

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Verkehrswertgutachten

**im Konkursverfahren
WIN Immo GmbH
(Az 17 S 75/25s LG Linz)**



**Wohnungseigentumsanteile
(4 Wohnungen, 3 Geschäftslokale, 2 Stellplätze im Freien)
der**

**EZ 395 KG 45328 Rapperswinkel BG Traun
Salzburger Straße 7, 4053 Ansfelden**

Bewertungsstichtag: 5.6.2025

Gesamter Verkehrswert: € 601.200

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Inhaltsverzeichnis

0. Vorbemerkungen	3
1. Allgemeines	5
1.1. Bewertungszweck und Auftraggeber	5
2. Grundlagen	5
3. Befundaufnahme	6
3.1. Grundbuchsstand	6
3.2. Grundstücksbeschreibung	10
3.3. Gebäudebeschreibung	13
4. Gutachten	14
5. Sachwertverfahren	16
6. Ertragswertverfahren	17
7. Verkehrswert	18
8. Fotodokumentation	19

0. Vorbemerkungen

- Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.
- Der Sachverständige geht bei der Gutachtenserstellung von den zur Verfügung gestellten Unterlagen und gegebenen Informationen aus. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstellung relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitione nicht ident mit einem Beleihungswert ist.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Gutachter nicht vorgenommen.
- Es wird weiters angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind, und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen.
- Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben, Flächenmaße in Quadratmeter.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt.
- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften baulicher Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft.
- Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Sämtliche Beträge im Bewertungsbericht verstehen sich als Bruttobeträge, somit inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer
- Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass der entsprechende Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielbare Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.
- Das vorliegende Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit. Es ist auf den angeführten Informationen und Unterlagen aufgebaut. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, wird ausdrücklich die Änderung oder Ergänzung dieses Gutachtens vorbehalten.
- Von dem Sachverständigen wurden weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens des

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.

- Es wird ausdrücklich festgehalten, dass dieses Gutachten jedenfalls kein Gutachten über den allgemeinen Erhaltungszustand des Hauses im Sinne des § 37 Abs 4 WEG 2002 darstellt.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs- Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie aller Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Erklärung der Unabhängigkeit des Sachverständigen:

- Ich bestätige, dass ich meine gutachterliche Tätigkeit objektiv ausgeübt habe.
- Ich habe, bzw. beabsichtigte keine Kapitalbeteiligung am Vermögen, das Gegenstand dieser Bewertung ist.
- Ich habe kein persönliches Interesse in Bezug auf die involvierten Parteien, oder sonstige Absichten, die eine unabhängige Bewertung gefährden könnten.
- Die Vergütung ist nicht vom Ergebnis und von den Aussagen des Gutachtens abhängig.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



1. Allgemeines

1.1. Bewertungszweck und Auftraggeber

Ermittlung des geldlastenfreien Verkehrswertes der Wohnungseigentumsanteile an der Liegenschaft mit der Adresse Salzburger Straße 7, 4053 Ansfelden.

Schriftlicher Auftrag von Rechtsanwalt MMag. Dr. Stefan Piringer, als Masseverwalter im Verfahren: Az 17 S 275/25s beim LG Linz.

Tag der Besichtigung und somit Bewertungsstichtag: 5.6.2025. Anwesend beim Termin waren Herr Anto Dujmovic (in Vertretung der Gesellschafterin Ivana Dujmovic) und der Masseverwalter, Rechtsanwalt Stefan Piringer

2. Grundlagen

Erhobene Grundlagen

- Grundbuchauszug vom 23.5.2025
- Erkundigungen beim Bauamt
- Auszug aus der digitalen Katastermappe
- Recherchen im Grundbuch (Nutzwertgutachten aus dem Jahr 1977, aktualisiertes Nutzwertgutachten aus dem Jahr 2014)
- Übersicht der Mieteingänge
- Ausgewählte Mietverträge
- Kaufpreissammlung

Literaturnachweis

- Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Stabentheiner, Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Statistik Austria, Zeitschrift Gewinn, etc.

Hinweis: für die Verwaltung der Liegenschaft ist derzeit lt. Aussage von Herrn Dujmovic keine Hausverwaltung bestellt, angabegemäß kümmert sich die Gasthof Mayr GmbH um die Verwaltung. Die bei Wohnungseigentumsobjekten sonst üblichen Informationen zur Höhe der gebildeten Instandhaltungsrücklage oder über die monatliche Vorschreibung liegen somit nicht vor.

3. Befundaufnahme

3.1. Grundbuchsstand

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45328 Rapperswinkel EINLAGEZAHL 395
BEZIRKSGERICHT Traun

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen ***
*** Name 1: WIN Immo GmbH ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte T2 1899/2024

WOHNUNGSEIGENTUM

Plombe 2112/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.418 Bauf.(10) 425
1033/18 Gärten(10) 420 Salzburger Straße 7
GESAMTFLÄCHE 845

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

24 ANTEIL: 35/498

WIN Immo GmbH (FN 551777n)

ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052

a 3607/1977 719/2014 Wohnungseigentum an Top 1 Wohnung

b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht

25 ANTEIL: 23/83

WIN Immo GmbH (FN 551777n)

ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052

a 3607/1977 719/2014 Wohnungseigentum an Top 5 Geschäft

b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht

26 ANTEIL: 20/249

WIN Immo GmbH (FN 551777n)

ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052

a 3607/1977 719/2014 Wohnungseigentum an Top 7 Geschäft

b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht

27 ANTEIL: 19/249

WIN Immo GmbH (FN 551777n)

ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052

a 719/2014 Wohnungseigentum an Top 2 Wohnung

b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht

28 ANTEIL: 6/83

WIN Immo GmbH (FN 551777n)

ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052

a 719/2014 Wohnungseigentum an Top 3 Wohnung

b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht

29 ANTEIL: 49/249

WIN Immo GmbH (FN 551777n)

Seite 1 von 2

Der Grundbesitz ist im Grundsteuerkataster eingetragen, die Flächen und der Grenzverlauf sind somit nicht rechtsverbindlich.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Mit der Gasthof Mayr GmbH gibt einen weiteren Eigentümer in der WEG (B-LNR 23 Top 4, vermietet als Blumengeschäft, Mindestanteil 60/498)

```
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 719/2014 Wohnungseigentum an Top 6 Geschäft
b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht
30 ANTEIL: 43/498
WIN Immo GmbH (FN 551777m)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 719/2014 Wohnungseigentum an Top 8 Wohnung
b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht
31 ANTEIL: 5/498
WIN Immo GmbH (FN 551777m)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 719/2014 Wohnungseigentum an Top 9 Freiparker
b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht
32 ANTEIL: 5/498
WIN Immo GmbH (FN 551777m)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 719/2014 Wohnungseigentum an Top 10 Freiparker
b 4084/2021 IM RANG 2924/2021 Kaufvertrag 2021-05-27 Eigentumsrecht
***** C *****
12 auf Anteil B-LNR 24 bis 32
a 4084/2021 Pfandurkunde 2021-07-27
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 767.000,--
für Raiffeisenbank Granstetten-Herzogsdorf eGen
(FN 75958d)
b gelöscht
14 auf Anteil B-LNR 24 bis 32
a 1899/2024 Rückstandsausweis 2023-09-15
PFANDRECHT vollstrz EUR 16.398,93
Antragskosten EUR 1.080,62 für
Wasserverband Großraum Ansfelden (28 E 1873/24x)
b 1899/2024 Simultan haftende Liegenschaften
E2 89 KG 45522 Pucking II C-LNR 6
E2 1102 KG 45521 Pucking I C-LNR 5
E2 395 KG 45328 Rapperswinkel C-LNR 14

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

*****
```

Grundbuch

23.05.2025 17:09:16

Die eingetragenen Geldlasten sind für den Verkehrswert nicht relevant.

Auszug aus dem Nutzwertgutachten von Arch. DI Karl-Heinz Klinglmüller vom 16.5.2013:

3.40 NUTZWERTLISTE								
TOP	WIDMUNG	Nutzfläche Zubehör in m²	ZU/ ABSCHLÄGE	BEWERTUNG	NUTZ- WERT	NUTZ- WERT	MINDESTANTEILE	
1. OG TOP 01 Wohnung	V.R.	1,63						
	WC	1,79						
	Dusche	3,18						
	Küche	10,85						
	Wohnzimmer	17,83						
	Summe	35,28		R	1,00	35,28	35	
						35	35 / 498	
1. OG TOP 02 Wohnung	V.R.	1,25						
	WC	1,67						
	Dusche	2,92						
	Küche	11,09						
	Wohnzimmer	21,45						
	Summe	38,38		R	1,00	38,38	38	
						38	38 / 498	
EG TOP 03 Wohnung	V.R.	1,10						
	WC	1,16						
	Dusche	3,07						
	Küche	10,45						
	Wohnzimmer	17,19						
	Summe	32,97		A1	0,95	31,32	31	
			A2	0,30	5,03	5		
						36	36 / 498	
EG TOP 04 Geschäft	Raum	15,47						
	W.R.	0,79						
	WC	0,80						
	Raum	37,80						
	Summe	54,86		Z1	1,10	60,35	60	
						60	60 / 498	
EG TOP 05 Geschäft	Studio	28,42						
	Büro	14,16						
	Gang	9,20						
	WC	1,05						
	Teeküche	1,32						
	Studio	44,64						
	Studio	10,97						
	Lager	16,11						
	Summe	125,87		Z1	1,10	138,46	138	
							138	138 / 498
EG TOP 06 Geschäft	Verkaufsraum	21,36						
	Verkaufsraum	26,95						
	Raum	17,59						
	W.R.	1,98						
	WC	1,14						
	Dusche	2,90						
	A.R.	8,00						
	Technik	4,27						
	Heizraum	5,00						
	Summe	89,19		Z1	1,10	98,11	98	
						98	98 / 498	
EG TOP 07 Geschäft	Studio	29,68						
	WC	2,12						
	Gang	4,75						
	Summe	36,55		Z1	1,10	40,21	40	
						40	40 / 498	
EG TOP 08 Wohnung	W.F.	4,46						
	Zimmer	15,04						
	Küche	4,32						
	Wohnen+Essen	21,22						
	Summe	45,04		A1	0,95	42,79	43	
						43	43 / 498	
TOP	STELLPLÄTZE IM FREIEN							
TOP 09	Freiparker	11,50	A3	0,40	4,60	5	5 / 498	
TOP 10	Freiparker	11,50	A3	0,40	4,60	5	5 / 498	
GESAMT							498	498

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Gesamtübersicht zu den bewertungsrelevanten Tops:

403,28 m²

B-LNR	Anteil	Top	Bezeichnung	Lage	Fläche
24	35/498	1	Wohnung	1. OG - Nord	35,28 m ²
27	19/249	2	Wohnung	1. OG - Süd	38,38 m ²
28	6/83	3	Wohnung	EG-Hofseite	32,97 m ²
25	23/83	5	Geschäft		125,87 m ²
29	49/249	6	Geschäft	EG - Süd	89,19 m ²
26	20/249	7	Geschäft	EG - Süd-We	36,55 m ²
30	43/498	8	Wohnung	EG-West	45,04 m ²
31	5/498	9	Freiparker		11,50 m ²
32	5/498	10	Freiparker		11,50 m ²

3.2. Grundstücksbeschreibung

Katastermappe überlagert mit einem Luftbild



Quelle: DORIS

Mag. Christian Haidinger

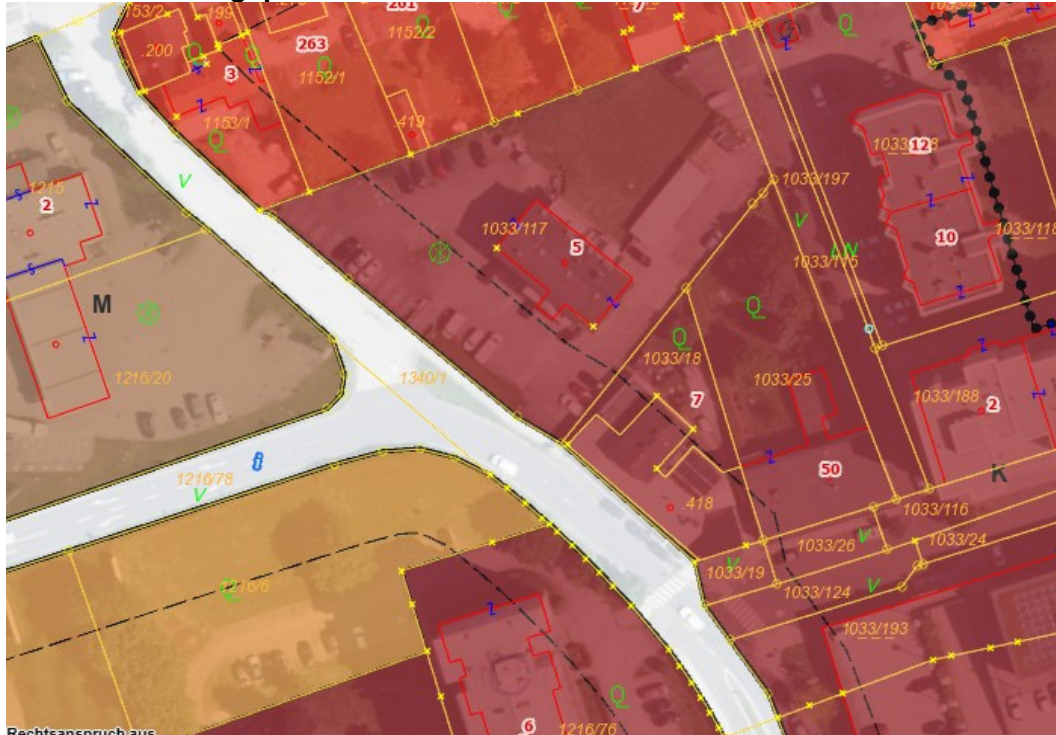
Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Der Grundbesitz weist eine polygonale Form auf, der Geländeverlauf ist annähernd eben. Vor der Liegenschaft befinden sich auf dem öffentlichen Gut Stellplätze, die beiden Freistellplätze sind über den Hauptplatz zu erreichen.

Infrastruktur-Anschlüsse: Kanal, Strom, Ortswasserleitung, Gas

Flächenwidmungsplan



Quelle: DORIS

Die EZ befindet sich zur Gänze im Bauland-Kerngebiet.

Für das Gebiet ist kein Bebauungsplan verordnet, vor einigen Jahren hat es Gespräche mit den Planungsverantwortlichen gegeben, um auf dem Grundstück eine höhere Bebauungsdichte zu bekommen, diese wurden aber nicht weiter konkretisiert, insbesondere ist kein Behördenverfahren zur Einleitung eines Bebauungsplanes anhängig.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Fachgruppe Immobilien

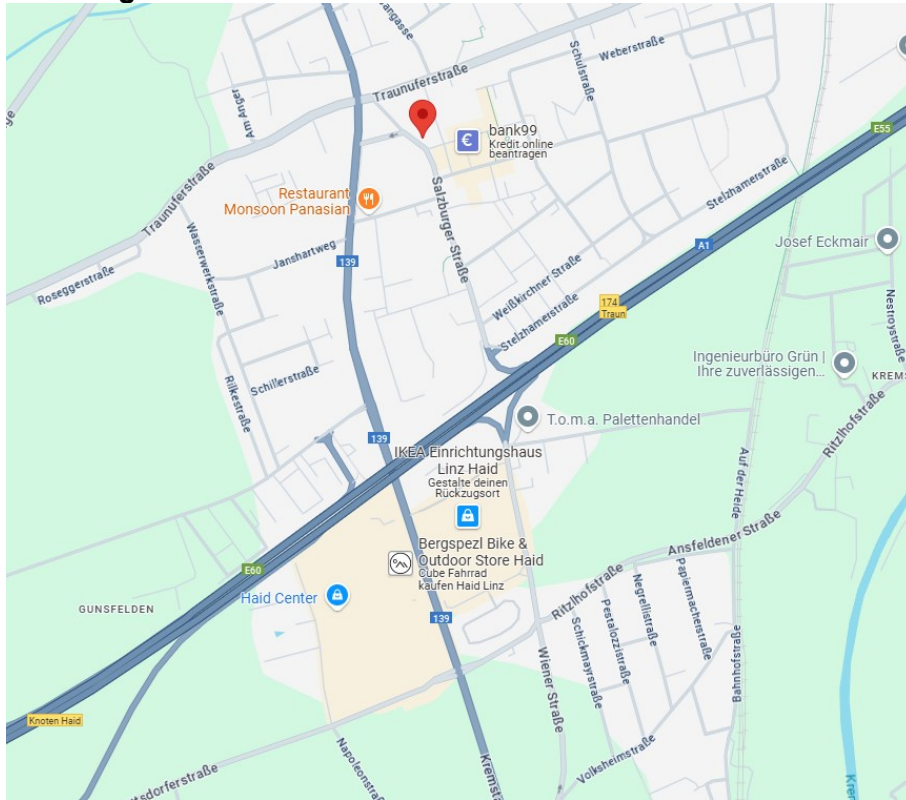
4030 Linz, Neufelderstraße 45d

Office@ChristianHaidinger.at

www.christianhaidinger.at

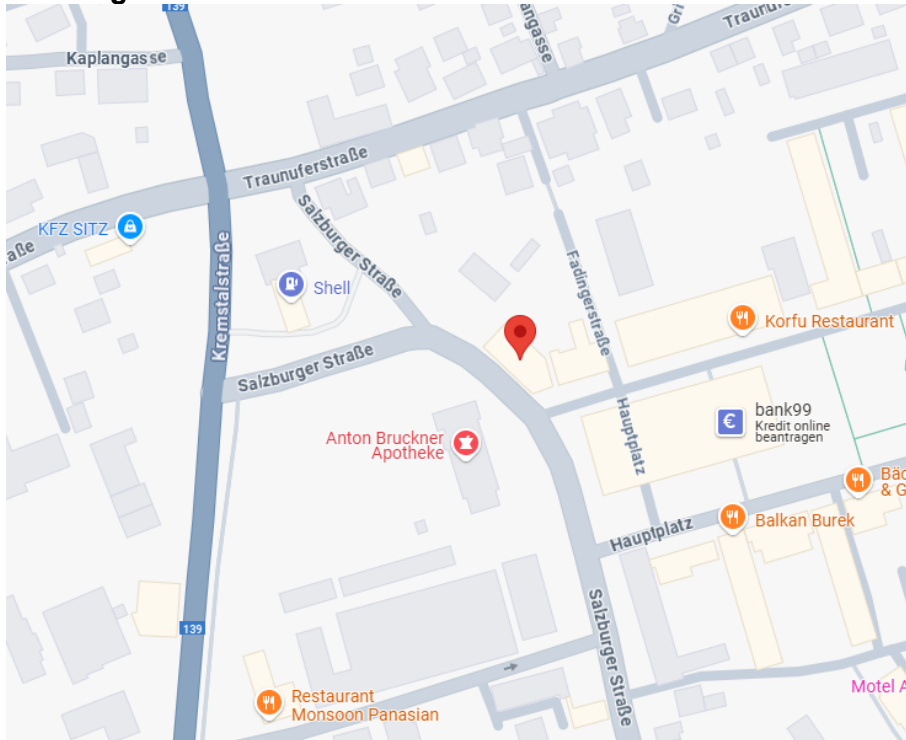


Makrolage



Quelle: Google Maps

Mikrolage



Quelle: google maps

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Die Liegenschaft befindet sich in zentrale Lage von Ansfelden, in unmittelbarer Nähe befindet sich die Autobahnanschlussstelle der A1 und die B 139, sowie die überregional bekannten großen Einkaufsgeschäfte (zB IKEA, Haid-Park, etc.).

3.3. Gebäudebeschreibung

Die in einfacher Bauweise ausgeführten Baukörper wurden Mitte der 1970er Jahre errichtet. Das 2-geschoßige Wohngebäude wird vom straßenseitigen eingeschößigen Baukörper umfasst.

Auszugsweise Baubeschreibung:

- Stahlbeton-Konstruktion
- Flachdach (Blech/Bitumen) über dem EG, Satteldach (mit Welleternit) auf dem 2-geschoßigen Haus
- Auf dem Flachdach über der Top 5 wurde eine PV-Anlage errichtet – ein Nachweis über die Willensbildung nach dem WEG konnte nicht vorgelegt werden
- Wände: verputzt
- Portale und Fenster: PVC, Metallkonstruktionen
- Die Innenausstattung der Geschäftslokale differiert nach dem Nutzer, in der Regel wurden dezentrale Klimageräte errichtet
- Die Wohnungen sind ebenfalls einfach ausgestattet
- Gasthermen, die Wärmeverteilung erfolgt mittels Heizkörper

4. Gutachten

Die nachstehende Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz.

§ 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:
Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) *Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*
(2) *Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*
(3) *Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

§ 3 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:
Allgemeine Regeln für die Bewertung

§ 3. (1) *Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.*
Als solche Verfahren kommen insbesondere das Vergleichswertverfahren (§ 4), das Ertragswertverfahren (§ 5) und das Sachwertverfahren (§ 6) in Betracht.
(2) *Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.*
(3) *Rechte und Lasten, die mit der zu bewertenden Sache verbunden sind und deren Wert beeinflussen, sind bei der Bewertung entsprechend zu berücksichtigen. Wenn eine Bewertung von Rechten und Lasten nach den in den §§ 2 bis 7 enthaltenen Regeln nicht möglich ist, muss der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten beziehungsweise der vermögenswerte Nachteil des Belasteten herangezogen werden.*
(4) *Ist nur ein Teil einer Liegenschaft, ein mit einer Liegenschaft verbundenes Recht oder eine darauf ruhende Last oder ein Teil eines Rechtes oder einer Last zu bewerten, so ist auch der Wert der ganzen Liegenschaft beziehungsweise des ganzen Rechtes oder der ganzen Last zu ermitteln, wenn dies für die Bewertung von Bedeutung ist.*

§ 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:
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.*

§ 5 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:
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) *Hiebei 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.*

§ 6 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:
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.*

§ 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz lautet:
Wahl des Wertermittlungsverfahrens

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

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

Bei dieser Liegenschaft steht die Erzielung von Mieterträgen im Vordergrund, der Verkehrswert wird daher aus dem Ertragswert abgeleitet.

5. Sachwertverfahren

Nutzfläche ohne Freiparker 403,28 m ²										€ 531.000,00	
B-LNR	Anteil	ToF	Bezeichnung	Lage	Fläche	Grundkosten- anteil	Neubauwert /m ²	Neubauwert	Afa	Gebäudezeitwert	gerundeter Sachwert
24	35/498	1	Wohnung	1. OG - Nord	35,28 m ²	€ 21.168	€ 3.000	€ 105.840	-€ 75.600	€ 30.240	€ 51.000
27	19/249	2	Wohnung	1. OG - Süd	38,38 m ²	€ 23.028	€ 3.000	€ 115.140	-€ 82.243	€ 32.897	€ 56.000
28	6/83	3	Wohnung	EG-Hofseite	32,97 m ²	€ 19.782	€ 3.000	€ 98.910	-€ 70.650	€ 28.260	€ 48.000
25	23/83	5	Geschäft		125,87 m ²	€ 75.522	€ 2.000	€ 251.740	-€ 179.814	€ 71.926	€ 147.000
29	49/249	6	Geschäft	EG - Süd	89,19 m ²	€ 53.514	€ 2.000	€ 178.380	-€ 127.414	€ 50.966	€ 104.000
26	20/249	7	Geschäft	EG - Süd-We	36,55 m ²	€ 21.930	€ 2.000	€ 73.100	-€ 52.214	€ 20.886	€ 43.000
30	43/498	8	Wohnung	EG-West	45,04 m ²	€ 27.024	€ 3.000	€ 135.120	-€ 96.514	€ 38.606	€ 66.000
31	5/498	9	Freiparker		11,50 m ²	€ 6.900	€ 200	€ 2.300	-€ 1.643	€ 657	€ 8.000
32	5/498	10	Freiparker		11,50 m ²	€ 6.900	€ 200	€ 2.300	-€ 1.643	€ 657	€ 8.000

Die Grundstückskosten werden über den Grundkostenanteil pro m²-Nutzfläche errechnet, dabei ist der Sachverständige von einem Wert von € 500/m² ausgegangen.

In den Baukosten sind die anteiligen Baunebenkosten enthalten, diese Werte verstehen sich exklusive Umsatzsteuer. Die Gebäudekosten leiten sich aus der Empfehlung für Neuerstellungskosten ab, zuletzt veröffentlicht in der Zeitschrift „Der Sachverständige“, Heft 3/2024.

Die Afa drückt die Alterswertminderung aus:

Errichtungsjahr: 1975

Gesamtnutzungsdauer: 70 Jahre

Bewertungsstichtag: 2025 → somit beträgt die Restnutzungsdauer 20 Jahre → der Afa-Satz beträgt somit 50/70

6. Ertragswertverfahren

Für die Vermietung wurde die Top 5 in 2 Einheiten geteilt:



In der weiter unten folgenden Tabelle hat der Sachverständige – um beim Konnex zu den Einheiten lt. Nutzwertgutachten herzustellen, diese Einheiten mit 5-5 und 5-9 gekennzeichnet.

Neben der fraglichen Verwaltung des gesamten Wohnungseigentumsobjektes ist auch die Bewirtschaftung der vermieteten Einheiten mit Unsicherheiten versehen:

- zum Teil sind die befristeten Mietverträge abgelaufen
- zum Teil konnten gar keine Mietverträge vorgelegt werden
- die Indexanpassungen sind offenbar unterblieben

Auf Basis der übermittelten Unterlagen hat der Sachverständige folgende Übersicht erstellt:

Nutzfläche ohne Freiparker 403,28 m ²										€ 4.062,86	
B-LNR	Anteil	Top	Bezeichnung	Lage	Fläche	Außenbereich	Nutzer	Mietbeginn	Mietende	Nettomiete zu Vertragsbeginn	valorisierte / fiktive Miete
24	35/498	1	Wohnung	1. OG - Nord	35,28 m ²		Leerstand	kein Vertrag vorgelegt			€ 350,00
27	19/249	2	Wohnung	1. OG - Süd	38,38 m ²		Friseur-Whg	kein Vertrag vorgelegt			€ 400,00
28	6/83	3	Wohnung	EG-Hofseite	32,97 m ²	16,76 m ²	DON	kein Vertrag vorgelegt			€ 300,00
		5-5	Geschäft	EG - Süd	47,90 m ²		Friseur	1-11-202	31.10.2023	€ 527,00	€ 668,52
		5-9	Geschäft	EG - Nord	77,97 m ²		Wasch-Box	01.01.2022	31.12.2024	€ 656,00	€ 774,67
25	23/83	5	Geschäft		125,87 m ²						€ 1.443,19
29	49/249	6	Geschäft	EG - Süd	89,19 m ²		Quellenring / Kosmetikstudio	01.07.2021	30.06.2024	€ 672,00	€ 800,91
26	20/249	7	Geschäft	EG - Süd-We	36,55 m ²		Wettbüro	01.07.2021	30.06.2024	€ 339,00	€ 418,76
30	43/498	8	Wohnung	EG-West	45,04 m ²		Paunovic	kein Vertrag vorgelegt			€ 350,00
31	5/498	9	Freiparker		11,50 m ²		mit Quellenring mitvermietet				€ 30,00
32	5/498	10	Freiparker		11,50 m ²						€ 30,00

Für die Top 1 gibt es angabemäßig einen mündlichen Mietvertrag, mangels Nachweis und angetroffenem Mieter wurde die Wohnung als „Leerstand“ gekennzeichnet.

Mag. Christian Haidinger

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe Immobilien
4030 Linz, Neufelderstraße 45d
Office@ChristianHaidinger.at
www.christianhaidinger.at



Ausgehend vom Jahresrohertrag werden die Bewirtschaftungskosten abgezogen, neben den tatsächlichen Kosten sind darin auch kalkulatorische Positionen dabei, wie etwa das Leerstandsrisiko. Je nach Verwendung der Top wurde ein anderer Prozentsatz angewandt. Der Ertragswert wird aus dem ermitteltem Jahresreinertrag unter Berücksichtigung des Kapitalisierungszinssatzes auf Basis einer ewigen Rente ermittelt, dies erfolgt ebenfalls nach der Verwendung differenziert:

Nutzfläche ohne Freiparker 403,28 m ² € 4.062,86 € 668.000												
B-LNR	Anteil	Top	Bezeichnung	Lage	Fläche	valorisierte / fiktive Miete	Miete/m ²	Jahresroh	abzgl. Bew.kost	Jahresrein- ertrag	Zinssat	Ertragswert gerundet
24	35/498	1	Wohnung	1. OG - Nord	35,28 m ²	€ 350,00	€ 9,92	€ 4.200	-10%	€ 3.780	5%	€ 76.000
27	19/249	2	Wohnung	1. OG - Süd	38,38 m ²	€ 400,00	€ 10,42	€ 4.800	-10%	€ 4.320	5%	€ 86.000
28	6/83	3	Wohnung	EG-Hofseite	32,97 m ²	€ 300,00	€ 9,10	€ 3.600	-10%	€ 3.240	5%	€ 65.000
		5-5	Geschäft	EG - Süd	47,90 m ²	€ 668,52	€ 13,96	€ 8.022	-20%	€ 6.418	7%	€ 92.000
		5-9	Geschäft	EG - Nord	77,97 m ²	€ 774,67	€ 9,94	€ 9.296	-20%	€ 7.437	7%	€ 106.000
25	23/83	5	Geschäft		125,87 m ²	€ 1.443,19	€ 11,47	€ 17.318	-20%	€ 13.855	7%	€ 198.000
29	49/249	6	Geschäft	EG - Süd	89,19 m ²	€ 800,91	€ 8,98	€ 9.611	-20%	€ 7.689	7%	€ 110.000
26	20/249	7	Geschäft	EG - Süd-We	36,55 m ²	€ 418,76	€ 11,46	€ 5.025	-20%	€ 4.020	7%	€ 57.000
30	43/498	8	Wohnung	EG-West	45,04 m ²	€ 350,00	€ 7,77	€ 4.200	-10%	€ 3.780	5%	€ 76.000
31	5/498	9	Freiparker		11,50 m ²	€ 30,00		€ 360	-10%	€ 324	5%	€ 6.000
32	5/498	10	Freiparker		11,50 m ²	€ 30,00		€ 360	-10%	€ 324	5%	€ 6.000

7. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird bei Liegenschaften, die zur Erzielung von Vermietungserträgen dienen aus dem Ertragswert abgeleitet. Durch die undurchsichtige Situation der Verwaltung der WEG und auch den aufgezeigten Mängeln in der Mietenbewirtschaftung wird ein Abschlag von 10% auf den Ertragswert zum Ansatz gebracht, um zum Verkehrswert zu gelangen:

Nutzfläche ohne Freiparker 403,28 m ² € 668.000 € 601.200										
B-LNR	Anteil	Top	Bezeichnung	Lage	Fläche	Ertragswert gerundet	Verkehrswert			
24	35/498	1	Wohnung	1. OG - Nord	35,28 m ²	€ 76.000	€ 68.400			
27	19/249	2	Wohnung	1. OG - Süd	38,38 m ²	€ 86.000	€ 77.400			
28	6/83	3	Wohnung	EG-Hofseite	32,97 m ²	€ 65.000	€ 58.500			
25	23/83	5	Geschäft		125,87 m ²	€ 198.000	€ 178.200			
29	49/249	6	Geschäft	EG - Süd	89,19 m ²	€ 110.000	€ 99.000			
26	20/249	7	Geschäft	EG - Süd-We	36,55 m ²	€ 57.000	€ 51.300			
30	43/498	8	Wohnung	EG-West	45,04 m ²	€ 76.000	€ 68.400			
31	5/498	9	Freiparker		11,50 m ²	€ 6.000	€ 5.400			
32	5/498	10	Freiparker		11,50 m ²	€ 6.000	€ 5.400			

Im Rechengang sind somit alle Spezifika berücksichtigt, sodass der geldlastenfreie Verkehrswert € 601.200 beträgt.

Dieser Verkehrswert versteht sich exklusive Umsatzsteuer.

Mag.
Christian
Haidinger

Linz, 11.07.2025

8. Fotodokumentation

Dach des Wohnhauses



Dach der Top 5 (links im Bild die Top 4)



Top 07 – Wettbüro



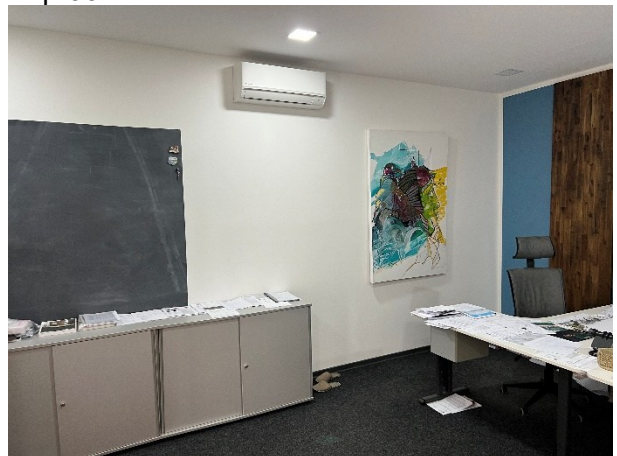
Top 07 – Auslage



Top 06



Top 06 - Büro



Top 05 – Friseur (5-5)



Top 05 – Friseur (5-5)



Top 05 – Waschsalon (5-9)



Top 05 – Waschsalon (5-9)



Top 01 – Wohnung



Top 01 – Wohnung



Top 07



Freistellplätze 1 + 2

Das gelbe Haus ist der westliche Nachbar



Elektroinstallation



Haustechnik 1/2



Haustechnik 2/2

