

Bmstr. Ing. Peter Unterberger

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

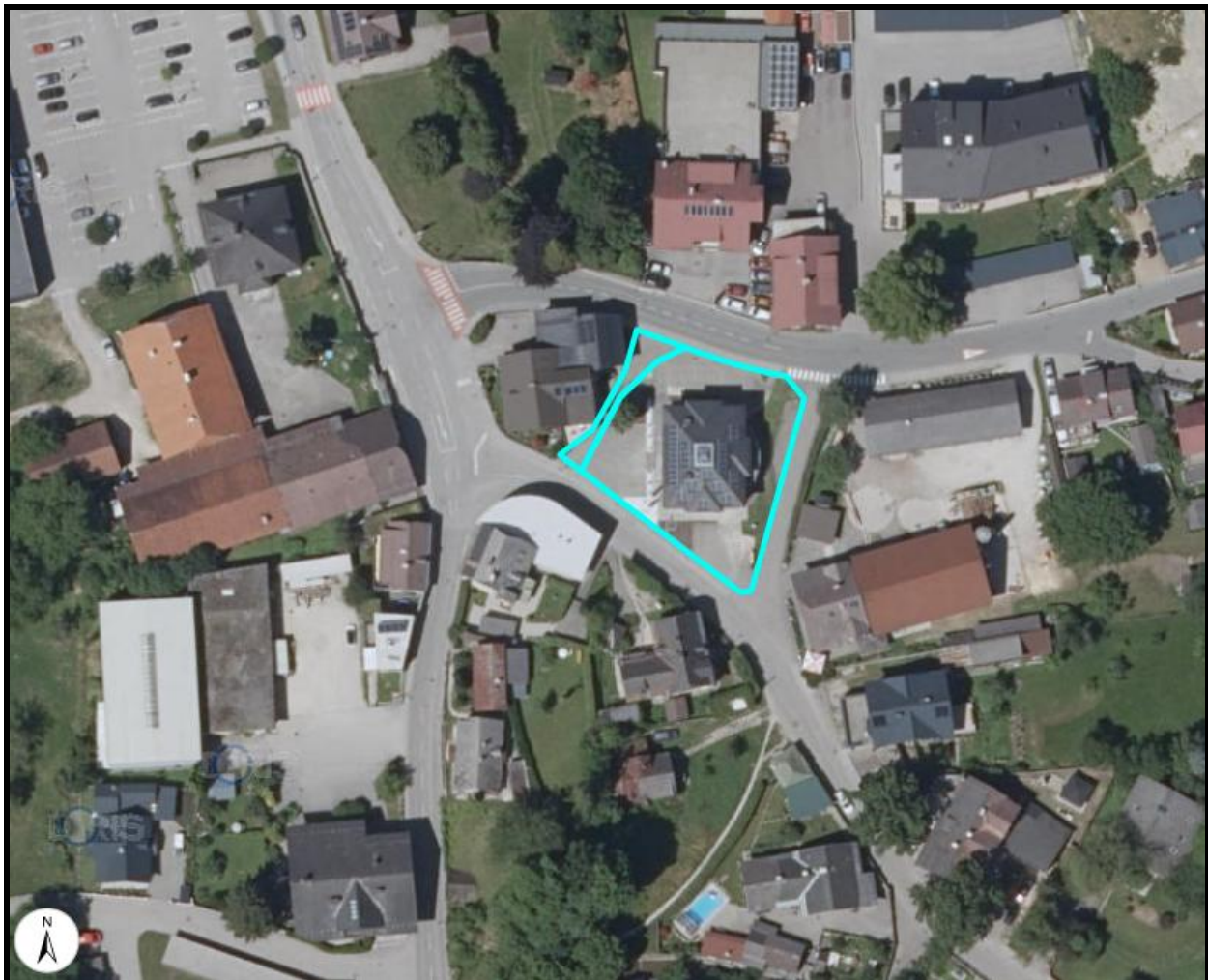
Bad Goisern a.H., am 27.03.2026

6E 8/25z

Bewertungsgutachten

betreffend die Liegenschaft
EZ 1068, B-LNR 2, KG 42019 Reiterndorf

Liegenschaftsadresse: Pernecker Straße 3, 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 Lage, Grundstücksform, Topographie, Bebauung.....	4
I.3 Raumordnung, Flächenwidmung, Gefahrenzonen.....	5
I.4 Grundstücksfläche.....	6
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.....	7
I.11 Außenanlagen.....	13
I.12 Zubehör.....	14
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.....	19
II.3 Außenanlagen + Anschlüsse.....	20
II.4 Zubehör.....	20
II.5 Dingliche Rechte.....	20
II.6 Dingliche Lasten.....	20
II.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	21
II.8 Rückgestauter Reparaturbedarf.....	21
II.9 Sachwert	21
II.10 Ertragswert.....	21
II.11 <u>Verkehrswert</u>	<u>23/24</u>
III. Beilagen	25
III.1 Grundbuchauszug.....	25
III.2 bewilligte Umbaupläne.....	26
III.3 Fotos.....	30

Auftraggeber:

Bezirksgericht Bad Ischl;
der Auftrag wurde mit Beschluss vom 02.10.2025 erteilt.

Zweck der Bewertung:

Verkehrswertfeststellung der angeführten **Liegenschaft EZ 1068, KG 42019 Reiterndorf** in der Exekutionssache NOBILE KALUXA GmbH, GZ 6E 8/25z beim BG Bad Ischl.

Stichtag:

27.03.2026 als Tag der Liegenschaftsbesichtigung

Grundlagen bzw. Unterlagen der Bewertung:

1. Besichtigung der Liegenschaft am 27.03.2026. Neben dem gefertigten SV waren bei der Besichtigung noch folgende Personen anwesend:
 - Für die NOBILE KALUXA GmbH: Herr Stefan Kranabitzl, Herr Franz Kranabitzl, Herr Johann Hausberger
 - Für die Raiffeisenbank, Region Kirchdorf: Frau Gisela Limberger
2. Grundbuchauszug, Abfragedatum 03.10.2025
3. Einsichtnahme in den am Stadtamt Bad Ischl aufliegenden Bauakt
4. Baubehördliche Bewilligungen und Genehmigungen samt den zugehörigen Planunterlagen
5. Getätigte Erhebungen betr. Flächenwidmung, Ver- und Entsorgung
6. Erhebung von Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken in der näheren Umgebung über www.immonetZT.at
7. Auszug aus der digitalen Katastermappe
8. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Ischl
9. Orthofoto
10. Digitale Fotos, angefertigt im Zuge der Besichtigung am 27.03.2026
11. ÖNORMEN B 1800 und B 1802-1
12. Fachliteratur:
 - Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung 7. Auflage
 - Bienert/Funk – Immobilienbewertung Österreich 4. Auflage
 - Seiser-Kainz – Der Wert von Immobilien, Auflage 2014
 - Empfehlungen für Herstellungskosten 2025 von DI Roland Popp, veröffentlicht in der Sachverständigenzeitung 3/2025

I. Befund

I.1 Eigentumsverhältnis:

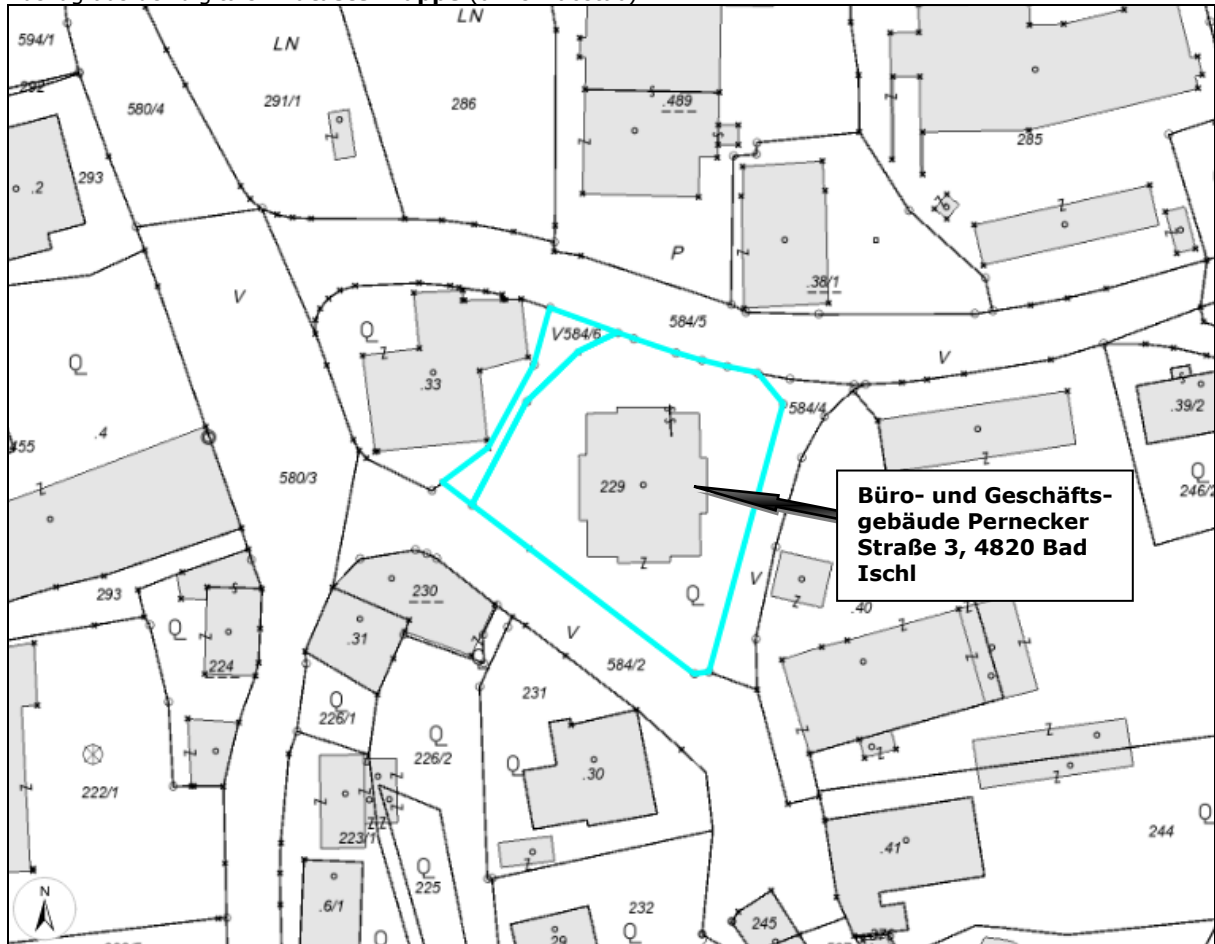
Teil aus dem **Grundbuchauszug** (B-Blatt)

```
***** B *****  
2 ANTEIL: 1/1  
NOBILE KALUXA GmbH (FN 578533i)  
ADR: Kreuterer Straße 12, Bad Ischl 4820  
a 429/2023 IM RANG 1243/2022 Kaufvertrag 2022-05-25, Ergänzung des  
Kaufvertrages 2023-02-27 Eigentumsrecht
```

I.2 Lage, Grundstücksform, Topographie, Bebauung:

Die zu bewertende Liegenschaft liegt im Ortsteil Reiterndorf der Stadtgemeinde Bad Ischl auf einer Seehöhe von rund 493 m ü.A., ca. 1 km (Luftlinie) südöstlich des Stadtzentrums von Bad Ischl.

Auszug aus der digitalen **Katastermappe** (ohne Maßstab)



**Büro- und Geschäfts-
gebäude Pernecker
Straße 3, 4820 Bad
Ischl**

Die Lage kann als sonnig, aufgrund der Pernecker Straße im Süden und der Rosenkranzgasse im Norden jedoch nur als mäßig ruhig bezeichnet werden.

Zufahrt und Zugang zur Liegenschaft erfolgen über die öffentliche Pernecker Straße und/oder über die öffentliche Rosenkranzgasse.

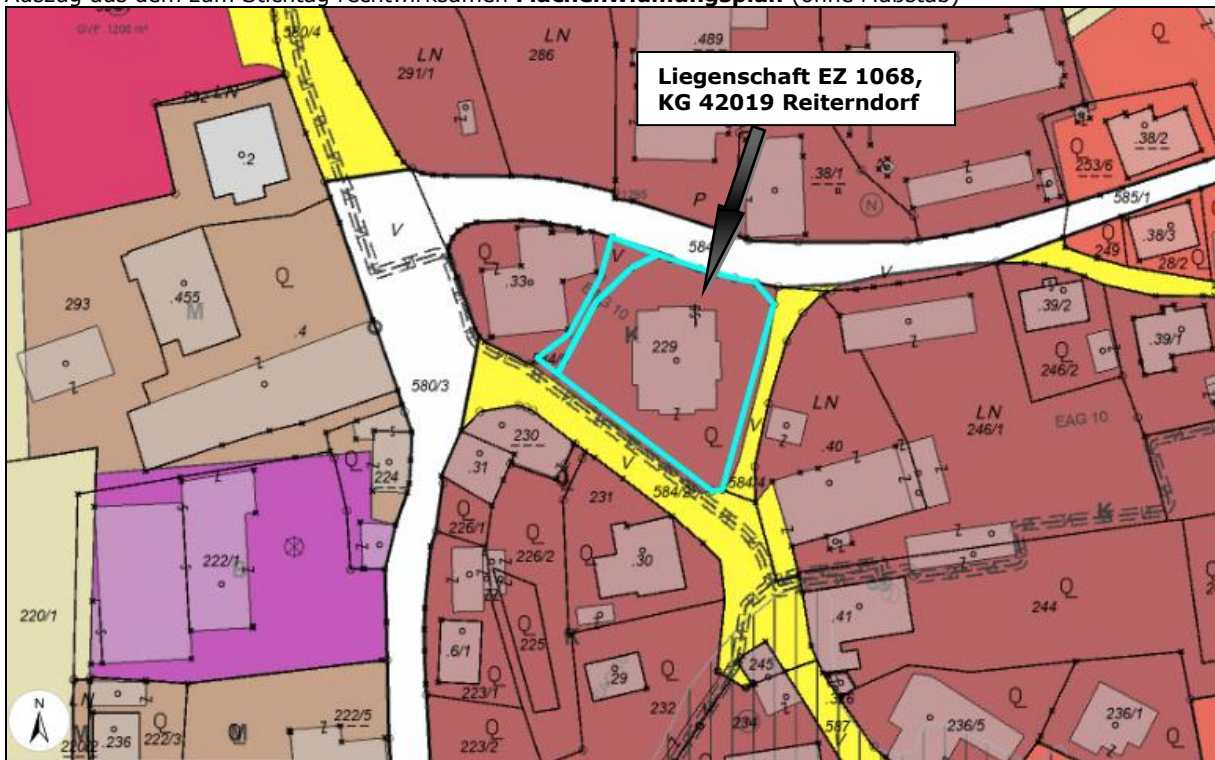
Die Liegenschaft EZ 1068 der KG 42019 Reiterndorf besteht aus den Grundstücken Nr. **229** und **584/6**.

Die Grundstückskonfiguration ist polygonal, das Gelände kann als eben bezeichnet werden.

Die Liegenschaft ist mit dem Büro- und Geschäftsgebäude mit der Adresse „Pernecker Straße 3“ bzw. „Rosenkranzgasse 4“ bebaut. Es handelt sich dabei um die ehemalige Bankfiliale Reiterndorf der Sparkasse Salzkammergut AG.

I.3 Raumordnung, Flächenwidmung, Gefahrenzonen:

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



Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Bad Ischl in der zurzeit geltenden Fassung ist die gesamte Liegenschaftsfläche als **Bauland-Kerngebiet** gewidmet.

Gemäß § 22 Abs. (4) des OÖ ROG 1994 idGF. ist die Widmung Kerngebiet folgendermaßen definiert:

(4) Als Kerngebiete sind solche Flächen mit überwiegend städtischer oder typisch zentrumsbildender Struktur vorzusehen, die für öffentliche Bauwerke, Büro- und Verwaltungsgebäude, Gebäude für Handels- und Dienstleistungsbetriebe, Veranstaltungsgebäude und Wohngebäude, jeweils einschließlich der dazugehörigen Bauwerke und Anlagen, bestimmt sind. Sonstige Bauwerke und Anlagen dürfen errichtet werden, soweit sie keine erheblichen Nachteile oder erheblichen Belästigungen für die im Kerngebiet wohnhafte oder anwesende Bevölkerung bedingen. Die Beschränkung oder der Ausschluss bestimmter Bauwerke und Anlagen bzw. bestimmter Verwendungen ist zulässig. Bei Handelsbetrieben ist darüber hinaus die Beschränkung oder der Ausschluss eines bestimmten Warenangebots zulässig. (Anm: LGBl.Nr. 125/2020)

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

Es existiert für das Gebiet auch kein rechtswirksamer Bebauungsplan.

Die Bauplatzbewilligung für das Grundstück 229 wurde mit Bescheid des Stadtamtes Bad Ischl vom 22.06.1999 erteilt.

I.4 Grundstücksfläche:

Gemäß dem als Beilage III.1 angeschlossenen Grundbuchauszug beträgt die zugehörige Grundstücksfläche zur Liegenschaft **1171 m²**.

I.5 PKW-Stellplätze:

Laut Bauplatzbewilligungsbescheid vom 22.06.1999 besteht die Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 14 PKW-Abstellplätzen.

I.6 Nähere Umgebung, benachbarte Bebauung:

Im Norden grenzt die Liegenschaft an die Rosenkranzgasse, im Süden an die Pernecker Straße und im Osten an eine Verbindungsstraße der beiden genannten Straßen an. Bei allen 3 Straßen handelt es sich um öffentliches Gut. Im Westen grenzt die zu bewertende Liegenschaft an das Grundstück .33, bebaut mit dem Objekt Pernecker Straße 1, an. Die benachbarte Bebauung besteht aus Geschäftsgebäuden und Wohnhäusern.

I.7 Ver- und Entsorgung:

Folgende Anschlüsse sind vorhanden:

- Elektrische Energie bei der Energie AG OÖ
- Trink/Nutzwasserversorgung erfolgt über die Stadtgemeinde Bad Ischl
- Abwasserentsorgung über öffentliche Kanalisationsanlage
- Festnetzanschluss für Telefon bzw. Internet
- Ferngas bei der Energie AG OÖ

I.8 Infrastruktur, Einkaufs- und Verkehrsmöglichkeiten:

Ein Geschäft mit Waren für den täglichen Bedarf (Nahversorgung) sowie Haltestellen für den öffentlichen Bus befinden sich im unmittelbaren Nahbereich.

I.9 Verwendungsmöglichkeit:

Wie bereits angeführt, handelt sich beim Objekt „Pernecker Straße 3“ um das ehemalige Büro- und Geschäftsgebäude der Bankfiliale Reiterndorf der Sparkasse Salzkammergut AG.

Aufgrund der rechtswirksamen Flächenwidmung Kerngebiet könnte das Gebäude auch für eine Wohnnutzung umfunktioniert werden.

I.10 Vorhandene Bebauung - Objektbeschreibung:

Foto von Westen



Foto von Süden



Die Baubewilligung zur Errichtung einer Sparkassenfiliale mit 14 PKW-Abstellplätzen wurde mit Bescheid des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 22.06.1999 erteilt.

Die Fertigstellung wurde der Baubehörde am 01.09.2000 angezeigt.

Das Gebäude wurde bis zum Jahr 2021 als Bankfiliale geführt und mit Kaufvertrag vom 25.05.2022 an die NOBILE KALUXA GmbH verkauft.

Mit Bescheid der Bürgermeisterin der Stadtgemeinde Bad Ischl vom 13.04.2023 wurde der NOBILE KALUXA GmbH die Baubewilligung zum Umbau des Gebäudes erteilt. Diese Bewilligung umfasst im Wesentlichen einen Zubau im Nordwesten, die Aufstockung durch die Errichtung eines Dachgeschoßes und den Einbau von 7 Wohnungen im Obergeschoß und im Dachgeschoß.

Mit Eingabe vom 25.08.2025 wurde unter Beilage eines Austauschplanes vom 08.08.2025 der Baubehörde eine Nutzungsänderung angezeigt. Die Nutzungsänderung gegenüber der Baubewilligung vom 13.04.2023 ist so, dass im Erdgeschoß des nordwestlich geplanten Zubaus anstelle Büroräumlichkeiten eine Wohnung eingebaut werden soll.

Von den mit Bescheid vom 13.04.2023 baubehördlich bewilligten Maßnahmen wurden bis zum Stichtag (27.03.2026) nur wenige Arbeiten umgesetzt.

Folgende nennenswerte Maßnahmen wurden durchgeführt:

- Sanierung bzw. Erneuerung der WC-Anlage im KG
- Teilweise Restaurierung des KG
- Neugestaltung des EG (Fußboden und Bürotrennwände erneuert)
- Im OG wurde mit dem teilweisen Abtrag der Gipskartontrennwände begonnen
- Die gesamte Fassadenfläche sowie die Fensterrahmen wurden im Farbton anthrazit gefärbt bzw. übermalt. Zudem wurden an den Fassadenflächen zur Gliederung teilweise Holzlatten montiert.

Mit den mit Bescheid vom 13.04.2023 bewilligten Zubauten bzw. mit der Aufstockung wurde noch nicht begonnen. Die Abmessungen sowie die Nutzflächen des Objektes entsprechen daher noch dem mit Bescheid vom 22.06.1999 bewilligten Bankgebäudes.

Für die nachfolgende Bewertung werden daher die Nutzflächen der der Bewilligung vom 22.06.1999 zugrunde liegenden Planunterlagen herangezogen.

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

Die größten Abmessungen des Objektes betragen gemäß dem baubehördlich bewilligten Einreichplan 18,37 m x 16,60 m.

I.10.1 Technische Baubeschreibung:

Fundamente:	Bodenplatte
Außenwände:	im KG 30 cm starke STB-Wände; im EG und OG 38 cm starkes Ziegelmauerwerk, beidseitig verputzt
Innenwände:	laut Plan Ziegelmauerwerk; bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass die nicht tragenden Zwischenwände im OG in Gipskartonbauweise hergestellt wurden
Deckenkonstruktion:	Stahlbetondecken
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dachform:	18° geneigtes Walmdach; im Firstbereich ist eine Lichtkuppel zur Belichtung des Vorraumes im OG eingebaut
Dachhaut:	Blechbahnen auf belüftetem Unterdach
Dachrinnen:	Kupferblech
Stiegen:	Stahlbetonstiegen mit Zwischenpodesten im abgeschlossenen Stiegenhaus, mit Marmorplatten oder Fliesen belegt
Liftanlagen:	Personenlift der Firma Thyssen vom KG ins OG Materiallift vom EG ins KG (dieser war zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht funktionsfähig)
Heizung:	Gasfeuerungsanlage im KG. Die Wärmeverteilung erfolgt über Fußbodenheizungen
Fußböden:	Teppichböden in den Büros im OG, im EG wurden Feinsteinzeugfliesen neu verlegt, im KG sind überwiegend keramische Fliesen verlegt
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:	Holz-Alu Fenster, 2-fach verglast, Alu-Portale
Türen:	furnierte Türblätter in Stahlzargen im KG, im OG furnierte Türblätter in Holzstöcken (wurden zum Teil entfernt), im EG tischlergefertigte Holztüren (im Zuge der Neugestaltung des EG eingebaut)

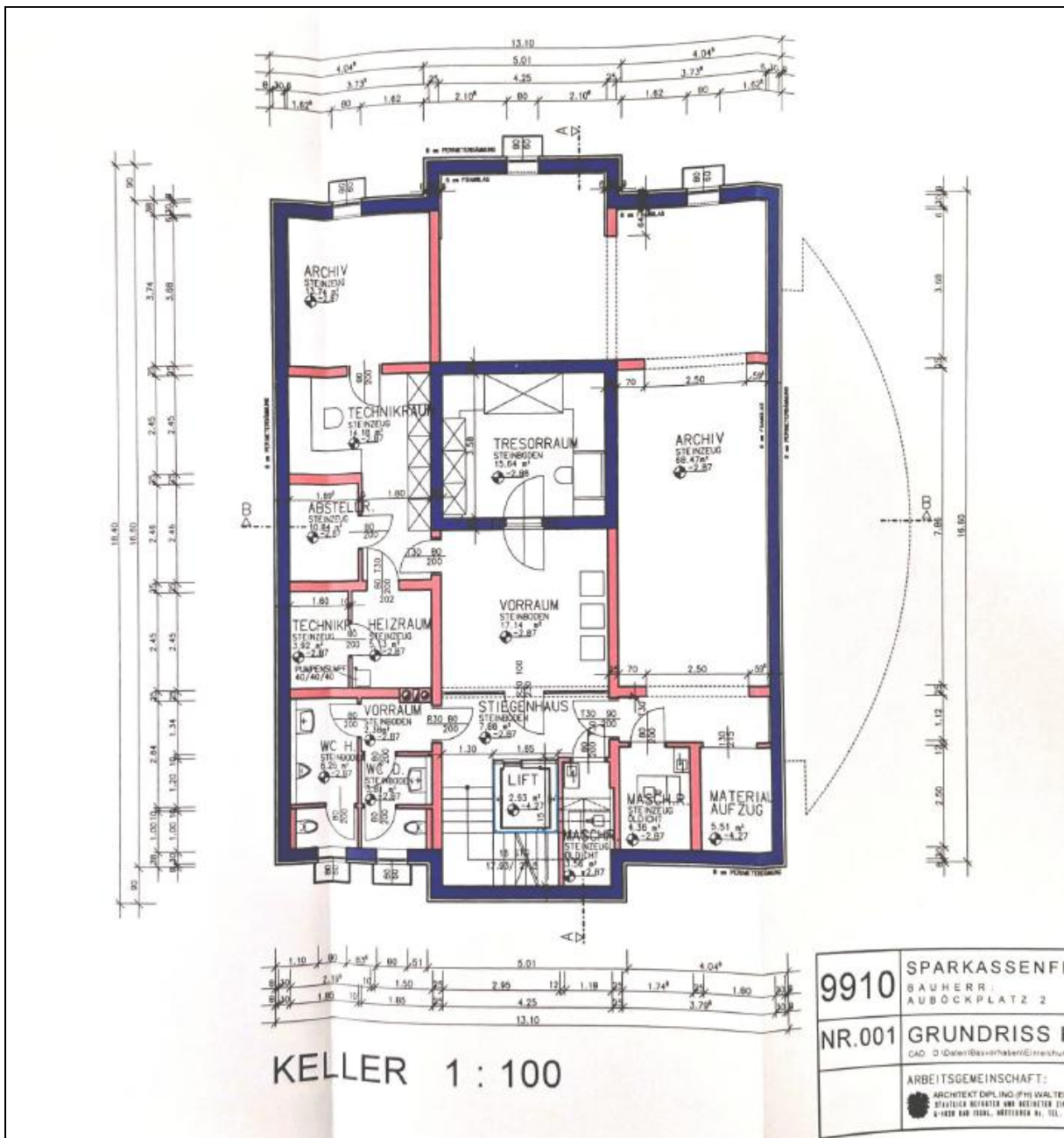
Fassadengestaltung: die bestehende Putzfassade sowie die Fensterrahmen wurden mit einer Anthrazitfarbe übermalt; zur Gliederung der Fassade wurden teilweise Holzlatten montiert

Energieausweis: datiert mit 18.10.2021; HWB Ref,SK = 70,30 kWh/m²a

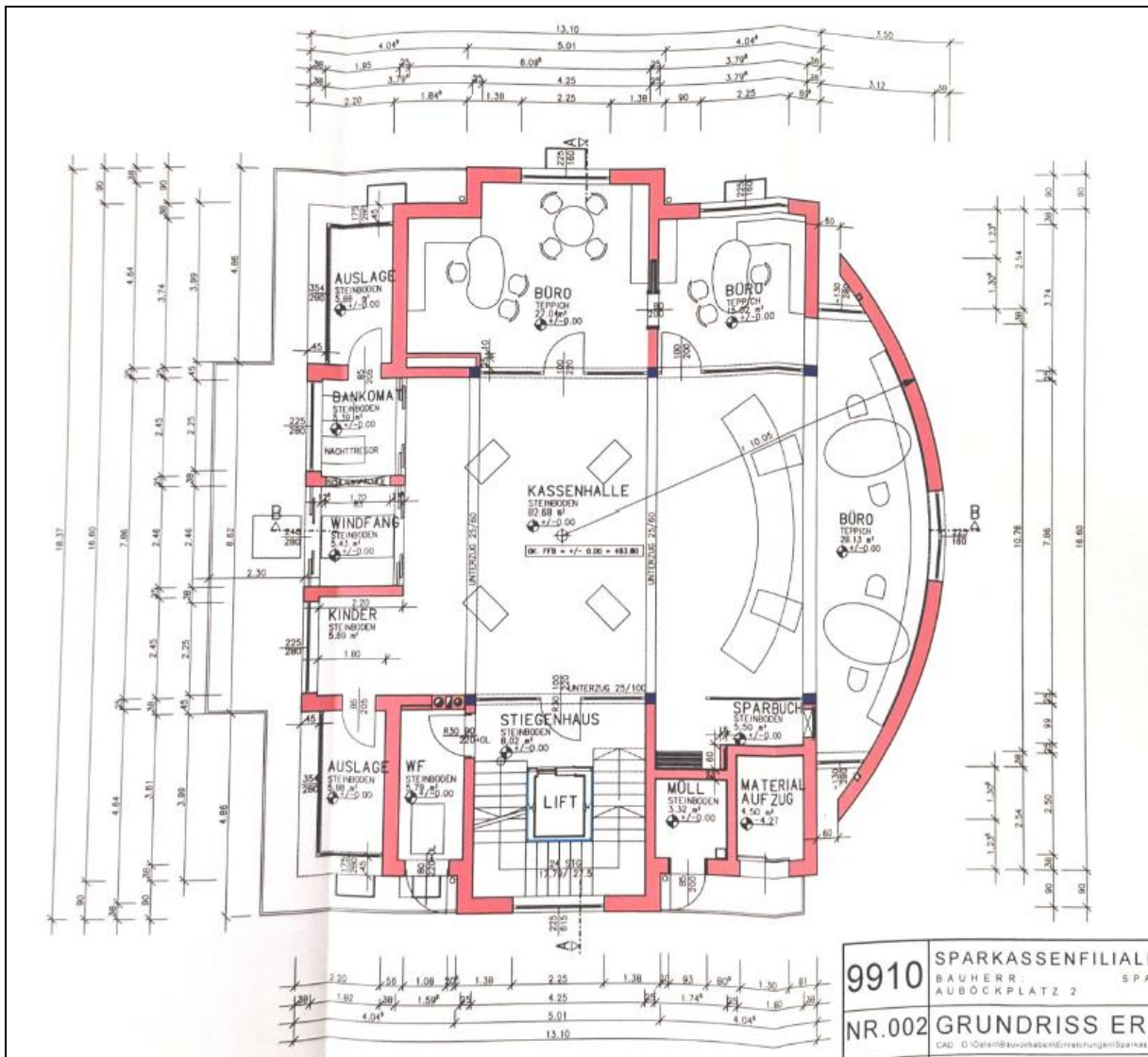
Sonstiges: die eingebaute Lüftungsanlage funktioniert laut Aussage von Herrn Franz Kranabtl nicht mehr und ist auch nicht mehr erforderlich

I.10.2 Auszüge aus dem mit Bescheid vom 22.06.1999 baubehördlich bewilligten Einreichplan - Bankgebäude (ohne Maßstab)

Grundriss-Kellergeschoß



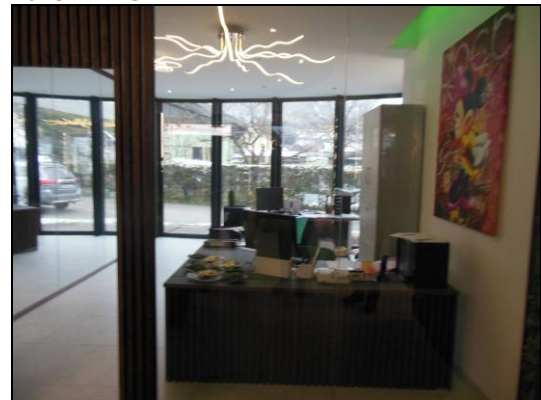
Grundriss-Erdgeschoß



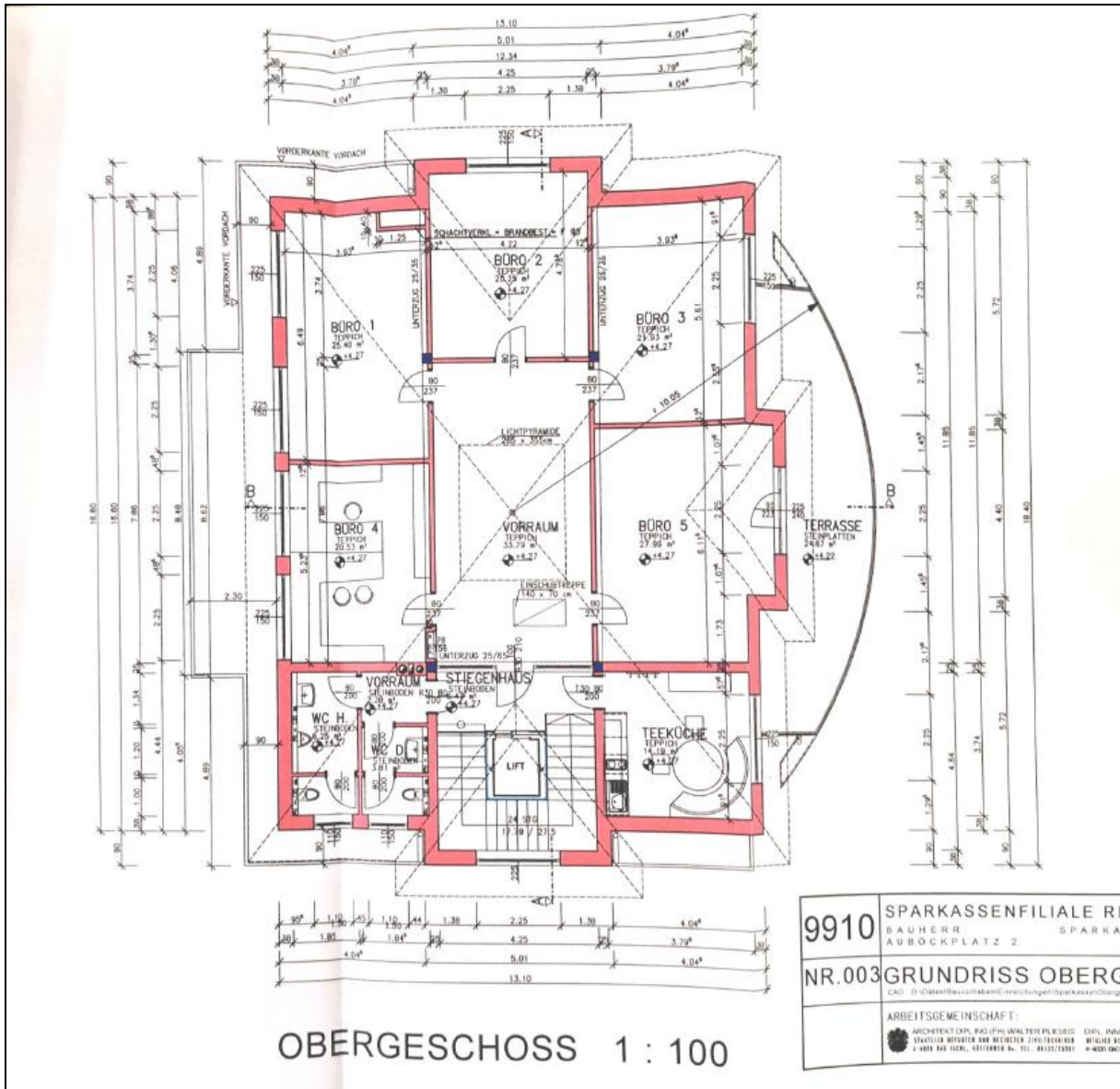
Besprechungsraum im EG



Büro im EG



Grundriss-Obergeschoß



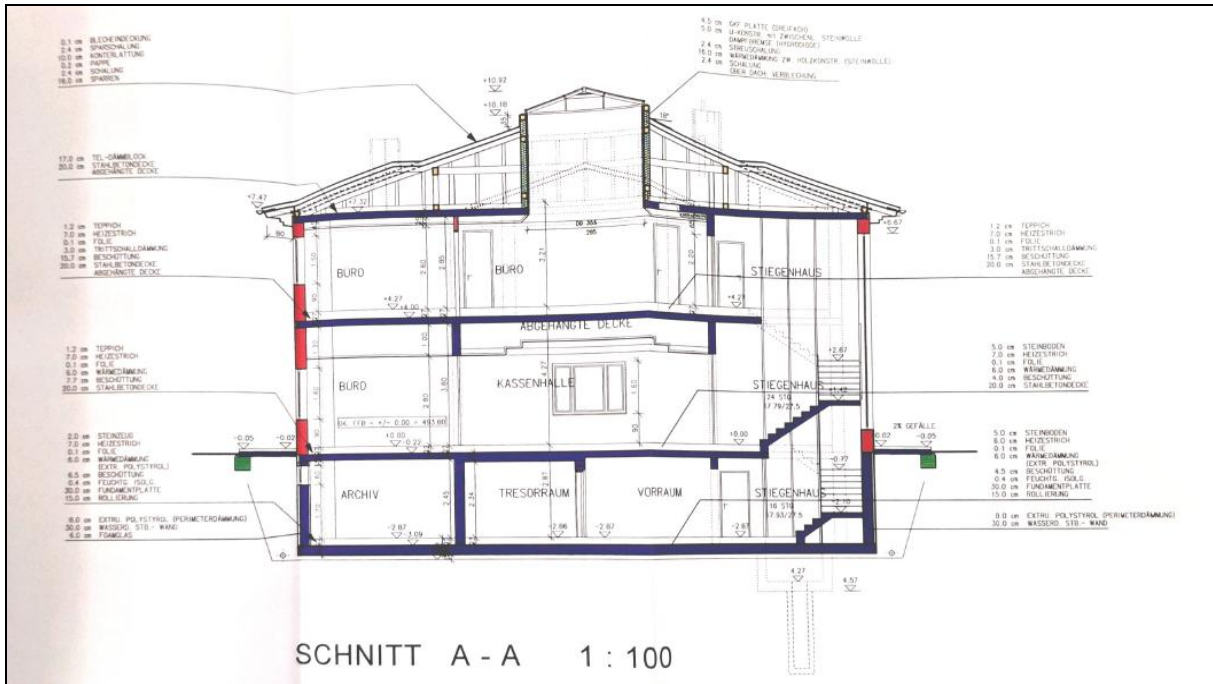
Vorraum im OG



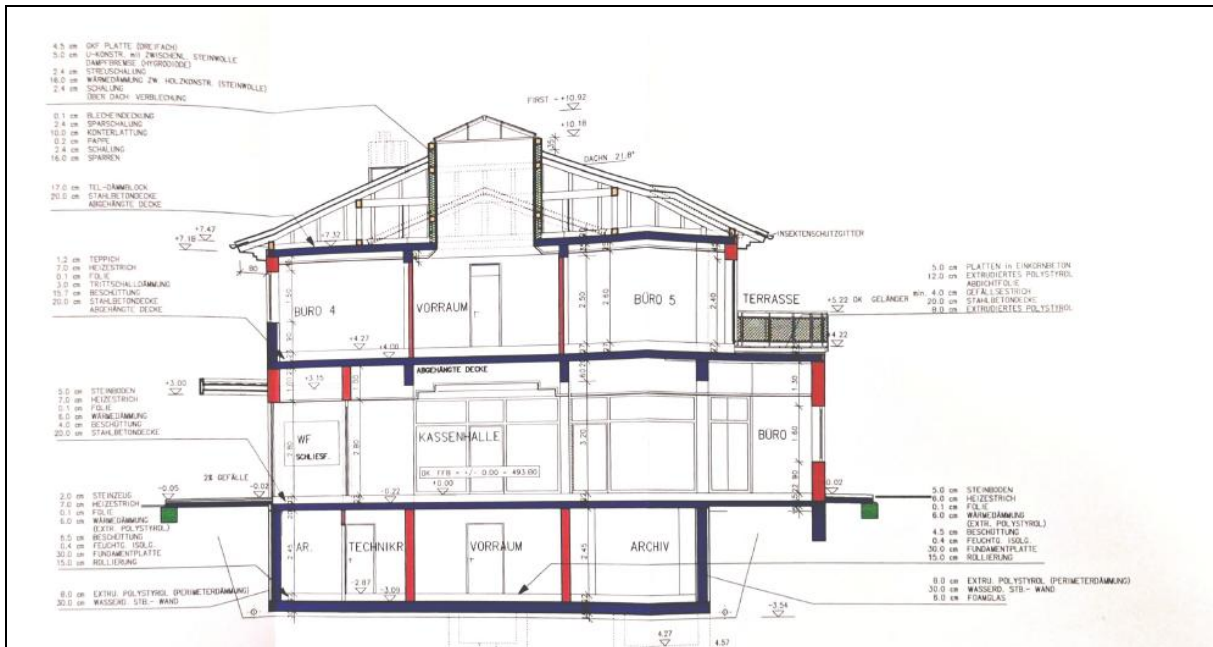
Büro im OG



Schnitt A-A



Schnitt B-B



Anmerkung:
 Ausschnitte der baubehördlich bewilligten Pläne für den Umbau und den Zubau samt Aufstockung (Bescheid vom 13.04.2023) befinden sich unter III.2 (Beilagen).

I.10.3 Nutzflächen, Bruttogeschoßflächen:

Gemäß dem baubehördlich bewilligten Einreichplan (Baubewilligung vom 22.06.1999) verfügt das Gebäude über folgende **Nutzflächen** bzw. **Bruttogeschoßflächen**:

	NFL	BGF
Kellergeschoß:	184,91 m²	226,48 m²
Erdgeschoß:	212,95 m²	253,28 m²
Obergeschoß:	193,52 m²	231,12 m²
Terrasse:	24,67 m ²	24,67 m ²

I.10.4 Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes:

Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes weist einen guten Zustand auf. Im Zuge der Besichtigung konnten augenscheinlich keine gröberen Schäden oder Mängel festgestellt werden.

Im Obergeschoß wurde zum Teil bereits mit den Umbauarbeiten begonnen. So wurden zum Teil die bestehenden Gipskartonwände aufgerissen, zum Teil die Innentüren samt den Stöcken entfernt und die Lichtschalter bzw. Steckdosenverblendungen abmontiert.

Bei der Bewertung des Gebäudes wird von einer Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes (also Wiederherstellung der Büroräumlichkeiten) ausgegangen.

I.10.5 Rückgestauter Reparaturbedarf:

Im Falle der Weiterverwendung als Geschäfts- und Bürogebäude sind folgende Arbeiten durchzuführen:

- kleinflächige Ausblühungen im Bereich des Innenputzes im KG
- Wiederherstellung der abgebrochenen Wandteile im OG
- Komplettierung der Lichtschalter und Steckerblenden im Obergeschoß
- Reparatur der WC-Anlage im OG
- Verlegen von neuen Fußbodenbelägen im OG
- Malerarbeiten im OG

I.11 Außenanlagen:

Folgende für die Bewertung relevanten Außenanlagen sind vorhanden:

- befestigte Parkflächen, teils Asphalt, teils Granit-Kleinsteinpflaster (das Kleinsteinpflaster nördlich des Gebäudes wurde entfernt, hier ist jetzt eine Sandfläche)
- Vorlegestufen im Eingangsbereich
- gepflasterte Bereiche rundum das Gebäude (die Platten weisen zum Teil Risse durch Frostschäden auf)

I.12 Zubehör:

Als Zubehör sind der Personenlift sowie die am Dach montierte Photovoltaikanlage zu berücksichtigen.

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

Teil aus dem **Grundbuchauszug** (A2-Blatt)

```
***** A2 *****
1 a 3570/1998 Eröffnung der Einlage für Gst 229 .32 .38/4 aus EZ 77
3 a 2466/2001 AB 101/01 gem. § 15 LTG: Veränderungen lt. Gegenüberstellung
  (Plan OÖ LReg 2001-06-07, GZ 1295-11/00) hins. Gst 229
4 a 22/2005 Bauplatz (auf) Gst 229
  (Bescheid Stadtamt Bad Ischl 1999-06-22, Zl. Bau-6121/1-1999)
5 a 22/2005 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von
  14 PKW-Abstellplätzen
8 a 75/2023 Schenkungsvertrag 2022-06-09 Zuschreibung Gst 584/6 aus EZ 475
  KG 42019 Reiterndorf
```

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

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

```
***** C *****
1 a 429/2023 Pfandurkunde 2022-04-29
  PFANDRECHT Teilhöchstbetrag EUR 1.450.000,--
  für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
2 a 517/2023 Pfandurkunde 2022-04-29
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.000,--
  für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
3 a 600/2023 Pfandurkunde 2023-03-16
  PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 615.000,--
  für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
4 a 1783/2025
  PFANDRECHT vollstr. EUR 661,--
  Zinsen und Kosten lt. Exekutionsantrag 2025-08-27 Beschluss
  2025-08-27 für
  Vaillant Group Austria GmbH (FN 046616d) (4 E 1405/25a)
5 a 1888/2025 IM RANG 429/2023 IM RANG 517/2023 IM RANG 600/2023
  Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
  von EUR 1.500.000,00 samt 1,625 % Z aus EUR 2.232.174,30 ab
  9. August 2024, 1,20 % Z aus EUR 2.232.174,30 ab 9. August
  2024, Kosten EUR 850,00, EUR 4.255,00 für
  Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
  (6 E 8/25z)
```

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 Gebäude „Pernecker Straße 3“ bzw. die gesamte Liegenschaft wurde vom Jahr 2000 bis zum Jahr 2021 von der Eigentümerin selbst als Bankfiliale genutzt. Seit dem Verkauf im Mai 2022 wird es von der neuen Eigentümerin, der NOBILE KALUXA GmbH selbst genutzt. Es liegen somit keine erwirtschafteten Erlöse aus der Vermietung vor. Aus Sicht des gefertigten SV wäre eine Vermietung des Gebäudes nach Wiederherstellung der Büroräumlichkeiten im Obergeschoß realistisch bzw. möglich. Es werden bei der folgenden Bewertung daher sowohl der Sachwert als auch der Ertragswert unter Annahme der künftigen Vermietung ermittelt.

Der Wert des Grundes wird von Vergleichen mit verkauften, unbebauten Grundstücken in der näheren Umgebung sowie aus den Erfahrungen des gefertigten SV abgeleitet.

II.1 Grundwert:

Fläche gemäß Grundbuch: **1171 m²**

Flächenwidmung: **Bauland-Kerngebiet**

Bewertet auf Grund von **(1)** Vergleichspreisen für unbebautes Bauland in der näheren Umgebung:

€ 294.-/m² → 1171 m² x € 294.-/m² € 344.274.-

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

Grundwert gerundet: € 344.300.-

(1) Vergleichspreise:

Es wurden über www.immonetZT.at 8 Vergleichspreise von verkauften Grundstücken in der näheren Umgebung abgerufen (siehe Übersicht nächste Seite; der grüne Pfeil markiert die zu bewertende Liegenschaft).

Die Preise wurden im Zeitraum zwischen dem jeweiligen Kaufvertragsdatum und dem Stichtag (27.03.2026) mit 4 % jährlich valorisiert.

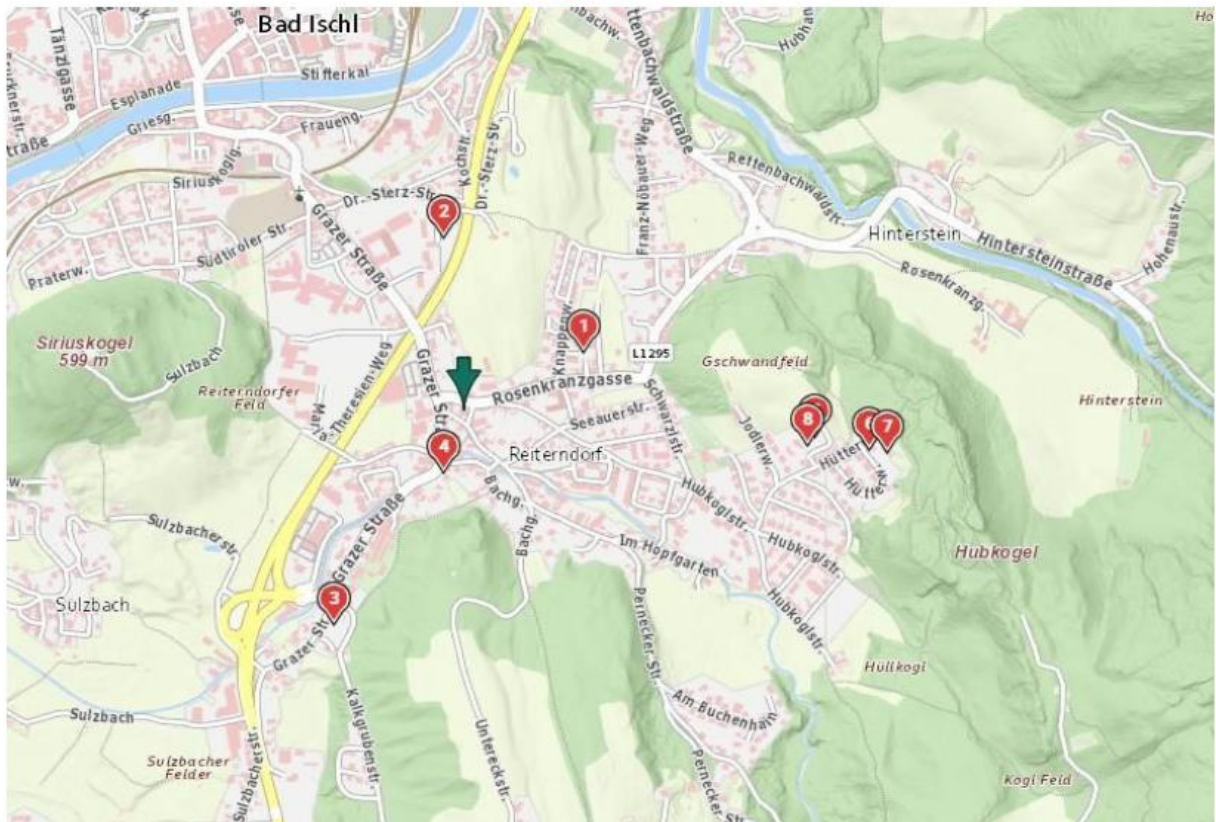
Der valorisierte Durchschnittspreis je m² beträgt rund € 294.-.

Mit Ausnahme eines Grundstückes sind alle Vergleichsgrundstücke als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Sämtliche Grundstücke befinden sich in der KG Reiterndorf.

Aus Sicht des gefertigten SV kann der durchschnittliche Preis der Vergleichsgrundstücke als marktkonform für die zu bewertende Liegenschaft eingestuft werden. Der marktkonforme Preis je m² wird also bei **€ 294.-** gesehen.

Kaufpreisabfrage über die Plattform Immonet

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	2214/2021	17.09.2021	170,00	330,00 €	389,70 € *
2	Bauland	415/2023	22.02.2023	536,00	261,19 €	293,49 € *
3	Bauland	111/2025	04.09.2024	217,00	104,38 €	110,88 € *
4	Sonstiges	331/2025	08.08.2024	28,00	142,86 €	152,18 € *
5	Bauland	1456/2024	24.07.2024	600,00	450,00 €	480,11 € *
6	Bauland	1090/2021	29.04.2021	769,00	250,00 €	299,09 € *
7	Bauland	1189/2023	13.12.2021	977,00	153,53 €	179,85 € *
8	Bauland	257/2022	18.01.2022	2.100,00	380,95 €	444,74 € *

(2) Üblicherweise stellt die Tatsache, dass das Grundstück bebaut ist eine Wertminderung dar. Im Allgemeinen wurden seitens der allgemein beideten 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:

Vorbemerkung:

Da es sich um ein betrieblich genutztes Gebäude handelt, ist die Umsatzsteuer in den Herstellungskosten = Neubauwert (kurz NBW) nicht 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. Untergeordnete Gebäude werden mittels einer Zeitwertpauschale bewertet.

Geschäfts- und Bürogebäude in der gegebenen Bauweise weisen gemäß Fachliteratur eine gewöhnliche Gesamtnutzungsdauer von 30 bis max. 60 Jahren auf. Aufgrund der soliden Bauweise wird beim gegenständlichen Gebäude von einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren ausgegangen.

Das Gebäude wurde im Jahr 1999 baubehördlich bewilligt und im Jahr 2000 fertiggestellt. Das Alter zum Stichtag beträgt also rund 26 Jahre.

Bei Anwendung der linearen Alterswertminderung ergibt sich bei einer Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahre daher eine Wertminderung von **43 %** vom Herstellungswert.

Der Neubauwert (kurz NBW = Herstellungskosten) für Bürogebäude wird in der Ausgabe 3/2025 der Zeitschrift „Sachverständige“ in mittlerer Ausstattungsqualität je m² Bruttogeschoßfläche (BGF) zwischen € 2.100.- und € 2.800.- exkl. UST. angeführt. Der Mittelwert liegt somit bei € 2.450.- je m² BGF. Der Neubauwert für das Erdgeschoß wird je m² Bruttogeschoßfläche aufgrund der durchgeführten Erneuerung des Innenausbau und der bei der Besichtigung attestierten Ausstattungsqualität mit € 2.800.- bewertet. Der Neubauwert des Obergeschoßes wird mit € 2.500.- und des Kellergeschoßes mit 50 %, also mit € 1.250.- je m² BGF berechnet.

Die Herstellungskosten für die Terrasse werden mit € 500.- je m² in Ansatz gebracht.

Die Ermittlung der Bruttogeschoßflächen erfolgte unter I.10.3

Kellergeschoß:	NBW je m ² € 1.250.- 226,48 m ² x € 1.250.- =	€ 283.100.-
Erdgeschoß:	NBW je m ² € 2.800.- 253,28 m ² x € 2.800.- =	€ 709.200.-
Obergeschoß:	NBW je m ² € 2.500.- 231,12 m ² x € 2.500.- =	€ 577.800.-
Terrasse:	NBW je m ² € 500.- <u>24,67 m² x € 500.- =</u>	<u>€ 12.300.-</u>
Neubauwert gerundet:		€ 1.582.400.-
- 10 % für verlorenen Bauaufwand (3)		<u>- € 158.200.-</u>
Zwischensumme gerundet:		€ 1.424.200.-
- 43 % Alterswertminderung		<u>- € 612.400.-</u>

Bauwert gesamt gerundet: € 811.800.-

(3) Jeder Ersterer 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.3 Außenanlagen + Anschlüsse:

Zeitwertpauschale für die unter I.11 angeführten Außenanlagen unter Berücksichtigung der Frostschäden bzw. Mängel: € 15.000.-

Zeitwertpauschale für bestehende Anschlüsse betreffend elektrischer Energie, Trink- und Nutzwasser, Abwasserbeseitigung, Ferngas und Telefon (inkl. Anschlussgebühren): € 35.000.-

Summe Außenanlagen + Anschlüsse: € 50.000.-

II.4 Zubehör:

Personenlift:

Neupreis inkl. Liftschacht ca. € 65.000.-

Gesamtnutzungsdauer ca. 35 Jahre

Anlagenalter ca. 26 Jahre

Wertminderung 74 %

Zeitwertpauschale Lift, € 65.000 – 74 %: € 16.900.-

Zeitwertpauschale für die Photovoltaikanlage am Dach: € 10.000.-

Summe Zubehör: € 26.900.-

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

Es sind keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

Summe dingliche Rechte: € 0.-

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

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der eingetragenen Pfandrechte.

Summe dingliche Lasten: € 0.-

II.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten:

Dem gefertigten SV sind keine Rechte und Lasten bekannt.

Summe außerbücherliche Rechte und Lasten: € 0.-

II.8 Rückgestauter Reparaturbedarf:

Pauschale für die Behebung der unter I.10.5 aufgelisteten Mängel bzw. Arbeiten

Zeitwertpauschale (geschätzt ohne Angebotseinholung): € 30.000.-

Rückgestauter Reparaturbedarf: - € 30.000.-

II.9 Sachwert der Liegenschaft:

Grundwert: € 344.300.-

Bauwert: € 811.800.-

Außenanlagen + Anschlüsse: € 50.000.-

Zubehör: € 26.900.-

Rückgestauter Reparaturbedarf: - € 30.000.-

Sachwert: € 1.203.000.-

II.10 Ertragswert:

Das Ertragswertverfahren ist anzuwenden, wenn die Liegenschaft nach ihrer Beschaffenheit dazu bestimmt ist, einen nachhaltigen Ertrag zu erbringen.

Wie bereits angeführt, wurde das Gebäude „Pernecker Straße 3“ seit dessen Errichtung stets von den jeweiligen Eigentümern selbst genutzt. Trotzdem ist das Gebäude zur Vermietung geeignet. Aus diesem Grund ist aus Sicht des gefertigten SV zur Ermittlung des Verkehrswertes neben dem Sachwertverfahren auch das Ertragswertverfahren relevant.

Bei der Ermittlung des Ertragswertes einer Liegenschaft ist vom nachhaltig erzielbaren Reinertrag auszugehen, die Abschreibung wird bei der Kapitalisierung berücksichtigt, auf den Bewirtschaftungsaufwand und das Ausfallwagnis ist gesondert Bedacht zu nehmen.

Der Reinertrag ist zum angemessenen Zinssatz entsprechend der Nutzungsdauer zu kapitalisieren.

Da sich der Reinertrag aus dem Ertrag von Grund und Boden sowie Gebäude zusammensetzt, ist eine Aufteilung erforderlich. Grund und Boden sind zeitlich

unbegrenzt nutzbar, beim Gebäude hingegen ist die zeitliche Begrenzung durch die wirtschaftliche Restnutzungsdauer gegeben.

Die nachhaltig erzielbaren monatlichen Mieten werden für das EG und das OG bei € 13.-/ m² Nutzfläche und für das KG bei € 4.-/m² Nutzfläche gesehen.

Somit ergeben sich folgende Mieterlöse:

KG:	184,91 m ²	a' € 4,00	€ 740.-
EG:	212,95 m ²	a' € 13,00	€ 2.768.-
OG:	193,52 m ²	a' € 13,00	€ 2.516.-

Monatliche Mieterlöse: € 6.024.-

€ 6.024.-/Monat: 12 x € 6.024.- € 72.288.-

Jahresrohertrag gerundet: € 72.300.-

- (4) Der Liegenschaftszinssatz wird mit **4,00 %** festgesetzt.
 (5) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer beträgt **34 Jahre**.

(4) Der Liegenschaftszinssatz drückt die Rendite aus, die ein Anleger bzw. Investor für das eingesetzte Kapital erwartet. Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Laut „Immobilienbewertung Österreich“ 4. Auflage von Bienert/Funk (Seite 383) beträgt der Liegenschaftszinssatz für Bürogebäude bei vorhandenen Risiken zwischen 3,50 und 5,00 %. Im Heft „Sachverständige“ 2/2025 ist die Spanne für Büroliegenschaften in sehr guten Lagen ebenfalls zwischen 3,50 und 5,00 % angeführt. Der gefertigte SV hält für die zu bewertende Liegenschaft das Risiko als gering und einen Liegenschaftszinssatz von 4,00 % als angemessen.

(5) Die Restnutzungsdauer ist eine wirtschaftliche Restnutzungsdauer, die angibt, wie viele Jahre das Gebäude bzw. das Objekt bei ordnungsgemäßer Instandhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch genutzt werden kann. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer eines Gebäudes. Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird für das Gebäude bei ordnungsgemäßer Instandhaltung, so wie bei der Sachwertermittlung, mit **34 Jahren** angenommen.

(6) Die Instandhaltungskosten werden als Prozentsatz der Nettoherstellungskosten der Gebäude angesetzt. Die Nettoherstellungskosten des Gebäudes betragen rund € 1.582.000 (siehe II.2). Die jährlichen Instandhaltungskosten werden mit 0,5 % der Herstellungskosten in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgende Ertragswertberechnung:

Jahresrohertrag		€ 72.300.-
- 2 % Verwaltungskosten	2 % von € 72.300.-	- € 1.446.-
- Instandhaltungskosten 0,5 % vom Herstellungswert (6)	0,5 % von € 1.582.000.-	- € 7.910.-

- 4,0 % Mietausfallswagnis	4,0 % von € 72.300.-	- € 2.892.-
- Verzinsung des Bodenwertes	4,0 % von € 344.300.-	- € 13.772.-
= Jahresreinertrag der baulichen Anlagen gerundet:		€ 46.280.-

Kapitalisierung:

Vervielfältiger bei einem Kapitalisierungszinssatz von 4,00 % und einer Restnutzungsdauer von 34 Jahren = 18,41

bauliche Anlagen ohne rückgestauten Reparaturbedarf € 46.280.- x 18,41 € 852.000.-

Abzüglich rückgestauter Reparaturbedarf gemäß II.8: - € 30.000.-

Ertragswert der baulichen Anlagen € 822.000.-

+ gesamter Bodenwert + € 344.300.-

+ Zubehör (siehe II.4) + € 26.900.-

= Ertragswert der Liegenschaft € 1.193.200.-

Ertragswert gerundet: € 1.193.000.-

II.11 Verkehrswert der Liegenschaft:

Bei Liegenschaften, die sich zur Vermietung eignen, ist dem Ertragswert mehr Bedeutung als dem Sachwert beizumessen. Die Liegenschaft ist eben nur so viel wert, als Ertrag aus dieser erwirtschaftet werden kann.

Der Verkehrswert wird folglich vom unter II.10 ermittelten Ertragswert abgeleitet. Anzuführen ist, dass im gegenständlichen Fall der Sachwert und der Ertragswert sehr nahe beieinander zu liegen kommen.

Der unter Punkt II.10 ermittelte Ertragswert kann ohne weitere Anpassung als Verkehrswert übernommen werden. Allfällig vorhandene Risiken oder negative Einflüsse wurden bereits bei der realisierbaren Miete sowie beim Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Ertragswert wie unter Punkt II.10 ermittelt: € 1.193.000.-

Zu/Abschlag 0 % (Verkehrswertanpassung): +/- € 0.-

Verkehrswert der Liegenschaft: € 1.193.000.-

Es betrug zum **Stichtag 27.03.2026** der

VERKEHRSWERT

**der Liegenschaft EZ 1068, B-LNR 2,
Grundbuch 42019 Reiterndorf,
ermittelt im Ertragswertverfahren,**

Euro 1.193.000.-

(in Worten: Euro eine-million-ein-hundert-drei-und-neunzig-tausend)

Bad Goisern a.H., im März/April 2026

Der allgemein beeidete und gerichtlich
zertifizierte Sachverständige:

III. Beilagen:

III.1 Grundbuchauszug vom 03.10.2025:



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42019 Reiterndorf EINLAGEZAHL 1068
BEZIRKSGERICHT Bad Ischl

Letzte TZ 1888/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
229	GST-Fläche	1080	
	Bauf.(10)	302	
	Gärten(10)	778	Pernecker Straße 3 Rosenkranzgasse 4
584/6	Sonst(10)	* 91	
GESAMTFLÄCHE		1171	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 3570/1998 Eröffnung der Einlage für Gst 229 .32 .38/4 aus EZ 77
- 3 a 2466/2001 AB 101/01 gem. § 15 LTG: Veränderungen lt. Gegenüberstellung (Plan OÖ LReg 2001-06-07, GZ 1295-11/00) hins. Gst 229
- 4 a 22/2005 Bauplatz (auf) Gst 229 (Bescheid Stadtamt Bad Ischl 1999-06-22, Zl. Bau-6121/1-1999)
- 5 a 22/2005 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 14 PKW-Abstellplätzen
- 8 a 75/2023 Schenkungsvertrag 2022-06-09 Zuschreibung Gst 584/6 aus EZ 475 KG 42019 Reiterndorf

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/1
NOBILE KALUXA GmbH (FN 578533i)
ADR: Kreuterer Straße 12, Bad Ischl 4820
a 429/2023 IM RANG 1243/2022 Kaufvertrag 2022-05-25, Ergänzung des Kaufvertrages 2023-02-27 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 429/2023 Pfandurkunde 2022-04-29
PFANDRECHT Teilhöchstbetrag EUR 1.450.000,--
für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
- 2 a 517/2023 Pfandurkunde 2022-04-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 435.000,--
für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
- 3 a 600/2023 Pfandurkunde 2023-03-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 615.000,--
für Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
- 4 a 1783/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 661,--
Zinsen und Kosten lt. Exekutionsantrag 2025-08-27 Beschluss
2025-08-27 für
Vaillant Group Austria GmbH (FN 046616d) (4 E 1405/25a)

Seite 1 von 2

5 a 1888/2025 IM RANG 429/2023 IM RANG 517/2023 IM RANG 600/2023
 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
 von EUR 1.500.000,00 samt 1,625 % Z aus EUR 2.232.174,30 ab
 9. August 2024, 1,20 % Z aus EUR 2.232.174,30 ab 9. August
 2024, Kosten EUR 850,00, EUR 4.255,00 für
 Raiffeisenbank Region Kirchdorf eGen (FN 120863s)
 (6 E 8/25z)

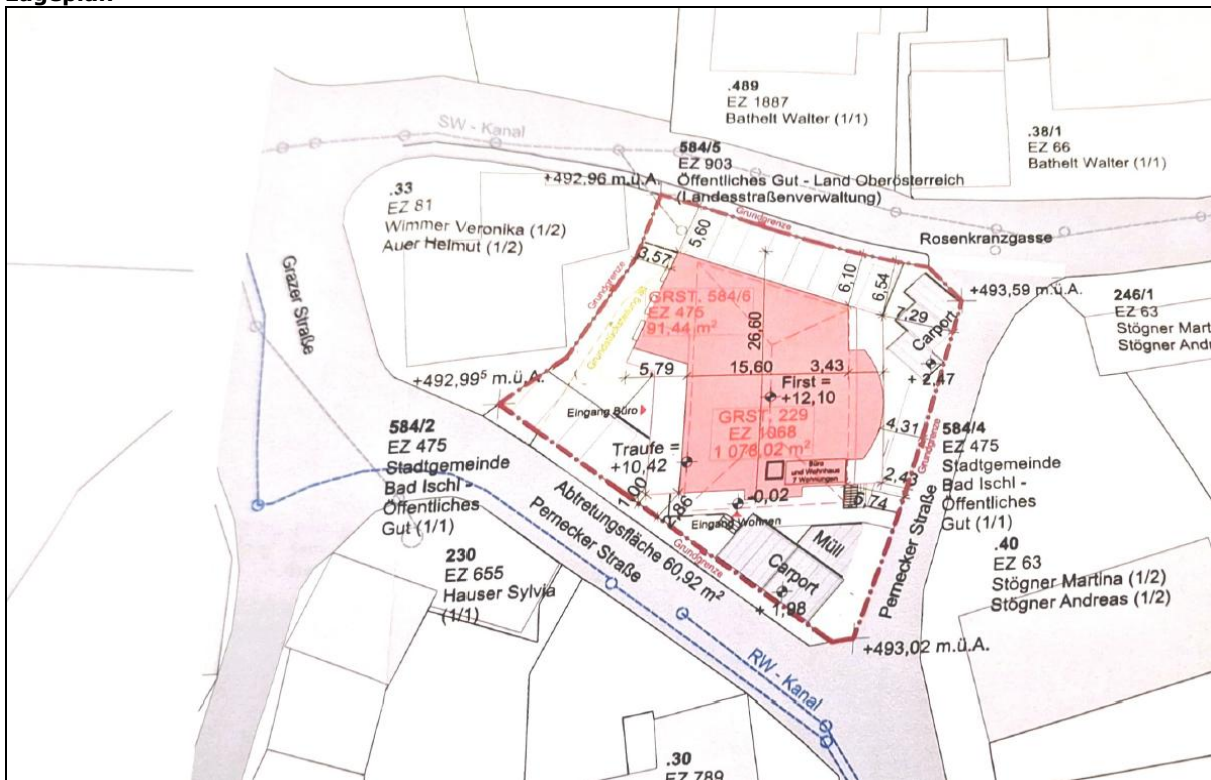
***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.10.2025 16:29:30

III.2 Ausschnitte aus dem mit Bescheid vom 13.04.2023 baubehördlich bewilligten Plan für den Umbau und die Aufstockung (ohne Maßstab):

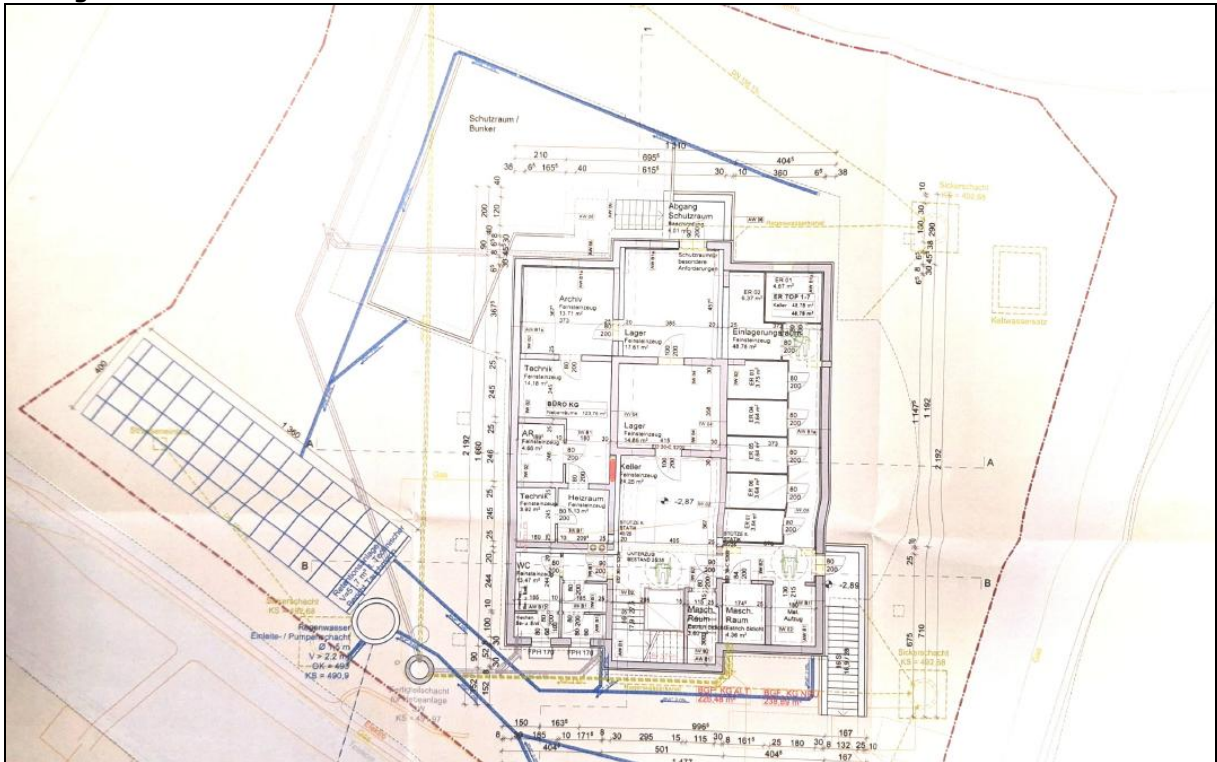
Lageplan



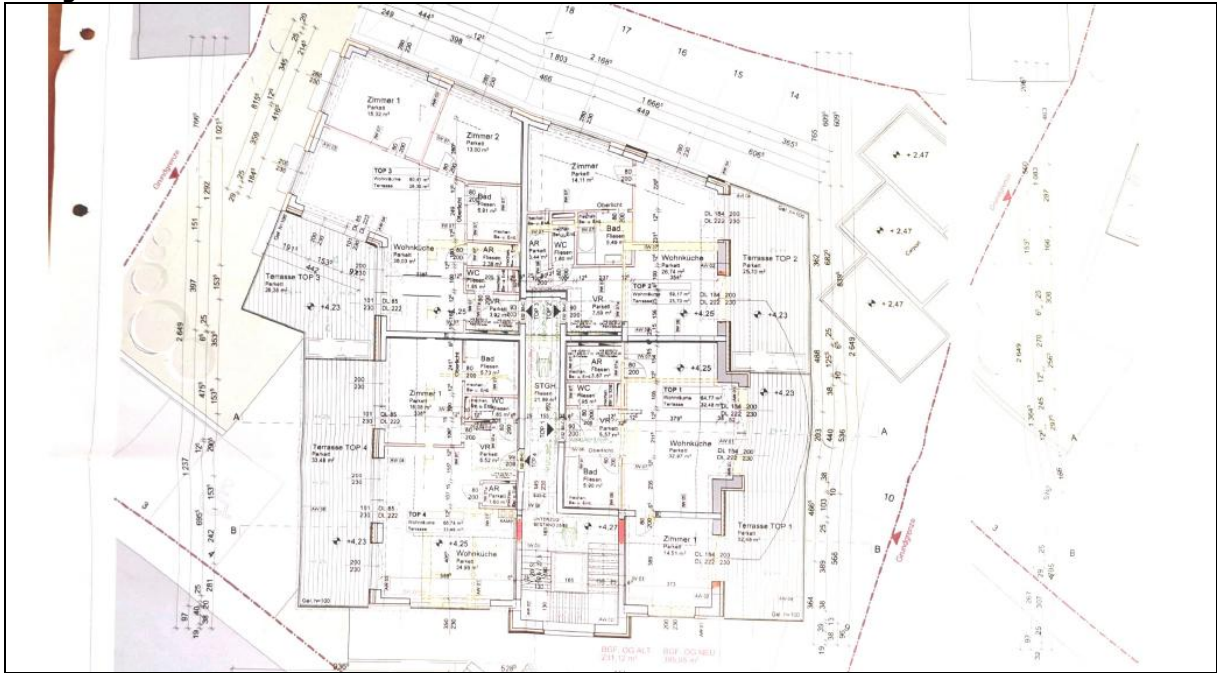
Erdgeschoß



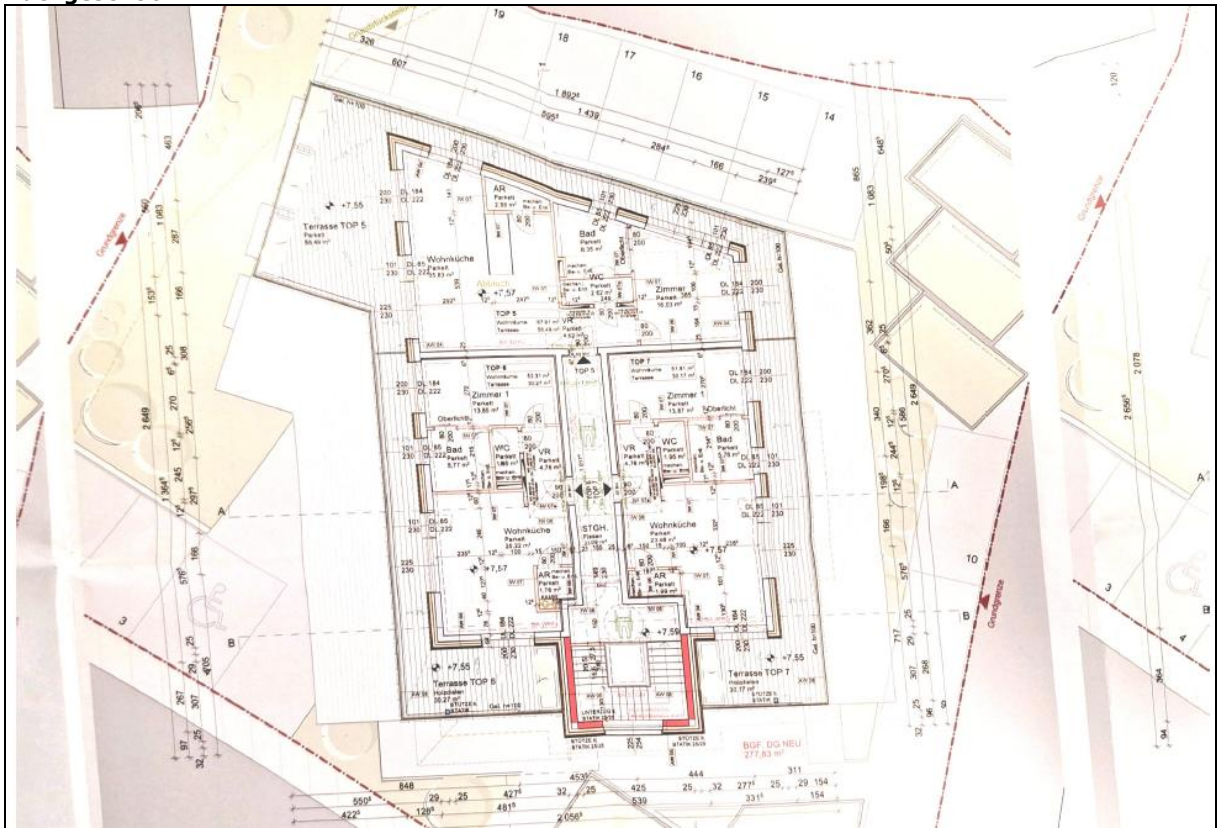
Kellergeschoß



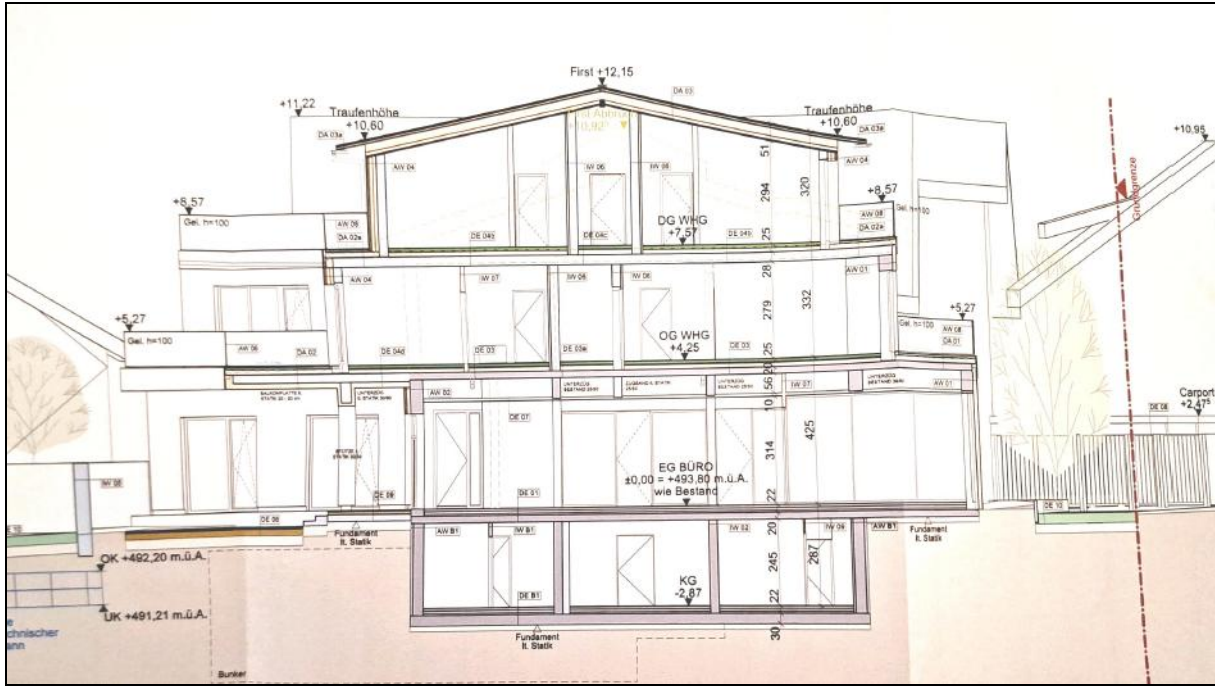
Obergeschoß



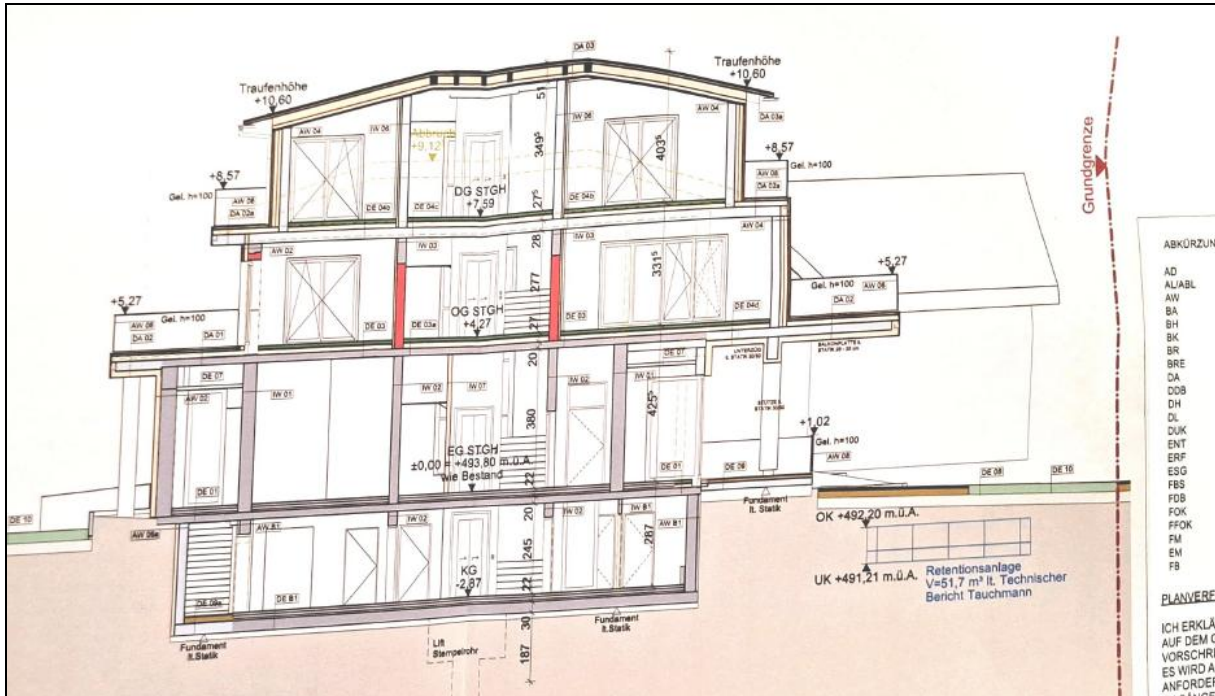
Dachgeschoß



Schnitt



Schnitt



ABKÜRZUN

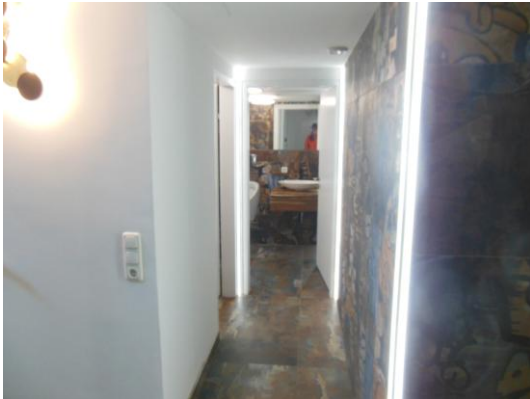
- AD ALIABL
- AW
- BA
- BH
- BK
- BR
- BRE
- DA
- DOB
- DH
- DL
- DUK
- ENT
- ERF
- ESG
- FBS
- FDB
- FFOK
- FM
- EM
- FB

PLANVERE

ICH ERKLÄ
AUF DEM G
VORSCHR
ES WIRD A
ANFORDER
LÄNGE

III.3 Fotos vom 27.03.2026:

WC im KG



Saniertes Kellerraum



Heizraum mit Gastherme im KG



EG



Ausgebrochene Türe im OG



Dachboden



Stiege vom EG ins OG



Stiege vom EG ins KG



Foto von Osten



Foto von Norden

