

HEIMO KRANEWITTER
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen
A-4232 Hagenberg, Stöcklgraben 18, Tel/Fax 07236/2270, Mobil 0664/455 8505

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über eine Teilfläche inne liegend in der
Liegenschaft

EZ 63 KG 42150 Ort-Gmunden BG Gmunden
Grund und Boden (ohne Gebäude)

4810 Gmunden, Mitterweg 2



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines.....	4
1.1	Auftraggeber	4
1.2	Zweck des Gutachtens	4
1.3	Bewertungstichtag	6
1.4	Grundlagen und Unterlagen der Bewertung	6
1.5	Beilagen	7
2	Befund.....	7
2.1	Gutsbestand	7
2.2	Liegenschaftsadresse.....	8
2.3	Grundbücherliche Eigentümerin	8
2.4	A2-Blatt.....	8
2.5	C-Blatt.....	8
2.6	Außerbücherliche Rechte und Lasten	9
2.7	Grundstücksbeschreibung	9
2.7.1	Flächenwidmung.....	9
2.7.2	Lage.....	11
2.7.3	Verkehrsverhältnisse	12
2.7.4	Form und Topographie.....	13
2.7.5	Kontamination	13
2.7.6	Aufschließung.....	13
2.8	Beschreibung	13
3	Bewertung	14
3.1	Bewertungsmethodik.....	14
3.2	Vergleichspreis.....	14
3.3	Vergleichswert	17

3.4	Verkehrswert der Grundstücksfläche	17
4	Anmerkungen.....	18
4.1	Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802-1 Pkt. 4.4	18
4.2	Vorgelegte Unterlagen	18
4.3	Besichtigung	18

1 Allgemeines

1.1 Auftraggeber

Der Auftrag wurde von der Stadtgemeinde Gmunden, 4810 Gmunden, Rathausplatz 1 erteilt.

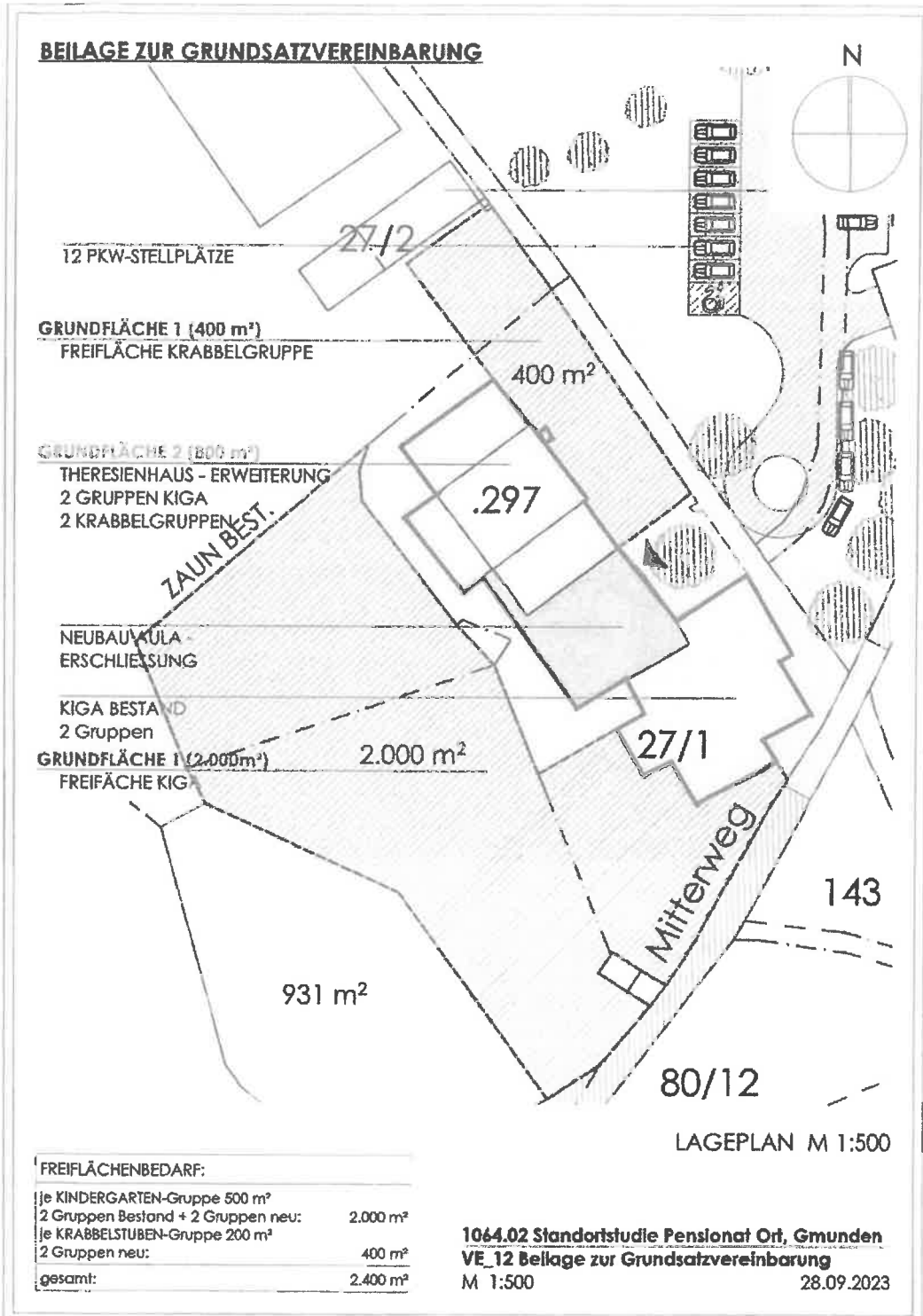
1.2 Zweck des Gutachtens

Auftragsgemäß erfolgt die Ermittlung des Verkehrswerts einer Teilfläche der Liegenschaft EZ 63 KG 42150 Ort-Gmunden BG Gmunden im Ausmaß von 800 m² unter Zugrundelegung der bestehenden Widmung als Sondergebiet des Baulandes – Kindergarten.

Die auf der bewertungsgegenständlichen Teilfläche befindlichen Gebäude (Theresienhaus und Kindergarten) sind nicht Gegenstand der vorliegenden Bewertung.

Bei der bewertungsgegenständlichen Teilfläche handelt es sich um die in nachfolgender Grafik (Beilage zur Grundsatzvereinbarung mit Datum 28.09.2023) benannte „Grundfläche 2 (800 m²)“, welche rot markiert ist.

./A



Quelle: Stadtgemeinde Gmunden

Die bewertungsgegenständliche Teilfläche ist im nachfolgenden Orthofoto rot markiert, die markierte Fläche beträgt rund 800 m²; auftragsgemäß werden im vorliegenden Gutachten 800 m² zugrunde gelegt.



wo.doris.at

1.3 Bewertungsstichtag

28.11.2023, als Tag der Besichtigung.

1.4 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Besichtigung der Liegenschaft am 28.11.2023 in Anwesenheit von
 - Frau Mag. Eva Zacherl (Obfrau Schulverein der Kreuzschwestern Gymnasium Ort)
 - Herrn Dr. Heimo Pseiner (Stadtamtsdirektor der Stadtgemeinde Gmunden)
 - Frau Gabriele Kranewitter MAS (Liegenschaftsbewertung Kranewitter)
 - Herrn Heimo Kranewitter (Sachverständiger)
- Grundbuchsauszug vom 06.11.2023

- Auszug aus der digitalen Katastralmappe
- Erhebungen betreffend den Flächenwidmungsplan
- Grundsatzvereinbarung abgeschlossen zwischen dem Institut der Barmherzigen Schwestern vom Heiligen Kreuz in Linz, der Stadtgemeinde Gmunden und dem Schulverein der Kreuzschwestern, Linz vom 09.10.2023
- Beilage zur Grundsatzvereinbarung mit Datum 28.09.2023
- Erhebungen über Grundstückspreise
- Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.3.1992, Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG sowie Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung
- ÖNORM B 1802-1 Liegenschaftsbewertung Teil 1: Begriffe, Grundlagen sowie Vergleichs-, Sach- und Ertragswertverfahren
- diverse österreichische, deutsche und schweizerische Fachliteratur

1.5 Beilagen

Beilage 1	Grundbuchsauszug
Beilage 2	Fotos
Beilage 3	Auszug aus der digitalen Katastralmappe Grundstücke .27/1 und .297 KG 42150 Ort-Gmunden

Alle Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

2 Befund

2.1 Gutsbestand

EZ 63 KG 42150 Ort-Gmunden BG Gmunden

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.27/1		GST-Fläche	1652	
		Bauf. (10)	298	
		Gärten (10)	1354	Mitterweg 2
.27/2		Bauf. (10)	110	
141/1		GST-Fläche	5896	
		Bauf. (10)	47	
		Sonst (70)	5849	
143		Landw (10)	272	
144		GST-Fläche	10298	
		Gärten (10)	1257	
		Sonst (10)	1432	
		Sonst (70)	7609	
.164		GST-Fläche	5292	
		Bauf. (10)	2663	
		Bauf. (20)	1043	
		Sonst (40)	1586	Pensionatstraße 9
.297		Bauf. (10)	331	
.298		Bauf. (10)	36	
GESAMTFLÄCHE			23887	

Legende:
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
 Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

Im vorliegenden Gutachten erfolgt die Bewertung des Grund und Bodens von Teilflächen der Grundstücke .27/1 und .297 im Ausmaß von insgesamt 800 m². Die beiden Grundstücke sind im Gutsbestandsblatt gelb markiert.

2.2 Liegenschaftsadresse

4810 Gmunden, Mitterweg 2

2.3 Grundbücherliche Eigentümerin

***** B *****
 1 ANTEIL: 1/1
 Institut der barmherzigen Schwestern vom heiligen Kreuz in Linz
 ADR: Linz, Wurmstr. 3 4020
 a 6528/1889 1714/1962 Kaufvertrag 1889-08-31 Eigentumsrecht

2.4 A2-Blatt

***** A2 *****
 2 a 5530/2009 Denkmalschutz hins. WEGKAPELLE auf Gst. .27/1 gem Verordnung
 BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009
 3 a 5531/2009 Denkmalschutz hins. SCHULE UND EHEM: MÄDCHENPENSIONAT auf
 Gst. .164 gem Verordnung BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009
 4 a 5532/2009 Denkmalschutz hins. KINDERGARTEN auf Gst. .297 gem Verordnung
 BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009
 5 a 5533/2009 Denkmalschutz hins. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE auf Gst. .27/1 gem
 Verordnung BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009
 6 a 5534/2009 Denkmalschutz hins. LOURDESGROTTE auf Gst. .27/1 gem
 Verordnung BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009

Da im vorliegenden Gutachten lediglich die Bewertung des Grund und Bodens einer Teilfläche der Grundstück .27/1 und .297 erfolgt, haben die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude keine Bewertungsrelevanz.

2.5 C-Blatt

***** C *****
 1 a 1830/2011 1082/2018
 REALLAST hins. Gst. .164 bis 2031-03-10 gem Pkt. IV.
 Vereinbarung 2011-03-11 für Republik Österreich

Die im C-Blatt des vorliegenden Grundbuchsatzzugs einverleibte Reallast betrifft nicht die bewertungsgegenständliche Fläche.

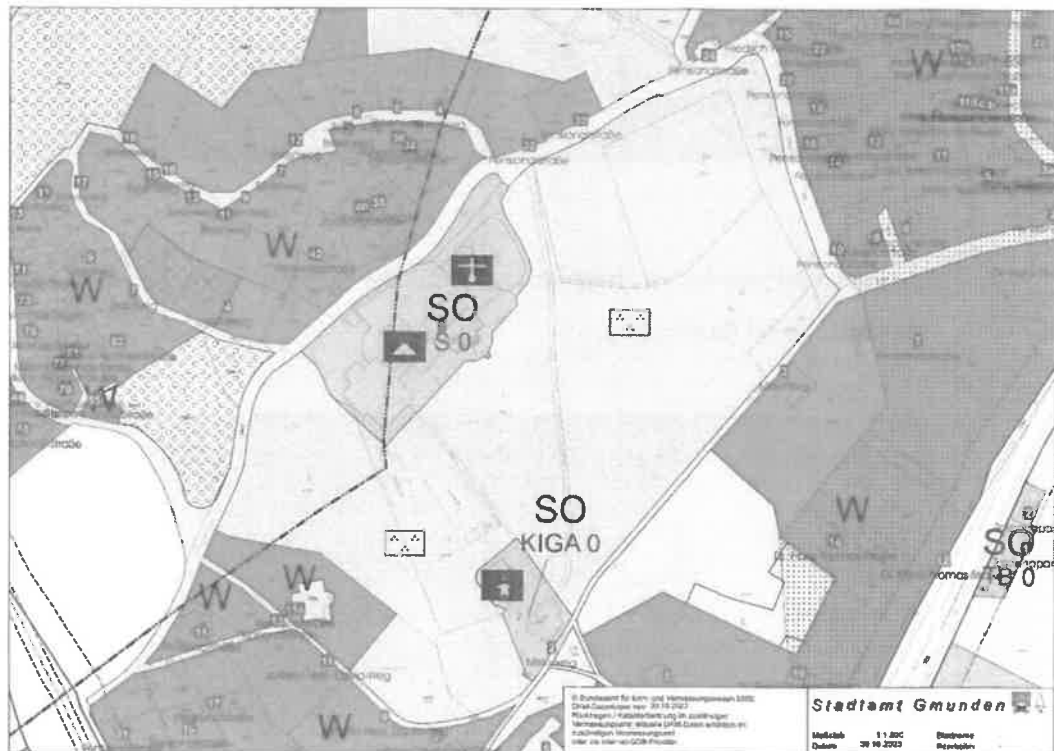
2.6 Außerbücherliche Rechte und Lasten

Laut Angabe von Frau Zacherl sind hinsichtlich der bewertungsgegenständlichen Teilfläche weder außerbücherlichen Rechte noch außerbücherliche Lasten bekannt.

2.7 Grundstücksbeschreibung

2.7.1 Flächenwidmung

Im Flächenwidmungsplan vom 30.10.2023 ist für die bewertungsgegenständliche Teilfläche die Widmung Sondergebiet des Baulandes - Kindergarten ausgewiesen.



Die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen (z. B. Hangkriechen, Rutschungen, Steinschlag usw.) zeigt für die gegenständliche Teilfläche keine Eintragung.



wo.doris.at

Die Hinweiskarte für Hochwasser zeigt für die bewertungsgegenständliche Teilfläche ebenfalls keine Eintragung.



wo.doris.at

Die Hangwasserhinweiskarte zeigt für die gegenständliche Teilfläche folgendes Bild:



wo.doris.at

2.7.2 Lage

Die bewertungsgegenständliche Teilfläche befindet sich am Campus des Schulvereins der Kreuzschwestern am Standort Gmunden/Ort im Bereich des Kindergartens in ruhiger Grünlage mit teilweiseem Blick auf den nahen Traunsee. Das Zentrum von Gmunden (Rathausplatz) befindet sich in rund 1,5 km Entfernung (Straßenkilometer).



Quelle: IMMOUnited GmbH

Eine Abfrage der demografischen Daten – Entfernung zu den Infrastruktureinrichtungen zeigt folgendes Bild:

Schulen und Kinder

Kinderbetreuung	811 m
Kindergärten	155 m
Volksschulen	155 m
Sonderschulen	2112 m
Hauptschulen / Neue Mittelschulen	1579 m
Allgemeinbildende Höhere Schulen	155 m
Universitäten, (Fach-)Hochschulen, Akademien	23171 m

Gesundheit

Ärzte für Allgemeinmedizin	673 m
Altenheime	1593 m
Rettungsdienste	411 m

Nahversorgung

Bäckereien	824 m
Lebensmittel/Supermärkte	552 m
Apotheken	1023 m
Postämter	1424 m

Sonstiges

Friseure und Frisiersalons	1175 m
Drogerien	1577 m
Banken und Sparkassen	591 m
Polizei (Bund, Land, Bezirk)	643 m
Rechtsanwälte	1204 m
Tankstellen	241 m

Quelle: IMMOUnited GmbH

Die Straßenlärmkarte 2022 (Landstraßen 24 h-Durchschnitt 4 m) des BMLFUW zeigt für die bewertungsgegenständliche Teilfläche folgendes Bild:



Quelle: www.laerminfo.at

2.7.3 Verkehrsverhältnisse

Die bewertungsgegenständliche Teilfläche ist sowohl über das Straßennetz als auch mittels öffentlicher Verkehrsmittel erreichbar.

2.7.4 Form und Topographie

Die bewertungsgegenständliche Teilfläche weist eine unregelmäßige Form auf, ebene bis leicht geneigte Fläche.

2.7.5 Kontamination

Die gegenständlichen Grundstücke wurden nicht auf Kontamination untersucht. Nach einer Abfrage am 07.12.2023 wurden keine Eintragungen im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas festgestellt.

Ergebnis

Information: Das Grundstück .27/1 in Ort-Gmunden (42150) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück .297 in Ort-Gmunden (42150) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

2.7.6 Aufschließung

Die Grundstücke verfügen über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Strom
- Wasser
- Kanal

Die Zufahrt erfolgt über den Mitterweg.

2.8 Beschreibung

Die bewertungsgegenständliche Teilfläche ist mit dem Kindergarten sowie dem Theresienhaus bebaut (die Gebäude sind nicht bewertungsgegenständlich). Die bewertungsgegenständliche Freifläche zwischen den beiden Objekten ist asphaltiert und mit einem niedrigwüchsigen Laubbaum bepflanzt; Einfriedung.

3 Bewertung

3.1 Bewertungsmethodik

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Ermittlung des Verkehrswerts (§ 2 LBG) erfolgt mit Hilfe des Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) welches für Grundstücke die geeignetste Bewertungsmethode darstellt.

§ 4 (1) LBG:

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert).

§ 2 (2) LBG:

Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Es wird davon ausgegangen, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien befinden, die auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie zu entsorgen sind.

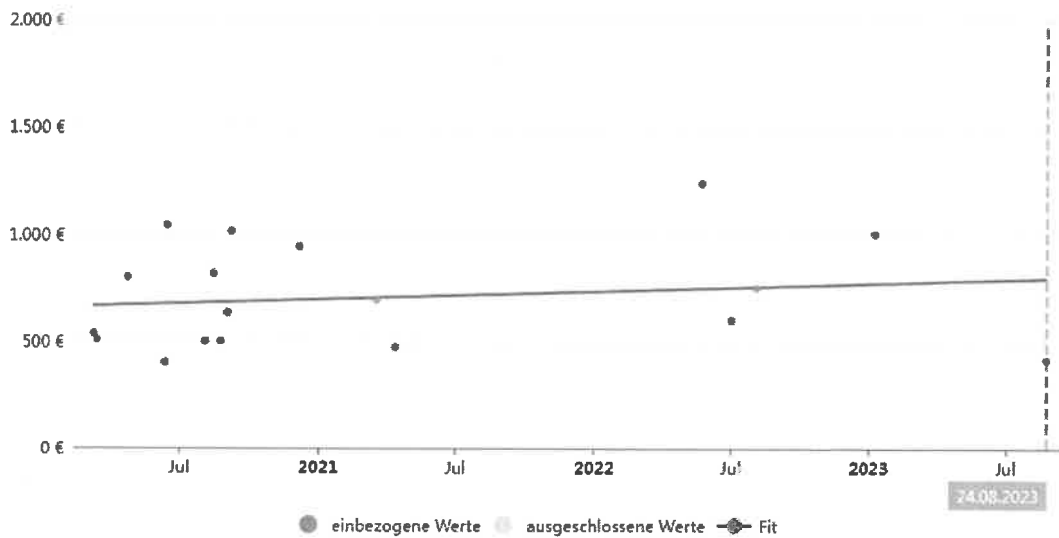
3.2 Vergleichspreis

Anhand von zeitnahen Kauftransaktionen von Baugrundstücken in Gmunden wurden Vergleichspreise erhoben.

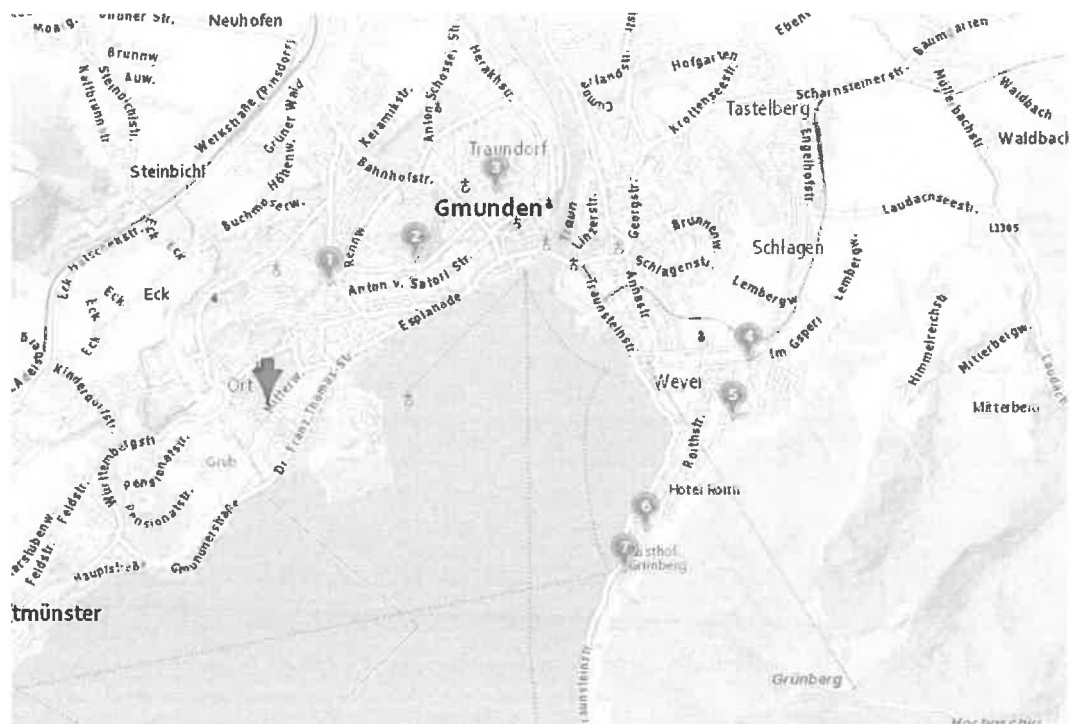
Aufgrund der Regressionsanalyse der ZT datenforum eGen, Graz für das Bauland in Gmunden betrug die preisliche Veränderung aufgrund der geänderten Marktverhältnisse in den letzten Jahren durchschnittlich rd. 5,6 % p. a.

Regressionswert zum Stichtag (Wert/m²)	Standardabweichung	Variationskoeffizient
793,78 €	247,81 €	31,22 %
95%-Konfidenzintervall zum Stichtag	Preisspanne	Anzahl der Transaktionen
682,35 € - 905,21 €	400,00 € - 1.240,21 €	19

Die Veränderung pro Jahr laut linearer Regression beträgt 5,58 %



Die erhobenen Vergleichspreise aus den früheren Jahren werden mit dieser jährlichen Preisveränderung angepasst und in der Folge der valorisierte Vergleichspreis ermittelt.



NR	KGNR	KG-Name	TZ	Jahr	V-Datum	EZ	GNR	Fläche [m²]	Kaufpreis [€]	Preis/m² [€]	Val. F.	v. Pr. [€/m²]
1	42116	Gmunden	3976	2020	15.08.2020	1001	87/18	980	800.000,00	816,33	1,184	966,52
2	42116	Gmunden	3605	2020	08.09.2020	608	100/36	739	750.000,00	1.014,88	1,180	1.197,88
3	42116	Gmunden	3460	2022	23.05.2022	651	179/30 u.a.	766	950.000,00	1.240,21	1,085	1.345,55
4	42156	Schlagen	207	2023	09.01.2023	800	352/15	1.048	1.050.000,00	1.001,91	1,050	1.051,53
5	42156	Schlagen	1805	2020	24.04.2020	1003	358/48	919	734.700,00	799,46	1,201	960,40
6	42162	Traunstein	2169	2020	15.06.2020	369	71/18	911	950.000,00	1.042,81	1,193	1.244,43
7	42162	Traunstein	972	2021	07.12.2020	397	75/19 u.a.	636	599.000,00	941,82	1,167	1.098,65
durchschnittlicher m²-Preis												1.123,56
Median (Zentralwert)												1.098,65

NR = Laufende Nummer
 KGNR = Katastralgemeinde-Nummer
 TZ = Tagebuchzahl
 V-Datum = Kaufvertragsdatum
 GNR = Grundstücksnummer
 Val.F. = Valorisierungsfaktor
 v. Pr. = valorisierter Vergleichspreis

Aus obiger Recherche und Berechnung wird der Vergleichspreis für das Bauland vom durchschnittlichen m²-Preis bzw. Median gerundet mit € 1.100,00 pro m² Grundstücksfläche abgeleitet.

Aufgrund der Widmung Sondergebiet des Baulandes – Kindergarten wird aus der Marktbeobachtung heraus der Vergleichspreis für die bewertungsgegenständliche Grundstücksfläche davon mit einem Drittel, sohin mit gerundet € 370,00 pro m² Grundstücksfläche abgeleitet.

3.3 Vergleichswert

Der Vergleichswert errechnet sich wie folgt:

800 m² à € 370,00 € 296.000,00

3.4 Verkehrswert der Grundstücksfläche

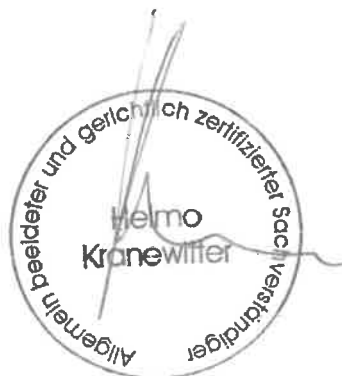
Unter Berücksichtigung aller wertbildenden Faktoren beträgt der nach den Bestimmungen des LBG ermittelte Verkehrswert des Grund und Bodens der bewertungsgegenständlichen Teilfläche inliegend in der Liegenschaft EZ 63 KG 42150 Ort-Gmunden BG Gmunden mit der Adresse Mitterweg 2, 4810 Gmunden rund

€ 296.000,00

(in Worten: **Euro zweihundertsechsendneunzigtausend**)

Hagenberg, am 11. Dezember 2023

Der beauftragte Sachverständige



4 Anmerkungen

4.1 Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802-1 Pkt. 4.4

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, 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.

4.2 Vorgelegte Unterlagen

Das Gutachten basiert auf den vorgelegten Unterlagen und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Neubewertung vor.

4.3 Besichtigung

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu machen.

GB
 REPUBLIK ÖSTERREICH
 GRUNDBUCH
 Auszug aus dem Hauptbuch
 KATASTRALGEMEINDE 42150 Ort-Gmunden EINLAGEZAHL 63
 BEZIRKSGERICHT Gmunden

 Letzte TZ 1082/2018
 Haus im Hochfeld in Ort
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.27/1	GST-Fläche	1652	
	Bauf.(10)	298	
	Gärten(10)	1354	Mitterweg 2
.27/2	Bauf.(10)	110	
141/1	GST-Fläche	5896	
	Bauf.(10)	47	
	Sonst(70)	5849	
143	Landw(10)	272	
144	GST-Fläche	10298	
	Gärten(10)	1257	
	Sonst(10)	1432	
	Sonst(70)	7609	
.164	GST-Fläche	5292	
	Bauf.(10)	2663	
	Bauf.(20)	1043	
	Sonst(40)	1586	Pensionatstraße 9
.297	Bauf.(10)	331	
.298	Bauf.(10)	36	
GESAMTFLÄCHE		23887	

Legende:

- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)
- Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
- Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
- Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)
- Sonst(70): Sonstige (Freizeitflächen)

***** A2 *****

- 2 a 5530/2009 Denkmalschutz hins. WEGKAPELLE auf Gst. .27/1 gem Verordnung BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009
- 3 a 5531/2009 Denkmalschutz hins. SCHULE UND EHEM: MÄDCHENPENSIONAT auf Gst. .164 gem Verordnung BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009
- 4 a 5532/2009 Denkmalschutz hins. KINDERGARTEN auf Gst. .297 gem Verordnung BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009
- 5 a 5533/2009 Denkmalschutz hins. WIRTSCHAFTSGEBÄUDE auf Gst. .27/1 gem Verordnung BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009
- 6 a 5534/2009 Denkmalschutz hins. LOURDESGROTTE auf Gst. .27/1 gem Verordnung BDMA 2009-11-20, GZ.52.290/23-2009

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
 Institut der barmherzigen Schwestern vom heiligen Kreuz in Linz
 ADR: Linz, Wurmstr. 3 4020
 a 6528/1889 1714/1962 Kaufvertrag 1889-08-31 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 1830/2011 1082/2018
 REALLAST hins. Gst. .164 bis 2031-03-10 gem Pkt. IV.
 Vereinbarung 2011-03-11 für Republik Österreich

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch 06.11.2023 15:15:51



Auszug aus der Digitalen Katastralmappe
Grundstücke .27/1 und .297 KG 42150 Ort-Gmunden

