Ing. Mag.
Martin Reiter
Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwaren
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D
Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 10 E 11/25t - Bezirksgericht Traun



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Wohnungseigentum an Lager 21 (20/10000 Anteile) und Lager 19 (70/10000 Anteile)

EZ 1510, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Haidfeldstraße 25a

10 E 11/25t:

Betreibende Partei
Wohnungseigentümergemeinschaft
Liegenschaft EZ 1510, KG 45306 Leonding
Haidfeldstraße 23-25a
4060 Leonding

vertreten durch
Mag. Dr. Gerald Amandowitsch Rechtsanwalt
Hauptplatz 17
4020 Linz

Verpflichtete Partei
Stefan Dumfart
Anastasius-Grün-Straße 2/4. ST 402
4020 Linz

Inhaltsverzeichnis

Allgemeines **4**
Auftraggeber 4
Gegenstand der Schätzung 4
Zweck 4
Wertermittlungsstichtag 4
Grundlagen der Schätzung 5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung 7

Befund **9**
Allgemeines 9
Lage 9
Grundbuchsstand 10
Bestandsverhältnisse 11
Grundstücksbeschreibung 12
Fotos 15
Baulichkeiten 17
Raumaufteilung 18
Ungültiges Wohnungseigentum, Verwendung 19
Betriebskosten 19
Rücklage 19
Rückstände 20
Darlehen 21
Beschlüsse Hausversammlung 21
Einheitswert, Grundsteuermessbetrag 22
Inventar 22

Bewertung **23**
Grundlagen 23
Berechnung 23
Vergleichswertberechnung Grundstücke 24
Bodenwert 25
Ertragswert 25
Verkehrswert Liegenschaft 28

Zusammenfassung **29**

Anhang **30**
Auszüge aus den Jahresabrechnungen 30

Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 4. März 2025

Gegenstand der Schätzung

Wohnungseigentum an Lager 21 (20/10000 Anteile) und
Lager 19 (70/10000 Anteile)

EZ 1510, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Haidfeldstraße 25a

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

20. August 2025 (Tag der Besichtigung)

Grundlagen der Schätzung

- 1. Besichtigung der Liegenschaft am 4. Juni 2025

  Anwesend:
  - Mag. David Haider (Mag. Dr. Gerald Amandowitsch Rechtsanwalt)
  - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

Die Liegenschaft war verschlossen. Eine Befundaufnahme war nicht möglich.

- 2. Besichtigung der Liegenschaft am 20. August 2025

  Anwesend:
  - Lydia Müller (Gerichtsvollzieherin)
  - Mag. Dr. Gerald Amandowitsch Rechtsanwalt
  - Schlosser
  - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger

- Grundbuchsauszug vom 7. April 2025
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Einreichplan „Wohn- u. Geschäftshaus Block 1 2. Untergeschoss Bauteil B“ vom 2. November 1961 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Leonding vom 13. Juli 1967 (Zahl 1731-1848/1967)
- Wohnungseigentumsvertrag von 1966
- Jahresabrechnung 2024 vom 10. Juni 2025
- Auskünfte der Hausverwaltung Lebensräume Bau- und Verwaltungsgesellschaft mbH, 4021 Linz, Handel-Mazzetti-Straße 1
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)

- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
  - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien 2005
  - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage 2023
  - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2022
  - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
  - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
  - Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
  - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag 2012
  - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.

2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.

3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.

4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.

6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.

7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.

8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.

10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.

11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere, die Liegenschaft entwertende, Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.

15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

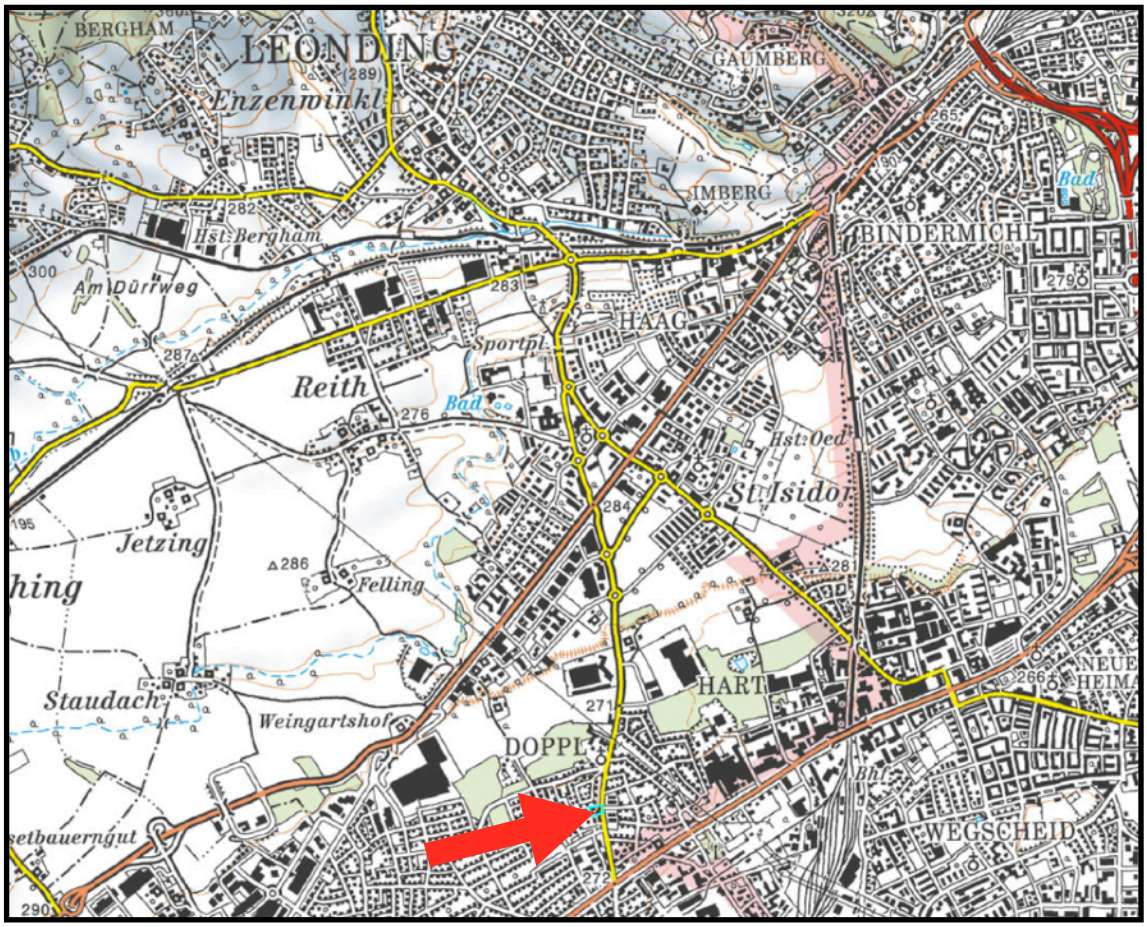
16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

Befund

Allgemeines

Bei den zu bewertenden Liegenschaften handelt es sich um zwei Lager im Wohnungseigentum, die zwischenzeitig verbunden wurden und als Wohnräume verwendet werden.

Lage



Quelle: Google Maps

In Doppl, einer Ortschaft der Stadt Leonding, gelegen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Leonding	ca. 4 km
Traun	ca. 4 km
Linz	ca. 8 km

Grundbuchsstand

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding EINLAGEZAHL 1510
BEZIRKSGERICHT Traun

```
**********************************************************************************
*** Eingeschränkter Auszug                                                     ***
***    B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen                              ***
***       Name 1:     Dumfart                                                  ***
***       Vorname 1:  Stefan                                                   ***
***    C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt       ***
**********************************************************************************
Letzte TZ 618/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  1343/3   G GST-Fläche        *     2906
             Bauf.(10)               1040
             Bauf.(20)               1866  Haidfeldstraße 25a
                                           Haidfeldstraße 23b
                                           Haidfeldstraße 23
                                           Haidfeldstraße 25
                                           Haidfeldstraße 23a
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
************************************ A2 ************************************
   1  a 1776/1982 Sicherheitszone Militärflugplatz Hörsching hins Gst 1343/3
   2  a gelöscht
************************************ B ************************************
  29 ANTEIL: 20/10000
     Stefan Dumfart
     GEB: 1979-09-23 ADR: Haidfeldstr. 25a, Leonding   4060
      a 2125/1966 Wohnungseigentum an Lager 21
      e 635/2004 IM RANG 115/2004 Kaufvertrag 2004-01-13 Eigentumsrecht
  53 ANTEIL: 70/10000
     Stefan Dumfart
     GEB: 1979-09-23 ADR: Haidfeldstr. 25a, Leonding   4060
      c 2125/1966 Wohnungseigentum an Lager 19
      h 635/2004 IM RANG 115/2004 Kaufvertrag 2004-01-13 Eigentumsrecht
************************************ C ************************************
   1  a 879/1954
          DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes hins Gst 1343/3 für
          Gst 1373/60
 129     auf Anteil B-LNR 29 53
      a 5080/2022 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (11 C 835/22s)
 130     auf Anteil B-LNR 29 53
      a 2629/2023 Urteil 2023-05-04
          PFANDRECHT                                  vollstr. EUR 1.199,89
```

Seite 1 von 2

```
          s.A., Kosten EUR 1.336,87 samt 4 % Z seit 4.5.2023,
          Antragskosten EUR 336,00 für Wohnungseigentümergemeinschaft
          EZ 1510 KG 45306 Leonding (8 E 1792/23m)
132     auf Anteil B-LNR 29 53
      a 209/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (2 C 54/24z)
133     auf Anteil B-LNR 29 53
      a 3785/2024 Exekutionsantrag 2024-09-13, Exekutionsbewilligung
          2024-10-21
          PFANDRECHT                                    vollstr EUR 1.075,04
          Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung,
          Antragskosten EUR 310,27 für
          Wohnungseigentümergemeinschaft Liegenschaft EZ 1510, KG
          45306 Leonding (8 E 2590/24s)
135     auf Anteil B-LNR 29 53
      a 340/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (BG Traun, 2 C 85/25k)
136     auf Anteil B-LNR 29 53
      a 451/2025
          PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 779,30
          Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-02-10 für
          Wohnungseigentümergemeinschaft Liegenschaft EZ 1510 KG
          45306 Leonding (8 E 442/25k)
137     auf Anteil B-LNR 29 53
      a 618/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 2.274,93 Zinsen/Kosten lt.
          Exekutionsbewilligung vom 2025-03-04 für
          Wohnungseigentümergemeinschaft Liegenschaft EZ 1510 KG
          45306 Leonding (10 E 11/25t)

********************************** HINWEIS **********************************
          Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

*****************************************************************************

Grundbuch                                                  07.04.2025 17:59:47
```

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Die zu bewertenden Liegenschaften werden offensichtlich vom Eigentümer genutzt. Es wurden keine Bestandsverhältnisse bekannt gegeben.

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßig ausgeformtes Grundstück, leicht hängig

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet
Grundwasserschongebiet
Sicherheitszone Luftfahrt

Bebauungsplan

Ein Bebauungsplan wurde nicht erhoben, da das Gebäude bereits fertig errichtet ist.

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

vorhanden

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 21. August 2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheint das Grundstück nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.



Fotos

	Außenansicht
	Küche
	Wohnraum

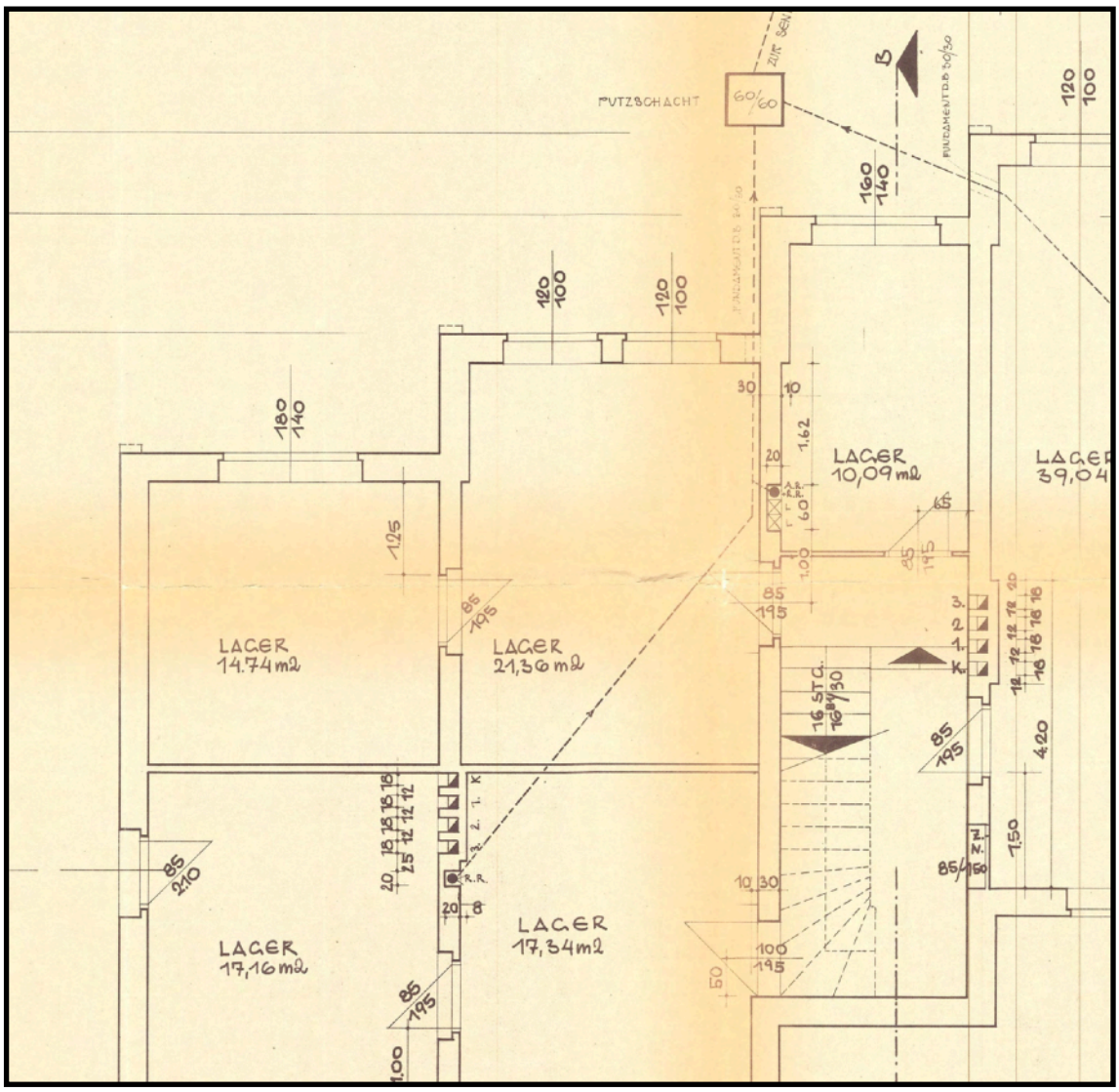
	Bad
	Bad
	Elektroverteiler Fehlende Abdeckungen, dadurch lebens-gefährlich - Gefahr in Verzug!

Baulichkeiten

Baujahr:	Ende 1960er Jahre
Geschoss:	Untergeschoss
Baufortschritt:	Das Gebäude ist fertig gestellt.
Bauausführung:	sozialer Wohnbau
Fenster:	Kunststoff
Türen:	Türstöcke aus Metall, Türblätter aus Holz
Fußböden:	Fliesen
Heizung, Warmwasser:	Ferngas, Heizkörper
WC-Badausstattung:	verfliest
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	schlecht
Nutzung:	Eigennutzung
Parkplatz:	nicht vorhanden
Energieausweis:	nicht vorhanden
Sonstiges:	widmungswidrige Nutzung als Wohnung

Raumaufteilung

Der Einreichplan stimmt teilweise nicht mit dem Naturstand überein.



Auszug aus dem Wohnungeigentumsvertrag:

e) Lager Nr. 19, Block I, Bauteil B, 2. Untergeschoß, a, bestehend aus 2 Lagerräumen im Gesamtausmaß von 36.10 m2 mit Friedensmietwert 152 Kronen und 70/10.000stel Anteile)

g) Lager Nr. 21, Block I, Bauteil B, 2. Untergeschoß, a, Lager im Gesamtausmaß von 10.09 m2 mit Friedensmiet-wert 45 Kronen und 20/10.000stel Anteilen.

Ungültiges Wohnungseigentum, Verwendung

Es werden die beiden Wohnungseigentumseinheiten derzeit als eine Einheit genutzt.

Die beiden Einheiten Lager Nr. 19 und Lager Nr. 21 wurden zusammengelegt. Es wurde eine Tür durchgebrochen und neu errichtet. Dies entspricht nicht dem vorliegendem Wohnungseigentumsvertrag und daher ist das Wohnungseigentum diesbezüglich ungültig.

Die beiden Einheiten sind als Lager gewidmet. Derzeit ist die typische Ausstattung einer Wohnung vorhanden. Diese typische Ausstattung ist der Einbau einer Küche, einer Heizung, eines Bades udgl.. Die vorliegende Nutzung entspricht nicht der Vereinbarung im Wohnungseigentumsvertrag und der baulichen Widmung. Als Folge kommt hinzu, dass dementsprechend auch zu niedrige Betriebskosten anteilig bezahlt werden.

Betriebskosten

siehe Anhang

Rücklage

Auskunft der Hausverwaltung vom 11. Juni 2025:

- Der Rücklagenstand beträgt aktuell (11.06.2025) € 107.848,96.

Rückstände

Lebensräume Bau- u. Verwaltungsges. mbH
Handel-Mazzetti-Str. 1, 4020 Linz, Telefon 0732/69400-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/LG Linz Firmenbuchnummer FN 213422 g, DVR-Nr. 2108631

Lebensräume Bau- u. Verwaltungsges. mbH
Handel-Mazzetti-Str. 1, 4020 Linz, Telefon 0732/69400-0

Linz, am 11.06.2025

Herr
Stefan Dumfart
Haidfeldstraße 25a
4060 Leonding

Bestandnehmer: 9280-60040-9
zugeordnete Besteinh.: 60060

Kontoauszug von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Whg.: Haidfeldstraße 25a, 4060 Leonding, Top Lager 19

Belegdatum	Bel.Nr.	Sy	ReNr.	Buchungstext	Vorschreibung	Zahlung	Saldo
01.01.2025	0	98		Saldovortrag			1.722,47
01.01.2025	0	01	1	Vorschreibung	60,34		1.782,81
01.01.2025	0	01	1	Vorschreibung Vorschr. für BN 60060 (Whg.)	17,23		1.800,04
29.01.2025	23	25		Umbuchung RAAmandowitsch	303,12		2.103,16
01.02.2025	0	01	1	Vorschreibung	60,34		2.163,50
01.02.2025	0	01	1	Vorschreibung Vorschr. für BN 60060 (Whg.)	17,23		2.180,73
21.02.2025	6147	25		Umbuchung Dr.Amandowitsch RA	696,10		2.876,83
01.03.2025	0	01	1	Vorschreibung	60,34		2.937,17
01.03.2025	0	01	1	Vorschreibung Vorschr. für BN 60060 (Whg.)	17,23		2.954,40
26.03.2025	67	25		Umbuchung BG Traun Kostenvorschuss	5.000,00		7.954,40
01.04.2025	0	01	1	Vorschreibung	60,34		8.014,74
01.04.2025	0	01	1	Vorschreibung Vorschr. für BN 60060 (Whg.)	17,23		8.031,97
09.04.2025	82	25		Umbuchung RA Kosten Summereder	122,40		8.154,37
01.05.2025	0	01	1	Vorschreibung	60,34		8.214,71
01.05.2025	0	01	1	Vorschreibung Vorschr. für BN 60060 (Whg.)	17,23		8.231,94
01.06.2025	0	01	1	Vorschreibung	60,34		8.292,28
01.06.2025	0	01	1	Vorschreibung Vorschr. für BN 60060 (Whg.)	17,23		8.309,51
01.08.2025	0	15	2	BK/HK-Abrechnung Jahresabrechnung	39,78		8.349,29
01.08.2025	0	15	2	BK/HK-Abrechnung Jahresabrechnung/Top: Lager 21	11,39		8.360,68

Seite 1

Lebensräume Bau- u. Verwaltungsges. mbH
Handel-Mazzetti-Str. 1, 4020 Linz, Telefon 0732/69400-0
Sitz/FB-Gericht: Linz/LG Linz Firmenbuchnummer FN 213422 g, DVR-Nr. 2108631

Lebensräume Bau- u. Verwaltungsges. mbH
Handel-Mazzetti-Str. 1, 4020 Linz, Telefon 0732/69400-0

Linz, am 11.06.2025

Herr
Stefan Dumfart
Haidfeldstraße 25a
4060 Leonding

Bestandnehmer: 9280-60040-9
zugeordnete Besteinh.: 60060

Kontoauszug von 01.01.2025 bis 31.12.2025

Whg.: Haidfeldstraße 25a, 4060 Leonding, Top Lager 19

Belegdatum	Bel.Nr.	Sy	ReNr.	Buchungstext	Vorschreibung	Zahlung	Saldo
				Rückstand			8.360,68

Darlehen

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 11. Juni 2025 gibt es keine Darlehen, die über die Hausverwaltung abgewickelt werden.

Beschlüsse Hausversammlung

Laut Auskunft der Hausverwaltung vom 11. Juni 2025 gibt es keine bewertungsrelevanten Beschlüsse der Eigentümergemeinschaft.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Das Finanzamt Österreich teilte mit E-Mail vom 8. April 2025 Nachfolgendes mit:

> der Bodenwert zu EWAZ 46 121-2-1510/0 beträgt zum 01.01.1973 per m² EUR 18,1682.
>
> Der Einheitswert beträgt für die gesamte Liegenschaft EUR 303.917,79.
>
> Der Einheitswert beträgt für die Anteile 90/10.000 Herrn Dumpfart EUR 2.735,26.
>
> Der Grundsteuermessbetrag aus dem Jahr 1988 beträgt unverändert EUR 602,39.

Inventar

Aufgragsgemäß wird das Inventar in diesem Gutachten nicht bewertet.

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und in Anlehnung der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Ertragswertverfahren, das für Eigentumswohnungen, welche marktgängig am Markt vermietet werden können, das geeignete und übliche Verfahren ist. Der Bodenwert wird im Vergleichswertverfahren ermittelt.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Berechnung

Die Bewertung erfolgt rein kalkulatorisch exklusive Umsatzsteuer, wie dies in der Regel bei vermietbaren Objekten üblich ist.

Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Traun wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m²	Kaufpreis	Kaufpreis/m²
45308 Pasching	1810/17	2025 2424/25	612	€ 390.000,00	€ 637,25
45306 Leonding	1378/25	2024 3677/24	779	€ 415.000,00	€ 532,73
45306 Leonding	1392/8	2024 89/25	1.012	€ 600.000,00	€ 592,89
45306 Leonding	1392/21	2024 2357/24	1.233	€ 589.000,00	€ 477,70
45306 Leonding	1334/16	2023 1557/23	813	€ 410.000,00	€ 504,31
45311 Traun	2785/25	2023 269/24	502	€ 225.191,00	€ 448,59
Durchschnitt					**€ 532,25**

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Bodenwert

Aufgrund der vorhandenen Vergleichspreise und Anpassung an die Lage, Dichte der Verbauung, Zeit udgl. wird der **Basiswert pro m² mit € 500,--** festgesetzt.

Vorhandene Rechte und Lasten sind in diesen Werten berücksichtigt.

	m²	€/m²	€ gesamt
Bauland	2.906	€ 500,00	€ 1.453.000,00
Bodenwert	2.906		€ 1.453.000,00
Wohnungseigentum Lager 21 (20/10000 Anteile)			€ 2.906,00
Wohnungseigentum Lager 19 (70/10000 Anteile)			€ 10.171,00

Ertragswert

Langfristige Miete:

Immobilienpreisspiegel 2025, Linz-Land:

Mietwohnungen - sehr gute Wohnlage, brauchbarer Zustand bis 50 m²: € 9,67 pro m²
Mietwohnungen - sehr gute Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 9,38 pro m²

Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand bis 50 m²: € 8,60 pro m²
Mietwohnungen - gute Wohnlage, brauchbarer Zustand ab 50 m²: € 7,63 pro m²

Derartige Lager können in Leonding derzeit um € 3,-- pro m² und Monat exklusive Betriebskosten und Umsatzsteuer vermietet werden.

Dem Sachverständigen liegen entsprechende Mietverträge vor. Aufgrund des Datenschutzes können diese Daten aber in diesem Gutachten nicht bekannt gegeben werden.

Zinssatz:

Laut den vorliegenden Empfehlungen (insbesondere Hauptverband der Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen) wird ein Zinssatz von 2,5 % bis 4,5 % für derartige Liegenschaften in guter Lage empfohlen.

Aufgrund obiger Ausführungen und der derzeitigen Lage am Immobilienmarkt wird der **Zinssatz mit 3 %** festgesetzt. Dies entspricht den Gegebenheiten des Immobilienmarktes.

Restnutzungsdauer Gebäude:

Die Restnutzungsdauer wird aufgrund des Gesamtzustandes und des Alters des Gebäudes mit **30 Jahren** angesetzt. Es wird bei einem fiktiven Gebäudealter von 50 Jahren bei einer durchschnittlichen Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ausgegangen.

Instandhaltungskosten:

Die Instandhaltungskosten werden mit ortsüblichen 20 % des Rohertrages angesetzt.

Mietausfall:

Das Mietausfallwagnis wird mit ortsüblichen 5 % angesetzt.

Betriebskosten, Verwaltung:

Die Betriebskosten und die Verwaltungskosten werden mit je 1 % der Einnahmen angesetzt. Dies betrifft nicht auf die Mieter umlagefähigen Kosten sowie nicht einbringbare Betriebskosten und Leerstandskosten.

Sanierung, Baumängel, Sonstiges:

Ein direkter Sanierungsbedarf besteht nicht. Es werden aber Rückbaukosten auf ein Lager oder falls dies überhaupt möglich ist und die Eigentümergemeinschaft zustimmen würde Umwidmungskosten für eine Wohnnutzung und Kosten für die Anpassung des Nutzwertgutachtens sowie des Wohnungseigentumsvertrages anfallen.

Auch könnten Kosten für die Räumung des derzeit vorhandenen Inventars, Gerümpels udgl. anfallen. Dies wird aber in diesem Gutachten nicht berücksichtigt.

Derartige Kosten, wie oben beschrieben, werden in der Marktanpassung berücksichtigt.

ERTRAGSWERT			
Bodenwert:			**€ 13.077,00**
Wert der baulichen Anlagen:			
Lager	46,19 m²	€ 3,00	€ 1.662,84
Jahresrohertrag			**€ 1.662,84**
abzüglich:			
Verwaltungskosten	**1,00 %**	**€ 16,63**	
Betriebskosten	**1,00 %**	**€ 16,63**	
Instandhaltungskosten in Prozent des Rohertrages	**20,00 %**	**€ 332,57**	
Mietausfallwagnis	**5,00 %**	**€ 83,14**	
Liegenschaftsreinertrag		**€ 448,97**	**€ 1.213,87**
abzüglich:			
Verzinsung des Bodenwertes		**€ 392,31**	
Jahresreinertrag der baulichen Anlagen			**€ 821,56**
Zinssatz	**3,00 %**	**103,00 %**	
Restnutzungsdauer in Jahren	**30**		
Vervielfältiger	**19,6004**		
Ertragswert der baulichen Anlagen			**€ 16.102,90**
abzüglich:			
Wertminderung wegen Baumängel oder Bauschäden (Sanierung)		**€ 0,00**	
Abschlag / Zuschlag wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände		**€ 0,00**	
		€ 0,00	
Ertragswert der Gebäude			**€ 16.102,90**
Bodenwert			**€ 13.077,00**
Ertragswert der Liegenschaft			**€ 29.179,90**

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist eine Marktanpassung mit einem Abschlag von 30 % vorzunehmen.

Begründung:

- Nachfrage
- widmungswidrige Nutzung
- ungültiges Wohnungseigentum durch Zusammenlegung von 2 Einheiten

Verkehrswert		€
Ertragswert		€ 29.179,90
Marktanpassung	-30,00 %	-€ 8.753,97
Verkehrswert		**€ 20.425,93**
Verkehrswert gerundet		**€ 20.000,00**

Zusammenfassung

Verkehrswert - geldlastenfrei, bestandsfrei	
Wohnungseigentum an Lager 21 (20/10000Anteile) und Lager 19 (70/10000 Anteile) **EZ 1510, Grundbuch 45306 Leonding,** 4060 Leonding, Haidfeldstraße 25a	**€ 20.000,00**
- offene Forderungen der Hausverwaltung per 11. Juni 2025	**-€ 8.360,68**
Verkehrswert unter Berücksichtigung der offenen Forderungen der Hausverwaltung	**€ 11.639,32**

Eine getrennte Verwertung der einzelnen Einheiten ist derzeit nicht möglich, da diese zusammengelegt wurden und daher eine wirtschaftliche Einheit bilden.

Das Inventar wurde in diesem Gutachten nicht bewertet.

Die vorhandene Last der Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes C-1a wird nicht gesondert ausgewiesen, weil diese keinen Einfluss auf den Verkehrswert hat.

Luftenberg, am 28. August 2025

Anhang

Auszüge aus den Jahresabrechnungen

Lager 19:

Lebensräume Bau- und VerwaltungsgesmbH

Betriebskosten
WEG Haidfeldstraße 23-25a*4060

		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:	Wasser	8 981,19	10,00%	002	62,87
	Grundsteuer	3 011,96	10,00%	002	21,08
	Kanal	5 369,17	10,00%	002	37,58
	Müll	5 995,68	10,00%	002	41,97
	Strom u.elektr.Einrichtg	601,55	10,00%	002	4,21
	Schornsteinreinigung	262,88	10,00%	002	1,84
	Hausbetreuung	15 348,76	10,00%	002	107,44
	Versicherung	8 227,69	10,00%	002	57,59
	Rundungsdifferenz	-0,13	10,00%	002	0,00
	Wiederkeh. Überprüfungen	1 014,31	10,00%	002	7,10
	VST n.abz.(Lok.unecht)	33,54	0,00%	005	0,00
	Summe Kosten	48 846,60			341,68
Erträge:	Vorschreibung				
	Vorschreibung	-37 579,68			
	davon:				
	Betriebskostenakonto		10,00%		-308,70
	Vorschreibung	-6 579,72			
	Summe Erträge	-44 159,40			-308,70
Differenz:	Saldo netto	4 687,20			32,98
Umsatzsteuer:	10% von Kosten	341,68			34,17
	10% von Vorschreibung	-308,70			-30,87
	Summe Umsatzsteuer	32,98			3,30

Lebensräume Bau- und VerwaltungsgesmbH

Verwaltungskosten

WEG Haidfeldstraße 23-25a*4060

		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:	Verwaltungsk.-Aufwand	12 317,22	10,00%	002	86,22
	VST n.abz.(Lok.unecht)	16,52	0,00%	005	0,00
	Summe Kosten	12 333,74			86,22
Erträge:	Vorschreibung				
	Vorschreibung	-10 107,18			
	davon:				
	Verwaltung		10,00%		-83,04
	Vorschreibung	-1 769,52			
	Summe Erträge	-11 876,70			-83,04
Differenz:	Saldo netto	457,04			3,18
Umsatzsteuer:	10% von Kosten	86,22			8,62
	10% von Vorschreibung	-83,04			-8,30
	Summe Umsatzsteuer	3,18			0,32

Lebensräume Bau- und VerwaltungsgesmbH

EVB I

Gesamt USt

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Guthaben	-61 565,76

Kosten:

Instandhaltung/Allgem.	2 976,55	10,00%
Elektro-Inst.	358,71	10,00%
Sonst.Aufwand	1 395,52	10,00%
Versicherung	-220,95	10,00%
Zinsaufw./Kontoführg.Sp.	159,29	10,00%
VST n.abz.(Lok.unecht)	7,89	0,00%
Summe Kosten netto	4 677,01	

Umsatzsteuer:

+UStaufwand f. alle	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	394,13
+UStaufwand f. Garagen	0,00
+UStaufwand f. Lokale	139,32
Summe Kosten brutto	5 210,46

Erträge:

Sonstige Einnahmen	
Erträge steuerbar	-69,95
Vorschreibung	
Vorschreibung	-36 862,92
Summe Erträge	-36 932,87

Stand per 31.12.2024 - Guthaben	-93 288,17

Beiträge zur Rücklage	36 862,92	
davon Ihr Anteil		258,00
abzügl.bereits vorgeschrieben		-258,00

Lebensräume Bau- und VerwaltungsgesmbH			
**** Vorsteuerabzug **** (nachrichtlich)	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
WEG Haidfeldstraße 23-25a*4060			
USt 10% für Betriebskosten			34,17
USt 10% für Verwaltungskosten			8,62
USt 10% für EVB I	394,13	WO	3,27
USt 20% (Lo)EVB I	139,32	LO	0,00
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-39,17
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			**6,89**

Lager 21:

Lebensräume Bau- und VerwaltungsgesmbH

Betriebskosten
WEG Haidfeldstraße 23-25a*4060

		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:	Wasser	8 981,19	10,00%	002	17,96
	Grundsteuer	3 011,96	10,00%	002	6,02
	Kanal	5 369,17	10,00%	002	10,74
	Müll	5 995,68	10,00%	002	11,99
	Strom u.elektr.Einrichtg	601,55	10,00%	002	1,20
	Schornsteinreinigung	262,88	10,00%	002	0,53
	Hausbetreuung	15 348,76	10,00%	002	30,70
	Versicherung	8 227,69	10,00%	002	16,46
	Rundungsdifferenz	-0,13	10,00%	002	0,00
	Wiederkeh. Überprüfungen	1 014,31	10,00%	002	2,03
	VST n.abz.(Lok.unecht)	33,54	0,00%	005	0,00
	Summe Kosten	48 846,60			97,63
Erträge:	Vorschreibung				
	Vorschreibung	-37 579,68			
	davon:				
	Betriebskostenakonto		10,00%		-88,20
	Vorschreibung	-6 579,72			
	Summe Erträge	-44 159,40			-88,20
Differenz:	Saldo netto	4 687,20			9,43
Umsatzsteuer:	10% von Kosten	97,63			9,76
	10% von Vorschreibung	-88,20			-8,82
	Summe Umsatzsteuer	9,43			0,94

Lebensräume Bau- und VerwaltungsgesmbH

Verwaltungskosten

WEG Haidfeldstraße 23-25a*4060

		Gesamt	USt	Auft.Kz	Ihr Anteil
Kosten:	Verwaltungsk.-Aufwand	12 317,22	10,00%	002	24,63
	VST n.abz.(Lok.unecht)	16,52	0,00%	005	0,00
	Summe Kosten	12 333,74			24,63
Erträge:	Vorschreibung				
	Vorschreibung	-10 107,18			
	davon:				
	Verwaltung		10,00%		-23,70
	Vorschreibung	-1 769,52			
	Summe Erträge	-11 876,70			-23,70
Differenz:	Saldo netto	457,04			0,93
Umsatzsteuer:	10% von Kosten	24,63			2,46
	10% von Vorschreibung	-23,70			-2,37
	Summe Umsatzsteuer	0,93			0,09

Lebensräume Bau- und VerwaltungsgesmbH

EVB I

	Gesamt	USt

Beiträge zur Rücklage (nachrichtlich)

Stand per 01.01.2024 - Guthaben	-61 565,76

Kosten:

Instandhaltung/Allgem.	2 976,55	10,00%
Elektro-Inst.	358,71	10,00%
Sonst.Aufwand	1 395,52	10,00%
Versicherung	-220,95	10,00%
Zinsaufw./Kontoführg.Sp.	159,29	10,00%
VST n.abz.(Lok.unecht)	7,89	0,00%
Summe Kosten netto	4 677,01	

Umsatzsteuer:

+UStaufwand f. alle	0,00
+UStaufwand f. Wohnungen	394,13
+UStaufwand f. Garagen	0,00
+UStaufwand f. Lokale	139,32
Summe Kosten brutto	5 210,46

Erträge:

Sonstige Einnahmen	
Erträge steuerbar	-69,95
Vorschreibung	
Vorschreibung	-36 862,92
Summe Erträge	-36 932,87

Stand per 31.12.2024 - Guthaben	-93 288,17

Beiträge zur Rücklage	36 862,92	
davon Ihr Anteil		73,68
abzügl.bereits vorgeschrieben		-73,68

Lebensräume Bau- und VerwaltungsgesmbH			
**** Vorsteuerabzug **** (nachrichtlich)	Gesamt	Auft.Kz	Ihr Anteil
WEG Haidfeldstraße 23-25a*4060			
USt 10% für Betriebskosten			9,76
USt 10% für Verwaltungskosten			2,46
USt 10% für EVB I	394,13	WO	0,93
USt 20% (Lo)EVB I	139,32	LO	0,00
abzügl. in Rechnung gestellte USt aus Vorschreibung			-11,19
USt-Saldo aus Jahresabrechnung			**1,96**