

Dr. Erich Kaufmann

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Gemäß § 86 GOG wird auf die aufrechte Zertifizierung i. S. d. § 1 SDG hingewiesen)*

*Präsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.
4020 Linz, Hofmeindlweg 16 Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695
e-mail: svv.kaufmann@aon.at UID: ATU 56518405*

Bezirksgericht Linz
Abteilung 9
Fadingerstraße 2
4020 Linz

Linz, 12.6.2024

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über 1275/100.000 Anteile verbunden mit

Wohnungseigentum an W 88 der Liegenschaft

EZ 2901 Grundbuch 45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz

Bäckermühlweg 71, 4030 Linz

Grundbücherlicher Eigentümer der 1275/100.000 Anteile (BLNR 144): Metin Dursun
Weidfeldstr. 112, 4050 Traun
zur Gänze

Exekutionssache

**betreibende Partei: Friesca Holding GmbH
Am Belvedere 4, 1100 Wien**

vertreten durch: Mag. Christian Obermühlner, Landstraße 10, 4020 Linz

**verpflichtete Partei: Ing. Metin Dursun, geb.5.11.1983,
Stechergasse 7, 4020 Linz**

wegen: € 8.556,47 s.A (Exekutionsantrag)

GZ: 26 E 1205/24v

Inhaltsverzeichnis / Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Auftrag
 - 1.2. Zweck
 - 1.3. Bewertungsstichtag
 - 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung
2. Befund
 - 2.1. Grundbuchstand
 - 2.2. Rechte und Lasten
 - 2.3. Liegenschaft
 - 2.4. Grundstücksbeschreibung
 - 2.5. Baulichkeit
 - 2.6. Ertragslage
3. Bewertung
4. Beilagen

Auszug aus google maps
Auszug aus der digitalen Katastralmappe
Flächenwidmungsplan
Bebauungsplan
Plankopie
Baubeschreibung
Vergleichswertübersicht
Orthofoto
Fotoblatt

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 1.5.2024 als zuständiges Gericht in der
Exekutionssache GZ: 26 E 1205/24v

betreibende Partei: Friesca Holding GmbH
Am Belvedere 4, 1100 Wien

vertreten durch: Mag. Christian Obermühlner, Landstraße 10, 4020 Linz

verpflichtete Partei: Ing. Metin Dursun, geb.5.11.1983,
Stechergasse 7, 4020 Linz

wegen: € 8.556,47 s.A (Exekutionsantrag)

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes von 1275/100.000 Anteile
verbunden mit Wohnungseigentum an W 88 der Liegenschaft
EZ 2901 Grundbuch 45202 Kleinmünchen BG Linz Bäckermühlweg 71, 4030 Linz
zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung

1.3. Bewertungsstichtag

12.6.2024 als Tag der Besichtigung

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 1.5.2024 als zuständiges Gericht in der Exekutionssache **GZ: 226 E 1205/24v**
- Besichtigung der Liegenschaft am 12.6.2024 in Anwesenheit von
 - *Herrn Michael Neuhofer-Mollner (Gerichtsvollzieher) und*
 - *Herrn Andreas Leitner (Schlosser)*
- Grundbuchsatzug des Bezirksgerichtes Linz vom 26.4.2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 (Teil A)
- Bebauungsplan der Stadt Linz „Neubauzeile – Bäckermühlweg“ 12-048-01-01

- Einsichtnahme in den Bauakt im Archiv des Magistrates Linz am 17.5.2024
- Einsichtnahme in die Urkundensammlung im Grundbuch des Bezirksgerichtes Linz am 10.6.2024
- Nutzwertgutachten der allg. beeid. u. ger. zert. SV DI Dr. Roland Helene vom 25.8.1964 mit Bescheid des Magistrates vom 23.2.1967, GZ 01-6/4-1967
- Erhebung von ortsüblichen Grund- und Mietpreisen durch Internetabfrage an ImmonetZT am 11.6.2024
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“
7. überarbeitete Auflage, Wien 2017
Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich
Stand Juli 2022, Wien
Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
9. Auflage 2020, Köln
- „Bewertung von Wohnhäusern, Büro- und Geschäftsliegenschaften“, Unterlage zum Seminar am 13.3.2002 des Landesverb. der Gerichts-SV für OÖ u. Sbg.
- Immobilien-Preisspiegel 2024 der österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150 vom 19.3.1992
- Empfehlung des Hauptverbandes der allg. ger. beeideten Sachverständigen Österreichs zur
 - Wahl des Kapitalisierungszinsfußes und
 - für Herstellkostenin „Sachverständige“ Heft 1/2023 Seite 7 und Heft 3/2023 Seite 143

Gegenstand dieses Gutachtens sind Grund- und Gebäudeanteile der Eigentumswohnung samt Gebäudeausstattung.

Eventuelle Altlasten im Grund und am Gebäude sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden).

Energieausweis besteht lt. Wohnbau 2000 (149,6 kwh/m²a), was in der Bewertung berücksichtigt wird.

2. Befund

2.1. Grundbuchsstand (BLNR 144)

2.2. Rechte und Lasten

Im A2-Blatt ist neben der Sicherheitszone hins Gst 1425/2, der Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) und der Ersichtlichmachung als Bauplatz (auf) Gst 1425/2 nur die Verpflichtung zur Herstellung der Höhenlage hins Gst 1425/2 eingetragen.

Im C-Blatt zu BLNR 144 sind neben der Einleitung des Versteigerungsverfahrens nur die wertunerheblichen Pfandrechte für die BAWAG P.S.K. Aktiengesellschaft im Höchstbetrag von EUR 94.000.- und für die Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen (GW)-Oberösterreich über vollstr. 3.543,96EUR 62.000.- einverleibt.

Damit ist jedoch keine Wertveränderung verbunden.

Auf außerbücherliche Lasten gibt es keinen Hinweis, weshalb bewertungsmäßig von der diesbezüglichen Lastenfreiheit ausgegangen wird

Die telefonische Anfrage bei der Hausverwaltung Fa. Wohnbau 2000/Frau Petrovic 7791110 ergab, dass kein anteiliges Sanierungsdarlehen aushaftend ist.

2.3. Liegenschaft

Bewertungsgegenständliche Wohnung (W 88) Nr. 4 im OG des zweigeschoßigen, halbseitig unterkellerten, massiv gebauten Wohnhauses mit Pultdach und Garagen im EG als Teil einer Wohnanlage (Hochhaus +Wohn-/Garagenriegel) in Bäckermühlweg 71, 4030 Linz, EZ 2901 Grundbuch 45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz

Das Eigentumsrecht an 1275/100000 (BLNR 144) Anteilen ist für
Metin Dursun
Weidfeldstr. 112, 4050 Traun
zur Gänze einverleibt

2.4. Grundstücksbeschreibung

Im A1-Blatt der EZ 2901 ist das Grundstück Nr 1425/2

Bauf.	1237 m ²		
Gärten	4141 m ²	Bäckermühlweg 63, 65, 67, 69, 71	
GST-Fläche	5378 m ²		eingetragen.

Das Grundstück (bzw. die darauf befindlichen Gebäude mit der bewertungsgegenständlichen Wohnung) werden derzeit für Wohnzwecke genutzt und sind in dem vom Gemeinderat beschlossenen und seit 6.8.2013 beiliegenden, rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 (Teil A) als „Gemischtes Baugebiet“ ausgewiesen.

Der vom Gemeinderat am 23.1.2020 beschlossene und seit 17.3.2020 rechtswirksame, beiliegende Bebauungsplan der Stadt Linz „Neubauzeile – Bäckermühlweg“ 12-048-01-01 weist den Bestand aus und sieht neben den allgemeinen Bestimmungen wie Straßen- und Baufluchtlinien, im Bereich B. 71 eine maximal zweigeschoßige Bebauung in offener Bauweise vor.

Das gegenständliche, ebene, trapezförmige Grundstück Nr. 1425/2 mit 5.378 m² ist entlang dem Bäckermühlweg ca. 120 m lang, ca. 17 bzw. ca. 68 m tief und mit dem gegenständlichen langgestreckten, vierteiligen, zweigeschoßigen Wohntrakt, sowie einem Hochhaus bebaut.

Die Liegenschaft befindet sich am Bäckermühlweg nahe dem Kreuzungsbereich mit der Neubauzeile im Stadtteil Neue Heimat, nahe zur Stadtgrenze Traun und südlich des Zentrums von Linz, und ist vom(n)

- nördlichen Stadtzentrum (Mozartkreuzung) ca. 6,7 km,
- nord(östlich) gelegenen Hauptbahnhof ca. 5,3 km,

- der südlichen Traun ca. 1,05 km und
- der nordöstlich gelegenen Stadtautobahnauffahrt „Neue Welt“ ca. 2,2 km
(jeweils Luftlinie) entfernt.

Die Umgebungsbebauung ist gemischt, besteht sowohl aus Wohnbauten als auch dem benachbarten Maximarkt und dem Baumarkt Hellweg-Baufreund.

Im erweiterten Nahbereich liegen alle infrastrukturellen Einrichtungen der Landeshauptstadt.

Die nächste Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels (OBus) ist in der Neubauzeile in ca. 200 m Entfernung.

Die volle verkehrsmäßige Erschließung ist durch den Bäckermühlweg gegeben, sodass ganzjährig eine zu-/Abfahrt für Fahrzeuge aller Art über eine im öffentlichen Gut befindliche Verkehrsfläche vorliegt.

Anschlüsse an Fernwärme- und Gas-, Stromnetz, städtische Wasserleitung, Kanal, und Müllabfuhr sind vorhanden.

Die Stadtlage in der Landeshauptstadt Linz mit weniger starken verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität nahe der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, ist nach der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen in der Beschreibung der Lagekriterien schon als sehr gut zu bezeichnen.

2.5. Baulichkeit

Bei dem Gebäude, in dessen OG sich die bewertungsgegenständliche Wohnung W 88 Nr. 4 befindet, handelt es sich – wie schon erwähnt – um einen zweigeschoßigen, halbseitig unterkellerten, massiv gebauten Wohn-/Garagenriegel mit Pultdach, 16 Wohnungen und Garagen im EG als Teil einer Wohnanlage, die auf Grund des Baubewilligungsbescheides des Bürgermeisters der Stadt Linz (ausgefertigt vom Magistrat) vom 28.6.1963, GZ 671/R-S bzw. 24.6.1965 (Planänderung) baubewilligt am 4.1.1965 mit dem Bau begonnen und 09/1966 fertiggestellt worden ist.

Vor ca. 15 Jahren wurde die Fassade des Hochhauses mit einem Vollwärmeschutz versehen und 2007 das Pultdach des Wohn-/Garagenriegels mit Folieneindeckung errichtet.

Ausmaße lt. Baubeschreibung:

Verbaute Fläche	776,88 m ²
Umbauter Raum	5.737,23 m ³
Nutzfläche der Wohnungen	923,44 m ²

Raumaufteilung und Ausmaße der bewertungsgegenständlichen Wohnung:

Nach dem Nutzwertgutachten des allg. beeid. u. ger. zert. SV Dipl. Ing. Dr. Roland Helene vom 25.8.1964 GZ 195a/1964 hat die bewertungsgegenständliche Wohnung folgende Räume:

Flur	8,13 m ²
Abstellraum	2,27 m ²
WC	1,30 m ²
Bad	2,70 m ²
Küche	7,89 m ²
Zimmer	12,43 m ²
Zimmer	12,33 m ²
Zimmer	<u>22,00 m²</u>
Nutzfläche	69,05 m ²
(lt. Plan 71,22 m ²)	

Das vom Eigentümer benutzte Kellerabteil Nr. 4 hat ca. 5 m².

Bauausführung (s. auch beiliegende Baubeschreibung):

Die Bauausführung kann als typisch für die Errichtungszeit bezeichnet werden.

Fundamente:	Betonstreifenfundamente
Wände:	Stampfbetonwände (außen 30 cm, innen 25/20/12/7 cm), verputzt und gemalt, Sanitärräume und Küche teilweise verflies
Decken:	Stahlbetonplattendecken, verputzt und gefärbelt
Dach:	Pulldachkonstruktion, mit Folieneindeckung, Vordach mit Blech- deckung, Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech
Stiegen:	Stahlbetonlauf- und -podestplatten mit aufgesetzten Kunststein- stufen und Metallgeländer
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung und Dreh-/Kippbeschlägen Jalousien
Türen:	Vollbau- oder Glasfüllungstüren, Metallzarge (Wohnungsein- gang), sonst Holzzargen Hauseingangstüren: Metall-/Glaskonstruktion Holz- und Holzlattentüren, T30 im Keller
Fußböden:	Keller: Zementestrich, Gänge: Terrazzoböden Wohnungen: Unterschiedliche Bodenbeläge

Heizung: Gaszentralheizung mit Radiatoren (Fernwärme vorgesehen)

Sanitär-
installation: Übliche Ausstattung für Kalt- und Warmwasser

Elektro-
installation: Keller: Aufputz-, sonst Unterputzinstallation, ÖVE entsprechend

Sonstiges: Loggien

Bewertungsgegenständliche Wohnung:

Türen: Eingang: Vollbautüre mit Metallzarge, sonst 1 Glaseinsatztüre
mit Holzzargen

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung u. Dreh-/Kippbeschlägen

Fußböden: **Gang, Sanitärräume und Küche: Fliesen, sonst Klebeparkettböden**

Sonstiges: Küche, Gang und 1 Zimmer: Holzdeckenuntersicht,
Gang: Kratzputz,

Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Besichtigung der Wohnung konnte – soweit zugänglich und sichtbar – darin kein wertmindernder Mangel festgestellt werden, sodass nach Ross wegen des Alters die Zustandsnote 2,5 (normale Unterhaltung geringen Umfanges - reparaturbedürftig) vergeben werden kann.

Nutzung:

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet gewesen und steht jetzt leer.

Außenanlage:

Dem Bewertungsgegenstand selbst ist keine Außenanlage (Gartenanlage mit asphaltierten Wegen, sowie asphaltierte Kfz-Abstellfläche) zugeordnet, sondern stellt diese Allgemeinfläche dar.

2.6. Ertragslage

Die bewertungsgegenständliche Wohnung ist vermietet gewesen und steht jetzt leer.

Im Falle einer Vermietung kann von einem monatlichen Hauptmietzins von € 600,00 (= € 8,69/m² für 69,05 m²) als nachhaltig erzielbar ausgegangen werden. Darin ist auch das Kellerabteil enthalten.

Zum Vergleich: Immobilien-Preisspiegel 2024: Linz-Stadt, Miet-Wohnungen, Mietzinsobergrenzen gemäß § 16 Abs 2 MRG gelten nicht, ab 50 m², brauchbar, durchschnittlich € 9,61/m²,

x 12 = fiktiver Jahresrohertrag	€ 7.200,00
abzüglich 20 % Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung und Mietausfallwagnis)	- € 1.400,00
Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a.	€ 5.760,00

3. Bewertung

Laut Auftrag ist der Verkehrswert von 1275/100.000 Anteilen verbunden mit Wohnungseigentum an W 88 der Liegenschaft
EZ 2901 Grundbuch 45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz
Bäckermühlweg 63, 4030 Linz
zu erstellen.

Der Verkehrswert ist

- gemäß § 2 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann,

oder

- laut L. Sando / Espropriation Practices der Betrag, der in wirtschaftlich gesunden Zeiten am wahrscheinlichsten zwischen einem verkaufsbereiten Eigentümer und einem Käufer erzielbar ist,

oder

- gemäß Ross – Brachmann gleich dem Verkaufswert

Als Wertermittlungsverfahren für die Bewertung, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, kommen grundsätzlich das Vergleichswertverfahren nach §

4 LBG, das Ertragswertverfahren nach § 5 LBG und das Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG in Betracht.

Da die Wohnung vermietet gewesen ist, erfolgt die Verkehrswertermittlung vor allem nach dem Ertragswert- und dem Vergleichswertverfahren.

Jedoch ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände gemäß § 3 (2) LBG erforderlich, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und aus deren Ergebnissen den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 (2) LBG), sodass auch der Sachwert herangezogen wird.

Der **Sachwert** setzt sich aus dem Bodenwert, dem Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen zusammen.

Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt durch Markterhebung, vor allem durch die Bauträgermethode (Anteil des Grundpreises an der Nutzfläche) und durch Überprüfung anhand des Lageklassensystems.

Vergleichsweise weist der Immobilien-Preisspiegel 2024 für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in Linz-Stadt in

- sehr guter Wohnlage einen durchschnittlichen Wert von € 1.047,55/m² und in
- guter Wohnlage von € 606,59/m²

aus.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für ganz Linz (Stadt) darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

In der aktuellen Grundpreisübersicht der Zeitschrift „Gewinn“ 05/2024 wird für Linz-Auwiesen/Kleinmünchen/Neue Heimat eine Preisbandbreite von € 400.- bis 600.-/m² genannt.

Im Internet wird für die Katastralgemeinde Kleinmünchen eine Preisbandbreite von € 300.- bis € 600.-/m² angegeben.

In etwa vergleichbar werden angeboten

Grundstück mit genehmigten Bauprojekt Nähe Wasserwald 4030 Linz

€ 519.000 832 m² (= € **624.-/m²**)

Exklusives Baugrundstück mit Altbestand und genehmigtem Bauplan zum Verkauf - Eine seltene Gelegenheit in Linz Zum Verkauf steht ein außergewöhnliches Baugrundstück in einer der begehrtesten Lagen in Linz, direkt in der Nähe des malerischen Wasserwalds. Dieses großzügige Grundstück umfasst ca. 832 m² und bietet dank eines genehmigten Bauplans eine einmalige Chance für Investoren und Bauherren.

Grundstück mit bestehender Doppelgarage!

€ 570.000 1018 m² (= € 560.-/m²)

Willkommen zu diesem exquisiten Grundstück mit bestehender Doppelgarage. Es bietet eine großzügigen Fläche von 1.018 m², gelegen im begehrten Stadtteil Kleinmünchen in Linz. Eine wahre Oase der Ruhe, in einer kleinen Sackgasse, was eine ungestörte Wohnlage garantiert. Vor dem Grundstück erstreckt sich ein unverbaubarer Grünzug in Form eines Feldes, welches

zusätzlich eine idyllische Aussicht bietet.

Eine genauere Bestimmung des Grundpreises ist über den Grundpreisanteil je Quadratmeter Nutzfläche (sogen. Bauträgermethode) als sinnvoll anzusehen.

Setzt man den für die Wohngebäude in dieser Lage üblichen Grundpreisanteil von durchschnittlich € 700.-/m² Nutzfläche an, so ergibt sich bei 4.682,20 m² Nutzfläche (lt. Baubeschreibung) ein Gesamtgrundpreis von rd. € 3.277.540.- für 5.378 m². Das sind rund € 609.-/m² Grundfläche.

Eine weitere Möglichkeit ist die Wertberechnung des Baulandes nach der **Lageklassenmethode** des Schweizer Architekten Wolfgang Naegeli, die auf der Erkenntnis beruht, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft steht.

Sie ist allerdings nicht unumstritten. So heißt es auf Seite 577 in Kleiber-Simon-Weyers/Verkehrswertermittlung von Grundstücken, dass für deutsche Verhältnisse dieses Verfahren sowohl von seinem Ansatz als auch von den angegebenen Werten her unbrauchbar sei, auch wenn im deutschsprachigen Schrifttum hierauf schon einmal zurückgegriffen worden sei.

Insgesamt gibt es für die Bewertung eines Grundstückes Kriterien in 8 Lageklassen, wobei eine höhere Lageklasse auch einen höheren Grundstücksanteil am Gesamtwert einer Liegenschaft nach sich zieht.

Für die gegenständliche Liegenschaft gibt es im Rahmen des sogenannten Lageklassenschlüssels folgende 4 Merkmale:

A. Allgemeine Situation	
Sekundäre Wohnlage in der Landeshauptstadt	3,5
B. Verkehrsrelation	
Gut erschlossene Gegend im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel	5,0
C. Nutzungsintensität/Ausbaustandard	
Wohn-/Garagenriegel mit Eigentumswohnungen mit 2 Geschoßen	4,0
D. Wohnsektor	
Üblicher Mehrfamilienwohnblock, Landeshauptstadt mit breitem kulturellem Anbot und sehr guten Einkaufsmöglichkeiten	<u>3,5</u>
Gesamt	16,0 Punkte
aus 4 Positionen ergibt	Lageklasse 4,0

und somit einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten
nach der Bodenwertanteil-Prozenttabelle von 13,0 %

Bei einem angenommenen Nettoherstellungswert der gesamten Wohnanlage von ca. € 13.609.443.-, ergibt sich ein Grundwertanteil von € 2.033.595.- ($13.609.443.- : 87,0 \times 100 =$ Gesamt(sach)wert rd. € 15.643.038.-, davon 13,0 % = rd. € 2.033.595.-, also rd. € 378.-/m² bei 5.378 m² (lt. Grundbuchsauszug), der unter dem Marktpreis liegen dürfte.

Unter Berücksichtigung dieser Überlegungen und aller Umstände, wie Straßenlage bewerte ich den Grund einschließlich Bewuchs mit durchschnittlich € 500.-/m², das sind € 2.689.000.- für 5.378 m² (lt. Grundbuchsauszug) und somit für die **bewertungsgegenständlichen 1275/100.000 Anteile** rd. € **34.285.-**

Die tatsächliche Bebauung entspricht dem Maß der zulässigen baulichen Nutzung nach dem Bebauungsplan, sodass keine Minderausnutzung gegeben, somit der volle Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke anzusetzen und somit auch kein Bebauungsabschlag vorzunehmen ist (s. Kranewitter S 58).

Der **Bauwert des Gebäudes** und der Außenanlage ergibt sich aus dem Herstellungswert, vermindert um den Wert des Alters. Abschlag wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände kommt hier keiner in Frage.

Der Nettoherstellungswert für eine Wohnung dieser Art im Rahmen der Wohnanlage beträgt € 2.950.- (exkl. Ust., da die Wohnung vermietet gewesen ist) je m² Nutzfläche, worin die Kellerräumlichkeiten und die allgemein benutzten Bauteile und Gemeinschaftsflächen anteilig enthalten sind:

$$69,05 \text{ m}^2 \times 2.950.- = \text{€ } 203.698.-$$

Die Alterswertminderung ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes und des Alters.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise, der Nutzungsart, sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs ab.

Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 75 Jahren festgelegt. Bei einem Alter des Gebäudes von ca. 58 Jahren ergibt sich bei der ZN 2,5 eine progressive Alterswertminderung nach Ross von rd. 70,7 % - € 144.014.-

Sachwert der Gebäudeanteile € 59.684.-

zuzüglich anteiliger Bodenwert € 34.285.-

Sachwert der 1275/100.000 Anteile (W 88) € 93.969.-

Der fiktive **Ertragswert** ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert.

Der **Gebäudeertragswert** wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

§ 5 (4) LBG normiert, dass sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet.

Gemäß § 10 (2) LBG hat der Sachverständige bei der Durchführung eines Ertragswertverfahrens die Wahl dieses Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Ich gehe bei meiner Entscheidung, den durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatz mit 2,5 % festzulegen, von einer anerkannten Veröffentlichung aus.

Die Grundlage für die Bandbreite von 1,5 % - 3,5 % für Wohnliegenschaften in der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs vom März 2023 (veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 1/2023, Seite 7) bildet die Stadtlage in der Landeshauptstadt Linz mit weniger starken verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität nahe der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, welche in der Beschreibung der Lagekriterien schon als sehr gut zu bezeichnen ist.

Ausgehend von einem die Kategorie des Bewertungsobjektes betreffenden, eher geringen Zinssatz werden jene Zuschläge (Abschläge können dabei in aller Regel entfallen, da sie bereits in den Durchschnittswerten enthalten sein werden) in nachvollziehbarer Weise dargestellt, die notwendig sind, um der Situation des bestimmten Bewertungsobjektes gerecht zu werden.

Ausgangszinssatz	2,0 %
Risikozuschläge	
Lage des Objekts/Standortrisiko	0,1 %
Baujahr und Gebäudezustand	0,1 %
Wertstabilität	0,1 %
Drittverwendungsrisiko	0,0 %
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (Entwicklungstätigkeit, Leerstände, Mietniveau, Vermietungsleistung etc.)	0,0 %
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation (Entwicklungen von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt)	0,1 %

Sonstige Objektrisken 0,1 %
2,5 %

Für die Verzinsung des Bodenwertes wird grundsätzlich der Zinssatz herangezogen wie bei der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteiles, da die Kapitalverzinsung des Grund und Bodens ebenso wie die des Gebäudes von der Nutzung des Grundstückes abhängt. Der Grund und Boden teilt das Schicksal des Gebäudes, solange dieses steht.

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag € 5.760,00

abzüglich Verzinsung des Grundwertanteiles:

Grundwert x Kapitalisierungszinssatz
100

34.285.- x 2,5
100 = € 857,13

Reinertrag der baulichen Anlage € 4.902,88

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,5 % und einer Restnutzungsdauer von 17 Jahren ergibt sich gem. Tabelle ein Vervielfältiger von 13,71

4.902,88 x 13,71 = Gebäudeertragswert rd. € 67.218.-

Grundwertanteil € 34.285.-

Fiktiver Ertragswert der 1275/100.000 Anteile (W 88) € 101.503.-

Grundsätzlich wird dem Ertragswert deshalb mehr Bedeutung als dem Sachwert beigegeben, da die Liegenschaft nur soviel wert ist, als letztlich Nutzen daraus gezogen werden kann.

In diesem Fall ist der fiktive Ertragswert von € 101.503.- nur um rd. 8 % höher als der Sachwert von € 93.969.-, sodass nach dem Schema von Naegeli/Hungerbühler für die rechnerische Verkehrswertermittlung das arithmetische Mittel aus Sachwert und fiktiven Ertragswert wie folgt anzusetzen wäre:

Sachwert + Ertragswert
2 = rechnerischer Verkehrswert

93.969.- + 101.503.-
2 = € 97.736,00

(= rd. € 1.415.-/m² bei 69,05 m² Nutzfläche bzw. € 76,66 je 100.000-stel Anteil)

Plausibilisierung/Marktanpassung

Gemäß beiliegender Vergleichswertübersicht gab es 2022 bis 2024 folgende Verkäufe in dieser Wohnanlage:

TZ	Anteile (lt. V) in 100.000	Einheit/Lage	Größe in m ²	Kaufpreis in €	KP/m ² in €	KP/Anteil in €
891/2024	205	Garage 56/B69		34.500.-		168,29
3204/2023	2005	W32/B6	87,16	258.796.-	2.969.-	129,08
4205/2022	1165	W46/B69	49,80	165.000.-	3.313.-	141,63
2072/2022	505	W79/B69	34,22	105.000.-	3.068.-	207,92
2072/2022	505	W79/B69	34,22	83.000.-	2.425.-	164,36

Der Immobilien-Preisspiegel 2024 nennt für gebrauchte Eigentumswohnungen in Linz/Stadt in guter Wohnlage mit einem durchschnittlichen Wohnwert einen Durchschnittspreis von € 2.532,64/m² (ohne Garage).

Grundsätzlich ist auch hier festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für die ganze Stadt darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

Der fiktive Jahresrohertrag von € 7.200,00.- ergibt in Relation zum vorher errechneten Verkehrswert von € 97.736,00 eine – selbst in Anbetracht des Alters - viel zu hohe Rendite von 7,37 %, (s. Seminarunterlage S 40: Der Käufermarkt rechnet bei Wohnliegenschaften mit einem Renditeansatz zwischen 3,0 % und 4,0 % ohne Berücksichtigung des Alters und der Lage; seitdem sind die Renditen aber deutlich gesunken).

Ausgehend von W 46 (KP € 141,63/100.000-Anteil) ergibt sich ein tatsächlicher Marktwert von € 180.579,40 (141,63 x 1275), gerundet € 180.600.- (→ Rendite 3,99 %).

**Für die 1275/100.000 Anteile verbunden mit
Wohnungseigentum an W 88 der Liegenschaft
EZ 2901 Grundbuch 45202 Kleinmünchen Bezirksgericht Linz
Bäckermühlweg 71, 4030 Linz
ist auf Grund der vorangegangenen Darstellungen
zum Bewertungsstichtag 12.6.2024
ein Verkehrswert von gerundet € 180.600.-
(in Worten: Euro einhundertachtzigtausendsechshundert)
gegeben.**

**Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer
verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert
hinzuzurechnen.**

Linz, 12. Juni 2024

**Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**

