Dr. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at

BG Steyr: 12 E 1364/26v

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

TB 2483/26

BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Signiert von: Thomas Brückner
Datum: 22.07.2026 11:27:51
TRUST
Dieses Dokument ist digital signiert!
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.
Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf



EZ 510 Grundbuch 45102 Enns
BEZIRKSGERICHT Steyr
Steyrer Straße 14
4470 Enns

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

17 Seiten+BEILAGEN

I. ALLGEMEINES:

1. AUFTRAG:

Beschluss des Bezirksgerichtes Steyr zur Anordnung der Schätzung der Liegenschaft EZ 510 KG 45102 Enns vom 28.05.2026 zwecks Verkehrswertermittlung der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) und Erstattung des Sachverständigengutachtens in elektronischer Form.

2. ZWECK:

Bewertung (Verkehrswertermittlung im Sinne des LBG) der bebauten Liegenschaft EZ 510 KG 45102 Enns zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) in der Exekutionssache 12 E 1364/26v beim Bezirksgericht Steyr gegen „Tomasz Czarnecki“ und „Anna Magdalena Glazowska-Czarnecki“, beide wohnhaft in Edelweißstraße 9, 4481 Asten.
Die Liegenschaft ist mit einem Mehrparteienwohnhaus bebaut.

3. BEWERTUNGSSTICHTAG:

17.07.2026, als Tag der Besichtigung der Liegenschaft.

4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG:

Besichtigung der Liegenschaft am 17.07.2026 in Anwesenheit von:

- Frau Anna Magdalena Glazowska-Czarnecki, Miteigentümerin
- dem ausführenden Sachverständigen
- Herrn Bmst. Ing. Markus Hebenstreit als Gehilfe des ausführenden SV

- Grundbuchsauszug vom 03.06.2026
- Einsicht in die Bauakten beim Bauamt der Stadt Enns am 03.06.2026
- Online Einsicht in die Urkundensammlung bei Bezirksgericht Steyr
- Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Stadt Enns
- Energieausweis vom 22.06.2022 aus den Bauakten
- LBG-Kommentar von Stabentheiner, Manz Verlag Wien, 2.Auflage 2005
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, Wien 2017
- Bodenpreise aus Immobilienpreisspiegel der WKO 2026
- Bodenpreise aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr
- Bodenproben wurden nicht verlangt, eine Wasseruntersuchung wurde nicht durchgeführt
- Inventar/Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung
- Weitere Unterlagen und Informationen wurden dem Sachverständigen auf Befragung nicht zur Verfügung gestellt.

5. BEILAGEN:

Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher beigefügt:
Grundbuchsauszug (Beilage 1)
Lageplan (Beilage 2)
Grundrisse, Schnitte (Beilage 3)
Fotos der Liegenschaft (Beilage 4)

II. BEFUND:

1. GUTSBESTAND:

Die Liegenschaft EZ 510 KG 45102 Enns umfasst das Grundstück 1242/2 und die Bfl. .358/3 im unverbürgten Gesamtausmaß laut Grundbuch von 1.294m².

2. DINGLICHE RECHTE (Eintragungen im A2-Blatt):

Im A2-Blatt des Grundbuches der EZ 510 befinden sich folgende Eintragungen:

1 a 1620/1875 Vereinbarung 1875-10-13 Recht auf Licht u Luft für zwei ebenerdige Fenster in der nördlichen Hauptmauer des Wösnerhauses N
b 1352/1984 Berichtigung gem § 21 GUG

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

3. EIGENTÜMER:

Laut Grundbuchauszug ist im B-Blatt der EZ 510 das Eigentumsrecht einverleibt für:

7 ANTEIL: 1/2
Anna Magdalena Glazowska-Czarnecki
GEB: 1974-08-25 ADR: Edelweißstraße 9, Asten 4481
a 1885/2019 IM RANG 33/2019 Kaufvertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
b 1885/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

8 ANTEIL: 1/2
Tomasz Czarnecki
GEB: 1975-02-04 ADR: Edelweißstraße 9, Asten 4481
a 1885/2019 IM RANG 33/2019 Kaufvertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
b 1885/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

4. DINGLICHE LASTEN:

Im C-Blatt des Grundbuches der EZ 510 befinden sich folgende Belastungen:

3 a 1452/1987
DIENSTBARKEIT der Duldung der Erdgasleitung OGV Enns hins
Gst 1242/2 gem P II u XI Dienstbarkeitsvertrag 1984-03-07
für OBERÖSTERREICHISCHE FERNGAS Gesellschaft mbH

6 auf Anteil B-LNR 7
a 1885/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Tomasz Czarnecki geb 1975-02-04

7 auf Anteil B-LNR 8
a 1885/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Anna Magdalena Glazowska-Czarnecki geb 1974-08-25

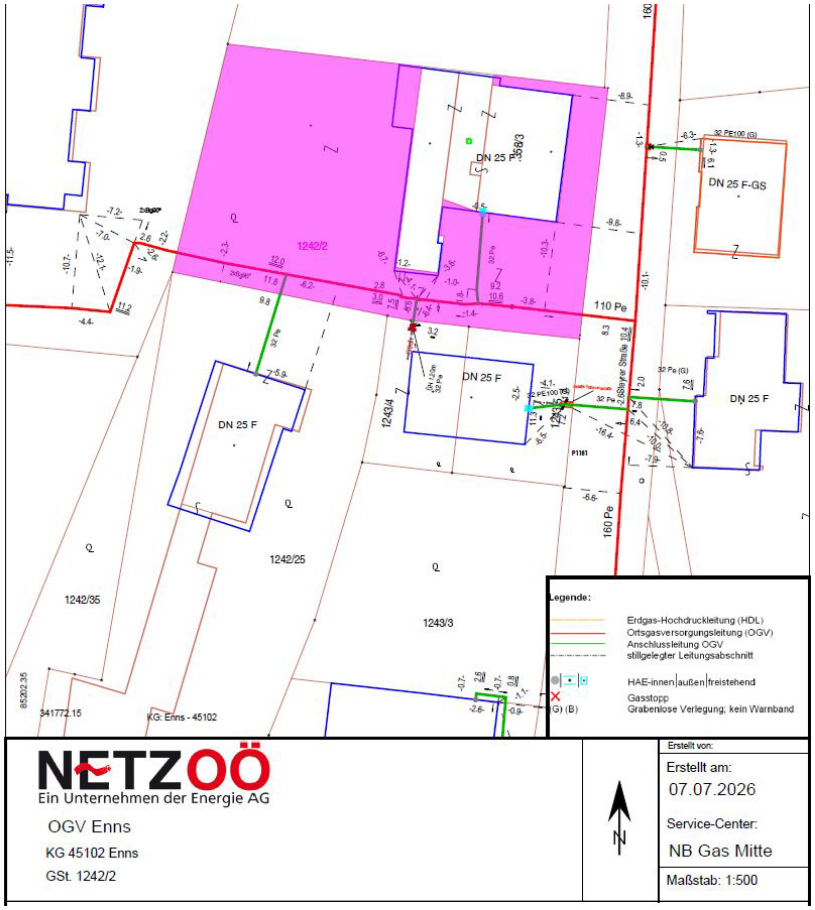
8 a 715/2020 Pfandurkunde 2020-01-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 4527/2024 Klage (LG Steyr - 2 Cg 52/24a)
d 2524/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe LNR 13 (12 E 1364/26v)

9 a 1631/2020 Pfandurkunde 2020-03-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 4527/2024 Klage (LG Steyr - 2 Cg 52/24a)
d 2524/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe LNR 13 (12 E 1364/26v)

13 a 2524/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 427.892,29
samt Zinsen u. Kosten lt. Beschluss 2026-05-06
Antragskosten EUR 1.494,60
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
FN 247579m
IM RANG CLNR 8 und CLNR 9 (12 E 1364/26v)

Hinsichtlich der Bewertung in diesem Gutachten wird die volle Geldlastenfreiheit unterstellt, ebenso wird die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes unterstellt.

Die Dienstbarkeit aus 1987 in CLNR 3a bezieht sich auf die Ortsgasversorgungsleitung der NetzOÖ GmbH. laut folgendem Leitungsplan:



Der Verlauf der unterirdischen Gasleitung ist am o.a. Plan in roter Farbe parallel zur südlichen Grundgrenze der Bewertungsliegenschaft eingezeichnet.

5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG:

5.1. GRUNDSTÜCK:

EZ 510:

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.358/3		GST-Fläche	294	
		Bauf.(10)	242	
		Bauf.(20)	52	Steyrer Straße 14
1242/2		GST-Fläche	1000	
		Bauf.(10)	72	
		Gärten(10)	928	
GESAMTFLÄCHE			1294	

5.2. FLÄCHENWIDMUNG- und BEBAUUNGSPLAN:

Das Grundstück 1242/2 und die Bfl. .358/3 sind laut Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Stadt Enns wie folgt gewidmet:
Bauland-gemischtes Baugebiet (M). Laut Auskunft des Stadtamtes Enns ist für das betr. Gebiet **kein** Bebauungsplan rechtskräftig verordnet.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan von Enns:

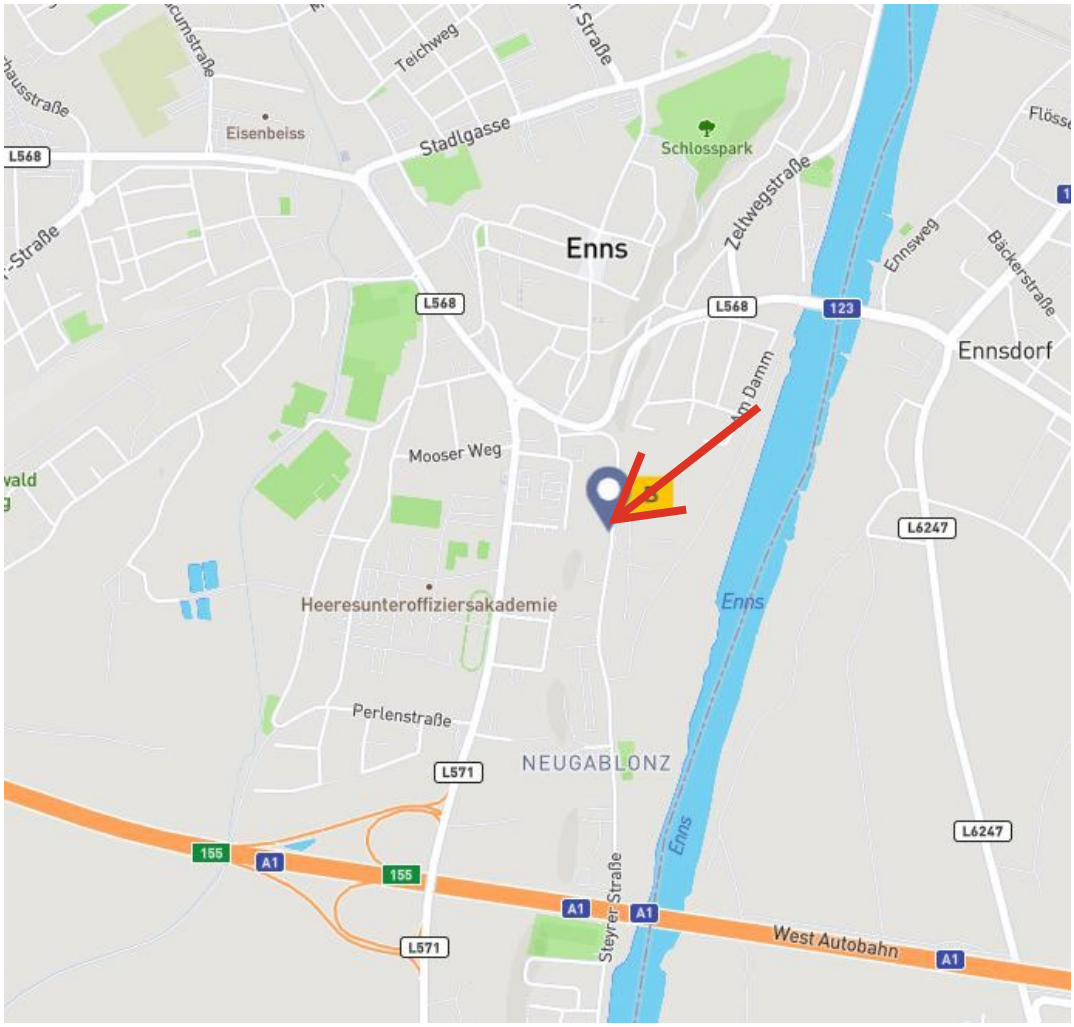


Der westliche Bereich mit der Schraffur mit einer Fläche von ca. 260m² bezieht sich auf eine Schutz- oder Pufferzone im Bauland und besteht im konkreten Fall aus einer steilen Hanglage des Grundstückes wobei dort keine baulichen Anlagen zulässig sind und eine dauerhafte Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern vorgeschrieben ist.

5.3. LAGE UND VERKEHRSVERHÄLTNISSE:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von 4470 Enns an der Adresse Steyrer Straße 14 im Stadtteil „Neu-Gablonz“.
Nach dem Zweiten Weltkrieg fanden einige der vertriebenen Deutschböhmen hier eine neue Heimat.
Die Schmuckindustrie (Bijouterie) aus dem nordböhmischen Gablonz (Jablonec nad Nisou) fand hier in Enns zur neuen Blüte und bot in 56 Betrieben bis zu 1.200 Mitarbeitern und 1.000 Heimarbeitern Arbeit. 1947 wurde die Gablonzer Genossenschaft mbH gegründet, eine Gemeinschaft aller Schmuckproduzenten, um unter der Marke Gablonzer von Enns aus Mode- sowie Silberschmuck in alle Welt zu vertreiben.
Die Ortslage befindet sich südlich vom Ennser Stadtzentrum. Sie liegt am Fuß des Forstbergs im Nahbereich der Enns, auf um die 255 m ü. A. Höhe. Neugablonz umfasst knapp 40 Adressen.
Zum Hauptplatz von Enns sind es ca. 650m in nördlicher Richtung. Ein kleiner Supermarkt mit Produkten vom Balkan ist im Nahbereich fußläufig vorhanden, weitere Einkaufsmöglichkeiten gibt es im Stadtkern bzw. in ca. 500m Entfernung in nordwestlicher Richtung.

Die konkrete Lage kann als Wohnlage als gut eingestuft werden, für kommerzielle Zwecke ist die Lage als mittel einzustufen.



5.4. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE:

Das Grundstück 1242/2 ist etwas unregelmässig jedoch rechteckähnlich konfiguriert, die Abmessungen betragen im Mittel ca. 45m x 28,5m, die genaue Konfiguration geht aus dem Beilageplan 2 genau hervor, die unverbürgte Gesamtfläche laut Grundbuch beträgt 1.294m², das Grundstück fällt von West nach Ost teils sehr stark ab.

Luftbild mit DKM Daten:



5.5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser-, Kanalnetz, Gasnetz und Stromnetz (Zuleitung über Dachständer) angeschlossen. Eine Wasseraufbereitungsanlage gibt es auch. Laut den Bauakten beim Stadtamt Enns gab es in der Vergangenheit Unstimmigkeiten mit den Eigentümern betr. der Nachverrechnung von Wasser- und Kanalanschlussgebühren. Diese Streitigkeiten wurden lt. Aussage Bauamt jedoch bereinigt, offen sind laufende Quartalsvorschreibungen iHv. € 1.040,61 zum Zeitpunkt 03.06.2026.
Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels einer Gasthermenzentralheizung vom EG aus sowie Wandheizkörper in den einzelnen Räumen.

5.6. KONTAMINIERUNGEN:

Laut der online Abfrage des Altlastenatlas des Umweltbundesamtes vom heutigen Tage ergeben sich derzeit keine Eintragungen von bekannten Kontaminierungen des Grundstückes.

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein älteres Wohnhaus in Massivbauweise welches ein mir unbekanntes Baujahr aufweist, der Hauskern dürfte aber wesentlich älter als 80 Jahre sein. Das Haus wurde nicht unterkellert und besteht beim strassenseitigen Bauteil aus einem EG, einem 1.OG und einem voll ausgebauten DG mit Dachschrägen und Dachflächenfenstern. Nordseitig steht das Haus nahe oder an der Grundgrenze, hier dürfte aber historischer Konsens herrschen weil dieser Umstand auch im letzten genehmigten Plan aus 2022 so aufscheint.
Circa um 2008 wurde auch ein Personenaufzug mit 3 Haltestellen in das Objekt eingebaut, laut Eigentümerin dürfte der Lift funktionieren jedoch wurde er außer Betrieb gestellt, weil man die periodischen Kontroll- und Wartungskosten nicht tragen wollte. Die aktuellen Eigentümer haben das Objekt gegen Ende 2018 erworben und haben dann um 2022 das Objekt in grösserem Umfang saniert: Kunststofffenster mit 3-fach Isolierglas wurden eingebaut (nur geringe Fenster sind alt geblieben), kontrollierte Wohnraumlüftung bestehend aus Einzelraumgeräten wurde verbaut, die Fassade wurde mit einem VWS System (ca. 10cm Dämmstärke) gedämmt und mit einem Dünnputz versehen, die Elektroinstallationen wurden erneuert, Verteilerkästen neu etc. Als Heizungszentrale wurde im EG eine Gastherme (Wolf Brennwertgerät) eingebaut, in den einzelnen Räumen befinden sich warmwassergeführte Wandheizkörper. Zur Warmwasserproduktion wurde auch eine thermische Solaranlage auf das Dach montiert, diese speist den Pufferspeicher im EG. Die Deckung (Betondachsteine) des Krüppelwalmdaches blieb bestehen weil sie noch in Ordnung war, der oberhalb der DG Wohnung verbliebene Spitzboden (Dachboden) wurde mit einer Sprühdämmung gedämmt, optisch sieht die Ausführung etwas unfachmännisch aus.
Böden wurden soweit nötig ersetzt (z.B. Parkett, keramische Fliesenbeläge, Laminatböden), gute Böden wurden belassen, Türen, Innenputze, Färbelungen, WC und Sanitärbereiche wurden auch erneuert.
Von der Konzeption ist im EG ein Büro eingebaut worden, im 1.OG gibt es vier Wohnungen davon eine Kleinstwohnung, im DG befindet sich eine weitere Wohnung (Hinweis: laut Einreichplanung waren im 1.OG zwei Wohnungen, diese wurden dann ohne eigene Planungsänderung in vier Einheiten geteilt).
Hinter dem Haus (also westlich) wurde ein Objekt bestehend aus Abstell-, Lager-, Heizraum und Garagenräumen im EG errichtet. Die Garage bietet zwei Garagentore mit E-Antrieb und wird derzeit als Lager für die Firma des Eigentümers genutzt (die gelagerten Materialien stammen vom Elektrounternehmen und gehören nicht zur Liegenschaft).
Im Geschoss darüber bietet dieser Gebäudeteil teils Wohnräume für die Wohnungen im 1.OG sowie Terrasse/Wintergartenbereiche. Die Wintergartenkonstruktion samt der Plexiglasdachabdichtung erscheint von der Bauweise unfachmännisch und gehört erneuert. Die ostseitige Begrenzung dieses Wintergartens besteht (teilweise) nicht aus Glas oder Fenstern sondern nur aus offenen Drahtgeflechten. Westlich im 1.OG gibt es eine eine Terrassen-Überdachung aus Plexiglas und unterdimensionierten Holzkonstruktionen welche entfernt/erneuert gehört. Die Bedachung dieses Zubaues ist älter und besteht aus Welleternit, die Dachrinnen sind sehr alt.

Die Wohnung im DG verfügt über eine Terrasse westseitig, hier ist der Terrassenboden defekt und es fehlt eine ordnungsgemässe Absturzsicherung (darf daher so nicht verwendet werden).

Die Aussenanlagen erscheinen bei der Besichtigung ungepflegt, im Bereich der Einfahrt wurde der Asphalt aufgeschnitten und nicht mehr ergänzt, hier gibt es ein elektr. Rolltor bei der Einfahrt, die Funktion wurde nicht überprüft. Teils ist der Vorplatz unbefestigt/geschottert, auch Waschbetonplatten wurden verlegt. Strassenseitige Einfriedung aus Betonsockel und darauf alter Metallzaun mit Spitzzacken oben.

Die Nutzflächen auf Basis des Einreichplanes aus 2022 lassen sich in etwa wie folgt darstellen:

EG-Büro: ca.83m²
EG-Gang Allgemein und Lager, AR im rückwärtigen Bereich: ca.62m²
EG Garage/AR: ca. 62m²
Carport/“Hütteldorf“: Abbruch

1.OG Wohnen: lt. Einreichung zwei Wohnungen (wurde umgebaut auf 4 Whg.):
Top 1: ca. 84m²
Top 2: ca. 120m² plus Terrasse/WIGA
1.OG: Lager und Gang: ca.24m²

DG-Wohnen: eine Wohnung mit ca.61m² plus 3,6m² Vorraum

Folgende (nicht taxative !) Planabweichungen sind mir bei der Besichtigung aufgefallen:

Planabweichungen:
EG
- Keller 1+2 = Gewölbe
- Ausgang Hof:
  Wand zwischen Lift u. Heizraum wurde schräg ausgeführt u. eine Eingangstüre Richtung Hof eingebaut
  Gangbreite zwischen Bad/WC 5,85m² u. WC 1,11m² ist breiter
  ein Wandvorsprung wurde ausgeführt
- zwischen Gang u. Garage wurde eine Verbindungstür eingebaut
- Garagentor 2-Teilig
- Der Freiraum zwischen Lager u. Carport wurde überdacht
- kleinere Wand Vor- u. Rücksprünge sind nicht - oder nicht richtig dargestellt

OG
- Die westliche Terrasse wurde überdacht
- kleinere Wand Vor- u. Rücksprünge sind nicht - oder nicht richtig dargestellt, Durchgänge wurden abgemauert

DG
- Teeküche: Raumhöhe im Plan 1,50m, in natura jedoch hier keine Dachschräge sondern volle Raumhöhe auf einer Länge von ca. 1,76m

Gesamtzustandsnote laut Besichtigung: mittel bis gut

7. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND, Übliche Gesamtnutzungsdauer:

Das vorliegende Haus wurde mit einem mir unbekanntem Baujahr errichtet, dürfte aber im Hauskern wesentlich älter als 80 Jahre sein. 2022/23 erfolgten größere Modernisierungsarbeiten, das Objekt stellt sich daher jünger dar,
Für die Bewertung wird ein fiktives Baujahr herangezogen welches den Gegebenheiten bei der Besichtigung am Nächsten kommt. Ein solches Baujahr ist 1990.
Bei einer fiktiven gewöhnliche Lebensdauer von Häusern in dieser Bauweise von 75 Jahren ab 1990, ergibt sich ein fiktives Baualter von 36 Jahren und eine fiktive realistische Restnutzungsdauer von 39 Jahren, dies entspricht einer linearen Abschreibung von ca. 48%.

Erklärung zur Berechnung der Alterswertminderung:
Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (so Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 5.Aufl., S.73).
Für die herangezogenen Werte für die gewöhnliche Gebäudelebensdauer wurden die Tabellen von Kranewitter, S.74 herangezogen.

8. BESTANDVERHÄLTNISSE:

Die Verpflichtete gibt bei der Besichtigung an, dass das Objekt lediglich in einer Art Kurzzeitvermietung stehe, also als Nutzung durch „Arbeiterwohnungen“ für kurze Zeit, das EG Büro stehe in Nutzung durch die Firma des Verpflichteten. Schriftliche Aufzeichnungen/Verträge gibt es laut Verpflichteter nicht. Meine weitere Bewertung in diesem Gutachten unterstellt mangels anderer Angaben durch die Verpflichtete, dass es sich um keine dem MRG unterliegenden Vermietungen handelt !
Für die Anwendung des Ertragswertverfahrens wird mangels konkreter Angaben durch die Verpflichtete eine fiktive, „normale“ ortsübliche Vermietungsweise mit ortsüblichen Mietansätzen unterstellt.

Fiktives VERMIETUNGSSZENARIO:

Lage	Bezeichnung	Nfl. in m²	Nettomiete in € je m²	Nettomiete je Monat	Nettomiete p.a.
Lagerhalle					
EG	Büroräume	83,00	8,50	706 €	8.466 €
EG	Lager, AR	62,00	2,00	124 €	1.488 €
EG	Garage/AR	62,00	3,00	186 €	2.232 €
1.OG Wohnen	lt.Plan 2 WE	204,00	8,50	1.734 €	20.808 €
DG Wohnen	1 WE	61,00	9,00	549 €	6.588 €
				3.299 €	**39.582 €**

Es ergeben sich daher für meine Berechnungen beim Ertragswertverfahren sohin **€ 39.582,- p.a**. netto bei fiktiver Vollvermietung**,** dieser Wert wird für das Ertragswertverfahren herangezogen.

9. DATEN AUS DEN BAUAKTEN DES STADTAMTES ENNS:

Folgende chronologische Daten lassen sich aus dem Bauakt zur Liegenschaft wiedergeben:

- Ursprüngliches Baujahr unbekannt
- Garagenvergrößerung, Baubewilligungsbescheid vom 29.08.1961, Zl. Bau 705/61
- Baubewilligungsbescheid zur Aufstockung des Hauses vom 29.09.1976, Zl. 153-9/183-22-1976 (Anmerkung: diese Aufstockung wurde nie umgesetzt !)
- Einreichplan zur Adaptierung eines Schuppens vom 16.07.1981, Austauschplan dazu vom 21.02.1985
- Einreichplan und Bescheid zum Umbau des bestehenden Wohngebäudes vom 14.10.2022, Zl. Bau 2022-080
- Baufertigstellungsanzeige vom 11.08.2023

10. ENERGIEAUSWEIS:

Ein solcher liegt in den Bauakten des Stadtamtes Enns (jedoch mir nicht elektronisch) vor:

Datum der Erstellung: 22.06.2022
Ersteller: WP Architekten und ZT GmbH aus 4654 Bad Wimsbach
Der HWB und der Gesamtenergieeffizienz-Faktor werden darin wie folgt ermittelt:
HWB: Kategorie „B“, 46 kWh/m²/a
fGEE: Kategorie B, 0,86

III. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.1992/150 (LBG) und unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Tatsachen sowie besonders unter der Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt durchgeführt.
Als Bewertungsverfahren werden das **Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) (**zur Ermittlung des Bodenwertes) herangezogen, das **Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)** findet aufgrund Liegenschaftsart Anwendung.
Schließlich wird vom Sachverständigen der Verkehrswert ermittelt, wobei der **Verkehrswert** einer Liegenschaft als jener Wert zu bezeichnen ist, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen sind, ausgenommen die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen **(§ 2 LBG).**

1. BODENWERT:

Hinsichtlich Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken in der näheren bis mittleren Umgebung zu der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in Enns wurden folgende, tatsächliche Grundstücksverkäufe aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr gesichtet und als vergleichbar herangezogen:

- TZ 6125/2022, Gst. 1274/26; 1274/1 KG 45102, 379m² zu € 206,-/m², Kaufvertrag vom 21.04.2022
- TZ 6515/2022, Gst. .235 KG 45107, 508m² zu € 276,-/m², Kaufvertrag vom 04.03.2022
- TZ 3113/2021, Gst. 1178/3 KG 45102, 402m² zu € 260,-/m², Kaufvertrag vom 30.03.2021
- TZ 526/2025, Gst. 180/7 KG 45104, 592m² zu € 231,-/m², Kaufvertrag vom 06.11.2024

Unter weiterer Berücksichtigung der im Befund geschilderten Umstände wie Lage, Topographie (teils hangig mit Bauverbotszone), Zeitspanne, Flächenwidmung, Dienstbarkeit etc.,
ist für unbebaute Grundstücke mit dieser Ausnutzungsmöglichkeit in dieser Lage von Enns ein Preis von € 240,-/m² ortsüblich angemessen.
Ein Bebauungsabschlag findet nach neuerer Bewertungslehre nicht mehr Anwendung:

Berechnung des Bodenwertes:

Ein Bebauungsabschlag findet nicht Anwendung.

1.294m² x € 240,- = € 310.560,- (inkl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen)

Diese Werte setzen ordentliche Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsfreiheit voraus. Eine Bodenuntersuchung war jedoch nicht beauftragt ebensowenig eine Wasseruntersuchung.

2. ERTRAGSWERT:

2.1. Die Berechnung im Ertragswertverfahren nach dem LBG :

Wie bereits auf Seite 11 dargestellt ergibt sich bei fiktiver Voll-Vermietung der Liegenschaft ein jrl. Betrag iHv. € 39.582,- netto.

2.2. ERMITTLUNG DES REINERTRAGES:

Nachhaltig erzielbarer Jahresrohertrag:	€	39.582,-
Abzüglich 5% Mietzinsausfallwagnis	- €	1.979,-
Abzüglich 0,8% Instandhaltungskosten vom Neubauwert jährlich	- €	7.720,-
Jahres-Reinertrag	€	29.883,-

2.3. ERMITTLUNG DES BODENERTRAGSANTEILES:

Es erfolgt vom Sachverständigen eine Trennung in einen Bodenertragsanteil, welcher als ewige Rente bewertet wird und einen verbleibenden Gebäudeertragsanteil, welcher über die Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

Bodenwert: € 310.560,-

Kapitalisierungszinssatz für diese überwiegende Wohnliegenschaft mit geringer Büronutzung in dieser Lage von Enns beträgt

4,5%

Empfehlung der Kapitalisierungszinssätze für Liegenschaftsbewertungen

Bezug nehmend auf die in den Heften SV 1995/3, 3, berichtigt in SV 1997/2, 21, SV 1999/2, 56, SV 2000/2, 49, SV 2002/1, 25, SV 2003/1, 14, SV 2004/2, 78, SV 2005/3, 170, SV 2006/2, 103, SV 2007/2, 108, SV 2008/2, 73, SV 2009/1, 20, SV 2010/1, 53, SV 2011/3, 172, SV 2012/3, 137, SV 2013/3, 138, SV 2014/2, 115, SV 2015/2, 108, SV 2016/2, 91, SV 2017/2, 86, SV 2018/2, 83, SV 2019/2, 102, SV 2020/2, 88, SV 2021/2, 104, SV 2022/2, 90, SV 2023/1, 7 und SV 2024/2, 91 veröffentlichten Empfehlungen wird nach Rücksprache mit den Landesverbänden mitgeteilt, dass derzeit keine Änderung der empfohlenen Kapitalisierungszinssätze erfolgen muss, da die am Markt eingetretenen Veränderungen innerhalb der in der Empfehlung angegebenen Toleranz liegen.

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:

LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %
Büroliegenschaft	2,5 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	5,0 – 6,5 %	5,5 – 7,5 %
Einkaufszentrum, Supermarkt, Fachmarktzentrum	3,5 – 6,5 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 8,5 %
Touristisch genutzte Liegenschaft	4,5 – 7,0 %	5,0 – 7,5 %	5,5 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Transport-, Logistikliegenschaft	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %	6,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,5 – 8,5 %	6,5 – 9,5 %
Industrieliegenschaft	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %	5,5 – 9,0 %	6,5 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Grundwert x Zinssatz
100 = € 13.975,-

Jahresreinertrag – Bodenertragsanteil = verbleibender Gebäudeertragsanteil

	€	29.883,-
	- €	13.975,-
verbleibender Gebäudeertragsanteil	**€**	**15.908,-**

2.4. BERECHNUNG DES ERTRAGSWERTES:

Gebäudeertragswert:

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer: 39 Jahre

Laut Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Aufl., S.75, beschreibt die wirtschaftliche Nutzungsdauer die Zeitspanne, in der die Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend ihrer Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar sind.

Vervielfältiger lt.Tabelle bei 4,5% und 39 Jahren RND (Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Aufl., S.333) **18,23**
Gebäudeertragsanteil x Vervielfältiger =

€ 15.908,- x 18,23 =	€	290.003,-
zuzügl. Bodenwerte	€	310.560,-
abzügl.Kosten für Abbruch/Entsorgung		
Nebenobjekte (siehe oben) geschätzt mit	- €	25.000,-
verkürzter ERTRAGSWERT	**€**	**575.000,- (abgerundet)**

3. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:

Die Nachkontrolle anhand der Marktbeobachtung im Sinne des § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz zeigt, dass das ermittelte Ergebnis aus dem Ertragswertverfahren in diesem Fall in etwa den Gegebenheiten am örtlichen Immobilienmarkt in Enns entspricht.

Seit etwa Mitte 2022 ist der Immobilienmarkt aufgrund der (bereits ausgelaufenen-aber trotzdem angewandten) KIM Verordnung und steigender Kreditzinsen (Schlagworte: „Immobilienkrise", „Kreditkrise", „Nachfrageschwäche") etwas eingetrübt.

Andererseits erscheint das Ergebnis in Hinblick auf die Nutzfläche preiswert.

Aus diesem Grund wird der ermittelte Ertragswert als marktfähig erachtet und wird ohne weitere Zu- oder Abschläge in den Verkehrswert übergeleitet.

VERKEHRSWERT gerundet: € 575.000,-

Dr. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at

IV. ZUSAMMENFASSUNG:

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile an der Liegenschaft

EZ 510 Grundbuch 45102 Enns
BEZIRKSGERICHT Steyr
Steyrer Straße 14
4470 Enns

beträgt bei Geldlastenfreiheit

zum Bewertungsstichtag 17.07.2026 gerundet:

€ 575.000,-

(in Worten: euro fünfhundertundfünfundsiebzigtausend)

Steyr, am 22.07.2026



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

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45102 Enns EINLAGEZAHL 510
BEZIRKSGERICHT Steyr

****
Letzte TZ 2524/2026
Wösnerhaus Nr. 15 in Lerchenthal
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.358/3		GST-Fläche	294	
		Bauf.(10)	242	
		Bauf.(20)	52	Steyrer Straße 14
1242/2		GST-Fläche	1000	
		Bauf.(10)	72	
		Gärten(10)	928	
GESAMTFLÄCHE			1294	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 1620/1875 Vereinbarung 1875-10-13 Recht auf Licht u Luft für zwei ebenerdige Fenster in der nördlichen Hauptmauer des Wösnerhauses N
b 1352/1984 Berichtigung gem § 21 GUG

********** B **********

7 ANTEIL: 1/2
Anna Magdalena Glazowska-Czarnecki
GEB: 1974-08-25 ADR: Edelweißstraße 9, Asten 4481
a 1885/2019 IM RANG 33/2019 Kaufvertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
b 1885/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

8 ANTEIL: 1/2
Tomasz Czarnecki
GEB: 1975-02-04 ADR: Edelweißstraße 9, Asten 4481
a 1885/2019 IM RANG 33/2019 Kaufvertrag 2018-12-27 Eigentumsrecht
b 1885/2019 Belastungs- und Veräußerungsverbot

********** C **********

3 a 1452/1987
DIENSTBARKEIT der Duldung der Erdgasleitung OGV Enns hins Gst 1242/2 gem P II u XI Dienstbarkeitsvertrag 1984-03-07 für OBERÖSTERREICHISCHE FERNGAS Gesellschaft mbH

6 auf Anteil B-LNR 7
a 1885/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB für Tomasz Czarnecki geb 1975-02-04

7 auf Anteil B-LNR 8
a 1885/2019
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB für Anna Magdalena Glazowska-Czarnecki geb 1974-08-25

8 a 715/2020 Pfandurkunde 2020-01-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--

Beilage 1

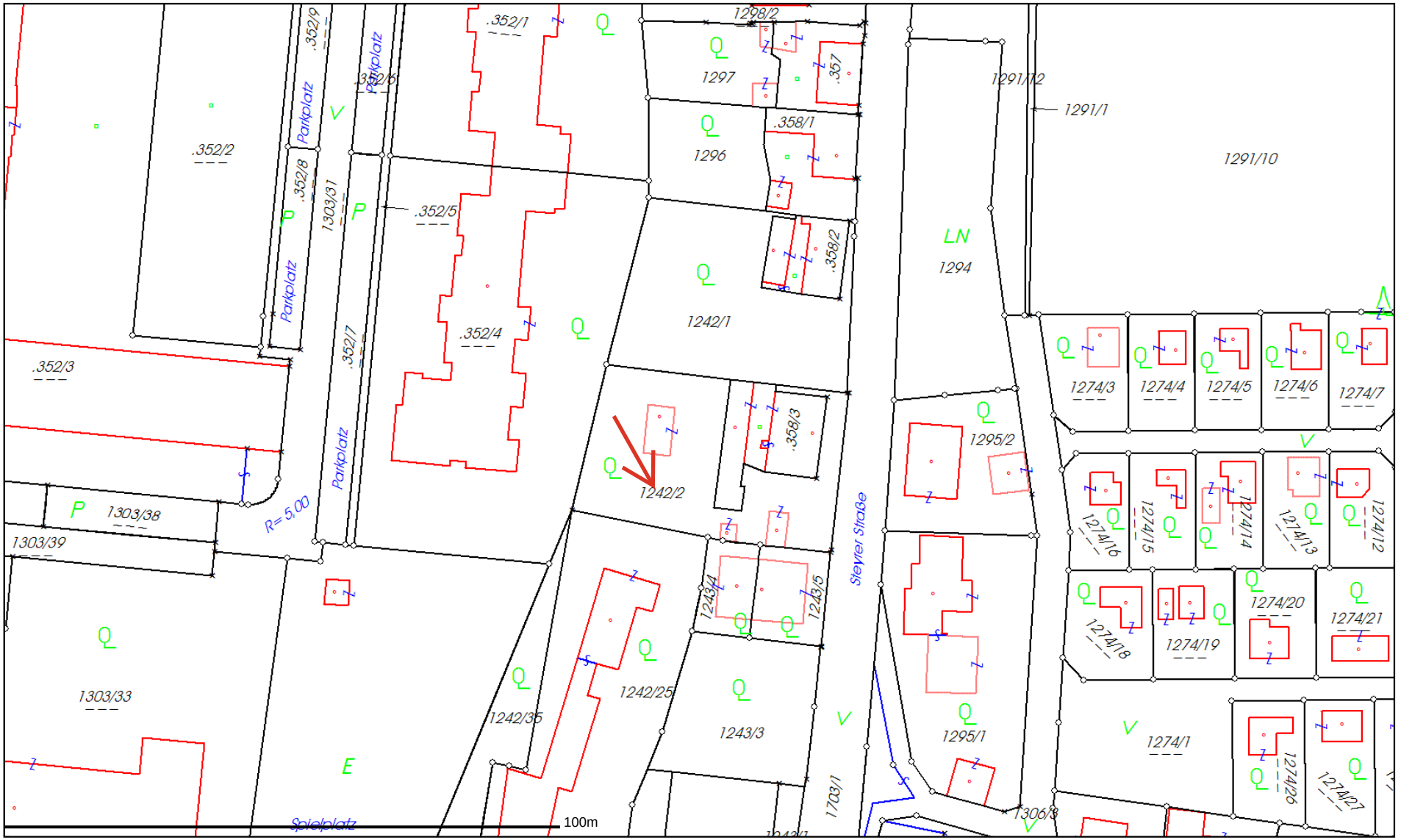
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 4527/2024 Klage (LG Steyr - 2 Cg 52/24a)
d 2524/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe LNR 13 (12 E 1364/26v)
9 a 1631/2020 Pfandurkunde 2020-03-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 450.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 4527/2024 Klage (LG Steyr - 2 Cg 52/24a)
d 2524/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe LNR 13 (12 E 1364/26v)
13 a 2524/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 427.892,29
samt Zinsen u. Kosten lt. Beschluss 2026-05-06
Antragskosten EUR 1.494,60
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft,
FN 247579m
IM RANG CLNR 8 und CLNR 9 (12 E 1364/26v)

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

****

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)

KG: 45102 GSTNR: 1242/2
Katastralgemeinde: 45102 Enns



Ausschnitt Mitte - Koordinaten: M = 1:1000 Ausschnittgröße in Meter: 250 Abfragedatum: 22.07.2026 Abfragekosten in EUR: 0,46

Katastralgemeindegrenze | Politische Gemeindegrenze | Grundstücksgrenze | Hausgrenze | Nutzungsgrenze | Sonstige Linie

Beilage 2 DKM Lageplan

		Adresse		Grst.Nr.	Unterschrift
Harald Guger		Steyrer Straße 12	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1242/1 (KG Enns)	
Leopold Gumprecht		Reintalgasse 20/1	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1294 (KG Enns)	
Mag. phil. Elke Barth-Alt		Steyrer Straße 20	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1242/25,1242/35 (KG Enns)	
Karl Breitfuß		Steyrer Straße 14c	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1243/4,1243/5 (KG Enns)	
Walter Knoll		Steyrer Straße 1b	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1295/1 (KG Enns)	
Sabine Knoll		Steyrer Straße 1b	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1295/1 (KG Enns)	
Stadtgemeinde Enns - öffentliches Gut		Hauptplatz 11	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1306/3,1703/1 (KG Enns)	
WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft		Goethestraße 2	A-4020 Linz	Gst.Nr. .352/4,1303/32 (KG Enns)	
Martin Groiß		Steyrer Straße 1a	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1295/2 (KG Enns)	
Mario Knoll		Steyrer Straße 1b	A-4470 Enns	Gst.Nr. 1295/1 (KG Enns)	
Immobilientreuhand Mag. Böhm GmbH (85628z)		Fernbach 53	A-4490 St. Florian	Gst.Nr. 1243/3 (KG Enns)	

WSG Gemeinnützige Wohn- und Siedlergemeinschaft
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
4020 Linz, Goethestraße 2
+43 (0)732 6971 0

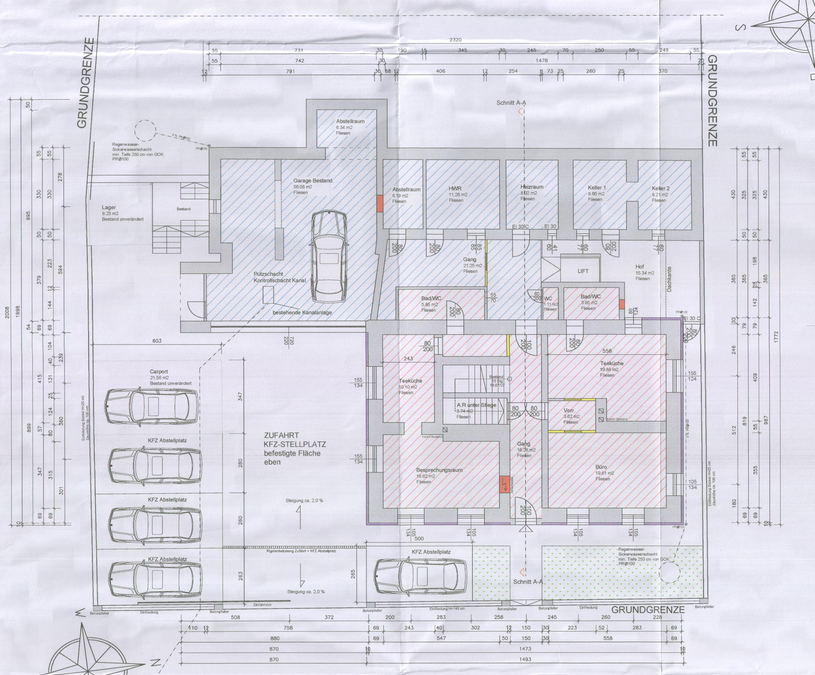
Immobilientreuhand Mag. Böhm GmbH
4490 St. Florian, Fernbach 53
Tel. (0699) 110 33 377
E-Mail: mag.boehm@aon.at

Die Anrainer erklären mit ihrer Unterschrift, gegen das in diesem Bauplan dargestellte Bauvorhaben keinen Einwand zu erheben (Verzichtserklärung der Nachbarn)

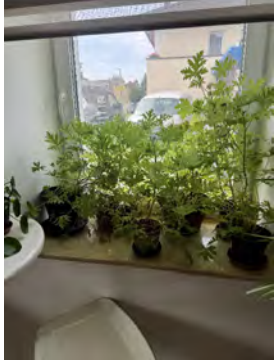
ERDGESCHOSS M 1:100

Nutzfläche 166,55 m2
Nutzfläche Garage + AR 62.42 m2

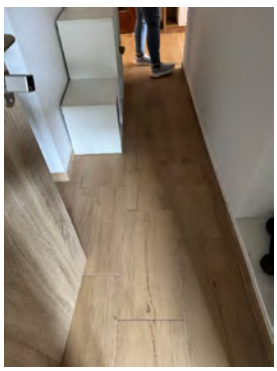
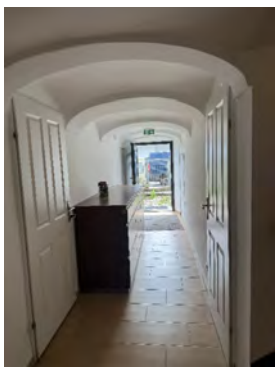
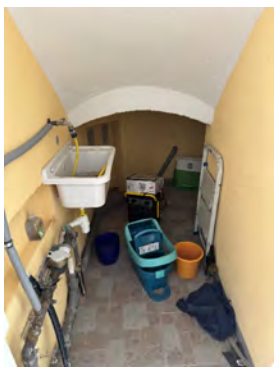
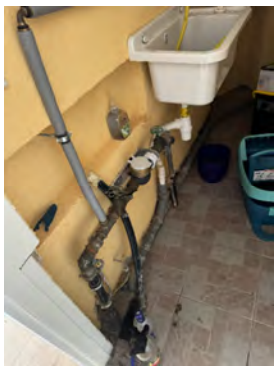
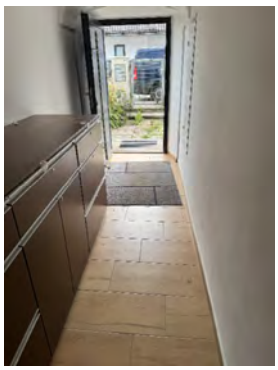
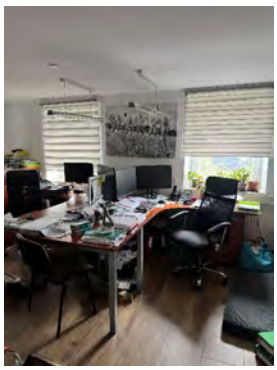
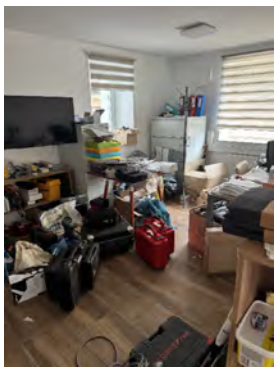
Betrieb
Lagerfläche, Technik, Garage

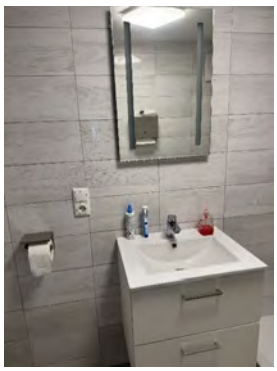
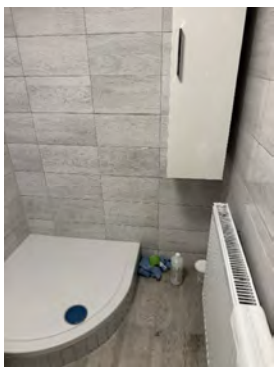

GRUNDGRENZE
GRUNDGRENZE
Schnitt A-A
Abstellraum 6.34 m2 Fliesen
Garage Bestand 56.08 m2 Fliesen
Lager 6.23 m2 Bestand unverändert
Abstellraum 6.76 m2 Fliesen
HWR 15.28 m2 Fliesen
Heizraum 4.82 m2 Fliesen
Keller 1 6.88 m2 Fliesen
Keller 2 6.73 m2 Fliesen
Hof 15.34 m2 Fliesen
Gang 21.28 m2 Fliesen
Bad/WC 5.48 m2 Fliesen
Bad/WC 4.56 m2 Fliesen
LIFT
Stiege
Teeküche 19.68 m2 Fliesen
Teeküche 20.10 m2 Fliesen
A.R unter Stiege 5.94 m2 Fliesen
Vorr. 4.62 m2 Fliesen
Gang 18.31 m2 Fliesen
Besprechungsraum 46.62 m2 Fliesen
Büro 19.81 m2 Fliesen
Carport 21.00 m2 Bestand unverändert
KFZ Abstellplatz
KFZ Abstellplatz
KFZ Abstellplatz
ZUFAHRT KFZ-STELLPLATZ befestigte Fläche eben
Steigung ca. 2.0 %
Steigung ca. 2.0 %
Pflanzmischung 2,40m / H70 Hainbuche
Pflanzmischung 2,40m / H70 Hainbuche
Schnitt A-A
Regenwasser-Sickerschacht min. Tiefe 250 cm von OKK PP&RW
Pflanzmischung 2,40m / H70 Hainbuche
Pflanzmischung 2,40m / H70 Hainbuche
Pflanzmischung 2,40m / H70 Hainbuche



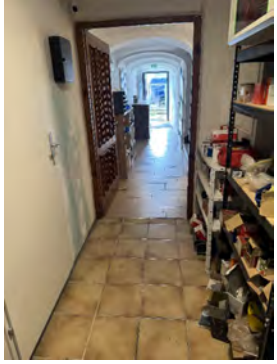


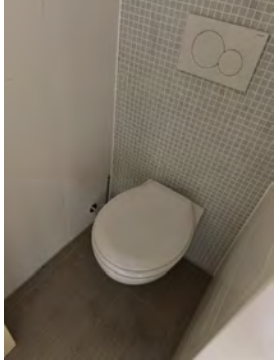
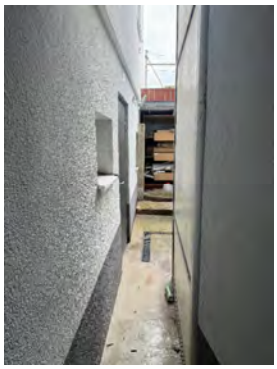


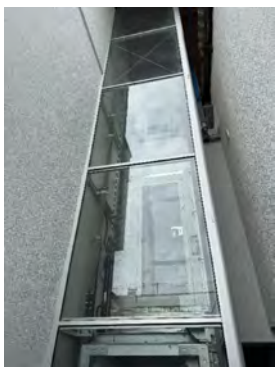
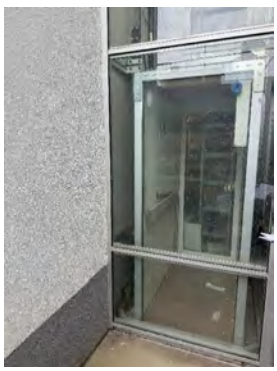





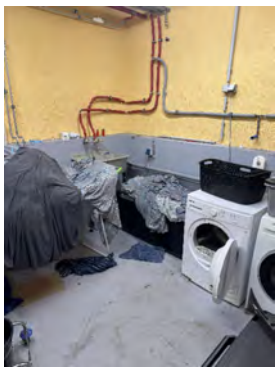


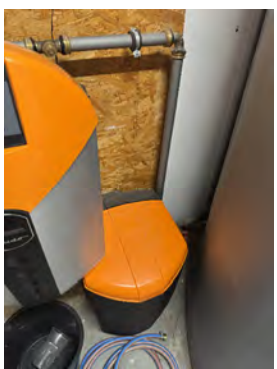




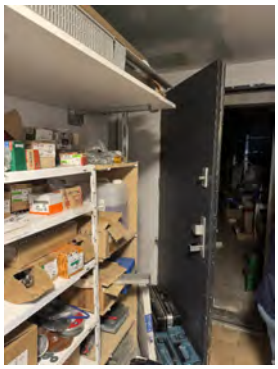





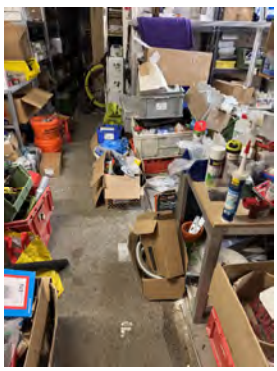
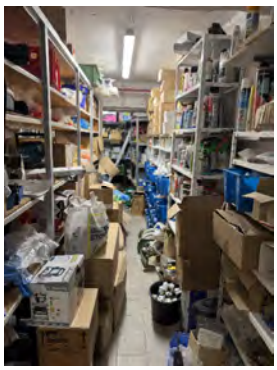
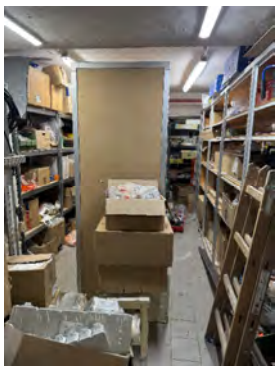
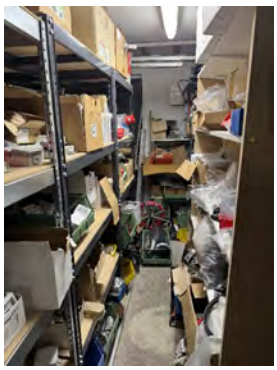
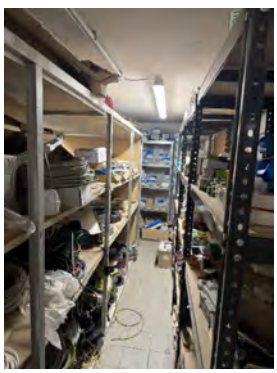
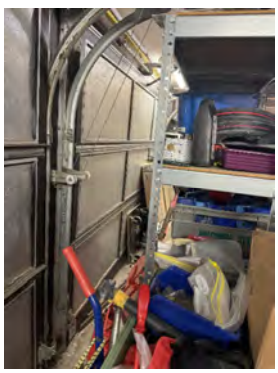
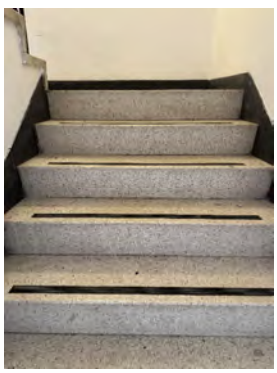
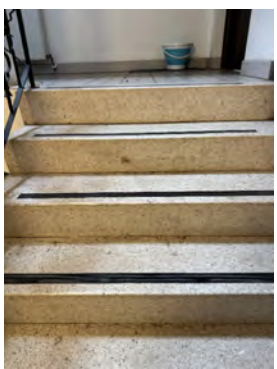
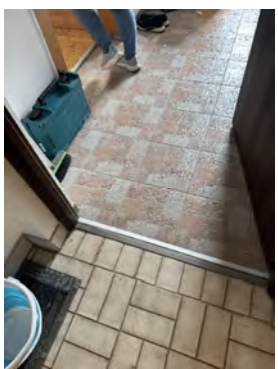


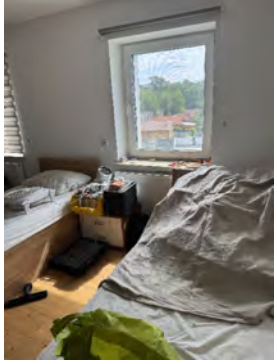
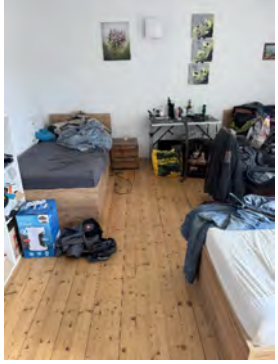
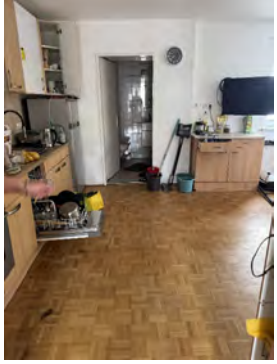


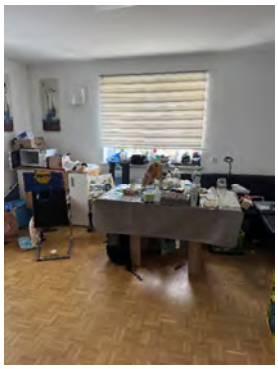
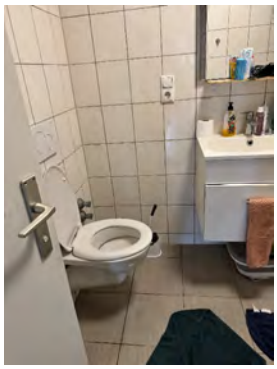
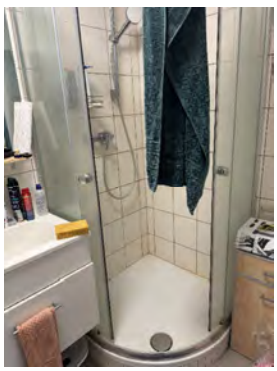
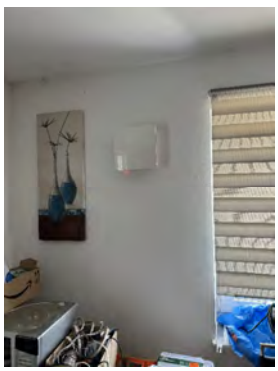
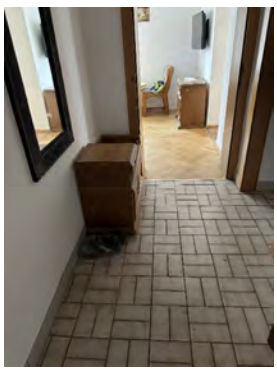
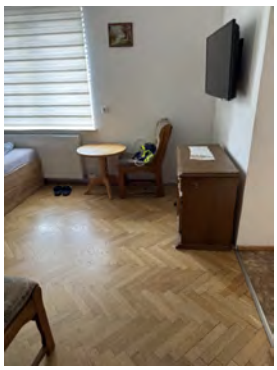


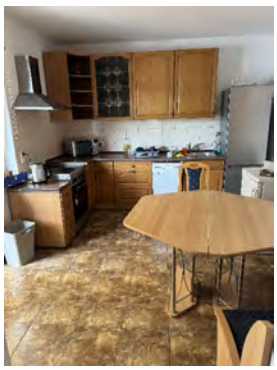


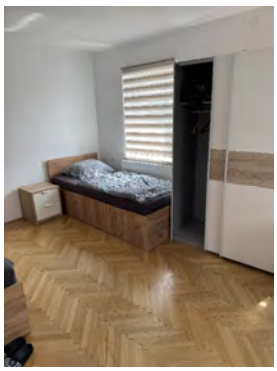
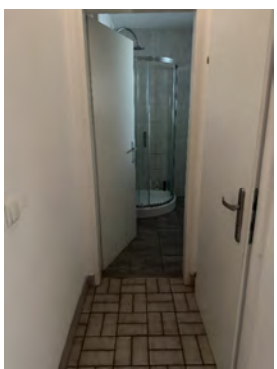




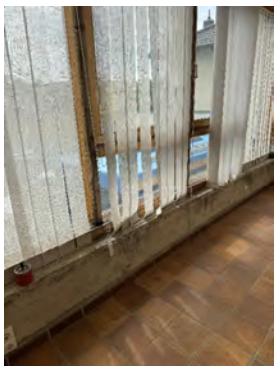
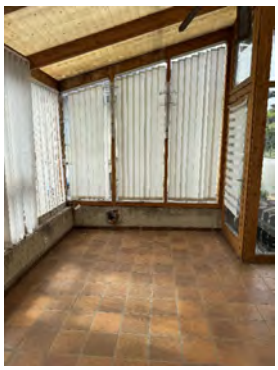


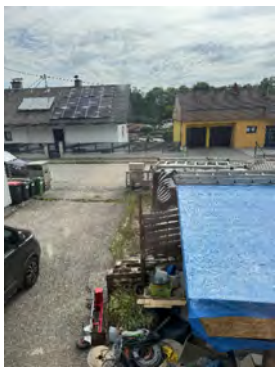








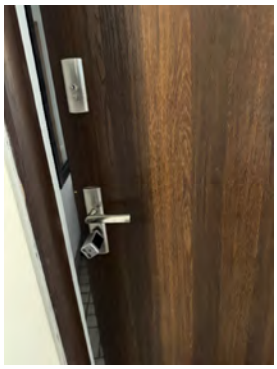
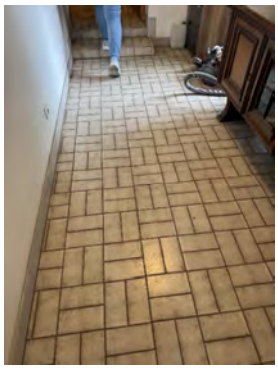
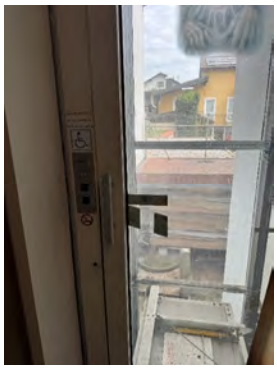
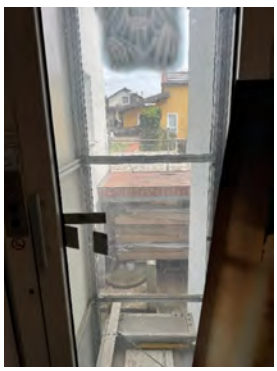
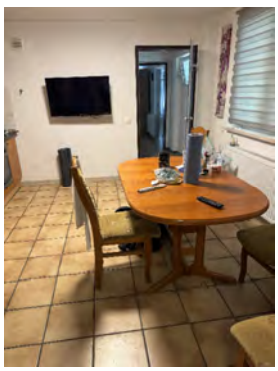




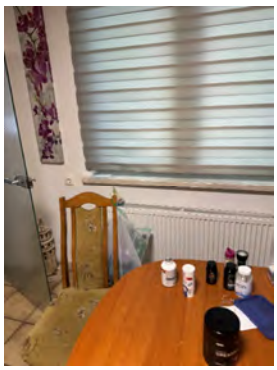
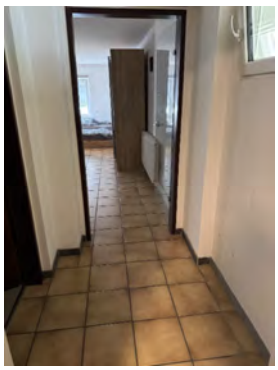





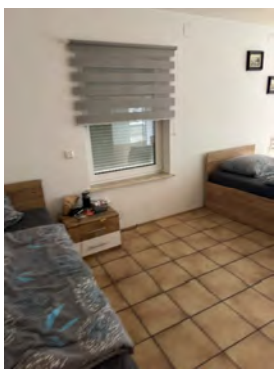




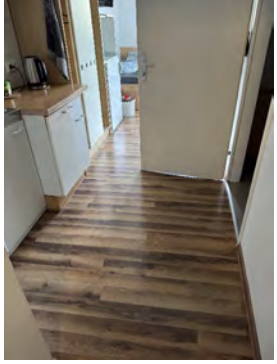
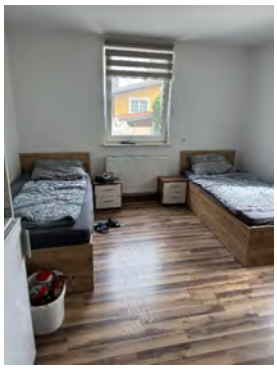
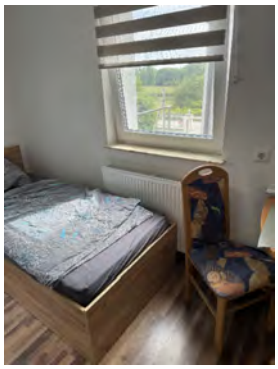
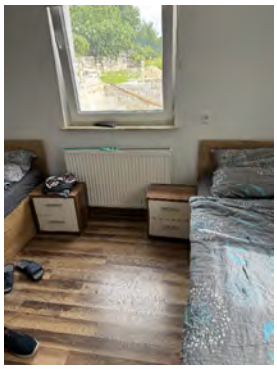
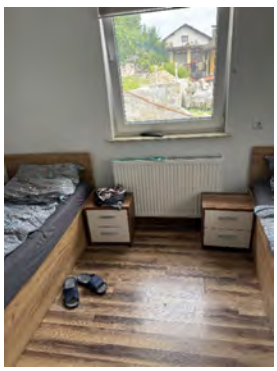





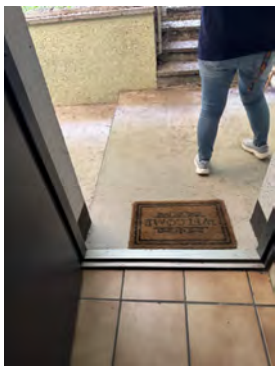
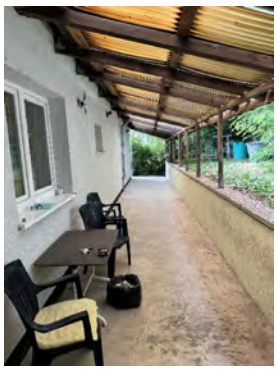


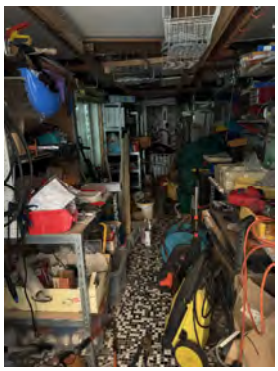


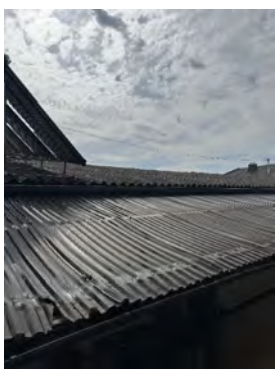




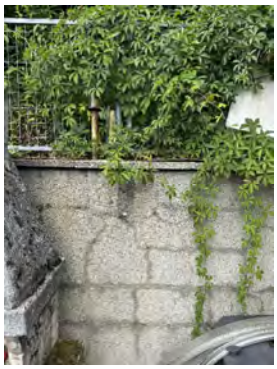





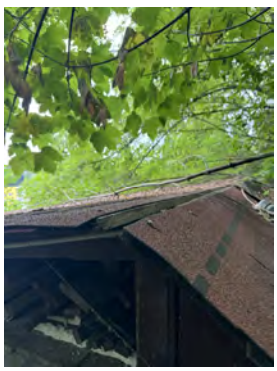
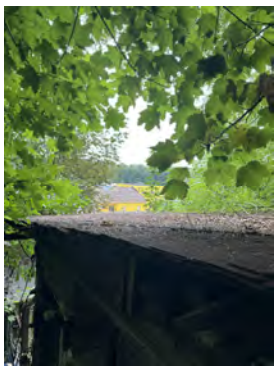







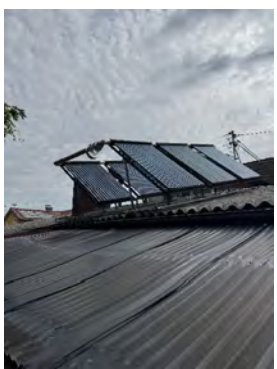
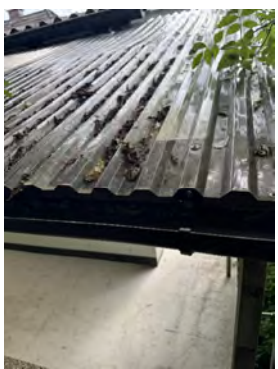




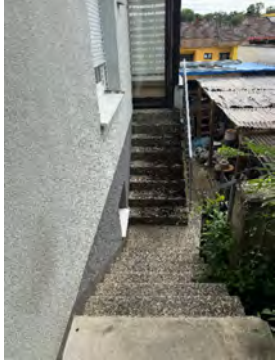




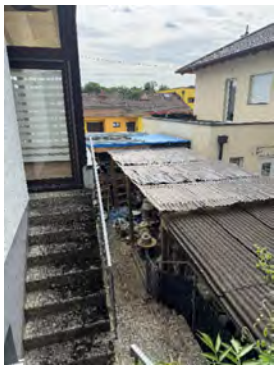




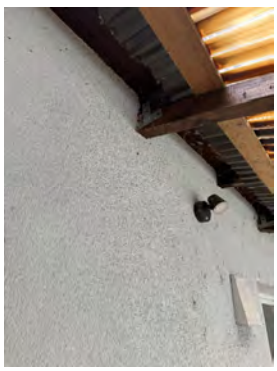



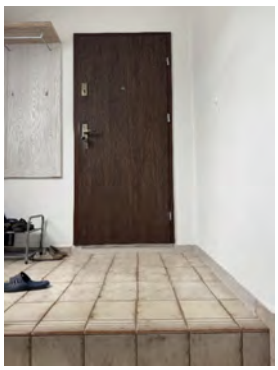
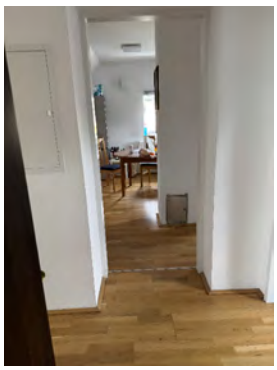
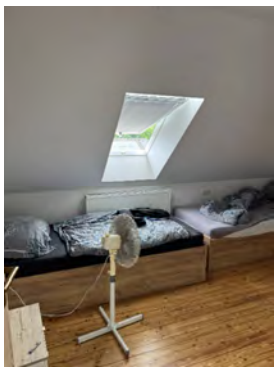


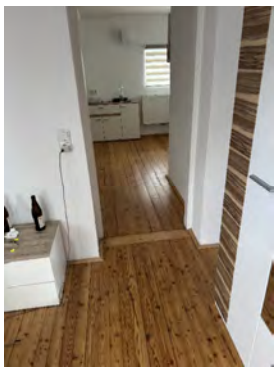
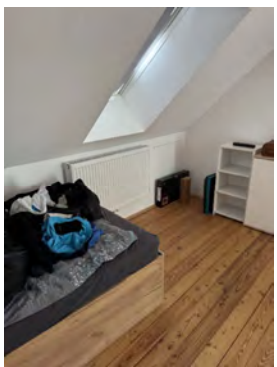
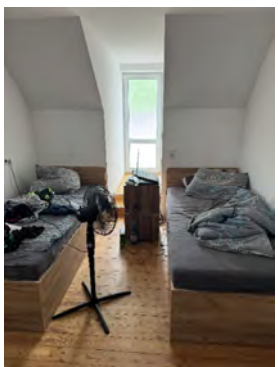
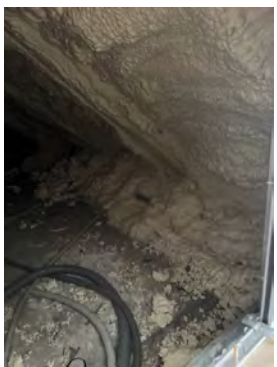


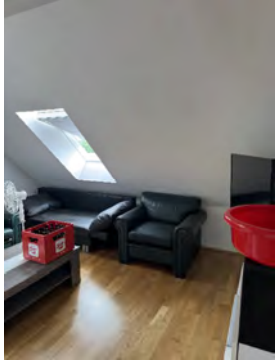
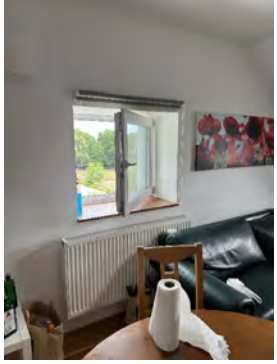
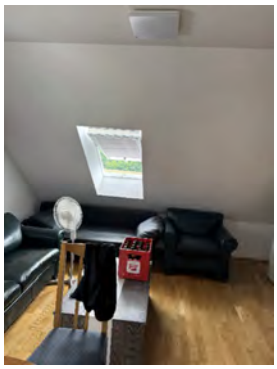


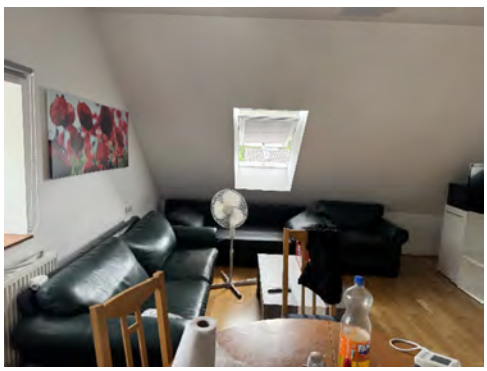


























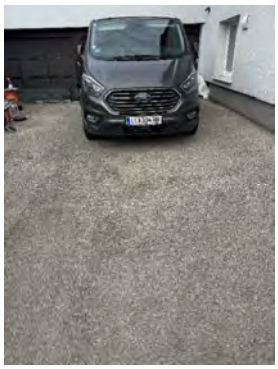








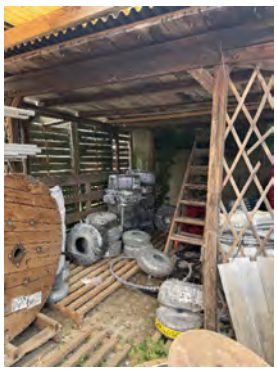
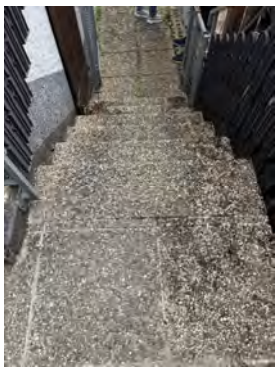
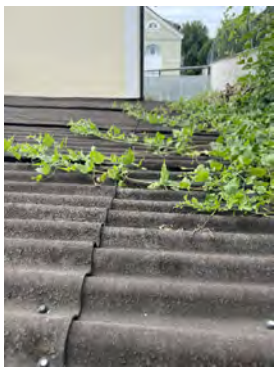


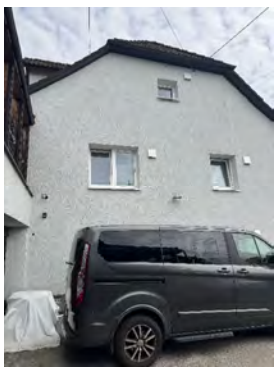














ATC

ATC

ATC













