

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

TB 2367/25

BEWERTUNG VON WOHNUNGSEIGENTUM



**Wohnungseigentum an C-1/W 17
BLNR 374, 496/100.000 Anteile
in EZ 697 KG 45101 Asten**

**Wohnungseigentum an W Top 12
BLNR 344, 98/10.000 Anteile
in EZ 698 KG 45101 Asten
BEZIRKSGERICHT Steyr
Kakteenstr. 4/5/17**

4481 Asten

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

17 Seiten+Beilagen

I. ALLGEMEINES:

1. AUFTRAG:

Schriftlicher Auftrag vom Bezirksgericht Steyr vom 05.02.2025 in der Exekutionssache Bernhard Pfisterer, Aktenzeichen beim BG Steyr 11 E 3730/24z.

2. ZWECK:

Bewertung der 496/100.000 Wohnungseigentums-Anteile an der Liegenschaft in EZ 697 KG 45101 Asten verbunden mit Wohnungseigentum an der Wohnung C-1/W 17 im 5.OG des Hauses mit der Anschrift Kakteenstr. 4/5/17 in 4481 Asten, sowie Bewertung der 98/10.000 Wohnungseigentums-Anteile an der Liegenschaft in EZ 698 KG 45101 Asten verbunden mit Wohnungseigentum am Tiefgaragenstellplatz W Top 12 zur Ermittlung des Verkehrswertes (im Sinne des LBG) der Wohnung und des Kfz-Tiefgaragenstellplatzes in der o.a. Exekutionssache.

3. BEWERTUNGSSTICHTAG:

24.03.2025, als Tag der Besichtigung der Wohnung und des Stellplatzes.

4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG:

vergeblicher Termin vor Ort am 06.03.2025 (kein Zutritt möglich)
Besichtigung der Wohnung am 24.03.2025 in Anwesenheit von:

- Herrn FI Erich Feilhauer, Gerichtsvollzieher des BG Steyr
- Herrn Humer Marco, BG Steyr
- Mitarbeiter Fa.Riegler/Enns, Schlüsseldienst
- dem ausführenden Sachverständigen

- Grundbuchsauszüge vom 20.02.2025
- Auskünfte der Gemeinde Asten (Bauabteilung) vom 28.03.2025
- DKM-Lageplan der Liegenschaft
- Grundrissplan der Wohnung
- Auskünfte der Hausverwaltung Steller, Wels
- Energieausweis aus 2021
- Immobilienpreisspiegel der WKO aus 2024 für OÖ.
- Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr betr. Vergleichspreise und WE-Verträge sowie Nutzwertgutachten
- LBG-Kommentar von Stabentheiner, Manz Verlag, 2.Auflage, Wien 2005
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, Wien 2017

- Bodenproben und Wasserproben wurden nicht verlangt
- Alle Werte in Euro inkl. Ust.
- Einrichtung/Inventar wird nicht bewertet
- Weitere Unterlagen wurden dem Sachverständigen auf Befragung nicht zur Verfügung gestellt.

5. BEILAGEN:

Grundbuchsauszug (Beilage 1)

DKM-Lageplan (Beilage 2)

Wohnungsgrundrissplan (Beilage 3)

Fotos (Beilage 4)

II. BEFUND:

1. GUTSBESTAND:

Die Liegenschaft EZ 697 Grundbuch 45101 Asten in 4481 Asten, umfasst die Grundstücke 258/6 und 258/16 mit der darauf errichteten Wohnungseigentumsanlage aus dem Bezugsjahr ab 1979 mit den Anschriften Kakteenstraße 2,4,6 und Margeritenstraße 8,10,12. Die Gesamtfläche der Grundstücke laut Grundbuch ist ausgewiesen mit 6.745m². Gegenständlich ist das Wohnungseigentum an der Wohnung C-1/W17 im 5.OG des Hauses Kakteenstr. 4, BLNR 374, 496/100.000 Wohnungseigentums-Anteile.

Die Liegenschaft EZ 698 Grundbuch 45101 Asten in 4481 Asten, umfasst das Grundstück 258/15 mit der Tiefgarage. Die Gesamtfläche des Grundstückes laut Grundbuch ist ausgewiesen mit 3.577m².

Gegenständlich ist das Wohnungseigentum am Tiefgaragenstellplatz W Top 12, BLNR 344, 98/10.000 Wohnungseigentums-Anteile.

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

2. DINGLICHE RECHTE UND EINTRAGUNGEN IM A 2-BLATT :

Im A 2-Blatt des Grundbuches der EZ 697 befinden sich folgende Eintragungen:

1 a 1280/1985 Grunddienstbarkeit hins Heiz- und Antennenanlage, Gehrecht, Benützung der Grün- und Spielanlagen, Nichtumzäunung hins Gst 258/8 258/13

2 a 1281/1985 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes, Benützung der Grün- und Spielanlagen und der Nichtumzäunung hins Gst 258/15

3 a 1230/1991 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes hins Gst 259/5 (EZ 742)

4 a 1230/1991 Grunddienstbarkeit der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins Gst 259/5 (EZ 742)

5 a 1230/1991 Grunddienstbarkeit der Nichtumzäunung hins Gst 259/5 (EZ 742)

Im A 2-Blatt des Grundbuches der EZ 698 befinden sich folgende Eintragungen:

1 a 614/1985 Grunddienstbarkeit hins. Gehrecht, Nichtumzäunung hins. Gst. 258/6, 258/16 (EZ 697)

2 a 614/1985 Recht aus Reallast bzgl. Grün- und Spielanlagen gem. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 wider EZ 697

3 a 614/1985 Grunddienstbarkeit der An- und Abböschungen, Bodenvertiefungen, des Geh- und Fahrrechts hins. Gst 258/6 258/16 (EZ 697) für Gst. 258/15.

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

3. EIGENTÜMER :

Im B-Blatt der EZ 697 befinden sich unter der LNR 374 folgende Eintragungen zur Wohnung:

374 ANTEIL: 496/100000

Bernhard Pfisterer

GEB: 1995-06-28 ADR: Anzengruberstraße 14, Traun 4050

a 614/1985 Wohnungseigentum an C-1/W17

b 2736/2024 Kaufvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht

Im B-Blatt der EZ 698 befinden sich unter der LNR 344 folgende Eintragungen zum Tiefgaragenstellplatz:

344 ANTEIL: 98/10000

Bernhard Pfisterer

GEB: 1995-06-28 ADR: Anzengruberstraße 14, Traun 4050

a 1281/1985 Wohnungseigentum an W top 12

b 2736/2024 Kaufvertrag 2024-04-09, Kaufvertrag 2013-08-21, Nachtrag zum Kaufvertrag 2024-03-15 Eigentumsrecht

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

4. DINGLICHE LASTEN :

Im C-Blatt der EZ 697 befinden sich zu den o.a. Anteilen folgende Belastungen:

4 a 341/1980 gleichzeitig mit 342/1980

Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt

II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1979-12-12 hier hins Gst

258/16 für Oberösterreichische Kraftwerke

Aktiengesellschaft

b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 637

5 a 342/1980 gleichzeitig mit 341/1980

Dienstbarkeit der 30 KV-Transformatorstation Asten - Neue

Wohnbau AG hier hins Gst 258/16 für Oberösterreichische

Kraftwerke Aktiengesellschaft

b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 637

6 a 342/1980 gleichzeitig mit 341/1980

Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens hier über Gst 258/16

für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft

b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)

aus EZ 637

11 a 614/1985

REALLAST der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser aus

dem auf Gst 258/6 errichteten Heizhaus gem Pkt 21 Kauf- und

Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/5 258/8

258/9 258/10 258/13 259/1 259/3 (EZ 580 615 637 696)

12 a 614/1985

Dienstbarkeit der Errichtung und Erhaltung eines

Heizhauses, von Heiz-, Warmwasser- und Versorgungsleitungen

und einer Gemeinschaftsantennenanlage samt Leitungen hins.

Gst 258/6 258/16 gem. Pkt. 21. Kauf- und

Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst. 258/5 258/8

258/9 258/10 258/13 259/1 259/3 (EZ 580 615 637 696)

b 1115/1993 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GbG

13 a 614/1985
DIENSTBARKEIT des Gehrechts über Gst. 258/6 258/16 gem.
Pkt. 24. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für
Gst. 258/5 258/8 258/9 258/10 258/13 258/15 259/1 259/3 (EZ
580 615 637 696 698).

14 a 614/1985
DIENSTBARKEIT , die Gst. 258/6 258/16 nicht zu umzäunen,
gem. Pkt. 30. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16
für Gst. 258/5 258/8 258/9 258/10 258/12 258/13 258/15
258/17 259/1 259/3 (EZ 580 615 637 696 698)

b 1115/1993 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

15 a 614/1985
REALLAST der anteiligen Tragung der Kosten der
Instandhaltung und Wartung der auf den Gst. 258/9 258/15
errichteten Grün- und Spielanlagen gem. Pkt. 26. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/9 258/15
(EZ 696 698)

16 a 614/1985
DIENSTBARKEIT der Duldung von An- und Abböschungen sowie
von Bodenvertiefungen auf Gst. 258/6 258/16 gem. Pkt. 23.
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/9
258/15 (EZ 696 698)

17 a 614/1985
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrrechts über Gst. 258/6
258/16 gem. Pkt. 23. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1984-04-16 für Gst 258/9 258/15 (EZ 696 698)

18 a 614/1985
REALLAST des Tragens der mit dem Bestand und der Erhaltung
des auf Gst. 258/9 errichteten Wäschetrockenplatzes
verbundenen Aufwendungen gem. Pkt. 28. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/9 (EZ 696)

19 a 614/1985 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG im Sinne und Umfang der Pkt. 22 26 32 des
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages 1984-04-16

367 auf Anteil B-LNR 374

a 4547/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 632/24y)

368 auf Anteil B-LNR 374

a 4863/2024 Beschluss 2024-09-23

PFANDRECHT vollstr. EUR 1.914,92

Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-09-23 (7 E 2702/24d - BG
Traun)

für Dr. Gerald Pichler geb 1979-12-06 (11 E 3429/24k - BG
Steyr)

b 4863/2024 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 697 KG 45101 Asten C-LNR 368

EZ 698 KG 45101 Asten C-LNR 238

369 auf Anteil B-LNR 374

a 5320/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.914,92, Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2024-10-29 für Dr. Gerald PICHLER, LL.M., MBA
geb 1979-12-06 (11 E 3730/24z)

370 auf Anteil B-LNR 374

a 5517/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.163,30 Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2024-11-06 für Eigentümergemeinschaft der EZ 697
KG Asten (11 E 3946/24i)

Im C-Blatt der EZ 698 befinden sich zu den o.a. Anteilen folgende Belastungen:

1 a 341/1980 gleichzeitig mit 342/1980
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1979-12-12 hier hins Gst
258/15 für Oberösterreichische Kraftwerke
Aktiengesellschaft
b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 637
2 a 342/1980 gleichzeitig mit 341/1980
DIENSTBARKEIT der 30 KV-Transformatorstation Asten - Neue
Wohnbau AG hier hins Gst 258/15 für Oberösterreichische
Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 637
3 a 342/1980 gleichzeitig mit 341/1980
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hier über Gst 258/15
für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 637
c gelöscht
7 a 1281/1985
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 258/15 gem P XXVIII
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1985-03-29 für Gst 258/5
258/10 258/6 258/16 258/8 258/13 258/9 259/3 259/1
8 a 1281/1985
DIENSTBARKEIT der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins
Gst 258/15 gem P XXVIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1985-03-29 für Gst 258/5 258/10 258/6 258/16 258/8 258/13
258/9 259/3 259/1
9 a 1281/1985
DIENSTBARKEIT der Nichtumzäunung hins Gst 258/15 gem P
XXVIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1985-03-29 für
Gst 258/5 258/10 258/6 258/16 258/8 258/13 258/9 259/3
259/1
237 auf Anteil B-LNR 344
a 4546/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 622/24g)
238 auf Anteil B-LNR 344
a 4863/2024 Beschluss 2024-09-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.914,92
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-09-23 (7 E 2702/24d - BG
Traun)
für Dr. Gerald Pichler geb 1979-12-06 (11 E 3429/24k - BG
Steyr)
b 4863/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 697 KG 45101 Asten C-LNR 368
EZ 698 KG 45101 Asten C-LNR 238
239 auf Anteil B-LNR 344
a 5320/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.914,92, Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2024-10-29 für Dr. Gerald PICHLER, LL.M., MBA
geb 1979-12-06 (11 E 3730/24z)
240 auf Anteil B-LNR 344
a 5517/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.163,30 Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2024-11-06 für Eigentümergemeinschaft der EZ 697
KG Asten (11 E 3946/24i)

HINWEIS: Die Bewertung in diesem Gutachten unterstellt die Geldlastenfreiheit. Die einverleibten Dienstbarkeiten haben bei dieser Bewertung einer Eigentumswohnung keine Verkehrswertrelevanz und sind von einem Ersterher zu übernehmen. Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG:

5.1. GRUNDSTÜCKE:

EZ 697:

Gst.nr.			Fläche laut Grundbuch	
GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
258/6	G GST-Fläche	*	2260	
	Bauf. (10)		775	
	Gärten (10)		1485	Kakteenstraße 4
				Kakteenstraße 2
258/16	G GST-Fläche	*	4485	
	Bauf. (10)		999	
	Gärten (10)		3486	Margeritenstraße 8
				Margeritenstraße 10
				Kakteenstraße 6
				Margeritenstraße 12
GESAMTFLÄCHE			6745	

EZ 698:

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
258/15	G GST-Fläche	*	3577	
	Bauf. (10)		2519	
	Gärten (10)		745	
	Sonst (50)		313	

5.2. FLÄCHENWIDMUNG und BEBAUUNG, DATEN AUS BAUAKT:

Alle bewertungsgegenständlichen Grundstücke sind laut Abfrage des Flächenwidmungsplanes von Asten als Bauland Wohngebiet (W) ausgewiesen.

Die Liegenschaft Kakteenstraße 4 wurde mit Bescheid vom 25.03.1974, Zl. Bau-401/16/1973, baubehördlich und dessen Benützung mit Bescheid vom 21.02.1980 (Benützungsbewilligung), Zl. Bau-401/16/1973, bewilligt. Der tatsächliche Erstbezug wurde bereits 1979 durch die Eigentümer vollzogen.

Die Liegenschaft wird weiters vom Bebauungsplan 8.29 vom 09.09.1983 erfasst.

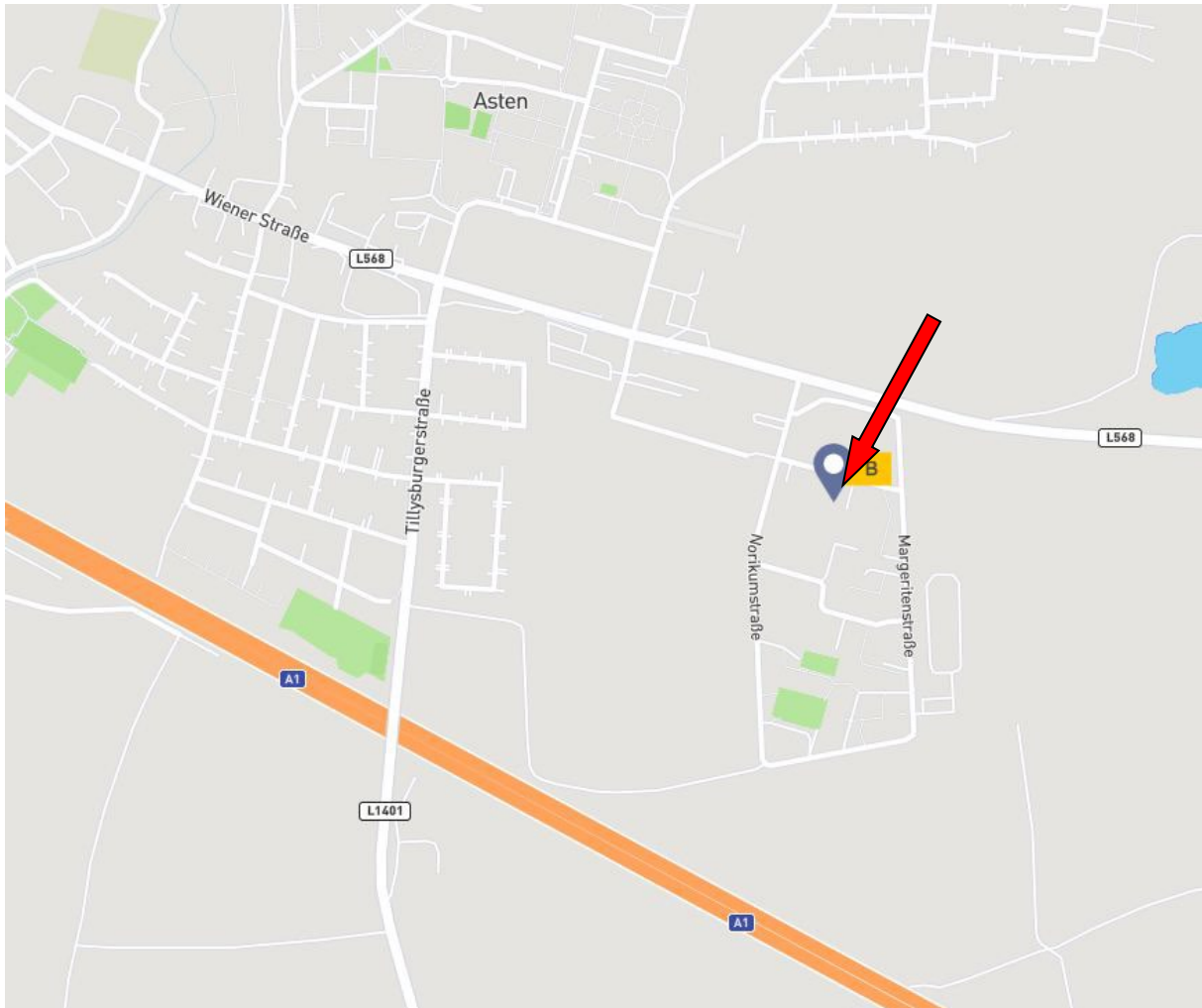
Es befindet sich eine mehrgeschossige Wohnungseigentumsanlage bestehend aus mehreren Wohnblöcken mit insgesamt 108 Eigentumswohnungen auf der Liegenschaft.

Auszug Flächenwidmungsplan (Bauland-Wohngebiet W, rote Farbe):



5.3. LAGE UND VERKEHRSVERHÄLTNISSE:

Die bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekte befinden sich in 4481 Asten, Kakteenstraße 4 laut beiliegendem Ortsplan. Es handelt sich um eine normale Wohnlage, infrastrukturelle Einrichtungen sind alle in Asten-Zentrum (ca. 1 km) vorhanden. Die Entfernung zur Autobahn A 1 beträgt ca. 500m, durch die dort errichteten Lärmschutzwände ist der Autobahnverkehr wenig störend. In jüngerer Vergangenheit wurde eine neue ampelgeregelterte Ausfahrt zur Ortstrasse L568 errichtet.



5.4. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE:

Bei den Grundstücken 258/6, 258/16, 258/15 handelt es sich um unregelmässige Formen, die genauen Konfigurationen ergeben sich aus dem beigefügten Lageplan. Die Liegenschaft ist als eben zu bezeichnen. Die Fläche der Grundstücke der EZ 698 (Kfz-Garage) beträgt laut Grundbuch 3.577m², jene der EZ 697 (Wohnanlagen) 6.745m².

Auszug Luftaufnahme mit DKM-Daten: der rote Pfeil kennzeichnet ungefähr die Lage des Hauseinganges zu Kakteenstr.4 an der Nordseite, die Wohnung selber ist jedoch nur nach Süden Richtung Gründach der Garage/Spielplatz orientiert.



6. KURZBESCHREIBUNG DES GEBÄUDES, DER WOHNUNG:

Die Firma „Norikum Wohnbaugesellschaft“ hat auf dem Gst. 258/6 zwei Wohnhäuser mit je 22 Wohnungen und auf dem Gst. 258/16 vier Wohnhäuser mit insgesamt 64 Wohnungen errichtet. Auf dem Gst. 258/15 wurde eine Tiefgarage mit 103 Abstellplätzen für Kfz errichtet.

Mit Baubewilligung aus 1974 wurde bis 1979 in Asten die Eigentumswohnungsanlage als acht(wohn-)geschossiger Baukörper im Wohnungseigentum in Massivbauweise, mit Flachdach und mit Personenaufzug errichtet, die Übergabe an die Käufer erfolgte seinerzeit am 05.10.1979. Zusätzlich ist ein Massivkeller gebaut worden. Im Gebäude mit der Hausnummer Kakteenstraße 4 sind 22 Wohnungen eingebaut worden, es handelt sich um einen Baukörper mit massiven Aussenwänden mit einer vertäfelten Fassade bzw. mit VWS Fassaden mit Dünnputz. Von der Architektur her handelt sich es um eine typische Bauweise des sozialen Wohnbaues in schlichter zweckmässiger Ausführung, Stiegenhäuser mit schlichter Ausstattung, einfaches Stahlgeländer, Terrazzo-Bodenbeläge im Stiegenhaus etc.

Die bewertungsgegenständliche Eigentumswohnung befindet sich im 5.OG des unterkellerten Wohnhauses und ist über den Allgmeinflur des Stiegenhauses erreichbar, ebenso gibt es einen Personenaufzug, der jedoch nur im Halbstock oberhalb bzw. unterhalb hält, daher handelt es sich nicht um einen barrierefreien Zugang zur Wohnung. Im 5.OG angelangt ist die Wohnungseingangstüre vom Stiegenaufgang betrachtet geradeaus erreichbar, die Nummer 17 ist an der Wohnungseingangstüre angebracht.

Der Auszug aus dem Nutzwertgutachten weist folgende Räume und Flächen der Wohnung C-1/W17 auf:

VR	3,90	
Bad-WC	5,78	
WZ	20,60	
AR	2,62	
Kü	6,18	
SZ	10,56	49,64

Die Gesamtfläche der Wohnung beträgt laut Nutzwertgutachten 49,64m². Eine Loggia oder ein Balkon ist nicht vorhanden. Im Keller (rechts) gibt es noch das Kellerabteil Nr. 17 (siehe Fotos).

Der Tiefgaragenstellplatz trägt die Nummer 12 (siehe Fotos), eine direkte Verbindung vom Wohnhaus zur Garage gibt es nicht, man muss außen herum gehen.

Die kompletten Oberflächen im Inneren der Wohnung sind veraltet und dürften noch aus der Errichtungszeit stammen, dies bezieht sich auf Böden, Fliesen, Innentüren, Sanitärelemente. Nachteilig ist auch, dass an den Wänden Tapeten angebracht wurden, diese sind nur aufwändig zu entfernen. Die WC Muschel ist auch sehr ungepflegt und gehört (wie der Rest auch) erneuert, das WC befindet sich im Badezimmer wo eine Badewanne vorhanden ist. Alle Oberflächen gehören daher erneuert. Die Wohnung besteht aus einem kleinen Vorraum (PVC Boden alt), einem Wohnzimmer (Teppichboden alt), einem AR (PVC alt), einer Küche (PVC alt), einem Schlafzimmer (Teppich alt), Bad mit WC (alte Fliesen).

In den Räumen der Wohnung sind Heizkörper montiert (zur Verbrauchserfassung sind Wärmemengenzähler montiert), die Beheizung erfolgt zentral (Fernwärme), die Objektfenster sind neuer und in weiss in Kunststoffausführung mit Isoglas ausgeführt (es sind händisch bedienbare Rollläden vorhanden), die Innentüren sind dunkel furniert, einfach ausgeführt und auf Stahlzargen montiert.

Die Wohnung erscheint bei der Besichtigung unbewohnt. Das Gebäude selbst wurde circa um 2012/13 einer Sanierung/Modernisierung (Fassade gedämmt, Lift etc.) unterzogen.

Gesamtzustandsnote laut Besichtigung: Gebäude: gut, Wohnung: mittel bis schlecht, stark abgewohnt, Oberflächen gehören völlig erneuert.

7. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND, NUTZUNGSDAUER:

Das Objekt wurde laut Befragung von Bewohnern (welche dort seit Anbeginn wohnen) 1979 erstmalig bezogen. Die gewöhnliche Nutzungsdauer von derartigen Wohngebäuden in dieser Bauweise und Ausstattung beträgt üblicherweise 80 Jahre. Der Zustand des Objektes ist als gut bis mittel zu bezeichnen, jener der Wohnung selbst als mittel bis schlecht.

Durch die Instandhaltungsarbeiten 2012/13 beim Gebäude wurde die GND nicht verlängert, da diese Arbeiten geradezu notwendig sind um die relativ lange GND von 80 Jahren zu erreichen.

Das Baualter beträgt daher derzeit 46 Jahre, die Restnutzungsdauer beträgt zum Bewertungsstichtag im Jahr 2025 34 Jahre, was einer linearen Abschreibung von 58% entspricht.

8. BESTANDVERHÄLTNIS, BETRIEBSKOSTEN, RÜCKLAGEN, VERBINDLICHKEITEN:

Die Wohnung ist derzeit unbewohnt und wird als bestandsfrei bewertet.

Laut Auskunft der zuständigen Hausverwaltung Steller aus Wels betragen die monatlichen Vorschreibungen für die Wohnung zum Stichtag:

REP. RÜCKLAGE		12,03	0%
BETRIEBSKOSTEN		112,60	10%
LIFTKOSTEN		10,83	10%
HEIZKOSTEN		33,32	20%
WARMWASSER		26,51	10%
Netto gesamt		195,29	
10% USt	14,99		
20% USt	6,66	21,65	

Summe	EUR	216,94	
=====			

und für den Tiefgaragenstellplatz mtl.:

REP. RÜCKLAGE		9,80	
TIEFGARAGE BK.		3,53	
Netto gesamt		13,33	
20% USt		0,71	

Summe	EUR	14,04	
=====			

Der Rücklagenstand für die Anlage beträgt laut Hausverwaltung **Stand per 31.12.2023 Euro 5.493,85 Tiefgarage (Schuld) und Euro 109.854,10 WHG (Guthaben). Die Abrechnung 2024 ist noch in Arbeit.**

Über die Hausverwaltung werden keine Darlehen etc. verwaltet oder abgerechnet. Der Rückstand bei der Hausverwaltung beträgt für die bewertungsgegenständliche Wohnung aktuell € 2.608,01,- und für den TG-Stpl. € 194,17.

Der ausführende Sachverständige weist ausdrücklich darauf hin, dass für die Richtigkeit dieser Angaben der Hausverwaltung keine Haftung übernommen wird.

9. ENERGIEAUSWEIS:

Der mir vorliegende Energieausweis aus 2021 weist einen spezifischen Heizwärmebedarf von 47 Kwh/m²/a auf, der Gesamtenergieeffizienzfaktor fGEE beträgt 1,11.

III. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Eigentumswohnung wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.1992/150 (LBG) und unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Tatsachen sowie besonders unter der Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt durchgeführt.

Die Bewertung erfolgt für diese Wohnungseigentumsobjekte nach dem Sachwertverfahren (§ 6 LBG), der Bodenwert wird nach dem Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) ermittelt. Das Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) findet keine Anwendung.

Schließlich wird vom Sachverständigen der **Verkehrswert (§ 2 LBG)** ermittelt, wobei der **Verkehrswert** einer Liegenschaft als jener Wert zu bezeichnen ist, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen sind, ausgenommen die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

1. ANTEILIGER BODENWERT:

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr:

- TZ 6599/2021, Gst. 260/16 KG 45101, 2.040m² zu € 220,-/m², Kaufvertrag vom 23.04.2020
- TZ 6692/2021, Gst. 337/18 KG 45101, 3.877m² zu € 220,-/m², Kaufvertrag vom 07.10.2021
- TZ 7753/2021, Gst. 255/1 KG 45101, 1.901m² zu € 204,-/m², Kaufvertrag vom 18.10.2021
- TZ 2631/2020, Gst. 32/11 KG 45105, 2.500m² zu € 180,-/m², Kaufvertrag vom 12.02.2020
- TZ 2996/2023, Gst. 255/7 KG 45101, 1.901m² zu € 234,-/m², Kaufvertrag vom 03.05.2023

und der im Befund geschilderten Umstände (mehrgeschossig und dicht bebaubar)

ist für unbebaute Grundstücke mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit in dieser Lage von Asten ein Preis von € 230,-/m² ortsüblich angemessen.

Ein Bebauungsabschlag findet nach neuerer Bewertungslehre nicht mehr in jedem Fall Anwendung:

EZ 697 (Wohnanlage)

Berechnung anteiliger Bodenwert:

$$6.745\text{m}^2 \times € 230,- \times (496/100.000) = \underline{€ 7.695,-}$$

(inkl.Ver-und Entsorgungseinrichtungen)

EZ 698 (Tiefgarage)

Berechnung anteiliger Bodenwert:

$$3.577\text{m}^2 \times € 230,- \times (98/10.000) = \underline{€ 8.063,-}$$

(inkl.Ver-und Entsorgungseinrichtungen)

2. BAUWERT:

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die Baukosten inkl.Ust. je m² Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht. Die Nebenflächen (Aufzug, Stiegenhaus, allg.Flächen, Aussenanlagen) und der Herstellungswert der Kellerräume sind dabei anteilig berücksichtigt.

Nutzungsart Bezeichnung	Nutzfläche in m ²	Neuherstellungs- kosten in € je m ²	Gesamtneu- herstellungskosten	Abschreibung in %	Zeitwert in €
W 17 im 5.OG	49,64	3350	166294	58	69843
Kfz-Stpl.in TG			17800	58	7476

3. SACHWERT:

Die Summe aus dem anteiligen Bodenwert und dem Zeitwert der baulichen Anlagen ergibt den Sachwert, der Wert der Aussenanlagen ist anteilig mitberücksichtigt worden:

EZ 697: Wohnung C-1/W17

Anteiliger Bodenwert	€ 7.695,-
Bauzeitwert lt.obiger Berechnung	€ 69.843,-

SACHWERT € **77.538,-**

EZ 698: Tiefgaragenplatz W Top 12

Anteiliger Bodenwert	€ 8.063,-
Bauzeitwert lt.obiger Berechnung	€ 7.476,-

SACHWERT € **15.539,-**

4. VERKEHRSWERTÜBERLEITUNG:

Das vorliegende Ergebnis aus dem Sachwertverfahren wird gem. § 7 LBG einer Nachkontrolle anhand der Marktbeobachtung unterzogen. Diese Beobachtung ergibt, dass das ermittelte Ergebnis insbesondere wegen des schlechten Oberflächenzustandes der Wohnung genau den Verhältnissen am örtlichen Immobilienmarkt entspricht, weshalb ohne weitere Zu- oder Abschläge der Wert zum Verkehrswert übergeleitet wird. Beim TG-Stellplatz stimmt der Sachwert genau mit der Lage am örtlichen Immobilienmarkt überein.

Der Wert wurde gerundet und wird als Verkehrswert ausgewiesen mit:

EZ 697: Wohnung C-1/W17: 496/100.000 WE-Anteile:

€ 77.500,- (gerundet)

EZ 698: Tiefgaragenstellplatz W Top 12: 98/10.000 WE-Anteile:

€ 15.500,- (gerundet)

IV. ZUSAMMENFASSUNG:

**Der Verkehrswert von Wohnungseigentum an
C-1/W 17 (Wohnung)
BLNR 374, 496/100.000 Anteile
in EZ 697 KG 45101 Asten
und Wohnungseigentum an W Top 12 (TG Stpl.)
BLNR 344, 98/10.000 Anteile
in EZ 698 KG 45101 Asten
BEZIRKSGERICHT Steyr
Kakteenstr. 4/5/17
4481 Asten**

**beträgt bei Unterstellung von Geldlastenfreiheit
zum Bewertungsstichtag 24.03.2025 gerundet**

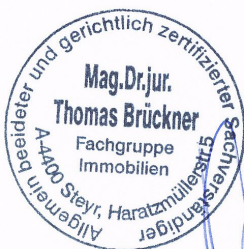
in EZ 697: € 77.500,-

(in Worten: Euro siebenundsiebzigtausendfünfhundert)

in EZ 698: € 15.500,-

(in Worten: Euro fünfzehntausendfünfhundert)

Steyr, am 28.03.2025

A handwritten signature in blue ink, consisting of a series of loops and flourishes, extending from the right side of the circular stamp.

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,10-94,15-94,17-94,20-94,23-94,65-94,70, LG Steyr, PersB-101)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45101 Asten
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 697

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: Pfisterer ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 6492/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 709/2025

Plombe 757/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
258/6	G	GST-Fläche	*	2260
		Bauf.(10)		775
		Gärten(10)		1485
				Kakteenstraße 4
				Kakteenstraße 2
258/16	G	GST-Fläche	*	4485
		Bauf.(10)		999
		Gärten(10)		3486
				Margeritenstraße 8
				Margeritenstraße 10
				Kakteenstraße 6
				Margeritenstraße 12
GESAMTFLÄCHE			6745	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1280/1985 Grunddienstbarkeit hins Heiz- und Antennenanlage, Gehrecht, Benützung der Grün- und Spielanlagen, Nichtumzäunung hins Gst 258/8 258/13
- 2 a 1281/1985 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes, Benützung der Grün- und Spielanlagen und der Nichtumzäunung hins Gst 258/15
- 3 a 1230/1991 Grunddienstbarkeit des Gehrechtes hins Gst 259/5 (EZ 742)
- 4 a 1230/1991 Grunddienstbarkeit der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins Gst 259/5 (EZ 742)
- 5 a 1230/1991 Grunddienstbarkeit der Nichtumzäunung hins Gst 259/5 (EZ 742)

***** B *****

374 ANTEIL: 496/100000
Bernhard Pfisterer
GEB: 1995-06-28 ADR: Anzengruberstraße 14, Traun 4050
a 614/1985 Wohnungseigentum an C-1/W17
b 2736/2024 Kaufvertrag 2024-04-09 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 341/1980 gleichzeitig mit 342/1980

- DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1979-12-12 hier hins Gst 258/16 für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
- b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 637
- 5 a 342/1980 gleichzeitig mit 341/1980
DIENSTBARKEIT der 30 KV-Transformatorstation Asten - Neue Wohnbau AG hier hins Gst 258/16 für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
- b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 637
- 6 a 342/1980 gleichzeitig mit 341/1980
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hier über Gst 258/16 für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
- b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 637
- 11 a 614/1985
REALLAST der Versorgung mit Heizenergie und Warmwasser aus dem auf Gst 258/6 errichteten Heizhaus gem Pkt 21 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/5 258/8 258/9 258/10 258/13 259/1 259/3 (EZ 580 615 637 696)
- 12 a 614/1985
DIENSTBARKEIT der Errichtung und Erhaltung eines Heizhauses, von Heiz-, Warmwasser- und Versorgungsleitungen und einer Gemeinschaftsantennenanlage samt Leitungen hins. Gst 258/6 258/16 gem. Pkt. 21. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst. 258/5 258/8 258/9 258/10 258/13 259/1 259/3 (EZ 580 615 637 696)
- b 1115/1993 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 13 a 614/1985
DIENSTBARKEIT des Gehrechts über Gst. 258/6 258/16 gem. Pkt. 24. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst. 258/5 258/8 258/9 258/10 258/13 258/15 259/1 259/3 (EZ 580 615 637 696 698).
- 14 a 614/1985
DIENSTBARKEIT , die Gst. 258/6 258/16 nicht zu umzäunen, gem. Pkt. 30. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst. 258/5 258/8 258/9 258/10 258/12 258/13 258/15 258/17 259/1 259/3 (EZ 580 615 637 696 698)
- b 1115/1993 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG
- 15 a 614/1985
REALLAST der anteiligen Tragung der Kosten der Instandhaltung und Wartung der auf den Gst. 258/9 258/15 errichteten Grün- und Spielanlagen gem. Pkt. 26. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/9 258/15 (EZ 696 698)
- 16 a 614/1985
DIENSTBARKEIT der Duldung von An- und Abböschungen sowie von Bodenvertiefungen auf Gst. 258/6 258/16 gem. Pkt. 23. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/9 258/15 (EZ 696 698)
- 17 a 614/1985
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechts über Gst. 258/6 258/16 gem. Pkt. 23. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/9 258/15 (EZ 696 698)
- 18 a 614/1985
REALLAST des Tragens der mit dem Bestand und der Erhaltung des auf Gst. 258/9 errichteten Wäschetrockenplatzes

verbundenen Aufwendungen gem. Pkt. 28. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 für Gst 258/9 (EZ 696)
19 a 614/1985 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 19 WEG im Sinne und Umfang der Pkt. 22 26 32 des
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages 1984-04-16
367 auf Anteil B-LNR 374
a 4547/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (10 C 632/24y)
368 auf Anteil B-LNR 374
a 4863/2024 Beschluss 2024-09-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.914,92
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-09-23 (7 E 2702/24d - BG
Traun)
für Dr. Gerald Pichler geb 1979-12-06 (11 E 3429/24k - BG
Steyr)
b 4863/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 697 KG 45101 Asten C-LNR 368
EZ 698 KG 45101 Asten C-LNR 238
369 auf Anteil B-LNR 374
a 5320/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.914,92, Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2024-10-29 für Dr. Gerald PICHLER, LL.M., MBA
geb 1979-12-06 (11 E 3730/24z)
370 auf Anteil B-LNR 374
a 5517/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.163,30 Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2024-11-06 für Eigentümergeinschaft der EZ 697
KG Asten (11 E 3946/24i)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Enns.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45101 Asten
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 698

 *** Eingeschränkter Auszug ***
 *** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
 *** Name 1: Pfisterer ***
 *** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 5710/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
258/15	G GST-Fläche *	3577	
	Bauf.(10)	2519	
	Gärten(10)	745	
	Sonst(50)	313	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a 614/1985 Grunddienstbarkeit hins. Gehrecht, Nichtumzäunung hins. Gst.
258/6, 258/16 (EZ 697)
- 2 a 614/1985 Recht aus Reallast bzgl. Grün- und Spielanlagen gem. Kauf- und
Wohnungseigentumsvertrag 1984-04-16 wider EZ 697
- 3 a 614/1985 Grunddienstbarkeit der An- und Abböschungen,
Bodenvertiefungen, des Geh- und Fahrtrechts hins. Gst 258/6 258/16
(EZ 697) für Gst. 258/15.

***** B *****

344 ANTEIL: 98/10000

Bernhard Pfisterer

GEB: 1995-06-28 ADR: Anzengruberstraße 14, Traun 4050

a 1281/1985 Wohnungseigentum an W top 12

b 2736/2024 Kaufvertrag 2024-04-09, Kaufvertrag 2013-08-21, Nachtrag zum
Kaufvertrag 2024-03-15 Eigentumsrecht

***** C *****

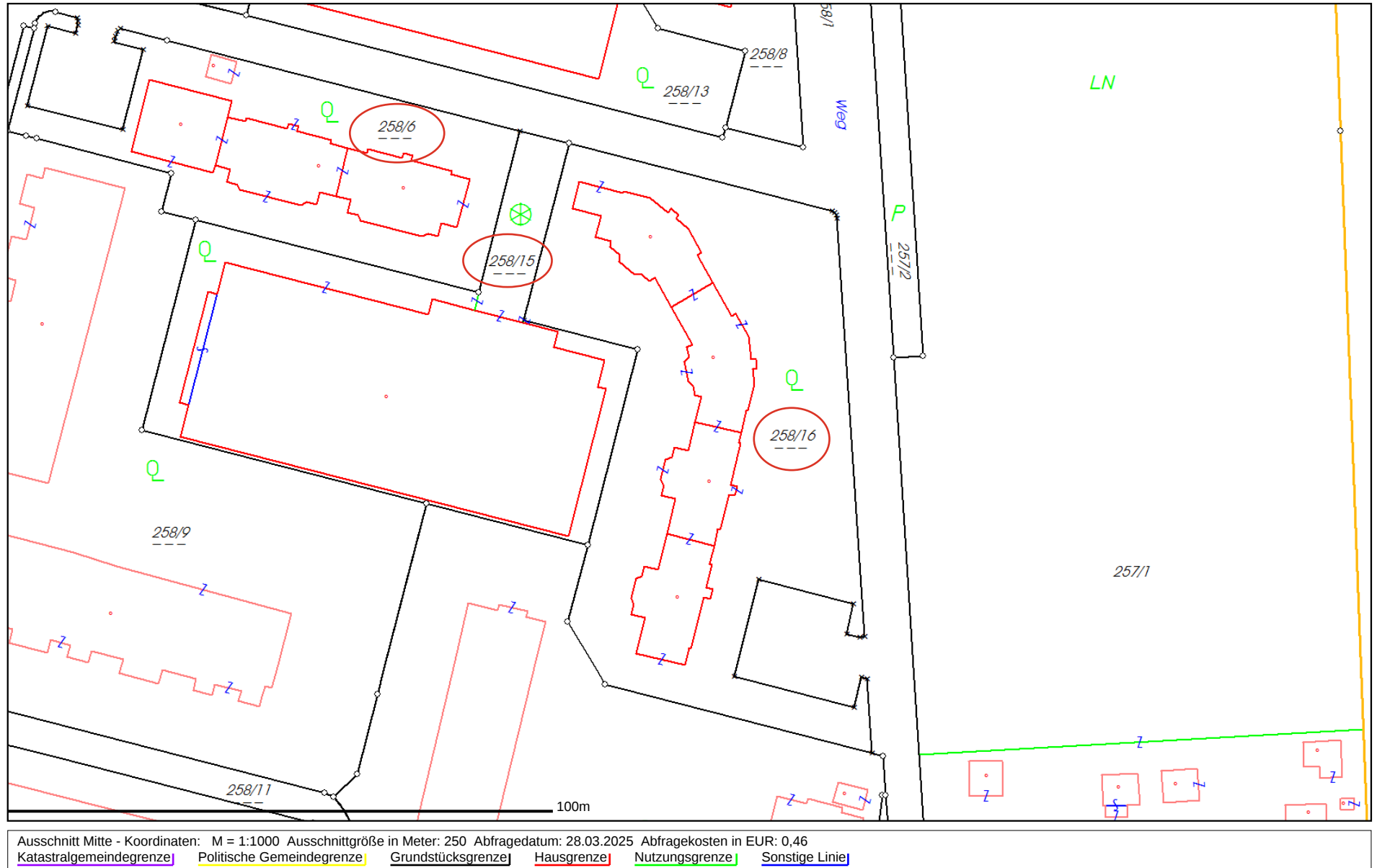
- 1 a 341/1980 gleichzeitig mit 342/1980
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1979-12-12 hier hins Gst
258/15 für Oberösterreichische Kraftwerke
Aktiengesellschaft
- b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 637
- 2 a 342/1980 gleichzeitig mit 341/1980
DIENSTBARKEIT der 30 KV-Transformatorenstation Asten - Neue
Wohnbau AG hier hins Gst 258/15 für Oberösterreichische

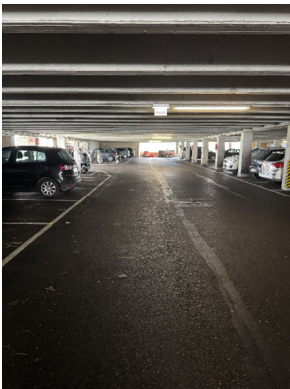
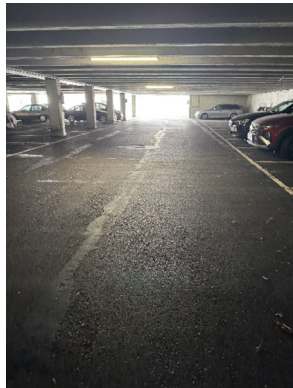
- Kraftwerke Aktiengesellschaft
- b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 637
- 3 a 342/1980 gleichzeitig mit 341/1980
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hier über Gst 258/15
für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
- b 1395/1983 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 637
- c gelöscht
- 7 a 1281/1985
DIENSTBARKEIT des Gehrechtes hins Gst 258/15 gem P XXVIII
Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1985-03-29 für Gst 258/5
258/10 258/6 258/16 258/8 258/13 258/9 259/3 259/1
- 8 a 1281/1985
DIENSTBARKEIT der Benützung der Grün- und Spielanlagen hins
Gst 258/15 gem P XXVIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
1985-03-29 für Gst 258/5 258/10 258/6 258/16 258/8 258/13
258/9 259/3 259/1
- 9 a 1281/1985
DIENSTBARKEIT der Nichtumzäunung hins Gst 258/15 gem P
XXVIII Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 1985-03-29 für
Gst 258/5 258/10 258/6 258/16 258/8 258/13 258/9 259/3
259/1
- 237 auf Anteil B-LNR 344
- a 4546/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (14 C 622/24g)
- 238 auf Anteil B-LNR 344
- a 4863/2024 Beschluss 2024-09-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.914,92
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2024-09-23 (7 E 2702/24d - BG
Traun)
für Dr. Gerald Pichler geb 1979-12-06 (11 E 3429/24k - BG
Steyr)
- b 4863/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 697 KG 45101 Asten C-LNR 368
EZ 698 KG 45101 Asten C-LNR 238
- 239 auf Anteil B-LNR 344
- a 5320/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.914,92, Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2024-10-29 für Dr. Gerald PICHLER, LL.M., MBA
geb 1979-12-06 (11 E 3730/24z)
- 240 auf Anteil B-LNR 344
- a 5517/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.163,30 Zinsen/Kosten lt.
Beschluss 2024-11-06 für Eigentümergemeinschaft der EZ 697
KG Asten (11 E 3946/24i)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Enns.

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM) **KG: 45101 GSTNR: 258/16**
Katastralgemeinde: 45101 Asten





4-1

