



ELISABETH HILBER
IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Vöcklabruck
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck

Mondsee, am 30.07.2024
PDF-Ausfertigung
Elektronisch eingebracht

8 E 35/20x
Bezirksgericht Vöcklabruck
Exekutionssache

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes des Hälfteanteiles (BLNr. 3) an der Liegenschaft **EZ 496, Grundbuch 50111 Unterach, mit der Adresse Atterseeestraße 23 in 4866 Unterach am Attersee.**



Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Schulweg 3, 5310 Mondsee
hilber@bewertung.cc | www.bewertung.cc



Auftraggeber

Bezirksgericht Vöcklabruck mit Beschluss GZ 8 E 20/23w – 50 vom 08.01.2024, führender Akt: 8 E 35/20x.

Zweck des Gutachtens (laut Auftrag bzw. Beschluss)

Schätzung der Liegenschaft EZ 496, GB 50111 Unterach, BLNr. 3, Hälfteanteil, mit der Adresse Atterseestraße 23 in 4866 Unterach am Attersee

Betreibende Partei

Dr. Karin Koller, geb. 31.01.1967, Stadlergasse 5/5, 1130 Wien
vertreten durch
Mag. Werner Hauser, Rechtsanwalt, Zieglergasse 3/3/3, 1070 Wien

Verpflichtete Partei

Mag. Werner Wendt, geb. 23.03.1970, Lainzerstraße 44, 1130 Wien

Wegen

€ 450.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Stichtag des Gutachtens

11.03.2024 als Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

Vorbehaltlich einer rechtlichen Würdigung weise ich folgende Werte aus:

Verkehrswert (unbelastet) des Hälfteanteiles (BLNr. 3) an der gegenständlichen Liegenschaft **unter Außerachtlassung des Wohnungsgebrauchsrechtes**
gerundet **€ 801.000,--**

(in Worten: EURO achthunderteintausend)

Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes

gerundet **€ 245.000,--**

(in Worten: EURO zweihundertfünfundvierzigtausend)

Verkehrswert (belastet) des Hälfteanteiles (BLNr. 3) an der gegenständlichen Liegenschaft **unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes**
gerundet **€ 560.000,--**

(in Worten: EURO fünfhundertsechzigtausend)

Zeitwert der Einbauküche – Hälfteanteil

€ 1.400,--

(in Worten: EURO eintausendvierhundert)

Dieses Gutachten besteht aus 56 Seiten; eine Vervielfältigung ist ausschließlich in ungekürzter Form zulässig.

1	ALLGEMEINES	4
1.1	AUFTRAG UND ZWECK	4
1.2	BEWERTUNGSSTICHTAG	4
1.3	ALLGEMEINE HINWEISE	4
1.3.1	GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFlicht (ÖNORM B 1802)	4
1.3.2	HAFTUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN	5
1.3.3	DATENSCHUTZINFORMATION FÜR DIE DATENVERARBEITUNG BEI GERICHTLICHEN ODER PRIVATEN GUTACHTENAUFTRÄGEN DURCH GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE	5
1.3.4	DATENSCHUTZRECHTLICHE ROLLE VON SACHVERSTÄNDIGEN BEI GUTACHTENAUFTRÄGEN	6
1.4	GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG	6
1.4.1	ALLGEMEINE GRUNDLAGEN	6
1.4.2	BEFUNDAUFNAHME	7
1.4.3	OBJEKTSPEZIFISCHE UNTERLAGEN	8
2	BEFUND	9
2.1	GUTSBESTAND	9
2.1.1	GRUNDBUCHSAUSZUG VOM 09.01.2024	9
2.1.2	RECHTE UND LASTEN	11
2.1.3	EINHEITSWERT	11
2.2	ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN	12
2.2.1	ART UND ADRESSE	12
2.2.2	LAGE UND INFRASTRUKTUR	12
2.2.3	BESCHAFFENHEIT	13
2.2.4	VERDACHTSFLÄCHENKATASTER	15
2.2.5	LÄRMINFO	15
2.2.6	FLÄCHENWIDMUNG, GEFAHREZONEN	15
2.2.7	ER- UND AUFSCHLIEßUNG	17
2.3	OBJKTBESTAND	18
2.3.1	EINFAMILIENWOHNHAUS (FERIENHAUS)	18
2.3.2	BETRIEBSKOSTEN	20
2.3.3	ENERGIEAUSWEIS LAUT EAVG 2012	20
2.3.4	AUSZUG AUS DEM EINREICHPLAN	21
2.3.5	NUTZFLÄCHEN	25
2.3.6	FOTODOKUMENTATION	26
2.4	AUßENANLAGEN	30
2.5	BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND	33
2.6	FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR	33
3	GUTACHTEN	35
3.1	VERFAHREN	36
3.2	SACHWERT	36
3.2.1	BODENWERT	38
3.2.2	BAUWERT	43
3.2.3	ZEITWERT DER AUßENANLAGEN	45
3.2.4	ZUSAMMENSTELLUNG SACHWERT	45
3.3	RECHTE UND LASTEN – WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT	46
3.3.1	ALLGEMEINES	46
3.3.2	ERMITTLUNG DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES	47
3.4	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT	50
3.4.1	ALLGEMEINES	50
3.4.2	VERKEHRSWERT UNBELASTET	51
3.4.3	VERKEHRSWERT BELASTET	53
3.5	VERKEHRSWERT DES HÄLFTEANTEILES DER LIEGENSCHAFT	54
3.5.1	ALLGEMEINES	54
3.5.2	VERKEHRSWERT DES UNBELASTETEN HÄLFTEANTEILES	55
3.5.3	VERKEHRSWERT DES BELASTETEN HÄLFTEANTEILES	56

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3, hat die Sachverständige mit Beschluss GZ 8 E 20/23w – 50 vom 08.01.2024 (führender Akt: 8 E 35/20x) beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung von Liegenschaften die Schätzung des Hälfteanteiles BLNr. 3 an der Liegenschaft EZ 496, GB 50111 Unterach vorzunehmen.

Die für Donnerstag, 15. Februar 2024 anberaumte Befundaufnahme wurde auf Ersuchen der verpflichteten Partei und unter Zustimmung des Gerichtes auf 11. März 2024 verschoben.

1.2 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 11.03.2024 als Zeitpunkt der Befundaufnahme und Besichtigung vor Ort.

1.3 Allgemeine Hinweise

1.3.1 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit - insbesondere kurzfristig - am Markt realisierbar ist.

Dieses Gutachten gründet auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor auch mein Gutachten zu ändern.

1.3.2 Haftung der Sachverständigen

Die Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft, haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen, usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminierungen ist. Die Haftung gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen.

1.3.3 Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen, treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit“).

Im Sinne der DSGVO werden im gegenständlichen Gutachten persönliche Daten bzw. Namensdaten von Auskunftspersonen nicht angeführt, liegen der Sachverständigen jedoch vor.

1.3.4 Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtens-tätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das jeweilige Gericht/die jeweilige Behörde/der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese „Auftraggeber“ und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts-)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts-)Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen weitergeleitet.

1.4 Grundlagen der Bewertung

1.4.1 Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2020

- Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen: Nutzfläche im Wohnrecht, 2. Auflage, Manz Verlag 2004
- Zeitschrift Sachverständige, Heft 3/2023, Architekt Baumeister DI Roland Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten 2023“, Linde Verlag
- Zeitschrift Liegenschaftsbewertung, Heft 4/2023, Architekt Baumeister DI Roland Popp „Bewertung älterer Gebäude“, Manz Verlag
- Zeitschrift Liegenschaftsbewertung, Heft 3/2013, Dr. Christian Neumayr MRICS, „Feriendomizile“, Manz Verlag
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgaben 5/21, 5/22, 5/23, 5/24
- Immobilienpreisspiegel 2021, 2022, 2023, 2024 Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Daten und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz/Wien/Salzburg
- StB Mag. Kunisch: Skriptum GrundanteilsV und GrundstückswertV (GrWV) vom Oktober 2017
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner, Immobilienpreisauswertungen
- OIB Richtlinien
- Raumordnungsgesetz
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020

1.4.2 Befundaufnahme

Besichtigung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft am 11.03.2024 von 10.00 bis 10.40 Uhr in Anwesenheit von

- Betreibender Partei
- Vertreter der betreibenden Partei
- Verpflichteten Partei
- Sachverständigen
- Hilfskraft der Sachverständigen

Die Anwesenheitsliste wurde dem Auftraggeber (Gericht) zur Verfügung gestellt.

1.4.3 Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchsauszug der gesamten Liegenschaft vom 09.01.2024
- Daten und Unterlagen des Finanzamtes Vöcklabruck
 - Einheitswert: Feststellungsbescheid vom 01.01.2001
- Daten und Unterlagen der Gemeinde Unterach am Attersee, Bauamt
 - Akteneinsicht (Bauakt) am 17.03.2021
 - Telefonische Auskunft beim Bauamt in Unterach am Attersee am 04.03.2024
 - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan, Gefahrenzonenkarte, Katasterplan
- Daten und Unterlagen aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Vöcklabruck
 - TZ 706/2001 Schenkungsvertrag vom 01.12.2000
 - Noten vom 02.05.2024 und vom 01.07.2024
 - Sämtliche Kaufverträge der Vergleichsliegenschaften
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe, dem Naturgefahren-Gefahrenzonenplan und der Hangwasserhinweiskarte OÖ (DORIS - www.doris.at)
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage aus den Lärmkarten (Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, www.laerminfo.at)
- Satellitenbild (Google Maps)
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Auswertung und Besichtigung der Vergleichsliegenschaften

2 BEFUND

2.1 Gutsbestand

2.1.1 Grundbuchsauszug vom 09.01.2024

KATASTRALGEMEINDE 50111 Unterach
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 496

Letzte TZ 8889/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
1530/5	Gärten(10)	*	1177	
1530/8	GST-Fläche	*	1067	
	Bauf.(10)		115	
	Gärten(10)		952	Atterseestraße 23
GESAMTFLÄCHE			2244	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 589/1974 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 1530/2 für Gst 1530/5
b 1343/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 742
c 642/2007 Berichtigung gem § 21 GUG
- 2 a 77/1975 RECHT des Gehens und Fahrens an Gst 1530/9 für Gst 1530/5
b 1343/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) EZ 742

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/2
Mag. Werner Wendt
GEB: 1970-03-23 ADR: Vivenotg. 47, Wien 1120
a 706/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
b 706/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-01 Eigentumsrecht

- 4 ANTEIL: 1/2
Walter Wendt
GEB: 1974-02-09 ADR: Haymog. 36, Wien 1238
a 706/2001 Belastungs- und Veräußerungsverbot
b 706/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-01 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 706/2001
GEBRAUCHSRECHT der Wohnung gem Pkt VII Schenkungsvertrag
1.12.2000 für
Dr. Karl Hopf, geb. 23.3.1916
Gertraud Hopf, geb. 17.2.1920
- 2 a 706/2001
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gem Pkt VI
Schenkungsvertrag 1.12.2000 für
Dr. Karl Hopf, geb. 23.3.1916
Gertraud Hopf, geb. 17.2.1920
- 3 a 706/2001
GEBRAUCHSRECHT der Wohnung gem Pkt VIII Schenkungsvertrag
1.12.2000 für Eva Wendt, geb. 11.5.1945
- 4 a 706/2001
GEBRAUCHSRECHT der Wohnung gem Pkt VIII Schenkungsvertrag

- 1.12.2000 für Helmut Hopf, geb. 24.5.1941
- 5 auf Anteil B-LNR 3
- a 6607/2020 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1935/2020)
Beschluss 2020-01-08, Beschluss 2020-03-31
PFANDRECHT vollstr EUR 224.754,32
samt Zinsen und Kosten gem Beschluss vom 2020-08-28
(s. hg. Urkundensammlung) für
Mag. Angelika Mayrhofer geb 1973-05-28 (13 E 1029/20s)
- b 6607/2020 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1935/2020)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 106 KG 01215 Unter St. Veit
EZ 496 KG 50111 Unterach
- 11 auf Anteil B-LNR 3
- a 8223/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.000,--
samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für
mj Daniel Gattringer geb 2011-01-27
(8 E 22/21 m, 8 E 35/20x)
- 12 auf Anteil B-LNR 3
- a 8223/2021
PFANDRECHT vollstr EUR 3.600,--
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung für
mj Daniel Gattringer geb 2011-01-27 v o r g e m e r k t
(8 E 22/21m)
- 13 auf Anteil B-LNR 3
- a 8224/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 24.678,52
samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für
mj Theresa Marie Wendt geb 2002-05-13
(8 E 23/21h, 8 E 35/20x)
- 14 auf Anteil B-LNR 3
- a 8224/2021
PFANDRECHT vollstr EUR 5.880,--
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung für
mj Theresa Marie Wendt geb 2002-05-13 v o r g e m e r k t
(8 E 23/21h)
- 15 auf Anteil B-LNR 3
- a 8225/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 20.622,28
samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für
mj Lorenz Paul Wendt geb 2010-03-21
(8 E 24/21f, 8 E 35/20x)
- 16 auf Anteil B-LNR 3
- a 8225/2021
PFANDRECHT vollstr EUR 4.920,--
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung für
mj Lorenz Paul Wendt geb 2010-03-21 v o r g e m e r k t
(8 E 24/21f)
- 19 auf Anteil B-LNR 3
- a 4073/2022 (Entscheidendes Gericht BG Hietzing - 1161/2022)
Rückstandsausweis 2022-05-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 347,72
Kosten EUR 80,-- für
Stadt Wien vertreten d. d. MA 6 AB 34
(BG Hietzing, 13 E 936/22t)
- 20 auf Anteil B-LNR 3
- a 4689/2022 Versäumungsurteil 2022-04-28
PFANDRECHT vollstr EUR 450.000,--
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung für

Dr. Karin Koller geb 1967-01-31 (3 E 1997/22t)
21 auf Anteil B-LNR 3
a 7744/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 450.000,--
samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für
Dr. Karin Koller geb 1967-01-31
für Forderung C-LNR 20
(8 E 20/23w, 8 E 35/20x)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Mondsee.

**Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geld(lasten)- und Bestandfreiheit.
Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen keine bekannt.**

2.1.2 Rechte und Lasten

Die unter A2LNr. 1a und 2a eingetragenen Rechte des Gehens und Fahrens an Gst. Nr. 1530/2 und Gst. Nr. 1530/9 zugunsten des Grundstückes Nr. 1530/5 ermöglichen die Zufahrt zur Liegenschaft über die Nachbargrundstücke. Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass selbiges Recht auch für das Grundstück Nr. 1530/8 gilt bzw. das Recht im Laufe der Jahre ersessen wurde.

Die unter CLNr. 1a und 2a eingetragenen Belastungen scheinen löschungsfähig zu sein, da die Begünstigten laut Auskunft der verpflichteten Partei bereits verstorben sind.

Unter CLNr. 3a und CLNr. 4a findet sich das eingetragene Gebrauchsrecht der Wohnung gem. Punkt VIII Schenkungsvertrag vom 01.12.2000 für Eva Wendt, geboren 11.05.1945 und für Helmut Hopf, geboren 24.05.1941.

2.1.3 Einheitswert

Laut Feststellungsbescheid des Finanzamtes Vöcklabruck zum 01.01.2001 mit der Aktenzahl EW-AZ 53/451-2-0496/9 beträgt der erhöhte Einheitswert der Liegenschaft EZ 496 GB 50111 Unterach ATS 453.000,--, sohin umgerechnet rund € 32.920,80. Der erhöhte Einheitswert für den bewertungsgegenständlichen Hälfteanteil BLNr. 3 zugunsten Mag. Werner Wendt beträgt zum 01.01.2001 ATS 226.500,--, sohin umgerechnet rund € 16.460,40.

2.2 Allgemeine Liegenschaftsdaten

2.2.1 Art und Adresse

Grundstück 1530/8: Es handelt sich um ein mit einem Einfamilienwohnhaus (Ferienwohnhaus) mit Außenanlagen bebautes Grundstück mit der Adresse Atterseestraße 23 in 4866 Unterach am Attersee.

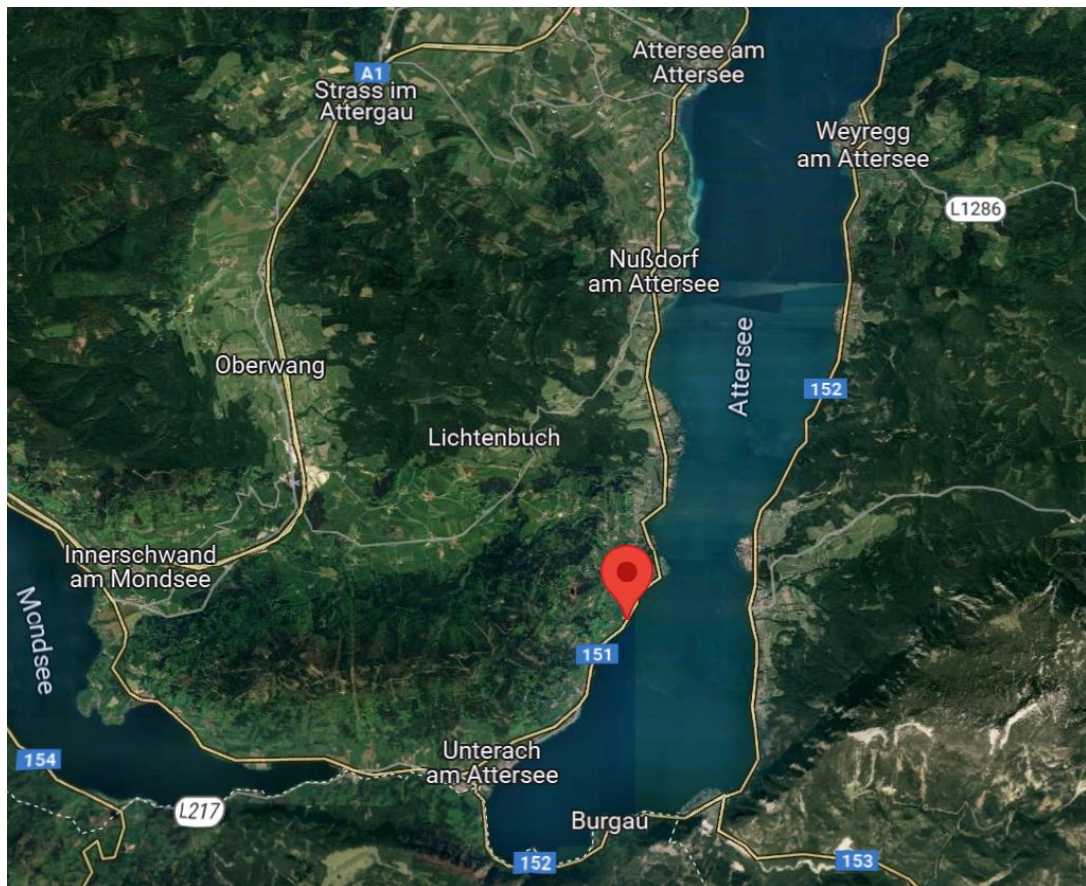
Grundstück 1530/5: Es handelt sich um ein unbebautes Grundstück im Bauland, welches augenscheinlich als Garten- bzw. Grünfläche genutzt wird.

Laut Auskunft des Verpflichteten besteht kein eigener Badeplatz. Ein Seezugang wird von den Bundesforsten gepachtet, stellt jedoch keinen Gegenstand dieser Bewertung dar.

2.2.2 Lage und Infrastruktur

Die Bewertungliegenschaft befindet sich in der politischen Gemeinde Unterach am Attersee (Bezirk Vöcklabruck), im Ortsteil Buchenort, rund 4 km nordöstlich vom Ortszentrum Unterach entfernt in guter Wohnlage bzw. durchschnittlicher Verkehrslage. Die Gemeinde Unterach am Attersee hat laut Wikipedia Stand 01.01.2023 1.539 Einwohner.

Die Gemeinde Unterach verfügt über sämtliche Infrastruktureinrichtungen des täglichen Alltags wie: Arzt mit Hausapotheke, Nahversorger, Kindergarten, Volksschule, Busbahnhof, Kirche, Gemeindeamt, usw. Die Autobahnauffahrt Oberwang befindet sich rund 11 km, die Autobahnauffahrt St. Georgen im Attergau befindet sich rund 13 km von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt. Die nächstgelegenen Krankenhäuser stehen jeweils rund 30 km entfernt in Vöcklabruck bzw. in Bad Ischl zur Verfügung.



Auszug aus dem Satellitenbild (www.google.at/maps)

2.2.3 Beschaffenheit

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf ca. 480m Seehöhe.

Das Grundstück Nr. 1530/8 ist im westlichen Bereich mit dem Wohnhaus mit Blick auf den Attersee bebaut, vieleckig konfiguriert und leicht bis Mittel in Richtung Osten (Richtung Attersee) geneigt. Das Wohnhaus verfügt über ein Erd- und ein teilweise ausgebautes Dachgeschoss und ist teilunterkellert (unter Anbau). Östlich und westlich des Wohnhauses bestehen befestigte Terrassenflächen. Neben dem Baum- und Strauchbestand führt im östlichen Grundstücksbereich eine mit Steinplatten befestigte Stiege zur Straße bzw. in Richtung See.

Laut Angaben des Verpflichteten wird von den Bundesforsten ein Seezugang gepachtet, der jedoch keinen Gegenstand dieser Bewertung darstellt.



Auszug aus dem Katasterplan mit Luftbildüberlagerung, M 1:1.000 (www.doris.at)

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

Das unbebaute Grundstück Nr. 1530/5 schließt westlich an das mit dem Wohnhaus bebaute Grundstück Nr. 1530/8 an, ist vieleckig konfiguriert, leicht in Richtung Osten (Richtung Attersee) geneigt und wird als Garten genutzt. Im Bereich der Zufahrt ist ein mit Schotter befestigter Autoabstellplatz errichtet.

Die gesamte Liegenschaft EZ 496 in der KG 50111 Unterach ist teilweise mit Steinmauer, Maschendrahtzaun, Naturhecke, usw. rundum eingefriedet. Östlich grenzt die Liegenschaft direkt an die Landesstraße. Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft erfolgt über das Nachbargrundstück Nr. 1530/9 (gemeinsame Einfahrt, Auffahrt) und den teilweise neu befestigten Privatweg Gst. Nr. 1530/2 (grundbücherlich sichergestellte Eintragung im A2-Blatt).

In der näheren Umgebung befinden sich Ein- bzw. Zweifamilienwohnhäuser und landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften.

2.2.4 Verdachtsflächenkataster

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine bindende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster der Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Die gegenständlichen Grundstücke 1530/5 und 1530/8 in der KG 50111 Unterach sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas (www.umweltbundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/) verzeichnet.

2.2.5 Lärminfo

Die Basis ist ein über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in der Zuständigkeit der Bundesländer in 4 m Höhe über Boden gemessen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen, auch Autobahnen und Schnellstraßen, erfasst.

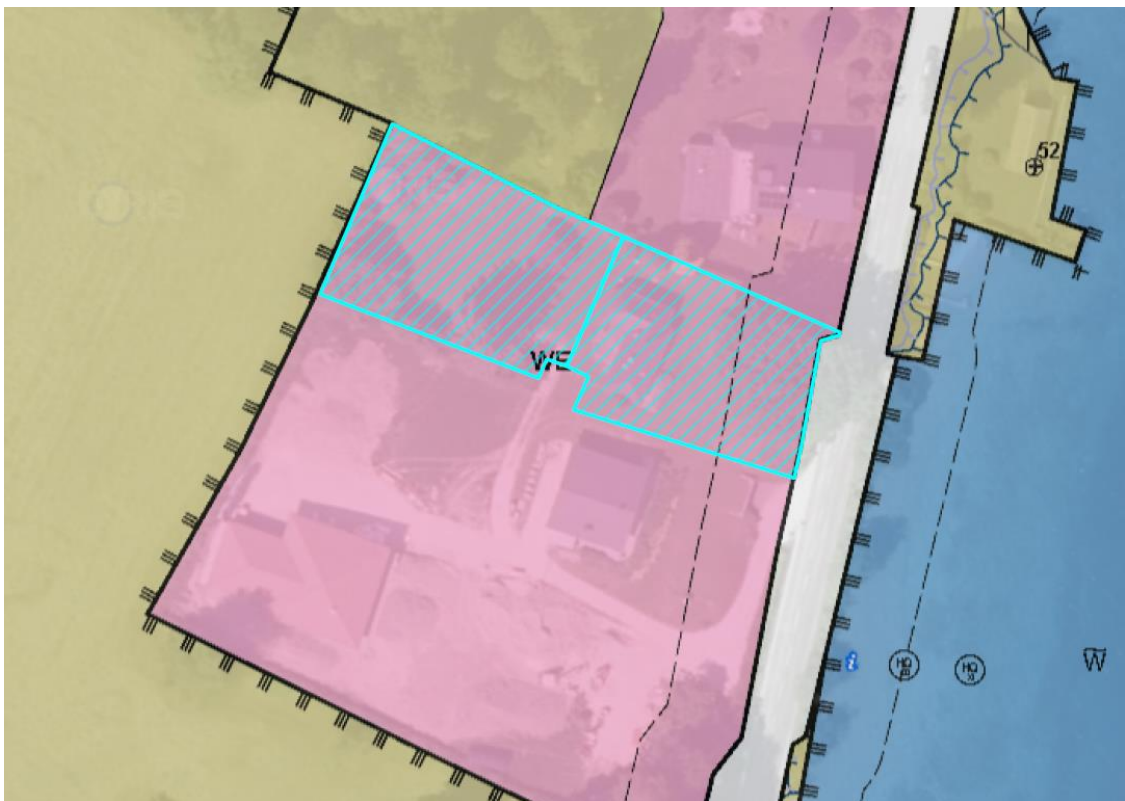
Die gegenständlichen Grundstücke 1530/5 und 1530/8 in der KG 50111 Unterach bzw. die vorbeiführende Landesstraße sind derzeit nicht in der Lärminfokarte (<https://maps.laerminfo.at/>) verzeichnet.

2.2.6 Flächenwidmung, Gefahrenzonen

In der aktuellen Fassung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Unterach am Attersee befinden sich die Grundstücke 1530/5 und 1530/8 im „Zweitwohnungsgebiet“ (WE) mit der Zusatzausweisung See- und Flussuferschutzzone laut Gefahrenhinweiskarte. Der östliche Bereich des mit dem Wohnhaus Atterseestraße 23 bebauten Grundstückes Nr. 1530/8 grenzt an die Landesstraße und befindet sich mit einer Fläche von rund 350 m² in der Schutzzone der Landesstraße.

Laut Auskunft der Bauamtsleiterin gelten die üblichen Bebauungsrichtlinien, ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Das geogene Baugrundrisiko (Flysch) verlangt ein geologisches Gutachten.

Das westlich an die bewertungsgegenständliche Liegenschaft angrenzende landwirtschaftlich genutzte Grundstück, die vorhandene Neigung bzw. Geologie des Hanges und der nicht vorhandene Regenwasserabfluss/ Regenwasserkanal führen laut Gemeinde zu erschwerten Hangwasserableitungen – siehe Hangwasserhinweiskarte im Anhang. Dies kann einen Einfluss auf Neubaubestimmungen haben und die Bauauflagen (Schotterkoffer, udgl.) erschweren.



Auszug aus dem aktuellen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Unterach am Attersee, M 1:1000

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)



Auszug aus der Hangwasserhinweiskarte OÖ, M 1:1000

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

2.2.7 Er- und Aufschließung

Das bebaute Grundstück Nr. 1530/8 ist den örtlichen Gegebenheiten entsprechend voll aufgeschlossen und verfügt über öffentlichen Strom-, Kanalanschluss (seit 1992) und Müllabfuhr. Das Wasser wird von der Wassergenossenschaft Misling bezogen.

Für das unbebaute Grundstück Nr. 1530/5 wurde vom Gemeindeamt Unterach am Attersee mit Schreiben vom 17.08.2004 der Aufschließungsbeitrag (Kanalisationsanlage) vorgeschrieben. Eine Vereinbarung betreffend Wasserbezugsrecht mit der Wassergenossenschaft besteht laut Auskunft der Gemeinde nicht.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Unterach bzw. der Attersee Straße B151 kommend über das Nachbargrundstück Nr. 1530/9 (gemeinsame Einfahrt, Auffahrt) und den teilweise befestigten Privatweg am Grundstück Nr. 1530/2.

2.3 Objektbestand

2.3.1 Einfamilienwohnhaus (Ferienhaus)



Ostansicht Wohnhaus



Südwestansicht des Wohnhauses



Nordostansicht Wohnhaus



Westansicht des Wohnhauses

Gebäudetyp	Freistehendes Einfamilienwohnhaus (Ferienhaus) mit Terrassen
Geschosse	▪ Teilkeller (im Bereich des Anbaus) ▪ Erdgeschoss ▪ teilweise ausgebautes Dachgeschoss
Baujahr	Ursprung: 1959-1962 Anbau: 1983-1985
Bewilligungen	▪ Baubewilligungsbescheid Zl. 605/1-7/59 „Errichtung eines Einfamilienhauses“ vom 25.08.1959 ▪ Benützungsbewilligungsbescheid Zl. 605/1-7/59 „Errichtung eines Einfamilienhauses“ vom

	07.08.1962 ▪ Baubewilligungsbescheid Zl. 131/9-20/82 „Anbau beim bestehenden Wohnhaus“ vom 26.01.1983 ▪ Benützungsbewilligung Zl. 131/9-20/82 „Errichtung eines Anbaues beim bestehenden Wohnhaus“ vom 08.07.1985 ▪ Naturschutzbehördliche Genehmigung Zl. Agrar-450003-4926-1/Re-1982 vom 30.12.1982
Nutzung	Die Liegenschaft wird nach Angaben der verpflichteten Partei von der ganzen Familie als Ferienimmobilie eigengenutzt. Hinweise auf Bestandsverhältnisse liegen nicht vor.
Standard	einfach/normal bzw. durchschnittlich/teilweise unterdurchschnittlich (dem Alter entsprechend)
Anmerkung	Die Baubeschreibung wurde aus dem bei der Gemeinde aufliegenden Bauakt entnommen.

Bauweise	Kellergeschoss: Stampfbeton Erdgeschoss: Holzriegelkonstruktion mit Verputz und Rigipsplatte (Heraklit)
Fundament	Streifenfundamente
Fassade	verputzt
Boden	keramische Fliesen, Holz, Parkett, PVC, Teppich
Wände	verputzt und gemalt, teilweise verflies, teilweise mit Holz verkleidet
Decken	massiv, teilweise verputzt und gemalt, teilweise mit Holz verkleidet
Fenster	1-fach verglaste bzw. 2-fach verglaste Holz- bzw. Kastenfenster aus Holz, teilweise mit Rollläden (Kunststoff), Außenbalken aus Holz, einfache Metallfenster mit Industrieverglasung im Keller, Dachflächenfenster aus Holz im Dachgeschoss

Türen	Hauseingangstüre: Holztüre, Holztüren auf Holzstöcken
Heizung	Holzbrenner im Vorraum/Küche im Erdgeschoss, mehrere Nachtspeicheröfen mit Thermostat
Warmwasser	Aufbereitung erfolgt elektrisch mittels Boiler im Badezimmer
Stiege	EG-KG: Außenstufen aus Stein vom Garten in den Kellerraum EG-DG: viertelgewendelte Holzstiege mit Handlauf aus Holz
Dach	Walmdach mit Eterniteindeckung, Holzkonstruktion, Untersicht verschalt
Sanitärbereiche	Erdgeschoss: Badezimmer mit Waschbecken, Dusche, WC, Waschmaschinenanschluss, natürliche Belüftung und Belichtung, Elektrostrahler; Dachgeschoss: Waschbecken, WC, natürliche Belüftung und Belichtung (Dachflächenfenster);
Terrasse	ostseitig: Kunststeinfliesen, Holzboden, Markise westseitig: Steinfliesen
Sonstiges	Sat-Anlage

2.3.2 Betriebskosten

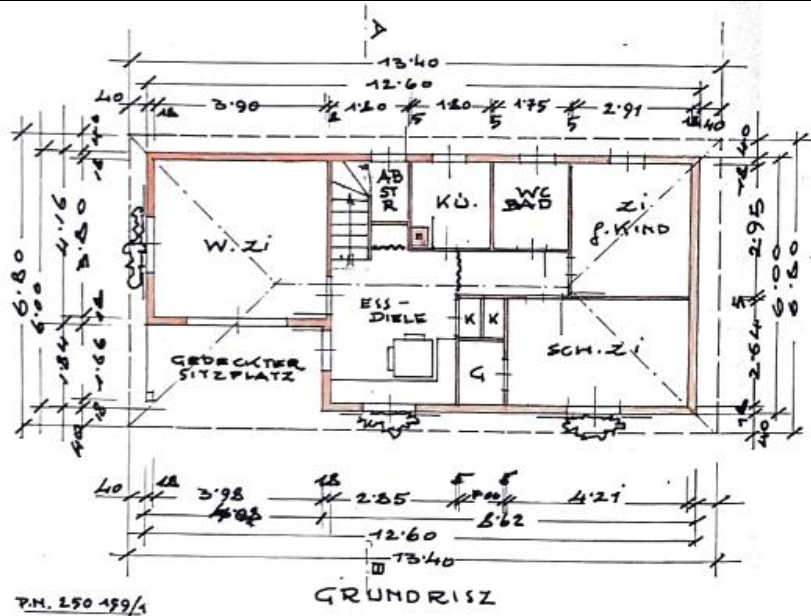
Sind der Sachverständigen nicht bekannt.

2.3.3 Energieausweis laut EAVG 2012

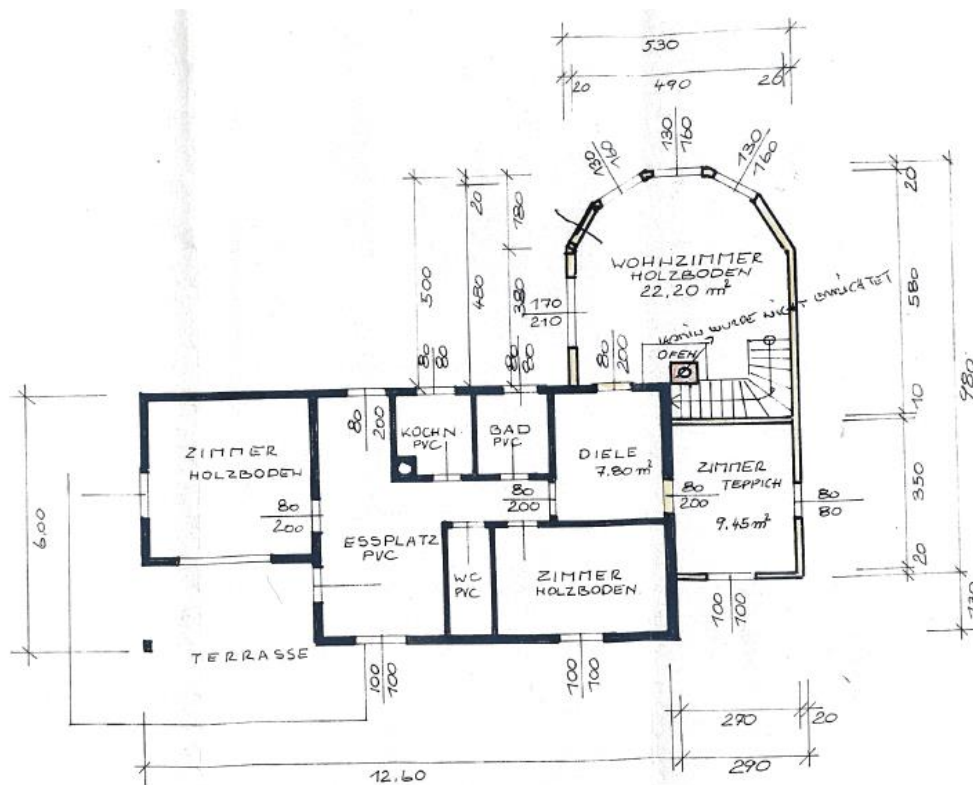
Für das Wohnhaus liegt im Sinne des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes EAVG kein Energieausweis vor.

2.3.4 Auszug aus dem Einreichplan

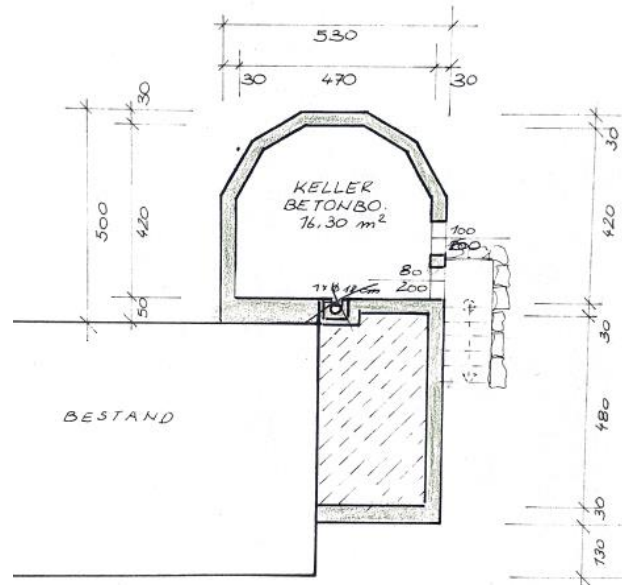
Die Grundlage bilden die aus dem Bauakt der Gemeinde Unterach erhobenen Einreichpläne betreffend den Altbestand 25.01.1959, baubewilligt am 25.08.1959 bzw. betreffend die Errichtung eines An- und Ausbaues beim Wohnhaus vom 17.11.1982, baubewilligt am 26.01.1983. Die Pläne wurden ausgeschnitten, eingefügt und sind dadurch nicht mehr maßstabgerecht!



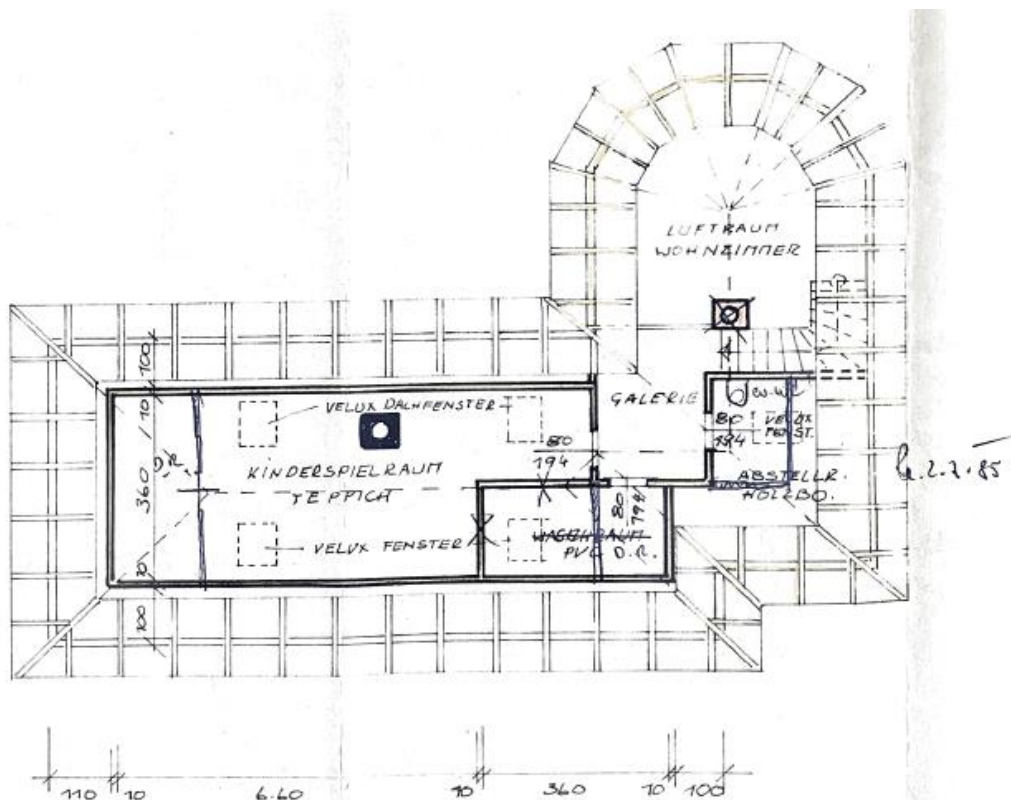
Grundriss Erdgeschoss Ursprungsplan aus 1959 (Altbestand)



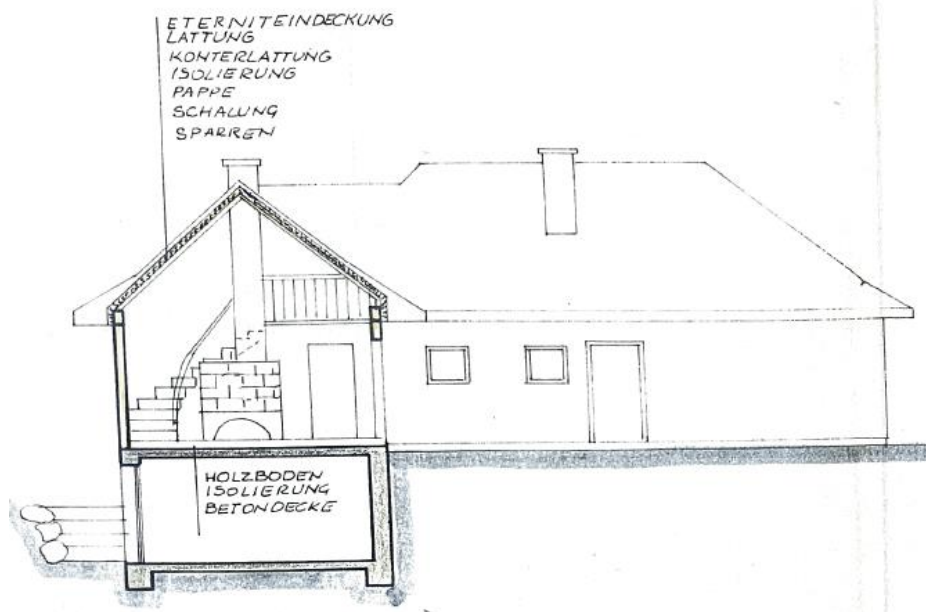
Grundriss Erdgeschoss – Anbau (1982/83)



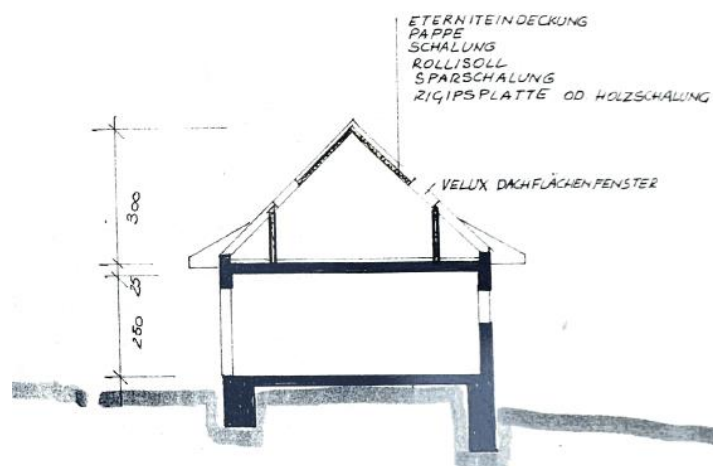
Grundriss Kellergeschoss – Anbau (1982/83)



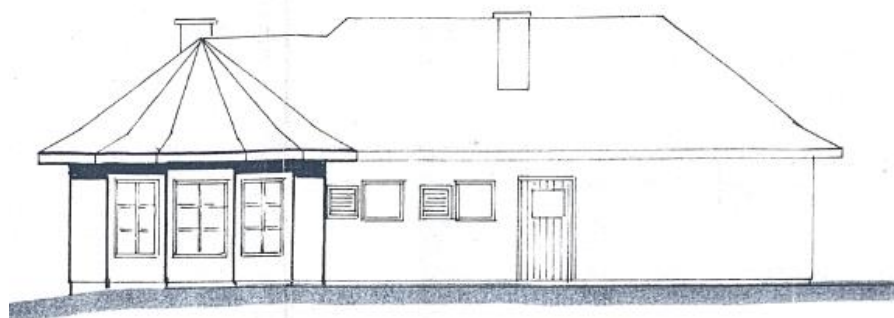
Grundriss Dachgeschoss - Anbau/Ausbau (1982/83)



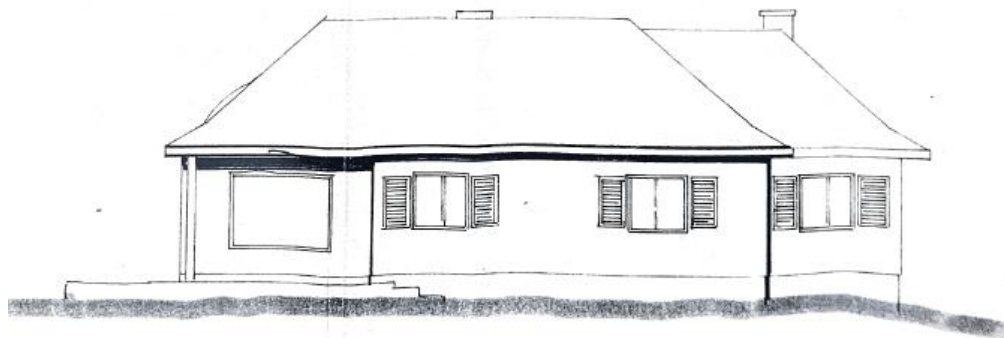
Schnitt - Anbau Wohnzimmer



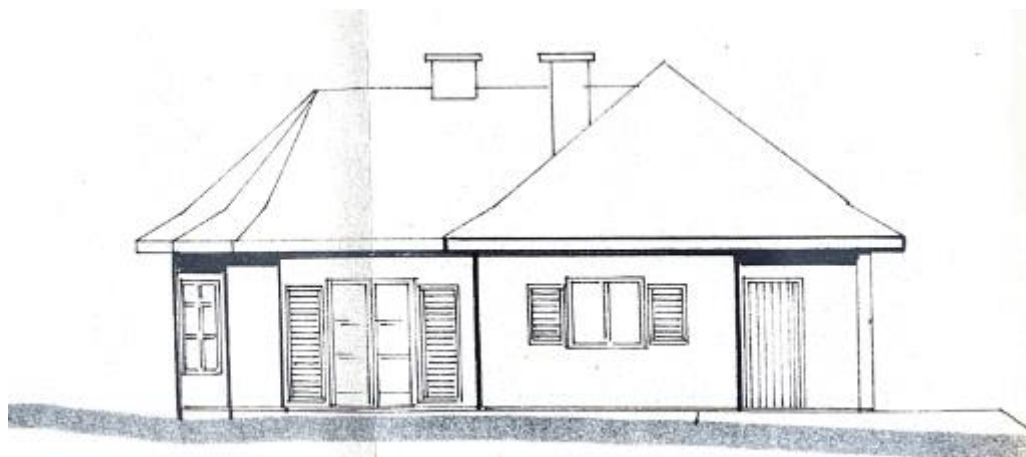
Schnitt Dachausbau - Schlafzimmer



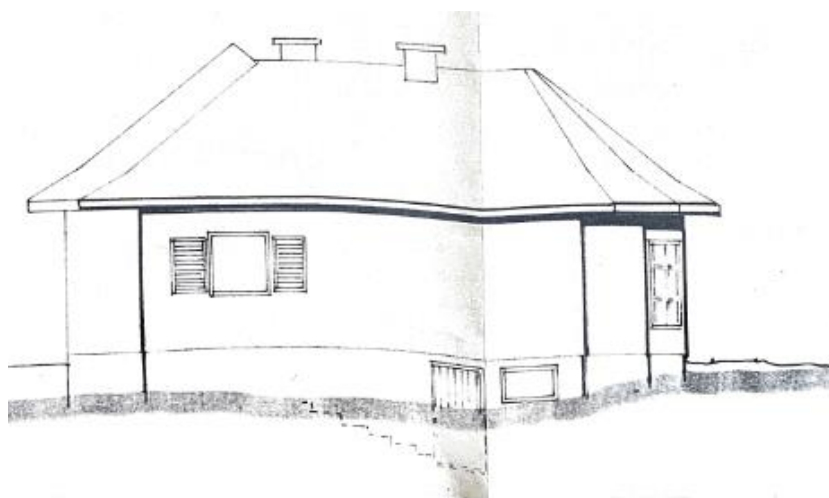
Westansicht



Ostansicht



Südansicht



Nordansicht

2.3.5 Nutzflächen

Die Grundlage bilden die aus dem Bauakt der Gemeinde Unterach erhobenen Einreichpläne betreffend den Altbestand 25.01.1959, baubewilligt am 25.08.1959 bzw. betreffend die Errichtung eines Anbaues beim Wohnhaus vom 17.11.1982, baubewilligt am 26.01.1983. Von der gefertigten Sachverständigen wird keine Haftung für die exakte Richtigkeit der einzelnen Werte übernommen! Im Zuge der Befundaufnahme wurden Kontrollmaße genommen.

Lage	Nutzung bzw. Bezeichnung (lt. Ursprungsplan)	NF m ²	NF Σ m ²	~ NF Σ m ²
KG	Anbau - Kellerraum	16,30	16,30	16,00
EG	Essplatz (Essdiele)	~ 11,00		
	Gang	~ 2,60		
	Zimmer (Wohnzimmer)	~ 14,80		
	Windfang (Abstellraum)	~ 2,50		
	Kochnische (Küche)	~ 3,30		
	Bad (WC Bad)	~ 3,40		
	Anbau - Diele (Zimmer für Kind)	7,80		
	Anbau - Wohnzimmer	22,20		
	Anbau - Zimmer	9,45		
	Zimmer (Schlafzimmer)	~ 11,10		
	Schrankraum (G)	~ 1,45		
	Abstellraum (K,K)	~ 0,90	90,50	91,00
DG	Anbau - ausgebauter Bereich	~ 47,00	47,00	47,00
Summe		153,80	153,80	154,00

reine Wohnnutzfläche laut MRG im EG und DG: rund 138 m²

Angemerkt sei, dass der Berechnung die in den Plänen angegebenen Maße bzw. ausgewiesenen Nutzflächen zugrunde gelegt werden.

Im Erdgeschoss weicht der Grundrissplan von 1982 geringfügig von der Natur ab: Im Zimmer „Essplatz (Essdiele)“ besteht eine Türe nach Außen in Richtung Westen (siehe Abstellraum am Ursprungsplan, wobei die Stiege in diesem Bereich nicht ausgeführt wurde bzw. nicht mehr besteht). Laut Nutzflächenaufstellung wird dieser Raum als Windfang (Abstellraum) bezeichnet. Das Badezimmer wurde wie am ursprünglichen Einreichplan von 1959 inkl. WC ausgeführt. Vom Schlafzimmer gelangt man wie im Plan von 1959 eingezeichnet in einen Schrankraum (G). Den angrenzenden Abstellraum (K,K) erreicht man vom Gang kommend.

Im Dachgeschoss besteht ein Vorraum (laut Plan als Galerie bezeichnet), ein WC mit Waschbecken, ein Kinderspielraum bzw. Schlafzimmer und 2 Abstellräume mit teilweise eingeschränkter Raumhöhe (Dachschrägen).

Lichte Raumhöhe im Kellergeschoss: ~ 2,00m

Lichte Raumhöhe im Erdgeschoss: 2,46m, Wohnzimmer im Anbau: Luftraum ~ 5,00m

Lichte Raumhöhe im Dachgeschoss: 2,25m bis 2,84m

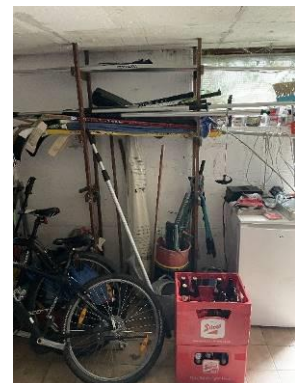
2.3.6 Fotodokumentation

Die Fotos wurden im Rahmen der Befundaufnahme im März 2024 aufgenommen und stellen den Zustand zum Bewertungsstichtag dar.

Teilkeller - Anbau



nördlicher Zugang zum Teilkeller vom Garten aus



Teilkellerraum

Erdgeschoss



Eingangsbereich über Terrasse



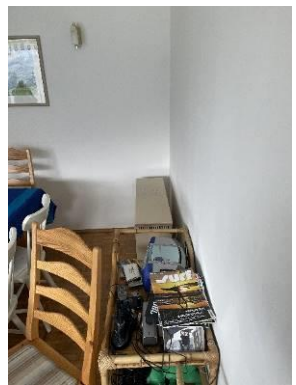
E-Sicherungskasten



Wasseranschluss



Essplatz (Ess-Diele) mit Küche und Holzbrenner



Zimmer (Wohnzimmer)



Windfang (Abstr.) mit Verteilerkasten



Gang



Kochnische (Küche)



Abstellraum (K,K)



Badezimmer mit WC





Zimmer (Schlafzimmer) mit Schrankraum



Anbau – Zimmer



Anbau – Diele



Anbau – Wohnzimmer



Anbau – Wohnzimmer mit Stiegenaufgang in das ausgebaute Dachgeschoss



Anbau – Wohnzimmer mit Stiegenaufgang in das ausgebaute Dachgeschoss

Dachgeschoss - Ausbau



Blick von der Galerie in das Wohnzimmer, Gang/Vorraum



WC mit Waschbecken



Schlafzimmer (Kinderspielraum)



Abstellräume mit Dachschrägen

2.4 Außenanlagen

- befestigte Zufahrtsstraße (asphaltiert und geschottert) über das Nachbargrundstück Nr. 1530/9 bzw. über das Grundstück Nr. 1530/2 (Servitutsweg, teilweise grundbücherlich sichergestellt)
- PKW-Abstellbereich im südöstlichen Bereich des Grundstückes Nr. 1530/5
- mit Steinplatten befestigter Weg und westseitige Terrasse, ostseitige Terrasse mit Kunststeinplatten bzw. Holzbrettern belegt, Markise, Betonstiege mit Kunststeinfliesen, Metallgeländer am Grundstück Nr. 1530/8
- befestigter Weg bzw. Stufen aus Steinplatten in Richtung Landesstraße: Mauerwerk mit Steinplatten, Metalltor im östlichen Bereich des Grundstückes Nr. 1530/8
- natürliche Einfriedung (Hecke), Maschendrahtzaun
- Baum-/Strauchbestand, Grün



Zufahrtsstraße über das Nachbargrundstück Nr. 1530/9 und den Servitutsweg Nr. 1530/2



Zufahrtsstraße über den
Servitutsweg Gst. Nr. 1530/2



PKW-Abstellplatz (südöstlicher Bereich) des
unbebauten Grundstückes Nr. 1530/5



unbebautes Grundstück Nr. 1530/5



mit dem Wohnhaus bebautes Grundstück Nr. 1530/8, mit west- und ostseitiger Terrasse



ostseitige Terrasse und Zugang zum Wohnhaus (Eingangsbereich)



Nordseite WH



Blick vom Wohnhaus in Richtung Osten



östlicher Bereich des Grundstückes Nr. 1530/8, Steinstufen in Richtung Straße und See



Böschung (Schutzzone Straße)



Seezugang (von den Bundesforsten gepachtet, wird nicht bewertet)



2.5 Bau- und Erhaltungszustand

Laut Auskunft der verpflichteten Partei wurden in den letzten Jahren folgende Arbeiten am Haus bzw. an den Außenanlagen durchgeführt bzw. Erneuerungen vorgenommen:

- Sanierung Badezimmer
- Einbau der Küche
- Teilweise Neueindeckung des Daches
- Holzbrenner in der Essdiele (Küche)

Der Bau- und Erhaltungszustand des (Einfamilien-) **Wohnhauses und der Außenanlagen** ist zum Besichtigungszeitpunkt im März 2024 dem Alter entsprechend als einfach/normal bzw. durchschnittlich, teilweise unterdurchschnittlich zu bezeichnen (zB. Abnutzung des Parkettbodens und der Fenster, teilweise Risse an den Wänden bzw. an der Decke, Verfärbungen auf der Fassade, usw.).

2.6 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

Es sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse wie: spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder ähnliches in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für einen Kauf, sondern eher eine Belastung für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für die Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen.

Auch wird am freien Markt in den seltensten Fällen der Restwert bzw. Zeitwert der Fahrnisse erzielt. Ähnlich wie bei Liegenschaften ist der Verkehrswert ausschlaggebend: Was würde ein Dritter am Markt dafür zahlen? Dieser

Verkehrswert liegt meist deutlich unter dem Rest- bzw. Zeitwert, vielmehr muss man in den meisten Fällen froh sein, einen Käufer zu finden, der gegen einen geringen Betrag oder Selbstabholung Möbel oder Ähnliches haben möchte.

Im gegenständlichen Fall stellt das vorgefundene, fest verbundene Inventar bzw. Zubehör in erster Linie für die Eigentümer einen ideellen Wert, jedoch für Dritte nur einen eingeschränkten Wert dar.

Die Küche im Esszimmer und in der Kochnische (insgesamt ca. 5lfm) wurde laut Angabe des Verpflichteten vor rund 13 Jahren vom Tischler eingebaut.

Aufgrund der fehlenden bzw. nicht zur Verfügung gestellten Unterlagen (Datum der Anschaffung, Rechnung, usw.) muss von einer herkömmlichen, vergleichbaren Standardküche ausgegangen werden. Die Anschaffungskosten für die Küche inkl. Geräten und Steuer werden mit rund € 10.000,-- angenommen.

Laut Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020, Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs wird eine Einbauküche eine (Gesamt)-Nutzungsdauer von durchschnittlich 20 Jahren unterstellt (Alter laut Angabe des Verpflichteten rund 13 Jahre, Restnutzungsdauer daher rund 7 Jahre).

€ 10.000,-- / 20 Jahre GND x 7 Jahre RND =	€	3.500,--
--	---	----------

Zeitwert der Einbauküche	€	3.500,--
---------------------------------	----------	-----------------

Der Holzbrennofen wird als ergänzende Heizquelle betrachtet und somit in den Herstellungskosten berücksichtigt.

3 GUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG), StF: BGBl. Nr. 150/1992.

Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nicht anders bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Als redlicher Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt anzusehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Für die Bewertung sind jene 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.

Soweit nicht anderes angeordnet, hat die Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Sie hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. Sämtliche Ergebnisse werden auf ganze Euro gerundet.

3.1 Verfahren

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

Gegenständlich kommt das **Sachwertverfahren** zur Anwendung. Dieses kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt insbesondere bei eigengenutzten Objekten (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften, Eigentumswohnungen, Liegenschaften im Hochpreissegment udgl.) das geeignete Verfahren dar.

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6 LBG) ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes bzw. des Bodenwertanteiles**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile (Außenanlagen)** sowie gegebenenfalls des **Zubehörs** der Sache zu ermitteln.

Der **Bodenwert** wird mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Differenzen in den Beurteilungskriterien der Vergleichsgrundstücke sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen. Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** eines Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an selber Stelle, mit selber Größe,

Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=Neubauwert). Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter Bruttorauminhalt, Quadratmeter Bruttogrundfläche oder Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Bezugseinheit, berechnet.

Dieser Neubauwert wird um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge des Alters bzw. allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel durch die angenommene Restnutzungsdauer zum Ausdruck kommt.

Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensgrenze hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Ein Gebäude besteht aus Teilen, die nur einmal hergestellt werden (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) und solchen, deren technische Lebensdauer geringer ist und die daher periodisch erneuert werden müssen (z.B. Dachrinnen, Rohrleitungen, Heizungsanlagen). Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. schadhaftes Dach).

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung.

Der Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung erfolgt jeweils in Prozent vom Neubauwert.

3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt mittels **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG). Dabei 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 (Lage, Beschaffenheit, Größe und Zustand) 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.

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.

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.

In der Atterseeeregion herrscht sehr gute Nachfrage nach Bauland- bzw. Bauträgergrundstücken. Dabei spielen die Lage (Seeblick, Weitblick, Ruhe, Infrastruktur, usw.) und die Bebaubarkeit (Widmung, Dichte, Bebauungsplan, Neigung, usw.) die wesentlichsten Rollen.

Die Sachverständige verfügt über eine fundierte Kaufpreissammlung inklusive Detailinformationen und Hintergrundwissen basierend auf gute Marktkennntnis, verfügbare Vergleichspreise (ImmonetZT-Datenforum) und die Expertise von Maklern und Kollegen.

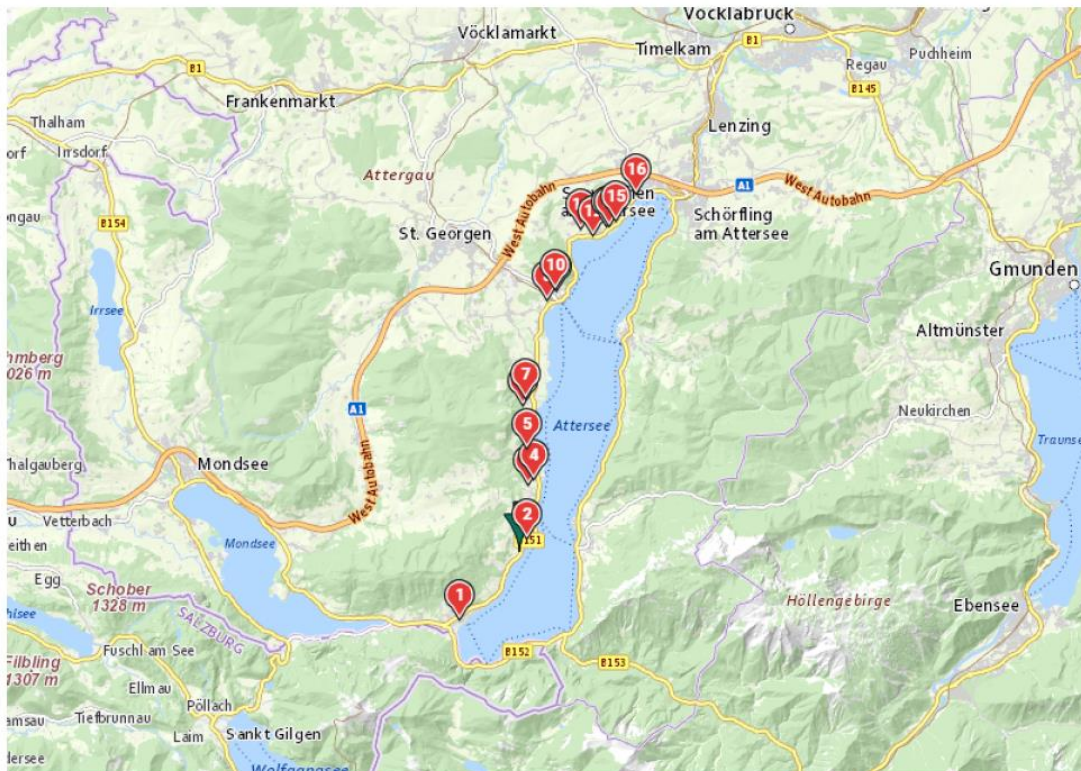
Allgemein sei festgehalten, dass in der näheren Umgebung in den letzten vier Jahren wenig mit der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vergleichbarer Grundverkehr stattgefunden hat. Um ein Preisband abzubilden wurden daher sämtliche entlang des Westufers des Attersees und westlich der Landesstraße gelegenen Preise in der KG Unterach, KG Nussdorf, KG Attersee, KG Litzlberg und KG Seewalchen erhoben und besichtigt. Bei den rund 40 ermittelten Preisen fällt die große Preisbandbreite bzw. das diverse Preisniveau auf.

Bei den Vergleichsliegenschaften handelt es sich – im Gegensatz zur bewertungsgegenständlichen Liegenschaft – um Wohn- bzw. Dorfgebietswidmungen ohne Zweitwohnsitzausweisung, in teilweise zentralen bzw. infrastrukturell begünstigten Lagen im Ortszentrum bzw. in Ortsnähe mit Siedlungsscharakter. Dafür weisen diese Liegenschaften in der Regel geringe Alleinstellungsmerkmale (Aussicht, Ruhelage, udgl.) auf. Die Seenähe ist aufgrund der Lage entlang des Westufers des Attersees bei allen erhobenen Preisen vorhanden, ein Seeblick ist jedoch stellenweise nur teilweise gegeben.

Die Wertsteigerung von Baugrundstücken lag in der Seenregion bis März 2020 bei jährlich rund 5 %. Die Covid-19 Situation hat in ganz Österreich zu einer deutlich erhöhten Immobiliennachfrage geführt. Die Marktbeobachtung und die Auswertung von Maklern und Sachverständigenkollegen hat in der gegenständlichen Region von März 2020 bis Q3/2022 deutlich höhere Wertsteigerungen je nach Baugrund ergeben. Aktuell sind die Zahlen vielerorts in Österreich stagnierend bzw. können teilweise sogar rückläufig sein. Dies trifft allerdings nur eingeschränkt auf die Region rund um den Attersee bzw. Grundstücke in Seenähe bzw. mit Seeblick zu.

Laut Erhebung und Auswertung sämtlicher vorhandener Daten betreffend Verkäufe von Wohnbauland in der Gemeinde Unterach am Attersee (Regionalanalyse) wurde von der immonet.ZT mittels Regressionsanalysen die durchschnittliche jährliche Wertsteigerung für die Jahre 2018 bis 2023 mit rund 8% ermittelt.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	10933/2021	06.12.2021	943,00	774,13 €	914,18 €
2	Bauland	3175/2020	23.04.2020	660,00	600,00 €	786,35 €
3	Bauland	3618/2020	16.04.2020	1.500,00	400,00 €	524,85 €
4	Bauland	4376/2022	19.05.2022	1.424,00	455,06 €	521,04 €
5	Bauland	6540/2023	25.05.2022	2.101,00	761,54 €	870,97 €
6	Bauland	9003/2021	17.06.2021	1.080,00	509,26 €	620,58 €
7	Bauland	5552/2022	24.05.2022	580,00	500,00 €	571,95 €
8	Bauland	9458/2020	18.08.2020	610,00	393,44 €	505,56 €
9	Bauland	1483/2021	05.11.2020	533,00	450,00 €	570,45 €
10	Bauland	813/2021	21.12.2020	606,00	445,54 €	560,31 €
11	Bauland	10498/2021	30.08.2021	644,00	350,00 €	420,84 €
12	Bauland	8794/2023	28.11.2023	821,00	481,12 €	492,08 €
13	Bauland	2398/2020	25.02.2020	1.200,00	475,00 €	628,56 €
14	Bauland	7327/2022	26.07.2022	1.200,00	695,83 €	786,37 €
15	Bauland	645/2021	03.12.2020	901,00	665,93 €	840,08 €
16	Bauland	5914/2023	19.06.2023	500,00	620,00 €	656,12 €

Die erhobenen getätigten Verkäufe von unbebauten Baulandgrundstücken und der daraus errechnete Mittelwert dienen zur Abbildung des Preisniveaus bzw. als Basis für die Wertermittlung. Vergleichswerte mit einer Fläche kleiner 500 m², Verkäufe mit ersichtlichem Nahverhältnis, Arrondierungskäufe bzw. Ausreißer nach oben und unten wurden ebenso ausgeschieden wie begünstigte Verkäufe (sogenannte Baulandsicherungsmodelle). Bei über-/unterdurchschnittlichen Vergleichswerten spricht man in der Regel von sogenannten Liebhaberpreise bzw. von Preisen mit übergeordnetem Interesse. Sie zeigen welche finanziellen Möglichkeiten bestehen, sind aber dennoch kritisch zu betrachten bzw. gegebenenfalls auszuschneiden.

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	16
Gewählte Vergleichswerte	16
Arith. Mittel	641,89 €
Standardabweichung	151,29 €
Variationskoeffizient	23,57 %
95%-Konfidenzintervall	567,76 € - 716,02 €
Stichtag	11.03.2024

Der vom Kaufvertrag bis zum Bewertungsstichtag valorisierte arithmetisch gemittelte Baulandbasispreis (aufgeschlossen) beträgt rund € 642,--/m². Der Variationskoeffizient liegt unter 25%. Zu Plausibilisierungszwecken sei angemerkt, dass der arithmetische Mittelwert der Vergleichswerte 1 bis 10, welche sich in der näheren Umgebung der Bewertungsliegenschaft befinden, das ermittelte Preisniveau widerspiegelt.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist zwar infrastrukturell betrachtet als leicht dezentral zu bezeichnen, besticht jedoch durch ihren nahezu unverbaubaren See- und Ausblick in erster bzw. zweiter Seelinie oberhalb der Landesstraße, was nach Besichtigung aller Vergleichswerte eine Anhebung und Aufwertung des errechneten Mittelwertes notwendig macht. Der Zuschlag wird mit rund 25% angesetzt, was bei einem arithmetischen Mittelwert von € 642,--/m² einen angepassten Baulandbasiswert von gerundet € 800,--/m² ergibt.

Zusätzlich ist die Liegenschaft laut Flächenwidmungsplan mit der stark nachgefragten und begehrten Sonderwidmung „Zweitwohnungsgebiet“ ausgewiesen. Immer wieder kommen politische Diskussionen über den Verbleib bzw. die zukünftige Handhabe betreffend Zweitwohnsitzliegenschaften/Zweitwohnsitzwidmungen auf. Mittlerweile sind sämtliche touristisch

attraktiven Gebiete bzw. Ortschaften zu sogenannten Vorbehaltsgemeinden ernannt worden, die bei Zuzug, Kauf bzw. Errichtung eines Neubaus die Hauptwohnsitzverpflichtung vorgeben.

Eine im Flächenwidmungsplan als Zweitwohnsitzgebiet verankerte Widmung ist dabei mittlerweile nahezu als Seltenheit zu bezeichnen. Im Jahr 2013 stand die Ausgabe Nr. 3 der Zeitschrift *Liegenschaftsbewertung* im Fokus der Feriendomizile. Dabei wurde in einem Artikel des Dr. Christian Neumayr MRICS auf den Mehrwert von Freizeitwohnsitzwidmungen näher eingegangen und dieser mit bis zu 25% Wertsteigerung ausgewiesen.

In Anlehnung an die angeführte Literatur wird zum ermittelten Baulandbasispreis betreffend die im Flächenwidmungsplan ausgewiesene Zweitwohnsitzwidmung eine Wertanpassung von 25% vorgenommen und sohin $\text{€ } 800,--/\text{m}^2 \times 1,25 = \text{€ } 1.000,--/\text{m}^2$ (aufgeschlossen) zugrunde gelegt.

Die Böschungsfläche (rund 350 m²) im östlich Bereich des Grundstückes Nr. 1530/8, die sich in der Schutzzone der Landesstraße befindet und damit nur eingeschränkt nutzbar ist, wird mit 25% des Baulandpreises ($\text{€ } 1.000,--/\text{m}^2 \times 0,25 = \text{€ } 250,--/\text{m}^2$) in Ansatz gebracht (Zubehörfläche).

Für das unbebaute Grundstück Nr. 1530/5 sind laut Auskunft der Gemeinde (Bauamt) die vorhandene bzw. mögliche Kanalisation, ein positiver Bescheid der Wassergenossenschaft, die mittels Servitut rechtlich gesicherte Zufahrt zum Grundstück und die Regenwasserableitung die Grundvoraussetzung für einen Bauplatz. Die damit verbundenen Unsicherheiten/Risiken bzw. die Lage in der 2. Seelinie werden mit einem 10%igen Abschlag, sohin ($\text{€ } 1.000,--/\text{m}^2 \times 0,9 = \text{€ } 900,--/\text{m}^2$) berücksichtigt.

Bodenwert			
	Fläche	Preis je m²	Bodenwert
Grundstück Nr. 1530/5 (unbebaut)	1.177 m ²	900 €	1.059.300 €
Grundstück Nr. 1530/8 (bebaut)	717 m ²	1.000 €	717.000 €
Böschungsfläche in der Schutzzone	350 m ²	250 €	87.500 €
Bodenwert gesamt	2.244 m²		1.863.800 €

Die Topografie (Gelände, Neigung) gepaart mit der Qualität des Bodens erschweren die Bebauung, Nutzung und Nutzbarkeit der Hanggrundstücke und zwingen teilweise zur Hangsicherung/Stützmauer, was mit einem zusätzlichen Kostenaufwand verbunden ist.

3.2.2 Bauwert

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt in der Regel anhand der Normalherstellungskosten nach Nutzflächen (NF). Gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 erfolgt der Preisansatz inkl. 20% Umsatzsteuer.

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung von *Architekt Baumeister DI Roland Popp* „Empfehlungen für Herstellungskosten 2023“, welche im *Linde Verlag*, Sachverständige, Heft 3/2023, veröffentlicht wurden.

Die Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude dienen als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung. Die Kosten (inkl. Umsatzsteuer) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschosse beziehen sich auf die jeweilige Ausstattungsqualität und das jeweilige Bundesland im städtischen Bereich. In den Herstellungskosten sind laut Literatur die Bauwerkskosten und Aufschläge auf die Bauwerkskosten wie bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer enthalten.

Die regionalen Baukosten bzw. Baupreise orientieren sich aufgrund der geografischen Lage an den oberösterreichischen Preisen. Es erfolgt eine Aufschlag für Kleinbauwerke (Ein-/Zweifamilienhäuser) und erschwerte Bedingungen (Zufahrt über Servitut, Nachbargrundstück) von 25%. Zusätzlich wird die zwischenzeitige Baupreissteigerung von Q3/2023 bis Q1/2024 berücksichtigt (rund 2%). Das Stadt-Land-Gefälle wird aufgrund der hochpreisigen Seenregion nicht zur Anwendung gebracht.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
Ø Preisbasis 2023 für mehrgeschossige Wohngebäude Kosten (inkl. USt.) pro m ² WNFL für Hauptgeschosse	normale Ausstattung (Ausstattungsqualität 1,25)	€ 2.850,00
Summe Anpassung	27%	€ 3.619,50
Neubauwert je m² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss) gerundet		€ 3.620,00

Die Neubaukosten werden aufgrund der fehlenden automatischen Zentralheizungsanlage und der augenscheinlich nicht ausreichend vorhandenen Wärmedämmung um 8% gekürzt. Der gegenständlichen Bewertung werden sohin als Wertbasis die gekürzten Neubaukosten von ($\text{€ } 3.620,--/\text{m}^2 \times 0,92 =$) $\text{€ } 3.330,--/\text{m}^2$ zugrunde gelegt.

Im Erdgeschoss werden 100% der Wertbasis, sohin $\text{€ } 3.330,--/\text{m}^2$ in Ansatz gebracht. Für das ausgebaute Dachgeschoss werden 75% der Wertbasis sohin ($\text{€ } 3.330,--/\text{m}^2 \times 0,75 =$ gerundet) $\text{€ } 2.500,--/\text{m}^2$ Nutzfläche und für den Keller 60% der Wertbasis sohin ($\text{€ } 3.330,--/\text{m}^2 \times 0,60 =$ gerundet) $\text{€ } 2.000,--/\text{m}^2$ Nutzfläche angesetzt.

Die technische Wertminderung erfolgt als lineare Alterswertminderung. Für die Gesamtnutzungsdauer von (Ein-/Zweifamilien-)Wohnhäusern in normaler Bauausführung gibt die jüngere Literatur eine Bandbreite von 60 bis 70 Jahren. Aufgrund des durchschnittlichen Baujahres 1976 (flächenmäßig umgelegt auf den Altbestand/Anbau) ergibt sich ein Baualter des Wohnhauses zum Bewertungsstichtag von ca. 48 Jahren. Unter Berücksichtigung des vorgefundenen Bau- und Erhaltungszustandes (siehe Punkt 2.6) sowie der durchzuführenden Reparatur- und Instandsetzungsarbeiten wird der Berechnung die gemittelte Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren zugrunde gelegt. Bei einer Restnutzungsdauer von ca. 17 Jahren ergibt dies eine (lineare) technische Wertminderung von 74%.

Wegen unzeitgemäßer Raumaufteilung und Grundrissgestaltung werden 10% wirtschaftliche Wertminderung von den Herstellungskosten vorgenommen.

Bauwert Wohnhaus			
	Nutzfläche m ²	Preis je m ²	Neubauwert
Kellergeschoss	16 m ²	2.000 €	32.000 €
Erdgeschoss	91 m ²	3.330 €	303.030 €
Dachgeschoss	47 m ²	2.500 €	117.500 €
Herstellungskosten gekürzt			452.530 €
- technische Wertminderung (linear)	Gesamtnutzungsdauer	65 Jahre	
	Restnutzungsdauer	17 Jahre	-74%
	Ø Baualter	48 Jahre	
- wirtschaftliche Wertminderung (von den Herstellungskosten)			-10%
Bauwert Wohnhaus			72.405 €

3.2.3 Zeitwert der Außenanlagen

Allgemein sei festgehalten, dass die Ausführung der Außenanlagen bzw. die Gartengestaltung in der Regel dem Nutzungsverhalten und den individuellen Vorstellungen der Eigentümer entsprechen. Für Dritte können bestehende Außenanlagen durchaus einem verlorenen Aufwand (Schicksalsgemeinschaft) gleichzusetzen sein.

Die Literatur empfiehlt diesbezüglich Erfahrungssätze, weil es auf die Funktion der Außenanlagen und nicht auf deren Kosten ankommt (*Kranewitter, Liegenschaftsbewertung*⁷ 83). Gegenständlich wird der Zeitwert der durchschnittlichen baulichen und nicht baulichen Außenanlagen mit 7% des Gebäudewertes angesetzt.

Wert der Außenanlagen			
Befestigungen, Einfriedung, Grün	In Prozent des Bauwertes	7%	5.068 €
Zeitwert der Außenanlagen			5.068 €

3.2.4 Zusammenstellung Sachwert

Zusammenstellung Sachwert	
Bodenwert 1530/5	1.059.300 €
Bodenwert 1530/8	804.500 €
Bauwert Wohnhaus	72.405 €
Zeitwert der Außenanlagen	5.068 €
Sachwert gesamt	1.941.273 €

3.3 Rechte und Lasten – Wohnungsgebrauchsrecht

3.3.1 Allgemeines

Das Wohnungsrecht (Dienstbarkeit der Wohnung) bzw. Wohnungsgebrauchsrecht ist eine persönliche Dienstbarkeit, bei der der Berechtigte bzw. die Berechtigten einen Teil eines Gebäudes oder das gesamte Gebäude und die Außenanlagen für Wohn-/Gebrauchszwecke verwenden dürfen. Das Recht endet (je nach Vertrag) entweder mit dem Tod des/der Berechtigten oder nach Ablauf einer festgelegten Zeit. Die Berechnung erfolgt daher analog zum einen als Barwert einer Leibrente und zum anderen als Barwert einer Zeitrente.

Sind Einfamilienhäuser und kleinere Mehrwohnungshäuser mit einem Wohnungsrecht belastet, so ist idR eine erschwerte Veräußerbarkeit gegeben (insbesondere bei Nichtvorhandensein einer Eigentümerwohnung). Die erschwerte Veräußerbarkeit ist bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen, beispielsweise bei Einfamilienhäusern mit einem zusätzlichen Abschlag. Einfamilienhäuser können durch ein Wohnungsrecht sogar unverkäuflich werden (*Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ 126).

Gemäß § 3 Abs. 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz wird für die Ermittlung des Wohnrechtes auf den vermögenswerten Vorteil der Berechtigten bzw. auf den vermögenswerten Nachteil des Belasteten abgestellt.

Der Wert des Wohnrechtes entspricht der auf den Bewertungsstichtag diskontierten Ersparnis der Mietkosten auf die fernere Lebenserwartung der Berechtigten und wird auf Grundlage der nach der Sterbetafel 2020/2022 ermittelten Leibrententafel mit einem angemessenen Kapitalisierungszinssatz berechnet.

3.3.2 Ermittlung des Wohnungsgebrauchsrechtes

Auszug aus dem Schenkungsvertrag vom 01.12.2000, verbüchert zu TZ 706/2001 in der Urkundensammlung des BG Vöcklabruck:

I.

Aufgrund des Kaufvertrages A 30/1959 vom 22. 9. 1958 sind Dr. Karl Hopf und Gertraud Hopf je zur Hälfte Eigentümer des Grundbuchskörpers in **EZ 496, GB 50111 Unterach**, bestehend aus dem Gst. 1530/5, Landw. genutzt, und Gst. 1530/8 Baufläche (begrünt) und Baufläche (Gebäude).

Das Grundstück 1530/5 hat ein Ausmaß von 1177 m². Das Grundstück 1530/8 hat eine Gesamtfläche von 1067 m².

Die Vertragsliegenschaft ist lastenfrei.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, dass der Einheitswert der Vertragsliegenschaft beim Finanzamt für den Bezirk Vöcklabruck per Feststellungsbescheid zur Einheitswertaktenzahl 451-2-0496/9 zum 2.10.1985 mit S 453.000,-- (Schilling vierhundertdreißigtausend) bewertet wurde.

VI.

Die **Geschenknehmer** Walter Wendt und Mag. Werner Wendt verpflichten sich den Geschenkgebern gegenüber, nämlich ihren Grosseltern Dr. Karl Hopf und Gertraud Hopf, die schenkungsgegenständlichen Grundstücke 1530/5 und 1530/8 ohne deren Zustimmung nicht zu belasten und zu veräußern, und zwar im Sinne der Bestimmung des § 364 c ABGB.

Dr. Karl Hopf und Gertraud Hopf nehmen diese Verpflichtungserklärung an.

VII.

Die **Geschenknehmer** Walter Wendt und Mag. Werner Wendt räumen den Geschenkgebern ob dem im Punkt I näher bezeichneten Vertragsobjekt das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an dem auf Gst. 1530/8 befindlichen Gebäude und Gartenbenutzung ein, welches diese ausdrücklich annehmen und ausüben.

Dieses Wohnungsgebrauchsrecht wird zu Bemessungszwecken mit insgesamt S 16.000,-- monatlich bewertet.

Weiters verpflichten sich die Geschenknehmer für die häusliche Pflege der Geschenkgeber Sorge zu tragen und für Sie allfällige Besorgungen zu erledigen.

Die Vertragsparteien bestellen dieses Wohnungsgebrauchsrecht zur Dienstbarkeit und ist dieses grundbücherlich sicherzustellen.

VIII.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die **Geschenknehmer** Walter Wendt und Mag. Werner Wendt den Kindern der Geschenkgeber, Eva Wendt (1945-05-11) und Helmut Hopf (1941-05-24) ob dem im Punkt I näher bezeichneten Vertragsobjekt das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an dem auf Gst. 1530/8 befindlichen Gebäude und Gartenbenutzung einräumen.

Die Vertragsparteien bestellen dieses Wohnungsgebrauchsrecht zur Dienstbarkeit und ist dieses grundbücherlich sicherzustellen.

Gegenständlich bezieht sich das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht auf das unter Punkt I des Schenkungsvertrages vom 01.12.2000 näher bezeichnete Vertragsobjekt EZ 496, GB Unterach. Die Bewertung erfolgt daher unter der Annahme, dass es sich bei der unter C-LNR 1a bzw. 3a und 4a grundbücherlich eingeräumten Eintragung der Gartenbenutzung um die gesamte Liegenschaft EZ 496, KG Unterach handelt.

Berechtigte: Frau Eva Wendt, geb.11.05.1945

Alter zum Bewertungsstichtag: 78 Jahre

**Berechnung der ferneren Lebenserwartung
gemäß Sterbetafel 2020/2022 geglättet**

Geburtsdatum:	11.05.1945
Stichtag:	11.03.2024
Geschlecht:	Weiblich
Fernere Lebenserwartung:	10.4 Jahre
Erwartetes Alter:	89.23 Jahre

www.statistik.at/Lebenserwartung/#!/lebensrechnerEnde

Berechtigter: Herr Helmut Hopf, geb. 24.05.1941

Alter zum Bewertungsstichtag: 82 Jahre

**Berechnung der ferneren Lebenserwartung
gemäß Sterbetafel 2020/2022 geglättet**

Geburtsdatum:	24.05.1941
Stichtag:	11.03.2024
Geschlecht:	Männlich
Fernere Lebenserwartung:	6.58 Jahre
Erwartetes Alter:	89.38 Jahre

www.statistik.at/Lebenserwartung/#!/lebensrechnerEnde

Bei der Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes (Verbindungsrente) ist jener Person die größte Bedeutung beizumessen, für welche sich der höchste Faktor ergibt. Erlischt die Leibrente mit dem Tod der Letztversterbenden, so vermindert man das Alter der maßgebenden Person (für die sich der höchste Barwertfaktor ergibt) um vier Jahre. Demnach wird das Wohnungsgebrauchsrecht zugunsten Frau Eva Wendt ermittelt und ihr Alter um 4 Jahre verjüngt (siehe *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷ 123).

Die Liegenschaft weist einen einfachen Ausstattungsstandard auf, der Bau- und Erhaltungszustand ist dem Alter entsprechend als durchschnittlich zu bezeichnen. Für eine Wohnnutzung für die Dauer der Restlebenserwartung der Berechtigten erscheint dieses Gebäude noch geeignet. Laut Auskunft des Verpflichteten tragen die Eigentümer die Betriebskosten.

Der Mietansatz wird in Anlehnung an die durchschnittlichen Mieten für Mietwohnungen laut Immobilienpreisspiegel 2024 der WKO für den Bezirk Vöcklabruck (brauchbare Wohnungen ab 50 m² Nutzfläche in sehr guter Wohnlage) zuzüglich angenommener Betriebskostenpauschale und Aufschlag betreffend Keller-, Gartennutzung und KFZ-Abstellmöglichkeit gewählt.

Gegenständlich wird die durchschnittliche pauschale Miete für das Wohnrecht inkl. Gartennutzung mit € 1.850,-- pro Monat eingeschätzt.

Alter der Berechtigten zum Bewertungsstichtag:	78 Jahre
Aufgrund der Verbindungsrente verjüngtes Alter der Berechtigten und somit Basis für die Berechnung	74 Jahre
Monatlicher Vorteil der Berechtigten	€ 1.850,--
Jährlicher Vorteil der Berechtigten (x 12)	€ 22.200,--
Kapitalisierung anhand Liegenschaftszinssatz	3 %

Die Berechnung basiert im gegenständlichen Fall auf den Werten der begünstigten Person mit der längeren Lebenserwartung. Unter Zugrundelegung eines Zinssatzes von 3% ergibt sich ein Rentenbarwertfaktor von 11,486 abzüglich Reduktionsfaktor (bei vorschüssiger, monatlicher Zahlungsweise) 0,4632 = 11,0228.

Der Barwert des Wohnungsgebrauchsrechtes für die beiden Berechtigten errechnet sich daher wie folgt:

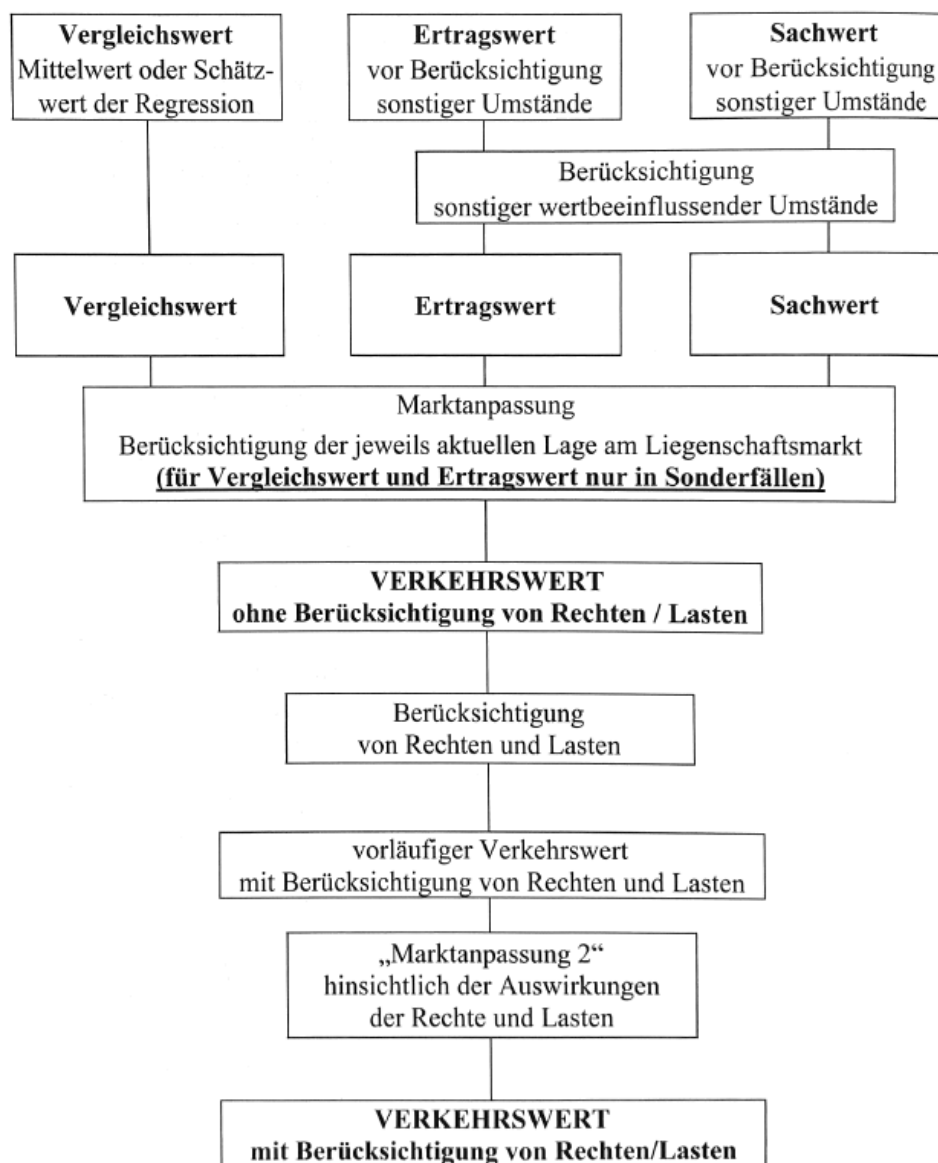
€ 22.200,-- x 11,0228	€ 244.706,--
(jährlicher Vorteil der Berechtigten)	

Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes gerundet	€ 245.000,--
(in Worten: Euro zweihundertfünfundvierzigtausend)	

3.4 Verkehrswert der Liegenschaft

3.4.1 Allgemeines

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung) und eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.



Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien², Seite 702

Laut § 143 Abs. 1 der Exekutionsordnung RGBI. 1896/79 ist im Exekutionsverfahren bei der Bewertung einer Liegenschaft durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen eine dreifache Bewertung vorzunehmen, und zwar:

- die Ermittlung des Liegenschaftswertes ohne Aufrechterhaltung der Belastungen (Verkehrswert unbelastet - unter Außerachtlassung des Wohnungsgebrauchsrechtes),
- die Ermittlung des Liegenschaftswertes bei Aufrechterhaltung der Belastungen (Verkehrswert belastet - unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes),
- die Ermittlung des Werts der Belastungen für sich allein (Wert des Wohnungsgebrauchsrechtes).

3.4.2 Verkehrswert unbelastet

Die gesamte Attersee-Region überzeugt durch ihre Historie, die Seenähe, den Seeblick, die Nähe zu Salzburg und zum Salzkammergut und wird von Touristen aus aller Welt ganzjährig besucht. Die Marktbeobachtung zeigt, dass um den Attersee reger Zuzug passiert und dementsprechend eine gute Nachfrage nach Baugrundstücken bzw. Eigentumsobjekten wie Wohnungen, Reihenhäusern, Doppelhäusern, Einfamilienhäusern besteht.

Die Preise für Kauf- und Mietobjekte haben größtenteils das Hochpreissegment erreicht, was Marktanpassungszuschläge möglich macht, jedoch nicht immer rechtfertigt. Gerade im Hochpreissegment erwarten die Käufer entsprechend hohe Qualität und Exklusivität in Bezug auf Lage, Erreichbarkeit, Nachbarschaft, Aussicht, Ausstattung, Raumaufteilung und Freiflächen.

In den letzten Jahren wurden die Immobilienpreise durch verschiedene Krisen stark geprägt. Während der Covid-19-Pandemie (in den Jahren 2020 und 2021) konnten massive Preissteigerungen, teilweise auch weit über abbildbare Verkehrswerte beobachtet werden. Seit dem Jahr 2022 verlangsamten die aktuelle Wirtschaftslage, die erschwerten Konditionen bei der Kredit-

beschaffung, Zinssteigerungen, sämtliche Teuerungen am Markt und damit erhöhte Betriebskosten, Energiekosten usw. die Preissteigerungen von bebauten Grundstücken bzw. Wohnhäusern und Eigentumswohnungen. Vielerorts sinkt die Nachfrage und in weiterer Folge auch der Preis. Zudem können die wirtschaftlich dargestellten Parameter einen negativen Einfluss auf die Kaufkraft haben.

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft besticht durch ihre Lage in unmittelbarer Seenähe und den damit verbundenen Seeblick, welcher für das Grundstück Nr. 1530/8 als nahezu uneingeschränkten und unverbaubar gilt. Das Grundstück Nr. 1530/5 befindet sich in der 2. Reihe und ist abhängig von der Bebauung bzw. Nutzung am Grundstück Nr. 1530/8.

Laut Angaben des Verpflichteten wird von den Bundesforsten ein Seezugang gepachtet, der jedoch keinen Gegenstand dieser Bewertung darstellt. Auch die Zweitwohnsitzfähigkeit erhöht die Attraktivität der Immobilie, erreicht einen breiteren Interessentenkreis und steigert daher die Verkäuflichkeit.

Beim Vergleichswertverfahren werden die Werte aus tatsächlich am Markt erzielbaren Preisen abgeleitet. Zudem wurden bei der Bodenwertableitung sämtliche näher ausgeführten und zusammengefassten Einflüsse der gegenständlichen Immobilie, wie: geringe Angebote in Seenähe mit Seeblick, gute Nachfrage nach exklusiven Liegenschaften, begehrte Zweitwohnsitzwidmung und potentielle Bauträgerfähigkeit, bereits berücksichtigt. Bei der Ermittlung des unbelasteten Verkehrswertes (unter Außerachtlassung des Wohnungsgebrauchsrechtes und des Hälfteanteiles) wird somit keine weitere Marktpassung vorgenommen.

Verkehrswert unbelastet - ohne Berücksichtigung von Rechten und Lasten		
---	--	--

Sachwert gesamt		1.941.273 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	0 %	0 €
Verkehrswert unbelastet		1.941.273 €
Verkehrswert unbelastet gerundet		1.941.000 €

Die Sachverständige weist darauf hin, dass die angeführten Vorzüge der Liegenschaft am freien Markt durchaus Preise abseits der darstellbaren Größen möglich machen können.

3.4.3 Verkehrswert belastet

Der unbelastete Verkehrswert dient als Basiswert für die Berechnung des belasteten Verkehrswertes. Ein Wohnungsgebrauchsrecht führt aufgrund der eingeschränkten Nutzung und je nach Gegebenheit in der Regel zu einer eingeschränkten bis schlechten Verkäuflichkeit bzw. kann auch bis hin zur Unverwertbarkeit führen. Die Literatur (siehe *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien², Seite 673f) empfiehlt folgende Marktanpassungsabschläge je nach anzunehmender Verkäuflichkeit:

Verkäuflichkeit					
	sehr gut	gut	durchschnittlich	eingeschränkt	schlecht
	Nachfragemarkt	3 Mo bis Verwertung	6 Mo bis Verwertung	12 Mo bis Verwertung	>12 Mo bis Verwertung
Abschlag	0%	0%	5%	15%	25%
					keine nahezu unverwertbar

Im gegenständlichen Fall ist aufgrund der Lage und Exklusivität bzw. einer möglichen zukünftigen Verwertbarkeit von einer eingeschränkten bis schlechten Verkäuflichkeit, jedoch nicht von einer Unverkäuflichkeit auszugehen. Die Einschränkung durch die Belastung und die damit verbundenen Unsicherheiten und Risiken werden unter Berücksichtigung des Preisniveaus durch einen Marktanpassungsabschlag vom unbelasteten Verkehrswert von gemittelt 20% berücksichtigt. Beim Verkehrswert handelt es sich gemäß Punkt 4.5 der Ö-Norm B 1802 um einen Bruttobetrag gemäß Umsatzsteuergesetz.

Verkehrswert belastet - unter Berücksichtigung von Rechten und Lasten		
Verkehrswert unbelastet		1.941.273 €
Wohnungsgebrauchsrecht		-244.706 €
		1.696.567 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	-20 %	-339.313 €
Verkehrswert belastet		1.357.254 €
Verkehrswert belastet gerundet		1.357.000 €

3.5 Verkehrswert des Hälfteanteiles der Liegenschaft

3.5.1 Allgemeines

Ist der Verkehrswert eines ideellen Miteigentums zu bewerten, so wird zuerst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ermittelt. Davon wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechtes im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt. Der Wert des rechnerischen Anteiles an der Liegenschaft kann je nach Auftrag bzw. Zweck der Schätzung dem Verkehrswert des ideellen Liegenschaftsanteiles entsprechen bzw. die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswertes des Liegenschaftsanteiles sein.

Ist der Wert des ideellen Miteigentumsrechtes an einer Gesamtliegenschaft zu ermitteln, welche im Besitz oder in zukünftigen Besitz mehrerer ideeller Miteigentümer steht bzw. stehen wird, kann der ideelle Miteigentümer über die Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand kann je nach Immobilie dazu führen, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkte Veräußerbarkeit gegeben sein kann. Laut *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷, Seite 117, wäre je nach Größe des Miteigentumsanteiles ein Miteigentumsabschlag vorzunehmen.

Ist der Wert des ideellen Miteigentumsrechtes an einer Gesamtliegenschaft zu ermitteln, welche einen Miteigentümer (potentiellen Käufer) durch dessen Erwerb oder Erbe in die Lage versetzt, das Allein- oder Mehrheitseigentum an der Liegenschaft zu besitzen, so kann laut Literatur siehe *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷, Seite 118, eine entsprechende Werterhöhung angemessen sein.

Ob bzw. in welcher Form eine Miteigentumsanpassung vorzunehmen ist, stellt in der Regel eine Rechtsfrage dar. Im Falle einer Exekution ist laut Gericht davon auszugehen, dass es sich bei einem potentiellen Käufer um eine dritte Person handelt, dementsprechend ist ein Miteigentumsabschlag vorzunehmen.

3.5.2 Verkehrswert des unbelasteten Hälfteanteiles

Auftragsgemäß ist die Schätzung (Ermittlung des Verkehrswertes) des Hälfteanteiles BLNr. 3 an der Liegenschaft EZ 496 GB 50111 Unterach vorzunehmen.

Laut ÖNORM B 1802-1 bzw. §2 (2) LBG handelt es sich beim Verkehrswert per Definition um einen Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann (an Dritte). Im Falle einer Veräußerung an Dritte können sich erhebliche Schwierigkeiten bei der Benutzung und der Verwertung der Liegenschaft ergeben, zumal ein Einvernehmen unter den Miteigentümern herzustellen ist. Dieser Umstand führt dazu, dass für ideelle Miteigentumsanteile bzw. schlichtes Miteigentum eine eingeschränkte Veräußerbarkeit bzw. Verwertbarkeit gegeben ist.

Laut *Kranewitter*, Liegenschaftsbewertung⁷, Seite 117, wird aufgrund des Hälfteanteiles ein Miteigentumsabschlag bis 15% vorgenommen. Laut *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien², Seite 691f hat sich in der Bewertungspraxis bei der Ermittlung des Verkehrswertes des Hälfteanteiles ein Miteigentumsabschlag von 20% bewährt. In Anlehnung an die angeführte Literatur wird gegenständlich ein gemittelter Miteigentumsabschlag von 17,5% vorgenommen.

Verkehrswert des Hälfteanteiles (unbelastet)		
Verkehrswert unbelastet		1.941.273 €
Hälteanteil		970.637 €
Miteigentumsabschlag	-17,5 %	-169.861 €
Verkehrswert des Hälfteanteiles (unbelastet)		800.776 €
Verkehrswert des Hälfteanteiles (unbelastet) gerundet		801.000 €

Der (unbelastete) Verkehrswert des Hälfteanteiles (B-LNr. 3) an der Liegenschaft EZ 496 in der KG 50111 Unterach, mit der Adresse Atterseestraße 23 in 4866 Unterach am Attersee beträgt zum Bewertungsstichtag unter Außerachtlassung des Wohnungsgebrauchsrechtes gerundet **€ 801.000,--**
(in Worten: Euro achthunderteintausend)

3.5.3 Verkehrswert des belasteten Hälfteanteiles

Vorbehaltlich einer rechtlichen Würdigung wurden sämtliche laut Exekutionsordnung erforderlichen Bewertungen vorgenommen und ausgewiesen. Laut telefonischer Abstimmung mit dem Gericht am 14.06.2024 wird der belastete Verkehrswert des Hälfteanteiles (unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes) als Schätzwert ausgewiesen.

Verkehrswert des Hälfteanteiles (belastet)		
Verkehrswert belastet		1.357.254 €
Hälfteanteil		678.627 €
Miteigentumsabschlag	-17,5 %	-118.760 €
Verkehrswert des Hälfteanteiles (belastet)		559.867 €
Verkehrswert des Hälfteanteiles (belastet) gerundet		560.000 €

Der (belastete) Verkehrswert des Hälfteanteiles (B-LNr. 3) an der Liegenschaft EZ 496 in der KG 50111 Unterach, mit der Adresse Atterseestraße 23 in 4866 Unterach am Attersee beträgt zum Bewertungsstichtag unter Berücksichtigung des Wohnungsgebrauchsrechtes gerundet € 560.000,--
(in Worten: Euro fünfhundertsechzigtausend)

Zeitwert der Küche		
Zeiwert der Küche		3.500 €
Hälfteanteil		1.750 €
Miteigentumsabschlag	-17,5 €	-306 €
Zeitwert der Küche - Hälfteanteil		1.444 €
Zeitwert der Küche - Hälfteanteil gerundet		1.400 €

Zeitwert der Küche – Hälfteanteil gerundet € 1.400,--
(in Worten: Euro eintausendvierhundert)

Die allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige

Ing. Elisabeth Hilber