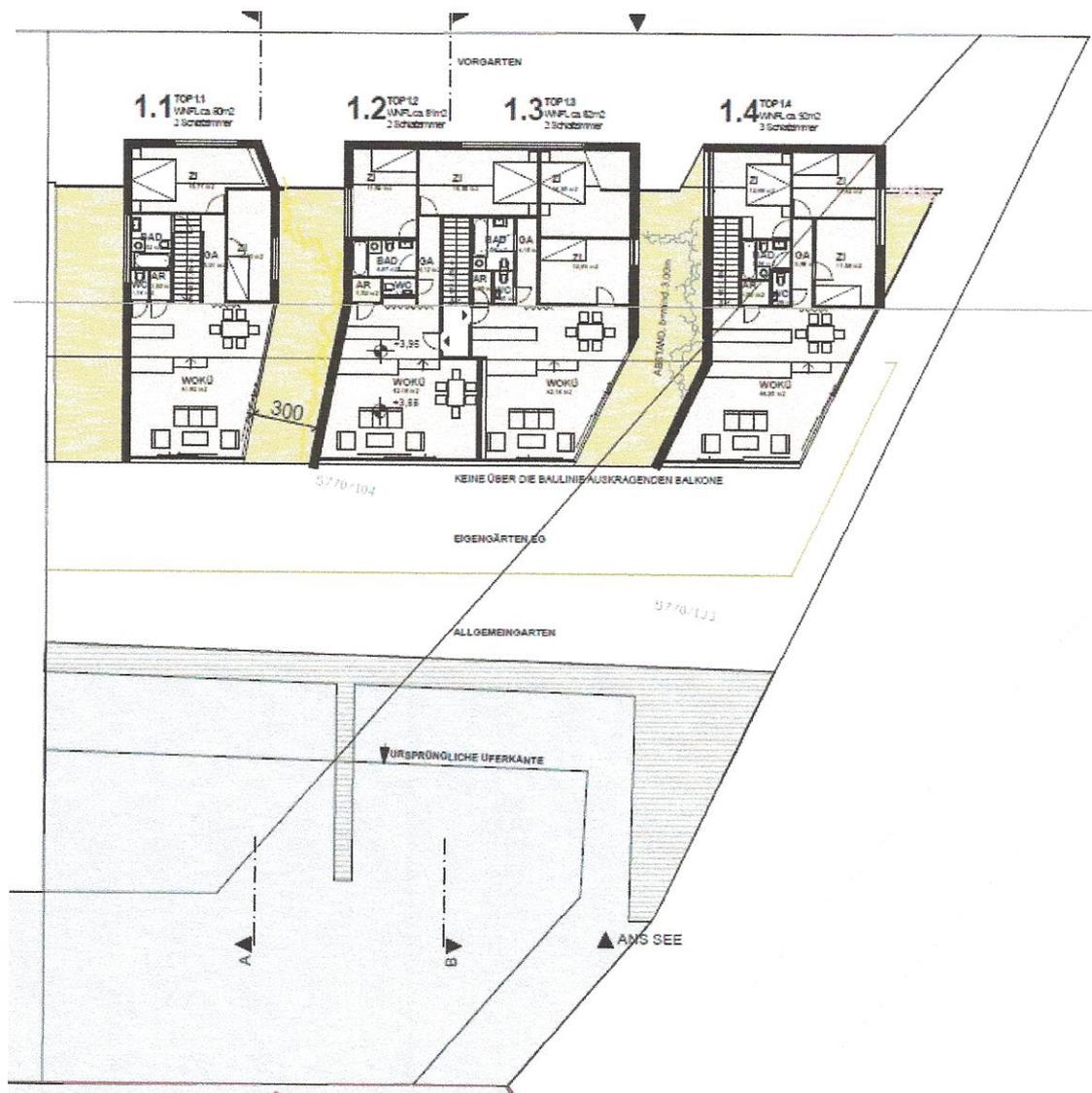
A4 Ostautobahn – Anschlussstelle ca. 4 km von der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft entfernt. B50 Burgenlandbundesstraße ca 1,5 km entfernt. Wien ist ca. 55 km entfernt.

### **4.3 Beschreibungen des Projekts:**

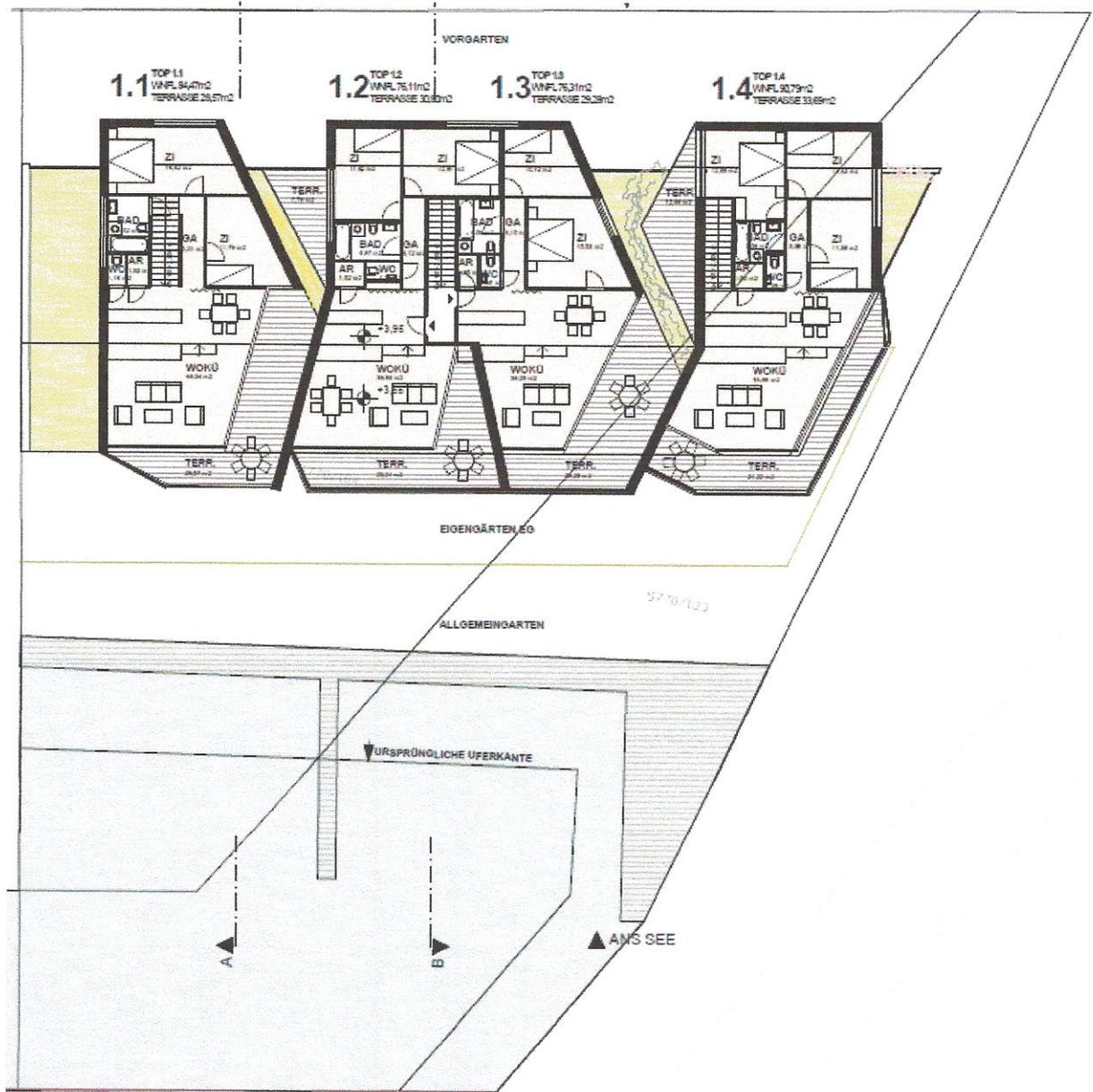
Das Projekt eine Wohnhausanlage bestehend aus drei zweigeschoßigen aneinandergereihten Baukörpern mit 6 Wohneinheiten im EG sowie 4 Wohneinheiten im OG. Im UG sollen 12 Pkw Abstellplätze errichtet werden wie auch Kellerabteile und der Technikraum. Die Wohnungen im EG erhalten seeseitige Eigengärten, im OG sollen Terrassen entstehen. Derzeit wurde ein Projektentwurf vorgelegt, der mit der Baubehörde abgestimmt ist und aus dem bereits die Wohnungsaufteilung erkennbar ist. Da es sich um keinen baugenehmigten Plan handelt, wurde für die Berechnung des Grundstückswert lediglich die erzielbare Nett Nutzfläche herangezogen und es wird auf eine exakte Beschreibung des geplanten Objekts verzichtet. Aus der vorliegenden Projektdokumentation ist erkennbar, dass die Ausführung der Gebäude hochwertig, in zeitgemäßer Architektur und mit hohem Wohnwert erfolgen wird, woraus sich nachhaltig erzielbare Verkaufspreise ableiten lassen. Diese beruhen jedoch auf den getroffenen Annahmen und den aus dem vorgelegten Prospekt zu erwartenden Standard. Sollte der rechtsgültige Bauplan von den vorgelegten Entwurfsplänen abweichen, bzw. wird die Ausführung in einem anderen Standard erfolgen, so behält sich der Unterzeichner dieses Bewertungsgutachten vor, die Werte entsprechend anzupassen und das Gutachten auf die aktuellen Gegebenheiten anzupassen.

Die vorliegende Berechnung ergibt somit den Verkehrswert der unbebauten Liegenschaft unter Berücksichtigung des geplanten Bauvorhabens.

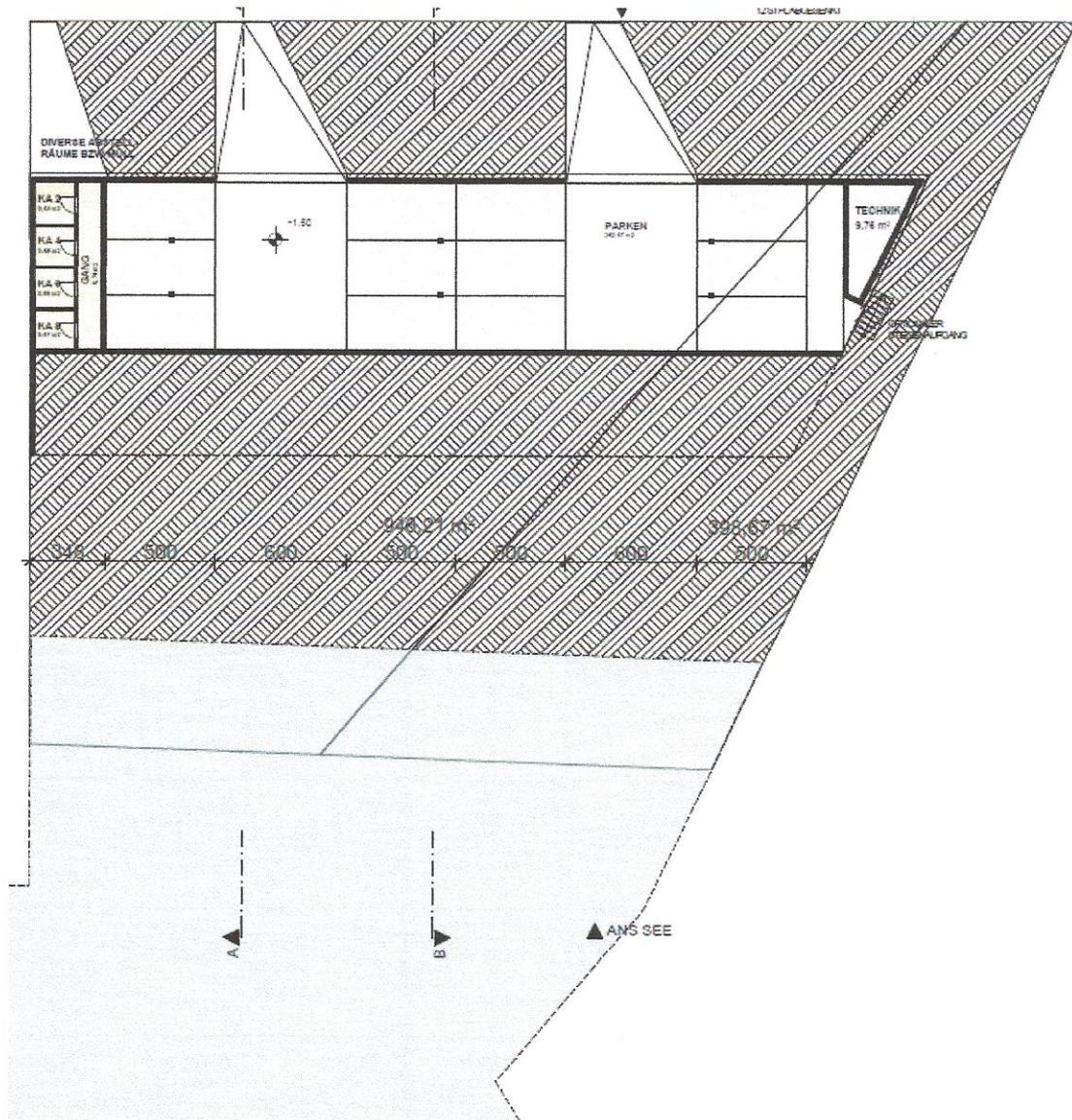
Pläne:



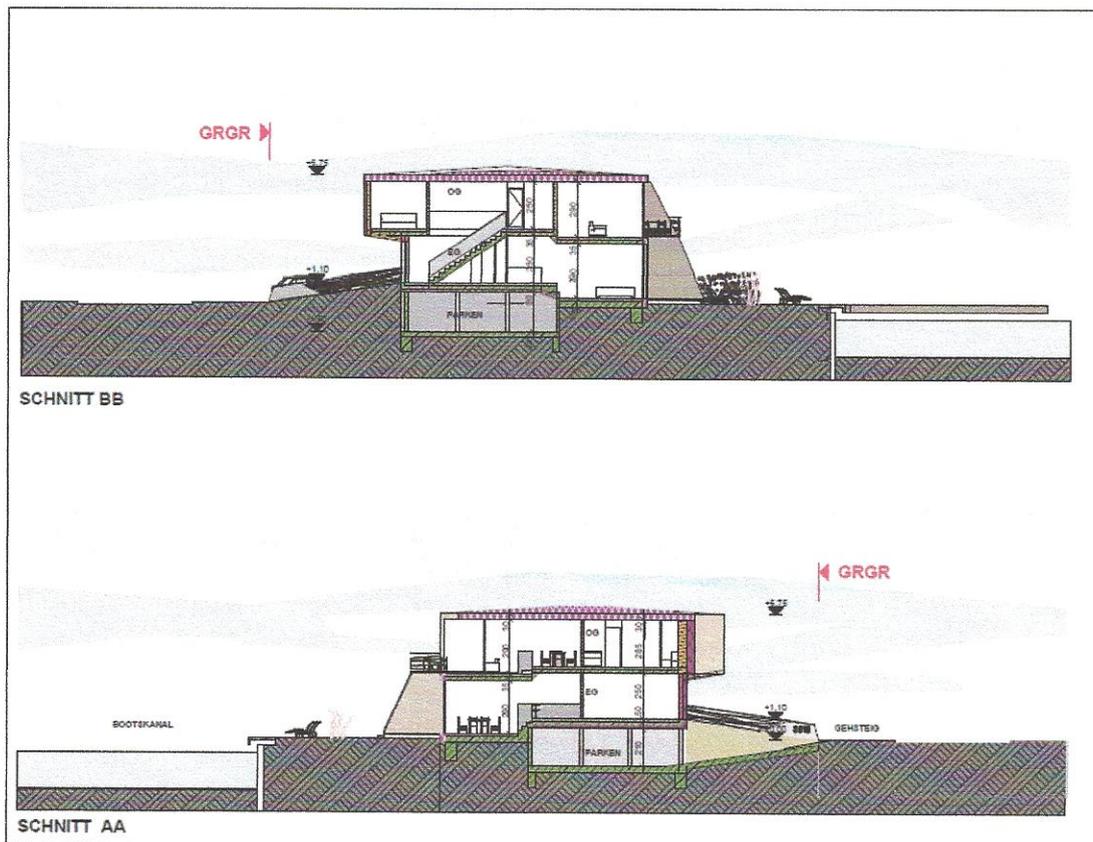
Erdgeschoß



Obergeschoß



Sockelgeschoß



Schnitte



Perspektive Straße



Perspektive See



Perspektive See

## **(5) ERMITTLUNG DES VERGLEICHSWERTS**

Als Vergleichswert für den Bodenwert kann die Wohnhausanlage die fußläufig nur wenige Minuten entfernt liegt herangezogen werden, welches 19 individuelle Objekte aufweist, wie auch die neue Projektentwicklung „Am Hafen“. Diese zweigeschoßigen Bauten sind über einen privaten Bootssteg mit dem See verbunden, liegen eingebettet in den Schilfgürtel jedoch mehrere Meter vom offenen See entfernt. Die einzelnen Bauparzellen weisen Grundstücksgrößen zwischen 315 m<sup>2</sup> bis 1144 m<sup>2</sup> auf. Die Grundstücke wurden zu Preisen zwischen € 880,- bis € 1050 je nach Orientierung und Größe verkauft. Die Grundstücke selbst sind nur indirekt vergleichbar. Zwar gibt es einen vergleichbaren Seezugang über den Kanal sowie einen Bootsanlegeplatz direkt neben der Terrasse, das bewertungsgegenständlich Projekt soll jedoch höherwertig in der architektonischen Gestaltung wie auch in der Ausstattung errichtet werden. Durch die wesentlich größeren Grundstücksgrößen beim Vergleichsprojekt und bei vergleichbaren Wohnnutzflächen ist der Preis / m<sup>2</sup> Grundstück geringer anzusetzen. Die beiden Objekttypen werden folglich von verschiedener Klientel nachgefragt.

Weitere erhobene Grundstückspreise für Liegenschaften am See sind wesentlich weiter vom Zentrum entfernt und aufgrund der baulichen Gegebenheiten nur indirekt mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbar.

### ***Vergleichswert des Grundstücks***

Vergleichswerte der Grundstücke können in einer Bandbreite von € 880/ m<sup>2</sup> Seegrundstück bei teilweisem Ausblick auf den offenen See bis € 1050 / m<sup>2</sup> bei direktem unverbaubarem Ausblick auf den offenen See berechnet werden (nur indirekter Vergleich möglich).

Dies ergibt einen gemittelten Vergleichswert in der Höhe von € 965,--/ m<sup>2</sup>:

$$1.752 \text{ m}^2 \times € 965,-- = € 1.690.680,--$$

**VERGLEICHSWERT DES GRUNDSTÜCKS GERUNDET:**

**€ 1.700.000,--**

**(6) ERMITTLUNG DES RESIDUALWERTS**

Der Residualwert wird auf Basis des vom **Auftraggeber vorgelegten mit der Baubehörde abgestimmten Projekts des Architekturbüros Halbritter & Hillebrand ZT GmbH** ermittelt. Dieses Projekt ist zum Bewertungszeitpunkt noch nicht baugenehmigt. Sollten sich im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens Fakten ergeben, die eine geringere Nettotonutzfläche ergeben, so behält sich der Unterfertiger dieses Verkehrswertgutachtens eine Anpassung des Residualwerts der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ausdrücklich vor.

**Baukosten (in EUR)**

Nettonutzfläche:	m <sup>2</sup> : 746		
Anschlußgebühren	je Einheit € 4500,--		45.000
Baukosten schlüsselfertig	€/ m <sup>2</sup> NNFL	2.100	1.566.600
Baunebenkosten	15%	315	234.990
<b>Baukosten gesamt</b>			<b>1.846.590</b>
Finanzierungskosten	Baukosten	Monate: 6 Zinssatz 2,5%	23.080
	Grundstück	Monate: 12, Zinssatz 2,5%	45.000
Vermarktung und Vertrieb	In % des Verkaufserlöses: 3,5		166.600
Kosten Gesamt			2.081.270
UST			416.250
<b>Errichtungskosten Brutto inkl UST</b>			<b>2.497.520</b>
Wagnis und Gewinn	In % der Brutto-Errichtungskosten: 20%		499.500
<b>Gesamtkosten</b>			<b>€ 2.997.020</b>

**Erlöse (in EUR)**

Einheiten	10	€/m <sup>2</sup> NNFL	Pro Einheit
EG			
	419m <sup>2</sup> NNFL	6.200	2.597.800
OG			
	327m <sup>2</sup> NNFL	6.100	1.994.700
Autoabstellplätze	12	12.000	144.000
Bootsanlageplätze	8	10.000	80.000
<b>Gesamterlös brutto inkl. UST</b>			<b>€4.816.500</b>

Kosten des Erwerbs (GRESt, Grundbucheintragungsgebühr, Notarskosten trägt der Käufer)

<b>Residuum (Anteilige Grundstückskosten)</b>	<b>Gesamt</b>	<b>€ 1.819.480,-</b>
<b>Größe des Grundstücks in m<sup>2</sup></b>	<b>1752</b>	<b>Grundstückspreis €/m<sup>2</sup> € 1.038,--</b>

RESIDUALWERT DES GRUNDSTÜCKS GERUNDET:

**€ 1.820.000,--**

**(7) ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTS**

**Verkehrswert:**

Der Verkehrswert der lastenfreien Liegenschaft EZ 6239 wird aufgrund der Lage und Beschaffenheit des unbebauten Grundstücks aus dem Vergleichswert und dem Residualwert ermittelt.

$$\frac{\text{€ 1.700.000,--} + \text{€ 1.820.000,--}}{2}$$

$$\text{Verkehrswert} = \text{€ 1.760.000,--}$$

**Verkehrswert gerundet= 1.760.000,-**

*(in Worten einmillionsiebenhundertsechzigtausend EURO)*

Der Sachverständige



Ing. Mag.  
Peter Stitz

Wien, 15. September 2015  
(Ing. Mag. Peter Stitz)

*(Circular seal text: Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger)*

**(8) KONTAMINIERUNGSINFORMATION**

Bei der Besichtigung am 10. September 2015 konnten keine offensichtlichen Hinweise einer Verunreinigung des Bodens erkannt werden.

(9) GRUNDBUCHSAUSZUG

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 32016 Neusiedl am See EINLAGEZAHL 6089  
BEEIDETES GERICHT Neusiedl am See

Letzte TE 2702/2015

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. III, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
5770/104	G GST-Fläche	*	1014
	Gärten(10)		947
	Gewässer(20)		67
5770/133	G GST-Fläche	*	739
	Gärten(10)		466
	Gewässer(20)		272
GESAMTFLÄCHE		1752	

Legende:

G: Grundstück im Grenztabellar

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2 a 1646/1996 RECHT der Benutzung des Bootsanlageplatzes Nr 644 auf Gst

5570/43 für Gst 5770/104

5 gelöscht

1 ANTEIL: 1/1

FORPREG Lakeside West GmbH (FN 403806sf)

ADR: Heiligenstädter Lände 11a/2, Stock, Wien 1190

f 2702/2015 IM RANG 2629/2015 Kaufvertrag 2015-05-28 Eigentumsrecht

1 a 1646/1996

DIENSTBARKEIT der Unterlassung der Führung eines  
Gewerbebetriebes und der Errichtung und Betriebes eines  
Geschäftskafes auf Gst 5770/104 gem Pkt IV Kauf- und  
Servitutsbestellungsvertrag 1997-08-07 für  
Stadtgemeinde Neusiedl am See

4 a 1888/2003

REALLAST der Bezahlung der Kosten der Kanalarhaltung gem  
Pkt III 1 bis 3 Kaufvertrag 2003-01-31 für  
Siedlerverein Neusiedl am See  
Stadtgemeinde Neusiedl am See

5 a 1888/2003

DIENSTBARKEIT der Duldung der Durchführung der  
Schlammabagerungs- und Sanierungsarbeiten gem Pkt III. 4.  
Kaufvertrag 2003-01-31 für  
Siedlerverein Neusiedl am See  
Stadtgemeinde Neusiedl am See

6 a 1888/2003

DIENSTBARKEIT des Befahrens mit Wasserfahrzeugen gem Pkt  
III. 5. Kaufvertrag 2003-01-31 über Gst 5770/133 für Gst

Seite 1 von 2

