

Universitätslektor **Dipl. Ing. Dr. Walter Grabmair**

Lehrbeauftragter an der Universität für Bodenkultur
Allgemein beideter 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 20. Februar 2024

An das
Bezirksgericht Freistadt
Hauptplatz 21
4240 Freistadt

Betr.: 5 E 471/23y, 5 E 671/23k

Betreibende Partei: Kevin Weberschläger,
Hinterberg 109, 4164 Ulrichsberg

vertreten durch: RAe Lichtenwagner . Stadler,
Haslacher Straße 17, 4150 Rohrbach

beigetretene Gläubigerin: Beate Maria Niebauer,
Siegelsdorf 59, 4291 Lasberg

vertreten durch: RA Mag. Thomas Hansa,
Zemannstraße 2, 4240 Freistadt

Verpflichtete Partei: Markus Ferdinand Niebauer,
Siegelsdorf 42, 4291 Lasberg

GUTACHTEN

zur Höhe des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 353, Grundbuch 41011 Lasberg

1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 4. August 2023 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaft bewilligt; mit Beschluss vom 13. Dezember 2023 wurde die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

2 **Bewertungstichtag, Lokalausweis, verwendete Unterlagen,**

Erhebungen:

Bewertungstichtag ist der 19. Februar 2024, der Tag des Lokalausweises.

An diesem Lokalausweis nahmen teil:

- Herr Gerichtsvollzieher Dipl.-Ing. Dieter Kozak
- Frau Beate Maria Niebauer
- Herr Hannes Haghofer von der Schlosserei Nöbauer, Linz
- Herr Bez.-Insp. Christoph Klein von der Polizeiinspektion Freistadt

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 Lasberg, Bauabteilung: Bauakt, Raumordnung

3 **Befund:**

3.1 **Aktueller Grundbuchsstand:**

vgl. angeschlossenen Grundbuchsatz vom 3. August 2023.

3.2 **Beschreibung der Liegenschaft:**

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

örtliche Lage: in der Streusiedlung Siegeldorf in beengter Lage, ca.
2,5 km südlich des Ortskerns



Ausformung, Maße, Neigung: unregelmäßiges Vieleck, Länge entlang der Straße ca. 60 m, Tiefe ca. 30 m; Lage an einem südexponierten Mittelhang, Baufläche wurde eingeebnet

Raumordnung: W: Bauland-Wohngebiet

Umgebung: Wohnhäuser, Wald

Bauweise: offen

<u>Anschlüsse:</u>	Wasser von der Wassergenossenschaft Siegeldorf, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefonanschluss möglich
<u>Umfeld:</u>	Ruhelage
<u>Verkehrslage:</u>	Entfernung nach Freistadt ca. 8 km, nach Linz 35 km, Bushaltestelle ca. 700 m entfernt
<u>Infrastruktur:</u>	in Lasberg Kindergarten, Volksschule, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten
<u>Kontaminierungen:</u>	das Gst.Nr. 1602/4 ist weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster verzeichnet, weitere Untersuchungen erfolgten nicht!
<u>Energieausweis:</u>	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 **mäßig bis gut** zu beurteilen.

Das auf der Liegenschaft situierte, voll unterkellerte Einfamilienhaus wurde auf Grund einer Bewilligung vom 21. Dezember 1965 errichtet.

Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 3. Dezember 1974 erteilt.



Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:

Dachform:	Krüppelwalmdach mit Gaupe
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	Betonsteine mit Schneefängern
Wasserableitung:	Rinnen und Rohre aus Kupfer
Erdungssystem:	Fundamenterder
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Kellermauerwerk:	Bruchsteine

sonst. aufgehendes Mauerwerk:	Tonziegel
Zwischenwände:	Tonziegel
Decken:	massiv, Fertigteildecken
Stiegen:	Stahlbeton
Fassaden:	Spritzwurf, Sockelputz
Innenwandbehandlung:	grob und fein verputzt, gefärbelt
Isolierungen:	wurden nicht festgestellt
Fenster:	Holz-Verbundfenster
Fensterbänke:	innen Kunststein, außen Blech
Türen, Zargen:	Holz
E-Installationen (Auslässe):	ausreichend vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Radiatoren in allen Wohnräumen, zusätzlich Einzelöfen
Warmwasser:	Boiler

Die Räume im Einzelnen:

Haustüre: Holz, dzt. prov. mit Bretterwand verschlossen

Erdgeschoss:

Windfang: im Zuge eines Umbaus errichtet, nicht im Bauplan, Rohbetonboden, Decke und Innenseite der Außenwand nicht verputzt

Vorraum: Boden verfliest, Holzdecke, Wände auf ca. 1 m Höhe verfliest

WC: Betonboden, Stand-WC

Kabinett: Teppichboden



Bad: Boden, Wände verflies, Decke Feuchtraumpaneel,
Wanne, Waschbecken

Wohnzimmer: Parkettboden, Holzdecke, Kachelofen



Balkon: Boden Waschbetonplatten,
Holzgeländer aufgeständert

Küche: Vinylboden

Speis: Kunststoffboden

Schlafzimmer: Schiffboden



Kellergeschoss:

Abgang über gerade Stahlbetonstiege, Auftritte Steinplatten

Kellerraum:	Betonboden mit Faserplatten belegt
Heizraum:	Brandschutztüre lt. ÖNORM, Betonboden, Stückgutofen, Fabrikat Frölling, Ölbrenner, Fabrikat Thermo Unit, Boiler, Heizverteiler
Tankraum:	Tankklappe lt. ÖNORM, 3 PVC Tanks, etwa zur Hälfte gefüllt
Waschküche:	Metalltüre, Boden Granitplatten, Feuchtigkeitsschäden an den Wänden
Garage:	Betonboden, Seitensektionaltor

Dachgeschoss:

erreichbar über 1/4 gewendelte Stahlbetonstiege (im Rohzustand);
im Dachgeschoss wurde mit dem Ausbau begonnen, es wurden Innenwände und eine Decke errichtet, alles unverputzt, Betonboden

Auf folgender Skala:

Substandard – einfach – Durchschnitt – sehr gut – Luxus

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

Außenanlagen:

Hauszugang prov. mit Waschbetonplatten belegt, 2 Außenstiegen, Maschendrahtzaun. Fichtenhecke entlang der Straße. Grünfläche mit div. Ziergehölzen, überdachter Sitzplatz, Biotop, dieses verwildert, Stützmauern aus Schalungssteinen, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Sieht man vom Dachgeschoss ab, wo der Ausbau erst begonnen wurde, weist das Gebäude einen durchschnittlichen Bau- und Erhaltungszustand auf; wertmindernd anzumerken sind die Feuchtigkeitsschäden im Kellergeschoss.

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 353, GB 41011 Lasberg, 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 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 5 % des Sachwertes angesetzt, sodass sich für die Gesamtliegenschaft ein Verkehrswert von 95 % des Sachwertes errechnet, Begründung hiezu siehe Abschnitt 5.

4.2 Bewertung:

4.2.1 Grundwert:

In der Anlage sind 10 Vergleichspreise betreffend Baugrundstücke aus Randlagen von Lasberg enthalten.

Auf Grund der beschriebenen, ortsfernen Lage wird von einem Grundwert von € 50,--/m² ausgegangen.

Für 623 m² (ger.) € 31.100,--

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, Loggien bzw. Balkone und Terrassen, sowie nicht ausgebaute Dachbodenträume. In den Gebäudenormalherstellungskosten sind die Anschlussbeiträge enthalten.

Die Nutzflächen wurden dem Bauplan entnommen und lauten für die jeweilige Geschossbene (Werte gerundet):

EG: 62 m²

KG: 61 m²

Als Wert/m² incl. USt. werden für das EG € 2.400,-- angesetzt, für das KG € 1.200,--. Die getätigten Arbeiten im DG werden mit € 12.000,-- bewertet.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

62 * 2.400	€	148.800,--
61 * 1.200	€	<u>73.200,--</u>
	€	222.000,--
zzgl. Arbeiten im DG	€	<u>12.000,--</u>
Summe	€	234.000,--

Hinweis: Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren angenommen.

Von obigem Wert sind in Abzug zu bringen:

- Lineare Wertminderung wegen Alters, kombiniert mit der Zustandsnote relatives Alter (= Gebäudealter : angenommene Gesamtnutzungsdauer) $58 : 80 = 0,72$.
Nach der Tabelle von SEISER-KAINZ ergibt sich eine kombinierte Wertminderung von 74 %. € 60.840,--
- 5 % Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand ergibt Gebäudesachwert (ger.) € 57.800,--

4.2.3 Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird begutachtet mit 3 % des Gebäudenormalherstellungswertes.

Wert der Außenanlagen (ger.) € 7.000,--

5 Zusammenfassung und Ableitung des Verkehrswertes:

Grundwert	€	31.100,--
Gebäudewert	€	57.800,--
Außenanlagen	€	<u>7.000,--</u>
Summe	€	95.500,--

Dieser Sachwert ist wegen der einverleibten Dienstbarkeiten um 5% zu vermindern, ein höherer Marktanpassungsabschlag wäre nicht sachgerecht. Dies wird wie folgt begründet:

Bebaute Liegenschaften mit einem niedrigen Schätzwert sind auch in Zeiten schwieriger wirtschaftlicher Verhältnisse immer nachgefragt.

Die gegenständliche Liegenschaft bietet durch den begonnenen Dachgeschossausbau fraglos Potential, allerdings sind noch beträchtliche Investitionen erforderlich.

Zubehör ist nicht vorhanden.

Verkehrswert der Liegenschaft

EZ 353, Grundbuch 41011 Lasberg (ger.) € 91.000,--

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige