

Freistadt, am 30. Oktober 2025

An das
Bezirksgericht Perg
Dr. Schober-Straße 24
4320 Perg

Betr.: 24 E 1185/25 f

Betreibende Partei: Volkskreditbank AG,
Rudigierstraße 5-7, 4020 Linz

vertreten durch: RAe Mühlleitner, Wageneder und Partner,
Leopold-Kotzmann Straße 10, 4490 St. Florian

1. Verpflichtete Partei: Herr Oktay Bülki,
Birkenstraße 7, 4222 Langenstein

2. Verpflichtete Partei: Frau Ceylan Bülki,
Birkenstraße 7, 4222 Langenstein

GUTACHTEN

betreffend die Höhe des Verkehrswertes der
Liegenschaft EZ 333, Grundbuch 43104 Langenstein

1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 24. Juli 2025 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaft bewilligt; mit Beschluss vom 12. September 2025 wurde die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

2 **Bewertungstichtag, Lokalaugenschein, verwendete Unterlagen,**

Erhebungen:

Bewertungstichtag ist der 28. Oktober 2025, der Tag des Lokalaugenscheins; an diesem nahm Herr Oktay Bülki teil.

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:

- Gemeinde Langenstein, Bauabteilung: Bauakt, Raumordnung
- ZT Datenforum: Vergleichspreise

3 **Befund:**

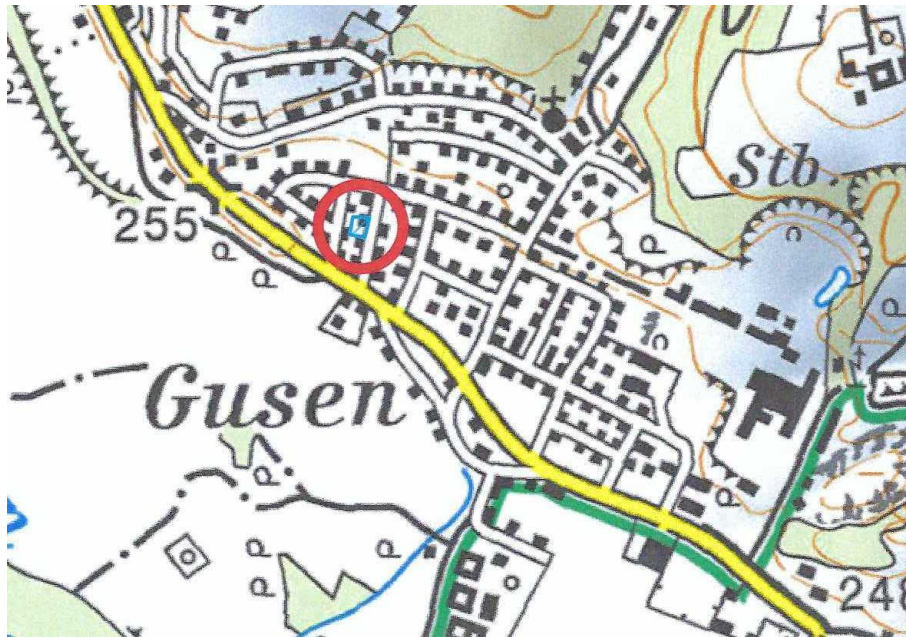
3.1 **Aktueller Grundbuchsstand:**

vgl. angeschlossenen Grundbuchsauszug vom 2. Juli 2025

3.2 **Beschreibung der Liegenschaft:**

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

örtliche Lage: ca. 1,5 km nordwestlich des Ortskerns in einem Siedlungsgebiet



Ausformung, Maße, Neigung: annähernd trapezförmiger Zuschnitt,

Länge entlang der Straße ca. 34 m, Tiefe ca. 25 m;
die Liegenschaft ist annähernd eben

Raumordnung: W: Bauland-Wohngebiet

Umgebung: Wohnhäuser

Bauweise: offen

Anschlüsse: Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefon,
Kabel-TV-Anschluss möglich, Gas

Umfeld, ggf. Störungen: Ruhelage

Verkehrslage: Entfernung nach Perg 15 km, nach Linz 20 km

Infrastruktur: Kindergarten, Volksschule,
beschränkte Einkaufsmöglichkeiten

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:

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

Das auf der Liegenschaft situierte, voll unterkellerte Einfamilienhaus, wurde auf Grund einer Bewilligung vom 10. April 1953 errichtet, die Benützungsbewilligung ist mit 10. November 1965 datiert. Die Baubewilligung für die Garage wurde am 30. Jänner 1964 erteilt.



Das Gebäude ist wie folgt zu beschreiben:

Dachform:	Satteldach
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	Welleternit
Wasserableitung:	Rinnen und Rohre aus Kupfer, teilw. Kunststoff
Erdungssystem:	Fundamenterder
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Kellermauerwerk:	Bruchsteine
sonst. aufgehendes Mauerwerk:	Tonziegel, 30 cm
Zwischenwände:	Tonziegel
Decken:	über KG Beton (Ortbeton), sonst Holz

Stiegen:	Stahlbeton
Fassaden:	Putz, zweilagig
Innenwandbehandlung:	grob und fein verputzt, gefärbelt
Isolierungen:	DG-Boden
Fenster:	3-fach Verglasung in Kunststoffrahmen
Jalousien:	Außenjalousien, elektrisch zu bedienen
Fensterbänke:	Kunststein innen und außen
E-Installationen (Auslässe):	ausreichend vorhanden
Heizung:	Gastherme bzw. Ofen für feste Brennstoffe, Radiatoren in allen Wohnräumen
Warmwasser:	aus Heizung



Die Räume im Einzelnen:

Auftritt:	Betonstiege mit Natursteinplatten, überdacht
Haustüre:	Alu, beschichtet / Glas

Erdgeschoss:

Stiegenhaus:	Boden Kunststein
Flur:	Boden verflies

Küche:

Laminatboden

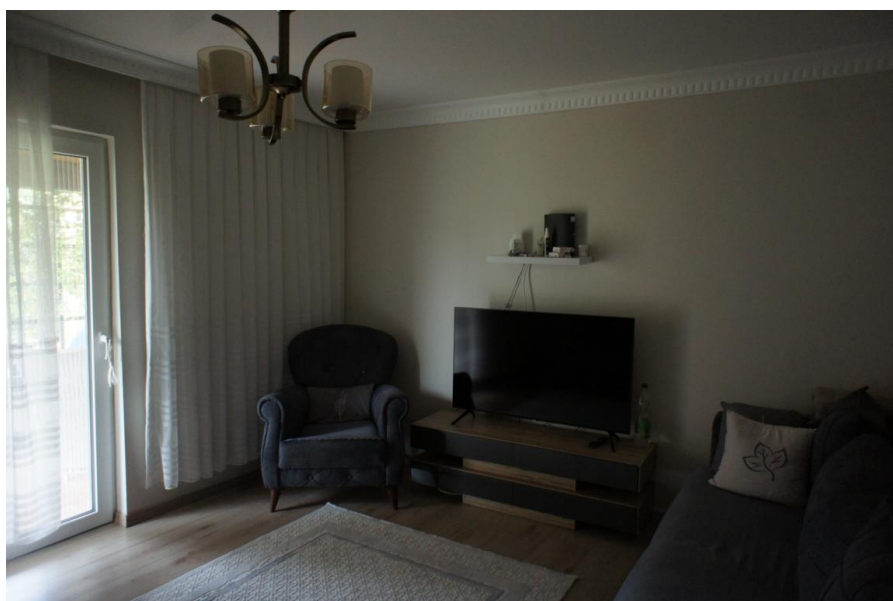


Zimmer:

Laminatboden

Wohnzimmer:

Laminatboden



Balkon/Terrasse:

Boden verflies

Bad:

Boden, Wände verflies, Duschkabine

WC:

Boden, Wände auf ca. 1,70 m verflies,
Stand-WC, Waschbecken

Kellergeschoss:

Abgang über 1/4 gewendelte Stahlbetonstiege, gestrichen

Vorraum: Boden verfliest

Heizraum: Brandschutztüre laut ÖNORM,
Estrichboden, Brenner für feste Brennstoffe,
Ausgleichsgefäß, Feuchtigkeitsschäden

Holzlager: Estrichboden

Kellerraum: Estrichboden, Feuchtigkeitsschäden

Obergeschoss:

Aufgang über 1/2 gewendelte Stahlbetonstiege mit Kunststeinaufritten

Balkon: Natursteinboden, Metallgeländer

Flur: Laminatboden



Kinderzimmer:

Laminatboden

Schlafzimmer:

Laminatboden



Kinderzimmer:

Laminatboden



Kinderzimmer:

Boden Stabparkett

Bad/WC:

Boden, Wände verflies, Duschkabine,

Waschtisch, Stand-WC
Abstellraum: Laminatboden

Dachraum:

nicht ausgebaut, erreichbar über Holzklappleiter, Boden mit 10 cm Styropor gedämmt, darüber Heraklithplatten

Garage:

Massivbau, Estrichboden, Metallkipptor, in einem Nebenraum befindet sich eine Gastherme, Fabrikat Vaillant

Holzlager: Boden verflies

Außenanlagen:

Maschendrahtzaun auf Betonstehern, Thujenhecke, Traufenpflaster Beton, Grünfläche, div. Ziergehölze, betonierter Garagenvorplatz

Auf folgender Skala:

Substandard – einfach – Durchschnitt – sehr gut – Luxus

ist die Ausstattung für Wohnzwecke als **Durchschnitt** zu qualifizieren.

Die Außenstände bei der Gemeinde betragen € 1.276,--.

Der Gebäudeversicherungswert beträgt laut Polizze der Wiener Städtischen Versicherung vom 3. Februar 2024: € 536.792,--

Zum Zustand der Liegenschaft ist Nachstehendes anzumerken:

Liegenschaft und Gebäude weisen im Wesentlichen einen durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand auf.

Anzumerken sind die Feuchtigkeitsschäden im KG sowie geringe Schäden im Außenbereich; dieser wirkt auch einigermassen ungepflegt.

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
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 des beschriebenen Zustandes lautet die Zustandsnote 2,5: über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen erforderlich.

4 Gutachten (Gebäudewert incl. USt.):

4.1 Allgemeines:

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 333, GB 43104 Langenstein, 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 u 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 sich der Reinertrag errechnet.

Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten). Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis vom Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente

kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu, dies gilt auch für Weiterentwicklungen dieses Verfahrens, z.B. 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 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 Rückstaus 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 sog. lineare Wertminderung anerkannt.

Die entsprechende Formel lautet:

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

Das Sachwertverfahren als sog. technische Komponente der Liegenschaftsbewertung dominiert bei Immobilien, die keinen Ertrag abwerfen, z.B. 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 Fall empfiehlt es sich, wegen der alleinigen 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 Nutzung als Wohnliegenschaft wird der Marktanpassungsabschlag mit 20 % des Sachwertes angesetzt, sodass sich für die Gesamtliegenschaft ein Verkehrswert von 80 % des Sachwertes errechnet.

4.2 Bewertung:

4.2.1 Grundwert:

In der Anlage sind zahlreiche Vergleichspreise aus den Gemeinden Langenstein und St. Georgen an der Gusen enthalten.

Auf Grund der Lage wird von einem Grundwert von € 200,--/m² ausgegangen.

Für 842 m² (ger.) € 168.400,--

4.2.2 Gebäudewert:

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, Balkone und Terrassen, sowie nicht ausgebaute Dachbodenräume. In den Gebäudenormalherstellungskosten sind die Anschlussbeiträge enthalten.

Die Nutzflächen wurden dem Bauplan entnommen und lauten für die jeweilige Geschossebene bzw. Benützungsort (Werte gerundet):

EG:	63 m ²
OG:	96 m ²
KG:	61 m ²
Garage, Nebenräume:	36 m ²

Holzlager: 10 m²

Als Wert/m² Nutzfläche incl. USt. werden für die Wohngeschosse € 3.200,-- angesetzt, für das KG € 1.500,--, für die Garage samt Nebenraum € 1.200,-- und für das Holzlager € 420,--.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

EG:	63 * 3.200	€ 201.600,--
OG:	96 * 3.200	€ 307.200,--
KG:	61 * 1.500	€ 91.500,--
Garage, Neben.R.:	36 * 1.200	€ 43.200,--
Holzlager:	10 * 420	€ <u>4.200,--</u>
Summe		€ 647.700,--

Hinweis:

Wegen des guten Zustandes der Wohnräume wird die Gesamtnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert, d.h. es wird auf ein Errichtungsjahr 1973 abgestellt.

Die angenommene Gesamtnutzungsdauer beträgt 80 Jahre.

Von obigem Wert sind in Abzug zu bringen:

- Lineare Wertminderung wegen Alters, kombiniert mit der Zustandsnote relatives Alter (= Gebäudealter : angenommene Gesamtnutzungsdauer) $52 : 80 = 0,65$
Nach der Tabelle von SEISER-KAINZ ergibt sich eine kombinierte Wertminderung von 68 %. € 207.264,--
- 10 % Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand ergibt Gebäudesachwert (ger.) € 187.000,--

4.2.3 Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird begutachtet mit 2,5 % des Gebäudenormalherstellungswertes.

Wert der Außenanlagen (ger.) € 16.200,--

5 Zusammenfassung und Ableitung des Verkehrswertes:

Grundwert:	€	168.400,--
Gebäudewert:	€	187.000,--
Außenanlagen	€	<u>16.200,--</u>
Summe	€	371.600,--

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 20 % vorzunehmen, der wie folgt begründet wird:

- Es handelt sich um ein typisches Nachkriegswohnhaus, früher als „Arbeiterwohnstätte“ bezeichnet, mit unmodernen Raumgrößen.
- Gerade bei älteren Gebäuden besteht immer die Gefahr von unerwarteten Schäden, z.B. von Rohrbrüchen.

Einen guten Anhalt zur Ableitung der Marktanpassung bietet 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** eingeschätzt.

Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 333, Grundbuch 43104 Langenstein (ger.) **€ 297.000,--**

Zubehör ist nicht vorhanden

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige