

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 12. Mai 2025

An das
Bezirksgericht Freistadt
Hauptplatz 21
4240 Freistadt

Betr.: 5 E 1068/24 v

Betreibende Partei: Martin Schmidthaler,
Daxberg 23, 4441 Behamberg

vertreten durch: RA Mag. Alexander Wolkersdorfer,
Ennser Straße 76, 4407 Dietachdorf

1. Verpflichtete Partei: Ing. Ewald Mühleder,
Silberberg 8, 4483 Hargelsberg

2. Verpflichtete Partei: Manfred Mühleder,
Aumayrweg 8/1, 4073 Wilhering

GUTACHTEN

über die Höhe der Verkehrswerte von 127/472 Anteilen,
von 55/472 Anteilen, von 203/472 Anteilen und von 87/472 Anteilen
an der Liegenschaft EZ 358, Grundbuch 45413 Reichenau im Mühlkreis,
verbunden mit Wohnungseigentum an TOP 1-4

1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 27. Jänner 2025 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaftsanteile bewilligt; mit Beschluss vom 28. März 2025 wurde die Schätzung dieser Liegenschaftsanteile angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

2 **Bewertungstichtag, Lokalaugenschein, verwendete Unterlagen,**

Erhebungen:

Bewertungstichtag ist der 5. März 2025, der Tag des Lokalaugenscheins; an diesem nahm Herr Ing. Ewald Mühleder 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:

- Marktgemeindeamt Reichenau im Mühlkreis, Bauabteilung: Bauakt
Raumordnung
- ZT Datenforum: Vergleichspreise
- Nutzwertgutachten, erstellt von Dr. Erich Kaufmann, datiert mit
23. Dezember 2003

3 Befund:

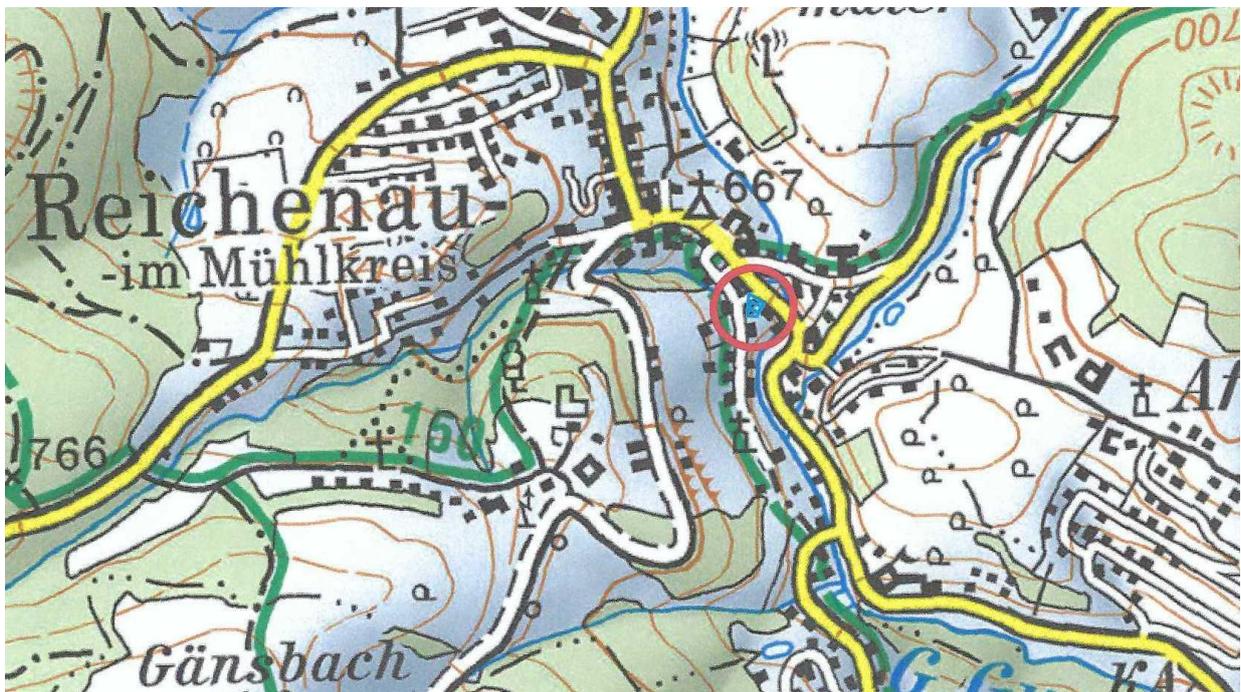
3.1 Aktueller Grundbuchsstand:

vgl. angeschlossenen Grundbuchsauszug vom 9. Dezember 2024

3.2 Beschreibung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

örtliche Lage: ca. 500 m südlich des Ortskerns



Ausformung, Maße, Neigung: annähernd trapezförmiger Zuschnitt,

Länge entlang der Straße ca. 32 m, Tiefe i.D. 25 m,
die Liegenschaft ist nach Einebnung eben

Raumordnung:

M: Gemischtes Baugebiet, die Liegenschaft ist im
Gefahrenzonenplan im gelben Vorbehaltsbereich
ausgewiesen

Umgebung:

Wohnhäuser

Bauweise:

offen

Anschlüsse:

Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom,
Telefon, Kabel-TV

Umfeld, ggf. Störungen: gelegentlich Verkehrslärm von der Gusental-Landesstraße

Verkehrslage: Entfernung nach Linz ca. 25 km, Busverbindungen

Infrastruktur: im Ort Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Arzt, Einkaufsmöglichkeiten

Kontaminierungen: es wird Kontaminationsfreiheit angenommen

Energieausweis: angeblich in Ausarbeitung

Standortbeurteilung:

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

hochwertig – sehr gut – gut – mäßig

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



Das auf der Liegenschaft situierte Wohn- und Betriebsgebäude wurde auf Grund einer Bewilligung vom 17. Oktober 1956 errichtet, die Benützungsbewilligung wurde am 2. November 1965 erteilt.

Der Garagenzubau wurde mit Bescheid vom 1. März 2000 bewilligt, die Fertigstellungsanzeige erfolgte am 20. März 2010.

Ein Dachgeschossausbau wurde am 14. Februar 2002 bewilligt; dieses Bauvorhaben wurde jedoch nicht realisiert.



Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:

Dachform:	Walmdach
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dacheindeckung:	Tonziegel
Wasserableitung:	verzinkte Rinnen und Rohre
Erdungssystem:	Fundamenterder
Fundamente:	Beton-Streifenfundamente
Kellermauerwerk:	Stahlbeton, z.T. Schlackenziegel

sonst. aufgehendes Mauerwerk:	Tonziegel, 30 cm
Zwischenwände:	Tonziegel
Decken:	Rippendecken
Stiegen:	Stahlbeton, im Rohzustand
Fassaden:	mit 18 cm Styropor gedämmt, darüber Putz
Innenwandbehandlung:	grob und fein verputzt, gefärbelt
Fenster:	Doppelverglasung in Kunststoffrahmen
Jalousien, Markisen:	in der Wohnung Raffstore
Türen, Zargen:	Holz
E-Installationen:	ausreichend vorhanden
Heizung:	Öl-Zentralheizung mit Radiatoren
Warmwasser:	Boiler

Die Einheiten im Einzelnen:

Die Beschreibung folgt dem erwähnten Nutzwertgutachten.

TOP 1 Garagen:

Doppelgarage 1:	Betonboden, 2 Sektionaltore mit Fernbedienung
Doppelgarage 2:	wie Doppelgarage 1, 1 Montagegrube, beschotterter Vorplatz, Ausmaß laut Nutzwertgutachten 161,86 m ²



TOP 2 Garage und Lager:

Zugang über Stiegenhaus über Brandschutztüre

Abstellraum: Betonboden

Garage: Betonboden, Sektionaltor mit Fernbedienung,
Ölbrenner Fabrikat Vissmann, Bj. 2022, Brenner
für feste Brennstoffe, Fabrikat Fröling,
Ausgleichsgefäß, Heizverteiler

Tankraum: nicht im Nutzwertgutachten, daher Korrektur
erforderlich, Betonboden, 4 Kunststofftanks
á 1.000 l

TOP 3 Wohnung im Obergeschoss:

erreichbar über gerade, zweiarmige Stahlbetonstiege mit Zwischenpodest,
diese im Rohzustand, Stiegenhaus außen und teilweise innen unverputzt

Wohnungstüre:

Gang: Laminatboden

Kinderzimmer: Laminatboden

Bad: Boden, Wände verflies, Wanne, Waschbecken



WC: Boden, Wände wie vor, Wand-WC, Waschbecken

Esszimmer/Küche:

Laminatboden, im Kochbereich Fliesen



Speis:

Boden verflies

Grünfläche, teilweise betoniert: Ausmaß laut Nutzwertgutachten 203,49 m²

Wohnzimmer:

Laminatboden



Zimmer:

Boden wie vor

Zimmer: Boden wie vor
Terrasse: im Rohzustand, Ausmaß laut Nutzwertgutachten
108,65 m²

Dachgeschoss:

Erreichbar über Stiege gleicher Bauart wie in das OG, die im Nutzwertgutachten als TOP 4 Wohnung DG ausgewiesene Einheit wurde nicht errichtet. Der DG-Boden ist mit 20 cm Styropor gedämmt, darüber befindet sich eine 2 cm starke Trittschallplatte.



Der allgemeinen Nutzung dienen:

Zufahrtsbereich zur Garage TOP 2, Stiegenhaus, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zum Zustand der einzelnen Einheiten ist Nachstehendes anzumerken:

Die Einheiten TOP 1 Garagen und TOP 2 Garage und Lager, weisen einen durchschnittlichen Erhaltungszustand auf. Die Einheit TOP 3 Wohnung im OG wirkt gepflegt, es fehlen lediglich die Sesselleisten. Die Wohnung im DG TOP 4 wurde nicht errichtet. Der Außenbereich wirkt gepflegt.

Anzumerken ist, dass das neu errichtete Stiegenhaus außen unverputzt ist und innen nur teilweise verputzt ist.

4 Gutachten (Gebäudewert ohne USt., teilweise gewerbliche Nutzung):

4.1 Allgemeines:

Die Verkehrswerte von 127/472 Anteilen, von 55/472 Anteilen, von 203/472 Anteilen und von 87/472 Anteilen an der Liegenschaft EZ 358, Grundbuch 45413 Reichenau im Mühlkreis, jeweils verbunden mit Wohnungseigentum an TOP 1-4, 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 u 2 LBG).

Vergleichswertverfahren:

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

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

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

Ertragswertverfahren:

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

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft abzuziehen, woraus sich der Reinertrag errechnet. Zu berücksichtigen ist auch das Ausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten). Bei der klassischen Methode ist dieser Reinertrag entsprechend dem Wertverhältnis vom Boden- und Bauwert aufzuteilen. Während der Bodenwertanteil am Reinertrag nach den Grundsätzen einer ewigen Rente kapitalisiert wird, wird der Bauwertanteil am Reinertrag als Barwert (entsprechend der Restnutzungsdauer) in Form einer nachschüssigen Rente errechnet.

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

Sachwertverfahren:

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

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

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

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

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

Vom Herstellungswert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungs

wertes 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 sog. lineare Wertminderung anerkannt.

Die entsprechende Formel lautet:

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

Das Sachwertverfahren als sog. technische Komponente der Liegenschaftsbewertung dominiert bei Immobilien, die keinen Ertrag abwerfen, z.B. 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.

Verkehrswerte, abgeleitet aus den Sachwertverfahren:

Wegen der gemischten Nutzung werden die Verkehrswerte der einzelnen Einheiten aus den Sachwerten abgeleitet. Wo erforderlich, erfolgt eine Marktanpassung durch einen Zu- bzw. Abschlag.

Wegen baulicher Änderungen im Untergeschoss und im Stiegenhaus wird eine Korrektur des Nutzwertgutachtens erforderlich. Dieser Umstand wird durch Vornahme eines Abschlages von 3 % von den ermittelten Sachwerten berücksichtigt.

4.2.1 **Grundwerte:**

Im Anhang sind 10 Vergleichspreise von Baugrundstücken aus dem Gemeindegebiet von Reichenau im Mühlkreis enthalten.

Auf Grund der etwas beengten Lage im Talgrund wird von einem Grundwert von € 110,--/m² ausgegangen.

Für 748 m ²		€	82.280,--
Für 127/472 Anteile	(ger.)	€	<u>22.100,--</u>
Für 55/472 Anteile	(ger.)	€	<u>9.600,--</u>
Für 203/472 Anteile	(ger.)	€	<u>35.400,--</u>
Für 87/472 Anteile	(ger.)	€	<u>15.200,--</u>

4.2.2 **Wert der Einheiten:**

Vorbemerkung:

Da im Rahmen des Garagenzubaus offenkundig auch Sanierungsarbeiten durchgeführt wurden, wird die Restnutzungsdauer um 20 Jahre verlängert, d.h. das fiktive Errichtungsdatum ist das Jahr 1985, das Gebäude somit 40 Jahre alt. Die Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren angenommen.

TOP 1 Garagen:

Nutzfläche (ger.) 164 m².

Als Wert/m² ohne USt. werden nach den Empfehlungen von POPP (Der Sachverständige 3/2024) € 900,-- angesetzt.

164 * 900 € 147.600,--

➤ abzüglich 50 % lineare Alterswertminderung

ergibt Sachwert Garagen € 73.800,--

Abstellfläche (ger.) 162 m², als Zeitwert werden € 30,--/m² angenommen.

162 * 30 € 4.900,--

TOP 2 Garage und Lager:

Nutzfläche (ger.) 100 m².

Als Wert/m² werden € 900 angesetzt.

100 * 900 € 90.000,--

➤ abzüglich 50 % Alterswertminderung wie vor
ergibt Sachwert Garage und Lager € 45.000,--

TOP 3 Wohnung OG:

Nutzfläche (ger.) 157 m².

Als Wert/m² Nutzfläche werden € 3.000,-- angesetzt.

157 * 3.000 € 471.000,--

➤ abzüglich 50 % Alterswertminderung wie vor
ergibt Sachwert Wohnung € 235.500,--

Terrasse:

Nutzfläche (ger.) 109 m².

Als Wert/m² werden € 300,-- angesetzt (nicht fertig gestellt)

109 * 300 € 32.700,--

➤ abzüglich 50 % Alterswertminderung wie vor
ergibt Sachwert Terrasse (ger.) € 16.300,--

Garten:

Nutzfläche 203 m², teilweise betonierte.

Als Wert/m² werden € 30,-- angesetzt.

203 * 30 (ger.) € 6.100,--

TOP 4 Wohnung DG:

Nicht errichtet, es verbleibt der anteilige Wert des Dachgeschosses.

Nutzfläche (ger.) 99 m².

Als Wert/m² werden € 750,-- angesetzt (25 % von € 3.000,--).

99 * 750 € 74.250,--

➤ abzüglich 50 % Alterswertminderung wie vor
ergibt anteiligen Wert des Dachgeschosses (ger.) € 37.100,--

5 **Zusammenfassung und Ableitung der Verkehrswerte:**

TOP 1 Garagen:

Grundwert	€	22.100,--
Garagen	€	73.800,--
Abstellfläche	€	<u>4.900,--</u>
Summe	€	100.800,--

Da im ländlichen Bereich Garagen nur schwer zu vermieten sind und die erforderliche Korrektur des Nutzwertgutachtens zu berücksichtigen sind, wird ein Marktanpassungsabschlag von kumuliert 20 % vorgenommen.

Einen guten Anhalt zur Ableitung der Marktanpassung bietet folgende Übersicht:

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

Die Veräußerlichkeit wird mit **deutlich eingeschränkt** beurteilt.

Verkehrswert TOP 1 Garagen

(ger.) **€ 80.600,--**

TOP 2 Garage und Lager:

Grundwert	€	9.600,--
Garage und Lager	€	<u>45.000,--</u>
Summe	€	54.600,--

➤ abzüglich 20 % wie bei TOP 1 ergibt

Verkehrswert TOP 2 Garage und Lager

(ger.) **43.700,--**

TOP 3 Wohnung OG:

Grundwert	€	35.400,--
Wohnung	€	235.500,--
Terrasse	€	16.300,--
Garten	€	<u>6.100,--</u>
Summe	€	293.300,--

Auch hier wird ein kumulierter Marktanpassungsabschlag in einer Höhe von 20 % vorgenommen, da derart große Eigentumswohnungen im ländlichen Bereich nur schwer verkäuflich sind, es herrscht der Wunsch nach einem eigenen Haus vor!

Verkehrswert TOP 3 Wohnung OG

(ger.) 235.000,--

TOP 4 Wohnung DG:

Grundwert	€	15.200,--
Dachgeschoss	€	<u>37.100,--</u>
Summe	€	52.300,--

Marktanpassung hier 3 %

Verkehrswert TOP 4 Wohnung OG

(ger.) 50.700,--

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige