

Dr. Erich Kaufmann

*Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
(Bestellung durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz, Jv 2681- 5/99)*

*Präsident des Landesverbandes der Gerichtssachverständigen für OÖ u. Sbg.
4020 Linz, Hofmeindlweg16 Tel. 0732/662219/13, mobil 0664/3525695
e-mail: svv.kaufmann@aon.at UID: ATU 56518405*

Bezirksgericht Linz/Abteilung 9
Fadingerstraße 2
4020 Linz

Linz, 1.3.2024

BEWERTUNGSGUTACHTEN über die Liegenschaft

EZ 2378 Grundbuch 45210 Waldegg Bezirksgericht Linz

Doppelhaushälfte samt angebauter Einzelgarage

Landwiedstraße 48a, 4020 Linz

Grundbücherliche Eigentümer der EZ 2378:

Angelika Schoißengeier
Spaunstraße 27, 4020 Linz
zur Hälfte

Ingrid Klee
Amerstorfferstr. 14, 81549 München
Michael Klee
Obdorfweg 31a, 6700 Bludenz
je zu einem Viertel

Exekutionssache GZ: 22 E 18/24f

- 1. Betreibende Partei:** Michael Klee Obdorfweg 31a, 6700 Bludenz
- 2. Betreibende Partei:** Ingrid Klee Amerstorfferstr. 14, 81549 München
je vertreten durch: Rechtsanwalt Dr. Alexander Mirtl, M.B.L.,
Promenade 25, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Angelika Schoißengeier, geb.13.11.1961,
Spaunstraße 27, 4020 Linz

wegen: Versteigerung gemäß § 352 EO

Inhaltsverzeichnis / Übersicht

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines
 - 1.1. Auftrag
 - 1.2. Zweck
 - 1.3. Bewertungsstichtag
 - 1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung
2. Befund
 - 2.1. Grundbuchstand
 - 2.2. Rechte und Lasten
 - 2.3. Liegenschaft
 - 2.4. Grundstücksbeschreibung
 - 2.5. Baulichkeit
 - 2.6. Ertragslage
3. Bewertung
4. Beilagen
 - Auszug aus google maps
 - Auszug aus der digitalen Katastralmappe
 - Flächenwidmungsplan
 - Bebauungsplan
 - Planunterlagen
 - Baubeschreibung
 - Vergleichswertübersicht
 - Orthofoto
 - Fotoblätter

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 12.2.2024 als zuständiges Gericht in der
Exekutionssache GZ: 22 E 18/24f

1. Betreibende Partei: Michael Klee Obdorfweg 31a, 6700 Bludenz

2. Betreibende Partei: Ingrid Klee Amerstorfferstr. 14, 81549 München
je vertreten durch: Rechtsanwalt Dr. Alexander Mirtl, M.B.L.,
Promenade 25, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Angelika Schoißengeier, geb.13.11.1961,
Spaunstraße 27, 4020 Linz

wegen: Versteigerung gemäß § 352 EO

1.2. Zweck

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 2378 Grundbuch 45210 Waldegg Bezirksgericht Linz
Doppelhaushälfte samt angebauter Einzelgarage
Landwiedstraße 48a, 4020 Linz
zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung

1.3. Bewertungsstichtag

1.3.2024 als Tag der Besichtigung

1.4. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Beschluss des Bezirksgerichtes Linz vom 12.2.2024 als zuständiges Gericht in der
Exekutionssache GZ: 22 E 18/24f

- Besichtigung der Liegenschaft am 1.3.2024 in Anwesenheit von Frau Schoißengeier und den Ehegatten Klee (in Vertretung ihrer Kinder Michael und Ingrid)
- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Linz vom 8.2.2024
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Rechtskräftiger Flächenwidmungsplan der Landeshauptstadt Linz
- Rechtskräftiger Bebauungsplan der Landeshauptstadt Linz

- Einsichtnahme in den Bauakt im Lesesaal/Magistrat der Stadt Linz am 5.3.2024
- Urkundensammlung beim Grundbuch des Bezirksgerichtes Linz
- Erhebung von ortsüblichen Grund- und Mietpreisen durch Internetabfrage an ImmonetZT am 3.3.2024
- Fachliteratur: Heimo Kranewitter „Liegenschaftsbewertung“
7. überarbeitete Auflage, Wien 2017

Bienert/Funk „Immobilienbewertung Österreich
Stand Juli 2022, Wien

Kleiber „Verkehrswertermittlung von Grundstücken“
9. Auflage 2020, Köln

- „Bewertung von Wohnhäusern, Büro- und Geschäftsliegenschaften“, Unterlage zum Seminar am 13.3.2002 des Landesverb. der Gerichts-SV für OÖ u. Sbg.
- Immobilien-Preisspiegel 2023 der österreichischen Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992, BGBl. Nr. 150 vom 19.3.1992
- Empfehlung des Hauptverbandes der allg. ger. beeideten Sachverständigen Österreichs zur
 - Wahl des Kapitalisierungszinsfußes und
 - für Herstellkostenin „Sachverständige“ Heft 1/2023 Seite 7 und Heft 3/2023 Seite 143

Gegenstand dieses Gutachtens sind Grund- und Gebäude samt Gebäudeausstattung.

Eventuelle Altlasten im Grund und am Gebäude sind nicht erkennbar (eine Bodenprobe ist nicht verlangt worden).

Somit beruht der ermittelte Wert auf der Annahme, dass auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Energieausweis besteht nicht, was in Bewertung berücksichtigt wird.

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

2.2. Rechte und Lasten

Im A2- Blatt der EZ 2378 sind hins Gst 1391/294 die Verpflichtungen zur

- Abtragung des Garagenbaues
- Gehsteigerstellung und
- Leistung eines Anliegerbeitrages

eingetragen.

Im C-Blatt sind nur die wertunerhebliche Klage (LG Linz-66 Cg 76/23d) und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens einverleibt.

2.3. Liegenschaft

Unterkellerte, zweigeschoßige Doppelhaushälfte mit angebauter, nichtunterkellertes Einzelgarage je mit Satteldach in Massivbauweise in Landwiedstraße 48a, 4020 Linz EZ 2378 Grundbuch 45210 Waldegg Bezirksgericht Linz

Das Eigentumsrecht an der EZ 2378 ist für

Angelika Schoißengeier
Spaunstraße 27, 4020 Linz
zur Hälfte

Ingrid Klee
Amerstorfferstr. 14, 81549 München
Michael Klee
Obdorfweg 31a, 6700 Bludenz
je zu einem Viertel
einverleibt.

2.4. Grundstücksbeschreibung

Im A1-Blatt der EZ 2378 ist das Grundstück Nr1391/294

- Bauf 110 m²
- Gärten 343 m² Landwiedstraße 48a
- GST-Fläche 453 m² eingetragen.

Das Grundstück (bzw. das darauf befindliche Gebäude) wurde für Wohnzwecke genutzt, steht seit 12/2020 leer und ist in dem vom Gemeinderat beschlossenen und seit 6.8.2013 beiliegenden, rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Linz Nr. 4 (Teil A) als „Bauland – Wohngebiet“ ausgewiesen.

Der vom Gemeinderat am 18.10.1990 beschlossene und seit 28.12.1990 rechtswirk-

same, beiliegende Bebauungsplan Stadt Linz SW 116/5 "Schaunbergerstraße" weist den Bestand aus und sieht neben den allgemeinen Bestimmungen wie Straßen- und Baufluchtlinien eine zweigeschoßige Bebauung in gekuppelter Bauweise mit zulässiger Garage vor. Weitere Details siehe beiliegender Bebauungsplan samt Ediktalverordnung Nr. 2.

Das annähernd ebene Grundstück Nr. 1391/294 mit 453 m² hat eine unregelmäßige, längliche, fünfeckige Form ist maximal ca. 32,5 m lang, und durchschnittlich ca. 14 m breit, liegt an der Landwiedstraße, im Stadtteil Keferfeld, süd(westlich) des Stadtzentrums der Landeshauptstadt Linz, nahe der Grenz zur Stadtgemeinde Leonding und ist vom(n)

- nord(östlichen) Zentrum (Mozartkreuzung) ca. 3,7 km
- ebenfalls nord(östlichen) Hauptbahnhof ca. 2,4 km,
- der ebenfalls nord(östlichen) Stadtautobahnauffahrt (Westbrücke) ca. 1,2 km und
- der nördlichen Donau ca. 3,9 km

(jeweils Luftlinie) entfernt.

Ringsum befinden sich Wohngebäude in überwiegend verdichteter Bauweise. An der Landwiedstraße gibt es neben Verkaufsmärkten und Tankstellen auch verschiedene kommunale Einrichtungen (Keferfeldschule, Sportstätte, Volkshaus). Im Zentrum gibt es alle infrastrukturellen Einrichtungen einer Landeshauptstadt.

Die nächste Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels ist die des O-Busses an der Landwiedstraße in ca. 150 m Entfernung.

Die volle verkehrsmäßige Erschließung ist von der Landwiedstraße aus gegeben, so dass eine ganzjährige Zufahrtsmöglichkeit für Fahrzeuge aller Art über eine im öffentlichen Gut befindliche Verkehrsfläche gegeben ist.

Anschlüsse an Stromnetz, städtische Wasserleitung, städtisches Kanalnetz und städtische Müllabfuhr sind vorhanden.

Die Stadtlage in der Landeshauptstadt, in fußläufiger Entfernung zur Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, ist nach der Beschreibung der Lagekriterien in der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, trotz stärkerer verkehrsbedingter Beeinträchtigung der Wohnqualität als sehr gut zu bezeichnen.

2.5. Baulichkeit

Unterkellerte, zweigeschoßige Doppelhaushälfte mit angebauter, nichtunterkellelter Einzelgarage je mit Satteldach in Massivbauweise, welche auf Grund des Bauplanes vom 13.8.1960 mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadt Linz vom 5.10.1960, GZ.

671/R-W baubewilligt, anschließend errichtet und am 16.4.1963, GZ 671/R.- W kollaudiert worden ist

Ausmaße des Gebäudes (lt. beil. Grundrissplänen und Baubeschreibung)

Bebaute Fläche	85,0 m ²
oberirdisch umbauter Raum	680 m ³
Nutzfläche (EG: 60,74 m ² , OG: 56,92 m ²)	117,66 m ²
Kellernettogrundrissfläche	58,99 m ²
Loggia	5,8 m ²
Einzelgarage	18 m ²

Bauausführung/Baubeschreibung (s. auch beil. Baubeschreibung)

Die Bauausführung kann als typisch für die Errichtungszeit bezeichnet werden.

Fundamente:	Stampfbetonstreifenfundamente
Wände:	Keller: Unter Terrain 40/25 cm gemischtes, über Terrain und Innenwände Ziegelmauerwerk, Geschoße in Ziegelmauerwerk, außen: doppellagig aus K.Z.M. Eternitfassade, verputzt u. gemalt, großteils tapeziert, Sanitärräume und Küche (teilw) verfliest
Decken:	Spanntondecken, verputzt und gefärbelt, teils Holzuntersichten
Dach:	Satteldach, Kehlbalkendachstuhl mit Welleternitdeckung (auch Vordach) auf Schalung, Dachrinnen und –abläufe aus Kupferblech
Stiegen:	Stahlbetonlauf- und -podestplatten mit PVC-Auflage und Seilhandlauf ins KG bzw. Holztreppe mit Teppichauflage und schmiedeeisernem Metallgeländer ins OG
Fenster:	Kunststofffenster mit Isolierverglasung, Dreh-/Kippbeschlägen und Innenjalousien, einfache Metallfenster im KG
Türen:	Vollbau- oder Glaseinsatztüren, Holzzargen Hauseingangstüre: Holz-/Glaskonstruktion, Ausgang Terrasse: Pulverbeschichtete Alu-/Glaskonstruktion
Fußböden:	Keller: Fliesen, EG: Unterschiedliche Bodenbeläge: Eingang: Marmor, Kü PVC, Esszi: Teppichboden, WC: Fliesen, Wozi: Holzparkettboden (Fischgrätmuster), OG: Laminat, Szi: Holzparketbo-

den, Bad//WC: Fliesen

Heizung: Ölzentralheizung mit Radiatoren

Sanitär-
installation: Übliche Ausstattung für Kalt- und Warmwasser, im WC Leitungen über Putz, Nachtstromboiler

Elektro-
installation: Keller: Aufputz-, sonst Unterputzinstallation, ÖVE Entsprechung zu prüfen

Sonstiges: Hausrückseite: Balkon mit Fliesen und Metallgeländer, Terrasse aus Natursteinplatten mit Markiese, SAT- Schüssel, Pool (ca. 5 x 3 m), Einzelgarage: Massivbau, Satteldach mit Welleternitdeckung, Metall kipptor, hinten 2-flügelige Türe, kl. Ffenster

Bau- und Erhaltungszustand:

Bei der Besichtigung konnte – soweit zugänglich und sichtbar – neben einem allgemeinen Instandhaltungsrückstau die Sanierungsnotwendigkeit des Pools, des Heizkessels, des Balkonbodens (Wassereintritt in die Wozi-Decke) und des Zaunes als wert beeinflussende Mängel (Dach ?) festgestellt werden (was auch durch die Anwesenden bestätigt wurde), weshalb nach der Bewertungstabelle von Ross/Heideck die Zustandsnote 3,0 (reparaturbedürftig) zu vergeben ist.

Nutzung:

Die Wohnung wurde von der Eigentümerin bewohnt und steht seit 12/2020 leer.

Außenanlage:

Die nicht bebaute Fläche ist

- zwischen Gebäude und Straße als Grünfläche mit ein paar Natursteinplatten und mit einer Thujenhecke eingefriedet, sowie
- zwischen Garage und Straße asphaltierte Fläche und
- auf der Rückseite als Grünfläche mit Bäumen, Sträuchern und Natursteinplatten gestaltet.

Der Zaun ist nur mehr teilweise erhalten.

2.5. Ertragslage

Die Wohnung wurde eigengenutzt und steht seit 12/2020 leer. Somit gibt es auch keinen Ertrag.

Im Falle der Vermietung könnte ein monatlicher Hauptmietzins von € 900,00 (= € 7,65/m² (auf Grund des Alters) für 117,66 m², in dem auch Keller, Garage und Garten enthalten sind, als nachhaltig erzielbar angesehen werden.

Zum Vergleich:

Der Immobilien-Preisspiegel 2023 weist im Bezirk Linz (Stadt) in guter Wohnlage für Wohnungen (Kategorie vermietete Häuser gibt es nicht) ab 50 m² in brauchbarem Zustand (also nach Sanierung) einen durchschnittlichen, monatlichen Hauptmietzins von € 8,31/m² aus.

ERSTBEZUG! Tolle 4-Zimmer-Wohnung im Stadtteil Neue Welt in Linz zu vermieten! (kein Balkon!)

Diese Wohnung verfügt über ca. 83,14m² Miete € 600.- (= € 7,22/m²)
Befristung 3 Jahre

ALTURFAHR: RENOVIERTE MAISONETTE

116 m² 3 Zimmer Kaltmiete (netto) € 850,00 (= € 7,33/m²)

Hier wird ein traumhaftes Dachgeschoss in Linz zur Miete angeboten. Mit 3 Zimmern und einer Wohnfläche von 116 m² bietet diese Maisonette-Wohnung mit Galeriezimmer genügend Platz. Der große Balkon lädt zum Entspannen ein und die top Aufteilung sorgt für ein angenehmes Wohngefühl. Besonders praktisch ist der begehbare Kleiderschrank. Die unmittelbare Nähe zum Donaustrand macht diese Immobilie besonders attraktiv. Optional kann auch ein TG-Platz angemietet werden. Die Wohnung verfügt zudem über eine neue Einbauküche.

x 12 = Jahresrohertrag	€ 10.800,00
abzüglich 22 % Bewirtschaftungskosten (Instandhaltung und 4 % Mietausfallwagnis)	- € <u>2.376,00</u>

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a. € 8.424,00

3. Bewertung

Laut Auftrag ist der Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 2378 Grundbuch 45210 Waldegg Bezirksgericht Linz
Doppelhaushälfte samt angebaute Einzelgarage
Landwiedstraße 48a, 4020 Linz
zu erstellen.

Der Verkehrswert ist

- gemäß § 2 (2) des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 der Preis, der bei der Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie

erzielt werden kann,

oder

- laut L. Sando / Espropriation Practices der Betrag, der in wirtschaftlich gesunden Zeiten am wahrscheinlichsten zwischen einem verkaufsbereiten Eigentümer und einem Käufer erzielbar ist,

oder

- gemäß Ross – Brachmann gleich dem Verkaufswert

Als Wertermittlungsverfahren für die Bewertung, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen, kommen grundsätzlich das Sachwertverfahren (§ 6 LBG), das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) und das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) in Betracht.

Da die Wohnung eigengenutzt ist, erfolgt die Verkehrswertermittlung vor allem nach dem Sachwertverfahren.

Jedoch ist es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände gemäß § 3 (2) LBG erforderlich, für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden und aus deren Ergebnissen den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln (§ 7 (2) LBG).

Es werden daher auch das Ertragswertverfahren und die erzielten Preise verkaufter Wohnungen im Gebäude und am Immobilienmarkt zum Vergleich herangezogen.

Der **Sachwert** setzt sich aus dem Bodenwert, sowie dem anteiligen Bauwert des Gebäudes und der Außenanlage zusammen.

Bodenwert

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt durch Markterhebung, aus dem **Ertrag (Residualverfahren)** und anhand des **Lageklassensystems**.

Vergleichsweise weist der Immobilien-Preisspiegel 2023 für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser in Linz-Stadt in guter Wohnlage einen durchschnittlichen Wert von € 547,82/m² aus.

Grundsätzlich ist dabei festzuhalten, dass diese Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert darstellt und nicht die erzielbaren Preise, bezogen auf das Einzelobjekt reflektiert.

In der Grundpreisübersicht der Zeitschrift „Gewinn“ 5/2021 wird für Linz, Auwiesen/Kleinmünchen/Neue Heimat eine Preisbandbreite von € 300.- bis 400.-/m² angegeben.

Im Internet wird für diesen Bereich eine Preisbandbreite von € 296.- bis 549.-/m²

genannt.

Bei der Ermittlung des Bodenwertes aus dem **Ertrag** wird dieselbe Methode wie beim Ertragswertverfahren angewandt, nur in umgekehrter Reihenfolge.

Hier wird vom Reinertrag die Verzinsung und Amortisation der gesamten Herstellungskosten der Bebauung abgezogen.

Der verbleibende Teil des Reinertrages ist analog die Verzinsung des Bodenwertanteiles. Dieser wird kapitalisiert und ergibt den Bodenwert.

Fiktiver Jahresreinertrag		€	8.424,00
Bauwert		€	98.009.-
Angenommene Restnutzungsdauer			18 Jahre
Kapitalisierungszinssatz			3,0 %
Vervielfältiger			13,75
98.009.-	: 13,75	=	Ertragsanteil Gebäude
			Ertragsanteil Boden
		-	€ 7.127,93
			€ 1.296,07
kapitalisiert mit 3,0 %	= x 33,33	=	gerundet € 43.202.-
→ € 95.-/m ² (bei 453 m ²), der aber völlig unter dem Marktpreis liegt, womit diese Methode hier ausscheidet.			

Eine weitere Möglichkeit ist die Wertberechnung des Baulandes nach der **Lageklassenmethode** des Schweizer Architekten Wolfgang Naegeli, die auf der Erkenntnis beruht, dass der Wert des Baulandes in einer ganz bestimmten Relation zum Gesamtwert der Liegenschaft steht.

Sie ist allerdings nicht unumstritten. So heißt es auf Seite 577 in Kleiber-Simon-Weyers/Verkehrswertermittlung von Grundstücken, dass für deutsche Verhältnisse dieses Verfahren sowohl von seinem Ansatz als auch von den angegebenen Werten her unbrauchbar sei, auch wenn im deutschsprachigen Schrifttum hierauf schon einmal zurückgegriffen worden sei.

Insgesamt gibt es für die Bewertung eines Grundstückes Kriterien in 8 Lageklassen, wobei eine höhere Lageklasse auch einen höheren Grundstücksanteil am Gesamtwert einer Liegenschaft nach sich zieht.

Für die gegenständliche Liegenschaft gibt es im Rahmen des sogenannten Lageklassenschlüssels folgende 4 Merkmale:

	Klasse
A. Allgemeine Situation	
Bessere Einfamilienhauszonen innerhalb der Großstadt	4,0
B. Verkehrsrelation	
Gut erschlossene Gegend im Nahbereich öffentlicher Verkehrsmittel	5,0

C. Nutzungsintensität/Ausbaustandard

Ein- und Mehrfamilienhäuser 4,0

D. Wohnsektor

Bessere Wohnlage in der Landeshauptstadt mit Verkehrsimmissionen 4,0

Gesamt 17,0 Punkte

aus 4 Positionen ergibt Lageklasse 4,25
und somit einen Bodenwertanteil an den Gesamtkosten nach der Grundwertanteil – Prozenttabelle von 26,58 %

Bei einem angenommenen Bruttoherstellungswert der bewertungsgegenständlichen Doppelhaushälfte mit ca. 117,66 m² Nutzfläche, Keller, Garage und Außenanlage von ca. € 544.495.-, ergibt sich ein Grundwertanteil von € 197.122.- (544.495.- : 73,42 x 100 = Gesamt(sach)wert rd. € 741.617.-, davon 26,58 % = rd. € 197.122.-), also rd. € 435.- je m² Grundfläche.

Gemäß beiliegender Vergleichswertübersicht wurden die nächstgelegenen, als Bauland gewidmeten Grundstücke wie folgt verkauft:

- Nr. 1, ca. 238 m sw, Eckhartweg 6, 400 m², 4.10.2019 um € 450.-/m²,
- Nr. 2, ca. 407 m nw, Hoheneckerstr. 17, 813 m², 1.12.202. um rd. € 652.-/m²,
- Nr. 3, ca. 447 m sw, GB 453062, 1.114 m², 25.4.2022 um rd. € 45.-/m², Bauver-
- botszone und
- Nr. 4, ca. 498 m nw, Zelkingerstr. 11, 83 m², 18.12.2020 um € 300.-/m²,

Ausgehend vom nächstgelegenen, ähnlich großen Grundstück Nr. 1 und einer durchschnittlichen Preissteigerung gemäß IPS von rd. 50 % (IPS 2019: € 364,42/m², IPS 2023: € 547,82/m²) und einer 25 %-igen Wertminderung wegen der verkehrsbedingten Beeinträchtigung der Wohnqualität errechnet sich für das bewertungsgegenständliche Grundstück ein Vergleichspreis von € 506,25/m².

Unter Berücksichtigung der vorher dargestellten Umstände und Kriterien, bewerte ich den Grund durchschnittlich mit € 500.-/m² und somit für 453 m² Grundfläche (lt. Grundbuchsauszug) mit € 226.500.-

Die tatsächliche Bebauung entspricht zwar nicht der möglichen Bebauung nach dem Bebauungsplan, könnte aber durch Zu-/Anbau erzielt werden, weshalb durch die Bebauung keine Wertminderung des Bodens vorliegt und der volle Bodenwert vergleichbarer unbebauter Grundstücke anzusetzen ist (s. Kranewitter S 58).

Bauwert

Dieser ergibt sich aus dem Bruttoherstellungswert, vermindert um den Wert des Al-

ters. Abschläge wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände, wie verlorener Bauaufwand (ein Teil der tatsächlichen Baukosten geht dadurch verloren, dass ein Käufer das Gebäude nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte) fallen hier nicht an.

Der Bruttoherstellungswert für ein Wohnhaus dieser Art beträgt € 3.200.-/m² Nutzfläche, Keller € 1.700.-/m², Garage € 1.100.-/m², Balkon € 500.-/m² und Außenanlage pauschal € 45.000.-, somit

117,66 m ²	x	€ 3.200.-	€ 376.512.-
58,99 m ²	x	€ 1.700.-	€ 100.283.-
18 m ²	x	€ 1.100.-	€ 19.800.-
5,8 m ²	x	€ 500.-	€ 2.900.-
			<u>€ 499.495.-</u>
Außenanlage pauschal rd. 9 %			€ 45.000.-
			<u>€ 544.495.-</u>

Die Alterswertminderung ergibt sich aus der Differenz der üblichen Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes und des Alters.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Bauart (Gebäudetype), Bauweise (Konstruktion und verwendete Baustoffe), der Bauweise, der Nutzungsart, sowie der technischen Entwicklung und den sich wandelnden Anforderungen an Gebäude des jeweiligen Typs ab.

Sie berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren festgelegt.

Bei einem Alter des Gebäudes von 62 Jahren ergibt sich bei der Zustandsnote 3,0 eine lineare Alterswertminderung von rd.82 % € 446.486.-

Sachwert der Gebäudeanteile € 98.009.-

zuzüglich Bodenwertanteil € 226.500.-

Sachwert € **324.509.-**

Fiktiver Ertragswert

Der Ertragswert ergibt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert.

Der **Gebäudeertragswert** wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) be-

trachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird. § 5 (4) LBG normiert, dass sich der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung richtet.

Gemäß § 10 (2) LBG hat der Sachverständige bei der Durchführung eines Ertragswertverfahrens die Wahl dieses Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.

Ich gehe bei meiner Entscheidung, den durchschnittlichen Kapitalisierungszinssatz mit 3,0 % festzulegen, von einer anerkannten Veröffentlichung aus.

Die Grundlage für die Bandbreite von 1,5 % - 3,5 % für Wohnliegenschaften in der Empfehlung zum Kapitalisierungszinssatz des Hauptverbandes der allgemein beeideten gerichtlichen Sachverständigen bildet die Stadtlage in der Landeshauptstadt, in fußläufiger Entfernung zur Haltestelle eines öffentlichen Verkehrsmittels, die nach der Beschreibung der Lagekriterien, trotz stärkerer verkehrsbedingter Beeinträchtigung der Wohnqualität als sehr gut zu bezeichnen ist.

Ausgehend von einem die Kategorie des Bewertungsobjektes betreffenden, eher geringen Zinssatz werden jene Zuschläge (Abschläge können dabei in aller Regel entfallen, da sie bereits in den Durchschnittswerten enthalten sein werden) in nachvollziehbarer Weise dargestellt, die notwendig sind, um der Situation des bestimmten Bewertungsobjektes gerecht zu werden.

Ausgangszinssatz	2,5 %
Risikozuschläge	
Lage des Objekts/Standortrisiko	0,0 %
Baujahr und Gebäudezustand	0,1 %
Wertstabilität	0,1 %
Drittverwendungsrisiko	0,0 %
Verhältnisse am örtlichen Grundstücksmarkt (Entwicklungstätigkeit, Leerstände, Mietniveau, Vermietungsleistung etc.)	0,1 %
Allgemeine Wirtschaftslage und Inflation (Entwicklungen von alternativen Verzinsungen am Kapitalmarkt)	0,1 %
Sonstige Objektrisiken	<u>0,1 %</u>
	3,0 %

Für die Verzinsung des Bodenwertes wird grundsätzlich der Zinssatz herangezogen wie bei der Kapitalisierung des Gebäudeertragsanteiles, da die Kapitalverzinsung des Grund und Bodens ebenso wie die des Gebäudes von der Nutzung des Grundstückes abhängt. Der Grund und Boden teilt das Schicksal des Gebäudes, solange dieses steht.

Fiktiver Liegenschaftsreinertrag p.a. € 8.424,00

abzüglich Verzinsung des Grundwertanteiles:

Grundwert x Kapitalisierungszinssatz
100

$$\frac{226.500.-}{100} \times 3,0 = - \underline{\underline{\text{€ } 6.795,00}}$$

Reinertrag der baulichen Anlage € 1.629,00

Bei einem Kapitalisierungszinssatz von 3,0 % und einer angenommenen Restnutzungsdauer von 18 Jahren ergibt sich gemäß Tabelle ein Vervielfältiger von 13,75.

1.629,00 x 13,75 = Gebäudeertragswert gerundet € 22.399.-

abzüglich geschätzte Sanierungskosten - € 18.000.-

Grundwertanteil € 226.500.-

Fiktiver Ertragswert € 230.899.-

Grundsätzlich wird dem Ertragswert deshalb mehr Bedeutung als dem Sachwert beigegeben, da die Liegenschaft nur soviel wert ist, als letztlich Nutzen daraus gezogen werden kann.

Bei eigengenutzten Liegenschaften kommt aber dem Sachwert mehr Bedeutung zu.

In diesem Fall liegt der rechnerisch um die Ust von 10 % erhöhte fiktive Ertragswert von rd. € 253.989.- rd. 28 % unter dem Sachwert von € 324.509.-, sodass nach dem Schema von Naegeli/Hungerbühler für die rechnerische Verkehrswertermittlung der Sachwert im Verhältnis 3: 1 zu dem (rechnerisch um die Ust von 10 % erhöhten) fiktiven Ertragswert wie folgt anzusetzen wäre:

$$\frac{3 \times \text{Sachwert} + \text{Ertragswert}}{4} = \text{rechnerischer Verkehrswert}$$

$$\frac{3 \times 324.509.- + 253.989.-}{4} = \text{€ } 306.879,00$$

Damit ergibt sich bei 117,66 m² ein rechnerischer Betrag von rd. € 2.608.-/m² Nutzfläche bzw. rd. € 677.- je m² Grundfläche.

Plausibilitätskontrolle/Marktanpassung:

Der Immobilien-Preisspiegel 2023 weist im (ganzen) Bezirk Linz (Stadt) vergleichs-

weise für gebrauchte Reihenhäuser in guter Wohnlage mit einem durchschnittlichen Wohnwert durchschnittlich rd. € 2.444.-/m² und in sehr guter Wohnlage einen solchen von durchschnittlich rd. € 3.180.-aus, sodass der errechnete Betrag dazwischen liegt.

In Relation zum fiktiven Jahresrohertrag von € 10.800,00 ergäbe sich bei diesem errechneten Betrag von € 306.879,00 eine – unter Berücksichtigung des Alters – zu geringe Rendite von 3,52 %.

Gemäß beiliegender Vergleichswertübersicht wurden 2019-2023 in räumlicher Nähe folgende Reihen-/Doppel-/Wohnhäuser verkauft:

- Nr. 5: ca. 35 m sw, Schaunbergerstr. 49, 218/439 Anteile von 987 m² = rd. 490 m², 4.7.2019, € 668.000.- rd. € 1.363.-/m² Grundfl. (modern, geschätzt ca. 150 m² Nutzfl.),
- Nr. 6: ca. 65 m n, Landwiedstr. 40, 834/1230 Anteile von 971 m² = rd. 658 m², 5.4.2023, € 340.000.- rd. € 517.-/m² Grundfläche (Wohnhaus) und
- Nr. 7: ca. 150 m n, Landwiedstr. 45, 852 m², 7.12.2022, € 445.000.- rd. € 522.-/m² Grundfläche (Doppelhaushälfte, geschätzt ca. 135 m² Nfl.)

Zur Marktanpassung ist deshalb ein Abschlag von 5 % auf € 291.535,05, gerundet € 291.500.- vorzunehmen, der am ehesten dem Marktwert entspricht.

Auf Grund der vorangegangenen Darstellungen ist für

Liegenschaft EZ 2378 Grundbuch 45210 Waldegg Bezirksgericht Linz

Doppelhaushälfte samt angebauter Einzelgarage

Landwiedstraße 48a, 4020 Linz

zum Bewertungsstichtag 1.3.2024

ein Verkehrswert von rd. € 291.500.-

(in Worten: Euro zweihunderteinundneunzigtausendfünfhundert)

gegeben.

Linz, 1. März 2024

**Der allgemein beedete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige**

.

.