



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: 072 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Grieskirchen

Stadtplatz 1
4710 Grieskirchen

Wels, am 18. Februar 2026

BG Grieskirchen – AZ: 7 E 11/25g

SV-GZ: 25547_1

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 1048, KG 44030 Schönau, BG Grieskirchen, B-INr. 5
(Ecke Mozartstraße/Haydnstraße, 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. ORTSAUGENSCHIN	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	11
02.07. ZUSTAND AM TAG DES ORTSAUGENSCHINS.....	11
02.08. RECHTE UND LASTEN.....	13
02.08.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	13
02.08.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	13
02.08.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	13
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	14
03. BEWERTUNG	15
03.01. ALLGEMEINES.....	15
03.02. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN	16
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	18
05. ZUSAMMENFASSUNG	19

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 1048, KG 44030 Schönau, BG Grieskirchen (*Ecke Mozartstraße/Haydnstraße, 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
10.00 Uhr bis 10.15 Uhr → Dauer: ½ Stunde

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-Informationssystem*)
- 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

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	MACHE Bad Schallerbach GmbH
Adresse:	Haydnstraße 1
Ort:	4701 Bad Schallerbach
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	44 140-2-1048/3
Stichtag:	01.01.2025
Katastralgemeinde:	44030 Schönau
Einlagezahl:	1048 = <i>Grundst. 5901/12, 814 m²</i>
Einheitswert	
Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 17.514,15
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 15,9880 / m²
Art des Grundstückes:	unbebautes Grundstück

Auszug Kopie Finanzamt Grieskirchen

01.07. Zubehör

Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

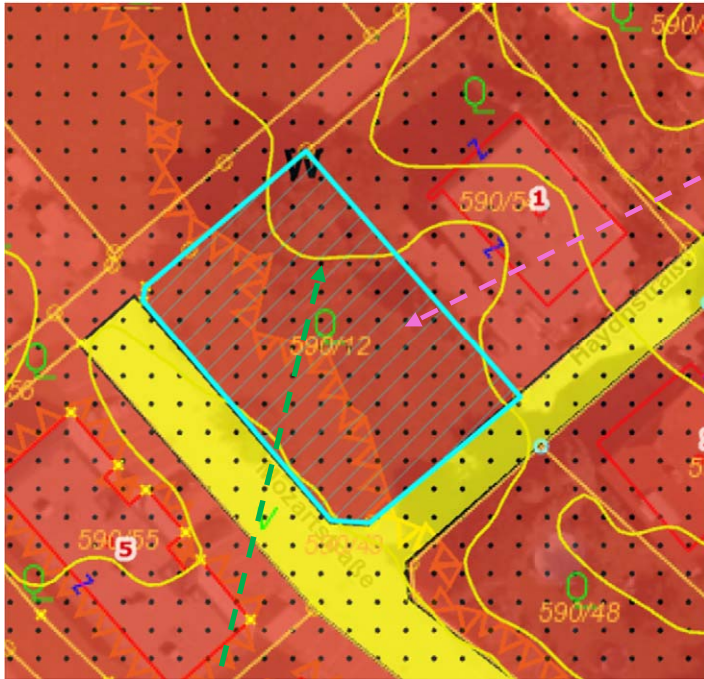
	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 44030 Schönau	EINLAGEZAHL 1048	
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen		

Letzte TZ 1605/2025		
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012		
***** A1 *****		
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE GST-ADRESSE
590/12	Gärten(10)	* 814
Legende:		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1	gelöscht	
***** B *****		
5 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 Müzzuschlag -	
	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 Müzzuschlag -	
	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 10:58:38	

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

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



DORIS

Im nord-östlichen Bereich steigt das Grundstück leicht nach Nord-Ost an (siehe gelbe Höhengschichtenlinie - 1 m-Linie)

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

Hinweisbereiche		← → (3 von 9)
Typ	A	
Hinweisthema	Setzungempf. 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	Setzungempf. Untergrund / Langsame Senkung (SU)

Untergrundsituation:

Junge Talfüllungen

Topographische Lage:

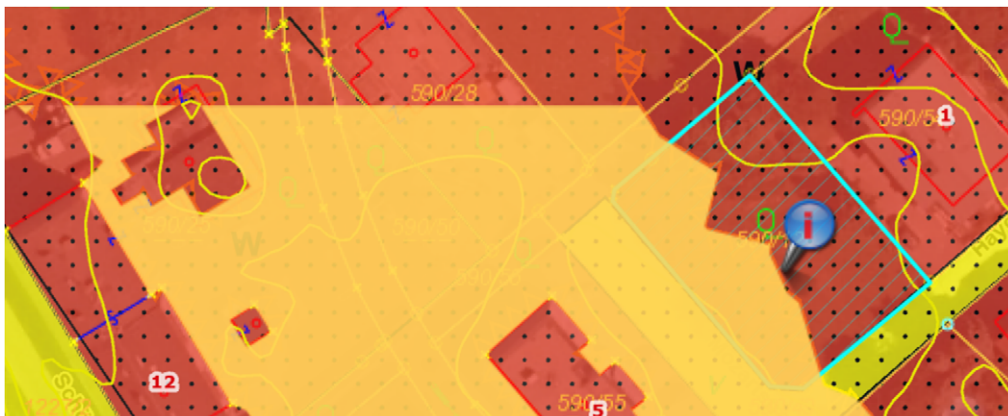
Ortszentrum, Trattnachtalsenke

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

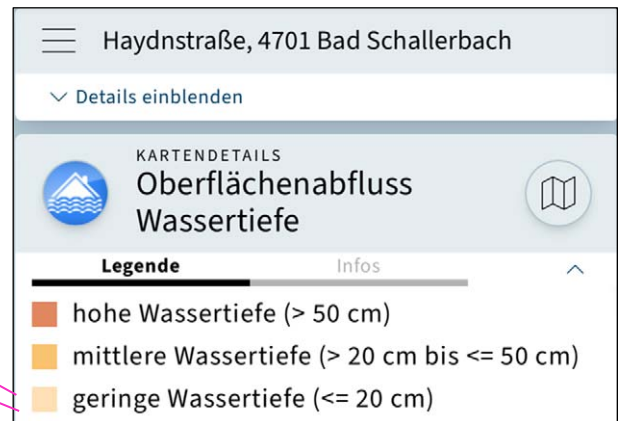
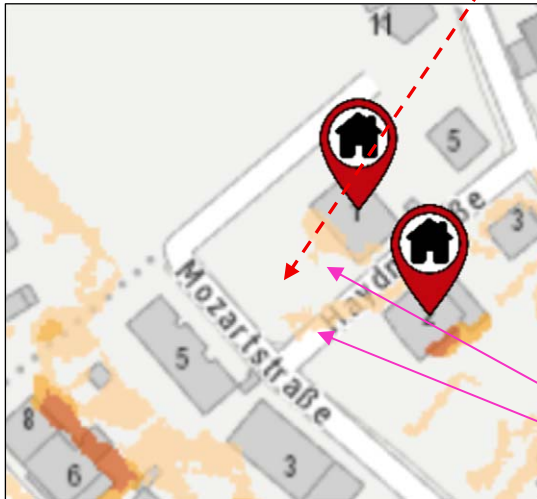
Auszug DORIS

Der westliche Teil der Liegenschaft liegt, lt. DORIS, in der „HW 300 Zone“ (gelb schraffierte Fläche):



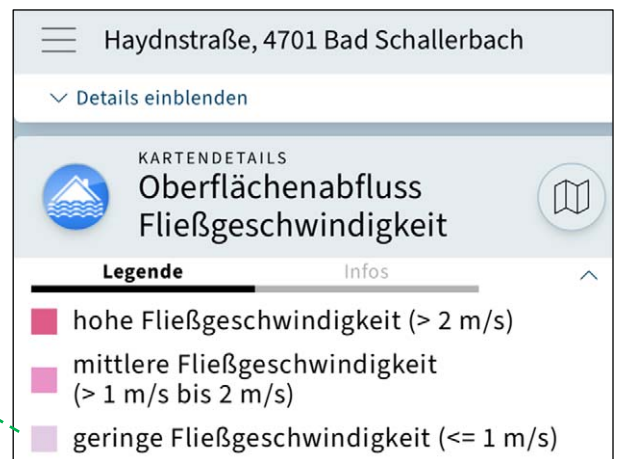
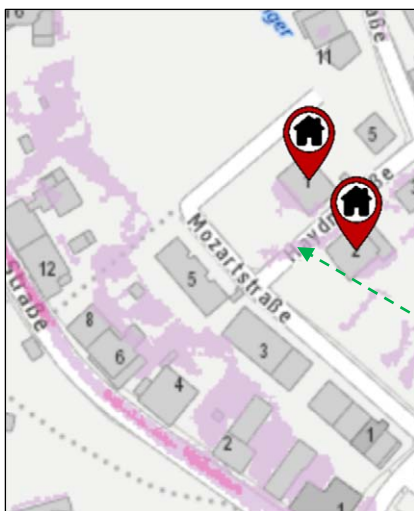
Flächen HW300		← → (5 von 9)
Gewässerbezirk	Grieskirchen	
Projektname	Schutzwasserwirtschaftlicher Gefahrenzonenplan Trattnachtal	
Projektsjahr	2017	
HQ-Zone	HQ300	
Land-ID	GR_TRT_002	
Info	Keine Darstellung ≠ Hochwasserfreiheit, Gültigkeit = Projektzeitpunkt, dargestellt sind Großereignisse, nähere Informationen bei den Gewässerbezirken bzw. WLVL (Forsttechnischer Dienst für Wildbach und Lawinenverbauung)	

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, nur in Randbereichen vom Abfluss von **Oberflächenwässern** (mit geringer Wassertiefe ≤ 20 cm) betroffen ist:



HORA

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



HORA

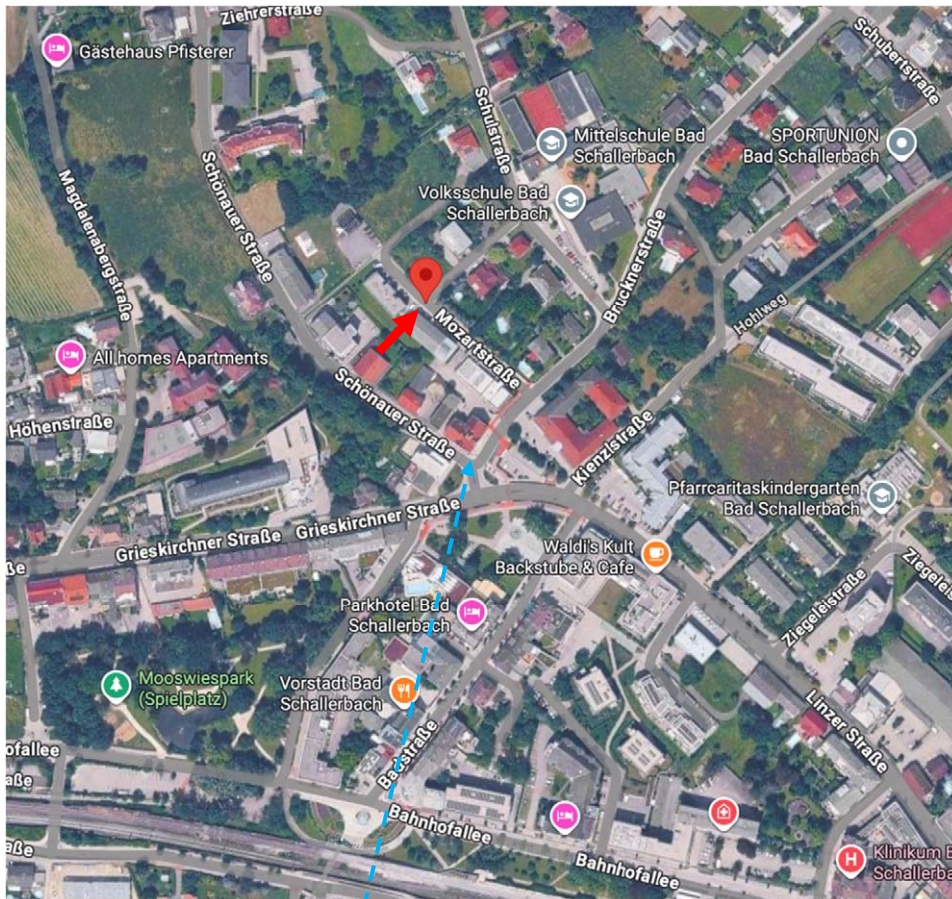
Die gesamte Liegenschaft liegt im **Grundwasserschongebiet**.

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

Die Liegenschaft ist bis dato „nicht aufgeschlossen“.

Wasser-/Kanal- und Stromanschlussmöglichkeit befinden sich im Bereich der Haydnstraße bzw. Mozartstraße.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf. Auf der Liegenschaft ist im nord-östlichen Bereich eine Garage vorhanden (→ diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt)



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

Am Tag der Befundaufnahme ist die Liegenschaft „unbebaut“.

02.07. Zustand am Tag des Ortsaugenscheins

Das Grundstück ist zum öffentlichen Gut hin eingefriedet. Im Bereich der Haydnstraße ist ein „Zugangs-Tür!“ vorhanden:



Blick Süd-West → Nord-Ost



Blick Süd-Ost → Nord-West

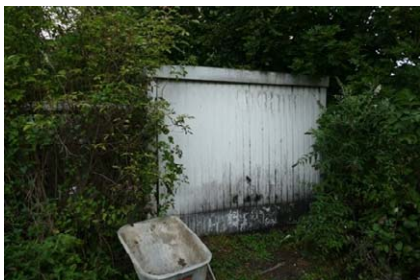
An der nord-östlichen Grundgrenze wurde eine Garage errichtet:

- Trapezblech
- Kipptor
- KEIN Fundament (→ auf „Naturboden“ errichtet)
- Innenhöhe, auf Träger: 1,95 m bis 1,98 m

Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten wurde die Garage vor ca. 30 bis 35 Jahren errichtet.

Anm.d.SV:

Diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.



Im Nord-Westen befindet sich ein kleines „Glas-Haus“.

Anm.d.SV:

Diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.



Die restliche Liegenschaft ist begrünt.



Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.

02.08. Rechte und Lasten

02.08.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Es wurden keine Bestandsverträge vorgelegt.

02.08.02. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.08.03. Außerbücherliche Lasten

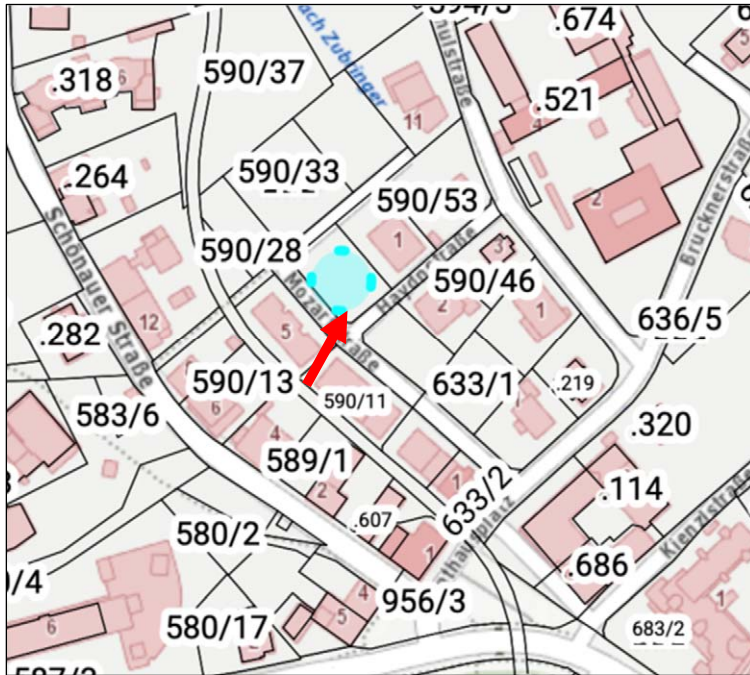
Eine Anfrage bei der Marktgemeinde Bad Schallerbach ergab, dass zum Bewertungsstichtag 11.09.2025 KEINE Abgaben-/Gebührenrückstände vorliegen:

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

Auszug Mail vom 15.09.2025

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.09. 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.

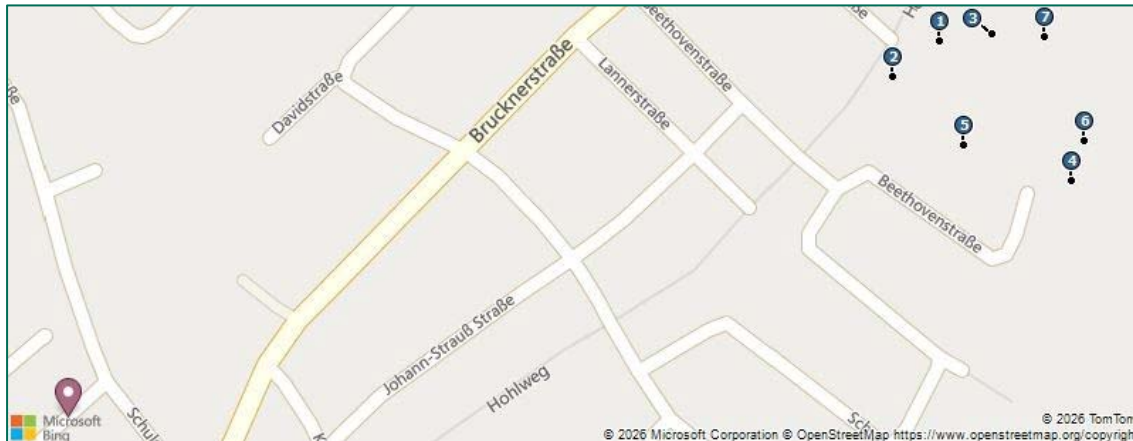
Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft konnten u.a. für den Zeitraum 2024 bis 2025 elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
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 Preisentwicklung von Wohnbaugrundstücken in Bad Schallerbach, wird das gegenständliche Grundstück mit € 320,00/m² bewertet.

Gesamt-Bodenwert (814 m²):

$$814 \text{ m}^2 \text{ à } € 320,00 = € 260.480,00$$

Der Gesamtbodenwert der gegenständlichen Liegenschaft, EZ 1048, beträgt, gerundet: € 260.000,00
--

04. Verkehrswertermittlung

- Der Bodenwert wurde im Vergleichswertverfahren ermittelt.
- Für die auf der Liegenschaft vorhandene Garage sowie das Glashaus finden sich keine Unterlagen im Bauakt. Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer diese (*möglicherweise*) weiter nutzen würde, jedoch mit € 0,00 bewerten würde.
- Der ermittelte Bodenwert entspricht dem Verkehrswert.

Siehe Punkt 03.02.

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 1048, KG 44030 Schönau, BG Grieskirchen, **lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 11. September 2025**, beträgt, gerundet, **€ 260.000,00**

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 11. September 2025, 10.00 Uhr bis 10.15 Uhr → 1/2 Stunde
(siehe Punkt 01.04.)

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1048, KG 44030 Schönau, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei**, wird zum **Bewertungstichtag 11. September 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 260.000,00

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 1048 (1 Seite)
- (2) Fotobeilage (19 Fotos – 4 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 19 + 5 = **24 Seiten**