



A - 4595 WALDNEUKIRCHEN, HAMETSTRASSE 7

TELEFON u. FAX: 0 72 58 / 30 37, HANDY: 0650/6402121

e-mail: sv.klinglmayr@gmail.com

Waldneukirchen, 14.01.2025

GZ: A 3/25

GUTACHTEN

Bezirksgericht STEYR - Geschäftszahl: 12 E 2468/24v
über die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 1181 – GST. Nr. 225/3 – KG 49230 Sierning

Höhenweg

A – 4522 SIERNING

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei: UniCredit Bank Austria AG
Rothschildplatz 1
A – 1020 WIEN

Vertreten durch: Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH
A – 1010 WIEN, Biberstraße 15

Verpflichtete Partei: Sebastian BIBART, geb. 05.06.1974
A – 4050 TRAUN, Leharstraße 23/2

wegen: € 70.000.- samt Anhang (Zwangsverst. Liegen- u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhalt

A) Allgemeines

B) Beschreibung der Liegenschaft

- 1) Grundstück

C) Bewertung der Liegenschaft

- 1) Bodenwert
- 2) Verkehrswert

D) Beilagen

- 1) Grundbuchauszug
- 2) Lageplan, Flächenwidmungsplan
- 3) div. Fotos
- 4) div. Beilagen

A) Allgemeines

1) Auftraggeber: BG. STEYR, Abteilung 2
Mag. Alexander WOJAKOW, Richter
A – 4400 STEYR, Spitalskystraße 1

2) Form des Auftrages: schriftlicher Auftrag vom 26.10.2024

3) Gegenstand und Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1181, KG 49230 Sierning,
in der Exekutionssache – BG. STEYR – GZ: 12 E 2468/24v

4) Bewertungsstichtag: 10.12.2024 (Tag der Liegenschaftsbesichtigung)

5) Eigentümer der Liegenschaft:

Lt. vorliegendem Grundbuchauszug vom 31.10.2024 scheint im B - Blatt der
Liegenschaft EZ 1181, KG 49230 Sierning, als Eigentümer auf:

1 Anteil: 1/1 Sebastian BIBART, geb. 05.06.1974
4523 NEUZEUG, Steyrtalstraße 2

6) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

6/1) Aufnahme und Besichtigung der Liegenschaft vom 10.12.2024,
durch SV Bmst. Ing. Karl KLINGLMAYR

- 6/2) Div. Erhebungen am BG. STEYR und Marktgemeindeamt SIERNING
- 6/3) Grundbuchauszug vom 31.10.2024
- 6/4) Erkundigungen über den Flächenwidmungsplan bei der Marktgemeinde SIERNING (DORIS)
- 6/5) Lageplan vom DORIS
- 6/6) Schätzungsliteratur:
- „Ross - Brachmann - Holzner“, Ermittlungen des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - „Heimo Kranewitter“ - Liegenschaftsbewertung
 - „Dr. Stabentheiner“ - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz
 - „Der Sachverständige“, div. Hefte, offizielles Organ der allgem. beeideten gerichtl. Sachverständigen Österreichs
 - „Rössler – Langer – Simon – Kleiber“ – Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - „Div. Seminarunterlagen zur Liegenschaftsbewertung vom SV Landesverband für Oberösterreich und Salzburg“ (Herrn SV Rudolf ALLERSTORFER und Christian STROBL – MAIRHOFER)
 - Immobilienpreisspiegel von der Wirtschaftskammer Österreich (Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhändler)
 - div. Bauhandbücher
Herausgeber - Österreichischen Bauzeitung
 - Fachbuch – Der Wert von Immobilien (Seiser-Kainz)
- 6/7) Div. Erhebungen bezüglich Baulandpreise am BG. STEYR (Grundbuch), örtlichen Banken, div. regionale Zeitungen und Internet (Immobilienangebote)
- 6/8) ÖNORM B 1800
- 6/9) Information zum Einheitswert
Einheitswert wurde nicht erhoben – keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaft
- 6/10) Erkundigungen wegen Stromanschluss bei der gegenständlichen Liegenschaft, bei der Netz OÖ GmbH – 4400 STEYR, Resthofstr. 4

6/11) Erkundigungen am Marktgemeindeamt SIERNING (Bauabteilung)
wegen Kanalanschluss, Wasserleitungsanschluss und Bebauungsplan
(siehe Beilagen)

7) Grundbuchstand:

Siehe Grundbuchauszug vom 31.10.2024 (EZ 1181, KG 49230 Sierning) im Anhang des Gutachtens.

8) Findung des Verkehrswertes - Begriffsbestimmungen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft 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 Ermittlung des Verkehrswertes sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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).

a) Vergleichswertverfahren – LBG §4:

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.

b) Ertragswertverfahren – LBG §5:

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

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten (darunter versteht man den Aufwand für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis...etc.) der Liegenschaft abzuziehen, woraus der Reinertrag errechnet wird. Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren, kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu.

c) Sachwertverfahren – LBG §6:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln. Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen.

9) Sonstiges:

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten, Unterlagen bzw. Feststellungen erstellt. Sollten sich einzelne Unterlagen bzw. Fakten als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände auftreten, die für die

Gutachtensausführung relevant sind, so behält sich der beauftragte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. Gutachtensänderung vor. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten dient ausschließlich für den vom Auftraggeber benannten Zweck. Der vom SV ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass dieser Preis im Einzelfall kurzfristig am Markt erzielbar ist.

B) Beschreibung der Liegenschaft

1) Kurzbeschreibung des Grundstückes:

1/1) Lage:

Die Liegenschaft EZ 1181, KG 49230 Sierning, liegt ca. 800 m nordöstlich vom Marktgemeindeamt SIERNING.
Grundstück Nr. 225/3, EZ 1181, KG 49230 Sierning, ist eine stark geneigte Hangparzelle.

1/2) Form, Größe:

Siehe Lageplan in den Beilagen zum Gutachten (KG 49230 Sierning):
GST. Nr. 225/3 GST. Fläche 783 m²

1/3) Flächenwidmung:

Lt. gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde SIERNING:
EZ 1181, KG 49230 Sierning „Bauland - Wohngebiet“
(geogene Risikozone – Typ A / Akteneinsicht am Marktgemeindeamt
SIERNING wird empfohlen)

1/4) Aufschließung:

Bei der gegenständlichen Liegenschaft EZ 1181, KG 49230 Sierning, bestehen Anschlüsse an die Ortswasserleitung und das Kanalnetz der Marktgemeinde SIERNING (siehe Beilagen).
Bezüglich Anschlussgebühren sind Auskünfte am Marktgemeindeamt SIERNING einzuholen.
Am gegenständlichen Grundstück besteht derzeit kein Anschluss an das regionale Stromnetz.
Bezüglich Stromanschluss sind Auskünfte bei der Netz OÖ GmbH einzuholen.

1/5) Verkehrsverhältnisse:

Die gegenständliche Liegenschaft EZ 1181, KG 49230 Sierning, ist durch eine öffentliche Gemeindestraße aufgeschlossen. Eine öffentliche Bushaltestelle ist ca. 900 m entfernt.

1/6) Versorgungseinrichtungen:

SIERNING (Marktgemeindeamt) ist ca. 800 m entfernt.
Entfernung nach STEYR (Stadtplatz): ca. 10 km
Entfernung nach WELS (Stadtplatz): ca. 30 km
Entfernung nach LINZ (Hauptplatz): ca. 34 km

1/7) Nachbarschaft: div. Wohnliegenschaften, öffentliche Straßen

1/8) Wohnlage: mäßige Wohnlage in der Marktgemeinde SIERNING

1/9) Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster:

GST. Nr. 225/3, EZ 1181, KG 49230 Sierning, ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet

1/10) Bebauungsplan:

Für gegenständliches Grundstück Nr. 225/3, KG 49230 Sierning, gibt es keinen Bebauungsplan (siehe dazu beiliegendes Schreiben von der Marktgemeinde SIERNING, vom 13.01.2025).

C) Bewertung der Liegenschaft

Bei der Bewertung werden die bei der Beschreibung der Liegenschaft getroffenen Feststellungen berücksichtigt bzw. wird Bedacht auf die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt für ähnliche Objekte genommen.

Der Verkehrswert wird für eine frei verwertbare, kontaminierungsfreie und finanziell unbelastete Liegenschaft ermittelt.

1) Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (LBG §4), da es im gegenständlichen Fall am besten zur Verkehrswertfindung geeignet ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich, mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen, vergleichbarer Sachen, zu ermitteln.

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sachen übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses, auf den Wert, durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden.

Lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde SIERNING (siehe Beilagen), hat das gegenständliche Grundstück folgende Flächenwidmung:

EZ 1181, GST. Nr. 225/3, KG 49230 Sierning: „Bauland - Wohngebiet“ (geogene Risikozone – Typ A / Akteneinsicht am Marktgemeindeamt SIERNING wird empfohlen)

Nach Erkundigungen am BG. STEYR (Grundbuch), bei den örtlichen Banken den div. regionalen Zeitungen und im Internet (Immobilienangebote), liegen die Preise für „Bauland – Wohngebiet“, in der Marktgemeinde SIERNING, je nach Lage bei ca. € 120.-/m² bis ca. € 251.-/m² (Preisbasis Jahr 2022 bzw. Jahr 2024).

Vergleichspreise aus der Grundpreissammlung (Bauland) des SV aus der
Marktgemeinde SIERNING:

KG. Sierning:	GST. Nr. 226/5	- Kaufpreis: ca. € 120.-/m ² (Jahr 2024)
	Flächenwidmung – „Bauland – Wohngebiet“ (ca. 1164 m ²)	
KG. Sierning:	GST. Nr. 1034/4	- Kaufpreis: ca. € 150.-/m ² (Jahr 2024)
	Flächenwidmung – „Bauland – Wohngebiet“ (ca. 920 m ²)	
KG. Sierning:	GST. Nr. 1090/2	- Kaufpreis: ca. € 187.-/m ² (Jahr 2024)
	Flächenwidmung – „Bauland – Wohngebiet“ (ca. 960 m ²)	
KG. Sierning:	GST. Nr. 1049/9	- Kaufpreis: ca. € 251.-/m ² (Jahr 2022)
	Flächenwidmung – „Bauland – Wohngebiet“ (ca. 836 m ²)	

Auf Grund dieser Ermittlungen wird GST. Nr. 225/3, EZ 1181, KG 49230 Sierning, unter Berücksichtigung der Lage, Form, Größe, Aufschließung, Flächenwidmung (geogene Risikozone – Typ A), Verwertbarkeit (stark geneigte Hangparzelle) etc. mit ca. € 125.-/m² bewertet.

GST. Nr. 225/3, KG 49230 Sierning: 783 m² x € 125.-/m² = € 97.875.-

Summe Bodenwert – EZ 1181, KG 49230 Sierning: € 97.875.-

2) Verkehrswert der Liegenschaft:

Der ermittelte Bodenwert der Liegenschaft muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt, zum Bewertungsstichtag, bei einem Verkauf erzielt werden kann.

Wenn notwendig, muss durch den SV eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.

Im gegenständlichen Bewertungsfall ist dies aus Sicht des SV nicht erforderlich. Auf Grund Beobachtungen von Angebot und Nachfrage (Marktbeobachtungen – LBG § 7) nach solchen Liegenschaften bzw. unter Berücksichtigung der Lage, Flächenwidmung, Größe, Verwertbarkeit und meiner Erfahrung etc..., kann bei der gegenständlichen Liegenschaft der Verkehrswert, ca. gleich dem Bodenwert der Liegenschaft angenommen werden.

Der Verkehrswert der Liegenschaft – GST. Nr. 225/3, EZ 1181, KG 49230 Sierning BG. STEYR – Marktgemeinde SIERNING beträgt somit unter Berücksichtigung aller vorhergegangenen Berechnungen und Bewertungen: ca. € 97.875.-

gerundet: ca. € 98.000.-

in Worten: Euro: achtundneunzigtausend

Der Sachverständige



D) Beilagen

Grundbuchauszug:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49230 Sierning
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 1181

Letzte TZ 4949/2024
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
225/3 G Gärten(10) (* 783) Änderung in Vorbereitung
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
Sebastian Bibart
GEB: 1974-06-05 ADR: Steyrtalstr. 2, Neuzeug 4523
c 3002/2006 IM RANG 1820/2005 Kaufvertrag 2006-05-20 Eigentumsrecht
***** C *****
1 a 3002/2006 Pfandurkunde 2006-06-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 88.400,--
für Bank Austria Creditanstalt AG
c 91/2024 Hypothekarklage (LG Linz, 1 Cg 2/24w)
d 4949/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe CLNR
2
2 a 4949/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,-- samt Zinsen und
Kosten laut Beschluss vom 07.08.2024 und Beschluss vom
25.09.2024 für UniCredit Bank Austria AG FN 150714p (BG
Steyr 12 E 2468/24)
IM RANG des Pfandrechtes CLNR 1
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

31.10.2024 14:51:24

Lageplan:

KG 49230 Sierning

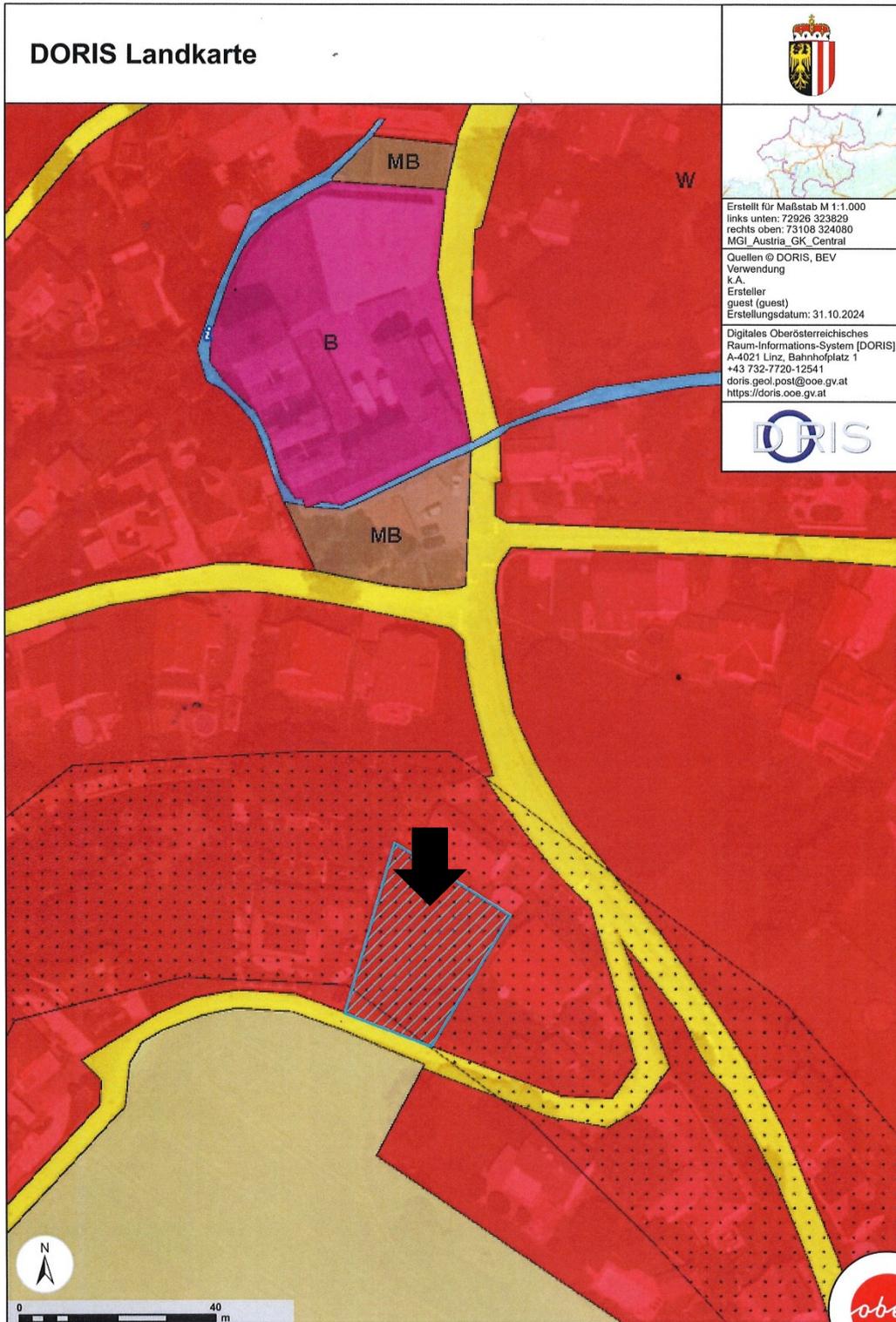
GST. Nr. 225/3 – EZ 1181



Flächenwidmungsplan:

KG 49230 Sierning

GST. Nr. 225/3 – EZ 1181



GST. Nr. 225/3 – EZ 1181
KG 49230 Sierning



**GST. Nr. 225/3 – EZ 1181
KG 49230 Sierning**



sv.klinglmayr@gmail.com

Von: Hörndler Aaron (Marktgemeinde Sierning) <aaron.hoerndler@sierning.at>
Gesendet: Freitag, 10. Januar 2025 12:08
An: sv.klinglmayr@gmail.com
Betreff: AW: Auskunft / Anschlüsse - Kanal und Trikwasser / Liegenschaft - EZ 1181, KG 49230 Sierning, GST. Nr. 225/3
Signiert von: aaron.hoerndler@sierning.at

Sehr geehrter Herr Klinglmayr,

das Grundstück wurde an die öffentliche Kanalisation und Wasserleitung angeschlossen. Für beides wurde die Mindestanschlussgebühr von 130 m³ (Nutzfläche) bezahlt.

Freundliche Grüße



Aaron HÖRNDLER
Bauabteilung

Tel.: +43 7259 22 55 232
Fax +43 7259 22 55 272
aaron.hoerndler@sierning.at
www.sierning.at

HINWEIS:
Die umfassenden Bestimmungen zum Datenschutz sind im folgenden Bereich zu finden:
<https://www.sierning.at/Datenschutz>

sv.klinglmayr@gmail.com

Von: Hörndler Aaron (Marktgemeinde Sierning) <aaron.hoerndler@sierning.at>
Gesendet: Montag, 13. Januar 2025 14:53
An: sv.klinglmayr@gmail.com
Betreff: AW: Auskunft / Bebauungsplan / Liegenschaft - EZ 1181, KG 49230
Sierning, GST. Nr. 225/3
Signiert von: aaron.hoerndler@sierning.at

Sehr geehrter Herr Klinglmayr,

es gibt keinen Bebauungsplan für diese Parzelle.

Freundliche Grüße



Aaron HÖRNDLER
Bauabteilung

Tel.: +43 7259 22 55 232
Fax +43 7259 22 55 272
aaron.hoerndler@sierning.at
www.sierning.at

HINWEIS:
Die umfassenden Bestimmungen zum Datenschutz sind im folgenden Bereich zu finden:
<https://www.sierning.at/Datenschutz>