



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchsgüter
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

10 E 7/24b - Bezirksgericht Traun



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000 Anteile)

EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



10 E 7/24b:

Betreibende Partei:

Johanna Tomekova
Anzendorf 6A
4312 Ried in der Riedmark

vertreten durch:

Haas Anwaltsgesellschaft mbH
Gerstmayrstraße 40
4060 Leonding

Verpflichtete Partei:

Rene Schreuer
Neubauerstraße 14/1
4050 Traun
z.H. Dr. Robert Aflenzer

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Befund	8
Allgemeines	8
Lage	8
Grundbuchsstand	9
Bestandsverhältnisse	10
Grundstücksbeschreibung	11
Baulichkeiten	14
Raumaufteilung	15
Betriebskosten, Rücklage	16
Rückstände	18
Offene Darlehen	18
Einheitswert, Grundsteuermessbetrag	18
Bewertung	19
Grundlagen	19
Berechnung	19
Bodenwert	20
Bauwert	22
Sachwert	23
Verkehrswert Wohnung TOP W 26	23
Fruchtgenussrecht	24
Zusammenfassung	26
Anhang	27
Auszug aus dem Energieausweis	27



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 3. April 2024 (ON 4)

Gegenstand der Schätzung

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000 Anteile)

EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

11. September 2024 (Tag der Besichtigung)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)

EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,

4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 11. September 2024

Anwesend:

- Johanna Tomekova
 - Mag. Johannes Degenhart
 - Hans-Peter Leeb (OÖ Wohnbau)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 30. April 2024
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Nutzwertgutachten vom 8. Februar 1971
 - Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 12. Mai 1971
 - Einräumungsvertrag vom 15. Juli 1993
 - Energieausweis vom 21. Jänner 2020
 - Jahresabrechnung 2023 vom 31. Mai 2024
 - Auskünfte der Hausverwaltung OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH, 4020 Linz, Blumauerstraße 46
 - Eigene Grundpreissammlung
 - Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
-
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2024, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020



Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.



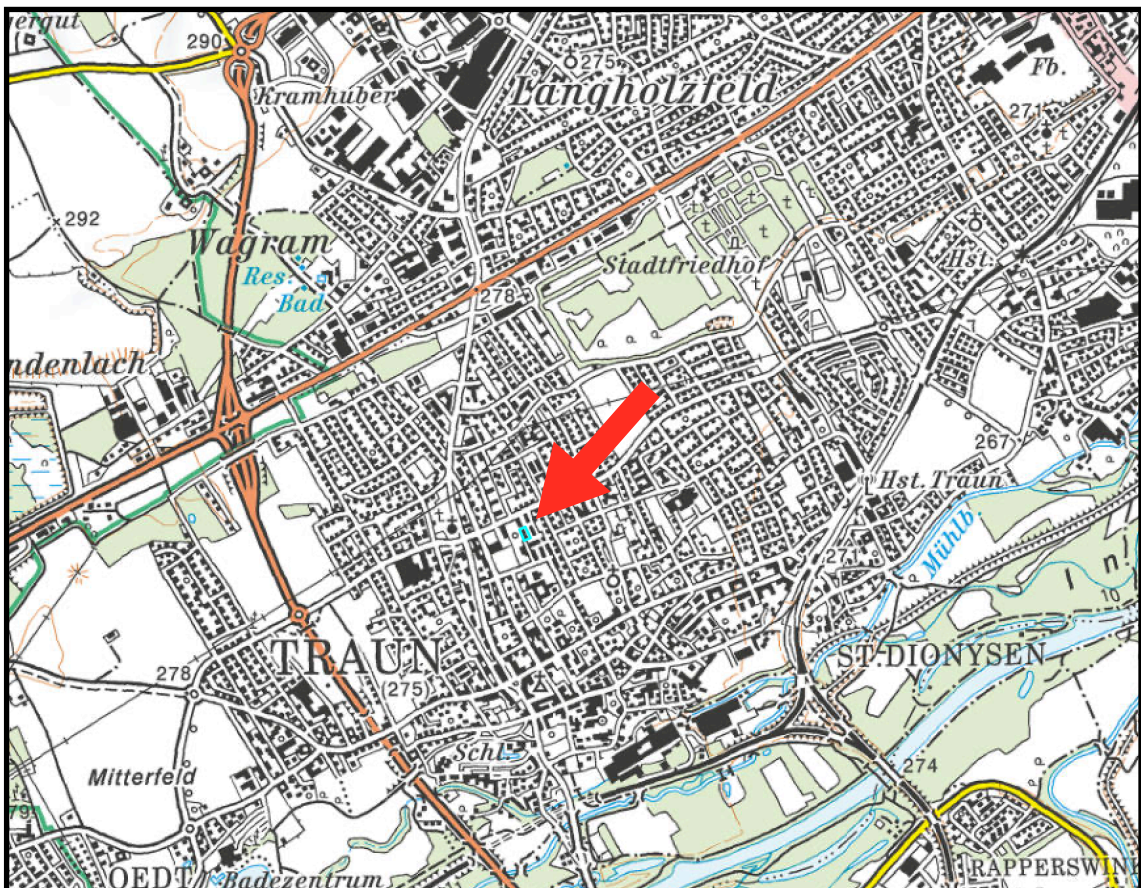
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere, die Liegenschaft entwertende, Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

Befund

Allgemeines

Bei der zu bewertenden Liegenschaft handelt es sich um eine Eigentumswohnung in sehr schlechtem Zustand.

Lage



Quelle: Google Maps

In der Stadt Traun gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):


Traun (Zentrum)	ca. 1 km
Linz	ca. 13 km

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Grundbuchsstand



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45311 Traun EINLAGEZAHL 3940
BEZIRKSGERICHT Traun

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Schreuer ***
 *** Vorname 1: Rene ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 920/2024
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1624/2	GST-Fläche	*	1287
	Bauf.(10)		505
	Gärten(10)		782
			Johann-Mayrleb-Straße 17
			Johann-Mayrleb-Straße 17a

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 1 a 7742/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 1624/2
 2 a gelöscht

***** B *****

27 ANTEIL: 225/10000
 Rene Schreuer
 GEB: 1968-09-15 ADR: Traun, Johann-Mayrleb-Str. 17a 4050
 b 1633/1971 Wohnungseigentum an W 26
 g 5726/1993 Schenkungsvertrag 1993-07-15 Eigentumsrecht
 h 5726/1993 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 j 2587/2022 Ausschlussklage gem § 36 WEG 2002 (LG Linz, 45 Cg 42/22y)

***** C *****

76 auf Anteil B-LNR 27
 a 5726/1993
 BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für Franz Schreuer geb
 1947-06-26

77 auf Anteil B-LNR 27
 a 5726/1993
 FRUCHTGENUSSRECHT für Franz Schreuer geb 1947-06-26

87 auf Anteil B-LNR 27
 a 1164/2003 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2C 551/03g-3)

119 auf Anteil B-LNR 27
 a 920/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr. EUR 3.294,67 (Kosten) samt 4 %
 Z seit 06.02.2023, Antragskosten EUR 692,33 für Jana
 Tomekova, geb. 1984-06-24 (10 E 7/24b)

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
 EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
 4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



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

Grundbuch

30.04.2024 13:36:45

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Auftragsgemäß erfolgt die Bewertung ohne Berücksichtigung des Belastungs- und Veräußerungsverbot.

C-77a Fruchtgenussrecht:

Auszug aus dem Einräumungsvertrag vom 15. Juli 1993:

Herr Rene Schreuer räumt hiemit seinem leiblichen Vater Herrn Franz Schreuer ob der in seinem Alleineigentum stehenden 225/10.000stel Anteile der EZ 3940 GB 45311 Traun (BLNr 27) im Nachhang zu dem hinsichtlich dieser Liegenschaftsanteile am 15.7.1993 abgeschlossenen Schenkungsvertrag auf dessen Lebenszeit das uneingeschränkte Fruchtgenußrecht ein.

Herr Franz Schreuer nimmt dieses Fruchtgenußrecht hiemit an.

Die Vertragsteile vereinbaren hinsichtlich dieses Fruchtgenußrechtes die grundbücherliche Sicherstellung.

Bestandsverhältnisse

Die Eigentumswohnung wird vom Eigentümer und nicht vom Fruchtgenussberechtigten genutzt.

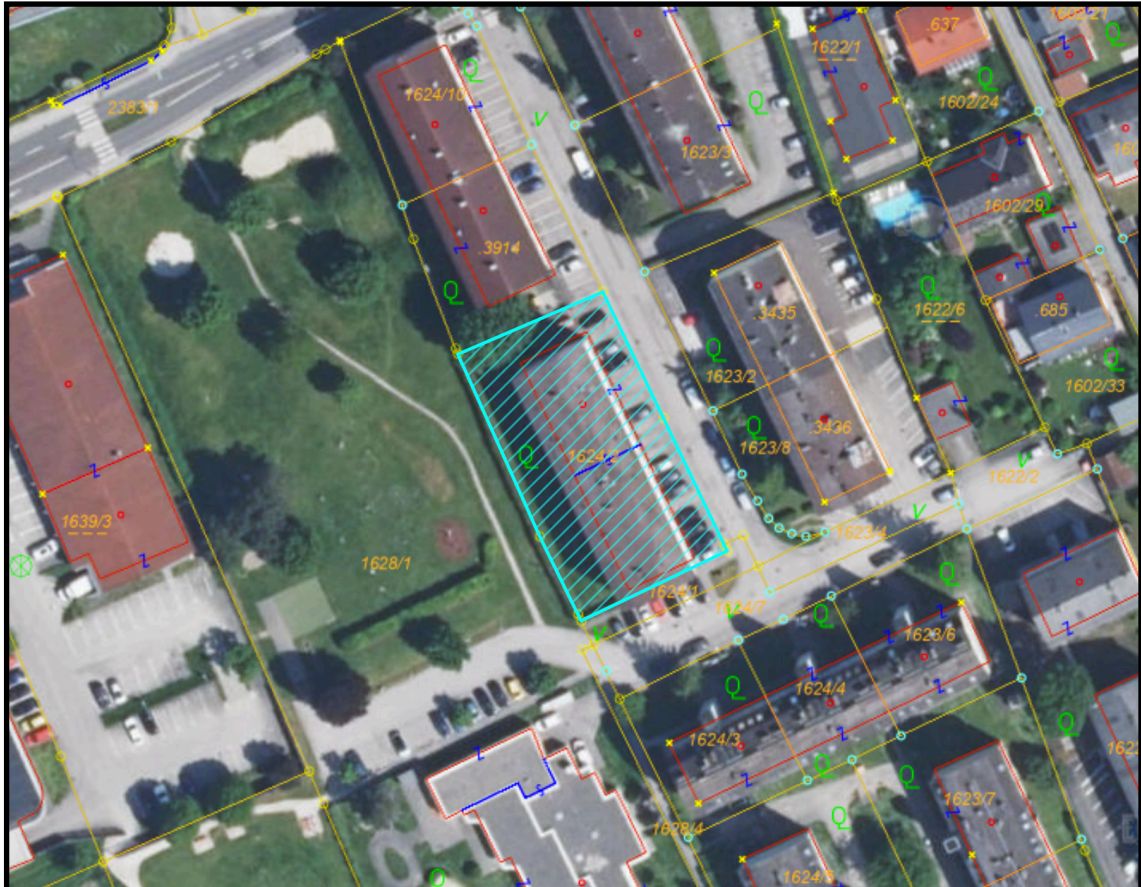
Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

annähernd rechteckiges Grundstück, annähernd eben

Ermittlung des Verkehrswertes

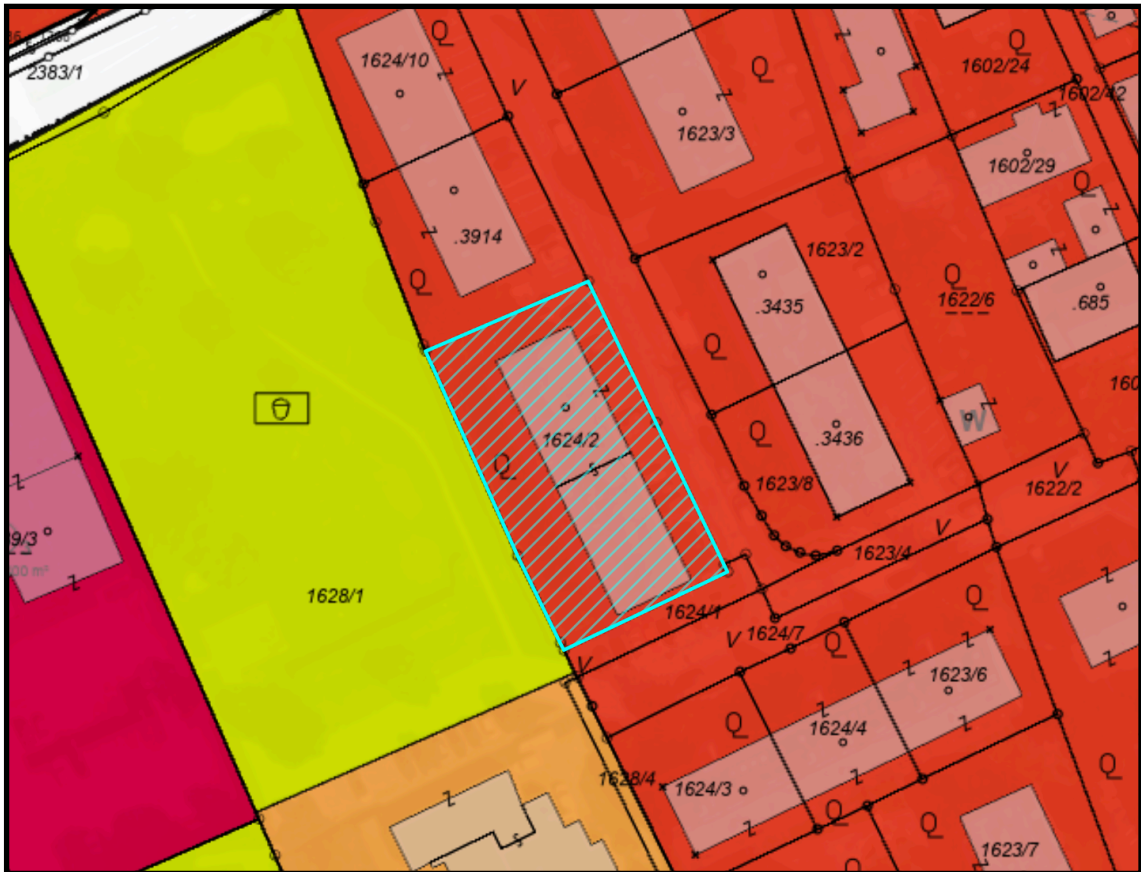
Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)

EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,

4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan wurde nicht erhoben, da das Gebäude bereits fertig errichtet ist.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Ortswasser, Kanal und Strom sind vorhanden.

Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 21. Oktober 2024 scheint das Grundstück scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Ergebnis für:	
Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Linz-Land
Gemeinde	Traun
Katastralgemeinde	Traun (45311)
Grundstück	1624/2
Information:	
Das Grundstück 1624/2 in Traun (45311) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	



Baulichkeiten



Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)

EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,

4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Raumaufteilung

Auszüge aus dem Nutzwertgutachten vom 8. Februar 1971:

25	Wohnzimmer 8/D/1	17,55				Stirnseite S Dachschrägen
	Schlafzimmer	15,05				
	Kochnische	2,48				
	Flur	8,63				
	Bad	4,66				
	WC	1,28	49,65	282	235	
26	wie 25	7/D/r		49,65	270	225 Stirnseite N Dachschrägen

Zu jeder Wohnung gehört - ohne besonders angeführt zu sein - ein Keller und ein Dachbodenabteil.

Die Flächen konnten aufgrund des Zustandes der Wohnung nicht überprüft werden.

Ein Einreichplan samt Grundriss ist für diese Wohnung laut Auskunft der Hausverwaltung nicht vorhanden.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Betriebskosten, Rücklage

Auszug aus der Jahresabrechnung 2023 vom 31. Mai 2024:

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH					
Betriebskosten					
4050 Traun, Mayrlebstraße 17, 17a					
		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:	Grundsteuer	3.304,80	10,00%	002	74,36
	Wasser	2.039,62	10,00%	002	45,89
	Kanal	2.656,89	10,00%	002	59,78
	Müll	2.322,73	10,00%	002	52,26
	Strom Allgemein	144,45	10,00%	002	3,25
	Versicherung	5.235,16	10,00%	002	117,79
	Hausbesorger/Hausreinig.	2.406,58	10,00%	004	108,62
	Verwaltung	8.453,64	10,00%	002	190,21
	Aussenanlage	2.615,46	10,00%	002	58,85
	Hausarbeiten	1.262,85	10,00%	006	0,00
	Summe Kosten	30.442,18			711,01
Erträge:	Rundungsdifferenzen	-0,09		002	0,00
	Vorschreibung				
	Vorschreibung 0% USt	-14.333,70			
	Vorschreibung 10 % Ust	-16.110,78			
	davon:				
	Betriebskosten		10,00%		-688,20
	Summe Erträge	-30.444,57			-688,20
Differenz:	Saldo netto	-2,39			22,81
Umsatzsteuer:	10% von Kosten	711,01			71,10
	10% von Vorschreibung	-688,20			-68,82
	Summe Umsatzsteuer	22,81			2,28



OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH					
Rücklage		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
4050 Traun, Mayrlebstraße 17, 17a					
Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)					
Stand per 01.01.2023 - Guthaben		-46.059,46			
Kosten:	Allgem. Instandhaltung	318,66	10,00%	002	7,17
	Versicherungsfälle 10%	-174,32	10,00%	002	-3,92
	Bankspesen,Kest	275,41	0,00%	002	6,20
	Summe Kosten netto	419,75			9,45
Umsatzsteuer:	+UStaufwand f. alle	0,00		002	0,00
	+UStaufwand f. Wohnungen	14,44		WO	0,32
	+UStaufwand f. Garagen	0,00		GA	0,00
	+UStaufwand f. Lokale	0,00		LO	0,00
	Summe Kosten brutto	434,19			9,77
Erträge:	Sonstige Einnahmen				
	Habenzinsen	-371,12			
	Vorschreibung				
	Vorschreibung	-20.008,20			
	Summe Erträge	-20.379,32			
Stand per 31.12.2023 - Guthaben		-66.004,59			

OÖ Wohnbau Gesellschaft f. d. Wohnungsbau gemeinnützige GmbH				
** Vorsteuerabzug ** (nachrichtlich)		Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
4050 Traun, Mayrlebstraße 17, 17a				
	USt 10% für Betriebskosten			71,10
	USt 10% für Rücklage	14,44	WO	0,32
	abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-68,82
USt-Saldo aus Jahresabrechnung				2,60

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)

EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,

4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Rückstände

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 21. Oktober 2024 gibt es keine Rückstände.

Offene Darlehen

Herr
Rene Schreuer
p.A. Herr Dr. Robert Aflenzer
Neubauerstraße 14/1
4050 Traun

Datum
12. September 2024
Bearbeiter
Johann Jobst
Telefon
+43 732 700 868-390
E-Mail
johann.jobst@ooewohnbau.at

Darlehensstand – BN.Nr. 10375-01260-7
Wg. 26 - Johann-Mayrleb-Straße 17a, 4050 Traun

Sehr geehrte(r) Wohnungseigentümer(in),

wunschgemäß geben wir Ihnen den derzeit aushaftenden Darlehensstand für oben angeführte Wohnung bekannt.

Sanierungsdarlehen außerbücherlich	Saldo	Zinssatz dzt.	Laufzeit
OÖ. Landesbank AG – nicht gefördert	EUR 234,50	5,341 %	2026

Darlehensrückzahlungen können halbjährlich zu den Fälligkeitsterminen per 31.03. u. 30.09. durchgeführt werden und sind 4 Wochen vorher schriftlich bekanntzugeben. Zwischen diesen Terminen kommt es zu keiner Änderung der Restschuld.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Das Finanzamt Österreich teilte mit E-Mail vom 22. Juli 2024 Nachfolgendes mit:

der Einheitswert der Wohnung W 26 (225/10000 Anteile) beträgt € 7.497,11.

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 657,32.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Eigentumswohnungen, welche üblicherweise eigen genutzt werden, wie die gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist, wenn das Vergleichswertverfahren aufgrund zu weniger vorhandener geeigneter Vergleichspreise nicht anwendbar ist.

Das Vergleichswertverfahren wird hier aufgrund der wenig vorhandenen Vergleichspreise zur Kontrolle verwendet.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Berechnung

Wie bei eigengenutzten und nicht gewerblich genutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.



Bodenwert

In der Urkundensammlung der Bezirksgerichte Traun und Linz wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
45202 Kleinmünchen	1800/15	2023 12/2023	607	€ 275.000,00	€ 453,05
45311 Traun	2717/119	2023 3160/2023	413	€ 200.000,00	€ 484,26
45311 Traun	2785/25	2023 269/2024	502	€ 225.191,00	€ 448,59
45308 Pasching	114/3	2022 4/2023	721	€ 360.000,00	€ 499,31
45202 Kleinmünchen	1015/15	2022 1169/2022	825	€ 410.000,00	€ 496,97
45311 Traun	2699/3	2022 1218/2022	777	€ 365.000,00	€ 469,76
45306 Leonding	1418/14	2022 3/2023	644	€ 310.000,00	€ 481,37
45311 Traun	2699/1	2022 312/2022	683	€ 300.000,00	€ 439,24
45311 Traun	1692/16	2021 5587/21	543	€ 230.000,00	€ 423,57
45311 Traun	1692/16	2021 5587/2021	543	€ 220.000,00	€ 405,16
Durchschnitt					€ 460,13

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Anschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Anschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise und Anpassung an die Lage, Dichte der Ver-
bauung, Zeit udgl. wird der **Basiswert pro m² mit € 450,--** festgesetzt.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Bauland	1.287	€ 450,00	€ 579.150,00
Bodenwert	1.287		€ 579.150,00
Wohnung Top W 26 (225/10000 Anteile)			€ 13.030,88



Bauwert

Alter: ca. 55 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Altersabschlag 68,75 %

Bauwert Wohnung	m²	€/m²	gesamt
Wohnung	49,65	€ 3.600,00	€ 178.740,00
Herstellungswert	49,65		€ 178.740,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 178.740,00
- Wertminderung wegen Alters	-68,75 %		-€ 122.883,75
Bauwert			€ 55.856,25

Die Allgemeinflächen und mitgenutzte Flächen (Keller) sind anteilig enthalten.



Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 13.030,88
Bauwert	€ 55.856,25
gesamt	€ 68.887,13

Verkehrswert Wohnung TOP W 26

Aufgrund des Zustandes (u. a. Schimmel) der Schäden, der notwendigen Sanierung sowie der notwendigen Räumung wird ein Abschlag in der Höhe von 50 % angesetzt.

Begründung:

- Nachfrage
- Zustand
- Räumung, Reinigung

Verkehrswert Wohnung		€
Sachwert Wohnung		€ 68.887,13
Marktanpassung	-50,00 %	-€ 34.443,56
Verkehrswert		€ 34.443,56
Verkehrswert gerundet		€ 34.400,00
Verkehrswert pro m ²		€ 692,85

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Fruchtgenussrecht

§ 509. Die Fruchtnießung ist das Recht, eine fremde Sache, mit Schonung der Substanz, ohne alle Einschränkung zu genießen.

§ 513. Der Fruchtnießer ist verbunden, die dienstbare Sache als ein guter Haushälter in dem Stande, in welchem er sie übernommen hat, zu erhalten, und aus dem Ertrage die Ausbesserungen, Ergänzungen und Herstellungen zu besorgen. Wird dessen ungeachtet der Werth der dienstbaren Sache bloß durch den rechtmäßigen Genuß ohne Verschulden des Fruchtnießers verringert; so ist er dafür nicht verantwortlich.

Aus Sicht des Berechtigten:

Zum Bewertungsstichtag ist die Wohnung unbenutzbar. Daher lassen sich keine Reinerträge erzielen, die zur Berechnung des Wertes des Fruchtgenussrechtes herangezogen werden können.

Der Fruchtgenussberechtigte Franz Schreuer ist zum Bewertungsstichtag 77 Jahre alt und hat eine Lebenserwartung von ca. 10 Jahren. In dieser Zeit sind mit Mühe die notwendigen Investitionen zu verdienen, um eine entsprechende Vermietung ermöglichen zu können, aber mit positiven Reinerträgen ist nicht zu rechnen.

Da keine positiven Reinerträge erzielt werden können, ist das **Fruchtgenussrecht zum Bewertungsstichtag wertlos.**

Es stellt sich die Rechtsfrage, welche vom Sachverständigen nicht beantwortet werden kann, wer für diesen Schaden verantwortlich ist. Der Eigentümer oder der Fruchtgenussberechtigte?



Aus Sicht der belasteten Liegenschaft:

Die Wohnung kann aufgrund des Fruchtgenussrechts bis zum Ableben des Berechtigten nicht genutzt werden.

Es wird davon ausgegangen, dass die Kosten für die Wohnung und für die Erhaltung in dieser Zeit vom Berechtigten zu tragen sind.

Da keine Erträge aufgrund des Zustandes der Wohnung erwirtschaftet werden können, ist kein direkter Mietentgang vorhanden.

Dennoch ist die Nichtnutzbarkeit zu bewerten. Angesetzt wird hier die Verzinsung von 3 % pro Jahr samt einen Marktanpassungszuschlag.

Der Abzinsungsfaktor für 10 Jahre bei einer 3 %igen Verzinsung beträgt 0,7449. Dieser Abschlag von ca. 25 % wird mit einer Marktanpassung von 10 % mit insgesamt 35 % angesetzt.

Fruchtgenussrecht	
Verkehrswert Wohnung	€ 34.400,00
Marktanpassung	35,00 %
Wert Fruchtgenussrecht	€ 12.040,00



Zusammenfassung

Verkehrswert - geldlastenfrei, bestandsfrei	
ohne Berücksichtigung Fruchtgenussrecht Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000 Anteile) EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun, 4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17	€ 34.400,00
- Fruchtgenussrecht (aus Sicht der belasteten Liegenschaft)	-€ 12.040,00
Verkehrswert unter Berücksichtigung Fruchtgenussrecht Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000 Anteile) EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun, 4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17	€ 22.360,00
Fruchtgenussrecht aus Sicht des Berechtigten	wertlos

Keine offene Forderungen der Hausverwaltung mit Stand 21. Oktober 2024.

Das offene Sanierungsdarlehen von € 234,50 ist in diesem Wert nicht berücksichtigt. Die Bewertung erfolgte geldlastenfrei.

Luftenberg, am 30. Oktober 2024



Anhang

Auszug aus dem Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015

**INSTITUT FÜR
ENERGIEAUSWEIS GMBH**
Ein Unternehmen der **ENERGIEAG**

BEZEICHNUNG 10375_1906298_Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17,17a

Gebäude(-teil)	Wohnen	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Letzte Veränderung	2005
Straße	Johann-Mayrleb-Straße 17,17a	Katastralgemeinde	Traun
PLZ/Ort	4050 Traun	KG-Nr.	45311
Grundstücksnr.	1624/2	Seehöhe	272 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR

	HWB Ref,SK	PEB SK	CO2 SK	f GEE
A ++				
A +				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte den Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

ArchiPHYSIK 16.1.51 - lizenziert für IFEA
raffejul
21.01.2020

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe März 2015



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	2.101,32 m ²	charakteristische Länge	2,48 m	mittlerer U-Wert	1,195 W/m ² K
Bezugsfläche	1.681,05 m ²	Klimaregion	N	LEK _T -Wert	80,05
Brutto-Volumen	6.201,74 m ³	Heiztage	223 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	2.505,74 m ²	Heizgradtage	3567 Kd	Bauweise	schwere
Kompaktheit (A/V)	0,40 1/m	Norm-Außentemperatur	-13,9 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima) Wohnen

Referenz-Heizwärmebedarf	k.A.	HWB _{Ref,RK}	116,13 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf		HWB _{RK}	116,13 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf	k.A.	E/LEB _{RK}	159,42 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	k.A.	f _{GEE}	1,855
Erneuerbarer Anteil	k.A.		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	265.191 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	126,20 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	243.146 kWh/a	HWB _{SK}	115,71 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	26.844 kWh/a	WWWB	12,78 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	321.111 kWh/a	HEB _{SK}	152,81 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	1,19
Haushaltsstrombedarf	34.514 kWh/a	HHSB	16,43 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	355.625 kWh/a	EEB _{SK}	169,24 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	577.312 kWh/a	PEB _{SK}	274,74 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	485.106 kWh/a	PEB _{n.em.,SK}	230,86 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	92.206 kWh/a	PEB _{em.,SK}	43,88 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen (optional)	102.073 kg/a	CO ₂ _{SK}	48,58 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	1,875
Photovoltaik-Export	0 kWh/a	PV _{Export,SK}	0,00 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	DI Juliane Raffelsberger
Ausstellungsdatum	21.01.2020	Unterschrift	
Gültigkeitsdatum	20.01.2030		

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich der Orientierung von der hier angegebenen abweichen.

ArchIPHYSIK 16.1.51 - lizenziert für IFEA

Tel.: +43 05 9000 3794 | Fax: +43 05 9000 53794

Email: office@ifea.at | Web: www.ifea.at

21.01.2020

Ermittlung des Verkehrswertes

Wohnungseigentum an Wohnung Top W 26 (225/10000Anteile)
EZ 3940, Grundbuch 45311 Traun,
4050 Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17



Energiekennzahlen für die Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 – EAVG 2012

Bezeichnung	10375_1906298_Traun, Johann-Mayrleb-Straße 17,17a		
Gebäudeteil	Wohnen		
Nutzungsprofil	Mehrfamilienhäuser	Baujahr	1972
Straße	Johann-Mayrleb-Straße 17,17a	Katastralgemeinde	Traun
PLZ/Ort	4050 Traun	KG-Nr.	45311
Grundstücksnr.	1624/2	Seehöhe	272

Energiekennzahlen lt. Energieausweis

HWB **126** kWh/m²a **fGEE** **1,87** -

Energieausweis Ausstellungsdatum 21.01.2020 Gültigkeitsdatum 20.01.2030

Der Energieausweis besteht aus

- einer ersten Seite mit einer Effizienzskala,
- einer zweiten Seite mit detaillierten Ergebnisdaten,
- Empfehlung von Maßnahmen - ausgenommen bei Neubau -, deren Implementierung den Endenergiebedarf des Gebäudes reduziert und technisch und wirtschaftlich zweckmäßig ist,
- einem Anhang, der den Vorgaben der Regeln der Technik entsprechen muss.

HWB	Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss. Einheit: kWh/m ² Jahr
f GEE	Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).
EAVG §3	Wird ein Gebäude oder ein Nutzungsobjekt in einem Druckwerk oder einem elektronischen Medium zum Kauf oder zur In-Bestand-Nahme angeboten, so sind in der Anzeige der Heizwärmebedarf und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben. Diese Pflicht gilt sowohl für den Verkäufer oder Bestandgeber als auch für den von diesem beauftragten Immobilienmakler.
EAVG §4	(1) Beim Verkauf eines Gebäudes hat der Verkäufer dem Käufer, bei der In-Bestand-Gabe eines Gebäudes der Bestandgeber dem Bestandnehmer rechtzeitig vor Abgabe der Vertragserklärung des Käufers oder Bestandnehmers einen zu diesem Zeitpunkt höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen und ihm diesen oder eine vollständige Kopie desselben binnen 14 Tagen nach Vertragsabschluss auszuhändigen.
EAVG §6	Wird dem Käufer oder Bestandnehmer vor Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt die darin angegebene Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB.
EAVG §7	(1) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nicht bis spätestens zur Abgabe seiner Vertragserklärung ein Energieausweis vorgelegt, so gilt zumindest eine dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz als vereinbart. (2) Wird dem Käufer oder Bestandnehmer entgegen § 4 nach Vertragsabschluss kein Energieausweis ausgehändigt, so kann er entweder sein Recht auf Ausweisaushändigung gerichtlich geltend machen oder selbst einen Energieausweis einholen und die ihm daraus entstandenen Kosten vom Verkäufer oder Bestandgeber ersetzt begehren.
EAVG §8	Vereinbarungen, die die Vorlage- und Aushändigspflicht nach § 4, die Rechtsfolge der Ausweisvorlage nach § 6, die Rechtsfolge unterlassener Vorlage nach § 7 Abs. 1 einschließlich des sich daraus ergebenden Gewährleistungsanspruchs oder die Rechtsfolge unterlassener Aushändigung nach § 7 Abs. 2 ausschließen oder einschränken, sind unwirksam.
EAVG §9	(1) Ein Verkäufer, Bestandgeber oder Immobilienmakler, der es entgegen § 3 unterlässt, in der Verkaufs- oder In-Bestand-Gabe-Anzeige den Heizwärmebedarf und den Gesamtenergieeffizienz-Faktor des Gebäudes oder des Nutzungsobjekts anzugeben, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1 450 Euro zu bestrafen. Der Verstoß eines Immobilienmaklers gegen § 3 ist entschuldigt, wenn er seinen Auftraggeber über die Informationspflicht nach dieser Bestimmung aufgeklärt und ihn zur Bekanntgabe der beiden Werte beziehungsweise zur Einholung eines Energieausweises aufgefordert hat, der Auftraggeber dieser Aufforderung jedoch nicht nachgekommen ist. (2) Ein Verkäufer oder Bestandgeber, der es entgegen § 4 unterlässt, 1. dem Käufer oder Bestandnehmer rechtzeitig einen höchstens zehn Jahre alten Energieausweis vorzulegen oder 2. dem Käufer oder Bestandnehmer nach Vertragsabschluss einen Energieausweis oder eine vollständige Kopie desselben auszuhändigen, begeht, sofern die Tat nicht den Tatbestand einer gerichtlich strafbaren Handlung erfüllt oder nach anderen Verwaltungsstrafbestimmungen mit strengerer Strafe bedroht ist, eine Verwaltungsübertretung und ist mit einer Geldstrafe bis zu 1450 Euro zu bestrafen.