

Bmstr. Ing. Peter Unterberger

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen
Steinach 44
4822 Bad Goisern a.H.

Bad Goisern a.H., am 17.04.2023

6E 10/21p

Bewertungsgutachten

betreffend die Liegenschaft
EZ 372, KG 42016 Obertraun

Liegenschaftsadresse: Obertraun 230, 4831 Obertraun



Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	Seite 1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Auftraggeber, Zweck der Bewertung, Stichtag, Grundlagen.....	3
I. Befund	4
I.1 Eigentumsverhältnis.....	4
I.2 Lage, Grundstücksform, Topographie, Bebauung.....	4
I.3 Flächenwidmung, Gefahrenzonen.....	5
I.4 Grundstücksfläche.....	5
I.5 PKW-Stellplätze.....	6
I.6 Umgebende Bebauung.....	6
I.7 Ver- und Entsorgung.....	6
I.8 Infrastruktur.....	6
I.9 Verwendungsmöglichkeit.....	6
I.10 Vorhandene Bebauung.....	6
I.11 Außenanlagen.....	13
I.12 Zubehör.....	13
I.13 Dingliche Rechte.....	14
I.14 Dingliche Lasten.....	14
I.15 Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	14
II. Bewertung	15
II.1 Grundwert.....	17
II.2 Bauwert.....	18
II.3 Außenanlagen + Anschlüsse.....	19
II.4 Zubehör.....	19
II.5 Dingliche Rechte.....	20
II.6 Dingliche Lasten.....	20
II.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	20
II.8 Sachwert	20
II.9 <u>Verkehrswert</u>	<u>21</u>
III. Beilagen	22
III.1 Grundbuchauszug.....	22
III.2 Fotos.....	23

Auftraggeber:

Bezirksgericht Bad Ischl
Der Auftrag wurde mit Beschluss vom 02.12.2022 erteilt.

Anmerkung:

Die ursprüngliche Schätzung der Liegenschaft war bereits für 15.11.2022 um 9.00 Uhr anberaumt. Bei diesem Termin war jedoch neben dem gefertigten Sachverständigen niemand anwesend. Das Wohnhaus konnte nicht betreten werden. Aus diesem Grund wurde die Schätzung um 9.15 Uhr abgebrochen.

Beim Schätzungstermin am 17.04.2023 war die verpflichtende Partei, Herr Richard Simon Parlour, wiederum nicht anwesend. Die Hauseingangstüren waren jedoch aufgesperrt.

Im Gebäudeinneren war lediglich ein Gästezimmer im Dachgeschoß versperrt. Diese Türe wurde im Auftrag des anwesenden Gerichtsvollziehers, Herrn Karl Höller, vom anwesenden Schlossermeister, Herrn Hans Strick, geöffnet.

Es konnten sämtliche Räume besichtigt werden.

Zweck der Bewertung:

Verkehrswertfeststellung der angeführten **Liegenschaft EZ 372, KG 42016 Obertraun** in der Exekutionssache Richard Simon PARLOUR, GZ 6E 10/21p beim BG Bad Ischl.

Stichtag:

17.04.2023 als Tag der Liegenschaftsbesichtigung

Grundlagen bzw. Unterlagen der Bewertung:

1. Besichtigung der Liegenschaft am 17.04.2023. Neben dem gefertigten SV waren bei der Besichtigung noch folgende Personen anwesend:
 - Herr Karl HÖLLER als Gerichtsvollzieher
 - Herr Hans STRICK von der Schlosserei Strick in Obertraun
2. Grundbuchauszug, Abfragedatum 18.08.2022
3. Einsichtnahme in den am Gemeindeamt Obertraun aufliegenden Bauakt
4. Getätigte Erhebungen betr. Flächenwidmung, Ver- und Entsorgung
5. Erhebung von Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken in der näheren Umgebung über Immonet
6. Auszug aus der digitalen Katastermappe
7. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Obertraun
8. Orthofoto
9. Baubewilligungsbescheid und baubehördlich bewilligter Einreichplan
10. Digitale Fotos, angefertigt im Zuge der Besichtigung am 17.04.2023
11. Fachliteratur:
 - Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung 7. Auflage
 - Bienert/Funk – Immobilienbewertung Österreich 4. Auflage
 - Seiser-Kainz; Der Wert von Immobilien 2. Auflage

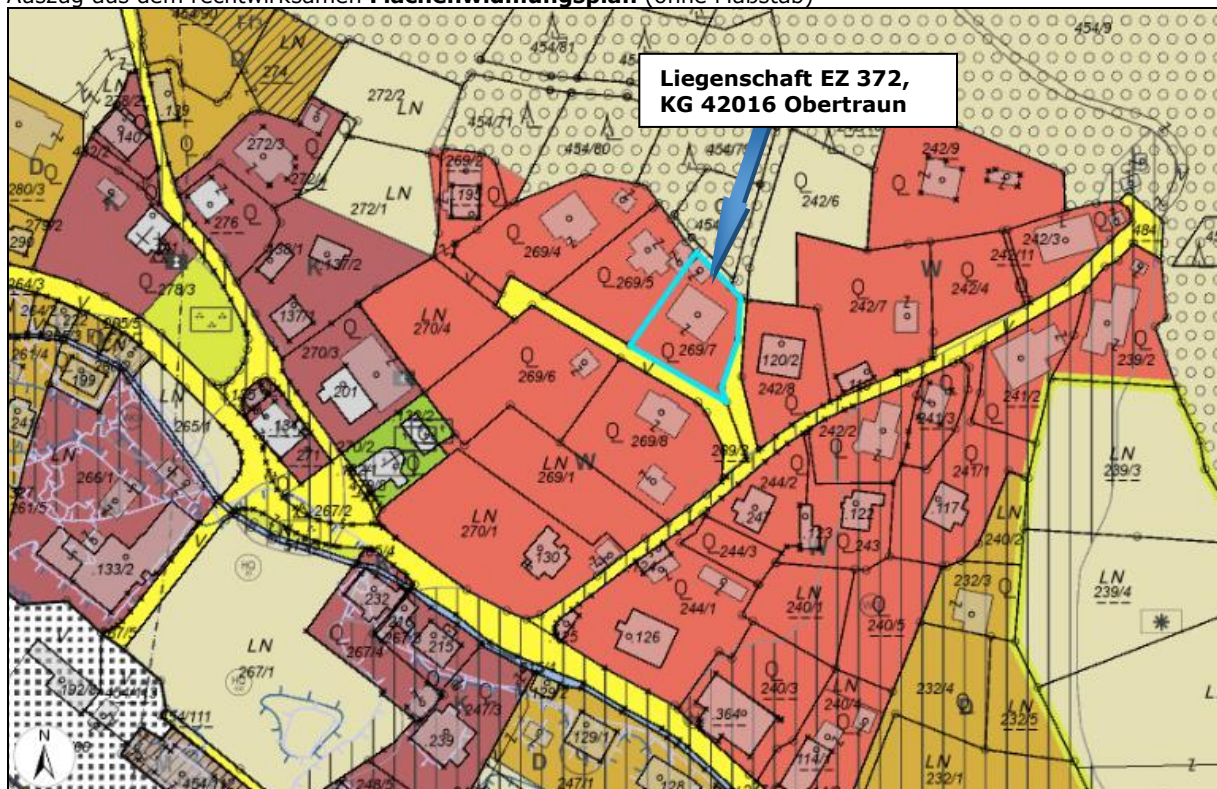
Die Liegenschaft EZ 372 der KG 42016 Obertraun besteht aus dem Grundstück Nr. 269/7.

Die Grundstückskonfiguration ist polygonal, das natürliche Gelände weist eine mäßig starke Neigung von Nordost nach Südwest auf. Im Zuge der Errichtung des Objektes Obertraun 230 wurden Geländeänderungen bzw. Anschüttungen vorgenommen.

Die Liegenschaft ist mit dem Wohnhaus Obertraun 230 und mit einer Gartenhütte bebaut.

I.3 Flächenwidmung, Gefahrenzonen:

Auszug aus dem rechtswirksamen **Flächenwidmungsplan** (ohne Maßstab)



Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Obertraun in der zurzeit geltenden Fassung ist die gesamte Liegenschaftsfläche als **Bauland-Wohngebiet** gewidmet.

Die Liegenschaftsfläche liegt gemäß den zum Stichtag zur Verfügung stehenden Gefahrenzonenplänen in keiner Gefahrenzone.

I.4 Grundstücksfläche:

Gemäß dem als Beilage III.1 angeschlossenen Grundbuchauszug beträgt die zugehörige Grundstücksfläche zur Liegenschaft **722 m²**.

I.5 PKW-Stellplätze:

Neben dem Abstellplatz in der Garage können am Vorplatz einige PKW geparkt werden.

I.6 Umgebende Bebauung:

Die benachbarte Bebauung besteht durchwegs aus kleineren Wohnhäusern.

I.7 Ver- und Entsorgung:

Folgende Anschlüsse sind vorhanden:

- Elektrische Energie bei der Energie AG OÖ
- Trink/Nutzwasserversorgung erfolgt über die Gemeinde Obertraun
- Abwasserentsorgung über öffentliche Kanalisationsanlage
- Festnetzanschluss für Telefon bzw. Internet

I.8 Infrastruktur, Einkaufs- und Verkehrsmöglichkeiten:

Ein Geschäft mit Waren für den täglichen Bedarf (Nahversorgung) befindet sich in einer Entfernung von rund 600 m. Der ÖBB-Bahnhof Obertraun ist ca. 300 m entfernt.

I.9 Verwendungsmöglichkeit:

Das Gebäude Obertraun 230 wurde als Wohnhaus mit einer Garage und den Wirtschaftsräumen im EG, mit der Eigentümerwohnung im OG und mit Fremdenzimmern zur Vermietung im DG errichtet.

Innerhalb der Flächenwidmung Wohngebiet sind gemäß § 22 des OÖ ROG nur Wohngebäude mit einem dauernden Wohnbedarf (Hauptwohnsitz) zulässig. Darüber hinaus ist auch die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung zulässig. Unter Privatzimmervermietung ist die durch die gewöhnlichen Mitglieder des eigenen Hausstandes als häusliche Nebenbeschäftigung ausgeübte Vermietung von nicht mehr als 10 Fremdenbetten zu verstehen.

I.10 Vorhandene Bebauung - Objektbeschreibung:

Die Liegenschaft ist mit dem Wohnhaus Obertraun 230 und mit einer Gartengerätehütte bebaut.

I.10.1 Wohnhaus Obertraun 230:

Foto von Südosten



Foto von Nordosten



Die Baubewilligung zur Errichtung des Wohnhauses wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Gemeinde Obertraun vom 11.05.1977 erteilt.

Die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom 21.04.1982 ausgestellt.

Mit Bescheid der Gemeinde Obertraun vom 21.12.1989 wurde der Einbau einer Ölheizungsanlage samt Lagerung von 6.000 l Heizöl bewilligt.

Das Gebäude wurde 3-geschoßig (Kellergeschoß, Erdgeschoß und Dachgeschoß) errichtet.

Aufgrund der Hanglage ragt die südwestliche Außenwand des Kellergeschoßes zu Gänze über das angrenzende Gelände.

Die Abmessungen des Wohnhauses betragen gemäß dem baubehördlich bewilligten Einreichplan 13,50 m x 11,50 m.

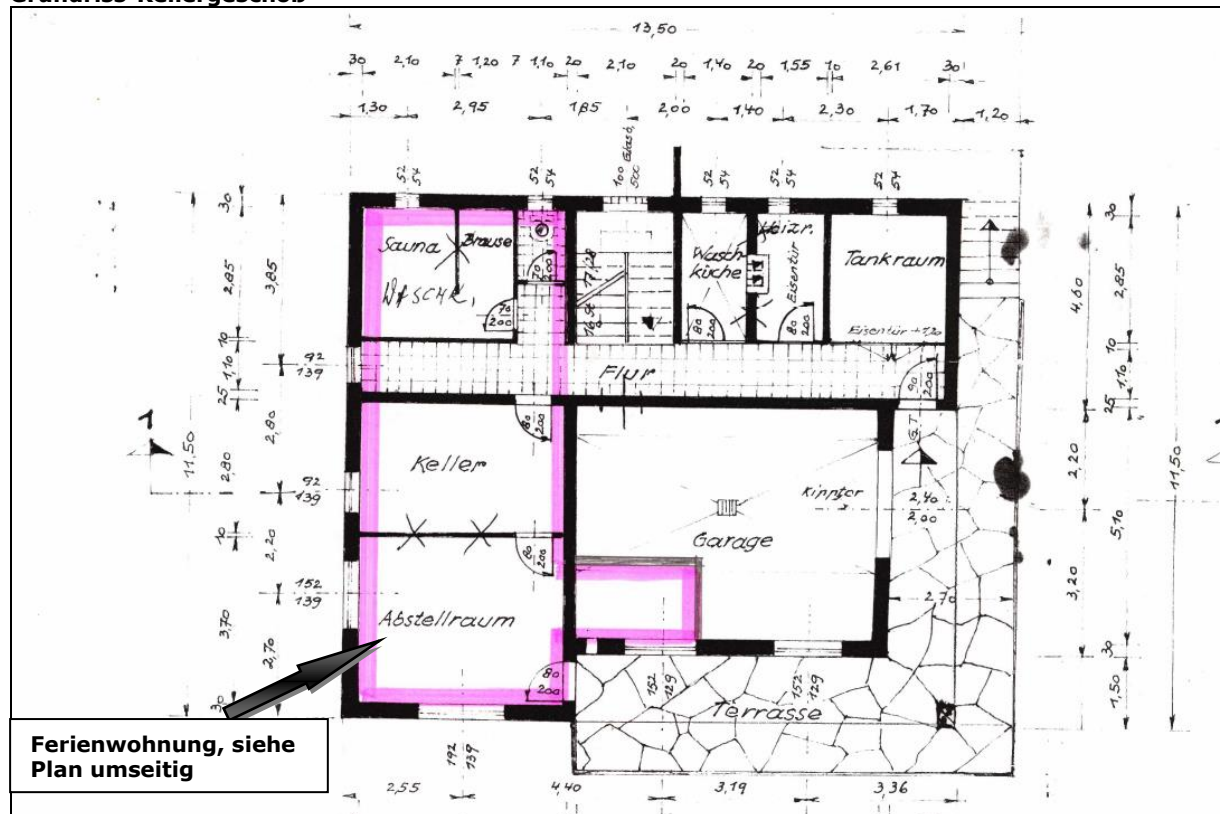
I.10.1.1 Technische Baubeschreibung:

Fundamente:	Streifenfundamente
Außenwände:	im KG 30 cm starker Stampfbeton im OG und DG 25 cm starkes Ziegelmauerwerk beidseitig verputzt
Innenwände:	Ziegelmauerwerk
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken über dem KG und EG, über dem DG Holzzangendecke
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dachform:	23° geneigtes Satteldach
Dachhaut:	Faserzementwellplatten (Welleternit), kein belüftetes Unterdach
Dachrinnen:	Kupferblech
Stiegen:	Stahlbetonstiegen mit Zwischenpodesten, mit keramischen Fliesen belegt

- Heizung: Öl-Zentralheizungsanlage im Erdgeschoß. Die Wärmeabgabe in den einzelnen Räumen erfolgt über Wandradiatoren (Heizkörper)
- Fußböden: keramische Fliesen, Laminat, Holtparkett
- E-Installation: die E-Installation befindet sich, soweit dies im Zuge der Besichtigung festgestellt werden konnte, in funktionsfähigem Zustand
- Sanitärinstallation: die Sanitärinstallation befindet sich, soweit dies im Zuge der Besichtigung festgestellt werden konnte, in funktionsfähigem Zustand
- Fenster: Drehkippenfenster mit Isolierverglasung und Holzrahmen
- Türen: furnierte Türblätter in Holzstöcken, die Garage ist mit Kipptor aus Blech ausgestattet
- Raumausstattung: die Wände sind zum Großteil verputzt und weiß gekalkt. In den Sanitärräumen sind die Wände gefliest. Die Decken sind zum Teil mit Holzuntersichten verkleidet. Im DG sind die Decken und Dachschrägen mit Gipskarton beplankt.
- Fassadengestaltung: weißer Reibverputz im KG und im EG, im Bereich des DG eine horizontal montierte Weichholzverschalung

I.10.1.2 Auszüge aus dem baubehördlich bewilligten Einreichplan (ohne Maßstab) und Nutzflächenermittlung:

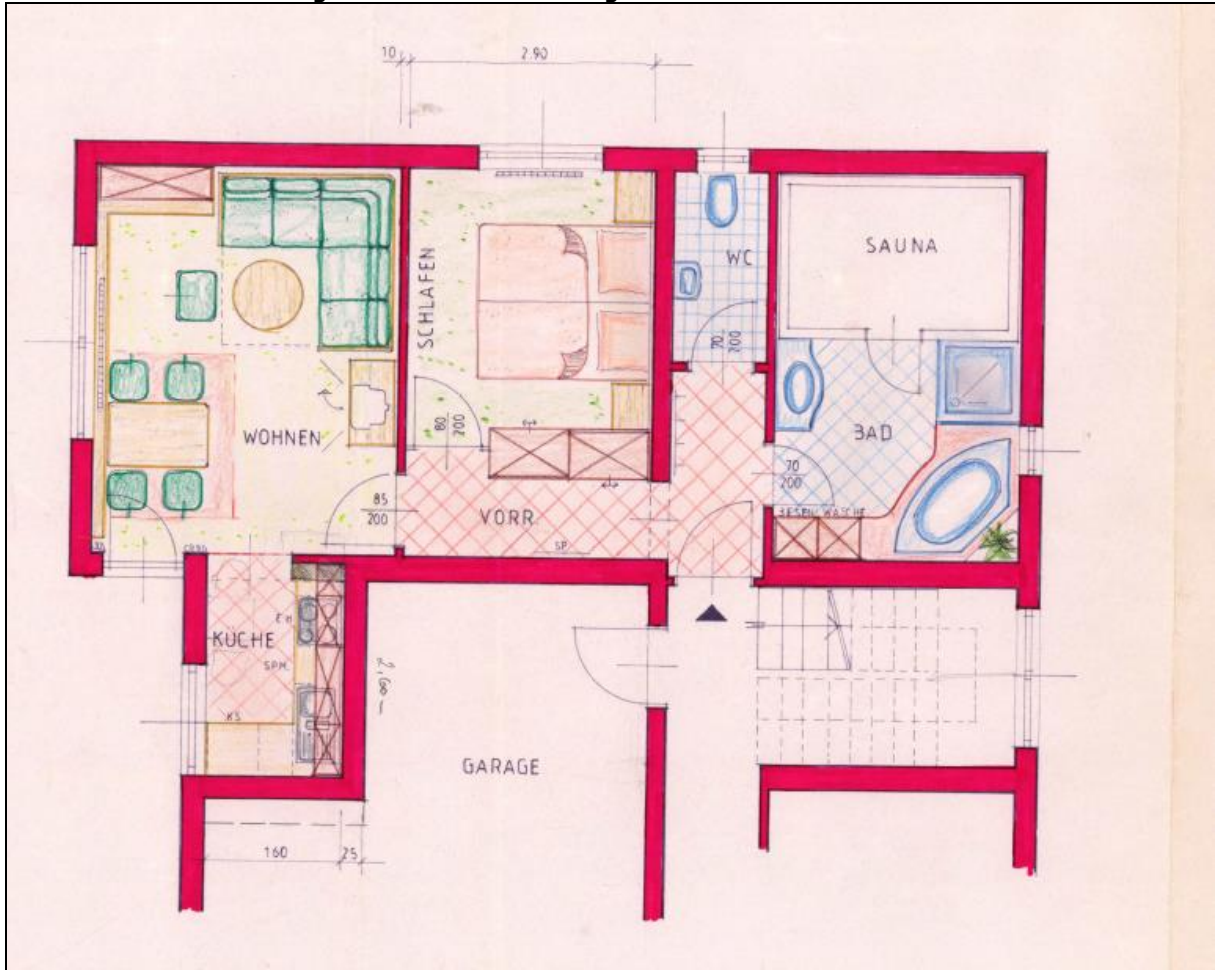
Grundriss-Kellergeschoß



Anmerkung:

Im nordwestlichen Bereich wurde eine abgeschlossene Ferienwohnung eingebaut. Dies wurde der Baubehörde mit Anzeige vom 28.05.1999 gemeldet.

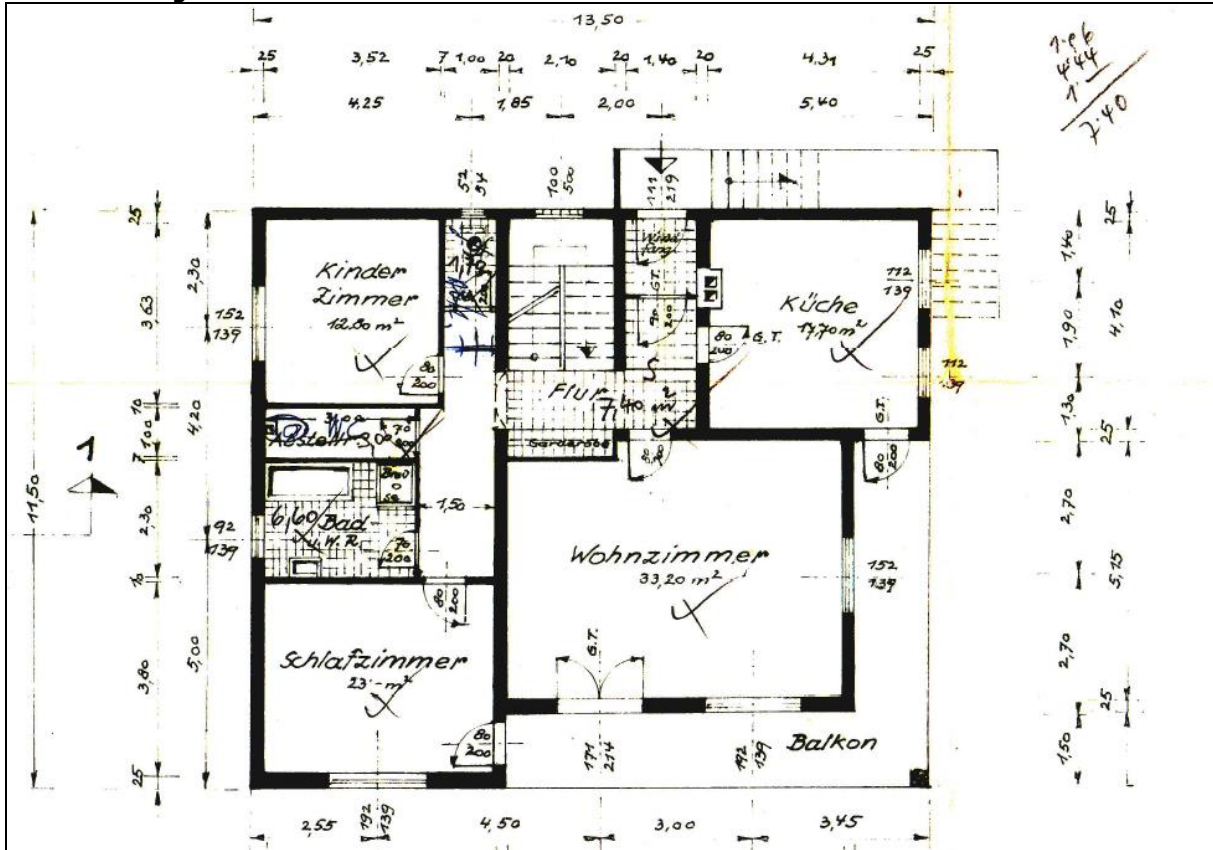
Plan der im Jahr 1999 eingebauten Ferienwohnung



Nutzflächen Kellergeschoß:

Wohnnutzfläche: 52,50 m²
Garage + Kellerräume: 49,00 m²

Grundriss-Erdgeschoß

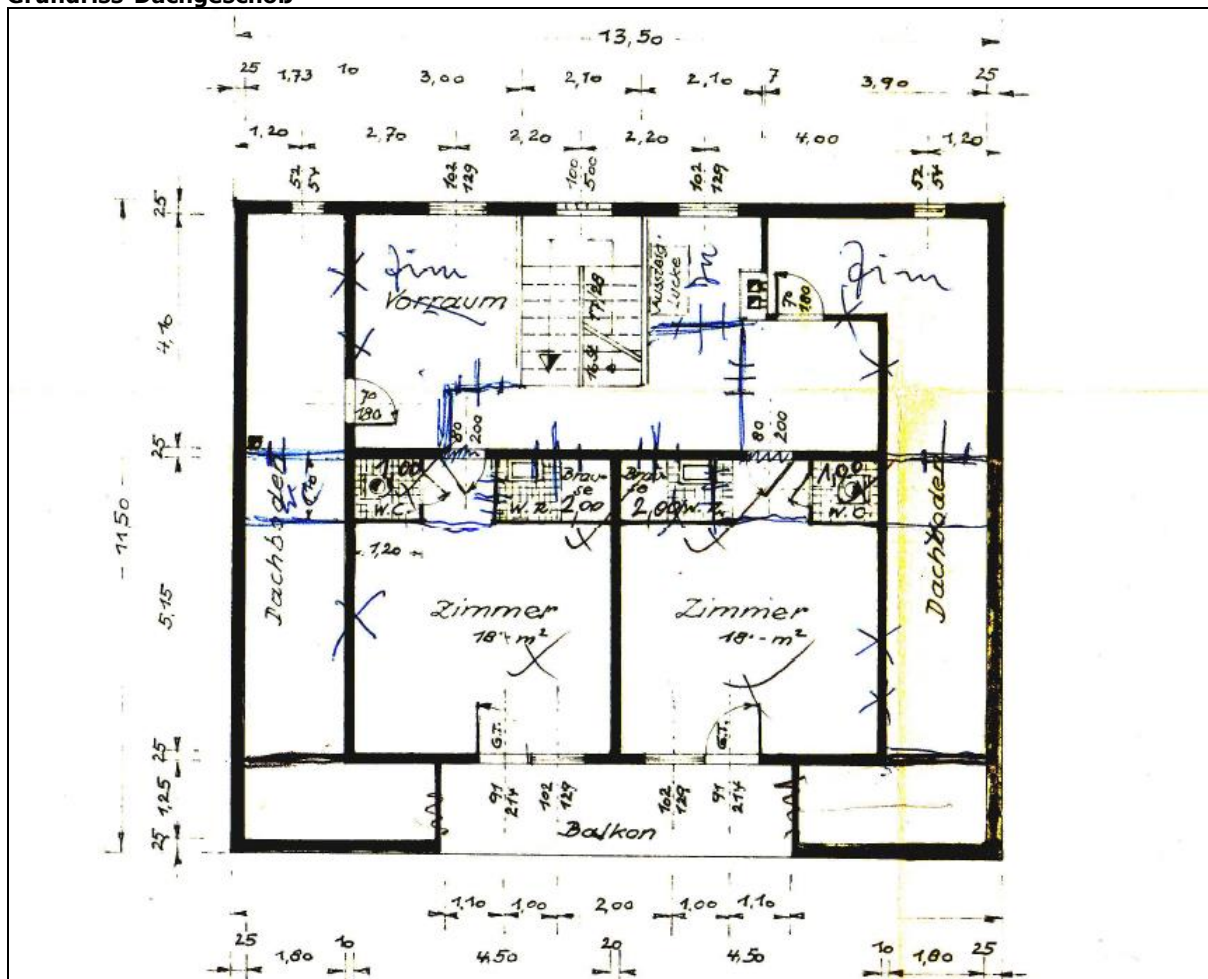


Nutzflächen Erdgeschoß:

Wohnnutzfläche: 106,90 m²

Balkon: 20,70 m²

Grundriss-Dachgeschoß



Anmerkung:

Im Dachgeschoß befinden sich 4 Gästezimmer mit jeweils einem Doppelbett, sowie jeweils einer Nasszelle mit Bad und WC.

Nutzflächen Dachgeschoß:

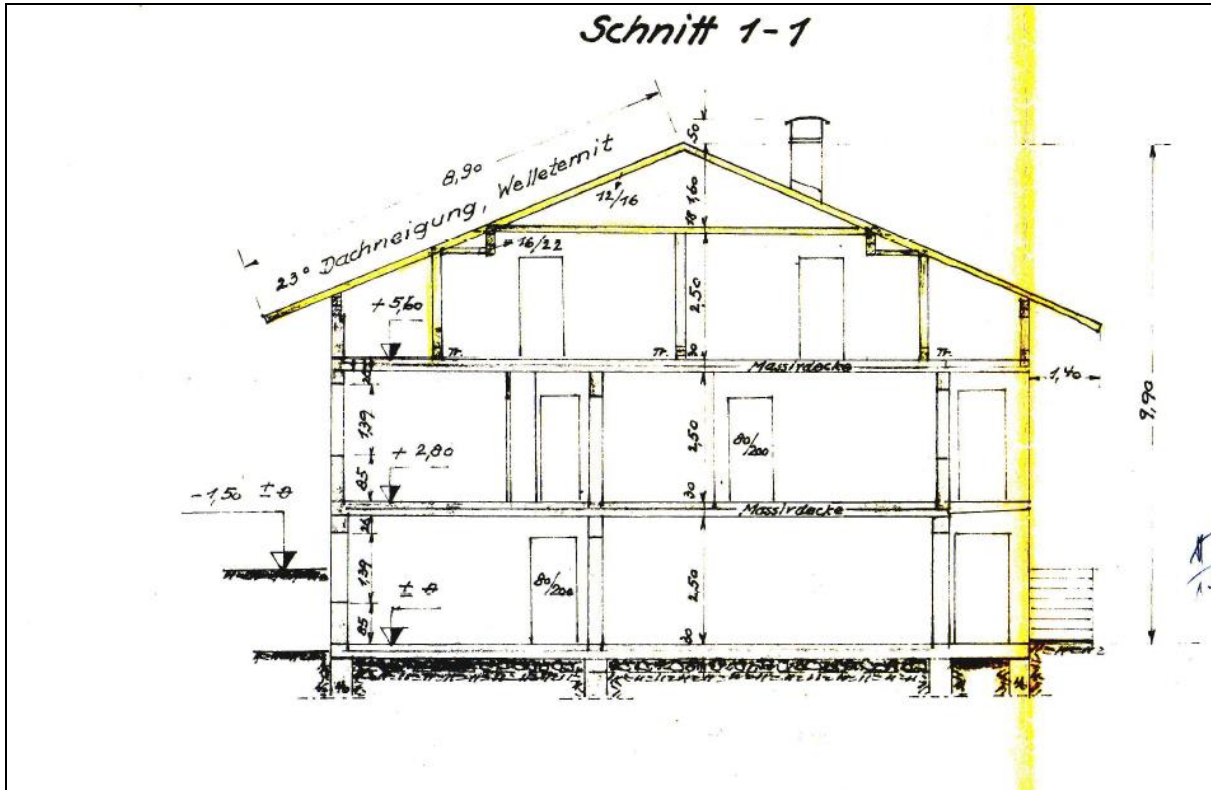
Wohnnutzfläche: ca. 110,00 m²

Balkon: 19,50 m²

Im Wohnhaus Obertraun 230 befinden sich also 2 Wohnungen und 4 Gästezimmer mit je einem Doppelbett und eigener Sanitäreinheit.

Aufgrund der Hanglage führt sowohl in das Kellergeschoß, als auch in das Erdgeschoß eine eigene Hauseingangstüre.

Schnitt



I.10.1.3 Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes entspricht dessen Alter (Baubewilligung 1977).

Es konnten zwar im Zuge der Besichtigung keine so groben Mängel festgestellt werden, die das Gebäude in absehbarer Zeit unbewohnbar machen würden, hinsichtlich der thermischen Qualität entspricht das Gebäude jedoch bei weitem nicht den heutigen Standards bzw. gesetzlichen Vorgaben. Die Außenwände des Gebäudes bestehen aus 25 cm starkem Ziegelmauerwerk mit beidseitigem Verputz. Diese Bauweise war in den 1970er Jahren so üblich und damals auch Stand der Technik. Die Fenster entsprechen ebenfalls nicht mehr dem heutigen Standard. Der Ölkessel der Firma Windhager stammt aus den 1980er Jahren. Die Welleternitdeckung stammt aus der Errichtungszeit des Gebäudes und ist daher rund 45 Jahre alt.

Auch wenn zum Teil bereits mit Sanierungsarbeiten begonnen wurde (die Fremdenzimmer im DG samt den Sanitäreinheiten hinterließen einen guten Eindruck), so sind aus Sicht des gefertigten SV in den nächsten Jahren größere Instandhaltungs und/oder Instandsetzungsmaßnahmen erforderlich.

Jedenfalls wird in nächster Zukunft die thermische Sanierung der Außenhülle inkl. der Dämmung der obersten Geschoßdecke des Wohngebäudes samt Fenstertausch empfohlen.

Anmerkung:

Ein gültiger Energieausweis existiert derzeit nicht.

I.10.2 Gartengerätehütte:

Foto Südosten



Foto von Osten



Die Errichtung der Gartengerätehütte wurde der Baubehörde am 04.05.1999 angezeigt.

Die Hütte befindet sich im nördlichen Bereich der Liegenschaft.

Sie wurde in einfacher Holzriegelbauweise mit Satteldach und Kupferblechdeckung errichtet. Die Dachdeckung war zum Zeitpunkt der Besichtigung an einer Stelle desolat.

Die Abmessungen des geschlossenen Bereiches betragen rund 4,00 m x 3,00 m.

Das Gebäude wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung mit einer Zeitwertpauschale bewertet.

I.11 Außenanlagen:

Folgende für die Bewertung relevanten Außenanlagen sind vorhanden:

- Asphaltierter Zufahrts/Zugangsbereich von der öffentlichen Straße zur Garage bzw. zum Hauseingang
- Asphaltierter Vorplatz (Parkplätze)
- Geflieste Bereiche rundum das Wohnhaus samt Terrasse
- Außenstiege
- Stützmauern
- Thujenhecke als Einfriedung

I.12 Zubehör:

Es ist kein für die Bewertung relevantes Zubehör vorhanden.

I.13 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):

Es waren zum Stichtag keine Eintragungen vorhanden.

I.14 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

Teil aus dem **Grundbuchauszug** (C-Blatt)

***** C *****

- 1 a 1026/1908
DIENSTBARKEIT der Duldung der Wasserleitung und des
Betretens auf Gst 269/7 für EZ 21
- b 1015/1973 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 207
- 7 a 1602/2007 Pfandurkunde 2007-07-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.300,--
für Volkskreditbank AG
- b 85/2020 Hypothekarklage (LG Wels, 6 Cg 2/20f)
- 9 a 2917/2018
PFANDRECHT zur Sicherung EUR 21.565,48
für Republik Österreich (Finanzamt Gmunden-Vöcklabruck,
Abgb.Kto.Nr. 53-153/2950)
v o r g e m e r k t
- 11 b 349/2021 IM RANG 2713/2020 Rückstandsausweis 2020-10-01,
Rückstandsausweis 2020-08-27
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.266,84
samt 4% Zinsen p.a. seit 28.08.2020 und
vollstr. EUR 330,48 samt 4% Zinsen p.a. seit 02.10.2020 und
vollstr. EUR 330,48 samt 4% Zinsen p.a. seit 02.10.2020
und der Kosten des Antrages auf Zwangsversteigerung von EUR
295,40 und der Kosten dieses Ansuchens von EUR 165,20 für
Gemeinde Obertraun (6 E 10/20m)
- 12 a 2305/2021 IM RANG 1602/2007 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 26.009,57 samt Zinsen pro Vierteljahr, Kapitalisierung
der Zinsen 5,925% Zinsen aus EUR 20.000,00 ab 19.12.2019
bis 30.09.2020, 5,80 % Zinsen aus EUR 20.000,00 ab
01.10.2020, 11,30 % Zinsen aus EUR 6.009,57 ab 01.01.2021
sowie der Kosten von EUR 4.027,94 samt 4% Zinsen seit
02.02.2021 und der Kosten dieses Ansuchens von EUR 973,30
für
Volkskreditbank AG, FN 76096g (6 E 10/21p)
- b 2576/2021 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

I.15 Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Dem gefertigten Sachverständigen sind keine im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten bekannt.

II. Bewertung:

Gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 hat der Sachverständige den Verkehrswert zu ermitteln.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben dabei außer Betracht.

Die einzelnen Bewertungsverfahren sind in den §§ 4 bis 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 i.d.g.F. geregelt und lauten wie folgt:

- **Vergleichswertverfahren**

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

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

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

- **Ertragswertverfahren**

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

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

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung

der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

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

- **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.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Bauwertes im gegenständlichen Fall nicht anwendbar, da in der näheren Umgebung in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag keine ähnlichen bzw. gleichartigen Liegenschaften zum Verkauf gelangt sind.

Das Wohnhaus Obertraun 230 wurde bis zum Jahr 2007 von den Eigentümern selbst bewohnt. Als häuslicher Nebenerwerb wurden die Ferienwohnung im Kellergeschoß und die Gästezimmer im Dachgeschoß zeitweise vermietet. Gegenwärtig wird das Wohnhaus ebenfalls temporär zur touristischen Vermietung verwendet. Die dabei erzielten Einnahmen sind aus Sicht des gefertigten SV jedenfalls viel zu gering um den Verkehrswert der Liegenschaft über das Ertragswertverfahren zu ermitteln. Generell ist anzuführen, dass das Ertragswertverfahren nicht die geeignete Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes von Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern darstellt.

Die Bewertung erfolgt daher ausschließlich nach dem Sachwertverfahren (Grundwert, Bauwert, Außenanlagen, Zubehör) unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Realitätenmarkt.

II.1 Grundwert:

Zugehörige Fläche, bebaut und unbebaut gemäß GB-Auszug: **722 m²**

Bewertet auf Grund von **(1)** Vergleichspreisen für unbebautes Bauland in der Gemeinde Obertraun:

€ 130.-/ m² → 722 m² x € 130.-/m² € 93.860.-

abzüglich 0 % Bebauungsabschlag **(2)** - € 0.-

Summe Grundwert gerundet: € 93.900.-

Folgende Vergleichspreise wurden aus der Urkundensammlung am Grundbuch erhoben:

(1) Vergleichspreise:

Grundstück Nr. 264/3 KG Obertraun; KV vom 06.06.2016	→ € 73/m ²
Grundstück Nr. 56/1 KG Obertraun; KV vom 24.06.2016	→ € 75/m ²
Grundstück Nr. 125/4 KG Obertraun; KV vom 10.02.2017	→ € 69/m ²
Grundstück Nr. 286/3 KG Obertraun; KV vom 22.12.2017	→ € 75/m ²
Grundstück Nr. 70/34 KG Obertraun; KV vom 03.04.2018	→ € 120/m ²
Grundstück Nr. 70/30 KG Obertraun; KV vom 26:09.2018	→ € 117/m ²
Grundstück Nr. 37/4 KG Obertraun; KV vom 20.03.2019	→ € 70/m ²
Grundstück Nr. 49/5 KG Obertraun; KV vom 03.12.2019	→ € 75/m ²
Grundstück Nr. 308 KG Obertraun; KV vom 23.12.2019	→ € 150/m ²
Grundstück Nr. 399/5 KG Obertraun; KV vom 24.04.2020	→ € 104/m ²
Grundstück Nr. 56/1 KG Obertraun; KV vom 15.04.2021	→ € 200/m ²
Grundstück Nr. 162/6 KG Obertraun; KV vom 30.03.2022	→ € 120/m ²
Grundstück Nr. 162/7 KG Obertraun; KV vom 07.04.2022	→ € 85/m ²
Grundstück Nr. 91/3 KG Obertraun; KV vom 07.01.2022	→ € 110/m ²

Die angeführten Grundstücke liegen alle innerhalb der KG 42016 Obertraun und sind im Flächenwidmungsplan ebenfalls als Bauland ausgewiesen.

Der Durchschnittspreis der angeführten Kaufverträge liegt bei rund € 103.- je m².

Im Wirtschaftsmagazin „GEWINN“, Ausgabe Mai 2022 sind für sämtliche Gemeinden Österreichs die jeweiligen Baugrunddurchschnittspreise angeführt. Für Obertraun ist hier eine Spanne von € 75.- bis € 120.- je m² angegeben.

Die meisten angeführten Kauftransaktionen liegen bereits einige Jahre zurück. Die Preise für unbebaute Grundstücke ziehen im Inneren Salzkammergut seit einigen Jahren stark an. Das zu bewertende Grundstück befindet sich in einer guten Lage mit Sicht auf den Hallstättersee. Aus diesen Gründen wird für das Grundstück 269/7 ein Preis von **€ 130.- je m²** als marktkonform gesehen.

(2) Üblicherweise stellt die Tatsache, dass das Grundstück bebaut ist eine Wertminderung dar. Im Allgemeinen wurden seitens der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Bebauungsabschläge von 10 bis 20 % des Ausgangswertes in Ansatz gebracht. Im Heft 3/2013 der Fachzeitschrift des Organes des Hauptverbandes der allgemein gerichtlich zertifizierten Sachverständige Österreichs der „Sachverständige“ wird in einem Fachkommentar des Herrn Prof. Dr. Schiller von dieser Vorgangsweise abgerückt. Herr Prof. Dr. Schiller führt an, dass ein genereller Bebauungsabschlag mangels Nachvollziehbarkeit abzulehnen sei. Vom gefertigten SV wird diese Vorgehensweise aufgegriffen und der Bebauungsabschlag mit null angesetzt.

II.2 Bauwert:

Vorbemerkungen:

Da es sich um privat (keine betriebliche Nutzung) genutzte Gebäude handelt, ist die Umsatzsteuer in den Herstellungskosten = Neubauwert (kurz NBW) zu berücksichtigen. Bei der Bewertung des Zeitwertes von Gebäuden wird vom Herstellungswert (Neubauwert) ausgegangen und eine Abwertung auf Grund des Alters sowie des technischen und wirtschaftlichen Gebrauches angesetzt.

II.2.1 Wohnhaus Obertraun 230:

Wohngebäude in der gegebenen Bauweise weisen gemäß Fachliteratur sowie der Erfahrung des SV eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von max. 80 Jahren auf. Die Baubewilligung zur Errichtung des Wohnhauses wurde mit Bescheid vom 11.05.1977 erteilt. Das Gebäude war zum Stichtag somit beinahe 46 Jahre alt. Bei einer Gesamtnutzungsdauer von 80 Jahren ergibt sich gemäß der linearen Alterswertminderung daher eine Wertminderung von 57 % vom Herstellungswert.

Der Neubauwert (kurz NBW = Herstellungskosten) beträgt für Wohnhäuser in der gegebenen Ausführung je m² Nutzfläche € 2.800.- inkl. UST.
Die Nutzflächen im Dachgeschoß und der Wohnung im Kellergeschoß werden aufgrund der vorhandenen Dachschrägen sowie der teilweisen Lage unter dem angrenzenden Gelände mit 80 %, also mit € 2.240.- je m² Nutzfläche bewertet.
Für die Garage sowie für die Kellerräume werden 50 %, also € 1.400.-/m² in Ansatz gebracht.
Für die Balkone werden Errichtungskosten von € 500.-/m² angesetzt.

Die Ermittlung der Nutzflächen erfolgte unter I.10.1

Kellergeschoß:

Wohnnutzfläche:	NBW je m ² € 2.240.- 52,50 m ² x 2.240.- € =	€ 117.600.-
Garage + Kellerräume:	NBW je m ² € 1.400.- 49,00 m ² x 1.400.- € =	€ 68.600.-

Erdgeschoß:

Wohnnutzfläche:	NBW je m ² € 2.800.- 106,90 m ² x 2.800.- € =	€ 299.300.-
Balkon:	NBW je m ² € 500.- 20,70 m ² x 500.- € =	€ 10.400.-

Dachgeschoß:

Wohnnutzfläche:	NBW je m ² € 2.240.- 110,00 m ² x 2.240.- € =	€ 246.400.-
Balkon:	NBW je m ² € 500.- <u>19,50 m² x 500.- € =</u>	<u>€ 9.800.-</u>

Neubauwert gerundet:	€ 752.100.-
- 10 % für verlorenen Bauaufwand (3)	- € 75.200.-
Zwischensumme gerundet:	€ 676.900.-
- 57 % Alterswertminderung	- € 385.800.-
Bauwert Wohnhaus Obertraun 230:	€ 291.100.-

(3) Jeder Ersteher eines fertigen Bauwerkes würde, könnte er seinen eigenen Wunsch verwirklichen, dieses Bauwerk höchstwahrscheinlich zumindest zum Teil anders erstellen. Kaum ein Bauwerk bzw. Gebäude wird dem Käufer in bautechnischer oder geschmacklicher Hinsicht genau entsprechen. Aus diesem Grund erscheint ein gewisser Abschlag als „verlorener Bauaufwand“ gerechtfertigt. Grundsätzlich beträgt dieser mindestens 10 %, je individueller, umso höher.

II.2.2 Gartengerätehütte:

Das Gebäude wird aufgrund der untergeordneten Bedeutung mit einer Zeitwertpauschale bewertet.

Zeitwertpauschale: € 4.000.-

Bauwert Gartengerätehütte: € 4.000.-

Summe Bauwert gerundet: € 295.100.-

II.3 Außenanlagen + Anschlüsse:

Zeitwertpauschale für die vorhandenen Außenanlagen: € 20.000.-

Zeitwertpauschale für bestehende Anschlüsse betreffend elektrischer Energie, Trink- und Nutzwasser, Abwasserbeseitigung und Festnetz (inkl. Anschlussgebühren): € 15.000.-

Summe Außenanlagen + Anschlüsse: € 35.000.-

II.4 Zubehör:

Es ist kein für die Bewertung relevantes Zubehör vorhanden. € 0.-

Summe Zubehör: € 0.-

II.5 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):

Es waren zum Stichtag keine Eintragungen vorhanden.

Summe dingliche Rechte: € 0.-

II.6 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

Die eingetragene Dienstbarkeit der Duldung der Wasserleitung wurde bereits bei der Grundbewertung berücksichtigt.

Die Liegenschaft wird ohne Berücksichtigung der eingetragenen Pfandrechte bewertet.

Summe dingliche Lasten: 0.-

II.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Dem gefertigten SV sind keine derartigen Rechte und Lasten bekannt.

Summe außerbücherliche Rechte und Lasten: € 0.-

II.8 Sachwert der Liegenschaft:

Grundwert:	€ 93.900.-
Bauwert:	€ 295.100.-
Außenanlagen + Anschlüsse:	€ 35.000.-
Zubehör:	€ 0.-
Dingliche Rechte:	€ 0.-
Dingliche Lasten:	€ 0.-
Außerbücherliche Rechte und Lasten:	€ 0.-

Sachwert der Liegenschaft: € 424.000.-

II.9 Verkehrswert:

Die Nachfrage nach bebauten und unbebauten Liegenschaften im Inneren Salzkammergut ist immer noch stark. Zum Teil werden Häuser weit über deren Sachwerte veräußert.

Aufgrund dieses Kriteriums wäre aus Sicht des gefertigten SV ein Zuschlag zum Sachwert durchaus gerechtfertigt bzw. marktüblich.

Auf der anderen Seite wurde das Wohnhaus Obertraun 230 in der für die 1970er Jahre typischen Bauweise mit 25 cm starken Ziegelwänden und beidseitigem Verputz errichtet. Aus Sicht des gefertigten SV sind vom künftigen Eigentümer in naher Zukunft erhebliche Instandhaltungsarbeiten bzw. Instandsetzungsarbeiten (Erneuerung der Dachhaut, Modernisierung der Zentralheizungsanlage, thermische Sanierung der Außenhülle) zu tätigen.

Die Argumente für einen Zuschlag bzw. für einen Abschlag halten sich die Waage. Der ermittelte Sachwert kann daher ohne weitere Anpassung als Verkehrswert übernommen werden.

Sachwert wie unter Punkt II.8 ermittelt: € 424.000.-

Ab/Zuschlag: +/- € 0.-

Verkehrswert der Liegenschaft: € 424.000.-

Es betrug zum Stichtag 17.04.2023 der

VERKEHRSWERT

**der Liegenschaft EZ 372, Grundbuch 42016 Obertraun,
ermittelt im Sachwertverfahren,**

Euro 424.000.-

(in Worten: Euro vier-hundert-vier-und-zwanzig-tausend)

Bad Goisern a.H., im April 2023

Der allgemein beidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige:

III. Beilagen:

III.1 Grundbuchauszug vom 18.08.2022:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42016 Obertraun EINLAGEZAHL 372
BEZIRKSGERICHT Bad Ischl

Letzte TZ 2576/2021
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
269/7 GST-Fläche * 722
Bauf.(10) 183
Gärten(10) 539 Obertraun 230

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Richard Simon Parlour

GEB: 1961-11-27 ADR: Netherley House, Watford Road 18, AL1 2AJ St. Albans,
Vereinigtes Königreich

d 1602/2007 Kaufvertrag 2007-07-18 Eigentumsrecht

e gelöscht

***** C *****

1 a 1026/1908

Dienstbarkeit der Duldung der Wasserleitung und des
Betretens auf Gst 269/7 für EZ 21

b 1015/1973 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
EZ 207

7 a 1602/2007 Pfandurkunde 2007-07-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.300,--
für Volkskreditbank AG

b 85/2020 Hypothekarklage (LG Wels, 6 Cg 2/20f)

9 a 2917/2018

PFANDRECHT zur Sicherung EUR 21.565,48
für Republik Österreich (Finanzamt Gmunden-Vöcklabruck,
Abgb.Kto.Nr. 53-153/2950)

v o r g e m e r k t

11 b 349/2021 IM RANG 2713/2020 Rückstandsausweis 2020-10-01,

Rückstandsausweis 2020-08-27

PFANDRECHT vollstr. EUR 1.266,84

samt 4% Zinsen p.a. seit 28.08.2020 und

vollstr. EUR 330,48 samt 4% Zinsen p.a. seit 02.10.2020 und

vollstr. EUR 330,48 samt 4% Zinsen p.a. seit 02.10.2020

und der Kosten des Antrages auf Zwangsversteigerung von EUR

295,40 und der Kosten dieses Ansuchens von EUR 165,20 für

Gemeinde Obertraun (6 E 10/20m)

12 a 2305/2021 IM RANG 1602/2007 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.

EUR 26.009,57 samt Zinsen pro Vierteljahr, Kapitalisierung
der Zinsen 5,925% Zinsen aus EUR 20.000,00 ab 19.12.2019
bis 30.09.2020, 5,80 % Zinsen aus EUR 20.000,00 ab
01.10.2020, 11,30 % Zinsen aus EUR 6.009,57 ab 01.01.2021
sowie der Kosten von EUR 4.027,94 samt 4% Zinsen seit
02.02.2021 und der Kosten dieses Ansuchens von EUR 973,30
für

Volkskreditbank AG, FN 76096g (6 E 10/21p)

b 2576/2021 Berichtigung von Fehlern gem § 104 GBG

***** Ende *****

***** Grundbuchauszug Führungssystem - Nur für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

18.08.2022 13:31:09

III.2 Fotos vom 17.04.2023:

Garage im KG



Heizraum im KG



Ferienwohnung im KG



Ferienwohnung im KG



Haustüre im EG



Wohnung im EG



Wohnung im EG



Stiege vom EG ins DG



Gästezimmer im DG



Sanitäreinheit eines Gästezimmers im DG

