

BAU & IMMO

Ingenieurbüro
Ing. Franz Putz
Untereckstrasse 23
4820 Bad Ischl

**GUTACHTER**

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



WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

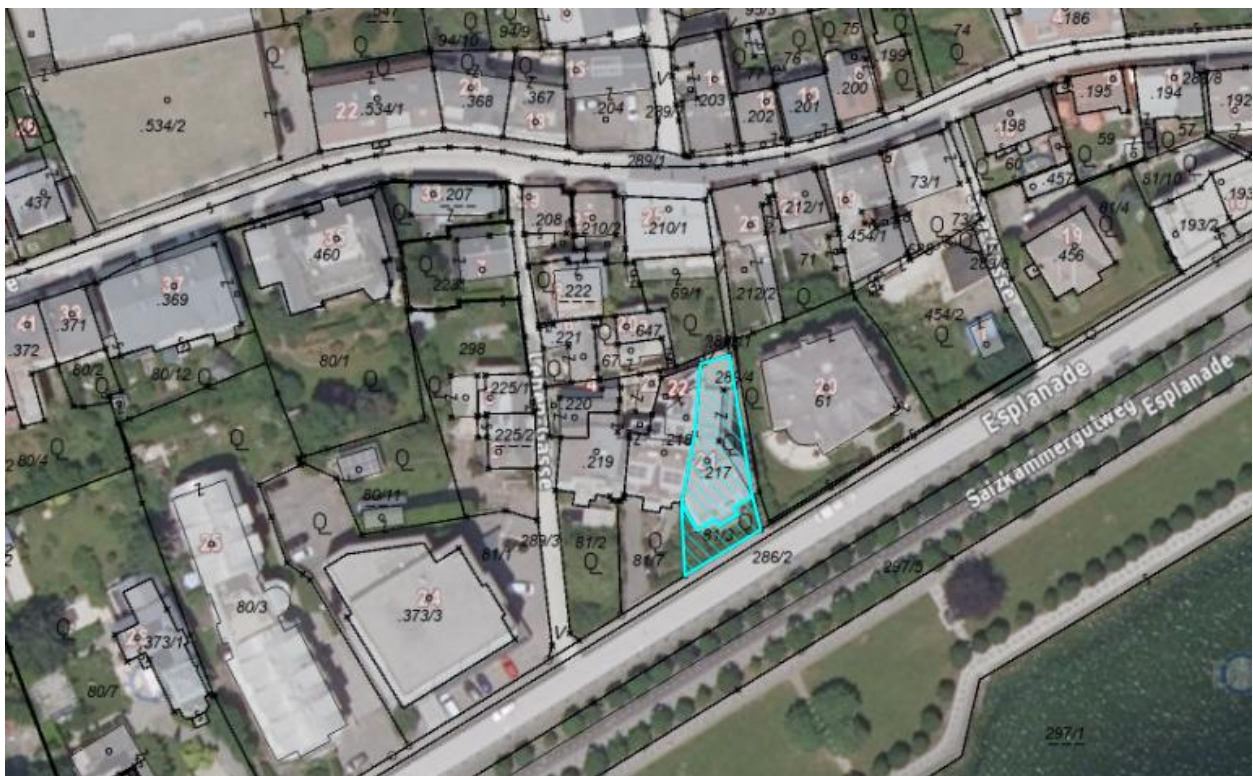
betreffend den Verkehrswert

des Wohnungseigentumsobjektes **Wohnung W 6** (BLNr. 7) 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 16/25 h, BG Gmunden



Bad Ischl, 07. Jänner 2026, überarbeitet am 23. März 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	- 21 -
2. Bodenwertanteil	- 22 -
3. Bauwert Gebäudeteile	- 32 -
4. Bauwert anteiliger Außenanlagen	- 35 -
5. Zeitwert des Zubehörs	- 35 -
6. Sachwert	- 35 -
7. Ertragswertverfahren	- 36 -
8. Vergleichswertverfahren	- 37 -
9. Barwert von Rechten und Lasten	- 49 -
10. Verkehrswert	- 49 -

D. ZUSAMMENFASSUNG

- 51 -

E. BEILAGEN

- 52 -

A. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

1. Auftraggeber/in

Bezirksgericht Gmunden, Abteilung 1, Richterin Mag. Johanna Filzmoser, MBA, mit Beschlüssen der Anordnung der Schätzung der gegenständlichen Liegenschaftsteile vom 21.10.2025, GZ 10 E 16/25 h-5 (Schätzung Wohnungen W 5b und W 6) bzw. vom 02.02.2026, GZ 10 E 16/25h-10 (Auftragsbeschränkung auf Schätzung der Wohnung W 6);

2. Eigentumsverhältnisse

Darstellung lt. Grundbuchsabfrage vom 21.10.2025, beschränkt auf BLNr. 7:

***** B *****

7 ANTEIL: 8/100

Mag. Boris Gatscher-Riedl

GEB: 1960-08-01 ADR: Gudrunstraße 107, Wien 1100

c 5706/1995 Wohnungseigentum an W 6

f 5068/2002 IM RANG 4018/2002 Kaufvertrag 2002-08-16 Eigentumsrecht

h 1542/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 08.05.2025

(68 S 27/25p Bezirksgericht Innere Stadt Wien)

3. Gegenstand und Zweck

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

- **Wohnung W 6** mit 8/100-stel Anteilen (BLNr. 7)

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:	WEG Esplanade 21, vertreten durch die Hausverwaltung LAMEZAN Real Estate & Management GmbH Esplanade 21 4810 Gmunden
vertreten durch:	Themmer, Toth & Partner Rechtsanwälte GmbH Biberstraße 15 1010 Wien
Verpflichtete Partei:	Mag. Boris Gatscher-Riedl geb. am 01.08.1960 Reisnerstraße 32 1030 Wien

vertreten durch:

RA Mag. Dr. Philipp Dobner
Rotenturmstraße 5-6/7.OG
1010 Wien

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 des Verpflichteten, Herrn Mag. Boris Gatscher-Riedl.

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 rechtswirksamen Flächenwidmungsplan (DORIS-Online-Abfrage) von Gmunden vom 21.10.2025
- Grundbuchsauszüge (gesamt und beschränkt auf BLNr. 7) des BG Gmunden mit Abfragedatum vom 21.10.2025
- 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 Haus Esplanade 21“
- 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, verbüchert unter der 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 16.08.2002, verbüchert unter der TZ 5068/2002
- 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**.

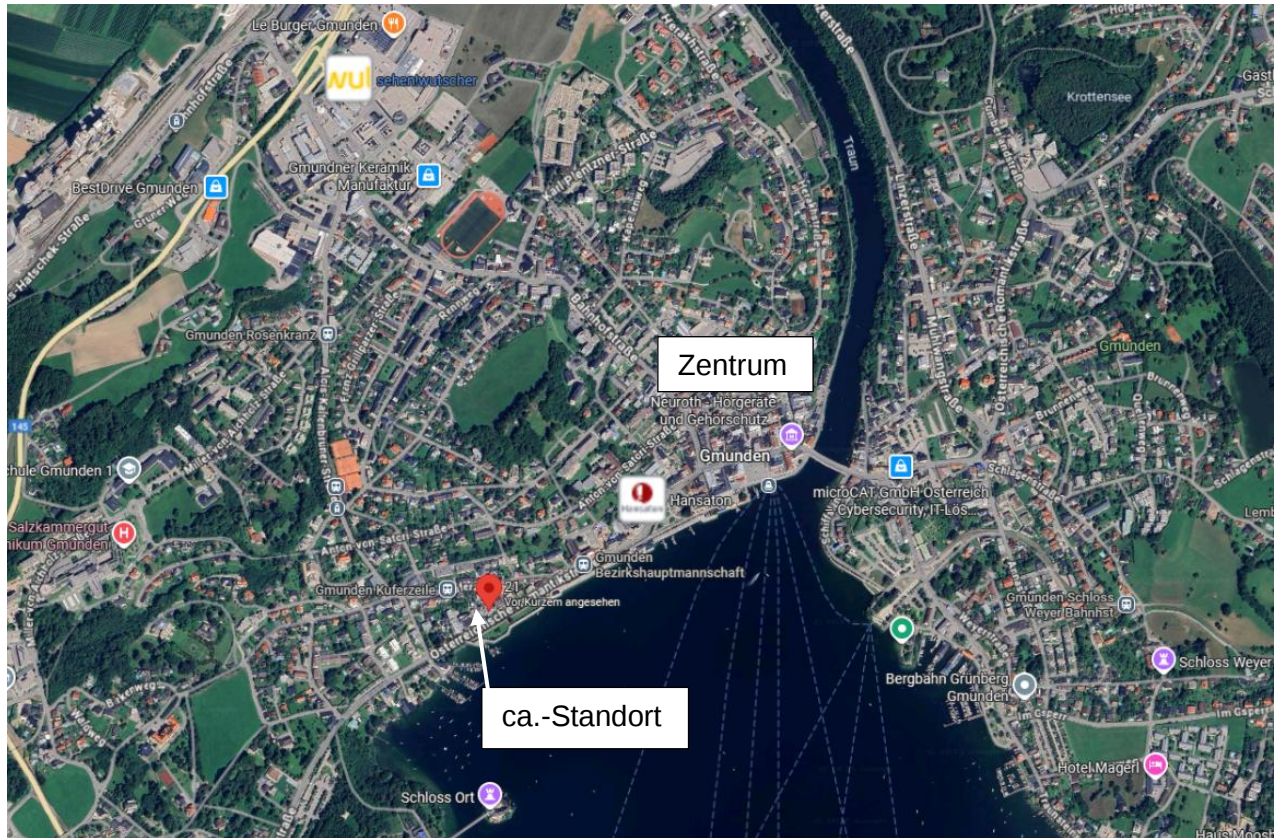
Diese „überregionale“ Situation wird nachstehend anhand einer Übersichtskarte verdeutlicht.



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 6** befindet sich im 2. OG innerhalb des nördlichen 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.

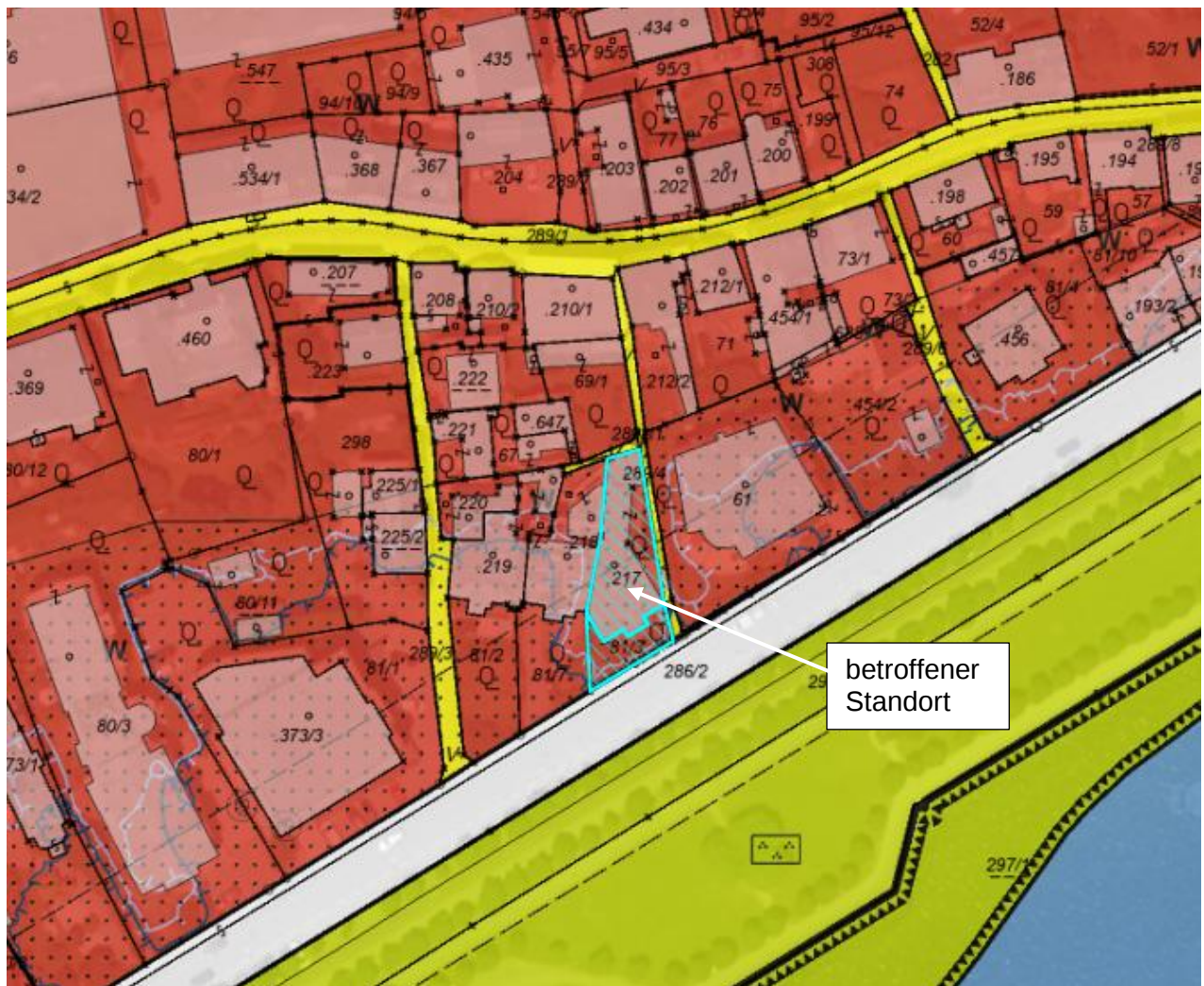
Die nachstehende Perspektive verdeutlicht diese oben aufgezeigten Lageparameter:



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:

***** 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)

Die Gesamtfläche beträgt demnach **333 m²**. Diesbezüglich wird angemerkt, dass die betroffenen Flächen noch nicht im Grenzkataster (G) eingetragen wurden und somit die angeführten Flächen- ausmaße noch nicht als „rechtsverbindlich“ betrachtet werden können.

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

- **Wohnung W 6** mit 8/100-stel Anteilen = **26,64 m²**

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

Bezüglich der derzeitigen Einträge im C-Blatt (Lastenblatt) des betroffenen Grundbuchskörpers wird auf den Grundbuchsauszug im Anhang des Gutachtens verwiesen.

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 Wohnung W 5b im DG augenscheinlich nicht der Baubewilligung vom 14.02.1994 entspricht. Obendrein gibt es derzeit keine bauliche Trennung zwischen den Wohnungen W 5b und W 6. Vom Vorraum der Wohnung W 5b im 2. OG gelangt man derzeit direkt in die Diele der Wohnung W 6.

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 der betroffenen Einheit vorhanden

Energieausweis	lt. Auskunft der zuständigen Hausverwaltung wurde bisher noch keine Heizwärmebedarfsberechnung erstellt
Beheizung:	Gasfeuerungsanschluss (Haupthahn bei Zugang Ost im EG), Wärmeverteilung über Radiatoren
Barrierefreiheit:	nicht gegeben, keine Anbindung an die angebaute Personenliftanlage (nur für Wohnung W 5a) gegeben
Allgemeinzonen:	Hauptstiegenhaus, äußere Erschließungszonen
○ <u>Wohnung W 6:</u>	
Lage der Wohnung:	Nordteil, 2. OG
Fenster/Außentüren:	alte Holz-Verbund-Elemente, 2-fach verglast, Balkontüre Südfassade = Kunststoff-Element, 2-fach verglast, keine außenliegenden Sonnenschutzeinrichtungen
Sohlbänke:	innen = Werzalith weiß, außen = Blech
Innentüren:	Holz-Füllungstüren in Holzzargen
Raumkonzept lt. Parifikat:	Diele, WC, Zimmer 1, Bad, WC, Zimmer 2
Zubehör/Zuschlag:	Balkon (hölzerner Laubengang) an der Südostfassade = derzeit Allgemeinfläche
Sanitärzellen:	Toilette mit: Hänge-WC (Unterputz-Spülkasten), bis auf ca. 1,2 m Höhe gefliest, Bad mit: Badewanne, 2 x Einzelwaschtisch, Wände auf ca. 2,0 m Höhe gefliest
Böden/Ausstattung :	Böden mit Fischgrätparkett, keramische Fliesen in den Sanitärzellen und der Diele, Wände und Decken verputzt bzw. beplankt, überwiegend weiß gefärbelt, (diesbezüglich wird auf die Fotodokumentation im Anhang verwiesen);
Sonstiges:	Erschließung nur über hölzernen Laubengang vom Hauptstiegenhaus im 2 OG aus möglich

3.2. Kennwerte der Bebauung:

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

Für die beauftragte Verkehrswertermittlung wird aus der fachlichen Sicht das Nutzwertneufsetzungsgutachten 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:

- Wohnung W 6:

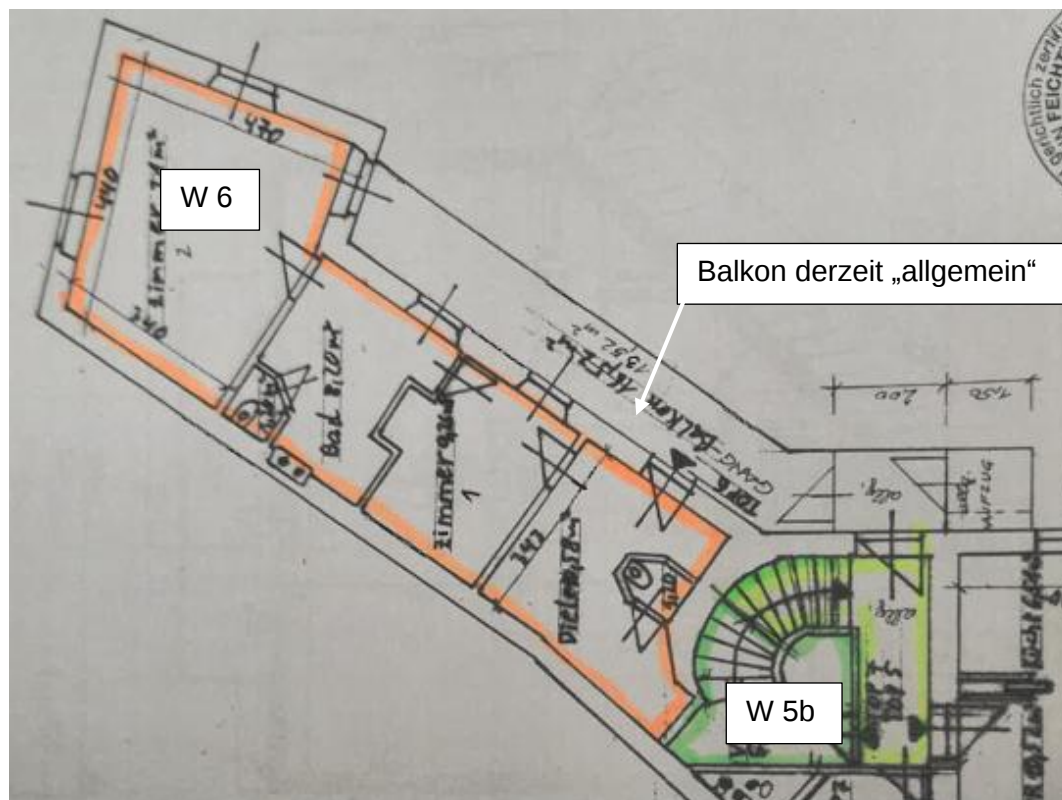
6	1. OG	Wohnung W6			
		Diele	10,58		
		WC	1,20		
		Zimmer 1	9,26		
		Bad	8,20		
		WC	1,20		
		Zimmer 2	21,00		
		Wohnnutzfläche	51,44	0,95	48,87
		Sonstige Wohnungseigentumsobjektbestandteile:			
	2. OG	Balkon	13,52	0,20	2,70
					51,57
					52
		Top 6, Wohnung W6	51,44		
					52

Dem Nutzwertgutachten des SV G. Grebe vom 11.07.1994 ist eine Nutzfläche von 49,80 m² (somit 1,64 m² weniger) zu entnehmen und wurde hier der Balkon an der Südostfassade (hölzerner Laubengang) nicht als Zuschlagsobjekt berücksichtigt (somit als Allgemeinfläche behandelt).

Ohne Berücksichtigung des Balkones als Zuschlagszone (bedingt die Zustimmung sämtlicher Miteigentümer) würde sich ein Nutzwert von 49 bzw. ein Mindestanteil von 49/497 ergeben, was zum derzeit verbücherten Anteil (8/100) einen Zuwachs von ca. 1,86 % bedeuten würde.

Die räumlichen Konzepte der betroffenen Wohnungen wurden im Nutzwertneufestsetzungsgutachten des SV Johann Feichtinger aus Gmunden vom 07.04.2024 folgendermaßen dargelegt:

- Wohnung W 6 im 2. OG:



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. 155 bis ca. 135 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 im nördlichen Zimmer der Wohnung W 6 im 2. OG. Hier sind im Bereich der Außenwände in Deckennähe starke Ausblühungen, Aussinterungen und teilweise auch Abplatzungen des Innenputzes bzw. auch Beschädigungen an den Beplankungen der Decke feststellbar. Dies lässt mitunter auch auf Mängel bei der Abdichtung des darüber liegenden Flachdaches (Terrasse der Wohnung W 5b) schließen.

Die Gebäudeteile im Süden weisen ansonsten überwiegend einen deren Alter, der Bauweise und Nutzung entsprechenden „guten bzw. normalen Zustand“ (Zustandsnote lt. F.W. Ross = 2,0) auf.

Bei dem betroffenen Wohnungseigentumsobjekt zeigt sich augenscheinlich folgender rückgestauter Reparaturbedarf bzw. Mängelbehebungsaufwand:

- Wohnung W 6 im 2. OG:
 - Ausblühungen, Aussinterungen und teilweise auch Abplatzungen des Innenputzes bei den oben angeführten Außenwänden in Deckennähe bzw. teilweise Beschädigung der Beplankung der Decke
 - fehlender räumlicher Abschluss zur Wohnung W 5b
 - die betroffene Einheit weist derzeit keine Küche auf, lt. Auskunft des Eigentümers wären dazu Anschlussmöglichkeiten im Bereich der Diele gegeben

Wärmetechnisch entsprechen die betroffenen Wohnzonen augenscheinlich nicht mehr dem Stand der Technik. Konkrete Aussagen über den resultierenden Heizwärmebedarf 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 diese familienintern verwendet.

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:	W 6: Betriebskosten (inkl. Wasser und Reparaturrücklage) derzeit lt. HVW: monatlich ca. € 114,-
offene Hausbesitzabgaben:	lt. Angaben der HVW = keine offenen Abgaben
Lage der Wohnung im Objekt:	entsprechend nachstehender Aufnahmen von Osten



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.

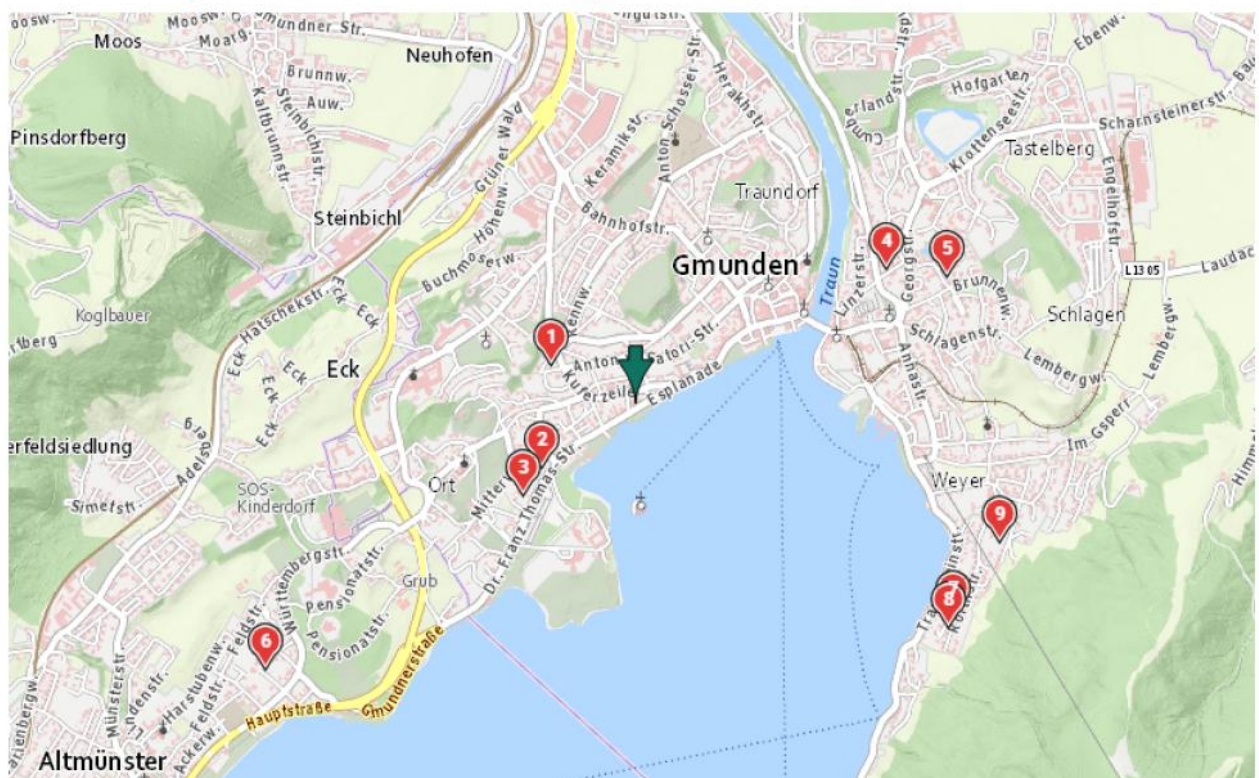
2. Bodenwertanteil

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.

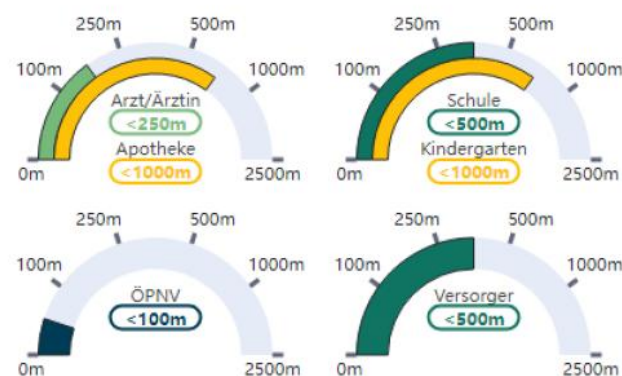
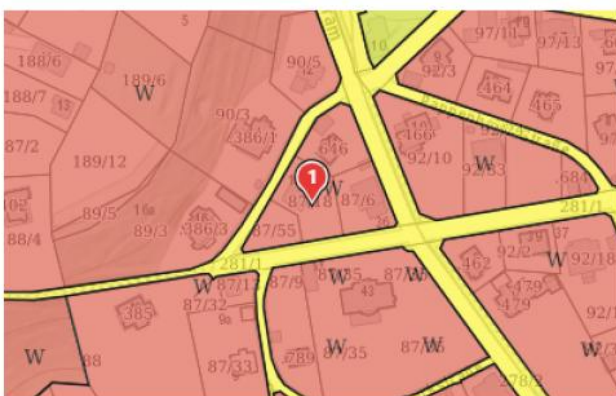
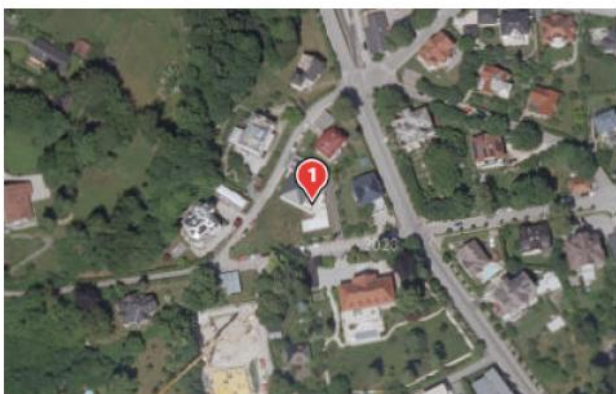
Im Zuge der gegenständlichen Bewertung wurde für das sogenannte „Vergleichswertverfahren“ auch eine aktuelle Abfrage von tatsächlich durchgeführten Transaktionen von **Baulandgrundstücken** bei www.immonetZT.at durchgeführt.

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

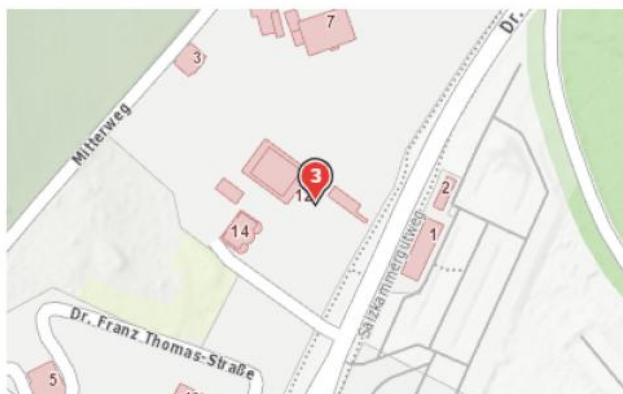
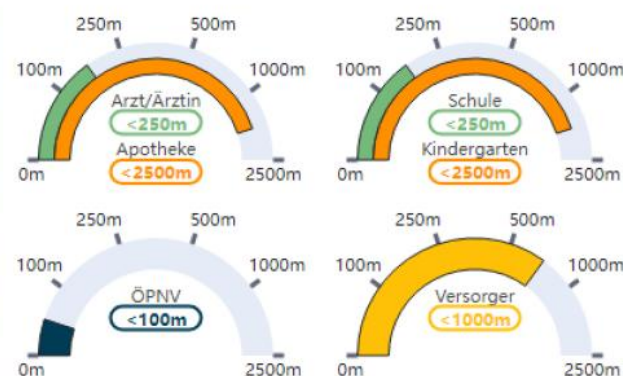
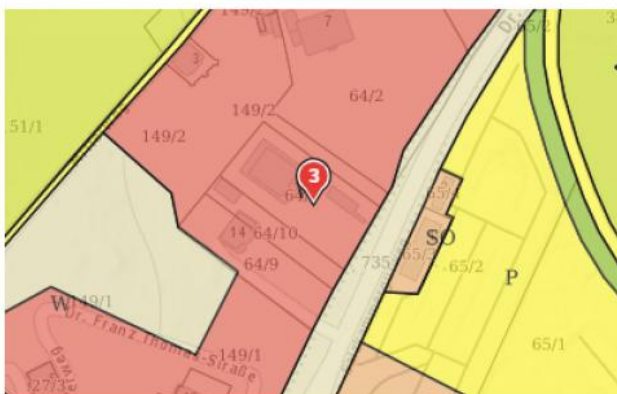
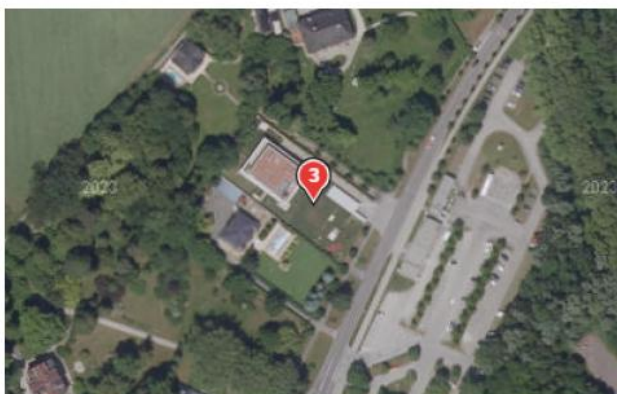
Grundstücksfläche	980,00 m²
-------------------	-----------

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	800.000,00 €
Grundstücksfläche	980,00 m²
Preis/m²	816,33 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korr. / m²	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

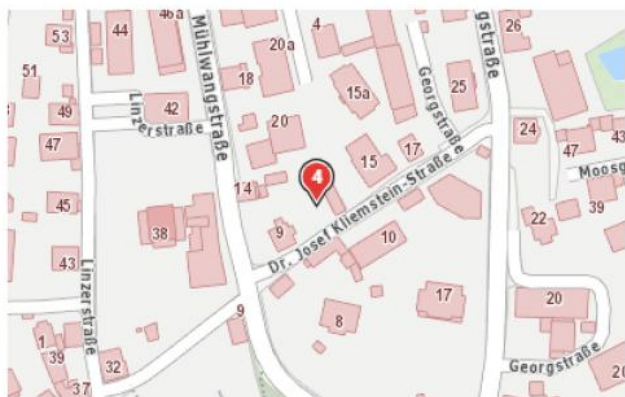
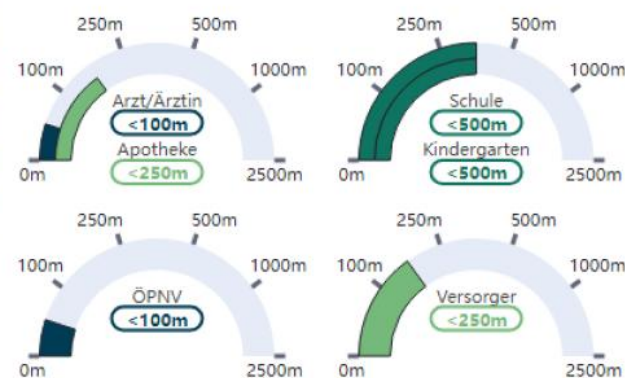
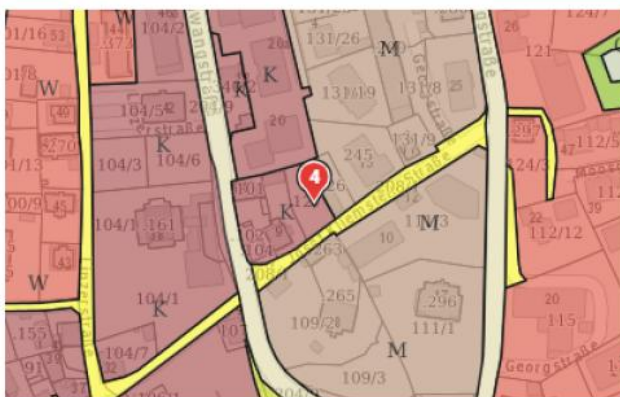
Grundstücksfläche	2.785,00 m ²
-------------------	-------------------------

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

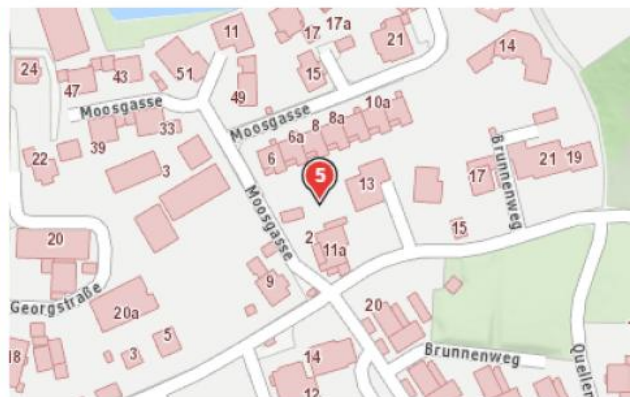
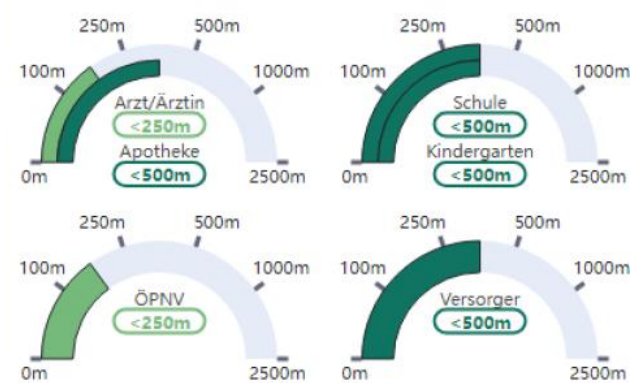
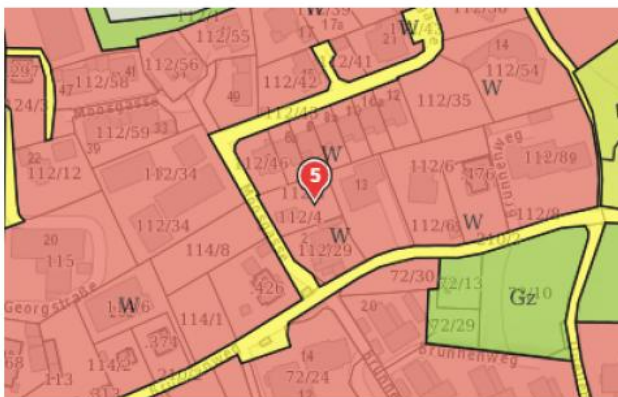
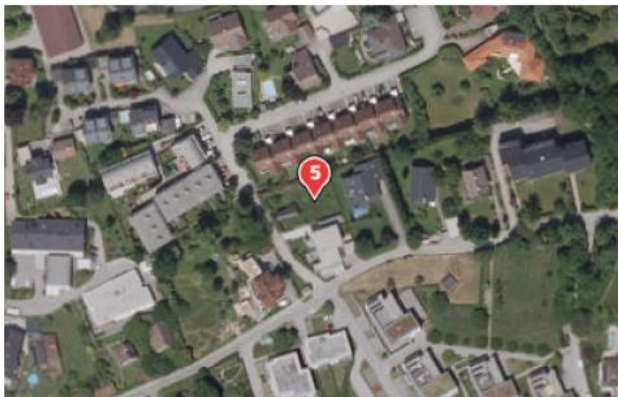
Grundstücksfläche	565,00 m ²
-------------------	-----------------------

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

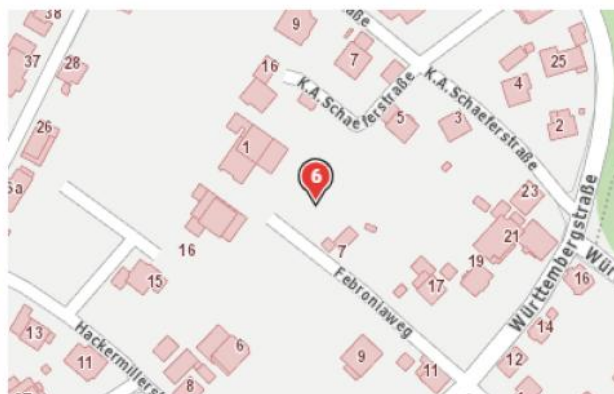
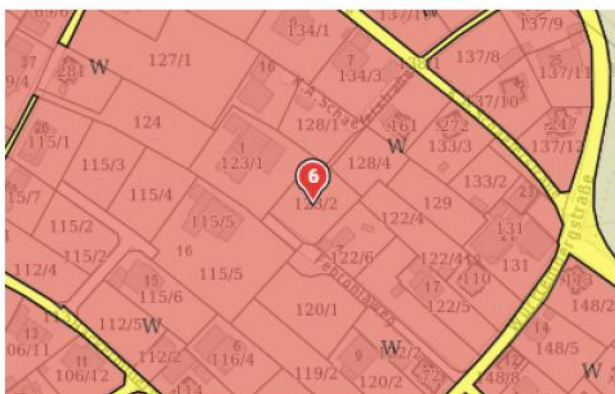
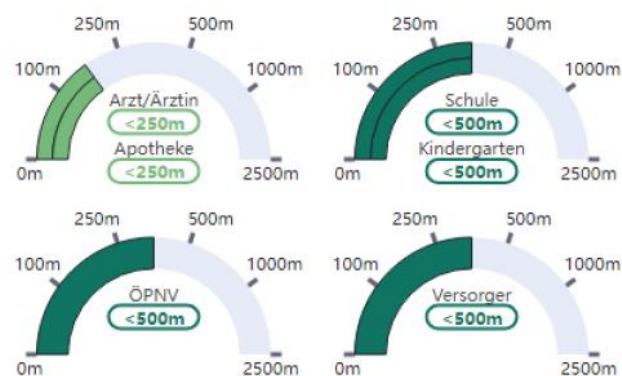
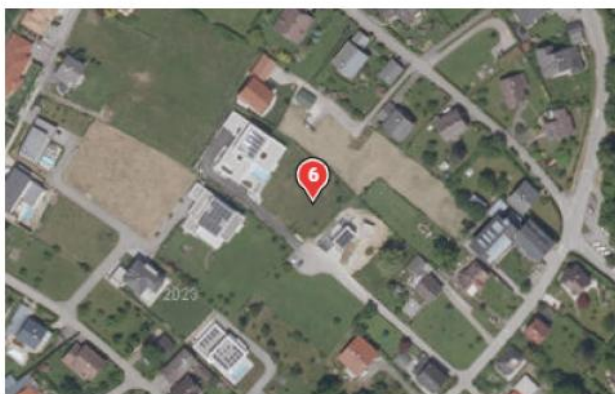
Berechnungsdaten

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

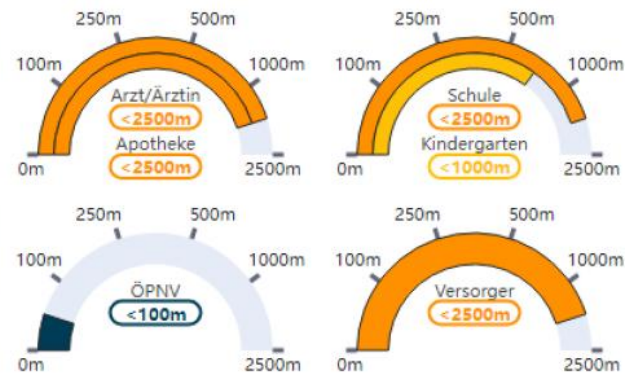
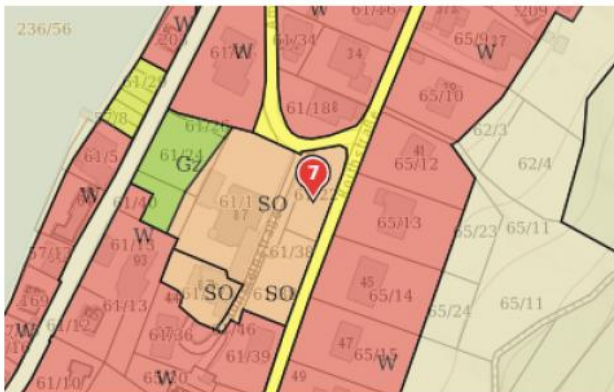
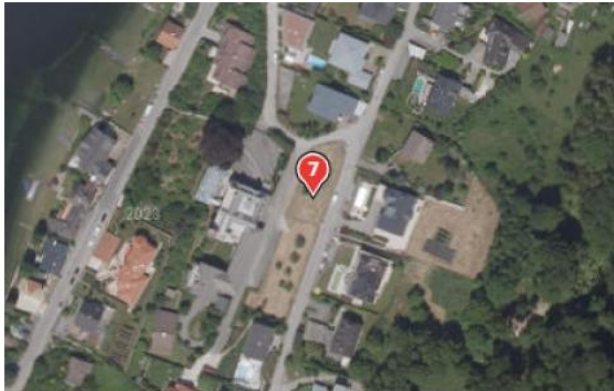
Grundstücksfläche	1.131,00 m ²
-------------------	-------------------------

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 m²
-------------------	-----------

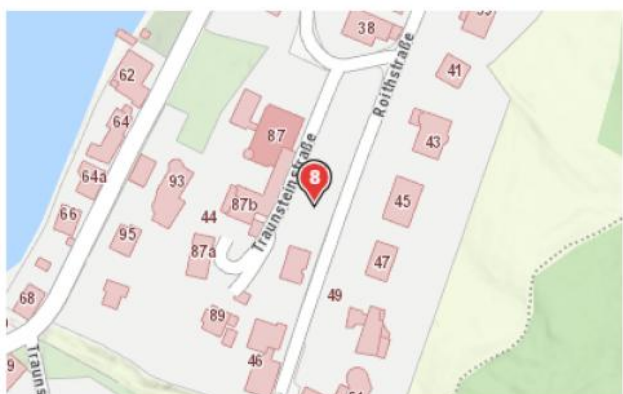
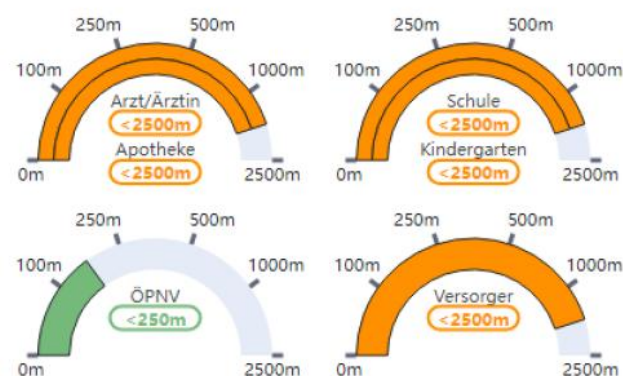
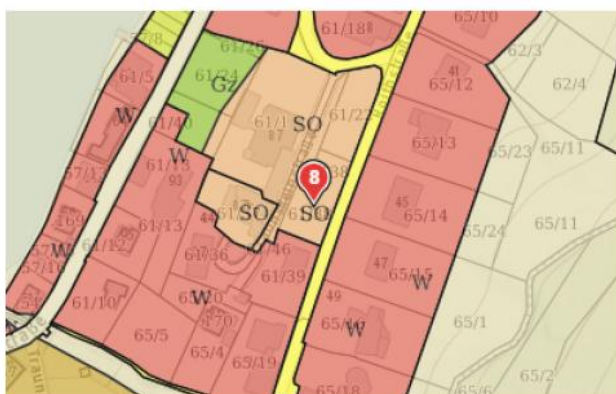
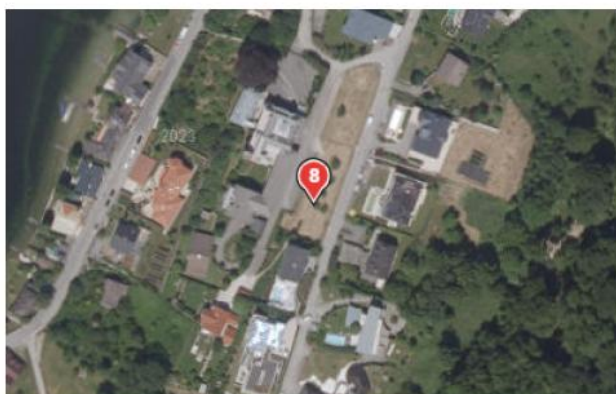
Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	417.000,00 €
Grundstücksfläche	834,00 m²
Preis/m²	500,00 €
Valorisierungsfaktor	7,50 %
Preis korr. / m²	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
-------------------	-----------------------

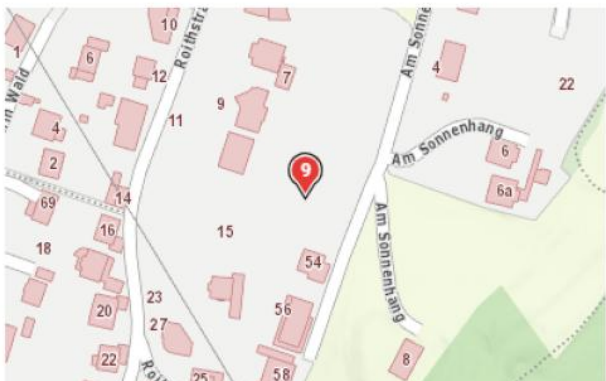
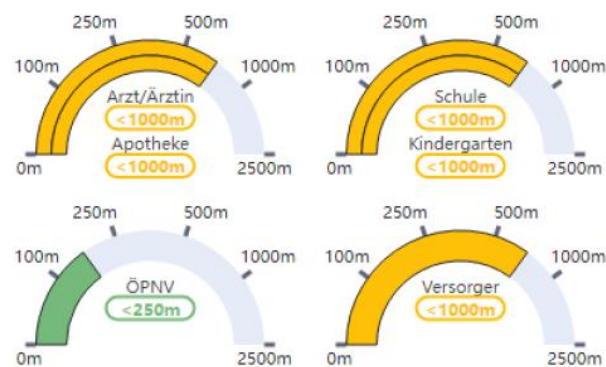
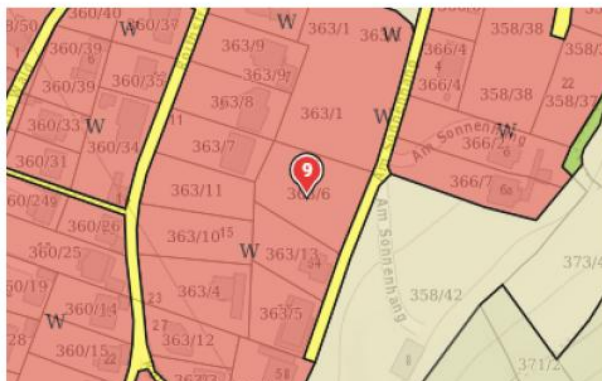
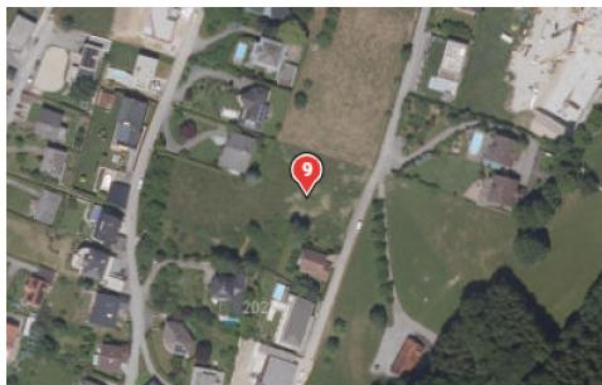
Berechnungsdaten

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
-------------------	-------------------------

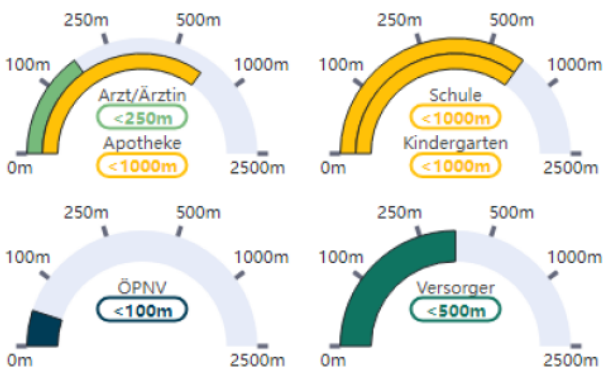
Berechnungsdaten

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 6	8	100	26,64	299.700	23.976
Fläche gesamt	333	anteilige Fl.	26,64	Bodenwertanteil ca.	24.000

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 m²)	Herstellungskosten (HK) (€) inkl/excl. Ust	notwendige Anpassungen		angepasste Herstellungskosten
			Faktor	Preise (€)	gerundet (€)
Wohnung W 6			nutzungsbedingt		
Wohnfläche lt. Parif.	51,44	3.600,00	0,90	3.240,00	166.666
Balkon	13,52	3.600,00	0,20	720,00	derzeit Allgemeinfl.
Summe Gebäudeneuwerte gesamt gerundet auf € 1.000,-:					167.000

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 Heizungsinstallationen 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.

○ Wohnung W 6, BLNr. 7

Gebäudealter: lt. Befund: Gebäudeteil Nord = Alter der Ursubstanzen ca. 135 Jahre,

Kernsanierung Bauteil Süd, Dach und Flachdach neu im Jahre 1995, d.h. vor ca. 30 Jahren

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

Alter (fiktiv)

Restnutzungsdauer (angenommen)

Wertminderung linear (A/GND)*100 gerundet

GND:	80	Jahre
A (f):	40	Jahre
RDN:	40	Jahre
W:	50,00	%

- gemeinsame technische Wertminderung nach Ross und Heideck

Zustandsnote: Annahme = 3,5

übliche Gesamtnutzungsdauer

Alter (fiktiv)

Restnutzungsdauer (angenommen)

relatives Alter

Alterswertminderung nach Ross

Zustandswertminderung nach Heideck lt. Tabelle

Gemeinsame Wertminderung

Gemeinsame Wertminderung

GND:	80	Jahre
A (f):	40	Jahre
RDN:	40	Jahre
a:	0,500	
WA:	0,375	
WZ:	0,3309	% div. 100
GW:	0,582	
GW:	58,18	%

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)

Diese Belange wurden bereits bei der zustandsbedingten Alterswertminderung 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 (€)	Zeitwert gerundet (€)
		Wertbezug (€)	
Wohnung W 6			
Bauschadensminderung	0,0	167.000	0
Alterswertminderung	-58,18	167.000	-97.161
Gebäudesachwert			69.839
Wertbeeinflussende Umstände*	-2,00	69.839	-1.397
Bauwert gerundet auf € 100,-			68.400
* wirtschaftliche Wertminderungen			
anteilige Außenanlagen			
Herstellungskosten	3,0	167.000	5.010
Wertminderung	-50	5.010	-2.505
Bauwert gerundet			2.500

5. Zeitwert des Zubehörs

Es wurde kein „bauliches“ Zubehör vorgefunden.

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.

○ Wohnung W 6, BLNr. 7

Bestandteile der Liegenschaft	Zeitwert gerundet (€)
anteiliger Bodenwert	24.000
Bauwert Wohnung W 6 im 2. OG ca.:	68.400
Bauwert anteilige Außenanlagen ca.:	2.500
Zeitwert bauliches Zubehör	0
Sachwert der Liegenschaft gerundet auf € 1.000:	95.000

Wohnnutzfläche lt. Nutzwertneufestsetzungsgutachten in m ²	51,44
ergibt Sachwert / m² Wohnnutzfläche gerundet auf € 100,- ca.:	1.800

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.

Roherträge

Mietpreisansätze (excl. Ust) entsprechend den Angaben lt. Immo-Preisspiegel der WKO, 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;

○ Wohnung W 6, BLNr. 7

Bauteil	Ausmaß - Nutzfläche (m ²)		Miete (excl.Ust) (€/m ² & Monat)	Rohertrag (€)
	Hauptflächen	Nebenfläche		
ca- Mieteinnahmen				
Wohnnutzfläche lt. Parifikat neu	51,44		10,00	514,40
Kellerabteil				
monatliche Mieteinnahmen ca.:				514,40
Jahresrohertrag ca.:				6.173

Reinerträge

Entsprechend dem SW-Verfahren angenommene wirtschaftliche Restnutzungsdauer = 40 Jahre, lage- und nutzungsbedingter Liegenschaftszinssatz angenommen = 3,0 %, sonstige wertbeeinflussende Umstände entsprechend dem SW-Verfahren;

Zu- u. Abschläge	Ausmaß (%)	Bezugswert (€)	Wert (€)
Bewertungsobjekt		Rohertrag =	6.173
-Verwaltungskosten	-3,00	6.173	-185
-Instandhaltungskosten anteilig	-0,50	167.000	-835
-Mietausfallwagnis	-2,00	6.173	-123
Liegenschaftsreinertrag			5.030
-Verzinsung des (anteiligen) Bodens	3,00	24.000	-720
Reinertrag der baulichen Anlage			4.310
Ertragswert - Zwischenergebnis	Vervielfältiger	23,11	99.625
	RND lt. SW	40	Jahre
-sonstige wertbeeinflussende Umstände	lt. SW-Verfahren	ca.	-1.397
Gebäudeertragswert			98.228
Bodenwertanteil lt. Sachwertverfahren			24.000

Ertragswert gerundet auf € 1.000,-			121.000
Nutzfläche der betroffenen Einheit lt. neuem Parifikat in m ²			51,44
ergibt Ertragswert / m ² Nutzfläche gerundet auf € 100,- ca.:			2.400

8. Vergleichswertverfahren:

Auflistung entsprechend den Recherchen in der Urkundensammlung des BG Gmunden:

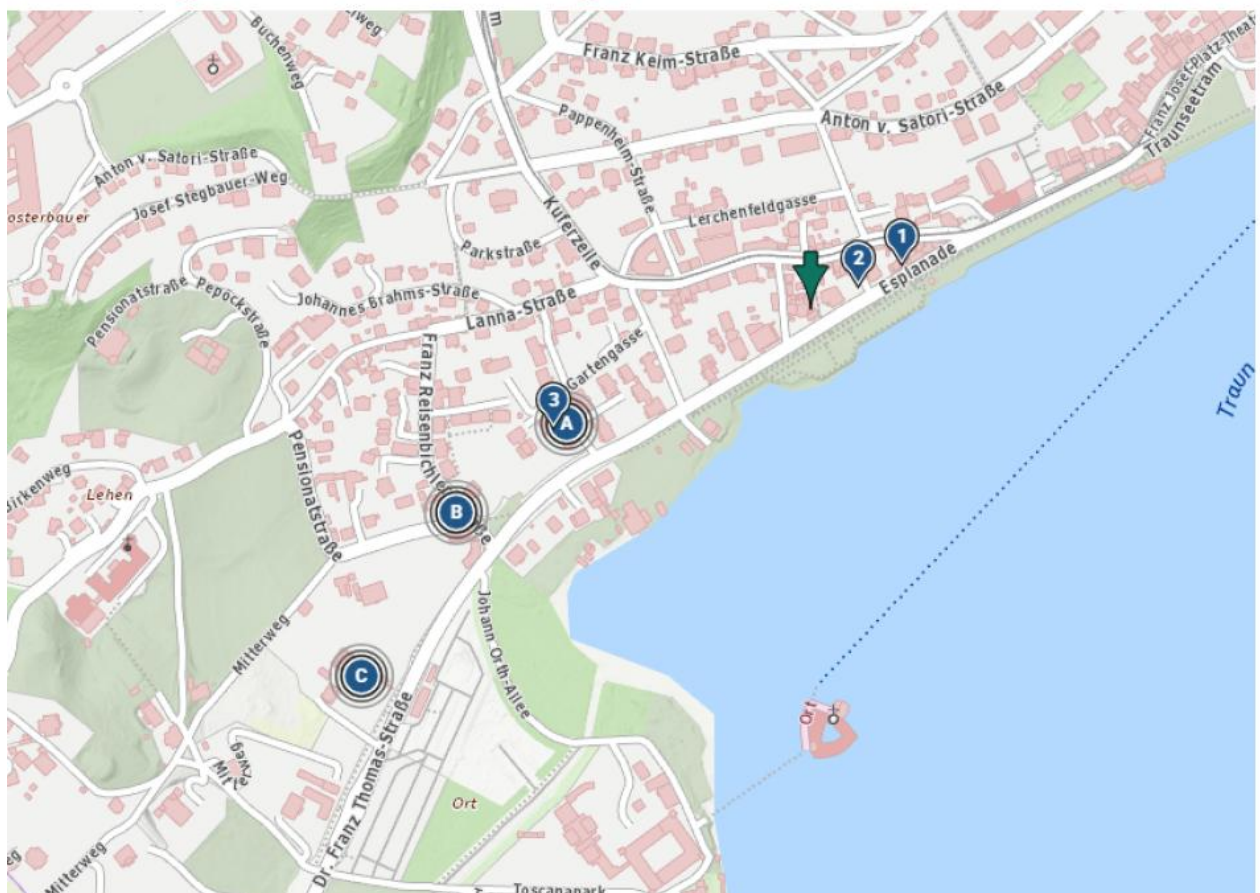
- **im gegenständlichen Gebäudekomplex EZ 270, GB 42116 Gmunden, BG Gmunden**

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

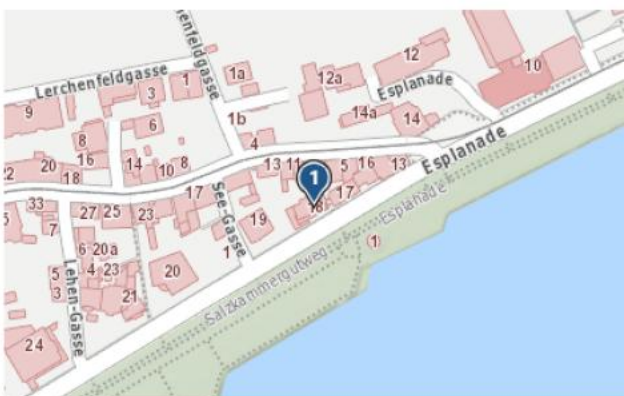
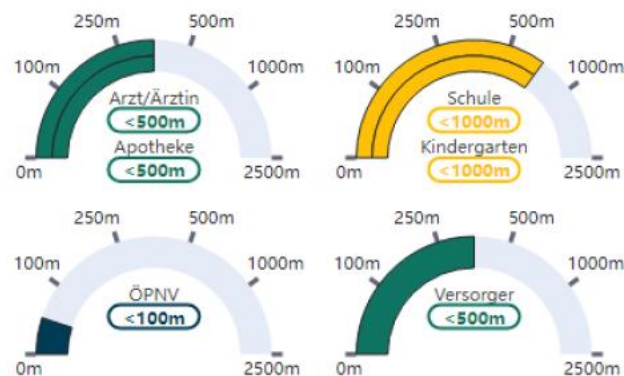
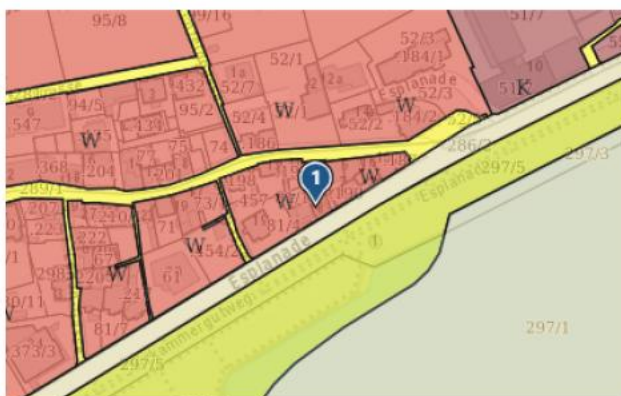
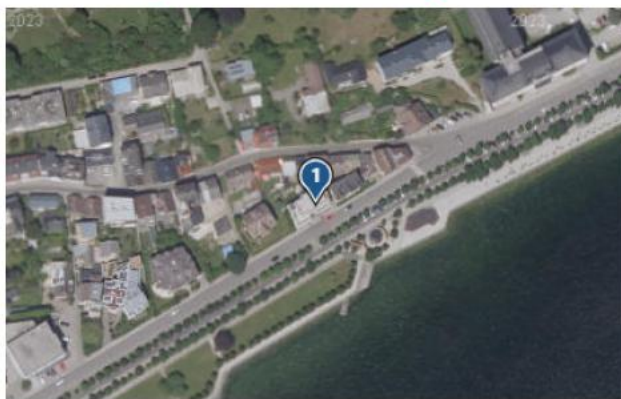
Daher wurde im Zuge der gegenständlichen Bewertung auch eine aktuelle Abfrage von tatsächlich abgeschlossenen Liegenschaftstransaktionen von „gebrauchten Eigentumswohnungen“ bei www.immonetZT.at durchgeführt, welche sich im Nahbereich zum Bewertungsgegenstand befinden.

Nachstehend wird ein Auszug dieser Verkaufsabwicklungen samt Übersicht dargelegt:

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



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

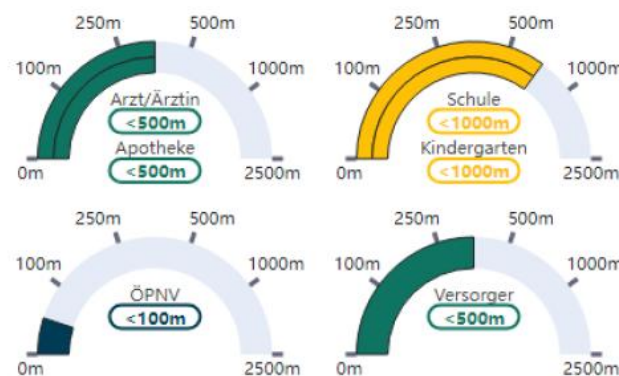
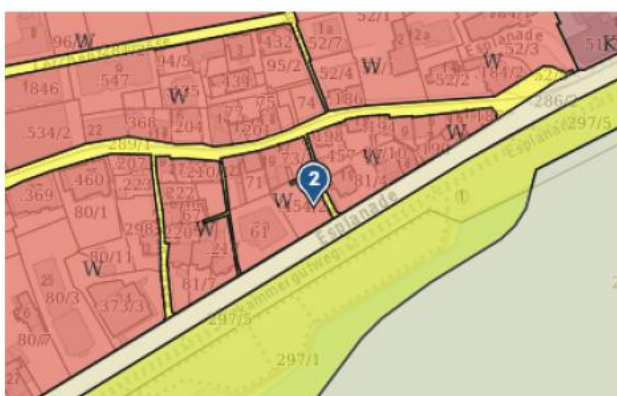
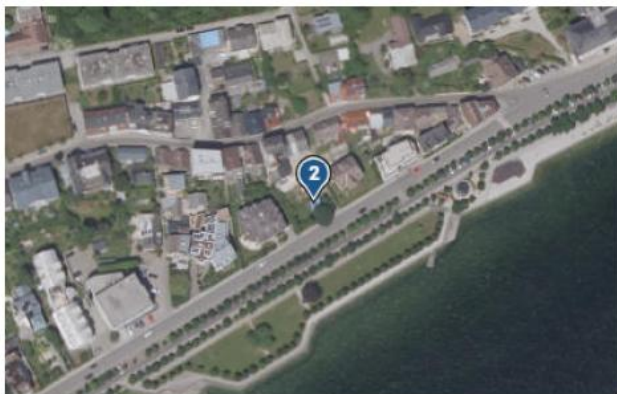
Berechnungsdaten

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

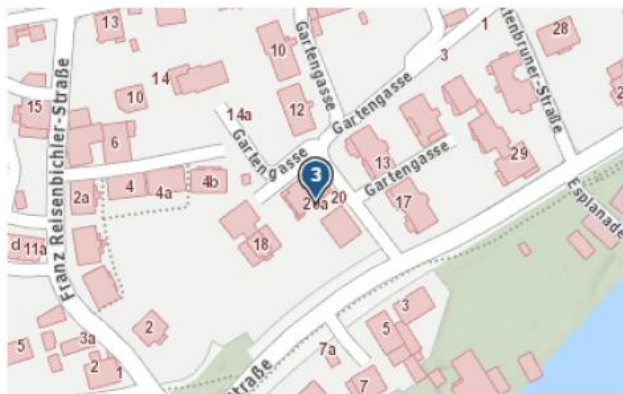
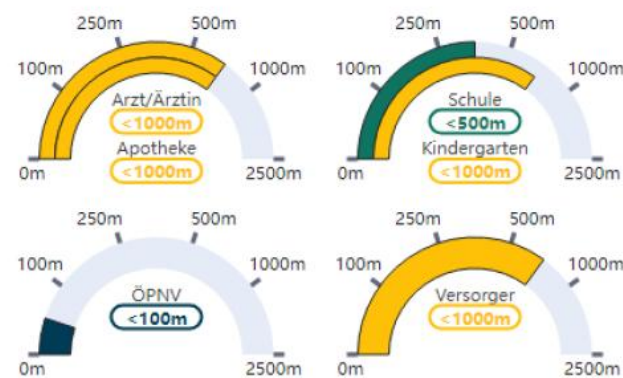
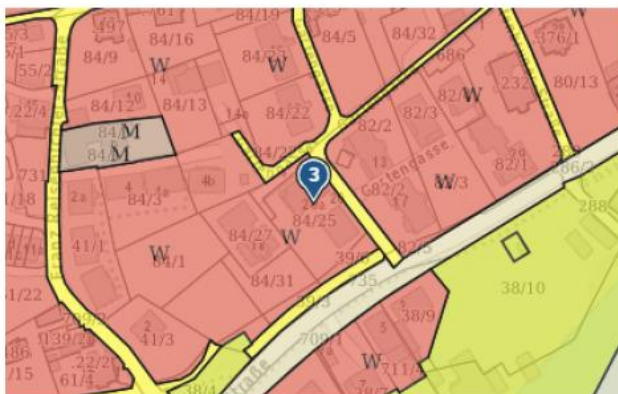
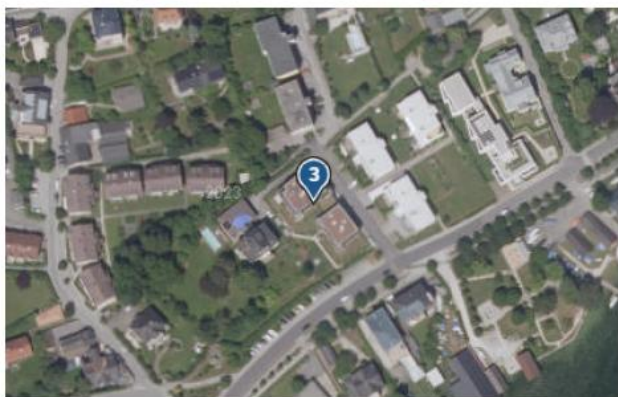
Grundstücksfläche	812,00 m²
Bebaute Fläche	293,00 m²
Nutzfläche	63,06 m²

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

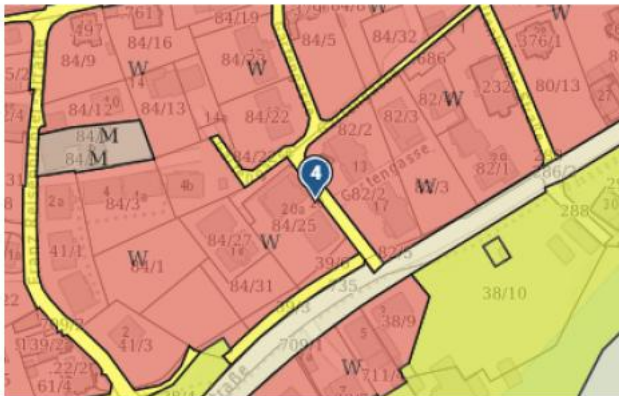
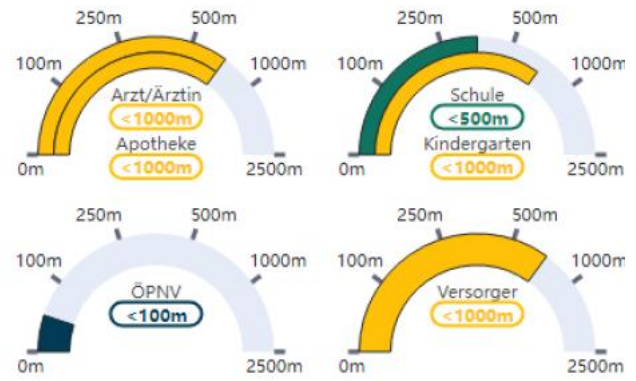
Berechnungsdaten

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

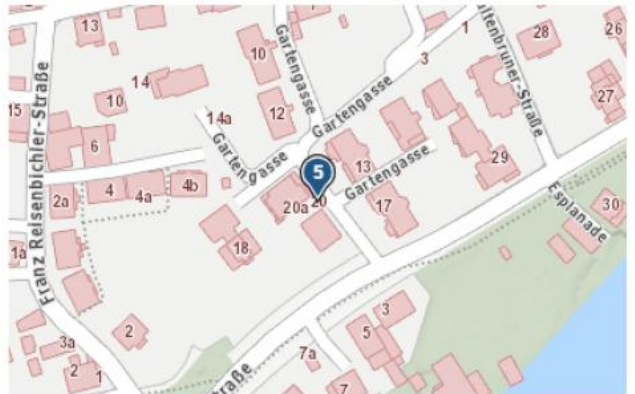
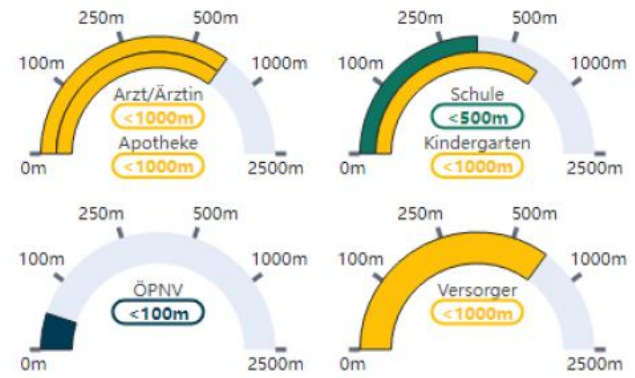
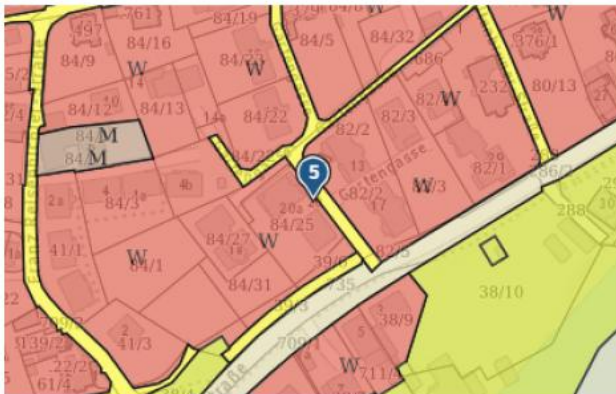
Berechnungsdaten

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

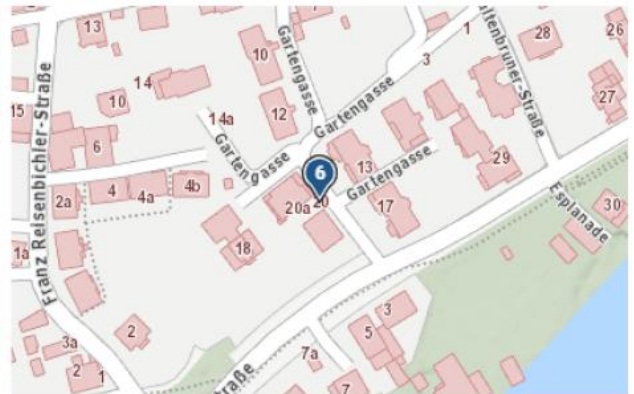
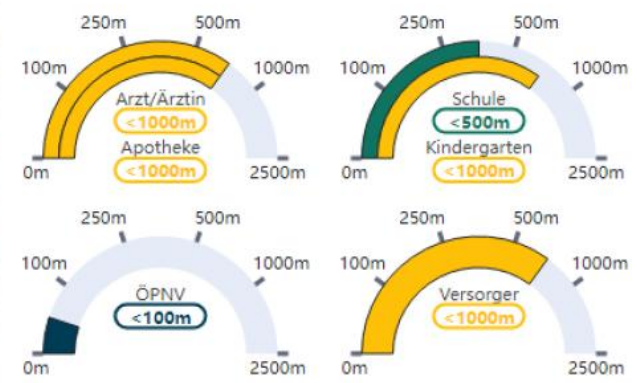
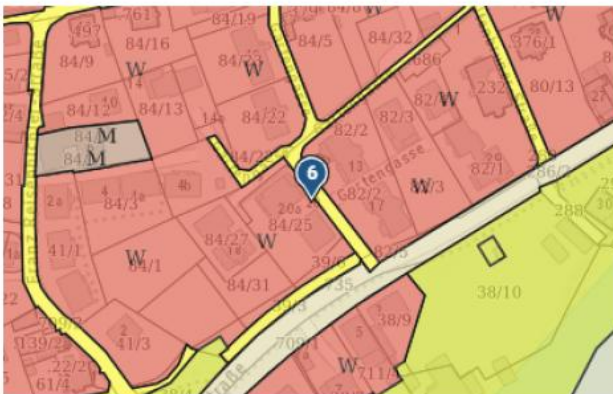
Grundstücksfläche	1.929,00 m ²
Bebaute Fläche	257,00 m ²
Nutzfläche	65,00 m ²

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

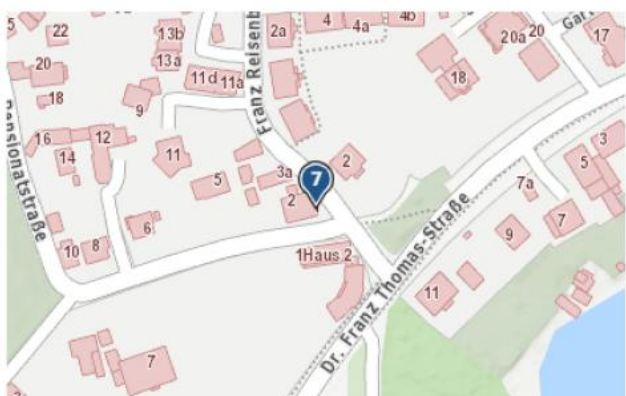
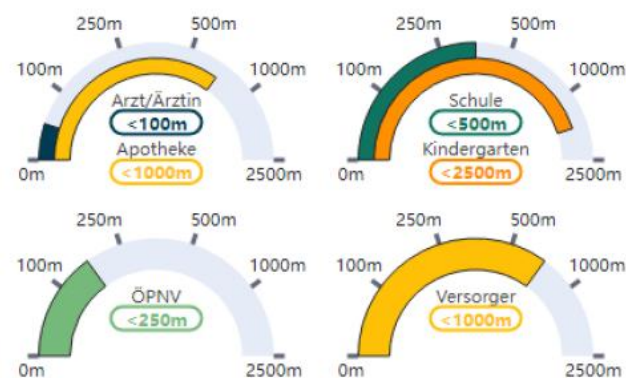
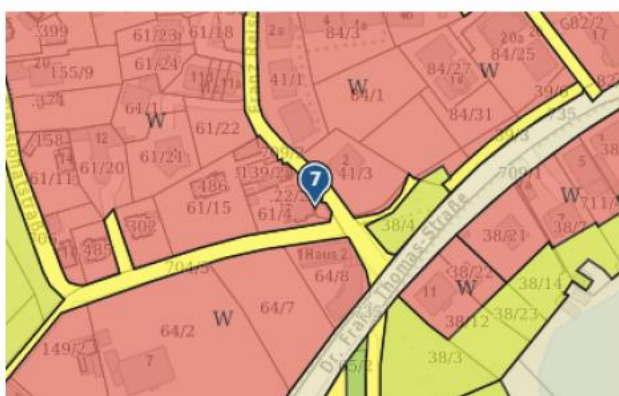
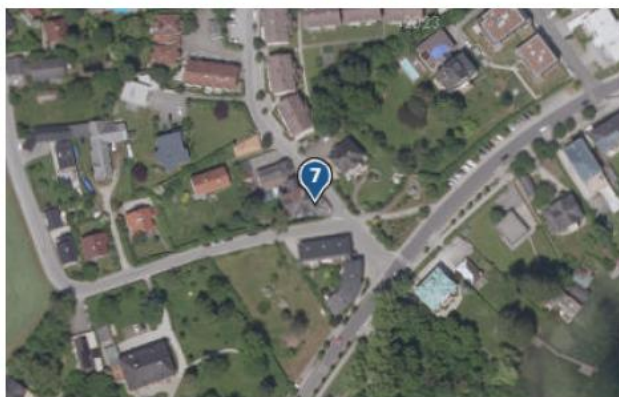
Berechnungsdaten

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

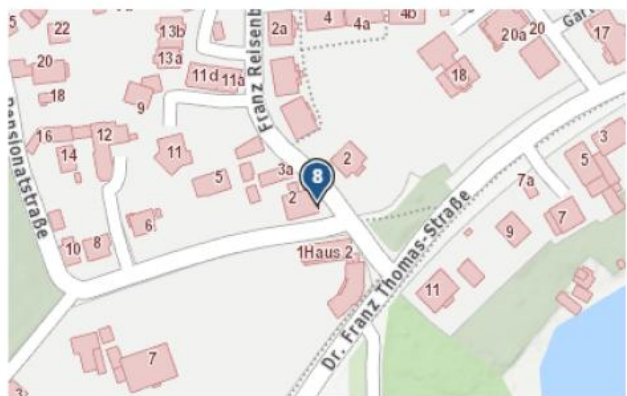
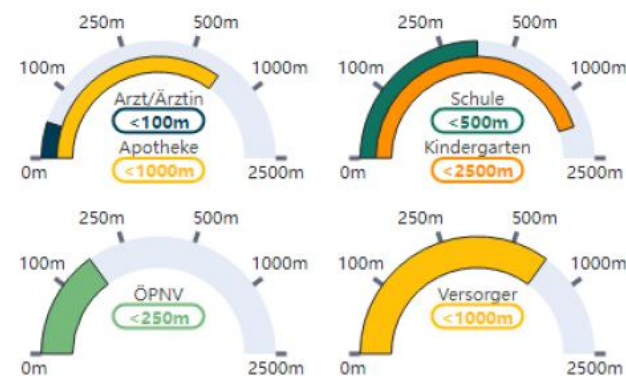
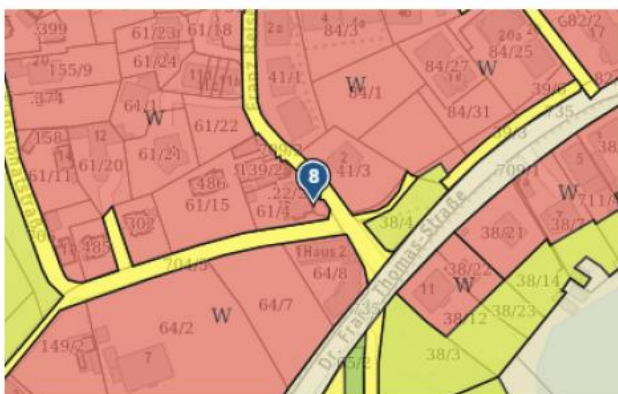
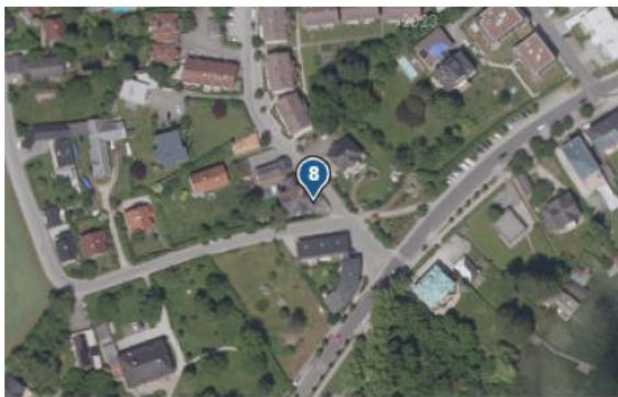
Grundstücksfläche	1.204,00 m²
Bebaute Fläche	407,00 m²
Nutzfläche	67,67 m²

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

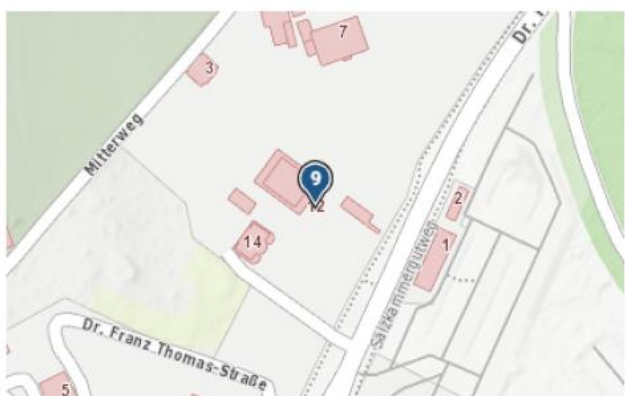
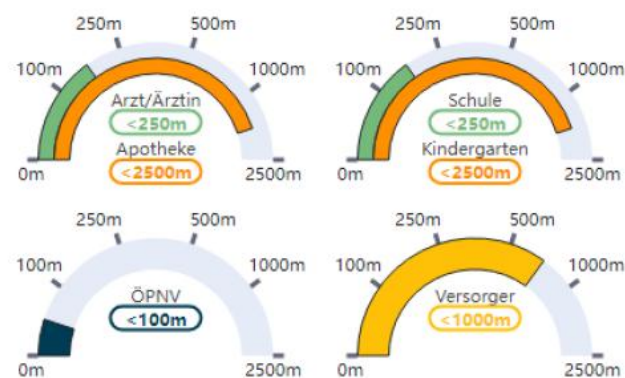
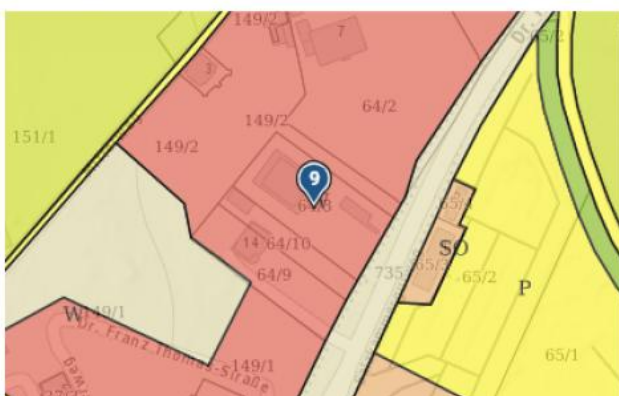
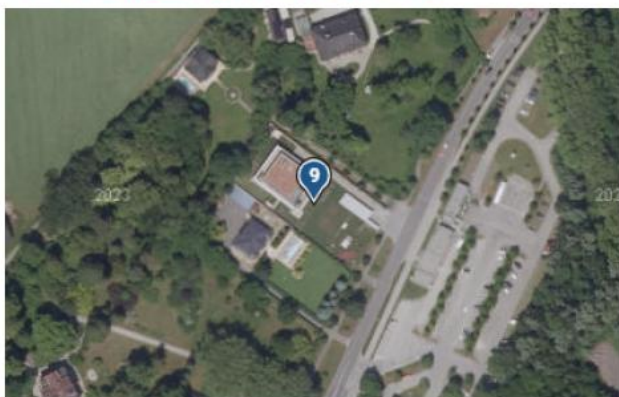
Grundstücksfläche	1.204,00 m²
Bebaute Fläche	407,00 m²
Nutzfläche	42,08 m²

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

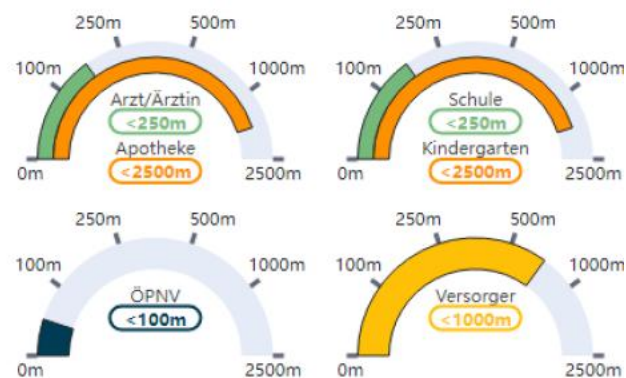
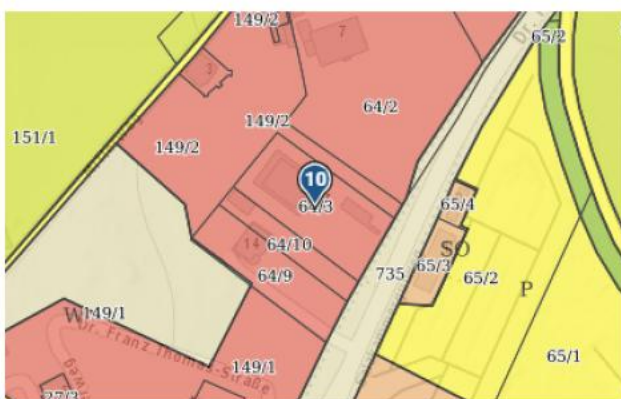
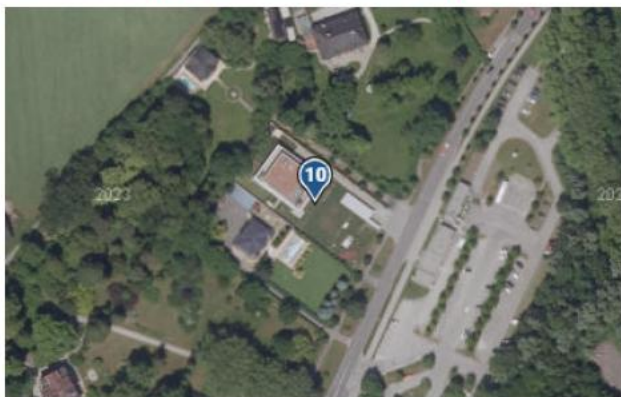
Grundstücksfläche	2.785,00 m²
Bebaute Fläche	467,00 m²
Nutzfläche	96,40 m²

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 m²
KFZ-Abstellplätze	12,50 m²
Gartenanteil	Nein
Terrasse	Nein
Balkon/Loggia	1,83 m²

Harmonisierung

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

Flächendaten

Grundstücksfläche	2.785,00 m²
Bebaute Fläche	467,00 m²
Nutzfläche	59,34 m²

Berechnungsdaten

Gesamtkaufpreis	323.728,00 €
Nutzfläche	59,34 m²
Preis/m²	5.455,48 €
Valorisierungsfaktor	1,50 %
Preis kor. / m²	5.481,97 €

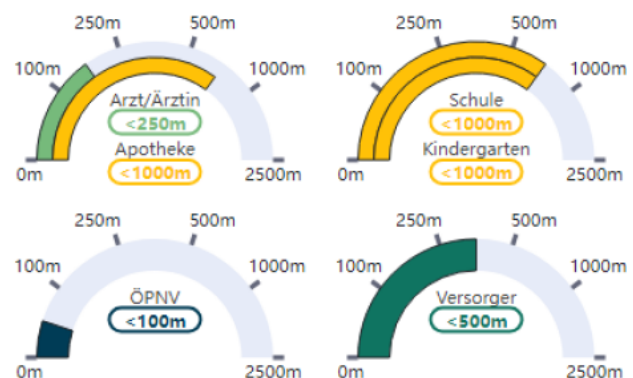
Aus dem KV: Anteile inkl Pkw, Loggia in NutzFl eingerechnet
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 596 m

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

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



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.

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

○ Wohnung W 6, BLNr. 7

51,44	m ² Wohnnutzfläche lt. Parifikat neu	x	€ 5.650	€ 290.636
abzgl. Wertbeeinflussende Umstände lt. SW-Verfahren				-€ 1.397
bereinigter Wert				€ 289.239

sonstige notwendige Anpassungen *	-25%	-€ 72.310
Vergleichswert der Liegenschaftsteile gerundet auf € 1.000:		€ 217.000
(inkl. Nebenflächen)		
ergibt Vergleichswert / m² Wohnnutzfläche gerundet auf € 100,- ca.:		€ 4.200
* bau- und grundbuchsrechtliche Unsicherheiten, Mängel bzw. Reparaturbedarf, Lage im Gebäude, Raumkonzept, fehlende 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 Wohnungseigentumsobjekte der im Vergleichswertverfahren ermittelte Wert **ohne weitere Anpassungen** als „**Verkehrswerte**“ 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 6** (BLNr. 7)

mit **8/100-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.

€ 217.000,-

bewertet

D. ZUSAMMENFASSUNG

ermittelter „Verkehrswert“ des gegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes

- **Wohnung W 6**, BLNr. 7 der EZ 270 des GB 42116 Gmunden ca. = € 217.000,-

gesamt gerundet ca.: € 217.000,-

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 23.03.2026 (beschränkt auf BLNr. 7)
- 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



Beilage 1, Grundbuchsabfrage:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42116 Gmunden
BEZIRKSGERICHT Gmunden

EINLAGEZAHL 270

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 7 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 469/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

Einlage umschrieben 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 *****

7 ANTEIL: 8/100

Mag. Boris Gatscher-Riedl

GEB: 1960-08-01 ADR: Gudrunstraße 107, Wien 1100

c 5706/1995 Wohnungseigentum an W 6

f 5068/2002 IM RANG 4018/2002 Kaufvertrag 2002-08-16 Eigentumsrecht

h 1542/2025 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 08.05.2025
(68 S 27/25p Bezirksgericht Innere Stadt Wien)

***** C *****

47 auf Anteil B-LNR 7

a 2441/2022 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 4801/2022)

Auftrag zur Zahlung einer Zwangsstrafe 2018-11-28, Auftrag

zur Zahlung einer Zwangsstrafe 2019-02-01, Auftrag zur

Zahlung einer Zwangsstrafe 2019-02-11, Auftrag zur Zahlung

einer Zwangsstrafe 2019-02-11, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-02-11, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-02-11, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-02-11, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-02-11, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-03-05, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-03-21, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-03-21, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-03-21, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-04-16, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-05-07, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-05-07, Auftrag zur Zahlung einer

Zwangsstrafe 2019-05-07, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-05-29, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-07-15, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-07-15, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-07-15, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-07-24, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-07-24, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-08-23, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-10-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-10-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-10-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-10-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2019-10-22, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-01-10, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-01-10, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-02-18, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-02-18, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-02-25, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-02-25, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-02-25, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-02-25, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-03-04, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-03-04, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-03-04, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-05-27, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-06-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-06-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-06-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-06-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-08-05, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-08-05, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-08-17, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-08-17, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-08-17, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-08-19, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-08-19, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-11-09, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-11-19, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-11-19, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-11-19, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-11-19, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-12-11, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-12-11, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2020-12-11, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-01-13, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-01-13, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-02-03, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-02-16, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-02-16, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-02-16, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-05-16, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-02-26, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-02-26, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-03-09, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-03-09, Auftrag zur Zahlung einer
Zwangsstrafe 2021-03-25, Auftrag zur Zahlung einer

Seite 2 von 6

Zwangsstrafe 2021-04-20, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-04-20, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-04-20, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-04-21, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-04-21, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-05-25, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-05-25, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-05-25, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-05-31, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-05-31, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-06-04, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-06-04, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-06-04, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-07-13, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-07-13, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-07-26, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-07-26, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-07-26, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-09-20, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-09-20, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-10-04, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-10-11, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-10-11, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-11-05, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-12-09, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-12-09, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-12-09, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-12-09, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2021-12-10, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-01-21, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-01-21, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-01-21, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-01-21, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-02-21, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-03-25, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-03-29, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-04-26, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-03-16, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-05-20, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-05-20, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-06-01, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-06-01, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-04-07, Auftrag zur Zahlung einer
 Zwangsstrafe 2022-06-01
 PFANDRECHT vollstr EUR 73.578,--
 Antragskosten EUR 1.097,40 für Republik Österreich,
 Einbringungsstelle (10 E 2387/22s)
 b 2441/2022 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 4801/2022)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 6447 KG 16121 Perchtoldsdorf,
 EZ 270 KG 42116 Gmunden,
 EZ 5083 KG 01657 Leopoldstadt
 48 auf Anteil B-LNR 2 7
 a 4220/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
 6111/2022) Zahlungsbefehl 2022-08-11
 PFANDRECHT vollstr EUR 12.000,--
 samt 8,58 % Z ab 2022-02-16, Kosten EUR 1.355,06 samt 4 % Z
 seit 2022-08-11, EUR 829,46 für

Seite 3 von 6

- Dr. Robert Steiner (1961-09-27)
(22 E 3709/22h BG Leopoldstadt)
- b 4220/2022 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt -
6111/2022) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 5083 KG 01657 Leopoldstadt, CLNR 76
EZ 6447 KG 16121 Perchtoldsdorf, CLNR 15
EZ 270 KG 42116 Gmunden, CLNR 48
- 50 auf Anteil B-LNR 7
- a 3389/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 6340/2023)
Rückstandsausweis 2023-10-09
PFANDRECHT vollstr EUR 12.883,12
Antragskosten EUR 784,20 für Republik Österreich
(10 E 4132/23k)
- b 3389/2023 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 6340/2023)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 6447 KG 16121 Perchtoldsdorf,
EZ 270 KG 42116 Gmunden,
EZ 5083 KG 01657 Leopoldstadt
- 52 auf Anteil B-LNR 2 7
- a 982/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 2113/2024)
Pfandurkunde 2024-03-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 530.000,--
für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
- b 982/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 2113/2024)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 6447 KG 16121 Perchtoldsdorf C-LNR 17
EZ 5083 KG 01657 Leopoldstadt C-LNR 90
EZ 270 KG 42116 Gmunden C-LNR 52
- 53 auf Anteil B-LNR 2 7
- a 1836/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 3718/2024)
Zwangsstrafverfügung 2022-05-16, Zwangsstrafverfügung
2022-02-02, Zwangsstrafverfügung 2022-05-11,
Zwangsstrafverfügung 2022-05-11, Zwangsstrafverfügung
2022-05-11, Zwangsstrafverfügung 2022-05-19,
Zwangsstrafverfügung 2022-05-19, Zwangsstrafverfügung
2022-05-19, Zwangsstrafverfügung 2022-08-22,
Zwangsstrafverfügung 2022-10-06, Zwangsstrafverfügung
2022-10-06, Zwangsstrafverfügung 2022-10-06,
Zwangsstrafverfügung 2022-07-01, Zwangsstrafverfügung
2022-07-01, Zwangsstrafverfügung 2022-07-01,
Zwangsstrafverfügung 2022-07-01, Zwangsstrafverfügung
2022-10-07, Zwangsstrafverfügung 2022-10-07,
Zwangsstrafverfügung 2022-10-07, Zwangsstrafverfügung
2022-10-07, Zwangsstrafverfügung 2022-10-28,
Zwangsstrafverfügung 2022-12-14, Zwangsstrafverfügung
2022-12-14, Zwangsstrafverfügung 2022-12-14,
Zwangsstrafverfügung 2023-01-03, Zwangsstrafverfügung
2023-02-10, Zwangsstrafverfügung 2023-02-10,
Zwangsstrafverfügung 2023-02-10, Zwangsstrafverfügung
2023-02-10, Zwangsstrafverfügung 2023-02-15,
Zwangsstrafverfügung 2023-03-17, Zwangsstrafverfügung
2023-02-28, Zwangsstrafverfügung 2023-04-12,
Zwangsstrafverfügung 2023-04-12, Zwangsstrafverfügung
2023-04-12, Zwangsstrafverfügung 2023-04-12,
Zwangsstrafverfügung 2023-04-14, Zwangsstrafverfügung
2023-04-14, Zwangsstrafverfügung 2023-04-14,
Zwangsstrafverfügung 2023-04-14, Zwangsstrafverfügung
2023-04-28, Zwangsstrafverfügung 2023-05-23,
Zwangsstrafverfügung 2023-06-30, Zwangsstrafverfügung

Seite 4 von 6

- 2023-06-30, Zwangsstrafverfügung 2023-06-30,
 Zwangsstrafverfügung 2023-06-30, Zwangsstrafverfügung
 2023-06-30, Zwangsstrafverfügung 2023-06-28,
 Zwangsstrafverfügung 2023-07-07, Zwangsstrafverfügung
 2023-08-01, Zwangsstrafverfügung 2023-08-01,
 Zwangsstrafverfügung 2023-08-01, Zwangsstrafverfügung
 2023-08-01, Zwangsstrafverfügung 2023-09-22,
 Zwangsstrafverfügung 2023-09-14, Zwangsstrafverfügung
 2023-09-01, Zwangsstrafverfügung 2023-09-01,
 Zwangsstrafverfügung 2023-09-01, Zwangsstrafverfügung
 2023-09-01, Zwangsstrafverfügung 2023-10-19,
 Zwangsstrafverfügung 2023-10-19, Zwangsstrafverfügung
 2023-10-19, Zwangsstrafverfügung 2023-10-19,
 Zwangsstrafverfügung 2023-10-19, Zwangsstrafverfügung
 2023-10-25, Zwangsstrafverfügung 2023-10-25,
 Zwangsstrafverfügung 2023-10-25, Zwangsstrafverfügung
 2023-10-25, Zwangsstrafverfügung 2023-10-25, Beschluss
 2023-01-15, Beschluss 2023-11-28, Zwangsstrafverfügung
 2023-11-22, Zwangsstrafverfügung 2024-02-01,
 Zwangsstrafverfügung 2024-02-01, Zwangsstrafverfügung
 2024-02-01, Zwangsstrafverfügung 2024-02-01,
 Zwangsstrafverfügung 2024-02-01, Zwangsstrafverfügung
 2019-08-02, Zwangsstrafverfügung 2019-08-02,
 Zwangsstrafverfügung 2019-08-02, Zwangsstrafverfügung
 2019-08-02, Zwangsstrafverfügung 2024-03-15,
 Zwangsstrafverfügung 2024-03-15, Zwangsstrafverfügung
 2024-03-15, Zwangsstrafverfügung 2024-03-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 59.500,--
 Kosten EUR 7,50, EUR 216,90, EUR 216,90, EUR 166,90, EUR
 216,90, Antragskosten EUR 1045,40 für Republik Österreich
 vertreten durch die Einbringungsstelle (10 E 2574/24v)
 b 1836/2024 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 3718/2024)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 6447 KG 16121 Perchtoldsdorf,
 EZ 5083 KG 01657 Leopoldstadt,
 EZ 270 KG 42116 Gmunden
 55 auf Anteil B-LNR 2 7
 a 3129/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
 BG Gmunden - 2 C 865/24w
 56 auf Anteil B-LNR 2 7
 a 224/2025 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 160/2025)
 Exekutionsbewilligung 2025-01-21
 PFANDRECHT vollstr EUR 31.585,40
 darin enthaltene Nebenforderung EUR 3.422,89, samt 7,03 % Z
 aus EUR 26.730,07 ab 2025-01-08, Antragskosten EUR 587,--
 für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen - Wien
 (22 E 204/25x)
 b 224/2025 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 160/2025)
 Simultan haftende Liegenschaften
 EZ 5083 KG 01657 Leopoldstadt, C-LNR 101
 EZ 270 KG 42116 Gmunden, C-LNR 56
 EZ 6447 KG 16121 Perchtoldsdorf, C-LNR 19
 57 auf Anteil B-LNR 2 7
 a 898/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 1910/2025)
 PFANDRECHT vollstr. EUR 4.841,--
 Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-03-25
 für Republik Österreich vertreten durch die
 Einbringungsstelle (10 E 1369/25i)
 b 898/2025 (Entscheidendes Gericht BG Mödling - 1910/2025)

Seite 5 von 6

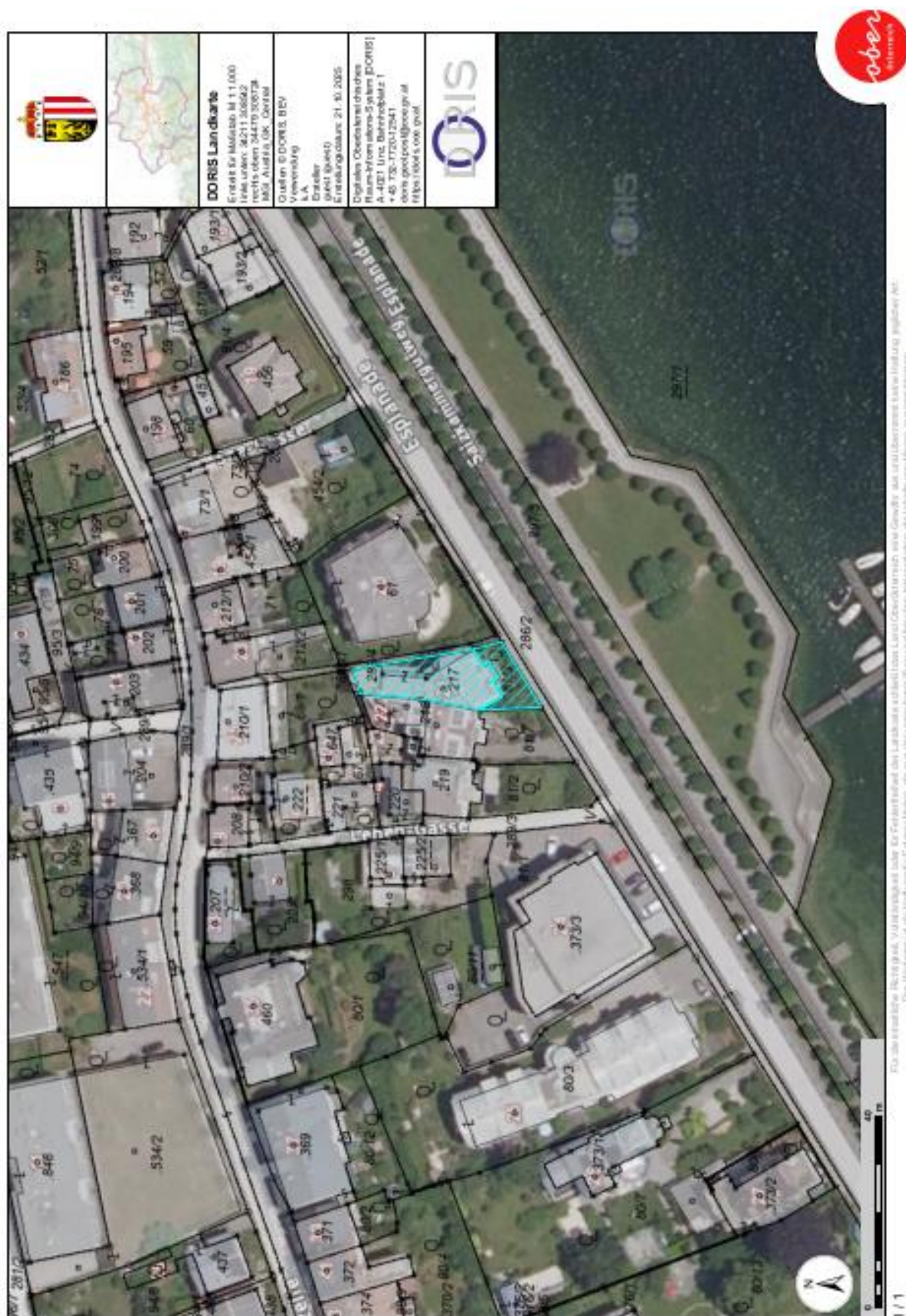
- Simultan haftende Liegenschaften
KG 16121 Perchtoldsdorf EZ 6447 (C-LNR 20)
KG 42116 Gmunden EZ 270 (C-LNR 57)
KG 01657 Leopodstadt EZ 5083 (C-LNR 105)
- 58 auf Anteil B-LNR 2 7
a 1558/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(29 C 302/25s Bezirksgericht Innere Stadt Wien)
- 60 auf Anteil B-LNR 2 7
a 2500/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.534,35
sowie vollstr EUR 2.369,04 jeweils
samt Zinsen und Kosten gemäß Beschluss 2025-09-08 für
Wohnungseigentümergeinschaft Esplanade 21 (10 E 16/25h)
- 62 auf Anteil B-LNR 2 7
a 3909/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002
(Bezirksgericht Innere Stadt Wien, 22 C 1474/25t)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

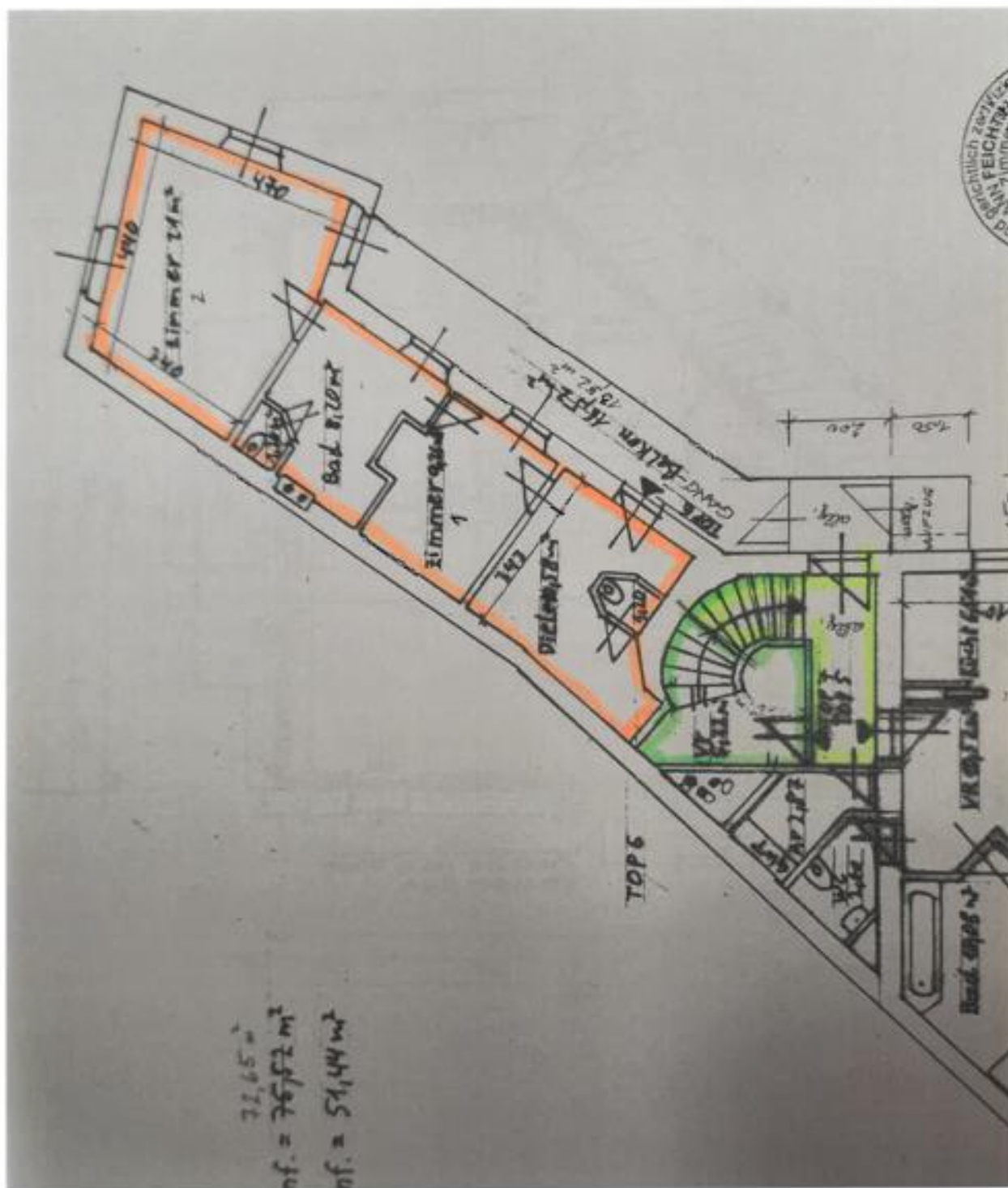
Grundbuch

23.03.2026 13:25:01

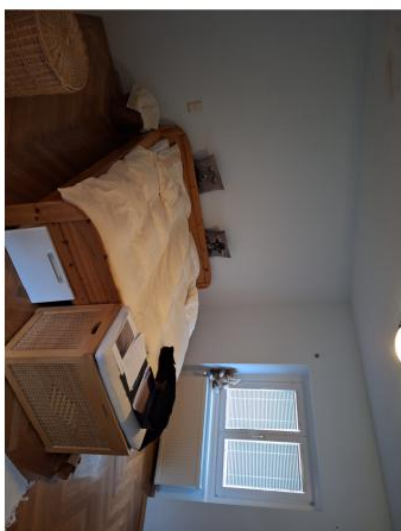
Beilage 2, Auszug aus dem online-Kataster:



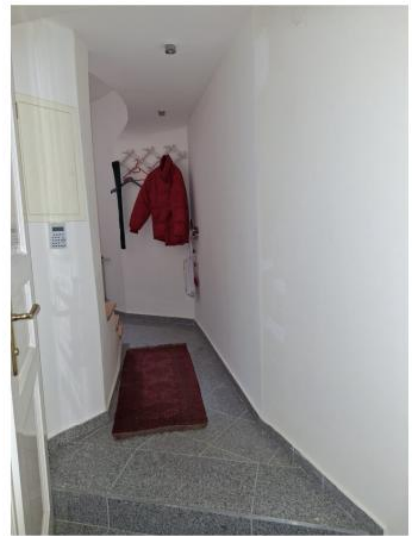
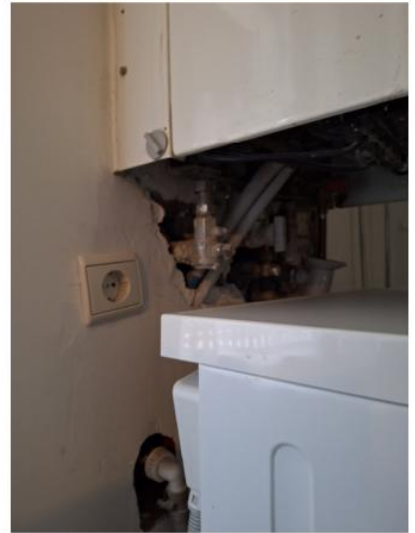
Beilage 3, Grundriss 2. OG, Wohnung W 6 und Teile Wohnung W 5b:



Beilage 4, Fotodokumentation vom 17.12.2025 zu Wohnung W 6:







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



