

Universitätslektor Dipl. Ing. Dr. Walter Grabmair

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

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

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



Freistadt, am 17. Juni 2025

Bezirksgericht Perg

Dr. Schober Straße 24

4320 Perg

Betr.: 25 E 178/25z

Betreibende Partei: Sparkasse Scheibbs AG,
Hauptstraße 9, 3270 Scheibbs

vertreten durch: bfp Brandstetter Feigl Pfleger Rechtsanwälte,
Preinsbacherstraße 5, 3300 Amstetten

Verpflichtete Partei: Daniel Schauer,
Weg 4, 3323 Neustadtl an der Donau

GUTACHTEN

zur Höhe des Verkehrswertes

von 51/1033 und 5/1033 Anteilen an der Liegenschaft

EZ 2275 Grundbuch 43214 Perg verbunden mit Wohnungseigentum

an Wohnung TOP 15 bzw. am Stellplatz TOP 15 Kfz Stellplatz

1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 29. Jänner 2025 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaftsanteile bewilligt; mit Beschluss vom 19. Februar 2025 wurde die Schätzung dieser Liegenschaftsanteile angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

2 **Bewertungstichtag, Lokalaugenschein, verwendete Unterlagen, Erhebungen:**

Bewertungstichtag ist der 12. Juni 2025, der Tag des zweiten Lokalaugenscheins.

An diesem nahm Herr Daniel Schauer teil.

Der für den 24. April 2025 anberaumte Lokalaugenschein konnte mangels Teilnahme des Verpflichteten nicht durchgeführt werden. Erschienen war Herr Harald Marschner als Liegenschaftseigentümer.

An Unterlagen wurden verwendet:

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

Erhebungen wurden durchgeführt bei:

- ZT Datenforum: Vergleichspreise
- Stadtamt Perg, Bauabteilung: Bauakt, Raumordnung
- Gebäudeverwaltung Rustler: Monatsvorschreibung, Höhe der Rücklage
Diese Erhebung gestaltete sich ausgesprochen mühsam, da die ursprüngliche Hausverwaltung, die Silver Living Management GmbH insolvent war und es mehrere Wochen dauerte, bis die Gebäudeverwaltung Rustler bestellt wurde.

3 **Befund:**

3.1 **Aktueller Grundbuchsstand:**

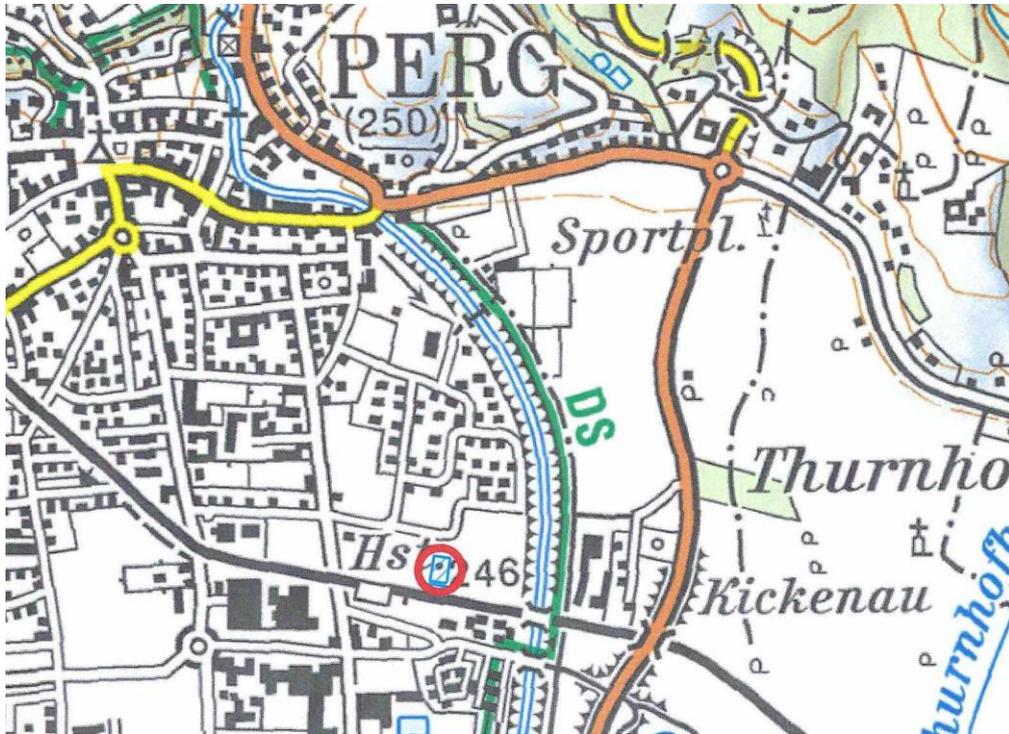
Vgl. angeschlossene Grundbuchsauszüge.

Es handelt sich um eine Baurechtsliegenschaft, dieses Recht dauert bis 30. September 2121.

3.2 Beschreibung der Liegenschaft bzw. der ggst. Anteile:

Örtliche Lage:

Ca. 1 km südlich des Stadtkerns.



Ausformung, Maße, Neigung:

Grundstück 2787/1: rechteckiger Zuschnitt, 50 x 34 m

Grundstück 2787/6: Zuschnitt wie vor, 34 x 15 m

beide Grundstücke sind eben

Raumordnung, Gefährdungen:

W: Bauland Wohngebiet

Der Bebauungsplan sieht eine dreigeschossige, offene Bauweise vor.

In der Hinweiskarte für geogenes Baugrundrisiko ist der Bereich als A1+: Flächen mit Anfälligkeit auf ungleichförmige Setzungen ausgewiesen.

Der Bereich liegt im Gefahrenbereich eines 300-jährigen Hochwassers.

Umgebung:

Wohnhäuser, Grünland.

Bauweise:

Offen.

Anschlüsse:

Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefon, Fernwärme, Kabel TV möglich.

Umfeld:
Ruhelage.

Verkehrslage:
Entfernung nach Linz 40 km, Bus- und Bahnverbindungen.

Infrastruktur:
Die infrastrukturellen Einrichtungen der Stadt sind großteils nur mit einem Auto erreichbar, Krankenhäuser in Linz.

Kontaminierungen:
Es wird Kontaminationsfreiheit angenommen.

Energieausweis:
Dieser weist mit einem Heizwärmebedarf von 30,3 kWh/m²/a gute Dämmwerte auf.

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

hochwertig – sehr gut – gut – mäßig

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

Das Gebäude ist wie folgt zu beschreiben:

Dieses wurde auf Grund einer Bewilligung vom 7. Juni 2022 errichtet, die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 13. April 2023.



Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:

Dachform:	Flachdach
Dachkonstruktion:	PV-Anlage, 6 cm Begrünung, Vegetationsmatte, Trennvlies, Folie, 24 cm Wärmedämmung (Styropor), Massivholzdecke
Wasserableitung:	verzinkte Rinnen und Rohre
Blitzschutz:	Dacherder
Erdungssystem:	Fundamenterder
Kellermauerwerk:	Stahlbeton
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Sonstiges aufgehendes Mauerwerk:	Massivholz
Zwischenwände:	Massivholz
Decken:	Holz
Stiegen:	Stahlbeton
Lift:	Personenlift
Fassaden:	Putz über Dämmung
Innenwandbehandlung:	grob und fein verputzt, gefärbelt
Fenster:	Dreifachverglasung in Kunststoffrahmen
Jalousien o.ä.:	Rollläden
Fensterbänke:	innen Kunststoff, außen Alu
Türen, Zargen:	Holz
E-Installationen (Auslässe):	ausreichend vorhanden
Heizung:	Fußbodenheizung aus Fernwärme
Warmwasser:	Zentrale Aufbereitung

Die bewertungsgegenständliche Wohnung befindet sich im 2. Obergeschoß und ist nach Osten ausgerichtet. Sie hat ein Ausmaß von 48,91 m², die Loggia hat ein Ausmaß von 6,13 m² (inkl. Balkon). Zur Wohnung gehört weiters als Zubehör ein Abstellraum im Ausmaß von 4,33 m².

Die Räume im Einzelnen:

Die Wohnungstüre ist als Brandschutztüre ausgeführt. In den Räumen – außer Bad/WC – wurden Vinylböden verlegt.

Vorraum:

Essen/Wohnen:



Küche:



Schlafzimmer:

Bad/WC:

Boden, Wände zT verflies, Wand-WC, Waschbecken, Duschkabine



Balkon/Loggia: Metallkonstruktion, Flachstahlgeländer,
Boden Terrassendielen aus Lärche

Stellplatz:

Ausmaß 12,50 m², mit Rasenziegeln belegt.

Der allgemeinen Nutzung dienen:

Waschraum, Stiegenhaus, Gänge, Lift, asphaltierter Hauszugang, Grünfläche,
Unterstand für Räder u.ä. (Holzkonstruktion), Müllinsel (Holzkonstruktion), Ver- und
Entsorgungsleitungen.



Auf folgender Skala:

Substandard – einfach – Durchschnitt – sehr gut – Luxus

ist die Ausstattung für Wohnzwecke als **sehr gut bis gut** zu qualifizieren.

Zum Zustand der Wohnung bzw. der Gesamtliegenschaft ist nachstehendes anzumerken:

Auf Grund des geringen Alters sind sowohl die Wohnung als auch die Gesamtliegenschaft als neuwertig und mängelfrei zu bezeichnen.

Hinweise:

Wegen des Wechsels der Hausverwaltung (s.o.) konnte keine Vorschau auf das kommende Jahr erhoben werden, weiters ist der neuen Gebäudeverwaltung nicht bekannt, ob ein nicht verbüchertes Darlehen aushaftet. Die Investitionsrücklage betrug mit Stand 28. Februar 2025 € 4.086,72.

4 Gutachten (Wohnungswert inkl. USt!):

4.1 Allgemeines:

Der Verkehrswert von 51/1033 und von 5/1033 Anteilen an der Liegenschaft EZ 2275 Grundbuch 43214 Perg, verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung TOP 15 bzw. am Stellplatz TOP 15 Kfz Stellplatz wird unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

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

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

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

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

Vergleichswertverfahren:

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

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

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

Ertragswertverfahren:

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

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft abzuziehen, woraus zunächst der Grundstücksreinertrag errechnet wird.

Zu berücksichtigen ist auch das Mietausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten). Vom Grundstücksreinertrag ist schließlich der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren um zum Gebäudereinertrag zu kommen. Der Anteil des Gebäudes am Ertragswert der Liegenschaft errechnet sich als Barwert einer nachschüssigen Rente, dessen Höhe auch vom Zinsfuß und der begründet zu wählenden Restnutzungsdauer abhängt.

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

Sachwertverfahren:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die entsprechende Formel lautet:

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

Das Sachwertverfahren als sogenannte technische Komponente der Liegenschaftsbewertung dominiert bei Immobilien, die keinen Ertrag abwerfen, zB in Eigennutzung stehende Häuser. Dennoch soll auch bei derartigen Bewertungsfällen die Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens zumindest in Erwägung gezogen werden,

da bei unrichtiger Anwendung des Sachwertverfahrens oftmals völlig marktferne Verkehrswerte ermittelt werden.

Verkehrswert abgeleitet aus dem Sachwert:

Wegen der alleinigen Nutzung für Wohnzwecke erfolgt die Ableitung der Verkehrswerte über ein Sachwertkalkül.

Zur Plausibilisierung der Ergebnisse erfolgt ein Vergleich mit Rechtsgeschäften von Eigentumswohnungen.

4.2 Bewertung:

4.2.1 51/1033 Anteile:

Grundwert:

In der Anlage sind Vergleichspreise betreffend Baugrundstücke aus dem Stadtgebiet von Perg enthalten.

Wegen der zentrumsfernen Lage wird von einem Grundwert von € 200,00/m² ausgegangen.

Für 2.226 m ²	€ 445.200,00
Für 51/1033 Anteile	(ger.) € 22.000,00

Wohnungswert:

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

Die Nutzfläche wurde dem Bauplan entnommen und beträgt (ger.) 49 m² (ohne Balkon/Loggia).

Als Wert/m² Nutzfläche werden nach den Empfehlungen von POPP € 3.000,00 (inkl. USt) angesetzt

49 * 3.000	€ 147.000,00
------------	--------------

Wertminderung wegen Alters:

Wegen des Alters von 3 Jahren wird eine sog. Anfangsentwertung in einer Höhe von 15 % angesetzt.

Wohnungswert	(ger.) € 125.000,00
--------------	----------------------------

4.2.2 5/1033 Anteile:

Für den Stellplatz werden € 400,00/m² angesetzt.

Für 12,5 m² **€ 5.000,00**

5 Zusammenfassung und Ableitung des Verkehrswertes:

5.1 51/1033 Anteile:

Grundwert	€ 22.000,00
Wohnungswert	<u>€ 125.000,00</u>
Summe	€ 147.000,00

Dies entspricht einem Wert von exakt € 3.000,00/m². In Vergleich mit den erhobenen Vergleichspreisen ist dieser Wert für eine neuwertige Wohnung und einem Ausmaß von 49 m² jedenfalls plausibel.

Verkehrswert von 51/1033 Anteilen

€ 147.000,00

5.2 5/1033 Anteile:

Auch bei diesen Anteilen ist der Wert plausibel, ein Abschlag kann hier entfallen.

Verkehrswert von 5/1033 Anteilen

€ 5.000,00

Die einverleibte Dienstbarkeit der Duldung der Errichtung des Umkehrplatzes und des Gehens und Fahrens stellt keine monetär quantifizierbare Wertminderung dar.

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige