

Universitätslektor **Dipl. Ing. Dr. Walter Grabmair**

Lehrbeauftragter an der Universität für Bodenkultur
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Dipl. Ing. Dr. Walter Grabmair
St.-Peterstraße 4/4/35
4240 Freistadt

E-Mail: svdr.grabmair@aon.at
Mobil: 0650 / 63 73 015
Tel.: 07942 / 736 14



Freistadt, am 9. November 2024

An das
Bezirksgericht Perg
Dr. Schoberstraße 24
4320 Perg

Betr.: 2 E 1744/23 x

Betreibende Partei: Volkskreditbank AG,
Rudigierstraße 5-7, 4020 Linz

vertreten durch: RAe Dres. Steinbüchler-Wageneder und Partner,
Leopold Kotzmann Straße 10, 4490 St. Florian bei Linz

Verpflichtete Partei: Helmut Schibani,
Weingrabener Straße 6, 4222 St. Georgen an der Gusen

GUTACHTEN

zur Höhe des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 663 Grundbuch 43111 St. Georgen an der Gusen

1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 20. Juni 2023 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaft bewilligt; mit Beschluss vom 13. September 2023 wurde das Exekutionsverfahren aufgeschoben.

Über Antrag des Betreibendenvertreters wird dieses Verfahren fortgesetzt und der Gefertigte erneut zum Sachverständigen bestellt.

2 **Bewertungsstichtag, Lokalaugenschein, verwendete Unterlagen,**

Erhebungen:

Bewertungsstichtag ist der 7. November 2024, der Tag des Lokalaugenscheins, an diesem nahmen teil:

- Frau Mag. Angela Walzl von der Kanzlei Steinbüchler-Wageneder und Partner
- Herr Helmut Schibani

An Unterlagen wurden verwendet:

- BIENERT-FUNK (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich
- SOMMER-KRÖLL: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
- RÖSSLER-LANGNER-SIMON-KLEIBER:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- VOGELS: Grundstücks- und Gebäudebewertung - marktgerecht
- SIMON-CORS-TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung
- BÖHM-ECKHARTER-HAUSWIRTH -HEINDL-ROLLWAGEN:
Nutzfläche im Wohnrecht
- JUST-BRÜCKNER: Ermittlung des Bodenwertes
- SEISER-KAINZ: Der Wert von Immobilien

Erhebungen wurden durchgeführt bei:

- ZT Datenforum: Vergleichspreise
- Marktgemeindeamt St. Georgen an der Gusen, Bauabteilung: Bauakt, Raumordnung

<u>Raumordnung:</u>	östlicher Teil des Gst.Nr. 749/6: W-Bauland Wohngebiet westlicher Teil und Gst.Nr. 698/4: Grünland
<u>Umgebung:</u>	Wohnhäuser, Grünland
<u>Bauweise:</u>	offen
<u>Anschlüsse:</u>	Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefon, Kabel-TV
<u>Umfeld:</u>	Ruhelage
<u>Verkehrslage:</u>	Entfernung nach Perg ca. 20 km, nach Linz ca. 25 km, Bus- und Bahnverbindungen ab Ortsmitte
<u>Infrastruktur:</u>	Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Arzt, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten
<u>Kontaminierungen:</u>	die beiden Grundstücke der Liegenschaft sind weder im Altlastenatlas, noch im Verdachtsflächenkataster verzeichnet
<u>Energieausweis:</u>	dieser weist mit einem ausgewiesenen Heizwärme- bedarf von 287,3 kWh/m ² /a einen nicht nachvollziehbar hohen Wert aus

Standortbeurteilung:

Diese erfolgt nach der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs entwickelten Beurteilungsskala:

hochwertig – sehr gut – gut – mäßig

Auf Grund der beschriebenen Merkmale ist die Lage als **gut** zu beurteilen.

Das auf der Liegenschaft situierte Hanghaus mit voll ausgebautem Unter- und Dachgeschoss wurde auf Grund einer Bewilligung vom 14. Oktober 1965 errichtet; die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 13. September 1983 erteilt.

Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:

Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl

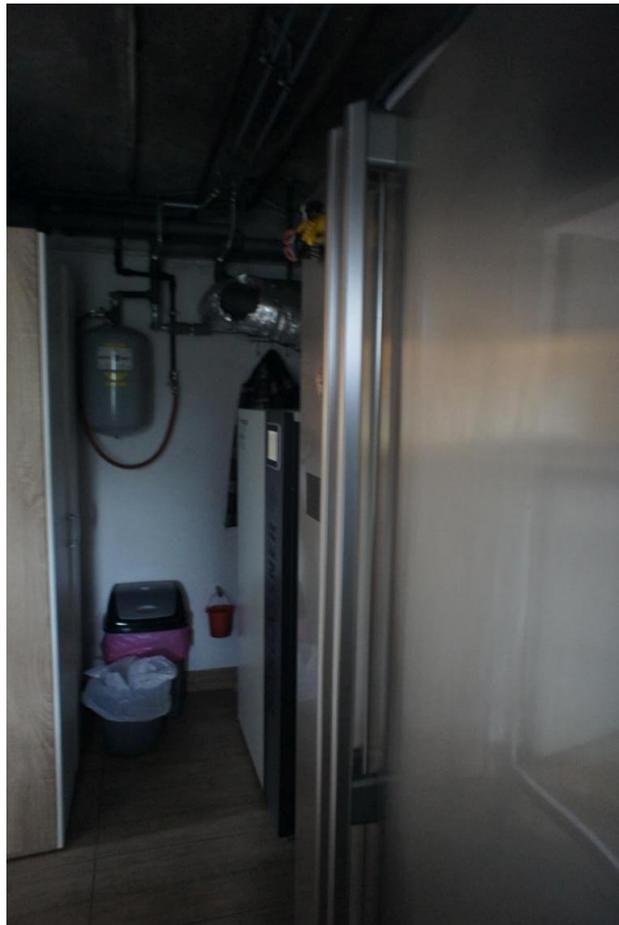
Dacheindeckung:	Rhombuseternit
Wasserableitung:	Rinnen und Rohre aus Kunststoff, teilweise aus verzinktem Blech
Blitzschutz:	Dacherder
Erdungssystem:	Fundamenterder
Fundament:	Plattenfundament
Mauerwerk im Untergeschoss:	Bruchsteine und Schalungssteine
sonst. Aufgehendes Mauerwerk:	Tonziegel, 30 cm
Zwischenwände:	Tonziegel
Decken:	über UG Ortbeton, über EG Rippendecken
Stiegen:	Stahlbeton
Fassaden:	Putz über ca. 20 cm Styropor
Fenster:	3-fach Verglasung in Kunststoffrahmen
Jalousien:	Außenjalousien mit Insektengitter
Fensterbänke:	innen Holz, außen Naturstein
Türen, Zargen:	Holz
E-Installationen (Auslässe):	ausreichend vorhanden
Heizung:	Pelletsheizung mit Radiatoren in allen Wohnräumen
Warmwasser:	aus Heizung bzw. Wärmepumpe



Die Räume im Einzelnen:

Untergeschoss:

Haustüre:	Kunststoff/Alu/Glas
Gang:	Boden verflies
Vorraum:	Boden verflies
Pelletsbunker:	Brandschutzklappe laut ÖNORM
Heizraum:	Brandschutztüre laut ÖNORM, Boden verflies, Pelletsofen Fabrikat Hargassner, Bj. 2017, 13 kW, Kühlschrank, Luftwärmepumpe, Fabrikat Austria Email, Heizverteiler



Bad/WC:	Boden, Wände verflies, Dusche, Waschbecken, Wand/WC
---------	--

Waschraum/Bar:

Boden, Wände verflies



Jugendraum:

Laminatboden



Erdgeschoss:

Aufgang über gerade, zweiarmige Stahlbetonstiege mit Zwischenpodest, Fliesenaufritten und Metallgeländer

Gang: Laminatboden

Küche/Essen/Wohnen: Laminatboden, offener Kamin



Balkon: Stahlbetonkonstruktion, Boden Naturstein,
Metallgeländer mit Glasfeldern

Bad: Boden, Wände verfliest, Holzdecke, Wanne,
Duschecke

Schlafzimmer: Laminatboden



WC: Boden, Wände auf ca. 1,70 m verfliest, Stand-WC

Obergeschoss (ausgebautes Dachgeschoss):

erreichbar über Stiege gleicher Bauart wie in das EG

Gang: Boden verfliest

Küche: Laminatboden



Kinderzimmer:

Boden wie vor



Abstellraum:

Boden Klebeparkett

Spitzboden:

konnte nicht befundet werden

Auf folgender Skala:

Substandard – einfach – Durchschnitt – sehr gut – Luxus

ist die Ausstattung für Wohnzwecke als **Durchschnitt** zu qualifizieren.

Garage:

Diese wurde auf Grund einer Bewilligung vom 19. Dezember 1979 errichtet und befindet sich auf dem Grundstück Nr. 698/4. Es handelt sich um einen Massivbau, außen und innen verputzt, Pultdach mit Welleternitdeckung, Estrichboden, Metallkipptor



Außenanlagen:

Zufahrt und Vorplatz mit Betonsteinen belegt, z.T. asphaltiert.

Auf Grund der Hangneigung wurden Terrassen angelegt, Böschungen beschottert. Holzzaun bzw. Ligusterhecke, Grünfläche, betonierte Außenstiege, Geräte- und Grillhütte, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Die Außenstände bei der Marktgemeinde betragen € 4.533,88, beim Kabel-TV-Betreiber € 85,20.

Zum Zustand der Liegenschaft bzw. des Wohnhauses ist Nachstehendes anzumerken:

Sowohl das Wohnhaus und die Außenanlagen werden sorgfältig instandgehalten. Lediglich die Hütten wirken vernachlässigt.

Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Tabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

Diese Tabelle lautet wie folgt:

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten; übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen
3,0	=	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5,0	=	abbruchreif, wertlos

Auf Grund des beschriebenen Zustandes lautet die Zustandsnote 2,0: normal erhalten, übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich.



4 Gutachten (Gebäudewerte incl. USt!):

4.1 Allgemeines:

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 663 GB 43111 St. Georgen an der Gusen wird unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG,

BGBI. 150/1992) und der ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 u 2 LBG).

Vergleichswertverfahren:

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“).

Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

Ertragswertverfahren:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder tatsächlich erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der nach dem Zustand des Bewertungsobjektes anzunehmenden Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft abzuziehen, woraus sich der Reinertrag errechnet. Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten). Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis vom Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu, dies gilt auch für Weiterentwicklungen dieses Verfahrens, z.B. der Discounted Cash-Flow (DCF)-Methoden.

Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen.

Dieser umfasst die Summe aller Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale. Dieser Bauwert wird auch als Herstellungswert bzw. Gebäudenormalherstellungswert bezeichnet und kann auf mehrere Arten ermittelt werden:

- Wenn es sich bei der Immobilie um einen Neubau handelt, können die tatsächlichen Baukosten als Anknüpfungspunkt herangezogen werden, wobei geeignete Anpassungen erforderlich sind, um die Kosten mit der Bewertung in Einklang zu bringen.
- Wenn es in der Nähe eine Immobilie neueren Baudatums gibt, können die Kosten dieser vergleichbaren Immobilie als Anknüpfungspunkt dienen.
- Sind diese beiden Methoden nicht anwendbar, muss auf Bewertungsverfahren zurückgegriffen werden; auch hierzu gibt es verschiedene praxistaugliche Möglichkeiten:
 - * Die einfachste und am meisten benutzte Methode zur Schätzung der Gebäudekosten ist die Methode der Vergleichseinheiten. Diese Methode beruht auf den Kosten pro Flächen- oder Raumeinheit. Wegen Einsparungen bei zunehmender Größe werden die Gebäudekosten je nach Größe des Gebäudes beträchtlich variieren.
 - * In vielen Staaten sind Informationen über die geschätzten Gebäudekosten veröffentlicht worden. Diese können als Anknüpfungspunkt herangezogen werden, um zu den Bruttoherstellungskosten zu gelangen.

Vom Herstellungswert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängel, Bauschäden und eines allfälligen Rückstaus an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

Nach Ross errechnet sich bei normaler Gebäudeinstandhaltung die Wertminderung in v.H. des Sachwertes wie folgt:

$$\left[\frac{1}{2} \times \left(\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}^2} + \frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right) \right] \times 100$$

Bei gewerblich genutzten Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß ausgesetzt sind sowie bei Gebäuden mit mangelnder Instandhaltung ist in der Bewertungspraxis die sog. lineare Wertminderung anerkannt.

Die entsprechende Formel lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Das Sachwertverfahren als sog. technische Komponente der Liegenschaftsbewertung dominiert bei Immobilien, die keinen Ertrag abwerfen, z.B. in Eigennutzung stehende Häuser. Dennoch soll auch bei derartigen Bewertungsfällen die Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens zumindest in Erwägung gezogen werden, da bei unrichtiger Anwendung des Sachwertverfahrens oftmals völlig marktferne Verkehrswerte ermittelt werden.

Verkehrswert, abgeleitet vom Sachwert:

Im gegenständlichen Fall empfiehlt es sich, wegen der alleinigen Nutzung für Wohnzwecke den Verkehrswert der Liegenschaft allein vom Sachwert abzuleiten und zwar in der Form, dass vom Sachwert ein Marktanpassungsabschlag in Abzug gebracht wird. Die Höhe dieses Abschlages ist je nach Art der Nutzung unterschiedlich und wird im Einzelfall begründet.

Erfahrungsgemäß ist ein solcher Abschlag mit etwa 20 % anzunehmen. Hingegen kann man bei Liegenschaften, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist damit rechnen, dass die Summe der Verkaufserlöse der Wohneinheiten den Sachwert bzw. die Herstellungskosten regelmäßig übersteigt.

Der Marktanpassungsabschlag wird mit 0 % des Sachwertes angesetzt, sodass sich in diesem Fall für die Gesamtliegenschaft ein Verkehrswert von 100 % des Sachwertes errechnet, Begründung siehe Pkt. 5.

4.2 Bewertung:

4.2.1 Grundwert:

Im Anhang sind 10 Vergleichspreise von Baugrundstücken aus dem Gemeindegebiet von St. Georgen an der Gusen enthalten. Auf Grund der ortsfernen Lage und der Steilheit wird von einem Grundwert für die als Bauland gewidmete Teilfläche des Grundstückes Nr. 749/6 von € 180,--/m² ausgegangen.

Für 340 m² (ger.) € 61.200,--

Die als Grünland gewidmete Teilfläche im Ausmaß von 448 m² wird der Wert für Gartenflächen in Höhe von 25 % des Baulandwertes angesetzt, somit € 45/m²

448 * 45	(ger.)	€	<u>20.200,--</u>
Grundwert Grundstück Nr. 749/6		€	81.400,--

Für das Grundstück Nr. 698/4 werden ebenfalls € 45,--/m² angesetzt.

145 * 45	(ger.)	€	<u>6.500,--</u>
Summe Grundwert		€	<u>87.900,--</u>

4.2.2 **Gebäudewerte:**

Grundlage für die Ermittlung der Gebäudewerte bilden die Nutzflächen und die Gebäudenormalherstellungskosten, auch als Herstellungswert bezeichnet. Nicht zu der, die Berechnungsgrundlage bildende Nutzfläche zählen Stiegen, Loggien bzw. Balkone und Terrassen, sowie nicht ausgebaute Dachbodenräume. In den Gebäudenormalherstellungskosten sind die Anschlussbeiträge enthalten.

Die Nutzflächen wurden dem Bauplan entnommen und lauten für die jeweilige Geschossbene (Werte gerundet):

EG:	72 m ²
OG:	65 m ²
UG: Wohnraum:	49 m ²
WiR	16 m ²

Als Wert/m² werden für die Wohnräume im EG und OG € 2.800,-- angesetzt, für die Wohnräume im UG € 2.400,-- und für die Wirtschaftsräume € 1.500,--.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

EG:	72 * 2.800	€	201.600,--
OG:	65 * 2.800	€	182.000,--
UG Wo:	49 * 2.400	€	117.600,-
UG Wi:	16 * 1.500	€	<u>24.000,--</u>
Summe		€	525.200,--

Hinweis:

Wegen des beschriebenen sehr guten Erhaltungszustandes wird das Gebäudealter um 10 Jahre verringert, man setzt den Errichtungszeitpunkt auf das Jahr 1975 an, die Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren angesetzt.

Von obigem Wert sind in Abzug zu bringen:

- Lineare Wertminderung wegen Alters, kombiniert mit der Zustandsnote relatives Alter (= Gebäudealter : angenommene Gesamtnutzungsdauer) $49 : 80 = 0,61$.
Nach der Tabelle von SEISER-KAINZ ergibt sich eine kombinierte Wertminderung von 62 %.
 - 10 % Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand (individuelle Bauausführung)
- | | | | |
|------------------------|--------|---|-------------------|
| ergibt Gebäudesachwert | (ger.) | € | <u>179.600,--</u> |
|------------------------|--------|---|-------------------|

Garage:

Errichtet 1980, Nutzfläche 19 m² angenommene Nutzungsdauer 60 Jahre.

Als Wert/m² Nutzfläche werden € 1.000,-- angesetzt.

- | | | |
|------------|---|-----------|
| 19 * 1.000 | € | 19.000,-- |
|------------|---|-----------|
- abzüglich 75 % Wertminderung wegen Alters und Zustand
- | | | | |
|------------------------|--------|---|-----------------|
| ergibt Gebäudesachwert | (ger.) | € | <u>4.800,--</u> |
|------------------------|--------|---|-----------------|

4.2.3 Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird begutachtet mit 5 % des Gebäudenormalherstellungswertes.

Wert der Außenanlagen	(ger.)	€	<u>26.200,--</u>
-----------------------	--------	---	------------------

5 Zusammenfassung und Ableitung des Verkehrswertes:

Grundwert	€	87.900,--
Wohnhaus	€	179.600,--
Garage	€	4.800,--
Außenanlagen	€	<u>26.000,--</u>
Summe	€	298.500,--

Aus Sicht des Gefertigten stellt dieser Wert auch den Verkehrswert der Liegenschaft dar, sodass Zu- bzw. Abschläge entfallen. Als Begründung wird angeführt, dass gut erhaltene Liegenschaften mit einem Schätzwert in der ermittelten Höhe trotz Krise auf dem Immobilienmarkt sicherlich marktgängig sind; die erwähnte Krise betrifft eher den Markt für gewerblich genutzte Immobilien, weniger den Bereich der Wohnimmobilien, ausserdem ist die Nähe zum öö Zentralraum zu beachten.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 663 Grundbuch 43111 St. Georgen an der Gusen

(ger.) **€ 300.000,--**

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige