

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

Sg Herrn Rechtsanwalt
Mag. Dr. Christian Strasser
Hauptplatz 11, 4300 St. Valentin

Linz, 16.4.2026



BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Liegenschaft

**EZ 294 Grundbuch 03109 Ennsdorf Bezirksgericht Haag mit dem darauf
befindlichen Wohnhaus samt Garage Rosengasse 6, 4482 Ennsdorf
im Schuldenregulierungsverfahren 107 S 3/26p BG Haag**

Grundbücherliche Eigentümer der EZ 294: Mevludin und Melisa Cehajic
beide whft. Severinusstraße 9/25/4, 4470 Enns
je zur Hälfte

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

Flächenwidmungsplan mit Grundstücksdarstellung

Planunterlagen

Baubeschreibung

Vergleichswertübersicht

Orthofoto

Fotoblätter

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Schriftlicher Auftrag vom 23.3.2026 durch Herrn Rechtsanwalt
Mag. Dr. Christian Strasser
Hauptplatz 11,4300 St. Valentin als Masseverwalter imSchuldenregulierungsverfahren
107 S 3/26p BG Haag über das Vermögen der Ehegatten
Mevludin und Melisa Cehajic
beide whft. Severinusstraße 9/25/4, 4470 Enns als jeweilige Hälfteeigentümer der Lie-
genschaft EZ 294 Grundbuch 03109 Ennsdorf Bezirksgericht Haag

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 294 Grundbuch 03109 Ennsdorf Bezirksgericht Haag mit dem darauf
befindlichen Wohnhaus samt Garage Rosengasse 6, 4482 Ennsdorf
als Grundlage im Schuldenregulierungsverfahren

1.3. Bewertungsstichtag

16.4.2026 als Tag der Besichtigung

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Schriftlicher Auftrag vom 23.3.2026 durch Herrn Rechtsanwalt
Mag. Dr. Christian Strasser
Hauptplatz 11,4300 St. Valentin als Masseverwalter im Schuldenregulierungs-
verfahren 107 S 3/26p BG Haag über das Vermögen der Ehegatten
Mevludin und Melisa Cehajic
beide whft. Severinusstraße 9/25/4, 4470 Enns als jeweilige Hälfteeigentümer
der Liegenschaft EZ 294 Grundbuch 03109 Ennsdorf Bezirksgericht Haag
- Besichtigung der Liegenschaft am 16.4.2026 in Anwesenheit von
 - Fr. Melisa Cehajic (grundbücherliche Hälfteeigentümerin) und
 - Hern Rechtsanwalt Mag. Dr. Christian Strasser (Masseverwalter)
- Grundbuchsauszug des Bezirksamtes Haag vom 6.3.2026
- Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der Gemeinde Ennsdorf
- Einsichtnahme in den Bauakt Bauabteilung/Gemeindeamt Ennsdorf

- Urkundensammlung im Grundbuch des Bezirksgerichtes Haag
- Markterhebung ortsüblicher Grundpreise im Bauamt und durch Internetabfrage an ImmonetZT am 14.4.2026
- 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 Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg
- Immobilien-Preisspiegel 2026 der öst. 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 Herstellkosten in „Sachverständige“ Heft 2/2025 Seite 66 und Heft 3/2025 Seite 151

Gegenstand dieses Gutachtens sind Grund- und Gebäude.

Eventuelle Altlasten sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden). Somit beruht der ermittelte Wert auf der Annahme, dass auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Energieausweis liegt vor (44,5 kwh/m²a), was in der Bewertung berücksichtigt wird.

Dritten gegenüber wird eine Haftung aus diesem Gutachten ausdrücklich ausgeschlossen

2. Befund

2.1. Grundbuchsstand

JUSTIZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03109 Ennsdorf
BEZIRKSGERICHT Haag

EINLAGEZAHL 294

Letzte TZ 365/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
557/4	GST-Fläche *	611	
	Bauf.(10)	217	
	Gärten(10)	394	Rosengasse 6

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

7 ANTEIL: 1/2

Mevludin Cehajic

GEB: 1989-02-27 ADR: Severinusstraße 9/25/4, Enns 4470

a 57/2021 IM RANG 2229/2020 Kaufvertrag 2020-10-19 Eigentumsrecht

c 364/2026 Eröffnung Schuldenregulierungsverfahren am 25.2.2026 (107 S
2/26s)

8 ANTEIL: 1/2

Melisa Cehajic

GEB: 1990-12-14 ADR: Severinusstraße 9/25/4, Enns 4470

a 57/2021 IM RANG 2229/2020 Kaufvertrag 2020-10-19 Eigentumsrecht

b 365/2026 Eröffnung Schuldenregulierungsverfahren am 25.2.2026 (107 S
3/26p)

***** C *****

14 a 57/2021 Pfandurkunde 2020-11-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 335.000,--

für Volksbank Niederösterreich AG (FN 39939i)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Haag.

Vor dem 01.09.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Amstetten.

2.2. Rechte und Lasten

Im A2-Blatt der EZ 294 gibt es keine Eintragung.

Im C-Blatt ist nur das wertunerhebliche Pfandrecht für Volksbank Niederösterreich AG im Höchstbetrag von EUR 335.000.- einverleibt.

Es gibt keinen Hinweis auf außerbücherliche Lasten, weshalb von der diesbezüglichen Lastenfreiheit ausgegangen wird.

2.3. Liegenschaft

Zweigeschoßiges, unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach in Rosengasse 6, 4482 Ennsdorf

EZ 294 Grundbuch 03109 Ennsdorf Bezirksgericht Haag

Das Eigentumsrecht ob dieser Liegenschaft ist für Mevludin und Melisa Cehajic

beide whft. Severinusstraße 9/25/4, 4470 Enns

je zur Hälfte einverleibt.

2.4. Grundstücksbeschreibung

Im A1-Blatt der EZ 294 ist das Grundstück Nr. 557/4

- Bauf	217 m ²		
- Gärten	394 m ²	Rosengasse 6	
GST-Fläche	611 m ²		eingetragen.

Das Grundstück bzw. das darauf befindliche Wohnhaus ist in dem vom Gemeinderat beschlossenen, rechtskräftigen beiliegenden Flächenwidmungsplan (Stand 16.4.2026) der Gemeinde Ennsdorf (hier) im Maßstab 1 : 500 als „Bauland - Wohngebiet“ ausgewiesen.

Bebauungsplan existiert keiner, sodass vorrangig die Bestimmungen der OÖ BauO gelten.

Das ebene Grundstück Nr. 557/4 mit 611 m² hat eine annähernd rechteckige Form mit einer Länge von ca. 29 m und einer Breite an der Rosengasse von ca. 21 m.

Es liegt in einer Siedlungslage im nordöstlichen Bereich des Zentrums von Ennsdorf an der Rosengasse und ist vom(n)

- südwestlichen Gemeindeamt Ennsdorf ca. 350 m,
- der südöstlichen A1 Westautobahnauffahrt St. Valentin ca. 2,5 km,

- der nordwestlichen Bundesstraße B 123 ca. 75 m und
 - nordöstlichen Zusammenfluss der Enns mit der Donau ca. 2,7 km
- (jeweils Luftlinie) entfernt.

Die Umgebungsbebauung besteht aus Wohnhäusern.

Auf der anderen Seite der Enns (Grenze zwischen Niederösterreich und Oberösterreich) schließt die Stadt Enns und nördlich der Donau schließt Mauthausen an.

In Enns gibt es alle notwendigen infrastrukturellen Einrichtungen.

Die volle verkehrsmäßige Erschließung ist von der B 123 kommend über die davon abzweigende Rosengasse gegeben, sodass eine ganzjährige Zu-/Abfahrt für Fahrzeuge aller Art über eine im öffentlichen Gut befindliche Verkehrsfläche vorliegt.

Die nächstgelegene Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels ist der nordöstliche Bahnhof Ennsdorf in ca. 100 m Entfernung.

Anschlüsse an das öffentliche Strom- (EVN), Kanal-, Wassernetz, sowie an die örtliche Müllabfuhr sind gegeben

Die Lage in guter Wohnlage, nahe Enns und Mauthausen, in fußläufiger Erreichbarkeit der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels und kaum verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität, ist nach der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs in der Beschreibung der Lagekriterien für Wohnliegenschaften als gut zu bezeichnen

2.5. Baulichkeit

Es handelt sich – wie schon erwähnt – um ein zweigeschoßiges, unterkellertes Wohnhaus in Massivbauweise mit Satteldach und Welleternitdeckung samt angebaute Garage (Doppelgarage lt. Plan), welches auf Grund der Bescheide des Bürgermeisters von Ennsdorf als Baubehörde I. Instanz vom

- 22.4.1964, ZI 125/H, (einstöckiges Wohnhauses),
- 12.6.1975 (Ölfeuerung) baubewilligt und anschließend errichtet worden ist.
- 10.1.1966, AZ 800/3 (Benutzungsbewilligung, OG noch im Rohbau).
- 15.7.2021, AZ BAU-33/2021 (Adaptierung, Umbau und Zubauarbeiten, sowie Abbrucharbeiten beim bestehenden Wohngebäude)

Ausmaße des Gebäude (lt. beiliegendem Grundrissplan und Baubeschreibung):

Bebaute Fläche

100,65 m²

Nutzfläche EG: 70,23 m ² , OG (tatsächl. ausgebaut): 70,79 m ²	141,02 m ²
Kellernettogrundrissfläche	72,25 m ²
Windfang:	12,50 m ²
Garage	39,29 m ²
Abstellraum	16,09 m ²

Bauausführung (siehe auch beiliegende Bauschreibung):

Die Bauausführung entspricht der Errichtungszeit.

Fundamente: Betonstreifenfundamente

Wände: KG: Stampfbeton
EG+OG: HL-Ziegelmauerwerk 25+20 cm VWS, Reibputz
innen HLZ 25/12 cm verputzt u. gemalt, Sanitärräume teilverflies

Decken: Massivdecken, Untersichten verputzt u. gemalt
Bodenaufbau: Beschüttung, Dämmung EPS-W20, Trittschalldämmung,
Estrich

Dach: 35° Satteldach Welleterniteindeckung,
Dachrinnen und Fallrohre aus verzinktem Blech

Stiege: Massivstiegen mit Fliesen

Böden: Garage: Vlies/Trennschicht, Rollschotter, PE-Folie, Stb-Bodenplatte,
Gefällestrich, Fliesen
Sanitärräume und KG: Fliesen, WF: Terrazzo, alle Räume: Holzdielenböden

Fenster: Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen und elektrisch gesteuerten Außenjalousien

Türen: Hauseingangstüre: Vollbautüre mit Holzzarge
Innentüren: KG: Vollbautüren mit Metallzargen
EG: Bündige Vollbautüren

Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung

Elektro-
installation: ÖVE entsprechend, Bänderder

Sanitär-
installation: Gute Ausstattung für Kalt und Warmwasser

Sonstiges: Garage mit Montagegrube,
Holzanbau mit Pultdach, Betonboden und Fenster
Holzlaube und Holzhütte mit Satteldach und Welleternitdeckung
Terrasse mit WB-Platten

Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Besichtigung konnten – soweit zugänglich und erkennbar – kein wertbeeinflussender Mangel festgestellt werden, was auch durch Frau Cehajic bestätigt wird, sodass nach Ross/Heideck auf Grund der Sanierung (elektr. Leitungen, Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung, Wandumbauten, Sanitärräume und Böden) die Zustandsnote 2,5 (normale Unterhaltung geringen Umfanges - reparaturbedürftig) vergeben werden kann.

Allerdings sind zum Bewertungsstichtag jedenfalls noch folgende Arbeiten im Gange bzw. ausständig:

- Dachdeckung
- Windfang,
- Vollwärmeschutz,
- Terrasse,
- tw. Türen und Zargen im KG,
- Handläufe,
- Außenanlage

Nutzung:

Die Liegenschaft wird von der Eigentümerfamilie bewohnt.

Raumaufteilung (lt. Grundrissplan):

KG: Vorraum, 4 Kellerräume, Technikraum

EG: Windfang, Vorraum, Diele, Gästezimmer, Wohnen/Essen/Kochen, Bad/WC,

OG: Diele, Diele, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmer, Bad/WC

Außenanlage:

Die nicht bebaute Fläche zwischen Haus und Straße ist mit Waschbetonplatten belegte Garagenzufahrtsfläche und ansonsten Grünfläche. Der Garten ist Grünfläche mit Sträuchern

Die Liegenschaft ist innenseitig mit Maschendrahtzaun auf Betonsockel zwischen Betonstehern und zur Straße hin nicht eingefriedet.

2.6. Ertragslage

Auf Grund der Eigennutzung ist keine Mieteinnahme gegeben.

Im Fall der Vermietung kann ein monatlicher Hauptmietzins von € 950,00
(= $141,02 \text{ m}^2 \times € 6,74/\text{m}^2$) als nachhaltig erzielbar angenommen werden.
Darin sind die Benützung des Kellers, der Garage und des Gartens enthalten.

Zum Vergleich:

Immobilien-Preisspiegel 2026: Bezirk Amstetten, Mietwohnungen (Häuser
sind nicht angeführt) in brauchbarem Zustand (Standardausstattung), ab 50 m^2 ,
- in normaler Wohnlage durchschnittlich € 5,38/m² und
- in guter Wohnlage durchschnittlich € 6,42/m².

Angeboten werden derzeit in Ennsdorf vergleichbare Wohnungen um ca. € 5,50/m²
bis ca. € 7.-/m².

x 12 = fiktiver Jahresrohertrag € 11.400,00

abzüglich 20 % Bewirtschaftungskosten
(Instandhaltung und 4 % Mietausfallwagnis) - € 2.280,00

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a. € 9.120,00

3. Bewertung

Laut Auftrag ist der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 294 Grundbuch 03109 Ennsdorf Bezirksgericht Haag mit dem darauf
befindlichen Wohnhaus samt Garage Rosengasse 6, 4482 Ennsdorf
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 Sachwertverfahren (§ 6 LBG), das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) und das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in Betracht.

Da die bewertungsgegenständliche Liegenschaft eigengenutzt ist, erfolgt die Verkehrswertermittlung vor allem nach dem Sachwertverfahren.

Zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände gemäß § 3 (2) LBG ist es 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).

Es wird daher auch das Ertragswertverfahren und der IPS 2026 zum Vergleich herangezogen.

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

Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt durch **Markterhebung mit Hinweis auf den Immobilien-Preisspiegel 2026, durch Internetabfrage an ImmonetZT**, sowie (zur Abrundung) durch das **Lageklassensystem**.

Vergleichsweise weist der Immobilien-Preisspiegel 2026 für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser im Bezirk Amstetten in guter Wohnlage einen durchschnittlichen Wert von € 100,22/m² aus.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert für den ganzen Bezirk Amstetten darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

In der Grundpreisübersicht der Zeitschrift „Gewinn“ aus 05/2024 wird für Ennsdorf eine Preisbandbreite von € 150.- bis 210.-/m² ausgewiesen.

Im Internet wird eine solche von € 170.- bis 230.-/m² genannt

In den Medien werden derzeit in Ennsdorf 2 Grundstücke in der Dorfstraße 28 mit 788 m² und 843 m² um je € 205.-/m² angeboten.

Die Wertberechnung des Baulandes nach der Lageklassenmethode des Schweizer Architekten Wolfgang Naegeli, beruht auf der Erkenntnis, 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.

Eine Überprüfung der vorherigen Wertansätze durch dieses System erscheint trotzdem sinnvoll.

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 Lageklassen schlüssels folgende 4 Merkmale:

	Klasse
A. Allgemeine Situation	
Wohnlagen in den Vororten mit längerer Fahrzeit zur Großstadt	2,5
B. Verkehrsrelation	
Periphere Stadtgebiete und Vororte	4,0
C. Mögliche Nutzungsintensität/Ausbaustandard	
Ein-/Zweifamilienhäuser mit durchschnittlichem Ausbau	3,5
D. Wohnsektor	
Einfamilienhäuser mit durchschnittlichem Komfortangebot, gute Besonnung	3,0
Gesamtpunkte	13,0
aus 4 Positionen ergibt	Lageklasse 3,25
und somit einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten nach	
der Bodenwertanteil-Prozenttafel von	10 %

Bei einem Bruttoneubauwert eines dort üblichen (Bebauungsplan besteht nicht), unterkellerten Einfamilienwohnhauses mit ca. 200 m² Wohnfläche, Doppelgarage und Außenanlage von ca. € 900.000.- ergibt sich ein Grundwertanteil von rd. € 97.778.- (= 900.000.- : 90 x 100 = Gesamt(sach)wert € 1.000.000.-, davon 10 % = rd. € 100.000.- Bei einer Grundgröße von 611 m² ergibt dies einen Quadratmeterpreis von rd. € 164.- der unter den Marktgegebenheiten liegen dürfte.

Gemäß beiliegender Vergleichswertübersicht wurden 2025 nachstehende, ebenfalls als Bauland-Wohngebiet gewidmete Grundstücke in einem räumlichen und zeitlichen Naheverhältnis wie folgt verkauft:

- Nr. 1 (ca. 70 m ö), 650 m², 14.2.2025, € 226.-/m²,
- Nr. 2 (ca. 260 m sö, 750 m², 1.7.2025, € 220.-/m²,

Unter Berücksichtigung aller relevanten Umstände, wie des Bewuchses bewerte ich die Fläche des Gst 557/4 mit durchschnittlich € 220.-/m² und somit für 611 m² (lt. Grundbuchsauszug) mit € 134.420.-

Gebundener Bodenwert

Mit der bestehenden Bebauung wird das Maß der zulässigen Nutzung entsprechend der Umgebungsbebauung (Bebauungsplan besteht keiner) nicht zur Gänze ausgeschöpft, kann hier aber durch Zu- oder Anbau erzielt werden, weshalb keine Minderausnutzung des Grundstückes vorliegt und somit der Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke anzusetzen ist (s. Kranewitter S 58).

Bauwert des Gebäudes und der Außenanlage

Der Bauwert des Gebäudes und der Außenanlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert, vermindert um den Wert des Alters. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände. (wie verlorener Bauaufwand: Ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten geht dadurch verloren, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Vorstellungen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht) fallen hier nicht an.

Der Bruttoherstellungswert (also inklusive Ust wegen der Eigennutzung) für Wohngebäude dieser Art beträgt durchschnittlich € 3.400.- /m² Nutzfläche (inkl. Gartenhütte), € 1.800.-/m² Kellerfläche, € 950.-/m² Garagen-/Windfangfläche und pauschal 2 % für die ganze Außenanlage und somit:

141,02 m ²	x	3.400.-	€ 479.468.-
72,25 m ²	x	1.800.-	€ 130.050.-
51,79 m ²	x	950.-	€ 49.201.-
			€ 658.719.-
Außenanlage pauschal ca. 2 %			€ 13.000.-
			€ 671.719.-

abzüglich Fertigstellungsarbeiten in geschätzter Höhe von ca. 14 % - € 95.000.-
€ 576.719.-

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 (Gebäudetyp), 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 80 Jahren festgelegt.

Bei einem (auf Grund der Sanierung) durchschnittlichen Alter von ca. 50 Jahren und der Zustandsnote 2,0 ergibt sich eine lineare Alterswertminderung von rd. 63,9 %

- € 368.523.-

und ein Bauwert von

€ 208.196.-

zuzüglich Bodenwert

€ 134.420.-

Sachwert

€ **342.616.-**

Fiktiver Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert, der als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und so 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 Kapitalisierungszinssatz mit 2,75 % festzulegen, von einer anerkannten Veröffentlichung aus.

Die Grundlage für die Bandbreite von 2,5 % - 4,5 % in der Empfehlung des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen Österreichs vom Juni 2025 (veröffentlicht in „Sachverständige“, Heft 2/2025, Seite) 66 bildet die Lage in guter Wohnlage, nahe Enns und Mauthausen, in fußläufiger Erreichbarkeit der Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels und kaum verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität, welche in der Beschreibung der Lagekriterien für Wohnliegenschaften jeenfalls als 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.

Minimaler Zinssatz	2,5 %
Risikozuschläge	
Lage des Objekts/Standortrisiko	0,0 %
Baujahr und Gebäudezustand	0,1 %
Wertstabilität	0,1 %
Drittverwendungsfähigkeit	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 Objektrisiken	<u>0,0 %</u>
	2,8 %

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 p.a. € 9.120,00

abzüglich Verzinsung des anteiligen Bodenwertes von 500 m²:

$$\frac{\text{Bodenwertanteil} \times \text{Kapitalisierungszinssatz}}{100}$$

$$\frac{134.420.- \times 2,75}{100} = - \underline{\underline{\text{€ } 3.696,55}}$$

Reinertrag der baulichen Anlage € 5.423,45

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 2,75 % und einer durchschnittlichen Restnutzungsdauer von ca. 30 Jahren ergibt sich gemäß Tabelle ein interpolierter Vervielfältiger von 20,27

$$5.423,45 \times 20,27 = \text{Gebäudeertragswert gerundet} \quad \text{€ } 109.933.-$$

abzüglich geschätzte Fertigstellungskosten - € 67.000.-

zuzüglich gesamter Bodenwert € 134.420.-

Fiktiver Ertragswert € 177.353.-

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

Bei eigengenutzten Objekten kommt aber dem Sachwert mehr Bedeutung zu.

Gemäß Pkt 6.2. der Ö-Norm B 1802-1 (deren Geltung allerdings zu vereinbaren ist) ist eine Gewichtung von Ergebnissen aus unterschiedlichen Wertermittlungsverfahren zur Wertableitung nicht zulässig.

Der gefertigte SV hält trotzdem diese Methode zur Annäherung an den Verkehrswert als die bessere, gegenüber der Ableitung des Verkehrswertes aus nur einem Verfahren mit einem (nicht nachvollziehbaren) Zu-/Abschlag zur Marktanpassung.

In diesem Fall ist der Sachwert von € 342.616.- rd. 76 % höher als der (rechnerisch um die Ust von 10 % erhöhte) fiktive Ertragswert von rd. € 195.088.-, sodass nach dem Schema von Naegeli/Hungerbühler für die Verkehrswertermittlung der Sachwert im Verhältnis 5:1 gegenüber dem (rechnerisch um die Ust von 10 % erhöhten) fiktiven Ertragswert wie folgt anzusetzen wäre:

$$\begin{array}{rcll} \frac{5 \times \text{Sachwert}}{6} + \frac{\text{Ertragswert}}{6} & = & \text{rechnerischer Verkehrswert} \\ \frac{5 \times 342.616.-}{6} + \frac{195.088.-}{6} & = & \text{rd. € 318.028,00} \end{array}$$

Das sind rd. € 2.255.-/m² bei 141,02 m² Nutzfläche bzw. rd. € 521.-/m² Grundfläche.

Plausibilitätskontrolle/Marktanpassung

Der Immobilien-Preisspiegel 2026 weist im Bezirk Amstetten für gebrauchte Einfamilienhäuser mit einem durchschnittlichen Wohnwert (gute Ausstattung und Bau-substanz, Sanitäranlagen und Heiztechnik in gutem Zustand) in guter Wohnlage durchschnittlich € 1.581,67/m² aus, ohne jedoch Alter, Zustand und Größe zu berücksichtigen.

Auch hier gilt, dass die ihm zu Grunde liegende Marktstudie wiederum nur einen statistisch errechneten Durchschnittswert für den ganzen Bezirk darstellt und nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

Nach Kranewitter S 85 entsprechen bei Ein- und Zweifamilienhäusern in normalen Siedlungsgebieten die Sachwerte bis etwa € 280.000.-/2017, heute etwa € 450.000.- denen der Kaufpreise, weshalb hier der Sachwert mit € 342.616.- nahe am Verkehrswert liegen dürfte.

Der fiktive Jahresrohertrag von € 11.400,00 ergibt in Relation zum Sachwert eine – für diese Liegenschaftsart – nicht ganz marktübliche Rendite von 3,33 % (s. Seminarunterlage S 40: Der Käufermarkt rechnet bei Wohnliegenschaften mit einem Renditeansatz zwischen 3,0 % und 4,0 %, seitdem sind die Renditen aber massiv gesunken), weshalb hier als Verkehrswert der rechnerische Verkehrswert von € 318.028.- um 15 % auf € 365.732,20, gerundet € 365.700.- (= € 599.-/m² Grundfläche) erhöht wird.

Gemäß beiliegender Vergleichswertübersicht wurden in unmittelbarer Nähe in den Jahren 2023, 2024 und 2025 folgende Wohnliegenschaften verkauft:

- Nr. 3, ca. 70 m nw, Rosengasse 3, 625 m², 14.11.2023, € 380.000.- (= € 608.-/m² Grundfläche),
 - Nr. 1, ca. 50 m w, Strauchgasse 4, 396 m², 8.2.2024, € 299.000.- (= € 755.-/m² Grundfläche)
- und
- Nr. 5, ca. 95 m sw, Gartenstraße 5, 746 m², 13.5.2025, € 327.000.- (= € 438.-/m² Grundfläche),

das sind durchschnittlich € 600.-/m² Grundfläche.

Auf Grund der vorangegangenen Darstellungen ist

zum Bewertungsstichtag 16.4.2026

für die Liegenschaft

EZ 294 Grundbuch 03109 Ennsdorf Bezirksgericht Haag mit dem darauf

befindlichen Wohnhaus samt Garage Rosengasse 6, 4482 Ennsdorf

ein Verkehrswert von gerundet € 365.700.-

(in Worten: Euro dreihundertfünfundsechzigtausendsiebenhundert)

gegeben.

Linz, 16. April 2026

**Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**

