

Bmstr. Ing. Peter Unterberger

allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen
Steinach 44

4822 Bad Goisern a. H.

Bad Goisern a. H., am 19.02.2026

6E 10/25v

Bewertungsgutachten

**betreffend Wohnungseigentum an Wohnung W I/34 und W I/35,
B-LNR 149, 150, 151, 152,
gesamt 317/10000stel Anteile an der
Liegenschaft EZ 32, KG 42008 Jainzen**

Liegenschaftsadresse: Kreutererstraße 9, 4820 Bad Ischl



Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	Seite 1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Auftraggeber, Zweck der Bewertung, Stichtag, Grundlagen.....	3
I. Befund	4
I.1 Eigentumsverhältnis.....	4
I.2 Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft.....	4
I.3 Bauweise und Ausstattung der Anlage.....	7
I.4 Beschreibung der Wohnung.....	8
I.5 Dingliche Rechte	13
I.6 Dingliche Lasten.....	13
I.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten	13
II. Bewertung	13
II.1 Vergleichswert.....	15
II.2 Dingliche Rechte.....	16
II.3 Dingliche Lasten.....	16
II.4 Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	16
II.5 <u>Verkehrswert</u>	17
III. Beilage	18
III.1 Grundbuchauszug.....	18

Auftraggeber:

Bezirksgericht Bad Ischl, Beschluss vom 24.11.2025

Zweck der Bewertung:

Verkehrswertermittlung der gegenständlichen Eigentumswohnung zur Durchführung des beim Bezirksgericht Bad Ischl geführten Exekutionsverfahrens **6E 10/25v**

Stichtag:

19.02.2026 als Tag der Besichtigung

Anmerkung:

Die ursprüngliche Schätzung der Liegenschaft war bereits für 17.12.2025 um 10.00h anberaumt. Bei diesem Termin war jedoch neben dem gefertigten Sachverständigen niemand anwesend. Die Wohnung konnte nicht betreten werden. Aus diesem Grund wurde die Schätzung um 10.15 Uhr abgebrochen.

Beim Schätzungstermin am 19.02.2026 waren die verpflichtenden Parteien wiederum nicht anwesend.

Die Wohnungstüre wurde im Auftrag des anwesenden Gerichtsvollziehers, Herrn Karl Höller, von Herrn Pavel Costica von der Firma Sicherheitssysteme Gmunden GmbH, geöffnet.

Es konnte die gesamte Wohnung besichtigt werden.

Grundlagen bzw. Unterlagen der Bewertung:

1. Besichtigung der Liegenschaft am 19.02.2026. Neben dem gefertigten SV waren bei der Besichtigung noch folgende Personen anwesend:
 - Frau Ilse Gamsjäger von der Hausverwaltung
 - Herr Karl Höller als Gerichtsvollzieher
 - Herr Pavel Costica von der Sicherheitssysteme Gmunden GmbH
2. Grundbuchauszug, Abfragedatum 19.02.2026
3. Einsichtnahme in den bei der Stadtgemeinde Bad Ischl aufliegenden Bauakt
4. Baubehördlich bewilligte Pläne
5. Getätigte Erhebungen betr. Flächenwidmung, Ver- und Entsorgung
6. Einsichtnahme des gefertigten SV in die Urkundensammlung des Grundbuches am Bezirksgericht Bad Ischl bezüglich Nutzwertgutachten
7. Erhebungen bei der Hausverwaltung
8. Erhebung von Kaufpreisen von in den letzten Jahren verkauften Wohnungen in der näheren Umgebung
9. Auszug aus der digitalen Katastermappe
10. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde Bad Ischl
11. Orthofoto
12. Digitale Fotos, angefertigt im Zuge der Besichtigung am 19.02.2026
13. Fachliteratur:
 - Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung 7. Auflage
 - Bienert/Funk – Immobilienbewertung Österreich 4. Auflage
 - Seiser – Kainz, Der Wert von Immobilien, 2. Auflage

I. Befund

I.1 Eigentumsverhältnis der Wohnung W I/34 und W I/35:

Teil aus dem Grundbuchauszug (B-Blatt)

***** B *****

149 ANTEIL: 211/20000

Dorin Duca

GEB: 1990-08-28 ADR: Schwarzenbach 69, St. Wolfgang im Salzkammergut
5360

a 1056/2005 Wohnungseigentum an Wohnung I/34

b 1337/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

c 1337/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

150 ANTEIL: 211/20000

Ionela Ciocan

GEB: 1994-08-18 ADR: Schwarzenbach 69, St. Wolfgang im Salzkammergut
5360

a 1056/2005 Wohnungseigentum an Wohnung I/34

b 1337/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

c 1337/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

151 ANTEIL: 53/10000

Dorin Duca

GEB: 1990-08-28 ADR: Schwarzenbach 69, St. Wolfgang im Salzkammergut
5360

a 1056/2005 Wohnungseigentum an Wohnung I/35

b 1337/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

c 1337/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

152 ANTEIL: 53/10000

Ionela Ciocan

GEB: 1994-08-18 ADR: Schwarzenbach 69, St. Wolfgang im Salzkammergut
5360

a 1056/2005 Wohnungseigentum an Wohnung I/35

b 1337/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

c 1337/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

I.2 Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft:

Die gegenständliche Liegenschaft EZ 32, KG 42008 befindet sich im Ortsteil Jainzen der Stadtgemeinde Bad Ischl, rund 1,4 km (Luftlinie) nordwestlich des Stadtzentrums. Südlich der Liegenschaft verläuft der Ischlfloss.

Zufahrt und Zugang zur Liegenschaft erfolgen über die öffentliche Kreuterer Straße.

Die Lage kann als sonnig und ruhig bezeichnet werden.

Die Liegenschaft EZ 32 in der KG 42008 Jainzen besteht aus den Grundstücken 71/2 und 358/2 mit einer im Grundbuch angeführten Gesamtfläche von **2593 m²**.

Die nächsten Haltestellen vom öffentlichen Bus befinden sich in unmittelbarer Nähe.

Die nächsten Geschäfte mit Waren für den täglichen Bedarf (Nahversorgung) befinden sich in einer Entfernung von rund 2 km.

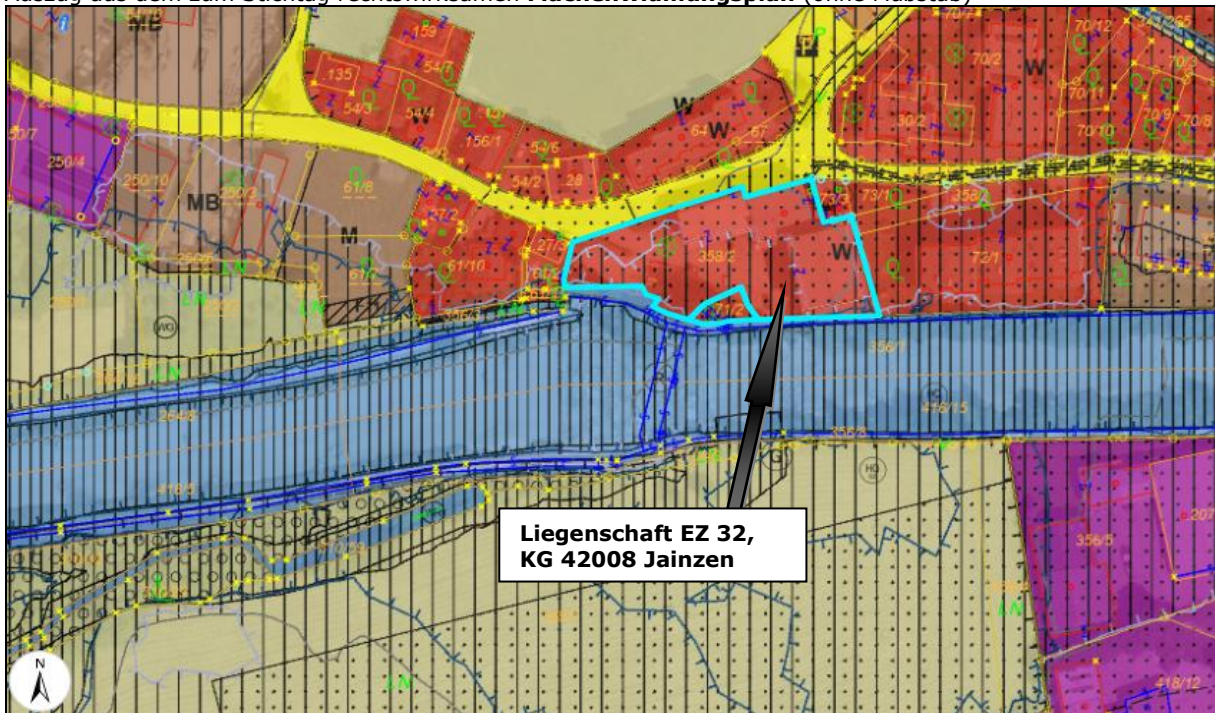
Die Liegenschaft ist mit der Wohnanlage Kreuterer Straße 9, 4820 Bad Ischl, bebaut.

Katasterplanausschnitt mit Orthofoto (ohne Maßstab)



Raumordnung, Flächenwidmung:

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



**Liegenschaft EZ 32,
KG 4208 Jainzen**

Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Ischl in der zum Stichtag geltenden Fassung war die gesamte Liegenschaftsfläche als **Bauland - Wohngebiet** ausgewiesen

Ein rechtswirksamer Bebauungsplan besteht laut Auskunft am Bauamt nicht.

Die Liegenschaftsfläche liegt im 100-jährlichen Hochwasserabflussbereich des Ischlflusses.

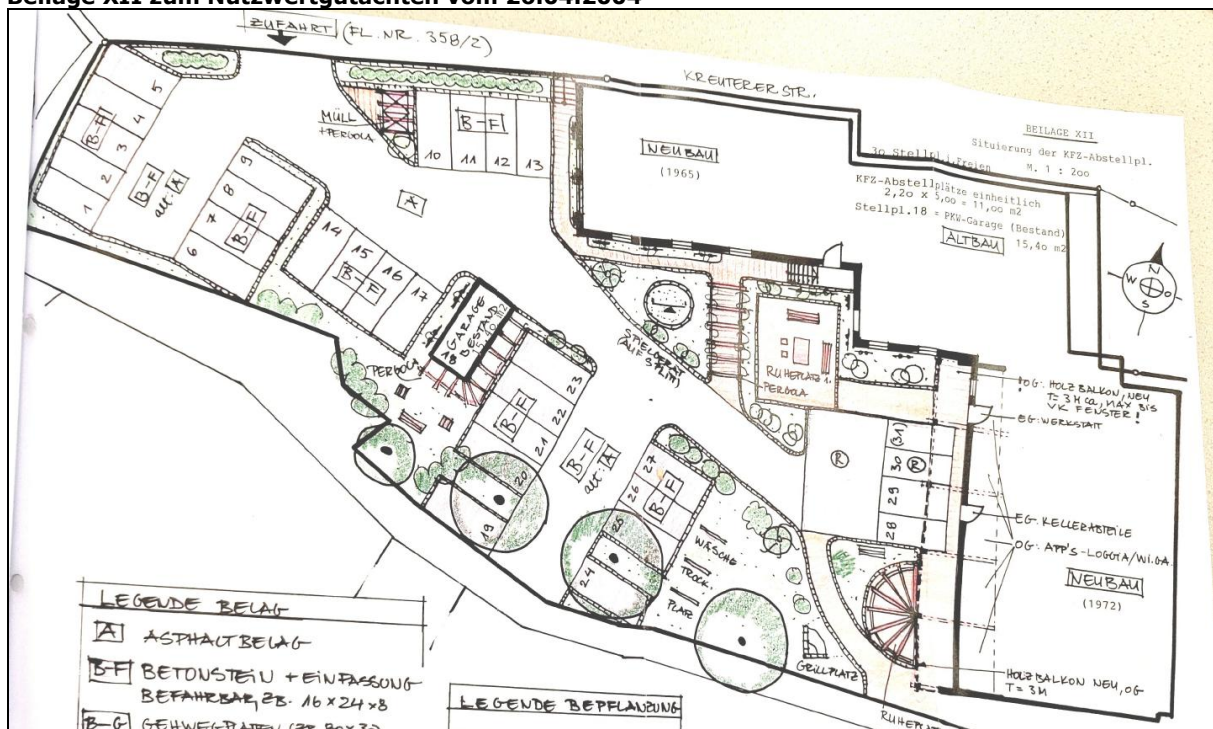
Gemäß der vom Land OÖ aufgelegten Karte für Geogene Risiken liegt das Grundstück innerhalb der Risikozone A (setzungsempfindlicher Untergrund).

Freiflächengestaltung/ PKW-Abstellflächen:

Die Freiflächen sind überwiegend als Parkplätze angelegt. Gemäß dem Nutzwertgutachten vom 26.04.2004 existieren auf der Liegenschaft 30 selbständige PKW-Stellplätze im Freien.

Der Zufahrtsbereich sowie die Stellflächen selbst sind zum überwiegenden Teil asphaltiert.

Beilage XII zum Nutzwertgutachten vom 26.04.2004



Anmerkung:

Die Darstellung der PKW-Abstellplätze am Plan stimmt mit der Anordnung in der Natur nicht überein.

Umgebende Bebauung:

Nördlich und östlich befinden sich einige größere Wohnanlagen. Südlich verläuft der Ischlfluss.

Hausverwaltung:

Die Agenden der Hausverwaltung werden von der Firma Lodenfrey GmbH in Bad Ischl geführt.

Laut Auskunft der Hausverwaltung betrug der Reparaturfond für die gesamte Anlage im Dezember 2025 ca. € 86.630.-.

Für die zu bewertende Wohnung W I/34 und W I/35 existierte im Dezember 2025 ein Zahlungsrückstand von rund € 4.400.-. Dabei ist allerdings die Endabrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2025 noch nicht berücksichtigt.

I.3 Bauweise und Ausstattung der Anlage:

Die Wohnanlage Kreuterer Straße 9 in 4820 Bad Ischl besteht aus 3 Bauteilen (Bauteil I, II und III). Die Wohnanlage diente ursprünglich als Personalwohnhaus für die Firma Lodenfrey GmbH.

Die Baubewilligung für den südöstlichen Bauteil I wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 13.09.1972 erteilt.

Der mittlere Bauteil II wurde um das Jahr 1894 errichtet.

Die Baubewilligung für den nordwestlichen Bauteil III wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 23.06.1965 erteilt.

Alle Bauteile wurden in Massivbauweise mit Satteldachabdeckung hergestellt.

Die zu bewertende Wohnung W I/34 und W I/35 befindet sich im Bauteil I.

Der Bauteil I erstreckt sich über insgesamt 6 Geschoße (Untergeschoß und 5 Obergeschoße).

Der Bauteil I wurde in Stahlbeton-Plattenbauweise mit Satteldachabdeckung errichtet.

Der Hauseingang befindet sich im Norden. Die einzelnen Geschoße werden mit geradläufigen Stiegen mit Zwischenpodesten erschlossen. Ein Personenlift, so wie in den Einreichplänen vorgesehen, wurde nicht eingebaut.

Die Wohnanlage wird mittels einer ferngasbetriebenen Zentralheizungsanlage im Kellergeschoß des Bauteiles III beheizt.

Jede Wohnung im Bauteil I verfügt zumindest über eine Loggia.

Vor rund 15 Jahren wurden neue Fenster mit weißen Kunststoffrahmen und Isolierverglasungen eingebaut.

Im Untergeschoß des Bauteiles I sind 10 sonstige selbständige Räumlichkeiten und in den 5 Obergeschoßen jeweils 7 selbständige Wohnungen integriert.

Im Bauteil II befinden sich 10 Wohnungen und im Bauteil III eine sonstige selbständige Räumlichkeit und 6 Wohnungen.

Insgesamt befinden sich auf der Liegenschaft gemäß dem Nutzwertgutachten vom 26.04.2004 also 51 Wohnungen, 11 sonstige selbständige Räumlichkeiten und 30 KFZ-Abstellplätze.

Fassadengestaltung:

Die Fassadenflächen sind verputzt.

Die Brüstungen der Loggien sind mit horizontalen Weichholzbrettern auf Stahlrahmen hergestellt.

Foto von Westen



Foto von Norden mit Eingangsbereich



Versorgung:

Die Versorgung mit Trink- und Nutzwasser erfolgt aus einer gemeindeeigenen Versorgungsanlage.

Die Liegenschaft ist an das Energienetz der OÖ. Energie-AG angeschlossen.

Die Ableitung der Fäkalien erfolgt in die gemeindeeigene Ortskanalisation.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt über eine Gas-Zentralheizungsanlage im Keller.

In jeder Wohnung des Bauteiles I befindet sich ein Festnetz-bzw. Internetanschluss.

Bau- und Erhaltungszustand der Wohnanlage:

Der Bau- und Erhaltungszustand der gesamten Anlage wird aufgrund der im Zuge der Besichtigung wahrgenommenen Eindrücke auf mittelmäßig eingestuft.

Es sind seit der Errichtung der Wohnanlage keine über die übliche Instandhaltung bzw. Instandsetzung hinausgehenden Modernisierungen durchgeführt worden.

Beim Bauteil I wurden vor rund 15 Jahren die Dachhaut und die Fenster erneuert.

Unmittelbar anstehende bzw. unaufschiebbare Reparaturerefordernisse konnten beim Lokalaugenschein nicht festgestellt werden.

Vor allem hinsichtlich der thermischen Qualität entspricht das Gebäude bei weitem nicht den heutigen Standards bzw. gesetzlichen Vorgaben. Die Außenwände der Wohnhäuser bestehen aus 25 - 30 cm starkem Ziegelmauerwerk bzw. Stahlbetonwänden mit beidseitigem Verputz bzw. Spachtelung. Diese Bauweise war in den 1970iger Jahren so üblich und damals auch Stand der Technik.

Dem gefertigten SV wurde von der Hausverwaltung ein Energieausweis übermittelt.

Gemäß dem Energieausweis aus dem Jahr 2022 beträgt der Heizwärmebedarf HWB-RK 97,6 kWh/m²a.

Als negatives Kriterium ist auch der fehlende Lift anzuführen.

I.4 Beschreibung der zu bewertenden Eigentumswohnung W I/34 und W I/35:

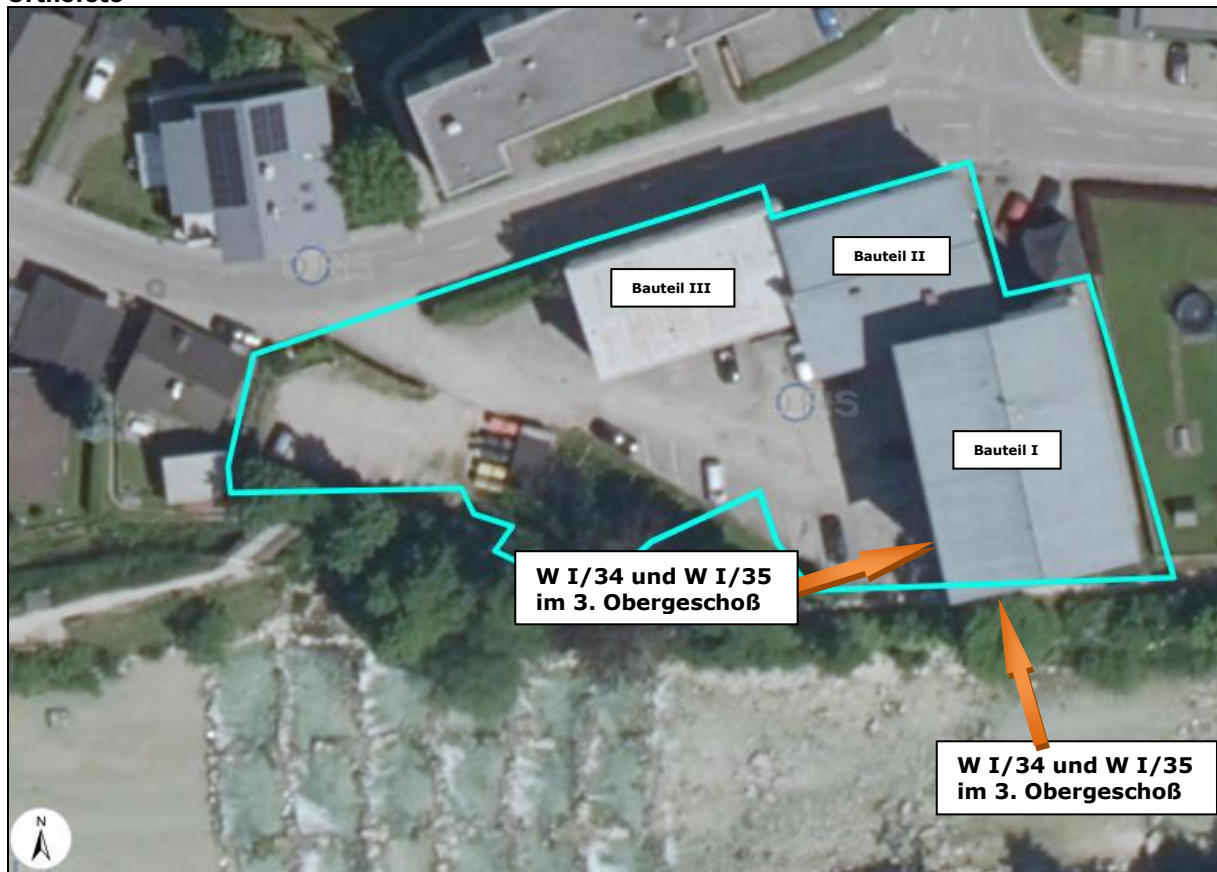
Anmerkung:

Gemäß dem Nutzwertgutachten vom 26.04.2004 handelt es sich um 2 selbständige Wohnungen, nämlich die Wohnungen W I/34 und W I/35. Zwischen den Wohnungen wurde ein Durchbruch hergestellt, sodass es sich faktisch nur mehr um eine Wohnung

handelt. Die Anzeige der Wohnungszusammenlegung wurde von der Baubehörde am 19.11.2019 zur Kenntnis genommen. Die Zusammenlegung dürfte bereits im Jahr 2011 durchgeführt worden sein. Vom gefertigten SV wird bei der weiteren Beschreibung sowie bei der Bewertung von einer Wohnung ausgegangen.

Die zu bewertende Wohnung **W I/34 und W I/35** befindet sich im südwestlichen Bereich im 3. Obergeschoß des Bauteiles I.

Orthofoto



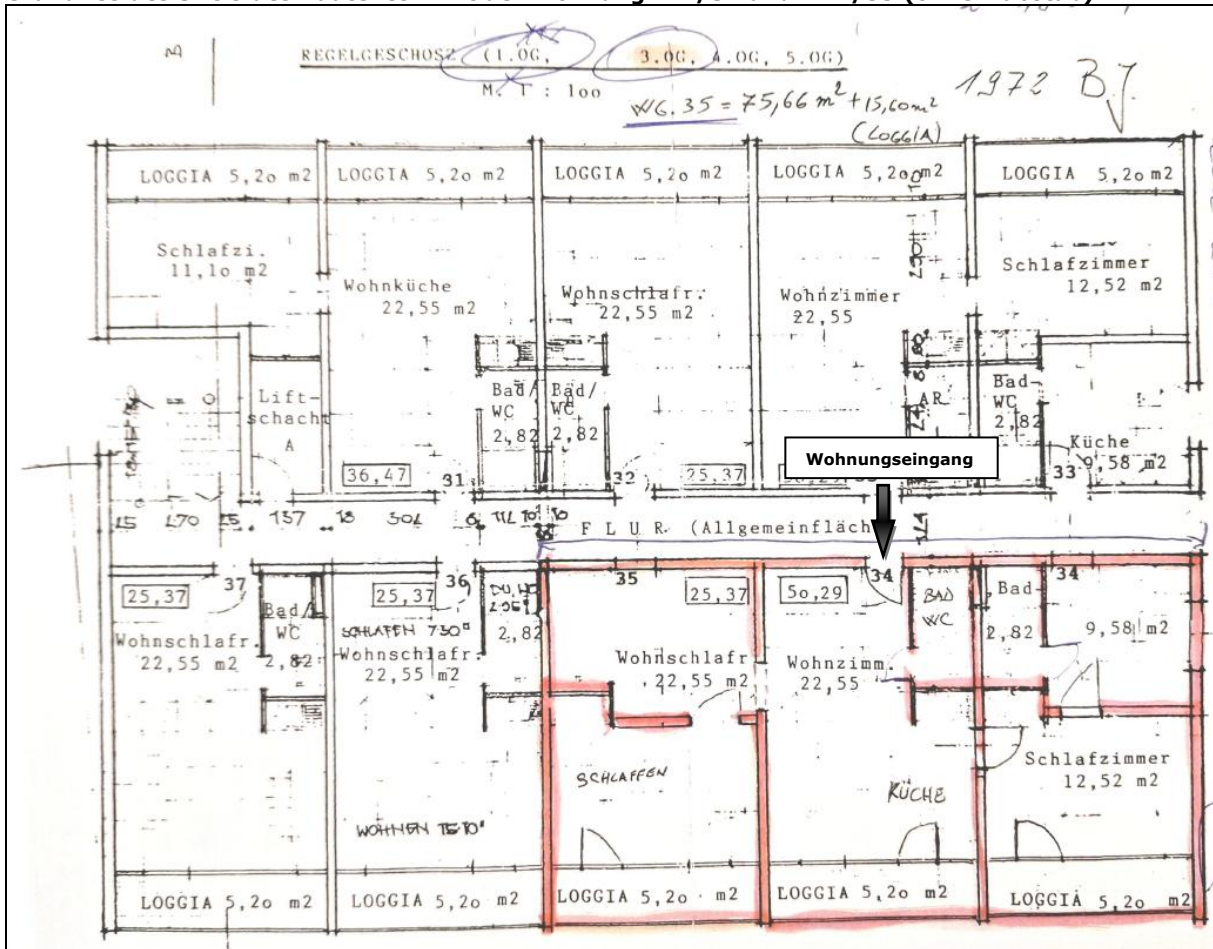
Westfassade des Bauteiles I



Südfassade des Bauteiles I



Grundriss des 3. OG des Bauteiles I mit der Wohnung W I/34 und W I/35 (ohne Maßstab)



Die Wohnung **W I/34** und **W I/35** besteht gemäß dem am Grundbuch aufliegenden Nutzwertgutachten aus folgenden Räumen bzw. Flächen:

Auszug aus dem Nutzwertgutachten vom 26.04.2004

WOHNUNG I/34:						
Wohnzimmer, Bad-WC,	50,29	0,97	48,78			
Schlafzimmer, AR, Küche	10,40	0,45	4,68	53,46	211	
2 Loggias						
WOHNUNG I/35:						
Wohnschlafraum	25,37	0,97	24,61			
Bad-WC	5,20	0,45	2,34	26,95	106	
Loggia						

Auszug aus der Zusammenfassung:

3. Obergeschoß:		
Wohnung I/31	36,47 m ²	158
Wohnung I/32	25,37 m ²	106
Wohnung I/33	50,29 m ²	211
Wohnung I/34	50,29 m ²	211
Wohnung I/35	25,37 m ²	106
Wohnung I/36	25,37 m ²	106
Wohnung I/37	25,37 m ²	106

Die beheizte Wohnnutzfläche der Wohnung **W I/34 und W I/35** beträgt **75,66 m²**. Zur Wohnung gehören 3 Loggias mit jeweils 5,20 m², gesamt also 15,60 m². Die Wohnung **W I/34 und W I/35** verfügt über 317/10000stel Anteile an der Gesamtliegenschaft.

Die Wohnung ist nach Westen ausgerichtet. Zudem befindet sich ein Fenster in der südlichen Außenwand.

Mit Ausnahme der beiden Sanitärräume (Bad/WC) und dem Wohnschlafraum in der ehemaligen Wohnung 35 sind alle Räume natürlich belichtet und belüftet. Beim Wohnschlafraum könnte allerdings aus Sicht des gefertigten SV ein Teil der Trennwand entfernt werden, sodass auch dieser Raum natürlich belichtet und belüftet wäre. In den beiden Sanitärräumen sind mechanische Lüfter montiert.

Die Wandflächen und Deckenuntersichten sind gespachtelt weiß gekalkt. Die Wandflächen in den Sanitärräumen (Bad und WC) sind im unteren Bereich gefliest.

Die Fußbodenbeläge bestehen im Wohnbereich aus Holzparkett und Laminat, in den Sanitärräumen aus keramischen Fliesen. Die Fußböden der 3 Loggien sind mit Steinzeugplatten belegt.

Als Innentüren sind furnierte Vollbautüren, zum Teil in Holzstöcken und zum Teil in Stahlzargen eingebaut.

Die Fenster und Fenster/Türelemente der Firma Hrachowina bestehen aus weißen Kunststoffrahmen mit Isolierverglasungen.

Die Beheizung erfolgt über eine erdgasbetriebene Zentralheizungsanlage im Kellergeschoß. Die Wärmeabgabe in der Wohnung wird über Wandheizkörper bewerkstelligt.

Das südliche Bad ist mit einer Sitzbadewanne und mit einer Standmuschel samt Aufputzspülkasten ausgestattet.

Im nördlichen Bad befindet sich eine Dusche mit Kunststoffschiebeteil, ein Handwaschbecken samt Verbau und Spiegelschrank sowie eine Standmuschel samt Aufputzspülkasten.

Die Einbauküche ist mit einem E-Herd samt Dunstabzug, einem Geschirrspüler samt Spülbecken, mit einem Backrohr sowie mit einem Dampfgarer ausgestattet.

Im Zuge der Besichtigung ist aufgefallen, dass derzeit kein Stellplatz für eine Waschmaschine besteht.

Es gibt in der Anlage auch keinen für die Allgemeinheit zugänglichen Waschraum. Aller Voraussicht nach war die Waschmaschine früher an jener Stelle, wo sich jetzt die Spüle und der Geschirrspüler befinden.

Ein Waschmaschinenstellplatz könnte aus Sicht des gefertigten SV mit wenig Aufwand geschaffen werden.

Die gegenständliche Wohnung verfügt über kein Kellerabteil und über keinen eigenen, zugewiesenen PKW-Abstellplatz.

Fotos von der Besichtigung am 19.02.2026:

Stiegenhaus



Flur im 3. OG



Wohnungseingangstüre



Teil der Küche



Wohnraum



Bad/WC



Bau- und Erhaltungszustand der Wohnung W I/34 und W I/35:

Die Wohnung befindet sich in einem guten und gepflegten Zustand. Es konnten im Zuge der Besichtigung keine gröberen Mängel festgestellt werden. Als negative Kriterien sind der fehlende Waschmaschinenanschluss, das fehlende Kellerabteil und der fehlende PKW-Stellplatz anzuführen.

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

Zum Stichtag waren im A2-Blatt keine Eintragungen vorhanden.

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

C-Blatt des Grundbuchsatzes, bezogen auf die Wohnung W I/34 und W I/35

***** C *****	
34	auf Anteil B-LNR 149 bis 152
	a 1337/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-05-07
	PFANDRECHT EUR 167.200,--
	8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 33.400,--
	für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
	c 1227/2025 Hypothekarklage (LG Wels, 2 Cg 65/25y)
42	auf Anteil B-LNR 149 bis 152
	a 1940/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
	Hereinbringung von vollstr. EUR 203.829,95 samt Zinsen pro
	Jahr, 2,25 % Zinsen aus EUR 163.729,30 ab 1. April 2025,
	5,06 % Zinsen aus EUR 40.100,65 ab 1. April 2025, sowie
	Kosten von EUR 10.502,71 samt 4 % Zinsen seit 5. August
	2025 und der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 2.368,01
	für
	Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, Firmenbuchnummer
	319422p (6 E 10/25v)

I.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Dem gefertigten SV sind auch keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt.

II. Bewertung der Wohnung W I/34 und W I/35

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.

Das Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 kennt 3 Wertermittlungsverfahren, nämlich das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Die einzelnen Verfahrensarten sind in den §§ 4 bis 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 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.

Wenn genügend geeignete Vergleichspreise zur Verfügung stehen, ist die Anwendung des Vergleichswertverfahrens mit Sicherheit die geeignetste bzw. die marktgerechteste Methode den Verkehrswert einer Immobilie zu ermitteln.

Innerhalb der gegenständlichen Wohnanlage wurden in letzter Zeit einige Wohnungen verkauft.

Folglich wird der Verkehrswert der zu bewertenden Wohnung über das Vergleichswertverfahren ermittelt. Da sich alle herangezogenen Vergleichswohnungen innerhalb derselben Wohnanlage befinden wird jeder Kaufpreis auf 1/10000stel Anteil zurückgerechnet. Durch diese Methode wird der Vergleichbarkeit am besten Rechnung getragen, da allfällige Unterschiede der Wohnung hinsichtlich der Lage innerhalb des Gebäudes oder der Ausrichtung bereits bei der Ermittlung der Nutzwerte der einzelnen Wohnungen berücksichtigt wurden.

II.1 Vergleichswert der Wohnung W I/34 und W I/35:

Folgende verkaufte Wohnungen in der Wohnanlage Kreuterer Straße 9 wurden in der Urkundensammlung erhoben und werden für die Ermittlung des Vergleichswertes herangezogen:

KV-Datum	Wohnung	Anteile in 10000stel	Kaufpreis gesamt in € valorisiert mit 4 %/Jahr	Preis je Anteil valorisiert
16.06.2025	W I/22	109	73.442.-	674.-
20.03.2023	W II/33	218	87.473.-	401.-
20.01.2023	W I/16	109	60.659.-	557.-
01.12.2021	W I/46	104	51.426.-	494.-
14.10.2021	W I/36+37	212	184.322.-	869.-
06.08.2021	W I/41	155	109.887.-	709.-
19.04.2021	W I/21	162	101.449.-	626.-
11.03.2021	W II/01	111	56.296.-	507.-

Der Durchschnittswert je 10000stel Anteil beträgt rund € 605.-

Anmerkung:

Die Kaufpreise wurden im Zeitraum zwischen dem jeweiligen Kaufvertragsdatum (in der obigen Liste links angeführt) und dem Stichtag (19.02.2026) mit 4,00 %/Jahr valorisiert.

Die angeführten Wohnungen befinden sich alle innerhalb der Wohnanlage Kreuterer Straße 9.

Der valorisierte Durchschnittspreis je 10000stel Anteil der erhobenen Kauftransaktionen beträgt rund € 605.-.

Übernimmt man den Durchschnittspreis je 10000stel Anteil für die zu bewertende Wohnung, so ergibt sich ein Wert von rund € 191.800.- (317 Anteile x € 605.-).

Die Wohnung befindet sich in gutem, sauberem Zustand. Die Fußbodenbeläge und die Einbauküche sind neuwertig. Entgegen den meisten Vergleichswohnungen verfügt die zu bewertende Wohnung neben den Fenstern und Fenstertüren in Richtung Westen auch über ein Fenster in der südlichen Außenwand.

Die mit Abstand teuerste Vergleichswohnung in der Tabelle auf Seite 15 ist die Wohnung W I/36+37. Diese Wohnung grenzt nördlich an die zu bewertende Wohnung an.

Aus diesen Gründen erscheint dem gefertigten SV für die zu bewertende Wohnung W I/34 und W I/35 ein Zuschlag von 15 % gegenüber dem ermittelten Durchschnittswert als erforderlich.

Der Vergleichswert der Wohnung beträgt somit € 220.600.- (€ 191.800.- + 15 %).

Vergleichswert der Wohnung W I/34 und W I/35: € 220.600.-

II.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):

Es waren am Stichtag keine Eintragungen vorhanden.

Summe dingliche Rechte: € 0.-

II.3 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):

Der Verkehrswert wird ohne Berücksichtigung des eingetragenen Pfandrechtes ermittelt.

Summe dingliche Lasten: € 0.-

II.4 Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Dem gefertigten SV sind keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekannt.

Summe außerbücherliche Rechte und Lasten € 0.-

II.5 Verkehrswert:

Der unter II.1 ermittelte Vergleichswert kann als Verkehrswert übernommen werden.

Verkehrswert der Wohnung W I/34 und W I/35: € 220.600.-

Es betrug zum Stichtag 19.02.2026 der

VERKEHRSWERT
der Wohnung W I/34 und W I/35, B-LNR 149, 150, 151, 152,
gesamt 317/10000stel Anteile,
an der Liegenschaft EZ 32, KG 42008 Jainzen,
ermittelt im Vergleichswertverfahren,
Euro 220.600.-
(in Worten: Euro zwei-hundert-zwanzig-tausend-sechs-hundert)

Anmerkung:

Gemäß Auskunft der Hausverwaltung betrug der Zahlungsrückstand für die gegenständliche Wohnung am 12.12.2025 € 4.397,41. Die Endabrechnung der Betriebskosten für das Jahr 2025 war zu diesem Zeitpunkt noch ausständig.

Bad Goisern a. H., im Februar 2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige:

III. Beilage:

III.1 Grundbuchauszug, beschränkt auf B-LNR 149, 150, 151, 152:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42008 Jainzen EINLAGEZAHL 32
BEZIRKSGERICHT Bad Ischl

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 149, 150, 151, 152 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 1940/2025

Trenkenbachmühl Nr 30 in Jainzen

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 401/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
71/2	Sonst(50)	113	
358/2	GST-Fläche	2480	
	Bauf.(10)	806	
	Bauf.(20)	32	
	Sonst(50)	1642	Kreuterer Straße 9
GESAMTFLÄCHE		2593	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

149 ANTEIL: 211/20000

Dorin Duca

GEB: 1990-08-28 ADR: Schwarzenbach 69, St. Wolfgang im Salzkammergut
5360

a 1056/2005 Wohnungseigentum an Wohnung I/34

b 1337/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

c 1337/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

150 ANTEIL: 211/20000

Ionela Ciocan

GEB: 1994-08-18 ADR: Schwarzenbach 69, St. Wolfgang im Salzkammergut
5360

a 1056/2005 Wohnungseigentum an Wohnung I/34

b 1337/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

c 1337/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

151 ANTEIL: 53/10000

Dorin Duca

GEB: 1990-08-28 ADR: Schwarzenbach 69, St. Wolfgang im Salzkammergut
5360

a 1056/2005 Wohnungseigentum an Wohnung I/35

b 1337/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

c 1337/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

152 ANTEIL: 53/10000

Ionela Ciocan

GEB: 1994-08-18 ADR: Schwarzenbach 69, St. Wolfgang im Salzkammergut
5360

- a 1056/2005 Wohnungseigentum an Wohnung I/35
- b 1337/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht
- c 1337/2021 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

***** C *****

34 auf Anteil B-LNR 149 bis 152

- a 1337/2021 Schuldschein und Pfandurkunde 2021-05-07

PFANDRECHT

EUR 167.200,--

8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 33.400,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

- c 1227/2025 Hypothekarklage (LG Wels, 2 Cg 65/25y)

42 auf Anteil B-LNR 149 bis 152

- a 1940/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 203.829,95 samt Zinsen pro

Jahr, 2,25 % Zinsen aus EUR 163.729,30 ab 1. April 2025,

5,06 % Zinsen aus EUR 40.100,65 ab 1. April 2025, sowie

Kosten von EUR 10.502,71 samt 4 % Zinsen seit 5. August

2025 und der Kosten des Exekutionsantrages von EUR 2.368,01

für

Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft, Firmenbuchnummer

319422p (6 E 10/25v)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

19.02.2026 16:25:25
