

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 5. Mai 2025

Bezirksgericht Perg

Dr. Schoberstraße 24

4320 Perg

Betr.: 25 E 263/24y

1. Betreibende Partei:

DI (FH) Markus Franz Pechböck,
Kramelsbergstraße 9, 4320 Perg

2. Betreibende Partei:

Ulrike Pechböck-Payreder,
Kramelsbergstraße 9, 4320 Perg

beide vertreten durch:

RA Dr. Arnold Mayrhofer,
Bürgerstraße 1, 4020 Linz

Verpflichtete Partei:

Stefan Christoph Steigerwald,
Stifterstraße 32a/2.ST 3, 4020 Linz

GUTACHTEN

**zur Höhe der Verkehrswerte der Anteile
3, 5 und 6 an der Liegenschaft EZ 184
Grundbuch 43206 Baumgartenberg**

1 Der Auftrag:

Mit Beschluss vom 10. Dezember 2024 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaftsanteile bewilligt; mit Beschluss vom 12. März 2025 wurde die Schätzung dieser Liegenschaftsanteile angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

2 Bewertungsstichtag, Lokalaugenschein, verwendete Unterlagen, Erhebungen:

Bewertungsstichtag ist der 22. April 2025, der Tag des Lokalaugenscheins.
An diesem nahmen teil:

- Frau Christa Steigerwald in Vertretung ihres Sohnes Stefan
- Herr DI (FH) Markus Pechböck

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
- Marktgemeindeamt Baumgartenberg, Bauabteilung: Bauakt, Raumordnung

3 Befund:

3.1 Aktueller Grundbuchsstand:

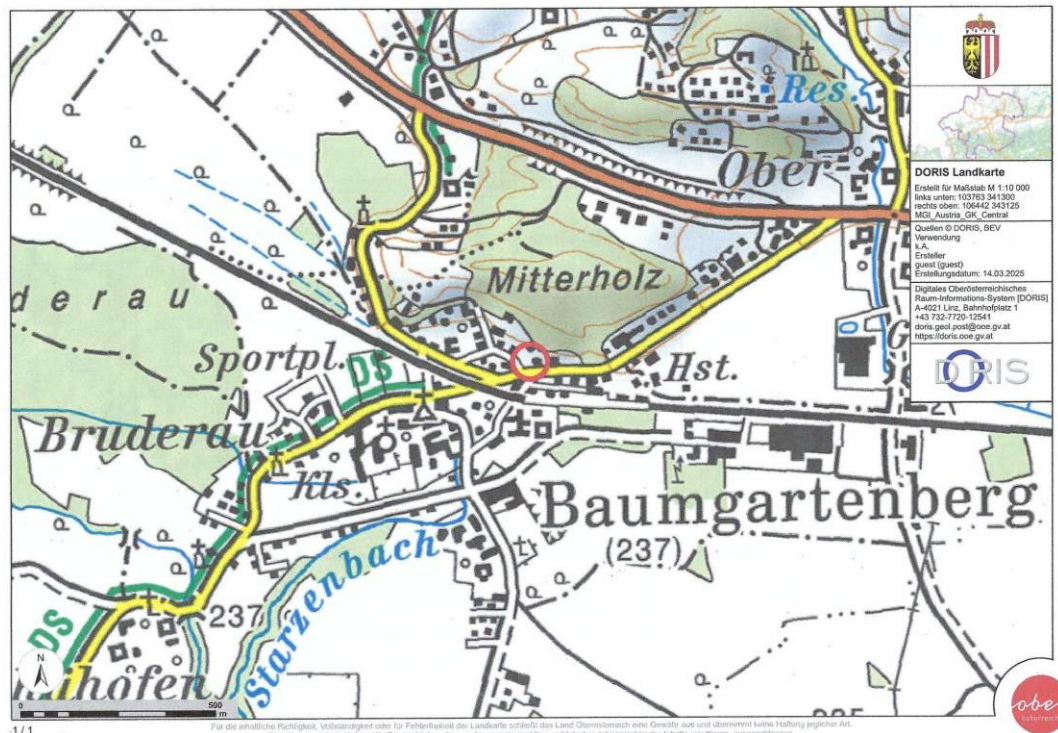
Vgl. angeschlossenen Grundbuchsauszug vom 28. November 2024.

3.2 Beschreibung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

Örtliche Lage:

Im unmittelbaren Ortskern von Baumgartenberg.



Ausformung, Maße, Neigung:

Trapezförmiger Zuschnitt, Länge entlang der Straße 14 m, Tiefe id 35 m, die Liegenschaft ist eben.

Raumordnung, Gefährdungen:

W: Bauland-Wohngebiet, die Liegenschaft liegt zT im Gefährdungsbereich eines 100-jährigen Hochwassers.

Umgebung:

Wohnhäuser.

Bauweise:

Offen.

Anschlüsse:

Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefon, Gas.

Umfeld:

Ruhelage.

Verkehrslage:

Entfernung nach Perg 11 km, nach Linz 45 km, Bus- und Bahnverbindungen.

Infrastruktur:

Im Ort Kindergarten, Volksschule, Europagymnasium, Arzt.

Kontaminierungen:

Es wird Kontaminationsfreiheit angenommen.

Energieausweis:

Nicht vorhanden.

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 auf der Liegenschaft situierte, voll teilunterkellerte Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß wurde auf Grund einer Bewilligung vom 11. August 1937 errichtet; die Benützungsbewilligung wurde am 7. April 1939 erteilt. Die Errichtung eines Zubaus wurde am 24. September 1963 bewilligt; die Benützungsbewilligung wurde am 27. Jänner 1987 erteilt.



Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:

<i>Dachform:</i>	Satteldach
<i>Dachkonstruktion:</i>	Pfettendachstuhl
<i>Dacheindeckung:</i>	Betonziegel
<i>Wasserableitung:</i>	verzinkte Rinnen und Rohre
<i>Erdungssystem:</i>	Fundamenterder
<i>Fundamente:</i>	Beton-Streifenfundamente

Kellermauerwerk:	Bruchsteine, zT Tonziegel
Sonstiges aufgehendes Mauerwerk:	Tonziegel, 25 cm
Zwischenwände:	Tonziegel
Decken:	über KG zT Traversenkappendecke, zT Stahlbeton, über EG Holz
Stiegen:	ins KG Stein, ins DG Holz
Fassaden:	Putz, zweilagig, schadhaft
Innenwandbehandlung:	grob und fein verputzt, gefärbelt
Isolierungen:	Spitzboden mit 12 cm Styropor gedämmt
Fenster:	Doppelverglasung in Kunststoffrahmen
Jalousien:	defekt
Fensterbänke:	innen Kunststoff, außen Blech
Türen, Zargen:	Holz
E-Installationen (Auslässe):	ausreichend vorhanden
Heizung:	Gas-Zentralheizung mit Radiatoren, Leitungen über Putz. Funktionsfähigkeit konnte nicht überprüft werden
Warmwasser:	Boiler



Die Räume im Einzelnen:

Haustüre:	Kunststoff/Glas
------------------	-----------------

Erdgeschoss:

Stiegenhaus:

Boden verflies

Diele:

Boden wie vor, Zählerkasten

WC:

Boden Laminat, Wände verflies,
Holzdecke, Stand-WC

Küche:

Boden verflies



Wohnzimmer:

Boden Klebeparkett, Holzdecke



Schlafzimmer:

Boden Laminat, zu sanieren

Kanzlei:

Kunststoffboden

Bad:

Boden, Wände verflies, Holzdecke,
Wanne, Duschkabine, Waschbecken,
Boiler



Kellergeschoss:

Abgang über gerade Steinstiege, durchgängig Feuchtigkeitsschäden

Vorraum:

Betonboden

Holzlager:

Estrichboden, Gastherme Fabrikat
Vaillant, Baujahr 2023



Waschküche:

Betonboden

Keller:

Betonboden



Obergeschoss (ausgebautes Dachgeschoss:

Aufgang über ½ gewendelte Holzstiege

Vorraum:

Bretterboden



Kinderzimmer:

Kunststoffboden alt



Zimmer: im Plan Küche, Boden wie vor
Zwischenraum: Boden wie vor
Zimmer: Laminatboden
Zimmer: Laminatboden

Spitzboden:

Erreichbar über Holzklappenleiter, konnte nicht befundet werden. Boden angeblich mit 12 cm Styropor gedämmt.

Anbau:

Massivbau, Mauerwerk Ton- bzw. Schlackenziegel, Walmdach mit Tonziegeldeckung, Wasserableitung über verzinkte Rinnen und Rohre.

Vorraum: Naturboden
Abstellraum: Betonboden, Innenputz zT abgefallen
bzw. nicht verputzt





Abstellraum:

Bretterboden, die Liegenschaftsgrenze geht durch diesen Raum

Auf folgender Skala:

Substandard – einfach – Durchschnitt – sehr gut – Luxus

ist die Ausstattung für Wohnzwecke als einfach zu qualifizieren.

Außenanlagen:

Grünfläche ungepflegt, Thujenhecke, zT Traufenpflaster, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zum Zustand der Liegenschaft bzw. der Gebäude ist Nachstehendes anzumerken:

Die Liegenschaft und auch die Gebäude hinterlassen einen verwahrlosten Eindruck; insbesondere sind folgende Fehler und Mängel anzumerken:

- massive Feuchtigkeitsschäden
- Außenputz schadhaft
- Innenwände neu zu streichen
- Jalousien zu erneuern

➤ Böden zT schadhaft

Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Tabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

Diese Tabelle lautet wie folgt:

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten; übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen erforderlich
3,0	=	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5,0	=	abbruchreif, wertlos

Auf Grund der beschriebenen Verhältnisse lautet die Zustandsnote 4,5:
umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich.

Der Gebäudeversicherungswert beträgt lt. Polizze der OÖ Versicherung AG vom
4. April 2024 € 607.260,00 (!).

4 Gutachten (Gebäudewerte inkl. USt!):

4.1 Allgemeines:

Die Verkehrswerte der Anteile 3, 5, und 6 an der Liegenschaft EZ 184 Grundbuch 43206 Baumgartenberg 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 Wertermittlungstichtag 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 hiezu 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 vom Sachwert:

Im gegenständlichen Falle empfiehlt es sich, wegen der Nutzung für Wohnzwecke den Verkehrswert der Liegenschaft allein vom Sachwert abzuleiten und zwar in der Form, dass vom Sachwert ein Marktanpassungsabschlag in Abzug gebracht wird. Die Höhe dieses Abschlages ist je nach Art der Nutzung unterschiedlich und wird im Einzelfall begründet.

Erfahrungsgemäß ist ein solcher Abschlag mit etwa 20 % anzunehmen. Hingegen kann man bei Liegenschaften, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, damit rechnen, dass die Summe der Verkaufserlöse der Wohneinheiten den Sachwert bzw. die Herstellungskosten regelmäßig übersteigt.

Infolge der beschriebenen Nutzung wird der Marktanpassungsabschlag mit 25 % des Sachwertes angesetzt, sodass sich für die Gesamtliegenschaft ein Verkehrswert von 75 % des Sachwertes errechnet, Begründung siehe Punkt 5.

Abschlag wegen Teileigentum:

Es ist Stand der Bewertungspraxis, dass der Verkehrswert eines Anteilseigentums stets unter dem jeweiligen arithmetischen Wert des Gesamteigentums liegt. Dies liegt darin begründet, dass Anteilseigentum, bedingt durch mögliche Schwierigkeiten bei der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung nur erschwert zu veräußern sind. Der jeweilige wertmäßige Anteil bestimmt sich nach dem im Grundbuch eingetragenen Verhältnis des Miteigentumsanteils. Wegen des zu erwartenden Grades der Erschwernis ist dieser Anteil um den sogenannten Mitbesitzerabschlag zu kürzen.

Allgemein gilt: der Abschlag ist umso höher

- je kleiner der anteilige Wert
- je weniger sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ökonomisch sinnvoll teilen lässt, auch rechtliche Vorgaben, zB Grundverkehrsrechte sind zu beachten.

Eine umfassende Darstellung dieses Problems findet sich bei der WEHINGER, Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung (1990).

4.2 Bewertung:

4.2.1 Grundwert:

In der Anlage sind 10 Vergleichspreise betreffend Baugrundstücke aus dem Gemeindegebiet von Baumgartenberg enthalten.

Auf Grund der Lage wird ein Grundwert von € 65,00/m² begutachtet.

In der Zeitschrift GEWINN, Ausgabe 5/2025 ist ein Grundwert von € 50,00 bis € 75,00/m² angeführt.

Für 457 m²

(ger.) **€ 29.700,00**

4.2.2 Gebäudewerte:

Wohnhaus:

Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewertes 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 Nutzflächen wurden aus dem Bauplan ermittelt und lauten für die jeweilige Geschoßebene (Werte gerundet):

EG:	69 m ²
KG:	54 m ²
OG:	46 m ²

Als Wert/m² Nutzfläche werden in Anlehnung an die Veröffentlichung von POPP (Der Sachverständige Ausgabe 3/2024) für die Wohngeschoße € 2.700,00/m² inkl. USt angesetzt, für das KG € 1.300,00.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

EG	69 * 2.700	€ 186.300,00
KG	54 * 1.300	€ 70.200,00
OG	46 * 2.700	<u>€ 124.200,00</u>
	Summe	€ 380.700,00

Wegen des Alters des Gebäudes, des Zustandes und der veralteten Raumaufteilung (als verlorener Bauaufwand) wird eine Wertminderung von 80 % vorgenommen.

Sachwert Wohnhaus (ger.) **€ 76.100,00**

Anbau:

Nutzfläche 39 m². Als Wert/m² inkl. USt werden € 1.200,00 angesetzt.

39 * 1.200 **€ 46.800,00**

Hinweis:

Für den Abstellraum, durch den die Liegenschaftsgrenze verläuft, wird kein Wert angesetzt, da dieser nicht sinnvoll genutzt werden kann!

4.2.3 Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen ist gering und wird festgestellt mit 2 % des Gebäudenormalherstellungswertes.

Wert der Außenanlagen **(ger.) € 7.600,00**

5 Zusammenfassung, Ableitung des Verkehrswertes und des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile:

Grundwert	€ 29.700,00
Wohnhaus	€ 76.100,00
Anbau	€ 9.400,00
Außenanlagen	€ 7.600,00
Summe	€ 122.800,00

Diese Summe der Teilwerte stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert der Liegenschaft dar.

Um diesen zu erhalten, ist noch ein Marktanpassungsabschlag in einer Höhe von 25 % vorzunehmen, der mit dem eingeschränkten Interessentenkreis an einer durchgängig zu sanierenden Liegenschaft begründet wird.

Einen guten Anhalt zur Ableitung eines Marktanpassungsabschlages bietet die folgende Übersicht:

Verkäuflichkeit					
	sehr gut – gut	befriedigend – durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig – schlecht	schlecht – keine
Abschlag -%	0	5	15	30	50

Die Verkäuflichkeit wird mit deutlich eingeschränkt beurteilt.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 184 GB 43206Baumgartenberg
(ger.) € 92.100,00**

Ableitung des Verkehrswertes der Liegenschaftsanteile:

BlNr. 3, ½ Anteil:

Hälfteanteil rechnerisch € 46.050,00
abzüglich 10 % Mitbesitzerabschlag
ergibt Verkehrswert eines Hälfteigentums (ger.) € 41.400,00

BlNr. 5, ¼ Anteil:

Viertelanteil rechnerisch € 23.025,00
abzüglich 20 % Mitbesitzerabschlag
ergibt Verkehrswert eines Vierteleigentums (ger.) € 18.400,00

BlNr. 6, ¼ Anteil:

wie vor (ger.) € 18.400,00

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige