

WERTERMITTLUNGSGUTACHTEN

Zinshaus

4470 Enns, Dr. Renner-Straße 35-41

**EZ 2208, GST-NRn 130/2, 132/1, 132/2, .397/1 und .397/2
inneliegend der KG 45102 Enns, BG Steyr**



**zum Stichtag:
20.09.2021**

Auftraggeber

SPELL Immobilien GmbH
Vertreten durch Herrn Martin Bartl
Dr. Karl Renner Straße 35
4470 Enns

Zweck des Gutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft für
Finanzierungszwecke.

Stichtag des Gutachtens

Datum: 20.09.2021
(Tag der Befundaufnahme)

Qualitätsstichtag

Bewertungsstichtag

Verkehrswert - ausgewiesener Gutachtenswert

Gerundet € 3.810.000, -

(in Worten: EURO drei Millionen achthundertzehntausend)

Soll Zustand/ fiktiv teilsaniert

Verkehrswert

Gerundet € 4.590.000, -

(in Worten: EURO vier Millionen fünfhundertneunzigtausend)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Allgemeines	4
B. Befund	10
1. Makrostandort	10
1.1. Lage im Großraum	10
1.2. Wirtschaftliche Faktoren	11
2. Mikrostandort	13
2.1. Lageplan	13
2.2. Standortbeschreibung	13
2.3. Standortkriterien	14
2.3.1. Öffentliche Verkehrsanbindung	14
2.3.2. Anbindung an den Individualverkehr	14
2.3.3. Senderkataster, Grenzwerte	16
2.3.4. Lärminformation	17
2.3.5. Hochwasserrisiko	18
2.3.6. Erdbebengefährdung	18
2.3.7. Hagel-Gefährdung	19
2.3.8. Infrastruktur	20
3. Grundstücksdaten	21
3.1. Grundbuchauszug	21
3.2. Konfiguration Grund und Boden	37
3.3. Auszug aus der digitalen Katastermappe	38
3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen	39
3.5. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	40
3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)	41
4. Gebäudedaten	42
4.1. Kurzbeschreibung	42
4.2. Bau- und Erhaltungszustand	43
4.3. Flächenaufstellung	43
4.4. Nutzung / Bestandsverhältnisse	46
4.5. Energieausweis, Zertifizierungen	46
4.6. Gebäudepläne	46
4.7. Fotodokumentation	49
C. Bewertung	53
1. Standortbewertung	53
2. Bewertungsgrundsatz	53
3. Bewertungsverfahren (Allgemein)	54
4. Entsprechende Verfahrenswahl	56
5. Ertragswertverfahren	58
6. Sachwertverfahren zur Plausibilisierung	65
7. Erläuterung zum Verkehrswert der Liegenschaft	71
D. Ergebnis	72
E. Anlagen	73
F. Literaturverzeichnis	76

A. ALLGEMEINES

Grundlagen und Unterlagen des Gutachtens

- Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird bei Personenbezeichnungen und personenbezogenen Hauptwörtern die weibliche oder männliche Form verwendet. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der **Gleichbehandlung** grundsätzlich für alle Geschlechter. Dies soll jedoch keinesfalls eine Geschlechterdiskriminierung oder eine Verletzung des Gleichheitsgrundsatzes zum Ausdruck bringen.
- **Auftragserteilung** durch den auf Seite 2 angeführten Auftraggeber.
- von Seiten des Auftraggebers in Kopie übergebene **Unterlagen** und erteilte Informationen:
 - Bestandspläne, Stand vom 31.05.2010
 - Excel Datei „Enns Mietenübersicht nach Umbau v0.2 von AH 03.09.2021“
 - Grundbuchauszug vom 30.08.2021
 - Grundstückslageplan, Stand September 2021
 - Mietzinsliste von 08.2021
 - Vormerkbuch Tanks vom 16.12.2011
 - Bestandspläne neu Erdgeschoss vom 18.08.2021
 - Bestandspläne neu Obergeschoss vom 18.08.2021
 - Finanzierungsaufstellung Kauf und Renovierung vom 20.08.2021

Für die Richtigkeit der den fertigenden Sachverständigen übermittelten Informationen und Daten übernehmen diese keine Haftung.

- **Katastermappen-** und **Grundbuchsatzzug** der Liegenschaft.
- Erhebungen betreffend **Vergleichspreise** bei ortsansässigen Maklern und Sachverständigenkollegen, sowie bei sonstigen Informationsträgern sowie durch Zugriff auf interne Datenbanken (eigene Vergleichswerte bzw. Vergleichswerte von SV Kollegen) sowie Verkaufsfälle der Urkundensammlung.
- Örtliche **Befundaufnahme** samt Erstellung einer Fotodokumentation am 20.09.2021 in Anwesenheit von Herrn Martin Bartl sowie Thomas Heger, BA von der beauftragten Firma Reinberg & Partner Immobilienberatung GmbH und Frau Ing. Isabella Reinberg, MRICS REV Befundaufnahme der äußeren Begebenheiten und Einschätzung der Lage zu einem anderen Zeitpunkt.
- Anlässlich der Befundaufnahme wurden **Bildaufnahmen** zu Dokumentationszwecken angefertigt. Die bei der Befundaufnahme anwesenden Personen wurden belehrt und haben dieser Dokumentation ausdrücklich zugestimmt.
- Das Objekt wurde in den **zugänglichen Bereichen** besichtigt und begangen.
- Erhebungen über Mikro- und Makro**standortqualität** der Liegenschaft.
- Internetabfrage Umweltbundesamt; **Verdachtsflächenkataster** und Altlastenatlas.
- Internetabfrage **Senderkataster** Österreich; Übersicht der Standorte von Sendeanlagen.
- Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert ermittelt, wobei u.A. § 3. Abs. 1 LBG zugrunde gelegt wird:
(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. [...].

Da der aktuelle Stand der Wissenschaft u.A. durch die Ö-Normen sowie der Literatur beschrieben wird, wird beim gegenständlichen Gutachten die Bewertungspraxis der ÖNORM B 1802-1 vom 15.07.2019 herangezogen.

- Der Qualitätsstichtag ist der Tag, an dem aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Liegenschaftszustand zu einem anderen Zeitpunkt als zum Bewertungsstichtag maßgebend ist.
Der Qualitätsstichtag ist der Zeitpunkt, auf den sich der für die Wertermittlung maßgebliche Grundstückszustand bezieht. Er entspricht dem Wertermittlungsstichtag, es sei denn, dass aus rechtlichen oder sonstigen Gründen der Zustand des Grundstücks zu einem anderen Zeitpunkt maßgebend ist.
Der Zustand eines Grundstücks bestimmt sich nach der Gesamtheit der verkehrswertbeeinflussenden rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks (Grundstücksmerkmale). Zu den Grundstücksmerkmalen gehören insbesondere der

Entwicklungszustand, die Art und das Maß der baulichen oder sonstigen Nutzung, die wertbeeinflussenden Rechte und Belastungen, der abgabenrechtliche Zustand, die Lage- und sonstigen Merkmale.

Neben dem Entwicklungszustand ist bei der Wertermittlung insbesondere zu berücksichtigen, ob

- eine anderweitige Nutzung von Flächen absehbar ist,
- Flächen auf Grund ihrer Vornutzung nur mit erheblich über dem Üblichen liegenden Aufwand einer baulichen oder sonstigen Nutzung zugeführt werden können,
- Flächen von städtebaulichen Missständen oder erheblichen städtebaulichen Funktionsverlusten betroffen sind,
- Flächen einer dauerhaften öffentlichen Zweckbestimmung unterliegen,
- Flächen für bauliche Anlagen zur Erforschung, Entwicklung oder Nutzung von erneuerbaren Energien bestimmt sind,
- Flächen zum Ausgleich für Eingriffe in Natur und Landschaft genutzt werden oder ob sich auf Flächen gesetzlich geschützte Biotope befinden.

Der Qualitätsstichtag in diesem Gutachten entspricht dem Wertermittlungsstichtag.

- **Währungsbeträge** sind in Euro angegeben, Flächenmaße in m².
- Es wurde nicht in den **Bauakt** der Liegenschaft bei der zuständigen Behörde Einsicht genommen. Darüber hinausgehende Erhebungen beim zuständigen Referenten oder Werkmeister der Baubehörde über u.U. anhängige und noch nicht in den Bauakt der Liegenschaft abgelegte Urkunden, Ansuchen oder Bescheide sind ebenfalls unterblieben.
- Die **Flächenausmaße** und **Nutzungen** wurden anhand der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt. Inwieweit diese Angaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eigene Vermessungen durch die fertigenden Sachverständigen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.
- Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig: Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen, hierbei wäre eine eventuelle Vorsteuerkorrektur nicht nötig. Sollte ohne Inrechnungstellung von 20% Umsatzsteuer verkauft werden, wären eventuell geltend gemachte Vorsteuerbeträge von baulichen Maßnahmen zu berichtigen und anteilig an die Finanzverwaltung abzuführen.
- Die Wertermittlung bezieht lediglich Gebäude und Gebäudeteile sowie Bereiche der Außenanlagen mit ein. Die **technischen Einrichtungen** und Ausstattungen finden nur insofern Niederschlag, als sie den allgemeinen Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind. Ausstattungen oder Investitionen von Mietern oder Nutzern erfahren, sofern im Teil Bewertung keine abweichenden Annahmen getroffen werden, keine gesonderte Prüfung und Bewertung.
- Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur **durch äußeren Augenschein** anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf **dominante Ausstattungsmerkmale**. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der im Gutachten ausgewiesene Wert versteht sich inklusive dem zum Bewertungsstichtag mit dem Gebäude **verbundenen Zubehör**, jedoch ohne Ausstattungen, die nicht mit dem Gebäude fest verbunden sind und ohne Schädigung der Substanz entfernt werden können.
- Die Beurteilung allfälliger **Instandhaltungs-**, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von den Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Etwaige Kosten für die Herstellung **barrierefreier Zugänge** iS des Bundesbehinderten-Gleichstellungsgesetzes werden bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt und wären gegebenenfalls vom ermittelten Verkehrswert abzuziehen.
- Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit **mathematischer Exaktheit**

feststehende Größe sein. Des Weiteren ist zu beachten, dass aufgrund der Ausgabe von gerundeten Zahlenwerten und/oder Darstellung mit lediglich 2 Kommastellen im Einzelfall Abweichungen bei den Rechengängen entstehen können.

- Der **rechtlichen Bewertung** wurden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behalten sich die Sachverständigen ausdrücklich die **Änderung oder Ergänzung** des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
- Haftungen der Sachverständigen **Dritten** gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke nicht geeignet.
- Die **Vervielfältigung und Veröffentlichung** des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Eine Veröffentlichung von Teilen des Gutachtens kann zu missverständlichen Ansichten führen, und somit kann keine wie immer geartete Verantwortung übernommen werden. Dieses Gutachten ist lediglich an den Adressaten (Auftraggeber) gerichtet und nicht für Dritte bestimmt. Nur bei gesetzlicher Auskunftspflicht darf der Inhalt des Gutachtens Dritten ohne Einwilligung durch die Sachverständigen zur Kenntnis gebracht werden.
- Die Sachverständigen sind entsprechend den Anforderungen der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher auf Grundlage des am 1. Jänner 1999 in Kraft getretenen „Bundesgesetzes über die allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen und Dolmetscher (SDG)“ gem. § 2a¹ mit einer **Haftpflichtversicherung** gedeckt. Die Sachverständigen weisen darauf hin, dass sie dem Auftraggeber für Vermögensschäden ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag für Schäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit, unabhängig vom Rechtsgrund haften.
- Sämtliche Ansprüche des Auftraggebers, aus welchem Titel auch immer, sind insgesamt auf die **Deckungssumme** der bestehenden Vermögens- und Haftpflichtversicherung(en) beschränkt. Für entgangenen Gewinn, mittelbare Schäden und Folgeschäden, insbesondere auch Mangelfolgeschäden sowie immaterielle Schäden kann keine Haftung übernommen werden. Haftungen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen. Dritte können aus dem gegenständlichen Gutachten keine Rechte geltend machen.

Allgemeine Annahmen² der Bewertung

Der *Bewertungsauftrag* kann es erforderlich machen, dass der Gutachter eine Annahme trifft, wie bspw. bzgl. der für die Vermarktung zur Verfügung stehenden Zeit im Rahmen einer Bewertung für eine Zwangsversteigerung. Der Gutachter muss dann unter Umständen von bestimmten Annahmen ausgehen, um die Bewertung letztendlich abschließen zu können, oft auch bei Fehlen bestimmter Informationen. (Europäische Bewertungsstandards 2020, 9. Auflage).

¹ § 2a. (1) Jeder Bewerber ist verpflichtet vor Eintragung in die Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste dem für seine Eintragung in diese Liste zuständigen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) nachzuweisen, dass zur Deckung der aus seiner gerichtlichen Sachverständigentätigkeit gegen ihn entstehenden Schadenersatzansprüche eine Haftpflichtversicherung bei einem zum Geschäftsbetrieb in Österreich berechtigten Versicherer besteht. Er hat die Versicherung während der Dauer seiner Eintragung in diese Liste aufrecht zu erhalten und dies dem zuständigen Präsidenten auf Verlangen nachzuweisen.

(2) Die Mindestversicherungssumme hat 400 000 € für jeden Versicherungsfall zu betragen.

(3) Der Ausschluss oder eine zeitliche Begrenzung der Nachhaftung des Versicherers ist unzulässig.

(4) Die Versicherer sind verpflichtet, dem aus der Gerichtssachverständigen- und Gerichtsdolmetscherliste ersichtlichen Landesgerichtspräsidenten (§ 3) unaufgefordert und umgehend jeden Umstand zu melden, der eine Beendigung oder Einschränkung des Versicherungsschutzes oder eine Abweichung von der ursprünglichen Versicherungsbestätigung bedeutet oder bedeuten kann, und auf Verlangen über solche Umstände Auskunft zu erteilen.

² ÖNORM B 1802-1, 15.07.2019: Annahmen: Sind nicht alle Daten in ausreichender Qualität vorhanden, muss der Bewerter in Ausnahmefällen zu einzelnen Kategorien Einschätzungen und Annahmen treffen.

- **Vorsteuerkürzung** bei Wohnungsmietverträgen: Bei Büro- bzw. Geschäftsraumvermietung wird davon ausgegangen, dass der Mieter ausschließlich Umsätze erzielt, die ihn zum Vorsteuerabzug berechtigen und der Vermieter daher nach §6 Abs.2 UStG die Umsätze aus der Vermietung auch als steuerpflichtig behandeln kann.³

Bei Wohnungsmietverträgen wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen ausschließlich zu **Wohnzwecken** vermietet werden und keine geänderten Nutzungsarten gegeben sind bzw. Wohnungen nicht auch anders als zu Wohnzwecken genutzt werden.⁴
- Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf **Systemsicherheit** gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann von den fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass die o.a. Systemsicherheit gewährleistet ist.
- Die Funktionsfähigkeit der **elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen**, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt, sofern im Bewertungsteil keine davon abweichenden Annahmen getroffen wurden.
- Eine Prüfung über **baubehördliche Genehmigungen**, öffentlich-rechtliche Auflagen und rechtmäßige Nutzungen wurde von den Sachverständigen nicht durchgeführt. Es wird im Weiteren davon ausgegangen, dass alle diesbezüglichen erforderlichen und notwendigen Bewilligungen in Rechtskraft bestehen und aufrecht sind. Allfällige davon abweichende Angaben werden im Teil Bewertung explizit erläutert. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.
- **Außerbücherliche Rechte und Lasten** finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie den Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben und dokumentiert wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert generell auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
- Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der **Baurestmassendeponie** überschreitet.
- Die fertigenden Sachverständigen gehen aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein **Baurecht** noch um ein **Superädifikat** handelt.
- Nicht beauftragt ist, Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dgl., somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlage und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach **Legionellen- oder Bleikonzentration** zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass der Grenzwert von 0,01mg/l Blei gemäß Trinkwasserverordnung bzw. die Grenzwerte für die Legionellenkonzentration gemäß ÖNORM B5020 eingehalten werden.
- Wertminderungen durch **Kontaminationen oder Alllasten** oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen⁵. Eine diesbezügliche historische Untersuchung war nicht

³ § 6 Abs. 2 UStG i d F des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 (2. Abschnitt, Artikel 4). Davon ausgenommen ist grundsätzlich die Vermietung zu Wohnzwecken. Soweit keine Kleinunternehmereigenschaft des Vermieters gegeben ist, ist bei Vermietung zu Wohnzwecken immer 10% Umsatzsteuer zu verrechnen, ausgenommen eine als Nebenleistung erbrachte Lieferung von Wärme (§ 10 Abs. 2 Z 4a UStG).

⁴ für den nicht zu Wohnzwecken genutzten Anteil müssten dann 0% Umsatzsteuer mit Vorsteuerverlust oder 20% Umsatzsteuer verrechnet werden.

⁵ Definition Kontamination iS der ÖNORM S 2093

Gegenstand der Beauftragung und wurde nicht durchgeführt. Sollten derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesen Berechnungen festgestellt werden.

- Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sämtliche **Aufschließungskosten** entrichtet wurden, bei abweichenden Annahmen wird im Gutachten explizit darauf hingewiesen.
- Der ausgewiesene Wert des Gutachtens versteht sich unter der Annahme der **Geldlastenfreiheit** und der **sofortigen Veräußerbarkeit** der Liegenschaft.
- Sofern nicht anders angegeben, werden die **Grundbucheintragungen** im A2- und C-Blatt als bewertungsneutral angesehen.
- Es wird davon ausgegangen, dass sich zwischen dem **Bewertungsstichtag**, dem Datum der Befundaufnahme, des Grundbuchauszuges sowie der erhaltenen Informationen und Unterlagen **keine Änderungen** ergeben haben. Sollte dies dennoch der Fall sein, so wird explizit darauf hingewiesen, dass diese Veränderungen auch zu Änderungen des ausgewiesenen Ergebnisses führen können.
- Das Gutachten besteht teilweise auf **Angaben und Informationen der Auftraggeberin**, deren Überprüfung nicht Gegenstand der Beauftragung war und sohin diese Inhalte möglicherweise als unverlässliche Grundlagen qualifiziert werden; diesbezüglich hat das Gutachten keinen Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit.⁶
- Der ausgewiesene **Wert** unterstellt, dass weder Gerichts-, Verwaltungs- oder Verwaltungsstrafverfahren betreffend die Liegenschaft drohen oder bestehen und nach derzeitigem Wissensstand mit der Einleitung solcher Verfahren auch nicht zu rechnen ist und keine von den Behörden vorgeschriebenen oder mit Dritten vereinbarten Auflagen, Bedingungen und Befristungen existieren.
- Es wird davon ausgegangen, dass die sanierungsbedürftigen Wohnungen im aktuellen Zustand (Ist-Zustand) nicht vermietbar sind.
- Es wird davon ausgegangen, dass die Wohnungen im Soll-Zustand in einem **sanierten Zustand** vermietet werden.
- Auftragsgemäß werden im Gutachten zwei Werte ausgewiesen. Einmal der Ist-Wert, der den Wert darstellt vor den geplanten Sanierungs- bzw. Wiederherstellungsmaßnahmen und den Soll-Wert, welcher den Wert nach den Sanierungs- und Wiederherstellungsmaßnahmen darstellt.

Besondere Annahmen⁷ der Bewertung

Im Unterschied zu einer *Annahme*, die der fertigende Gutachter zwecks Ausübung seiner Funktion treffen muss, kann er eine besondere Annahme, normalerweise nach Anweisung treffen und von einer Gegebenheit oder Umständen ausgehen, die sich von denjenigen unterscheiden, die zum Bewertungsstichtag verifizierbar sind. Das Ergebnis ist ein Wert unter diesen besonderen Voraussetzungen (Europäische Bewertungsstandards 9. Auflage).

- Ziel der Wertermittlung im Soll-Zustand ist es, den Wert der gegenständlichen Liegenschaft **nach Fertigstellung der Sanierungsarbeiten** und nach **Grundbuchberichtigung des Wohnungseigentums** der entsprechenden Einheiten zu ermitteln. Des Weiteren wird unterstellt, dass eine Wohnungseigentumsbegründung entsprechend der vorliegenden Flächenaufstellung bereits durchgeführt wurde.
- Es liegen diverse Dienstbarkeiten vor, auf welche jeweils im Gutachten eingegangen wird. Es liegen keine entsprechenden Dienstbarkeitsverträge auf und wurden seitens der Auftraggeber nicht übermittelt. Es

⁶ Vgl. OGH 2 Ob 730/53, OGH 3 Ob 93/05f, OGH 6 Ob 141/16b

⁷ ÖNORM B 1802-1; 15.07.219: Besondere Annahmen: Wenn von einem Umstand auszugehen ist (oder angewiesen wird, von etwas auszugehen), der sich von demjenigen unterscheidet, der zum Tag der Befundung verifizierbar ist, gilt dies als eine besondere Annahme. Diese besondere Annahme bezieht sich auf den Bewertungsgegenstand (baulicher Zustand, Vermietungsstand, rechtliche oder baurechtliche Voraussetzungen u.a.) jedoch nicht auf den Käuferkreis. Auf solche Annahmen ist im Zusammenhang mit Wertbegriffen hinzuweisen.

werden daher fiktive Annahmen getroffene. Sollte sich herausstellen, dass diverse Rechte und Lasten mit Kosten verbunden sind oder wertmäßige Einschränkungen aufweisen, die zum Zeitpunkt der Bewertung nicht eindeutig zuordenbar waren, behält sich der fertigende SV die Änderung des Gutachtens vor.

vertrauliches Exemplar – SPELL Immobilien GmbH

Nach Studium des Aktes sowie aufgrund der Ergebnisse der örtlichen Befundaufnahme erstatten die fertigenden Sachverständigen nachstehenden

B. BEFUND

Der Befund ist Basis für die nachfolgende Bewertung. Er dokumentiert festgestellte objektive Tatsachen, die frei von subjektiven Wertungen sind. Festgehalten wird, dass sich der Befund auf den zum Zeitpunkt des Lokalaugenscheines vorgefundenen Zustand bezieht. Allfällige Abweichungen von diesem Zustand im Hinblick auf den Bewertungsstichtag wurden nicht geprüft.

1. MAKROSTANDORT

1.1. Lage im Großraum

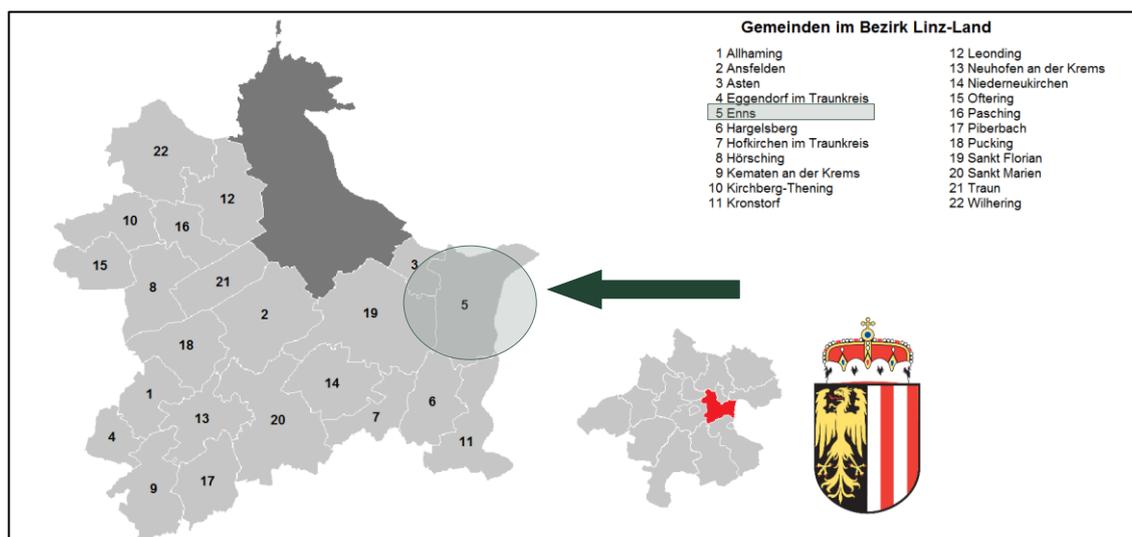


Übersicht Oberösterreich, Quelle: geoland.at – Lage vom Linz Land

Oberösterreich ist in 15 Bezirke unterteilt, die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Bezirk Linz-Land, in der Stadt Enns.

Oberösterreich⁸ ist ein österreichisches Bundesland; Landeshauptstadt ist Linz. Oberösterreich ist mit 11.982 Quadratkilometern flächenmäßig das viertgrößte und mit rund 1,5 Millionen Einwohnern bevölkerungsmäßig das drittgrößte Bundesland Österreichs. Es grenzt an Bayern (Deutschland), Südböhmen (Tschechien) sowie innerösterreichisch an Niederösterreich, die Steiermark und das Land Salzburg. Der Name des Landes leitet sich ab vom Namen des Vorgängerterritoriums, des Erzherzogtums Österreich ob der Enns, einem der habsburgischen Erblände.

⁸ Quelle: wikipedia.org



Bezirksaufteilung, Quelle: wikipedia.org

Der Bezirk Linz-Land⁹ ist ein politischer Bezirk des Landes Oberösterreich. Er umfasst das südliche Vorland von Linz. Der Bezirk ist der nach Einwohnerzahlen größte Bezirk in Oberösterreich. Der Bezirk Linz-Land gliedert sich in 22 Gemeinden, davon vier Städte und sieben Marktgemeinden.

Enns ist eine Stadt mit 11.900 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2021) im Bezirk Linz-Land in Oberösterreich. Sie liegt an der Donau und am Fluss Enns, der hier die Grenze zu Niederösterreich bildet.

1.2. Wirtschaftliche Faktoren¹⁰

Fläche und Flächennutzung

Enns liegt auf ca. 240–300 m Höhe im oberösterreichischen Zentralraum. Die Gemeinde erstreckt sich vom linken (nördlichen) Ufer der Donau gegenüber von Mauthausen linksufrig die Enns hinauf. Die Ausdehnung der Gemeinde beträgt von Nord nach Süd 7,5 km, von West nach Ost 8,6 km. Die Gesamtfläche beträgt 34,3 km². 12,8 % der Fläche sind bewaldet, 64,1 % landwirtschaftlich genutzt.¹¹

Flächennutzung	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	ha	in %	ha	in %	ha	in %
Katasterfläche	3.328,91	100,0	46.041,53	100,0	1.198.263,77	100,0
Bauflächen	115,12	3,5	1.270,80	2,8	15.191,59	1,3
Landwirtschaftl. Nutzflächen	1.946,51	58,5	29.865,74	64,9	548.451,22	45,8
Gärten	190,02	5,7	3.068,31	6,7	34.127,81	2,8
Weingärten	2,60	0,1	20,48	0,0	56,88	0,0
Alpen	-	-	-	-	3.547,97	0,3
Wald	330,76	9,9	6.563,63	14,3	474.538,78	39,6
Gewässer	256,77	7,7	1.070,21	2,3	27.081,76	2,3
Sonstige Flächen	487,13	14,6	4.182,35	9,1	95.267,75	8,0
Dauersiedlungsraum	2.868	86,2	40.588	88,2	684.231	57,1

⁹ Quelle: wikipedia.org

¹⁰ Quelle: wikipedia.org

¹¹ Quelle: wikipedia.org

Bevölkerungsentwicklung

Mit Jahresbeginn 2021 lebten 11.900 Personen in der Stadt Enns.

Jahr	Gemeinde		Politischer Bezirk		Bundesland	
	absolut	1869=100	absolut	1869=100	absolut	1869=100
1869	5.624	100	36.047	100	736.856	100
1880	5.733	102	37.627	104	760.091	103
1890	6.001	107	39.319	109	786.496	107
1900	5.552	99	40.930	114	810.854	110
1910	5.799	103	43.342	120	853.595	116
1923	5.630	100	44.062	122	876.698	119
1934	6.679	119	47.032	130	902.965	123
1939	7.419	132	49.773	138	927.583	126
1951	8.446	150	66.353	184	1.108.720	150
1961	8.919	159	79.522	221	1.131.623	154
1971	9.678	172	97.490	270	1.229.972	167
1981	9.728	173	109.162	303	1.269.540	172
1991	10.190	181	119.341	331	1.333.480	181
2001	10.611	189	129.059	358	1.376.797	187
2011	11.361	202	139.116	386	1.413.762	192
2021	11.900	212	152.391	423	1.495.608	203

Bevölkerungsentwicklung 1869 – 2021, Quelle: statistik.at

Zeitgeschichte und Gemeindeentwicklung

1938 wurde die Gemeinde Lorch mitsamt allen weiteren heutigen Ortschaften der Stadt eingemeindet. Im Zweiten Weltkrieg befand sich in Enns ein Außenlager des KZ Mauthausen, in dem etwa 2000 KZ-Häftlinge zur Zwangsarbeit im Bunkerbau herangezogen wurden.

Enns lag von 1945 bis 1955 in der US-amerikanischen Besatzungszone; das östlich benachbarte Niederösterreich war von der Roten Armee besetzt. Die Enns bildete eine Zonengrenze, an der die sowjetischen Soldaten bis 1954 strenge Kontrollen durchführten und so manchen Reisenden verhafteten. 1945 ließen sich vertriebene Deutschböhmern, insbesondere aus Gablonz (Jablonec nad Nisou), nieder und begründeten die Siedlung Neugablonz.

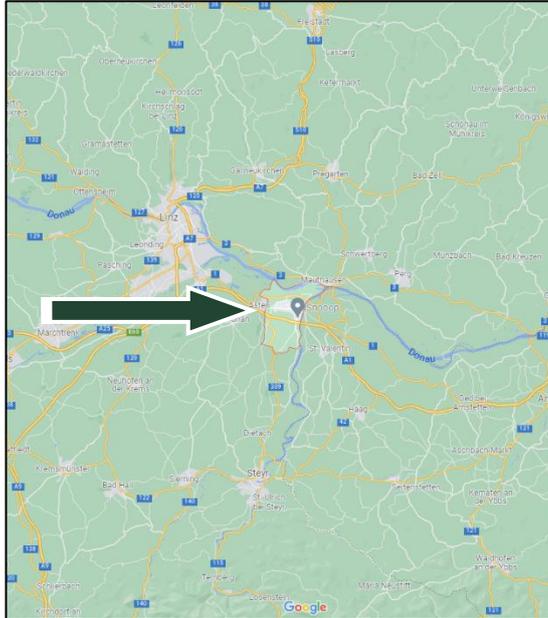
In den 1960er Jahren wurde die West Autobahn errichtet. Sie verläuft mit einer Abfahrt (Enns Ost) südlich des Ennsener Städtentrums. Im Oktober 2010 wurde die B 309-Anschlussstelle Enns West / Steyr eröffnet. Sie verbindet die Schnellstraße (B 309 nach Steyr) mit der West Autobahn (A 1) und der B 1. 2005 wurde die Schnellfahrtrasse der neuen Westbahn im Abschnitt um Enns errichtet; sie besitzt in Enns keine Station.¹²

¹² Quelle: wikipedia.org

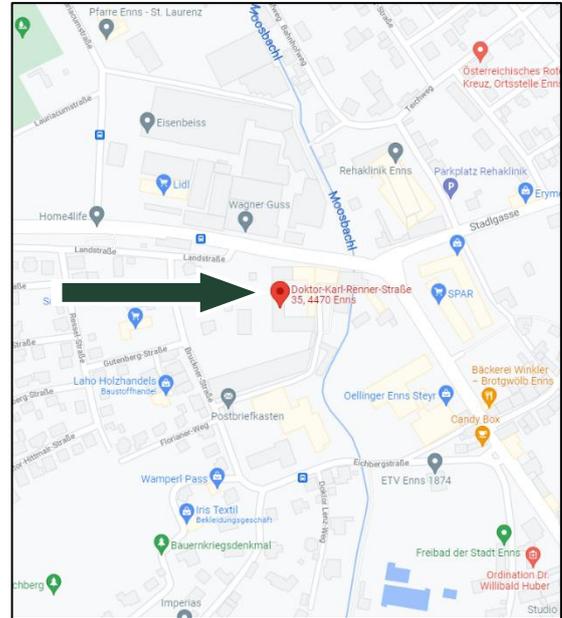
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

2. MIKROSTANDORT

2.1. Lageplan



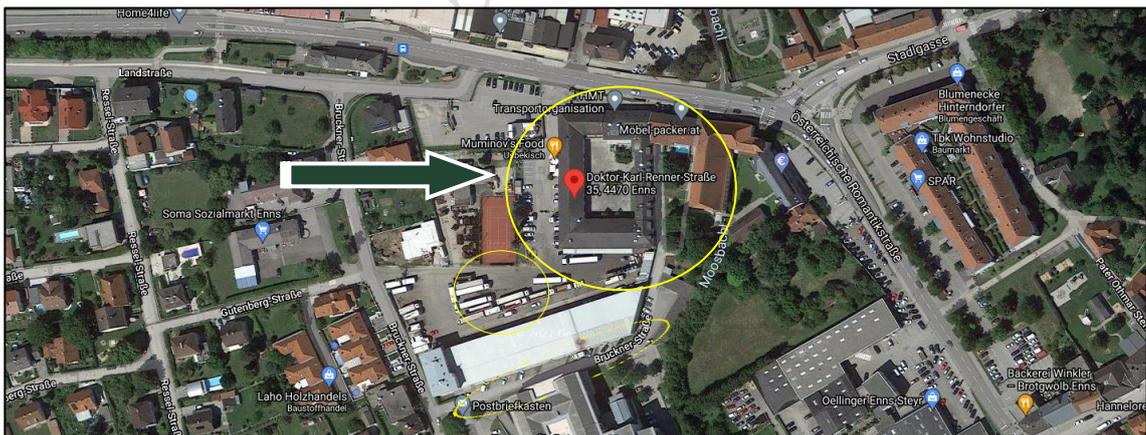
Lage der Liegenschaft im Bezirk



Lageplan (google.at/maps)

2.2. Standortbeschreibung

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich an der Dr. Renner-Straße 35-41 in 4470 Enns. Es handelt sich um eine Nord-westliche Lage. In der näheren Umgebung der Liegenschaft befindet sich die Rehaklinik Enns.



Vogelperspektive (google.at/maps)

2.3. Standortkriterien

2.3.1. Öffentliche Verkehrsanbindung

Die genaue Situierung und Linienführung der öffentlichen Verkehrsmittel ist aus nachstehender Grafik ersichtlich:



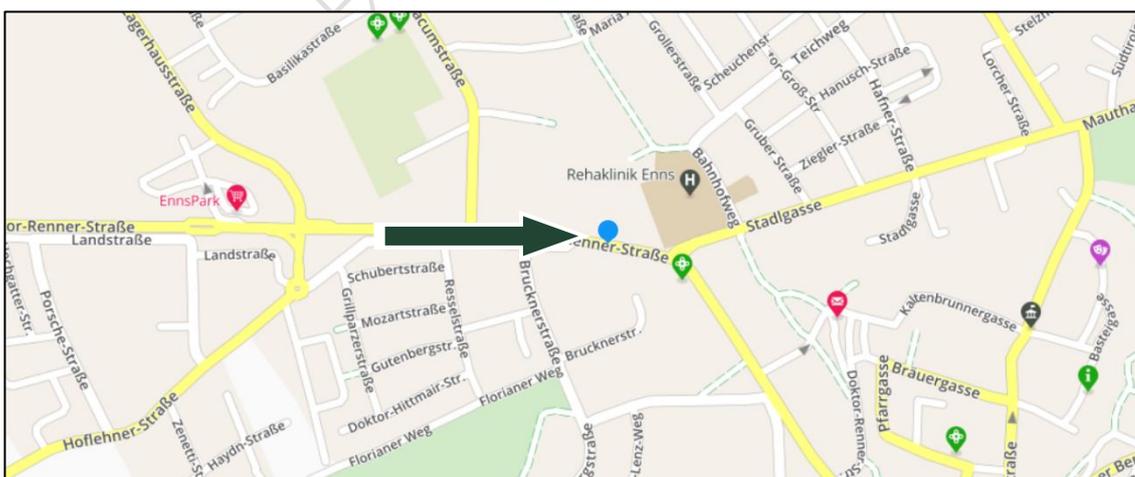
Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz, Quelle: vor.at

Die Liegenschaft ist fußläufig mit folgenden Verkehrsmitteln erreichbar:

Autobus, Linien 400, 401, 404, 405, 409	ca. 200 m
Schnellbahn, Linien REX, S1	ca. 1.000 m

2.3.2. Anbindung an den Individualverkehr

Die gegenständliche Liegenschaft liegt an der Dr. Renner-Straße und ist daher an das Verkehrsnetz angebunden.



Lage und Anbindung der Liegenschaft an den Individualverkehr, Quelle: viamichelin.com

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

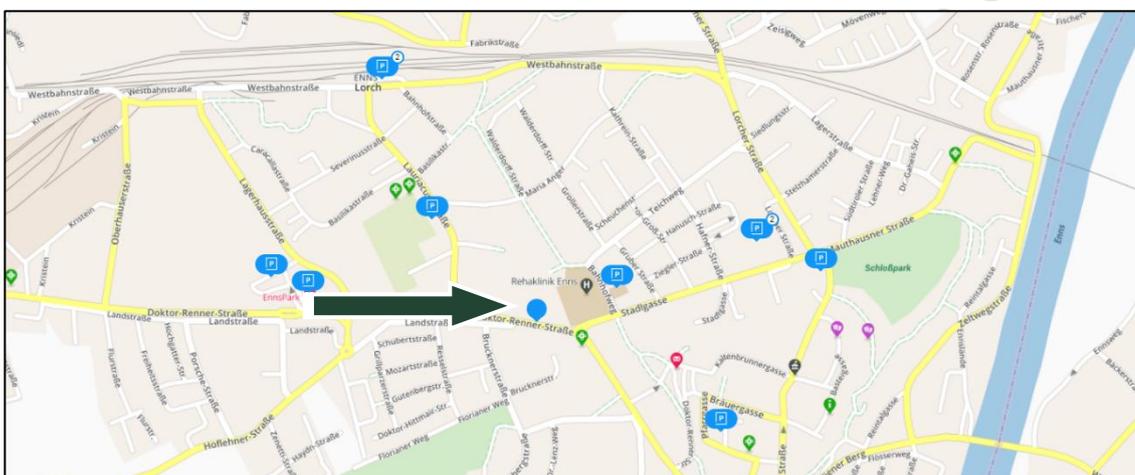
Entfernungen:

- | | |
|---|-------------|
| ■ Anbindung an die A 1 - Westautobahn: | ca. 2 km |
| ■ Anbindung an die Umfahrung Asten/Enns S1: | ca. 5 km |
| ■ Anbindung an die A 7 – Mühlkreisautobahn: | ca. 15 km |
| ■ Stadtzentrum Enns: | unmittelbar |
| ■ Stadtzentrum Linz: | ca. 20 km |

Der nächstgelegene internationale Flughafen Linz befindet sich in Linz/Hörsching, ca. 30 km entfernt.

Stellplätze befinden sich auf eigenem Grund, das Parken auf öffentlichem Gut ist möglich. Dieser Bereich fällt nicht unter die generelle Parkraumbewirtschaftung.

Übersicht der Garagen in der Umgebung:



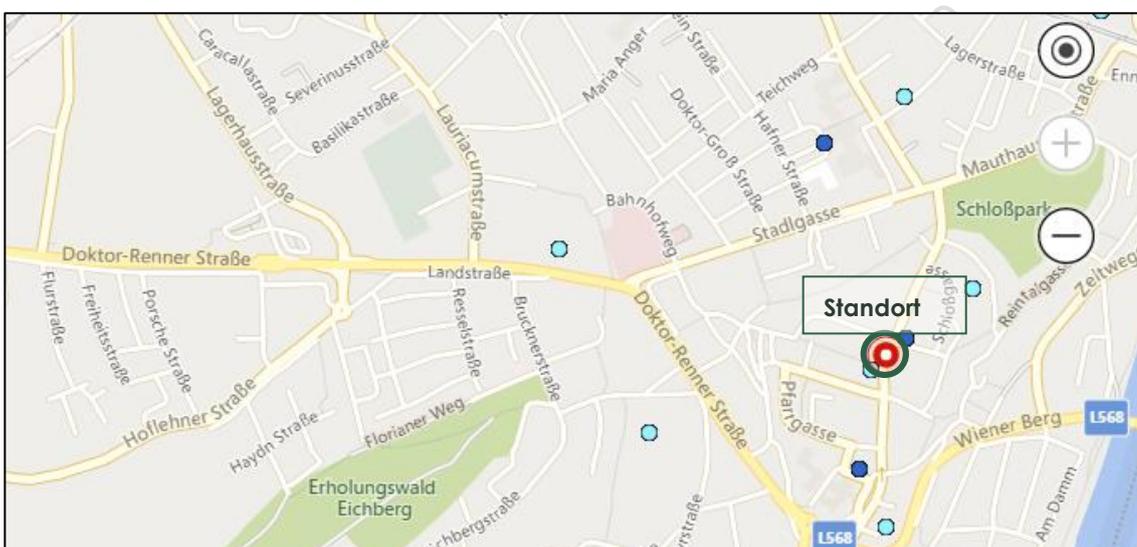
Quelle: viamichelin.at

2.3.3. Senderkataster, Grenzwerte

Der Senderkataster wurde im Jahr 2003 eingerichtet und wird in Kooperation mit dem Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, der RTR-GmbH und dem Forum Mobilkommunikation betrieben, um einen Überblick der funkbasierten Kommunikationsinfrastruktur zu bieten.

Zu diesem Zweck werden die erfassten Ergebnisse von österreichweiten Immissionsmessungen in der Karte angegeben und Auskunft über die technischen und rechtlichen Hintergründe der öffentlichen Funknetze in Österreich erteilt.

Im Nahbereich bestehen wenige Mobilfunk-Sendeanlagen¹³, in der nachfolgenden Darstellung mit kleinen hellblauen Punkten gekennzeichnet:



Auszug aus dem Senderkataster, Quelle: senderkataster.at

Grenzwerte für Hochfrequenzimmissionen:

Grundsätzlich sind die Grenzwerte bezüglich hochfrequenter elektromagnetischer Felder für Österreich in der "OVE-Richtlinie R23-1" geregelt.

Die dort festgelegten Immissionsgrenzwerte basieren auf den aktuellen Empfehlungen der Internationalen Kommission für den Schutz vor nicht ionisierenden Strahlen [ICNIRP 98] sowie der aktuellen Empfehlung des Europäischen Rates aus dem Jahr 1999 [99/519/EG].

Die nach der OVE-Richtlinie R23 geltenden Grenzwerte sind wie folgt:

Frequenz [MHz]	Elektrische Feldstärke E [V/m]	Magnetische Feldstärke H [A/m]	Äquivalente Leistungsdichte S [W/m ²]
10 - 400	28	0,073	2
400 - 2.000	$1,375 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$0,0037 \cdot \sqrt{f [MHz]}$	$f [MHz] / 200$
2.000 - 300.000	61	0,16	10

Der Frequenzbereich für Mobilfunk liegt im Bereich zwischen etwa 800 und 2600 MHz.

Die Ergebnisse der drei österreichweiten Messreihen sind unter <http://messwerte.fmk.at/> abrufbar. Auf dieser Homepage werden die Ergebnisse bundesländerweise dargestellt und technische Hintergründe erläutert.

¹³ Die Kategorisierung der Funksender erfolgt nach der Sendeleistung (Antenneneingangsleistung):

• "Kat 1": kleiner 15W • "Kat 2": 15W bis 50W • "Kat 3": 50W bis 100W • "Kat 4": > 100W

2.3.4. Lärminformation¹⁴

Die am 18.07.2002 in Kraft getretene Richtlinie des Europäischen Parlaments über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm (Richtlinie 2002/49/EG) legt ein gemeinsames europaweites Konzept fest, um durch schrittweise Maßnahmen den schädlichen Auswirkungen durch Umgebungslärm vorzubeugen oder sie zu mindern. Zu Umgebungslärm zählen unerwünschte und gesundheitsschädliche Geräusche im Freien, die vom Straßen-, Schienen- und Flugverkehr sowie von bestimmten Industrieanlagen in Ballungsräumen ausgehen. Ob eine Straße, eine Bahnstrecke, ein Flughafen oder ein Ballungsraum in den Geltungsbereich der Richtlinie fällt, hängt vom jeweiligen Verkehrsaufkommen bzw. von der Anzahl der Einwohner ab.

Die Lärmbelastung wird mit dem Tag-Abend-Nacht-Lärmindex L_{den} und dem Nachtlärmindex L_{night} beschrieben. Hierbei gelten folgende Schwellenwerte:

SCHWELLENWERT FÜR DIE AKTIONSPANUNG		
	L_{den} [dB]	L_{night} [dB]
Straßenverkehrslärm	60	50
Flugverkehrslärm	65	55
Schieneverkehrslärm	70	60
Industrie und Gewerbe	55	50

Quelle: Bundes-Umgebungslärmschutzverordnung, 2006

In den Konfliktzonenkarten wird die Überschreitung der Schwellenwerte abgebildet. Rechtliche Grundlage ist neben der EU-Umgebungslärmrichtlinie die nationale Umsetzung.

Die Lärmkarten zeigen das Ausmaß der Belastung entlang hochrangiger Verkehrsinfrastruktur und in Ballungsräumen. Alle fünf Jahre werden die Lärmkarten und Aktionspläne überprüft und erforderlichenfalls überarbeitet (zuletzt 2017).

Durch Abfrage der Lärminformationen konnte folgende Lärmbeeinträchtigung festgestellt werden:

Straßenverkehr:



Auszug aus dem Lärmkataster, Quelle: laerminfo.at

¹⁴ Quelle: laerminfo.at

2.3.5. Hochwasserrisiko¹⁵

Ziel des Projektes Hochwasser-Risikoflächen-Austria (HORA) ist die Visualisierung von Überschwemmungsgebieten für Hochwasserabflüsse HQT der Jährlichkeiten T=30 (Zone 1), T=100 (Zone 2) und T=200 (Zone 3) bezogen auf das im Maßstab 1:500.000 erfasste österreichische Flussnetz (ÖK 500) mit einer Gesamtlänge von etwa 26.000 km. Entsprechend der Zielsetzung von HORA handelt es sich bei den Hochwasserangaben um den Erwartungswert der HQT, der mit 50%-iger Wahrscheinlichkeit erreicht oder überschritten wird. Unsicherheiten, werden nicht durch eine Erhöhung der Durchflusswerte abgebildet, sondern entsprechen einer gewissen Streuung um die angegebenen Werte. Es handelt sich dabei nicht um Bemessungswerte sondern um die wahrscheinlichsten Werte. Erwartungswert ("HORA-Werte") und Bemessungswerte können voneinander abweichen.



Auszug aus der Hochwasserrisikozonierung Austria, Quelle: hora.gv.at

Die Karte der Gefahrendarstellung Fließgewässer zeigt jene Gebiete, welche durch 30-, 100- und 200-jährige Hochwasserereignisse gefährdet sind.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer mittleren Gefährdungszone.

2.3.6. Erdbebengefährdung¹⁶

Die Karte der Erdbebengefährdung für Österreich zeigt die Gebiete, in denen die angegebenen Erdbebenwirkungen (makroseismischen Intensitäten der Klassen V-VIII) in einem Zeitraum von 85 Jahren (entspricht einem "Gebäudeleben") mit einer Wahrscheinlichkeit von 90% nicht überschritten werden.

Anders ausgedrückt: Die Wahrscheinlichkeit, dass die angegebene maximale Erdbebenstärke in einem "Gebäudeleben" auftritt, beträgt 10%. Dies entspricht einer mittleren Wiederkehrperiode von 800 Jahren.

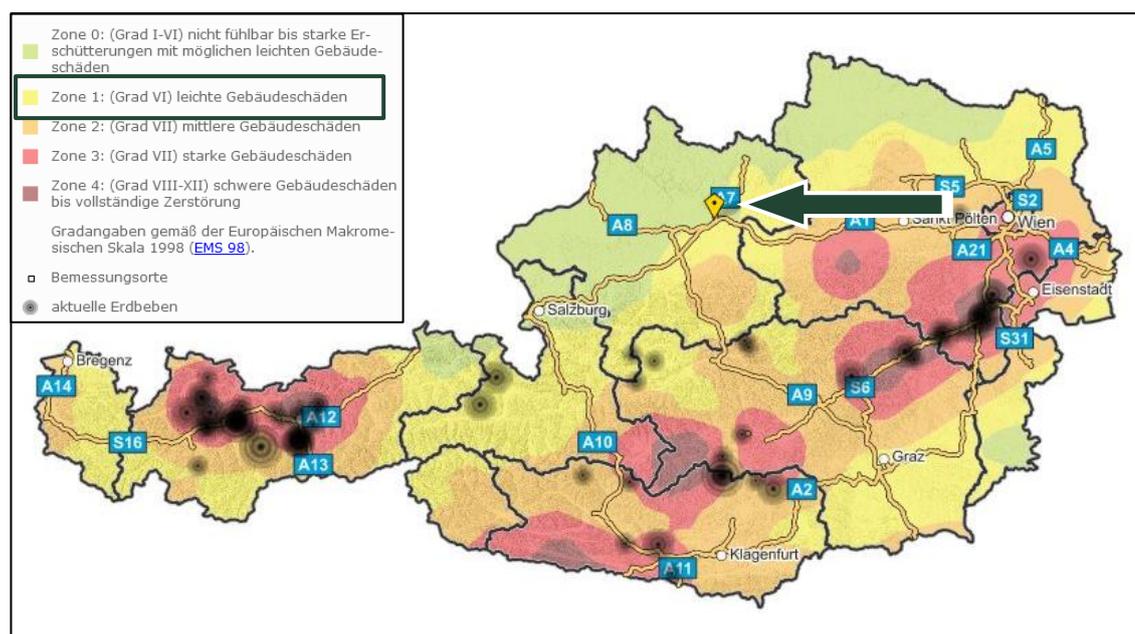
¹⁵ Zur näheren Information: hora.gv.at; Gefahrendarstellung Fließgewässer:

Rechtliche Hinweise: Der Abflussbereich eines 100-jährlichen Hochwassers ist für die Raumordnung und für baurechtliche Bestimmungen maßgeblich. Die wichtigsten Bestimmungen sind: • keine Baulandwidmungen innerhalb des 100-jährlichen Hochwasserabflussbereiches (Ausnahme: Baulücken im geschlossenen Siedlungsgebiet)

• Fußböden von Wohnräumen müssen mindestens 30 cm über dem 100-jährlichen Hochwasser liegen.

¹⁶ Quelle: hora.gv.at

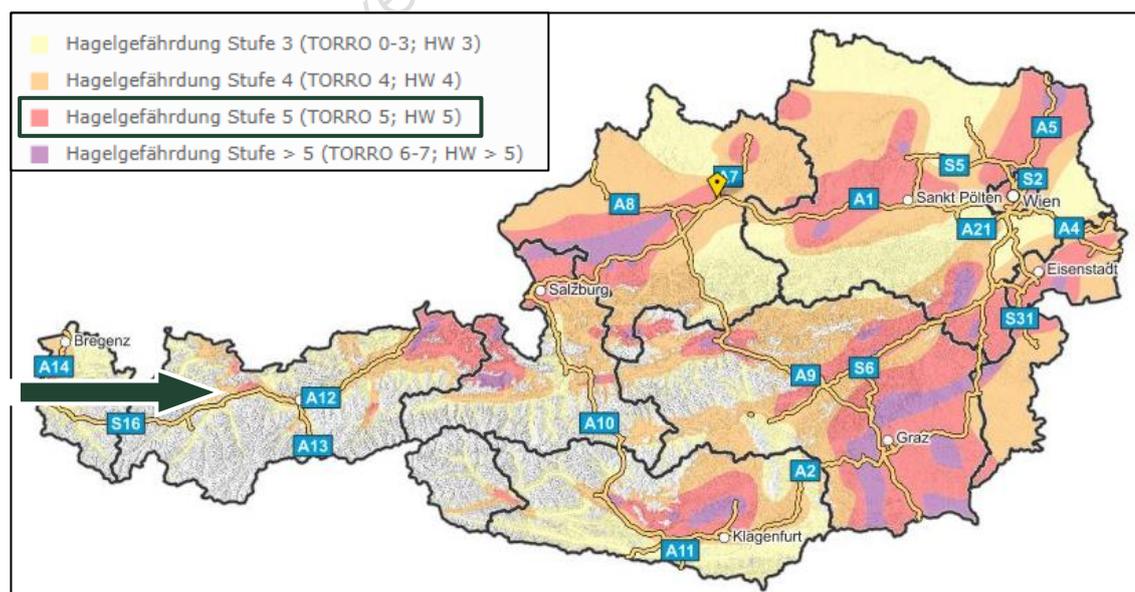
Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



2.3.7. Hagel-Gefährdung¹⁷

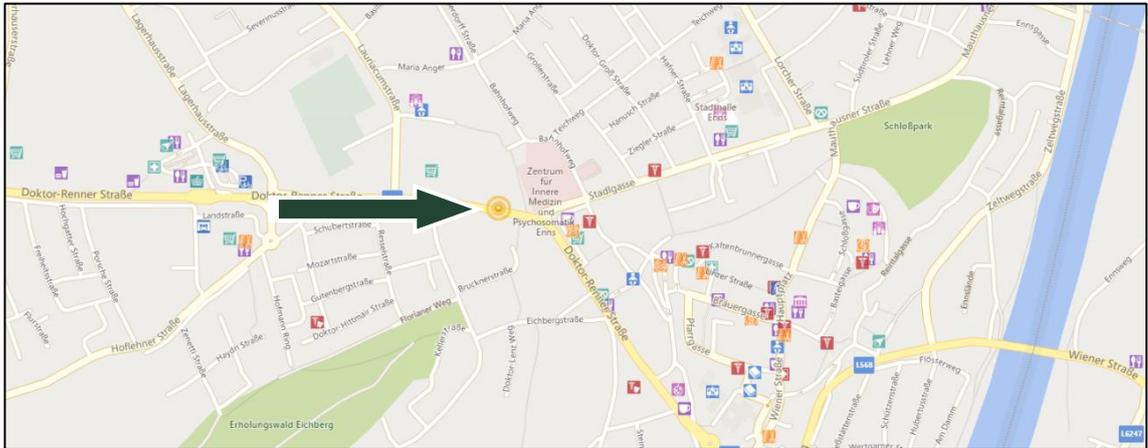
Aus der Unwetterchronik-Hageldatenbank wurden 435 Fälle im Zeitraum 01.01.1971 bis 31.12.2011 nach der "hail intensity scale" nach TORRO, Tornado and Storm Research Organisation klassifiziert. Die vorliegende Gefährdungskarte für Hagel ist eine fundierte Abschätzung basierend auf den Unwetterübersichten in den Jahrbüchern der ZAMG und den archivierten Wetterradardaten (zur Verfügung seit 2002).

Damit ist die zum aktuellen Zeitpunkt bestmögliche Darstellung der regionalen Hagelgefährdung innerhalb Österreich gegeben. Berücksichtigt sind alle Regionen bis zur Seehöhe 1500 Meter, da bis dorthin die höchste Konzentration an Agrar- und Industriegütern besteht.



¹⁷ Quelle: hora.gv.at

2.3.8. Infrastruktur



Übersicht über wichtige infrastrukturelle Einrichtungen; Quelle: immomapping.com

In näherer Umgebung befinden sich ausreichend infrastrukturelle Einrichtungen, wie bspw. Schulen, Apotheken, Banken, div. Nahversorger, usw. Nordöstliche der Liegenschaft befindet sich die Rehaklinik Enns.

3. GRUNDSTÜCKSDATEN

3.1. Grundbuchauszug

					
<p>Auszug aus dem Hauptbuch</p>					
KATASTRALGEMEINDE 45102 Enns BEZIRKSGERICHT Steyr	EINLAGEZAHL 2208				
***** Letzte TZ 5415/2016 Spitalmayrgut Nr 27 in Schmidberg-Dr. Karl-Renner-Str. 35 WOHNUNGSEIGENTUM Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****					
		GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
		130/2	GST-Fläche	* 1128	
			Bauf.(10)	219	
			Bauf.(20)	7	
			Sonst(10)	902	
		132/1	Sonst(50)	* 3868	
		132/2	GST-Fläche	520	
			Bauf.(10)	88	
			Sonst(10)	432	
		.397/1	GST-Fläche	* 2713	
			Bauf.(10)	1581	
			Bauf.(20)	1132	Dr. Renner-Straße 35
		.397/2	Bauf.(10)	* 329	Dr. Renner-Straße 41
					Dr. Renner-Straße 37
					Dr. Renner-Straße 39
			GESAMTFLÄCHE	8558	
Legende: *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen) Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen) Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)					
***** A2 *****					
1	a	1891/1996 Eröffnung der Einlage für Gst 130/2 132/1 132/2 .397/1 .397/2 aus EZ 485			
2	a	45/1923 Grunddienstbarkeit an EZ 609			
	b	1891/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 485			
3	a	490/1969 3543/1984 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst .398 in EZ 1973			
	b	1891/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 485			
4	a	1570/1980 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von sieben KFZ-Stellplätzen und eines Schutzraumes mit Schutzraumplätzen für 10 Personen hins Gst .397/1			
	b	1891/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 485			
5	a	1598/1982 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von acht KFZ-Stellplätzen			
	b	1891/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 485			
6	a	1514/1994 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 8 Stellplätzen für Kraftfahrzeuge hins Gst 132/1 gem Bescheid 1992-02-13			
	b	1891/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 485			
7	a	1683/1997 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 130/1 Teil 1 aus EZ 391,			
Seite 1 von 12					

Einbeziehung in Gst 130/2
 Plan 4.4.1992, GZ 3185, Kauf- u. Tauschvertrag 1997-07-02

8 a 1740/2002 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes
 hins Gst 132/7 (EZ 2320)

9 a 1057/2004 Aufschrift

10 a 2216/2006 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 8 Stellplätzen
 für KFZ auf Gste .397/1 u. 132/1 (Stadtamt Enns, BAU 2006-193)

11 a 1453/2008 IM RANG 764/2008 Abschreibung TF 1 u. 2 aus Gst 132/1 nach
 EZ 1717, Einbeziehung in Gst 132/4 (P-697/08)

12 a 1453/2008 Gemeinsamer Bauplatz hins. Gste 130/2 132/1 132/2 .397/1
 .397/2 (Stadtamt Enns 2008-06-26, BPL 2008/10)

13 a 2451/2010 Teilung Gst 132/1 in sich u. 132/14 (P-442/10)
 b 2451/2010 IM RANG 77/2010 Abschreibung Gst 132/14 zur neuen EZ 2471 mit
 ALNR. 2 u. 8 und CLNR. 1 u. 18

***** B *****

7 ANTEIL: 132/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Büro/Geschäft Top 1/2
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

8 ANTEIL: 162/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1/3
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

9 ANTEIL: 172/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1/4
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

10 ANTEIL: 586/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Büro/Geschäft Top 2
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

11 ANTEIL: 374/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Büro/Geschäft Top 3
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

12 ANTEIL: 458/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Büro/Geschäft Top 4
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

13 ANTEIL: 338/6952

- UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Büro/Geschäft Top 5
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 14 ANTEIL: 332/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Büro Top 6
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 15 ANTEIL: 204/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Büro Top 7
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 16 ANTEIL: 794/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Halle/Werkstatt Top 8
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 17 ANTEIL: 164/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 9
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 18 ANTEIL: 88/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 10
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 19 ANTEIL: 88/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 11
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 20 ANTEIL: 90/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 21 ANTEIL: 90/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040

- a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 12A
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 22 ANTEIL: 152/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 13
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 23 ANTEIL: 116/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 14
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 24 ANTEIL: 116/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 15
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 25 ANTEIL: 116/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 16
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 26 ANTEIL: 116/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 17
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 27 ANTEIL: 102/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 18
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 28 ANTEIL: 102/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 19
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 29 ANTEIL: 116/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht

- b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 20
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 30 ANTEIL: 116/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 21
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 31 ANTEIL: 102/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 22
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 32 ANTEIL: 22/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 1
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 33 ANTEIL: 22/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 2
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 34 ANTEIL: 22/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 3
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 35 ANTEIL: 24/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 4
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 36 ANTEIL: 68/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 5
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 37 ANTEIL: 24/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 6
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

- 38 ANTEIL: 22/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 7
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 39 ANTEIL: 22/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 8
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 40 ANTEIL: 22/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 9
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 41 ANTEIL: 22/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 10
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 42 ANTEIL: 26/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 11
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 43 ANTEIL: 30/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 12
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 44 ANTEIL: 76/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 13
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 45 ANTEIL: 34/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Garagenstellplatz KFZ 14
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 46 ANTEIL: 12/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)

- ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 1
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 47 ANTEIL: 12/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 2
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 48 ANTEIL: 12/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 3
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 49 ANTEIL: 12/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 4
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 50 ANTEIL: 14/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 5
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 51 ANTEIL: 14/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 6
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 52 ANTEIL: 14/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 7
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 53 ANTEIL: 14/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 10
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 54 ANTEIL: 12/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25

Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 11
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
 55 ANTEIL: 12/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 12
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
 56 ANTEIL: 12/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 13
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
 57 ANTEIL: 12/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 14
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
 58 ANTEIL: 12/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 15
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
 59 ANTEIL: 12/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 16
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
 60 ANTEIL: 12/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 17
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
 61 ANTEIL: 12/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 18
 c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
 62 ANTEIL: 12/6952
 UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
 ADR: Operngasse 21, Wien 1040
 a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
 Eigentumsrecht
 b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 19

Seite 8 von 12

- c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 63 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 20
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 64 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 21
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 65 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 22
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 66 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 23
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 67 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 24
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 68 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 25
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 69 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 26
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 70 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 27
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 71 ANTEIL: 10/6952

UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 28
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

72 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 29
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

73 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 30
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

74 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 31
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

75 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 32
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

76 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 33
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

77 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 34
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

78 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 35
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung

79 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040

- a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 36
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 80 ANTEIL: 10/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 IM RANG 77/2010 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25
Eigentumsrecht
b 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 37
c 1352/2011 Firmenwortlautänderung
- 81 ANTEIL: 856/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 Wohnungseigentum an Wohnung Top 1/1
b 3670/2016 IM RANG 8325/2015 Kaufvertrag 2016-04-06 Eigentumsrecht
- 82 ANTEIL: 14/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 8
b 3670/2016 IM RANG 8325/2015 Kaufvertrag 2016-04-06 Eigentumsrecht
- 83 ANTEIL: 28/6952
UniCredit AURORA Leasing GmbH (FN 197174m)
ADR: Operngasse 21, Wien 1040
a 2452/2010 Wohnungseigentum an Abstellplatz im Freien KFZ F 9
b 3670/2016 IM RANG 8325/2015 Kaufvertrag 2016-04-06 Eigentumsrecht
***** c *****
- 1 a 2125/1869 Verpflichtung, bei Arbeiten und Reparaturen am
Blaicherbach Gst 1371/4 oder an der Einfriedungsmauer des
Gst 130 die angrenzenden Gst 132/1 132/2 in der Breite von
3 Schuh zu benützen, sowie Änderungen am Blaicherbach Gst
1371/4 ohne Einwilligung nicht vorzunehmen, für
Bürgerhospital in Enns
b 1891/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 485
- 3 a 146/1967
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 132/2 für Gst
131/2 134/2 in EZ 1567
b 1891/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 485
- 4 a 474/1967
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 132/2 für Gst
132/3 in EZ 1587
b 1891/1996 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 485
- 18 a 1453/2008
DIENSTBARKEIT des Geh- u. Fahrtrechtes gem Pkt. VII.
Kaufvertrag 2008-05-27 über Gst 132/1 für Gst 132/4
- 19 a 1995/2008
DIENSTBARKEIT der Fernwärmeleitung gem Pkt II.
Dienstbarkeitsvertrag 7.10.2008 hins Gst 130/2 132/2 für
KELAG Wärme GmbH (FN 68303x)
- 20 a 2451/2010
DIENSTBARKEIT des Geh- u. Fahrtrechtes
gem § 11 Kaufvertrag 10.08.2010 über Gst 132/1
für Gst 132/14
- 21 a 2452/2010
DIENSTBARKEIT des Geh- u. Fahrtrechtes über Gst 130/2 132/2

<p>gem § 11 Kauf- u. Wohnungseigentumsvertrag 2010-08-25 für Gst 130/4 23 a 1352/2011 DIENSTBARKEIT des Geh- u. Fahrtrechtes gem Pkt VII. Kaufvertrag 15.07.2011 über Gst 132/1 für Gst 132/14</p> <p>***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Enns. *****</p>	
Grundbuch	16.09.2021 13:16:13

Erläuterungen zum Grundbuch

Von den Bezirksgerichten wird für jeden Bezirksgerichtssprengel ein Grundbuch geführt, aus dem die Rechtsverhältnisse an den im Sprengel befindlichen Liegenschaften ersichtlich sind. Die Grundbuchsprengel sind in Übereinstimmung mit dem von den Vermessungsbehörden geführten Verzeichnis (Grundkataster) in Katastralgemeinden (KG) unterteilt. Das Grundbuch ist öffentlich, das Recht auf Einsichtnahme und Anfertigung von Auszügen oder Abschriften steht jedermann zu. Seit der Umstellung auf automationsunterstützte Datenverarbeitung (ADV) ist dies bei den Grundbuchgerichten sowie bei den mit entsprechenden Anschlüssen ausgestatteten Notaren, Rechtsanwälten oder Immobilientreuhändern möglich. Lediglich das Personenverzeichnis (Verzeichnis der Liegenschaftseigentümer) ist nicht öffentlich einsehbar, sondern nur den Eigentümern selbst bezüglich der sie betreffenden Daten oder Personen zugänglich, die ein rechtliches Interesse nachweisen können (z.B. Notare in Verlassenschaftsangelegenheiten).

Die Grundbuchkörper (aus einem oder mehreren mit Nummern versehenen Grundstücken bestehend) bilden jeweils eine mit einer Einlagezahl (EZ) versehene Grundbuchseinlage. Jede Einlage enthält im Gutsbestandsblatt (A-Blatt) die zum Grundbuchkörper gehörenden Grundstücke, ihr Ausmaß und ihre Benützungart (z.B. Baufläche, Wald, landwirtschaftliche Nutzung) sowie die mit dem Grundstück verbundenen Rechte (z.B. als herrschendes Gut bei Dienstbarkeiten) und öffentlich-rechtliche Beschränkungen. Im Eigentumsblatt (B-Blatt) scheint das Eigentumsrecht (bei Miteigentum mit Anteil) mit allfälligen persönlichen Beschränkungen des Eigentümers (z.B. Minderjährigkeit) auf. Das Lastenblatt (C-Blatt) enthält alle die Liegenschaft belastenden dinglichen Rechte (z.B. Hypotheken, Dienstbarkeiten als dienendes Gut) sowie Vor- und Wiederkaufsrechte und Belastungs- und Veräußerungsverbote.

Laut Erhebungen der fertigenden Sachverständigen im Grundbuch setzt sich das Areal aus folgenden Flächen zusammen.

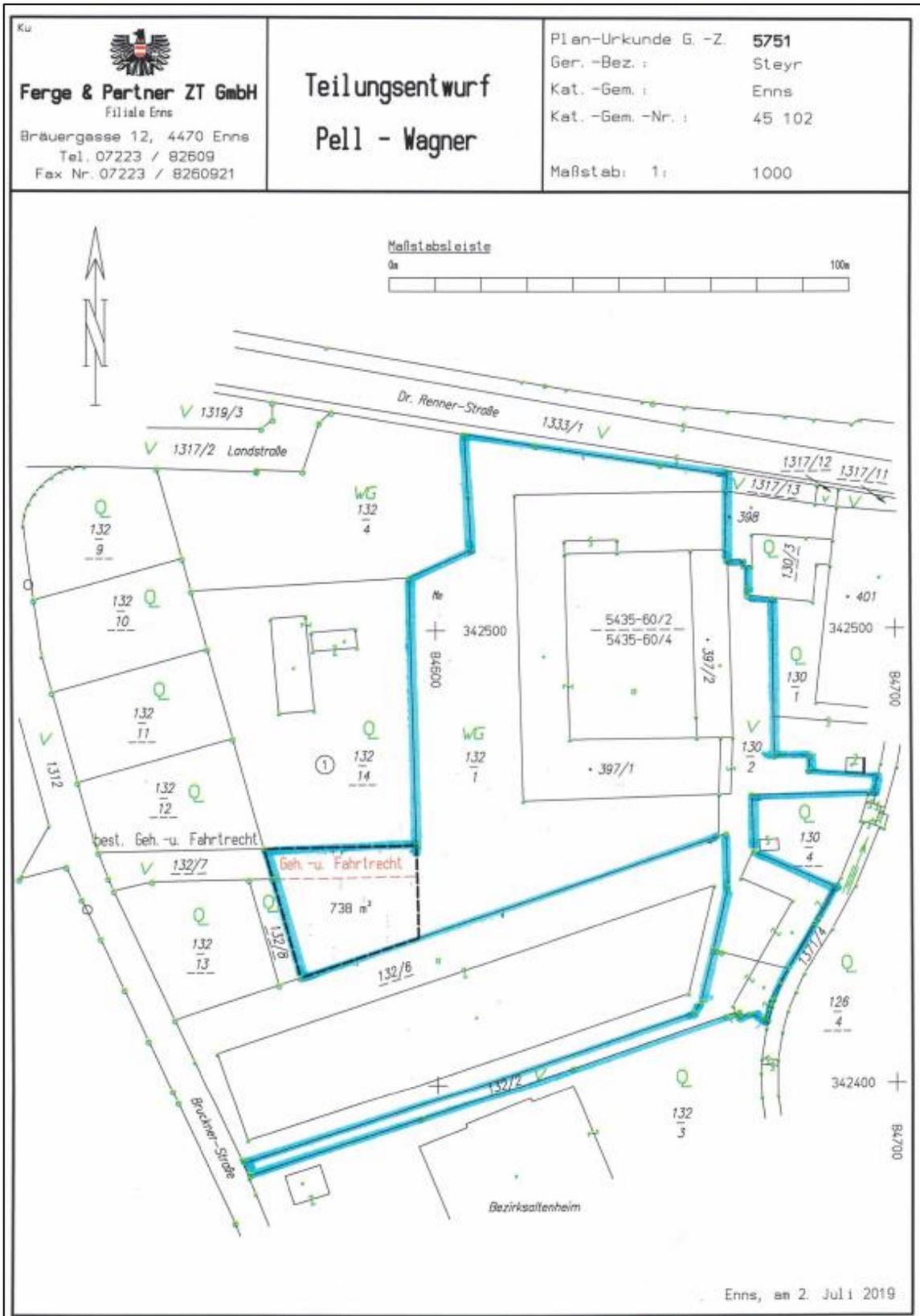
EZ	Gst.Nr	Grundfläche	Art der Fläche
2208	130/2	219 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		7 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
		902 m ²	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
	132/1	3.868 m ²	Sonstige (Betriebsflächen)
	132/2	88 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		432 m ²	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
	.397/1	1.581 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		1.132 m ²	Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
	.397/2	329 m ²	Bauflächen (Gebäude)
		8.558 m²	

Die Grundstücksfläche der gegenständlichen Liegenschaft beträgt somit 8.558 m².

Wenn sich ein Stern (*) neben "BA (Nutzung)" befindet, bedeutet das, dass die Fläche dieses Grundstücks auf Grund von numerischen Angaben (Koordinaten, Messzahlen) berechnet wurde.

Es erfolgte kein Ausweis der Fläche im Grenzkataster¹⁸ für die Grundstücksnummern, die tatsächliche Fläche kann daher abweichend sein. Das Ausmaß sowie die Grenzen des Grundstücks können sohin nicht als gesichert gelten.

¹⁸ Grundsteuerkataster: Einführung 1817. Wesentlich sind die Naturgrenzen, wo sie fehlen wird auf die Mappengrenzen zurückgegriffen. Die Eintragung der Grenzen im Grundsteuerkataster ist nicht verbindlich – rechtlich maßgeblich sind die in der Natur vorhandenen Grenzen (Grenzkataster). Der Grenzkataster ist eine von den Vermessungsämtern geführte öffentliche Einrichtung zum verbindlichen Nachweis der Grenzen der Grundstücke und zur bloßen Ersichtlichmachung bestimmter tatsächlicher Grundstücksverhältnisse.



Teilungsentwurf Pell-Wagner, Quelle: Auftraggeber

Erläuterung Eintragungen

A2-Blatt

A2-LNR. 1 – Eröffnung der Einlage

Grundbuchseröffnung für die Grundstücke 130/2, 132/2, 132/1, .397/1, 397/2 aus der EZ 485. Hierbei handelt es sich um eine Ersichtlichmachung.

A2-LNR. 2 Grunddienstbarkeit

Es erfolgte eine Übertragung der vorangehenden Eintragungen aus der EZ 485. Hierbei handelt es sich um eine Ersichtlichmachung.

A2-LNR. 3 – Grunddienstbarkeit des Geh-Fahrrechts

Es besteht ein Geh- und Fahrrecht auf dem Grundstück .398 aus der EZ 1973.

A2-LNR. 4 – Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung

Es besteht die Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von sieben KFZ-Stellplätzen und eines Schutzraumes im Ausmaß von zehn Schutzraumplätzen auf dem Grundstück .397/1. Es wird davon ausgegangen, dass keine Kosten damit verbunden sind.

A2-LNR. 5 – Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung

Diese Eintragung verbüchert die Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von acht Stellplätze.

A2-LNR. 6 - Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung

Es besteht eine Verpflichtung zur Erhaltung und Errichtung von acht Stellplätzen für Kraftfahrzeuge hinsichtlich dem Grundstück 132/1 gemäß dem Bescheid vom 13.02.1993.

A2-LNR. 7 – Zuschreibung

Gemäß dem Kauf- und Tauschvertrag vom 02.07.1997 erfolgte eine Zuschreibung der Teilflächen mit den Grundstücksnummern 130/1 Teil 1 aus der EZ 391 in Einbeziehung des Grundstücks 130/2. Hierbei handelt es sich um eine Ersichtlichmachung.

A2-LNR. 8 – Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechts

Es besteht das Recht des Gehens und Befahrens auf dem Grundstück 132/7 EZ 2320.

A2-LNR. 10 – Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung

Gemäß dem Bauakt 2006-193 besteht eine Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von acht Stellplätzen für Kraftfahrzeuge auf den Grundstücken .397/1 und 132/1. Es wird davon ausgegangen, dass die Stellplätze bereits errichtet sind und keine Kosten für die Erhaltung der Stellplätze entstehen.

A2-LNR. 11 – Abschreibung

Bei dieser Eintragung handelt es sich um eine Ersichtlichmachung der Abschreibung zweier Teilflächen zu der Einlagezahl 1717. Hierbei handelt es sich um eine Ersichtlichmachung, aus diesem Grund ist diese nicht wertrelevant.

A2-LNR. 12 – Gemeinsamer Bauplatz

Diese Eintragung zeigt einen gemeinsamen Bauplatz auf den bewertungsgegenständlichen Grundstücken an. Hierbei handelt es sich um eine Ersichtlichmachung, aus diesem Grund ist diese nicht wertrelevant.

A2-LNR. 13 – Grundstücksteilung

Diese Eintragung beschreibt die Teilung einer Teilfläche aus dem Grundstück 132/1, sowie der Zuschreibung der Teilfläche zu der Einlagezahl 2471. Hierbei handelt es sich um eine Ersichtlichmachung, aus diesem Grund ist diese nicht wertrelevant.

C-Blatt

C-LNr. 1 – Verpflichtung zur Zulassung von Reparaturarbeiten

Diese Eintragung verbüchert die Verpflichtung, bei Arbeiten und Reparaturen am Moosbachl (Blaicherbach) GSt 1371/4 oder an der Einfriedungsmauer des GSt 130 die angrenzenden GSt 132/1 und 132/2 in der Breite von 3 Schuh zu benützen, sowie Änderungen am Moosbachl (Blaicherbach) GSt 1371/4 ohne Einwilligung nicht vorzunehmen. Diese Eintragung besteht zu Gunsten dem Bürgerspital Enns. Aufgrund der Üblichkeit dieser Eintragung als auch des nicht vorhandenen Nachteils für die weitere Nutzung des Grundstücks, ist diese Eintragung nicht wertrelevant.

C-LNr. 3 – Dienstbarkeit des Gehens - und Fahrens

Es besteht eine Dienstbarkeit, welche das Gehen und Befahren des Grundstückes 132/2 erlaubt, zu Gunsten der Grundstücke 131/2 und 134/2 der EZ 1567. Diese Eintragung ist nicht wertbeeinflussend, da die Konfiguration des Grundstücks 132/2 keine Bebauung zulässt und daher kein Nachteil durch diese Eintragung besteht.

C-LNr. 4 – Dienstbarkeit des Gehens - und Fahrens

Es besteht eine Dienstbarkeit, welche das Gehen und Befahren des Grundstückes 132/2 erlaubt, zu Gunsten des Grundstückes 132/4 mit der EZ 1587. Diese Eintragung ist nicht von Wertrelevanz, da die Konfiguration des Grundstücks 132/2 keine Bebauung zulässt und daher kein Nachteil besteht.

C-LNr. 18 – Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens

Es besteht eine Dienstbarkeit, welche das Gehen und Befahren des Grundstückes 132/1 erlaubt, zu Gunsten des Grundstückes 132/4. Diese Eintragung ist nicht von Wertrelevanz, da es die Benützung des Grundstückes 132/1 nicht einschränkt.

C-LNr. 19 – Dienstbarkeit der Fernwärmeleitung

Es besteht eine Dienstbarkeit der Führung einer Fernwärmeleitung gemäß dem Punkt 2 des Dienstbarkeitsvertrages vom 07.10.2008. Diese Dienstbarkeit betrifft die Grundstücke 130/2 und 132/2 zu Gunsten der KELAG Wärme GmbH. Diese Eintragung stellt keine Einschränkung in der Nutzung der Grundstücke dar und ist daher im Zuge dieser Bewertung wertneutral.

C-LNr. 20 – Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens

Es besteht gemäß des § 11 des Kaufvertrages vom 10.08.2010, eine Dienstbarkeit welche es erlaubt das Grundstück 132/1 zu begehen als auch zu befahren. Diese Dienstbarkeit besteht zu Gunsten dem Grundstück 132/14. Diese Eintragung ist nicht von Wertrelevanz, da dieser Grundstücksbereich auch für die bewertungsgegenständliche Liegenschaft als Zufahrtsbereich genutzt wird.

C-LNr. 21 – Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens

Es besteht gemäß dem § 11 des Kauf- und Wohnungseigentumsvertrages vom 25.08.2010 ein Geh- und Fahrrecht, welches erlaubt über die Grundstücke 130/2 und 132/2 zu gehen bzw. es zu befahren. Diese Dienstbarkeit besteht zu Gunsten des Grundstücks 130/4. Diese Eintragung ist nicht von Wertrelevanz, da die Konfiguration der Grundstücke keine gänzliche Bebauung zulässt und daher kein Nachteil besteht.

C-LNr. 23 – Dienstbarkeit des Gehens- und Fahrens

Es besteht eine Dienstbarkeit als Geh- und Fahrrecht gemäß dem Punkt VII des Kaufvertrages vom 15.07.2011, über auf das Grundstück 132/1. Diese Dienstbarkeit besteht zu Gunsten des Grundstücks 132/14. Diese Eintragung ist nicht von Wertrelevanz, da es die Bebaubarkeit des Grundstücks 132/1 nicht einschränkt.

Allgemeines - Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten sind beschränkte dingliche Nutzungsrechte an fremden Sachen. Der Eigentümer wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen. Als dinglich Berechtigter hat der Servitutsinhaber ein Herrschaftsrecht und damit eine absolut geschützte Rechtsposition, die er gegenüber Jedermann verteidigen kann¹⁹.

Zu ihrer Begründung bedarf es, wie auch bei anderen dinglichen Rechten, eines Titels und eines Modus. Das Ausmaß der Dienstbarkeit richtet sich nach dem Titel, das ist der Dienstbarkeitsbestellungsvertrag. Als Modus ist bei Liegenschaften die Eintragung im C-Blatt der dienenden Liegenschaften notwendig, eine Ausnahme stellt die Offenkundigkeit von Dienstbarkeiten dar, die auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden kann. Relativ häufig werden Dienstbarkeiten auch im Wege der Ersitzung begründet.

Dienstbarkeiten werden im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einverleibt und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft angemerkt.

Der Einfluss von Dienstbarkeiten auf den Verkehrswert hängt von mehreren Faktoren ab und ist bei jeder Bewertung zu prüfen. Dabei sind auch die jeweilige Widmung der Liegenschaft, der Umfang der Dienstbarkeit sowie deren Intensität zu erheben. Beispielhaft können noch folgende zu prüfende Faktoren genannt werden:

- Baubeschränkungen
- Nutzungsbeschränkungen
- optische Beeinträchtigung
- störende Immissionen
- Ertragsrückgänge
- etc.

Die im Lastenblatt angeführten Eintragungen sind im ausgewiesenen Ergebnis der Wertermittlung berücksichtigt, sofern diese wertbeeinflussend sind.

3.2. Konfiguration Grund und Boden

Die Liegenschaft hat einen unregelmäßigen Zuschnitt und liegt nahezu eben.

¹⁹ Koziol/Welser: Bürgerliches Recht I

3.3. Auszug aus der digitalen Katastermappe



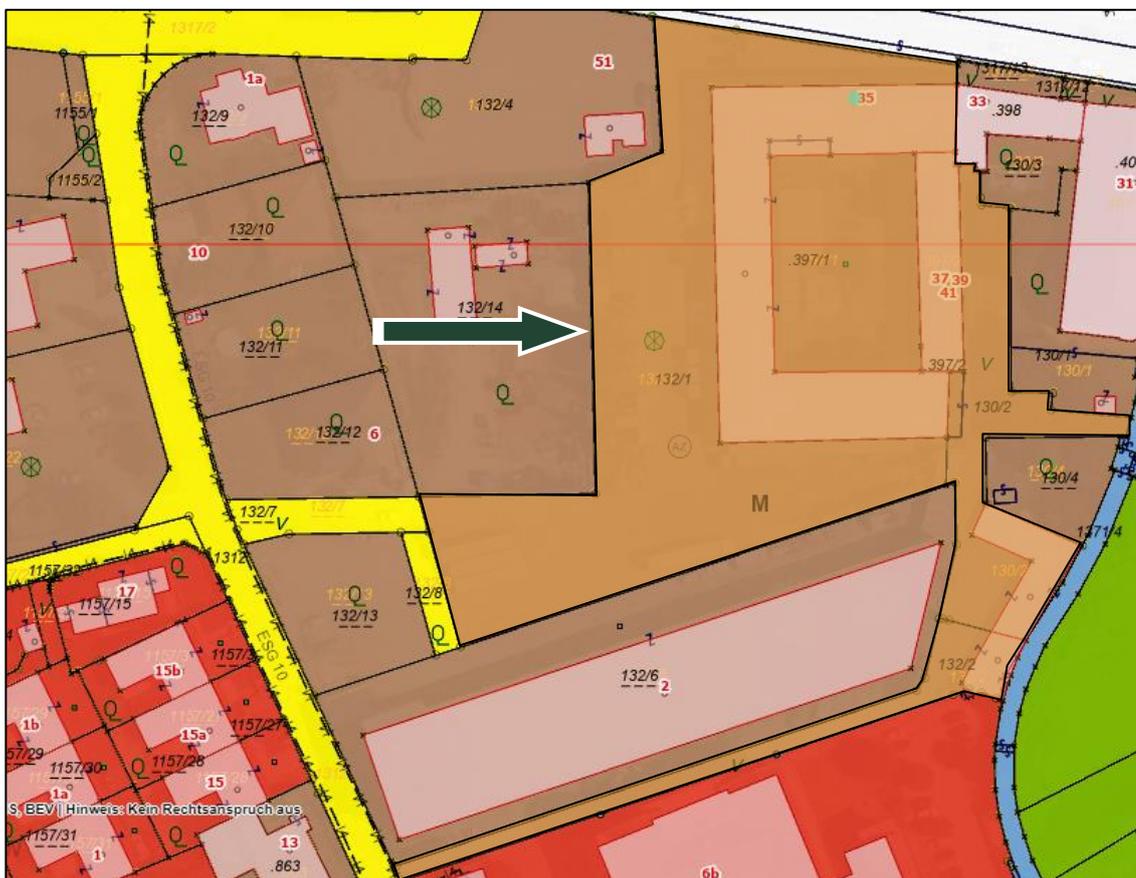
Auszug aus der digitalen Katastermappe; Quelle: doris.at

Die Grundlage der Bewertung basiert auf den im Katasterplan ausgewiesenen Grundstücksgrenzen, diese wurden in der Natur nicht überprüft.

3.4. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

Die Liegenschaft weist laut Flächenwidmungsplan folgende Widmung auf:

M Gemischtes Baugebiet



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, Quelle: doris.at

Widmung

§22. oberösterreichisches Raumordnungsgesetz, Widmung im Bauland

(5) Als gemischte Baugebiete sind solche Flächen vorzusehen, die dazu dienen,

1. Klein- und Mittelbetriebe aufzunehmen, die auf Grund ihrer Betriebstypen die Umgebung nicht wesentlich stören;
2. Lagerhallen sowie nicht wesentlich störende Lagerplätze zu errichten;
3. sonstige Bauwerke und Anlagen, die in Wohngebieten (Abs. 1) errichtet werden dürfen, sowie Büro- und Verwaltungsgebäude aufzunehmen.

Zur funktionalen Gliederung kann in gemischten Baugebieten die Zulässigkeit von Bauwerken und Anlagen, die in Wohngebieten errichtet werden dürfen, eingeschränkt oder ausgeschlossen werden. In einem solchen Fall dürfen, sofern nicht ausdrücklich in der Widmung ausgeschlossen, auch die zugeordneten Betriebswohnungen errichtet werden. (Anm: LGBl. Nr. 125/2020)

Die Angaben wurden dem oben angeführten Flächenwidmungsplan entnommen. Dieser ist nicht rechtsverbindlich. Die rechtsverbindlichen Bebauungsbestimmungen wurden von den fertigen Sachverständigen nicht abgefragt.

3.5. Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas ²⁰

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.

Diesbezügliche Untersuchungen sind nicht Gegenstand des Auftrages. Haftungen der Sachverständigen aus diesem Titel sind ausgeschlossen. Sollten dennoch derartige Wertminderungen konkret festgestellt werden, bedarf es einer exakten Bodenuntersuchung durch einen entsprechenden Sachverständigen. Aufgrund dieses sodann erstellten Bodenanalysegutachtens können durch die fertigenden Sachverständigen Wertminderungsbeträge der gegenständlichen Liegenschaft in einer Ergänzung zu diesem Gutachten festgestellt werden.

Die fertigenden Sachverständigen haben nachstehende Abfragen des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas durchgeführt:

Ergebnis
Information: Das Grundstück 130/2 in Enns (45102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis
Information: Das Grundstück 132/1 in Enns (45102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis
Information: Das Grundstück 132/2 in Enns (45102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis
Information: Das Grundstück .397/1 in Enns (45102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

²⁰ Quelle: umweltbundesamt.at

Ergebnis

Information: Das Grundstück .397/2 in Enns (45102) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Auszug aus dem Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Die Abfrage des Verdachtsflächenkatasters und Altlastenatlas vom 16.09.21 hat keinen Hinweis auf eine Kontaminierung ergeben.

Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück in einer Weise genutzt wurde oder wird, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und –Materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdeten Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.

3.6. Anschlüsse (Ver- und Entsorgung)

Die gegenständliche Liegenschaft ist an sämtliche notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wie Wasser, Strom und öffentlichen Kanal angeschlossen.

4. GEBÄUDEDATEN

4.1. Kurzbeschreibung

Die wesentlichen Bestandsmerkmale der Liegenschaft werden von den fertigenden Sachverständigen aufgrund der Erhebungen und der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt ermittelt:

Das bewertungsgegenständliche Objekt befindet sich an der Adresse Dr. Renner-Straße 35-41 und umfasst laut Grundbuchauszug eine Fläche von 8.558 m². Das Objekt ist über drei mögliche Zugänge betretbar bzw. befahrbar. Über die Dr. Renner Straße 35, über die Bruckner-Straße 2 und über die Bruckner-Straße 4. Direkt rechts neben dem Grundstück 130/2 fließt das Mossbachtl.

Die Liegenschaft weist eine Mischnutzung auf und wird sowohl für Wohnzwecke als auch für gewerbliche Zwecke genutzt. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoß, Erdgeschoß, Obergeschoß und aus einem zum Teil ausgebauten Dachgeschoß. Die Konfiguration des Gebäudes ist rechteckig und der Innenhof des Gebäudes ist über eine zusätzliche Einfahrt befahrbar.

Im Erdgeschoß des Gebäudes befinden sich zwei Gewerbeeinheiten, welche als Restaurants genutzt werden als auch ein Gastgarten, welcher sich auf den Parkflächen vor den Restaurants befindet bzw. innerhalb des Hofes. An der Rückseite der Liegenschaft befindet sich eine Halle mit dazugehörigen Nebenflächen, welche aktuell von einem LKW-Speditionsunternehmen genutzt werden. Mit inbegriffen in dieser Nutzung ist ebenfalls ein Teil der Asphaltflächen der Liegenschaft. Das Obergeschoß wird vorwiegend für Wohnzwecke verwendet. Das Dachgeschoß des Objektes wird nur für Wohnzwecke verwendet. Die Garagen Nr. 13 und Nr.14, laut Bestandsplan, waren zum Stichtag der Besichtigung vermietet und als Restaurant verwendet.

Die Wohn- und Gewerbeeinheiten Top 2, Top 3 und Top 4 befinden sich aktuell in einem baufälligen Zustand und können ohne notwendige Renovierungsarbeiten nicht weiterverwendet werden. In den zuvor genannten Einheiten befand sich zum Tag der Besichtigung ein Wasserschaden, welcher in dieser Form bereits seit einem Monat existiert. Dieser Umstand wird in der Berechnung berücksichtigt. Die gegenständlichen Einheiten wurden bis zum jetzigen Leerstand laut Bestandsplan teilweise als Büros genutzt.

Die sanierungsbedürftigen Wohn- und Gewerbeeinheiten werden laut Auftraggeber saniert und auf zehn Einheiten aufgeteilt, welche in weiterer Folge wieder vermietet werden sollen. Da sich nicht alle zehn Einheiten im Erdgeschoß bzw. Obergeschoß mit den angenommenen Quadratmeterangaben laut Auftraggeber ausgehen können, wird davon ausgegangen, dass zumindest eine Wohneinheit im Dachgeschoß ausgebaut wird.

Der Trakt zur Kirche hin ist renoviert, der Straßentrakt soll zu Wohneinheiten saniert werden, der Trakt bei der Einfahrt (Geschäftsflächen und Büroflächen) ist in einem guten Zustand.

4.2. Bau- und Erhaltungszustand²¹

Der Bau- und Erhaltungszustand der gegenständlichen Liegenschaft und der darauf befindlichen Gebäude wird von den fertigenden Sachverständigen aufgrund der äußeren Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme sowie unter Zugrundelegung der vom Auftraggeber zur Verfügung gestellten Unterlagen und Pläne wie folgt festgestellt:

Im Zuge der Befundaufnahme konnte ein dem Alter entsprechend mittelmäßiger Bau- und Erhaltungszustand vorgefunden werden.

Bau- und Erhaltungszustand						
Bauteil	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht	o.A.
Außenanlagen			✗			
Fassade		✗				
Dach						✗
Allgemeine Flächen				✗		
Fenster, Türen		✗				
Wände, Decken, Böden			✗			
Haustechnik (HKLS)			✗			
Elektroinstallation				✗		
SanitärAusstattung				✗		
Gesamteindruck			✗			

Die Elektroinstallationen sind dem Alter entsprechend tendenziell mittelmäßig bis schlecht, angabengemäß sollten die Elektronik saniert werden.

Die Sanitäranlagen sind bei den Altbestand in einem mäßig bis schlechten Zustand, bei den besseren Objekten in einem durchschnittlichen Zustand.

Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installationen und technischen Einrichtungen wurden von den fertigenden Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Die Heizung wurde besichtigt, eine detaillierte Überprüfung der Funktionstüchtigkeit wurde nicht durchgeführt.

4.3. Flächenaufstellung

Die vorliegenden Flächenangaben wurden vom Auftraggeber übermittelt. Nachmessungen des Nutzflächenausmaßes²² wurden von den fertigenden Sachverständigen nicht vorgenommen.

²¹ Verwendete Kriterien:

Sehr gut keinerlei rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand
 Gut kaum rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand, einige kleine Reparaturen erforderlich
 Mittel Rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, der in einem mittleren Zeithorizont von 5 Jahren abgearbeitet werden muss
 Schlecht Alle Bauteile weisen Mängel auf, erheblicher rückgestauter Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Verbesserungsaufwand vorhanden, eine umfangreiche Sanierungskonzeption wird empfohlen.

Sehr schlecht Das Gebäude entspricht in Summe nicht mehr den relevanten Bestimmungen der jeweiligen Bauordnung.

²² Die Nutzfläche dient der Nutzung des Bauwerkes aufgrund seiner Zweckbestimmung. Die Nutzfläche ist im Bedarfsfall in Hauptnutzflächen (HNF) und Nebennutzflächen (NNF) zu unterteilen.

Die Hauptnutzfläche ist die Summe jener Flächen, die dem Verwendungszweck des Bauwerkes unmittelbar dienen wie zB Wohnen, Arbeiten, Pflegen, Bildung, Freizeit.

Inwieweit Flächenangaben dem letzten Konsensstand entsprechen, wurde nicht überprüft. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Die fertigenden Sachverständigen werden das vorliegende Flächenausmaß in die Wertermittlung einfließen lassen.

4470 Enns, Dr. Renner-Straße 35-41

Ebene	Einheit	Nutzfläche
KG	Gang Bestand	25,27 m ²
KG	Keller Bestand	30,32 m ²
KG	Gang Bestand	26,62 m ²
KG	Heizraum Bestand	26,33 m ²
KG	Raumaustragung Hackschnitzel	39,75 m ²
KG	STG. Haus Bestand	17,59 m ²
KG	Gang Bestand	10,25 m ²
KG	Gang Bestand	4,03 m ²
KG	AR Bestand	1,63 m ²
KG	Gang Bestand	7,56 m ²
KG	Waschraum Bestand	1,74 m ²
KG	WC Bestand	0,99 m ²
KG	WC Bestand	0,91 m ²
KG	WC Bestand	0,60 m ²
KG	Schutzraum Bestand	13,07 m ²
KG	Gang Bestand	35,80 m ²
KG	Hof Bestand	28,91 m ²
KG	Allgemein Gang	27,58 m ²
KG	Keller Bestand	32,40 m ²
KG	STG.-Haus Bestand	7,11 m ²
KG	Keller Bestand	11,62 m ²
KG	Servicegang Bestand	3,25 m ²
KG	Keller Bestand	11,62 m ²
KG	Maschinenraum Bestand	4,00 m ²
KG	Keller Bestand	25,14 m ²
KG	Hallenbad Bestand	47,93 m ²
KG	Gang Bestand	1,32 m ²
KG	Sauna Bestand	15,68 m ²
KG	STG.-Haus Bestand	11,63 m ²
KG	Keller Bestand	13,53 m ²
KG	Gesamtnutzfläche	484,18 m²

Zu den Nebennutzflächen werden jene Flächen gezählt, die nicht unmittelbar dem Verwendungszweck des Bauwerks dienen wie zB Sanitärräume, Garderoben, Abstellräume, Müllsammelräume, unausgebaute Dachbodenräume, Schutzräume, Fahrzeugabstellflächen (vgl. ÖNORM B 1800, S. 6)

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

EG	Top 1/1 Wintergarten Bestand	15,34 m ²
EG	Top 1/1 , Top 1/2, Top 1/3, Top 1/4 Lager Hof	9,78 m ²
EG	Top 1/1 , Top 1/2, Top 1/3, Top 1/4 Allgemein	45,68 m ²
EG	Top 1/1 Wohnküche Bestand	51,63 m ²
EG	Top 1/1 AR bestand	6,67 m ²
EG	Top 1/2 Büro Bestand	28,19 m ²
EG	Top 1/7 Zimmer Bestand	31,93 m ²
EG	Top 2	87,11 m ²
EG	Top 3	169,37 m ²
EG	Top 4	51,12 m ²
EG	Top 5	135,33 m ²
EG	Top 5 Gastgarten	79,17 m ²
EG	Garage Nr.13	63,51 m ²
EG	Garage Nr. 14	28,79 m ²
EG	Top 6 STG	10,49 m ²
EG	Top 6 San	4,92 m ²
EG	Top 7 STG	10,49 m ²
EG	Top 8	454,09 m ²
EG	Top 10	44,40 m ²
EG	Top 11	44,40 m ²
EG	Top 14	57,99 m ²
EG	Top 15	57,99 m ²
EG	Top 20	57,99 m ²
EG	Gesamtnutzfläche	1.546,37 m²

OG	Top 1/3	80,90 m ²
OG	Top 1/5 Wintergarten Bestand	15,04 m ²
OG	Top 1/5 Balkon Bestand	3,89 m ²
OG	Top 1/5 Zimmer Bestand	22,03 m ²
OG	Top 1/5 Bad Bestand	7,71 m ²
OG	Top 1/5 WC Bestand	1,95 m ²
OG	Top 1/5 Zimmer Bestand	11,33 m ²
OG	Top 1/5 Zimmer Bestand	13,39 m ²
OG	Top 2	171,75 m ²
OG	Top 4	144,76 m ²
OG	Top 6 STG	10,49 m ²
OG	Top 6	150,56 m ²
OG	Top 7 STG	10,49 m ²
OG	Top 7 San.	4,92 m ²
OG	Top 7	93,02 m ²
OG	Top 9	81,99 m ²
OG	Top12	44,86 m ²
OG	Top 12a	44,86 m ²
OG	Top 16	57,99 m ²
OG	Top 17	57,99 m ²
OG	Top 21	57,99 m ²
OG	Gesamtnutzfläche	1.087,90 m²

DG	Top 1/4 STG.-Haus Bestand	3,23 m ²
DG	Top 1/4 Gang Bestand	3,40 m ²
DG	Top 1/4 WC Bestand	2,11 m ²
DG	Top 1/4 Zimmer Bestand	17,40 m ²
DG	Top 1/4 Vorraum Bestand	21,82 m ²
DG	Top 1/4 Zimmer Bestand	13,54 m ²
DG	Top 1/4 Zimmer Bestand	17,44 m ²
DG	Top 1/4 Zimmer Bestand	11,79 m ²
DG	Top 1/6 Zimmer Bestand	54,40 m ²
DG	Top 1/6 Bad Bestand	15,02 m ²
DG	Top 1/6 WC Bestand	1,64 m ²
DG	Top 13	80,22 m ²
DG	Top 18	53,80 m ²
DG	Top 19	53,80 m ²
DG	Top 22	53,80 m ²
Roh-DG	185,98 m ² x 0,6	185,98 m ²
Roh-DG	311,57 m ² x 0,6	311,57 m ²
Roh-DG	253,89 m ² x 0,6	253,89 m ²
Roh-DG	113,12 m ² x 0,6	113,12 m ²
DG	Gesamtnutzfläche	1.267,97 m²

4.4. Nutzung / Bestandsverhältnisse

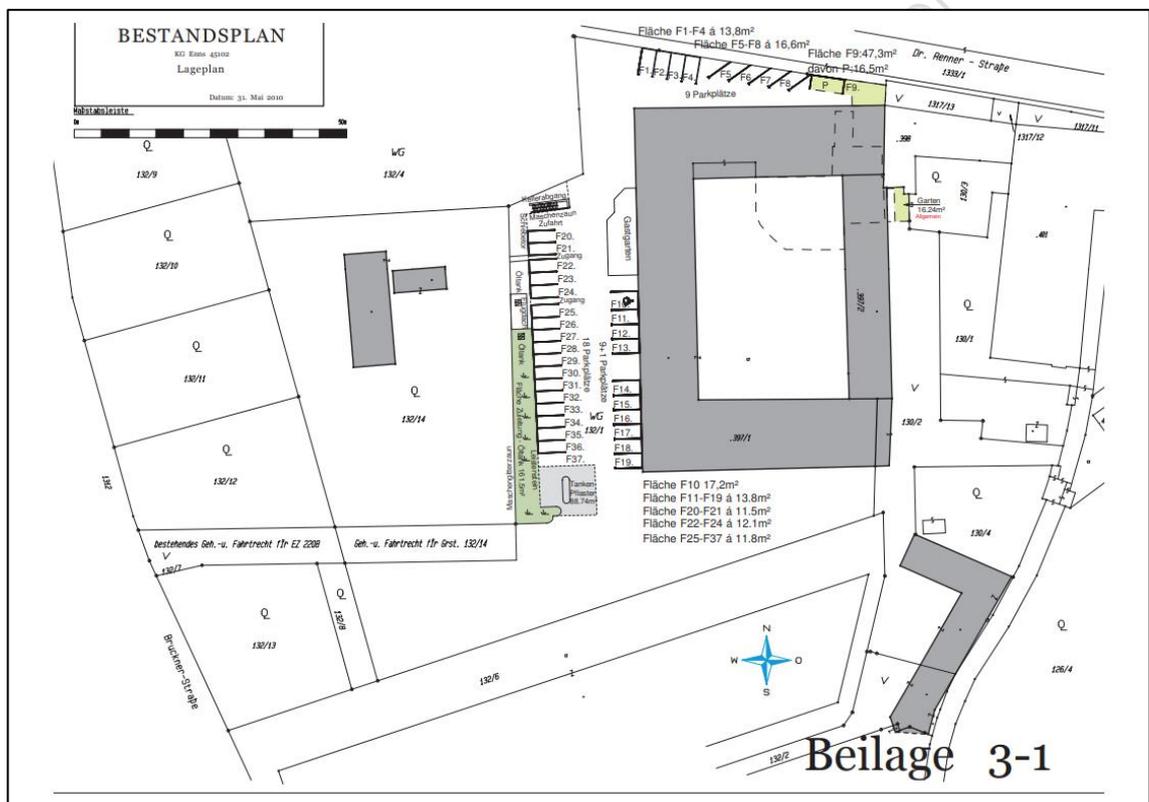
Die gegenständliche Liegenschaft wird zu Wohn- und Gewerbezwecken genutzt.

4.5. Energieausweis, Zertifizierungen

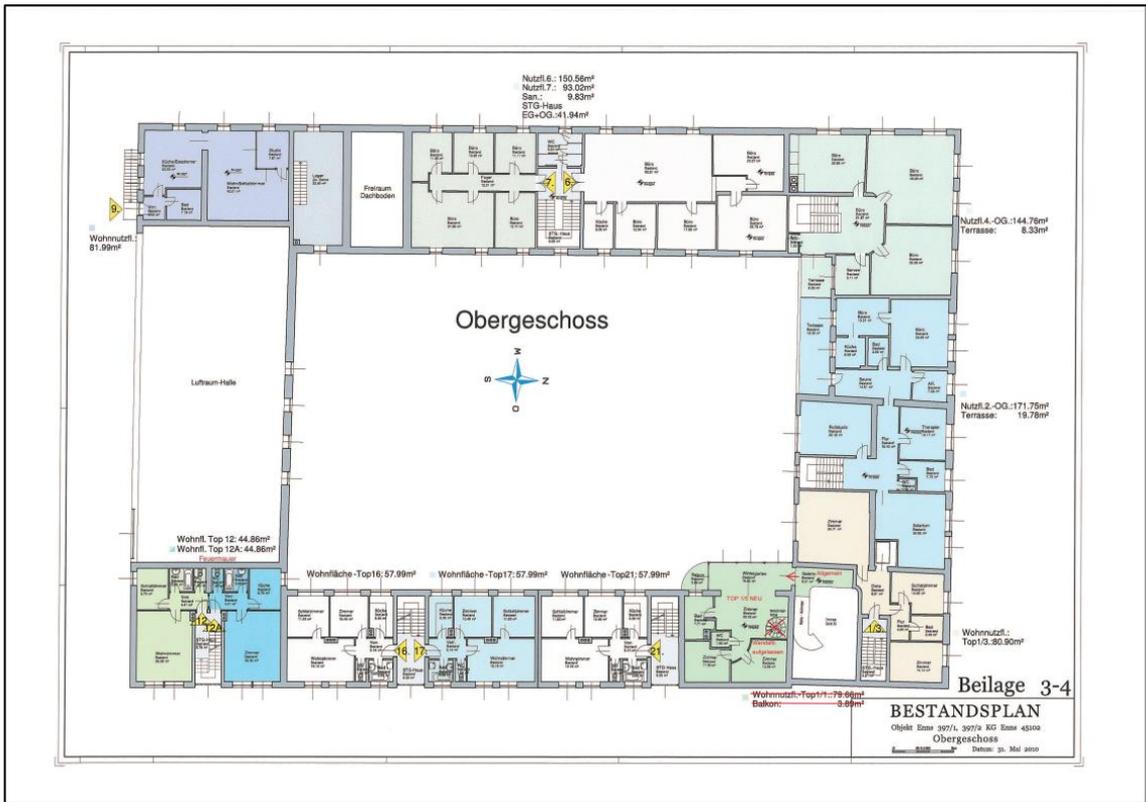
Den Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass seit 2009 ein Energieausweis bei Verkauf, Verpachtung oder Vermietung von Häusern, Wohnungen, Büros oder Betriebsobjekten vorzulegen ist.

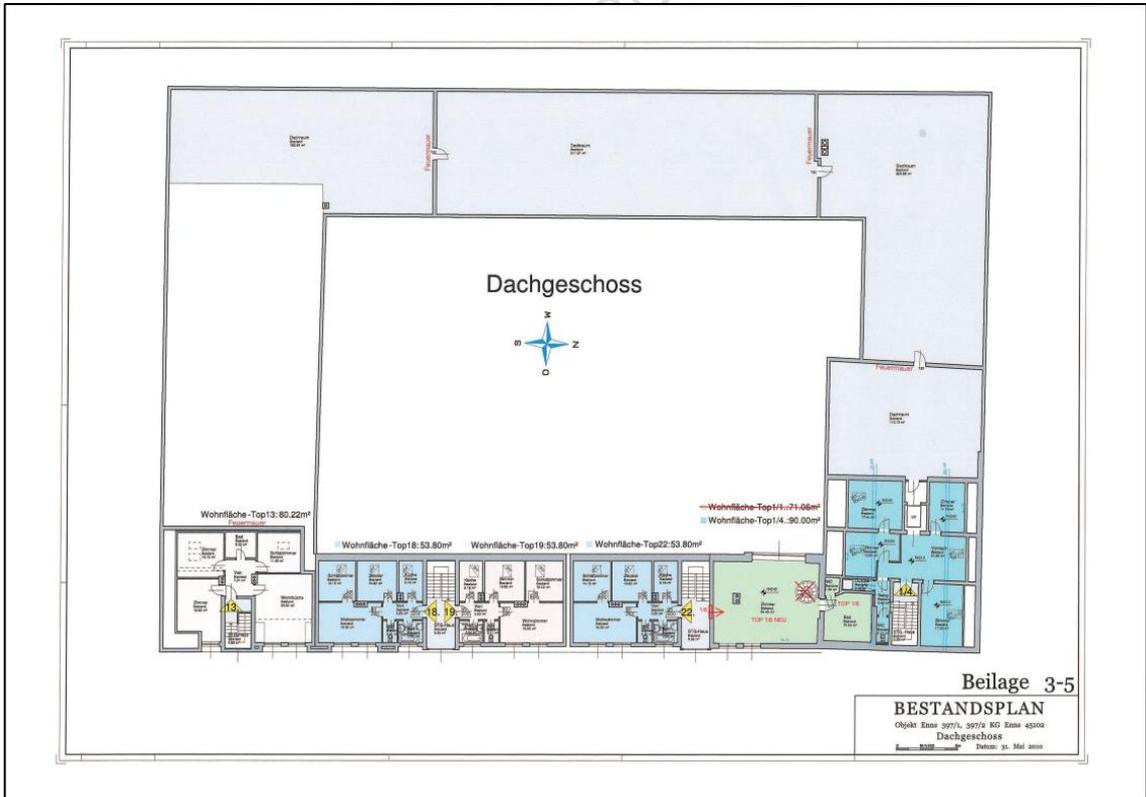
4.6. Gebäudepläne



Lageplan, Quelle: Auftraggeber



Obergeschoß, Quelle: Auftraggeber



Dachgeschoß, Quelle: Auftraggeber

4.7. Fotodokumentation



Außenbereich und Stellplätze

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

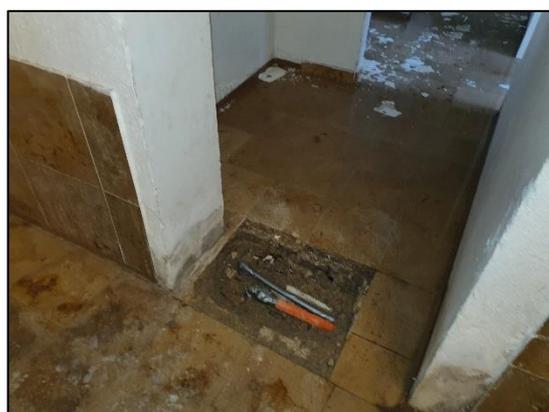


Gewerbe, Halle und Garagen

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.



Allgemeinflächen und Innenansicht



Sanierungsbedürftige Wohneinheiten und Wasserschaden

C. BEWERTUNG

1. STANDORTBEWERTUNG

Als erster Schritt wird eine Standortbewertung durchgeführt, um das Objekt in weiterer Folge in dem Bewertungsverfahren hinsichtlich Drittverwendungsfähigkeit und Alternativnutzungen konkret einzustufen.

- Lagekriterien²³:

Lagekriterien					
Lage	sehr gut	gut	mittelmäßig	schlecht	sehr schlecht
Geschäftslage (Handel/Retail)				✗	
Bürolage (Office)		✗			
Gewerbelage (Warehouse/Industry)				✗	
Wohnlage (Residential)		✗			
Individualverkehr		✗			
Öffentlicher Verkehr		✗			
Parken auf öffentlichem Grund			✗		
Öffentliche Parkgaragen in näherer Umgebung				✗	
Parkfläche auf eigenem Grund	✗				
Nähe zum Stadtzentrum		✗			
Immissionsbelastung			✗		
Standortimage			✗		
Zusammenfassende Lageeinschätzung		✗			

Aufgrund der oben dargestellten Lagekriterien ist die Lage als gut zu beurteilen.

2. BEWERTUNGSGRUNDSATZ

Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethoden des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert ermittelt, wobei u.A. § 3. Abs. 1 LBG zugrunde gelegt wird:

(1) Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Da der aktuelle Stand der Wissenschaft u.A. durch die Ö-Normen sowie der Literatur beschrieben wird, wird beim gegenständlichen Gutachten die Bewertungspraxis der ÖNORM B 1802-1 vom 15.07.2019 herangezogen.

Der Verkehrswert wird in der ÖNORM B 1802-1 Pkt. 3.27 wie folgt definiert:

Preis, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft im redlichen Geschäftsverkehr üblicherweise erzielt werden kann.

²³ Verwendete Kriterien:

Sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage
Gut	stadtnähe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
Mittel	dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
Schlecht	Dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
Sehr schlecht	Problemlage

Im Pkt. 5.4.1 der ÖNORM B 1802-1 wird der Verkehrswert/Marktwert wie folgt erläutert:

Dem Verkehrswert/Marktwert der Liegenschaft ist die „höchste und beste Nutzung“ zugrunde zu legen. Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen dürfen nicht berücksichtigt werden. Es gilt zu prüfen, ob die gegenwärtige Nutzungsform aus Marktsicht nach dem höchsten und besten Nutzen (Entwicklungspotential) erfolgt. Diese beste Alternativnutzung muss technisch durchführbar, rechtlich zulässig, wirtschaftlich sinnvoll sein und zum höchstmöglichen Verwertungsergebnis führen.

Der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft berücksichtigt das vom Markt wahrgenommene volle Nutzungspotenzial dieser Liegenschaft. In den meisten Fällen spiegelt der Verkehrswert/Marktwert einer Liegenschaft die höchste und beste Nutzung. Diese ergibt den maximalen Wert der Liegenschaft unter Ausnutzung der Möglichkeiten und bei Einhaltung aller Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen sowie aller weiteren relevanten Gesetze und Verordnungen.

Die Nutzung der Liegenschaft hängt von ihrer besonderen Beschaffenheit ab und kann sich verändern, wenn sie mit anderen Liegenschaften zusammen bewertet wird. Wird in der Praxis die Annahme einer „höchsten und besten Nutzung“ getroffen, führt das dazu, dass für Liegenschaften die besten vergleichbaren Daten für ihre Bewertung anzusetzen sind. Dies kann auch die Wahl des Bewertungsverfahrens beeinflussen.

Zweck des Gutachtens ist somit die Ermittlung des Verkehrswertes der beschriebenen Sache. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen ist. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben jedoch außer Betracht.

Grundlage für die Erzielung des im Gutachten ermittelten Wertes sind entsprechende Vermarktungsaktivitäten. Diese sind primär ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum und ein entsprechendes Maß der Publizität. Für das Erreichen einer entsprechenden Publizität ist es erforderlich, sämtliche Marketingmaßnahmen zu ergreifen. Die Kosten für diese Marketingmaßnahmen sind im Ergebnis dieser Wertermittlung nicht berücksichtigt.

3. BEWERTUNGSVERFAHREN (ALLGEMEIN)

Das Ermittlungsverfahren wird nach den Grundsätzen ÖNORM B 1802-1 durchgeführt:

„Der Wert [...] von bebauten und unbebauten Liegenschaften und Liegenschaftsteilen, einschließlich der Bestandteile wie Gebäude, Außenanlagen und Kellereigentum sowie von Superädifikaten (Überbauten) und von Baurechten ist in der Regel mit folgenden Verfahren zu ermitteln:

- Vergleichswertverfahren,
- Sachwertverfahren,
- Ertragswertverfahren,
- Discounted-Cash-Flow-Verfahren (gemäß ÖNORM B 1802-2),
- Residualwertverfahren (gemäß ÖNORM B 1802-3),
- sonstige dem Stand der Bewertungswissenschaften entsprechende Wertermittlungsverfahren (z. B. Investment Method) oder
- aus abgabenrechtlichen Spezifika resultierende Verfahren (für steuerliche Zwecke).“

Die gegenständliche Wertermittlung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

1. alle Informationen, die die fertigen Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers in schriftlicher und/oder mündlicher Form erhalten haben
2. die Ergebnisse der Befundaufnahme
3. den Bau- und Erhaltungszustand des Objektes
4. die allgemeine Lage am Realitätenmarkt

Der Gutachter hat das Wertermittlungsverfahren auszuwählen und seine Wahl zu begründen. Er hat dabei den Stand der Bewertungswissenschaften und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten²⁴.

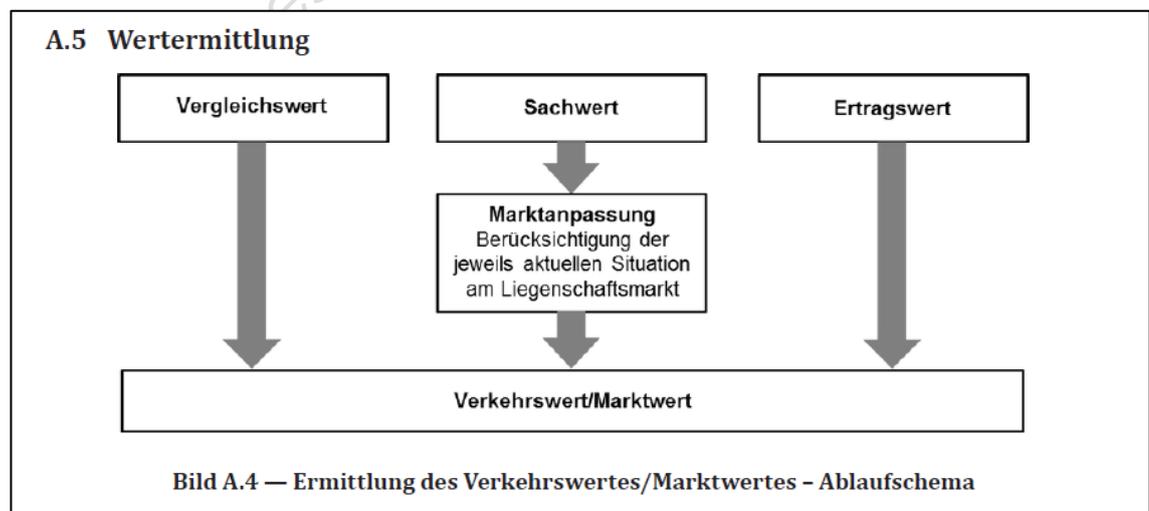
Allgemeine Erläuterungen:

Mit Hilfe des Ertragswertverfahrens werden bebaute Liegenschaften bewertet, deren Nutzungsbestimmung es in erster Linie ist, aus den Erträgen über die Bewirtschaftungskosten hinaus eine angemessene Verzinsung des Kapitals zu erzielen, welche durch den Verkehrswert der Liegenschaft repräsentiert wird. Mit diesem Verfahren werden nicht nur Liegenschaften bewertet, welche tatsächlich Erträge durch Vermietung oder Verpachtung erzielen, sondern auch eigengenutzte Liegenschaften, die bei Fremdnutzung entsprechende Erträge erzielen können.

Das Sachwertverfahren beurteilt den Wert von Grundstücken, die mit den darauf befindlichen Sachen eine Einheit bilden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen.

Das Vergleichswertverfahren ist insbesondere zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie allgemein des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden. Zudem kann es bei bebauten Liegenschaften angewendet werden, wenn zwischen den Vergleichsobjekten und dem Bewertungsgegenstand eine hinreichende Übereinstimmung in wertrelevanten Merkmalen besteht. Dies ist in der Praxis insbesondere bei Eigentumswohnungen der Fall.

Nach den Regelungen der 2019 aktualisierten ÖNORM B 1802-1 muss der Gutachter insbesondere bei der Berechnung des Verkehrs- bzw. Marktwertes den dazu berechneten Sachwert, vor dem Hintergrund der Marktverhältnisse, kritisch würdigen und gegebenenfalls korrigieren.²⁵



Quelle: ÖNORM B1802-1

²⁴ Vgl. ÖNORM B 1802-1

²⁵ Quelle: ÖNORM B1802-1

4. ENTSPRECHENDE VERFAHRENSWAHL

Das gegenständliche Objekt wird von den Marktteilnehmern vorwiegend zur Ertragszielung gekauft, aus diesem Grund wird auf Basis der Wissenschaft das Ertragswertverfahren bei der Wertermittlung angewandt und fließt zur Gänze in den ausgewiesenen Wert des Gutachtens ein.

Das Sachwertverfahren wird ergänzend zur Plausibilisierung angeführt.
Der korrespondierende Grundanteil wird mittels Vergleichswertverfahren bestimmt.

In einem zweiten Schritt wird der Wert der gegenständlichen Liegenschaft nach Fertigstellung der Umbau- sowie Sanierungsarbeiten ermittelt. Zu diesem Zwecke wird unterstellt, dass eine aufrechte Bewilligung für die Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten vorliegt.

Ermittlung des Bodenwertes im Vergleichswertverfahren

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte, wobei die Vergleichbarkeit beeinflussenden Umstände durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen sind. Durch diese Zu- und Abschläge ergibt sich ein Endwert des jeweiligen Objektes. Die Endwerte schwanken naturgemäß in einer Bandbreite. Als Vergleichswert wird allerdings weder der höchste noch der niedrigste Wert herangezogen, sondern der Mittelwert aller Vergleichsobjekte.

4470 Enns, Dr. Renner Straße 35-41

Vergleichsdaten Grundstücke

Datum	PLZ	Adresse	KG	EZ	Gst.Nr.	Widmung	Grundfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Grundfläche
2018	4470	Grundstück	45102	1218	1157/20	M (11009) Gemischtes Baugebiet	777 m ²	€ 141.119	182 €/m ²
2018	4470	Happl-Straße 6	45102	2552	316/6	M (11009) Gemischtes Baugebiet	600 m ²	€ 100.000	167 €/m ²
2019	4470	Grundstück	45102	65	209/10	M (11009) Gemischtes Baugebiet	2.176 m ²	€ 340.709	157 €/m ²
2020	4470	Grundstück	45105	242	32/11	M (11009) Gemischtes Baugebiet	2.500 m ²	€ 450.000	180 €/m ²
2020	4470	Grundstück	45102	2197	1149/42;1149/43	W (11006) Wohngebiet	705 m ²	€ 151.575	215 €/m ²

Anpassungen:

- Zeit der Transaktionen (Anpassung aufgrund des Alters in Relation zur bewertungsrelevanten Liegenschaft)
- Lage (Anpassung aufgrund der Standorte der Liegenschaften in Relation zur bewertungsrelevanten Liegenschaft)
- Größe (Anpassung aufgrund der Größe der Grundstücksfläche in Relation zur bewertungsrelevanten Liegenschaft)
- Hochwassergefahr (Anpassung aufgrund der Lagen in den Hochwassergefahrgebieten in Relation zur bewertungsrelevanten Liegenschaft)
- Widmung (Anpassung der Flächenwidmung in Relation zur bewertungsrelevanten Liegenschaft)

4470 Enns, Dr. Renner Straße 35-41													
Vergleichsdaten				Anpassungsfaktoren						Vergleichswerte nach Bereinigung			
Datum	PLZ	Grundfläche	Kaufpreis	Kaufpreis/m ² Grundfläche	Zeit	Lage	Größe	Hochwasser	Widmung	gesamt	Vergleichswert	Vergleichswert/m ² Grundfläche	Ausreißer
2018	4470	777 m ²	€ 141.119	182 €/m ²	10%	0%	-10%	0%		0%	€ 141.162	182 €/m ²	nein
2018	4470	600 m ²	€ 100.000	167 €/m ²	10%	0%	-10%	-10%		-10%	€ 90.030	150 €/m ²	nein
2019	4470	2.176 m ²	€ 340.709	157 €/m ²	7%	0%	-5%	0%		2%	€ 346.457	159 €/m ²	nein
2020	4470	2.500 m ²	€ 450.000	180 €/m ²	3%	10%	-5%	-10%		-2%	€ 442.546	177 €/m ²	nein
2020	4470	705 m ²	€ 151.575	215 €/m ²	3%	0%	-10%	0%	-10%	-17%	€ 126.328	179 €/m ²	nein
												169 €/m ²	

Nach Ausreißern bei den Kaufpreisen wird mit der sogenannten Zwei-Sigma-Regel (zweifache Standardabweichung vom arithmetischen Mittel) gesucht. Danach gelten bei Heranziehung einer ausreichenden Anzahl von Vergleichswerten alle Einzelpreise, die im Bereich der doppelten Standardabweichung vom Mittelwert der zuvor auf den Wertermittlungsstichtag und die Grundstücksmerkmale des Bewertungsobjektes „justierten“ Kaufpreise liegen, als frei von „ungewöhnlichen oder persönlichen Verhältnissen“. Kaufpreise, die außerhalb des Bereiches der doppelten Standardabweichung liegen, werden als „Ausreißer“ aussortiert.²⁶

Mittelwert	166 €/m ²
Standardabweichung der Gesamtheit	16 €/m ²
Doppelte Standardabweichung (2-Sigma Regel)	32 €/m ²
Konfidenzintervall	19,4%
	-19,4%
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt	166 €/m ²
Mittelwert (exkl. Ausreißer) bereinigt gerundet	170 €/m²

Der Bodenwert, welcher in der gegenständlichen Lage für den Bewertungsgegenstand angesetzt werden kann, wird auf Basis der erhobenen durchschnittlichen Vergleichswerte folgend mit € 170,- /m² Nutzfläche festgesetzt.

■ Marktresearch

Der Immobilien-Preisspiegel (herausgegeben vom Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder der Wirtschaftskammer Österreich) weist für den Bezirk Linz Land folgende Werte für Bauland Wohnen aus und unterteilt die Grundstücke in unterschiedliche Qualitätsstufen:

Q1 -- Sehr guter Nutzwert: Ideale Verkehrsanbindung (z.B. Nähe Autobahnauffahrt, Gleisanschluss, Hafen im Nahbereich), sehr gute Infrastruktur, komplett aufgeschlossen.

Q2 -- Guter Nutzwert: Verkehrsmäßig günstig zu erreichen, gute Infrastruktur, aufgeschlossen.

Q3 -- Einfacher Nutzwert: Keine optimale Verkehrsanbindung, kaum Infrastruktur, kaum aufgeschlossen, Randlage.

Das bewertungsgegenständliche Grundstück weist die Qualitätsstufe Q2-Q3 mit einem durchschnittlichen Wert von € 131 - € 218/m² auf.

²⁶ Quelle: Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken. 8. Auflage

Linz-Land	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Baugrundstücke EFH, Q1	248	253	288	305	329	336	338	365	374	384
		+2,02%	+13,83%	+5,90%	+7,87%	+2,13%	+0,60%	+7,99%	+2,47%	+2,67%
Baugrundstücke EFH, Q2	146	152	171	165	173	178	188	183	197	218
		+4,11%	+12,50%	-3,51%	+4,85%	+2,89%	+5,62%	-2,66%	+7,65%	+10,66%
Baugrundstücke EFH, Q3	93	94	105	100	109	111	128	129	126	131
		+1,08%	+11,70%	-4,76%	+9,00%	+1,83%	+15,32%	+0,78%	-2,33%	+3,97%
Mittelwert	162	166	188	190	204	208	218	226	232	244
		+2,46%	+13,05%	+1,06%	+7,21%	+2,26%	+4,66%	+3,53%	+2,92%	+5,17%

Der Immobilienpreisspiegel²⁷ reflektiert nicht die erzielbaren Preise bezogen auf das Einzelobjekt, sondern zeigt als Marktstudie einen statistisch errechneten Durchschnittswert, der im Vorjahr erzielten Immobilienpreise. Die in den Tabellen aufscheinenden Durchschnittspreise sind jeweils der Durchschnitt der in der Erhebung ermittelten Einzelpreise; es wurde jeweils das arithmetische Mittel errechnet. In der Praxis können natürlich auch höhere und niedrigere Preise für ein Einzelobjekt erzielt werden. Extremwerte wurden bei der Auswertung der Erhebungen ausgeschlossen. Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass es sich um Durchschnittswerte aus dem Vorjahr handelt.

Die im Immobilienpreisspiegel publizierten Daten korrespondieren mit den ermittelten Vergleichswerten.

5. ERTRAGSWERTVERFAHREN

Der Ertragswert setzt sich aus dem Bodenwert und dem Gebäudeertragswert zusammen. Für die Ermittlung des Bodenwertes wird das Vergleichswertverfahren herangezogen. Der Gebäudeertragswert wird als Kapitalwert einer Zeitrente (Rentenbarwert) betrachtet und in der Weise errechnet, dass der auf die baulichen Anlagen entfallende Reinertrag, vermindert um die Verzinsung des Bodenwertes, mit einem marktgerechten Zinssatz entsprechend der angenommenen Restnutzungsdauer kapitalisiert wird.

(Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Grundlage ist in erster Linie der aus dem Blickwinkel des Bewertungsstichtages zukünftig erzielte Ertrag und der dafür anfallende Bewirtschaftungsaufwand. 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.

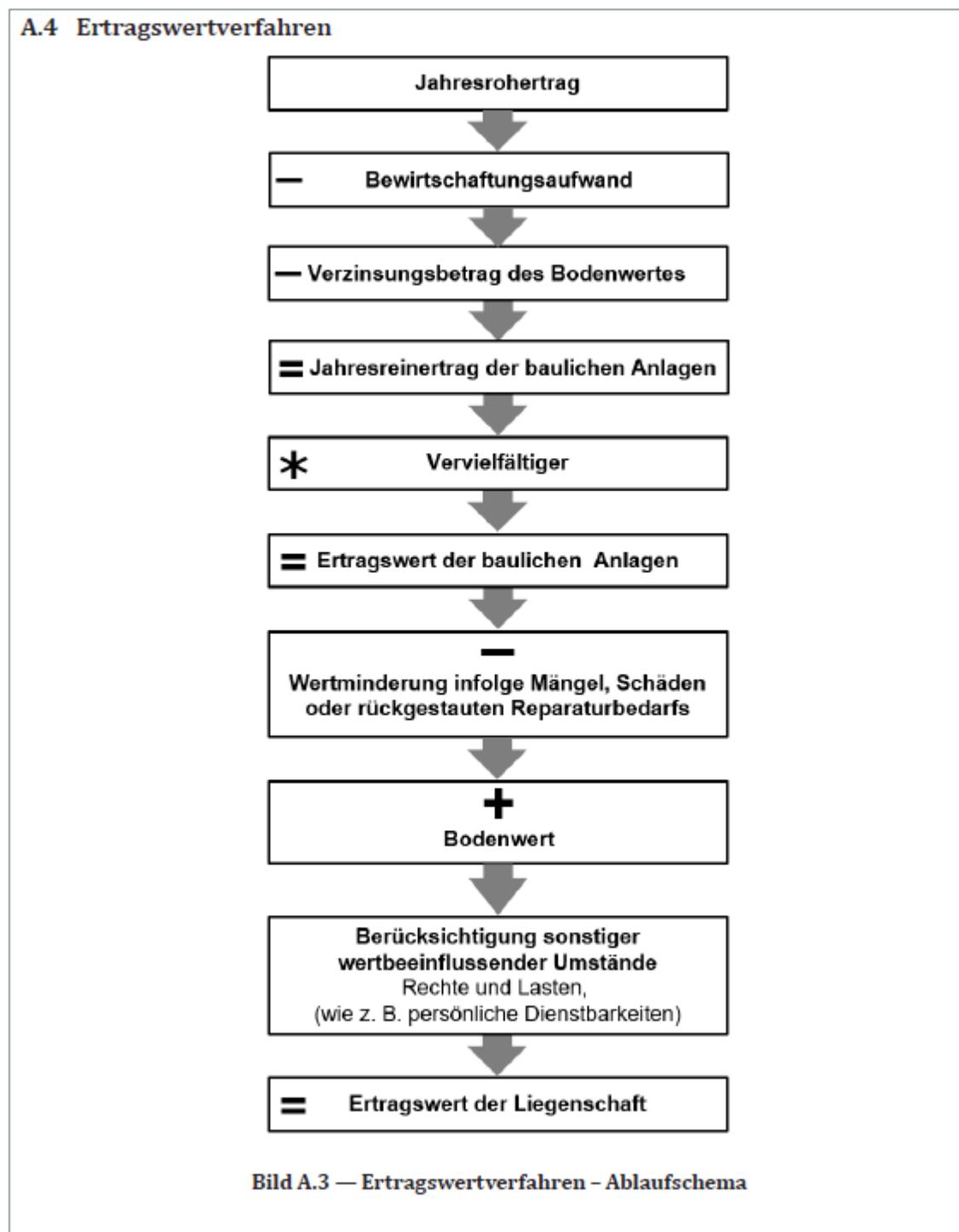
Dieses Verfahren wird üblicherweise bei (bebauten) Liegenschaften in Ansatz gebracht, bei denen (nachhaltig) Erträge aus Vermietung oder Verpachtung erzielt werden oder zu erzielen sind.

Der Ertragswert wird bestimmt durch die Faktoren

²⁷ Die Marktpreisstruktur ermöglicht es, einen Bezirk mit einer Kategorie des Immobilienpreisspiegels und deren Qualitätsstufen zu analysieren. (Quelle: Immobilienpreisspiegel der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Stand: 2021)

- Nachhaltiger Jahresrohertrag
- Nachhaltige Bewirtschaftungskosten
- Restnutzungsdauer der baulichen Anlagen
- Liegenschaftszinsfuß.

Ablaufschema des Ertragswertverfahrens²⁸



²⁸ Quelle: ÖNORM B 1802-1

Aus dem Jahresrohertrag bestimmt sich nach Abzug von nicht umlagefähigen Betriebs- und Verwaltungskosten sowie kalkulatorischen Instandhaltungskosten unter Berücksichtigung eines immobilienadäquaten Ausfallwagnisses der Jahresreinertrag. Auf Grund der unterschiedlichen Restnutzungsdauern von Boden und Gebäuden kann eine Aufteilung des Reinertrages auf einen Boden- und Gebäudeanteil erforderlich werden. Zur Abschätzung der Nachhaltigkeitsdauer der Erträge ist zum einen ihre Marktkonformität zu prüfen, zum anderen ist von der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Gebäude auszugehen, die sich bestimmt aus der *Gewöhnlichen Lebensdauer*, dem technischen Zustand und der Art seiner Nutzung.

Ermittlung des Jahresrohertrages

Zur Ermittlung des Jahresrohertrages wurden die Monatsmieten (Hauptmietzinse; netto-kalt-Mieten) aus den Bestandsverträgen herangezogen, wobei zu überprüfen ist, ob diese Monatsmieten aus den Bestandsverträgen nachhaltig erzielbar sind. Für Leerstehungen wurden fiktive Marktmieten zum Ansatz gebracht.

Bewirtschaftungskosten

Für die nachhaltig anfallenden Bewirtschaftungskosten werden nachstehende Annahmen getroffen, wobei die in der Berechnung angegebenen, gerundeten Prozentsätze sich auf den ermittelten nachhaltigen Jahresrohertrag beziehen. Für die Instandhaltungskosten wird kalkulatorisch ein Wert pro m² Nutzfläche festgestellt.

Verwaltung

Die einem Vermieter verbleibenden und nicht auf den Mieter überwälzbaren Verwaltungskosten umfassen in erster Linie die Kosten der Jahresabrechnung, des Bilanzabschlusses udgl. und werden erfahrungsgemäß in Ansatz gebracht (siehe Berechnung).

Betriebskosten

Die Betriebskosten der Liegenschaft werden als zur Gänze umlagefähig angesehen.

Mietausfall/Leerstehung

Das Mietausfallwagnis sowie das Leerstehungsrisiko, welche den anteiligen Betriebskosten im Falle eines Mieterwechsels vom Zeitpunkt des Auszuges bis zur Neuvermietung entsprechen, werden erfahrungsgemäß in % des Rohertrages angesetzt.

Instandhaltung

Instandhaltungskosten entstehen aufgrund der Sicherstellung einer langfristigen Vermietbarkeit im ordnungsgemäßen und ortsüblichen Zustand. Als notwendige Maßnahmen sind somit all jene zu qualifizieren, die zur Sicherstellung nachhaltiger Einnahmen am Bewertungsobjekt notwendig sind. Die kalkulatorischen Instandhaltungskosten werden auf Grundlage von Erfahrungswerten für Objekte dieser Art in €/m² und Jahr angesetzt.

Aufgrund der langjährigen Beobachtung bei der Bewirtschaftung von Immobilien ergeben sich folgende Bandbreiten:

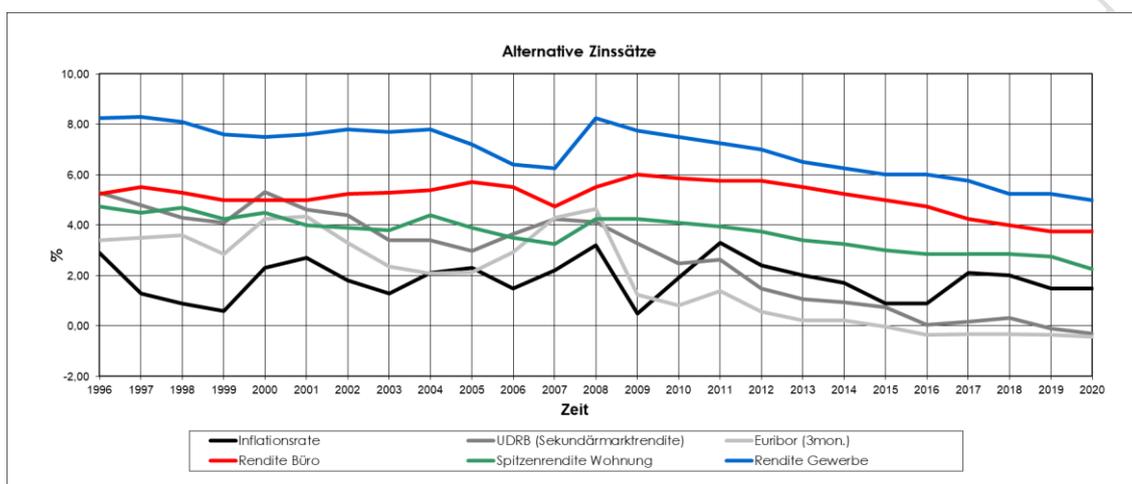
Wohngebäude:	€ 4,00 bis 15,00/m ² (abhängig ob Altbau oder Neubau)
Büroflächen:	€ 6,00 bis 12,00/m ²
Gewerbliche Nutzung:	€ 7,00 bis 14,00/m ²

Entsprechend den Angaben in der Bewertungsliteratur ist es jedoch auch möglich die Kosten der Instandhaltung mittels eines Prozentsatzes der Neubaukosten festzulegen.

Im Falle von unecht steuerbefreiten Bestandsverträgen wird für den betroffenen Teil der Liegenschaft neben den Nettobeträgen für die Instandhaltungsvorsorge auch der entsprechende Umsatzsteueranteil berücksichtigt.

Liegenschaftszinssatz

Der Liegenschaftszinssatz steht im Verhältnis zur Rendite, die ein Anleger für das eingesetzte Kapital erwartet. Diese Erwartung kann jeweils nur stichtagsbezogen abgebildet werden, da langjährige Beobachtungen ergeben haben, dass keine längerfristige Kongruenz zwischen den Entwicklungen am Kapitalmarkt und jenen am Immobilienmarkt erkennbar ist.



Quelle: Eigene Recherche

In den Liegenschaftszinssatz fließen neben den unmittelbaren Eigenschaften des Bewertungsobjektes noch andere Gesichtspunkte ein, die nur mittelbar mit der Immobilie selbst im Zusammenhang stehen, wie die allgemeine wirtschaftliche Situation, die Lage auf dem Grundstücksmarkt, die Kosten für Hypotheken und sonstige Baugelder sowie die erwartete konjunkturelle Entwicklung. Kurzfristige Veränderungen am Grundstücksmarkt wie auch die allgemeine konjunkturelle Entwicklung finden ihren Ausdruck ebenso wie die Art und Struktur der baulichen Anlagen.

Ein Kriterium für die Wahl des Liegenschaftszinssatzes ist das Risiko, welchem der Ertrag aus dem Realbesitz unterworfen ist. Wie im Bankengeschäft gilt der Grundsatz:

- geringes Risiko = niedrige Verzinsung
- großes Risiko = hohe Verzinsung

Der Liegenschaftszinssatz ist auch von der relativen Höhe der Mieten abhängig. Bei sehr geringen Mieten wird der Liegenschaftszinssatz am unteren Ende der Skala angesetzt. Sehr hohe Mieten werden hingegen mit einem höheren Zinssatz kapitalisiert.

Der Liegenschaftszinssatz ist für die Marktteilnehmer keine Rechengröße für die Kalkulation ihres Investments. Die Kenngröße eines Investors bei entwickelten Immobilien ist vorrangig die Rohertragsrendite. Diese ist aus Kaufverträgen und somit aus dem Markt ableitbar. Diese Vergleichswerte dienen unter Anwendung des Vergleichswertverfahrens zur Ermittlung der Rohertragsrendite der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft. Der Liegenschaftszinssatz wird retrograd folgend so angepasst, dass die vergleichend ermittelte Rohertragsrendite des Bewertungsgegenstandes erreicht wird.

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Nutzungs-kategorie	Subkategorie	Mindest-ansatz:			Maximaler Höchstansatz:
		sehr geringes Risiko	vorhandene Risiken	hohe Risiken	sehr hohe Risiken
		Wertsteigerung	sicher	Wertsteigerung	sehr fraglich
Wohnliegenschaft	Zweifamilienhaus	2,00 – 3,00%	3,00 – 3,75%	3,75 – 4,50%	4,50 – 5,50%
	3 – 4 Wohnungen	2,25 – 3,25%	3,25 – 4,00%	4,00 – 4,75%	4,75 – 5,50%
	mind. 5 Wohnungen		3,00 – 4,00%	4,00 – 5,00%	5,00 – 6,00%
	Wohnsiedlung		3,25 – 4,25%	4,25 – 5,25%	5,25 – 6,50%
Geschäfts-liegenschaft	Bürogebäude	3,50 – 5,25%	5,25 – 6,50%	6,50 – 7,50%	7,50 – 8,50%
	Verwaltungsgebäude	3,50 – 5,25%	5,25 – 6,50%	6,50 – 7,50%	7,50 – 8,50%
	Einzelhandel	3,25 – 4,75%	4,75 – 6,50%	6,50 – 7,50%	7,50 – 8,50%
	Lager, Logistik		6,50 – 7,50%	7,50 – 8,50%	8,50 – 9,00%
	Produktionsgebäude		7,00 – 7,50%	7,50 – 8,50%	8,50 – 10,00%
	Einkaufszentrum, Super- oder Fachmarkt		6,00 – 7,50%	7,50 – 8,50%	8,50 – 9,50%
Wohn- und Geschäfts-haus	< 50% gewerblicher Anteil	4,00 – 5,00%	5,00 – 6,00%	6,00 – 7,00%	7,00 – 7,50%
	> 50% gewerblicher Anteil	4,50 – 5,50%	5,50 – 6,50%	6,50 – 7,50%	7,50 – 8,00%
Spezial-immobilien (z. B.)	Hotelanlage		7,00 – 7,50%	7,50 – 8,00%	8,00 – 8,50%
	Sportanlage		6,75 – 7,50%	7,50 – 8,50%	8,50 – 9,50%
	Restaurant		7,00 – 7,50%	7,50 – 8,00%	8,00 – 8,50%
	Seniorenresidenz		7,00 – 7,50%	7,50 – 8,00%	8,00 – 8,50%
	Privatkliniken		7,00 – 7,50%	7,50 – 8,00%	8,00 – 8,50%
Land- und forstwirtschaftliche Objekte		2,00 – 2,50%	2,50 – 3,00%	3,50 – 4,00%	

Quelle: Immobilienbewertung Österreich, 3. Auflage, S. 368

Der im Rahmen der ggst. Bewertung in Ansatz gebrachte Liegenschaftszinssatz wurde, auf Basis einer zu erwartenden Rohertragsrendite, retrograd abgeleitet. Die zu erwartende Rendite wurde an Hand von Vergleichstransaktionen sowie weiterführenden Recherchen am Immobilienmarkt erhoben. Die, in der Bewertung dargestellte Rohertragsrendite, berücksichtigt neben den Marktgegebenheiten auch das individuelle Risikoprofil des Bewertungsgegenstandes.

Ex lege ist die Wahl des Liegenschaftszinssatzes von den Sachverständigen zu begründen. Punkt 6.5.6. der ÖNORM B 1802-1 20190715 verweist in diesem Zusammenhang auf anerkannte Veröffentlichungen von Liegenschaftszinssätzen, „insbesondere jene des Hauptverbandes der allgemein beeidet und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreich“:

Zusammenfassende EMPFEHLUNG:				
LIEGENSCHAFTSART	LAGE			
	hochwertig	sehr gut	gut	mäßig
Wohnliegenschaft	0,5 – 2,5 %	1,5 – 3,5 %	2,5 – 4,5 %	3,0 – 5,0 %
Büroliegenschaft	2,0 – 4,5 %	3,5 – 5,5 %	4,0 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %
Geschäftsliegenschaft	3,0 – 5,0 %	3,5 – 6,0 %	4,5 – 6,5 %	5,0 – 7,0 %
Einkaufszentrum, Supermarkt	3,5 – 6,5 %	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,5 %	5,0 – 8,0 %
Gewerblich genutzte Liegenschaft	4,0 – 7,0 %	4,5 – 7,0 %	5,0 – 8,0 %	6,0 – 9,0 %
Industriliegenschaft	4,0 – 8,0 %	4,5 – 8,5 %	5,5 – 9,0 %	6,0 – 10,0 %
Landwirtschaftliche Liegenschaften	1,0 % bis 3,5 %			
Forstwirtschaftliche Liegenschaften	0,5 % bis 2,5 %			

Quelle: Hauptverband der Sachverständigen, Ausgabe 2/2021, S. 104

Der gewählte Zinssatz liegt innerhalb der o.a. Bandbreite.

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dies ist jener Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Einzelne Bauteile können dabei durchaus eine längere technische Lebensdauer aufweisen. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des realen Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

In der Literatur²⁹ werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertigaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

Dachgeschoßausbaupotential

Ergänzend wird das Dachgeschoßpotential berücksichtigt; die erzielbare Nutzfläche wird anhand der Nutzfläche des obersten Geschosses der Auftraggeberin abgeleitet.

Liegen keine detaillierten Flächenangaben basierend auf einer Ausbaustudie – seitens eines bspw. Architekten erstellt – vor, erfolgt eine rudimentäre Flächenermittlung.

²⁹z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Für den Dachgeschoßausbau bzw. Ausbaupotential sind voraussichtlich zusätzliche Maßnahmen zur statischen Verstärkung, statische Befunde, Lifteinbau, usw. notwendig, weshalb das Potential nicht direkt von der Multiplikation des Grundkostenanteils mit den Flächen abgeleitet werden kann, vielmehr ein Abschlag, vorwiegend im Hinblick darauf, dass noch keine aktuelle Baubewilligung vorliegt, berücksichtigt wird.

Ist-Wert

ERTRAGSWERTERMITTLUNG					
Ermittlung des jährlichen Rohertrages					
Top/Mieter	vermietbare Nutzfläche	Preisbasis	Miete	Miete p.M.	Jahresrohertrag
EG Wohnen	1.078,25 m ²	Vertrag	2,52 €/m ²	2.717,65 €	32.612 €
EG Wohnen Leerstand	429,23 m ²	Markt	7,50 €/m ²	3.219,23 €	38.631 €
EG Gewerbe	681,72 m ²	Vertrag	7,64 €/m ²	5.206,14 €	62.474 €
OG Wohnen	498,03 m ²	Vertrag	7,36 €/m ²	3.664,55 €	43.975 €
OG Wohnen Leerstand	194,88 m ²	Markt	7,50 €/m ²	1.461,60 €	17.539 €
OG Gewerbe	243,58 m ²	Vertrag	5,91 €/m ²	1.440,66 €	17.288 €
DG	402,68 m ²	Vertrag	7,50 €/m ²	3.020,88 €	36.251 €
Summe (fiktive Vermietung)	3.528,37 m ²			20.730,70 €	248.768 €
sonstige Einnahmen	Garagen	12 Stk.	79,52 €	954 €	11.452 €
	Parkplätze	37 Stk.	15,00 €	555 €	6.660 €
Jahresrohertrag			durchschnittl.	5,88 €/m ²	266.880 €

Ermittlung des jährlichen Reinertrages					
Bewirtschaftungskosten in €/m ² oder in %					
Verwaltung, inklusive Rechts- und Beratungskosten			pauschal	2.500 €	
			entspricht	0,94%	vom Rohertrag
Instandhaltung der Nutzfläche	jährlicher Aufwand	3.528 m ²	8,00 €/m ²	28.227 €	
Instandhaltung Stellplätze	jährlicher Aufwand	12 Stk.	50 €/STP	600 €	
Stellplätze außen		37 Stk.	15 €/STP	555 €	
Betriebskosten	werden als umlagefähig betrachtet			0 €	
Mietausfallrisiko	vom Jahresrohertrag	266.880 €	4,00%	10.675 €	
Summe Bewirtschaftungskosten					-42.557 €
Jahresreinertrag					224.323 €

Abzug der Bodenwertverzinsung		
Liegenschaftszinssatz		3,00%
Bodenwert		1.454.860 €
Bodenwertverzinsung		-43.646 €
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung		180.677 €

Ertragswert		
Liegenschaftszinssatz		3,00%
Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
$\text{Vervielfältiger } V = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)}$		
	q... Zinssatz + 1	14,8775
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage		2.688.018 €
Bodenwert		1.454.860 €
vorläufiger Ertragswert der Liegenschaft		4.142.878 €
wertbeeinflussende Umstände		
	erforderl. Renovierungsmaßnahmen	-881 €/m ²
	Wasserschaden Top 4	-50.000 €
	Tankstelle (Abbruch, Kontaminierung)	-80.000 €
	Dachgeschoßpotential	692 m ² 500 €/m ²
Verkehrswert der Liegenschaft		3.808.702 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft		3.810.000 €

Vergleichsfaktoren		zum Stichtag
Verkehrswert auf Basis des Ertragswertverfahrens		4.142.878 €
Jahresrohertrag		266.880 €
Rohertragsfaktor jährliche Rendite	= Bezugsgröße	6,44%
Jahresreinertrag		224.323 €
Rein ertragsfaktor jährliche Rendite		5,41%
Gesamte Nutzfläche		3.528 m ²
Vergleichswert/Nutzfläche		1.174 €/m²
Anteil Bodenwert am Verkehrswert		38,2%
Anteil Ertragswert am Verkehrswert		61,8%

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

Soll-Wert

ERTRAGSWERTERMITTLUNG						
Ermittlung des jährlichen Rohertrages						
Top/Mieter	vermietbare Nutzfläche	Preisbasis	Miete	Miete p.M.	Jahresrohertrag	
EG Wohnen	1.078,25 m ²	Vertrag	2,52 €/m ²	2.717,65 €	32.612 €	
EG Wohnen Leerstand	429,23 m ²	Markt	7,50 €/m ²	3.219,23 €	38.631 €	
EG Gewerbe	681,72 m ²	Vertrag	7,64 €/m ²	5.206,14 €	62.474 €	
OG Wohnen	498,03 m ²	Vertrag	7,36 €/m ²	3.664,55 €	43.975 €	
OG Wohnen Leerstand	194,88 m ²	Markt	7,50 €/m ²	1.461,60 €	17.539 €	
OG Gewerbe	243,58 m ²	Vertrag	5,91 €/m ²	1.440,66 €	17.288 €	
DG	402,68 m ²	Vertrag	7,50 €/m ²	3.020,88 €	36.251 €	
Summe (fiktive Vermietung)	3.528,37 m ²			20.730,70 €	248.768 €	
sonstige Einnahmen	Garagen	12 Stk.	79,52 €	954 €	11.452 €	
	Parkplätze	37 Stk.	15,00 €	555 €	6.660 €	
Jahresrohertrag			durchschnittl.	5,88 €/m ²	266.880 €	

Ermittlung des jährlichen Reinertrages						
Bewirtschaftungskosten in €/m ² oder in %						
Verwaltung, inklusive Rechts- und Beratungskosten			pauschal	2.500 €	entspricht 0,94% vom Rohertrag	
Instandhaltung der Nutzfläche	jährlicher Aufwand	3.528 m ²	8,00 €/m ²	28.227 €		
Instandhaltung Stellplätze	jährlicher Aufwand	12 Stk.	50 €/STP	600 €		
Stellplätze außen		37 Stk.	15 €/STP	555 €		
Betriebskosten	werden als umlagefähig betrachtet			0 €		
Mietausfallrisiko	vom Jahresrohertrag		266.880 €	4,00%	10.675 €	
Summe Bewirtschaftungskosten					-42.557 €	
Jahresreinertrag					224.323 €	

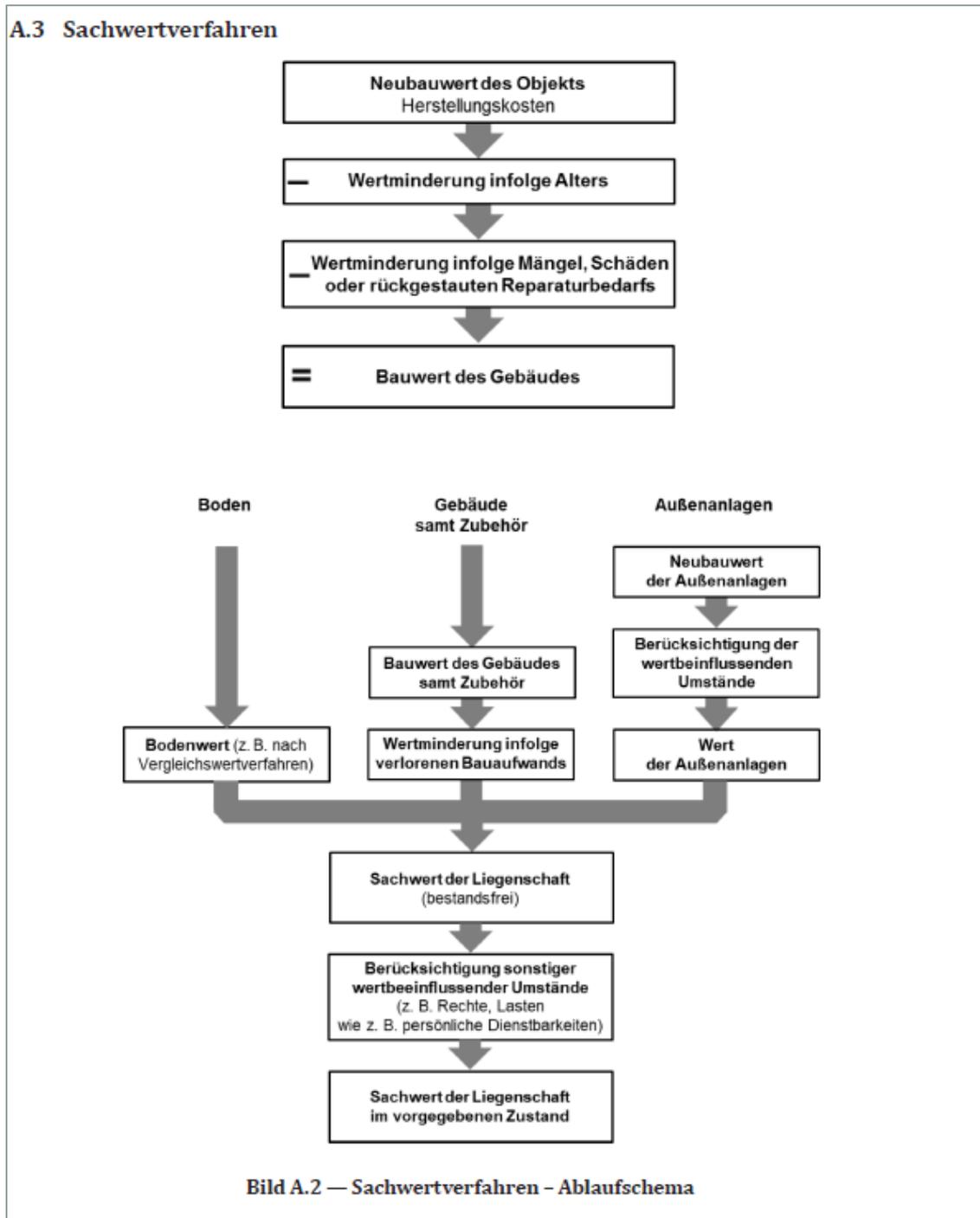
Abzug der Bodenwertverzinsung		
Liegenschaftszinssatz		3,00%
Bodenwert		1.454.860 €
Bodenwertverzinsung		-43.646 €
Reinertrag, berichtigt um die Bodenwertverzinsung		180.677 €

Ertragswert		
Liegenschaftszinssatz		3,00%
Restnutzungsdauer	wirtschaftliche Restnutzungsdauer	20 Jahre
$\text{Vervielfältiger V} = \frac{q^n - 1}{q^n \times (q - 1)} \quad q = \text{Zinssatz} + 1 \quad n = \text{Anzahl der Jahre}$		
		14,8775
vorläufiger Ertragswert der baulichen Anlage		2.688.018 €
Bodenwert		1.454.860 €
vorläufiger Ertragswert der Liegenschaft		4.142.878 €
wertbeeinflussende Umstände	DachgeschöÙpotential	692 m ²
		345.824 €
Verkehrswert der Liegenschaft		4.488.702 €
Gerundeter Verkehrswert der Liegenschaft		4.490.000 €

Vergleichsfaktoren		zum Stichtag
Verkehrswert auf Basis des Ertragswertverfahrens		4.142.878 €
Jahresrohertrag		266.880 €
Rohertragsfaktor jährliche Rendite	= Bezugsgröße	5,94%
Jahresreinertrag		224.323 €
Rein ertragsfaktor jährliche Rendite		5,41%
Gesamte Nutzfläche		3.528 m ²
Vergleichswert/Nutzfläche		1.174 €/m²
Anteil Bodenwert am Verkehrswert		32,4%
Anteil Ertragswert am Verkehrswert		67,6%

6. SACHWERTVERFAHREN ZUR PLAUSIBILISIERUNG

Das Sachwertverfahren stellt das grundsätzliche Verfahren dar und kann bei allen Arten von Liegenschaften angewendet werden. Vor allem wird es bei Liegenschaften herangezogen, die der Eigennutzung dienen: Ein- und Zweifamilienwohnhäuser, Eigentumswohnungen, Fabrikgrundstücke. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwerts wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäÙe Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt. (Quelle: Kranewitter, Heimo: Liegenschaftsbewertung)

Ablaufschema des Sachwertverfahrens³⁰

Je älter ein Gebäude wird, desto mehr verliert es an Wert. Dieser Wertverlust ergibt sich aus der Tatsache, dass die Nutzung eines "gebrauchten" Gebäudes im Vergleich zur Nutzung eines neuen Gebäudes mit zunehmendem Alter immer unwirtschaftlicher wird. Der Wertverlust muss als Korrekturgröße im Sachwertverfahren berücksichtigt werden. Zur Bemessung der Korrekturgröße müssen zunächst die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer und die wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Bewertungsobjekts ermittelt werden.

³⁰ Quelle: ÖNORM B 1802-1

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Für die Festsetzung der in der Wertermittlung zur Anwendung kommenden Restnutzungsdauer ist es notwendig, die unterschiedlichen Begriffe der Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren:

Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der Substanz (der tragenden Bauteile) ab und wird maßgeblich von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, etc.) können im Laufe der Zeit faktisch keine Erneuerungs- oder Verbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Die Qualität der Baustoffe als auch die fachgerechte Verarbeitung des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

Die Ausbauteile eines Gebäudes (hierzu zählen z.B. der Verputz, Dacheindeckung, Fußböden, Fenster, Türen, Installationen, Heizungen, etc.) haben eine kürzere technische Lebensdauer und müssen, will man an die die Lebensdauer des Rohbaus herankommen, ein- oder mehrmals erneuert werden. Es ist jedoch klar, dass die Erneuerung von Ausbauteilen keinen Einfluss auf die technische Lebensdauer des Rohbaus hat.

Neben der Qualität des ursprünglichen Baumaterials sind auch die laufenden Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei einer mangelhaften Ausführung derselben die tragenden Teile übermäßigen Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z.B. durch ein schadhafes Dach).

Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, in welchem ein Gebäude zu den jeweils aktuellen wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung wirtschaftlich nutzbar ist. Die wirtschaftliche Nutzungsdauer hat mit der technischen Lebensdauer nur insofern etwas zu tun, als sich die wirtschaftliche Nutzungsdauer innerhalb des Zeitraumes der technischen Lebensdauer halten muss. Für die wirtschaftliche Nutzungsdauer und damit auch für die Restnutzungsdauer - sind vor allem wirtschaftliche Faktoren wie zum Beispiel die Lage des Objektes, die Ausstattung, der Grundriss, die Geschoßhöhe, die Raumtiefe und Raumaufteilung, die Größe einzelner Räume (Arbeits- od. Wohnraum, Bad, etc.), als auch die Verhältnisse am Markt (verschiedene Anforderungen unterschiedlicher Nutzerkreise) maßgeblich. Diese Faktoren bestimmen den nutzbaren Wert und damit den Ertrag und auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Eine Verlängerung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Elementen derart erneuert oder verbessert worden ist, so dass dieses weiter wirtschaftlich nutzbar ist (z.B. Raumaufteilung, Haustechnik etc.) – man spricht hier vom Verjüngungsprinzip.

(Wirtschaftliche) Gesamtnutzungsdauer

Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Bauart (Architektur, Konstruktion, Baustoffe), der Bauweise (Massiv, Fertigteil) und der Nutzung (Wohnen, Büro, Tourismus) sowie etwaigen Adaptionmöglichkeiten für unterschiedliche Nutzungsvarianten ab. Die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt damit sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer.

Zu einer Verkürzung der Gesamtnutzungsdauer führen nicht behebbare Mängel (z.B. Fundierungsmängel) und -schäden (z. B. Setzungen, Erschütterungsschäden) sowie Schäden, die nur mit unverhältnismäßig hohen Kosten behandelt werden können.

Eine Verlängerung der Gesamtnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bauteilen wie Mauerwerk, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist.

Hat die technische Lebensdauer ihr Ende erreicht, tritt die technische Abbruchreife ein. Dank der massiven Bauweisen und dauerhaften Materialien hätte ein Gebäude heute eine Lebensdauer von deutlich über hundert Jahren, bis zum Eintritt der technischen Abbruchreife. Die wirtschaftliche Abbruchreife dagegen kann schon nach wenigen Jahrzehnten eintreten, wenn aufgrund der Gebäudestruktur ein Weiterbetrieb unwirtschaftlich wird. Das Schicksal einer zu Ertragszwecken genutzten Immobilie wird vorwiegend durch die wirtschaftliche Abbruchreife bestimmt.

Die Erfahrung hat gezeigt, dass die Wertminderung eines Gebäudes aufgrund der sich wandelnden Anforderungen der Nutzer in erster Linie auf funktionelle und wirtschaftliche Ursachen zurückzuführen ist als auf rein technische Ursachen.

In der Literatur³¹ werden folgende Werte für die Gesamtnutzungsdauer ausgewiesen:

Gebäudeart	übliche Gesamtnutzungsdauer in Jahren
Ein- und Zweifamilienhäuser	
– normale Bauausführung	60–70
– einfache Bauausführung	50–60
– Fertighäuser	60–70
– Fertighäuser auf Holzbasis (einfache Bauausführung)	40–60
Mehrwohnhäuser	
– Miet- und Eigentumswohngebäude	60–70
– Sozialer Wohnbau	50–60
Garagen	
– Garagen Massivbau	50–70
– Fertiggaragen	40–50
– Parkhäuser und Tiefgaragen	40–50
Büro- und Verwaltungsgebäude je nach Bauausführung und Standort	40–60

Wirtschaftliche Restnutzungsdauer

Dies ist also jener Zeitraum, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden können. Einzelne Bauteile können dabei durchaus eine längere technische Lebensdauer aufweisen. Instandsetzungen oder Modernisierungen oder unterlassene Instandhaltungen können die Restnutzungsdauer verlängern oder verkürzen.

Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer wird im Allgemeinen durch Abzug des realen Alters von der wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer der baulichen Anlagen ermittelt. Das Ergebnis ist daraufhin zu prüfen, ob es dem Zeitraum entspricht, in dem das Gebäude bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Wert der baulichen Anlagen ergibt sich aus dem Herstellungswert, abzüglich der altersbedingten und einer allfälligen außerordentlichen Wertminderung. Dabei ist der Herstellungswert jener fiktive Kostenbetrag, der für die Neuerrichtung der baulichen Anlagen zum Bewertungsstichtag aufgewendet werden müsste und wird auch dem Begriff des Gebäudenormalherstellungswertes gleichgesetzt. Es sind damit jene spezifischen Kosten anzusetzen, zu denen ein Objekt des zu bewertenden Gebäudetyps normal (gewöhnlich) zu einem bestimmten Zeitpunkt neu errichtet werden könnte.

Der Herstellungswert wird aus den gewöhnlichen Kosten auf der Basis der Raummeterpreise oder der Quadratmeterpreise ermittelt. Die zugrundeliegenden Baukosten wurden entsprechend der

³¹z.B. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 7. Auflage

Normalherstellungskosten 2010 für Österreich erhoben (Preisbasis Traunviertel OÖ, mittlerer Standard € 1.694.-/m²)³².

Beim Bauwert ist vom Herstellungswert auszugehen, von dem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen ist.

Die altersbedingte Wertminderung findet durch einen prozentuellen Abschlag vom Herstellungswert nach der linearen Abschreibung Berücksichtigung. Außerordentliche Wertminderungen werden nach den Kosten ihrer Beseitigung ermittelt.

Wert der Außenanlagen, d.h. die Befestigung der Bodenflächen die Einfriedungen, Beleuchtung der Freiflächen, etc. werden in der vorliegenden Berechnung pauschal berücksichtigt.

Abschläge Marktanpassung

Die Mischnutzung als gewerbliches und Wohnobjekt findet am Markt weniger Interessenten als reine Wohn- oder Gewerbegebäude. Aufgrund dieser eingeschränkten Nachfrage ist üblicherweise auch die Nachfrage am Markt geringer und gleichzeitig werden Objekte dieser Art dadurch in der Kaufpreisfindung der Marktteilnehmer mit Abschlägen bedacht.

³² Veröffentlicht Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien 1. Auflage 2011

Dieses Gutachten hat nur in seiner Gesamtheit Gültigkeit. Veröffentlichung – auch auszugsweise – verboten. Vertraulich.

4470 Enns, Dr. Renner Straße 35		IST-Zustand		REINBERG & PARTNER	
SACHWERTERMITTLUNG					
Bodenwert					
Widmung/Nutzung	GST NR	Faktor für Nutzbarkeit Konfiguration	Grundfläche m ²	Bodenwert €/m ²	Bodenwert €
Mischnutzung	130/2	100%	1.128 m ²	170 €/m ²	191.760 €
	132/1	100%	3.868 m ²	170 €/m ²	657.560 €
	132/2	100%	520 m ²	170 €/m ²	88.400 €
	.397/1	100%	2.713 m ²	170 €/m ²	461.210 €
	.397/2	100%	329 m ²	170 €/m ²	55.930 €
Zwischensumme			8.558 m²		1.454.860 €
-/+ Abwertungen/Aufwertungen:					0 €
Bodenwert				Ø 170 €/m ²	1.454.860 €
Kalkulation der Normalherstellkosten					
Preisbasis		NHK 2010 mittlerer Standard, nach Nutzfläche Wohnbauten und gemischt genutzte Gebäude Mit Kosten der Außenanlagen und Baunebenkosten (Gebühren und Honorare), ohne USt.		Traunviertel OÖ netto 1.694 €/m ²	
Indexanpassung					
Baukostenindex für den Wohnhaus und Siedlungsbau		2010		100,00	
Baukostenindex für den Wohnhaus und Siedlungsbau		Juli 2021		135,80	
Valorisierte Baukosten				2.300 €/m ²	
Anpassung für Grundrißgestaltung		5%			
Preisbasis für Herstellkosten, netto				2.415 €/m²	
inkludierte Nebenkosten (19%), Außenanlagen (3%)				22%	
Preisbasis für Herstellkosten exklusive Nebenkosten				netto gerundet 1.980 €/m²	
Preisbasis für Herstellkosten				brutto gerundet 2.380 €/m²	
Herstellkosten					
Gebäudeteil	Nutzfläche	Herstellkosten	Faktor	Herstellkosten	Herstellkosten
KG	484,18 m ²	1.980 €/m ²	50%	990 €/m ²	479.338 €
EG Wohnen	784,68 m ²	1.980 €/m ²	100%	1.980 €/m ²	1.553.657 €
EG sanierungsbedürftige WE	307,60 m ²	1.980 €/m ²	100%	1.980 €/m ²	609.048 €
EG Gewerbe, Halle	454,09 m ²	1.980 €/m ²	60%	1.188 €/m ²	539.459 €
OG Wohnen	512,41 m ²	1.980 €/m ²	100%	1.980 €/m ²	1.014.562 €
OG sanierungsbedürftige WE	316,51 m ²	1.980 €/m ²	100%	1.980 €/m ²	626.690 €
OG Gewerbe	258,98 m ²	1.980 €/m ²	70%	1.386 €/m ²	358.946 €
DG	403,41 m ²	1.980 €/m ²	100%	1.980 €/m ²	798.752 €
DG Rohdachboden	864,56 m ²	1.980 €/m ²	50%	990 €/m ²	855.914 €
Herstellungswert der baulichen Anlagen zum Wertermittlungsstichtag					6.836.366 €
Summe Nutzfläche				4.386,41 m ²	Nebenkosten 15%
Summe Herstellungskosten				Ø 1.792 €/m ²	7.861.821 €
Gebäudezeitwert					
Herstellkosten					7.861.821 €
- technische Wertminderung:					
Baujahr		Linear		unbekannt	
fiktives Alter*		(wenn nicht ident)		40 Jahre	
*im Zuge der Befundaufnahme festgestellt					
Gesamtnutzungsdauer		60 Jahre			
wirtschaftliche Restnutzungsdauer		20 Jahre			
Alterswertminderung				-66,67%	-5.241.214 €
Gebäudezeitwert				Ø 597 €/m ²	2.620.607 €
Sachwert der Liegenschaft					
Bodenwert					1.454.860 €
Gebäudewert					2.620.607 €
Außenanlagen		Einfriedung		pauschal 50.000 €	
		Asphaltierung		200.000 €	
weitere wertbeeinflussende Umstände		Wasserschaden in Top 4		-50.000 €	
		Abbruch Tankstelle		pauschal -80.000 €	
		Garagegebäude		gerundet 50.000 €	
Sachwert der Liegenschaft					4.245.467 €
Verkehrswert der Liegenschaft					
Marktanpassungsfaktor für: eingeschränktes Marktgeschehen					-10,00%
Verkehrswert der Liegenschaft					3.820.920 €
Verkehrswert der Liegenschaft					gerundet 3.820.000 €
Wert in €/m ² Nutzfläche/BGF					Ø 871 €/m ²

Das Ergebnis im Sachwertverfahren entspricht etwa dem zuvor ermittelten Ergebnis im Ertragswertverfahren und wird das das ausgewiesene Ergebnis (Ertragswert) als plausibel betrachtet.

7. ERLÄUTERUNG ZUM VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT

Der Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass der ermittelte Wert der derzeitigen Situation am Realitätenmarkt entspricht.

Weiters ist darauf zu verweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielte Kaufpreis innerhalb einer Bandbreite (je nach Asset-Klasse) nach oben und unten abweichen.

Zu den ausgewiesenen Werten ist anzumerken, dass die Grundlage für das Erzielen dieser Werte ein entsprechend hohes Maß an Publizität und Engagement (Vermarktungsaktivität) sowie ein entsprechend langer Vermarktungszeitraum ist (erfahrungsgemäß liegt dieser im Bereich von etwa 24 bis 36 Monaten, kann aber auch – abhängig von der aktuellen Marktsituation - überschritten werden). Die Kosten für diese Maßnahmen sind bei den ausgewiesenen Verkehrswerten nicht berücksichtigt.

Globale Pandemie und Entwicklungen am Immobilienmarkt

Die aufgrund der globalen Pandemie (COVID-19) resultierende aktuelle wirtschaftliche Lage findet auch in der Bewertung von Immobilien Einklang. Wirtschaftliche und marktbedingte Veränderungen sind grundsätzlich in der Immobilienbewertung zu berücksichtigen, da Überbrückungs- und Optimierungsstrategien der Marktteilnehmer zu spürbaren Veränderungen am Immobilienmarkt führen.

Rechtliche Vorkehrungen zur Eindämmung der Pandemie haben primär die Nutzung von Gewerbeimmobilien eingeschränkt, was zur Verunsicherung der Marktteilnehmer gesorgt hat. Die daraus resultierenden Auswirkungen haben Rückgänge von Transaktionsanzahlen und -volumen, weiters aber auch Rückgänge in der Preisgestaltung am Immobilienmarkt von gewerblich genutzten Flächen ausgelöst.

Gesetzliche Regulierungen und Empfehlungen für den Einsatz von Arbeitnehmern hingegen, haben Flexibilisierungsmaßnahmen wie Homeoffice hervorgerufen. Arbeitnehmer sehen die Anpassung und Optimierung ihrer veränderten Arbeitsrealitäten auch in der Optimierung ihrer Wohnsituation. Eine räumliche Veränderung von Ballungszentren in eher ländliche Gebiete ist daher eher zu beobachten. Diese Optimierungsstrategien der Marktteilnehmer dürften den deutlichen Anstieg der Wohnimmobilien- und Grundstückspreise in Wien und im Grenzgebiet verstärkt haben, wodurch ein deutlicher Anstieg auf den Teilmarkt der Wohnimmobilien zu beobachten ist. Die Preisentwicklung von Grundstücken zu Wohnzwecken sowie Wohnimmobilien, wie Wohnungen und Einfamilienhäuser zeigt einen starken Anstieg; es ist keine negative Auswirkung der Pandemie spürbar.

D. ERGEBNIS

Der Verkehrswert der Liegenschaft

4470 Enns, Dr. Renner-Straße 35-41

EZ 2208, GST-NRn 130/2, 132/1, 132/2, .397/1 und .397/2 inneliegend der KG 45102 Enns, BG Steyr

wird von den fertigenden Sachverständigen aufgrund ihrer Wahrnehmungen anlässlich der Befundaufnahme, der diesen von Seiten des Auftraggebers erteilten Informationen und den zur Verfügung gestellten Unterlagen, den Beschreibungen und Ausführungen im Gutachten selbst sowie aufgrund der Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag mit

Ist-Wert

gerundet € 3.810.000,-

(in Worten: EURO drei Millionen achthundertzehntausend)

Soll-Wert

gerundet € 4.490.000,-

(in Worten: EURO vier Millionen vierhundertneunzigtausend)

festgesetzt.

Die unterfertigenden Sachverständigen



Ing. Isabella Reinberg, MRICS REV



Ing. Wolfgang M. Fessl, MRICS REV

Wien, am 27.10.2021

Der/Die Sachbearbeiter/In *TN*

E. ANLAGEN

Vormerkbuch zur feuer- und explosions sicheren Lagerung brennbarer Flüssigkeiten

ING. NEUBAUER

Tanktechnik GmbH
4221 Steyregg, Windegg 54
Tel. 0732/640102, Fax-21

VORMERKBUCH

zur

feuer- und explosions sicheren Lagerung
brennbarer Flüssigkeiten

Lagerungsart:	unterirdisch
Betreiber:	SPELL Immobilien GmbH
Einbaustelle:	4470 Enns, Karl Renner Str. 35
Lagermenge:	100.000 Liter
Erzeuger:	NAU Behälterbau
Bauart:	nach ÖNORM C 2110 DT
Baujahr:	1975
Fabr.Nr.:	50/83418

Das Vormerkbuch ist vom Betreibenden so zu verwahren, dass es der Behörde jederzeit zur Einsichtnahme vorgelegt werden kann.

VORMERKUNGEN

1. Druckprobe:

Die Gesamtanlage wurde vor Inbetriebnahme einer Druckprobe mit _____ bar Überdruck unterzogen.

Die Druckprobe ergab: _____

_____, am _____ 19..

Unterschrift

Der Behälter Nr 50/83418 trägt ein Typenschild am Behälterdom, welches aussagt, dass der Doppelmantelbehälter im Herstellerjahr 1975 mit 2,0 bar Wasserüberdruck geprüft und für in Ordnung befunden wurde. Der Doppelmantel wurde mit 0,5 bar auf Dichtheit geprüft. Der Behälter ist für die oberirdische Lagerung von Mineralölprodukten der GF III geeignet. Eine Überfüllsicherung KÄLIN ist in die Fülleitung eingebaut. Leckflüssigkeit ist GLYCO-SHELL P I.

Steyregg, 16.12.2011

Johann Neubauer
Ing. Johann Neubauer



Datum	Ergebnis der Untersuchung
6.12.2011	<p>WIEDERHOLUNGSDRUCKPROBE Behälter und Rohrleitungen wurden mit 0,3 bar auf die Dauer von ...<u>30</u>... min mit Stickstoff abgedrückt. Das angeschlossene Standrohr mit 3 m Wassersäule zeigte keinen Druckabfall an. Die produktenführenden Leitungen wurden mit 5,0 bar <u>30</u>... min lang abgedrückt und für dicht befunden. Die Messung des Erdausbreitungswiderstandes ergab <u>10</u>... Ohm. Die Leckwareinrichtung wurde überprüft und für in Ordnung befunden.</p> <p>4221 Steyregg, Windegg 54 Tel.: 0732 / 64 01 02</p>

F. LITERATURVERZEICHNIS

Periodische Druckschriften

„**Österreichische Immobilien Zeitung**“, Herausgeber: Fachgruppe Wien der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Schwarzenbergplatz 14, 1040 Wien

„**Sachverständige**“, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeedeten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Doblhofgasse 3/5, 1010 Wien

„**Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung**“, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**ÖVI News**“, Herausgeber: Österreichische Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„**Immobilien-Preispiegel**“, Herausgeber: Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, Wiedner Hauptstraße 57/2/2/5, 1040 Wien

Marktberichte

„**Erster Wiener Zinshaus Marktbericht**“, Herausgeber: Otto Immobilien Wohnen, Dr. Eugen Otto GmbH, Riemergasse 8, 1010 Wien

„**Zinshaus-, Büro-, Geschäftsflächen-Marktbericht**“, Herausgeber: EHL Immobilien GmbH, Prinz Eugen Straße 8-10, 1040 Wien

„**Wiener und CEE Marktberichte**“, Herausgeber: CBRE GmbH, Tegetthoffstraße 7, 1010 Wien

„**Lokale Marktberichte**“, Herausgeber: Cushman&Wakefield, Inter-pool Immobilien GmbH, Garnisongasse 4, 1090 Wien

Lehr- und Sachbücher

„**Immobilienbewertung Österreich**“ (Bienert ° Funk) 3. Auflage 2014, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Favoritenstraße 24/11, 1040 Wien

„**Der Wert von Immobilien**“ (Seiser ° Kainz) 1. Auflage 2011, Herausgeber: Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, Kalchberggasse 10, 8010 Graz

„**Liegenschaftsbewertung**“ (Kranewitter), 7. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Bewertung von Spezialimmobilien**“ (Sven Bienert) 2019, Herausgeber: Springer Gabler Fachverlag GmbH, Wiesbaden

„**Baukosten Gebäude Neubau**“ 2020 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Bahnhofstraße 1, 70372 Stuttgart

„**Baukosten Gebäude Altbau**“ 2020 Herausgeber: BKI Baukosteninformationszentrum, Bahnhofstraße 1, 70372 Stuttgart

„**Das Grundbuch in der Praxis**“ (Jauk), 3. Auflage 2018, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Handbuch Immobilienbewirtschaftung**“ (Bammer / Fuhrmann / Ledl) 2013, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydggasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienbesteuerung Neu**“ (Bovenkamp / Cupal / Fuhrmann / Kerbl / Kühmayer / Lang /

Oberkleiner / Reisch / Resch / Sulz) 5. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Immobilien im Bilanz- und Steuerrecht**“ 2007, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydggasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienrecht und Immobilienfinanzierung in CEE/SEE**“ (Oberlechner ° Etlz) 1. Auflage 2013, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Bauträger und Projektentwicklungsbeispiele**“ (Faudon ° Malai ° Trenner), 3. Auflage 2015, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Sachverständige und ihre Gutachten**“ (Krammer ° Schiller ° Schmidt ° Tanczos), 3. Auflage 2019, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Bewertung in volatilen Zeiten**“ (Schuch ° Kals ° Lang ° Nowotny) 2011, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydggasse 24, 1210 Wien

„**Marktwertentwicklung nach ImmoWertV**“ (Kleiber) 8. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kleiber) 9. Auflage 2020, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges.mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien**“ (Ross ° Brachmann) 30. Auflage 2012, Herausgeber: Theodor Oppermann Verlag, Gleiwitzer Straße 6, 30916 Isernhagen

„**Handbuch Immobilienbewertung in internationalen Märkten**“ (Bobka ° Simon) 2013, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlagsges. mbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Immobilienmärkte und Immobilienbewertung**“ (Francke ° Rehkugler) 2012, Herausgeber: Verlag Franz Vahlen GmbH, Wilhelmstr. 9 80801 München

„**Immobilienwirtschaftslehre Band II - Ökonomie**“ (Rotke ° Voigtländer) 2012, Herausgeber: Immobilien Manager Verlag IMV GmbH & Co. KG, Postfach 41 09 49, 50869 Köln, Stolberger Straße 84, 50933 Köln

„**Rechte und Belastungen bei der Verkehrswertermittlung von Grundstücken**“ (Kröll ° Hausmann Rolf) 5. Auflage 2015, Herausgeber: Wolters Kluwer Deutschland GmbH, Sitz der Gesellschaft Luxemburger Straße 449 50939 Köln

„**Praxishandbuch Immobilien-Investitionen**“ (Schäfer ° Conzen) 4. Auflage 2020, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„**Spezialimmobilien von A – Z**“ (Bobka) 3. Auflage 2018, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**Immobilienwertermittlung**“ (Gottschalk), 2014, 3. Auflage, Herausgeber: Verlag C. H. Beck OHG, Wilhelmstraße 9 80801 München

„**Mietrecht kompakt**“ (Tanczos), 4. Auflage 2019, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H., Scheydggasse 24, 1210 Wien

„**Immobilienbewertung im Steuerrecht**“ (Prodinger / Ziller), 4. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Der Mietzins**“ (Karauscheck/Strafella), 2. Auflage 2014, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

„**Praxishandbuch Immobilienrecht**“ (Artner / Kohlmaier), 3. Auflage 2020, Herausgeber: Linde Verlag Ges.m.b.H, Scheydgasse 24, 1210 Wien

Auszug rechtliche Grundlagen³³

„**Bürgerliches Recht**“ (Perner / Spitzer / Kodek), 2019, 6. Auflage, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**MRG Mietrechtsgesetz und ABGB-Mietrecht**“ (Prader) 5. Auflage 2017, Herausgeber: MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Kohlmarkt 16, 1010 Wien

„**Dirnbacher Praxiskommentar WEG 2017 Das Wohnungseigentumsgesetz idF der WRN 2015**“ (Dirnbacher) 8. Auflage 2017, Herausgeber: ÖVI Immobilienakademie

„**Wohnungsgesetze 2020**“ (Doralt) 19. Auflage 2019, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)**“

Standards

„**Wertermittlungsrichtlinien 2016**“, (Kleiber) 12. Auflage 2016, Herausgeber: Bundesanzeiger Verlags GesmbH, Amsterdamerstraße 192, 50735 Köln

„**RICS Valuation - Professional Standards, November 2019, gültig seit 31.01.2020**“, Herausgeber: Royal Institution of Chartered Surveyors

„**European Valuation Standards**“ 2020, 9th Edition, Herausgeber: The European Group of Valuers' Associations

„**IFRS 2020**“ (Grünberger) 17. Auflage 2019, Herausgeber: LexisNexis Österreich, Marxergasse 25, 1030 Wien

„**International Valuation Standards**“, Juli/August 2019, gültig seit 31.01.2020, International Valuation Standards Council

„**ÖNORM B 1800-Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken**“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

„**ÖNORM B 1802-1-Liegenschaftsbewertung – Grundlagen**“, Herausgeber: Austrian Standards plus GmbH, Heinestraße 38, 1020 Wien

Abkürzungsverzeichnis

BG	Bezirksgericht
BGBI	Bundesgesetzblatt
BGF	Bruttogeschosßfläche
DG	Dachgeschoß
EG	Erdgeschoß
evt.	eventuell
GKA	Grundkostenanteil
GST. NR	Grundstücksnummer
GSt.FL.	Grundstücksfläche
i.d.F.	in der Fassung
i.d.R.	in der Regel
i.S.	im Sinne
KG	Kellergeschoß
m ²	Quadratmeter
NFL	Nutzfläche
NGF	Nettogeschosßfläche
OG	Obergeschoß
u.dgl.	und dergleichen
u.U.	unter Umständen
UStG	Umsatzsteuergesetz
WE	Wohnungseigentum
WFL	Wohnfläche

³³ Quelle: jusline.at