



Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0 664 / 244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0 664 / 244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 07242/46647
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Grieskirchen

Stadtplatz 1
4710 Grieskirchen

Wels, am 18. Februar 2026

BG Grieskirchen – AZ: 7 E 11/25g

SV-GZ: 25547_2

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 946, KG 44030 Schönau, BG Grieskirchen, B-INr. 2
(Haydnstraße 1, 4701 Bad Schallerbach)**

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen
Stadtplatz 30, 4150 Rohrbach-Berg

vertreten durch: SWS Scheed Wöss Rechtsanwälte OG
Jaxstraße 2 - 4, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: MACHE Bad Schallerbach GmbH
Haydnstraße 1, 4701 Bad Schallerbach

vertreten durch: --

wegen: € 1.164.747,18 s.A.

Stichtag des Gutachtens

11. September 2025 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHEN.....	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	7
02.03. LAGE.....	10
02.04. INFRASTRUKTUR	10
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	11
02.06. HISTORIE BAUAKT	12
02.07. WOHNHAUS	13
02.07.01. ERDGESCHOß	14
02.07.02. OBERGESCHOß.....	20
02.07.03. DACHGESCHOß.....	30
02.07.04. KELLER.....	37
02.07.05. SONSTIGES.....	42
02.08. AUßENANLAGEN	43
02.09. RECHTE UND LASTEN.....	45
02.09.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	45
02.09.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	46
02.09.03. AUßERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	46
02.10. ENERGIEAUSWEIS	46
02.11. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	47
03. BEWERTUNG	48
03.01. ALLGEMEINES.....	48
03.02. BEWERTUNG.....	49
03.02.01. BODENWERT	49
03.02.02. ERTRAGSWERTVERFAHREN.....	50
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	53
05. ZUSAMMENFASSUNG	54

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Grieskirchen, Abteilung 7, vom 5. August 2025, Aktenzahl 7 E 11/25g-12, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- EZ 946, KG 44030 Schönau, BG Grieskirchen (*Haydnstraße 1, 4701 Bad Schallerbach*)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Grieskirchen bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen

Stadtplatz 30, 4150 Rohrbach-Berg

vertreten durch: SWS Scheed Wöss Rechtsanwälte OG

Jaxstraße 2 - 4, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: MACHE Bad Schallerbach GmbH

Haydnstraße 1, 4701 Bad Schallerbach

vertreten durch: --

wegen: € 1.164.747,18 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 11. September 2025, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Ortsaugenschein: 11. September 2025
10.15 Uhr bis 12.00 Uhr → Dauer: 4/2 Stunden

Anwesende:

Gerfried Altmüller-Wiesenberger, Vertreter der betreibenden Partei
Kurt Eckerstorfer, Geschäftsführer der verpflichteten Partei
Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 11. September 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (*Standort Grieskirchen*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Gemeindeamt Bad Schallerbach
- Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft Grieskirchen und Eferding
- Erhebungen DORIS (*Digitales OÖ Raum-Informationen-System*)
- Erhebungen HORA (*Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsauszug
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Einheitswertbescheid zum 01.01.2020		
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG		
Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz gemischt genutztes Grundstück		
Katastralgemeinde: 44030 Schönau Lageadresse: Haydnstr. 1, 4701 Bad Schallerbach		
GB 44030 Schönau, EZ 946		
KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
44030 Schönau	590/54	821
festgestellt:		
1) Zurechnung des Einheitswertes:		
Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.		
MACHE Bad Schallerbach GmbH 1)		
Anteil: 1/1	in Höhe von	48.109,42 Euro

Auszug Kopie Finanzamt Grieskirchen

01.07. Zubehör


Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.

Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie Wohnungseinrichtung, Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44030 Schönau EINLAGEZAHL 946
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen

Letzte TZ 1605/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
590/54	GST-Fläche	*	821
	Bauf.(10)		197
	Gärten(10)		624 Haydnstraße 1

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

2 ANTEIL: 1/1
MACHE Bad Schallerbach GmbH (FN 508551w)
ADR: Haydnstraße 1, Bad Schallerbach 4701
a 3603/2020 Einantwortungsbeschluss 2019-02-22, Schenkungsvertrag
2019-04-25 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 1928/2021 (Entscheidendes Gericht BG Müzzzuschlag -
1164/2021) Pfandurkunde 2021-04-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.900.000,--
für Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 77818p)

c 1928/2021 (Entscheidendes Gericht BG Müzzzuschlag -
1164/2021) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 589 KG 60523 Spital am Semmering C-LNR 22
EZ 946 KG 44030 Schönau C-LNR 4
EZ 1048 KG 44030 Schönau C-LNR 4

d 193/2022 VORRANG von LNR 4 VOR 3

5 a 1605/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 1.164.747,18 samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für
Raiffeisenbank Region Rohrbach eGen (FN 077818p)
(7 E 11/25g)

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

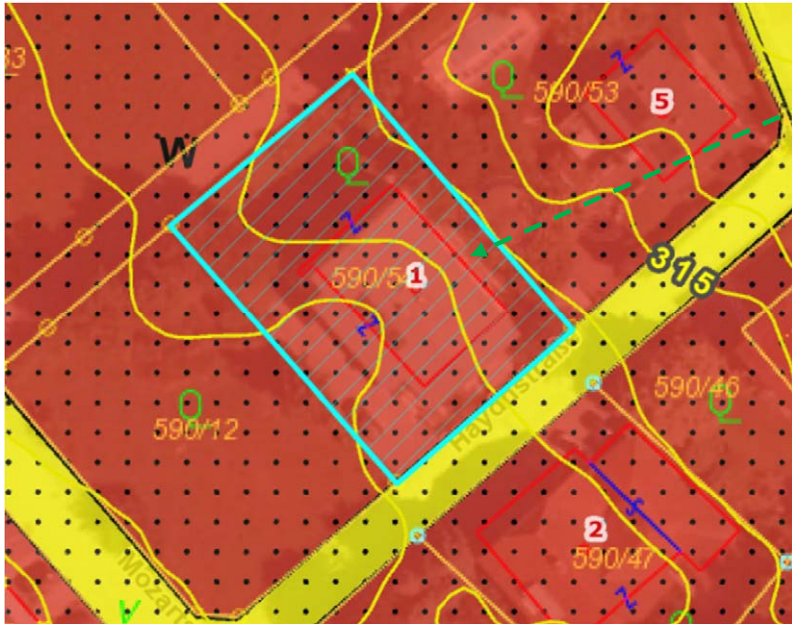
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch
01.08.2025 10:59:34

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W“ – Wohngebiet ausgewiesen.



DORIS

Das Grundstück steigt von Westen nach Osten um ca. 2 bis 3 m an (siehe gelbe Höhenschichtlinie - 1 m-Linie).

Für das Grundstück ist eine **geogene Risikozone „Typ A“** ausgewiesen:

Hinweisbereiche		← → (3 von 8)
Typ	A	
Hinweisthema	Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung	
Flächenname	Schallerbach Zentrum	
Untergrundsituation	Junge Talfüllungen	
Topogr. Lage	Ortszentrum, Trattnachtalsenke	
Hauptkriterien für die Flächenausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Geologie • unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten • Hinweise über Bodenfeuchte/Wasserverhältnisse aus digitaler Bodenkarte eBOD • Informationen durch Ortskundige (Gemeindemitarbeiter/-innen): Pilotierungen Bei Großbauten 	

DORIS

Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

Fläche: Schallerbach Zentrum

Eckdaten:

Typ	Hinweisthema
A	Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung (SU)

Untergrundsituation:

Junge Talfüllungen

Topographische Lage:

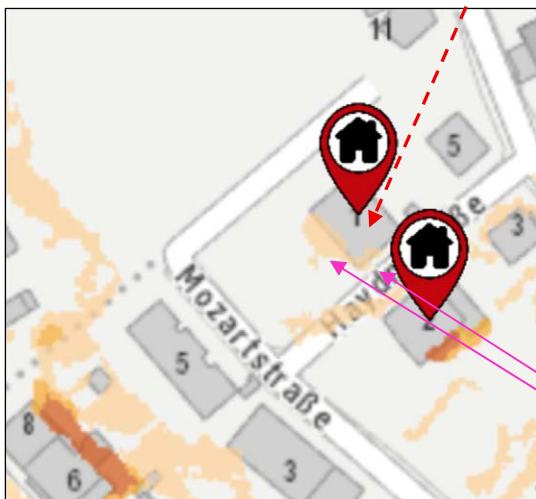
Ortszentrum, Trattachtalsenke

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

- Geologie
- unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten
- Hinweise über Bodenfeuchte/Wasserverhältnisse aus digitaler Bodenkarte eBOD
- Informationen durch Ortskundige (Gemeindemitarbeiter/-innen): Pilotierungen Bei Großbauten

Auszug DORIS

Eine Abfrage in der HORA (*Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*) ergibt, dass die gegenständliche Liegenschaft, westlich und südlich des Wohnhauses vom Abfluss von **Oberflächenwässern** (mit geringer Wassertiefe ≤ 20 cm) betroffen ist:



HORA

☰ Haydnstraße, 4701 Bad Schallerbach

▼ Details einblenden

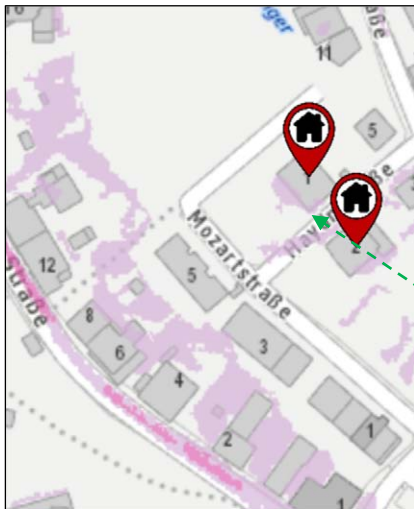
KARTENDETAILS

Oberflächenabfluss
Wassertiefe

Legende Infos ^

- hohe Wassertiefe (> 50 cm)
- mittlere Wassertiefe (> 20 cm bis ≤ 50 cm)
- geringe Wassertiefe (≤ 20 cm)

Die Fließgeschwindigkeit der Oberflächenwässer wird mit ≤ 1 m/s angegeben:



HORA

Haydnstraße, 4701 Bad Schallerbach

Details einblenden

KARTENDETAILS

Oberflächenabfluss
Fließgeschwindigkeit

Legende Infos

- hohe Fließgeschwindigkeit (> 2 m/s)
- mittlere Fließgeschwindigkeit (> 1 m/s bis 2 m/s)
- geringe Fließgeschwindigkeit (<= 1 m/s)

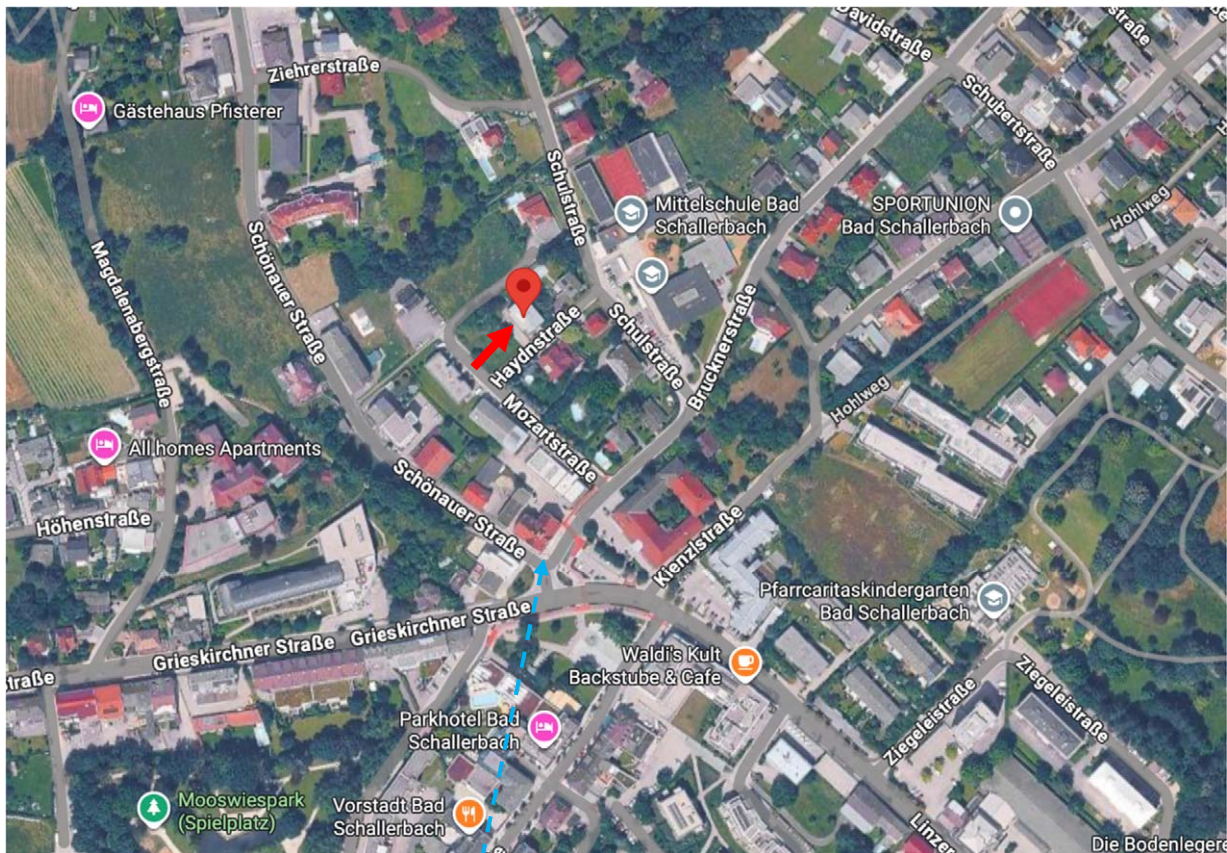
Die gesamte Liegenschaft liegt im **Grundwasserschongebiet**.

Ersichtlichmachungen - Grundwasserschongebiet (9 von 9)	
Name/Zone	Bad Schallerbach (Heilquelle)
Typ	Wasserschongebiet
Rechtsgrundlage	LGBl. Nr. 15/2001
Wasserrechtsgesetz	WRG §§ 34, 37
Fläche in ha	7.826,69
Art	Wasserschongebiete rechtskräftig (Heilquelle)

Auszug DORIS

Lt. Auskunft der Bauabteilung der Marktgemeinde Bad Schallerbach gibt es für die gegenständliche Liegenschaft **keinen Bebauungsplan**. Es gilt die OÖ BauO.

02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt im Zentrum von Bad Schallerbach.
Das Gemeindeamt Bad Schallerbach ist ca. 130 m (*fußläufig ca. 2 min.*) entfernt.

02.04. Infrastruktur

Wasser, Kanal und Strom sind auf der Liegenschaft vorhanden.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine nahezu rechteckige Form auf. Auf der Liegenschaft ist ein 3-geschoßiges Wohnhaus (EG, OG, DG), unterkellert, vorhanden.



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

06.03.1973

Baubewilligung Wohnhaus mit Ölfeuerungsanlage

- 20.02.1979 Bewilligung geänderte Bau-Ausführung
- 18.04.1988 Benützungsbewilligung (*mit Auflagen*)

2019

Umbau – Auszug Baubeschreibung:

Beschreibung der durchzuführenden Arbeiten:

Bei dem bestehenden Objekt soll das Dachgeschoß ausgebaut werden. Als Dachform wird ein flaches Satteldach gewählt. Der bestehende Dachstuhl wird entfernt und durch eine neue Konstruktion ersetzt.

Das gesamte Haus soll mit einem 15 cm Vollwärmeschutz ummantelt werden um den heutigen Anforderungen zu entsprechen. Die Fenster werden durch neue 3-Scheiben Kunststoffenster ersetzt.

Die bestehende Öl-Heizung wird durch ein neues Ölbrennersystem adaptiert.

Kopie Bauakt

- 2020 Planänderung Keller
- 08.03.2021 Fertigstellungsanzeige

14.03.2018

Feuerbeschau (*mit Mängeln*)

06.01.2022

Baubeschreibung „geplante Änderung von Innenräumen“
Anm.d.SV:

Ursprünglich waren im OG einzelne Gästezimmer, die vermietet wurden, vorhanden → Umbau auf Wohnungen (lt. Plan: Top 2, 3 und 4)

- 25.01.2022 Genehmigung von Top 3 und 4
Anm.d.SV:
Bericht des techn. Amts-Sachverständigen siehe Anhang!
→ Top 2 wurde bis dato „nicht bewilligt“!

02.07. Wohnhaus

Außenansichten:



Süd-Ost



Ost



Nord-Ost

Dach:

Satteldach „Metall-Eindeckung“

Außenfassade:

Vollwärmeschutz
(lt. Angabe von Herrn Eckerstorfer: 18 bis 20 cm)

Außenmauern:

massiv

Heizung:

Pellets-Zentralheizung

Fenster:

Kunststoff isolierverglast

Haus-Eingangstür:

Kunststoff mit Glas

Es werden auszugsweise Fotos in den Text eingefügt – die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang!

Eingang/Zugang

Naturstein-Pflaster

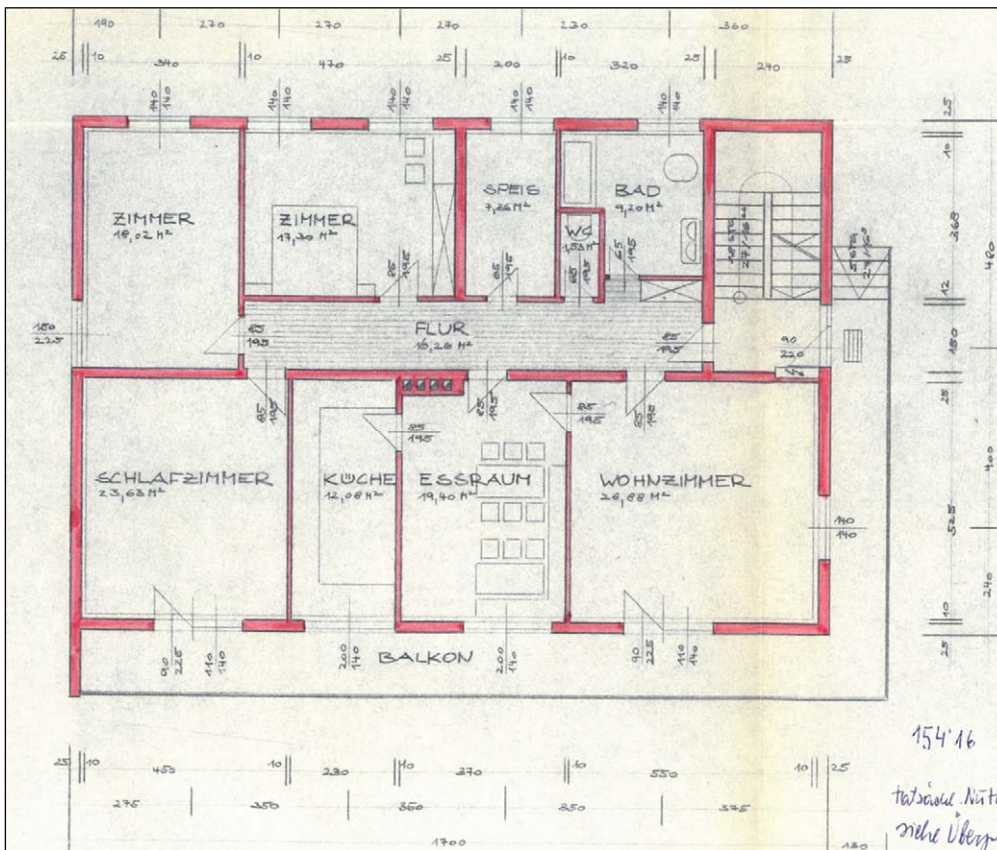
Warnung der SV:

Der Steinbelag ist tw. beschädigt → tw. Stolpergefahr!



02.07.01. Erdgeschoß

Wohn-Nutzfläche: ca. 154 m² (lt. Einreichplan 1979)



Kopie Bauakt

Im Erdgeschoß befindet sich die Wohnung „Top 1“.

Allgemeinfläche EG

Fliesenboden, Holzverkleidung an der Decke

Haupt-Strom-Verteiler

Anm.d.SV:

4 Stromzähler: EG, OG, DG und „Allgemein“



Eingang Wohnung Top 1

„Rundbogen-Tür“ mit vorgesetzter „Metallgitter-Tür“



Vorraum

Laminatboden, Holzverkleidung an der Decke

Raumhöhe: 2,55 m



Bad

Fliesen

Tür-Durchgangslichte: 70/193 cm

Dusche, Waschbecken, Badewanne, Waschmaschinen-Anschluss

WC

Fliesen, Holzverkleidung an der Decke, „Glas-Bausteine-Fixverglasung“

Tür-Durchgangslichte: 70/194 cm

Zimmer

Laminatboden

Tür-Durchgangslichte: 85/194 cm



Schlafzimmer Laminatboden



Zimmer Holzboden Tür mit Glas



Schlafzimmer Holzboden Raumhöhe: 2,60 m Ausgang Balkon



Küche

Laminatboden, Holzverkleidung an der Decke



Zimmer

Laminatboden



Wohnzimmer

Holzboden, Holzverkleidung an der Decke
Ausgang Balkon

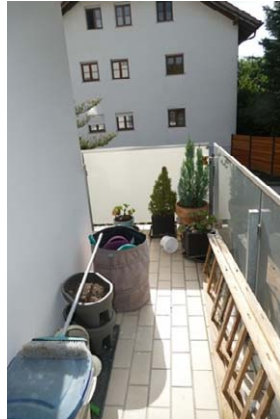


Balkon

Fliesenboden

Warnung d. SV:

„offene Stromleitung“ im Außenwandbereich vorhanden → ev. Stromschlaggefahr!

Aufgang 1. OG

massiv

Tapete an den Wänden

Anm.d.SV:

- Das Stiegengeländer hat eine Höhe von <math><1,0\text{ m}</math> → mind. 1,0 m lt. OÖ BauO
- Das Stiegengeländer beginnt erst auf der 3. Treppe → „zu kurz“ ausgeführt → Stolpergefahr
- Es ist zu prüfen, ob ein Sicherheitsglas im Bereich der Stiegenhaus-Fenster eingebaut ist, ansonsten fehlt eine Absturzsicherung!

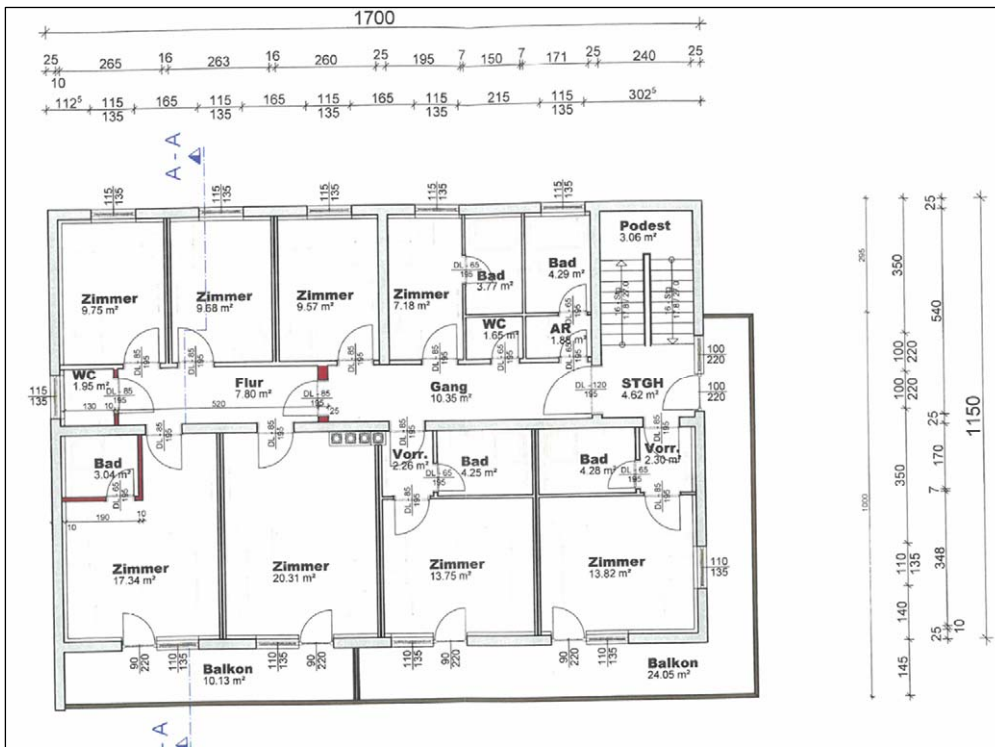
Warnung der SV:

- Die Abstände beim Stiegengeländer sind tw. >12 cm → Durchrutschgefahr! (max. 12 cm lt. OÖ BauO).

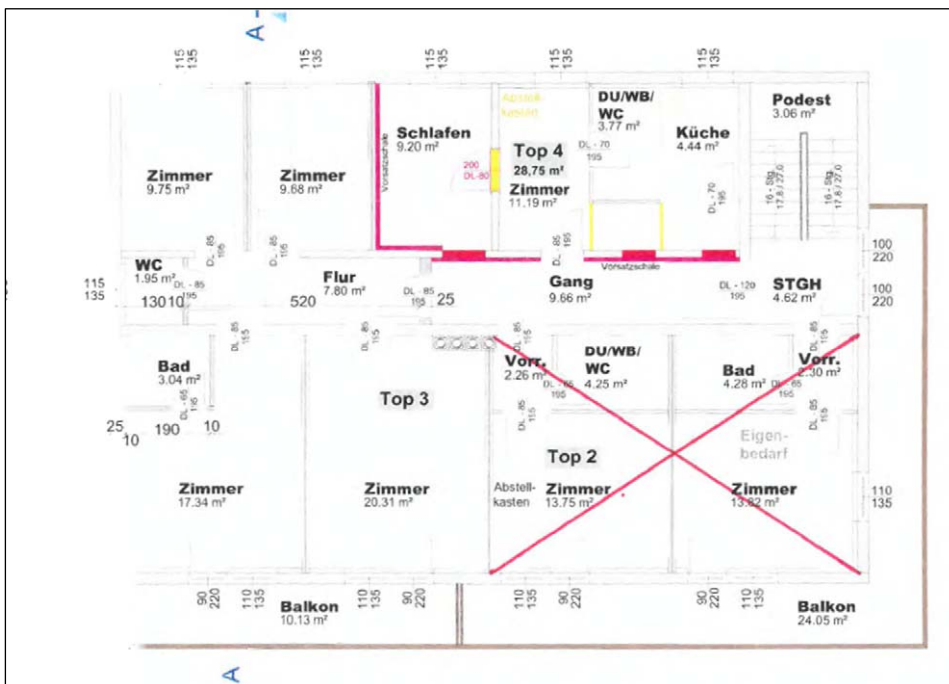


02.07.02. Obergeschoß

Wohn-Nutzfläche: Top 3: ca. 70 m²
 Top 4: ca. 29 m²
 Zimmer: ca. 20 m² („Top 2“)
 Zimmer: ca. 20 m² („Eigenbedarf“) gesamt: ca. 139 m²



Einreichplan 2019 – Kopie Bauakt



„Änderungsplan 2022“ – Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

- Die im Plan dargestellte „Top 2“ wurde behördlich als solche nicht baubewilligt!
Gründe u.a.:
 - Möglichkeit Umbau Barrierefreiheit bei mehr als 3 Wohnungen („anpassbarer Wohnbau“)
 - Mindestgrößen
- In der Vergangenheit wurden im OG „Zimmer“ vermietet.
Das Schreiben der Behörde findet sich im Anhang!

Allgemeinfläche OG

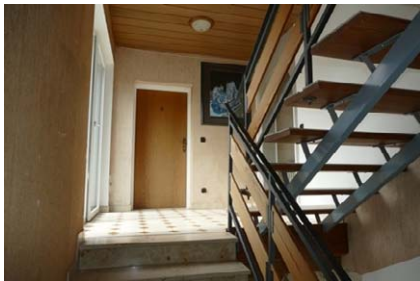
Fliesenboden, Holzverkleidung an der Decke

Tapete an den Wänden

Ausgang Balkon

Anm.d.SV:

Im Bereich der Balkontür sind Feuchtigkeitsspuren im Fliesen-Sockelbereich erkennbar.



„Zimmer Eigenbedarf“

Holzboden, Holzverkleidung an der Decke

Tapete an den Wänden

Tür-Durchgangslichte: 85/195 cm

Sanitär (mit Schiebetür vom Zimmer getrennt): Dusche, Waschbecken, WC, Lüftung

Ausgang Balkon





Balkon:

Der Balkon ist zwischen den „Tops“ nicht abgeteilt.

Die Balkonabdichtung wurde, lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten, saniert, es fehlt jedoch noch der „fertige Belag“.

Warnung der SV:

Öffnung zwischen Boden und Geländer >12 cm → Durchrutschgefahr!



„Top 2“

Holzboden, Holzverkleidung an der Decke

Tapete an den Wänden

Tür-Durchgangslichte: 85/195 cm

Sanitär (mit Schiebetür vom Zimmer getrennt): Dusche, Waschbecken, WC, Lüftung

Anm.d.SV:

Diese Top ist behördlich nicht „als eigenständige Top“ bewilligt – siehe Anhang!





Top 3:



Vorraum:

Fliesenboden, Holzverkleidung an der Decke
Tapete an den Wänden
Wohnungs-Elektro-Subverteiler
Raumhöhe: 2,50 m



Küche

PVC-Boden, Holzverkleidung an der Decke
Tür mit Glas



Zimmer

Laminatboden, Holzverkleidung an der Decke



WC

Laminatboden

WC, Waschmaschinen-Anschluss

Tür-Durchgangslichte: 70/190 cm

Anm.d.SV:

„Stolperstufe“ am Boden

Zimmer

Laminatboden, Holzverkleidung an der Decke

Ausgang Balkon, Zugang Bad



Bad

Laminatboden

Badewanne, Waschbecken



Balkon

Im Bereich des Wohnungsverbandes wurde ein „WPC-Belag“ verlegt. Dieser Bereich ist vom restlichen Balkon lediglich durch ein „Hochbeet“ abgeteilt.

Anm.d.SV:

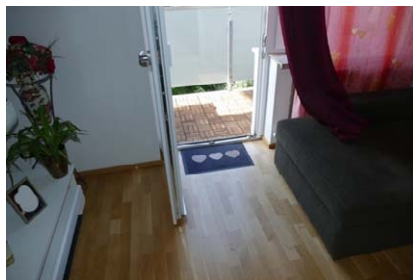
Vor der Balkontür ist kein Rigol vorhanden.



Wohnzimmer

Laminatboden, Holzverkleidung an der Decke

Ausgang Balkon



Top 4:*Anm.d.SV:**In der Natur mit „3“ bezeichnet.*Zimmer

Laminatboden, Holzverkleidung an der Decke

Zugang

- Vorraum – Küche
- Bad
- Zimmer Nord



Küche

Laminatboden, Holzverkleidung an der Decke

Anm.d.SV:

vormals „Badezimmer“



Bad

Fliesen

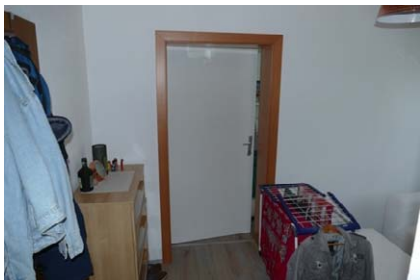
Schiebetür zum „Zimmer“

Dusche, Waschbecken, WC, Bad-Lüftung



Schlafzimmer

Laminatboden, Holzverkleidung an der Decke



Aufgang Dachgeschoß

Treppe in Stahlkonstruktion mit Trittstufen aus Holz und Laminat-Belag

Tapete an den Wänden

Anm.d.SV:

- Lt. „Technischer Beschreibung“ (Bauakt 2019 – Anlage 04 des Gutachtens) ist eine Stahlbeton-Stiege baubewilligt -> Diese ist in der Natur nicht ausgeführt worden. Der Brandschutz der bestehenden Stiege ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!
- Das Stieengeländer beginnt erst bei der 2. Stufe ist → „zu kurz“ → Stolpergefahr
- Das Fenster ist öffenbar → Es fehlt eine Absturzsicherung

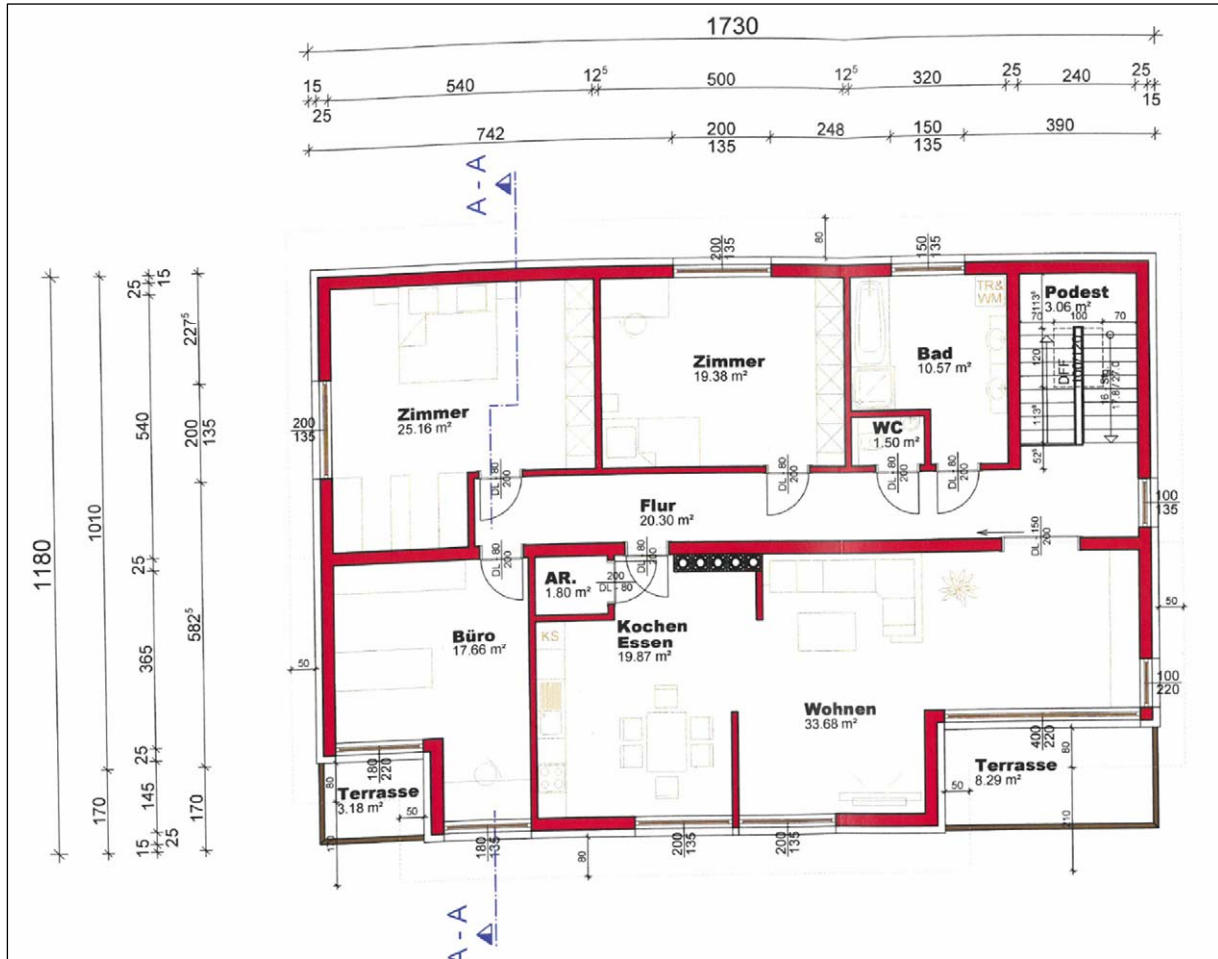
Warnung der SV:

- Die Abstände beim Stieengeländer sowie den Trittstufen sind >12 cm → Durchrutschgefahr! (max. 12 cm lt. OÖ BauO).
- Stolpergefahr am Ende der Stiege zu Eingang Wohnung Top 4



02.07.03. Dachgeschoß

Wohn-Nutzfläche: Top 5: ca. 150 m²



Einreichplan 2019 – Kopie Bauakt

Im Dachgeschoß ist eine Fußbodenheizung vorhanden.

Anm.d.SV:

EG und OG: Radiatorenheizung

Eingang Top 5:

Warnung d. SV:

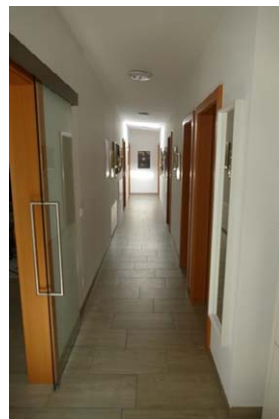
Stolperstufe vor der Eingangstür – Stufenhöhe ca. 12 cm



Vorraum

Fliesenboden

Raumhöhe 2,55 m



Wohn-/Esszimmer

Fliesenboden

Schiebetür zum Vorraum hin

Raumhöhe: 2,21 m bis 2,66 m

offener Durchgang zur Küche

Ausgang Balkon



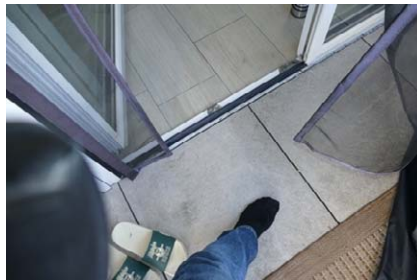
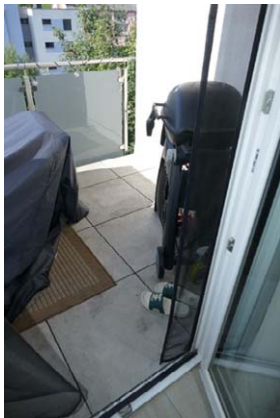
Balkon

Fliesenboden

Tür-Durchgangslichte: 1,99 m

Anm.d.SV:

Vor der Balkontür ist kein Rigol vorhanden.



Küche / Abstellraum:

Fliesenboden

Tür zum Vorraum – Durchgangslichte: 80/200 cm



Zimmer:

Laminatboden

Ausgang Balkon



Balkon:

Fliesenboden

Anm.d.SV:

Vor der Balkontür ist kein Rigol vorhanden.

Warnung d.SV:

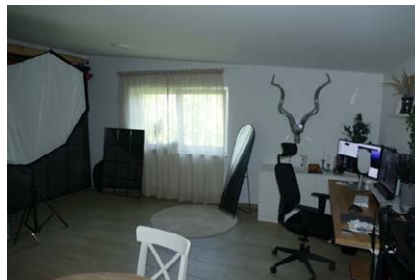
offenes Stromkabel an der Außenwand → ev. Stromschlaggefahr!



Zimmer:

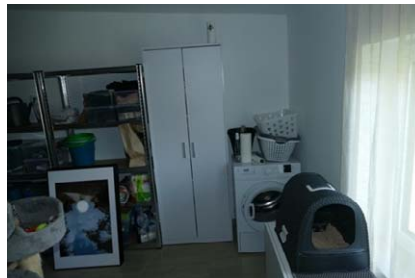
Fliesenboden

Fußboden-Heizungs-Verteiler



Zimmer/Schrankraum:

Fliesenboden



WC

Fliesen

WC, Waschbecken



Bad

Fliesen

Dusche, Badewanne, 2 Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss



Abgang Keller:

massiv

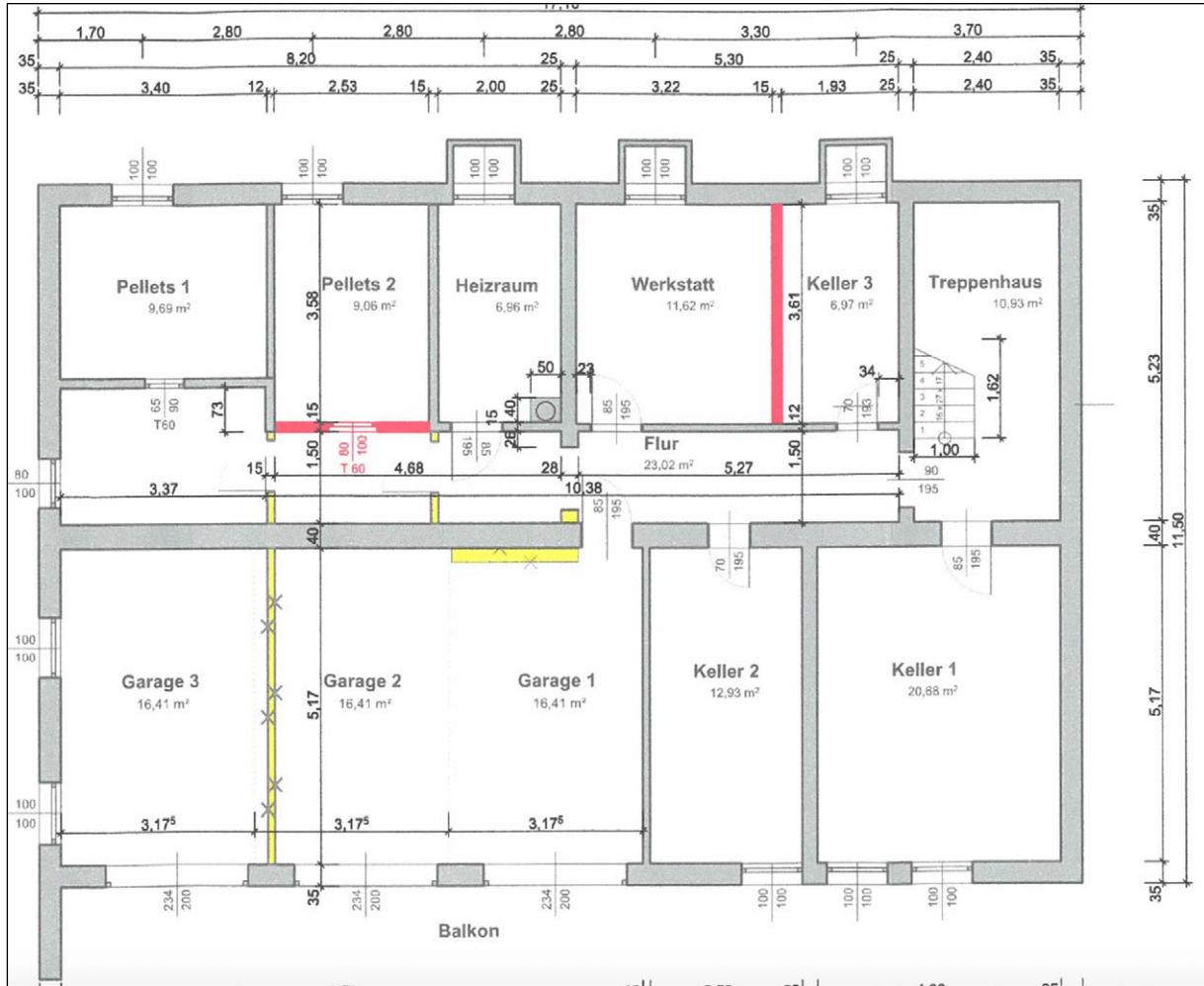
Warnung der SV:

- Die Abstände beim Stiegegeländer sind >12 cm → Durchrutschgefahr! (max. 12 cm lt. OÖ BauO).
- Der Handlauf ist zu kurz → ev. Stolpergefahr



02.07.04. Keller

Nutzfläche: Keller: ca. 112 m² (lt. Einreichplan 2020)
Garage: ca. 49 m² - 3 Stellplätze (lt. Einreichplan 2020)



Einreichplan 2020

Vorraum:

Fliesenboden

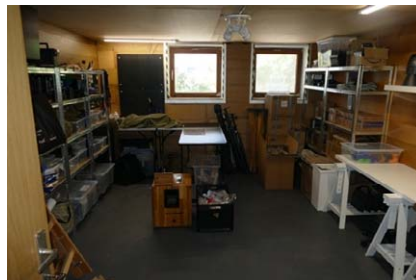
Raumhöhe: 2,24 m

Wasseruhr



Keller:

Zubehör Wohnung Top 5 (DG)



Flur:

Fliesenboden



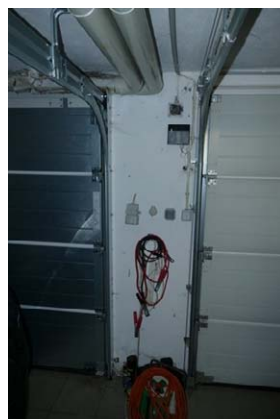
Keller:

Fliesenboden, Holzverkleidung an der Decke
Zubehör zu Wohnung Top 1 (EG)
Tür-Durchgangslichte: 70/193 cm



Garagen:

3 (elektrische) Deckensektionaltore (Breite: 2,34 m, Höhe: 2,92 m)
3 Stellplätze
Starkstrom-Anschluss
Raumhöhe: 2,13 m



Technikräume:

Pelletsheizung samt Technik, Pellets-Lager, Wärmemengenzähler an der Decke,



Keller:



Keller:

Zubehör zu Wohnung Top 3 (OG)



02.07.05. Sonstiges

- Lt. Angabe von Herrn Eckerstorfer wurde das Dach im Zuge des Dachgeschoßausbaus zur Gänze erneuert.
- Lt. Angabe von Herrn Eckerstorfer wurden ca. im Jahr 2021 die Fenster und Türen erneuert.
- Lt. Angabe von Herrn Eckerstorfer wurde ca. im Jahr 2021 ein Vollwärmeschutz, ca. 18 bis 20 cm, an der Außenfassade aufgebracht.
- Lt. Angabe von Herrn Eckerstorfer wurden im Jahr 2021 die Sanitäreinrichtungen erneuert.
- Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse war eine Detailbefundung von Böden und Wänden tw. nur sehr eingeschränkt möglich.
- Im Bereich des Balkons im EG ist augenscheinlich rückgestauter Reparaturaufwand erkennbar:

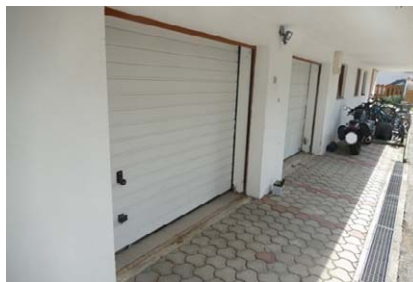


02.08. Außenanlagen

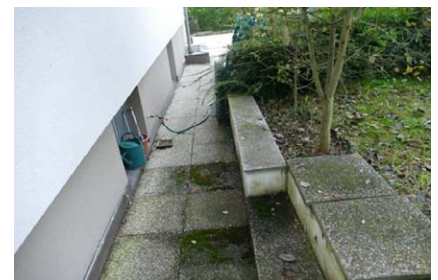
Die Liegenschaft ist zu den Nachbargrundgrenzen hin eingefriedet.
Die nördliche Einfriedungsmauer, samt Maschendraht-Zaun, neigt sich „nach außen“ (→ ev. „Grenzüberbauung“, die „Standicherheit“ dürfte eingeschränkt sein)



Die Zufahrt zur Garage, inkl. Garagen-Vorplatz, ist befestigt.



An der südlichen, östlichen und nördlichen Seite des Hauses ist ein Traufenpflaster vorhanden.



Im Bereich des nördlichen Gartens wurden für die Wohnungen Top 1 (EG), Top 3 (OG) sowie Top 5 (DG) „Eigengärten“ (= Zubehör) eingezäunt.



02.09. Rechte und Lasten

02.09.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Bis auf das „Zimmer Eigenbedarf“ im OG sind alle Einheiten vermietet.

Die von Herrn Eckerstorfer per Mail am 14.09.2025 übermittelten Mietverträge finden sich (*anonymisiert*) im Anhang.

Mit Mail vom 14.09.2025 wurde von Herrn Eckerstorfer auch eine Mietzinsliste „ab 01.07.2025“ übermittelt:

Mietzusammenstellung				
Bad Schallerbach				
ab 01.07.2025				
Wohnung	Netto	MwSt	Betriebskosten	Brutto
EG	1.080,-	108,-	210,-	1.398,-
OG	700,-	70,-	110,-	887,-
OG	250,-	25,-	50,-	325,-
OG	239,-	23,90	70,-	332,90
DG	1.100,-	110,-	280,-	1.490,-
	3.369,-	336,90	720,-	4.432,90

Anm.d.SV: anonymisiert durch SV

Angaben von Herrn Eckerstorfer anlässlich der Befundaufnahme:

Zubehör Wohnung Top 1 EG: Kellerraum, „Eigengarten“ und Garagen-Stellplatz

Anm.d.SV:

Keine diesbezüglichen Angaben im Mietvertrag

Zubehör Wohnung Top 3 OG: Kellerraum, „Eigengarten“ und Garagen-Stellplatz

Anm.d.SV:

Betreffend Kellerraum finden sich keine Angaben im Mietvertrag

Zubehör Wohnung Top 5 DG: Kellerraum, „Eigengarten“ und Garagen-Stellplatz

02.09.02. Bücherliche Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht bewertet.

02.09.03. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Marktgemeinde Bad Schallerbach:

Eine Anfrage bei der Marktgemeinde Bad Schallerbach ergab, dass zum Bewertungsstichtag 11.09.2025 KEINE Abgaben-/Gebührenrückstände vorliegen:

Seitens der Firma Mache Bad Schallerbach GmbH bestehen für die genannten Liegenschaften beim Marktgemeindefamt Bad Schallerbach keine Zahlungsrückstände .

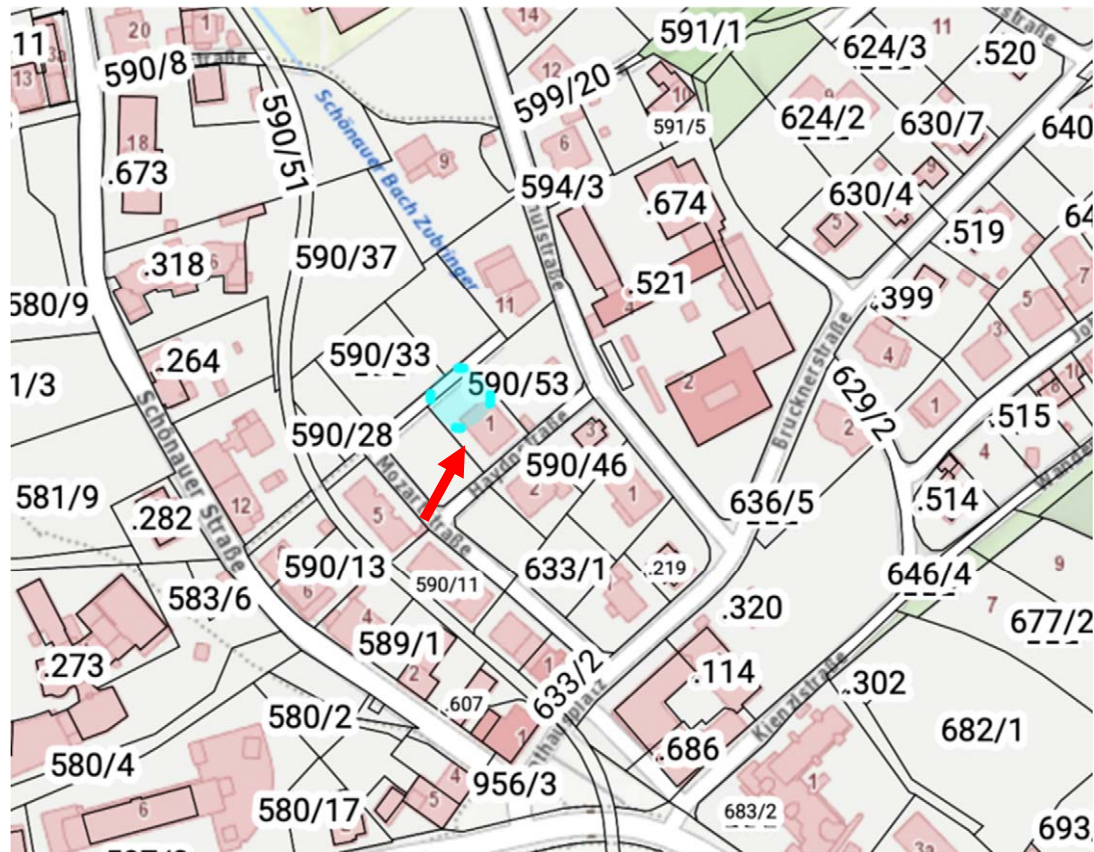
Auszug Mail vom 15.09.2025

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.10. Energieausweis

Es wurde KEIN Energieausweis vorgelegt.

02.11. Verdachtsflächenkataster



Quelle: <https://alllasten.umweltbundesamt.at/alllasten/addrsearch/>

→ Die Liegenschaft ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeiten und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

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

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs von deren Ertragswerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Ertragswertverfahren** (§ 5 LBG) ermittelt. Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

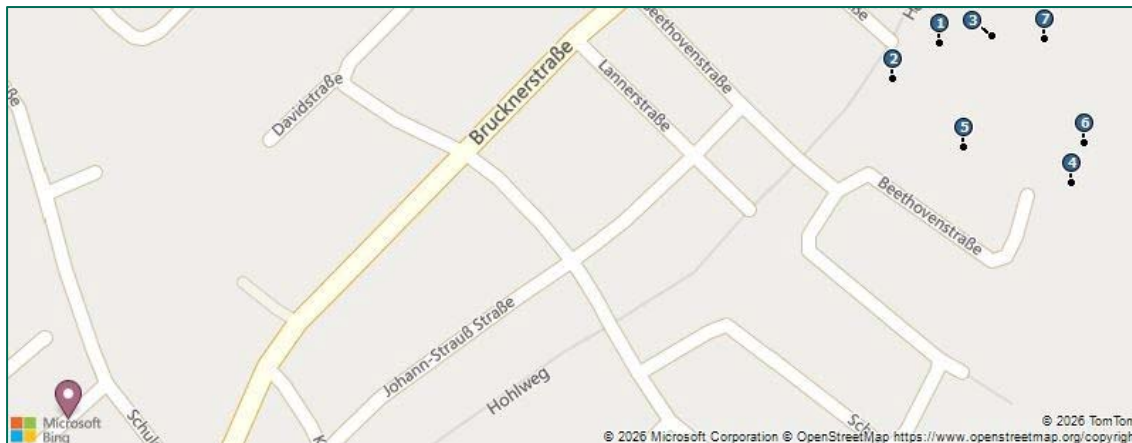
Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminationen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertung

03.02.01. Bodenwert

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft konnten u.a. für den Zeitraum 2024 bis 11.09.2025 elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	07.05.2024	4701 Bad Schallerbach KG Schönau, KGNr. 44030, EZ 1564, GStNr. 648/1	€ 190.400,00	818 m ²	€ 232,76/m ²
2	07.05.2024	4701 Bad Schallerbach KG Schönau, KGNr. 44030, EZ 1564, GStNr. 648/10	€ 195.600,00	810 m ²	€ 241,48/m ²
3	07.05.2024	4701 Bad Schallerbach KG Schönau, KGNr. 44030, EZ 1564, GStNr. 648/2	€ 184.800,00	784 m ²	€ 235,71/m ²
4	08.01.2025	4701 Bad Schallerbach KG Schönau, KGNr. 44030, EZ 1564, GStNr. 648/7	€ 260.000,00	813 m ²	€ 319,80/m ²
5	27.02.2025	4701 Bad Schallerbach KG Schönau, KGNr. 44030, GStNr. 648/8	€ 200.000,00	623 m ²	€ 321,03/m ²
6	12.03.2025	4701 Bad Schallerbach KG Schönau, KGNr. 44030, EZ 1564, GStNr. 648/6	€ 245.000,00	768 m ²	€ 319,01/m ²
7	13.08.2025	4701 Bad Schallerbach KG Schönau, KGNr. 44030, EZ 1564, GStNr. 648/3	€ 260.000,00	857 m ²	€ 303,38/m ²

Anm.d.SV:

Sämtliche Käufer o.a. Vergleichsgrundstücke waren bei Kaufabschluss darüber in Kenntnis, dass:

Die Verkäuferin weist ausdrücklich darauf hin, dass das Grundstück 648 und somit auch die daraus geschaffenen Kaufgrundstücke Standort einer ehemaligen Altablagerung waren. Mit Verständigung des Amtes der Oö. Landesregierung vom 09.11.2010 (welche den Käufern ausdrücklich bekannt ist) wurde zwar mitgeteilt, dass hinsichtlich des Grundstückes 648 u.a. eine Streichung aus dem Verdachtsflächenkataster erfolgt, nichts desto trotz sind Altablagerungen insbesondere im Falle einer späteren Bebauung zu beachten. -----

Auszug Kaufvertrag obiger Transaktion Nr. 2

Aufgrund der Lage der gegenständlichen Liegenschaft und der aktuellen Bauland-Preisentwicklung in Bad Schallerbach, wird das gegenständliche Grundstück mit € 320,00/m² bewertet.

Gesamt-Bodenwert (821 m²):

$$821 \text{ m}^2 \text{ à } € 320,00 = € 262.720,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der gegenständlichen Liegenschaft, EZ 1048, beträgt:
€ 262.720,00

03.02.02. Ertragswertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Objekten in der gegebenen Bauweise liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund der in der jüngeren Vergangenheit erfolgten Renovierungs- und Ausbauarbeiten sowie des Erhaltungszustandes des Objektes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren** ausgegangen.

- Lt. der von Herrn Eckerstorfer übermittelten Mietenliste 07/2025 wurden die Indexierung der vereinbarten Mieten nicht zur Gänze angepasst:

Top	m ²	MV	MV	netto/Mo	Wertsicherung	netto/Mo	netto/Mo
	lt. Plan	Beginn	Ende	€	lt. MV	lt.	lt.
						Mietzinsliste	MV
1 EG	154	01.04.21	unbefr.	900,00	04/2021, VPI 2010, +/- 5 %	1.080,00	1.123,33
"Zimmer EB"	20	Eigenn.					
2 OG	20	01.03.21	unbefr.	200,00	03/2021, VPI 2010, +/- 5 %	239,00	249,40
3 OG	70	01.07.25	30.06.28	700,00	07/2025, VPI 2020	700,00	700,00
4 OG	29	01.07.22	unbefr.	250,00	07/2022, VPI 2010, +/- 5 %	250,00	277,73
5 DG	150	01.04.25	31.03.28	1.100,00	04/2025, VPI 2020	1.100,00	1.100,00
	443				Gesamt/Mo	€ 3.369,00	3.450,46

→ Differenz € 81,46 zum Stichtag 11.09.2025

Die Vermietung der Einheiten „Wohnung Top 2 OG“ sowie des „Zimmers Eigenbedarf“ ist behördlich untersagt – siehe Punkt 02.07.02. bzw. Schreiben der Marktgemeinde v. 25.01.2022 (im Anhang).

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die beiden Einheiten, so wie in der Natur vorhanden, nutzen und ertragsmäßig einpreisen würde.

Die Wohnung Top 2 ist bereits seit 01.07.2022, zwischenzeitlich unbefristet, vermietet.

Bei der Bewertung wird für die Einheit „Zimmer Eigenbedarf“ die gleiche „fiktive Nettomiete“, wie lt. Mietzinsliste für die Wohnung Top 2 lukriert wird, berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgender monatlicher Netto-Mietertrag:

Top	m2 lt. Plan	MV Beginn	MV Ende	netto/Mo €	Wertsicherung lt. MV	netto/Mo lt. Mietzinsliste
1 EG	154	01.04.21	unbefr.	900,00	04/2021, VPI 2010, +/- 5 %	1.080,00
"Zimmer EB"	20	Eigenn.			"fiktiver Mietertrag"	239,00
2 OG	20	01.03.21	unbefr.	200,00	03/2021, VPI 2010, +/- 5 %	239,00
3 OG	70	01.07.25	30.06.28	700,00	07/2025, VPI 2020	700,00
4 OG	29	01.07.22	unbefr.	250,00	07/2022, VPI 2010, +/- 5 %	250,00
5 DG	150	01.04.25	31.03.28	1.100,00	04/2025, VPI 2020	1.100,00
	443				Gesamt/Mo	€ 3.608,00

Somit ergibt sich eine durchschnittliche Netto-Miete von € 8,14/m² (inkl. Zubehör für die Wohnungen Top 1, 3 und 5). Diese Netto-Miete wird für die konkrete Liegenschaft als nachhaltig bewertet.

Die Instandhaltungs-/Bewirtschaftungskosten werden mit 20 % und das Mietausfallwagnis wird mit 3 % des Jahresrohertrages bewertet.

Aufgrund der Lage des Objektes, wird der Kapitalisierungszinssatz sachverständig mit 1,5 % bewertet. Somit ergibt sich, bei einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, ein Vervielfältiger von 24,02.

U.a. für die Adaptierung der Stiegegeländer (Abstände >12 cm, notwendige „Ergänzungen“) sowie div. rückgestauter Reparaturarbeiten, werden 10 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“ als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer:	30 Jahre
Bewirtschaftungs-/Instandhaltungskosten:	20 % des Rohertrages
Mietausfallwagnis:	3 % des Rohertrages
Kapitalisierungszinssatz:	1,5 %
Vervielfältiger	24,02
Wertminderung Zustand	-10 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“

- Bei der Elektro-/Sanitär- und Heizungsinstallation wird von einem funktionsfähigen und ordnungsgemäßen Zustand ausgegangen.
- Im Hinblick auf den Brandschutz wird bei der Bewertung von einem ordnungsgemäßen Zustand ausgegangen.
- Bei der Verglasung im Stiegenhaus wird von Verbunds-Sicherheits-Verglasung ausgegangen.



Netto Monats-Miete	siehe oben	€	3.369,00
Jährlicher Rohertrag € 3.369,00	12 Monate	€	40.428,00
abzügl. 20 % Instandhaltungsaufwand			
vom Rohertrag € 40.428,00	20 %	- €	8.085,60
abzügl. 3 % Mietausfallwagnis		- €	<u>1.212,84</u>
jährlicher Reinertrag der Liegenschaft		€	31.129,56
abzügl. Verzinsung Bodenwert			
€ 262.720,00	1,5 %	- €	<u>3.940,80</u>
jährlicher Reinertrag der baulichen Anlage		€	27.188,76
Wert der baulichen Anlage „fiktiv mangelfrei“			
€ 27.188,76 x 24,02 (Vervielf.)		€	653.074,02
abzügl. „Wertminderung Zustand“	10 %	- €	<u>65.307,40</u>
Wert der baulichen Anlage im Zustand 11.09.2025		€	587.766,62
gebundener Bodenwert		€	<u>262.720,00</u>
Ertragswert „wirtschaftliche Einheit“ fiktiv bestandsfrei		€	850.486,62

04. Verkehrswertermittlung

- Der Ertragswert wurde auf Basis nachhaltig erzielbarer Mieten ermittelt.
- Ein allfälliger Käufer würde ein Unbehagen betreffend etwaig behördlicher Auflagen im Zusammenhang mit den 2 Wohn-Einheiten im OG (*Top 2 und „Zimmer Eigenbedarf“*) einpreisen (*siehe Punkt 02.07.02 sowie Anhang 04*). Dieses Unbehagen wird mit einer Marktwertanpassung von 10 % vom ermittelten Ertragswert berücksichtigt:

Ertragswert	€ 850.486,62
abz. 10 %	<u>€ -85.048,66</u>
Verkehrswert	€ 765.437,96

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 946, KG 44030 Schönau, BG Grieskirchen, **lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 11. September 2025**, beträgt, gerundet, **€ 765.000,00**

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 11. September 2025, 10.15 Uhr bis 12.00 Uhr → 4/2 Stunde
(siehe Punkt 01.04.)

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 946, KG 44030 Schönau, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei**, wird zum **Bewertungstichtag 11. September 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 765.000,00

bewertet.

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 18. Februar 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan EZ 946 (1 Seite)
- (2) Einreichplan 1979 (2 Seiten)
- (3) Einreichplan 2019 (8 Seiten)
- (4) Baubeschreibung DG 2019 (4 Seiten)
- (5) Änderungsplan KG 2020 (1 Seite)
- (6) Benützungsbewilligung Wohnhaus 1988 (9 Seiten)
- (7) Baufertigstellungsanzeige Ausbau DG 2021 (2 Seiten)
- (8) Bauakt Umbau OG (6 Seiten)
- (9) Mietverträge, anonymisiert (38 Seiten)
- (10) Fotobeilage EZ 946 (312 Fotos – 52 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 54 + 123 = **177 Seiten**