

**GUTACHTEN Saxen, Fleischer Wirtshaus****Datum: 20.08.2025**

Bearbeiter: SV Mag. Franz Pfeifenberger
über den Verkehrswert der Liegenschaft Fleischer Wirtshaus, Saxen
EZ 56, Wohnungseigentum
Katastralgemeinde Saxen
Eigentümer Richard und Claudia Schuster, 1346 von 1765 Nutzwerte
Katastralgemeinde Nr.: 43018
Grundbuch: BG Perg
Bewertungsstichtag: 20.08.2025



## I. VORBEMERKUNG und Gutachtenszweck

Gegenstand der Ermittlung des Verkehrswertes des o. g. Objektes durch den allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Mag. Franz Pfeifenberger sind die nachfolgenden unter „Allgemeine Angaben“ genannten Informationen und Unterlagen. Diese bilden die Grundlage der vorliegenden Bewertung.

Eine Gewähr für deren Richtigkeit und die Vollständigkeit der von Dritten erhaltenen Unterlagen wird nur insofern übernommen, als dass alle Unterlagen einer Plausibilitätsprüfung unterzogen wurden. Weitere Informationen oder sonstige wertbeeinflussende Umstände über die in dieser Unterlage dargelegten Sachverhalte sind dem Sachverständigen nicht bekannt und nicht in die vorliegende Untersuchung eingeflossen.

### Gutachtenszweck:

Ermittlung des Verkehrswertes für 1346/1765 Anteile der Liegenschaft Fleischer Wirtshaus, 4351 Saxen, Wohnungseigentum im Sach- und Ertragswertverfahren unter Berücksichtigung der Baueinstellung des Marktgemeindeamtes Saxen, Bescheid 030-2/2022 vom 15.03 2022.

Sämtliche Bewertungsansätze wurden mit **Nettowerten<sup>1</sup> (ohne Umsatzsteuer)** angesetzt.

---

<sup>1</sup> falls nicht ausdrücklich anders angemerkt

## **INHALTSVERZEICHNIS**

<b>I VORBEMERKUNG</b>	2
<b>II BEFUND und ALLGEMEINE ANGABEN</b>	4
<b>III RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK</b>	5
1. Bücherliche Lasten und Beschränkungen	5
2. Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen	11
3. Baurechtliche Ausweisung	13
4. Makrolage	14
5. Sonstige rechtlichen Angaben	15
<b>IV GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG</b>	16
1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage	16
2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage	16
3. Flächendefinition und Zuschnitt	20
4. Erschließungszustand des Grundstücks	20
<b>V GEBÄUDEBESCHREIBUNG</b>	28
1. Gebäudeeckdaten	28
2. Ausstattung	28
3. Gebäudeausführung und- Ausstattung	28
4. Gebäudezustand	29
5. Pläne	30
6. Fotodarstellung	34
<b>VI GUTACHTEN und VERKEHRSWERTERMITTLUNG</b>	
1. Allgemeines	97
2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens	98
3. Bodenwertermittlung	99
4. Ermittlung des Sachwertes	100
5. Ermittlung des Ertragswertes	103
6. Verkehrswert	105
<b>VII BESONDERE BEMERKUNGEN</b>	108

## II BEFUND ALLGEMEINE ANGABEN

Auftraggeber: Richard und Claudia Schuster
Eigentümer: Richard und Claudia Schuster
Auftrag vom August 2025
Bewertungsgegenstand: 1346/1765 Anteile der Liegenschaft Fleischer Wirtshaus, 4351 Saxen, Wohnungseigentum
Wertermittlungsgrundlagen: Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) BGBL 1992/150, § 16 Abs. 2 MRG und RichtWG
Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch (ABGB)
Raumordnungsgesetz und Bauordnung
ÖNorm B 1802 sowie ÖNorm B 1800
Einschlägige Fachliteratur
Bilddokumentation
Auskünfte vom Bauamt und Marktteilnehmern
Flächenwidmungsplan
Örtliche Feststellungen
Eigene Markterhebungen (Maklerbefragung, Feststellung von Transaktionspreisen)
Grundbuchsauszug
Tag der Ortsbesichtigung: 06.08.2025
<b>Teilnehmer am Ortstermin:</b> Mag. Franz Pfeifenberger Claudia Schuster, Mag. Peter Sönser, RA Dr. Roland Heitzinger
Umfang der Besichtigung: Grundstück, Umgebungsbebauung, Gebäude
Das Objekt wurde in den zugänglichen Bereichen vom SV begangen und besichtigt
Die Prüfung des Gebäudes oder einzelner Bestandteile auf Aspekte wie Systemsicherheit, Statik etc. wurde vom Gutachter nicht durchgeführt. Diese Art der Prüfung kann nur von einem befähigten Ziviltechniker durchgeführt werden.
Die Funktionsfähigkeit der Anlagen (bspw. der elektrischen und sanitären Anlagen) wird vorausgesetzt und durch den Gutachter nicht im Einzelnen geprüft. Von einer ordnungsgemäßen Funktion dieser Einrichtungen wird ausgegangen (außer es wurde explizit auf Defekte hingewiesen).
Die Befundaufnahme beschränkt sich auf den Auftragsgegenstand. Der Sachverständige haftet nicht für Folgekosten, die dadurch entstehen, dass ein anderer Sachverständiger zu anderen Ergebnissen kommt.
Es besteht Urheberschutz, alle Rechte sind vorbehalten. Das Gutachten ist nur für den Auftraggeber und den angegebenen Zweck bestimmt. Eine Vervielfältigung oder Verwertung durch Dritte ist nur mit schriftlicher Genehmigung gestattet.
Die Bezahlung von bereits fälligen Aufschließungs- und Betriebskosten wurde vom Gutachter, dem Auftrag gemäß, nicht überprüft und wird ausgegangen, dass diese Zahlungen in voller Höhe geleistet wurden <sup>2</sup> . Die fälligen Kosten der Gemeinde Saxen (Gebühren, Steuern und sonstige Abgaben) wurden zum Stichtag 18.08.2025 von der Gemeinde Saxen erhoben.

<sup>2</sup> Dies gilt sowohl für fällige und nicht bezahlte Kosten des Eigentümers und im Fall von Wohnungseigentum bzw. Miteigentum von anderen Miteigentümern oder Wohnungseigentümern;

## III RECHTLICHE ANGABEN ZUM GRUNDSTÜCK

### 1.) Grundbuchauszüge

#### ✓ aktueller GB Auszug

GB  
REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 43018 Saxen EINLAGEZAHL 56  
BEZIRKSGERICHT Perg  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2743/2023  
FLEISCHER WIRTHSHAUS  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Plombe 2336/2025<sup>3</sup>  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.16 GST-Fläche 1588  
Bauf.(10) 973  
Bauf.(20) 159  
Sonst(50) 456 Saxen 10  
33/1 GST-Fläche 2327  
Bauf.(10) 245  
Landw(10) 968  
Sonst(50) 1114  
GESAMTFLÄCHE 3915  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)  
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)  
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
11 a 1038/2001 Bauplatz (auf) Gst 3l gem Bescheid 2000-10-25  
28 a 551/2019 RECHT des Gehens und Fahrens hins Gst 1805/1 33/3 für Gst 33/1  
.16  
29 a 551/2019 Grunddienstbarkeit der Unterlassung der Bebauung hins Gst 33/3  
1805/1 für Gst 33/1  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
13 ANTEIL: 925/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top W 01 Wohnung  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht  
14 ANTEIL: 925/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top W 01 Wohnung  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
15 ANTEIL: 128/1765  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top W 02 Wohnung  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

<sup>3</sup> Anruf bei BG Perg, Grundbuchabteilung am 13.08.2025; Plombe nicht mehr aufrecht

- d gelöscht
- 16 ANTEIL: 128/1765  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top W 02 Wohnung  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 17 ANTEIL: 20/1765  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top G 04 Garage  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 18 ANTEIL: 20/1765  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top G 04 Garage  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 19 ANTEIL: 15/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top G 05 Garage  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 20 ANTEIL: 15/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top G 05 Garage  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 21 ANTEIL: 15/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top G 06 Garage  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 22 ANTEIL: 15/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top G 06 Garage  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 23 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 06 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 24 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 06 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 25 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 07 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 26 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster

- GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 07 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 27 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 08 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 28 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 08 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 29 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 09 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 30 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 09 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 31 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 10 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 32 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 10 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 33 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 11 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 34 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 11 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 35 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 12 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 36 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 12 KFZ-Stellplatz

- c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 37 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 13 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 38 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 13 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 39 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 14 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 40 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 14 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 41 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 15 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 42 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 15 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 43 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 16 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 44 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 16 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 45 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 17 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 46 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 17 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster

- GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 18 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 48 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster
- GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 18 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 49 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster
- GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 19 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 50 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster
- GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 19 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 51 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster
- GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 20 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 52 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster
- GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 20 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 53 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster
- GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 21 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 54 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster
- GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 21 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 55 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster
- GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 22 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 56 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster
- GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 22 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 57 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster
- GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 23 KFZ-Stellplatz

- c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 58 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 23 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 59 ANTEIL: 5/3530  
Richard Schuster  
GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 24 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
d gelöscht
- 60 ANTEIL: 5/3530  
Claudia Schuster  
GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030  
a 50/2021 Kaufvertrag 2020-09-09 Eigentumsrecht  
b 50/2021 IM RANG 3139/2020 Wohnungseigentum an Top P 24 KFZ-Stellplatz  
c 50/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 61 ANTEIL: 292/1765  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top W 03 Wohnung  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- 62 ANTEIL: 46/1765  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top G 01 Garage  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- 63 ANTEIL: 19/1765  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top G 02 Garage  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- 64 ANTEIL: 33/1765  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top G 03 Garage  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- 65 ANTEIL: 7/1765  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top P 01 KFZ-Stellplatz  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- 66 ANTEIL: 7/1765  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top P 02 KFZ-Stellplatz  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- 67 ANTEIL: 1/353  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top P 03 KFZ-Stellplatz  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- 68 ANTEIL: 1/353  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top P 04 KFZ-Stellplatz  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- 69 ANTEIL: 1/353  
Christian Lasisch  
GEB: 1964-04-10 ADR: Saxen 10/1, Saxen 4351  
a 50/2021 Wohnungseigentum an Top P 05 KFZ-Stellplatz  
b 2417/2021 IM RANG 1769/2021 Kaufvertrag 2021-04-28 Eigentumsrecht
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 15 auf Anteil B-LNR 13 bis 60

a 50/2021 Pfandurkunde 2020-09-18  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.441.000,--  
für Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p)

c 50/2021 Simultan haftende Liegenschaften  
EZ 56 KG 43018 Saxen C-LNR 15  
EZ 30 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 29  
EZ 1124 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 7  
EZ 216 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 8

16 a 50/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem  
§ 32 WEG 2002

17 a 50/2021 Abweichende Abrechnungseinheit gem. § 32 WEG 2002

18 auf Anteil B-LNR 61 bis 69

a 2417/2021 Pfandurkunde 2021-04-28  
Seite 7 von 8  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--  
für Raiffeisenbank Grein eGen (FN 77454d)

b gelöscht

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

Grundbuch 04.08.2025 16:04:42

## 2.)Außerbücherliche Lasten und Beschränkungen

### Nicht eingetragene Lasten und Rechte:

Sonstige nicht eingetragene Lasten und (z. B. begünstigende) Rechte sowie Altlasten (z. B. Bodenverunreinigungen) sind nach Auskunft der Auftraggeber **nicht vorhanden**.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

### Energieausweis:

-) HABAU vom 04.06.2019; Nah/Fernwärme (nicht erneuerbar); HWB<sub>SK</sub> 153 f<sub>GEE</sub> 2,18

### Rücklage:

Nach Auskunft der Eigentümer wurde keine Rücklage i.S. des Wohnungseigentumsgesetzes gebildet.

### Verwaltung:

Nach Auskunft der Eigentümer wurde keine externe Verwaltung beauftragt.

Offene Gemeindegebühren

Obj.		Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	1/ 1	sa/55	23.01.2025	15.02.2025	Wassergebühr 1. Quartal 2025	70,26				6,39 10,00 %	
2/	1/ 1	sa/437	16.04.2025	15.02.2025	Wassergebühr, Bei: 55 1. Quartal 2025		70,26			6,39 10,00 %	4
2/	1/ 1	sa/441	22.04.2025	15.05.2025	Wassergebühr 2. Quartal 2025	70,26			70,26	6,39 10,00 %	
2/	1/ 1	sa/805	21.07.2025	15.08.2025	Wassergebühr 3. Quartal 2025	70,26			70,26	6,39 10,00 %	
<b>Summe Abgabe 2/1</b>						<b>210,78</b>	<b>70,26</b>		<b>140,52</b>		
2/	2/ 1	sa/805	21.07.2025	15.08.2025	Zählermiete Jahresbeitrag 2025	16,50			16,50	1,50 10,00 %	
<b>Summe Abgabe 2/2</b>						<b>16,50</b>			<b>16,50</b>		
2/	4/ 1	sa/55	23.01.2025	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	199,73				18,16 10,00 %	
2/	4/ 1	sa/437	16.04.2025	15.02.2025	Kanalbenützungs, Bei: 55 1. Quartal 2025		199,73			18,16 10,00 %	4
2/	4/ 1	sa/441	22.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	199,73			199,73	18,16 10,00 %	
2/	4/ 1	sa/805	21.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	199,73			199,73	18,16 10,00 %	
<b>Summe Abgabe 2/4</b>						<b>599,19</b>	<b>199,73</b>		<b>399,46</b>		
2/	6/ 1	sa/55	23.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	70,65					
2/	6/ 1	sa/437	16.04.2025	15.02.2025	Grundsteuer B, Bei: 55 1. Quartal 2025		70,65				4
2/	6/ 1	sa/441	22.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	70,65			70,65		
2/	6/ 1	sa/805	21.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	70,65			70,65		
<b>Summe Abgabe 2/6</b>						<b>211,95</b>	<b>70,65</b>		<b>141,30</b>		
2/	49/ 1	sa/347	26.03.2025	25.04.2025	MAHNGBUEHR 1. Mahnung	3,00					
2/	49/ 1	sa/437	16.04.2025	25.04.2025	MAHNGBUEHR, Bei: 347 1. Mahnung		3,00				4
2/	49/ 1	sa/716	18.06.2025	18.07.2025	MAHNGBUEHR 1. Mahnung	3,00			3,00		
<b>Summe Abgabe 2/49</b>						<b>6,00</b>	<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		
2/	50/ 1	sa/347	26.03.2025	25.04.2025	SAEUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	7,96					
2/	50/ 1	sa/437	16.04.2025	25.04.2025	SAEUMNISZUSCHLAG, Bei: 347 1. Mahnung		7,96				4
2/	50/ 1	sa/716	18.06.2025	18.07.2025	SAEUMNISZUSCHLAG 1. Mahnung	8,38			8,38		
<b>Summe Abgabe 2/50</b>						<b>16,34</b>	<b>7,96</b>		<b>8,38</b>		
2/	634/ 1	sa/357	31.03.2025	30.04.2025	Verwaltungsabgaben 031-9/2025	6,50			6,50		
<b>Summe Abgabe 2/634</b>						<b>6,50</b>			<b>6,50</b>		
2/	635/ 1	sa/357	31.03.2025	30.04.2025	Gebühr n.d. Gebührengesetz 031-9/2025	14,30			14,30		
<b>Summe Abgabe 2/635</b>						<b>14,30</b>			<b>14,30</b>		
<b>Gesamt</b>							<b>1.081,56</b>	<b>351,60</b>	<b>729,96</b>	<b>729,96</b>	
Angezeigte Buchungen							1.081,56	351,60	729,96	729,96	
Konto							1.081,56	351,60	729,96	729,96	

Erstellt am 18.08.2025 09:31:51 von Katrin Heiligenbrunner

Seite 1 von 1

Obj.		Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
<b>Abgabensummen</b>											
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wassergebühr		210,78	191,61	19,17	70,26	63,87	6,39	140,52	127,74	12,78
2	Zählermiete		16,50	15,00	1,50				16,50	15,00	1,50
4	Kanalbenützungsgebühr		599,19	544,71	54,48	199,73	181,57	18,16	399,46	363,14	36,32
6	Grundsteuer B		211,95	211,95		70,65	70,65		141,30	141,30	
49	MAHNGBUEHR		6,00	6,00		3,00	3,00		3,00	3,00	
50	SAEUMNISZUSCHLAG		16,34	16,34		7,96	7,96		8,38	8,38	
634	Verwaltungsabgaben		6,50	6,50					6,50	6,50	
635	Gebühr n.d. Gebührengesetz		14,30	14,30					14,30	14,30	
<b>Summe</b>			<b>1.081,56</b>	<b>1.006,41</b>	<b>75,15</b>	<b>351,60</b>	<b>327,05</b>	<b>24,55</b>	<b>729,96</b>	<b>679,36</b>	<b>50,60</b>

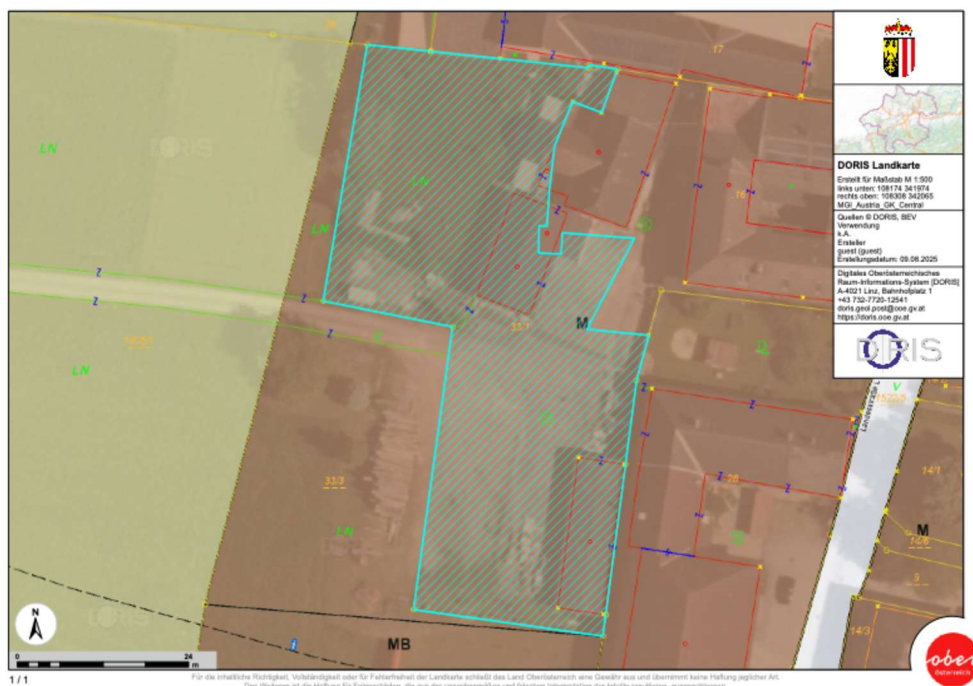
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 8

Erstellt am 18.08.2025 09:31:51 von Katrin Heiligenbrunner

Seite 1 von 1

### 3.) Baurechtliche Ausweisung

Die Grundstücke sind mit folgenden Widmungen ausgewiesen: **M Gemischtes Baugebiet**, Mischung aus Wohnungen und Betrieben, die keine unzumutbaren Belästigungen der Nachbarschaft verursachen;



#### 4.) Makrolage<sup>4</sup>

**Saxen** ist eine Marktgemeinde in Oberösterreich im Bezirk Perg im Mühlviertel mit 1687 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2025).

Saxen liegt auf 242 m ü. A. im östlichen Machland an der Donau. Die Ausdehnung beträgt von Nord nach Süd 5,9 km, von West nach Ost 6,4 km. Die Gesamtfläche beträgt 18,9 km<sup>2</sup>, 23,8 % der Fläche sind bewaldet, 57,7 % der Fläche sind landwirtschaftlich genutzt.

Der Ortsname *Saxen*, erstmals 823 belegt, ist patronymischer Herkunft als Gründung eines Mannes namens *Sahso* (die volkstümlichen Herleitungen des lateinischen Worts *saxum* für *Felsen* sind nicht stichhaltig). Als Ethnonym verweist der Personennamen *Sahso*, „der Sachse“ (germ. *Sahsan*), auf eine sächsische Herkunft des Gründers. Allein daraus lässt sich nicht auf eine allgemeine Besiedelung des Ortes durch Sachsen schließen. Allerdings gab es in karolingischer Zeit solche Ansiedlungen von Sachsen im Frankenreich.<sup>[3]</sup>

Im Jahr 823 übergab König Ludwig der Fromme laut der Urkunde *Confirmatio Ludovici Pii* „in saxinam basilicas duas“ an das Bistum Passau (gemeinsam mit unter anderem Ried, Naarn, Ardagger, Wachau, Traismauer). Erstmals wird der Ort im Jahr 1111 als *Sahssinchirchinn* urkundlich genannt. 1147 erfolgte die Schenkung der Pfarre durch Bischof Reginbert von Passau an das Stift Waldhausen.

Infolge des verheerendsten Brandes in der Geschichte von Saxen wurden im Jahr 1787 auch alle Archivbestände der Pfarrkanzlei vernichtet. 1798 wurde die 1784 von Kaiser Joseph II. gesperrten Kirche in Hofkirchen abgerissen.

Der Durchzug der französischen Division Mertier löste 1805 die erste einer Reihe von heftigen und tödlichen Seuchen aus, die bis 1810 andauerten.

1850 wurden die Gemeinden Saxen, Letten (1875 eingemeindet) und Eizendorf (1938 inkorporiert) gegründet.

Das Postamt wurde 1869 eröffnet. Es bot in der Folgezeit auch einen Sparkassendienst (1883), Telegraphendienst (1902) und Fernsprechdienst (1909) an. 1880 folgte die Eröffnung des neuen, großen Schulhauses gegenüber der Pfarrkirche.

1881 wurde die Musikkapelle Saxen erstmals erwähnt, da sie bei der Hochzeitsfeier für Kronprinz Rudolf spielte. Der *Feuerwehrverein Dornach*, der später nach Saxen übersiedelte, wurde 1894 durch den Steinbruchbesitzer Anton Schlepitzka initiiert. Schlepitzka baute im selben Jahr die Gruftkapelle bei Dornach, wohin seine 1892 verstorbene Frau aus St. Nikola und acht Verwandte aus einem aufgelassenen Wiener Friedhof überführt wurden. 1898 wurde der Bahnhof Saxen an der Donauuferbahn von Mauthausen nach Grein eröffnet.

Die 1922 vom Ingenieur Karl Lamberts errichtete eine Glasfabrik musste im Zuge der Weltwirtschaftskrise 1929 ihren Betrieb wieder einstellen.

Das Jahrhunderthochwasser im Jahr 1954 führte anschließend zur Errichtung des Pumpwerkes Dornach.

1962 begannen am Dach der alten Volksschule die beliebten Weißstörche zu nisten, die 1980 sogar Eingang ins Saxener Wappen fanden.

Der erste Saxener Sportverein, die *Turn- und Sportunion Saxen*, wurde 1972 gegründet, 1978 folgte der Eisstockverein ASKÖ Dornach.

---

<sup>4</sup> Quelle Wikipedia

1997 entstand das Strindbergmuseum, gewidmet dem schwedischen Schriftsteller August Strindberg, der sich Ende des 19. Jahrhunderts mehrfach in Saxen aufhielt.

Das Hochwasser in Mitteleuropa 2002 führte zur Absiedlung von Eizendorf, zur Entstehung neuer Ortschaften (Eizenau, Wetzelsdorf-West, weiters Hochfeld in der Nachbargemeinde Baumgartenberg) und zum Bau des Machlanddammes.

#### Einwohnerentwicklung

Im Jahr 1990 hatte die Gemeinde laut Volkszählung 1606 Einwohner, 2000 dann 1783 Einwohner. Durch das Auguthochwasser 2002 und die darauffolgenden Aussiedlungen reduzierte sich die Einwohneranzahl auf 1700 um in den darauffolgenden Jahren wieder stetig zu steigen. Im Jahr 2010 hatte die Gemeinde 1731 Einwohner.

### 5.) Sonstige rechtliche Angaben

#### Weitere rechtliche Angaben:

Die Eigentümer haben mit Frau Lilien Lenzenweger am 27.09.2021 einen *Vorkaufvertrag* hinsichtlich einer ca. 200m<sup>2</sup> großen, stark renovierungsbedürftigen Wohnung mit einem Kellerabteil und 2 Parkplätzen zu einem Preis von € 120.000,00 abgeschlossen. Der Vertrag wurde nur einseitig, nicht notariell beglaubigt, von den Verkäufern unterfertigt. Ein entsprechendes Top ist im Nutzwertgutachten nicht angeführt. Im Plan A Entwurf- Saxen 10 der Bauplanung Weixlbaum GmbH vom 15.07.2020 ist die Wohnung ausgewiesen. Frau Lenzenweger hat € 70.000 am 04.10.2021 und € 10.000 am 04.05.2023 auf das Konto Richard und Claudia Manuela Schuster bei der Raika Perg überwiesen.

Weitere rechtlich relevante Angaben, insbesondere solche die auf den Verkehrswert der Liegenschaft einwirken, wurden dem Gutachter nicht zur Kenntnis gebracht.

Auftragsgemäß wurden vom Gutachter diesbezüglich keine weiteren Untersuchungen angestellt.

## IV GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG

### 1. Eckdaten zur Makro-Grundstückslage

Bundesland: Oberösterreich

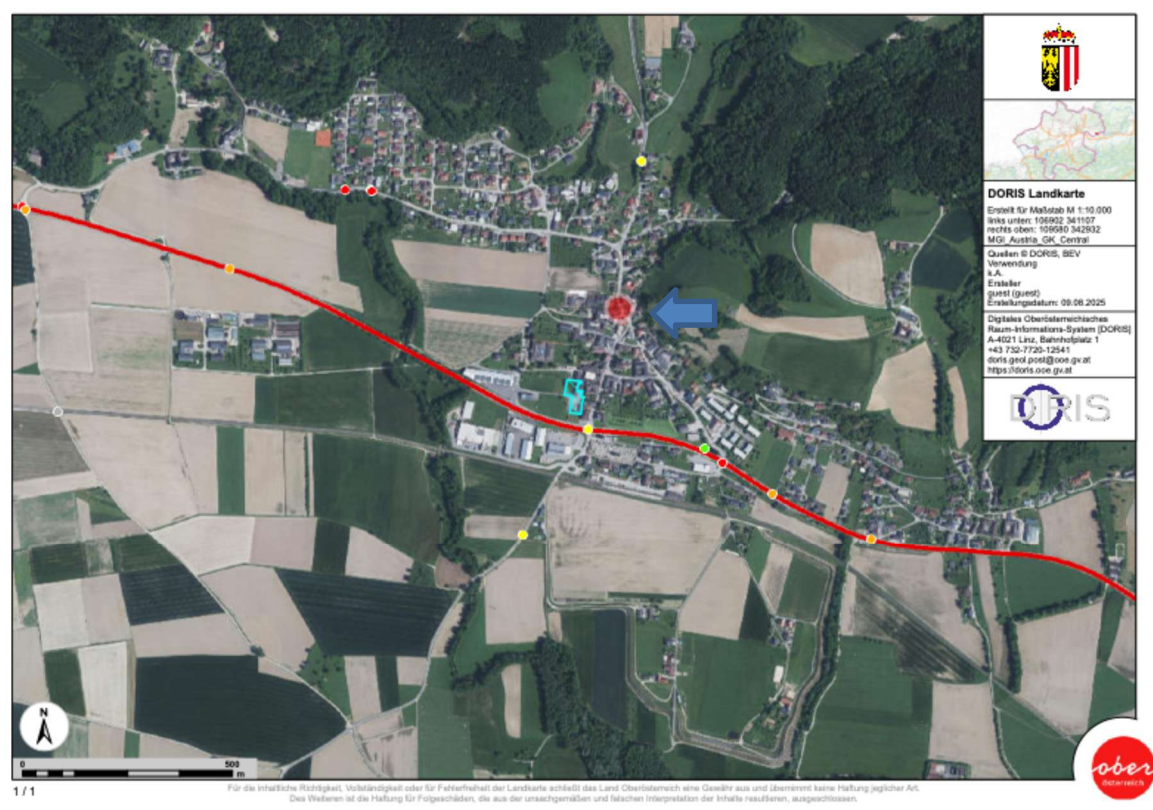
Infrastrukturelle **Anbindung:**

Autobahn A1 ist in ca. 35 Minuten zu erreichen

Flughafen Regionalflughafen Linz Airport, ca. 45 Minuten

Internationaler Flughafen München, ca. 3,5 Stunden

### 2. Eckdaten zur Mikro-Grundstückslage

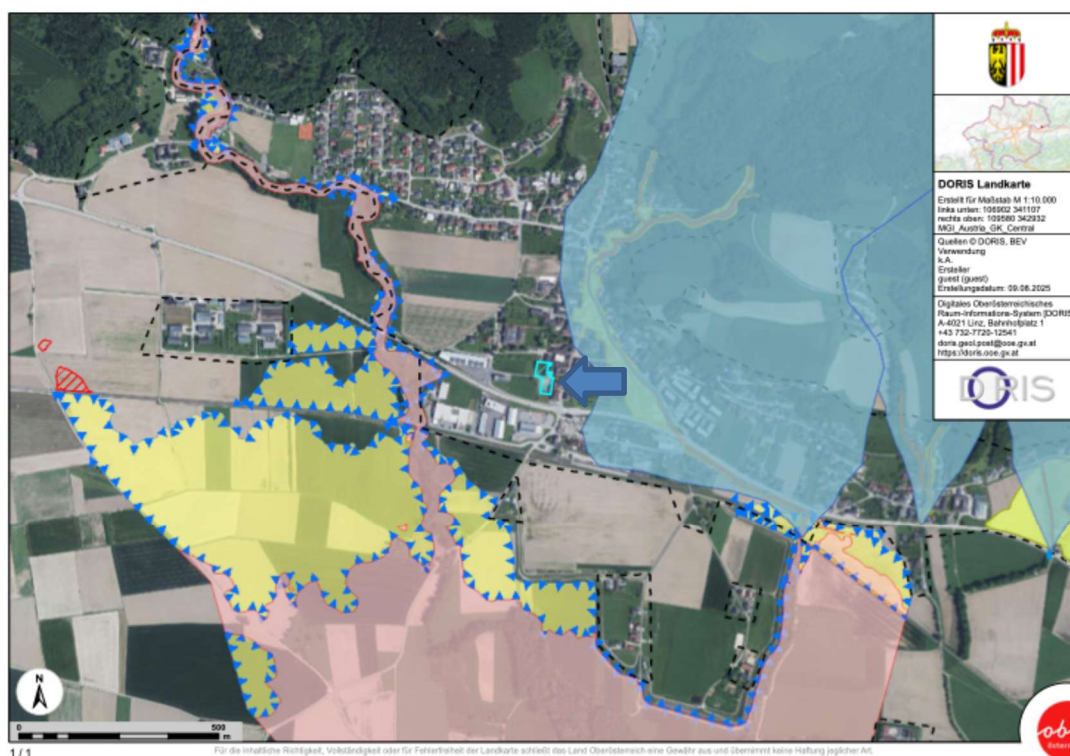


Art der Umgebungsbebauung:

- ✓ Gewerbe,
- ✓ Umwelteinflüsse/Lärm-Immissionen: **keine wesentlichen Einflüsse vorhanden:**

Naturgefahren:

- ✓ **Wasserschutzgebiete**



Hora Pass:

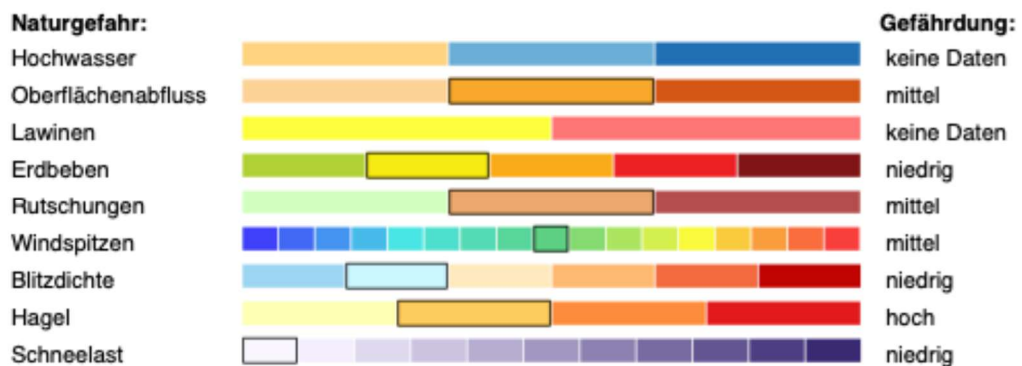
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Erdbärmeter in  
 Land- und Forstwirtschaft,  
 Klein- und Gewerbebau,  
 Bauleben und Versorgungsnetze

**HORA-Pass**

Adresse: -  
 Seehöhe: 240 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,20743° N | 14,78932° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



**Legende und weiterführende Informationen**

**Hochwasser**

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich

**Erdbeben<sup>1</sup>**

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden

**Windspitzen [km/h]**

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40

**Lawinen**

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich

**Rutschungen**

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen

**Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]**

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0

**Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich**

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

**Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]**

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0

**Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]**

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Topografische Grundstückslage:

✓ eben

3. Flächendefinition und Zuschnitt der Grundstücke



```
***** A1 *****
```

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.16		GST-Fläche	1588	
		Bauf. (10)	973	
		Bauf. (20)	159	
		Sonst (50)	456	Saxen 10
33/1		GST-Fläche	2327	
		Bauf. (10)	245	
		Landw (10)	968	
		Sonst (50)	1114	
GESAMTFLÄCHE			<b>3915</b>	

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

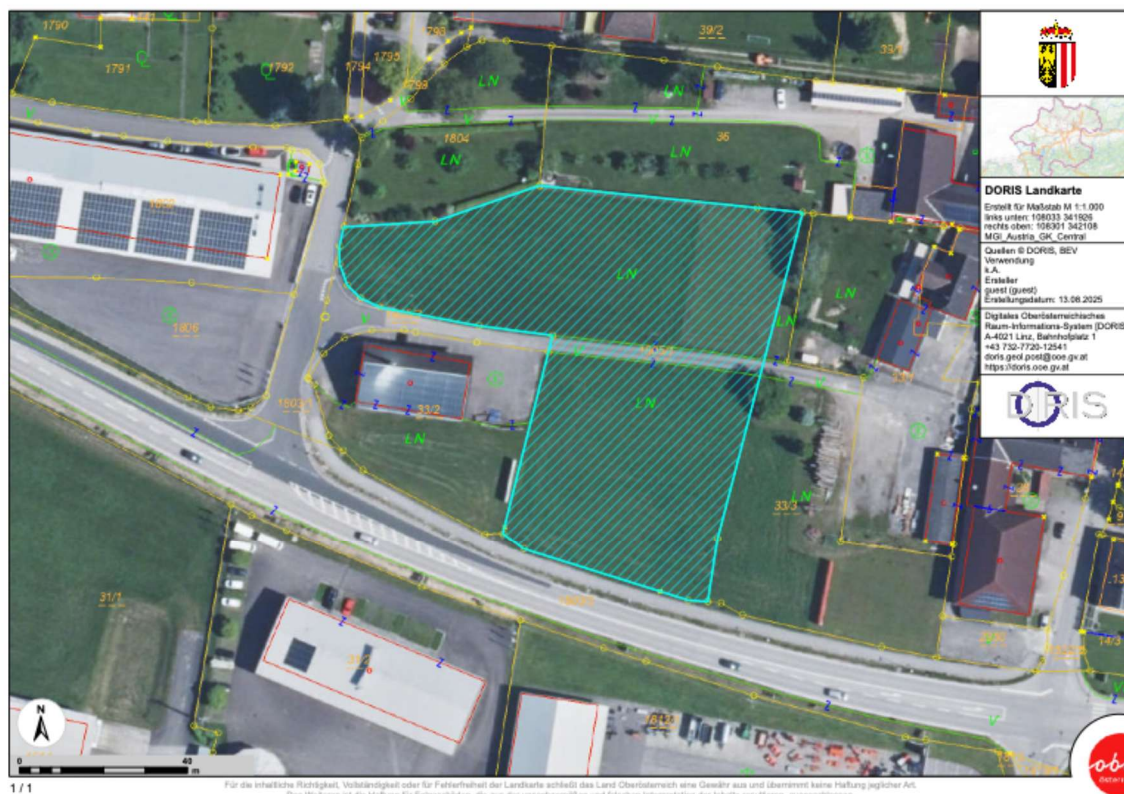
Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

#### 4. Erschließungszustand des Grundstücks

Straßenart und Straßenausbau: Gemeindestraße, Dienstbarkeitsweg

Die Zufahrt erfolgt über den Servitutsweg des Nachbargrundstückes (siehe Fotos) und der Gemeindestraße.

28 a 551/2019 RECHT des Gehens und Fahrens hins Gst 1805/1 33/3 für Gst 33/1  
.16



Anschlüsse an Ver- und Entsorgungsleitungen:

- ✓ Die Wasserversorgung ist durch den Anschluss an die Gemeindewasserleitung, die Abwasserentsorgung durch den Anschluss an den Ortskanal und die Energieversorgung durch die Netz Oberösterreich GmbH gewährleistet.
- ✓ Die Abfall- bzw. Müllbeseitigung erfolgt durch die Gemeindemüllabfuhr.
- ✓ Grenzverhältnisse: offene Bauweise

Kontaminierung/Altlasten: Es wurde im Zuge des Wertgutachtens keine bodengutachterliche Stellungnahme des Gutachters erstellt.



# Altlastenportal

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp

 Altlast

 Altablagerung

 Altstandort

#### Status

 erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet

 beurteilt "keine Altlast"

 Altlast vorgeschlagen

 Altlast

 dekontaminiert vorgeschlagen

 dekontaminiert

 gesichert vorgeschlagen

 gesichert

 Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen

 Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.  
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.  
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Saxen, Saxen 10 (Adresse)"

**Rechte und Lasten der Liegenschaft**

folgende Lasten sind im Grundbuch eingetragen:

Rechte/Lasten	siehe GB Auszug
---------------	-----------------

```

***** A2 *****
11 a 1038/2001 Bauplatz (auf) Gst 31 gem Bescheid 2000-10-25
28 a 551/2019 RECHT des Gehens und Fahrens hins Gst 1805/1 33/3 für Gst 33/1
    .16
29 a 551/2019 Grunddienstbarkeit der Unterlassung der Bebauung hins Gst 33/3
    1805/1 für Gst 33/1

***** C *****
15 auf Anteil B-LNR 13 bis 60
  a 50/2021 Pfandurkunde 2020-09-18
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.441.000,--
    für Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p)
  c 50/2021 Simultan haftende Liegenschaften
    EZ 56 KG 43018 Saxen C-LNR 15
    EZ 30 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 29
    EZ 1124 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 7
    EZ 216 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 8
16 a 50/2021 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem
    § 32 WEG 2002
17 a 50/2021 Abweichende Abrechnungseinheit gem. § 32 WEG 2002
18 auf Anteil B-LNR 61 bis 69
  a 2417/2021 Pfandurkunde 2021-04-28
Seite 7 von 8
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
    für Raiffeisenbank Grein eGen (FN 77454d)
  b gelöscht
    
```

**Nutzflächenaufstellung<sup>5</sup>**

Top W 01				
Lage	Raumbezeichnung	Fläche	Top qm	NW
EG	Eingang	4,11		
EG	Gang	29,95		
EG	Abstellraum	5,58		
EG	Büro	10,25		
EG	Verkauf	29,04		
EG	Technik	16,59		
EG	Kühlraum 1	8,73		
EG	Tiefkühlraum	7,87		
EG	Kühlraum 2	10,25		
EG	Arbeitsraum	91,2		
EG	Abstellraum/Heizung	10,2		
EG	Kühlung	6,01		
EG	WC/Herren	6,83		
EG	WC/Damen	19,51		
EG	Dusche	2,04		

<sup>5</sup> Nutzflächenaufstellung gem. Nutzwertgutachten DI H. Brandstätter vom 25.02.2019

EG	WC	1,12		
EG	Sauna	3,58		
EG	Kühlraum	3,47		
EG	Schlafräum	8,09		
EG	Lagerraum	10,47		
EG	Gang	8,75		
EG	Nebenküche	21,75		
EG	Essbereich	41,52		
EG	Küche	29,91		
EG	Bar	21,13		
EG	Gaststube	35,53		
	Summe NFL EG	443,48	<b>443,48</b>	
1.OG	Gang	10,52		
1.OG	AR	10,75		
1.OG	Zimmer 1	24,30		
1.OG	Zimmer 2	35,29		
1.OG	Bar	52,76		
1.OG	Vorraum WC	18,93		
1.OG	WC Herren	7,01		
1.OG	WC Damen	5,49		
1.OG	Saal	165,93		
1.OG	Saal 1	77,59		
	Summe 1.OG	408,57	<b>408,57</b>	
	Summe Betrieb/Wohnen		<b>852,05</b>	
	Dachboden			
		355,5	<b>355,50</b>	
KG	KG 1	7,58		
KG	KG 2	11,73		
KG	KG 3	33,62		
KG	KG 4	3,05		
KG	KG 5	25,74		
KG	KG 6	15,35		
KG	KG 7	15,35		
	Summe KG	112,42	<b>112,42</b>	
EG	Innenhof	91,78		<b>925,00</b>
	<b>Wohnung Top W 02</b>			
1.OG	Vorraum	8,05		
1.OG	Wohnzimmer	48,09		
1.OG	Küche NB	8,36		
1.OG	Küchengang	9,33		
1.OG	Büro	12,76		
1.OG	WC	2,72		
1.OG	Bad NB	4,55		
1.OG	AR 2	2,44		
1.OG	WC	2,5		
1.OG	Gang	18,6		

1.OG	Büro 2	12,76		
1.OG	Schlafzimmer 2	10,57		
1.OG	Schlafzimmer	14,88		
1.OG	Bad	10,84		
		166,45	<b>166,45</b>	
DG	Abstellraum	6,27		
DG	Bad	9,39		
DG	Schlafzimmer	21,64		
DG	Gang	5,14		
DG	Abstellraum	12,44		
		54,88	<b>54,88</b>	
	Summe Betrieb/Wohnen		<b>221,33</b>	
DG	Dachboden	116,25	<b>116,25</b>	
1.OG	Wintergarten	25,03	<b>25,03</b>	<b>256,00</b>
	<b>Garage Top G 04</b>			
		67,47	<b>67,47</b>	
				<b>40,00</b>
	<b>Garage Top G 05</b>			
		24,54	<b>24,54</b>	
				<b>15,00</b>
	<b>Garage Top G 06</b>			
		24,65	<b>24,65</b>	
				<b>15,00</b>
	<b>Freistellplätze</b>			
P 06	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 07	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 08	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 09	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 10	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 11	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 12	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 13	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 14	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 15	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 16	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 17	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00

P 18	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 19	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 20	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 21	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 22	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 23	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00
P 24	KFZ Stellplatz-im Freien	13,50		5,00

Summe 256,50 **95,00**  
**Gesamt**  
**NW**  
**NW**

	NW Claudia+Richard Schuster		1.346	1765
	Probe			
	NW Christian Lasisch		419	1765

**1.765,00**

Fläche Wohnen/Betrieb	<b>1073,38</b>
Fläche Keller/Nebenräume	<b>254,11</b>

**Allgemeine Regeln für die Bewertung**

§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das **Vergleichswertverfahren (§ 4)**, das **Ertragswertverfahren (§ 5)** und das **Sachwertverfahren (§ 6)** in Betracht.

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

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

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

## V GEBÄUDEBESCHREIBUNG

### 1. Gebäudeeckdaten

Nutzungskategorie	Betriebsgebäude
Baujahr	<b>1800</b>

### 2. Ausstattung

Architektonische Qualität	Massivbauweise,
Fassadentyp	verputzt
Dach- und Dachhaut	Satteldach
Decke über Keller	Massivdecke
Mauerwerk	Ziegelmauerwerk
Heizung <sup>6</sup>	Nah/Fernwärme aus Heizwerk (nicht erneuerbar)
Zwischenwände	massiv
Abstellmöglichkeiten für PKW	Frestellplatz, Garage
Bescheide	Baueinstellung des Marktgemeindefamtes Saxen, Bescheid 030-2/2022 vom 15.03 2022 <sup>7</sup> 1933, Planbewilligung Tafelraum vom 09.10.1933 1991, Dachgeschoß Ausbau, BauR-153-27/1991 1996, Solaranlage, BauR-153-41/95 1999, Anbau Wintergarten, BauR-153-1/1999 2000, Kühllager, BauR-153-18/2000 2012, Ge20/1/2012 Betriebsanlagenbescheid

<sup>6</sup> Angabe gem. Energieausweis HABAU vom 04.06.2019

<sup>7</sup> Telefonat mit Gemeinde Saxen/ Bauamt am 19.08.2025; derzeitiger Zustand **nicht konsensfähig**; Rückbau in ursprünglichen Zustand (Wirtshaus und Fleischerei) notwendig

### 3. Gebäudeausführung und -ausstattung

Die aufgeführten Punkte zur Ausführung und Ausstattung wurden im Rahmen einer Inaugenscheinnahme erfasst. Sofern keine diesbezüglichen Angaben erfolgen konnten, wurden die für die Baualterklasse und den Bautyp üblichen Ausführungen bei den weiteren Darstellungen zu Grunde gelegt.

### 4. Gebäudezustand

Baumängel<sup>8</sup>:

Keine Baumängel festgestellt

Bauschaden<sup>9</sup>:

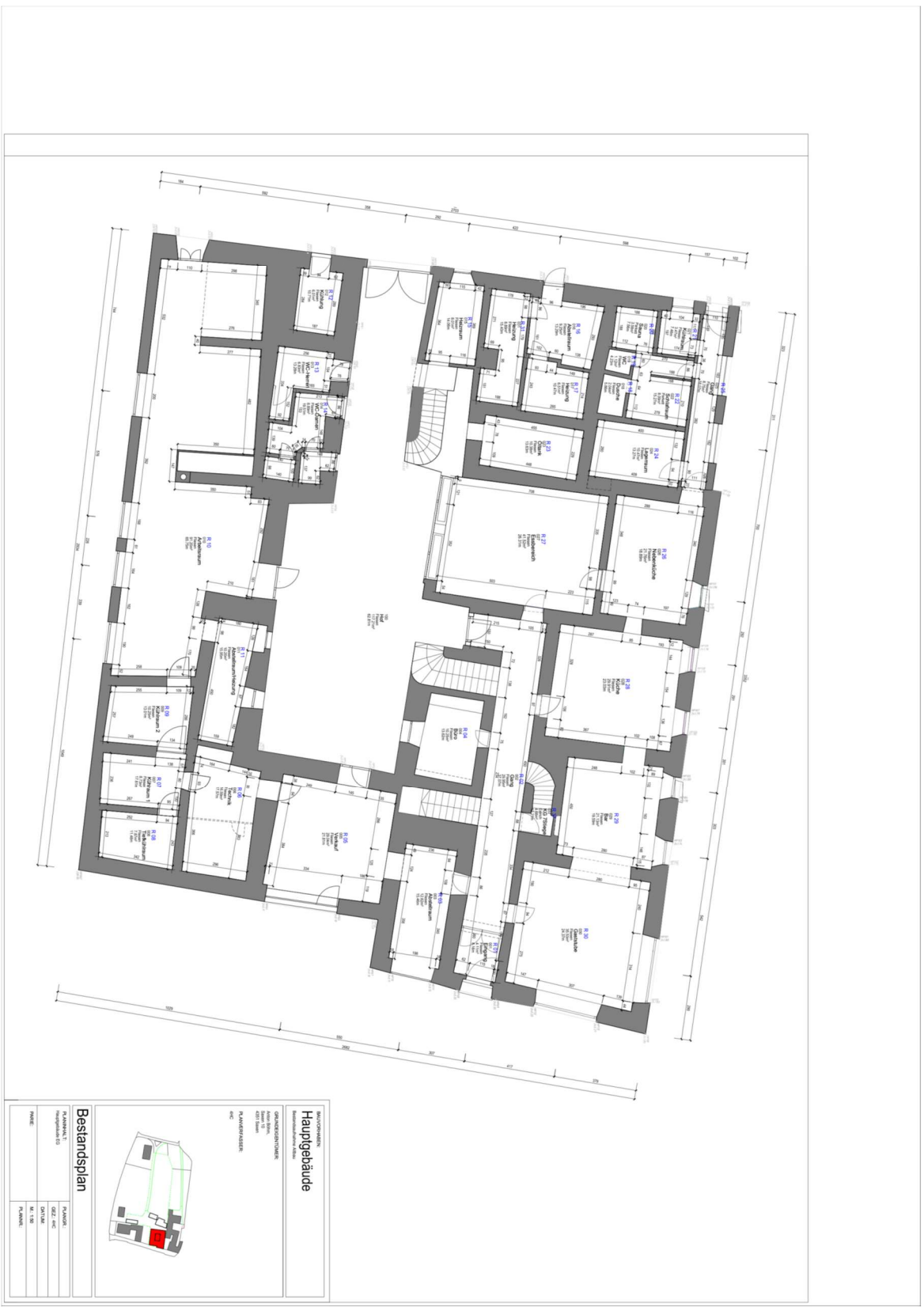
- ✓ Wasserschäden (siehe Fotodarstellung)
- ✓ Sicherheitstechnische Maßnahmen: 2. Handlauf<sup>10</sup>, Erneuerung Feuerlöscher, Brandschutzmaßnahmen;
- ✓ Wartung und Prüfung der technischen Anlagen: Brandschutz, Elektro, Heizung inkl. Abnahmeprüfungen und Revisionen
- ✓ Aufgrund des Baustopps der Gemeinde wurden die Wohnungen nicht fertiggestellt;

<sup>8</sup> Baumangel: negative Abweichung oder Beeinträchtigung, welche dem Bauwerk von Beginn anhaftet, Bienert, 3. Auflage, Seite 316

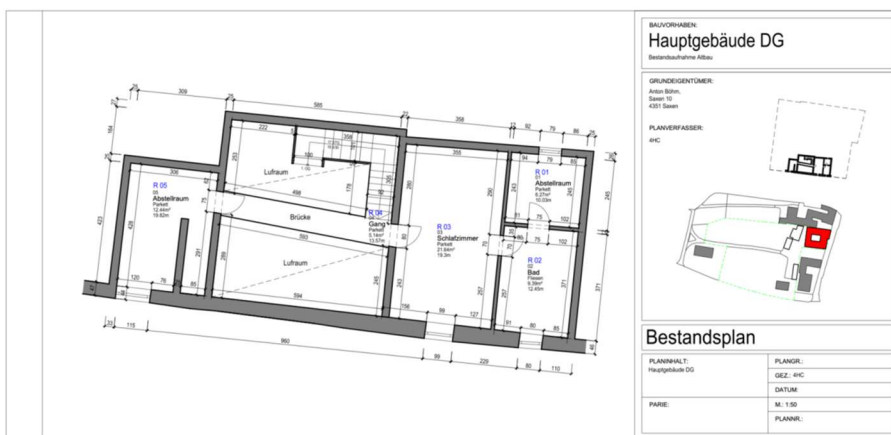
<sup>9</sup> Gebrechen, dass erst nach der Endabnahme auftritt; Bienert, 3. Auflage, Seite 316

<sup>10</sup> Gem. ÖNORM B 5371 und OIB Richtlinie 4 für allgemeine Gebäudetreppen

5. Pläne



<b>BAUVERFAHREN</b> <b>Hauptgebäude</b> Bauelemente nach DIN	
GRUNDGESAMHEITEN 100/100/100 100/100/100 100/100/100	PLANVERFAHREN 1:100
<b>Bestandsplan</b> Bauelemente Bauelemente Bauelemente	
NAME 100/100/100	100/100/100 100/100/100 100/100/100



Hauptgebäude Dachgeschoß

## 11. Beilagen

### 11.1. PLÄNE

Pläne nicht maßstabsgetreu!



BM Dipl.-Ing.(FH) Helmut Brandstätter, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Büro: A -4300 St. Valentin, Siemensstraße 5, Telefon: +43 (0)7435 585 41, Mobil: +43 (0)664 220 39 20

Lageplan aus NW- Gutachten inkl. Stellplätze



Hauptgebäude 1. OG



Hauptgebäude Kellergeschoß



Entwurf EG; baubehördlich nicht genehmigt



### Entwurf 1.OG, baubehördlich nicht genehmigt

## 7. Fotodarstellung





Außenansicht und Nachbargebäude





Außenbereich





Haus 2; Zufahrt über Servitutsweg





Garage und Stellplätze





Stellplätze





Garten Haus 2





Technikraum





Warmwasseraufbereitung



Technikraum und Innenhof





Sanitärräume EG





Sanitärräume EG





Sanitärräume EG, Innenhof





Innenhof





Innenhof; Lagerräume EG





Lagerräume EG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





Lagerräume EG- ehem. Fleischerei





Lagerräume EG





Lagerräume EG; Räucherraum Fleischerei





Lagerräume EG





Lagerräume EG und Innenhof





Ehemalige Betriebsräumlichkeiten, nach Baustopp Fertigstellungsarbeiten eingestellt





Ehemalige Betriebsräumlichkeiten, nach Baustopp Fertigstellungsarbeiten eingestellt





Ehemalige Betriebsräumlichkeiten, nach Baustopp Fertigstellungsarbeiten eingestellt





Anlieferung Betrieb und Haus 2; Ehemalige Betriebsräumlichkeiten, nach Baustopp Fertigstellungsarbeiten eingestellt





Ehemalige Betriebsräumlichkeiten, nach Baustopp Fertigstellungsarbeiten eingestellt





Ehemalige Betriebsräumlichkeiten, nach Baustopp Fertigstellungsarbeiten eingestellt;  
Büro





Ehemalige Betriebsräumlichkeiten, nach Baustopp Fertigstellungsarbeiten eingestellt





Ehemalige Betriebsräumlichkeiten, nach Baustopp Fertigstellungsarbeiten eingestellt; Rauchfänge sind zu sanieren;





Wespen/Hornissennest inaktiv im Bereich Haupteingang; Keller Technikstation





Keller





Keller; Ausgang zum Innenhof





Treppe zu 1. OG; Treppe ist lt. Auskunft der Eigentümer zu steil und daher nicht genehmigungsfähig; 2. Handlauf fehlt;



Massiver Wasserschaden im Stiegenhaus





Massiver Wasserschaden im Stiegenhaus





Technik im 1. OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt



1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt



1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt (Elektro)





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt



1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt; 2. Handlauf fehlt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt



1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt





1.OG; Fertigstellungsarbeiten nach Baustopp eingestellt; Dachgeschoß





Dach ist zu sanieren; Schüttung teilweise schadhaft





Entsorgung von Altakten; Detailaufnahme Garage





Wohnung Lilien Lenzenweger, von Auftragsgeber zur Verfügung gestellt; eine Begehung der Wohnung war nicht möglich;



Wohnung Lilien Lenzenweger



Wohnung Lilien Lenzenweger



Wohnung Lilien Lenzenweger



Wohnung Lilien Lenzenweger



Wohnung Lilien Lenzenweger



Wohnung Lilien Lenzenweger

## VI VERKEHRSWERTERMITTLUNG

### 1. Allgemeines

Das Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften (Liegenschaftsbewertungsgesetz -LBG) enthält anerkannte Grundsätze zur Ermittlung des Verkehrswertes von bebauten und unbebauten Liegenschaften und wird aus diesem Grund für den hier vorliegenden Wertermittlungsfall herangezogen.

Wertgutachten über den Verkehrswert von Grundstücken haben keine bindende Wirkung für die Parteien. Sie dienen somit ausschließlich einer Orientierung über die Lage und mögliche erzielbare Preise am Immobilienmarkt.

Der Verkehrswert ist in § 2 (2) u. (3) LBG gesetzlich definiert: „§ 2. (2). **Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.**

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

Genauer kann der Verkehrswert bezeichnet werden als der Marktwert, also der geschätzte Betrag, für den eine Immobilie am Bewertungsstichtag zwischen einem kaufwilligen Käufer und einem verkaufswilligen Verkäufer nach erfolgter ordnungsgemäßer Vermarktung übertragen wird, wobei die Kontrahenten unabhängig, wissentlich und ohne Zwang handeln und eine Umnutzung der Liegenschaft theoretisch möglich ist („highest and best use“).

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Aus den erhobenen und vorliegenden Daten des Grundbuchamtes (erfolgte Transaktionen) sowie Erhebungen bei ortskundigen Marktteilnehmern werden Annahmen über Vergleichspreise für Boden, sowie übliche Herstellungskosten etc. abgeleitet, die in Folge Eingang in die vorliegende Bewertung gefunden haben.

### 2. Auswahl des Wertermittlungsverfahrens

Der in der vorliegenden Ausarbeitung ermittelte Verkehrswertbegriff folgt den Ausführungen gem. § 2 LBG, wonach der Verkehrswert insbesondere auf Basis der drei bekannten nationalen Wertermittlungsverfahren - Vergleichs-, Sach-, Ertragswertverfahren ermittelt werden sollte.

Der Gutachter kann aufgrund des Standes der Wissenschaft aus diesen Verfahren frei wählen (§ 7 (1) LBG).

Der Bodenwert für die bebauten und auch unbebauten Grundstücke wird durch Anwendung des Vergleichswertverfahrens hergeleitet.

In Bezug auf den Bodenwert sind insbesondere **Zu- oder Abschläge** durch das **Abweichen der tatsächlichen Art und des Maßes der baulichen Nutzung** von jener der Vergleichsgrundstücke in geeigneter Weise zu beachten.

### 3. Bodenwertermittlung

Den normativen Grundlagen der Wertermittlungsverordnung folgend ist der Bodenwert in der Regel im **Vergleichswertverfahren** zu ermitteln (§ 4 LBG i.V.m. § 6 (2) LBG).

Die Vergleichspreise bilden einen Richtwert, bezogen auf einen Quadratmeter Grundstücksfläche. Dieser Richtwert spiegelt den durchschnittlichen Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken wider. Für diese Grundstücke sollten im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen.

Abweichungen des bewerteten Grundstücks von den Richtwerten in Bezug auf wertbeeinflussende Umstände – wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt werden im Rahmen der Berücksichtigung von Abweichungen ggf. mit Hilfe von pauschalen Zu- oder Abschlägen erfasst.

Auftragsgemäß ist der Grundstückswert im Jahr 2025 zu ermitteln.

Die Bandbreite für voll erschlossene unbebaute Flächen betrug zum Wertermittlungszeitpunkt 2025 bis zu 115,00 €/m<sup>2</sup><sup>11</sup> für Bauland, wobei das obere Ende der Bandbreite makellose und sehr gut situierte Liegenschaften darstellen.

Aufgrund der objektspezifischen Merkmale der bewertungsgegenständlichen Grundstücke kann das Preisniveau für makellose und sehr gut situierte Liegenschaften nicht herangezogen werden.

Die Bebaubarkeit dieser Vergleichsgrundstücke richtet sich auf Basis des Flächenwidmungsplanes nach den allgemeinen Vorgaben gem. Raum- und Bauordnung.

Unter Berücksichtigung der Bodenpreisentwicklung bis zum Wertermittlungsstichtag und der vorhandenen Vergleichspreise sowie unter Beachtung des Verhältnisses der Maße der baulichen Nutzung zwischen fiktivem Richtwertgrundstück und Bewertungsobjekt wird der Bodenwert für erschließungsbeitragsfreies Bauland zum Wertermittlungsstichtag wie folgt ermittelt:

Bodenwert	€	m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup>
.16	150.860,00	1.588	95,00
33/1	151.255,00	2.327	65,00
Zwischensumme	<b>302.115</b>	3.915,00	
Grundwert	302.115		<b>Summe</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>302.115</b>	NW	Gesamtnutzwerte:
Anteile gem. WEG	<b>230.395</b>	1.346	1765

<sup>11</sup> EZ 973, GB Grein; € 90/m<sup>2</sup>, Bauland Saxen, Asanger Projekte GmbH € 90/m<sup>2</sup> jeweils für Baugrund 2025; Grundstück Betriebsansiedlung WKO S 144 Bezirk Perg, € 30,00-55,25, einfache und gute Lage; Baugrundstück willhaben- Code: 1244683891; € 89,94/m<sup>2</sup>

## 4. Ableitung des Sachwertes

### 4.1 Grundlagen zum Verfahrensgang

Das im vorliegenden Fall angewendete Sachwertverfahren beruht im Wesentlichen auf technischen Merkmalen.

Der Sachwert der baulichen Anlagen, respektive des Gebäudes, der besonderen Bauteile, der Betriebseinrichtungen sowie Einbauten und der Außenanlagen, ist nach den Neuherstellungskosten zu ermitteln, die um die entstandene Alterswertminderung zu kürzen sind.

Gesetzlich kodifiziert ist das Sachwertverfahren im § 6 LBG, wobei eine Begründung der Wertansätze nach § 10 (3) LBG zu erfolgen hat.

Das Inventar ist nicht Gegenstand der vorliegenden Wertermittlung. Im vorliegenden Fall wurde ein verlorener Bauaufwand veranschlagt. Das Zubehör wird gesondert ausgewiesen.

### 4.2. Herleitung wesentlicher Eingangsparameter

Ausgangswerte zur Ermittlung der Herstellungswerte sind der umbaute Raum (BRI) bzw. die Bruttogrundfläche (BGF), die Wohnnutzfläche (WNFL) und Nettogrundfläche (NGF), sowie Annahmen über die hierauf bezogenen Kosten je m<sup>3</sup> bzw. m<sup>2</sup> (§ 6 (3) LBG).

Die Flächen werden aus den Einreichplänen abgeleitet.

Der Bauwert wird dabei regelmäßig auf Basis des Herstellungswertes oder des Neubauwertes zum Stichtag der Liegenschaftsbewertung ermittelt.

Die seinerzeitigen, real angefallenen Herstellungskosten sind somit hier nicht relevant. Es wird vielmehr von den fiktiven Herstellungskosten zum Stichtag ausgegangen, die gewöhnlich für derartige Bauten anfallen.

Neben der Ermittlung des Sachwertes auf Basis der Normalherstellungskosten je m<sup>2</sup> können auch geeignete Erfahrungssätze anderer Bezugspunkte herangezogen werden.

Diese stellen die gewöhnlichen Herstellungskosten für Ersatzbeschaffungen dar und sind nach Gebäudetyp, Ausstattung, Bundesländern, Wohnungsgrößen und Baujahren differenziert worden.

Sie sind im Einzelfall nicht identisch mit den tatsächlich entstandenen Baukosten.

Darüber hinaus können Richtwerte der lokalen Verbände angewendet werden.

Auf dieser Basis ergeben sich für **das Jahr 2025** Normalherstellungskosten<sup>12</sup> (Sanierungskosten) i.H.v. 2.400,-- €/m<sup>2</sup>/brutto (WNFL) für das Hauptgebäude und 750,--€/m<sup>2</sup>/brutto (NGF) für den Keller, Nebenräume und Zubehör.

<sup>12</sup> Kranewitter 7. Auflage, S.305 ff, SV Heft 2/2020 S.94, SV Heft 3/2021, SV Heft 3, S.146, SV Heft 3/2024, S. 149

In dem hier gewählten Kostenansatz sind die Kosten für die gewöhnlichen Zubehöerteile eines derartigen Objektes bereits enthalten.

Zu den Herstellungskosten der baulichen Anlagen gehören darüber hinaus die Baunebenkosten der Planung, Genehmigung und Baudurchführung sowie Kosten für die Ausstattung und Außenanlagen. Die Baunebenkosten korrelieren eng mit den gesamten Herstellungskosten eines Gebäudes. Selbiges gilt für die Ansätze der Außenanlagen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie massiver Reparaturstau/ und Bauschäden, werden in weiterer Folge berücksichtigt.

#### 4.3. Restnutzungsdauer und Alterswertminderung

Als Restnutzungsdauer (RND) ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können.

Aufgrund der Erfahrungen mit derartigen Objekten wird dem Objekt eine wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) von 80 Jahren zu Grunde gelegt.

Parameter	Erläuterung	Angabe in Jahren
Gesamtnutzungsdauer GND	Durchschnittliche wirtschaftliche Nutzungsdauer der betrachteten Nutzung und Ausführung	80
Baujahr		1809
Alter des Gebäudes	Laufende Sanierungen/Um- und Zubauten;	65
Bewertungsstichtag	Jahr der Bewertung	2025

Die wirtschaftlich-technische Wertminderung der baulichen Anlagen wegen Alters wird im vorliegenden Fall linear berücksichtigt (§ 6 (3) LBG).

#### 4.4. Sonstige wertbeeinflussende Umstände und Reparaturstau/ Bauschäden/ Fertigstellungsarbeiten

Als sonstige wertbeeinflussende Umstände, die Zu- bzw. Abschläge von den festgestellten Wertansätzen rechtfertigen, kommen insbesondere in Frage:

- ✓ Die Nutzung des Grundstücks für Werbezwecke, wohnungs- und mietrechtliche Bindungen, Abweichungen vom normalen baulichen Zustand oder wirtschaftliche Überalterung des Gebäudes, soweit sie nicht bereits durch den Ansatz des Ertrags oder durch eine entsprechend geänderte Restnutzungsdauer berücksichtigt sind.
- ✓ Bauschäden, also ein nicht normaler baulicher Zustand, sind als Beeinträchtigungen des Bauwerks als Mangelfolgeschaden oder als Ergebnis äußerer Einwirkungen definiert (bspw. Auswirkungen von Erschütterungs-, Feuer-, Rauch- und Wasserschäden etc.).

#### 4.5. Ergebnis – Sachwert

Bodenwert	€	m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup>
.16	150.860,00	1.588	95,00
33/1	151.255,00	2.327	65,00
Zwischensumme	<b>302.115</b>	3.915,00	
Grundwert	302.115		<b>Summe</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>302.115</b>	NW	Gesamtnutzwerte:
Anteile gem. WEG	<b>230.395</b>	1.346	1765
<b>Gebäudewert</b>			
Baujahr		1800	Altbestand
<b>GND übliche Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80</b>	<b>Jahre</b>	
Alter des Gebäudes in Jahren	<b>65</b>	Jahre	laufende Sanierungen
<b>Herstellungskosten</b>	€	m <sup>2</sup>	
Fläche Keller und Nebenflächen	750,00	<b>254,11</b>	190.582,50
Fläche Wohnen	2.400,00	<b>1073,38</b>	2.576.112,00
	2.766.694,50		
Neuherstellungswert		<b>2.766.694,50</b>	2.766.694,50
Neuherstellungswert	<b>2.766.694,50</b>		
Wertminderung wg nicht fertig gestellten Innenausbau	691.673,63	25%	
Herstellungskosten	2.075.020,88		
- Wertminderung wg Alter/ W	1.685.954,46	81,25	W=A/GND*100
gekürzte Herstellungskosten	<b>389.066,41</b>	389.066,41	18,75
Zwischensumme	389.066,41	<b>389.066,41</b>	389.066,41
- Wertminderung wg verlorenen Bauaufwand (von gekürzten Herstellungskosten)	38.906,64		10,00%
Zwischensumme	350.159,77		
Wertminderung wg. behebbaren Bauschäden u. Baumängel	235.000,00		Wasserschaden, Dachsanierung, Kamine, Stiegenhaus, Treppen, Handläufe; Rückbauverpfl.
Bauwert	115.159,77		
Zubehör Zeitwert	5.000,00		
<b>Gebäudewerte</b>	<b>120.159,77</b>		
Sachwert der Liegenschaft			
Grundstückswert	230.394,78		
Gebäudewert	120.159,77		
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>	<b>350.554,55</b>	<b>350.554,55</b>	
Summe	350.555	<b>350.555,00</b>	68,2%
Preis Anpassung	239.078,51	- 31,8%	Bausperre, Investitionsablöse Mieterin
<b>Verkehrswert Liegenschaft</b>	<b>239.078,51</b>		<b>239.000,00</b>

## 5.1. Ermittlung des Ertragswertes

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

Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

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

Das Objekt unterliegt zur Gänze dem Mietrechtgesetz<sup>13</sup>. Der Abschlag zu den Richtwertmieten wurde aufgrund des Zustandes der Wohnungen und des Erhaltungszustandes aufgrund des § 16 Abs. 2 Z5 MRG vorgenommen.

Richtwerte Oberösterreich: € 7,23/m<sup>2</sup><sup>14</sup>

### Fleischer Wirtshaus Saxen

2025

Top	m <sup>2</sup> Netto	Miete m <sup>2</sup>	BK m <sup>2</sup>	Miete Mon.	BK Monat	Miete p.a.	BK p.a.	JRohE	JReinE
<b>Freistellpl.</b>									
	256,50	1,25	0,35	320,63	89,78	3.847,50	1.077,30	4.924,80	3.847,50
<b>KG/Garage</b>									
	254,11	1,80	2,30	457,40	584,45	5.488,78	7.013,44	12.502,21	5.488,78
<b>Top W 01*</b>									
	634,45	3,95	2,30	2.506,08	1.459,24	30.072,93	17.510,82	47.583,75	30.072,93
<b>Top W02</b>									
	221,33	4,05	2,30	896,39	509,06	10.756,64	6.108,71	16.865,35	10.756,64
<b>Summen</b>	1.366,39			<b>4.180,49</b>	<b>2.642,52</b>	<b>50.165,84</b>	<b>31.710,26</b>	<b>81.876,11</b>	<b>50.165,84</b>

inkl. Zubehör, betrieblich genutzte Flächen im KG und Stellplätze

\* Fläche abzüglich Wohnung Lilien Lenzenweger im 1.OG

Bodenwert	€	m <sup>2</sup>	Preis pro m <sup>2</sup>
.16	150.860,00	1.588	95,00

<sup>13</sup> Würth/Zingher/Kovanyi, Miet- und Wohnrecht I, §1, RZ56; keine Neuerrichtung- siehe auch MietSlg 52.243

<sup>14</sup> Kundmachung des BM für Justiz, Werte ab 1.4.2023,

33/1	151.255,00	2.327	65,00
Zwischensumme	<b>302.115</b>	3.915,00	
Grundwert	302.115		<b>Summe</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>302.115</b>	NW	Gesamtnutzwerte:
Anteile gem. WEG	<b>230.395</b>	1.346	1765
<b>Gebäudewert</b>			
<b>Baujahr</b>	1800		
<b>GND übliche Gesamtnutzungsdauer</b>	<b>80,00</b>	<b>Jahre</b>	
<b>Alter des Gebäudes</b>	65,00	Jahre	lfde Sanierungen; Zubau
<b>Ertragswert</b>			
wirtschaftliche Restnutzungsdauer	15,0000		lfde Sanierungen; Zubau
<b>Kapitalisierungszins %</b>	<b>3,0000</b>	q=	1,0300
<b>qn</b>	1,5580	qn-1	0,5580
<b>V=qn-1/qn*(q-1)</b>	17,3967	q-1	0,0300
	<b>11,9379</b>	qn*(q-1)	0,0467
Jahresrohertrag inkl. Zubehör	81.876,1080		
Betriebskosten	31.710,2640		
Zwischensumme	50.165,8440		
<b>abz. Erhaltungskosten</b>	20.632,4890	15,10	15,10 € p.a./m <sup>2</sup>
Jahresreinertrag	<b>29.533,3550</b>		
Mietausfallswagnis		4.134,6697	14,00%
Gebäudereinertrag	25.398,6853		
abzügl. Bodenwertverzinsung	5.183,8826		
<b>Reinertrag</b>	<b>20.214,8027</b>		
Zwischensumme bei Vervielfältiger	<b>20.214,8027</b>	20.214,8027	
Summe	241.322,2932	<b>11,9379</b>	<b>11,9379</b>
abzüglich Abschlag wegen Bauschäden	235.000		siehe Sachwert
Zwischensumme	<b>6.322</b>		
+ Anteiliger Grundwert	<b>230.395</b>		
Ertragswert	<b>236.717</b>		
Ertragswert der Liegenschaft			
<b>Verkehrswert gerundet</b>		<b>236.717</b>	<b>237.000,0000</b>

Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger oder Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatz ist das Risiko, welches der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Aufgrund der Lage wird ein Zinssatz von 3,00 % angenommen.

## 6. Verkehrswert

Verkehrswert ist der Preis zum Wertermittlungsstichtag, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

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

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

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

Das gegenständliche Grundstück wird im Rahmen des Vergleichswertverfahren, des Sachwertverfahren und des Ertragswertverfahren begutachtet. Gemäß § 7 LBG kann der Gutachter aufgrund des Standes der Wissenschaft aus diesen Verfahren frei wählen.

*§ 3. (1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.*

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

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

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

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

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

### Sachwertverfahren

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

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus*

*der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

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

Daneben muss die zum Wertermittlungszeitpunkt auf dem Grundstücksmarkt herrschende Lage berücksichtigt werden. Die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt **bestimmen sich nach der Gesamtheit der am Wertermittlungszeitpunkt für die Preisbildung von Grundstücken im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände**, wie die allgemeine konjunkturelle Situation, der Vorgaben des Kapitalmarktes und der Entwicklung im betrachteten Teilmarkt.

Wesentlich hierbei ist, dass nur solche Aspekte zu einer Anpassung der Zwischenergebnisse führen dürfen, die nicht bei den bereits erhobenen Marktdaten erfasst wurden.

**§ 9. (1) Das Bewertungsgutachten hat zu enthalten**

1. *den Zweck des Gutachtens, den Bewertungsstichtag, den Tag der Besichtigung der Sache und die dabei anwesenden Personen sowie die verwendeten Unterlagen;*

2. *den Befund mit einer Beschreibung der Sache nach ihren Wertbestimmungsmerkmalen und ihren sonstigen, für die Bewertung bedeutsamen Eigenschaften tatsächlicher oder rechtlicher Art;*

3. *die Bewertung unter Darlegung des angewendeten Wertermittlungsverfahrens und der Gründe für die Auswahl des angewendeten Verfahrens oder der allenfalls angewendeten Verfahrensverhinderung.*

*(2) Wenn mit der zu bewertenden Sache Rechte oder Lasten verbunden sind, muss angegeben und begründet werden, inwieweit sie den Wert der Sache beeinflussen.*

*Besondere Erfordernisse des Gutachtens*

**§ 10. (1) Beim Vergleichswertverfahren sind überdies die zum Vergleich herangezogenen Sachen anzuführen und ihre Wertbestimmungsmerkmale zu beschreiben, die dafür erzielten Kaufpreise anzugeben und allfällige Zu- oder Abschläge (§ 4 Abs. 1), Auf- oder Abwertungen (§ 4 Abs. 2) und Kaufpreisberichtigungen (§ 4 Abs. 3) zu begründen.**

*(2) Beim Ertragswertverfahren ist die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes zu begründen.*

*(3) Beim Sachwertverfahren sind die dem Herstellungswert zugrunde gelegten Raum- oder Flächenmeterpreise und Indices anzugeben; der wertbestimmende Einfluss von allfälligen Baumängeln und Bauschäden sowie eines allfälligen rückgestauten Reparaturbedarfs und die wegen allfälliger technischer und wirtschaftlicher Wertminderung vom Herstellungswert vorgenommenen Abschläge sind gesondert zu beziffern.*

*(4) Bei anderen wissenschaftlich anerkannten Wertermittlungsverfahren als den in den §§ 4 bis 6 geregelt sind die zugrunde gelegten Umstände darzustellen und ist auszuführen, in welcher Weise die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr bei der Bewertung berücksichtigt wurden.*

*(5) Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.*

Ist der Verkehrswert eines **ideellen Miteigentums** zu bewerten, so wird zuerst der Verkehrswert der gesamten Liegenschaft ermittelt<sup>15</sup>. Danach wird der Wert des ideellen Miteigentumsrechts im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft bestimmt.

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

Folgende Abschläge dienen als Anhalt für einen Abschlag wegen eingeschränkter Veräußerbarkeit:

Miteigentumsrecht größer als  $\frac{1}{2}$  Anteil: Abschlag 5-8%; Miteigentumsanteil  $\frac{1}{2}$  Anteil: Abschlag 10-15%; Miteigentumsanteil kleiner als  $\frac{1}{2}$  Anteil: Abschlag 12-18%; Miteigentumsanteil kleiner als  $\frac{1}{4}$  Anteil: Abschlag gleich, über 20%.

Auftragsgemäß wurde die gesamte Liegenschaft bewertet.

Im vorliegenden Fall sind nach Auffassung des unterfertigenden Sachverständigen keine weiteren Beeinflussungen mehr zu berücksichtigen.

Die zu bewertende Liegenschaft wurde im Sachwertverfahren bewertet. Das Ertragswertverfahren wurde zur Kontrolle der Ansätze herangezogen.

---

<sup>15</sup> Kranewitter 7. Auflage, S. 117

Mag. Franz Pfeifenberger, allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger; Am Sonnenberg 2, 6410 Telfs  
 Gutachten Fleischer Wirtshaus, 4351 Saxen

## Zusammenfassung

## Verkehrswert

Der **Verkehrswert** für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft wird zum Wertermittlungsstichtag **2025** mit:

**239.000,00 EURO**

ermittelt.

offene Gemeindegebühren<sup>16</sup>:

Bezeichnung	€ OP brutto
Wasserbezugsgebühr	140,52
Zählermiete	16,50
Kanalbenützungsgebühr	399,46
Grundsteuer B	141,30
Mahngebühr	3,00
Säumniszuschlag	8,38
Verwaltungsabgabe	6,50
Gebühr n. d. Gebührengesetz	14,30
Summe	<b>€ 729,96</b>

## VII. BESONDERE BEMERKUNGEN

Das Wertermittlungsobjekt wurde von mir besichtigt. Das Wertgutachten wurde von Herrn SV Mag. Franz Pfeifenberger erstellt.

Ich versichere, dass das Wertgutachten unparteiisch, ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse und ohne eigenes Interesse am Ergebnis nach bestem Wissen und Gewissen erstellt wurde.



<sup>16</sup> Gem. Auskunft Gemeinde Saxen vom 18.08.2025

An  
BG Perg  
Dr.Schoberstraße 24  
4320 Perg

**Eingabe zu: 25 E 2022/25a**

Elektronisch eingebracht: 11.05.2026 08:44:52  
Mag. Franz Pfeifenberger

**(W971297)**

Am Sonnenberg 2, 6410 Telfs  
Telefon: 0664/2864596  
E-Mail: office@fp-immo.at

2 Anhänge

---

## Sachverständigengutachten

---

(Weiteres) Vorbringen

## Sachverständigengutachten

Kein Begleittext

### 2 Anhänge

<b>Nr</b>	<b>Anhangsart</b>	<b>Datum</b>	<b>ON/Beilage</b>	<b>Zeichen (Einbr.)</b>
1	Sachverständigengutachten	20.08.2025		
2	Gebührennote	11.05.2026		