

BAU & IMMO

Ingenieurbüro
Ing. Franz Putz
Untereckstrasse 23
4820 Bad Ischl

**GUTACHTER**

Allgemein beeideter und gerichtlich
zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertungen und
Sicherheitswesen (Baupolizei)



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

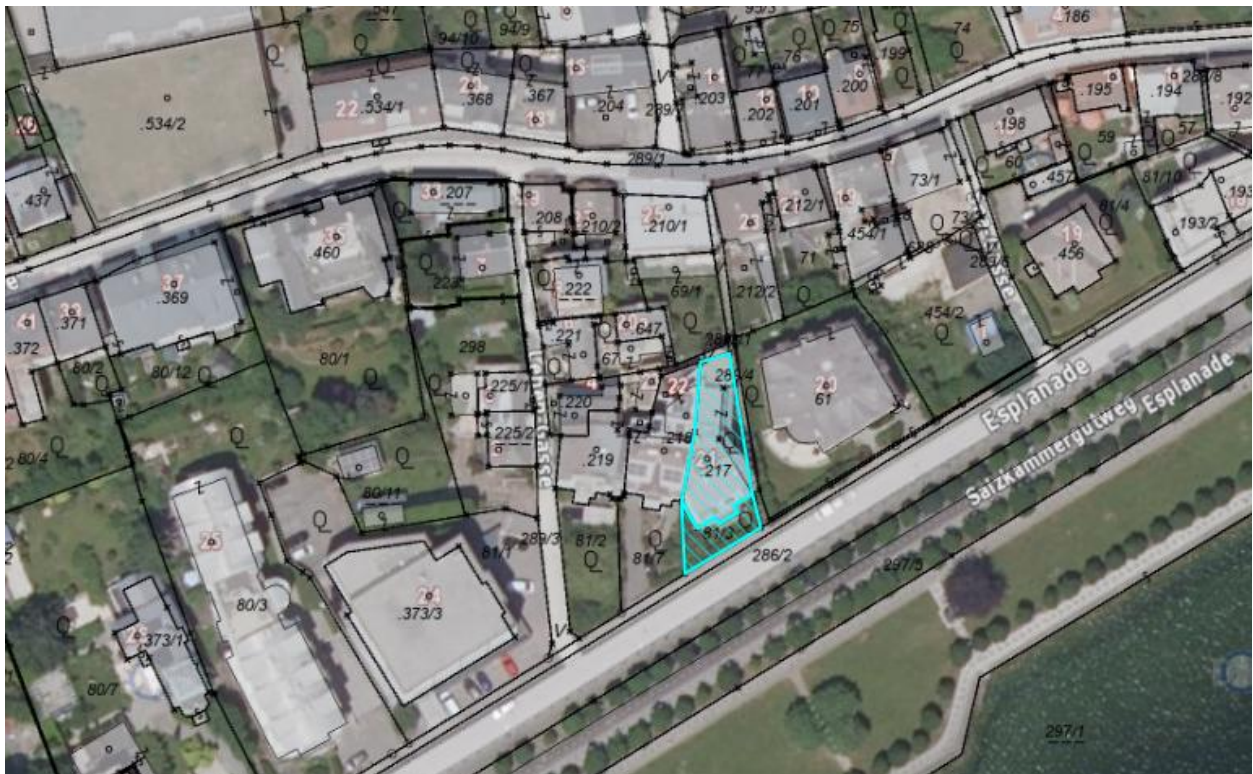
betreffend den Verkehrswert

des Wohnungseigentumsobjektes **Wohnung W 5a** (BLNr. 8)
der Liegenschaft **EZ 270** des **GB 42116 Gmunden**,

Gst. Nr. 81/3 und Baufläche .217 der KG Gmunden, BG Gmunden

im Wohnobjekt „Esplanade 21“ in 4810 Gmunden

zu GZ: 10 E 14/25 i, BG Gmunden



Bad Ischl, 15. Jänner 2026

Bearbeiter: Ing. Franz Putz

INHALTSVERZEICHNIS

A. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

Seite:

1. Auftraggeber/in	- 3 -
2. Eigentumsverhältnisse	- 3 -
3. Gegenstand und Zweck	- 3 -
4. Besichtigung	- 4 -
5. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	- 4 -
6. Bewertungsstichtag	- 6 -
7. Vorbemerkungen	- 6 -

B. BEFUND

1. Allgemeines	- 8 -
2. Grund und Boden	- 10 -
3. Baubeschreibung	- 14 -

C. GUTACHTEN

1. Schätzungsmethoden	- 24 -
2. Bodenwertanteil	- 25 -
3. Bauwert Gebäudeteile	- 33 -
4. Bauwert anteiliger Außenanlagen	- 36 -
5. Zeitwert des Zubehörs	- 36 -
6. Sachwert	- 36 -
7. Ertragswertverfahren	- 37 -
8. Vergleichswertverfahren	- 38 -
9. Barwert von Rechten und Lasten	- 50 -
10. Verkehrswert	- 50 -

D. ZUSAMMENFASSUNG

- 51 -

E. BEILAGEN

- 52 -

A. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

1. Auftraggeber/in

Bezirksgericht Gmunden, Abteilung 1, Richterin Mag. Johanna Filzmoser, MBA, mit Beschluss der Anordnung der Schätzung der gegenständlichen Liegenschaftsteile vom 19.11.2025, GZ: 10 E 14/25 i-8;

2. Eigentumsverhältnisse

Darstellung lt. Grundbuchsabfrage vom 21.11.2025, beschränkt auf BLNr. 8:

***** B *****

8 ANTEIL: 21/100

Rudolf Riedl Textilhandelsgesellschaft m.b.H. (FN 72259p)

ADR: Wiener Gasse 112/1, Perchtoldsdorf 2380

a 5706/1995 4242/1998 Wohnungseigentum an W 5a

d 2080/2015 IM RANG 1871/2015 Kaufvertrag 2015-04-10 Eigentumsrecht

f gelöscht

3. Gegenstand und Zweck

Die gegenständliche Wertermittlung dient zur **Feststellung des Verkehrswertes** des folgenden Wohnungseigentumsobjektes der Liegenschaft **EZ 270** des **GB 42116 Gmunden**, BG Gmunden, Gst. Nr. 81/3 und Baufläche .217 der KG Gmunden:

- **Wohnung W 5a** mit 21/100-stel Anteilen (BLNr. 8)

Die Bewertung dient - zur **Feststellung des maßgeblichen Verkehrswertes** der zuvor erwähnten Liegenschaftsteile zum nachstehend angeführten „Bewertungstichtag“ – im Zusammenhang mit der Durchführung folgender Exekutionssache:

Betreibende Partei: Mag. Gerhard Wiesinger
geb. am 01.05.1956
Staudgasse 83/9
1180 Wien

vertreten durch: RA Mag. Udo Hansmann
Doblhoffgasse 7/12
1010 Wien

Verpflichtete Partei: Rudolf Riedl Textilhandels- und Beteiligungs GmbH
Wiener Gasse 112/1
2380 Perchtoldsdorf
Firmenbuchnummer 72259p

Es handelt sich somit um ein „Gerichtsgutachten“, welches entsprechend dem Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 idgF. und entsprechend der ÖNorm B 1802-1 aufbereitet wird.

4. Besichtigung

Die Besichtigung der gegenständlichen Liegenschaftsteile erfolgte nach ordnungsgemäßer Ladung zur Befundaufnahme (entsprechend dem vom BG Gmunden übermittelten Zustellblatt) am Mittwoch, den 17. Dezember 2025 im Beisein folgender Anwesender:

- Mag. Boris Gatscher-Riedl (als Vertreter der verpflichteten Partei)
- SV Ing. Franz Putz, Bau & Immo Sachverständigenbüro Bad Ischl

Erhebungen hinsichtlich der bau- und raumordnungsrechtlichen Tatbestände, der Aufschließungsbelange etc. wurden beim Bauamt der Stadtgemeinde Gmunden und bezüglich diverser grundbuchsrechtlicher Belange beim BG Gmunden bereits am 19.11.2025 vorgenommen.

5. Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung der betroffenen Liegenschaftsteile am 17.12.2025
- DKM- Datenkopie (DORIS-Online-Abfrage) von der betroffenen Liegenschaft mit Datum vom 21.10.2025
- Ortho-Foto (DORIS-Online-Abfrage) von der betroffenen Liegenschaft vom 21.10.2025
- Auszug aus dem rechtswirks. Flächenwidmungsplan (DORIS-Online-Abfrage) vom 21.10.2025
- Grundbuchsauszüge (gesamt und beschränkt auf BLNr. 8) des BG Gmunden mit Abfragedatum vom 21.11.2025
- Einreichpläne der Hitzenberger Hoch- und Tiefbau Ges.m.b.H. aus Laakirchen vom Dezember 1989 mit dem Titel „Renovierung Haus Esplanade 21“
- Ausführungspläne der Hitzenberger Hoch- und Tiefbau Ges.m.b.H. aus Laakirchen vom 27. 11.1992 mit dem Titel „Renovierung Haus Esplanade 21“
- Einreichpläne (ohne Angabe eines Planverfassers) aus dem Jahre 1890 mit dem Titel „Anbau an das Haus von Frau Baronin de Brnigg in Gmunden, Lehen 19“
- Einreichpläne der Hitzenberger Hoch- und Tiefbau Ges.m.b.H. aus Laakirchen vom Oktober 1991 bzw. Jänner 1994 mit dem Titel „Renovierung und Wohnungsverbesserung“
- Planskizzen (ohne Angabe eines Planverfassers) vom 20.07.2014 mit dem Titel „Anbau eines Liftes“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 25.09.2014, Zl. BauR1-153/9-41920-2014 mit dem Titel „Errichtung Liftschacht-Projektsänderung bzw. Errichtung Hebeeinrichtung mit Kabine zur Personenbeförderung (Technik)“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.04.2014, Zl. BauR1-153/9-41296-2014 mit dem Titel „Anbau eines Liftschachtes“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.04.2014, Zl. BauR1-153/9-41254-2014 mit dem Titel „Errichtung einer Hebeeinrichtung mit Kabine zur Personenbeförderung (Technik)“
- Benützungsbewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 09.12.1992, Zl. BauR1-153/9-0048-1990/H.K. betreffend den Umbau (Bescheid vom 12.04.1990)
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 12.04.1990, Zl. BauR1-153/9-0048-1990/H.K. mit dem Titel „Umbau“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 14.02.1994, Zl. BauR1-153/9-0278-1993/H.O. mit dem Titel „Projektsänderung“

- Bescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.05.2000, Zl. BauR1-153/9-0278-1993/Mag. H./K. zur Baufertigstellung „Projektsänderung (2. Obergeschoß)“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.12.1992, Zl. BauR1-153/9-0278-1991/H.O. mit dem Titel „Umbau im 2. Obergeschoß und Aufstockung“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.08.1992, Zl. BauR1-153/9-0278-1991/H.K. mit dem Titel „Umbau im 2. Obergeschoß und Aufstockung“
- Bauplatzbewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 11.06.1992, Zl. Bau2-610-2-0150-1992/H.O.
- Wohnungseigentumsvertrag vom 18.08.1995, verbüchert unter der TZ 5706/1995
- Nutzwertgutachten des SV Bmst. G. Grebe aus Gmunden vom 11.07.1994, TZ 5706/1995
- Gutachten über die Änderung der Nutzwerte des SV Bmst. G. Grebe aus Gmunden vom 08.06.1998, verbüchert unter der TZ 4242/1998
- Gutachten über die Neufestsetzung der Nutzwerte des SV Johann Feichtinger aus Gmunden vom 07.04.2014 (wurde bisher noch nicht verbüchert!)
- Beschluss des BG Gmunden vom 17.09.1998, 2 MSch 4/98p-2 über die Nutzwertneufestsetzung
- Kaufvertrag vom 10.04.2015, verbüchert unter der TZ 2080/2015
- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 idgF.
- ÖNORM B 1800, 1802-1 (Ausgabe 2022) sowie 1802-2 und 1802-3
- Richtpreise des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
- Fachliteratur:
 - Theo Gerardy: Praxis der Grundstücksbewertung (Ausgabe aus 1975)
 - F.W. Ross: Erweiterte Wertminderungstabelle
 - Rössler/Langner: Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - Simon/Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken
 - Ross-Brachmann: Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Auflage aus 2005
 - Bienert: Bewertung von Spezial-Liegenschaften, 1. Auflage aus 2005
 - ZT-Kammer: Bewertungskatalog Fachbereich Land- und Forstwirts. aus 2005
 - Seiser-Kainz: Der Wert von Immobilien, 1. Auflage aus 2011
 - Austrian Standards: Normensammlung „Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit“, 1. Ausgabe aus 2016
 - Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage aus 2017
 - Agrar- und Forst-Rechtsabteilung Oö: Pauschalkostensätze, Baurichtpreise und pauschale Kostensätze für technische und andere Investitionen, Ausgabe 2023
 - W. Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage aus 2020
 - Immo-Preisspiegel: aktuellste Ausgabe aus 2025
 - BKI-Baukosten: Statistische Kostenkennwerte, Ausgabe 2023
 - Seiser+Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, 1. Auflage 2020
 - Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zert. SV's: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile Landesverband Steiermark und Kärnten, Ausgabe aus 2020
 - Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage aus 2022
 - Gewinn Magazin: Grundpreislisten Ausgabe 05/2025

6. Bewertungsstichtag

Mittwoch, der 17. Dezember 2025 (Tag der Besichtigung der betroffenen Zonen)

7. Vorbemerkungen

7.1. Aufmaß und Flächenprüfung

Die Ermittlung des im Gutachten ausgewiesenen Wertes wurde grundsätzlich auf Basis der Flächenangaben im Grundbuch oder in den zur Verfügung stehenden Plänen berechnet.

Sollte es nachträglich zu einer für das Bewertungsergebnis relevanten Korrektur der ausgewiesenen Maß- oder Flächenangaben kommen, so behält sich der Sachverständige eine **kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens** vor.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass **keine Aufmaßermittlung der Liegenschaft oder des Objektstandes** seitens des SV's durchgeführt wurde.

Sollte es dennoch im Rahmen der Befundaufnahme erforderlich gewesen sein, einzelne Maße durch den SV festzustellen, wird darauf im Befund explizit hingewiesen. Diese Werte unterliegen der üblichen Messtoleranz von nicht geeichten Messinstrumenten. Eine diesbezügliche Haftung des SV's hinsichtlich allfälliger Messdifferenzen wird somit ausgeschlossen.

7.2. Prüfung von Baustoffen, Bauteilen oder Funktionstüchtigkeit von Anlagen

Bei der Befundaufnahme wurden **keine Baustoff- oder Bauteilprüfungen** vorgenommen und auch **keine Überprüfungen der Funktionstüchtigkeit** der haustechnischen oder sonstigen Anlagen durchgeführt.

7.3. Weitergabe des Gutachtens

Das vorliegende Gutachten ist **urheberrechtlich geschützt**. Eine Weitergabe an Dritte sowie eine Veröffentlichung, Zitierung oder Vervielfältigung des Gutachtens zum Teil oder zur Gänze im Sinne des §§ 14 bis 18 a UrhG darf nur **nach ausdrücklicher schriftlicher Zustimmung** durch den Sachverständigen erfolgen.

Das Gutachten wurde ausschließlich für den vereinbarten und im Befund unter Pkt. A 3 genannten Zweck erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht der Vorlage bei Dritten. Eine **Haftung gegenüber Dritten**, aus welchem Titel und welchem Grund auch immer, **wird somit ausgeschlossen**. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

7.4. Genauigkeitsanforderungen des Gutachtens

Gem. ÖNorm B 1802-1 (Pkt. 4.4) wird darauf hingewiesen, dass angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auch auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein kann. Die im Gutachten angeführten Werte wurden allerdings nach bestem Wissen und Gewissen ermittelt.

Es wird der Auftraggeber darauf hingewiesen, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

7.5. Behördlicher Konsens

Grundsätzlich wird bei der gegenständlichen Beurteilung davon ausgegangen (außer es wird explizit darauf hingewiesen), dass sämtliche betroffenen Baulichkeiten konsensgemäß errichtet wurden, entsprechend benutzungsgewilligt sind und auch rechtmäßig genutzt werden sowie keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung von den genehmigten Bauplänen vorliegen bzw. sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt worden sind.

Sollten allfällige behördliche Bau- oder Benützungsbewilligungen für die von der Beurteilung betroffenen baulichen Anlagen (oder Teile davon) nicht vorliegen, so wird zumindest im Gutachten freibleibend davon ausgegangen, dass die Bauführungen bewilligungsfähig waren bzw. sein werden.

Sollte sich nach Gutachtenserstellung herausstellen, dass kein baurechtlicher Konsens erzielt werden kann, hat dieser Umstand einen entsprechenden Einfluss auf den Wert der Liegenschaft (z.B. Abbruch- oder Freilegungskosten) und das vorliegende Gutachten verliert mitunter teilweise seine Gültigkeit. Der Sachverständige behält sich in diesem Fall eine kostenpflichtige Ergänzung bzw. Änderung des Gutachtens vor.

B. BEFUND

Gem. § 9 (1) LBG hat eine Wertermittlung einen „Befund“ mit der Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art zu enthalten.

1. Allgemeines

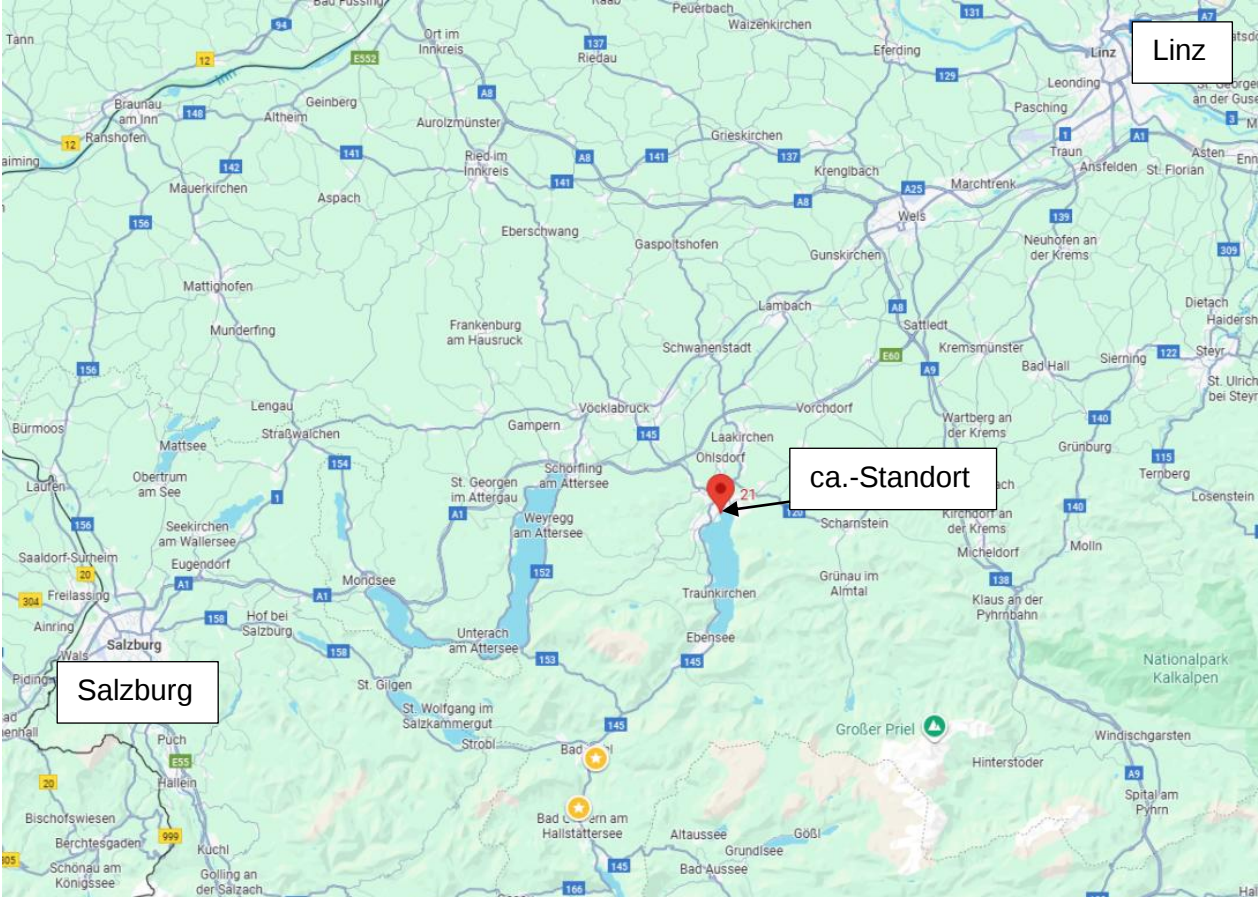
In der von der Bewertung betroffenen Liegenschaft mit der grundbücherlichen Bezeichnung **EZ 270** des **GB 42116 Gmunden** ist das Grundstück Nr. 81/3 und die Baufläche .217 der KG Gmunden verbüchert. Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine reine Wohnliegenschaft im Gemeindegebiet von 4810 Gmunden.

Auf dem betroffenen Areal besteht ein mehrgeschossiges Wohnobjekt, welches die Anschrift „Esplanade 21“ in 4810 Gmunden aufweist.

1.1. Makrolage

Die betroffene Liegenschaft befindet sich im oberösterreichischen Bezirk Gmunden, innerhalb des Gemeindegebietes von **4810 Gmunden**.

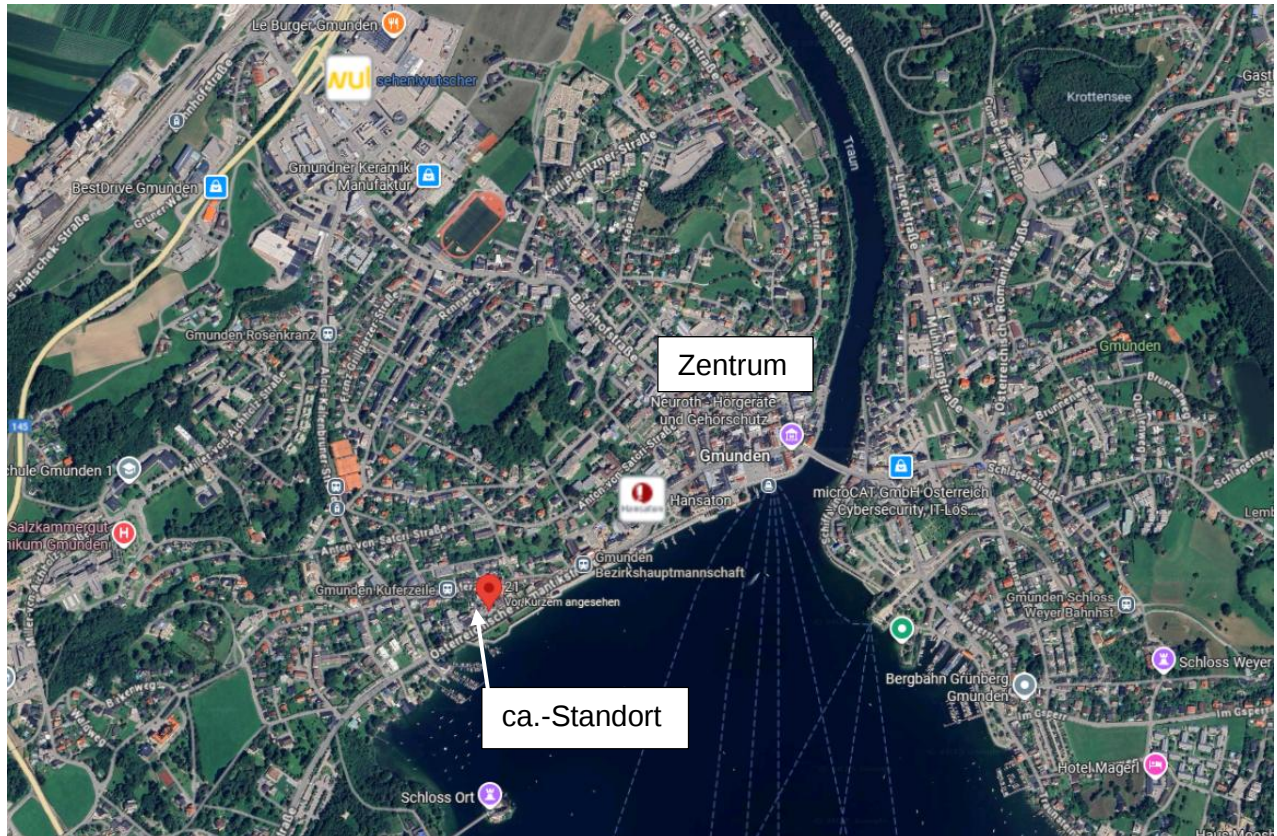
Diese „überregionale“ Situation wird nachstehend anhand einer Übersichtskarte verdeutlicht.



1.2. Mikrolage

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Gmundner Esplanade und liegt ca. 630 m südwestlich des hiesigen Rathauses. Die betroffene Lage kann auch mit ca. 1,1 km östlich der B 145 Salzkammergut Straße, mit ca. 420 m nördlich vom Seeschloss Ort bzw. mit ca. 70 m nördlich vom Ufer des Traunsee's gelegen, beschrieben werden.

Diese „regionale“ Situation wird nachstehend anhand eines Luftbildes verdeutlicht:



Die allgemeine Lage der Liegenschaft kann somit als „unmittelbar südwestlich des eigentlichen Stadtzentrums von Gmunden gelegen“ bezeichnet werden. Einrichtungen zur Inanspruchnahme von öffentlichen Verkehrsmitteln sind in unmittelbarer Nähe (direkt an der Esplanade) gelegen und damit auch fußläufig erreichbar. Die nächst gelegenen Nahversorgungseinrichtungen befinden sich im Stadtzentrum (z.B. Sparmarkt ca. 500 m nordöstlich des betroffenen Standortes).

Von der betroffenen Liegenschaft aus herrscht ein sehr guter (momentan unverbauter) Ausblick auf den im Süden vorgelagerten Traunsee (samt Schloss Ort) und die im Süden bzw. Westen vorgelagerten Gebirgszüge (z.B. Grünberg, Traunstein etc.).

Die betroffene Zone charakterisiert sich primär als zentrumsnahe, relativ dicht bebaute Zone nordwestlich der Gmundner Esplanade. Die Umgebungsbebauung zeigt primär mehrgeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen in offener, zum Teil auch geschlossener Bauweise. Südlich der Aufschließungsstraße schließen ein Geh- und Radweg, der Badeplatz der Segelschule Gmunden und in der Folge die Uferzonen des Traunsee's an.

Am betroffenen Areal besteht ein unregelmäßiger, mehrgeschossiger Gebäudekomplex, welcher im Westen direkt an das Objekt „Esplanade 22“ (Gst. Nr. 81/7 bzw. Baufläche .218) angrenzt. Entsprechend den verbücherten Unterlagen (Gerichtsbeschlüssen, Nutzwertgutachten etc.) bestehen im betroffenen Objekt insgesamt 7 Wohnungen (als WE-Objekte).

Die bewertungsgegenständliche **Wohnung W 5a** befindet sich im 2. OG innerhalb des südlichen Gebäudeteiles.

Das betroffene Areal weist einen unregelmäßigen, annähernd trapezförmigen, Zuschnitt auf. Die wegemäßige Erschließung erfolgt im Süden direkt von der Esplanade und in der Folge über einen schmalen öffentlichen Gehweg aus.

Bezüglich der angrenzenden Nachbarliegenschaften wird auf die nachstehenden Auszüge aus der betroffenen Katastralmappe verwiesen. Die gegenständliche Liegenschaft grenzt im Norden (EZ 277) und Westen (EZ 271) an jeweils bebaute Liegenschaften an.

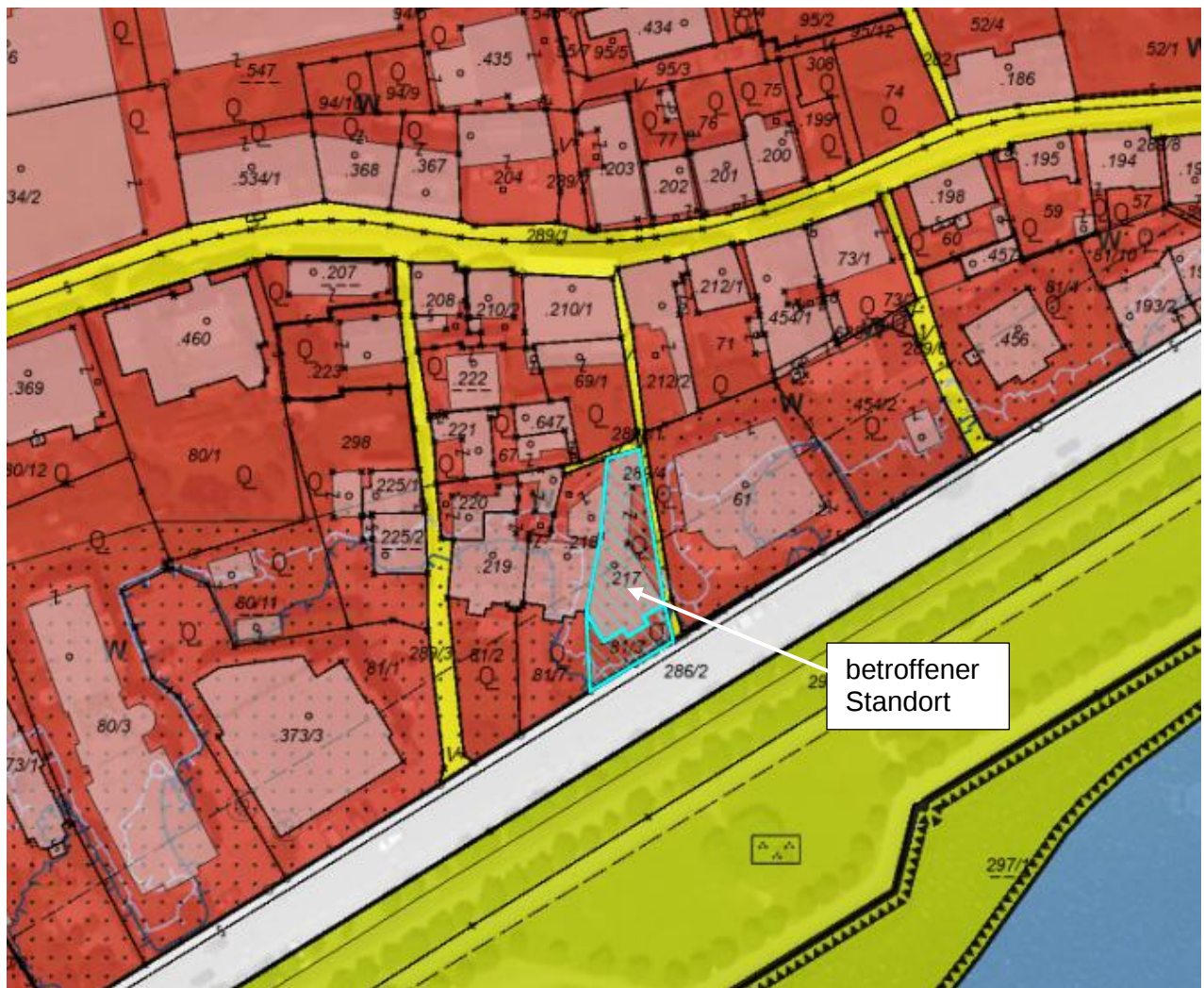
Die nachstehende Perspektive verdeutlicht diese oben aufgezeigten Lageparameter:



2. Grund und Boden

2.1. Flächenwidmungs- und Bebauungsbelange

Darlegung der raumordnungsrechtlichen Belange lt. nachstehendem Auszug aus dem rechts-
wirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Gmunden:



Flächenwidmung:	Bauland „Wohngebiet“, keine Angabe der Bebauungsdichte (z.B. Gfz)
Bebauungsplan:	lt. Gemeinde keine derartige Verordnung rechtswirksam
Bauplatzbewilligung:	lt. A2-Blatt der GB-Abfrage: Bescheid vom 11.06.1992
Gefahrenzonen:	geringfügig (entlang der südöstlichen Grundgrenze) innerhalb dem 30-jährlichem Hochwasser (HW 30) des Traunsee's
Geogene Hinweisbereiche:	innerhalb Typ A – Zone (Setzungsempf. Untergrund)
Naturschutz:	innerhalb der 500 m Seeuferschutzzone des Traunsee's
Denkmalschutz:	lt. A2-Blatt der GB-Abfrage nicht unter Schutz gestellt, nicht in der Verordnung nach § 2a Denkmalschutzgesetz erfasst
Sonstiges:	keine sonstigen relevanten Ausweisungen (lt. DORIS)

2.2. Größe, Form, Topographie

Die Zusammenstellung der Gesamtfläche wird anhand der Grundbuchsabfrage nachstehend lt. A1-Blatt (Gutsbestandsblatt) dargelegt:

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
81/3	Gärten (10)	85	
217	GST-Fläche	248	
	Bauf. (10)	200	
	Gärten (10)	48	Esplanade 21
GESAMTFLÄCHE		333	

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

Nach den derzeit verbücherten Eigentumsanteilen entfällt auf den Bewertungsgegenstand folgende anteilige Grundfläche:

- Die Grundstücksformen (einschließlich Höhengschichtenlinien) werden im nachstehenden Auszug aus der betroffenen Katastralmappe dargestellt:



Bei der Betrachtung der Freiflächen sei erwähnt, dass diese mittelstark nach Süden (zur Aufschließungsstraße hin) abfallen. Im Bereich des südöstlichen Grundstückseckes ist entsprechend einer DORIS-Online-Abfrage von einer Absoluthöhe von ca. 424,55 m. ü. A. (Meter über der Adria) auszugehen. Demnach besteht zwischen dem südwestlichen und dem nordöstlichen Grundstückseck ein Höhenunterschied von ca. 2,40 m.

2.3. Kontaminierung/Lärm

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß ohne vorherige Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf den Bewertungsgegenständen keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als eine Baurestmassendeponie entsorgt werden müssten.

Untersuchungen des Baugrundes wurden somit im Rahmen der gegenständlichen Wertermittlung nicht vorgenommen. Eine Abfrage im „Verdachtsflächenkataster“ des Umweltbundesamtes ist seit 01.01.2025 nicht mehr möglich, da es entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes keine sogenannten „Verdachtsflächen“ mehr gibt.

Eine Abfrage im Altlasten-GIS zeigte keine Ergebnisse bzw. Hinweise auf Altlasten.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweist, wäre eine Nachbewertung basierend auf einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine allenfalls dadurch gegebene Wertminderung wäre auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend, nach gesonderter Beauftragung, festzustellen.

Unter www.lärminfo.at sind zum Thema „Lärm“ keine Informationen abrufbar.

2.4. Erschließungszustand, Aufschließungsbelange

Grundsätzlich sind die erforderlichen Aufschließungsparameter durch die bestehenden Bausubstanzen am betroffenen Areal sichergestellt. Diese stellen sich laut Angaben der Vertreter der Baubehörde bzw. lt. Besichtigung folgendermaßen dar:

Häusliche Abwässer:	Ortskanalanschluss gegeben
Wasserversorgung:	Anschluss an Ortswasserleitung gegeben
Stromversorgung:	Verbundnetz der Energie AG (Netz OÖ)
Kfz-Stellflächen:	keine Parkmöglichkeiten gegeben
verkehrsmäßig:	Zufahrtsmöglichkeiten für Pkw's sind nicht gegeben, das betroffene Areal wird ausschließlich wegemäßig von Süden über die Esplanade (Gehsteig) und einen schmalen öffentlichen Gehweg im Osten (Gst. Nr. 289/4) aufgeschlossen

2.5. Rechte/Lasten/Dienstbarkeiten

Im A 2 Blatt des betroffenen Grundbuchkörpers sind derzeit folgende Einträge ersichtlich:

***** A2 *****
1 a 4566/1992 Bauplatz (auf) Gst .217 81/3 gem Bescheid 1992-06-11, Zl.
Bau2-610-2-0150-1992

Im C Blatt (Lastenblatt) des betroffenen Grundbuchskörpers sind derzeit folgende Einträge zur gegenständlichen BLNr. ersichtlich:

***** C *****

- 31 auf Anteil B-LNR 8
a 2080/2015 Pfandurkunde 2015-04-08
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
c 2080/2015 Simultanhaftung mit
EZ 270 KG 42116 Gmunden
EZ 705 KG 04002 Baden
- 49 auf Anteil B-LNR 8
b 1188/2024 IM RANG 1192/2023 Schuld- und
Pfandbestellungsurkunde 2023-04-05, Erklärung 2024-04-10,
Firmenbuchauszug 2024-04-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--
für Mag. Gerhard Wiesinger, MBA geb 1956-05-01
c 931/2025 Hypothekarklage
(Landesgericht Wels, 36 Cg 19/25h)
d 2418/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 100.000,-- samt Zinsen und
Kosten gemäß Beschluss 2025-07-29 für
Mag. Gerhard Wiesinger, geb. 01.05.1956
(10 E 14/25i BG Gmunden)
- 54 auf Anteil B-LNR 8
a 3053/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(Bezirksgericht für Handelssachen Wien, 2 C 387/24m)
- 59 auf Anteil B-LNR 8
a 2092/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
Bezirksgericht Innere Stadt Wien, 22 C 753/25p
- 61 auf Anteil B-LNR 8
a 2887/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(93 C 563/25v Bezirksgericht Innere Stadt Wien)

***** HINWEIS *****

3. Baubeschreibung :

3.1. Allgemein, Bauweise und Raumnutzung der Baulichkeiten:

Die beim zuständigen Bauamt durchgeführten Recherchen betreffend den Verfahrensschritten und behördlichen Unterlagen zeigen folgende Chronologie:

- Einreichpläne (ohne Angabe eines Planverfassers) aus dem Jahre 1890 mit dem Titel „Anbau an das Haus von Frau Baronin de Brnigg in Gmunden, Lehen 19“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 12.04.1990, Zl. BauR1-153/9-0048-1990/H.K. mit dem Titel „Umbau“, dieser Bewilligung lagen die Einreichpläne der Hitzenberger Hoch- und Tiefbau Ges.m.b.H. aus Laakirchen vom Dezember 1989 mit dem Titel „Renovierung Haus Esplanade 21“ zu Grunde

- Bauplatzbewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 11.06.1992, Zl. Bau2-610-2-0150-1992/H.O.
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.08.1992, Zl. BauR1-153/9-0278-1991/H.K. mit dem Titel „Umbau im 2. Obergeschoß und Aufstockung“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.12.1992, Zl. BauR1-153/9-0278-1991/H.O. mit dem Titel „Umbau im 2. Obergeschoß und Aufstockung“, dieser Bewilligung lagen die Einreichpläne der Hitzenberger Hoch- und Tiefbau Ges.m.b.H. aus Laakirchen vom Oktober 1991 bzw. Jänner 1994 mit dem Titel „Renovierung und Wohnungsverbesserung Haus Esplanade 21“ zu Grunde
- Benützungsbewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 09.12.1992, Zl. BauR1-153/9-0048-1990/H.K. betreffend den Umbau (Bescheid vom 12.04.1990)
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 14.02.1994, Zl. BauR1-153/9-0278-1993/H.O. mit dem Titel „Projektsänderung“, dieser Bewilligung lagen die Ausführungspläne der Hitzenberger Hoch- und Tiefbau Ges.m.b.H. aus Laakirchen vom 27. 11.1992 zu Grunde
- Bescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.05.2000, Zl. BauR1-153/9-0278-1993/Mag. H./K. zur Baufertigstellung „Projektsänderung (2. Obergeschoß)“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.04.2014, Zl. BauR1-153/9-41296-2014 mit dem Titel „Anbau eines Liftschachtes“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 03.04.2014, Zl. BauR1-153/9-41254-2014 mit dem Titel „Errichtung einer Hebeeinrichtung mit Kabine zur Personenbeförderung (Technik)“
- Baubewilligungsbescheid des Stadtamtes von Gmunden vom 25.09.2014, Zl. BauR1-153/9-41920-2014 mit dem Titel „Errichtung Liftschacht-Projektsänderung bzw. Errichtung Hebeeinrichtung mit Kabine zur Personenbeförderung (Technik)“, dieser Bewilligung lagen Planskizzen (ohne Angabe eines Planverfassers) vom 20.07.2014 mit dem Titel „Anbau eines Liftes“ zu Grunde

Beim Lokalaugenschein wurde festgestellt, dass die im Jahre 1994 bewilligten Zubauten an der Südostfassade (Veranden im 2. OG und DG) nicht ausgeführt wurden. Diese Zonen bestehen als offene Balkone. Weiters wurde festgestellt, dass das Raumkonzept der gegenständlichen Wohnung W 5b augenscheinlich nicht der Baubewilligung vom 14.02.1994 entspricht.

Im betroffenen Bauakt (Bauamt Gmunden) wurde ein Nutzwertneufestsetzungsgutachten des SV Johann Feichtinger aus Gmunden vom 07.04.2014 gesichtet, indem eine Neuberechnung der Nutzwerte bzw. Mindestanteile – augenscheinlich bereits unter Bedachtnahme auf die vorgefundene Ist-Situation – aufbereitet wurde. In diesem Gutachten werden unter anderem Bestandspläne des Bmst. Ing. Mathias Hitzenberger mit Datum vom 29.06.2005 angeführt und sind dem Anhang auch geänderte Grundrissdarstellungen zu entnehmen. Offensichtlich wurde diese Nutzwertneufestsetzung grundbücherlich noch nicht vollzogen und wurden die baulichen Änderungen auch nicht mehr baubehördlich behandelt.

Bei der nachstehenden Beurteilung wird vorerst davon ausgegangen, dass sich für die geänderten Ausführungen (geänderte Raumkonzepte, offensichtlich Vergrößerung des hölzernen Anbaues im DG im Norden etc.) nachträglich ein Baukonsens erwirken lässt.

Anhand der zur Verfügung stehenden Plangrundlagen und den Erkenntnissen beim Lokalaugenschein wird nachstehende Beschreibung der wesentlichen baulichen Parameter der betroffenen Zonen dargelegt:

○ Objekt „Esplanade 21“ allgemein:

Bebauung allgemein:	reines Wohngebäude, insgesamt 7 Wohnungen
Geschoßanzahl:	Südteil = Erdgeschoss, 2 Obergeschosse, Dachgeschoss Nordteil = Erdgeschoss und 2 Obergeschosse
Hauptabmessungen:	(lt. Kataster) ca. 31,80 x ca. 12,70 m
Bauweise:	überwiegend Massivbauweise, Außenwände und tragende Innenwände in Ziegelbauweise, DG Südteil und Wintergarten im Norden = Holzriegelkonstruktion (lt. Plänen), vermutlich überwiegend Holztramdecken, Decke über 2. OG Südteil als Stahlbetondecke (lt. Schnitten)
Abdeckung:	Südteil = pult- bzw. mansarddachförmig, Nordteil = leicht geneigtes Pultdach bzw. Flachdach (lt. Verhandlungsschrift 2 % Neigung)
Eindeckung:	Blech in Bahnen (lt. Verhandlungsschrift in Reinzink)
Hängerinnen/Fallrohre:	augenscheinlich verzinktes Blech
Fassaden:	Verputz mittlerer Körnung, keine Vollwärmeschutzfassade, beim DG Bauteil Süd = Blech in Bahnen (Reinzink) auf gedämmter Holzriegelkonstruktion
Stromversorgung:	intakt, Subverteiler in den betroffenen Einheiten vorhanden
Energieausweis	lt. Hausverwaltung wurde bisher noch keine Heizwärmebedarfsberechnung erstellt
Beheizung:	Gasfeuerungsanschluss (Hauptahn bei Zugang Ost im EG), Wärmeverteilung bei W 5a mittels Fußbodenheizung, eigene Therme im Abstellraum 2. OG
Barrierefreiheit:	Anbindung an die angebaute Personenliftanlage gegeben
Allgemeinzonen:	Hauptstiegenhaus, äußere Erschließungszonen

○ Wohnung W 5a:

Lage der Wohnung:	Südteil, 2. OG
Fenster/Außentüren:	Kunststoff-Elemente, 2-fach verglast (ca. 1994), außenliegende Sonnenschutzeinrichtungen (Rollläden) gegeben
Sohlbänke:	innen = Kunststein, außen = Blech
Innentüren:	Holz-Werkstoff-Elemente in Holzzargen
Raumkonzept lt. Parifikat:	Vorraum, Küche, WC, Bad, Zimmer 1, Zimmer 2

Zubehör/Zuschlag:	3 Balkone (bisher nicht verbüchert), Abstellraum (nur vom Flur 2. OG erreichbar) muss lt. Eigentümer als Zubehör zur W 5a berücksichtigt werden (wurde im Konzept der Nutzwertneufestsetzung jedoch nicht entsprechend berücksichtigt!)
Sanitärzellen:	Toilette mit: Hänge-WC (Unterputz-Spülkasten), Handwaschbecken, raumhoch gefliest, Bad mit: Badewanne, verflieste Duschzone mit Glastüre, Einzelwaschtischverbau, Wände raumhoch gefliest
Böden/Ausstattung :	Böden überwiegend mit keramischen Fliesen, nur im Zimmer 2 (Schlafzimmer) mit Dielenparkett, Wände und Decken verputzt (relativ grobe Körnung!) bzw. beplankt, überwiegend weiß gefärbelt, Paneele an der Decke im WC und Schlafzimmer, holzverschaltete Decke in der Küche und Teilen bei Zimmer 1 (Wohn-Essbereich), (diesbezüglich wird auf die Fotodokumentation im Anhang verw.);
Sonstiges:	Einbauküche wird als bauliches Zubehör gewertet Personenaufzug lt. Eigentümer derzeit nicht funktionstüchtig

3.2. Kennwerte der Bebauung:

Wie bereits im Pkt. B 3.1. dargelegt, wurden bauliche Veränderungen (Entfall Veranda, Änderung Raumkonzept, aber auch Veränderungen bei der Wohnung W 5b etc.) durchgeführt, welche bau- und grundbuchsrechtlich offensichtlich bisher nicht richtiggestellt bzw. behandelt wurden. Somit stimmen auch die derzeit verbücherten Eigentumsverhältnisse nicht ganz überein.

Für die beauftragte Verkehrswertermittlung wird aus der fachlichen Sicht das Nutzwertneufestsetzungsgutachten des SV's Johann Feichtinger aus Gmunden vom 07.04.2014 herangezogen, da hier auch aktualisierte Plangrundlagen (Bmst. Ing. Mathias Hitzenberger vom 29.06.2005) eingepflegt wurden und besteht das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt demnach aus nachstehenden Zonen:

2. OG	Wohnung W5				
	Vorraum	10,52			
	Küche	6,51			
	WC	2,00			
	Bad	10,08			
	Zimmer 1	27,56			
	Zimmer 2	15,98			
	Wohnnutzfläche	72,65	1,08	78,46	78
	Werterhöhender Umstand:				
2. OG	Balkon 1	0,91	0,20	0,18	1
2. OG	Balkon 2	5,76	0,20	1,15	1
2. OG	Balkon 3	0,91	0,20	0,18	1
	Top 5, Wohnung W5	72,65			81

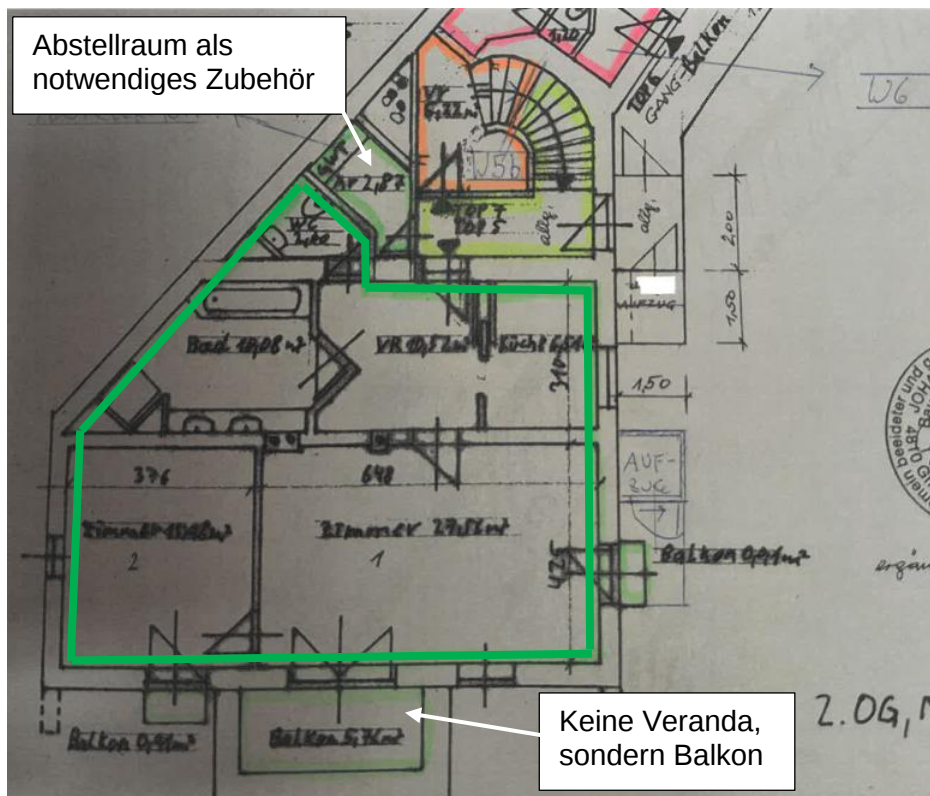
Dem Nutzwertänderungsgutachten des SV G. Grebe aus Gmunden vom 08.06.1998 sind diesbezüglich folgende Einträge zu entnehmen:

TOP 5 a 2. OBERGESCHOSS :		
Angaben in Quadratmetern :		
Abstellraum	3,54	
Vorraum	6,00	
WC	1,50	
Dusche	1,44	
Bad	12,38	
Schlafzimmer	16,00	
Kinderzimmer	17,19	
Schrankraum	12,05	
Leseraum	9,80	88,54
Büro	8,64	

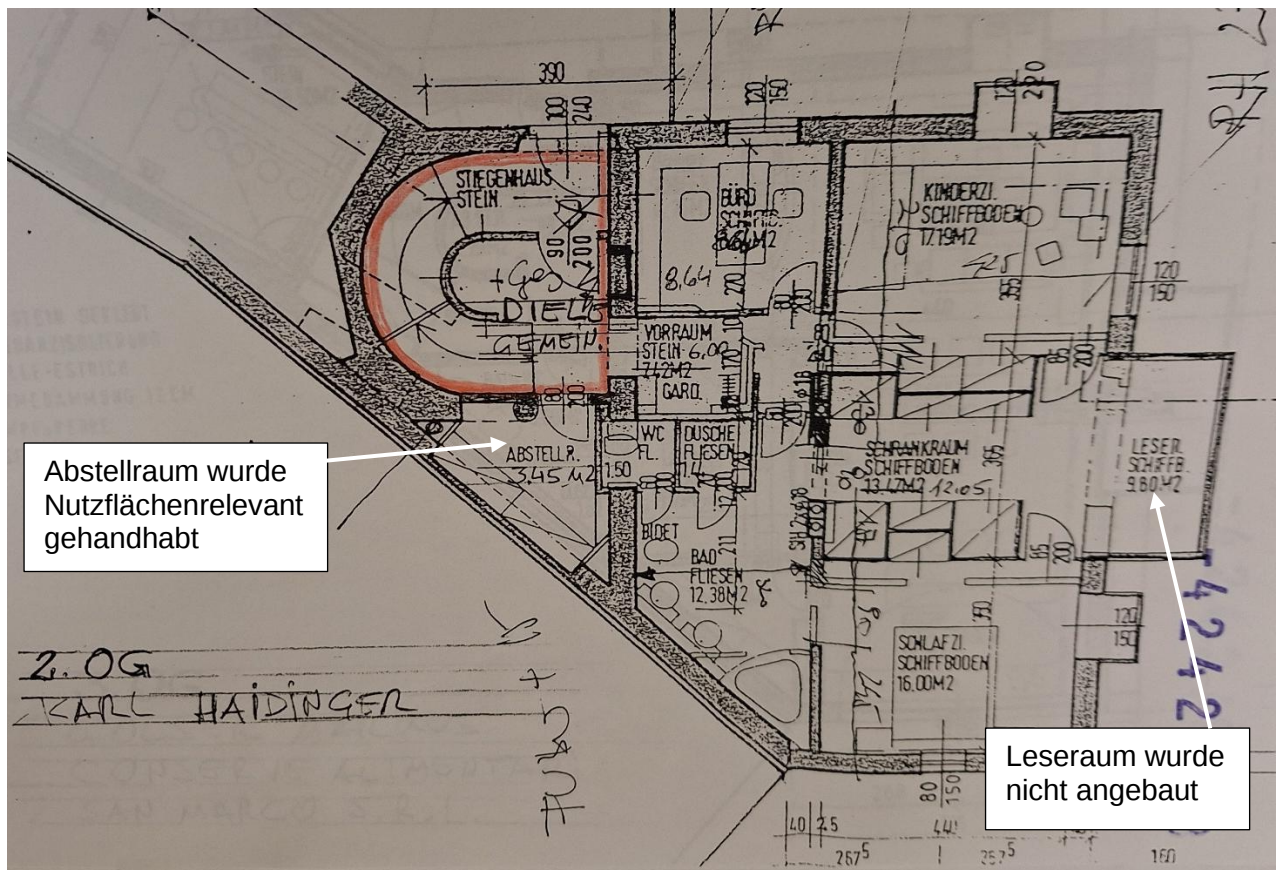
Demnach ergibt sich eine Verkleinerung der Wohnnutzfläche von ca. 12,72 m², was sich bei der Gegenüberstellung des geänderten Grundrisses mit dem verbücherten Raumkonzept mit dem Entfall des Leseraumes (da keine Veranda ausgeführt wurde) und der Nichtberücksichtigung des Abstellraumes (nur über Flur 2. OG erreichbar) erklären lässt.

Ohne Berücksichtigung des Balkones der Wohnung W 6 im 2. OG (bedingt die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer, da derzeit Allgemeinfläche) würde sich ein Nutzwert von 81 bzw. ein Mindestanteil von 81/497 ergeben, was zum derzeit verbücherten Anteil (21/100) eine Minderung von ca. 4,7 % bedeuten würde. Berücksichtigt man den Abstellraum als Zubehörzone würde sich ein Mindestanteil von ca. 83/499 ergeben und sich die Minderung auf ca. 4,4 % verringern.

Das räumliche Konzept der betroffenen Wohnung wurde im Nutzwertneufestsetzungsgutachten des SV Johann Feichtinger aus Gmunden vom 07.04.2024 folgendermaßen dargelegt:



Die derzeit verbücherte Version der Eigentumsverhältnisse basiert dabei auf folgender Grundrisslösung:



3.3. Gebäudealter:

Anhand der durchgeführten Recherchen wird folgende Chronologie dargelegt:

- Errichtung Ursubstanzen (EG, OG's) Bauteil Süd lt. Bauakt ca. 1870, Alter somit ca. 155 Jahre
- Einreichpläne für Anbau Bauteil Nord aus 1890, Alter dieser Ursubstanzen somit ca. 135 Jahre
- Diverse Renovierungen samt Umbauten W 1, 2, 3 und 5 im Jahre 1990, d.h. vor ca. 35 Jahren
- Maßgebliche Umbaumaßnahmen (sämtliche Einheiten) samt Aufstockung DG 1994/95, d.h. vor ca. 30 Jahren
- Anbau Personenlift bei Bauteil Süd Nordostfassade 2014, Alter ca. 11 Jahre

3.4. Bauzustand:

Grundsätzlich stammen die statisch relevanten Bauteile wie Umfassungswände, Decken- und Dachkonstruktionselemente augenscheinlich aus den zuvor erwähnten (sofern diese bekannt sind) Errichtungsjahren. In welcher Art und Weise die tragenden Bauteile der Ursubstanzen (Alter ca. 135 bis ca. 155 Jahre) im Rahmen der Umbau- bzw. Kernsanierungsmaßnahmen 1994/95 ertüchtigt bzw. behandelt wurden, lässt sich aus den erhobenen Unterlagen nicht eindeutig feststellen. Klar ist, dass im Rahmen dieser zuletzt angeführten Maßnahmen das Dachgeschoss neu errichtet wurde und somit auch die Dachabdeckungen aus diesem Zeitraum stammen.

Beim Lokalaugenschein wurde festgestellt, dass der Bauteil Nord (Anbau 1870, ab Stiegenhaus) einen deutlich schlechteren Zustand als die südlichen Substanzen aufweist. Hier wurden die Fassadenflächen teilweise (nördlichste Zone im Norden, Osten) noch nicht ertüchtigt und zeigen sich zum Teil auch unverputzte Flächen. Dieser schlechte Zustand widerspiegelt sich auch teilweise bei der Wohnung W 6 im 2. OG. Mitunter bestehen hier Mängel bei der Abdichtung des darüber liegenden Flachdaches (Terrasse der Wohnung W 5b).

Die Gebäudeteile im Süden weisen ansonsten überwiegend einen deren Alter, der Bauweise und Nutzung entsprechenden „guten bzw. normalen Zustand“ auf. Für die bewertungsgegenständliche Einheit wird die Zustandsnote (lt. F.W. Ross) mit 2,5 (Mittelwert zwischen normal erhalten bzw. reparaturbedürftig) gewählt. Da die betroffenen Zonen lt. Auskunft des Eigentümers bereits seit ca. 2 Jahren nicht mehr bewohnt werden, lässt sich daraus ein gewisser herkömmlicher rückgestauter Reparaturbedarf ableiten.

Wärmetechnisch entspricht das betroffene Wohnobjekt augenscheinlich nicht mehr ganz dem Stand der Technik. Konkrete Aussagen über den resultierenden Heizwärmebedarf bzw. Gesamtenergiebedarf können nicht getroffen werden, da noch kein Energieausweis erstellt wurde.

Bauphysikalisch verbessernde Maßnahmen (z.B. Anbringen eines Vollwärmeschutzverbundsystemes, Einbau neuer Fenster- und Außentüren etc.) wurden seit den Maßnahmen 1994/95 augenscheinlich nicht gesetzt.

3.5. Außenanlagen:

Die Zugangszonen im Osten sind mit Beton-Gehwegplatten befestigt. Der Ostfassade des nördlichen Bauteiles ist eine hölzerne Laubengangkonstruktion vorgelagert, welche zur Erschließung der Wohnungen W 4 und W 6 dient. Die restlichen Freiflächen im Süden (Garten der W 1) sind als Rasen- bzw. Wiesenflächen angelegt und mit einem relativ dichten Strauchbewuchs eingefriedet.

3.6. Mietverhältnisse:

Laut Auskunft des Eigentümers bestehen bei der betroffenen Wohnung derzeit keine aufrechten Mietverhältnisse und wird die betroffene Einheit schon seit ca. 2 Jahren nicht mehr benutzt.

3.7. Sonstiges:

Hausverwaltung (HVW):	Lamezan Real Estate & Management GmbH, Grünau i. A. bzw. Wien
Rücklagenstand:	lt. HVW zum Stichtag 31.12.2025 ca. € 29.000,-
Sanierungen/Instandhaltungen:	lt. HVW sind derzeit keine Sanierungen geplant bzw. sind noch keine Maßnahmen beschlossen
laufende Kosten der Top's:	Betriebskosten (inkl. Wasser und Reparaturrücklage) derzeit lt. HVW: monatlich ca. € 316,-

offene Hausbesitzabgaben:

Lage der Wohnung im Objekt:

lt. Angaben der HVW = derzeit keine offenen Abgaben

entsprechend nachstehender Aufnahmen von Süden bzw.

Südosten



1. Schätzungsmethoden

Die gegenständliche Bewertung bzw. Verkehrswertermittlung wird entsprechend dem **Österreichische Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG** - BGBl. Nr. 150/1992 idgF. und der **ÖNorm B 1802-1** (Neufassung 2022) aufbereitet.

Demnach wird der **Verkehrswert** durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr, insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre. Bei seiner Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben außer Betracht.

Zu dieser Wertfindung gibt es nach Literatur und Lehre verschiedene Verfahren, wobei der Verkehrswert nach dem jeweiligen Stand der Wissenschaften und den im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten festzulegen ist. Es sind die Gründe anzugeben, aus denen sich eine Annäherung des Verkehrswertes an das eine oder andere Verfahren ergibt.

Man unterscheidet dazu folgende Verfahren:

Das **Vergleichswertverfahren** stellt die Ableitung des Verkehrswertes aus geeigneten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften dar. Allfällige wertmindernde oder erhöhende Eigenschaften bzw. geänderte Marktverhältnisse sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Das **Ertragswertverfahren** ist anzuwenden, wenn die Liegenschaft nach ihrer Beschaffenheit dazu bestimmt ist, einen nachhaltigen Ertrag zu erbringen. Hier ist vom nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen, wobei sich dieser aus dem Rohertrag abzüglich des Bewirtschaftungsaufwandes ergibt. Hierzu gehören Betriebs-, Instandhaltungs- und Verwaltungsaufwand. Die Abschreibung wird bei der Kapitalisierung berücksichtigt. Auf das Ausfallwagnis und allfällige Liquidationserlöse bzw. -kosten ist gesondert Bedacht zu nehmen. Der Reinertrag ist zum angemessenen Zinssatz entsprechend der Nutzungsdauer zu kapitalisieren. Da der Reinertrag sich aus dem Ertrag aus dem Grund und Boden sowie Gebäude zusammensetzt, ist eine Aufteilung erforderlich. Grund und Boden sind zeitlich unbegrenzt nutzbar, beim Gebäude hingegen ist die zeitliche Begrenzung durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegeben.

Im **Sachwertverfahren** wird die Summe aus Bodenwert, Bauwert, Wert der sonstigen Bestandteile und allenfalls des Zubehörs des Bewertungsgegenstandes gebildet. Der **Bauwert** ergibt sich aus dem Herstellungswert zum Bewertungsstichtag unter gesonderter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung

Die **Bewertung von Grund und Boden** wird entsprechend dem LBG 1992 idgF. grundsätzlich nach dem Vergleichswertverfahren durchgeführt. Die wertbestimmenden Merkmale der Liegenschaft, wie Lage, Ausformung, Nutzungsmöglichkeiten usw. werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Für eine marktgerechte Wertermittlung von bebauten Liegenschaften werden in Österreich in der Regel entsprechend dem LBG 1992 idGF. sowohl das **Sachwert-** als auch das **Ertragswertverfahren** angewandt.

Die Bewertung etwaiger vorhandener **Rechte und Belastungen** erfolgt nach den tatsächlichen Nutzungsmöglichkeiten bzw. Nutzungseinschränkungen.

Für die abschließende **Verkehrswertfindung** erfolgt eine Anpassung an die Marktsituation zum Bewertungsstichtag im Hinblick auf die Besonderheiten des Bewertungsgegenstandes.

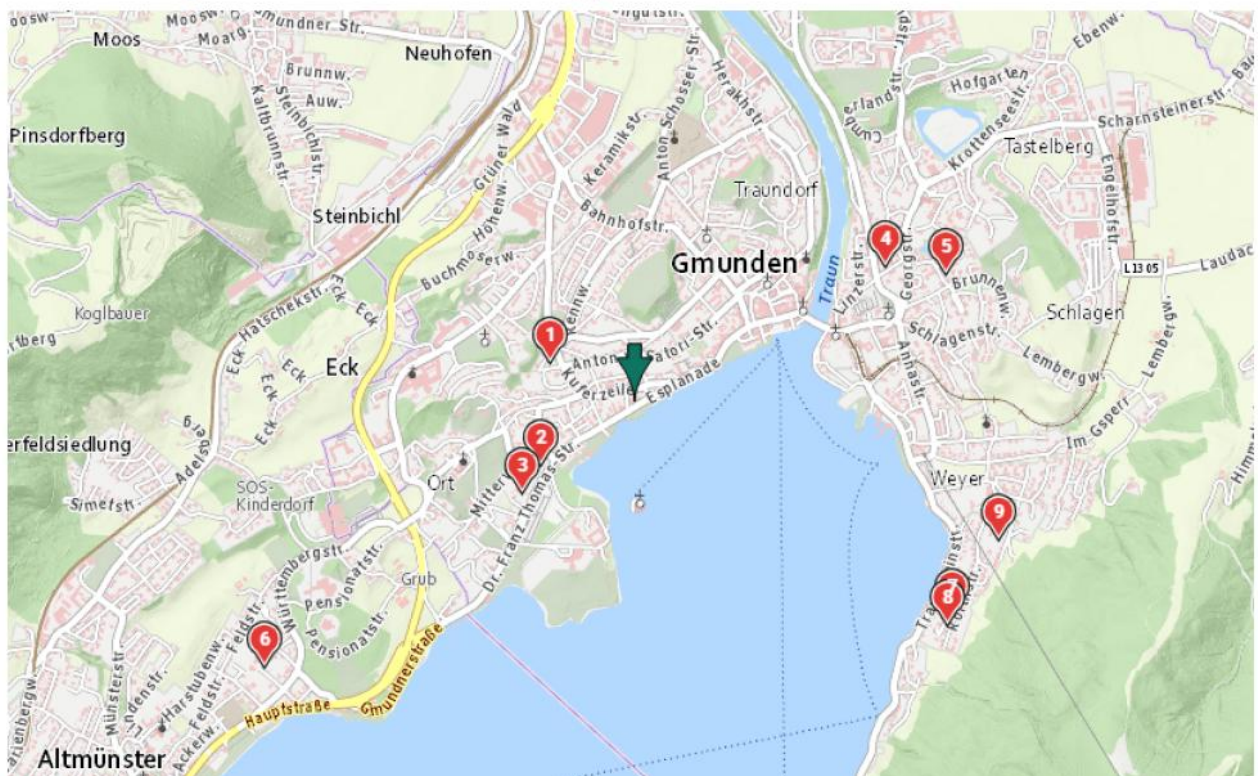
2. Bodenwertanteil

In der aktuellen Gewinn-Grundpreisübersicht 05/2025 (statistische Auswertungen vom Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien) wird für das Gemeindegebiet von **Gmunden** ein Grundpreinsniveau von **€ 500,- bis € 1.000,-/m²** für Baulandzonen (Kategorien für Wohnbauten) angegeben. Unter www.statistik-austria.at wurde letztmalig ein Durchschnittspreis von ca. **€ 594,-/m²** publiziert. Erfahrungsgemäß handelt es sich dabei um keine Seegrundstücke, wirken sich in derartigen Seegemeinden vor allem die Parameter Seelage bzw. die Aussicht zum Traunsee sehr stark wertbestimmend aus und werden bei Grundstücken in Seenähe bzw. bei gutem Seeblick auch meistens **weitaus höhere Preise** erzielt.

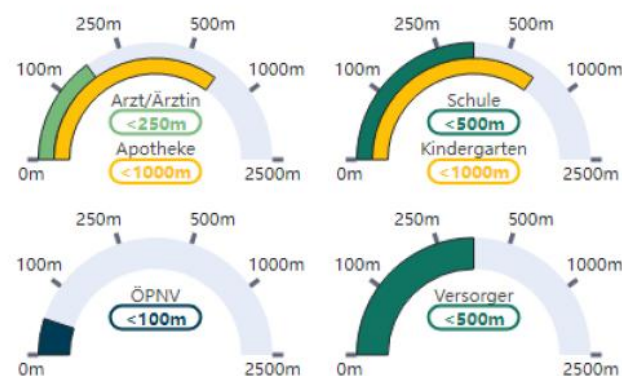
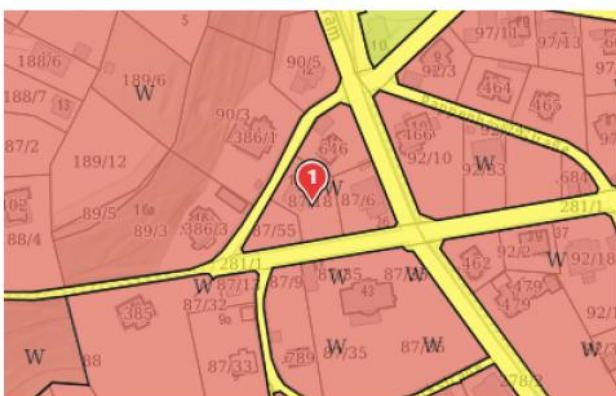
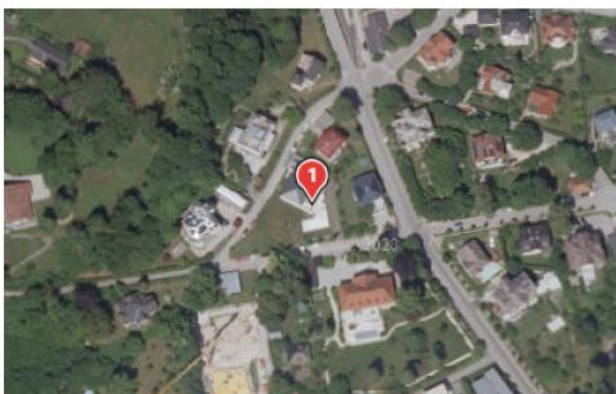
Im Zuge der gegenständlichen Bewertung wurde für das sogenannte „Vergleichswertverfahren“ auch eine aktuelle Abfrage von tatsächlich durchgeführten Transaktionen von **Baulandgrundstücken** bei www.immonetZT.at durchgeführt.

Nachstehend wird ein Auszug dieser Verkaufsabwicklungen dargelegt:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr. 1: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	15.08.2020
Tagebuchzahl	3976/2020
Grundbuch	42116 Gmunden
EZ	1001
Adresse	Dr. Christ. Feurstein-Straße 13 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42116 - 87/18
Verkäufer	Neumann
Käufer	Leitgeb Leitgeb

weitere Informationen

Widmung	Bauland
---------	---------

Harmonisierung

-10,00 %	0,00 %	-10,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

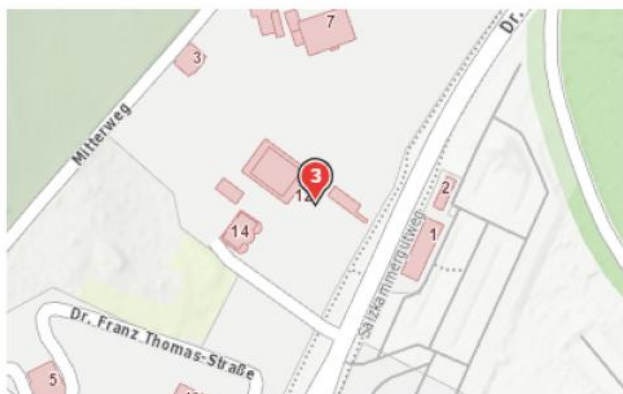
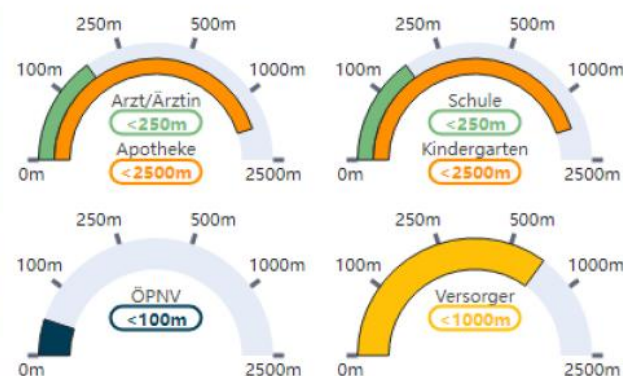
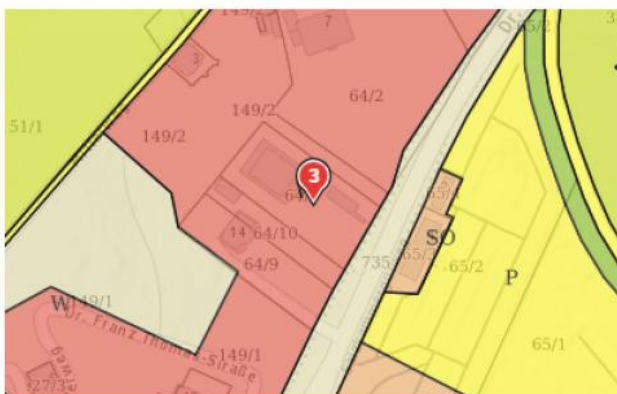
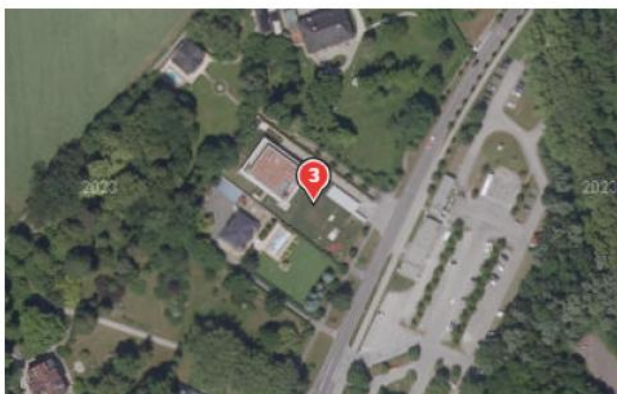
Grundstücksfläche	980,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	800.000,00 €
Grundstücksfläche	980,00 m ²
Preis/m ²	816,33 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korr. / m ²	914,56 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland; neu gebildet
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 381 m

Nr. 3: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	03.09.2020
Tagebuchzahl	3959/2020
Grundbuch	42150 Ort-Gmunden
EZ	603
Adresse	Dr. Franz Thomas-Straße 12 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42150 - 64/3
Verkäufer	Hufnagl
Käufer	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH

weitere Informationen

Widmung	BW
---------	----

Harmonisierung

-10,00 %	0,00 %	10,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

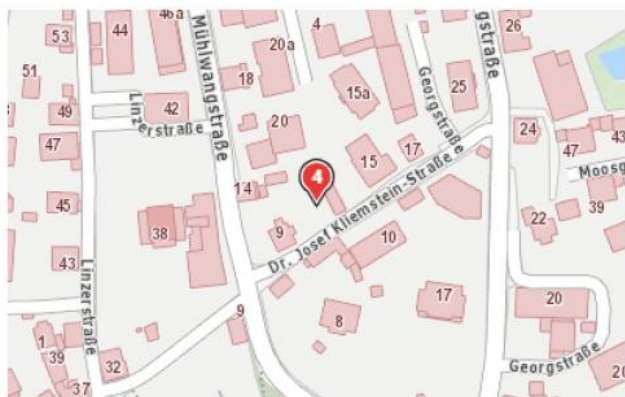
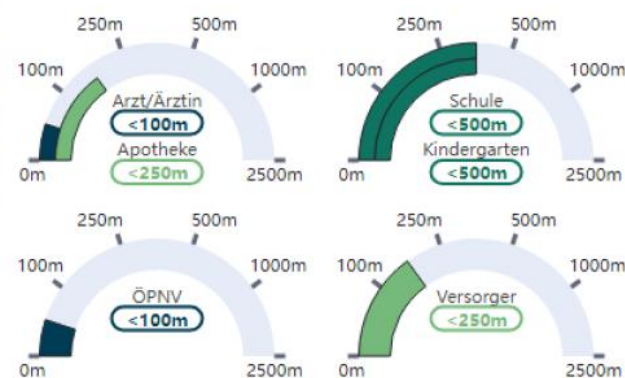
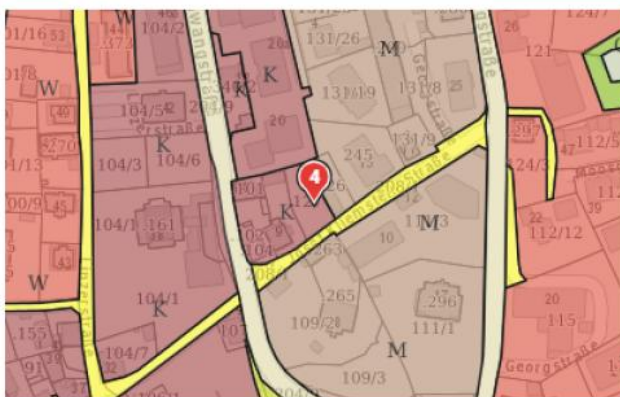
Grundstücksfläche	2.785,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.767.395,00 €
Grundstücksfläche	2.785,00 m ²
Preis/m ²	634,61 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korr. / m ²	886,25 €

Aus dem KV: Widmung: BW;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 594 m

Nr. 4: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.03.2024
Tagebuchzahl	2203/2024
Grundbuch	42160 Traundorf
EZ	102
Adresse	Dr. Josef Kliemstein-Straße 11 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42160 - .99 42160 - 127
Verkäufer	Ortner Real GmbH
Käufer	KLIEM11 Projekt GmbH

Flächendaten

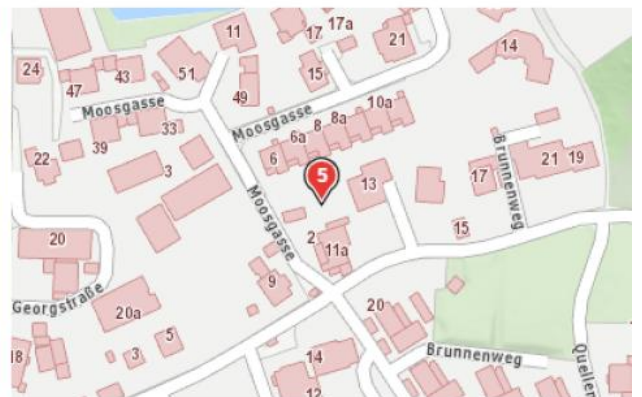
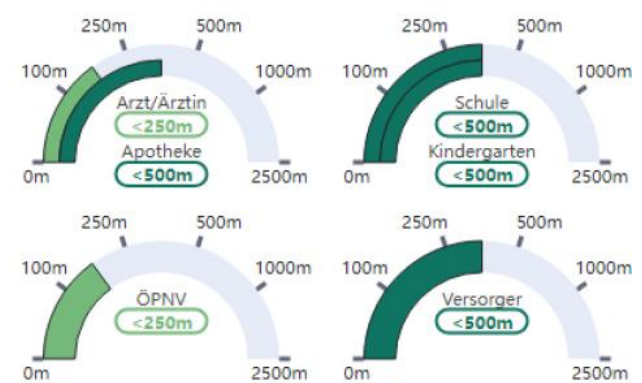
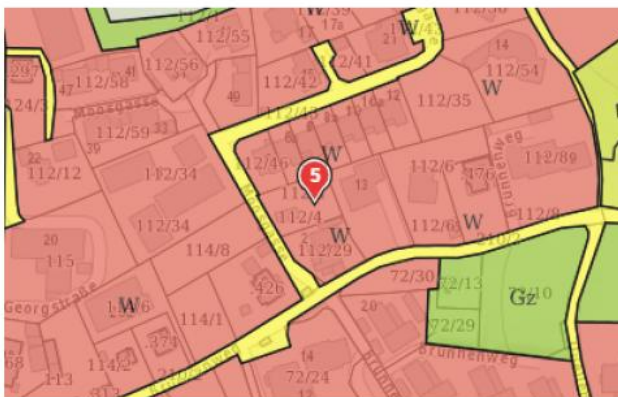
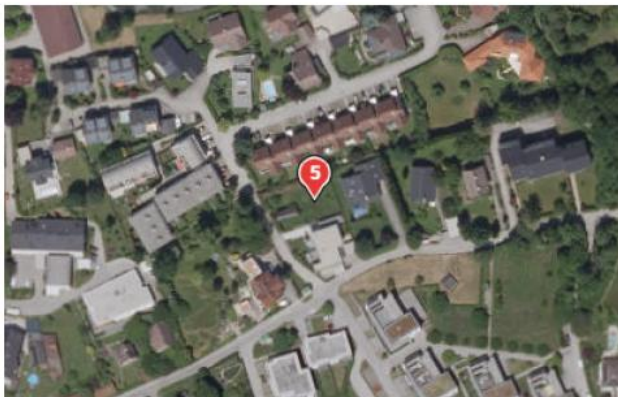
Grundstücksfläche	565,00 m ²
-------------------	-----------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	450.000,00 €
Grundstücksfläche	565,00 m ²
Preis/m ²	796,46 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korrr. / m ²	900,31 €

Aus dem KV: Konkurs/Verlassenschaft;
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.174 m

Nr. 5: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.04.2021
Tagebuchzahl	2645/2021
Grundbuch	42160 Traundorf
EZ	394
Adresse	Brunnenweg 11 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42160 - 112/4
Verkäufer	D.E.I.N. Haus mit Grund GmbH
Käufer	LAURIACUM Immobilien GmbH

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet
---------	--------------------

Harmonisierung

15,00 %	0,00 %	20,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	841,00 m ²
Bebaute Fläche	42,00 m ²

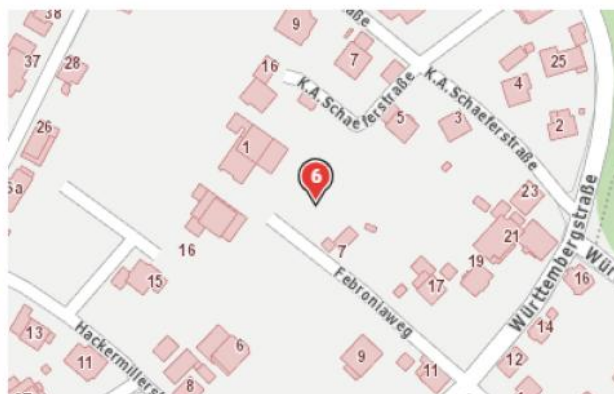
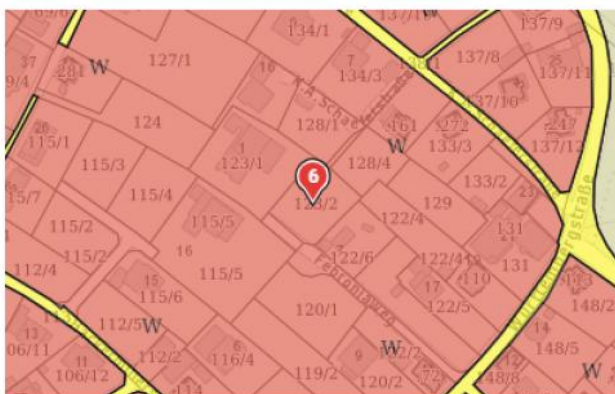
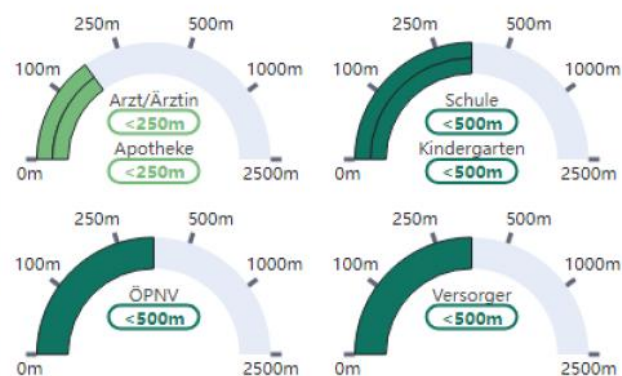
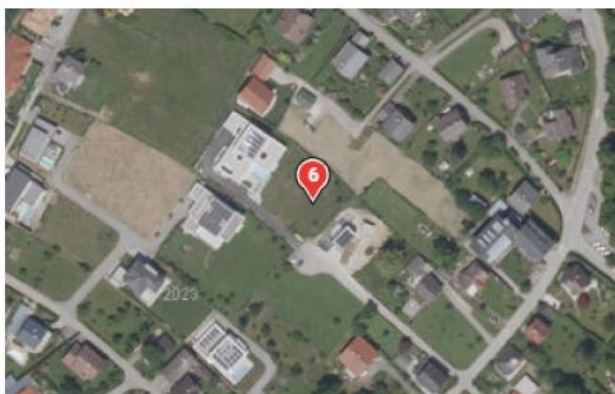
Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	399.000,00 €
Grundstücksfläche	841,00 m ²
Preis/m ²	474,44 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korr. / m ²	865,26 €

Aus dem KV: BauFlGeb: 42 m²; Widmung: Bauland-Wohngebiet;

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.394 m

Nr. 6: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	20.06.2025
Tagebuchzahl	2254/2025
Grundbuch	42102 Altmünster
EZ	570
KG-Grundstück	42102 - 123/2
Verkäufer	GESSWEIN GmbH
Käufer	Zimmermann

Harmonisierung

20,00 %	0,00 %	20,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

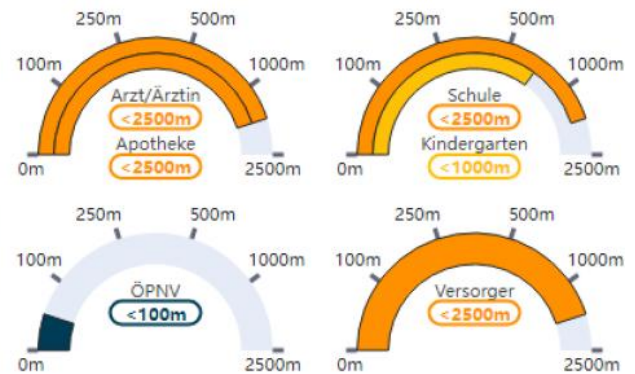
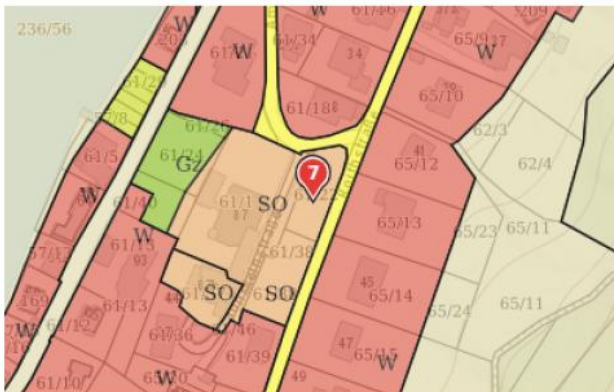
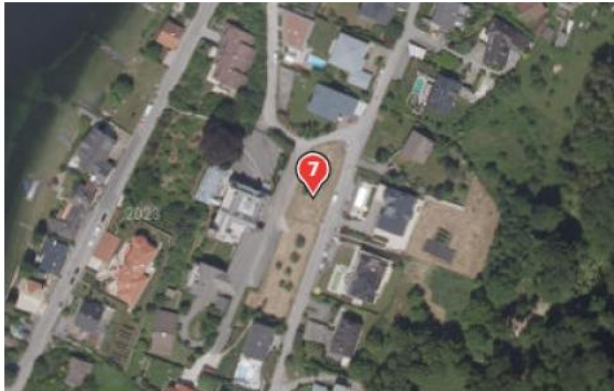
Grundstücksfläche	1.131,00 m ²
-------------------	-------------------------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	579.000,00 €
Grundstücksfläche	1.131,00 m ²
Preis/m ²	511,94 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korr. / m ²	743,20 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.873 m

Nr. 7: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.08.2020
Tagebuchzahl	331/2021
Grundbuch	42162 Traunstein
EZ	107
KG-Grundstück	42162 - 61/22
Verkäufer	Pilstl Holding GmbH
Käufer	Pree Pree

Harmonisierung

20,00 %	10,00 %	0,00 %
Beschaffung (Widmung)	Konfiguration	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	834,00 m ²
-------------------	-----------------------

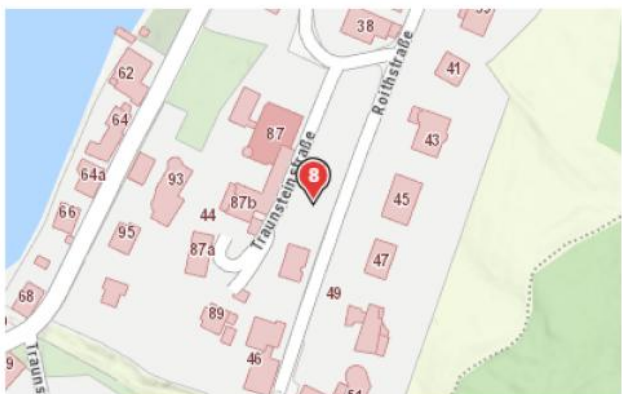
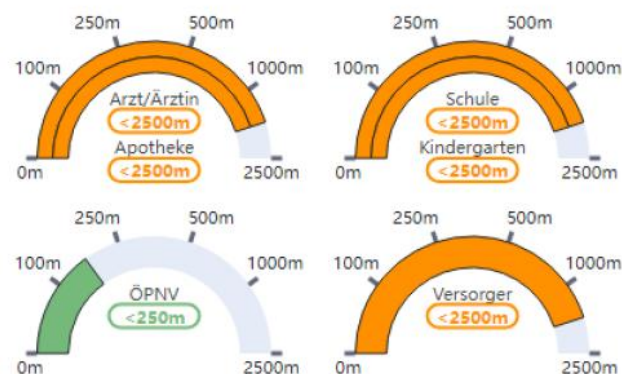
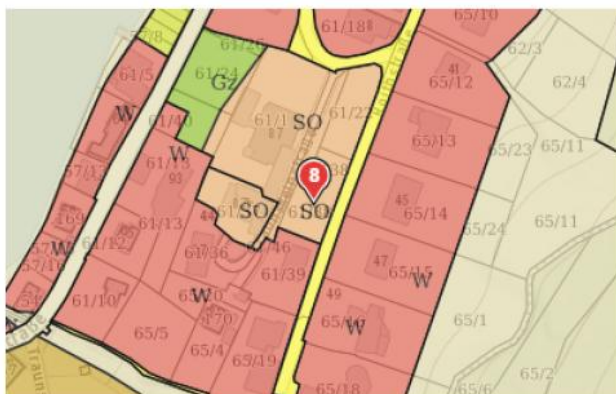
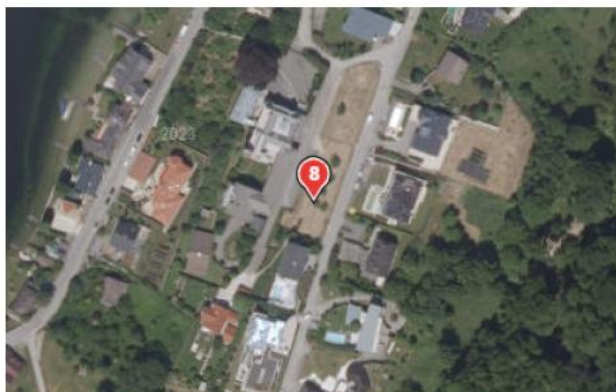
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	417.000,00 €
Grundstücksfläche	834,00 m ²
Preis/m ²	500,00 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korr. / m ²	911,74 €

Aus dem KV: EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.578 m

Nr. 8: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	04.08.2020
Tagebuchzahl	331/2021
Grundbuch	42162 Traunstein
EZ	107
KG-Grundstück	42162 - 61/38
Verkäufer	Pilstl Holding GmbH
Käufer	Klopf

Harmonisierung

20,00 %	10,00 %	0,00 %
Beschaffung (Widmung)	Konfiguration	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	972,00 m ²
-------------------	-----------------------

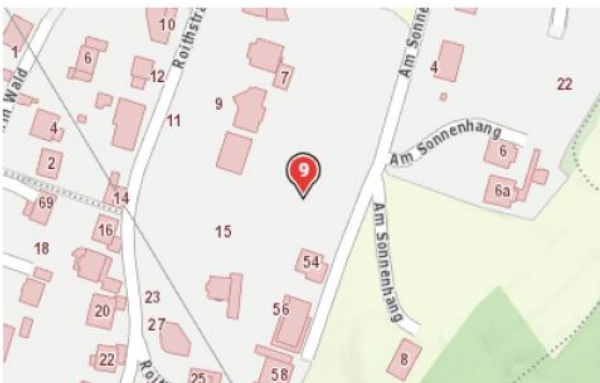
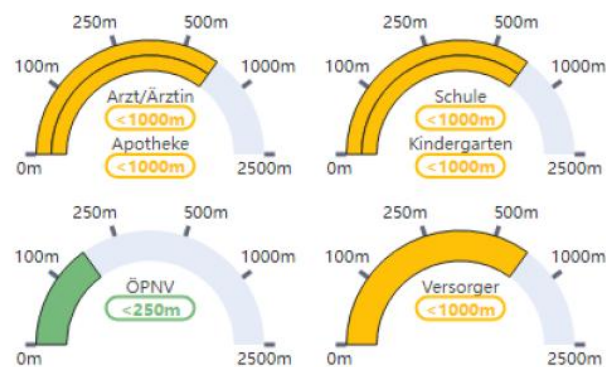
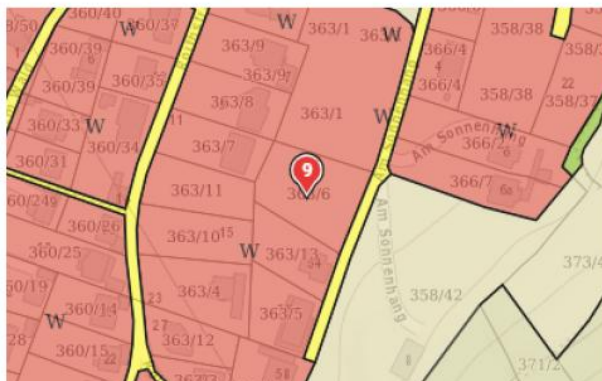
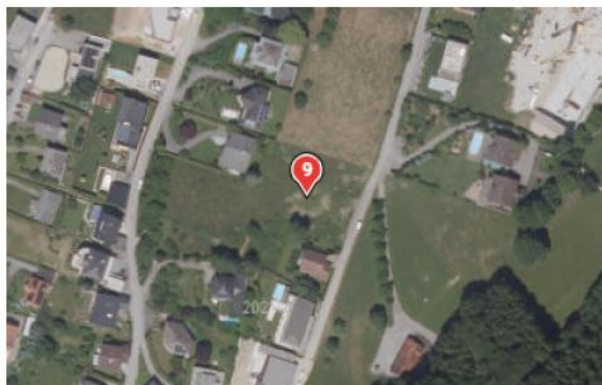
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	486.000,00 €
Grundstücksfläche	972,00 m ²
Preis/m ²	500,00 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korr. / m ²	911,74 €

Aus dem KV: EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.588 m

Nr. 9: Bauland *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	11.04.2024
Tagebuchzahl	1257/2024
Grundbuch	42156 Schlagen
EZ	736
Adresse	Am Sonnenhang 52 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42156 - 363/6
Verkäufer	Aschari (CH) Khabirpour (DE) Affolter
Käufer	THB 2 Immo GmbH

Harmonisierung

-5,00 %	0,00 %	-20,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.150,00 m ²
-------------------	-------------------------

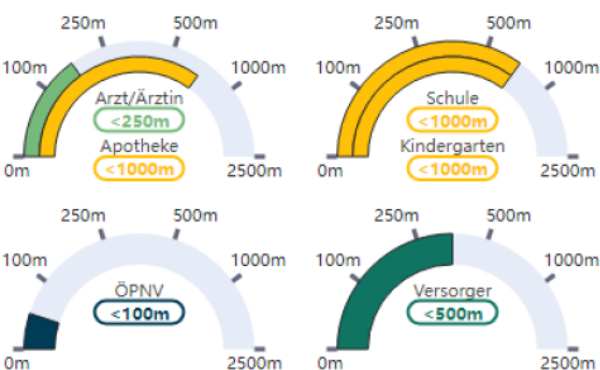
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	2.400.000,00 €
Grundstücksfläche	2.150,00 m ²
Preis/m ²	1.116,28 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korrr. / m ²	942,94 €

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 1.611 m

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	9
Gewählte Vergleichswerte	8
Arith. Mittel	884,50 €
Standardabweichung	61,40 €
Variationskoeffizient	6,94 %
95%-Konfidenzintervall	841,95 € - 927,05 €
Stichtag	17.12.2025



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Bauland	3976/2020	15.08.2020	980,00	816,33 €	914,56 € *
2	 Bauland	3177/2021	01.07.2021	2.284,00	372,15 €	745,08 €
3	 Bauland	3959/2020	03.09.2020	2.785,00	634,61 €	886,25 € *
4	 Bauland	2203/2024	22.03.2024	565,00	796,46 €	900,31 € *
5	 Bauland	2645/2021	13.04.2021	841,00	474,44 €	865,26 € *
6	 Bauland	2254/2025	20.06.2025	1.131,00	511,94 €	743,20 € *
7	 Bauland	331/2021	04.08.2020	834,00	500,00 €	911,74 € *
8	 Bauland	331/2021	04.08.2020	972,00	500,00 €	911,74 € *
9	 Bauland	1257/2024	11.04.2024	2.150,00	1.116,28 €	942,94 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Entsprechend den Erkenntnissen aus den oben angeführten Grundstückstransaktionen, wird ein valorisierter (auf den Bewertungszeitraum 2025 angepasster) und harmonisierter (auf die bewertungsrelevanten Umstände wie Lage, Topographie, Aufschließungen etc. angepasster) Mittelwert von ca. **€ 900,- / m²** für Baulandgrundstücke im betroffenen Bereich angesetzt.

Für die gegenständliche Liegenschaft errechnet sich der Bodenwert nach der im Flächenwidmungsplan ersichtlichen Ausweisung wie folgt:

Widmung	Gst.Nr.	Fläche (m ²)	Grundpreis (€/m ²)	Wert (€)
Bauland Wohngebiet	81/3	85	900,00	76.500
Bauland Wohngebiet	.217	248	900,00	223.200
Summe Bodenwert gerundet auf € 100,-		333		299.700

Aus der fachlichen Sicht widerspricht die Anordnung der Bestandsbebauung keiner „best und highest use“ Überlegung und wird somit kein Bebauungsabschlag angesetzt.

Vorhandene Aufschließungen und Anschlüsse (inkl. bereits geleisteter Wasser- und Kanalschlussgebühren etc.) sind gemäß der ÖNorm B 1801-1 in den Herstellungskosten berücksichtigt und somit in den nachstehenden Gebäudewerten enthalten.

Die notwendigen Anpassungen zeigen sich somit wie folgt:

Zu- und Abschläge	Ausmaß (%)	Bezugswert (€)	Wert (€)
notwendige Anpassungen	0%	299.700	0
Bodenwert lt obigem Ansatz:	299.700	Bodenwert neu:	299.700
Bodenwert neu gerundet auf € 100,-			299.700

Daraus resultiert nachstehend ermittelter - anteiliger - Bodenwert für die betroffene Einheit:

WE-Objekt	Anteile lt. Befund		anteilige Fläche (m ²)	Bodenwert gesamt (€)	anteiliger Wert (€)
Wohnung W 5a	21	100	69,93	299.700	62.937
Fläche gesamt	333	anteilige Fl.	69,93	Bodenwertanteil ca.	62.900

3. Bauwert Gebäudeteile

Im Rahmen des Sach- bzw. Ertragswertverfahrens erfolgt die Ermittlung der Herstellungskosten (Kostengruppen lt. ÖNorm B 1801-1) im Sinne der ÖNorm B 1802-1 **inkl.** (keine unternehmerische Nutzung zum Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Ankaufes) **Umsatzsteuer**. Die Zeitwertermittlung erfolgt unter Berücksichtigung der Wertminderung wegen Bäumängel- oder Schäden.

Daraus ergeben sich die gekürzten Herstellungskosten, bei denen die Wertminderung wegen Alters (technische WM) berücksichtigt wird. Beim daraus resultierenden Gebäudesachwert wird allenfalls noch eine wirtschaftliche Wertminderung (z.B. verlorener Bauaufwand) berücksichtigt. Weiters werden besondere wertbeeinflussende Umstände durch Zu- oder Abschläge angesetzt.

3.1. Gebäudeneuwerte/Herstellungskosten der baulichen Anlagen

Die Herstellungskosten sind jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der bewertungsrelevanten baulichen Anlagen in derselben Größe und in der gleichen Bauweise bzw. Ausstattung (wie bei einem Ersatzbau) zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste. Somit sind für diesen Vergleich die wertbestimmenden Ausstattungen zu definieren.

3.1.1 Ausstattungskategorie

Für die Wahl der Herstellungskosten (Kostengruppen nach ÖNorm B 1801-1) beziehe ich mich auf die aktuellsten Angaben des Arch. Bmst. DI. Roland Popp, veröffentlicht in „der Sachverständige“, Heft 3/2025 bzw. den Angaben der BKI 2023 (Baukosteninformationszentrum) und den Pauschalkostensätzen vom Amt der Oö. Landesregierung.

Die Bestimmung der vorgefundenen Ausstattungskategorien erfolgt entsprechend den im Befund dargelegten Wahrnehmungen und wird entsprechend den Kriterien der oben angeführten Fachliteratur folgendermaßen vorgenommen:

Im gegenständlichen Fall sind folgende Anpassungen durchzuführen:

Einstufung nach Ausstattung und Bauweise:	normal/gehoben
Basiswert für Oberösterreich interpoliert:	ca. € 3.400,-/m ² WNFL (inkl. Ust)
Stadt-Land-Gefälle Bundesland Oberösterreich:	ca. +/- 0,0 %
lage- bzw. bauplatzbedingte Anpassungen:	ca. + 5,0 %
Valorisierung von 1/2025 auf 4/2025 lt. BPI:	ca. + 0,7 %
notwendige Anpassungen:	ca. + 5,7 %

ergibt somit: $3.400,- \times 1,057 = \text{ca. } \textbf{brutto € 3.600,-/m}^2 \textbf{ WFL}$ (Wohnnutzfläche) lt. ÖNorm B 1800

Die dem vorliegenden Nutzwertgutachten entnommenen Flächen gliedern sich in nachfolgende Gebäudeteile, für die der jeweilige Neubaupreis (angepasst an den vorgefundenen Ausführungsstandard, inkl. Ust.) zum Bewertungsstichtag zugeordnet wird:

Bauteile	Ausmaße (NRF bzw. BGF in m ²)	Herstellungskosten (HK) (€) inkl/excl. Ust	notwendige Anpassungen		angepasste Herstellungskosten
			Faktor	Preise (€)	gerundet (€)
Wohnung W 5a			nutzungsbedingt		
Wohnfläche lt. Parif.	72,65	3.600,00	0,95	3.420,00	248.463
Abstellraum	2,87	3.600,00	0,80	2.880,00	8.266
Balkone	7,58	3.600,00	0,25	900,00	6.822
Summe Gebäudeneuwerte gesamt gerundet auf € 1.000,-:					264.000

3.2 Gebäudezeitwerte

Der Zeitwert der Gebäude hängt im Wesentlichen von zwei Faktoren ab. Zum einen, vom Alter des Gebäudes unter Berücksichtigung der mittleren techn. Bestandsdauer (je nach Bauweise) und zum zweiten vom Zustand des Gebäudes. Entscheidend für die techn. Bestandsdauer von Gebäuden ist die Haltbarkeit der Außenwände, der Dachkonstruktion und Decken, Fenster, Türen, Tore, Fußböden, Beheizung und der Installation von Strom, Wasser usw.

Unter der Berücksichtigung, dass Fundamente und Umfassungswände eine Lebensdauer von nahezu 200 bis 300 Jahren erreichen können und dafür aber diverse Ausbauarbeiten, wie Türen und Fenster, Elektro-, Wasser- und Heizungs-installationen nur eine Lebensdauer von rund 40 Jahren aufweisen, ergibt sich bei üblichen in Massivbauweise hergestellten Wohngebäuden eine mittlere durchschnittliche Bestandsdauer von etwa 60 bis 80 Jahren. Bei Gebäuden in Holzbauweise einfacher Ausführung beträgt die gewöhnliche Lebensdauer ca. 40 -60 Jahre.

3.2.1 Wertminderung wegen unbehebbarer Baumängel- und Schäden

Im gegenständlichen Fall sind keine derartigen Umstände bekannt.

3.2.2 Wertminderung wegen Alter und Abnutzung (technische Wertminderung I)

Bezüglich der Alterswertminderung wird lt. der einschlägigen Literatur folgendes angegeben: Ein-Um- und Aufbauten teilen das Schicksal des Hauptgebäudes. Für die Berechnung der Wertminderung wird das Alter jenes Teiles zugrunde gelegt, der überwiegt.

Gebäudealter: lt. Befund: Gebäudeteil Süd = Alter der Ursubstanzen EG – 2. OG ca. 155 Jahre, DG ca. 30 Jahre, Kernsanierung im Zeitraum 1994/1995

GND = für Miet- und Eigentumswohngebäude lt. Nutzungsdauerkatalog SV Verband aus 2020 = ca. 50 – 80 Jahre

GND aufgrund der vorgefundenen Bauart und Nutzung = angenommen ca. 80 Jahre

fiktives Baujahr = Jahr der Kernsanierung – 10 % der GND = 1995 – 8 = 1987

fiktives Alter = A (f) = Bewertungszeitraum – fiktives Baujahr = 2025 – 1987 = 38 Jahre

RND = GND – A (f) = rechnerisch = 80 – 38 = 42 Jahre

RND vom SV (aufgrund eigener Einschätzung) angenommen = ca. 40 Jahre

fiktives Alter neu (Af) = 80 – 40 = ca. 40 Jahre

Wertminderungsberechnungsmethoden nach LBG:

- bei normaler Instandhaltung (linear)

übliche Gesamtnutzungsdauer	GND:	80	Jahre
Alter (fiktiv)	A (f):	40	Jahre
Restnutzungsdauer (angenommen)	RDN:	40	Jahre
Wertminderung linear (A/GND)*100 gerundet	W:	50,00	%

- gemeinsame technische Wertminderung nach Ross und Heideck

Zustandsnote lt. Befund = 2,5

übliche Gesamtnutzungsdauer	GND:	80	Jahre
Alter (fiktiv)	A (f):	40	Jahre
Restnutzungsdauer (angenommen)	RDN:	40	Jahre
relatives Alter	a:	0,500	
Alterswertminderung nach Ross	WA:	0,375	
Zustandswertminderung nach Heideck lt. Tabelle	WZ:	0,0809	% div. 100
Gemeinsame Wertminderung	GW:	0,426	
Gemeinsame Wertminderung	GW:	42,56	%

Im gegenständlichen Fall wird aus der fachlichen Sicht der Ansatz der zustandsbedingten, gemeinsamen technischen Wertminderung herangezogen.

3.2.3 Wertminderung aufgrund disponibler und nicht disponibler Mängel (technische Wertminderung II)

Betreffend die im Befund unter Pkt. B 3.4. aufgezeigten Belange wird ein Abzug von ca. 3 % des Sachwertes berücksichtigt.

3.2.4. Wertminderung wegen besonderer wertbeeinflussender Umstände (wirtschaftliche Wertminderung):

Im Befund wurde aufgezeigt, dass diverse bauliche Veränderungen (Entfall Veranden, Vergrößerung Wintergarten DG, Änderung Raumkonzepte etc.) offensichtlich baubehördlich noch nicht behandelt wurden und auch die angestrebte Nutzwertfestsetzung bisher nicht grundbücherlich durchgeführt wurde.

Für die dabei anfallenden Aufwendungen (Planungskosten, Verfahrenskosten, WE-Vertrag, grundbücherliche Durchführung etc.) wird ein aliquoter prozentueller Abschlag vom Gebäudesachwert berücksichtigt.

4. Bauwert anteiliger Außenanlagen:

Als Pauschale für die im Pkt. B 3.5 beschriebenen Ausführungen wird im Sinne der Fachliteratur ein Ansatz von ca. 3 % (einfache Anlagen) der gesamten Gebäudeherstellungskosten berücksichtigt. Diese werden im Hinblick auf den Zeitwert dieser Anlagen um ca. 50 % abgemindert.

Die Berechnung der oben aufgezeigten Faktoren wird daher wie folgt aufgelistet:

Teile der Liegenschaft	Zu-bzw. Abschläge (%)	Neubauwert (€) Wertbezug (€)	Zeitwert gerundet (€)
Wohnung W 5a			
Bauschadensminderung	0,0	264.000	0
Alterswertminderung	-42,56	264.000	-112.358
Gebäudesachwert			151.642
Wertbeeinflussende Umstände*	-3,00	151.642	-4.549
Wertbeeinflussende Umstände**	-2,00	151.642	-3.033
Bauwert gerundet auf € 100,-			144.100
* technische Wertminderungen			
** wirtschaftliche Wertminderungen			
anteilige Außenanlagen			
Herstellungskosten	3,0	264.000	7.920
Wertminderung	-50	7.920	-3.960
Bauwert gerundet			4.000

5. Zeitwert des Zubehörs

Für die in der Wohnung vorgefundene Einbauküche wird eine Zeitwertpauschale von ca. € 2.000,- angesetzt.

Sonstiges Mobiliar, Fahrnisse und Einrichtungsgegenstände sind in der beauftragten Immobilienbewertung nicht zu berücksichtigen.

6. Sachwert der Liegenschaft

Der Sachwert der gegenständlichen Liegenschaftsteile ergibt sich aus der Summierung der oben angeführten Zeitwerte der einzelnen Gebäudeteile, der anteiligen Außenanlagen, etwaigen Zubehörs und des anteiligen Bodenwertes.

Die Berechnungen werden somit wie folgt dargelegt:

Bestandteile der Liegenschaft	Zeitwert gerundet (€)
anteiliger Bodenwert	62.900
Bauwert Wohnung W 5a im 2. OG im Bauteil Süd ca.:	144.100
Bauwert anteilige Außenanlagen ca.:	4.000
Zeitwert bauliches Zubehör	2.000
Sachwert der Liegenschaft gerundet auf € 1.000:	213.000

Wohnnutzfläche lt. Nutzwertneufestsetzungsgutachten in m ²	72,65
ergibt Sachwert / m² Wohnnutzfläche gerundet auf € 100,- ca.:	2.900

7. Ertragswertverfahren

Die Anwendung des Ertragswertverfahrens ist grundsätzlich bei bebauten Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung oder Verpachtung Erträge erzielt werden können. Der Liegenschaftswert wird dabei durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsertrag bestimmt.

Rohrerträge

Mietpreisansätze (excl. Ust) entsprechend den Angaben lt. Immo-Preisspiegel der WKÖ, Ausgabe 2025, Oberösterreich, Bezirk Gmunden, sehr gute Wohnlage, brauchbar ab 50 m², angepasst an die vorgefundene Ist-Situation bzw. dem Marktgeschehen, Annahmen = Betriebskosten werden direkt von den Mietern getragen, MRG-Teilanwendung, freier Mietzins;

Bauteil	Ausmaß - Nutzfläche (m ²)		Miete (excl.Ust) (€/m ² & Monat)	Rohrertrag (€)
	Hauptflächen	Nebenfläche		
ca- Mieteinnahmen				
Wohnnutzfläche lt. Parifikat neu	72,65		12,00	871,80
Abstellraum		2,87	8,00	22,96
monatliche Mieteinnahmen ca.:				894,76
Jahresrohertrag ca.:				10.737

Reinerträge

Entsprechend dem SW-Verfahren angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 40 Jahre, lage- und nutzungsbedingter Liegenschaftszinssatz angenommen = 1,5 %, sonstige wertbeeinflussende Umstände entsprechend dem SW-Verfahren;

Zu- u. Abschläge	Ausmaß (%)	Bezugswert (€)	Wert (€)
Bewertungsobjekt		Rohrertrag =	10.737
-Verwaltungskosten	-3,00	10.737	-322
-Instandhaltungskosten anteilig	-0,50	264.000	-1.320
-Mietausfallwagnis	-2,00	10.737	-215
Liegenschaftsreinertrag			8.880
-Verzinsung des (anteiligen) Bodens	1,50	62.900	-944
Reinertrag der baulichen Anlage			7.936
Ertragswert - Zwischenergebnis	Vervielfältiger	29,92	237.412
	RND lt. SW	40	Jahre
-sonstige wertbeeinflussende Umstände	lt. SW-Verfahren	ca.	-7.582
Gebäudeertragswert			229.830
Bodenwertanteil lt. Sachwertverfahren			62.900
Ertragswert gerundet auf € 1.000,-			285.000
Nutzfläche der betroffenen Einheit lt. neuem Parifikat in m ²			72,65
ergibt Ertragswert / m² Nutzfläche gerundet auf € 100,- ca.:			3.900

8. Vergleichswertverfahren:

Auflistung entsprechend den Recherchen in der Urkundensammlung des BG Gmunden:

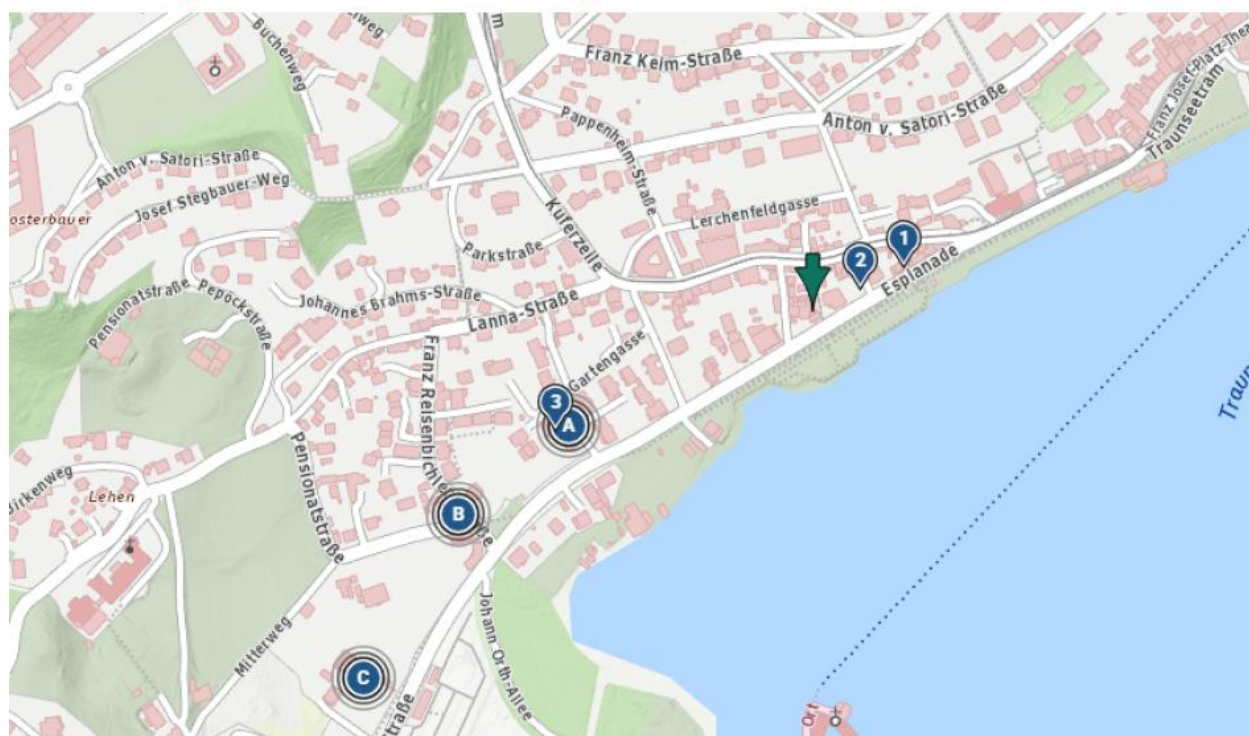
- im gegenständlichen Gebäudekomplex EZ 270, GB 42116 Gmunden, BG Gmunden

Da keine Transaktionen im geeigneten Referenzzeitraum (letzten 3-5 Jahre) stattgefunden haben, können leider keine Ableitungen von Vergleichspreisen aus der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft dargelegt werden.

Daher wurde im Zuge der gegenständlichen Bewertung auch eine aktuelle Abfrage von tatsächlich abgeschlossenen Liegenschaftstransaktionen von „gebrauchten Eigentumswohnungen“ bei www.immonetZT.at durchgeführt, welche sich im Nahbereich zum Bewertungsgegenstand befinden.

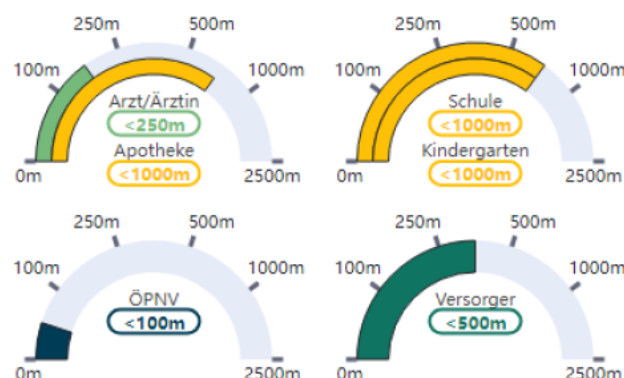
Nachstehend wird ein Auszug dieser Verkaufsabwicklungen samt Übersicht dargelegt:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte

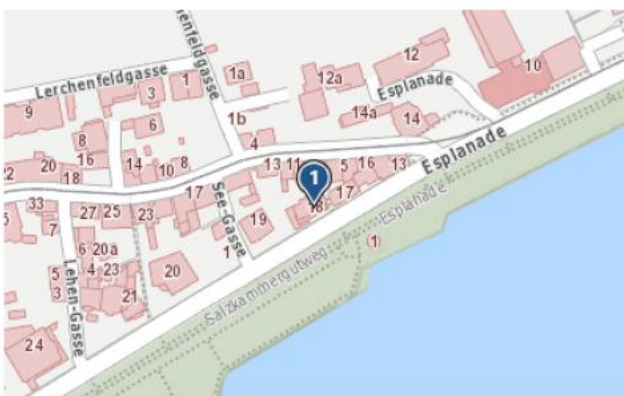
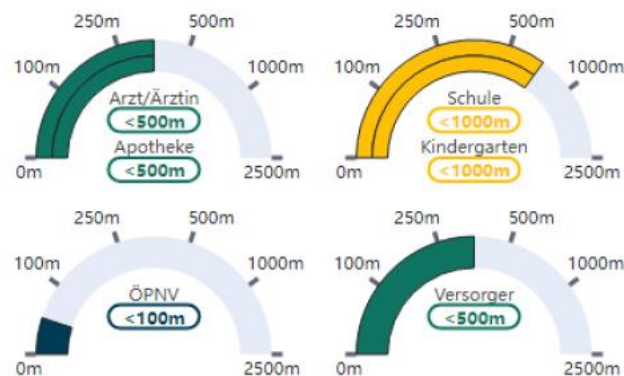
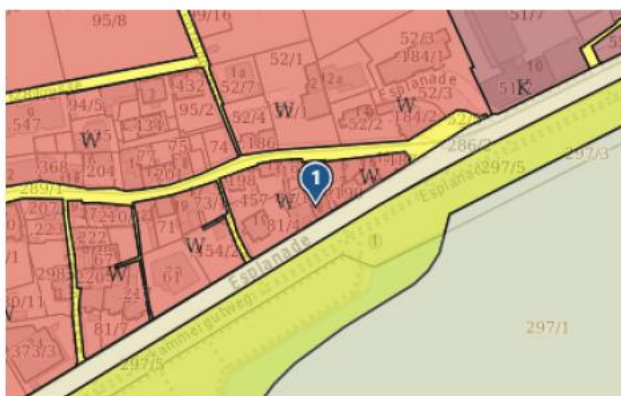
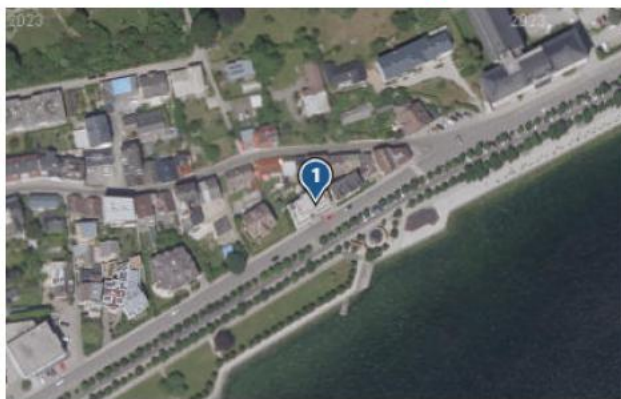


Statistik

Erhobene Vergleichswerte	10
Gewählte Vergleichswerte	10
Arith. Mittel	5.657,44 €
Standardabweichung	307,21 €
Variationskoeffizient	5,43 %
95%-Konfidenzintervall	5.467,03 € - 5.847,85 €
Stichtag	17.12.2025



Nr. 1: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	22.10.2021
Tagebuchzahl	158/2022
Grundbuch	42116 Gmunden
EZ	780
Adresse	Esplanade 18 W T 1 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42116 - 81/10 42116 - .193/1 42116 - .193/2
Verkäufer	Mooshammer
Käufer	Manda (CZ)

weitere Informationen

Parifizierung	2019
Anteile	118/576
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	33,73 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Harmonisierung

-20,00 %	-10,00 %	0,00 %
Beschaffung (neuwertig)	Konfiguration (mit Kfz-Stellplatz)	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	376,00 m²
Bebaute Fläche	243,00 m²
Nutzfläche	95,99 m²

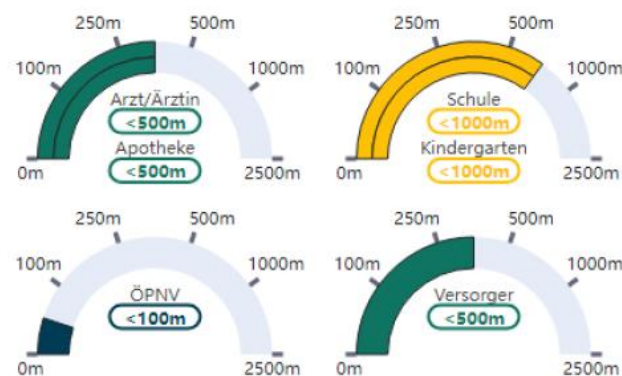
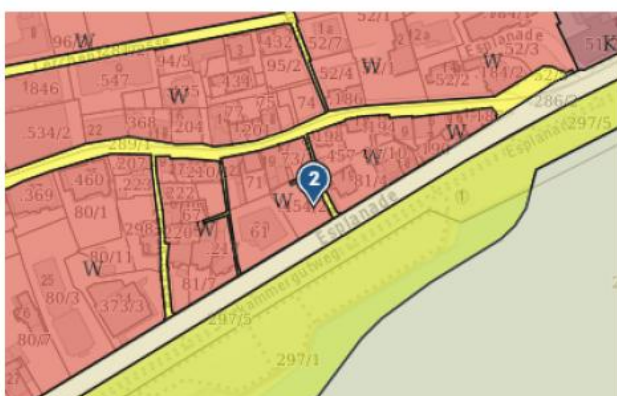
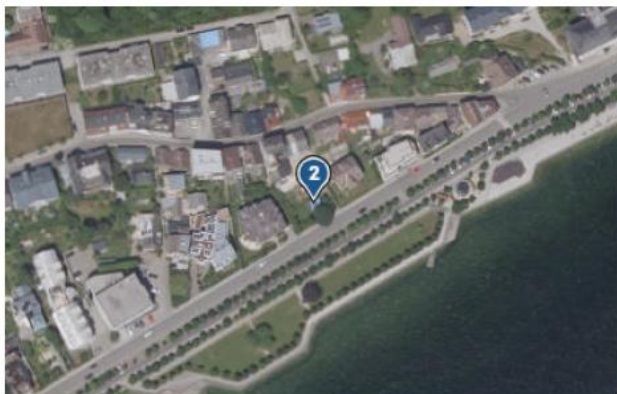
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	795.000,00 €
Nutzfläche	95,99 m²
Preis/m²	8.282,11 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	6.158,67 €

Aus dem KV: Anteile inkl Pkw

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 105 m

Nr. 2: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.10.2023
Tagebuchzahl	3504/2023
Grundbuch	42116 Gmunden
EZ	864
Adresse	Seegasse 1 Wohnung Top S 04, 1. OG, Villa Bellevue 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42116 - 73/2 42116 - .454/2 42116 - .687 42116 - .454/1
Verkäufer	Seegasse Projekt GmbH
Käufer	Holik Foerster

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet
Parifizierung	2023
Anteile	65/1331
Kellerabteil	1,80 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	11,07 m²

Harmonisierung

-20,00 %	-10,00 %	0,00 %
Beschaffung (neuwertig)	Konfiguration (inkl. Kfz-Stellplatz)	Lage

Flächendaten

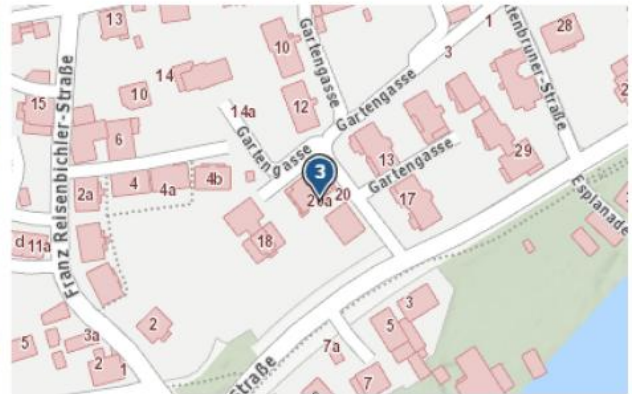
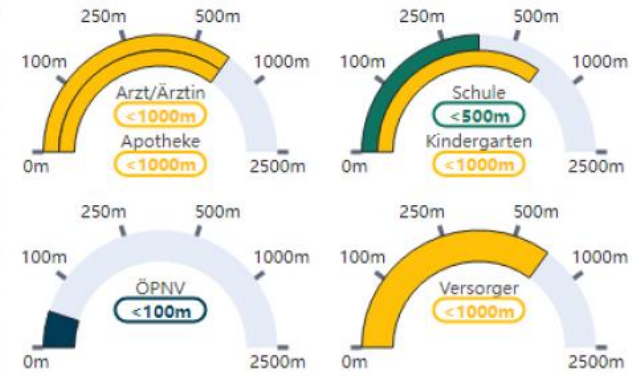
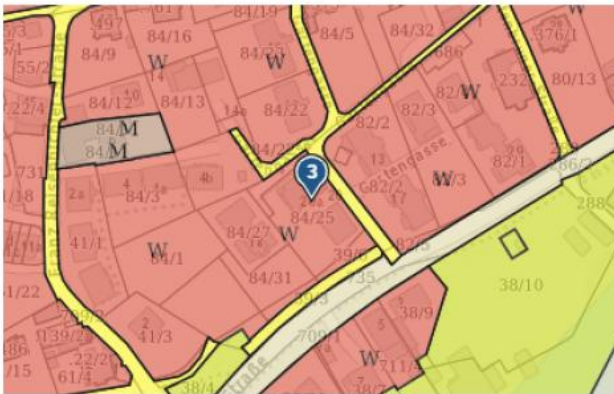
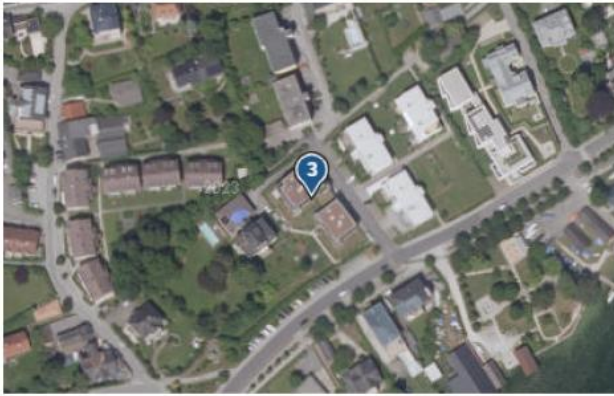
Grundstücksfläche	812,00 m²
Bebaute Fläche	293,00 m²
Nutzfläche	63,06 m²

Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	524.000,00 €
Nutzfläche	63,06 m²
Preis/m²	8.309,55 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	6.006,83 €

Aus dem KV: zugl. Preis PKW Abstellplatz: 30.000,00 €, Widmung: Bauland-Wohngebiet, Flächenänderung in Vorbereitung, Luft/Wasserwärmepumpe, 65+65/2662 vorläufige Anteile exkl. 1 TG-AP (9+9/2662 Anteile), WE in Begründung
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 54 m

Nr. 3: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	29.03.2021
Tagebuchzahl	1403/2021
Grundbuch	42116 Gmunden
EZ	934
Adresse	Gartengasse 20a W 4, Top 4, Haus 20a, 2. OG 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42116 - 84/25 42150 - 39/6
Verkäufer	WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mbH.
Käufer	Dirisamer

weitere Informationen

Widmung	Bauland-Wohngebiet
Parifizierung	2020
Anteile	186/1410
Kellerabteil	7,87 m ²
KFZ-Abstellplätze	30,90 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	32,81 m ²
Balkon/Loggia	Nein

Harmonisierung

-20,00 %	-10,00 %	5,00 %
Beschaffung (neuwertig)	Konfiguration (mit Kfz-Stellplatz)	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.929,00 m ²
Bebaute Fläche	257,00 m ²
Nutzfläche	149,67 m ²

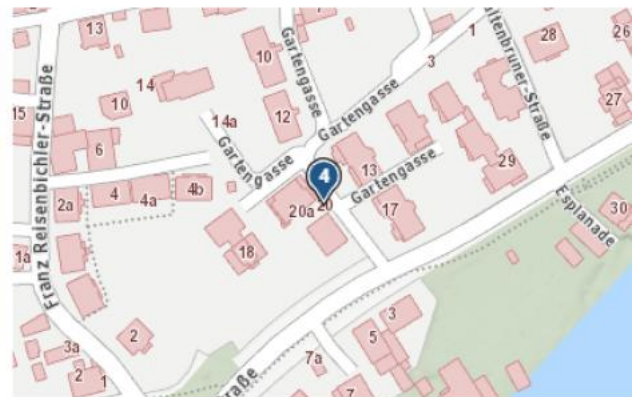
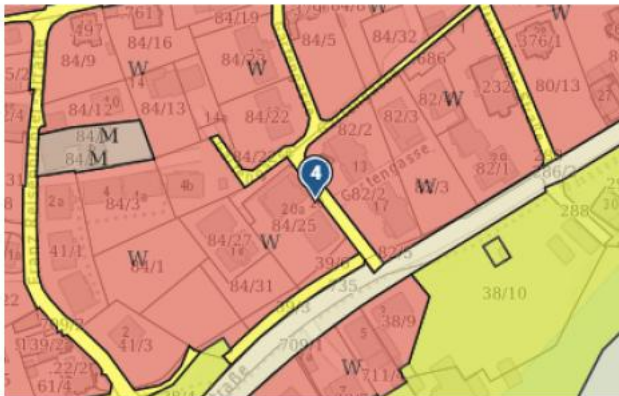
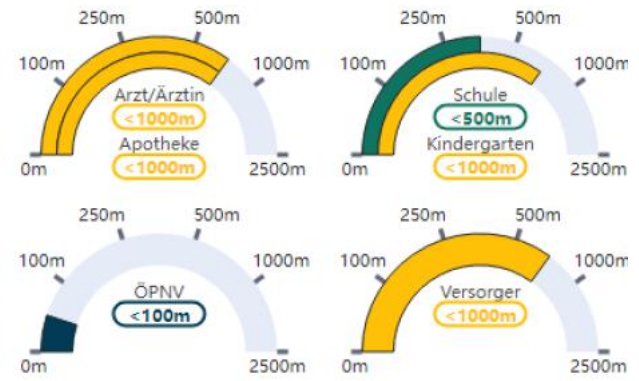
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	1.097.830,00 €
Nutzfläche	149,67 m ²
Preis/m ²	7.335,00 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis kor. / m ²	5.890,76 €

Aus dem KV: Widmung: Bauland-Wohngebiet, 11 Wohnungen und 29 Kfz-AP geplant, Anteile inkl. 2 PKW-AP (11+9/1410), 2 Terrassen (17,13 m²/15,68 m²), BAB und Pläne beiliegend

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 290 m

Nr. 4: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	13.08.2021
Tagebuchzahl	3714/2021
Grundbuch	42116 Gmunden
EZ	934
Adresse	Gartengasse 20 W Top 3, OG 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42116 - 84/25 42150 - 39/6
Verkäufer	WSO Gemeinnützige Bau- u Wohnungsges.m.b.H.
Käufer	Stadler

weitere Informationen

Anteile	86/1410
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Harmonisierung

-20,00 %	-5,00 %	5,00 %
Beschaffung (neuwertig)	Konfiguration (mit Kfz-Stellplatz)	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.929,00 m²
Bebaute Fläche	257,00 m²
Nutzfläche	80,88 m²

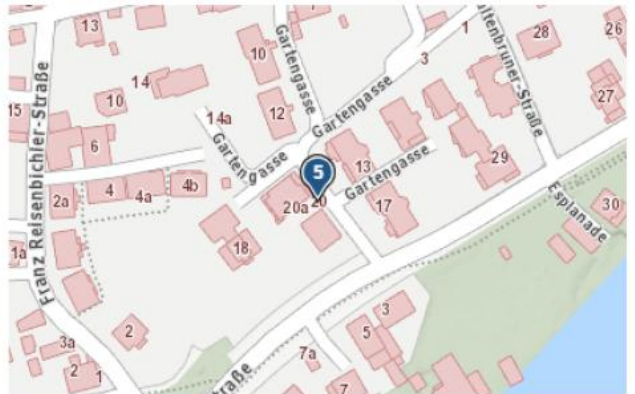
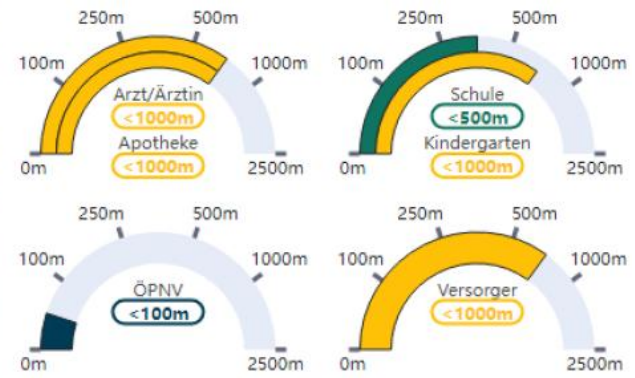
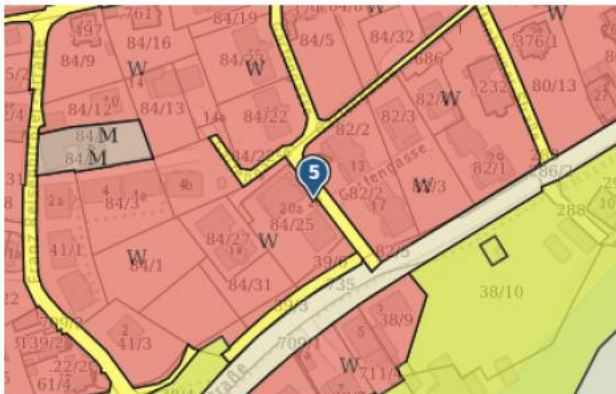
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	554.637,40 €
Nutzfläche	80,88 m²
Preis/m²	6.857,53 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	5.843,59 €

Aus dem KV: Anteile inkl Pkw

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 278 m

Nr. 5: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.08.2020
Tagebuchzahl	3383/2020
Grundbuch	42116 Gmunden
EZ	934
Adresse	Gartengasse 20 W 7 Haus 20 Top 7 2.OG 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42116 - 84/25 42150 - 39/6
Verkäufer	WSO Gemeinnützige Bau- Wohnungsges.mbH.
Käufer	Kaindl

weitere Informationen

Parifizierung	2020
Anteile	77/1410
Kellerabteil	Ja
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Ja
Balkon/Loggia	Nein

Harmonisierung

-15,00 %	-5,00 %	5,00 %
Beschaffung (neuwertig)	Konfiguration (mit Kfz-Stellplatz)	Lage

Flächendaten

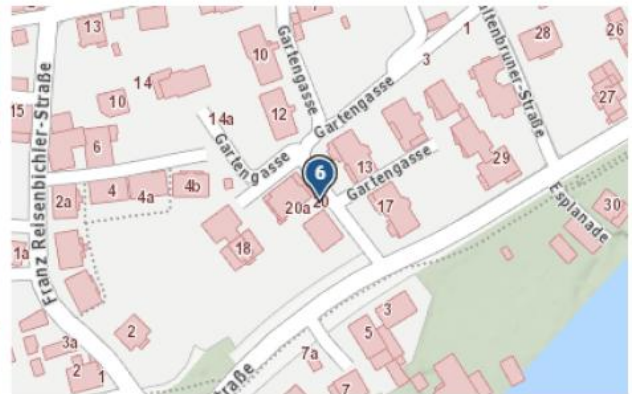
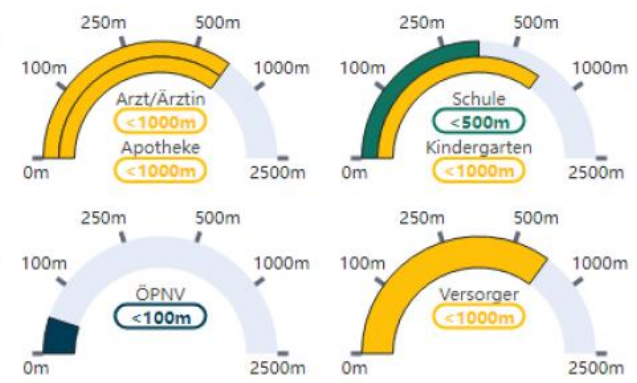
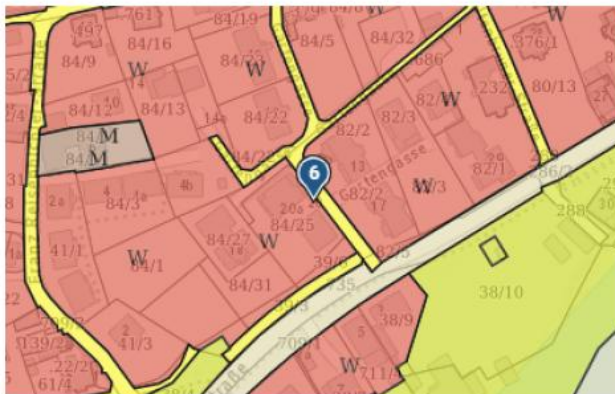
Grundstücksfläche	1.929,00 m ²
Bebaute Fläche	257,00 m ²
Nutzfläche	65,00 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	386.189,76 €
Nutzfläche	65,00 m ²
Preis/m2	5.941,38 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m ²	5.455,24 €

Aus dem KV: vorläufige Nutzfläche, 2 PKW AP
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 278 m

Nr. 6: DG-Wohnung/Penthaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	12.08.2020
Tagebuchzahl	3823/2020
Grundbuch	42116 Gmunden
EZ	934
Adresse	Gartengasse 20 W 6 Haus 20 Top 6 2.OG 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42116 - 84/25 42150 - 39/6
Verkäufer	WSO Gemeinnützige Bau- u. Wohnungsges.mmbH.
Käufer	Kaindl

weitere Informationen

Parifizierung	2020
Anteile	113/1410
Kellerabteil	14,85 m²
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	37,44 m²
Balkon/Loggia	Nein

Harmonisierung

-20,00 %	-5,00 %	10,00 %
Beschaffung (neuwertig)	Konfiguration	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	1.929,00 m²
Bebaute Fläche	257,00 m²
Nutzfläche	99,48 m²

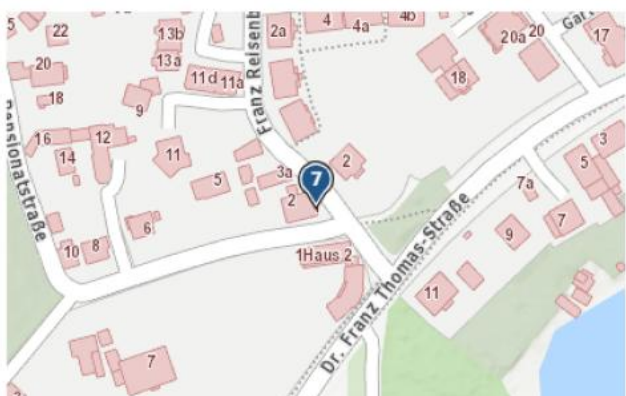
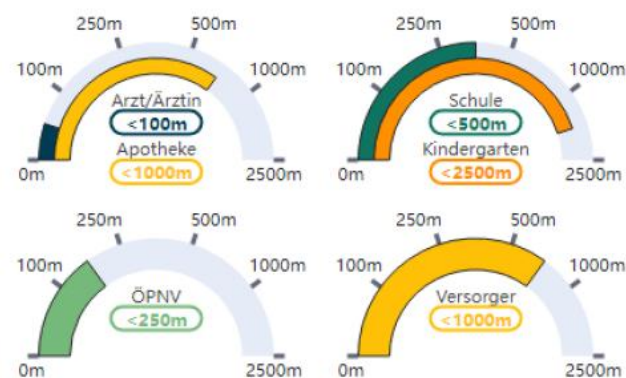
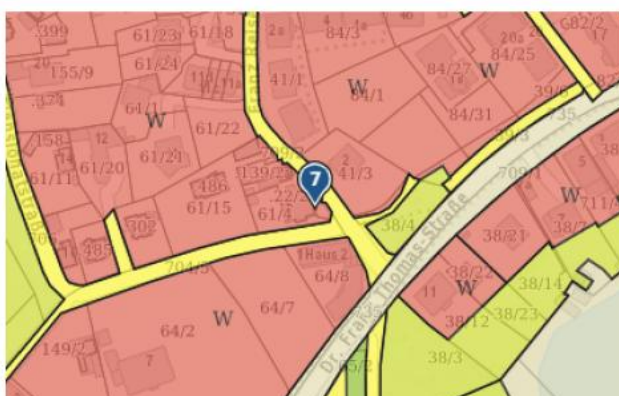
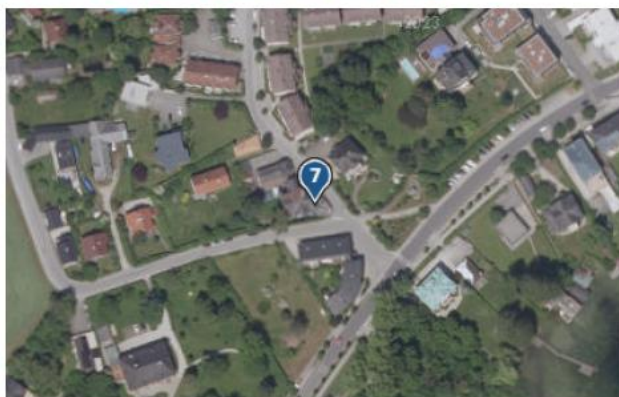
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	587.667,83 €
Nutzfläche	99,48 m²
Preis/m²	5.907,40 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	5.424,03 €

Aus dem KV: vorläufiges Nutzwertgutachten, 2 PKW AP, samt Gründach mit 10,34m²

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 278 m

Nr. 7: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	05.07.2024
Tagebuchzahl	2545/2024
Grundbuch	42150 Ort-Gmunden
EZ	92
Adresse	Franz-Reisenbichler-Straße 1 Top 8 Haus 2 1. OG 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42150 - .22/2 42150 - 61/4 42150 - .139/1 42150 - .139/2 42150 - .150 42150 - .303
Verkäufer	Eder
Käufer	Aigner (DE)

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	80/705
Kellerabteil	Nein
KFZ-Abstellplätze	Ja
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,84 m²

Harmonisierung

0,00 %	-5,00 %	25,00 %
Beschaffung	Konfiguration (mit Pkw-Stellplatz)	Lage (Aussicht zum See)

Flächendaten

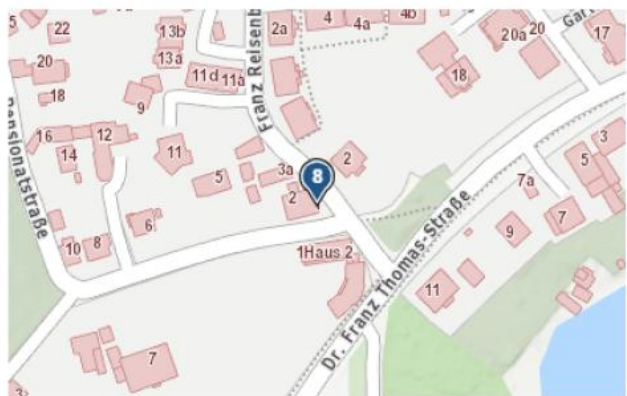
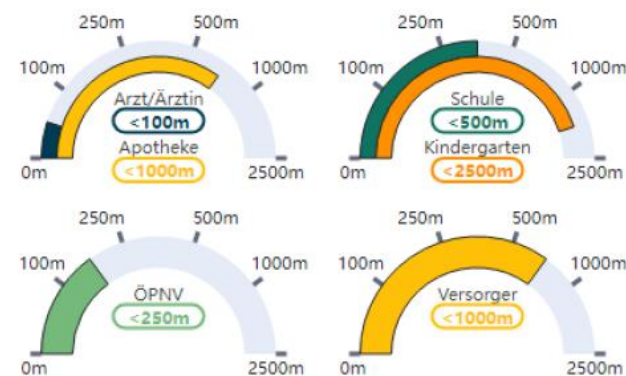
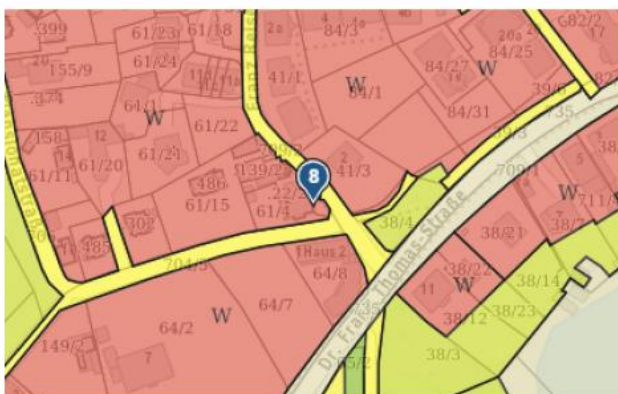
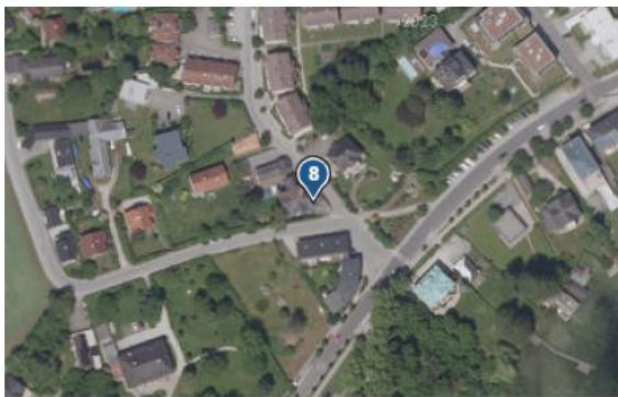
Grundstücksfläche	1.204,00 m²
Bebaute Fläche	407,00 m²
Nutzfläche	67,67 m²

Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	290.000,00 €
Nutzfläche	67,67 m²
Preis/m2	4.285,50 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	5.254,54 €

Aus dem KV: Auslandstransaktion, Anteile inkl. PKW-AP (5/705 Anteile), zzgl. AR per 7,06m², Entfernung zum Bewertungsobjekt: 419 m

Nr. 8: DG-Wohnung/Penthaus *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	16.01.2024
Tagebuchzahl	465/2024
Grundbuch	42150 Ort-Gmunden
EZ	92
Adresse	Franz Reisenbichler-Straße 1 W Top 10 Haus 2 DG 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42150 - .22/2 42150 - 61/4 42150 - .139/1 42150 - .139/2 42150 - .150 42150 - .303
Verkäufer	Eder
Käufer	Gattinger

weitere Informationen

Parifizierung	2024
Anteile	44/705
Kellerabteil	5,93 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	Nein

Harmonisierung

0,00 %	-5,00 %	30,00 %
Beschaffung	Konfiguration (mit Kfz-Stellplatz)	Lage (Aussicht zum See)

Flächendaten

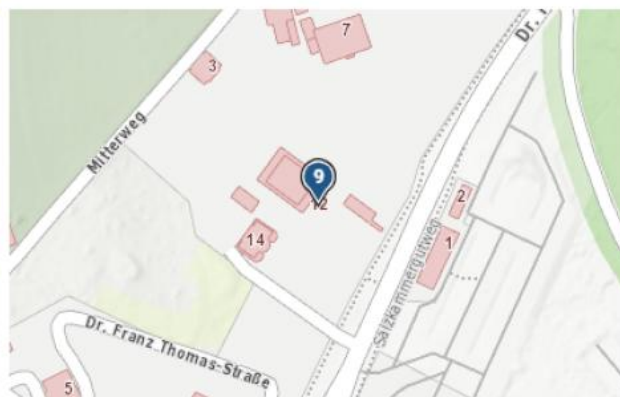
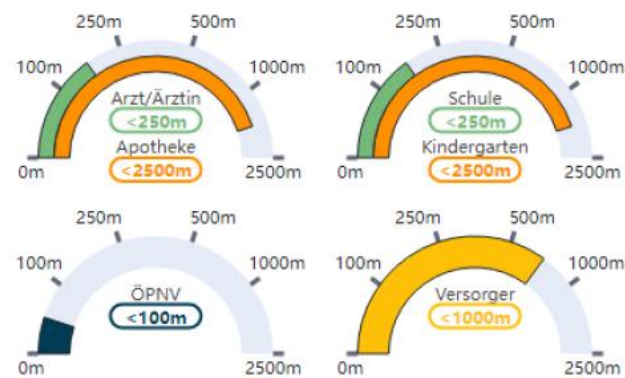
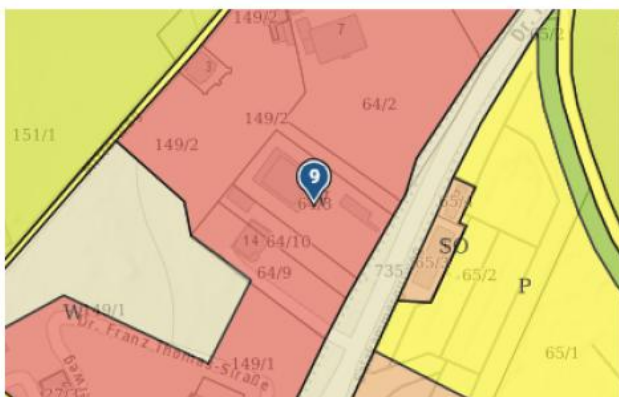
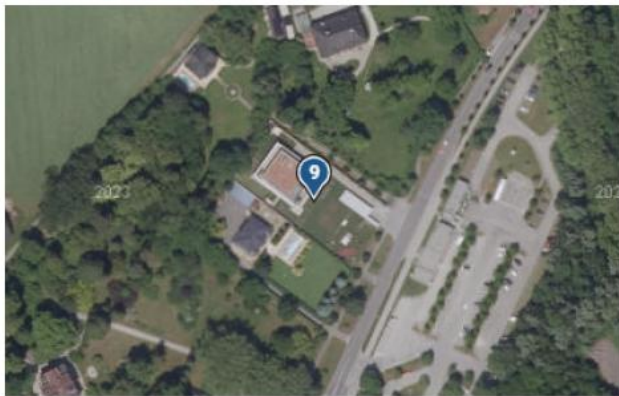
Grundstücksfläche	1.204,00 m²
Bebaute Fläche	407,00 m²
Nutzfläche	42,08 m²

Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	175.000,00 €
Nutzfläche	42,08 m²
Preis/m²	4.158,75 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	5.348,09 €

Aus dem KV: Wohnraum mit Dachschräge per 14,17m², Anteile inkl. PKW-AP (4/705 Anteile), Pläne und BAB beiliegend,
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 419 m

Nr. 9: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.02.2022
Tagebuchzahl	1090/2022
Grundbuch	42150 Ort-Gmunden
EZ	603
Adresse	Dr. Franz Thomas Straße 12 W Top 107, 1.OG 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42150 - 64/3
Verkäufer	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Käufer	Pirker

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	111/1352
Kellerabteil	9,10 m²
KFZ-Abstellplätze	25,00 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	7,47 m²

Harmonisierung

-20,00 %	-5,00 %	20,00 %
Beschaffung	Konfiguration (mit Kfz-Stellplatz)	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.785,00 m²
Bebaute Fläche	467,00 m²
Nutzfläche	96,40 m²

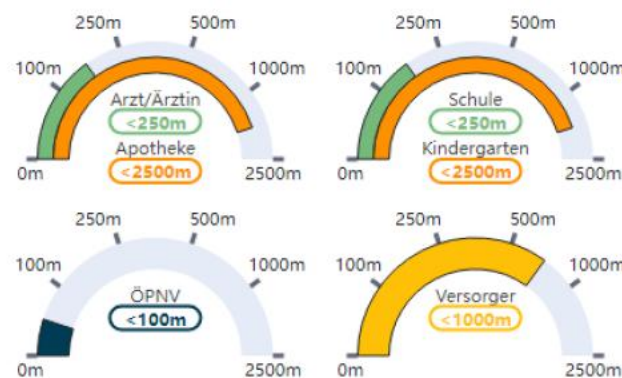
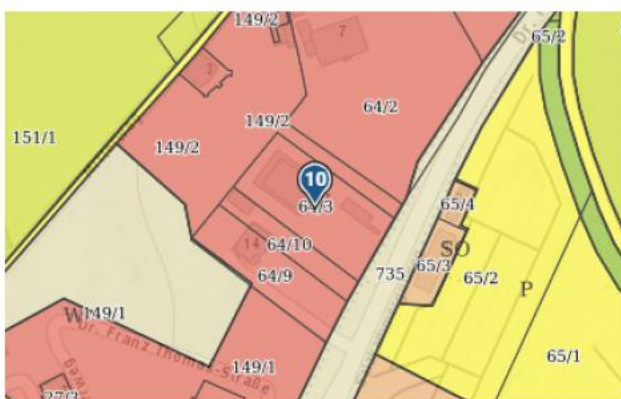
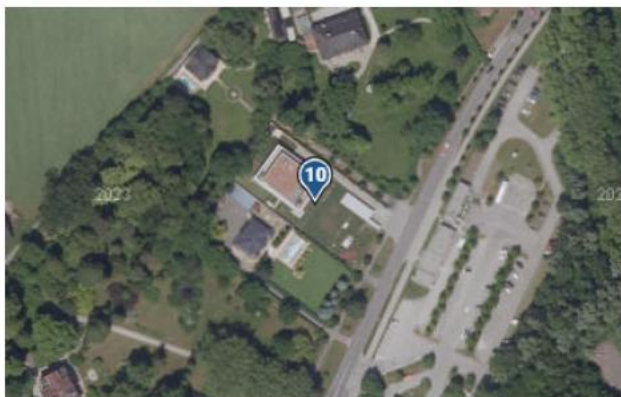
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	547.848,00 €
Nutzfläche	96,40 m²
Preis/m²	5.683,07 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis korr. / m²	5.710,67 €

Aus dem KV: Anteile inkl 2xPkw, Loggia in NutzFl eingerechnet

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 596 m

Nr. 10: Eigentumswohnung *



Vertragsdaten

Vertragsdatum	10.02.2022
Tagebuchzahl	1090/2022
Grundbuch	42150 Ort-Gmunden
EZ	603
Adresse	Dr. Franz Thomas Straße 12 W Top 108, 1.OG 4810 Gmunden
KG-Grundstück	42150 - 64/3
Verkäufer	OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
Käufer	Kaltenbrunner

weitere Informationen

Parifizierung	2021
Anteile	65/1352
Kellerabteil	6,96 m ²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m ²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	1,83 m ²

Harmonisierung

-20,00 %	-5,00 %	20,00 %
Beschaffung	Konfiguration	Lage

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.785,00 m ²
Bebaute Fläche	467,00 m ²
Nutzfläche	59,34 m ²

Berechnungsdaten

Gesamtaufpreis	323.728,00 €
Nutzfläche	59,34 m ²
Preis/m ²	5.455,48 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis kor. / m ²	5.481,97 €

Aus dem KV: Anteile inkl Pkw, Loggia in NutzFl eingerechnet
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 596 m

Aufgrund der Erkenntnisse aus den oben angeführten Transaktionen, wird ein valorisierter (auf den Bewertungszeitraum 2025 angepasster) und harmonisierter (auf die bewertungsrelevanten Umstände wie Lage, Widmung, Zustand der Baulichkeiten etc. angepasster) Mittelwert von ca. **€ 5.650,- / m²** Wohnnutzfläche bei gebrauchten Eigentumswohnungen im betroffenen Bereich als marktgerecht eingestuft.

Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Nutzfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	 Eigentumswohnung	158/2022	22.10.2021	95,99	8.282,11 €	6.158,67 € *
2	 Eigentumswohnung	3504/2023	13.10.2023	63,06	8.309,55 €	6.006,83 € *
3	 Eigentumswohnung	1403/2021	29.03.2021	149,67	7.335,00 €	5.890,76 € *
4/A	 Eigentumswohnung	3714/2021	13.08.2021	80,88	6.857,53 €	5.843,59 € *
5/A	 Eigentumswohnung	3383/2020	12.08.2020	65,00	5.941,38 €	5.455,24 € *
6/A	 DG-Wohnung / Penthaus	3823/2020	12.08.2020	99,48	5.907,40 €	5.424,03 € *
7/B	 Eigentumswohnung	2545/2024	05.07.2024	67,67	4.285,50 €	5.254,54 € *
8/B	 DG-Wohnung / Penthaus	465/2024	16.01.2024	42,08	4.158,75 €	5.348,09 € *
9/C	 Eigentumswohnung	1090/2022	10.02.2022	96,40	5.683,07 €	5.710,67 € *
10/C	 Eigentumswohnung	1090/2022	10.02.2022	59,34	5.455,48 €	5.481,97 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Für den gegenständlichen Vergleich - unter Berücksichtigung notwendiger individueller Anpassungen - bedeutet dies nach obigen Ansätzen:

○ **Wohnung W 5a, BLNr. 8**

72,65	m ² Wohnnutzfläche lt. Parifikat neu	x	€ 5.650	€ 410.473
2,87	Zubehör-Abstellraum (wie bisher)	x	€ 3.390	€ 9.729
abzgl. Wertbeeinflussende Umstände lt. SW-Verfahren				-€ 7.582
bereinigter Wert				€ 412.620
sonstige notwendige Anpassungen *			-17%	-€ 70.145
Vergleichswert der Liegenschaftsteile gerundet auf € 1.000:				€ 342.000
				(inkl. Nebenflächen)
ergibt Vergleichswert / m² Wohnnutzfläche gerundet auf € 100,- ca.:				€ 4.700
* bau- und grundbuchsrechtliche Unsicherheiten, rückgestauter Reparaturbedarf, rauhe Wände, keine zeitgemäße Verfliesung, veraltetes Bad und Küche etc.				

Im Immobilienpreisspiegel 2025 der WKO wurden für gebrauchte Eigentumswohnungen in Oberösterreich für den Bezirk Gmunden folgende Werte dargelegt:

- „sehr gute Wohnlage“ bei „durchschnittlichem Wohnwert“ = ca. € 3.410,-/m²
- „sehr gute Wohnlage“ bei „sehr gutem Wohnwert“ = ca. € 3.870,-/m²

Dies bestätigt die Erfahrung des zeichnenden SV's, dass im inneren Salzkammergut und vor allem bei Liegenschaften mit Seeblick bzw. in Seenähe meist Preise zu erzielen sind, welche weit über diesen publizierten Bezirkswerten liegen.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass man aus den Kaufverträgen keine Angaben über den tatsächlichen Zustand der veräußerten Wohnungen zum Zeitpunkt der Kaufabwicklung ableiten kann. Dies birgt natürlich gewisse Unsicherheiten.

9. Barwert von Rechten und Lasten

a) verbücherte Rechte:

Es sind keine bewertungsrelevanten Einträge verbüchert.

b) außerbücherliche Rechte:

Diesbezüglich gibt es keine Angaben.

c) verbücherte Lasten:

Es sind keine bewertungsrelevanten Einträge verbüchert.

d) außerbücherliche Lasten:

Diesbezüglich gibt es keine Angaben.

10. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr insbesondere nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes bei einer Veräußerung üblicherweise zu erzielen wäre.

Bei seiner Ermittlung sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertmessungen einzelner Personen bleiben außer Betracht.*

Bei ertraglich nutzbaren Liegenschaften ist dem Ertragswert mehr Bedeutung als dem Sachwert beizumessen, da die Liegenschaft nur so viel wert ist, als Nutzen daraus gezogen werden kann. Weitere Zu- oder Abschläge hängen von Art, Größe, Widmung und Marktgängigkeit der Liegenschaft ab. Das heißt, in Abwägung dieser Faktoren wird die Verkehrswertbasis aufgewertet oder abgemindert.

Nach eingehender Prüfung der Marktlage (Recherchen derzeit am Markt angebotener Objekte) und der Einschätzung der derzeitigen Verwertungsmöglichkeiten derartiger Liegenschaftsteile **im Gemeindegebiet von Gmunden** kann für das bewertungsgegenständliche Wohnungseigentumsobjekt der im Vergleichswertverfahren ermittelte Wert **ohne weitere Anpassung** als „Verkehrswert“ ausgewiesen werden, da diese Methode aus eigener Erfahrung bei der Bewertung derartiger Wohnungseigentumsobjekte die derzeitigen Verhältnisse am Markt am besten widerspiegelt.

Die beschriebenen Liegenschaftsteile, ihre Art und der Umfang, ihre Beschaffenheit sowie Angebot und Nachfrage für ähnliche Handelsobjekte rechtfertigen die Verkehrswertbildung wie folgt:

Der Verkehrswert der betroffenen Liegenschaftsanteile

bezogen auf das Wohnungseigentumsobjekt **Wohnung W 5a** (BLNr. 8)

mit **21/100-stel** Anteilen an der **EZ 270** des **GB 42116 Gmunden**, BG Gmunden

bestehend aus dem Gst. Nr. 81/3 und der Baufläche .217 der KG Gmunden
im Wohnobjekt „Esplanade 21“ in 4810 Gmunden

wird zum Stichtag 17.12.2025 mit ca.

€ 342.000,-

bewertet

D. ZUSAMMENFASSUNG

ermittelter „Verkehrswert“ des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

- **Wohnung W 5a**, BLNr. 8 der EZ 270 des GB 42116 Gmunden ca. = € 342.000,-

gesamt gerundet ca.: € 342.000,-

Anmerkungen/rechtliche Hinweise:

- In den oben ausgewiesenen Verkehrswerten sind die Bauwerte als Bruttobeträge (inkl. Ust) zu verstehen.
- Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass der tatsächlich erzielbare Verkaufswert erfahrungsgemäß innerhalb einer Streuung von +/- 10 bis 15 % des oben angeführten Verkehrswertes liegt, wobei die Streuung vom Sachverständigen nicht beeinflusst werden kann. Der Wert wird an der unteren Grenze des Spektrums liegen, wenn aus wie immer gearteten Gründen die Notwendigkeit besteht, die Liegenschaft in kurzer Zeit veräußern zu müssen. Der Wert wird an der oberen Grenze liegen, wenn genügend Zeit für den Verkauf zur Verfügung steht und die Verkaufsabsicht entsprechend kundgetan werden kann.

- Es wurden keine Baustoff- und Bauteilprüfungen vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.
- Beurteilt wurden ausschließlich Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.
- Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. Lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.
- Verwendungszweck und Vertraulichkeit: Das Gutachten wurde ausschließlich für den vereinbarten und im Befund unter Pkt. A 3 genannten Zweck erstellt und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es dient nicht der Vorlage bei Dritten. Eine Haftung gegenüber Dritten, aus welchem Titel und welchem Grund auch immer, wird somit ausgeschlossen. Sämtliche Unterlagen und Informationen im Rahmen dieses Auftrages sind vertraulich zu behandeln.

E. BEILAGEN

- Grundbuchsabfrage vom 21.11.2025 (beschränkt auf BLNr. 8)
- Lageplan (Auszug Katastralmappe)
- Grundriss der betroffenen Wohnung (aus Parifikat neu)
- Fotodokumentation vom 17.12.2025

der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige



SV – Bestellung für die Nomenklaturen 94.17, 94.65, 94.70 - LG Wels Jv 217-5f/07

SV – Best. für die Nomenkl. 09.50, 94.03, 94.10, 94.15, 94.20, 94.23 - LG Wels Jv 2815-15t/-5.2



Ing. Franz Putz
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für
Immobilienbewertungen
www.bau-immo.at





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42116 Gmunden
BEZIRKSGERICHT Gmunden

EINLAGEZAHL 270

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 8 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 2887/2025

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
81/3	Gärten(10)	85	
.217	GST-Fläche	248	
	Bauf.(10)	200	
	Gärten(10)	48	Esplanade 21
GESAMTFLÄCHE		333	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 4566/1992 Bauplatz (auf) Gst .217 81/3 gem Bescheid 1992-06-11, Zl.
Bau2-610-2-0150-1992

***** B *****

8 ANTEIL: 21/100

Rudolf Riedl Textilhandels-gesellschaft m.b.H. (FN 72259p)

ADR: Wiener Gasse 112/1, Perchtoldsdorf 2380

a 5706/1995 4242/1998 Wohnungseigentum an W 5a

d 2080/2015 IM RANG 1871/2015 Kaufvertrag 2015-04-10 Eigentumsrecht

f gelöscht

***** C *****

31 auf Anteil B-LNR 8

a 2080/2015 Pfandurkunde 2015-04-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 430.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)

c 2080/2015 Simultanhaftung mit

EZ 270 KG 42116 Gmunden

EZ 705 KG 04002 Baden

49 auf Anteil B-LNR 8

b 1188/2024 IM RANG 1192/2023 Schuld- und

Pfandbestellungsurkunde 2023-04-05, Erklärung 2024-04-10,

Firmenbuchauszug 2024-04-15

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 120.000,--

für Mag. Gerhard Wiesinger, MBA geb 1956-05-01

c 931/2025 Hypothekarklage

(Landesgericht Wels, 36 Cg 19/25h)

d 2418/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 100.000,-- samt Zinsen und

Kosten gemäß Beschluss 2025-07-29 für

- Mag. Gerhard Wiesinger, geb. 01.05.1956
(10 E 14/25i BG Gmunden)
- 54 auf Anteil B-LNR 8
a 3053/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(Bezirksgericht für Handelssachen Wien, 2 C 387/24m)
- 59 auf Anteil B-LNR 8
a 2092/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
Bezirksgericht Innere Stadt Wien, 22 C 753/25p
- 61 auf Anteil B-LNR 8
a 2887/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(93 C 563/25v Bezirksgericht Innere Stadt Wien)

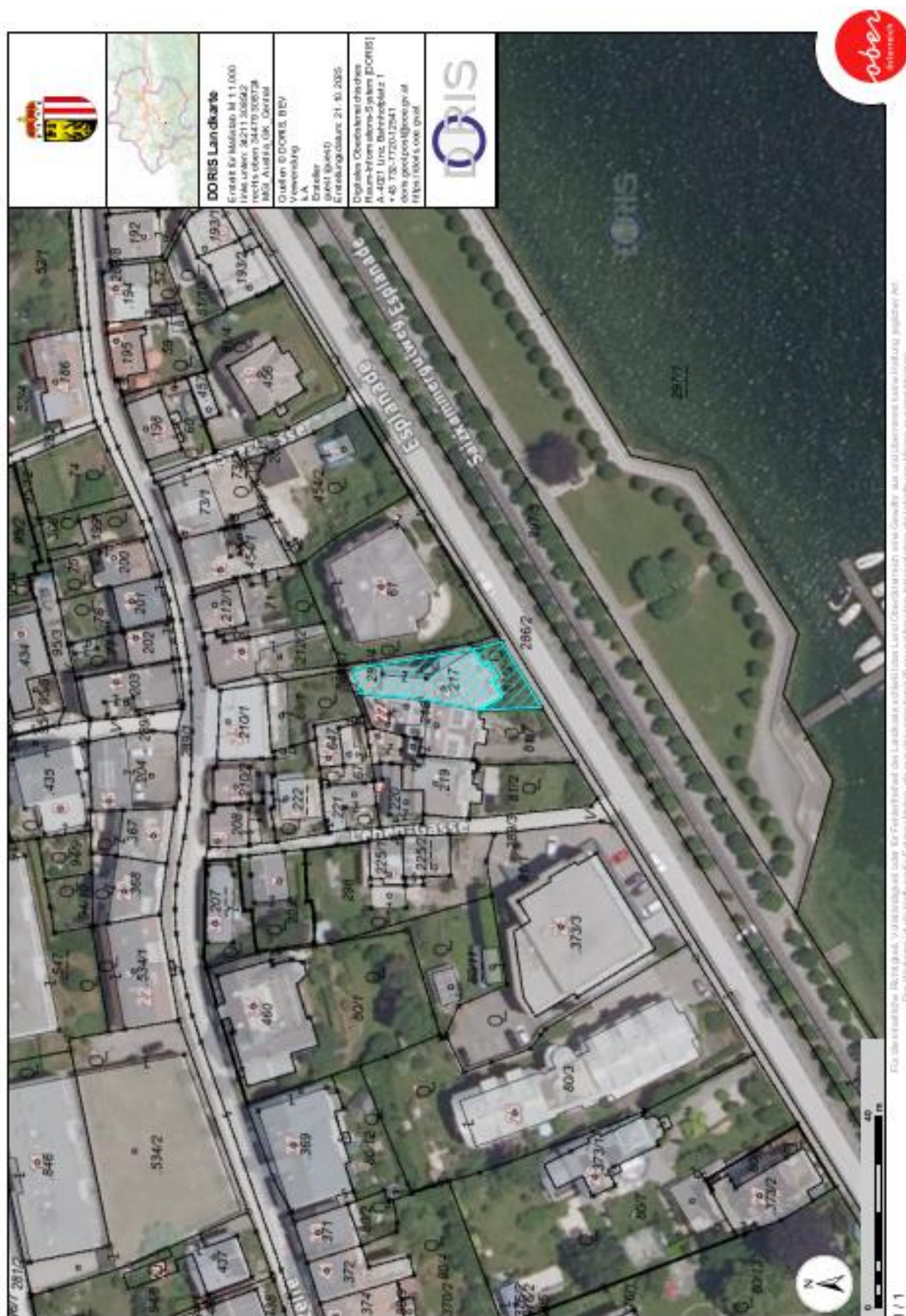
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

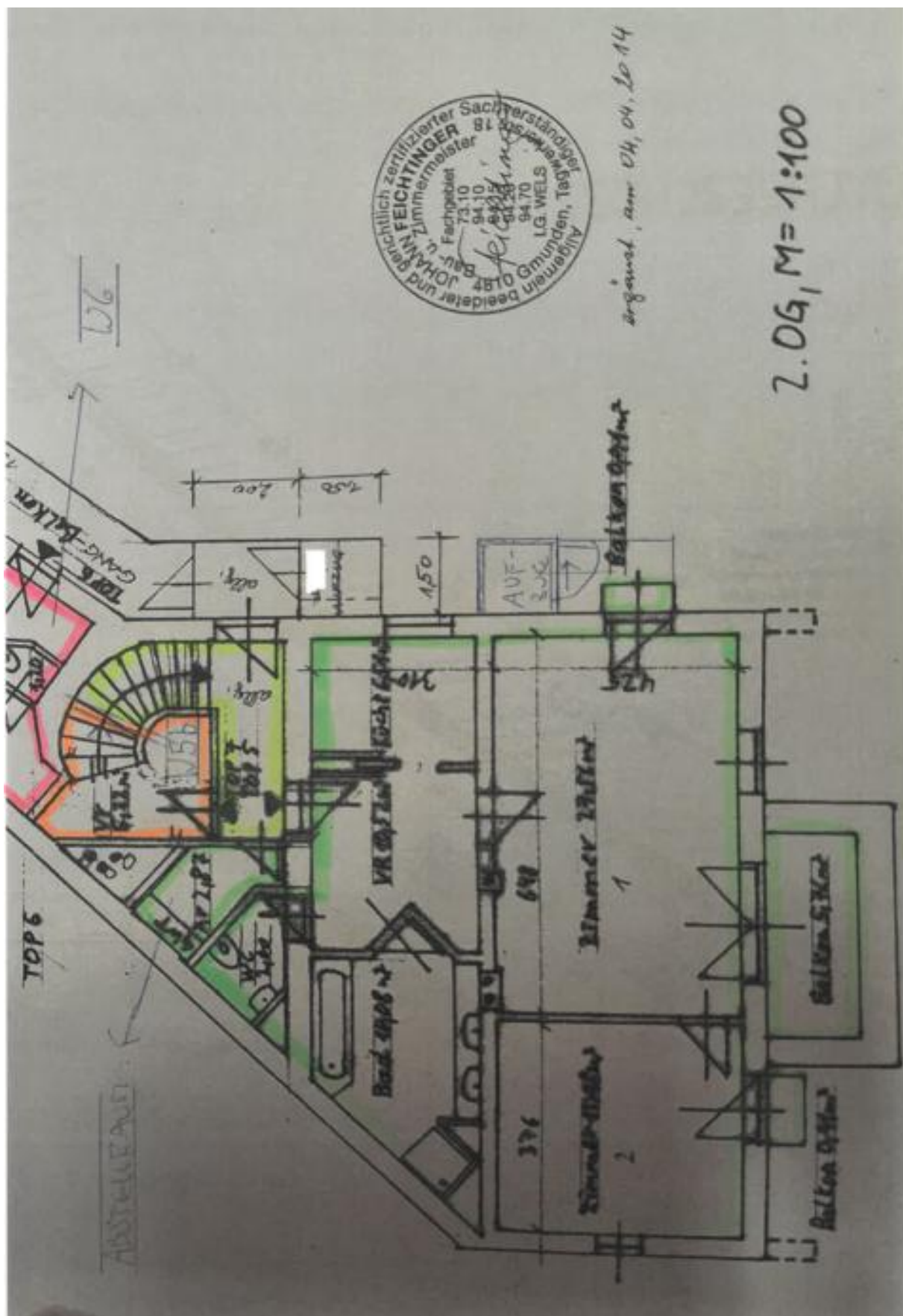
Grundbuch

21.11.2025 10:59:23

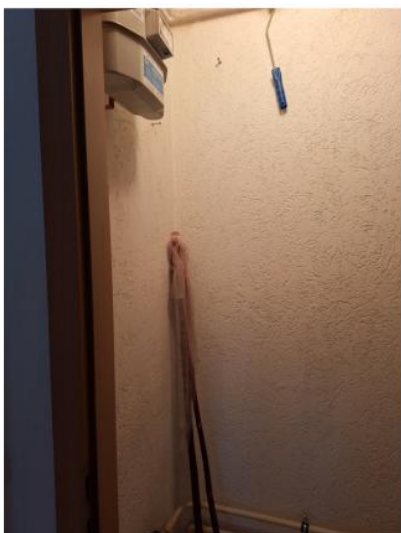
Beilage 2, Auszug aus dem online-Kataster:

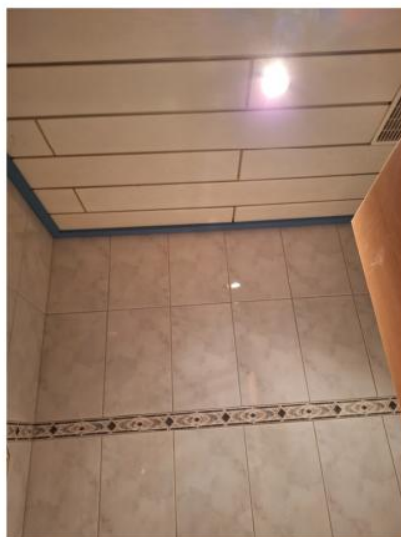


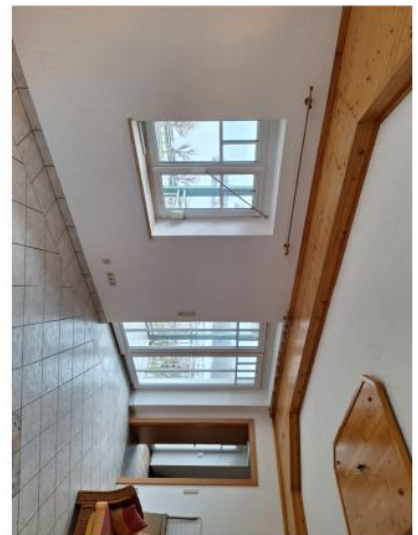
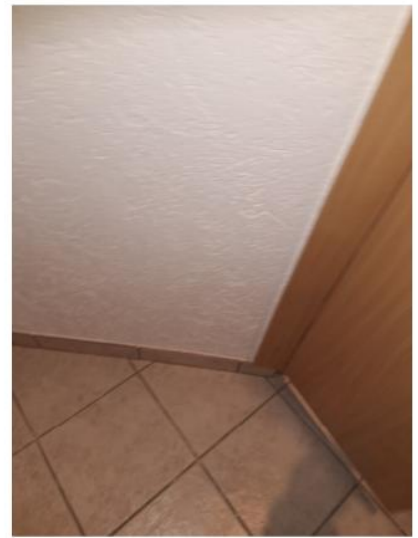
Beilage 3, Grundriss 2. OG (aus Parifikat neu), Wohnung W 5a:

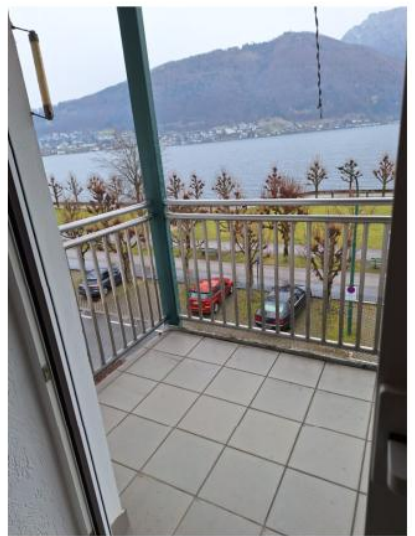


Beilage 4, Fotodokumentation vom 17.12.2025 zu Wohnung W 5a:











Beilage 5, Fotodokumentation vom 17.12.2025 zu Allgmeinzonen, außen etc.:



