

CHRISTIAN STURM

Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Sachverständiger im Immobilienverkehr

A- 4020 Linz, Eisenhandstraße 8

0043-699-17936661, christian@sturm-immo.at

VERKEHRSWERTEINSCHÄTZUNG

**Stadtplatzhaus in Bad Leonfelden
Hauptplatz 18, 4190 Bad Leonfelden**

Kaufpreis zum Stichtag

1,103.500,00



Linz, am 13.03.2024



CHRISTIAN STURM

Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Sachverständiger im Immobilienverkehr
A- 4020 Linz, Eisenhandstraße 8
0043-699-17936661, christian@sturm-immo.at

Kurzübersicht

Auftraggeber	241013 Wilma Kapl Salzstraße 2 AT 4190 Bad Leonfelden
Liegenschaft	Stadtplatzhaus (vlg Posthaus) Marktplatz18 AT 4190 Bad Leonfelden
Stichtag	Einlagezahl 101, Grundbuch 45409 Leonfelden, Bezirksgericht Freistadt 03.10.2024
Sachbearbeiter	Christian Sturm

Alle Preise sind angegeben in Euro und exklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Verkehrswert gerundet	1,103.500,-
------------------------------	--------------------

CHRISTIAN STURM

Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Sachverständiger im Immobilienverkehr
A- 4020 Linz, Eisenhandstraße 8
0043-699-17936661, christian@sturm-immo.at

Grundbuchsdaten

GB
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 45408 Leonfelden EINLAGEZAHL 101
BEZIRKSGERICHT Freistadt

Letzte TZ 2794/2022
Seifensiederhaus Nr 52 in Leonfelden
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.95/1 GST-Fläche 516
Bauf.(10) 346
Bauf.(20) 170 Hauptplatz 18
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)
***** A2 *****
1 a 15/1953 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst .75 in EZ
103
2 a 358/1954 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst .95/2 in
EZ 272
3 a 867/1956 187/1993 575/2011 2794/2022
Mit dem Haus Hauptplatz 18 in Bad Leonfelden ist 1/74 Anteil an den
Liegenschaften EZ 33 57 67 142 164 252 558 561 je GB Leonfelden, EZ
143 GB Amessschlag, EZ 37 93 GB Stiftung bei Leonfelden, EZ 56 87 GB
Laimbach, EZ 50 55 je GB Weigetschlag verbunden. Die Absonderung des
Gemeinschaftsanteiles von den anteilsberechtigten Liegenschaften ist
ohne agrarbehördliche Genehmigung unzulässig und rechtsunwirksam.
b gelöscht
4 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/1
Wilma Kapl
GEB: 1939-05-04 ADR: Hintere Zeile 86 4190
a 419/1975 Kaufvertrag 1975-01-12 Eigentumsrecht
b 346/1980 Kaufvertrag 1980-01-17 Eigentumsrecht
c 1129/1980 Kaufvertrag 1980-07-18 Eigentumsrecht
d 1321/1981 Schenkungsvertrag 1981-10-15 Eigentumsrecht
e 1321/1981 Zusammenziehung der Anteile
***** C *****
1 a 358/1954
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 6 Kaufvertrag
1953-09-26 hins Gst .95/1 für Gst .95/2
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Leonfelden.

Seite 1 von 2

Grundbuch 03.10.2023 08:36:31

CHRISTIAN STURM

Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Sachverständiger im Immobilienverkehr
A- 4020 Linz, Eisenhandstraße 8
0043-699-17936661, christian@sturm-immo.at

Befund

ALLGEMEINES

Auftrag

Frau Wilma Kapl erteilte dem unterfertigten Sachverständigen den Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens für die grobe Einschätzung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ101 Grundbuch 45408 Bad Leonfelden.

Zweck

Ermittlung des erzielbaren Verkaufspreises der gegenständlichen Liegenschaft mit dem darauf befindlichem Gebäude.

Grundlagen und Unterlagen für die Bewertung

- Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 und ÖNORM B 1802
- Besichtigung der Liegenschaft 02.10.2023
- aktueller Grundbuchsatz vom 03.10.2023
- Mappenkopie
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme in Bebauungsplan der Gemeinde
- Einsichtnahme in den Altlasten- und Verdachtsflächenkatasters des Bundesministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Energie, Mobilität Innovation und Technologie
- Fotos

Befund, Beschreibung der Liegenschaft

Gutsbestand (Eintragungen im A1-Blatt)

Nach dem beiliegenden Grundbuchsatz vom besteht die Einlagezahl aus nachfolgend angeführtem Grundstück:

Grundstücksnummer 95/1

Fläche in m²: 516

Allgemein

Die Stadtgemeinde Bad Leonfelden ist ein aufstrebender Kurort im Oberen Mühlviertel im Bezirk Urfahr-Umgebung, nahe der Grenze zur Tschechischen Republik.

Mit einer Fläche von 40,33 km² und 4.404 Einwohnern ist Bad Leonfelden flächenmäßig die viertgrößte und bezogen auf die Einwohneranzahl die neuntgrößte Gemeinde des Bezirks. Bad Leonfelden wurde im frühen 13. Jhdt. erstmals urkundlich erwähnt und erhielt 1356 Marktrechte.

CHRISTIAN STURM

Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Sachverständiger im Immobilienverkehr
A- 4020 Linz, Eisenhandstraße 8
0043-699-17936661, christian@sturm-immo.at

Die historische Bedeutung fußt auf der regen Handelstätigkeit an 2 von der Donau nach Böhmen führenden Handelsstraßen und dem historischen Moorbad (Bründlwagner) aus dem sich letztlich der Kurbetrieb entwickelte.

In diesem Umfeld konnte sich ein wohlhabendes Bürgertum entwickeln, das sich großteils am Stadtplatz mit prächtigen Häusern ansiedelte, was zu dem heute architektur-historisch bedeutenden Ensemble führte.

Der Stadtplatz wurde 2021 neu gestaltet.

Lage

Das Haus bildet den nordöstlich liegenden Eckpunkt des Stadtplatzes und liegt direkt an der Platzeinfahrt von Linz kommend.

Masse und Form

Das Grundstück ist, entsprechend den mittelalterlichen Flurformen in den Kernzonen der Siedlungen, langgestreckt und an der Sichtfront zum Platz hin schmal.

Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Einfallstraße „Linzer Straße“ und ist über diese versorgt. Im hinteren Bereich besteht ein wechselseitiges Geh- und Fahrrecht über die Nachbarliegenschaft, um über dort zur den Ringverbindungen Hintere Zeile und Ringstraße zu gelangen.

Flächenwidmung und Bebauungsmöglichkeit

Das Grundstück liegt im Kerngebiet und es können dort gering emittierende Gewerbe- und Handelsbetriebe, sowie Wohnungen errichtet werden.

Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben. Im Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas des Umweltbundesamtes ist jedenfalls auf allen Grundstücken keine Eintragung verzeichnet.

CHRISTIAN STURM

Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Sachverständiger im Immobilienverkehr
A- 4020 Linz, Eisenhandstraße 8
0043-699-17936661, christian@sturm-immo.at

Gutachten, Bewertung der Liegenschaft

Allgemeines

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Die Bewertung erfolgt nach einem vereinfachten Ertragswertverfahren.

Preisbasis

Für ein Objekt wie das vorliegende kommen nur Käuferinteressenten in Frage, die im Sinne des Umsatzsteuergesetzes in Bezug auf die Gebäudenutzung Unternehmer sind. Die Bewertung dieses Objektes erfolgt somit exklusive Umsatzsteuer.

Ermittlung des Verkehrswertes

Im gegebenen Fall wurden 3 Methoden zur Ermittlung des Verkehrswertes herangezogen:

Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz gegeben ist. Diese Berechnung geht von dem Gutachter bekannten durchschnittlichen Sachwerten jeweils für die unterschiedlichen Nutzungen aus. Im gegebenen Fall ist ein Dachgeschoßausbau möglich, was in der Sachwertrechnung mitberücksichtigt gehört. Die sich ergebende Nettanutzfläche wurde mit den dem Gutachter bekannten aktuellen verkehrsüblichen Grundanteilen pro qm Nettanutzfläche ermittelt.

Die geeignetste und vom Sachverständigen gewählte Methode ist die Ertragswertrechnung, die Sachwertberechnung wurde nur mitgemacht, um die Plausibilität zu überprüfen.

Bei der Ertragswertrechnung wird die Renditeerwartung eines präsumtiven Anlegers zugrundegelegt und der Jahresertrag damit kapitalisiert. Der Einfachheit halber wurde die sog. „Prospektrendite“ auf Basis des Rohertrages berechnet. Der notwendige Abschlag (vgl. Rohertrag - Reinertrag) ist im gewählten Liegenschaftszinssatz berücksichtigt.

Im gegebenen Fall war ein geringerer Liegenschaftszins (Renditeerwartung) als üblich anzusetzen, aufgrund der markanten und repräsentativen Lage direkt am Stadtplatz. Es entspricht dies den Erfahrungen des Gutachters.

CHRISTIAN STURM

Staatlich geprüfter und behördlich konzessionierter Sachverständiger im Immobilienverkehr
A- 4020 Linz, Eisenhandstraße 8
0043-699-17936661, christian@sturm-immo.at

Gutachten

Stadtplatzhaus Hauptplatz 18, 4190 Bad Leonfelden

Bauland, Kerngebiet

Ertragswert

**Berechnung Stadplatz Haus Bad Leonfelden
Hauptplatz 18, 4190 Bad Leonfelden
Ertragswert**

Liegenschaftszins: 4,0%

Top	qm	Miete p.m.		pro qm	p.a.	Ertragswert	10%
		IST	SOLL				
Geschäft	214,00		1.926,00	9,00	23.112,00	577.800,00	635.580,00
Top 1	115,02	680,00		5,91	8.160,00	204.000,00	224.400,00
Top 2	44,83	210,00		4,68	2.520,00	63.000,00	69.300,00
Top 3	29,43	210,00		7,14	2.520,00	63.000,00	69.300,00
Top 4	53,37	318,00		5,96	3.816,00	95.400,00	104.940,00
	456,65				40.128,00		1.103.520,00

Sachwert

**Berechnung Stadplatz Haus Bad Leonfelden
Hauptplatz 18, 4190 Bad Leonfelden
Sachwert**

Top	qm	Zeitwert/qm		Abschlag	Zuschlag	Sachwert/qm	Sachwert
		BESTAND	AUSBAU				
Geschäft	214,00	2.800,00		- 840,00	420,00	2.380,00	509.320,00
OG Wohnungen	242,65	2.500,00		- 750,00	375,00	2.125,00	515.631,25
Dachgeschoß	200,00		800,00		120,00	920,00	184.000,00
							1.208.951,25

Abschlag	für Erhaltungszustand - notwendige Instandsetzung
Zuschlag	für markante, repräsentative Lage am Marktplatz

Oberndorf, am 13.03.2024

