

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 28. Februar 2024

Bezirksgericht Freistadt

Hauptplatz 21

4240 Freistadt

Betr.: 5E 64/23w

Betreibende Partei:

RA Mag. Robert Stadler,
Hauptstraße 47, City Center, 4210 Gallneukirchen

verpflichtete Partei:

Eugen Schnabl,
Stadtplatz 15/4, 4230 Pregarten

vertreten durch:

Vertretungsnetz Erwachsenenvertretung Mühlviertel,
Gruberstraße 6/1, 4020 Linz

GUTACHTEN

über die Höhe des Verkehrswertes eines 1/15 Anteils
an der Liegenschaft EZ 679 Grundbuch 41110 Pregarten

1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 27. Februar 2023 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaftsanteile bewilligt. Mit Beschluss vom 6. Februar 2024 wurde die Schätzung dieser Liegenschaftsanteile angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

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

Bewertungsstichtag ist der 26. Februar 2024, der Tag des Lokalaugenscheins.

An diesem nahmen teil:

- Herr RA Mag. Robert Stadler
- Frau Mag. Daniela Moser vom Vertretungsnetz Erwachsenenvertretung Mühlviertel
- Frau Edeltraud Horky, Miteigentümerin der Liegenschaft

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:

- ZT Datenforum: Vergleichspreise
- Stadtamt Pregarten, Bauabteilung: Bauakt, Raumordnung

3 **Befund:**

3.1 **Aktueller Grundbuchsstand:**

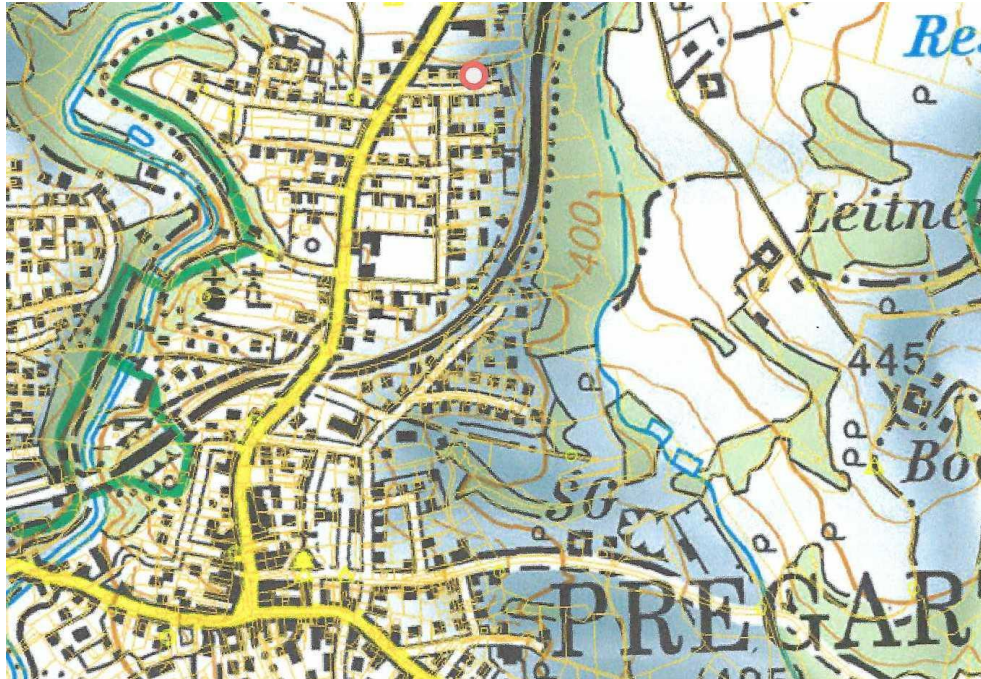
Vgl. angeschlossenen Grundbuchsauszug vom 23. Jänner 2023.

3.2 Beschreibung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

Örtliche Lage:

Im Ortsteil Poscherberg ca. 700 m nördlich des Ortskerns.



Ausformung, Maße, Exposition:

Annähernd rechteckiger Zuschnitt, Länge entlang der Straße ca. 20 m, Tiefe ca. 35 m, die Liegenschaft fällt leicht nach Süden ab.

Raumordnung:

W: Bauland-Wohngebiet

Umgebung:

Wohnhäuser

Bauweise:

Offen

Anschlüsse:

Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefonanschluss möglich, Gas

Umfeld, ggf. Störungen:

Ruhelage

Verkehrslage:

Entfernung nach Freistadt 22 km, nach Linz 25 km, Bahn- und Busverbindungen.

Infrastruktur:

In Pregarten Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Polytechnische Schule, Ärzte, Polizei, div. Einkaufsmöglichkeiten.

Kontaminierungen:

Die beiden Grundstücke der Liegenschaft sind weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster verzeichnet; weitere Untersuchungen erfolgten nicht!

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.

Das auf der Liegenschaft situierte, teilunterkellerte Wohnhaus wurde auf Grund einer Bewilligung vom 21. April 1964 errichtet; die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 13. Oktober 1969 erteilt. Der Zubau wurde am 23. Dezember 1991 bewilligt; schließlich wurde mit Bescheid vom 4. Mai 1976 die Benützungsbewilligung für den Dachgeschoßausbau erteilt.



Der Einheitswert des 1/15 Anteils beträgt € 1.574,57.

Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:

<i>Dachform:</i>	einhäufiges Satteldach
<i>Dachkonstruktion:</i>	Pfettendachstuhl
<i>Dacheindeckung:</i>	Tonziegel mit Schneefängern
<i>Wasserableitung:</i>	Rinnen und Rohre aus Kupfer
<i>Erdungssystem:</i>	Fundamenterder
<i>Fundamente:</i>	Beton-Streifenfundamente
<i>Kellermauerwerk:</i>	Schalungssteine
<i>Sonstiges aufgehendes Mauerwerk:</i>	Tonziegel
<i>Zwischenwände:</i>	Tonziegel
<i>Decken:</i>	massiv, Rippendecken
<i>Stiegen:</i>	Stahlbeton bzw. Holz
<i>Fassaden:</i>	Putz, zweilagig
<i>Innenwandbehandlung:</i>	grob und fein verputzt, gefärbelt
<i>Isolierungen:</i>	Dachschräge und Spitzboden mit Mineralwolle gedämmt
<i>Fenster:</i>	Doppelverglasung in Kunststoffrahmen, zT schadhaft
<i>Jalousien:</i>	Rollläden
<i>Fensterbänke:</i>	außen Blech, innen Kunststoff
<i>Türen, Zargen:</i>	Holz
<i>E-Installationen (Auslässe):</i>	ausreichend vorhanden
<i>Heizung:</i>	Gas-Zentralheizung, zusätzlich Stückgutofen
<i>Warmwasser:</i>	aus Boiler bzw. Heizung



Die Räume im Einzelnen:

Hauszugang über Betonstiege mit Klinker

Veranda: Klinkerboden

Haustüre: Holz

Erdgeschoss:

Stiegenhaus: Terrazzoboden

Wohnzimmer: Laminatboden, erhebliche
Feuchtigkeitsschäden



Terrasse: Klinkerboden sanierungsbedürftig,
gemauerte Brüstung

Küche:

Kunststoffboden



WC/Dusche:

Boden, Wände auf ca. 1,70 m verflies, Duschkabine, Stand-WC, Waschbecken

Vorraum:

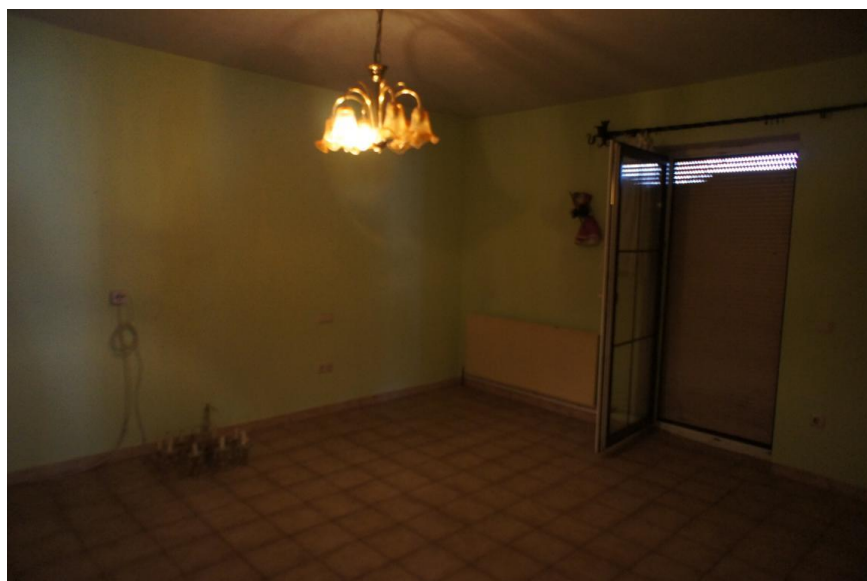
Boden verflies

Speis:

Boden verflies

Schlafzimmer:

Boden verflies



Bad/WC:

Boden, Wände verflies, Wanne,
Waschbecken, Stand-WC, Duschecke



Kellergeschoss:

Abgang über gerade Betonstiege, gestrichen, nur der Altbau ist unterkellert.

Vorraum:

Boden verflies

Garage:

Boden verflies, Sektionaltor mit
Fernbedienung, Ausgang in den Garten,
Metalltüre

Heizraum:

Terrazzoboden, Gastherme,
Fabrikat Vaillant, Baujahr 1989, 12-17 kWh

Kellerraum:

Terrazzoboden

Kellerraum:

Terrazzoboden, Stückgutofen, Fabrikat Hoval,
Baujahr 1997

Ausgebautes Dachgeschoss:

Aufgang über gerade Holzstiege

Vorraum:

Kunststoffboden, Holzdecke

Kinderzimmer 1:

Schiffboden, Decke und Schräge Holz

Abstellraum:

Ausstattung wie vor

Kinderzimmer 2:

Laminatboden, Decke wie vor

Schlafzimmer:

Teppichboden, Decke wie vor



Spitzboden:

Konnte wegen defekter Holzklappleiter nicht befundet werden, Boden und Schräge mit Telwolle gedämmt.

Freier Dachraum:

Estrichboden



Außenanlagen:

Diese sind völlig ungepflegt und bestehen aus Grünfläche, Ligusterhecke, Traufenpflaster aus Waschbetonplatten, Gartenhütte, div. Ziergehölze, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Auf folgender Skala:

Substandard – einfach – Durchschnitt – sehr gut – Luxus

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

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

Sowohl die Gesamtliegenschaft als auch das Wohnhaus hinterlassen einen deutlich vernachlässigten Eindruck, folgende Fehler bzw. Mängel sind anzumerken:

- Feuchtigkeitsschäden an mehreren Wänden bzw. Fenstern
- Böden und Wände zT sanierungsbedürftig

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 3,5: bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich.

4 **Gutachten (Gebäudewert inkl. USt):**

4.1 **Allgemeines:**

Der Verkehrswert eines 1/15 Anteils an der Liegenschaft EZ 679 Grundbuch Pregarten 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.

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 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 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 15 % des Sachwertes angesetzt, sodass sich für die Gesamtliegenschaft ein Verkehrswert von 85 % des Sachwertes errechnet, Begründung siehe Punkt 5.

Abschlag wegen Teileigentum:

Es ist Stand der Bewertungspraxis, dass der Verkehrswert eines Anteilseigentums stets unter dem jeweiligen arithmetischen Wert des Gesamteigentums liegt. Dies liegt darin begründet, dass Anteilseigentum, bedingt durch mögliche Schwierigkeiten bei der gemeinsamen Nutzung und Verwaltung nur erschwert zu veräußern sind. Der jeweilige wertmäßige Anteil bestimmt sich nach dem im Grundbuch eingetragenen Verhältnis des Miteigentumsanteils. Wegen des zu erwartenden Grades der Erschwernis ist dieser Anteil um den sogenannten Mitbesitzerabschlag zu kürzen.

Allgemein gilt: der Abschlag ist umso höher

- je kleiner der anteilige Wert
- je weniger sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ökonomisch sinnvoll teilen lässt, auch rechtliche Vorgaben, zB Grundverkehrsrechte sind zu beachten.

Eine umfassende Darstellung dieses Problems findet sich bei der WEHINGER, Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung (1990).

4.2 Bewertung:

4.2.1 Grundwert:

In der Anlage sind 10 Vergleichspreise von Baugrundstücken aus dem Stadtgebiet von Pregarten enthalten. Auf Grund der sehr guten Lage wird von einem Grundwert von € 230,00/m² ausgegangen.

Für 681 m²

(ger.) € 156.600,00

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 und lauten für die jeweilige Geschoßebene (Werte gerundet):

EG:	102 m ²
ausgeb. DG:	52 m ²
KG:	54 m ²

Als Wert/m² Nutzfläche inkl. USt werden für das Erdgeschoß € 2.800,00 angesetzt, für das ausgebaute DG hiervon 85 %, somit € 2.400,00 und für das KG 45 %, somit € 1.300,00.

Hinweis: als gewichtetes Alter werden 46 Jahre angesetzt, die Gesamtnutzungsdauer wird mit 80 Jahren angenommen.

EG	102 * 2.800	€ 285.600,00
ausgeb. DG	52 * 2.400	€ 124.800,00
KG	54 * 1.300	€ 70.200,00
	Summe	€ 480.600,00

Hievon sind in Abzug zu bringen:

- Lineare Alterswertminderung wegen Alters, kombiniert mit der Zustandsnote relatives Alter (= Gebäudealter : angenommene Gesamtnutzungsdauer)
 $46 : 80 = 0,58$
 Nach der Tabelle von SEISER-KAINZ ergibt sich eine kombinierte Wertminderung von 72 %
 € 134.568,00

- 10 % Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand (unorganische Raumaufteilung)

ergibt Gebäudesachwert **(ger.) € 121.100,00**

4.2.3 Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen wird begutachtet mit 3 % des Gebäudenormalherstellungswertes.

Wert der Außenanlagen **(ger.) € 14.400,00**

5 Zusammenfassung, Ableitung des Verkehrswertes und des Anteilseigentums:

Grundwert	€ 156.600,00
Gebäudewert	€ 121.100,00
Außenanlagen	€ 14.400,00
Summe	€ 292.100,00

Diese Summe der Teilwerte stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert der Liegenschaftsanteile dar. Um diesen zu erhalten, ist noch ein Marktanpassungsabschlag in einer Höhe von 15 % vorzunehmen, der mit Vorbehalten wegen des möglichen Auftretens verdeckter Mängel begründet wird (Alter des Altbaus 60 Jahre!).

Einen guten Anhalt zur Ableitung eines Marktanpassungsabschlages bietet die folgende Übersicht:

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

Die Verkäuflichkeit wird mit **eingeschränkt** eingeschätzt.

**Verkehrswert der Liegenschaft EZ 679 Grundbuch 41110 Pregarten
(ger.) € 248.300,00**

Wert eines 1/15 Anteils:

Anteil rechnerisch:	€ 37.245,00
abzüglich 30 % Mitbesitzerabschlag	
ergibt Verkehrswert eines 1/15 Anteils	(ger.) € <u>26.100,00</u>

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige