Real-Treuhand
Immobilien VertriebsGmbH
4020 Linz, Europaplatz 1a
050-6596-8010

Bearbeiter: Ing. Mag. Thomas Kraushofer

06.06.2025

ergeht an: Herrn Rainer Schauer
Harrachstraße 34/2
4020 Linz

GUTACHTEN / WERTERMITTLUNG

ÜBER DIE

EZ 2237, KG 45203 Linz

Harrachstraße 34, 4020 Linz

Stadthaus / Linz / Schauer

Anlagen:

- Grundbuchauszug
- Bebauungsplan
- Planunterlagen
- Ansichten Projekt
- Auszug Altlastenportal
- Vergleichsprojekte/-Angebote
- Fotos

KURZÜBERSICHT

Art der Liegenschaft:	Stadthaus/Gründerzeithaus (bestandsfrei)
Grundbuchsdaten:	EZ 2237, KG 45203 Linz
Liegenschaftsadresse:	4020 Linz, Harrachstraße 34
Eigentümer:	Rainer Schauer 760/760 Anteile
Bewertungsstichtag:	06.05.2025, als Tag der Besichtigung
Bewertungsmethode:	Vergleichswert- u. Residualwertmethode
Bewertungsvoraussetzungen:	besonderen Annahmen: Genehmigung u. Realisierungsmöglich-keit der Neubau-Nutzflächen lt. Angabe/ Projektplanung des Auftraggebers. Lifteinbau. Adäquate Grundrisslösungen, und Bau- und Ausstattungsbeschreibung.
Grundstücksgröße:	384 m²
Nutzflächen Bestand:	rd. 740 m² Souterrain, EG, 1.-3. OG rd. 210 m² DG rd. 950 m² Nfl. gesamt
Baujahr:	1904
Fertigstellungsgrad:	„Edelrohbau“ (Altbestand)
Verkehrswert:	€ 3.630.000,--





1. ALLGEMEINES:

1.1 Auftrag:

Schriftlicher Auftrag vom 19.05.2025 von Herrn Rainer Schauer, 4020 Linz, Harrachstraße 34/2.

1.2 Zweck:

Ermittlung des *Verkehrswertes* des Bestandsobjektes EZ 2237, KG 45203 Linz, Adr.: 4020 Linz, Harrachstraße 34, für private Zwecke bzw. einen geplanten Verkauf.

1.3 Bewertungsstichtag:

06.05.2025, als Tag der Besichtigung der Liegenschaft vor Ort.

1.4 Eigentümer (lt. Grundbuch):

Rainer Schauer; geb.: 1975-01-10
Adr.: Stelzhamerstraße 2, 4020 Linz
Wohnungseigentum an: Top 1 - 10
Anteile (Summe): 760/760

1.5 **Bewertungsgegenstand***:*

Die EZ 2237, KG 45203 Linz mit den darauf befindlichen Baulichkeiten.

1.6 Bewertungsgrundlagen:

Lokalaugenschein am 06.05.2025
Anwesende: Rainer Schauer (Eigentümer), Thomas Kraushofer (Gutachter)

Grundbuchsauszug

Katasterplan

Lageplan

Orthofoto

Flächenwidmungsplan

Bebauungsplan

Energieausweis

Altlasten- und Verdachtsflächenkataster / Abfrage Umweltbundesamt

HORA – Abfrage und Hochwasserrisiko-Zonierung Abfrage

Wohnungseigentumsvertrag

Planunterlagen - Bestand

Planunterlagen - Historisch

Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 (LBG)

Einschlägige Fachliteratur

Schriftenreihe „SACHVERSTÄNDIGE“

GIS-Daten (Land OÖ)

Fotodokumentation

Aktuelle Immobilienpreise

Wir weisen darauf hin, dass wir auf die Richtigkeit der uns zur Verfügung gestellten Informationen und Annahmen vertraut haben. Sollten sich diese als nicht richtig herausstellen, hätte das Einfluss auf die gegenständliche Bewertung und wäre eine neuerliche Bewertung durchzuführen.

Der folgende Befund wird auf Basis der Auswertung der zur Verfügung gestellten Unterlagen und der durchgeführten Erhebungen sowie der eingeholten Auskünfte erstellt.

1.6. Haftung:

Der Gutachter hat sämtliche vom Auftraggeber und von Dritten zur Verfügung gestellten Unterlagen nach bestem Wissen und Gewissen geprüft. Der Gutachter haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit und/oder Vollständigkeit.

Die Wertermittlung erfolgt unter der Voraussetzung, dass sämtliche behördlichen Auflagen erfüllt sind und dass die Liegenschaft kontaminations- und geldlastenfrei ist. Untersuchungen des Bodens wurden nicht beauftragt und durchgeführt.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu müssen, kann das Ergebnis der jeweiligen Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Darüber hinaus wird hingewiesen, dass der ermittelte Wert, nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt erzielbar ist.

Feststellungen hinsichtlich der Grundstücke und Gebäude wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Liegenschaften von Bedeutung sind.
Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgen die Einsichtnahmen in die Urkunden (Verträge, Pläne, etc.) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung von Liegenschaften üblicherweise vorgenommen werden.

Der Bewertung wurden jene Gegebenheiten zugrunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

Bautechnische Detailuntersuchungen wurden nicht vorgenommen. Insbesondere können detaillierte Aussagen über den Zustand der Heizungsanlage, der Wasser- und Elektroinstallationen, der Kamine, der Dachhaut und dergleichen nicht getroffen werden. Die Befundaufnahme bezieht sich daher auf den äußeren Anschein und die Angaben des Eigentümers.
Für eine Überprüfung der technischen Standards sind gegebenenfalls Fachleute der entsprechenden Gewerke heranzuziehen.

Sollten sich wesentliche Voraussetzungen dieser Liegenschaftsbewertung ändern (Flächenwidmung, Bebauungsplan, Bestandsverträge, udgl.), kann sich dies schwerwiegend auf den Verkehrswert auswirken. Insbesondere wenn sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig und/oder unzutreffend herausstellen, oder Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstellung relevant sind. Dafür behält sich der Gutachter eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor.

Bei einem Ankauf der Liegenschaft wird eine eigene Besichtigung der Liegenschaft und eine Prüfung aller relevanten Umstände empfohlen, um sich selbst ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

Darüber hinaus liegen dem Gutachten keine Untersuchungen hinsichtlich Baustatik, Schall- und Wärmeschutz, Befall durch tierische und pflanzliche Schädlinge, Schadstoff belasteter Baustoffe, Verwendung von gesundheitsschädlichen Materialien, Baumängel und Bauschäden zugrunde.

Allfällige mit der Liegenschaft in Verbindung stehende Beitrags-, Gebühren- und Abgabenrückstände sind bei der Bewertung nicht berücksichtigt worden.

Das vorliegende Gutachten ist nur im Rahmen des erteilten Auftrages zu verwenden und dient daher nicht zur Vorlage bei Versicherungen, Banken, anderen Geldgebern oder sonstigen Dritten. Diesbezügliche Haftungen werden daher ausgeschlossen.

Die im Anhang angeführten Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens.

2 BEFUND:

2.1 Liegenschaft:

2.1.1 Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt):

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   934/2   G GST-Fläche        *      384
             Bauf.(10)                251
             Bauf.(20)                133  Harrachstraße 34
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
```

Die EZ 2237 verfügt über 384 m² Gesamtgrundstücksfläche.
Das Grundstück ist im Grenzkataster (G) erfasst.

2.1.2 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):

```
************************************ A2 ************************************
   1  a gelöscht
```

Keine Eintragungen gegeben.

2.1.3 Eigentümer (Eintragungen im B-Blatt)

```
************************************ B ************************************
  16 ANTEIL: 76/760
     Rainer Schauer
     GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
      a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 2
      b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
  17 ANTEIL: 86/760
     Rainer Schauer
     GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
      a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 4
      b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
  18 ANTEIL: 85/760
     Rainer Schauer
     GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
      a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 6
      b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
  19 ANTEIL: 83/760
     Rainer Schauer
     GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
      a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 8
      b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
  20 ANTEIL: 22/760
     Rainer Schauer
     GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
      a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 9
      b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
```

```
 21 ANTEIL: 77/760
    Rainer Schauer
    GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
     a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 1
     b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
 22 ANTEIL: 97/760
    Rainer Schauer
    GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
     a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 3
     b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
 23 ANTEIL: 96/760
    Rainer Schauer
    GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
     a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 5
     b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
 24 ANTEIL: 96/760
    Rainer Schauer
    GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
     a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 7
     b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
 25 ANTEIL: 84/1520
    Rainer Schauer
    GEB: 1975-01-10 ADR: Stelzhamerstraße 2, Linz   4020
     a 3454/2016 Wohnungseigentum an Top 10
     b 4684/2021 IM RANG 4008/2021 Kaufvertrag 2021-10-08 Eigentumsrecht
```

Die Liegenschaft befindet sich zur Gänze im Eigentum von Herrn Rainer Schauer.

2.1.4 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

```
************************************ C ***************************************
   6  a 3454/2016 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
         gem § 32 WEG 2002 gem Pkt IV. § 5 Wohnungseigentumsvertrag
         2016-03-23
   7  a 4684/2021 Pfandurkunde 2021-11-02
         PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 2.500.000,--
         für Raiffeisenbank Region Sierning - Enns eGen (FN 123110w)
      c gelöscht
```

Im Grundbuchskörper ist ein Pfandrecht für eine Bankfinanzierungen ersichtlich.
Des Weiteren besteht eine Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen.

Beide o.a. Eintragungen haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert.

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geldlastenfreiheit.

2.1.5 Gebäude:

Die Nutzflächen wurden auf Basis der zur Verfügung gestellten Unterlagen ermittelt bzw. übernommen (Nutzwertgutachten und Bestandspläne). Bei unvollständigen Unterlagen wurden die Nutzflächen alternativ ermittelt und mit Annahmen geschätzt. Eigene Vermessungen der Gebäude wurden nicht beauftragt und durchgeführt.

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Mehrparteien-Wohnhaus mit folgenden verwertbaren Flächen (IST-Bestand):

Top / Geschoß	Zimmer	Fläche Bestand
9 / Souterrain	2	35,46
1 / Hochparterre	3	79,55
2 / Hochparterre	3	79,28
3 / 1.OG	3	95,28
4 / 1.OG	3	83,85
5 / 2.OG	3	96,89
6 / 2.OG	3	85,46
7 / 3.OG	3	99,37
8 / 3.OG	3	85,50
10 / DG		210,00
		950,64

(Flächen lt. NW Gutachten: 740 m² zzgl. 210 m² Dachgeschoß-Ausbaufläche)

2.2 Parkplätze/Garagen/Abstellflächen

Auf der Liegenschaft sind keine gesondert bewertbare Frei- und Abstellflächen vorhanden. Es besteht lediglich eine kleine Hoffläche.

2.3 Grundstücksbeschreibung:

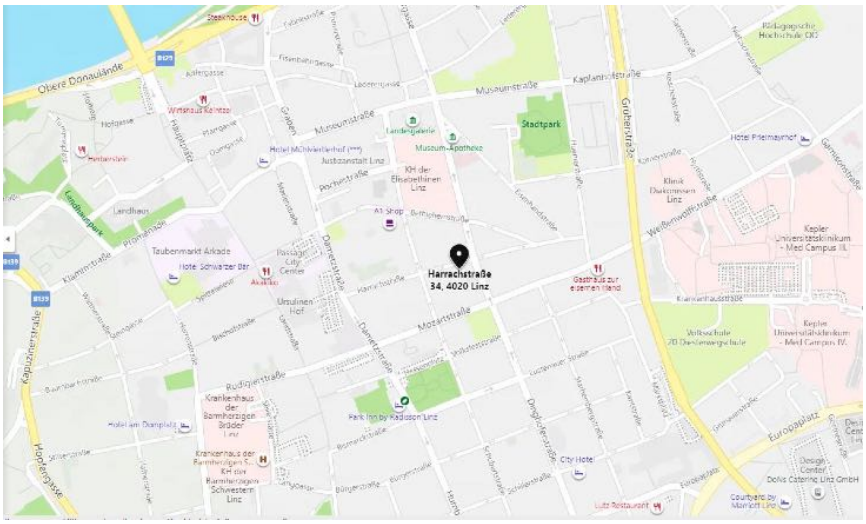
2.3.1 Lageklassifizierung: sehr gut

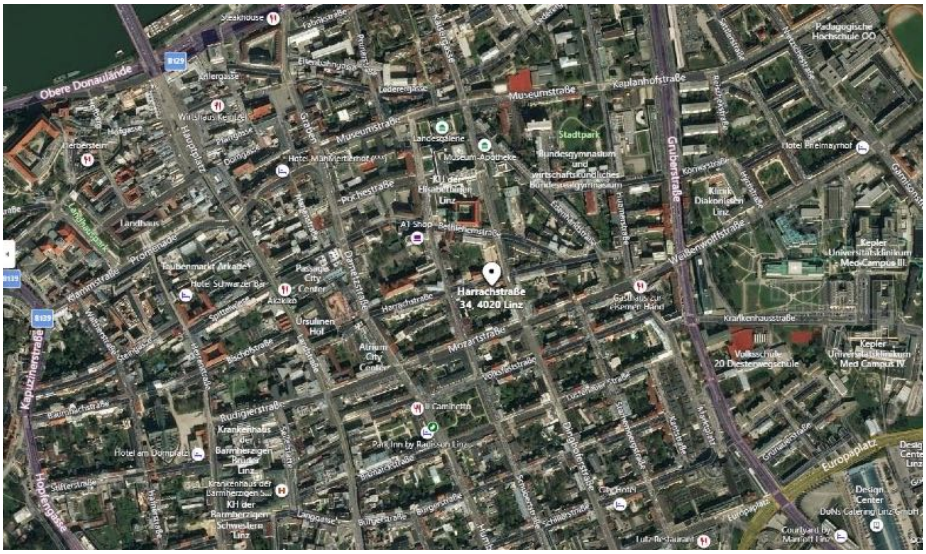
Wohnimmobilien	
1 sehr gut	Sehr gute bzw. sehr schöne Wohnlagen in Stadtlagen und in der näheren Umgebung von Großstädten (Landeshauptstädte)- und Mittelstädten (größere Bezirksstädte)mit geringen Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel. Wohnlagen in attraktiven, landschaftlich reizvollen Fremdenverkehrsgebieten mit Ganzjahressaison oder zwei Saisonen (Sommer- und Wintersaison).
2 gut	Stadtlagen mit weniger starken verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Lagen in guter bzw. schöner Wohnlage in der mittleren Umgebung von Groß-, Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel.
3 mittel	Stadtlagen mit stärkeren verkehrsbedingten Beeinträchtigungen der Wohnqualität. Weniger gute bzw. weniger schöne Wohnlagen in größerer Entfernung zu Mittel- und Kleinstädten mit mittleren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel
4 mäßig	Wohnbauten in Siedlungs- oder Einzellagen in landschaftlich reizloser Lage, Gebiete mit größeren Entfernungen zu den Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und den Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfes, zu Schulen, Ärzten und dgl. Wohnlagen in der näheren Umgebung von gewerblich oder industriell genutzten Liegenschaften.
5 schlecht	Wohnbauten in Gebieten mit schlechter Verkehrsanbindung; unzureichende bzw. keine Infrastruktureinrichtungen, negative Imagefaktoren, stark verkehrs- und emissionsbelastete Gebiete, z.B. Lage an einer Hauptverkehrsstraße, angrenzendes Industriegebiet oder andere Störfaktoren.

Quelle: Liegenschaftsbewertung von Heimo Kranewitter

2.3.2 Makrolage: sehr gut

Die zu bewertende Liegenschaft befindet sich in zentraler Lage im Stadtgebiet der Landeshauptstadt Linz, ca. 800 m süd-östlich vom Hauptplatz bzw. 500 m östlich der Landstraße.





2.3.3 Mikrolage: sehr gut

Einkaufsmöglichkeiten, Schulen, Ärzte, soziale und kulturelle Einrichtungen, etc. sind fußläufig erreichbar. Das nähere Umfeld bilden im Wesentlichen weitere übliche Innenstadthäuser.

Die Erschließung ist vom Norden (Straßenseite) aus gegeben. Der ruhige Hofbereich ist nach Süden in ein weithin offenes und begrüntes Innenstadt-geviert gerichtet.



Die verkehrstechnische Erschließung erfolgt über die Harrachstraße und kann daher als sehr gut bezeichnet werden. Das Linzer Stadtzentrum befindet sich rd. 0,5 km entfernt.

Autobahnanschluss:	rd. 2 km zur A 7
Bundesstraße:	rd. 2 km bis zur B 129, B139
Flughafen:	rd. 12 km
Bahn:	rd. 2 km bis zum Hauptbahnhof Linz

Die Liegenschaft ist an alle notwendigen Ver- und Entsorgungseinrichtungen angeschlossen.

Kanal:	vorhanden
Wasser:	vorhanden
Strom:	vorhanden
Gas:	vorhanden
Fernwärme:	vorhanden
Telekommunikation:	vorhanden

2.4 Bebauungsgrundlagen:

Die gegenständlichen Grundstücksflächen sind als Bauland – Kerngebiet (K) gewidmet.

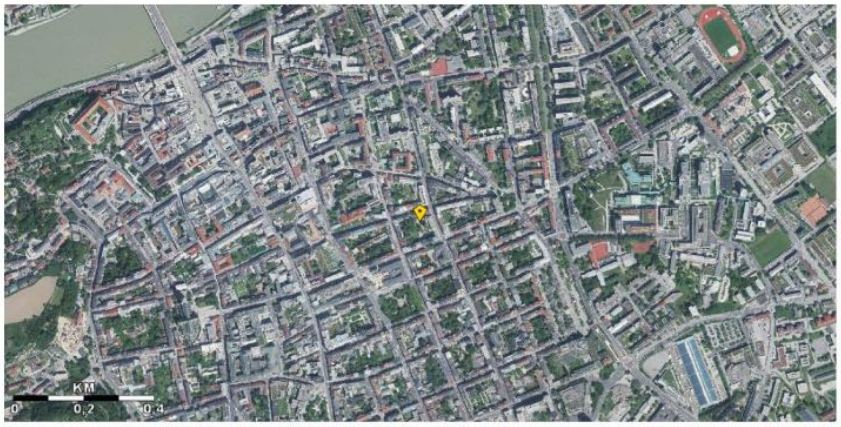


Für die Liegenschaft besteht ein Bebauungsplan mit folgenden Vorgaben:



Weitere Details und Infos zum Bebauungsplan siehe Anhang.

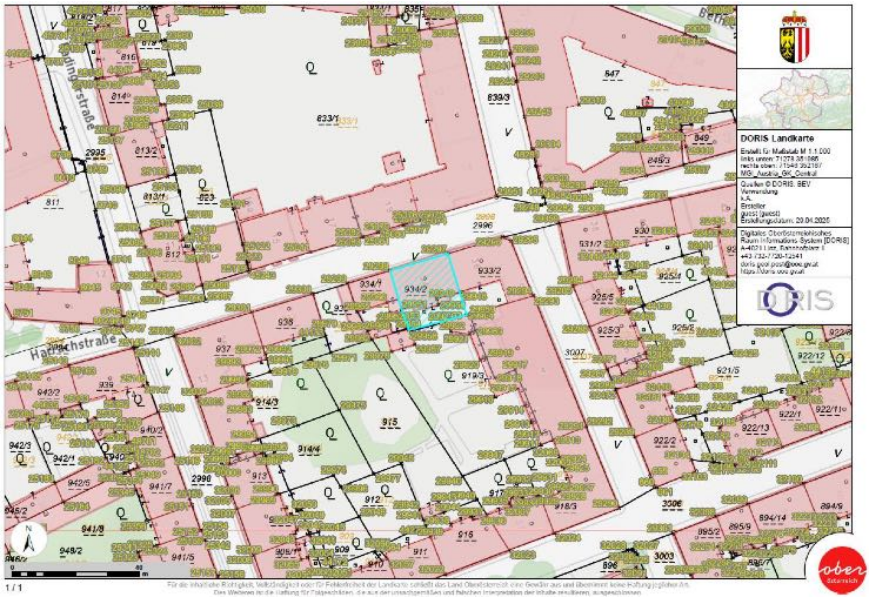
Gemäß HORA ist keine Gefährdung erkennbar.



Naturgefahr:	Gefährdung:
Hochwasser	keine Daten
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	niedrig
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig

2.5 Grundstücksform:

Das Grundstück hat die Form eines Rechtecks.



2.6 Behördliche Bewilligungen:

In der Bewertung wird davon ausgegangen, dass alle bau- und gewerbebehördlichen Bewilligungen vorhanden sind und eventuelle Auflagen erfüllt wurden.

2.7 Topographie:

Die Liegenschaft kann als eben bezeichnet werden.

2.8 Bestandsverträge:

Die Liegenschaft ist derzeit bestandsfrei bzw. völlig leerstehend.

2.9 Kontaminierung:

Bei der Besichtigung waren augenscheinlich keine Verdachtsmomente für eine Kontaminierung erkennbar. Im Verdachtsflächen- u. Altlastenkataster finden sich ebenfalls keine Hinweise auf Altlasten.

In der folgenden Bewertung wird die Kontaminationsfreiheit vorausgesetzt.

2.10 Baulichkeiten:

Es handelt sich um ein klassisches sog. Gründerzeit-Zinshaus aus dem Jahr 1904, errichtet in geschlossener Bauweise. Es sind 4 Voll-Geschosse (EG, 1. - 3. OG) sowie eine volle Unterkellerung gegeben. Der Dachboden ist derzeit nicht ausgebaut, jedoch gut über das bestehende Stiegenhaus erreichbar.
Die Errichtung erfolgte in üblicher Massivbauweise (Ziegelwände, Massiv- und Holzdecken, Holzdachstuhl, Kunststofffenster, unterschiedliche Bodenbeläge).
Die straßenseitige Fassade ist – wie für diese Häuser/Epoche üblich – reich gegliedert bzw. verziert und befindet sich in einem durchschnittlichen bzw. guten Erhaltungszustand. Die Hoffassade ist schlicht ausgeführt und stark renovierungsbedürftig. Das Treppenhaus befindet sich hofseitig und ist mit Granitstiegen und einem gut erhaltenen Terrazzobelag ausgeführt.
In den 4 Vollgeschoßen sind Raumhöhen von rd. 3,2 m bis 3,4 m gegeben.
Lift ist keiner gegeben, somit auch keine Barrierefreiheit.
Geheizt wird mittels einer bestehenden Fernwärmeanlage.
Insgesamt sind 10 eigentumsfähige Einheiten (Wohnungseigentum bereits gegründet; 8 Wohnungen, 2 Sonstige) vorhanden. Das Dachgeschoß ist als eigene Top (Nr.10) erfasst.
Bis auf die Top 1, 9 und 10 verfügen alle Einheiten über einen hofseitigen (südseitigen) Balkon.
Laut Nutzwertgutachten (SV Bmst. Peter Grück, 2015) sind insgesamt 740,62 m² Nutzfläche (ohne DG) vorhanden.

Der Bau- und Erhaltungszustand der Baulichkeiten kann zusammenfassend als dem Alter entsprechend bzw. bezogen auf Vergleichs-Gründerzeithäuser als gut bezeichnet werden. Bezugnehmend auf ein Projekt bzw. einen Abverkauf ist das Objekt als sanierungsbedürftig anzusehen.
Diverse Baumängel/Bauschäden sind im Kellerbereich und an der Hoffassade gegeben bzw. ersichtlich (siehe Fotos).

Auf eine weitere detaillierte Bau- und Ausstattungsbeschreibung bzw. die Angabe von technischen Details wird verzichtet, es wird hierbei auf die beiliegende Fotodokumentation, das vorliegende Nutzwertgutachten und die Planunterlagen (siehe Anhang) verwiesen.

Dem Auftraggeber ist als Eigentümer der Bau- und Erhaltungszustand hinlänglich bekannt.
Bei der Besichtigung wurden keine Statik-, Baustoff-, Bauteil- und Funktionsprüfungen vorgenommen. Detaillierte Untersuchungen der Konstruktion, der Installation sowie der technischen Einrichtungen wurden nicht durchgeführt.

Eine fachtechnische Untersuchung etwaiger Baumängel der Bauschäden erfolgte nicht. Es wird ungeprüft unterstellt, dass keine Baustoffe, keine Bauteile und keine Eigenschaften des Grundes und Bodens vorhanden sind, welche eine nachhaltige Gebrauchstauglichkeit gefährden.

Alle Feststellungen bei der Besichtigung erfolgten nur durch eine rein optische Prüfung. Der Bau- und Erhaltungszustand wurde anlässlich der Befundaufnahme durch äußeren Augenschein festgestellt.

Im Folgenden werden die wichtigsten Punkte zusammengefasst.

Baujahr:	1904
Sanierungen:	Fenster, Fernwärme
Gesamtnutzungsdauer:	Umbau/Sanierung geplant
Restnutzungsdauer:	Umbau/Sanierung geplant
Bau- und Erhaltungszustand:	sanierungsbedürftig
Fertigstellungsarbeiten:	Umbau/Sanierung geplant
Geschoßanzahl:	4 + DG (Bestand)
Unterkellerung:	gegeben
Bauweise:	massiv/ortsüblich
Dach:	Satteldach
Fenster:	Kunststoffkonstruktion
Heizung:	Fernwärme
Böden:	Holz, Terrazzo
Lift:	nicht gegeben
Haustechnische Anlagen:	Elektrik teilw. erneuert
Sonstiges:	-

2.11 **Außenanlagen:**

Hierbei ist der teils begrünte Hofbereich anzuführen.

2.12 **Brandschutz:**

Es wird unterstellt, dass der Brandschutz den aktuellen Vorschriften entsprechend erfüllt ist und evtl. Auflagen seitens Behörden erledigt wurden bzw. werden - im Zuge des Umbaus.

2.13 **Energieausweis:**

Laut Energieausweis-Vorlage-Gesetz-EAVG besteht beim Verkauf und der In-Bestand-Gabe von Gebäuden die Pflicht zur Vorlage eines Energieausweises. Dzt. nicht näher relevant, da ein Umbau bzw. eine Generalsanierung geplant ist.

2.14 **Barrierefreiheit:**

Die künftige Erschließung soll/kann über einen hofseitigen Lift (neu) erfolgen. Um eine Barrierefreiheit in der Geschoß-/Wohnebene zu schaffen, werden bestehende Nutzflächen als neuer Zugangsbereich geopfert (ca. 5 m² je Geschoß). Über einen straßenseitigen Nebeneingang und eine ½-geschossige Liftanlage ins Souterrain kann eine völlige Barrierefreiheit geschaffen werden.

2.14 **Immobilienmarktlage:**

2.14.1 Drittverwendungsfähigkeit: normal

Als Drittverwendungsfähigkeit wird die Eigenschaft einer Immobilie bezeichnet, die nach Ausfall eines Mieters/Nutzers ohne größere Veränderungen von einem anderen Mieter/Nutzer genutzt werden kann.

Sie hängt in starkem Maße mit der Nutzungsart zusammen. Je mehr eine Immobilie auf die spezifischen Bedürfnisse eines bestimmten Nutzers zugeschnitten ist, desto geringer ist normalerweise ihre Drittverwendungsfähigkeit.

Drittverwendungsfähigkeit sehr gut bis gut	Immobilien, die sich für eine anderweitige Nutzung ohne wesentliche Umbaumaßnahmen eignen, oder eine Beibehaltung der derzeitigen Nutzung künftig gegeben ist, vielseitige Verwendungsfähigkeit, für die derzeitige Nutzung besteht eine starke Nachfrage
Drittverwendungsfähigkeit normal	Immobilien, die auf eine bestimmte Nutzung abzielen, deren Umnutzung wirtschaftlich gerechtfertigt erscheint, anderweitige Verwendungsfähigkeit gegeben
Drittverwendungsfähigkeit eingeschränkt bis schwer	Immobilien, die aufgrund einer klaren Ausrichtung auf eine bestimmte Nutzung für eine Alternativnutzung schwer zugänglich sind bzw. deren Umnutzung mit hohen Kosten verbunden ist, die idR. noch rentierlich sind, anderweitige Verwendungsfähigkeit kaum möglich
Drittverwendungsfähigkeit fehlend	Immobilien, die aufgrund einer klaren Ausrichtung auf eine bestimmte Nutzung für eine Alternativnutzung schwer oder gar nicht zugänglich sind bzw. deren Umnutzung mit hohen Kosten verbunden ist, die idR. nicht rentierlich sind, keine anderweitige Verwendungsfähigkeit gegeben

Quelle: Vgl. S. Bienert, Grundlagen der Bewertung von Spezial- bzw. Sonderimmobilien. In: Bienert, S., Wagner, K.: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl., S.7; K. Schröter, Kreditwirtschaftliche Aspekte der Bewertung von Spezialimmobilien. In: Bienert, S., Wagner, K.: Bewertung von Spezialimmobilien, 2. Aufl., S. 30

2.14.2 Marktgängigkeit: sehr gut

sehr gute Marktgängigkeit	Immobilien, deren Standort-/Lagemerkmale für diverse Nutzung als sehr gut geeignet zu bezeichnen sind und durch eine starke Nachfrage gekennzeichnet sind
gute Marktgängigkeit	Immobilien, die für die unter Berücksichtigung der jeweiligen Objektart jederzeitig die Verfügbarkeit eines ausreichenden Nutzer-/Käuferkreises unterstellt werden kann
normale Marktgängigkeit	Immobilien, deren Standort-/Lagemerkmale für die ausgeübte/beabsichtigte Nutzung als normal geeignet zu bezeichnen sind, also durchschnittliche Objekteigenschaften und eine voraussichtlich ausreichende Nachfrage
Eingeschränkte/schwere Marktgängigkeit	Immobilien, deren Veräußerung durch Standort-/Lagemerkmale und/oder die Objektkriterien und Marktsituation auf eine geringe Nachfrage stoßen und längere Vermarktungszeiten aufweisen.
fehlende Marktgängigkeit	Immobilien, bei denen aufgrund ihrer negativen Standort-/Lagemerkmale und/oder der Objekteigenschaften rechtlichen Situation sowie nicht ausreichend nachweisbarer bzw. fehlender Nachfrage keine hinreichende Marktgängigkeit gegeben ist.

Quelle: H. Keller, Praxishandbuch Baufinanzierung für Wohneigentümer, S. 36

3 BEWERTUNG:

3.1 Allgemeines:

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Verhältnisse am örtlichen Realitätenmarkt.

In Anlehnung an das Liegenschaftsbewertungsgesetz und die darin vorgesehenen Wertermittlungen erachte ich die Vergleichswertmethode und die Residualwertmethode für die zielführendste Art, um einen realistischen Verkehrswert zu erhalten.

Vergleichswertverfahren:

Dieses Verfahren ist zur Ermittlung des Verkehrswertes unbebauter Liegenschaften sowie zur Ermittlung des Bodenwertes im Sachwertverfahren und im Ertragswertverfahren anzuwenden.
Es eignet sich auch für die Bewertung von Eigentumswohnungen und Reihenhäusern.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Vergleichspreise von Objekten heranzuziehen, die hinsichtlich der maßgeblich ihren Wert beeinflussenden Merkmale mit dem zu bewertenden Objekt hinreichend übereinstimmen.

Bei der Beurteilung der Vergleichbarkeit sind die Einflussgrößen der Wertermittlung, u.a. auch die zeitliche Nähe zum Bewertungsstichtag zu berücksichtigen. Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert begründet zu berücksichtigen.
Soweit örtlich keine oder nicht ausreichende Vergleichspreise gegeben sind, kann auf geeignete Liegenschaften in vergleichbaren Gebieten zurückgegriffen werden, sofern die örtlichen Verhältnisse und die Marktlage einen Vergleich zulassen.

Vergleichspreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

Residualwertverfahren:

In Anlehnung an das Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) und die ÖNORM B 1802-3 bzw. die darin vorgesehenen Wertermittlungen erachte ich die *Residualwertmethode* (für das geg. Ausbaupotential und die Aufstockung im Dachgeschoßbereich) für die zielführendste Art, um einen realistischen Verkehrswert zu erhalten.

Auszug aus der ÖNORM B 1802-3 / Anwendungsbereich:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das Residualwertverfahren ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung u. dgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Die Residualwertmethode geht davon aus, dass sich der Preis einer Liegenschaft von einem Nutzungskonzept ableiten lässt, um den für den Investor wirtschaftlich tragbaren Ankaufspreis zu ermitteln.

Ausgangspunkt für die Residualwertmethode ist dabei der entsprechend dem Nutzungskonzept bzw. den geplanten Baulichkeiten erzielbare Veräußerungserlös („fiktiver Marktwert“) für das fertiggestellte Projekt, wobei neben dem üblichen Projektgewinn für den Bauträger auch die Projektkosten in Abzug zu bringen sind, um den tragfähigen Ankaufspreis zu ermitteln.

Insgesamt wird unterstellt, dass alle gegenständlichen Tops im Sinne eines sog. *highest und best use* durch einen Investor/Bauträger erworben werden können und nach einer Sanierung bzw. Aufstockung an Eigennutzer abverkauft werden können.
Es wird keine Ertragswertermittlung vorgenommen.

Die Anwendung der o. a. Verfahrens muss bei einem Objekt wie dem vorliegenden das aussagekräftigste Ergebnis bringen und wird daher gewählt.

Allgemeine Wertverhältnisse

Die Gesamtheit der am Bewertungsstichtag für die Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr für Angebot und Nachfrage maßgeblichen Umstände auf dem Grundstücksmarkt, wie allgemeine Wirtschaftslage, Kapitalmarkt und die Marktlage am Ort bzw. im Gebiet (Preisentwicklung und Wertverhältnisse), ist zu berücksichtigen.
Die besondere Vorliebe und andere Wertzumessungen einzelner Personen haben außer Betracht zu bleiben.

Umsatzsteuer (USt.):

Alle Preise sind in EURO und inklusive USt. angegeben.

3.2 Bewertungsparameter:

3.2.1 Bodenwert

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften zu ermitteln.
Grundstücke (unbebaut) mit einer vergleichbaren hohen Bebauungsdichte (gem. Bebauungsplan) sind dzt. am Markt so gut wie nicht gegeben bzw. recherchierbar.
Ein realistischer Grundstückswert wird somit im Residualwertansatz (für die Neubauflächen) ermittelt bzw. ist im Zeitwertansatz der Wohnungseigentums-Bestandseinheiten bereits anteilig inkludiert.

3.2.2. Herstellungskosten

Der Neubauwert von Objekten ist aus den gewöhnlichen Herstellungskosten je Flächeneinheit zu ermitteln. Die Herstellungskosten ergeben sich aus den Bauwerkskosten und den anteiligen Honoraren und Nebenkosten. In der Schriftenreihe „Sachverständige“ (HEFT 3/2024) werden folgende Ausstattungen u. Kosten für Wohngebäude publiziert (jeweils inkl. 20% USt.):

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig
Wien	(-) ↙	**3.300 €**	interpolieren ⟷	**4.000 €**	interpolieren ⟷ **5.300 €** ↗ (++)
Niederösterreich	(-) ↙	**2.900 €**	interpolieren ⟷	**3.600 €**	interpolieren ⟷ **4.300 €** ↗ (++)
Burgenland	(-) ↙	**2.600 €**	interpolieren ⟷	**3.200 €**	interpolieren ⟷ **3.700 €** ↗ (++)
Oberösterreich	(-) ↙	**2.700 €**	interpolieren ⟷	**3.400 €**	interpolieren ⟷ **3.900 €** ↗ (++)
Salzburg	(-) ↙	**3.000 €**	interpolieren ⟷	**3.900 €**	interpolieren ⟷ **4.500 €** ↗ (++)
Steiermark	(-) ↙	**2.700 €**	interpolieren ⟷	**3.200 €**	interpolieren ⟷ **3.700 €** ↗ (++)
Kärnten	(-) ↙	**2.700 €**	interpolieren ⟷	**3.100 €**	interpolieren ⟷ **3.700 €** ↗ (++)
Tirol	(-) ↙	**3.600 €**	interpolieren ⟷	**4.000 €**	interpolieren ⟷ **4.500 €** ↗ (++)
Vorarlberg	(-) ↙	**3.800 €**	interpolieren ⟷	**4.100 €**	interpolieren ⟷ **5.000 €** ↗ (++)
Österreich (Medianwert)		*2.900 €*		*3.600 €*	*4.300 €*

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

* Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2-4)	aus Erhebung
Aufschläge auf die Bauwerkskosten:	in der Regel
* bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1)	ca. 2% - 10%
* Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7+8)	ca. 7% - 20%
* Umsatzsteuer	20%

In diesen Herstellungskosten sind <u>nicht</u> enthalten:

* überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten)	ca. 5% - 15%
* sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1)	nach Bedarf
* Erschwernisse	nach Bedarf
* Einrichtung (Kostenbereich 5)	nach Bedarf
* Außenanlagen (Kostenbereich 6)	nach Bedarf
* Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8)	nach Bedarf
* Reserven (Kostenbereich 9)	nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

* Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern	bis zu 30%
* Großprojekte können einen Abschlag erfordern	bis zu -10%
* Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 40% bis 70%
* (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei	ca. 20% bis 50%

3.3. Berechnung:

3.3.1 Bestandsflächen: Top 1 - 8, ohne Top 9 (Souterrain) und Top 10 (Dachboden)

In den Regelgeschossen (Hochparterre, 1., 2., 3.OG) sind jeweils 2 3-Zimmer-einheiten mit südseitigen Balkonen/Loggien gegeben bzw. vorgesehen.

Die Erschließung soll über einen hofseitigen Lift (neu) erfolgen. Um eine Barrierefreiheit in der Geschoß-/Wohnebene zu schaffen, werden bestehende Nutzflächen als neuer Zugangsbereich geopfert (ca. 5 m² je Geschoß).

Top / Geschoß	Zimmer	Fläche Bestand	Reduktion wg. Lift	Fläche nach Umbau
1 / Hochparterre	3	79,55	-5	74,55
2 / Hochparterre	3	79,28		79,28
3 / 1.OG	3	95,28	-5	90,28
4 / 1.OG	3	83,85		83,85
5 / 2.OG	3	96,89	-5	91,89
6 / 2.OG	3	85,46		85,46
7 / 3.OG	3	99,37	-5	94,37
8 / 3.OG	3	85,50		85,50
Summe		**705,18**	**20**	**685,18**

Somit sind für einen möglichen Projektansatz rd. 685 m² verwertbare bzw. verkaufbare Wohnungseinheiten verfügbar (zusätzlich sind pro Wohnung ca. 10 m² Loggia/Balkon hofseitig geplant).

Basis für die im Folgenden angeführte Wertermittlung sind:

- Erfahrungswerte und eigene Preissammlungen des Gutachters sowie Preiserhebungen aus diversen Liegenschaftsverkäufen
- Auskünfte und Preiserhebungen bei örtlich tätigen Immobilienmaklern und Projektentwicklern
- Immobilien-Preisspiegel der Wirtschaftskammer Österreichs, Fachverband der Immobilien- und vermögenstreuhänder
- Preiserhebungen und -sammlungen einschlägiger Wirtschaftszeitungen und Fachblätter
- Internet-Recherche

Für die zu bewertenden Bestandswohnungen wird aufgrund der im Befund beschriebenen Gegebenheiten und der o. a. Einpreisung von Vergleichs-werten, ein derzeit realistischer Wert in Höhe von rd. € 3.700,00 pro m² Wohnnutzfläche (durchschnittlich über alle Tops bzw. Geschosse) angesetzt. Der Bodenwert ist bereits anteilig in diesem Vergleichswertansatz der Bestandseinheiten inkludiert. Somit:

685 m² x € 3.700,00 = € 2.534.500,00

Wert der Bestandswohnungen (Top 1-8; gerundet): **€ 2.530.000,00**

3.3.2 Neubauflächen: Gartenwohnung und Dachgeschosswohnungen

Es ist geplant die Einheit Top 9 mit dzt. ca. 35 m² als Souterrain-Wohnung um zusätzlich ca. 50 m² auszubauen bzw. gartenseitig zu erweitern (neu im Bebauungsplan geregelt). Dazu soll/kann der bestehende Hofbereich auf das Niveau des südl. Nachbarn abgesenkt werden, um eine entsprechend attraktive Gartenwohnung mit Süd-West-Ausrichtung zu schaffen. Somit neu ca. 85 m² Wohnnutzfläche zzgl. Eigengarten.

Das 4. und 5. OG sollen neu errichtet bzw. aufgestockt werden und somit insgesamt weitere ca. 400 m² Wohnraum zzgl. Balkonen/Loggien sowie Dachterrassen entstehen (Flächenangaben wurden vom Auftraggeber/ Eigentümer übernommen, Pläne wurden nicht vorgelegt).

Mögliche Verkaufspreise der projektierten Einheiten/Flächen wurden aus aktuellen Marktangeboten und Projekten bzw. Vergleichsdaten (siehe Anhang) ermittelt bzw. abgeleitet.

Top	Fläche nach Aus-/Umbau	Garten	Loggia / Balkon	Dachterrasse	Gewichtete Flächen	Verkaufspreis / Markteinschätzung	Preis/m² gewicht. Fläche
9 / Souterrain	85,46	50,00			90,46	390.000,00 €	*4.311,30 €*
10 / 4.OG	100,00		10,00		103,00	780.000,00 €	*7.572,82 €*
11 / 4.OG	100,00		10,00		103,00	780.000,00 €	*7.572,82 €*
12 / 5.OG	100,00		10,00	50,00	118,00	960.000,00 €	*8.135,59 €*
13 / 6.OG	100,00		10,00	50,00	118,00	960.000,00 €	*8.135,59 €*
Summe	**485,46**	**50,00**	**40,00**	**100,00**	**532,46**	**3.870.000,00 €**	*7.268,15 €*

Anmerkung: zur Vergleichbarkeit (m²-Preise im Verkauf, letzte Spalte) wurden die Nebenflächen wie folgt gewichtet bzw. anteilig berücksichtig:
Gärten: 10%; Terrassen, Loggien und Balkone: 30%

Residualwertberechnung

Linz - DG-Ausbau inkl. Souterrain Harrachstraße 34 - Schauer

GB-Daten: KG 45203 Linz / EZ 2237

Projektstatus:	rechtskräftige Widmung und/oder Bebauungsplan	
Einschätzungsgrundlage:	Gutachten RT-IV	
Grundstücksfläche:	384 m² GFl.	lt. Grundbuchsauszug
Erzielbare NFl.:	485 m² NFl.	lt. NFl. Kunde > plausibel
Anmerkungen:		

Nutzungsart		Einheit (NFl., Stpl.)	Erlöse/Einheit	Erlöse
Projektwert	lt. RT-IV vom 26.05.2025		*Ø 7.972,--/m² NFl.*	**3.870.000,--**

Kostengruppen	Anmerkungen (optional)	Kennwerte	Kosten
Baukosten* *(2)*	lt. RT-P	*3.131,--/m² NFl.*	1.520.000,--
Baunebenkosten** *(3)*	lt. RT-P	*13 % v. Pos. 2*	190.000,--
Reserven *(4)*		*3 % v. Pos. 1-3*	50.000,--
Vertriebskosten *(5)*		*2,1 % d. Erlöse*	80.000,--
USt.-Anteil *(6)*	anteilige Umsatzsteuer	*20,0 % v. Pos. 1-5*	390.000,--
(-) **∑ Errichtungskosten**		*Ø 4.594,--/m² NFl.*	**2.230.000,--**

*Anm.: *Baukosten inkl. Anschlussgebühren, weitere Baureifmachung, Außenanlagen und Einrichtung (falls relevant); **Baunebenkosten inkl. sonstige Nebenkosten*

(-) **Wagnis***	8 % Basisansatz zzgl. 2 % Einschätzung ohne Detailprüfung abzgl. 1 % sehr gute Lage	*9,0 % d. GIK*	**320.000,--**

*Anm.: *%-Satz bezieht sich auf Gesamtinvestitionskosten (Liegenschaftswert zzgl. Neben-, Finanzierungs- und Errichtungskosten)*

(-) **Finanzierung**	4,0% Bauzeitzinsen für 12 Monate Bauzeit zzgl. Liegenschafts-zinsen und 1 % Nebenkosten; 20 % Eigenmittel angenommen		**140.000,--**
(-) **Kaufnebenkosten**	3,5 % GrESt., 1,1 % Eintragungsgebühr, 1 % Nebenkosten, 1,5 % Maklerkosten	*7,1 %*	**80.000,--**

(=) **tragfähiger Liegenschaftswert *** zum Stichtag 28.05.2025	**EUR 1.100.000,--**	2.266,--/m² NFl.

* vorbehaltlich, dass keine gesonderten strukturellen Maßnahmen in den Regelgeschoßen für die Aufstockung notwendig sind und ebenfalls mit keinen größeren Maßnahmen für eine etwaige Trockenlegung des Gebäudes zu rechnen ist.
Die ggst. RWB ist nicht iS. einer Detailprüfung zu verstehen. In weiterer Folge (nach Vorlage von Detail-kalkulationen, Bau- und Ausstattungsbeschreibung, entspr. Bewilligungs- und Vertragsgrundlagen, etc.) ist die ergänzende Durchführung einer Projektprüfung (inkl. Plausibilisierung der Bau- und Baunebenkosten seitens RT-BF) empfehlenswert. In Abhängigkeit zum Ergebnis ist ggf. eine Anpassung/ Aktualisierung der RWB notwendig.

Anmerkung: in der o.a. Residualwertberechnung sind die verkaufbaren Nebenflächen (Terrassen, Loggien und Balkone) bereits inkludiert. Somit:

Wert des Ausbaupotentials: **€ 1.100.000,00**

Da Projektdetails wie einzelne Grundrisslösungen, eine adäquate Bau- und Ausstattungsbeschreibung, eventuelle behördliche Auflagen, etc. nicht bekannt sind bzw. vom Auftraggeber noch nicht näher definiert wurden, kann die o.a. Erlöseinschätzung bzw. die o.a. Wertermittlung nur als stark vereinfachte Projektkalkulation (grober Residualwertansatz) angesehen werden.

Es wird des Weiteren unterstellt, dass die Neubauflächen lt. Eigentümer auch tatsächlich genehmigungsfähig sind und realisiert werden können. Entsprechende Planunterlagen wurden nicht vorgelegt. Eine weitere Überprüfung durch den Gutachter wurde nicht beauftragt und erfolgte nicht.

3.3.3 Gesamtwert:

Bestandsflächen:	€ 2.530.000,00
Potential Neubau:	€ 1.100.000,00
Summe:	**€ 3.630.000,00**

3.4. **Ergebnis:**

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. D.h. aus dem Ergebnis des gewählten Wertermittlungsverfahrens hat der Gutachter den Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Der Gutachter darf sich bei der Bewertung nicht einfach ungeprüft mit dem rein kalkulatorischen Ergebnis der angewendeten Bewertungsmethode begnügen, sondern er muss den so errechneten Wertbetrag vor dem Hintergrund der ihm bekannten Marktverhältnisse kritisch würdigen und unter Umständen auch korrigieren.

Die Marktbeobachtung zeigt, dass vergleichbare Objekte mit ähnlichen Preisen gehandelt werden.

Es sind daher keine weiteren Zu- oder Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert vorzunehmen.

3.5 Verkehrswert:

Der Verkehrswert beträgt für die EZ 2237, GB 45203 Linz zum Bewertungsstichtag bei Unterstellung der finanziellen Lastenfreiheit und unter Berücksichtigung der in den Punkten 1, 2 und 3 angeführten Parameter

€ 3.630.000,--

3.6 Schätztoleranz (Genauigkeitsanforderungen lt. ÖNORM B 1802-1)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere die Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, 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.

Abschließend wird darauf hingewiesen, dass der ausgewiesene Verkehrswert in einer wertmäßigen Bandbreite von +/- 20 % der tatsächlich zu erzielenden Verkaufspreise bei derartigen Liegenschaften liegen kann.

4 BEGRIFFSBESTIMMUNG:

Der Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, LBG. § 2 (2). Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben laut LBG § 2 (3) bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

5 ZUSATZINFORMATION:

Sollten sich wesentliche Voraussetzungen ändern (Flächenwidmung, Bauzustand, Mietverträge, und dgl.), kann sich dies schwerwiegend auf den Marktwert auswirken. Ich empfehle für einen derartigen Fall eine Plausibilitätsüberprüfung vorzunehmen.

_Ing. Mag. Thomas Kraushofer

Mag. Gertrud Hofer

Linz, 06.06.2025

ANHANG:

- Bebauungsplan
- Bestandspläne
- Historische Pläne
- Projekt-Ansichten (Auszüge)
- Auszug Altlastenportal
- Vergleichsprojekte/-Angebote
- Fotodokumentation: