

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 30. Dezember 2023

Bezirksgericht Freistadt
Hauptplatz 21
4240 Freistadt

Betr.: 5 E 180/21a

Betreibende Partei: Bausparkasse Wüstenrot AG,
Alpenstraße 70, 5020 Salzburg

vertreten durch: Raits, Bleiziffer RAe GmbH,
Ignaz Rieder Kai 11c, 5020 Salzburg

Verpflichtete Partei: Isam MUSTAFA,
Waldburg 5, 4240 Waldburg

GUTACHTEN

über die Höhe des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 198 Grundbuch 41029 Waldburg

1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 27. April 2021 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaft bewilligt. Mit Beschluss vom 22. November 2023 wurde die neuerliche Schätzung angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

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

Bewertungstichtag ist der 19. Dezember 2023, der Tag des Lokalaugenscheins.

Am Lokalaugenschein nahm Frau Wafaa MUSTAFA, Tochter des Verpflichteten teil.

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:

- Gemeindeamt Waldburg, Bauabteilung:
Bauakt
- ZT Datenforum:
Vergleichspreise

3 **Befund:**

3.1 **Aktueller Grundbuchsstand:**

Vgl. angeschlossenen Grundbuchsauszug vom 15. Dezember 2023.

3.2 Beschreibung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

Örtliche Lage:

Im unmittelbaren Ortskern von Waldburg

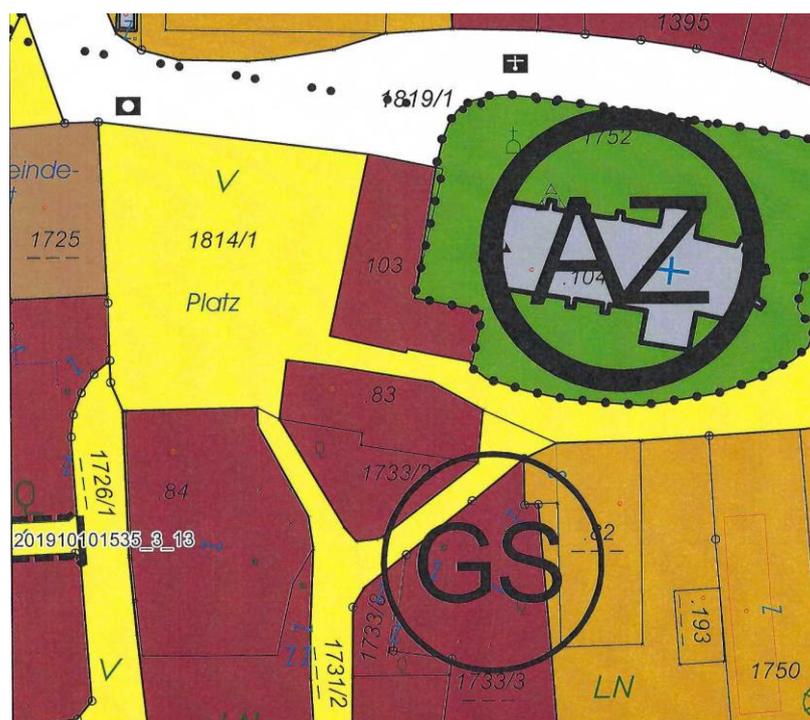


Ausformung, Maße, Neigung:

Annähernd dreieckiger Zuschnitt, Basislänge ca. 30 m, Tiefe ca. 20 m, die Liegenschaft fällt leicht nach Süden ab.

Raumordnung:

K:Bauland – Kerngebiet.



Umgebung:

Wohnhäuser, Kirche.

Bauweise:

Offen.

Anschlüsse:

Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefonanschluss vorhanden (stillgelegt).

Umfeld:

Ruhelage.

Verkehrslage:

Entfernung nach Freistadt 7 km, nach Linz 45 km, Busverbindungen.

Infrastruktur:

Volksschule, kleiner Nahversorger, Arzt im Ort.

Kontaminierungen:

Die beiden Grundstücke der Liegenschaft sind weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster verzeichnet.

Energieausweis:

Nicht vorhanden.

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 **sehr gut** zu beurteilen.



Westansicht

Das auf der Liegenschaft situierte, nicht unterkellerte Gebäude mit zwei Wohngeschossen wurde vermutlich im 19. Jahrhundert errichtet, ein Umbau wurde mit Bescheid vom 25. Juni 1981 bewilligt, die Benützungsbewilligung hiezu wurde mit Bescheid vom 21. Juli 1987 erteilt.

Der aktuelle Einheitswert beträgt € 7.049,26.

Die Aussenstände bei der Gemeinde betragen aktuell € 3.229,77.



Südansicht

Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:

<i>Dachform:</i>	Walmdach
<i>Dacheindeckung:</i>	Rhombuseternit mit Schneefängern, dringend zu überprüfen!
<i>Wasserableitung:</i>	verzinkte Rinnen und Rohre
<i>Erdungssystem:</i>	Fundamenterder
<i>Fundamente:</i>	Beton-Streifenfundamente
<i>Aufgehendes Mauerwerk:</i>	EG Bruchsteine, OG Tonziegel
<i>Zwischenwände:</i>	Bruchsteine bzw. Tonziegel
<i>Decken:</i>	massiv bzw. Holz
<i>Stiege:</i>	Holz
<i>Fassade:</i>	Putz, zweilagig
<i>Innenwandbehandlung:</i>	grob und fein geputzt, gefärbelt
<i>Isolierungen:</i>	Dachgeschoß
<i>Fenster:</i>	Doppelverglasung in Kunststoffrahmen

Jalousien:	Innenjalousien
Fensterbänke:	innen Kunststoff, außen Stein
Türen, Zargen:	Holz
E-Installationen (Auslässe):	ausreichend vorhanden
Heizung:	Erdwärme
Warmwasser:	Boiler

Die Räume im Einzelnen:

Haustüre:	Metall/Kunststoff/Glas
Stiegenhaus:	Kunststoffboden
Heizraum:	Boden Steinfliesen, Wärmetauscher, Fabrikat Nopro, Boiler, Ausgleichsgefäß



Garage:	Betonboden, Metallkipptor
Werkstätte:	Betonboden
Bad/WC:	Kunststoffboden, Wände verflies, Wanne, Waschbecken, Wand-WC
Vorraum:	Boden Klebeparkett
Kinderzimmer 1:	Boden wie vor



Wohnzimmer:	Boden wie vor
Kinderzimmer 2:	Boden wie vor



Obergeschoß:

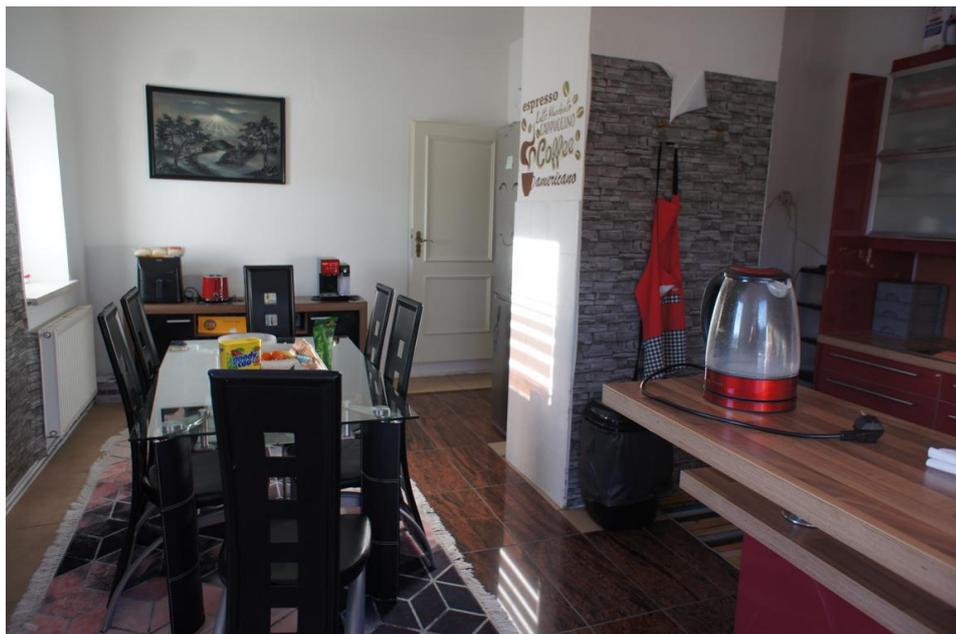
Erreichbar über ¼ gewendelte Holzstiege.

Vorraum:

Kunststoffboden

Küche:

Fliesenboden



Terrasse:	über der Garage, prov. Bitumenbahnen- Boden, gemauerte Brüstung
Dusche/WC:	Kunststoffboden, Wände verflies, Stand-WC, Duschecke
Vorraum:	Boden Klebeparkett
Wohnzimmer:	Boden wie vor



Schlafzimmer:	Boden wie vor
----------------------	---------------



Balkon:

Massivkonstruktion, Bohlenboden,
Metallgeländer

Dachraum:

Erreichbar über Metallklappleiter, konnte nicht befundet werden, da sich beim Herunterklappen der Leiter aus dem Dachraum reichlich Wasser abfloss, was auf ein undichtiges Dach schließen lässt!

Außenanlagen:

Gepflasterter PKW-Stellplatz, Grünfläche, Begrenzungsmauer, 1 Obstbaum, gemauerter Griller, Ver- und Entsorgungsleitungen.



Ostansicht

Auf folgender Skala:

Substandard – einfach – Durchschnitt – sehr gut – Luxus

ist die Ausstattung für Wohnzwecke als **guter Durchschnitt** zu qualifizieren.

Zum Zustand der Liegenschaft bzw. des Wohnhauses ist Nachstehendes anzumerken:

Sowohl die Liegenschaft als auch das Wohnhaus hinterlassen einen gepflegten und vor allem sauberen Eindruck. Anzumerken sind der nicht fertig gestellte Boden der Terrasse über der Garage und der Wasseraustritt beim Öffnen der Leiterklappe, ausserdem die Lagerung von Altreifen im aussenbereich

Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Tabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

Diese Tabelle lautet wie folgt:

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten; übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen erforderlich
3,0	=	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5,0	=	abbruchreif, wertlos

Auf Grund der beschriebenen Verhältnisse lautet die Zustandsnote 3,0: deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig

4 Gutachten (Gebäudewert inkl. USt):

4.1 Allgemeines:

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 198 Grundbuch 41029 Waldburg 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, dies vor allem wegen der hier gegebenen pragmatischen Dimension (= Einsehbarkeit) für die Bewertungsobjekte, also die Akteure; die grundlegende Annahme ist also, dass ein Interessent für eine Immobilie nicht mehr zahlen wird als ein anderer Interessent kürzlich für eine vergleichbare Immobilie bezahlt hat.

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 Wertermittlungstichtag 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 hiezu 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 3 % des Sachwertes angesetzt, sodass sich für die Gesamtliegenschaft ein Verkehrswert von 97 % des Sachwertes errechnet. Dies wird mit der derzeit sehr regen Nachfrage nach Immobilien begründet vor allem aber damit, dass die konkreten Einschränkungen durch die Dienstbarkeiten als sehr gering zu qualifizieren sind!

4.2 Bewertung:

4.2.1 Grundwert:

In der Anlage sind 10 Vergleichspreise betreffend Baugrundstücke in vergleichbarer Nähe zum Bewertungsobjekt enthalten.

Auf Grund der beschriebenen Lage und der Größe wird von einem Grundwert von € 80,00/m² ausgegangen.

Für 295 m²

€ 23.600,00

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 bzw. durch eigene Aufmaß ermittelt. Diese lauten für die jeweilige Geschoßebene bzw. Benützungsort (Werte gerundet):

EG Wohnen: 58 m²
EG Heizraum: 18 m²
OG: 82 m²
Garage: 33 m²

Als Wert/m² werden für die Wohnräume € 2.500,00 angesetzt, zzgl. USt ergeben € 3.000,00. Für den Heizraum werden € 1.500,00 angesetzt, für die Garage € 1.200,00 jeweils inkl. USt.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

EG Wo	58 * 3.000	€ 174.000,00
EG HzR	18 * 1.500	€ 27.000,00
OG	82 * 3.000	€ 246.000,00
Garage	33 * 1.200	<u>€ 39.600,00</u>
	Summe	€ 486.600,00

Anmerkung:

Als Gebäudealter werden wegen der umfassenden Sanierung im Jahr 1981 42 Jahre angenommen, die Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahre festgelegt.

Von obigem Wert sind in Abzug zu bringen:

- Lineare Alterswertminderung wegen Alters, kombiniert mit der Zustandsnote relatives Alter (= Gebäudealter : angenommene Gesamtnutzungsdauer)
 $42 : 80 = 0,53$
Nach der Tabelle von SEISER-KAINZ ergibt sich eine kombinierte Wertminderung von 62 %

€ 184.908,00

- 5 % Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand

ergibt Gebäudesachwert

(ger.) € 175.700,00

4.2.3 Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen ist gering und wird mit 3 % des Gebäudenormalherstellungswertes angenommen.

Wert der Außenanlagen (ger.) € 14.600,00

5 Zusammenfassung und Ableitung des Verkehrswertes:

Grundwert	€ 23.600,00
Gebäudewert	€ 175.700,00
Außenanlagen	€ <u>14.600,00</u>
Summe	€ 213.900,00

Die einverleibten Dienstbarkeiten, die nur eine sehr geringe Einschränkung der freien Verfügbarkeit über das Liegenschaftseigentum darstellen, rechtfertigen eine Wertminderung von 3 %, auf die Grunddienstbarkeiten im A2 Blatt wird ausdrücklich verwiesen (es handelt sich um wechselseitige Dienstbarkeiten).

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 198 GB 41029 Waldburg

(ger.) € 207.500,00

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige