

Ing. Klaus Abl

ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER
und STAATLICH KONZESSIONIERTER IMMOBILIENTREUHÄNDER



SACHVERSTÄNDIGER FÜR LIEGENSCHAFTSSCHÄTZUNGEN, NUTZWERTEFESTSTELLUNG - PARIFIKATE
FACHGRUPPE IMMOBILIEN 94.10,94.17,94.70

Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at // Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee

GUTACHTEN

Verkehrswert lt. LBG 1992

EINFAMILIENWOHNHAUS
Moosham 3a
A – 4710 Grieskirchen

20 S 121/24f LG Wels

EZ 516
KG 44014 Manglbürg
Bezirksgericht Grieskirchen



Bewertungsstichtag: 04.12.2024

GRUNDFLÄCHE EZ 516 (1/1 Anteil): **ca. 1.063,00 m²**
Grundstücke: 718/3

NUTZFLÄCHE netto: **ca. 399,38 m²**
davon

WOHNFLÄCHE (EG/OG): **ca. 254,23 m²**

KELLERFLÄCHE (KG): **ca. 93,62 m²**

GARAGE, NEBENGEBAUDE (EG): **ca. 51,53 m²**

Verkehrswert zum Stichtag gerundet: **516.000,00 €**
(in Worten: fünfhundertsechzehntausend)

Verbauter Grundanteil		100%
Grund	€ 106.300,00	21%
Gebäude	€ 409.070,00	79%

VERKEHRSWERT
HÄLFTEANTEIL – MITEIGENTUM gerundet: **227.040,00 €**
(in Worten: zweihundertsiebenundzwanzigtausendundvierzig)

Inhaltsverzeichnis

1.0 Allgemeines	3
1.1. Auftrag und Zweck	3
1.2. Gutsbestand	3
1.3. Eigentümer	3
1.4. Dingliche Rechte	3
1.5. Dingliche Lasten	3
2.0 Grundlagen	4
3.0 Befundaufnahme	5
3.1 Grundbuchsstand	6
3.1.1 Rechte und Lasten	7
3.2 Grundstück/Lage/Beschreibung	7
4.0 Boden und Gebäude	11
4.1 Bodenwert	11
4.2 Bebauung und Gebäudenutzung	13
4.2.1 Baubeschreibung	13
4.3 Raumbuch und Nutzflächenaufstellung	14
4.3.1 Pläne - Skizzen (nicht maßstabsgerecht)	15
4.3.1.1 Änderung zu Plänen und Flächen	18
4.4 Bau und Erhaltungszustand	18
4.4.1 Übliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer	18
4.4.2 Ausstattung und Erhaltungszustand	18
4.4.2.1 Fertigstellung Mängel und Schäden	19
4.4.2.2 Nutzung zum Zeitpunkt des Stichtages	19
4.4.3 Herstellungskosten der Gebäude	20
4.4.5 Verlorener Bauaufwand	21
4.4.6 Allgemeine Teile der Liegenschaft	21
5.0 Inventar und mobile Einrichtungen	21
6.0 Bewertungsmethodik	21
6.1 Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens	23
6.2. Marktanpassung	24
7.0 Verkehrswertermittlung	25
7.1 Sachwert	25
7.2 Verkehrswert	26
8.0 Zusammenfassung	26
9.0 Liegenschaftsanteile – Miteigentum	27
10.0 Fotos	28

1.0 Allgemeines

1.1. Auftrag und Zweck

Der Auftrag wurde von RA Dr. Wilhelm Kubin, Uferstraße 10, 4710 Grieskirchen im Insolvenzverfahren 20 S 121/24f – LG Wels erteilt.

Zweck: Ermittlung des Verkehrswertes an der Liegenschaft EZ 516 KG 44014 Manglburg sowie des Hälfteanteils an der genannten Liegenschaft mit der Adresse Moosham 3a, 4710 Grieskirchen.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Die Auftraggeber erklären, dass sie sämtliche ihr bekannten Informationen und Unterlagen, welche für die Ermittlung der Grundwertanteile von Relevanz sind, an die Sachverständigen übermittelt hat, und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen bekannt sind. Die seitens des Auftraggebers an den gefertigten Sachverständigen übergebenen Unterlagen sind unter dem Punkt „Grundlagen“ aufgelistet. Darüber hinaus gehende Unterlagen wurden dem Sachverständigen nicht beigebracht und könnten daher keine Berücksichtigung finden.

Stichtag: 04.12.2024 als Tag der Befundaufnahme und Besichtigung der Liegenschaft

1.2. Gutsbestand

Die Liegenschaft umfasst die Grundstücke 718/3 im Ausmaß lt. Grundbuchauszug von 1.063 m².

1.3. Eigentümer

Laut Grundbuchauszug ist im B- Blatt folgendes Eigentumsverhältnis eingetragen

Eigentümer mit Eigentumsanteilen

4 ANTEIL: 1/2
Manfred Koblbauer
GEB: 1970-03-29 ADR: Moosham 3a, Grieskirchen 4710
a 3210/2006 IM RANG 3113/2006 Kaufvertrag 2006-10-14 Eigentumsrecht
b 3687/2009 Adressenänderung

6 ANTEIL: 1/2
Dominic Koblbauer
GEB: 1992-07-14 ADR: Moosham 3a, Grieskirchen 4710
a 2715/2019 Übergabevertrag 2019-06-14, Sonstige Urkunde 2019-08-28
Eigentumsrecht

1.4. Dingliche Rechte

Im A2-Blatt des bewertenden Grundbuches befinden sich folgende Eintragungen

1 a gelöscht

1.5. Dingliche Lasten

Im C-Blatt des bewertenden Grundbuches befinden sich folgende Eintragungen

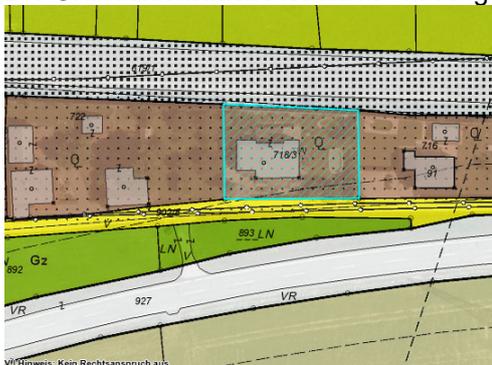
5 a 2141/2015 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2015-07-02
PFANDRECHT EUR 103.000,--
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für
Bausparkasse der österreichischen Sparkassen
Aktiengesellschaft (FN 38732i)
b gelöscht

- 6 a 2267/2015 Pfandurkunde 2015-02-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 240.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
b gelöscht
- 7 a 2423/2015 Pfandurkunde 2015-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
b gelöscht
- 8 a 3304/2016 Pfandurkunde 2016-10-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
- 9 a 3702/2021 Pfandurkunde 2021-11-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
b gelöscht

2.0 Grundlagen

Erhobene Grundlagen//vom Auftraggeber beigestellte Unterlagen//Besondere Bemerkungen

- Grundbuchsauszug aktuell zum Tag der Besichtigung
- Auszug aus der digitalen Katastermappe, (GIS Land Oberösterreich)
- Digitales Orthofoto
- Flächenwidmungsplan lt. Abfrage Stadtgemeinde Grieskirchen
Die Grundstücksfläche ist als M - Mischgebiet ausgewiesen.



Quelle: doris.at

Landesgesetz vom 6. Oktober 1993 über die Raumordnung im Land Oberösterreich (Öö. Raumordnungsgesetz 1994 - Öö. ROG 1994)

§ 22 Widmungen im Bauland

Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten;
3. sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten (Abs. 1) errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen, sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten (Absatz eins.) errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauwerken und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall dürfen, sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, auch die zugeordneten Betriebswohnungen errichtet werden. (Anm: [LGBI.Nr. 125/2020](#))

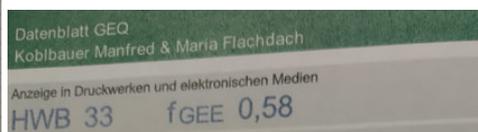
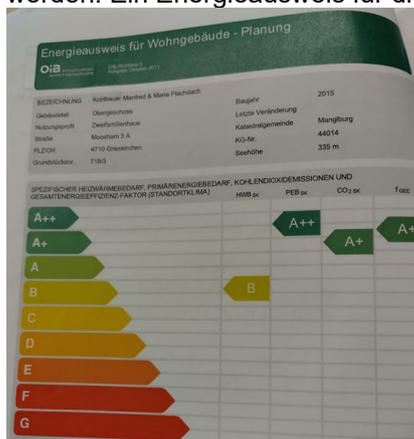
- Baubewilligung des Wohnungsneubaues vom 13.09.1969 Zahl 39-1968
- Benutzungsbeurteilung des Wohnungsneubaues vom 10.12.1973 Zahl BauR 1-153-0/39-1968
- Einreichplan zum Wohnhausneubau von Ing. Karl Daxer vom 20.11.1968. Grundrisse, Schnitte und Ansichten.
- Wasseranschlussleitung an Wasserverband „Grieskirchen und Umgebung“ vom 22.07.1987

Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at//Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

- Bauplatzerteilung Stadtamt Grieskirchen vom 12.12.1973 – Bau2-610-3/29-1973
- Kanalanschluss und Kanalabnahme vom 17.01.1994 AZ Gem. 811-W1
- Baubewilligung zur Aufstockung des Wohngebäudes vom 23.04.2015 Zahl 131-1/08-2015
- Vorschreibungen Verkehrsflächenbeitrag, Wasser- und Kanalanschluss (Ergänzung)
- Befund zur Baufertigstellungsanzeige Taubinger Bau vom 18.06.2015 und Anzeige zur Vollendung der Bauarbeiten der Fam. Koblbauer vom 14.12.2015
- Einreichplan über die Aufstockung beim bestehenden Wohnhaus von Taubinger Bau, Taufkirchen an der Trattnach 98, 4715 Taufkirchen an der Trattnach vom 16.02.2015
- Bauanzeige zur Errichtung einer Lärmschutzwand-Einfriedungsmauer vom 17.11.2008 – AZ 131-1/46-2008
- Eine Prüfung über die vorgelegten Unterlagen und rechtmäßigen Nutzungen sowie Bewilligungen jeglicher Art wurde vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt. Dies war nicht Gegenstand des Gutachterauftrages. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- Eintragungen im Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster (Onlineabfrage vom Umweltbundesamt zum Stichtag)
- Energieausweis: **Zur Umsetzung einer EU-Richtlinie wurde für Gebäude ein Energieausweis geschaffen. Die gesetzlichen Grundlagen darüber sind im Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG) zu finden.**
Auf die Vorschriften des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes ist mündlich hingewiesen worden. Ein Energieausweis für die zu bewertenden Gebäudeteile wurde vorgelegt.



Quelle: Energieausweis von BM Dorner, Wimmfeld 11, 4675 Weibern vom 22.04.2015

Literaturnachweis

Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG – BGBl Nr. 150/1992

ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung

Stabentheiner: LBG

Baupreis-/Baukostenindex des ÖSTAT und WKO

Heimo KRANEWITTER, Liegenschaftsbewertung, Verlag Manz, 7. Auflage

BIENERT/FUNK, Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI Immobilien Akademie 2007

ROSS-BRACHMANN, Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des

Zeitschrift „Der Sachverständige“ – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemeinen beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs

Diverse öffentliche Quellen: z.B. Immobilienpreisspiegel Zeitschrift Gewinn

Öffentliche Internetabfragen auf den Immobilienplattformen (Immodirekt, Immonet, ...)

3.0 Befundaufnahme

Datum: 04.12.2024, Anwesende Personen:

Hr. Dr. Wilhelm Kubin, Uferstraße 10, 4710 Grieskirchen

Hr. Manfred Koblbauer, Moosham 3a, 4710 Grieskirchen

Ing. Klaus Abl (SV Büro), Holzhäuser 17, 4632 Pichl bei Wels

Die Preisbasis für das Objekt wird in der Bewertung inklusive Umsatzsteuer ausgegeben.

[Tel: 0680/5036227](tel:0680/5036227) // Klaus.abl@gmx.at // [Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee](http://Holzhäuser17//4632PichlbeiWels//Schießstattgasse11a//5310Mondsee)

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

3.1 Grundbuchsstand



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44014 Manglbung EINLAGEZAHL 516
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen

Letzte TZ 2171/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
718/3	GST-Fläche	* 1063	
	Bauf.(10)	185	
	Gärten(10)	878	Moosham 3a

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Manfred Koblbauer

GEB: 1970-03-29 ADR: Moosham 3a, Grieskirchen 4710

a 3210/2006 IM RANG 3113/2006 Kaufvertrag 2006-10-14 Eigentumsrecht

b 3687/2009 Adressenänderung

6 ANTEIL: 1/2

Dominic Koblbauer

GEB: 1992-07-14 ADR: Moosham 3a, Grieskirchen 4710

a 2715/2019 Übergabevertrag 2019-06-14, Sonstige Urkunde 2019-08-28

Eigentumsrecht

***** C *****

5 a 2141/2015 Schuld- und Pfandbestellungsurkunde 2015-07-02

PFANDRECHT

EUR 103.000,--

8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für

Bausparkasse der österreichischen Sparkassen

Aktiengesellschaft (FN 38732i)

b gelöscht

6 a 2267/2015 Pfandurkunde 2015-02-23

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 240.000,--

für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich

Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

b gelöscht

7 a 2423/2015 Pfandurkunde 2015-07-16

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 90.000,--

für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich

Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

b gelöscht

8 a 3304/2016 Pfandurkunde 2016-10-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 100.000,--

für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich

Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

9 a 3702/2021 Pfandurkunde 2021-11-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 30.000,--

für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich

Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

b gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

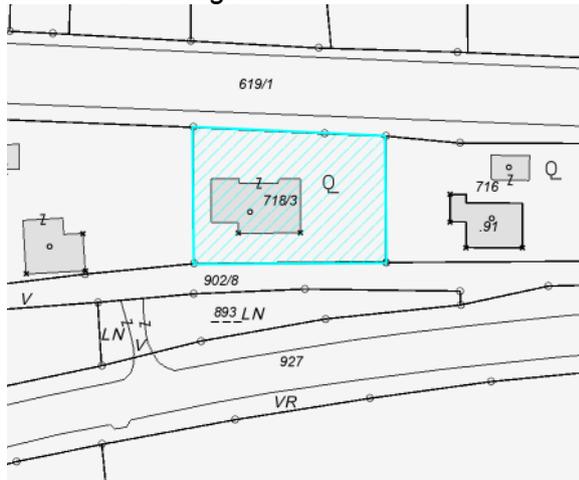
Das Grundstück ist im Grundsteuerkataster vorgetragen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich. Für die Bereinigung von Grenzstreitigkeiten von Grundstücken des Grenzkataster sind die Gerichte zuständig. Laut Auskunft des Eigentümers sind keine Grenzstreitigkeiten gegeben.

[Tel: 0680/5036227](tel:0680/5036227) // Klaus.abl@gmx.at // [Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee](#)

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

DKM mit Grundgrenzen:



Quelle: doris.at – Land OÖ

3.1.1 Rechte und Lasten

Siehe Punkt 1.4, 1.5

Hinweis:

Die Bewertung erfolgt vor etwaigen Vorkaufsrechten und Belastungs- und Veräußerungsverboten.
Die Bewertung erfolgt vor etwaigen hinterlegten oder eingetragenen Geld- und Hypothekarklasten.

Keine wertmindernden bzw. werterhöhenden Eintragungen

3.2 Grundstück/Lage/Beschreibung

Lage:



Quelle: doris.at – Land OÖ

Das gegenständliche Grundstück liegt im westlichen Gemeindegebiet Moosham von der Bezirkshauptstadt Grieskirchen in einem ländlichen Wohngebiet unmittelbar an der ÖBB Bahnstrecke Wels-Passau und der Bundesstraße 137 in Richtung Wels und Scharding. Die Zufahrt erfolgt einerseits über die B 137 und andererseits über die Gemeindefstraßen. Die Immobilie grenzt an die Nachbargrundstücke, der ÖBB-Bahnstrecke und an das öffentliche Gut (Zufahrtsstraße) an. Güter des täglichen Bedarfs können in den Einkaufsmöglichkeiten der Gemeinde Grieskirchen und den umliegenden Einkaufszentren von Grieskirchen besorgt werden. Im Zentrum der

[Tel: 0680/5036227](tel:0680/5036227) // Klaus.abl@gmx.at // [Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee](#)

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

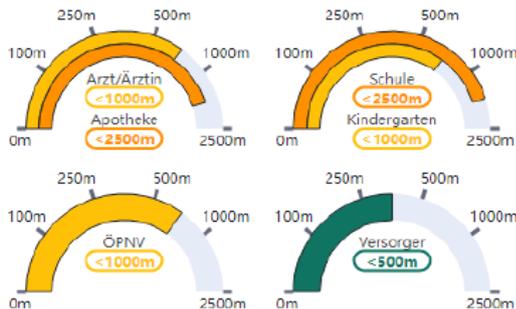
Landesverband Oberösterreich und Salzburg

Bezirkshauptstadt sind öffentliche Gebäude, Bank, Schulen und Geschäfte sowie die Lebensmittelmärkte, Banken, Veranstaltungszentrum, Apotheke, Ärzte.

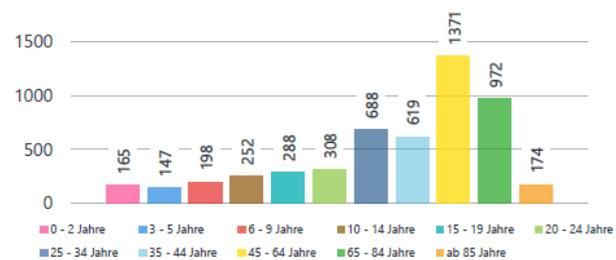
Individual- und öffentlicher Verkehr bzw. Infrastruktur:

Die Verkehrsanbindung kann als sehr gut bezeichnet werden. Der ÖBB-Bahnhof Grieskirchen in Richtung Wels, Grieskirchen, Linz, Passau ist in wenigen Autominuten erreichbar. Das Zentrum der Stadt ist in wenigen Autominuten und die Einkaufszentren Grieskirchen sind ca. 5 Autominuten entfernt. Die Bushaltestellen sind am Bahnhof und im Zentrum von Grieskirchen gegeben.

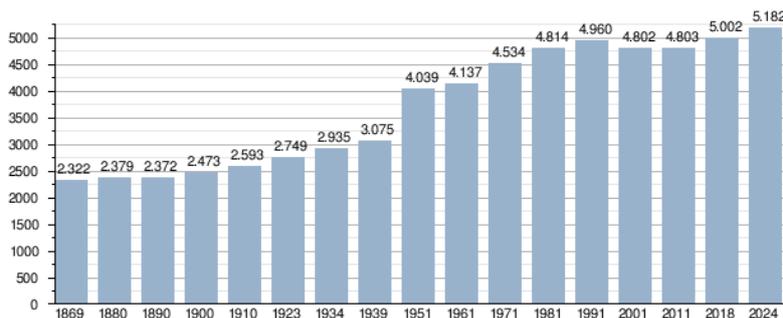
Die Anbindung zur Bundesstraße B 137 sowie an die Autobahn A 8 (Konten Haag am Hausruck und Pichl bei Wels) in Richtung Linz, Salzburg, Wien ist in circa 15 - 20 Autominuten erreichbar.



ALTERSVERTEILUNG



Bevölkerungsentwicklung [Bearbeiten | Quelltext bearbeiten]



Quelle: Statistik Austria

Quelle: Statistik Austria

Allgemeine Beschreibung:

Form: polygonal

Zufahrt: öffentlich, erfolgt über die Gemeindestrasse (siehe Lageplan)

Neigung: eben

Wohnlage:

die Wohnlage in Grieskirchen ist auf Grund der Lage und Nutzung als "mäßig" anzusprechen.

Anschlüsse:

Die gegenständige Liegenschaft ist an das örtliche Wasser-, Kanal-, Telefon und Stromnetz angeschlossen.

Kontaminierung:

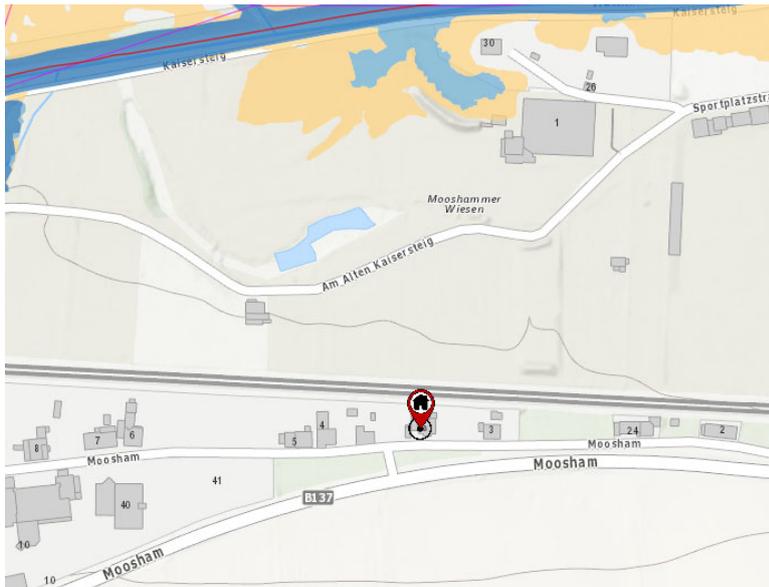
Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes:

Ergebnis

Information: Das Grundstück 718/3 in Mangsburg (44014) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bodenkontaminationen oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Untersuchungen des Baugrundes und sonstige bauphysikalische oder chemische Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.

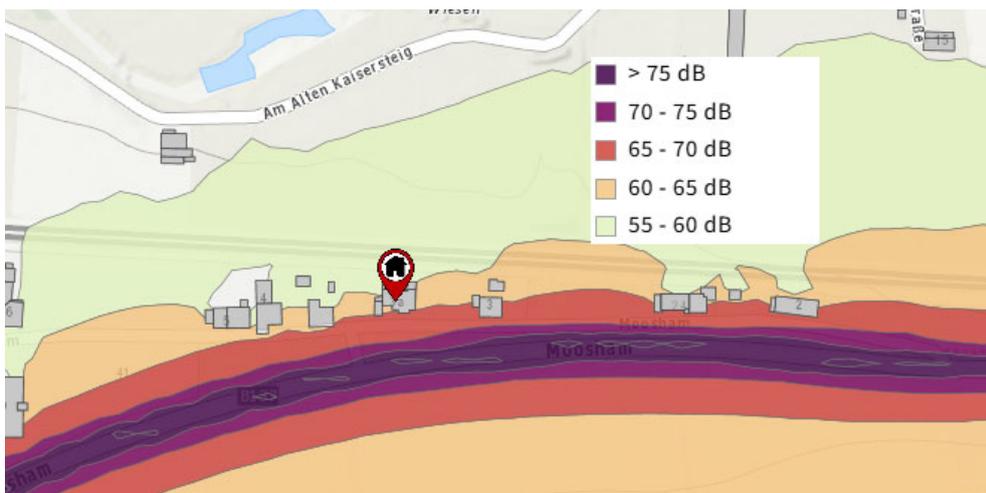
Hochwasser:



Quelle: ehora.at

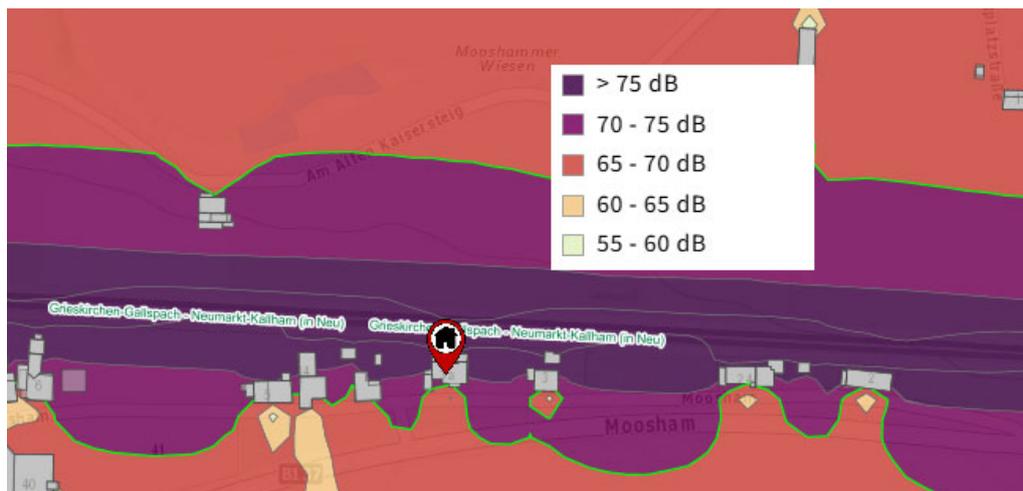
Die Immobilie befindet sich nicht in der Hochwasserzone.

Lärmimmissionen:



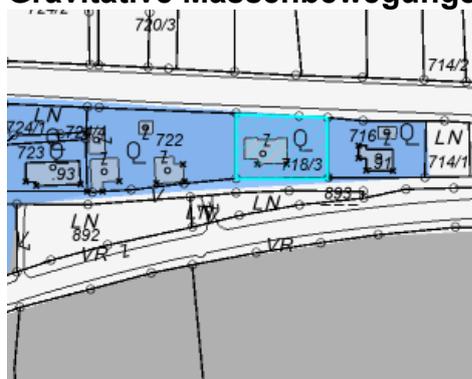
Quelle: Lärminfo.at

Straßenverkehr - Hohe Beeinträchtigung an der Südseite der Liegenschaft 65 – 75dB



Quelle: Lärminfo.at
 Schienenverkehr – Sehr hohe Beeinträchtigung (>75 dB)

Gravitative Massenbewegungen:



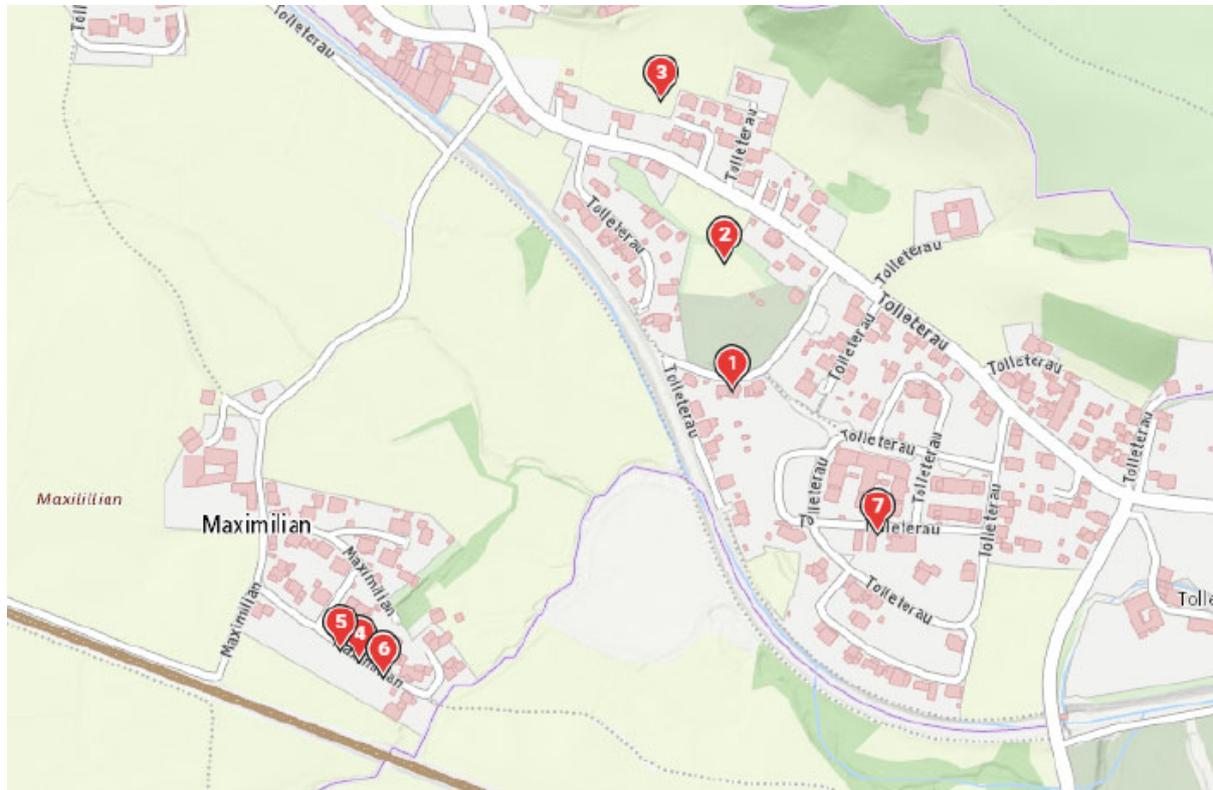
Flächentyp	Beschreibung
Beurteilungsraum graue Flächen	Zum Zeitpunkt der Bearbeitung keine Hinweise auf Anfälligkeit für gravitative Massenbewegungen
Flächentyp A blaue Flächen	Details zur Beurteilung sind im Erhebungsblatt zu beschreiben
Flächentyp A+ blaue Flächen, rot umrandet, evt. mit roter Schraffur	Details zur Beurteilung sind im Erhebungsblatt zu beschreiben
Flächentyp B lila Flächen	Details zur Beurteilung sind im Erhebungsblatt zu beschreiben

Typ A	indirekte Hinweise
Ein Hinweisbereich mit vergleichbaren Eigenschaften wird in der Regel dort als Flächentyp A gekennzeichnet, wo nur indirekte Hinweise aus den Beurteilungsgrundlagen für die Beurteilung herangezogen werden können.	
Bsp. für fachlich relevante, indirekte Hinweise: Hinweise aus Geologie- und Hangneigungskarten (Gefälle, Höhenmodell), Bohrendatenbank (GeoloGIS) im weiteren Umfeld bzw. in vergleichbaren Bereichen, ingenieurgeologische Klassifikation, Verdacht auf setzungsempfindlichen oder zu Setzungsdifferenzen neigenden Untergrund etc.	

Quelle: DORIS Land Oberösterreich

4.0 Boden und Gebäude

4.1 Bodenwert



Quelle: immonetz.at
Rot: Grundstücke

Aus den Kaufpreissammlungen der umliegenden Grundstücke von Moosham und Tolleterau gab es folgende aufgelistete bewertungsrelevante Transaktionswerte.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag
1	Bauland	1765/2021	22.02.2021	826,00	60,53 €
2	Bauland	2072/2023	25.06.2021	8.979,00	90,00 €
3	Bauland	292/2022	24.09.2021	2.619,00	57,27 €
4	Bauland	1383/2021	26.02.2021	821,00	85,26 €
5	Bauland	1811/2021	26.02.2021	814,00	86,00 €
6	Bauland	1854/2021	29.03.2021	979,00	76,61 €
7	Bauland	1022/2022	28.01.2022	833,00	192,08 €

Transaktion 1: Privat an Privat – Widmung Wohngebiet

Transaktion 2: Privat an Bauträger – Widmung Wohngebiet

Transaktion 3: Privat an Privat – Widmung Dorfgebiet

Transaktion 4: Privat an Privat – Widmung Dorfgebiet – starker Lärm durch Bahn

Transaktion 5: Privat an Privat – Widmung Dorfgebiet – starker Lärm durch Bahn

Transaktion 6: Privat an Privat – Widmung Dorfgebiet – starker Lärm durch Bahn

Transaktion 7: Privat an Privat – Widmung Wohngebiet

[Tel: 0680/5036227](tel:06805036227) // Klaus.abl@gmx.at // [Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee](#)

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS
Landesverband Oberösterreich und Salzburg

Indexanpassung

Mäßige Wohnlage Bezirk Grieskirchen WKO Immobilienpreisspiegel

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Summe
2018	0,00%	4,78%	8,15%	3,44%	17,46%	4,21%	5,44%	43,48%
2019		0,00%	8,15%	3,44%	17,46%	4,21%	5,44%	38,70%
2020			0,00%	3,44%	17,46%	4,21%	5,44%	30,55%
2021				0,00%	17,46%	4,21%	5,44%	27,11%
2022					0,00%	4,21%	5,44%	9,65%
2023						0,00%	5,44%	5,44%
2024							0,00%	0,00%

Nr Jahr	Index	Preis/KV	Indexanpassung
1	2021	27,11%	60,53
2	2021	27,11%	90,00
3	2021	27,11%	57,27
4	2021	27,11%	85,26
5	2021	27,11%	86,00
6	2021	27,11%	76,61
7	2022	9,65%	192,08
Durchschnitt			109,01 €

Immobilienpreisspiegel WKO 2024

Der Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer legt für das Bezirksgebiet Grieskirchen in mäßiger – normaler Wohnlage einen unaufgeschlossenen Bodenwert von ca. 49,09 – 64,35 €/m² fest.

Grundstückspreisinformation „Exklusiv Wohnen“ Plattform

PLZ	Ort	von €/m ²	bis €/m ²
4710	Grieskirchen	126	189
4710	St. Georgen bei Grieskirchen	63	105

Zeitschrift Gewinn „Grundstückspreise 2024“

Die Zeitschrift Gewinn legt für den Bereich Grieskirchen/Tolleterau aus der Grundpreisübersicht einen unaufgeschlossenen Bodenwert von ca. 70,00 bis 200,00 €/m² fest.

Bodenpreise.at – Immobilienplattform

St. Georgen bei Grieskirchen Grieskirchen (40808)

Bezirk: Grieskirchen

Bundesland: Oberösterreich

Einwohner: 1332

Fläche: 11,42 km²

Bauland: 81,37 €/m²

Grünland: 8,56 €/m²

Bezirk: Grieskirchen

Bundesland: Oberösterreich

Einwohner: 5004

Fläche: 11,75 km²

Bauland: 130,62 €/m²

Grünland: 7,59 €/m²

Statistik Austria – Grundpreise 2023 (Auflage 2024)

Grieskirchen		
408	Bezirksdurchschnitt	76,6
40808	Grieskirchen	159,7
40825	St. Georgen bei Grieskirchen	94,7

Aufschließungskosten

Für das gegenständliche Grundstück werden folgende Investitionen für die Aufschließungskosten berücksichtigt.

Aufschließungskosten:

- Kanalanschlussgebühr
- Verkehrsflächenbeitrag
- Wasseranschlussgebühr
- Stromanschlussgebühr
- Telekommunikationsanschlussgebühr

Bewertungsansatz

Für das gegenständliche Grundstück wird auf Grund der Lage, der Widmung, der Örtlichkeit – unmittelbar zur Bahn und Bundesstraße sowie der Bebaubarkeit ein Ansatz mit 100,00 €/m² gewählt.

4.2 Bebauung und Gebäudenutzung

4.2.1 Baubeschreibung

Geschosse Wohngebäude:	Kellergeschoß, Erdgeschoß, erstes Obergeschoß
Tragkonstruktion:	Massivbauweise in Ziegel, Beton und Stahlbeton, Betonsteine Fundamente: Streifenfundament Decken: Massiv Beton und Ziegelträgerdecken Nebengebäude: Holzriegelbauweise und Leichtbau (OSB-Platten und GK-Platten)
Dachkonstruktion:	Flachdach auf Massivdecke mit Dampfsperre, 30 cm EPS und Abdichtung samt Kieseindeckung (Umkehrdach). Blechdach und Welleternit auf Holzpfetten bei Nebengebäude, Carport
<u>Baubeschreibung:</u>	
Wände:	Massivbau in Beton, Ziegel, Holz
Decken:	Massive Stahlbetondecken, Ziegeldecken
Innenwände:	Massiv und Trockenbau
Entwässerung:	Dachrinnen, Ablaufrohre
Fassade:	Putzfassade, FWDS-Putzfassade Holzfassade bei Nebengebäude Epoxidharzputz im Sockelbereich
Fenster:	Kunststoff- Fenster Schall und Isolierverglasung Großflächige Hebeschiebetüren Kellerfenster: Stahlfenster, Kunststofffenster mit Isolierverglasung. Kleinflächen mit Glasbausteinen (Treppe)
Fensterbank:	Naturstein und Alu im Außenbereich und Werzalith und Naturstein im Innenbereich
Sonnenschutz:	Insektenschutz und Außenjalousien mit Gurtantrieb.
Türen, Tore:	Holzzargen und Stahlzarge mit Röhrenspantüren, Wabentüren und Holzoberfläche Holzstruktur. Eingangstüre: Massive Holztüre mit Glaselementen Deckensektionaltor T-30 Türen im Keller
Innenausführung:	Innenwände mit verputzter Wand teilweise gemalt oder verflies Sanitärbereich verflies. Decken zum Teil mit abgehängter Gipskartondecke und Beleuchtung (Spots). Klinkerwände im Keller
Böden:	Beläge wie Laminat, Parkett, Fliesen, Naturstein, Terrazzo Keller: Beton-Estrichboden, teilweise Fliesen und Laminat

Böden Freibereich:	Holzdielen, Betonsteine, Kunststoffdielen
Treppen:	Massivtreppe mit Terrazzobelag in das KG und Holztreppe in das 1.OG
Einfriedung:	Hecken, Lärmschutzwand zu Straßenseite, Einfahrtstor, Aluzaun mit Sichtschutzplane, Lärmschutzwand – Holz zur ÖBB Strecke
Traufe/Zugang:	Schotter, Betonsteine, Erde, teilweise Asphalt

Technische Baubeschreibung:

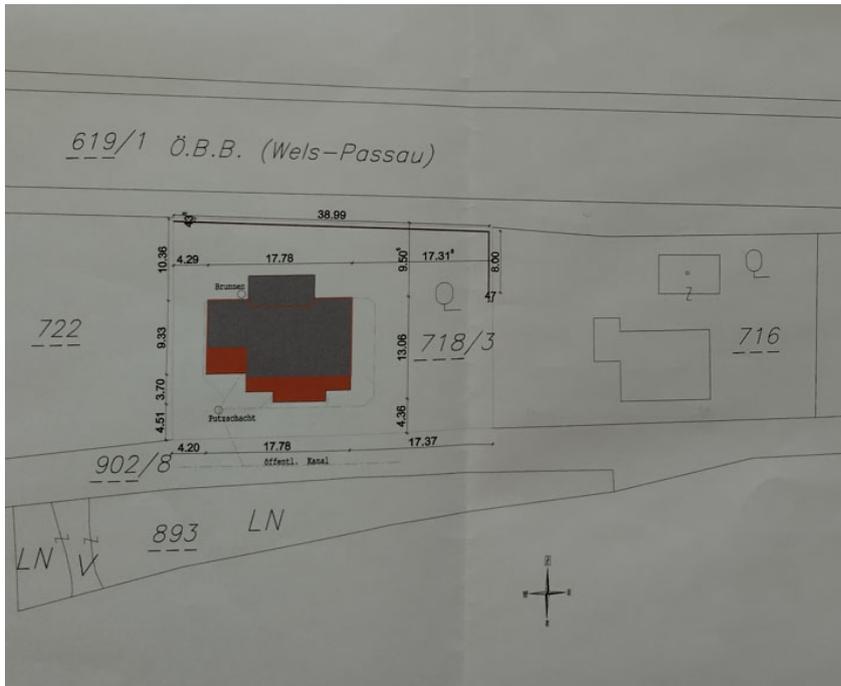
Elektro:	Standard ÖVE, Bewegungsmelder
Sanitär:	Standartausstattung gute Ausführung
Wasser:	öffentlicher Anschluss
Heizung:	Luftwärmepumpe Ochsner Ölheizung Fröhling – KEINE WARTUNG seit 2013 Elektroheizung in Nebengebäude
Öltank:	Stahltank
Heizungsversorgung:	Radiatoren und Fußbodenheizung, Zusatzofen
Warmwasser:	Pufferspeicher über zentrale Wärmeversorgung
Sonstiges:	Biotop und Aufstellpool, Brunnen für Gartenbewässerung
Fernsehen:	SAT-Schüssel

4.3 Raumbuch und Nutzflächenaufstellung

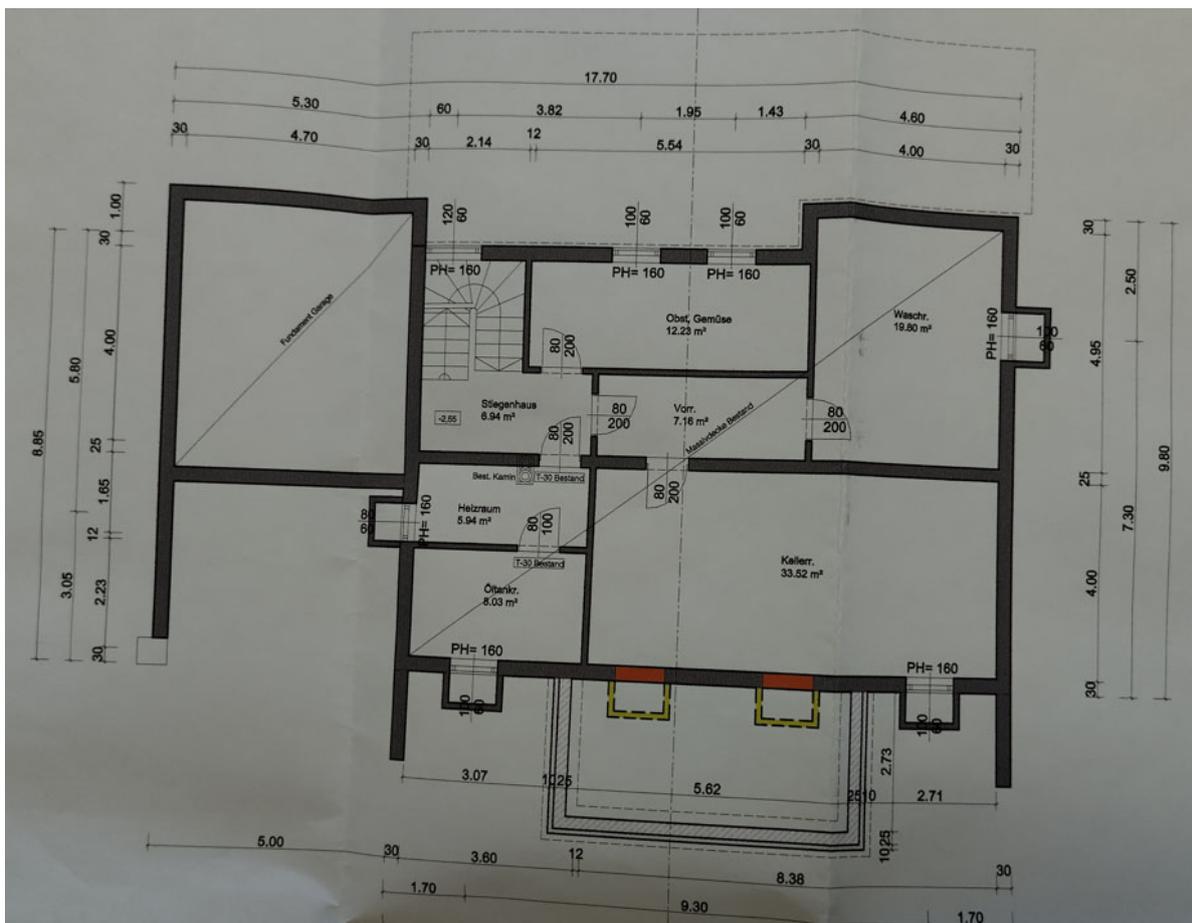
Flächenbilanz lt. Punkt 2.0

Bauteil	Ebene	Bezeichnung	Länge	Breite	Fläche/m ²
Wohnhaus	Keller	Treppenhaus	lt. Planunterlagen		6,94
		Vorraum	lt. Planunterlagen		7,16
		Obst/Gemüse	lt. Planunterlagen		12,23
		Waschraum	lt. Planunterlagen		19,80
		Heizraum	lt. Planunterlagen		5,94
		Öltankraum	lt. Planunterlagen		8,03
		Kellerraum	lt. Planunterlagen		33,52
		Summe Keller			
Wohnhaus	Erdgeschoss	Gang/Treppenhaus	lt. Planunterlagen		5,61
		Diele	lt. Planunterlagen		5,99
		AR	lt. Planunterlagen		2,40
		WC	lt. Planunterlagen		1,50
		Bad	lt. Planunterlagen		7,43
		Flur	lt. Planunterlagen		5,39
		Wohnen/Essen	lt. Planunterlagen		36,51
		Wohnen	lt. Planunterlagen		13,51
		Zimmer	lt. Planunterlagen		13,94
		Schlafen	lt. Planunterlagen		14,44
		Summe Erdgeschoß			
Wohnhaus	Garage	Garage	lt. Planunterlagen		23,20
		Werkstatt/Lager/AR	lt. Planunterlagen		28,33
		Summe Garage			
Wohnhaus	Obergeschoss	Gang/Treppenhaus	lt. Planunterlagen		7,19
		WC	lt. Planunterlagen		3,24
		AR	lt. Planunterlagen		6,23
		Bad	lt. Planunterlagen		10,42
		Gang	lt. Planunterlagen		11,47
		Ankleide	lt. Planunterlagen		11,12
		Wohnen/Essen	lt. Planunterlagen		51,41
		Speis	lt. Planunterlagen		3,29
		Schlafen	lt. Planunterlagen		15,93
		Kind	lt. Planunterlagen		19,38
		Schrankraum	lt. Planunterlagen		7,83
Summe Erdgeschoß				147,51	
Gesamt Gebäude	Keller				93,62
		Wohnflächen			254,23
		Garage/Nebengebäude			51,53
		Summe			399,38

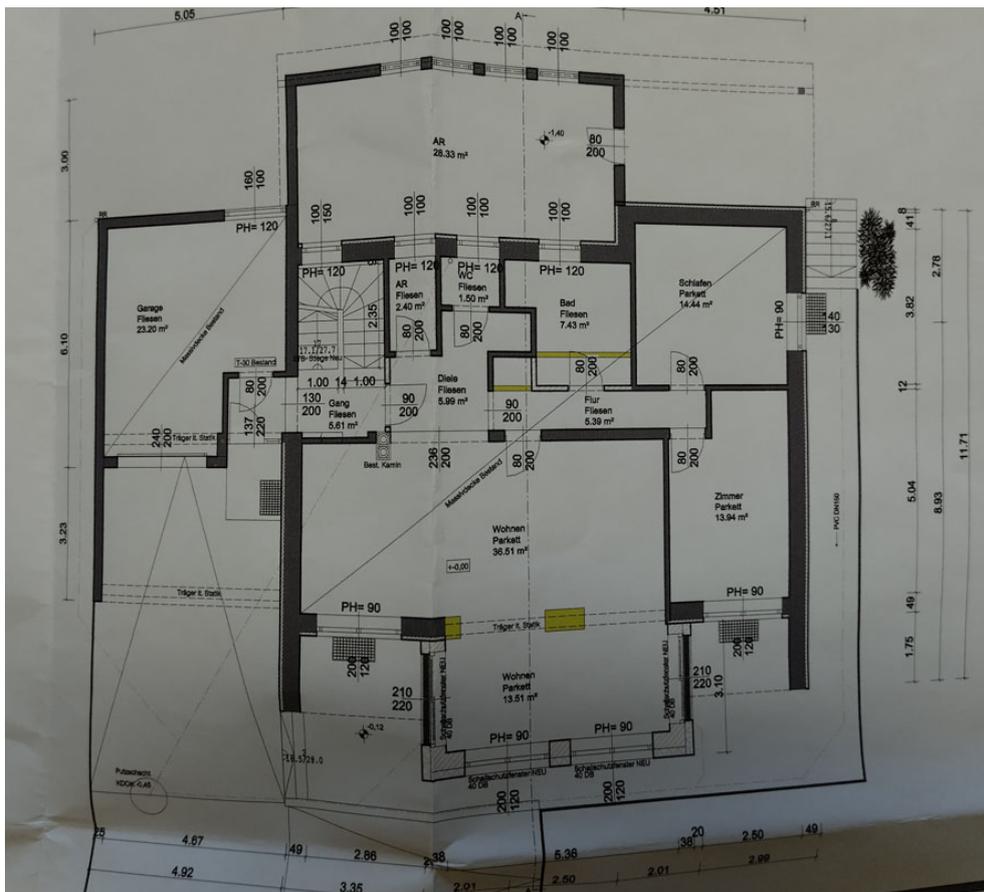
4.3.1 Pläne - Skizzen (nicht maßstabsgerecht)



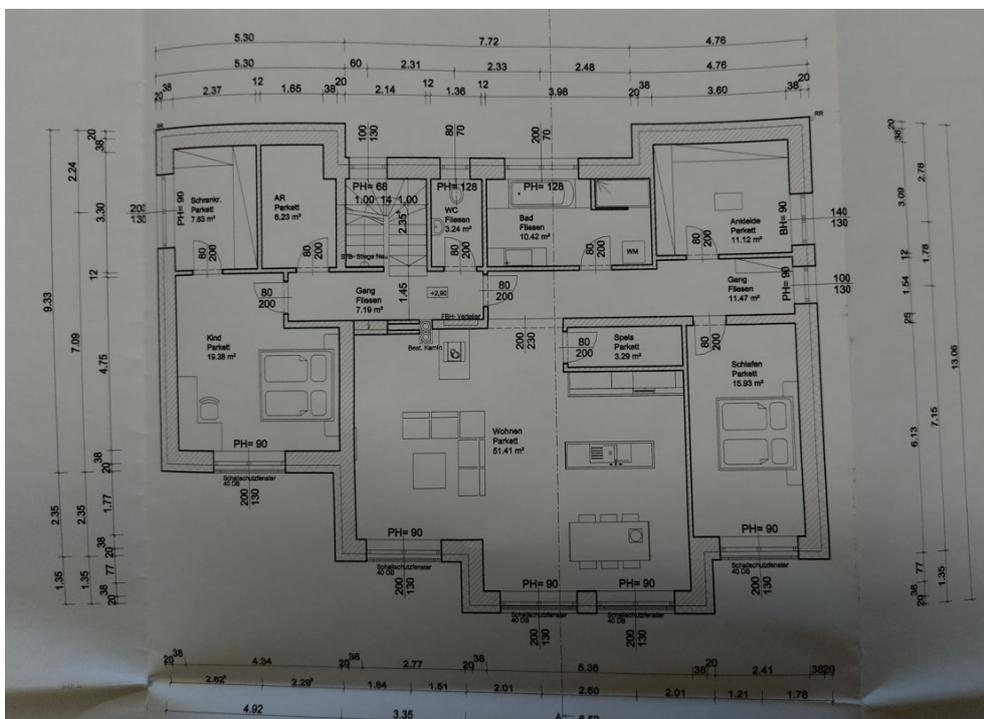
Lageplan



Plan Grundriss Keller

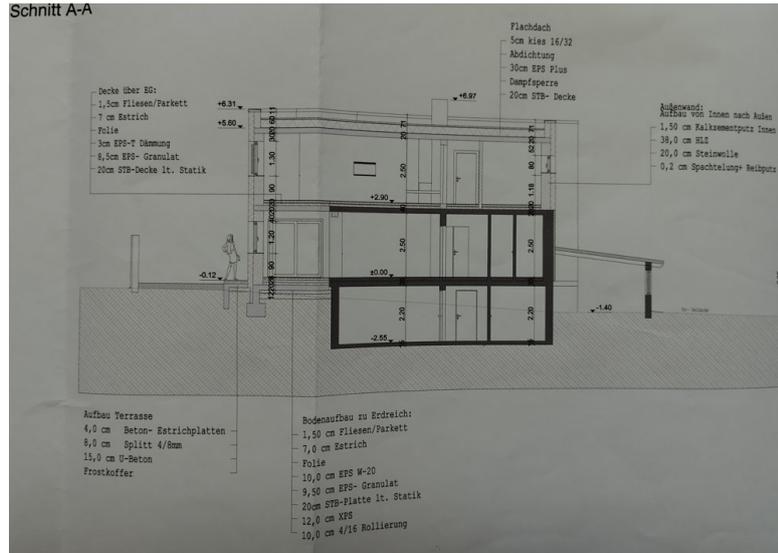


Plan Grundriss Erdgeschoss

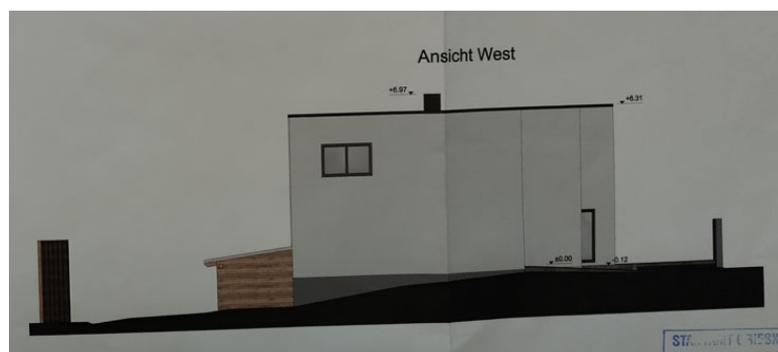


Plan Grundriss Obergeschoss

Schnitt A-A



Plan Schnitt



Plan Ansichten

4.3.1.1 Änderung zu Plänen und Flächen

Bezogen auf die Pläne in Punkt 2.0 wurden kleine Änderungen vorgenommen. Diese beeinträchtigen die Flächenaufstellung und die Bewertung nicht.

4.4 Bau und Erhaltungszustand

4.4.1 Übliche Gesamtnutzungsdauer und Restnutzungsdauer

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer
	in Jahren
Wohngebäude	
Einfamilienwohnhäuser in Massivbauweise	60 – 70
Nebengebäude - Holzbau	30 - 40

Tabelle Kranewitter 7.Auflage

GND Wohnbau: 70 Jahre
Grundbau: 1968,1973
Aufstockung und Teilsanierung EG: 2015/2016
GND Holzbau: 40 Jahre
Nebengebäude: 2015

Modernisierungselemente

Dacherneuerung inkl. Verbesserung der Wärmedämmung
Modernisierung der Fenster und Außentüren
Verbesserung der Leitungssysteme (Strom, Gas, Wasser, Abwasser,...)
Modernisierung der Heizungsanlage
Wärmedämmung der Außenwände
Modernisierung der Bäder (sanitäre Einrichtung)
Modernisierung des Innenausbauers (Decken, Fußböden, Wände, Türen)
Wesentliche Änderung und Verbesserung der Grundrissgestaltung

	Punkte	
Wertung		max.
4		4
2		2
1		2
1		2
3		4
2		2
1		2
1		2
15		20

Modernisierungsgrad nach Gesamtpunkte

nicht modernisiert 0 - 1 Punkt
kleine Modernisierungen im Rahmen der Instandhaltung 2 - 5 Punkte
mittlere Modernisierungen 6 - 10 Punkte
Überwiegend modernisiert 11 - 17 Punkte
umfassend modernisiert 18 - 20 Punkte

Ermittlung der Restnutzungsdauer abhängig vom Modernisierungsgrad

(nach Sachwertrichtlinie SW-RL - 2021/Teil I/Nr.44)

Restnutzungsdauer vom Modernisierungsgrad (in Jahren)

42

4.4.2 Ausstattung und Erhaltungszustand

Als Klassifizierung wird die Zustandsermittlung nach Heideck (Schätzung von Grundstücken und Gebäuden, Springer-Verlag Berlin, 1935) herangezogen, welche einen Zuschlag zur Alterswertminderung (nach Ross oder linear) vorsieht.

Für die Ermittlung des Zustandswertes werden einzelne Zustandsnoten von 1 bis 5 vergeben:

1. neuwertig mängelfrei (Bez. Heideck: neu, ohne Reparaturen)
2. normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten (normale Unterhaltung geringeren Umfangs)

[Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at](mailto:Klaus.abl@gmx.at) // [Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee](http://Holzhäuser17//4632PichlbeiWels//Schießstattgasse11a//5310Mondsee)

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

3. deutlich reparatur- oder instandsetzungsbedürftig (reparaturbedürftig)
4. umfangreiche Instandsetzungen erforderlich (größere Reparaturen erforderlich)
5. abbruchreif (wertlos)

Anerkannt ist auch eine verfeinerte Klassifizierung – in 0,5 Schritten - wobei diesbezüglich wie folgend dargestellt Abwertungen vorgenommen werden:

- 1um 0,00 %
- 1,5um 0,32 %
- 2um 2,49 %
- 2,5um 8,09 %
- 3um 18,17 %
- 3,5um 33,09 %
- 4um 52,49 %
- 4,5um 75,32 %
- 5um 100,00 %

4.4.2.1 Fertigstellung Mängel und Schäden

Fertigstellung:

An den Gebäudeteilen und Bauelementen wurden augenscheinlich folgende fehlende Fertigstellungsarbeiten festgestellt.

- Sockelleisten im Bodenbereich
- Sichtteile bei Elektroschalter, Elektrodosen (Teilweise)
- Übergangsschienen bei Wechsel des Bodenbelages
- Leichtbauwände im Kellergeschoß
- Verkabelungen, Rohrleitungen im Kellergeschoß (Teilweise)
- Anschlussfuge zwischen Fenster und Wand im Keller – PU-Schaum liegt offen
- Fertigstellungsarbeiten an Böden und Wände bei Nebengebäude
- Fehlender Fliesenbelag im Eingangsbereich
- Keine Traufenausführung - Trennung zwischen Grundstück und Gebäude

Diese wurden im Fertigstellungsgrad in der Bewertung berücksichtigt.

Mängel und Schäden

An den Gebäudeteilen wurden augenscheinlichen folgende Mängel und Schäden an der Immobilie festgestellt.

- Wasserschaden an Übergang Wand zu Boden im Keller
- Offene Fugen bei Bodenbelag (Laminat und Holzbelag) im Keller
- Ölheizung nicht gewartet seit 2013
- MÜLL im Heizraum im Keller
- Entwässerung bei Zufahrt defekt – RIGOL
- Offene Fugen zwischen Natursteinfensterbank außen und Fensteranschluss – DRINGEND ABZUDICHTEN - Wassereintritt

Diese wurden in Verkehrswertermittlung in der Zustandsnote berücksichtigt.

4.4.2.2 Nutzung zum Zeitpunkt des Stichtages

Die Grundstücke sind zum Zeitpunkt des Stichtages mit einem Baukörper verbaut, welche als Wohnhaus und Garagen in Nutzung ist und die Immobilie ist zum Stichtag bewohnt. Die Gebrauchstauglichkeit ist gegeben.

4.4.3 Herstellungskosten der Gebäude

Richtwerte für Herstellungskosten samt Baunebenkosten

WOHNBAUTEN Quelle: SV Verband 3/2024

Raumhöhe: 2,8- 3,0 m¹, Nettowohnnutzfläche (WNF)

Preise Brutto inkl. Ust	normal	gehoben	hochwertig	
Bundesland	Faktor			
Oberösterreich	Land 0,85	€ 2.700,00	€ 3.400,00	€ 3.900,00

Baupreis - Indexanpassung zu 4/2024

Veränderungsrate: keine

Ausführung und Ausstattung

Gebäudeteil	%	Ausstattungsqualität			(1bis3 Summe)	
		Detaillierte Aufgliederung zur Einstufung				
		Normal normal 1,0 bis 1,5	Gehoben gehoben 1,51 - 2,50	hochwertig hochwertig 2,51 - 3,00		
Konstruktion	25	Massivbauweise zeitgemäße Bautechnik	Massivbauweise gute Materialqualität zeitgemäße Technik (Wärmeschutz, Schallschutz)	Massivbauweise qualitätsvolle Materialien nahe der Passivhaustechnik sehr gute Bauphysikalische Eigenschaften	2	50
Dach	8	hinterlüftetes Dach (Kaltdach) einfache Deckung (Blech oder Tondach) Folienabdichtung Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach) Wärmedämmung gute Deckung (Ton-Ziegel, Blech) bituminöse Abdichtung Flachdach	hinterlüftetes Dach (Kaltdach) Wärmedämmung gute Deckung (Ton-Ziegel, Blech) bituminöse Abdichtung Flachdach hochwertige Materialien	2	16
Fassaden	9	veriebener Putz einfacher Wärmedämmputz Blechsohlbänke	Wärmedämmverbundsystem kunststoffgebundene Verputze Faschen, Verkleidungen Steinfensterbänke, etc.	Wärmedämmverbundsystem kunststoffgebundene Verputze Faschen, Verkleidungen Steinfensterbänke, etc. hochwertige Materialien hinterlüftete Fassaden	2	18
Fenster Außentüren	8	Holz oder Kunststofffenster Standardausführung	Hartholz, Kunststofffenster Kombibeschläge, Sonnenschutz mechanische Betätigung	Holz/Alufenster 3 fach Isolierung Schallschutz Rolläden, Sonnenschutz automatische Betätigung Einbruchschutz	2	16
Innentüren	4	Stahlgargen, einfache leichte glatte und furnierte Türblätter	furnierte Holzstöcke Holzgargen solide Türblätter Qualitätsbeschläge	furnierte Holzstöcke Holzgargen raumhoch solide Türblätter Qualitätsbeschläge hochwertige Materialien Schließautomatik	2	8
Fußböden	6	einfache Textilbeläge Laminatböden/Tafelböden Fliesen	Parkettböden, Holztafelböden Naturstein, Feinsteinzeug keramische Beläge	Massive Hartholz Parkett Steinböden hochwertige Materialien	1,5	9
Nassräume	4	Standard Fliesen Mindestausmaß - Höhe	Vollverfliesung mit Qualitätsmaterial elektrische Abluft	Ausführung wie gehoben Qualitätsmaterial wie Naturstein, Gestaltungselemente	2	8
Sanitär	7	Bad, Dusche, Wassen, WC Standard	Ausführung mit Thermostat Armaturen, moderne Sanitärtechnik	mind. 2 Bäder oder 2 WC hochwertige Technik Designelemente	2	14
Heizung Klima Lüftung	12	Etagen, Zentralheizung Radiatoren wenig Regulierungen	Etagen/Zentralheizung Radiatoren/Fussbodenheizung Klimageräte Standardregelung energieeffiziente Auslegung	Klimageräte, Fußbodenheizung Wandheizung Steuerung, Regelung mit vielfältigen Funktionen, zusätzliche Kamine	1,5	18
Elektro	9	Mindest Standard ÖVE	weitgehende Bedarfsanpassung umfangreiche Ausstattung	Vollausstattung, BUS Systeme wLAN, vielfältige Regelungen	1,5	13,5
Sonstige Ausstattung	4	Schloss, Schließanlage Torsprechanlage	Aufzug Sicherheitseinrichtungen Sprechstellen, Video Brandmelder Zuf/Abluftanlagen	wie gehoben mit Lichtautomatik BUS Anlagen, Alarmanlage Brandmelder, RWA, Überwachungsmöglichkeiten	1	4
Energieeffizienz:	4	Mindeststandard	gut	sehr gut (Niedrigenergie, Passiv)	2	8
Gesamt	100			Einstufung	1,825	182,5

Auf Basis der Ausführung, Ausstattung und Gebäudekonfiguration werden die Neuerrichtungskosten der Herstellungswerte wie folgt herangezogen.

[Tel: 0680/5036227](tel:0680/5036227) // Klaus.abl@gmx.at // [Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee](#)

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

Ausstattungskategorien - Herstellungskosten (Basis mehrgeschossiger Wohnbau)

Kosten pro m² WNFI - Wohnnutzfläche

Bundesland Oberösterreich

normal (1,00-1,50) gehoben (1,51-2,50) hochwertig (2,51-3,00)

(Quelle: SV Verband 3/2024)

2700

3400

3900

in den Herstellungskosten enthalten

Bauwerkskosten (Kostenbereich 2 - 4)

bauliche Aufschließung

Planungs- und Projektnebenkosten

Umsatzsteuer 20%

Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche

2.700,00

Einstufung Ausstattungsqualität

1,825

Aufschlag Ausstattungsqualität

227,50

Landfaktor

0,85

Indexerhöhung

0,00%

2.488,38

Aufschläge auf Herstellungskosten

Raumhöhen über > 2,80 m¹

0%

-

Kleinere Bauten - freistehend

15%

373,26

Erschwernisse

0%

-

Gewählter Aufschläge pro m² Wohnnutzfläche brutto

2.861,63

Gewählter Herstellungskosten pro m² Wohnnutzfläche gerundet

brutto

2.860,00

Gewählter Herstellungskosten pro m² Keller und Garage

brutto

40%

1.144,00

Gewählter Herstellungskosten pro m² Nebengebäude

brutto

20%

572,00

4.4.5 Verlorener Bauaufwand

Diesem Abschlag liegt die Überlegung zu Grunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren gehen, dass der Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

4.4.6 Allgemeine Teile der Liegenschaft

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Steinmauern, Zufahrtbefestigungen, befestigte Flächen für den Zugang der Immobilie, Gartenhütten, Außenpools usw. Daneben gehören auch außerhalb des Gebäudes gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen dazu wie zum Bsp. Gartensprinkleranlage, Gartenbeleuchtung, Hochbeete, Holzlagerplätze.

Die Bewertung erfolgt auf prozentuellen Ansatz des Gebäudewertes.

5.0 Inventar und mobile Einrichtungen

Die Immobilie ist in allen Räumlichkeiten möbliert. Die Einrichtungsgegenstände werden nicht bewertet.

6.0 Bewertungsmethodik

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der anfangs angeführten Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. Die nachfolgende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt. Der Bewertungsvorgang folgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150.

[Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at](mailto:Klaus.abl@gmx.at) // Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.

(2) Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

(3) Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.

(4) Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Vergleichswertverfahren

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Ertragswertverfahren

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und

[Tel: 0680/5036227 // Klaus.abl@gmx.at](mailto:Klaus.abl@gmx.at)/Holzhäuser 17//4632 Pichl bei Wels//Schießstattgasse 11a//5310 Mondsee

MITGLIED DER ALLGEMEIN BEEIDETEN UND RICHTLICH ZERTIFIZIERTEN SACHVERSTÄNDIGER ÖSTERREICHS

Landesverband Oberösterreich und Salzburg

Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Sachwertverfahren

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:

Wahl des Wertermittlungsverfahrens

§ 7. (1) Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Für die Ermittlung des Verkehrswertes wird das Sachwertwertverfahren herangezogen.

6.1 Besondere Bemerkungen zu Basis, Umfang, Inhalt und Gewähr des Gutachtens

Diese Wertermittlung ist kein Bausubstanzgutachten. Die Gebäudebeschreibung im Befund stellt eine Kurzbeschreibung dar und basiert auf Besichtigung, und von Auftraggeberseite zur Verfügung gestellten Unterlagen. Weitere Beschreibungen können allenfalls dem Anhang entnommen werden. Untersuchungen hinsichtlich Standsicherheit, Schall- und Wärmeschutz, Funktion der technischen Einrichtungen, wie Heizung, Wasserversorgung, Elektroinstallationen, Befall durch tierische oder pflanzliche Schädlinge und Rohrfraß wurden nicht vorgenommen.

Dieses Gutachten gilt nur für den angegebenen Zweck und ist nur für den Auftraggeber bestimmt. Lt. Sachverständigenauftrag können Dritte, auch nicht im Wege der Abtretung, irgendwelche Ansprüche

aus diesem Gutachten gegen den Unterzeichner ableiten. Haftungen des gefertigten Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen.

Die Veröffentlichung und Vervielfältigung des Gutachtens oder dessen Mitteilung an Medien in Teilen oder gesamt darf jeweils nur nach schriftlicher Zustimmung des gefertigten Sachverständigen erfolgen.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Das vorliegende Gutachten ist auf den angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Außerdem weise ich darauf hin, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Unabhängigkeit des Gutachters, Vertraulichkeitserklärung

Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Der gefertigte Sachverständige erklärt außerdem, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder von Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

6.2. Marktanpassung

1) Das Sachwertverfahren geht grundsätzlich vom *inneren Wert* des bebauten Grundstücks aus, welcher sich aus der Substanz ableitet. Dies bedeutet aber nicht, dass auch ein Dritter einen entsprechenden *Preis* dafür zu zahlen bereit ist. Insofern stellt der Sachwert-Marktanpassungsfaktor eine volkswirtschaftliche Nachfrage dar, die das durchschnittliche Käuferverhalten bei einer bestimmten Objektgröße abbildet.

2) Zur Marktanpassung des Verkehrswertes sind die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt sowie die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale des zu bewertenden Grundstückes berücksichtigt. Die besonderen objektspezifischen Grundstücksmerkmale stellen beispielweise eine wirtschaftliche Überalterung, ein überdurchschnittlicher Erhaltungszustand, eine überhöhte Abweichung der Erträge sowie die Anpassung an den gewöhnlichen Geschäftsverkehr dar.

Bei der zu bewertenden Immobilie wird in Bezug auf die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt eine Marktanpassung von 5% vorgenommen.

7.0 Verkehrswertermittlung

7.1 Sachwert

Bodenwert

Grundstücksnummer	718/3	Widmung	M
Ausmaß in m ² GRUNDFLÄCHE	1.063,00	Preis pro m ² in EURO	100,00
Reiner Bodenwert in EURO			106.300,00
Anteile	1	zu	1
Bodenwert zum Stichtag in EURO			106.300,00

Gebäudewert

Zuordnung			Wohnhaus		
Baujahr	1968	Stichtag/Jahr	2024	GND	70
Fiktives Baujahr	1996	Alter	28	RND	42

GND - Gesamtenutzungsdauer, RND - Restnutzungsdauer

Baukosten - Neubauwert

Fläche	Menge	Einheit/m ² /Stk/n	Preis in EURO	Summe	Fertigstellung	Neubauwert in EURO
Kellerflächen	93,62		1.144,00	107.101,28	85%	91.036,09
Wohnflächen EG/OG	254,23		2.860,00	727.097,80	95%	690.742,91
Garage	23,20		1.144,00	26.540,80	100%	26.540,80
Neubauwert						808.319,80

Afa in %	Zustandsnote		Progressive Afa (1)	Lineare Afa (2)	
2	2,75	12,53%	28,00%	40,00%	47,52%
Afa Gesamt in EURO					384.097,24
Zwischensumme ²					424.222,56

Abwertung Objekt in %		in %	in EURO	
verlorener Bauaufwand		5,00	21.211,13	
Abwert. Gesamt in %		5,00	21.211,13	21.211,13

Bauwert Wohnhaus zum Stichtag in EURO	403.011,43
--	-------------------

Zuordnung		Nebengebäude - Carport					
Baujahr	2015	Stichtag/Jahr	2024	GND	40		
Fiktives Baujahr	2015	Alter	9	RND	31		
GND - Gesamtenutzungsdauer, RND - Restnutzungsdauer							
Baukosten - Neubauwert							
	Fläche	Menge	Einheit/m ² /Stk/h	Preis	In EURO		
				Summe	Fertigstellung		
					Neubauwert		
					In EURO		
	Nebengebäude (Werkstatt, Lager)	28,33		572,00	16.204,76	90%	14.584,28
	Carport	25,00		250,00	6.250,00	100%	6.250,00
	Neubauwert						20.834,28
Afa in %	Zustandsnote			Progressive Afa (1)	Lineare Afa (2)		
2	3,00			18,17%	13,78%	22,50%	36,58%
Afa Gesamt in EURO							7.621,23
Zwischensumme ²							13.213,05
Bauwert Nebengebäude zum Stichtag in EURO							13.213,05
Bauwert Gesamt zum Stichtag in EURO							416.224,48

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert Gesamt	in EURO	106.300,00
Gebäudewert Gesamt	in EURO	416.224,48
Außenanlagen	5%	20.811,22
Einfriedung, Terrassen, befestigte Freiflächen, Lärmschutzmauer	5%	
Sachwert der Liegenschaft	in EURO	543.335,71

7.2 Verkehrswert

Sachwert	543.335,71
-Marktanpassung Punkt 6.2	-27.166,79

Verkehrswert zum Stichtag (gerundet) 516.000,00

8.0 Zusammenfassung

Benchmarks

Kontrollrechnung zur Plausibilisierung des ermittelten Verkehrswertes Variante 1:

Verkehrswert / m ² Wohnnutzfläche EG/OG	516.000,00 €	254,23 m ²	2.029,66 €
--	--------------	-----------------------	------------

➔ Unter Betrachtung des Zustandes der Immobilie, der Lage und der Nutzung sind diese Werte zum Bewertungsstichtag marktkonform, eine besondere Anpassung entfällt.

9.0 Liegenschaftsanteile – Miteigentum

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes eines ideellen Miteigentums wird zuerst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ermittelt. Dann wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechtes im Verhältnis zur gesamten Liegenschaft bestimmt. Dieser Wert ist die Ausgangsbasis zur Ermittlung des Verkehrswertes des Liegenschaftsanteils.

Der ideale Miteigentümer kann über die Nutzung der gesamten Liegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für die Mindestanteile an einer Liegenschaft eingeschränkte Veräußerung gegeben ist.

Miteigentumsrecht Abschlag

> 1/2 Anteil	5 - 8%
1/2 Anteil	10 - 15%
< 1/2 Anteil	12 - 18%
< 1/4 Anteil	>20 %

Quelle: Kranewitter 7.Auflager

Sachwert	516.000,00
Eigentumsanteile 1 zu 2	258.000,00
12,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-30.960,00

Verkehrswert - Hälfteanteil Miteigentum zum Stichtag 227.040,00

(3) negativ wertbeeinflussende Umstände

12,00 % Ideeller Miteigentumsanteil 1/2 Anteil – eingeschränkte Veräußerung	-30.960,00
--	------------

Pichl bei Wels, 17.12.2024

10.0 Fotos



Ansicht Wohnhaus



Ansicht Wohnhaus



Ansicht Garten und Nebengebäude





Ansicht Garten und Einfriedung



Innenansicht Wohnhaus

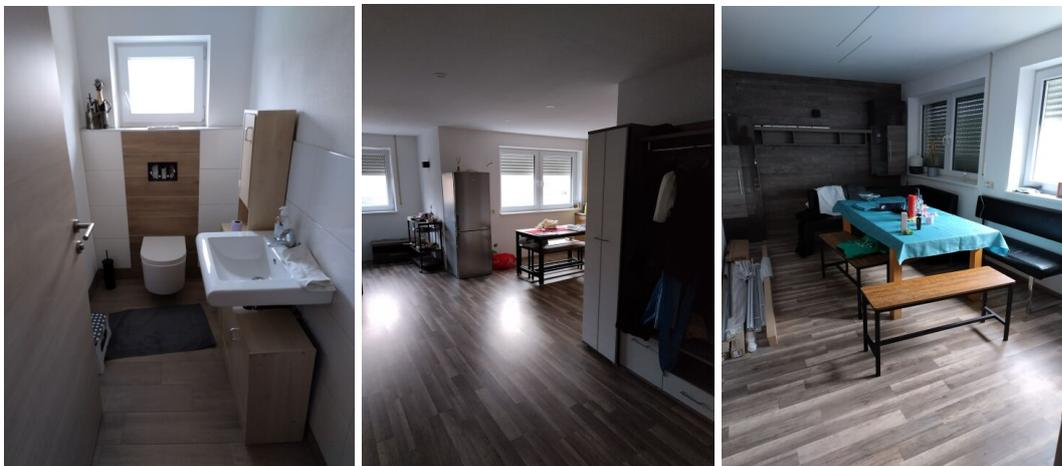


Innenansicht Wohnhaus





Innenansicht Wohnhaus und Terrasse



Innenansicht Wohnhaus



Innenansicht Wohnhaus



Innenansicht Wohnhaus



Innenansicht Keller



Innenansicht Keller



Innenansicht Keller



Innenansicht Nebengebäude



Innenansicht Garage und Carport

