

Bmstr. Ing. Peter Unterberger

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen
Steinach 44

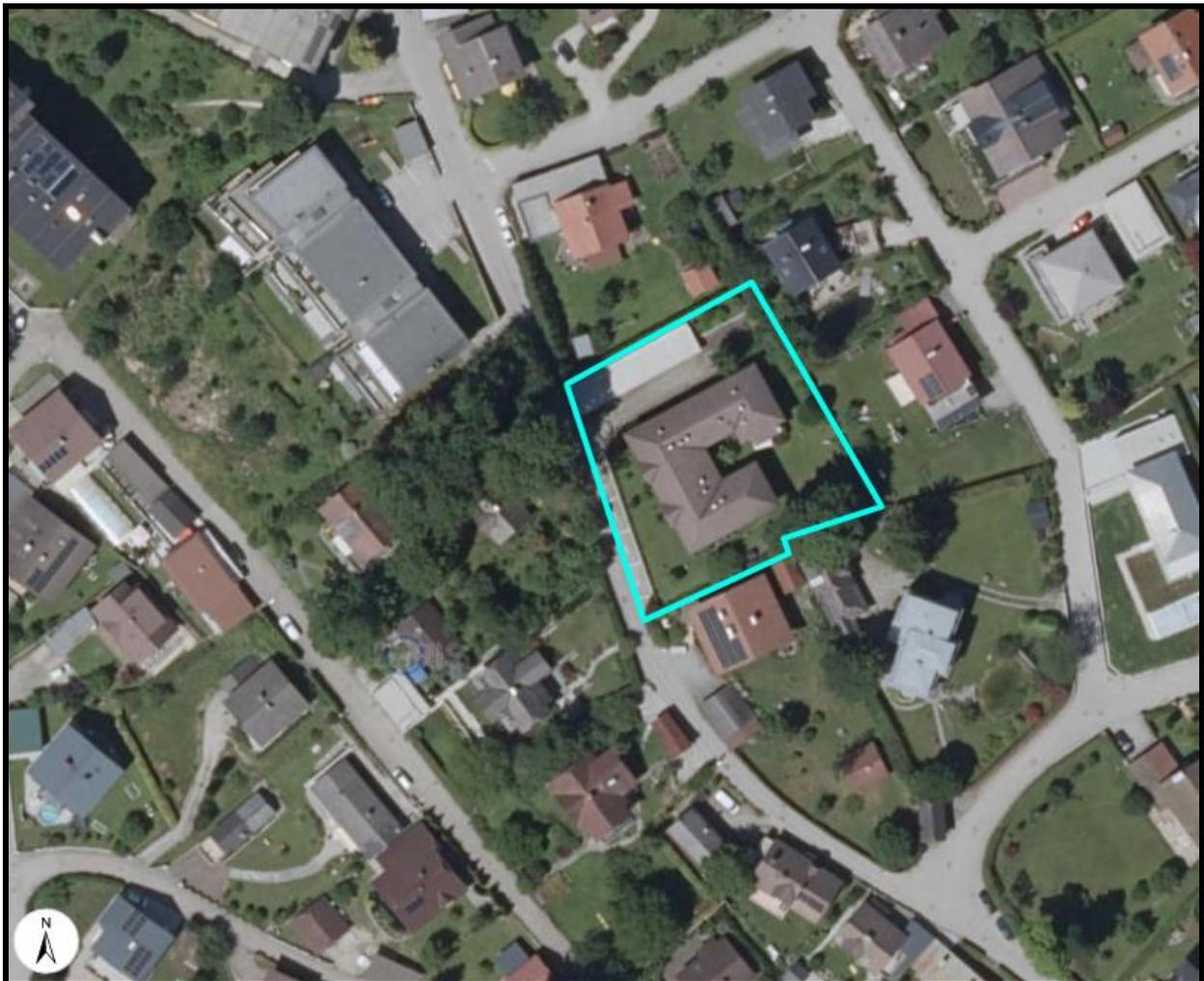
4822 Bad Goisern a. H.

Bad Goisern a. H., am 16.07.2025

Bewertungsgutachten

**betreffend Wohnungseigentum an Wohnung W 1/EG
samt PKW-Stellplatz 1, B-LNR 1,
134/1000stel Anteile an der
Liegenschaft EZ 98, KG 42001 Ahorn**

Liegenschaftsadresse: Lärchenwaldstraße 18/1/EG, 4820 Bad Ischl



Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	Seite 1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Auftraggeber, Zweck der Bewertung, Stichtag, Grundlagen.....	3

I.Befund **4**

I.1 Eigentumsverhältnis.....	4
I.2 Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft.....	4
I.3 Bauweise und Ausstattung der Anlage.....	6
I.4 Beschreibung der Wohnung.....	9
I.5 Dingliche Rechte	13
I.6 Dingliche Lasten.....	14
I.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten	15

II.Bewertung **15**

II.1 Vergleichswert.....	17
II.2 Dingliche Rechte.....	18
II.3 Dingliche Lasten.....	18
II.4 Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	18
II.5 <u>Verkehrswert</u>	19

III.Beilage **20**

III.1 Grundbuchauszug.....	20
----------------------------	----

Auftraggeber:

Bezirksgericht Bad Ischl, Beschluss vom 08.07.2025

Zweck der Bewertung:

Verkehrswertermittlung der gegenständlichen Eigentumswohnung zur Durchführung des beim Bezirksgericht Bad Ischl geführten Exekutionsverfahrens **6E 6/25f**

Stichtag:

16.07.2025 als Tag der Besichtigung

Grundlagen bzw. Unterlagen der Bewertung:

1. Besichtigung der Liegenschaft am 16.07.2025. Neben dem gefertigten SV waren bei der Besichtigung noch folgende Personen anwesend:
 - Herr Franz Krall (Verpflichteter)
 - Herr Dr. Thomas C. Mair (Masseverwalter)
 - Herr Wolfgang Laimer (Betreibendenvertreter)
2. Grundbuchauszug, Abfragedatum 08.07.2025
3. Einsichtnahme in den bei der Stadtgemeinde Bad Ischl aufliegenden Bauakt
4. Baubehördlich bewilligte Pläne
5. Getätigte Erhebungen betr. Flächenwidmung, Ver- und Entsorgung
6. Einsichtnahme des gefertigten SV in die Urkundensammlung des Grundbuches am Bezirksgericht Bad Ischl bezüglich Nutzwertgutachten
7. Erhebungen bei der Hausverwaltung
8. Erhebung von Kaufpreisen von in den letzten Jahren verkauften Wohnungen in der näheren Umgebung
9. Auszug aus der digitalen Katastermappe
10. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Ischl
11. Orthofoto
12. Digitale Fotos, angefertigt im Zuge der Besichtigung am 16.07.2025
13. Fachliteratur:
 - Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung 7. Auflage
 - Bienert/Funk – Immobilienbewertung Österreich 4. Auflage
 - Seiser – Kainz, Der Wert von Immobilien, 2. Auflage

Insgesamt befinden sich im Wohnhaus 8 selbständige Wohnungen.

Zufahrt und Zugang zur Liegenschaft erfolgen über die öffentliche Lärchenwaldstraße.

Die nächsten Haltestellen vom öffentlichen Bus befinden sich in fußläufiger Entfernung. Das nächste Geschäft mit Waren für den täglichen Bedarf (Nahversorgung) befindet sich im Stadtzentrum, rund 1,5 km entfernt.

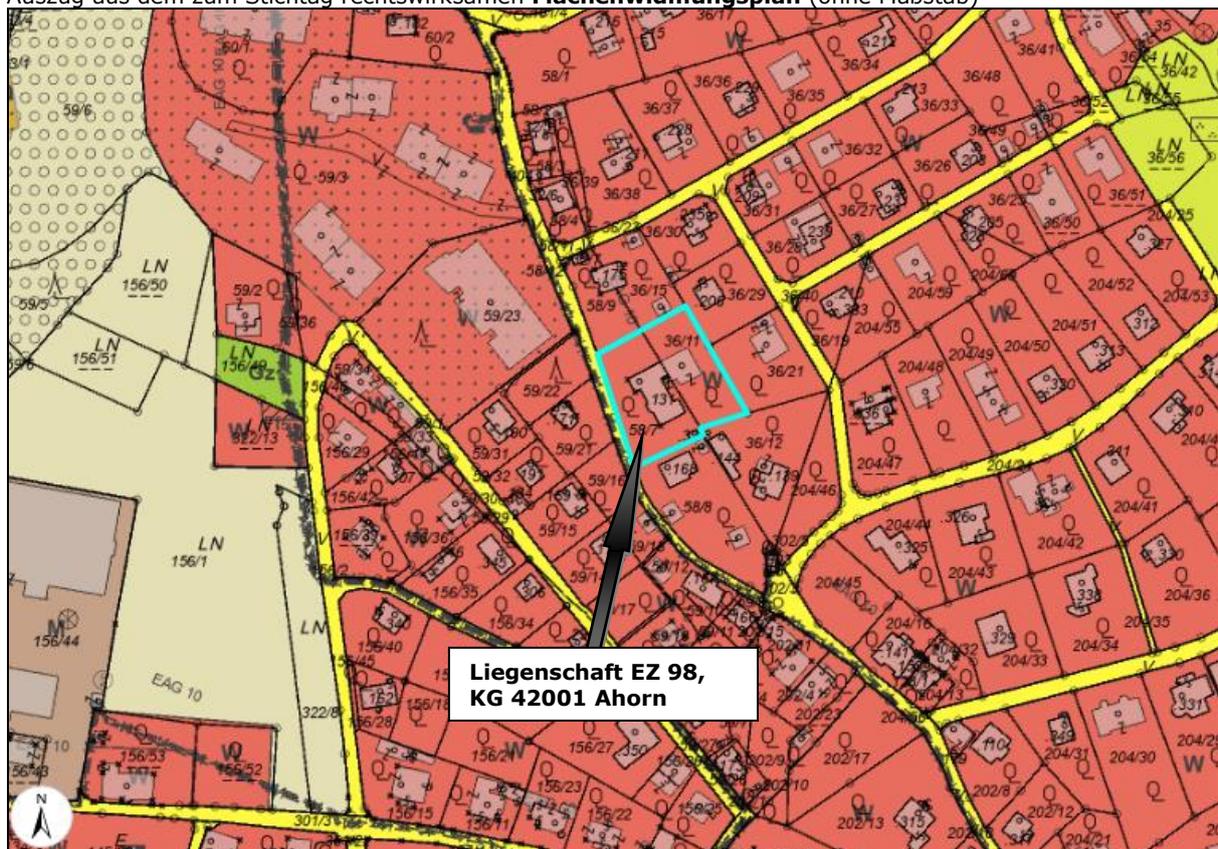
Die Lage kann als sonnig und ruhig bezeichnet werden.

Die Liegenschaft EZ 98 in der KG 42001 Ahorn besteht aus den Grundstücken .32/8, 36/11, 58/7 und .131 mit einer im Grundbuch angeführten Gesamtfläche von **1921 m²**.

Raumordnung, Flächenwidmung:

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Ischl in der zum Stichtag geltenden Fassung war die gesamte Liegenschaftsfläche als **Bauland - Wohngebiet** ausgewiesen.

Auszug aus dem zum Stichtag rechtswirksamen **Flächenwidmungsplan** (ohne Maßstab)



Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht laut Auskunft am Bauamt nicht.

Die Liegenschaftsfläche liegt in keiner derzeit bekannten Gefahrenzone.

Die Bauplatzbewilligung wurde mit Bescheid des Bürgermeisters vom 05.02.1996 erteilt.

Freiflächengestaltung:

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich parallel zur Lärchenwaldstraße 4 asphaltierte Besucherparkplätze. Der Zufahrtbereich zu den 8 Stellplätzen im Carport sowie der Zugangsbereich zum Hauseingang ist mit Beton-Verbundpflastersteinen befestigt. Der überwiegende Freibereich besteht aus Rasenflächen. Der gesamte Gartenbereich gehört zu den Allgemeinflächen der Liegenschaft. Den Wohnungen zugeordnete Gärten gibt es nicht.

PKW-Abstellflächen:

Im Carport entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sind 8 PKW-Stellplätze integriert. Jeder Wohnung ist ein Stellplatz im Carport als Zubehör zugeordnet. Samt den 4 Besucherparkplätzen entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich insgesamt also 12 PKW-Stellplätze auf der Liegenschaft.

Umgebende Bebauung:

Nordwestlich befinden sich einige größere Wohnanlagen. Ansonsten ist die umliegende Bebauung von kleineren Wohnhäusern geprägt.

Hausverwaltung:

Die Agenden der Hausverwaltung werden von der Gemeinnützigen Bau und Siedlungsgenossenschaft Bad Ischl geführt.

Laut Auskunft der Hausverwaltung betrug der Reparaturfond für die gesamte Anlage per 30.06.2025 ca. € 39.720.-.

Für die zu bewertende Wohnung W 1/EG existierte per 10.07.2025 ein Zahlungsrückstand inkl. Kostenvorschuss für die Versteigerung von rund € 11.250.-

I.3 Bauweise und Ausstattung der Anlage:

Mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 01.03.1996 wurde die Baubewilligung für den Um- und Zubau beim Wohnhaus Lärchenwaldstraße samt der Errichtung von 2 Carports an der nördlichen Grundstücksgrenze erteilt. Dabei wurde die bestehende Bausubstanz umgebaut bzw. saniert, im Osten wurde ein Zubau errichtet. die zu bewertende Wohnung W1/EG befindet sich zur Gänze im neu errichteten Zubau.

Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 26.11.1997 ausgestellt.

Das Gebäude erstreckt sich über 2 oberirdische Vollgeschoße mit insgesamt 8 Wohnungen (in jedem Geschoß je 4 Wohnungen) und über ein Kellergeschoß (Teilunterkellerung). Unterkellert ist lediglich der im Jahr 1996 baubehördlich bewilligte Zubau im Osten. Im Kellergeschoß befinden sich der Heizraum, Ein Waschraum, ein Raum zum Abstellen von Fahrrädern und Kinderwägen sowie 8 Kellerabteile für die Wohnungen. Die Abmessungen des Gebäudes betragen gemäß baubehördlicher Bewilligung 24,93 m x 22,90 m.

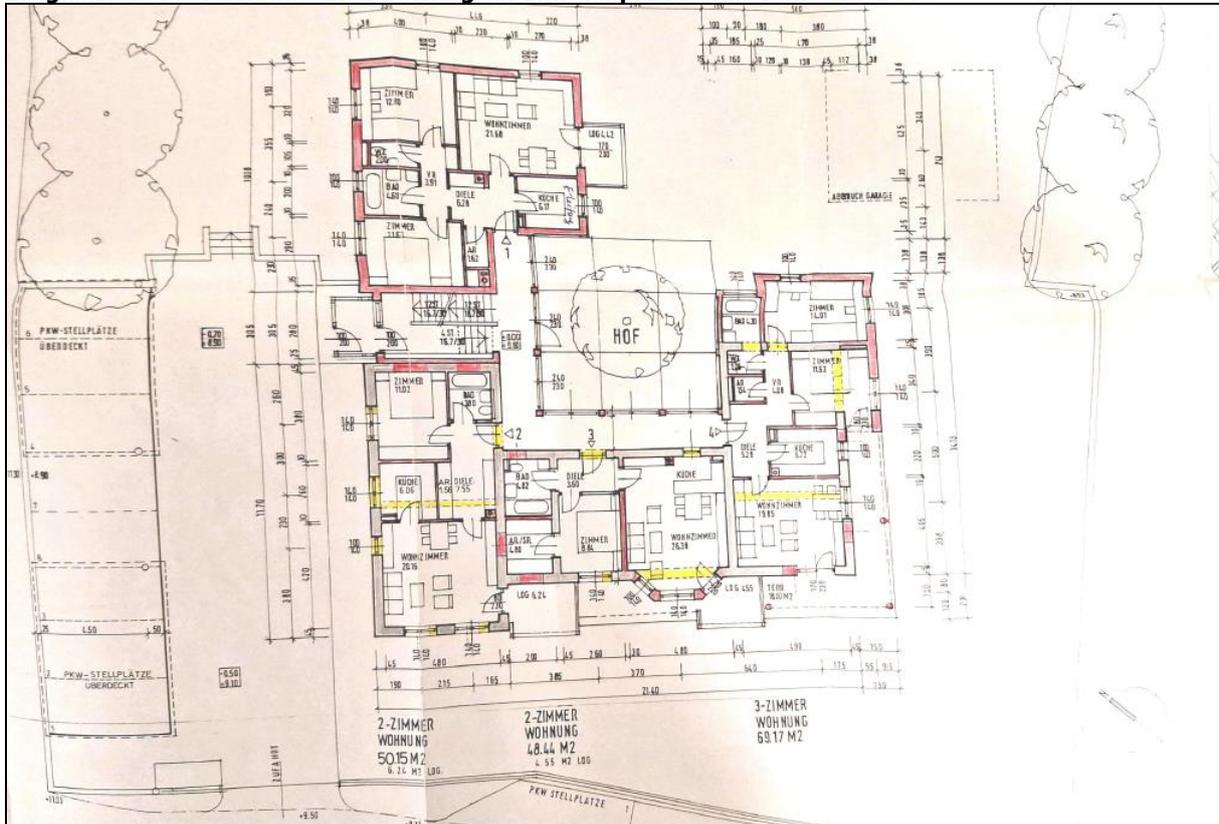
Das Gebäude wurde in Massivbauweise errichtet. Die tragenden Wände der im Jahr 1996 baubehördlich bewilligten Zubauten wurden mit 38 cm starken Ziegelwänden hergestellt. Auf die Außenwände wurden Dämmplatten aufgebracht. Die genaue Stärke der Dämmung konnte nicht festgestellt werden.

Es sind Fenster und Fenstertüren mit Kunststoffrahmen der Firma Optima eingebaut. Das Gebäude ist mit steil geneigten Walmdächern mit zum Teil eingebauten Gaupen abgedeckt.

Der Hauseingang befindet sich im Norden im Nahbereich der überdachten PKW-Abstellplätze. Die einzelnen Wohnungen werden über einen Laubengang, welcher an den Innenhof angrenzt, erschlossen.

Die vertikale Erschließung des Kellergeschoßes und des Obergeschoßes erfolgt über geradläufige Stiegen. Ein Personenlift wurde nicht eingebaut.

Erdgeschoß des baubehördlich bewilligten Einreichplanes aus dem Jahr 1996



Fassadengestaltung:

Die Fassadenflächen sind mit einem gelb eingefärbten Reibputz auf Dämmplatten (Vollwärmeschutz) gestaltet. Die Fenster sind mit weißen Rahmen umfasst.

Foto von Westen



Foto von Südosten



Versorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Nutzwasser erfolgt aus einer gemeindeeigenen Versorgungsanlage.

Die Liegenschaft ist an das Energienetz der OÖ. Energie-AG angeschlossen.

Die Ableitung der Fäkalien erfolgt in die gemeindeeigene Ortskanalisation.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Zentralheizungsanlage im Keller.

Es besteht eine gemeinsame SAT-Anlage.

Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Der Bau- und Erhaltungszustand der gesamten Anlage wird aufgrund der im Zuge der Besichtigung wahrgenommenen Eindrücke als gut eingestuft.

Unmittelbar anstehende bzw. unaufschiebbare Reparaturerefordernisse konnten beim Lokalaugenschein nicht festgestellt werden.

Anmerkung:

Laut Angabe der Hausverwaltung existiert für das Gebäude kein Energieausweis.

Carport:

Das Carport befindet sich an der nördlichen Grundstücksgrenze. Am baubehördlich bewilligten Einreichplan sind die 3 östlichen und die 3 westlichen Stellplätze überdacht dargestellt. Die mittleren beiden Stellplätze waren ursprünglich nicht überdacht.

Tatsächlich wurde ein durchgehendes Carport in überwiegender Holzbauweise für 8 PKW-Stellplätze errichtet. Die Säulen und die Rückwand an der Grundstücksgrenze wurden in Stahlbeton ausgeführt.

Das Gebäude ist mit einem flach geneigten Pultdach mit Dachfolie abgedeckt.

Foto von Südwesten



Foto von Osten



Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Der Bau- und Erhaltungszustand des Carports wird aufgrund der im Zuge der Besichtigung wahrgenommenen Eindrücke als gut eingestuft.

I.4 Beschreibung der zu bewertenden Eigentumswohnung W 1/EG samt Zubehör:

Die zu bewertende Wohnung **W 1/EG** befindet sich im Erdgeschoß des östlichen Gebäudeteiles. Dieser Teil wurde im Jahr 1996 zur Gänze neu errichtet. Die Wohnung ist von den anderen Wohnungen im EG durch das Stiegenhaus bzw. durch den Laubengang getrennt und grenzt somit an keine Nachbarwohnung an. Das Wohnzimmer und die Küche sind nach Süden ausgerichtet.

Orthofoto



Nordfassade



W 1/EG

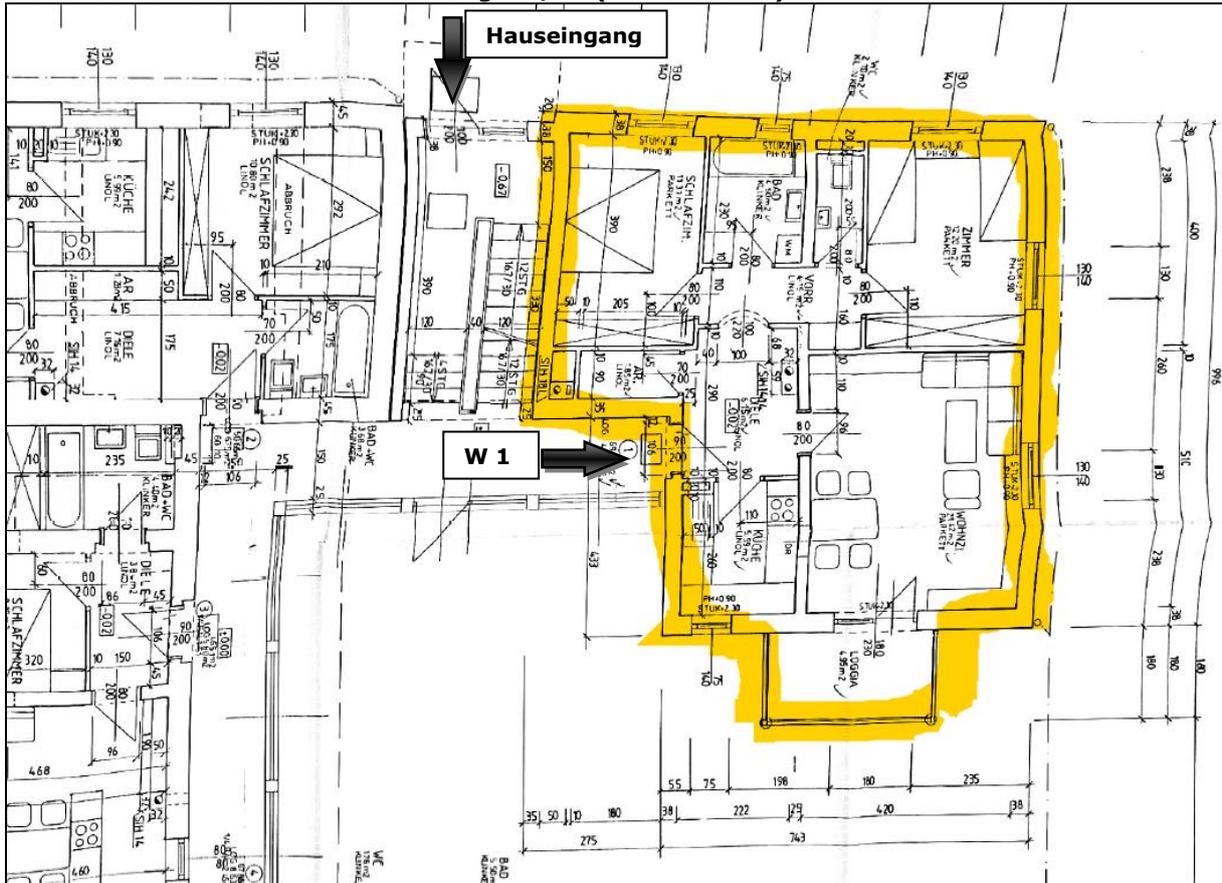
Ost- und Südfassade



W 1/EG

Hauseingang

Grundriss der zu bewertenden Wohnung W1/EG (ohne Maßstab)



Die Wohnung **W 1/EG** besteht gemäß dem am Grundbuch aufliegenden Nutzwertgutachten aus folgenden Räumen bzw. Flächen:

Auszug aus dem Nutzwertgutachten

WOHNUNG I		
Diele	6,15	
AR	1,85	
Schlafzimmer	11,31	
Vorraum	4,15	
Bad	4,60	
WC	2,10	
Zimmer	12,20	
Wohnzimmer	21,42	
Küche	5,59	69,37
Zubehör:		
Loggia	4,95	
Kellerabt. Nr. 1	2,10	
Überd. PKW-St. Nr. 1	13,70	

Anmerkung:

Anstelle der als Zubehör angeführten Loggia wurde lediglich eine überdachte Terrasse ausgeführt.

Die Wohnnutzfläche der Wohnung W1/EG beträgt **69,37 m²**.

Das zugeordnete Kellerabteil Nr. 1 im Kellergeschoß besitzt eine Fläche von 2,10 m² und der überdachte PKW-Stellplatz Nr. 1 eine Fläche von 13,70 m².

Mit Ausnahme des WCs und dem Vorraum sind alle Räume natürlich belichtet und belüftet.

Die Wandflächen und Deckenuntersichten sind verputzt und überwiegend weiß gekalkt. Die Wandflächen in den Sanitärräumen (Bad und WC) sind gefliest.

Die Fußbodenbeläge bestehen in der Küche aus Linoleum, im Wohnbereich aus Klebparkett und in den Sanitärräumen aus keramischen Fliesen.

Als Innentüren sind furnierte Vollbautüren in Holzstöcken eingebaut.

Die Fenster und Fenster/Türelemente der Firma Optima bestehen aus weißen Kunststoffrahmen mit Isolierverglasungen.

Die Beheizung erfolgt über eine erdgasbetriebene Zentralheizungsanlage im Kellergeschoß. Die Wärmeabgabe in der Wohnung wird über Wandheizkörper bewerkstelligt.

Das Bad ist mit einer Badewanne und mit einem Handwaschbecken samt Verbau und Spiegel ausgestattet.

Im WC befinden sich eine Hängemuschel, ein Handwaschbecken sowie ein Spiegel.

Fotos von der Besichtigung am 16.07.2025:

Diele



Küche



Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung W 1/EG:

Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es konnten im Zuge der Besichtigung keine größeren Mängel festgestellt werden.

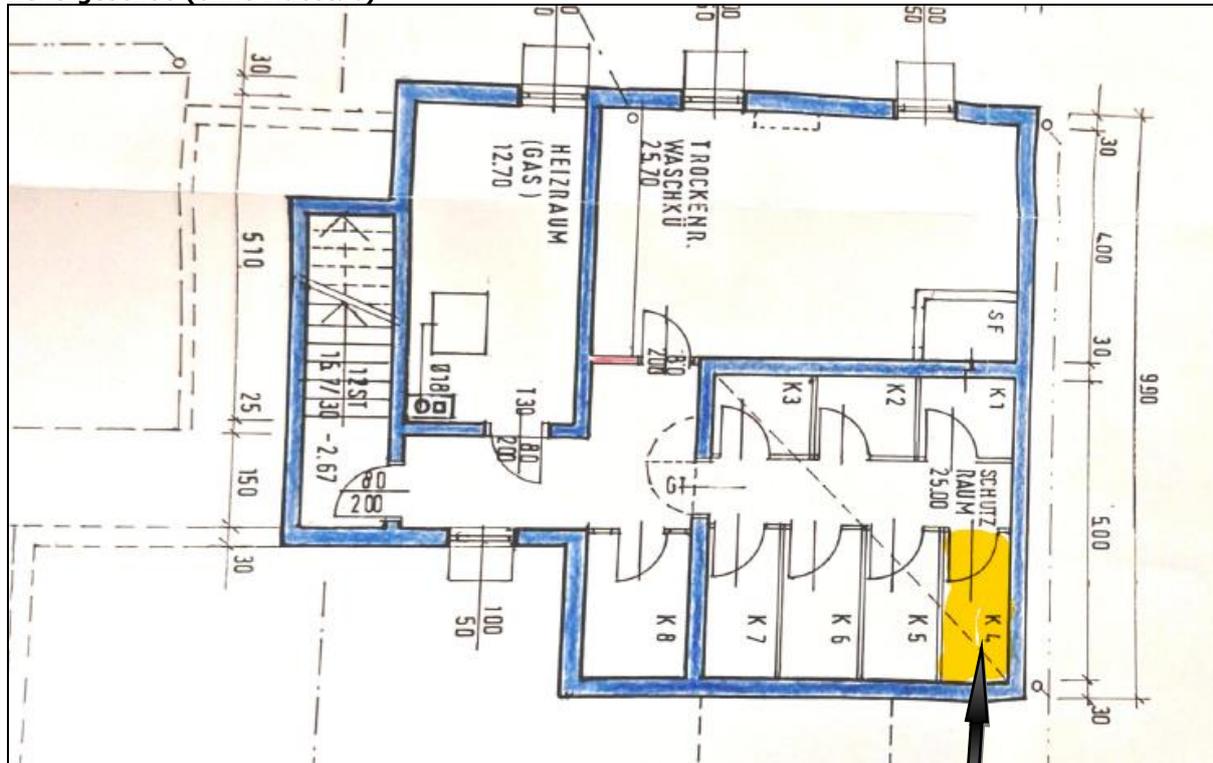
Zubehör zur Wohnung:

Zur Wohnung W 1/EG gehören ein 2,10 m² großes Kellerabteil und ein 13,70 m² großer PKW-Abstellplatz im Carport.

Das Kellerabteil wurde mit einfachen Blechlamellen, so wie bei Wohnanlagen oft üblich, hergestellt.

Der PKW-Abstellplatz Nr. 1 befindet sich im Osten des Carports, genau gegenüber dem Hauseingang.

Kellergeschoß (ohne Maßstab)



**Kellerabteil zu W 1/EG
2,10 m²**

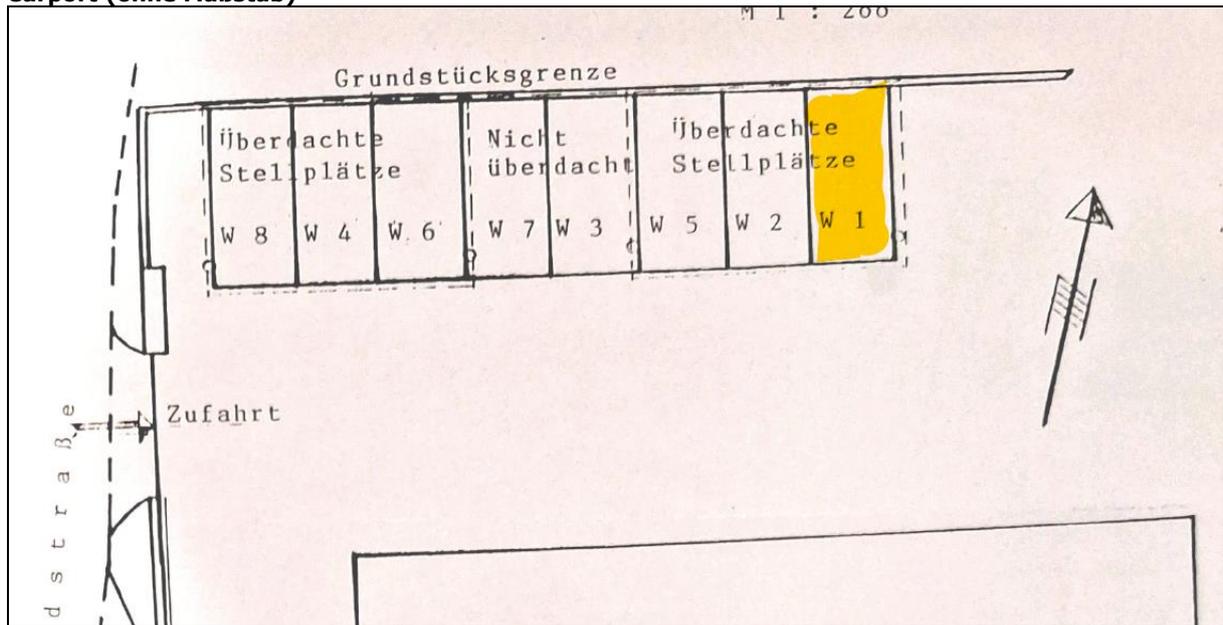
Anmerkung:

Die Nummerierung der Kellerabteile am Plan entspricht nicht dem Naturstand.

Kellerabteile



Carport (ohne Maßstab)



Anmerkung:

Wie bereits angeführt, wurden alle 8 PKW-Stellplätze überdacht ausgeführt.

Östlicher Teil des Carports



PKW-Stellplatz zu
W1/EG, 13,70 m²

I.5 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):

Zum Stichtag waren im A2-Blatt keine Eintragungen vorhanden.

I.6 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

C-Blatt des Grundbuchsuzuges

***** C *****

- 7 auf Anteil B-LNR 1
a 3786/1997 761/1998 3507/1998 Schuldschein 1997-06-18
PFANDRECHT aufgeteilt,--
5.257.664,-- 3 % Z, 15 % VuZZ, NGS 575.766,-- für
Land Oberösterreich (Wo- 2019116)
b 5915/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
c 3507/1998 Aufteilung siehe C-LNR. 12 bis 18
- 8 auf Anteil B-LNR 1
a 3786/1997
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 28 Abs. 2 O.Ö. WFG 1993 für
Land Oberösterreich (Wo-2019116)
- 9 auf Anteil B-LNR 1
a 5915/1997 2478/1998 Pfandurkunde 1997-10-23
PFANDRECHT aufgeteilt,--
1.396.508,--, 5,25 % Z, 5 % VuZZ, NGS 418.953,-- für
Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 2478/1998 Aufteilung siehe C-LNR. 10 und 11
- 10 auf Anteil B-LNR 1
a 2478/1998 IM RANG 5915/1997 Pfandurkunde 1997-10-23
PFANDRECHT 639.832,--
5,25 % Z, 5 % VuZZ, NGS 191.950,-- für
Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
aus C-LNR. 9
- 12 auf Anteil B-LNR 1
a 3507/1998 IM RANG 3786/1997 Schuldschein 1997-06-18, Urkunde
1998-11-05
PFANDRECHT 839.929,--
3 % Z, 15 % VuZZ, NGS 83.993,-- für
Land Oberösterreich (Wo- 2019116)
aus C-LNR. 7
- 21 auf Anteil B-LNR 1
a 2024/2002 Pfandurkunde 2001-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 145.300,--
für Raiffeisenbank Ohlsdorf registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 25 auf Anteil B-LNR 1
a 1181/2008 Urkunde 2008-04-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 34.940,98
Kosten EUR1.382,10 für Republik Österreich, Finanzamt
Gmunden (4E 1303/08a)
- 43 auf Anteil B-LNR 1
a 1728/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 543/24x)
- 45 auf Anteil B-LNR 1
a 522/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 189/25i)

46 auf Anteil B-LNR 1
a 1231/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.005,17 samt Zinsen pro
Jahr, 4 % EUR 315,62 8. Mai 2024, 4 % EUR 337,91 8. Mai
2024, 4 % EUR 337,91 6. Juni 2024, 4 % EUR 337,91 6. Juli
2024, 4 % EUR 337,91 6. August 2024, 4 % EUR 337,91 6.
September 2024, sowie Kosten von EUR 417,68 zzgl. 4 %
Zinsen seit 20. September 2024, EUR 44,40, EUR 31,54, EUR
31,54, EUR 37,49, und vollstr. EUR 2.030,70 samt Zinsen pro
Jahr 4 % 337,91 EUR 6. Oktober 2024, 4 % 337,91 EUR 6.
November 2024, 4 % 337,91 EUR 6. Dezember 2024, 4 % 338,99
EUR 6. Jänner 2025, 4 % 338,99 EUR 6. Februar 2025, 4 %
338,99 EUR 6. März 2025, sowie Kosten von EUR 417,68 samt 4
% Zinsen seit 12. März 2025, Kosten EUR 343,18, EUR 501,90
für
Eigentümergeinschaft Lärchenwaldstraße 18
(6 E 6/25f)

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

I.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Dem gefertigten SV sind auch keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt.

II. Bewertung der Wohnung W1/EG samt Zubehör

Gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 hat der Sachverständige den Verkehrswert zu ermitteln.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben dabei außer Betracht.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 kennt 3 Wertermittlungsverfahren, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Die einzelnen Verfahrensarten sind in den §§ 4 bis 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 geregelt und lauten wie folgt:

- **Vergleichswertverfahren**

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände 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.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

- **Ertragswertverfahren**

§ 5. (1) 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 (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

- **Sachwertverfahren**

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu

ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Wenn genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mit Sicherheit die geeignetste bzw. die marktgerechteste Methode den Verkehrswert einer Immobilie zu ermitteln.

Innerhalb des gegenständlichen Wohnhauses wurden in letzter Zeit keine Wohnungen verkauft. Aufgrund der zentralen Lage und der im Nahbereich befindlichen Wohnanlagen stehen jedoch genügend, zum Verkauf gelangte Wohnungen, als Vergleichsobjekte zur Verfügung.

Folglich wird der Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung W1/EG über das Vergleichswertverfahren ermittelt.

II.1 Vergleichswert der Wohnung W1/EG:

Folgende Kaufverträge wurden in der Urkundensammlung erhoben und werden für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen:

KV-Datum	Adresse	Fläche in m²	Kaufpreis in €	Preis/m² valorisiert mit 4 %/Jahr
30.06.2023	Mastaliergasse 7, W 22	62,43	199.000.-	3.460.-
11.03.2021	Mastaliergasse 7, W 20	37,21	120.000.-	3.817.-
16.04.2025	Mastaliergasse 5, W 3 EG	70,00	130.000.-	1.876.-
08.05.2023	Kaltenbachstr. 36, W 3-9	65,00	235.000.-	3.940.-
17.03.2023	Kaltenbachstr. 36, W 3-8	40,00	110.000.-	3.010.-
24.01.2024	Feldgasse 22, W 5/51	75,55	260.000.-	3.645.-
11.04.2022	Lärchenwaldstr. 2e W6	140,29	450.000.-	3.627.-
21.05.2024	Mastaliergasse 7c, W 56	68,65	180.000.-	2.743.-
08.03.2022	Stiegengasse 6, W 7/2	73,00	373.748.-	5.850.-
29.01.2019	Gartenstr. 1a, W 10 Haus I	79,86	214.000.-	3.458.-

Anmerkung:

Die Prieise je m² wurden im Zeitraum zwischen dem Kaufvertragsdatum und dem Stichtag (16.07.2025) mit 4,00 % valorisiert.

Die angeführten Wohnungen befinden sich in der näheren Umgebung zum Wohnhaus Lärchenwaldstraße 18 in Bad Ischl.

Der Durchschnittspreis je m² Nutzfläche der erhobenen Kauftransaktionen beträgt rund € 3.543.-.

Das Wohnhaus Lärchenwaldstraße 18 befindet sich in einer sehr ruhigen und doch zentrumsnahen Wohngegend. Die Grundstücksfläche von insgesamt 1921 m² ist für 8 Wohnungen sehr großzügig ausgelegt, sodass auf jede der Wohnungen ein relativ großer Grundstücksanteil entfällt.

Von der Terrasse der zu bewertenden Wohnung gelangt man direkt auf die großzügige, zu den Allgemeinflächen gehörenden Freifläche der Anlage.

Aus diesen Gründen erscheint dem gefertigten SV für die zu bewertende Wohnung W 1/EG im Wohnhaus Lärchenwaldstraße 18, 4820 Bad Ischl, ein Zuschlag von 10 % gegenüber dem ermittelten Durchschnittswert als erforderlich.

Der Preis je m² für die zu bewertende, 69,37 m² große Wohnung W1/EG wird inkl. der zugehörigen Terrasse, dem Kellerabteil Nr. 1 sowie dem PKW-Stellplatz Nr. 1 somit mit € 3.900.- (3.543 + 10 %) festgesetzt.

Der Vergleichswert der Wohnung beträgt somit € 270.543.- (69,37 m² x € 3.900.-).

Vergleichswert der Wohnung W1/EG gerundet: € 270.500.-

II.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):

Es waren am Stichtag keine Eintragungen vorhanden.

Summe dingliche Rechte: € 0.-

II.3 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung der eingetragenen Pfandrechte und ohne Berücksichtigung des Rückstandes bei der Eigentümergemeinschaft der Wohnanlage Lärchenwaldstraße 18, 4820 Bad Ischl ermittelt.

Summe dingliche Lasten: € 0.-

II.4 Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Dem gefertigten SV sind keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt.

Summe außerbücherliche Rechte und Lasten € 0.-

II.5 Verkehrswert:

Der unter II.1 ermittelte Vergleichswert kann als Verkehrswert übernommen werden.

Verkehrswert der Wohnung W1/EG:

€ 270.500.-

Es betrug zum Stichtag 16.07.2025 der

VERKEHRSWERT

**der Wohnung W 1/EG, B-LNR 1, 134/1000stel Anteile,
an der Liegenschaft EZ 98, KG 42001 Ahorn,
inkl. des PKW-Stellplatzes 1 im Carport,
ermittelt im Vergleichswertverfahren,**

Euro 270.500.-

(in Worten: Euro zwei-hundert-siebzig-tausend-fünf-hundert)

Bad Goisern a. H., im Juli 2025

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

III. Beilage:

III.1 Grundbuchauszug vom 08.07.2025, beschränkt auf B-LNR 1:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42001 Ahorn EINLAGEZAHL 98
BEZIRKSGERICHT Bad Ischl

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 1 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1299/2025

Haus Nr 43 in Ahorn

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.32/8		Bauf.(10)	11	
36/11		GST-Fläche	834	
		Bauf.(10)	123	
		Gärten(10)	711	
58/7		GST-Fläche	843	
		Bauf.(10)	8	
		Gärten(10)	835	
.131		Bauf.(10)	233	Lärchenwaldstraße 18
		GESAMTFLÄCHE	1921	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 134/1000

Franz Krall

GEB: 1964-02-29 ADR: Lärchenwaldstr. 18, Bad Ischl 4820

g 3786/1997 Veräußerungsverbot

q 1458/1998 Wohnungseigentum an W 1/EG samt PKW-Stellplatz Nr. 1

s 1518/1999 IM RANG 6060/1997 Kaufvertrag 1997-10-06 Eigentumsrecht

v 1299/2025 Eröffnung des Konkurses am 25.6.2025 (LG Wels, 20 S 90/25y)

***** C *****

7 auf Anteil B-LNR 1

a 3786/1997 761/1998 3507/1998 Schuldschein 1997-06-18

PFANDRECHT

5.257.664,-- 3 % Z, 15 % VuZZ, NGS 575.766,-- für

Land Oberösterreich (Wo- 2019116)

aufgeteilt,--

b 5915/1997 Lösungsverpflichtung zugunsten

Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut registrierte

Genossenschaft mit beschränkter Haftung

c 3507/1998 Aufteilung siehe C-LNR. 12 bis 18

8 auf Anteil B-LNR 1

a 3786/1997

VERÄUSSERUNGSVERBOT gem. § 28 Abs. 2 O.Ö. WFG 1993 für

Land Oberösterreich (Wo-2019116)

- 9 auf Anteil B-LNR 1
a 5915/1997 2478/1998 Pfandurkunde 1997-10-23
PFANDRECHT aufgeteilt,--
1.396.508,-- , 5,25 % Z, 5 % VuZZ, NGS 418.953,-- für
Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b 2478/1998 Aufteilung siehe C-LNR. 10 und 11
- 10 auf Anteil B-LNR 1
a 2478/1998 IM RANG 5915/1997 Pfandurkunde 1997-10-23
PFANDRECHT 639.832,--
5,25 % Z, 5 % VuZZ, NGS 191.950,-- für
Raiffeisenbank Inneres Salzkammergut registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
aus C-LNR. 9
- 12 auf Anteil B-LNR 1
a 3507/1998 IM RANG 3786/1997 Schuldschein 1997-06-18, Urkunde
1998-11-05
PFANDRECHT 839.929,--
3 % Z, 15 % VuZZ, NGS 83.993,-- für
Land Oberösterreich (Wo- 2019116)
aus C-LNR. 7
- 21 auf Anteil B-LNR 1
a 2024/2002 Pfandurkunde 2001-09-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 145.300,--
für Raiffeisenbank Ohlsdorf registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 25 auf Anteil B-LNR 1
a 1181/2008 Urkunde 2008-04-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 34.940,98
Kosten EUR1.382,10 für Republik Österreich, Finanzamt
Gmunden (4E 1303/08a)
- 43 auf Anteil B-LNR 1
a 1728/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 543/24x)
- 45 auf Anteil B-LNR 1
a 522/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 189/25i)
- 46 auf Anteil B-LNR 1
a 1231/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr.EUR 2.005,17 samt Zinsen pro
Jahr, 4 % EUR 315,62 8. Mai 2024, 4 % EUR 337,91 8. Mai
2024, 4 % EUR 337,91 6. Juni 2024, 4 % EUR 337,91 6. Juli
2024, 4 % EUR 337,91 6. August 2024, 4 % EUR 337,91 6.
September 2024, sowie Kosten von EUR 417,68 zzgl. 4 %
Zinsen seit 20. September 2024, EUR 44,40, EUR 31,54, EUR
31,54, EUR 37,49, und vollstr. EUR 2.030,70 samt Zinsen pro
Jahr 4 % 337,91 EUR 6. Oktober 2024, 4 % 337,91 EUR 6.
November 2024, 4 % 337,91 EUR 6. Dezember 2024, 4 % 338,99
EUR 6. Jänner 2025, 4 % 338,99 EUR 6. Februar 2025, 4 %
338,99 EUR 6. März 2025, sowie Kosten von EUR 417,68 samt 4
% Zinsen seit 12. März 2025, Kosten EUR 343,18, EUR 501,90
für
Eigentümergeinschaft Lärchenwaldstraße 18
(6 E 6/25f)

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