

# Universitätslektor Dipl. Ing. Dr. Walter Grabmair

Lehrbeauftragter an der Universität für Bodenkultur  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Dipl. Ing. Dr. Walter Grabmair  
St.-Peterstraße 4/4/35  
4240 Freistadt

E-Mail: svdr.grabmair@aon.at  
Mobil: 0650 / 63 73 015  
Tel.: 07942 / 736 14



Freistadt, am 19. September 2024

Bezirksgericht Freistadt  
Hauptplatz 21  
4240 Freistadt

**Betr.:** 5E 599/24y, 5E 622/24f

**Betreibende Partei:** RA Mag. Wolfgang Lichtenwagner,  
Haslacher Straße 17, 4150 Rohrbach

**vertreten durch:** RA Mag. Wolfgang Lichtenwagner und Partner,  
Haslacher Straße 17, 4150 Rohrbach

**Verpflichtete Partei:** Benjamin Cionca,  
Höhenstraße 7/4, 4162 Julbach

hiermit verbunden:

**Verpflichtete Partei:** Larisa-Maria Cionca,  
Höhenstraße 7/4, 4162 Julbach

## **GUTACHTEN**

über die Höhe des Verkehrswertes  
der Liegenschaft EZ 428 Grundbuch 41022 Sandl

## 1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 24. Juli 2024 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaft bewilligt; mit Beschluss vom 19. August 2024 wurde die Schätzung dieser Liegenschaft angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

## 2 **Bewertungstichtag, Lokalaugenschein, verwendete Unterlagen, Erhebungen:**

Bewertungstichtag ist der 17. September 2024, der Tag des Lokalaugenscheins.  
An diesem nahmen teil:

- Herr RA Mag. Wolfgang Lichtenwagner
- Herr Benjamin Cionca
- Frau Larisa-Maria Cionca

Der Lokalaugenschein dauerte von 10.30 Uhr bis 11.10 Uhr.

An Unterlagen wurden verwendet:

- BIENERT-FUNK (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich
- SOMMER-KRÖLL: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
- RÖSSLER-LANGNER-SIMON-KLEIBER:  
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- VOGELS: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht
- SIMON-CORS-TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung
- BÖHM-ECKHARTER-HAUSWIRTH-HEINDL-ROLLWAGEN:  
Nutzfläche im Wohnrecht
- JUST-BRÜCKNER: Ermittlung des Bodenwertes
- SEISER-KAINZ: Der Wert von Immobilien

Erhebungen wurden durchgeführt bei:

- ZT Datenforum: Vergleichspreise
- Gemeindeamt Sandl, Bauabteilung: Bauakt, Raumordnung

## 3 **Befund:**

### 3.1 **Aktueller Grundbuchsstand:**

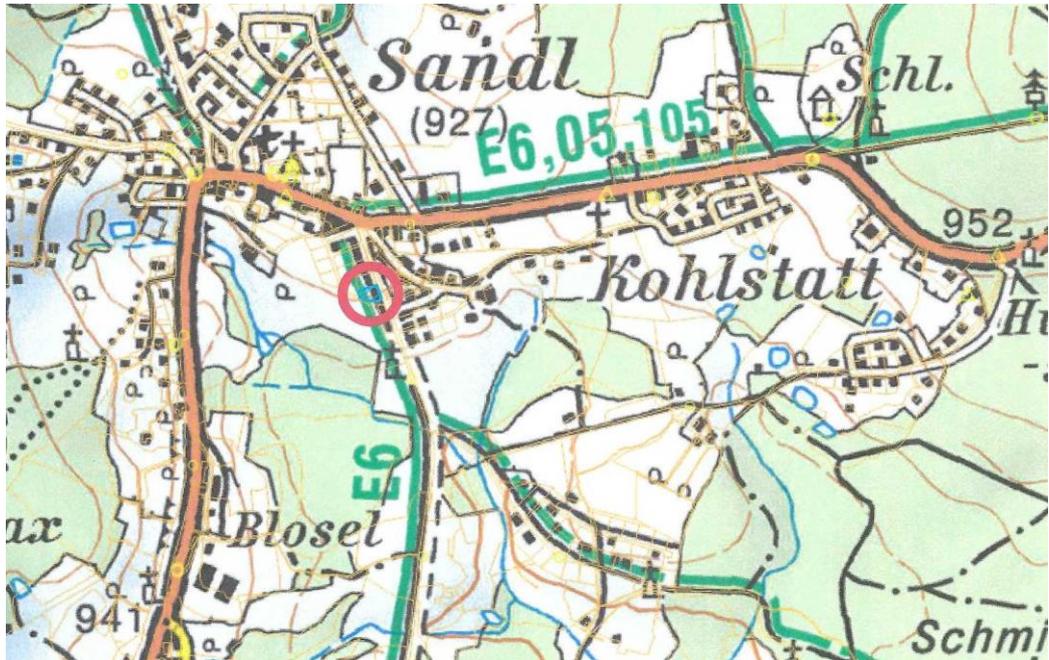
Vgl. angeschlossenen Grundbuchsauszug vom 23. Juli 2024.

### 3.2 Beschreibung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

#### Örtliche Lage:

Ca. 700 m südlich des Ortskerns von Sandl.



#### Ausformung, Maße, Neigung:

Annähernd trapezförmiger Zuschnitt, Länge entlang des Südweges ca. 35 m, Tiefe i.d. 30 m, die Liegenschaft fällt leicht nach Süden ab.

#### Raumordnung:

W:Bauland-Wohngebiet.

#### Umgebung:

Wohnhäuser.

#### Bauweise:

Offen.

#### Anschlüsse:

Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefon.

#### Umfeld:

Ruhelage.

#### Verkehrslage:

Entfernung nach Freistadt 14 km, nach Linz 55 km, Busverbindungen.

Infrastruktur:

In Sandl Kindergarten, Volksschule, Sportmittelschule, Einkaufsmöglichkeiten, Arzt, Polizei.

Kontaminierungen:

Das Grundstück 109/6 ist weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster verzeichnet, weitere Untersuchungen erfolgten nicht.

Energieausweis:

Dieser weist mit einem Heizwärmebedarf von 44,5 kWh/m<sup>2</sup>/a sehr gute Dämmwerte aus.

Standortbeurteilung:

Diese erfolgt nach der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs entwickelten Beurteilungsskala:

hochwertig – sehr gut – gut – mäßig

Auf Grund der beschriebenen Merkmale ist die Lage als **gut** zu beurteilen.

Der auf der Liegenschaft situierte, nicht unterkellerte Bungalow wurde auf Grund einer Bewilligung vom 23. Februar 2021 errichtet.





**Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:**

<b><i>Dachform:</i></b>	Walmdach
<b><i>Dachkonstruktion:</i></b>	Pfettendachstuhl
<b><i>Dacheindeckung:</i></b>	Tonziegel
<b><i>Wasserableitung:</i></b>	Rinnen und Rohre aus Kupfer
<b><i>Erdungssystem:</i></b>	Fundamenterder
<b><i>Fundamente:</i></b>	Beton-Streifenfundamente
<b><i>Aufgehendes Mauerwerk:</i></b>	Tonziegel, 50 cm
<b><i>Zwischenwände:</i></b>	Tonziegel
<b><i>Decke:</i></b>	massiv, Plattendecke
<b><i>Fassade:</i></b>	Putz, zweilagig
<b><i>Innenwandbehandlung:</i></b>	grob und fein verputzt, gefärbelt
<b><i>Isolierungen:</i></b>	nicht festgestellt
<b><i>Fenster:</i></b>	3-fach Verglasung in Kunststoffrahmen
<b><i>Jalousien, Markisen:</i></b>	Raffstore mit Fernbedienung
<b><i>Fensterbänke:</i></b>	außen Blech, innen Kunststoff
<b><i>Türen, Zargen:</i></b>	fehlen (außer Haustüre)
<b><i>E-Installationen (Auslässe):</i></b>	ausreichend vorhanden
<b><i>Heizung:</i></b>	vorgesehen ist eine Luftwärmepumpe
<b><i>Warmwasser:</i></b>	geplant aus Boiler

## **Die Räume im Einzelnen:**

***Haustüre:*** Kunststoff/Glas

### **Erdgeschoß:**

Generell Estrichböden (außer Technikraum)

***Vorraum:*** Zählerkasten

***WC/Dusche:*** ohne Boden- und Wandfliesen,  
Installationen fehlen

***Ess-/Kochbereich:***



***Kinderzimmer 1:***

***Kinderzimmer 2:***

***Terrasse:*** an der Südseite, Rohbetonboden

**Wohnbereich:**



**Eltern (Schlafzimmer):**

**Begehbarer Schrank:**

**Bad/WC:**

**Doppelgarage:**

ohne Boden- und Wandfliesen,  
Installationen fehlen

Sektionaltor mit Fernbedienung,  
Steckdose für Starkstrom



***Waschküche:***

***Technikraum:***

Boden verflies, Installationen fehlen

***Dachraum:***

Nicht ausgebaut, Betonboden noch ohne Wärmedämmung, erreichbar über Metallklappleiter.

***Außenanlagen:***

Außer den erwähnten Ver- und Entsorgungsleitungen nicht hergestellt.

Der aktuelle Einheitswert beträgt € 3.300,00 als unbebautes Grundstück. Die Verbindlichkeiten bei der Gemeinde betragen € 10.402,73.



**Im Detail sind folgende Fertigstellungsmängel anzumerken:**

- Innentüren und Zargen fehlen
- Heizungsinstallationen fehlen
- Sanitärinstallationen fehlen
- Bodenbeläge fehlen
- keine Verfliesung
- Außenanlagen nicht hergestellt



#### **4 Gutachten (Gebäudewert inkl. USt!):**

##### **4.1 Allgemeines:**

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 428 Grundbuch 41022 Sandl wird unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 und 2 LBG).

### **Vergleichswertverfahren:**

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“).

Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

### **Ertragswertverfahren:**

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder tatsächlich erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der nach dem Zustand des Bewertungsobjektes anzunehmenden Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft abzuziehen, woraus zunächst der Grundstücksreinertrag errechnet wird.

Zu berücksichtigen ist auch das Mietausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten). Vom Grundstücksreinertrag ist schließlich der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren um zum Gebäudereinertrag zu kommen. Der Anteil des Gebäudes am Ertragswert der Liegenschaft errechnet sich als Barwert einer nachschüssigen Rente, dessen Höhe auch vom Zinsfuß und der begründet zu wählenden Restnutzungsdauer abhängt.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu, dies gilt auch für Weiterentwicklungen dieses Verfahrens, zB der Discounted Cash-Flow (DCF)-Methoden.

### **Sachwertverfahren:**

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen.

Dieser umfasst die Summe aller Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungsstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale. Dieser Bauwert wird auch als Herstellungswert bzw. Gebäudenormalherstellungswert bezeichnet und kann auf mehrere Arten ermittelt werden:

- Wenn es sich bei der Immobilie um einen Neubau handelt, können die tatsächlichen Baukosten als Anknüpfungspunkt herangezogen werden, wobei geeignete Anpassungen erforderlich sind, um die Kosten mit der Bewertung in Einklang zu bringen.
- Wenn es in der Nähe eine Immobilie neueren Baudatums gibt, können die Kosten dieser vergleichbaren Immobilie als Anknüpfungspunkt dienen.
- Sind diese beiden Methoden nicht anwendbar, muss auf Bewertungsverfahren zurückgegriffen werden. Auch hierzu gibt es verschiedene praxistaugliche Möglichkeiten:
  - Die einfachste und am meisten benutzte Methode zur Schätzung der Gebäudekosten ist die Methode der Vergleichseinheiten. Diese Methode beruht auf den Kosten pro Flächen- oder Raumeinheit. Wegen Einsparungen bei zunehmender Größe werden die Gebäudekosten je nach Größe des Gebäudes beträchtlich variieren.
  - In vielen Staaten sind Informationen über die geschätzten Gebäudekosten veröffentlicht worden. Diese können als Anknüpfungspunkt herangezogen werden, um zu den Bruttoherstellungskosten zu gelangen.

Vom Herstellungswert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängel, Bauschäden und eines allfälligen Rückstaus an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

Nach Ross errechnet sich bei normaler Gebäudeinstandhaltung die Wertminderung in v.H. des Sachwertes wie folgt:

$$\left[ \frac{1}{2} \times \left( \frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}^2} + \frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right) \right] \times 100$$

Bei gewerblich genutzten Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß ausgesetzt sind sowie bei Gebäuden mit mangelnder Instandhaltung ist in der Bewertungspraxis die sogenannte lineare Wertminderung anerkannt.

Die entsprechende Formel lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Das Sachwertverfahren als sogenannte technische Komponente der Liegenschaftsbewertung dominiert bei Immobilien, die keinen Ertrag abwerfen, zB in Eigennutzung stehende Häuser. Dennoch soll auch bei derartigen Bewertungsfällen die Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens zumindest in Erwägung gezogen werden,

da bei unrichtiger Anwendung des Sachwertverfahrens oftmals völlig marktferne Verkehrswerte ermittelt werden.

### ***Verkehrswert abgeleitet vom Sachwert:***

Im gegenständlichen Falle empfiehlt es sich, wegen der Nutzung für Wohnzwecke den Verkehrswert der Liegenschaft allein vom Sachwert abzuleiten und zwar in der Form, dass vom Sachwert ein Marktanpassungsabschlag in Abzug gebracht wird. Die Höhe dieses Abschlages ist je nach Art der Nutzung unterschiedlich und wird im Einzelfall begründet.

Erfahrungsgemäß ist ein solcher Abschlag mit etwa 20 % anzunehmen. Hingegen kann man bei Liegenschaften, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, damit rechnen, dass die Summe der Verkaufserlöse der Wohneinheiten den Sachwert bzw. die Herstellungskosten regelmäßig übersteigt.

Infolge der beschriebenen Nutzung wird der Marktanpassungsabschlag mit 15 % des Sachwertes angesetzt, sodass sich für die Gesamtliegenschaft ein Verkehrswert von 85 % des Sachwertes errechnet, Begründung siehe Punkt 5.

## **4.2 Bewertung:**

### **4.2.1 Grundwert:**

In der Anlage sind 10 Vergleichspreise von Baugrundstücken aus der unmittelbaren Nähe zum Bewertungsobjekt enthalten.

Auf Grund moderater Preissteigerungen wird von einem Grundwert von € 50,00/m<sup>2</sup> ausgegangen.

Für 994 m<sup>2</sup> **€ 49.700,00**

### **4.2.2 Gebäudewert:**

Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewertes bilden die Nutzflächen und die Gebäudenormalherstellungskosten, auch als Herstellungswert bezeichnet.

Nicht zu der, die Berechnungsgrundlage bildende Nutzfläche zählen Stiegen, Loggien bzw. Balkone und Terrassen, sowie nicht ausgebaute Dachbodenräume. In den Gebäudenormalherstellungskosten sind die Anschlussbeiträge enthalten.

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

Wo-Räume:	176 m <sup>2</sup>
Wi-Räume:	27 m <sup>2</sup>
Garage:	38 m <sup>2</sup>

Als Wert/m<sup>2</sup> inkl. USt werden für die Wohnräume € 2.600,00 angesetzt, für die Wirtschaftsräume € 1.500,00 und die Garage € 1.200,00.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

Wo-Räume	176 * 2.600	€ 457.600,00
Wi-Räume	27 * 1.500	€ 40.500,00
Garage	38 * 1.200	<u>€ 45.600,00</u>
	Summe	€ 543.700,00

Hievon sind die Kosten der Fertigstellungsarbeiten zu reduzieren:

Innentüren und Zargen	- 4 %
Heizungsinstallationen	- 10 %
Sanitärinstallationen	- 6 %
Bodenbeläge	- 4 %
Verfließung	- 1 %
Außenanlagen	<u>- 4 %</u>
Summe	- 29 %

Bereinigter Wert € 366.726,00

Wegen der individuellen Bauausführung ist zusätzlich ein verlorener Bauaufwand in einer Höhe von 10 % zu berücksichtigen.

Sachwert (ger.) **€ 330.000,00**

**5 Zusammenfassung und Ableitung des Verkehrswertes:**

Grundwert	€ 49.700,00
Gebäudewert	<u>€ 330.000,00</u>
Summe	€ 379.700,00

Diese Summe der Teilwerte stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert der Liegenschaft dar.

Um diesen zu erhalten, ist noch ein Marktanpassungsabschlag in einer Höhe von 15 % vorzunehmen, der wie folgt begründet wird:

- Bei der Höhe des ermittelten Sachwertes wird ein wirtschaftlich denkender Interessent jedenfalls in Erwägung ziehen, nach einem Grunderwerb ein Haus nach seinen individuellen Bedürfnissen zu errichten.
- Auf Grund der Entfernung zu größeren Arbeitgebern ist die Begründung eines Hauptwohnsitzes in Sandl als problematisch zu werten.
- Es fehlt ein Kellergeschoss als Stauraum
- Die Bevölkerungsentwicklung in Sandl ist abnehmend, siehe Anlage!

Einen guten Anhalt zur Ableitung eines Marktanpassungsabschlages bietet die folgende Übersicht:

<b>Verkäuflichkeit</b>					
	sehr gut – gut	befriedigend – durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig – schlecht	schlecht – keine
Abschlag -%	0	5	15	30	50

Die Verkäuflichkeit wird mit **eingeschränkt** beurteilt.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 428 GB 41022 Sandl  
(ger.) € 338.000,00**

Der allgemein beeidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige