



# GUTACHTEN

**Ing. Mag.**

**Martin Reiter**

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwagen  
Immobilientreuhänder · Landwirt  
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

**Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D**

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16  
office@reiter.cc · www.reiter.cc

**GZ 10 E 13/22 g - Bezirksgericht Traun**



## Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

**EZ 5475, KG 45311 Traun,**  
4050 Traun, Ringstraße 12



## 10 E 13/22g:

### **Betreibende Partei**

UniCredit Bank Austria AG,  
vormals Bank Austria Creditanstalt AG  
Rothschildplatz 1  
1020 Wien

vertreten durch  
Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte  
GmbH  
Biberstraße 15  
1010 Wien

### **1. Verpflichtete Partei**

Esra Bektas  
Ringstraße 12  
4050 Traun

### **2. Verpflichtete Partei**

Hamza Bektas  
Ringstraße 12  
4050 Traun



# Inhaltsverzeichnis

<b>Allgemeines</b>	<b>4</b>
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
<b>Befund</b>	<b>8</b>
Allgemeines	8
Lage	8
Grundbuchsstand	9
Bestandsverhältnisse	10
Grundstücksbeschreibung	11
Außenanlagen, sonstige Gebäude	21
<b>Bewertung</b>	<b>22</b>
Grundlagen	22
Berechnung	22
Vergleichswertberechnung Grundstücke	23
Bodenwert	24
Bauwert	25
Außenanlagen	25
Sachwert	26
Verkehrswert Liegenschaft	26
<b>Zusammenfassung</b>	<b>27</b>
<b>Anhang</b>	<b>28</b>
Auszüge aus dem Einreichplan	28



# Allgemeines

## **Auftraggeber**

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 9. November 2022 (10 E 13/22g - ON 2)

## **Gegenstand der Schätzung**

EZ 5475, Grundbuch 45311 Traun,  
4050 Traun, Ringstraße 12

## **Zweck**

Zwangsversteigerung

## **Wertermittlungstichtag**

31. Jänner 2024 (Tag der Besichtigung)



## Grundlagen der Schätzung

Besichtigung der Liegenschaft am 31. Jänner 2024

Anwesend:

- Hamza Bektas
  - Rechtsanwaltsanwärter Philipp Toth LL.M.
  - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
- 
- Grundbuchsauszug vom 27. November 2023
  - Katasterplan
  - Flächenwidmungsplan
  - Einreichplan „Neubau - Einfamilienhaus Bektas Traun“ vom 14. Juni 2007 mit Genehmigungsvermerk des Stadtamtes Traun vom 1. August 2007 (GZ: III/1-1311-91-2007)
  - Baubewilligung für die Errichtung eines Wohnhauses mit Garage des Rathauses der Stadt Traun vom 1. August 2007 (GZ.: III/1-1311-91-2007/Si-May)
  - Kenntnisnahme Beendigung der Bauausführung „Errichtung eines Wohnhauses mit Garage“ des Rathauses der Stadt Traun vom 15. Juli 2011 (GZ: III/1-1311-91-2007)
  - Eigene Grundpreissammlung
  - Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- 
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
    - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
    - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
    - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
    - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
    - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
    - Immobilien-Preisspiegel 2023, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
    - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
    - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
    - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020

## **Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung**

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.



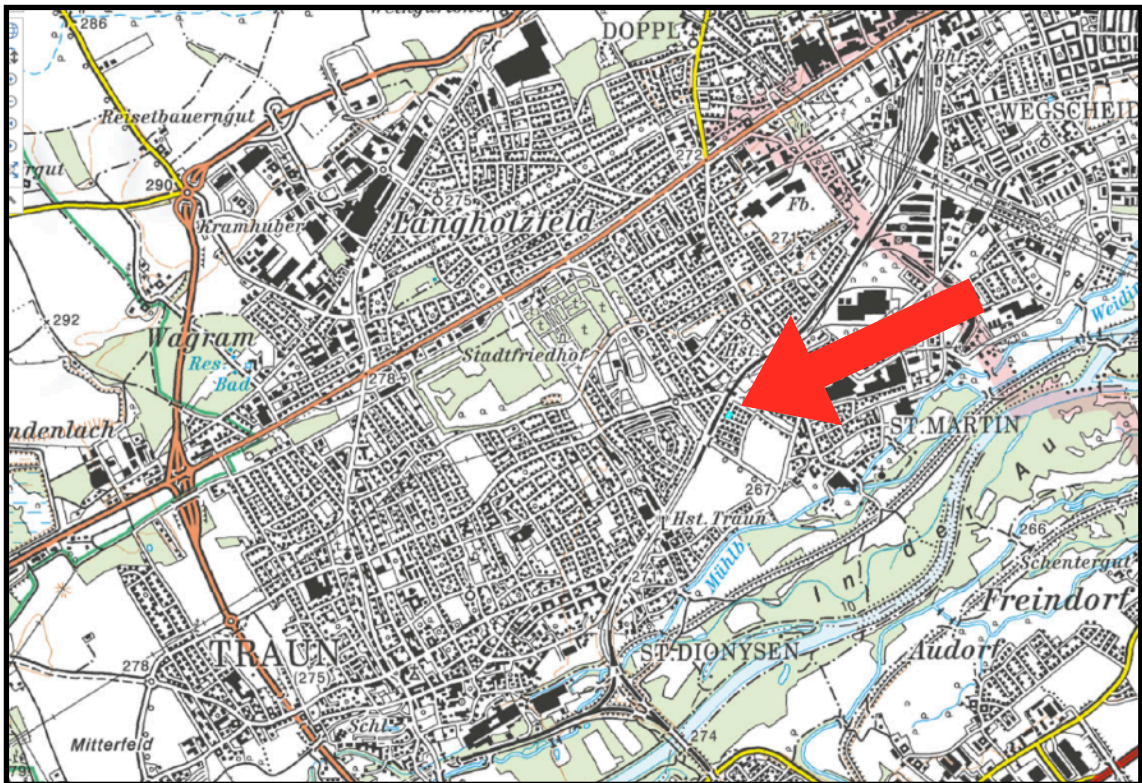
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

# Befund

## Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus.

## Lage



Quelle: doris.at


In St. Martin, einer Ortschaft in der Stadt Traun, gelegen.

## Entfernung (jeweils ins Zentrum):

Traun	ca. 4 km
Leonding	ca. 7 km
Linz	ca. 11 km



**Grundbuchsstand**



REPUBLIC ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45311 Traun EINLAGEZAHL 5475  
BEZIRKSGERICHT Traun

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 4575/2023  
Plombe 4865/2023  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2566/8	G GST-Fläche	*	511
	Bauf. (10)		182
	Gärten(10)		329 Ringstraße 12

Legende:  
G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

- 1 a 3004/2007 Eröffnung der Einlage für Gst 2566/8 aus EZ 299
- 2 a 1986/2007 Bauplatz (auf) Gst 2566/8 gem Bescheid 2007-04-11, GZ III-1-1312-1257-2007/Haj
- b 3004/2007 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 299

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/2  
Hamza Bektas  
GEB: 1980-12-12 ADR: Ringstraße 12, Traun 4050  
a 3004/2007 Kaufvertrag 2007-04-19, Urkunde 2007-06-05 Eigentumsrecht  
b 21951/2012 Adressenänderung
- 2 ANTEIL: 1/2  
Esra Bektas  
GEB: 1984-07-01 ADR: Ringstraße 24, Traun 4050  
a 3004/2007 Kaufvertrag 2007-04-19, Urkunde 2007-06-05 Eigentumsrecht  
b 21951/2012 Adressenänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 3004/2007 Pfandurkunde 2007-05-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 137.000,--  
für Bank Austria Creditanstalt AG
- b 3185/2008 VORRANG von LNR 2 vor 1
- c 3274/2008 VORRANG von LNR 3 vor 1
- e 4364/2022 Hypothekarklage (LG Linz, 4 Cg 56/22f)
- f 5230/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR. 4
- 2 a 3185/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-05-18  
PFANDRECHT EUR 103.000,--  
8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 20.600,-- für Bausparkasse der österreichischen Sparkassen Aktiengesellschaft
- b 3185/2008 VORRANG von LNR 2 vor 1
- c 5425/2008 VORRANG von LNR 3 vor 2 hins Teilbetrag EUR 63.000,--, 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 12.600,--
- 3 a 3274/2008 Schuldschein 2008-03-28

Seite 1 von 2



PFANDRECHT	EUR 47.000,--
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 14.100,-- für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (WO-111682G)	
Kautionsband	
b 3274/2008 VORRANG von LNR 3 vor 1	
c 5425/2008 VORRANG von LNR 3 vor 2 hins Teilbetrag EUR 63.000,-- , 8 % Z, 13 % VZ, 11 % ZZ, NGS EUR 12.600,--	
4 a 5230/2022 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,-- samt 7,750 % Z ab 17.08.2022, Kosten EUR 3.957,80 samt 4 % Z seit 14.09.2022, Antragskosten EUR 1.497,09 für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (10 E 13/22g)	
b 5230/2022 Pfandrecht siehe C-LNR. 1	
***** HINWEIS *****	
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.	
*****	
Grundbuch	27.11.2023 16:31:54

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

#### Außerbücherliche Rechte und Lasten:

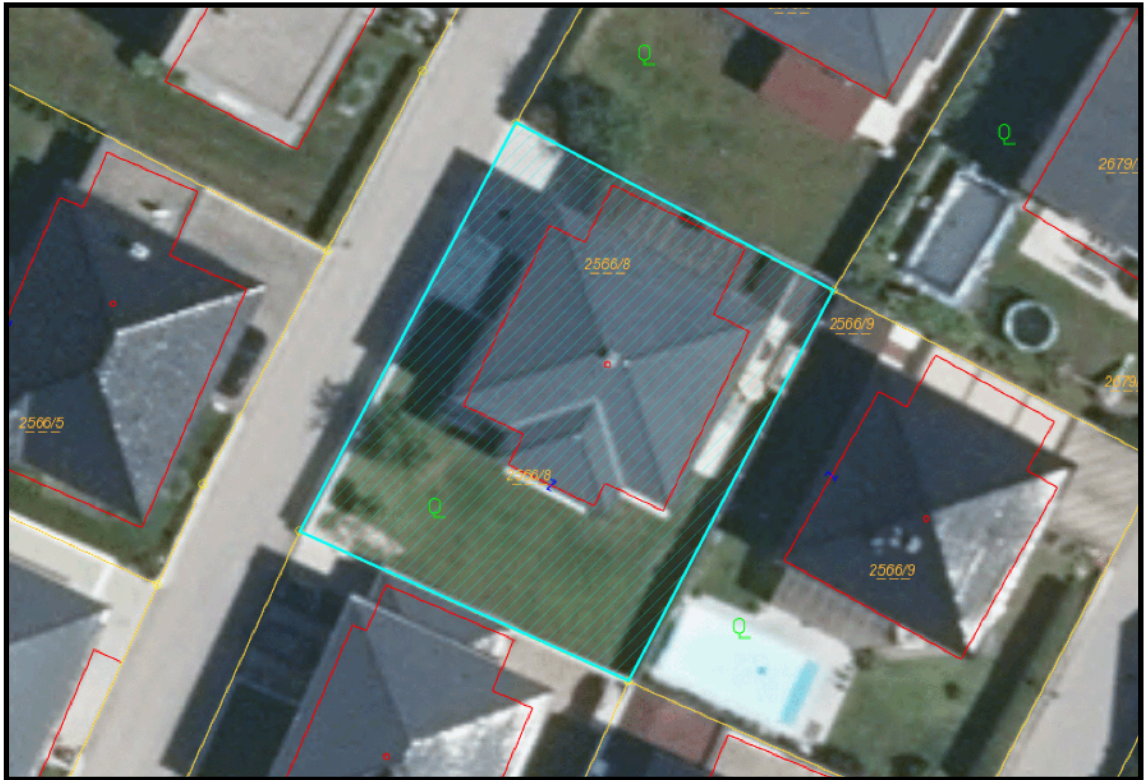
Es befindet sich ein Schacht für den Betrieb der unten angeführten Wasser-Wasser-Wärmepumpe nach Aussagen der verpflichteten Partei an der nordöstlichen Grundstücksgrenze und teilweise auch auf dem Nachbargrundstück Nr. 2566/9, EZ 5462, KG 45311 Traun. Nach Auskunft der verpflichtenden Partei erfolgt eine bestimmungsgemäße Nutzung des Schachtes durch diese und zwei Nachbarliegenschaften. Die verpflichtete Partei teilte mit, dass eine Vereinbarung bestehe, welche auf Nachfrage jedoch nicht vorgezeigt werden konnte. Ein bestimmungsgemäßer und rechtmäßiger Gebrauch wird angenommen.

#### Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird von den Eigentümern benützt.

## Grundstücksbeschreibung

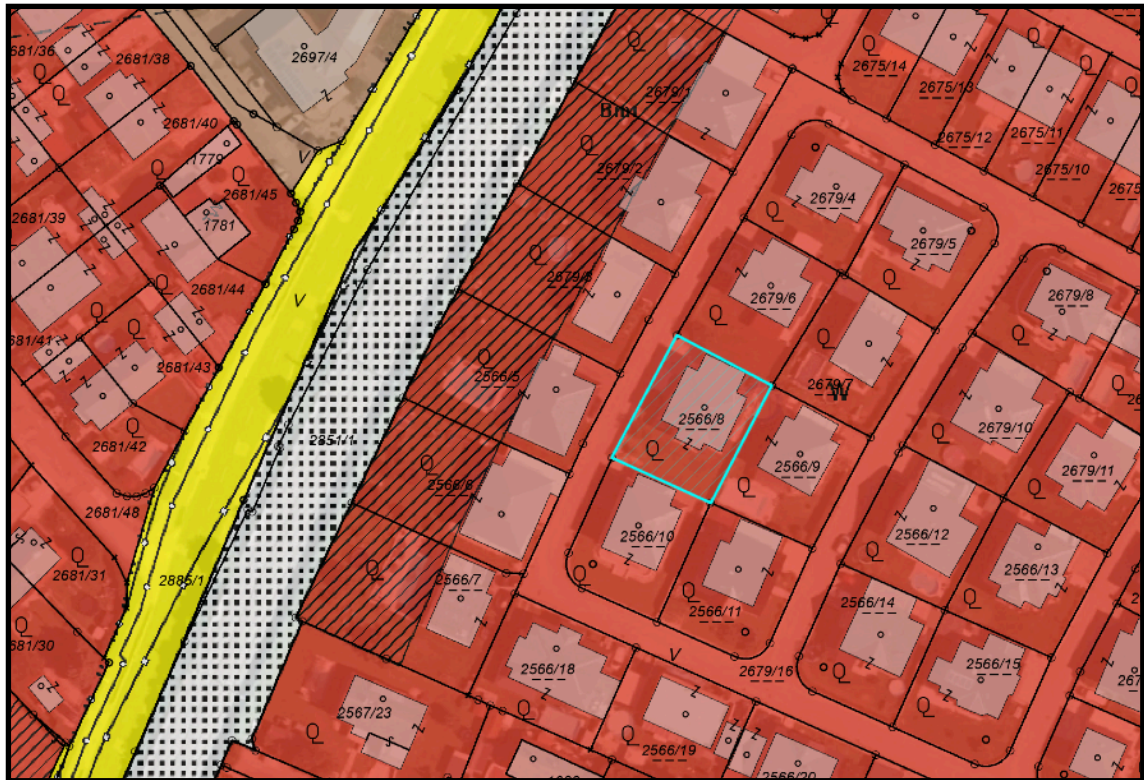
### Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

annähernd rechteckig, annähernd eben

## Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet  
Sicherheitszone Luftfahrt

Die Liegenschaft befindet sich in der zweiten Reihe von der Eisenbahn entfernt.

## Bebauungsplan

Laut Auskunft der Stadt Traun gibt es für diese Liegenschaft keinen Bebauungsplan.

Das Grundstück ist gemäß der OÖ Bauordnung samt Nebengesetzen bebaubar.

## Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig voll aufgeschlossen.

## Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung und -entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.

Strom ist vorhanden.

## Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 13. Februar 2024 scheint das Grundstück weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

<b>Ergebnis für:</b>	
Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Linz-Land
Gemeinde	Traun
Katastralgemeinde	Traun (45311)
Grundstück	2566/8
<b>Information:</b>	
Das Grundstück 2566/8 in Traun (45311) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet	



### **Einheitswert, Grundsteuermessbetrag**

Laut Auskunft vom Finanzamt Österreich vom 4. Dezember 2023 beträgt der Einheitswert für den Bewertungsgegenstand € 29.900,-- und der Grundsteuermessbetrag € 47,02.

### **Abgabenrückstände**

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Traun vom 29. November 2023 wies das den Bewertungsgegenstand betreffende Abgabenkonto zum Zeitpunkt der Mitteilung einen Rückstand von € 443,58 auf.

## Baulichkeiten



Ansicht von Norden



Ansicht von Südwesten



Garten (teilweise neuer Rollrasen)



Geräteschuppen



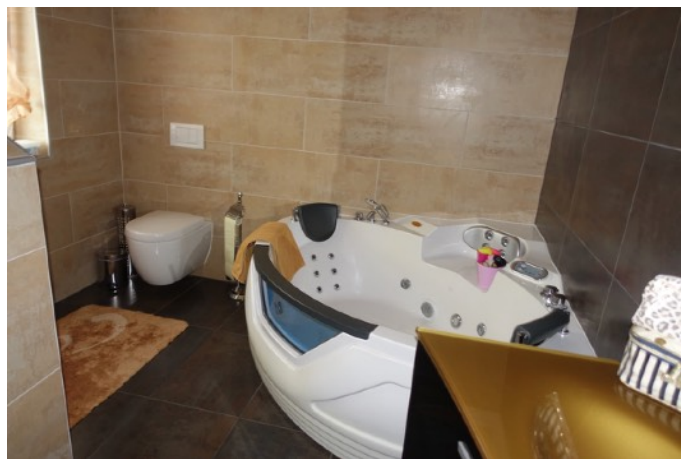
EG - Diele



EG - Wohnzimmer



EG - Küche



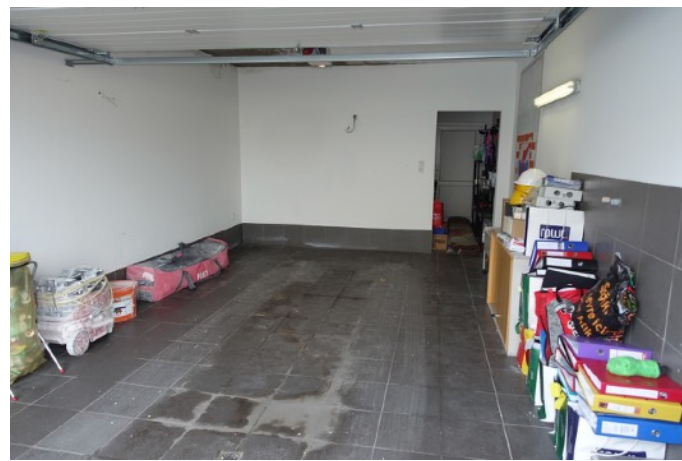
1. OG - Bad



1. OG - Kinderzimmer



Dachboden



Garage



## **Beschreibung Baulichkeiten**

Baujahr:	ca. 2007 (lt. Bauunterlagen)
Geschoss:	Erd- und 1. Obergeschoss (nicht unterkellert)
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	EG, OG: 38 cm Ziegel, 12 cm WDVS (lt. Einreichplan)
Fassade:	Vollwärmeschutz, verputzt, gefärbelt
Dach:	Ziegel
Innenwände:	massiv
Fenster:	Kunststoff, teilweise Fliegenschutzgitter und Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke und Türblätter aus Holz
Fußböden:	Fliesen, Laminat
Heizung, Warmwasser:	Wasser-Wasser-Wärmepumpe
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	gut, jedoch unten angeführte Arbeiten ausständig
Nutzung:	Eigennutzung
Garage:	vorhanden



Sonstiges:

- Abweichend vom Einreichplan findet sich im Raum „Kind 2“ eine Terrassentüre (lt. Einreichplan Fenster 110/145), wonach das Dach der anschließenden Garage grundsätzlich begehbar ist. Am Garagendach waren lediglich auf dem Rohdach aufgebraute Bitumenbahnen, jedoch keine Dämmung (lt. Einreichplan aufzubringen) und sonstiger Dachaufbau und -abschluss ersichtlich. Außerdem fehlte - die aufgrund der grundsätzlichen Begehbarkeit - erforderliche Absturzsicherung. Die verpflichtete Partei teilte mit, dass die Dämmung wegen bisher nicht durchgeführter Ausbauplänen entfernt und seither nicht mehr aufgebracht wurde.
- In der **Garage** wurde an der vom Haus abgewandten Innenseite vom Bereich des Dachanschlusses ausgehend ein **Schimmelbefall** festgestellt, wobei von der verpflichtenden Partei mitgeteilt wurde, dass dieser im Zusammenhang mit der entfernten Dämmung und derzeit niedrigen Temperaturen stehe.



## Raumaufteilung (lt. Einreichplan)

Der Naturstand stimmt teilweise nicht mit dem Einreichplan überein.

### **EG**

Windfang	3,51 m <sup>2</sup>
Schleuse	4,50 m <sup>2</sup>
Technik	4,13 m <sup>2</sup>
Diele	10,55 m <sup>2</sup>
Bad/WC	5,59 m <sup>2</sup>
Gäste	13,07 m <sup>2</sup>
Wohnen/Essen	30,59 m <sup>2</sup>
Küche	8,36 m <sup>2</sup>
Speis	2,29 m <sup>2</sup>
AR	2,41 m <sup>2</sup>
	<b>85,00 m<sup>2</sup></b>

### **1. OG**

Stiege	4,33 m <sup>2</sup>
Kind 1	14,40 m <sup>2</sup>
Kind 2	12,99 m <sup>2</sup>
Schlafen	28,35 m <sup>2</sup>
Schrankraum	10,75 m <sup>2</sup>
Bad/WC	12,91 m <sup>2</sup>
	<b>83,73 m<sup>2</sup></b>

### **Garage + Arbeitsraum**

Garage	24,00 m <sup>2</sup>
Arbeitsraum	9,52 m <sup>2</sup>
	<b>33,52 m<sup>2</sup></b>

## Außenanlagen, sonstige Gebäude

Es ist eine zeitgemäße Außenanlage (Eingangs- und Terrassenüberdachung, umfassender Sichtschutz (Milchglas, Betonmauer, Balkon samt Absturzsicherung (Milchglas), Gang- und Terrassenflächen mit Stein- bzw. Fliesenplatten belegt)) vorhanden.

Auf dem offenkundig kaputten Rasen wurde teilweise neuer Rollrasen aufgebracht, wobei diese Arbeiten nicht abgeschlossen sind.

Rückseitig bzw. östlich findet sich ein einfacher Geräteschuppen aus Holz.



# Bewertung

## Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

**Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für eigengenutzte Wohnhäuser, wie das gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.**

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen 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.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

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.

## Berechnung

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.

## Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Traun wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m <sup>2</sup>	Kaufpreis	Kaufpreis/m <sup>2</sup>
45202 Kleinmünchen	1800/15	2023 12/2023	607	€ 275.000,00	€ 453,05
45311 Traun	2717/119	2023 3160/2023	413	€ 200.000,00	€ 484,26
45311 Traun	2785/25	2023 269/2024	502	€ 225.191,00	€ 448,59
45308 Pasching	114/3	2022 4/2023	721	€ 360.000,00	€ 499,31
45202 Kleinmünchen	1015/15	2022 1169/2022	825	€ 410.000,00	€ 496,96
45311 Traun	2699/3	2022 1218/2022	777	€ 365.000,00	€ 469,76
45306 Leonding	1418/14	2022 3/2023	644	€ 310.000,00	€ 481,37
45311 Traun	2699/1	2022 312/2022	683	€ 300.000,00	€ 439,24
45311 Traun	1692/16	2021 5587/2021	543	€ 220.000,00	€ 405,16
45311 Traun	2678/6	2021 4658/2021	728	€ 218.400,00	€ 300,00
45311 Traun	700/11	2020 6127/2020	862	€ 350.000,00	€ 406,03
<b>Durchschnitt</b>					<b>€ 443,97</b>

Es gab in den letzten Jahren Verkäufe von größeren Flächen, vorwiegend an Wohnbauträger, wo die Preise günstiger waren. Diese sind aber nicht direkt vergleichbar.

### Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.



## **Bodenwert**

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, Größe, Ausformung, Teilbarkeit, ...), wird der **Basis - m<sup>2</sup> - Preis mit € 450,-** festgesetzt.

	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	€ gesamt
Gesamtfläche	511	€ 450,00	€ 229.950,00
<b>Bodenwert</b>	<b>511</b>		<b>€ 229.950,00</b>

## Bauwert

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlichen Sachverständigen Oberösterreich aus dem Jahr 2023 ermittelt, wobei von nahezu gehobener Ausstattungsqualität ausgegangen wird.

Alter: ca. 16 Jahre  
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Altersabschlag Alter: 20 %  
Bauschäden, Baumängel,  
rückgestaute Instandhaltung,  
verlorener Bauaufwand: 5 %  
-----  
Gesamtabschlag 25 %

Bauwert	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	gesamt
EG	85,00	€ 3.200,00	€ 272.000,00
1. OG	83,73	€ 3.200,00	€ 267.936,00
Garage + Abstellraum	33,52	€ 1.400,00	€ 46.928,00
<b>Herstellungswert</b>	202,25		<b>€ 586.864,00</b>
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
<b>Zwischenwert</b>			<b>€ 586.864,00</b>
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauauf- wand, ...	-25,00 %		-€ 146.716,00
<b>Bauwert</b>			<b>€ 440.148,00</b>

## Außenanlagen

Die Außenanlagen inkl. Gartenhütte werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 20.000,--** bewertet.



## Sachwert

Sachwert	€
<b>Grund und Boden</b>	€ 229.950,00
<b>Bauwert</b>	€ 440.148,00
<b>Außenanlagen (Zeitwert)</b>	€ 20.000,00
<b>Sachwert = Verkehrswert</b>	<b>€ 690.098,00</b>

## Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 10 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- nicht fertig gestellte Arbeiten ((begehbares) Garagendach und Außenbereich)
- Schimmelbefall Garage
- Bebauungsabschlag

Verkehrswert		€
<b>Sachwert</b>		€ 690.098,00
<b>- Marktanpassung</b>	-10,00 %	-€ 69.009,80
<b>Verkehrswert</b>		<b>€ 621.088,20</b>
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>€ 621.000,00</b>



# Zusammenfassung

<b>Verkehrswert:</b>	
<b>EZ 5475, Grundbuch 45311 Traun, 4050 Traun, Ringstraße 12</b>	<b>€ 621.000,00</b>

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Auf die Abgabenrückstände bei der Stadt Traun von € 443,58 (inklusive Ust., Stand 29. November 2023) wird hingewiesen.

Luftenberg, am 28. Februar 2024





1. Obergeschoss:

