BAU & IMMO
Ingenieurbüro
Ing. Franz Putz
Untereckstrasse 23
4820 Bad Ischl

GUTACHTER
Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertungen und
Sicherheitswesen (Baupolizei)

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

betreffend den Verkehrswert

der Wohnungseigentumsobjekte **Wohnung Top 1** (BLNr. 25),
Kfz-Abstellplatz Top 6 (BLNr. 26) und **Kfz-Abstellplatz Top 7** (BLNr. 27)
der Liegenschaft **EZ 35**, **GB 42151 Pinsdorf**, Gst. Nr. 349/1 der KG Pinsdorf
innerhalb der Wohnliegenschaft „Moosweg 17“ in 4812 Pinsdorf

zu GZ: 10 E 10/24z-5, BG Gmunden

Bad Ischl, 06. Mai 2025

Bearbeiter: Ing. Franz Putz

INHALTSVERZEICHNIS

	Seite:
1. Auftraggeber/in	- 3 -
2. derzeitige grundbücherlich Eigentumsverhältnisse	- 3 -
3. Gegenstand und Zweck	- 3 -
4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	- 3 -
5. Bewertungsstichtag	- 5 -
6. Flächenwidmungs- und Bebauungsbelange	- 5 -
7. Grundstück: Größe, Form, Bodenbeschaffenheit	- 6 -
8. Allgemeines, Lage	- 7 -
9. Erschließungszustand, Aufschließungsbelange	- 7 -
10. Rechte / Einträge lt. A2-Blatt	- 8 -
11. Lasten / Einträge lt. C-Blatt	- 8 -
12. Baubeschreibung Gebäude und betreffende Wohnung	- 8-
13. Sonstiges	- 11 -
14. Sachwertverfahren	- 12 -
15. Ertragswertverfahren	- 16 -
16. Vergleichswertverfahren	- 17 -
17. Barwert von Rechten und Lasten	- 17 -
18. Verkehrswert	- 18 -
19. Wert des beweglichen Vermögens (Inventars)	- 19 -
20. Beilagen	- 20 -

1. Auftraggeber/in

Bezirksgericht Gmunden, Abteilung 2, Marktplatz 10, 4810 Gmunden, schriftlich per Beschluss zur Anordnung der Schätzung vom 11.02.2022, GZ 10 E 10/24z-5;

2. derzeitige grundbücherliche Eigentumsverhältnisse

Dies wird nachstehend lt. Grundbuchsabfrage (bezogen auf die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte) vom 18.02.2025 dargestellt:

```
************************************ B ***************************************
  25 ANTEIL: 79/560
     Alexandru Mihaiu
     GEB: 1989-06-10 ADR: Bahnhofstraße 29a, Gmunden   4810
      a 2516/2013 Wohnungseigentum an Top 1
      b 508/2017 IM RANG 5143/2016 Kaufvertrag 2016-11-30 Eigentumsrecht
  26 ANTEIL: 3/560
     Alexandru Mihaiu
     GEB: 1989-06-10 ADR: Bahnhofstraße 29a, Gmunden   4810
      a 2516/2013 Wohnungseigentum an Top 6
      b 508/2017 IM RANG 5143/2016 Kaufvertrag 2016-11-30 Eigentumsrecht
  27 ANTEIL: 3/560
     Alexandru Mihaiu
     GEB: 1989-06-10 ADR: Bahnhofstraße 29a, Gmunden   4810
      a 2516/2013 Wohnungseigentum an Top 7
      b 508/2017 IM RANG 5143/2016 Kaufvertrag 2016-11-30 Eigentumsrecht
```

3. Gegenstand und Zweck

Die gegenständliche Wertermittlung dient zur **Feststellung der Verkehrswerte** folgender Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft **EZ 35** des **GB 42151 Pinsdorf**, BG Gmunden, Gst. Nr. 349/1 der KG Pinsdorf:

- **Wohnung Top 1** mit 79/560-igstel Anteilen
- **Kfz-Stellplatz Top 6** mit 3/560-igstel Anteilen
- **Kfz-Stellplatz Top 7** mit 3/560-igstel Anteilen

Die Bewertung dient - **zur Feststellung des maßgeblichen Verkehrswertes** der zuvor erwähnten Liegenschaftsteile zum nachstehend angeführten „Bewertungsstichtag" – im Zusammenhang mit der Abwicklung der Exekutionssache „BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft, Wiedner Gürtel 11, 1100 Wien – Alexandru Mihaiu, geboren am 10.06.1989, Moosweg 17/1, 4812 Pinsdorf", zu **GZ 10 E 10/24z-5**, BG Gmunden.

Die gegenständliche Beurteilung wird entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 idgF. und „in Anlehnung" an die ÖNorm B 1802-1 aufbereitet.

4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

a) Grundbuchsauszüge des Bezirksgerichtes Gmunden mit Abfragedatum vom 18.02.2025
b) DKM- Datenkopie (DORIS-Online-Auszug) der betroffenen Liegenschaft vom 18.02.2022
c) Ortho-Foto (DORIS-Online-Auszug) von der betroffenen Liegenschaft vom 10.02.2022
d) Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pinsdorf

e) Nutzwertfestsetzungsgutachten des SV Andreas Hüthmayr aus Wels vom 25.10.2012, verbüchert unter der TZ 2516/2013
f) Wohnungseigentumsvertrag vom 20.02.2013, verbüchert unter der TZ 2516/2013
g) Kaufvertrag vom 30.11.2016, verbüchert unter der TZ 508/2017
h) Einreichpläne des Ing. Leopold Höller aus Altmünster vom Mai 1970 mit dem Titel „Wohnhausbau für Herrn und Frau Friedrich und Gertrude Mayr“
i) Einreichpläne zum Dachgeschossausbau der Höller Bauges.m.b.H. aus Pinsdorf aus dem Jahre 2001
j) Einreichpläne zum Wohnhausumbau und zur Nutzflächenermittlung der Kreativplan GmbH aus Gmunden vom 10.02.2012, Plan Nr. K-002-10-04
k) Vermessungsurkunde DI. Steindl ZT GmbH aus Gmunden vom 04.05.2012, GZ 1489-12
l) Bauplatzbewilligungsbescheid der Gemeinde Pinsdorf vom 27.02.2012, GZ 031/6-2-2012
m) Baubewilligungsbescheid des Gemeindeamtes von Pinsdorf vom 23.02.2012, Zl. 131/9-1/2012 mit dem Titel „Wohnhausumbau (Errichtung von 3 Wohneinheiten)“
n) Bescheid des Gemeindeamtes von Pinsdorf vom 13.02.1985 mit dem Titel „Kanalanschluss Moos 5, KG Pinsdorf“
o) Baubewilligungsbescheid des Gemeindeamtes von Pinsdorf vom 28.06.1974, Zl. 605/2-21/1970 mit dem Titel „Neubau eines Wohnhauses“
p) Mitteilung des Gemeindeamtes von Pinsdorf vom 28.06.2001, Zl. 131/9-21/2001 betreffend die Kenntnisnahme zum „Dachgeschossausbau“
q) Anzeige der Baufertigstellung „Dachgeschossausbau“ durch Frau Gertrude Mayr am 13.07.2007
r) Benützungsbewilligungsbescheid des Gemeindeamtes von Pinsdorf vom 23.12.1983, Zl. 605/2-21/1970 betreffend den „Wohnhausbau mit angebauten Garagen“
s) Bescheid des Gemeindeamtes von Pinsdorf vom 27.02.2012, GZ 610-1/2012 zur Vorschreibung eines Verkehrsflächenbeitrages
t) Anzeige der Baufertigstellung „Wohnhausumbau“ durch Frau Gertrude Mayr am 24.02.2012
u) Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 idgF.
v) ÖNORMen B 1800, 1802-1 (Ausgabe 2019) sowie 1802-2 und 1802-3
w) Richtpreise des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
x) Fachliteratur

Theo Gerardy:	Praxis der Grundstücksbewertung (Ausgabe aus 1975)
F.W. Ross:	Erweiterte Wertminderungstabelle
Rössler/Langner:	Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
Simon/Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken
Ross-Brachmann:	Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage aus 2005
Bienert:	Bewertung von Spezial-Liegenschaften, 1. Auflage aus 2005
Seiser-Kainz:	Der Wert von Immobilien, 1. Auflage aus 2011
Austrian Standards:	Normensammlung „Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit“, 1. Ausgabe aus 2016
Heimo Kranewitter:	Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage aus 2017
Agrar- und Forst-Rechtsabteilung Oö:	Pauschalkostensätze, Baurichtpreise und pauschale Kostensätze für technische und andere Investitionen, Ausgabe 2021
W. Kleiber:	Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage aus 2020

Immo-Preisspiegel:	aktuellste Ausgabe aus 2025
BKI-Baukosten:	Statistische Kostenkennwerte, Ausgabe 2023
Seiser+Seiser:	Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zert. SV´s:	Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile Landesverband Steiermark und Kärnten, Ausgabe aus 2020
Gewinn Grundpreis-übersicht:	aktuellste Ausgabe 5/2025

5. Bewertungsstichtag

= Donnerstag, der 27. März 2025, Tag der Besichtigung der bewertungsgegenständlichen Zonen

Die Befundung wurde an diesem Tag unter Anwesenheit folgender Personen durchgeführt:

- Herr Alexandru Mihaiu (Verpflichteter)
- Frau Lorena Lupu (Bekannte des Verpflichteten, agierte als Dolmetscherin)
- SV Ing. Franz Putz, Bau & Immo, Sachverständigenbüro aus Bad Ischl

Die für die gegenständliche Beurteilung notwendigen baurechtlichen Unterlagen (Bewilligungen, Bescheide etc.) wurden seitens des Gemeindeamtes von Pinsdorf als „digitaler Akt“ (E-Mail Hr. Albecker vom 27.02.2025) bereitgestellt. Die notwendigen grundbuchsrechtlichen Unterlagen (Nutzwertgutachten, Kaufvertrag, WE-Vertrag etc.) konnten von der digitalen Urkunden-sammlung des BG Gmunden heruntergeladen werden.

6. Flächenwidmungs- und Bebauungsbelange

Flächenwidmung:	Bauland Wohngebiet, keine Angabe einer Geschoßflächenzahl
Bebauungsplan:	keine derartige Verordnung rechtswirksam
Gefahrenzonen:	außerhalb von Gefahrenzonen
Verdachtsflächen:	nicht im Verdachtsflächenkataster eingetragen
Geogene Zonen:	keine Ausweisungen
Sonstiges Ausweis.:	keine relevanten sonstigen Ausweisungen

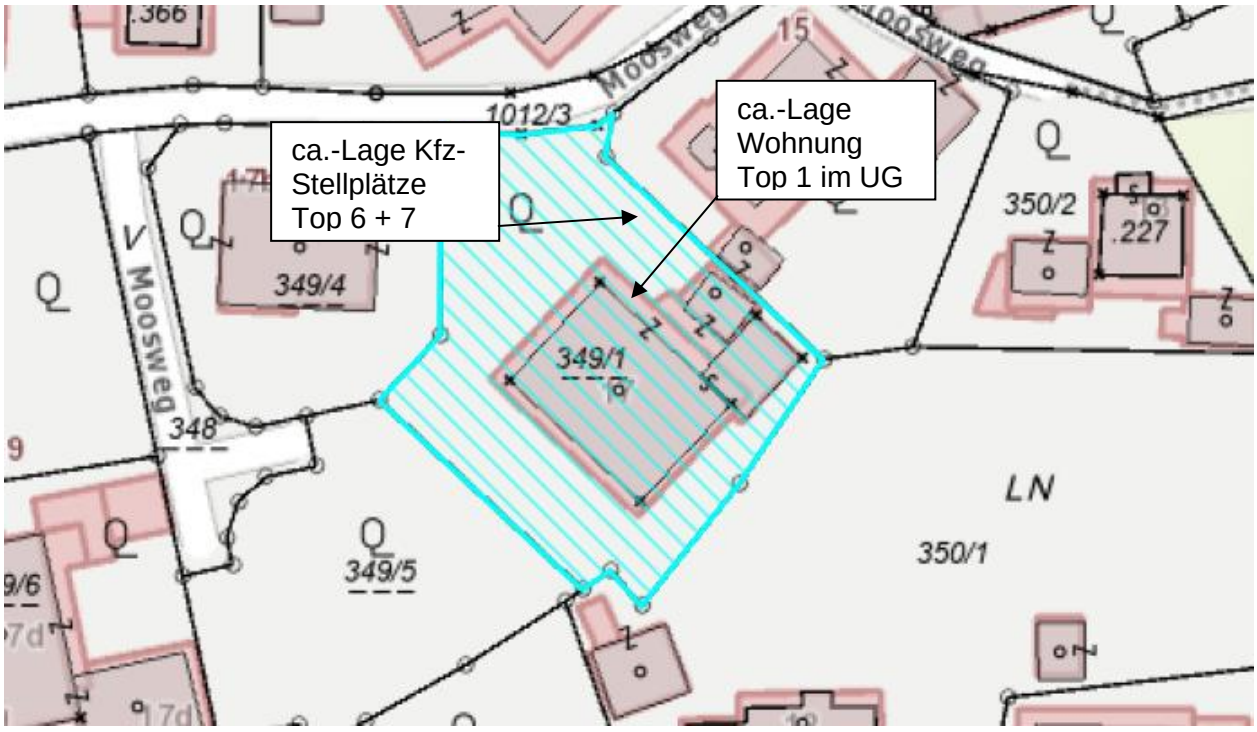
7. Grundstück: Größe, Form, Bodenbeschaffenheit

Die Flächen des betroffenen Grundbuchskörpers sind laut der nachstehenden Grundbuchsabfrage im A 1 Blatt folgendermaßen unterteilt:

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR   G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
   349/1    G GST-Fläche        *      1184
              Bauf.(10)                 302
              Gärten(10)                882  Moosweg 17
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Die Gesamtfläche des gegenständlichen Areales beträgt somit 1.184 m². Davon entfallen auf die Bewertungsgegenstände Wohnung Top 1 und Kfz-Stellplätze Top 6 + 7 insgesamt 85/560-igstel Anteile, somit eine anteilige Grundfläche von **179,71 m²**.

Die Grundstückskonfiguration zeigt sich entsprechend dem Auszug aus dem betroffenen Kataster folgendermaßen:

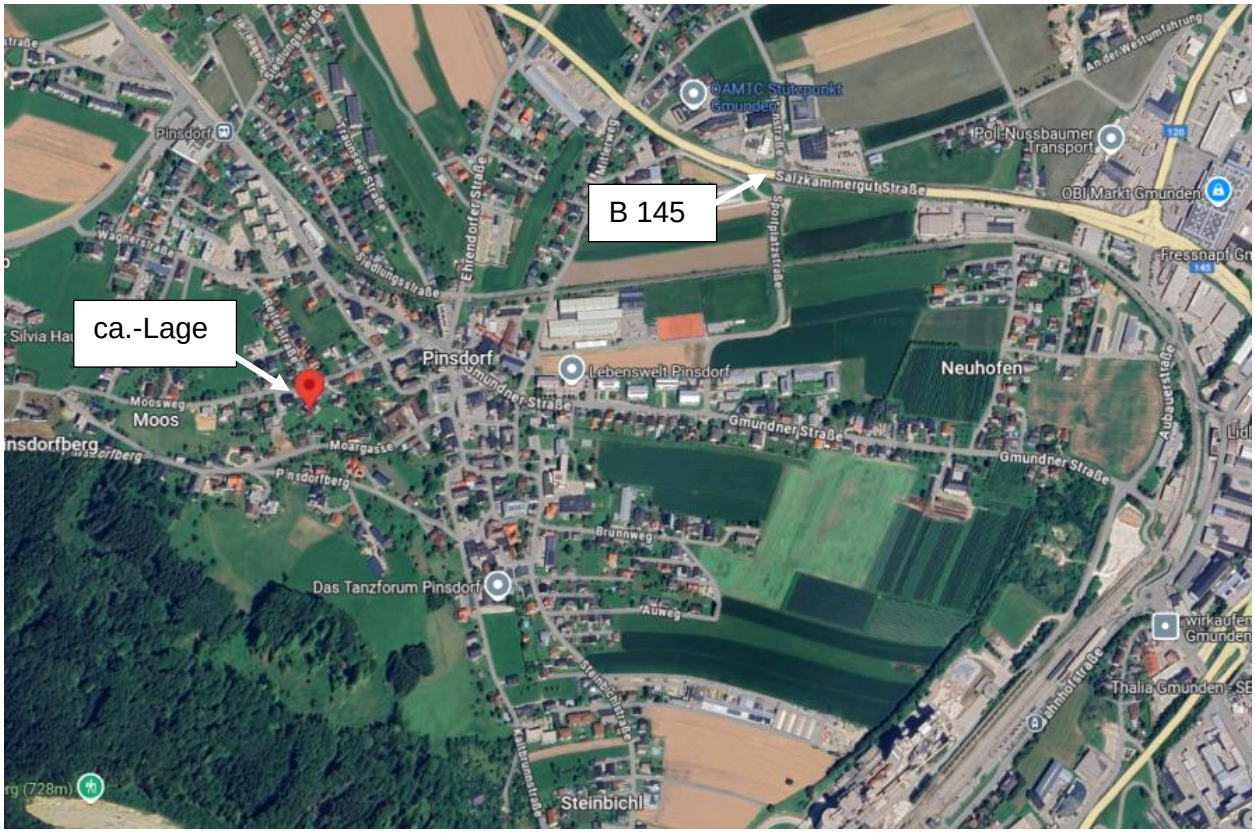


8. Allgemeines, Lage

Allgemeines: bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (EZ 35, GB 42151 Pinsdorf) handelt es sich um eine reine Wohnliegenschaft, welche die Anschrift „Moosweg 17“ in 4812 Pinsdorf aufweist, lt. Grundbuch und Parifikat sind insgesamt 3 Wohnungen, 1 Garage, 1 Carport und 3 offene Kfz-Stellplätze verbüchert, die besagte Wohnung befindet sich im Norden in der Ebene des Untergeschosses;

Lage: Oberösterreichischer Bezirk Gmunden, Gemeindegebiet 4812 Pinsdorf, ca. 160 m südwestlich des hiesigen Gemeindeamtes, ca. 230 m südwestlich der Bahntrasse der ÖBB-Bahnstrecke Attnang-Puchheim - Stainach/Irdning, bzw. ca. 670 m südlich der B 145 Salzkammergut Straße

Darlegung dieser Mikro-Lage anhand eines Ortho-Fotos:



9. Erschließungszustand, Aufschließungsbelange

Verkehr: öffentliches Gut im Norden (Gemeindestraße Moosweg, Gst. 1012/3)
Wasser: Anschluss an Leitungsnetz der Wassergenossenschaft Pinsdorf gegeben
Kanal: Ortskanalanschluss gegeben
Strom: Verbundnetz des Leitungsträgers
Kfz-Stellplätze: Wohnungseigentum an 1 Garage, 1 Carport und 4 offenen Kfz-Stellplätzen, jeweils nördlich bzw. nordöstlich des Wohngebäudes

10. Rechte/Einträge lt. A2- Blatt

Im A 2-Blatt (beschränkt auf die Bewertungsgegenstände) sind folgende Einträge verbüchert:

```
************************************ A2 ************************************
   2  a 1374/1985 Grunddienstbarkeit an EZ 821
   9  a 1192/2012 Bauplatz (auf) Gst. 349/1 gem Bescheid 2012-02-27, Zl.
         031/6-2/2012
```

11. Lasten/Einträge lt. C-Blatt

Im C Blatt (beschränkt auf die Bewertungsgegenstände) sind folgende Einträge verbüchert:

```
************************************ C ************************************
  11  a 2516/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
          gem § 32 WEG 2002 gem Pkt. 6 Wohnungseigentumsvertrag
          2013-02-22
  13    auf Anteil B-LNR 25 26 27
      a 508/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-01-09
          PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 160.800,--
          für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
          Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
          (FN 205340x)
      c 1971/2024 Hypothekarklage (LG Wels, 36 Cg 70/24g)
      d 4027/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 127.624,91 samt 6,125 % Z
          p.a. aus EUR 127.624,91 seit 30.03.2024,
          4 % Z p.a. aus EUR 127.624,91 seit 30.03.2024,
          Kosten  EUR 5.395,84 samt 4 % Z p.a. seit 29.07.2024,
          Antragskosten EUR 1.801,34 für
          BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
          Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft,
          FN 205340x (10 E 10/24z)
  14    auf Anteil B-LNR 25 26 27
      a 2454/2022 bedingter Zahlungsbefehl 2022-03-07, bedingter
          Zahlungsbefehl 2022-03-07
          PFANDRECHT                                vollstr. EUR 13.975,27
          samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 2022-06-29
          für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
          Bankaktiengesellschaft (FN 78633m) (5 E 1038/22m)
  15    auf Anteil B-LNR 25 26 27
      a 625/2024 Zahlungsbefehl 2022-05-16
          PFANDRECHT                                 vollstr. EUR 1.377,86
          samt 4 % Z aus EUR 929,17 seit 04.02.2022, 4 % Z aus EUR
          29,80 seit 04.02.2022, 4 % Z aus EUR 418,89 seit
          27.04.2022, Kosten EUR 272,30 samt 4 % Z seit 16.05.2022,
          Kosten EUR 245,80, Kosten EUR 39,04, Kosten EUR 350,11 für
          T-Mobile Austria GmbH (FN 171112k) (5 E 331/24v)
```

12. Baubeschreibung Gebäude und betreffende Wohnung

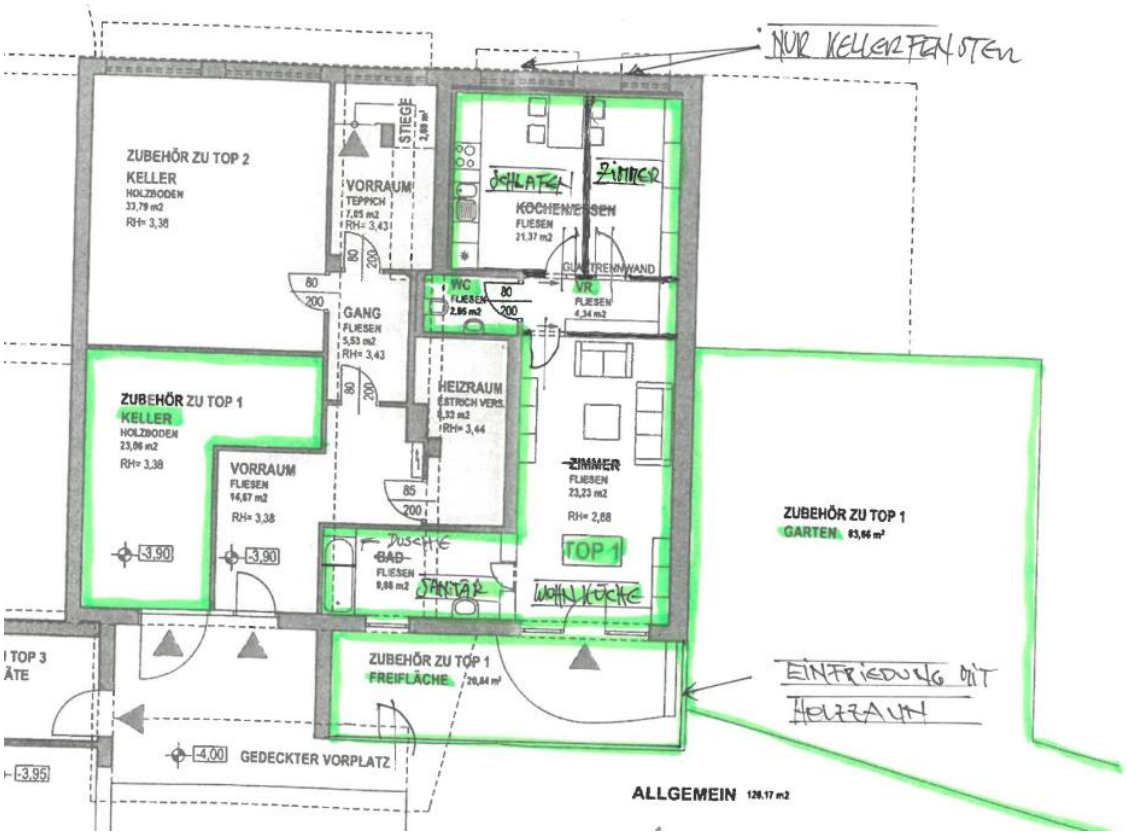
Bebauung allgemein:	Wohngebäude mit rechteckigem Zuschnitt, angebaute Garage und Carport im Nordosten
Bauart allgemein:	Massivbauweise (lt. Einreichplänen)

Abdeckung:	satteldachförmig, Schleppgaube im Nordwesten
Eindeckung:	Ziegel (Dachpfanne)
Hauptabmessungen:	Ebene EG lt. Plan ca. 17,44 m x ca. 13,04 m
Baumasse allgemein:	Unter- Erd- und Dachgeschoss
Beheizung allgemein:	Luftwärmepumpe, Wärmeverteilung mittels Fußbodenhzg.
Liftanlagen:	keine Personenliftanlagen vorhanden, barrierefreie Erschließung der Wohnung Top 1 im UG nicht gegeben
Fassaden:	Verputz grober Struktur (Waschelputz), überwiegend weißlich gefärbelt, keine Vollwärmeschutzfassade
Energieausweis:	keine Heizwärmebedarfsberechnung vorhanden
relevante Bewilligungen:	Baubewilligungsbescheid Ursubstanzen im Jahre 1974, Bewilligung DG-Ausbau im Jahre 2001, Bewilligung Umbau (Einbau von 3 Wohnungen) im Jahre 2012 im Rahmen der Begründung von Wohnungseigentum
Bewertungsgegenstände:	**Wohnung Top 1** im UG (Untergeschoss) im Norden mit 60,97 m² Wohnnutzfläche, Ausrichtung hauptsächlich nach Nordosten, **Kfz-Stellplätze Top 6 + Top 7** mit jeweils 15,0 m² Nutzfläche (nicht markiert bzw. ausgewiesen) im nördlichen Zufahrtsbereich
Ausstattung/Zubehör:	lt. Parifikat = Eingangsfläche mit 20,84 m², Kellerraum mit 23,06 m², Gartenfläche mit 83,66 m²
Raumkonzept Top 1 lt. Parifikat:	Vorraum, WC, Zimmer, Bad, Kochen/Essen
Raumkonzept tatsächlich:	Wohnküche, Sanitärzelle (Dusche), WC, Vorraum, Schlafzimmer, Zimmer, die südwestseitige Zone (im Plan Kochen/Essen) wurde räumlich getrennt (keine Glastrennwand wie im Plan) und wurden durch eine zusätzliche Zwischenwand 2 separate Zimmer geschaffen
Fenster/Außentüren:	Alu-Glas-Element (2-fach verglast) bei Wohnküche, ansonsten Kunststoff-Elemente (2 fach-verglast), keine außenliegenden Sonnenschutzelemente
Türen:	Türblätter aus Holzwerkstoffen in Holzzargen

Fußböden/Ausstattung:	ausschließlich keramische Bodenfliesen, Wände und Decken verputzt bzw. beplankt und unterschiedlich bemalt, in den Sanitärzellen Mineralfaserdecken
Ausstattung Sanitärzellen:	Sanitärzelle mit höher liegender Duschzone (Glasabtrennung), Einzelwaschtisch, Waschmaschine, nur im Nassbereich auf ca. 2,0 m Höhe verfliest, Toilette mit Stand-WC (Aufputz-Spülkasten), Handwaschbecken, Pissoir (mit Deckel), auf ca. 1,50 m Höhe verfliest
Zustand / Reparaturbedarf:	leichte Feuchtestellen am Innenputz (Bereich Außenmauer) in der Sanitärzelle, die südwestseitigen Zimmer (Schlafen, Zimmer) liegen unter Niveau und werden nur durch flächenmäßig sehr kleine Kellerfenster belichtet, ansonsten augenscheinlich gebrauchstauglich, Gesamtanlage im Zustand „normaler Unterhaltung“;

Beim LAS wurde festgestellt, dass aufgrund einer Stufe im Zugangsbereich eine barrierefreie Erschließung der betroffenen Wohnung nicht möglich ist.

Darlegung des räumlichen Konzeptes entsprechend dem nachstehenden Grundriss:



13. Sonstiges

Hausverwaltung:	lt. Miteigentümer = wird hausintern bewerkstelligt (lt. Unterlagen durch Herrn Michael Lüftinger, Top 3)
Konto/Rücklagenstand:	diesbezüglich konnte keine Auskunft erteilt werden, pro Jahr werden € 2.400,- angespart (Top 1 = € 364,-/a)
geplante Sanierungen/Instandh.:	diesbezüglich konnte keine Auskunft erteilt werden
Betriebskosten Top 1:	lt. Miteigentümer werden monatlich brutto € 220,- bezahlt (inkl. Heizstrom), exkl. eigener Stromverbrauch
offene Hausbesitzabgaben:	lt. Miteigentümer = keine
Außenanlagen:	Freifläche im Zugangsbereich mit Holzzaun eingefriedet und mit Waschbetonplatten befestigt, Vorlegstufe verfliest (siehe Foto-Dokumentation im Anhang)
Lage der Wohnung im Objekt:	lt. nachstehender Aufnahme (von Norden)

14. Sachwertverfahren

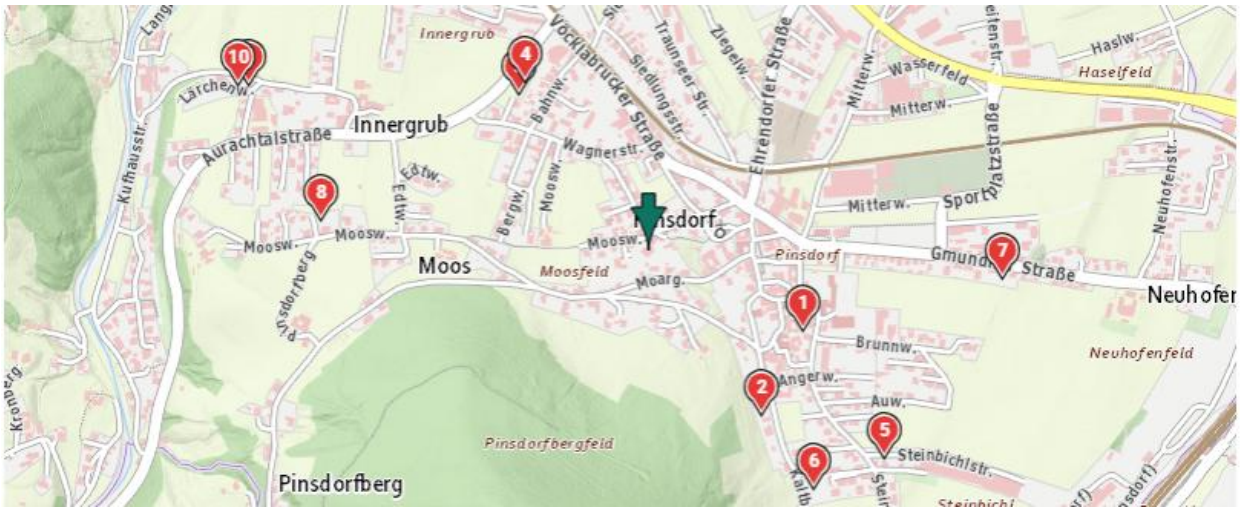
Bodenwertanteil

In der aktuellen Gewinn-Grundpreisübersicht (statistische Auswertungen vom Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien) wird für das Gemeindegebiet von **Pinsdorf** ein Grundpreisniveau bei Baulandliegenschaften von ca. **€ 180,- bis € 300,-/m²** angegeben.

Im Zuge der gegenständlichen Bewertung wurde auch eine aktuelle Abfrage von tatsächlich abgewickelten Liegenschaftstransaktionen von Baulandgrundstücken bei www.immonetZT.at durchgeführt, welche sich im Nahbereich zum Bewertungsgegenstand befinden.

Nachstehend wird ein Auszug dieser Verkaufsabwicklungen dargelegt:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

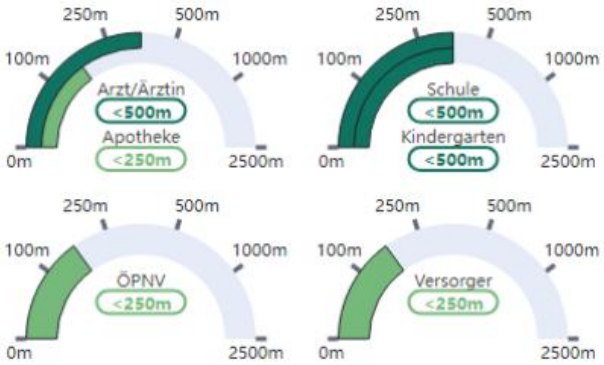


Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	1684/2021	04.03.2021	1.833,00	92,74 €	115,35 €	
2	Bauland	3947/2022	19.10.2022	4.199,00	264,35 €	303,00 €	*
3	Bauland	1520/2021	18.08.2020	562,00	130,00 €	165,92 €	*
4	Bauland	1995/2023	27.04.2023	609,00	164,20 €	183,09 €	*
5	Bauland	2999/2023	20.01.2023	986,00	152,13 €	172,05 €	*
6	Bauland	2704/2020	08.06.2020	2.677,00	216,66 €	279,05 €	*
7	Bauland	4491/2020	13.11.2020	1.000,00	160,00 €	201,92 €	*
8	Bauland	233/2024	11.12.2023	748,00	287,43 €	309,72 €	*
9	Bauland	825/2023	01.02.2023	542,00	295,20 €	333,27 €	*
10	Bauland	2556/2022	10.06.2022	562,00	275,80 €	322,06 €	*

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	9
Arith. Mittel	252,23 €
Standardabweichung	70,03 €
Variationskoeffizient	27,77 %
95%-Konfidenzintervall	206,48 € - 297,99 €
Stichtag	27.03.2025



Adresse	Moosweg 17, 4812 Moos, Österreich
Koordinaten	47,929314; 13,767908
Katastralgemeinde	42151 Pinsdorf

Entsprechend den Erkenntnissen aus den oben angeführten Grundstückstransaktionen, wird ein valorisierter (auf den Bewertungszeitraum 2025 angepasster) und harmonisierter (auf die bewertungsrelevanten Umstände wie Lage, Aufschließung, bauliche Ausnutzbarkeit etc. angepasster) Mittelwert von ca. **€ 250,- / m²** für Baulandgrundstücke im betroffenen Bereich angesetzt.

Für die gegenständlichen Liegenschaften errechnet sich der Bodenwert nach der im Flächenwidmungsplan bzw. Grundbuch ersichtlichen Ausweisung wie folgt:

Widmung	Gst.Nr.	Fläche (m²)	Grundpreis (€/m²)	Wert (€)
Bauland Wohngebiet	349/1	1.184	250,00	296.000
Summe Bodenwert:		**1.184**		**296.000**

Notwendige Anpassungen: keine

Bodenwertanteile der Bewertungsgegenstände:

WE-Objekt	Anteile lt. Befund		anteilige Fläche (m²)	Bodenwert (€)	anteiliger Wert (€)
Wohnung Top 1	79	560	167,03	296.000	41.757
Kfz-Stellplatz Top 6	3	560	6,34	296.000	1.586
Kfz-Stellplatz Top 7	3	560	6,34	296.000	1.586
Fläche Bewertungsgegenstände			179,71		
Fläche gesamt			1.184	**Wertanteil ger. ca.**	**44.900**

Vorhandene Aufschließungen und Anschlüsse sind gemäß der ÖNorm B 1801-1 in den Herstellungskosten berücksichtigt und somit in den nachstehenden Gebäudewerten enthalten.

Bauwertanteil

Herstellungskosten (inkl. Ust): einfache/normale Ausstattung, Richtwerte für Bundesland Oberösterreich, Arch. DI Popp (SV Heft 3/2024), an den Bewertungszeitraum und vorgefundenen Ausstattungsparametern angepasst;

Bauteile	Ausmaße	Herstellungkosten (HK)	notwendige Anpassungen		angepasste Herstellungskosten
	(NRF bzw. BGF in m²)	(€)	Faktor	Preise (€)	gerundet (€)
Wohnung Top 1			nutzungsbedingt		
Wohnnutzfläche lt. GB	60,97	2.700,00	0,80	2.160,00	131.695
Eingangsfläche	20,84	2.700,00	0,20	540,00	11.254
Kellerraum	23,06	2.700,00	0,50	1.350,00	31.131
Summe Gebäudeneuwerte gesamt gerundet auf € 100,-:					**174.100**

Alterswertminderung:

Gebäudealter: Ursubstanzen ca. 51 Jahre, DG-Ausbau vor ca. 24 Jahren, Umbau (3 WE) vor ca. 13 Jahren

GND: lt. Literatur Seiser + Seiser = für Wohngebäude in Massivbauweise = ca. 60 – 80 Jahre

GND = aufgrund der vorgefundenen Bauart und Nutzung = angenommen ca. 80 Jahre

RND rechnerisch = GND – A = 80 – 51 (Alter überwiegend) = 29 Jahre, jedoch Modernisierungen)

Modernisierungsgrad = „überwiegend modernisiert“ (siehe nachstehende Auflistung)

Modernisierungselemente	max. Punkte	vergebene Punkte
Dacherneuerung	3	2
Verbesserung der Fenster	2	2
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Abwasser etc.)	2	1
Einbau einer Sammelheizung bzw. neuen Etagenheizung	2	2
Wärmedämmung der Außenwände	2	0
Modernisierung von Bädern	2	1
Einbau von Bädern	2	1
Modernisierung des Innenausbaues (Decken, Fußböden)	2	1
wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung	3	1
Gesamtpunkteanzahl	**20**	**11**

Entsprechend der jeweils ermittelten Gesamtpunkteanzahl kann der Modernisierungsgrad wie folgt ermittelt werden:	
0-1 Punkte	nicht modernisiert
2-5 Punkte	kleine Modernisierungen
6-10 Punkte	mittlere Modernisierung
11-15 Punkte	überwiegend modernis.

Übliche Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren

	Modernisierungsgrad				
	0-1 Punkt	2-5 Punkt	6-10 Punkt	11-15 Punkt	16-20 Punkt
Gebäudealter	modifizierte Restnutzungsdauer*)				
= 80 Jahre	8	16	24	32	40
70 Jahre	12	19	26	33	41
60 Jahre	20	23	29	35	42
50 Jahre	30	30		39	45
40 Jahre	40	40	40	43	48

RND vom SV angenommen = ca. 40 Jahre, fiktives Alter (Af) = 80 – 40 = ca. 40 Jahre

Wertminderungsberechnungsmethoden nach LBG:

- bei normaler Instandhaltung (linear)

übliche Gesamtnutzungsdauer	GND:	80	Jahre
Alter (fiktiv)	A (f):	40	Jahre
Restnutzungsdauer (angenommen)	RDN:	40	Jahre
Wertminderung linear (A/GND)*100 gerundet	W:	**50**	%

Sonstige wertbeeinflussende Umstände:

Im Sinne eines „rückgestauten Reparaturbedarfes“ wird ein Abzug von ca. 4 % des Sachwertes berücksichtigt.

Zeitwertermittlung:

Im Rahmen des Sachwertverfahrens werden auch die Werte anteiliger Außenanlagen berücksichtigt. Diese werden in der Regel als prozentueller Ansatz der Herstellungskosten eingerechnet. Im konkreten Fall werden diese mit ca. 4 % bewertet und aufgrund Alter und Zustand um ca. 60 % abgewertet.

Teile der Liegenschaft	Zu-bzw. Abschläge (%)	Neubauwert (€)	Zeitwert gerundet (€)
		Wertbezug (€)	
a) Wohnung Top 1:			
Bauschadensminderung	0,0	174.100	0
Alterswertminderung	-50,00	174.100	-87.050
Gebäudesachwert			87.050
Wertbeeinflussende Umstände*	-4,00	87.050	-3.482
Bauwert gerundet			**83.600**
* rückgestauter Reparaturbedarf			
b) anteilige Außenanlagen			
Herstellungskosten	4,0	174.100	6.964
Wertminderung	-60	6.964	-4.178
Bauwert gerundet			**2.800**

Zubehör

Es wurde kein bewertungsrelevantes (bauliches) Zubehör vorgefunden. Mobiliar und sonstige Fahrnisse werden in der gegenständlichen Immobilienbewertung nicht berücksichtigt.

Sachwert der Liegenschaft

Bestandteile der Liegenschaft	Zeitwert gerundet (€)
anteiliger Bodenwert (gesamt Top 1, 6 +7)	44.900
Bauwert Wohnung Top 1	83.600
Bauwert anteilige Außenanlagen	2.800
Zeitwert Zubehör	0
Sachwert der Liegenschaft gerundet auf € 1.000:	**131.000**

15. Ertragswertverfahren

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist grundsätzlich bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können. Der Liegenschaftswert wird dabei durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

fiktive Roherträge

Mietpreisansätze (excl. Ust) entsprechend den Angaben lt. Immo-Preisspiegel der WKO, Ausgabe 2025, Oberösterreich, Bezirk Gmunden, gute Wohnlage, brauchbar ab 50 m², angepasst an die vorgefundene Ist-Situation, Annahme = Betriebskosten werden direkt von den Mietern getragen;

Bauteil	Ausmaß - Nutzfläche (m²)		Miete (excl.Ust)	Rohertrag
	Hauptflächen	Nebenfläche	(€/m² & Monat)	(€)
mögliche Mieteinnahmen ca.:				
Wohnung Top 1 (UG)	60,97		8,00	487,76
Abstellraum im UG		23,06	1,00	23,06
Kfz-Stellplatz Top 6		15,00	2,50	37,50
Kfz-Stellplatz Top 7		15,00	2,50	37,50
monatliche Mieteinnahmen ca.:				**585,82**
Jahresrohertrag:				**7.030**

Reinerträge

Entsprechend dem SW-Verfahren angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 40 Jahre, lage- und nutzungsbedingter Liegenschaftszinssatz angenommen = 3,50 %, sonstige wertbeeinflussende Umstände entsprechend dem SW-Verfahren;

Zu- u. Abschläge	Ausmaß (%)	Bezugswert (€)	Wert (€)
Bewertungsobjekt		**Rohertrag =**	7.030
-Verwaltungskosten	-3,00	7.030	-211
-Instandhaltungskosten anteilig	-0,50	174.100	-871
-Mietausfallwagnis	-4,00	7.030	-281
Liegenschaftsreinertrag			**5.667**
-Verzinsung des (anteiligen) Bodens	3,50	44.900	-1.572
Reinertrag der baulichen Anlage			**4.095**
Ertragswert - Zwischenergebnis	Vervielfältiger	21,36	87.449
	RND lt. SW	40	Jahre
-sonstige wertbeeinflussende Umstände	lt. SW-Verfahren	ca.	-3.482
Gebäudeertragswert			**83.967**
Bodenwertanteil lt. Sachwertverfahren			44.900
Ertragswert gerundet auf € 1.000,-			**129.000**

16. Vergleichswertverfahren:

Auflistung entsprechend den Recherchen in der Urkundensammlung:

- **gegenständliche Wohnliegenschaft EZ 35, GB 42151 Pinsdorf, BG Gmunden**

Im - für einen derartigen Vergleich - relevanten Zeitraum fanden bei der gegenständlichen Liegenschaft keine Transaktionen statt.

Im Immobilienpreisspiegel 2025 der WKO werden für gebrauchte Eigentumswohnungen in Oberösterreich für den Bezirk Gmunden folgende Werte dargelegt:

- „gute Wohnlage“ bei „einfachem Wohnwert“ = ca. € 1.946,-/m²
- „gute Wohnlage“ bei „durchschnittlichem Wohnwert“ = ca. € 2.242,-/m²

Dies ergibt bei der Betrachtung eines fiktiven Mittelwertes folgenden Ansatz:

MW = (1.946 + 2.242) / 2 = ca. **€ 2.094,-/m² Wfl.**

Für den gegenständlichen Vergleich über die Wohnnutzfläche bedeutet dies nach obigem Ansatz:

60,97 m² Nutzfläche (excl. Zubehör) lt. Grundbuch x ca. € 2.094,- = € 127.671,-
Vergleichswert gerundet = **€ 128.000,-** (inkl. Nebenfl.)

17. Barwert von Rechten und Lasten

a) verbücherte Rechte/sonstige Einträge:

Im A2-Blatt des betroffenen Grundbuchskörpers sind keine wertrelevanten Einträge verbüchert.

b) außerbücherliche Rechte:

Diesbezüglich gibt es keine Angaben.

c) verbücherte Lasten:

Im C-Blatt des betroffenen Grundbuchskörpers sind keine wertrelevanten Einträge verbüchert.

d) außerbücherliche Lasten:

Diesbezüglich gibt es keine Angaben.

18. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Bei seiner Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen.
Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben außer Betracht.

Bei ertraglich nutzbaren Liegenschaften ist dem Ertragswert mehr Bedeutung als dem Sachwert beizumessen, da die Liegenschaft nur so viel wert ist, als Nutzen daraus gezogen werden kann. Weitere Zu- oder Abschläge hängen von Art, Größe, Widmung und Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Das heißt, in Abwägung dieser Faktoren wird die Verkehrswertbasis aufgewertet oder abgemindert.

Bei der gegenständlichen Wohnliegenschaft handelt es sich aus der fachlichen Sicht primär um eine Sachwertimmobilie (siehe Pkt. 14) und bildet sich somit die sogenannte „**Verkehrswertbasis“** aus dem ermittelten Sachwert ab.

Nach eingehender Prüfung der Marktlage (Recherchen derzeit am Markt angebotener Objekte) und der Einschätzung der derzeitigen Verwertungsmöglichkeiten derartiger Liegenschaftsteile im Gemeindegebiet von Pinsdorf kann die im Sachwertverfahren ermittelte **„Verkehrswertbasis“** ohne weitere Anpassungen als **„Verkehrswert“** ausgewiesen werden. Diese Aussage rechtfertigt sich mit den Erkenntnissen aus dem (eingeschränkten) Vergleichswertverfahren.

Die beschriebene Liegenschaft, ihre Art und der Umfang, ihre Beschaffenheit sowie Angebot und Nachfrage für ähnliche Handelsobjekte rechtfertigen die Verkehrswertbildung wie folgt:

Der Verkehrswert der betroffenen Liegenschaftsanteile
- betrachtet als „wirtschaftliche Einheit“ -

bezogen auf die Wohnungseigentumsobjekte **Wohnung Top 1**
mit **79/560**-igstel Anteilen, **Kfz-Stellplatz Top 6** mit **3/560**-igstel Anteilen
und **Kfz-StellplatzTop 6** mit **3/560**-igstel Anteilen

an der **EZ 35** des **GB 42151 Pinsdorf**, BG Gmunden

bestehend aus dem Grundstück Nr. 349/1 der KG Pinsdorf

im Wohnobjekt „Moosweg 17“ in 4812 Pinsdorf

wird zum Stichtag 27.03.2025 mit ca.

€ 131.000,-

bewertet

Davon entfallen erfahrungsgemäß (bezogen auf die betroffene Region) jeweils ca. **€ 12.000,-** auf die genannten Kfz-Stellplätze (Top 6 bzw. Top 7).

19. Wert des beweglichen Vermögens (Inventars)

Im gegenständlichen Exekutionsverfahren sind auftragsgemäß keine Fahrnisse zu bewerten.

Anmerkungen/rechtliche Hinweise:

- Bei der Bewertung wird von einem lastenfreien (außer den aufgezeigten) Kauf ausgegangen.
- Im oben ausgewiesenen Verkehrswert sind die Bauwerte als Bruttobeträge (inkl. Ust) zu verstehen.
- Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 10 bis 15 % des oben angeführten Verkehrswertes liegt, wobei die Streuung vom Sachverständigen nicht beeinflusst werden kann. Der Wert wird an der unteren Grenze des Spektrums liegen, wenn aus wie immer gearteten Gründen die Notwendigkeit besteht, die Liegenschaft in kurzer Zeit veräußern zu müssen. Der Wert wird an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und die Verkaufsabsicht entsprechend kundgetan werden kann.
- Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Beurteilt wurden ausschließlich Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.

- Bei einer Veräußerung obliegt es dem / der Erwerber/-in die entsprechenden bautechnischen Prüfungen der Bauteile, Ausmaße u. ev. vorliegenden Erträgen vorzunehmen.
- Verwendungszweck und Vertraulichkeit: Die gegenständliche Beurteilung wurde ausschließlich für den vereinbarten und im Befund unter Pkt. 3 genannten Zweck erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Eine Haftung gegenüber Dritten, aus welchem Titel und welchem Grund auch immer, wird somit ausgeschlossen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

20. Beilagen

- Grundbuchsabfrage (eingeschränkt auf die betroffenen BLNr.)
- Auszug Katastralmappe
- Grundriss Wohnung Top 1
- Fotodokumentation vom 27.03.2025

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Beilage 1: Grundbuchsabfrage EZ 35 des GB 42151 eingeschränkt auf BLNr. 25/26/27

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42151 Pinsdorf EINLAGEZAHL 35
BEZIRKSGERICHT Gmunden

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Mihaiu ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****
Letzte TZ 4027/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
349/1	G	GST-Fläche	*	1184	
		Bauf.(10)		302	
		Gärten(10)		882	Moosweg 17

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

2 a 1374/1985 Grunddienstbarkeit an EZ 821
9 a 1192/2012 Bauplatz (auf) Gst. 349/1 gem Bescheid 2012-02-27, Zl. 031/6-2/2012

********** B **********

25 ANTEIL: 79/560
Alexandru Mihaiu
GEB: 1989-06-10 ADR: Bahnhofstraße 29a, Gmunden 4810
a 2516/2013 Wohnungseigentum an Top 1
b 508/2017 IM RANG 5143/2016 Kaufvertrag 2016-11-30 Eigentumsrecht
26 ANTEIL: 3/560
Alexandru Mihaiu
GEB: 1989-06-10 ADR: Bahnhofstraße 29a, Gmunden 4810
a 2516/2013 Wohnungseigentum an Top 6
b 508/2017 IM RANG 5143/2016 Kaufvertrag 2016-11-30 Eigentumsrecht
27 ANTEIL: 3/560
Alexandru Mihaiu
GEB: 1989-06-10 ADR: Bahnhofstraße 29a, Gmunden 4810
a 2516/2013 Wohnungseigentum an Top 7
b 508/2017 IM RANG 5143/2016 Kaufvertrag 2016-11-30 Eigentumsrecht

********** C **********

11 a 2516/2013 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem § 32 WEG 2002 gem Pkt. 6 Wohnungseigentumsvertrag 2013-02-22
13 auf Anteil B-LNR 25 26 27
a 508/2017 Pfandbestellungsurkunde 2017-01-09
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 160.800,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und

Seite 1 von 2

Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft
(FN 205340x)
c 1971/2024 Hypothekarklage (LG Wels, 36 Cg 70/24g)
d 4027/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 127.624,91 samt 6,125 % Z
p.a. aus EUR 127.624,91 seit 30.03.2024,
4 % Z p.a. aus EUR 127.624,91 seit 30.03.2024,
Kosten EUR 5.395,84 samt 4 % Z p.a. seit 29.07.2024,
Antragskosten EUR 1.801,34 für
BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und
Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft,
FN 205340x (10 E 10/24z)

14 auf Anteil B-LNR 25 26 27
a 2454/2022 bedingter Zahlungsbefehl 2022-03-07, bedingter
Zahlungsbefehl 2022-03-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 13.975,27
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 2022-06-29
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m) (5 E 1038/22m)

15 auf Anteil B-LNR 25 26 27
a 625/2024 Zahlungsbefehl 2022-05-16
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.377,86
samt 4 % Z aus EUR 929,17 seit 04.02.2022, 4 % Z aus EUR
29,80 seit 04.02.2022, 4 % Z aus EUR 418,89 seit
27.04.2022, Kosten EUR 272,30 samt 4 % Z seit 16.05.2022,
Kosten EUR 245,80, Kosten EUR 39,04, Kosten EUR 350,11 für
T-Mobile Austria GmbH (FN 171112k) (5 E 331/24v)

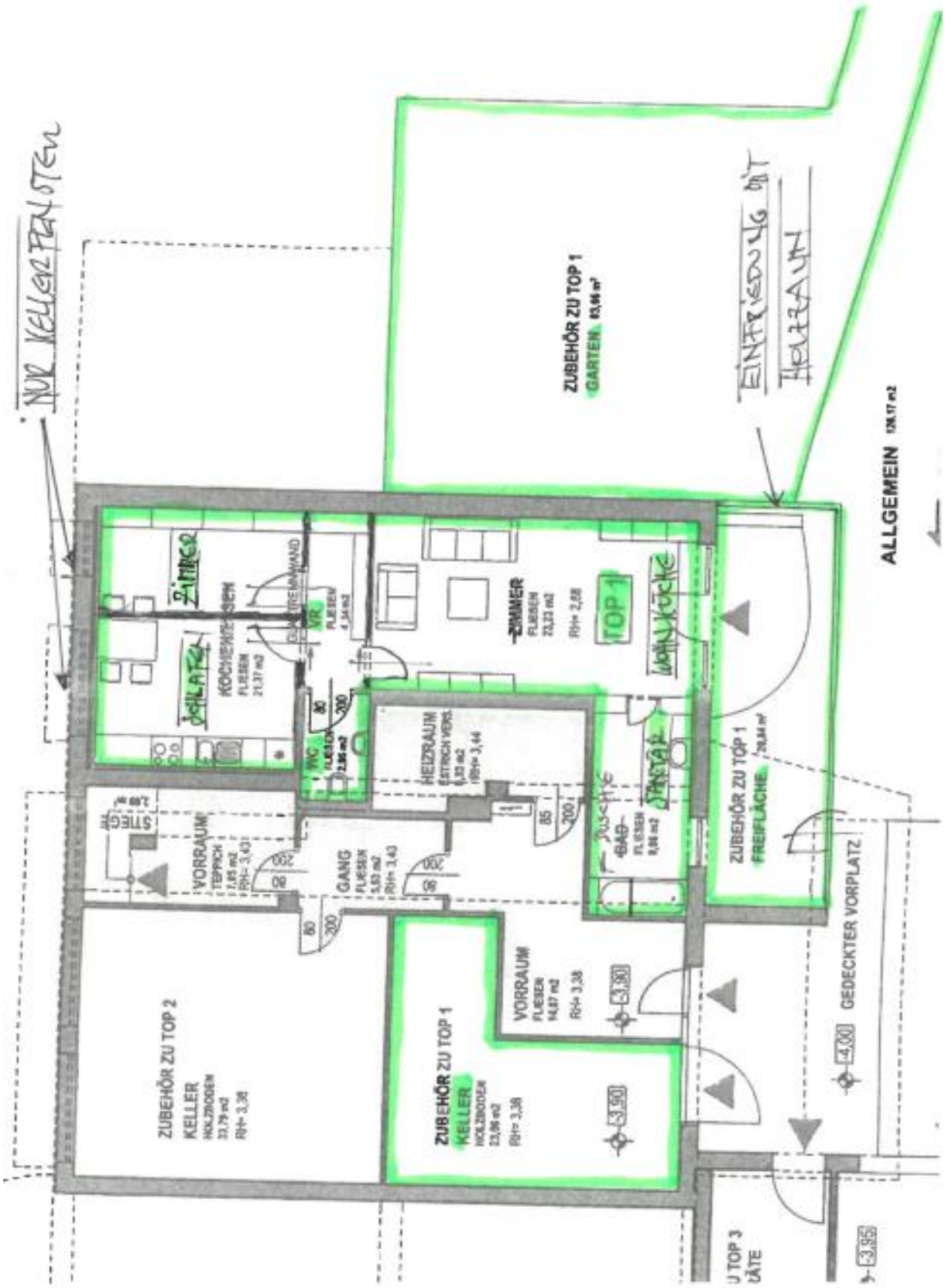
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****

Grundbuch 18.02.2025 08:35:13

Beilage 2: Auszug aus der Katastralmappe (DORIS-Online-Abfrage)

Beilage 3: Grundriss Wohnung Top 1



Beilage 4: Foto-Dokumentation vom 27.03.2025