ELISABETH HILBER
IMMOBILIENBEWERTUNG

An das
Bezirksgericht Vöcklabruck
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck

Mondsee, am 22.10.2026
PDF-Ausfertigung
Elektronisch eingebracht

8 E 19/25a
Bezirksgericht Vöcklabruck
Exekutionssache

GUTACHTEN

zum Zwecke der Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft **EZ 401, Grundbuch 50205 Mitterberg, mit der Adresse Kaufing 16 in 4690 Rüstorf.**

Allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
Schulweg 3, 5310 Mondsee
hilber@bewertung.cc | www.bewertung.cc

Auftraggeber
Bezirksgericht Vöcklabruck mit Beschluss GZ 8 E 19/25a-8 vom 11.08.2025, neuerliche Anordnung der Schätzung mit Beschluss GZ 8 E 19/25a vom 17.09.2025, Bekanntgabe des neuen Schätzungstermins mit Note GZ 8 E 19/25a-20 vom 26.09.2025, Unterbrechung der Gutachtenserstellung vom 23.10.2025 und Fortsetzung der Gutachtenserstellung mit Note GZ 8 E 19/25a-57 vom 02.07.2026 bzw. GZ 8 E 19/25a-61 vom 26.08.2026.

Zweck des Gutachtens (laut Auftrag bzw. Beschluss)
Die Schätzung der Liegenschaft EZ 401, KG 50205 Mitterberg, mit der Adresse Kaufing 16 in 4690 Rüstorf dient der Durchführung der mit Beschluss GZ 8 E 19/25a-8 vom 11.08.2025 bewilligten Zwangsversteigerung der Liegenschaft.

Betreibende Partei
Sparkasse Oberösterreich Bank AG, Sparkassenplatz 2, 4040 Linz, FN 78633m
vertreten durch: Dr. Klepp, Mag. Klepp, Mag. Dr. Nöbauer, Mag. Hintringer, Rechtsanwälte, Museumstraße 15, 4020 Linz

Verpflichtete Partei
Alexander Hatwagner geb. 15.11.1990, Kaufing 16/1, 4690 Kaufing
vertreten durch: Dr. Klaus Schiller, Rechtsanwalt, Gmundnerstraße 20, 4690 Schwanenstadt

Wegen
€ 155.797,48 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Fahrnis- und Forderungsexekution)

Stichtag des Gutachtens
21.10.2025 als Tag der Besichtigung und Befundaufnahme

Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft
EZ 401, KG 50205 Mitterberg, mit der Adresse Kaufing 16, 4690 Rüstorf gerundet

€ 98.000,--

(in Worten: EURO achtundneunzigtausend)

Die vorgefundenen Fahrnisse (Wert des fest verbundenen Inventars, Zubehör) wurden von der eigens dafür eingetragenen allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Frau Dr. Kristina Riedl bewertet (siehe Schätzgutachten vom 04.08.2026).

Dieses Gutachten besteht aus 54 Seiten; eine Vervielfältigung ist ausschließlich in ungekürzter Form zulässig.

1 ALLGEMEINES 4

1.1 AUFTRAG UND ZWECK 4
1.2 BEWERTUNGSSTICHTAG 4
1.3 ALLGEMEINE HINWEISE 4
1.3.1 GENAUIGKEITSANFORDERUNGEN UND HINWEISPFLICHT (ÖNORM B 1802) 4
1.3.2 HAFTUNG DER SACHVERSTÄNDIGEN 5
1.3.3 DATENSCHUTZINFORMATION FÜR DIE DATENVERARBEITUNG BEI GERICHTLICHEN ODER PRIVATEN GUTACHTENSAUFTRÄGEN DURCH GERICHTSSACHVERSTÄNDIGE 5
1.3.4 DATENSCHUTZRECHTLICHE ROLLE VON SACHVERSTÄNDIGEN BEI GUTACHTENSAUFTRÄGEN 6
1.3.5 DATENSCHUTZRECHTLICHE HINWEISE ZUR VERWENDUNG DIGITALER SYSTEME 7
1.4 GRUNDLAGEN DER BEWERTUNG 7
1.4.1 ALLGEMEINE GRUNDLAGEN 7
1.4.2 BEFUNDAUFNAHME 8
1.4.3 OBJEKTSPEZIFISCHE UNTERLAGEN 8

2 BEFUND 10

2.1 GUTSBESTAND 10
2.1.1 GRUNDBUCHAUSZUG VOM 13.08.2025 10
2.1.2 EINHEITSWERT 11
2.2 ALLGEMEINE LIEGENSCHAFTSDATEN 11
2.2.1 ART UND ADRESSE 11
2.2.2 LAGE UND INFRASTRUKTUR 11
2.2.3 BESCHAFFENHEIT 12
2.2.4 VERDACHTSFLÄCHENKATASTER 14
2.2.5 LÄRMINFO 14
2.2.6 FLÄCHENWIDMUNG 15
2.2.7 AUSZUG AUS DEM HORA-PASS 17
2.2.8 ER- UND AUFSCHLIEßUNG 19
2.3 OBJEKTBESTAND 19
2.3.1 WOHNHAUS MIT ZWEI WOHNEINHEITEN UND GARAGENARTIGEM ANBAU 19
2.3.2 BETRIEBSKOSTEN 23
2.3.3 ENERGIEAUSWEIS LAUT EAVG 2012 23
2.3.4 EINREICHPLÄNE 24
2.3.5 NUTZFLÄCHEN 27
2.3.6 FOTODOKUMENTATION 28
2.4 AUßENANLAGEN 32
2.5 BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND 33
2.6 FAHRNISSE, ZUBEHÖR, INVENTAR 37

3 GUTACHTEN 38

3.1 VERFAHREN 39
3.2 SACHWERT 39
3.2.1 BODENWERT 41
3.2.2 BAUZEITWERT UND ZEITWERT DER AUßENANLAGEN 46
3.2.3 ZUSAMMENSTELLUNG SACHWERT 50
3.3 VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFT 51

1 ALLGEMEINES

1.1 Auftrag und Zweck

Das Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3, hat die Sachverständige mit Beschluss GZ 8 E 19/25a-8 vom 11.08.2025 beauftragt, im Rahmen der Zwangsversteigerung von Liegenschaften die Schätzung der Liegenschaft EZ 401, KG 50205 Mitterberg, mit der Adresse Kaufing 16 in 4690 Rüstorf vorzunehmen. Die für 16.09.2025 anberaumte Befundaufnahme konnte aufgrund der Abwesenheit des Eigentümers nicht durchgeführt werden.
Mit Beschluss GZ 8 E 19/25a vom 17.09.2025 erfolgte die neuerliche Anordnung der Schätzung. Mit Note vom 26.09.2025 wurde der neue Schätzungstermin bekannt gegeben. Die diesbezügliche Befundaufnahme konnte am 21.10.2025 um 10.00 Uhr gemäß §§ 141 Abs 3a iVm 26, 26a EO unter Zuziehung des Gerichtsvollziehers und zwangsweiser Öffnung erfolgen.

1.2 Bewertungsstichtag

Bewertungsstichtag ist der 21.10.2025 als Zeitpunkt der Befundaufnahme und Besichtigung vor Ort.

1.3 Allgemeine Hinweise

1.3.1 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der 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. Dieses Gutachten gründet auf den erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behält sich die Sachverständige vor, das Gutachten gebührenpflichtig zu ändern und erforderlichenfalls einer Neubewertung zu unterziehen.

1.3.2 Haftung der Sachverständigen

Die Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehenden Unterlagen eingehend geprüft, haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes insbesondere Strom-, Wasser-, Heizungs-, Abwasserleitungen usw. nicht auf Funktionsfähigkeit getestet wurde. Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes sowie für versteckte Mängel und Schäden. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die Liegenschaft frei von Kontaminierungen ist.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung von im Grundbuch eingetragenen Pfandrechten und etwaiger außerbücherlicher Lasten, sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten sind. Dies gilt insbesondere für Lasten, die kraft Gesetzes Dritten gegenüber wirken, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind (wie zB Nutzungsrechte, Gebühren und Abgaben, Rückstände oder sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen).

Die Haftung der Sachverständigen gegenüber Dritten ist ausdrücklich ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle ist die Haftung auf Grundlage der von der fertigenden Sachverständigen erbrachten Leistungen auf die Versicherungssumme der Sachverständigen für den einzelnen Schadensfall, soweit gesetzlich zulässig, begrenzt. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.

1.3.3 Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen, um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und

Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten. Dabei eingeschlossen sind der Schutz vor unbefugter oder unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung der „Integrität und Vertraulichkeit".

Im Sinne der DSGVO werden im gegenständlichen Gutachten persönliche Daten bzw. Namensdaten von Auskunftspersonen nicht angeführt, liegen der Sachverständigen jedoch vor.

1.3.4 Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter" zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher" ist jeweils der „Auftraggeber", also das jeweilige Gericht/die jeweilige Behörde/der jeweilige „private" Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese „Auftraggeber" und nicht die Sachverständigen insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten" Gutachtensauftraggeber und nicht bei den (Gerichts-)Sachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch bei den (Gerichts-) Sachverständigen gestellt werden, werden diese an den jeweiligen datenschutzrechtlichen Verantwortlichen weitergeleitet.

1.3.5 Datenschutzrechtliche Hinweise zur Verwendung digitaler Systeme

Dieses Gutachten ist urheberrechtlich geschützt und enthält personenbezogene sowie vertrauliche Daten. Eine Weitergabe, Veröffentlichung oder Verarbeitung – insbesondere das Hochladen in KI-gestützte Systeme (z. B. ChatGPT, Copilot, Gemini oder vergleichbare Anwendungen) – ist ohne ausdrückliche Zustimmung der Sachverständigen und unter Beachtung der Datenschutz- und Urheberrechtsbestimmungen unzulässig. Das Gutachten darf nicht in generative KI-Systeme hochgeladen oder automatisiert verarbeitet werden. Zulässig ist ausschließlich die Nutzung im Rahmen des jeweiligen Verfahrenszwecks. Jede andere als die zweckgebundene Nutzung ist untersagt.

1.4 Grundlagen der Bewertung

1.4.1 Allgemeine Grundlagen

Die nachstehenden Unterlagen dienen als allgemeine Basis für die Bewertung des Objekts:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF.
- ÖNORM B 1802-1 – Liegenschaftsbewertung
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage 2017, MANZ´sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien, 2. Auflage 2014, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH
- Kleiber: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Bundesanzeiger Verlag 2020
- Bienert/Funk: Immobilienbewertung Österreich, 4. Auflage 2022, ÖVI Immobilienakademie Betriebs-GmbH, Wien
- Böhm/Eckharter/Hauswirth/Heindl/Rollwagen: Nutzfläche im Wohnrecht, 2. Auflage, Manz Verlag 2004
- Zeitschrift Sachverständige, Heft 3/2025, Architekt Baumeister DI Roland Popp „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“, Linde Verlag

- Zeitschrift Liegenschaftsbewertung, Heft 4/2023, Architekt Baumeister DI Roland Popp „Bewertung älterer Gebäude“, Manz Verlag
- Zeitschrift Gewinn, Wirtschaftsmagazin, Ausgaben 5/24, 5/25
- Immobilienpreisspiegel 2024, 2025 WK Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Daten und Unterlagen der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz/Wien/ Salzburg
- Statistik Austria: Wertsicherungsrechner, Immobilienpreisauswertungen
- OIB Richtlinien
- Raumordnungsgesetz
- Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs: Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020

1.4.2 Befundaufnahme

Besichtigung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft am 21.10.2025 von 10.00 bis 11.15 Uhr in Anwesenheit von

- der verpflichteten Partei,
- der Gerichtsvollzieherin,
- weiterer beigezogener Personen und
- der Sachverständigen.

Die detaillierte Anwesenheitsliste wurde dem Auftraggeber (Gericht) zur Verfügung gestellt.

1.4.3 Objektspezifische Unterlagen

Die nachstehenden Unterlagen wurden ausgehoben bzw. zur Verfügung gestellt:

- Grundbuchauszug der gegenständlichen Liegenschaft vom 13.08.2025
- Daten und Unterlagen des Bezirksgerichtes Vöcklabruck:
  - Beschluss und Zustellblatt vom 11.08.2025, Schätzungsprotokoll
  - Neuerliche Anordnung der Schätzung vom 17.09.2025

- Bekanntgabe des neuen Schätzungstermins vom 26.09.2025
- Note vom 23.10.2025 – Bestellung eines Erwachsenenvertreters für die verpflichtete Partei, Unterbrechung der Gutachtenserstellung
- Note vom 02.07.2026 – Fortsetzung der Gutachtenserstellung
- Note vom 26.08.2026 – Fortsetzung der Gutachtenserstellung

- Stellungnahme der fertigenden Sachverständigen vom 16.09.2025 an das Bezirksgericht Vöcklabruck
- Daten und Unterlagen der Gemeinde Rüstorf, Bauamt
  - Übermittlung digitaler Akten per Mail am 13.08.2025
  - Besprechung am 21.10.2025 und Telefonat am 29.07.2026
  - Auszug aus dem rechtskräftigen Flächenwidmungsplan
- Daten aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Vöcklabruck
  - TZ 469/2021 Kaufvertrag betreffend die bewertungsgegenständliche Liegenschaft vom 04.09.2020
  - Sämtliche Kaufverträge betreffend die Vergleichsliegenschaften
- Daten und Unterlagen des Finanzamtes Vöcklabruck
  - Einheitswert: Feststellungsbescheid vom 01.01.2021
- Auszug aus der digitalen Katastralmappe und dem Naturgefahren-zonenplan (DORIS - www.doris.at)
- Auszug aus dem HORA-Pass
- Abfrage aus dem Verdachtsflächenkataster (Umweltbundesamt)
- Abfrage aus den Lärmkarten (Bundesministerium für Verkehr, Innovation und Technologie, www.laerminfo.at)
- Satellitenbild (Google Maps)
- Erhebungen in der ImmonetZT Datenbank (Liste der Vergleichswerte)
- Auswertung und Besichtigung der Vergleichsliegenschaften

2 BEFUND

2.1 Gutsbestand

2.1.1 Grundbuchauszug vom 13.08.2025

```
KATASTRALGEMEINDE 50205 Mitterberg                              EINLAGEZAHL   401
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

*******************************************************************************
Letzte TZ 4130/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
   313       GST-Fläche               377
             Bauf.(10)                141
             Gärten(10)               236  Kaufing 16
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
************************************ A2 ************************************
   1  a 666/1969 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 314/2 in
         EZ 344 für Gst 313
   2  a gelöscht
************************************ B ************************************
   4 ANTEIL: 1/1
     Alexander Hatwagner
     GEB: 1990-11-15 ADR: Kaufing 16/1, Rüstorf   4690
      a 469/2021 IM RANG 6897/2020 Kaufvertrag 2020-09-04 Eigentumsrecht
      b gelöscht
************************************ C ************************************
   3  a 2165/2021 Pfandurkunde 2020-09-14
         PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 100.000,--
         für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
         Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
      c 742/2025 Hypothekarklage (8 Cg 9/25g LG Wels)
   4  a 7004/2022 Pfandurkunde 2022-09-06
         PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 84.000,--
         für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
         Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
      b 742/2025 Hypothekarklage (8 Cg 9/25g LG Wels)
   5  a 4130/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
         Hereinbringung von vollstr EUR 155.797,48 samt Zinsen und
         Kosten (§ 216/2 EO) für
         Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
         für Forderung LNR 3 (8 E 19/25a)

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

*******************************************************************************
```

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme der Geld(lasten)- und Bestandfreiheit. Außerbücherliche Belastungen sind der Sachverständigen keine bekannt.

2.1.2 Einheitswert

Laut Feststellungsbescheid des Finanzamtes Vöcklabruck beträgt der (erhöhte) Einheitswert mit der Aktenzahl EW-AZ 53 320-2-0401/8 zum 01.01.2021 für die Liegenschaft EZ 401 KG 50205 Mitterberg € 15.842,68 (Mietwohngrundstück).

2.2 Allgemeine Liegenschaftsdaten

2.2.1 Art und Adresse

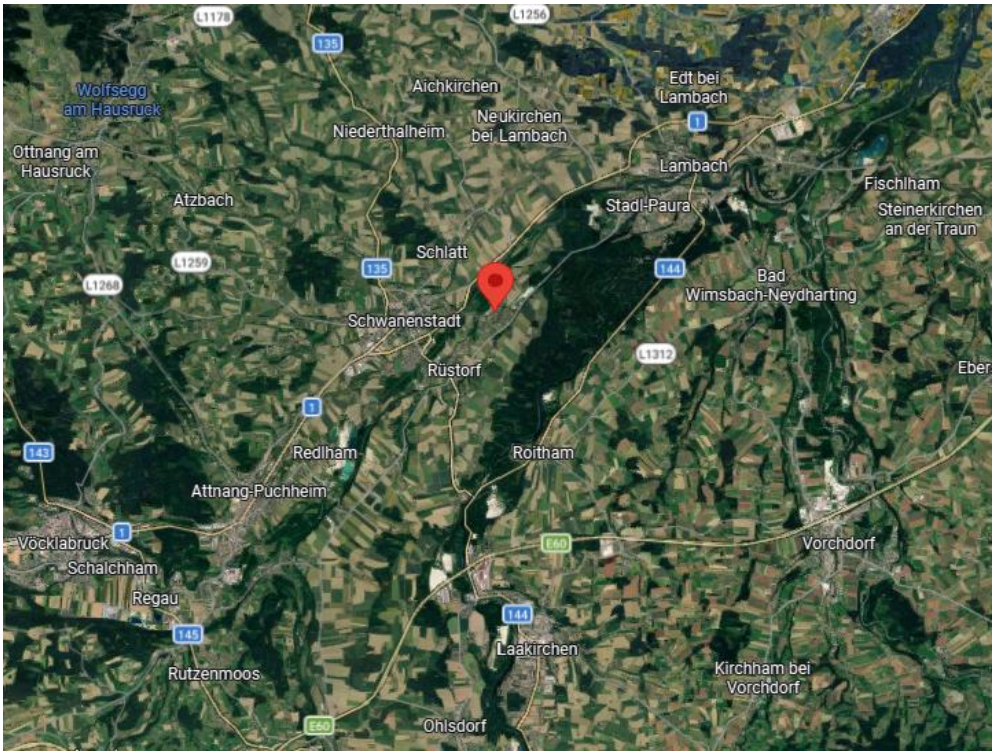
Es handelt sich um ein Grundstück mit einer Fläche von 377 m², welches mit einem Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten, einem garagenartigen Anbau und Außenanlagen bebaut ist. Die Adresse lautet Kaufing 16 in 4690 Rüstorf.

2.2.2 Lage und Infrastruktur

Die Bewertungsliegenschaft befindet sich rund 2,5 km nordöstlich des Ortszentrums von Rüstorf in einer durchschnittlichen bis mäßigen innerörtlichen Wohn- und Verkehrslage. In der Gemeinde Rüstorf (Bezirk Vöcklabruck, Gerichtsbezirk Vöcklabruck) leben laut ZMR-Bestand vom 31.10.2025 2.277 Einwohner.

Rüstorf verfügt gemeinsam mit der rund 3 km entfernten Nachbargemeinde Schwanenstadt über eine gute Grundversorgung mit Einrichtungen des täglichen Bedarfs. So sind beispielsweise Gemeinde, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten, Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, Bahnhof mit Bus- und Zugverbindungen, Bank- und Postdienstleistungen sowie zahlreiche gastronomische Betriebe, Freizeit- und Vereinseinrichtungen in der näheren Umgebung vorhanden.

Der Autobahnanschluss Laakirchen West (A1 Westautobahn) ist rund 8 km von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt. Das nächstgelegene Krankenhaus ist das Salzkammergut Klinikum Vöcklabruck, welches in rund 16 km Entfernung zur Verfügung steht.



Auszug aus dem Satellitenbild (www.google.at/maps)

2.2.3 Beschaffenheit

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich auf rund 366 m Seehöhe. Das viereckige Grundstück Nr. 313 weist laut Grundbuchauszug eine Fläche von nur 377 m² auf, ist nahezu eben gelegen und durchschnittlich besonnt. Das oberirdisch zweigeschossige Wohnhaus Kaufing 16 mit zwei Wohneinheiten wurde im östlichen Bereich des Grundstücks situiert. Im westlichen Teil des Grundstücks besteht ein Garten.

Laut Auskunft der zuständigen Gemeinde handelt es sich um ein konsensgemäß errichtetes, umgebautes und erweitertes Gebäude mit ausständigem Bauplatzbescheid. Aufgrund der Kleinflächigkeit des gegenständlichen Grundstücks (*gemäß §6 Abs.1 Oö. BauO 1994 idgF darf ein Bauplatz in der Regel nicht kleiner als 500 m² sein)* wäre nachträglich um Bauplatzbewilligung anzusuchen. Ob die tatsächlichen Nutzungsgrenzen mit den Grundstücksgrenzen laut Katasterplan übereinstimmen, konnte von der Sachverständigen nicht geklärt werden und ist als Vermessungs- bzw. Rechtsfrage zu beurteilen.

Im Nordosten und im Nordwesten grenzt die Liegenschaft an Grundstücke mit Mehrparteienwohnhäusern und im Westen an eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, die laut Auskunft des Flächenwidmungsplanes jedoch teilweise als Betriebsbaugebiet gewidmet ist. Südlich des Bewertungsgegenstands befindet sich die Zufahrtsstraße und der Gasthof Rensch.

In der näheren Umgebung befindet sich neben Wohnliegenschaften und gemischt genutzten Liegenschaften das Unternehmen Rheinmetall Waffe Munition ARGES GmbH, welches auf seiner Homepage einen eigenen Schießplan veröffentlicht. Laut Recherche werden je nach Notwendigkeit und Monat zwischen zwei und elf Beschusstagen im Kalender ausgewiesen.



Auszug aus dem Katasterplan mit Luftbildüberlagerung, M 1:1.000 (www.doris.at)

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

2.2.4 Verdachtsflächenkataster

Betreffend mögliche Verunreinigungen des Erdreichs (Kontaminationen und Altablagerungen) kann keine abschließende Aussage getätigt werden. Im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes liegen keine Eintragungen vor, was jedoch keinesfalls entsprechende lokale und somit spezifische Untersuchungen (z. B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) ersetzt.

Das gegenständliche Grundstück Nr. 313 in der KG 50205 Mitterberg ist derzeit **nicht** im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas (www.umwelt-bundesamt.at/umwelt/altlasten/vfka/) verzeichnet.

2.2.5 Lärminfo

Überblendung: Über Tag, Abend und Nacht gemittelter Lärmpegel von Hauptverkehrsstraßen in 4 m Höhe über Boden. Erfasst sind Straßen in der Zuständigkeit der Bundesländer sowie Autobahnen und Schnellstraßen. Für den Abend und die Nacht sind Zuschläge enthalten. In den Ballungsräumen sind alle Straßen berücksichtigt. Berichtsjahr 2022.

Hinweis: Außerhalb der Ballungsräume werden die Lärmzonen unterschiedlicher Straßenkategorien nur überblendet. In den Überblendungsbereichen kann es zur Unterschätzung des tatsächlichen Schallpegels um bis zu drei Dezibel kommen.



Auszug aus der Straßenverkehr-Lärmkarte 2022:
24h-Durchschnitt 4 m (www.laerminfo.at)



Auszug aus der Schienenverkehr-Lärmkarte 2022:

24h-Durchschnitt (www.laerminfo.at)

2.2.6 Flächenwidmung

In der aktuellen Fassung des Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Rüstorf befindet sich die bewertungsgegenständliche Liegenschaft im „Wohngebiet“.

Rund 2 m bzw. 8 m von der nördlichen Grundstücksgrenze entfernt enden die Seveso-Schutzzone im Bauland „Sonstige Schutz- oder Pufferzone im Bauland, C-Radien“ und die Ersichtlichmachung – sonstige Flächen Gemeinde „Engerer / Weiterer Gefährdungsbereich Schieß- und Sprengmittel“.

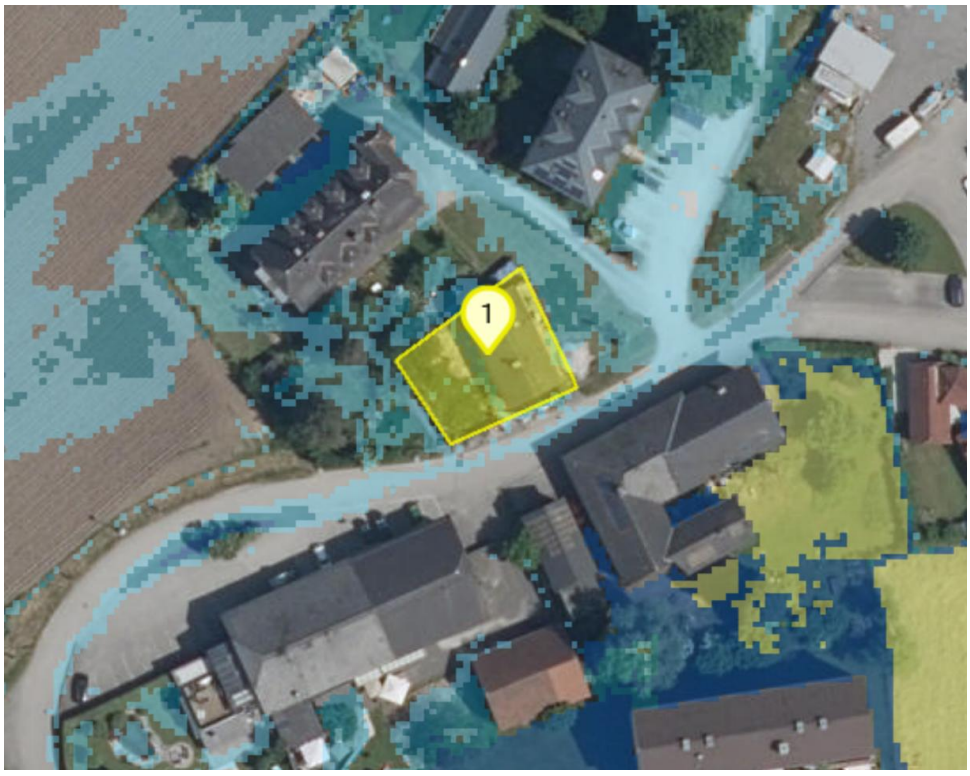
Widmung in der unmittelbaren und weiteren Umgebung:

Westlich des gegenständlichen Grundstückes besteht die Grünlandsonderwidmung – Grünzone „Schutz zum Wohngebiet, Funktion - je nach Erfordernis als Erdwall mit Bepflanzung, als Sichtschutz oder sonstige Schutzmaßnahmen durchzuführen. Deren Wirksamkeit ist nachzuweisen.“ Im erweiterten Nahbereich sind Flächen als Betriebsbaugebiet gewidmet, was laut Auskunft der Gemeinde historisch gewachsene Hintergründe hat. Neben dem Zusatz „Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Bauliche Maßnahmen)“ und der Vorgabe, dass eine lärmschutzorientierte Bauplanung nachzuweisen ist, bestehen die Ersichtlichmachungen Gewässer Vollfläche „Hochwasserabflussgebiet HW100 und Gelbe Zone Bundeswasserbauverwaltung“.



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan, M 1:1.000 (www.doris.at)

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)



Auszug aus der Hangwasserhinweiskarte, M 1:1.000 (www.doris.at)

(Der Plan wurde ausgeschnitten und eingefügt und ist dadurch möglicherweise nicht mehr maßstabgerecht!)

2.2.7 Auszug aus dem HORA-Pass

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

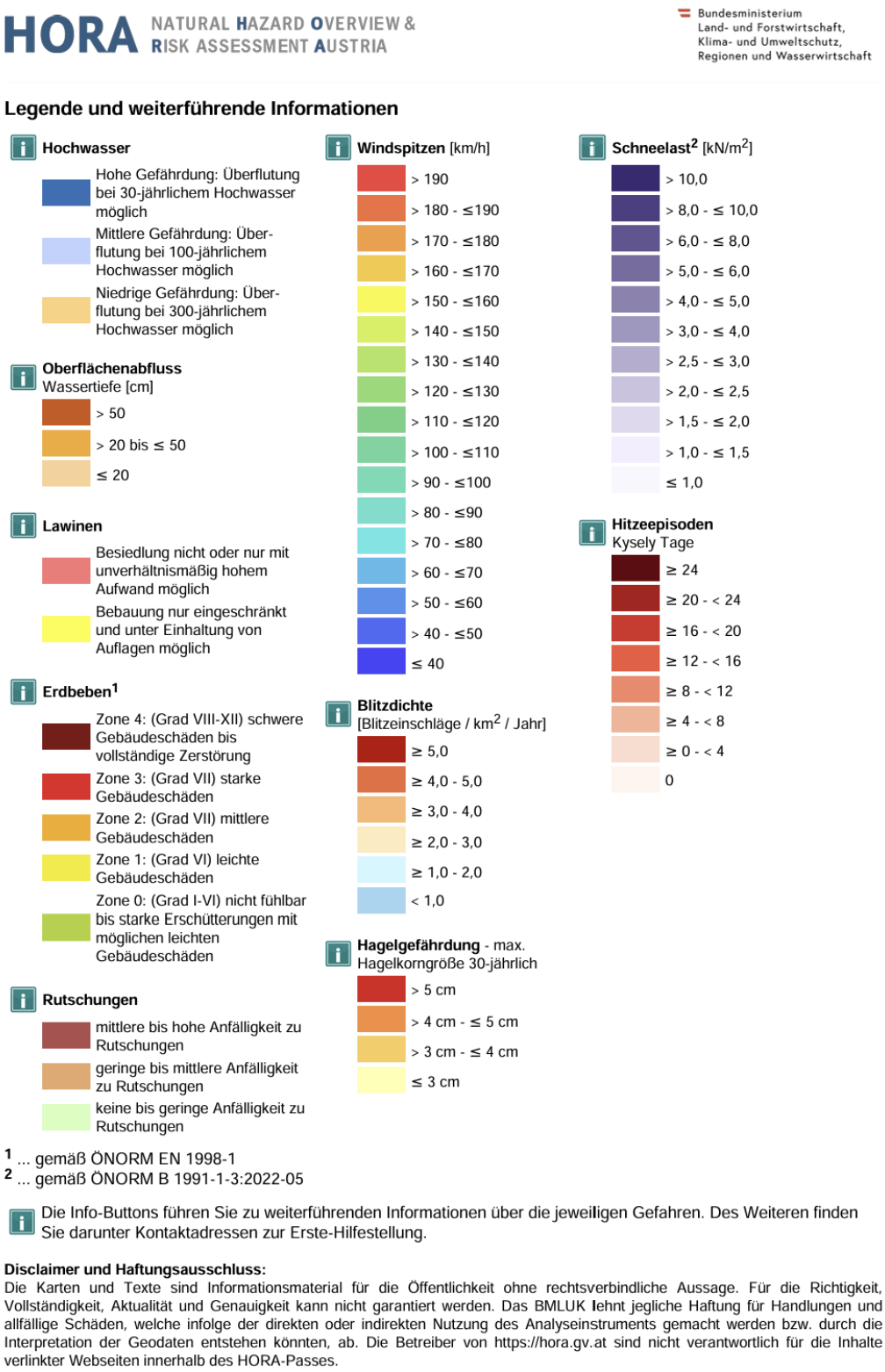
HORA-Pass

Adresse:	Kaufing 16, 4690 Rüstorf
Seehöhe:	366 m
Auswerteradius:	100 m
Geogr. Koordinaten:	48,05771° N | 13,80611° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



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



Die ausgewiesenen Naturgefahren werden zur Kenntnis genommen. Aus den vorliegenden Informationen ergeben sich keine Hinweise auf außergewöhnlich wertbeeinflussende Gefährdungen des Bewertungsgegenstandes.

2.2.8 Er- und Aufschließung

Die Liegenschaft verfügt laut Auskunft des Bauamtes der Gemeinde Rüstorf über einen öffentlichen Kanalanschluss, Stromanschluss mittels Freileitung/Hausanschlussleitung und einen Wasseranschluss, der von der zuständigen Wassergenossenschaft bezogen wird.

Die Zufahrt zur Liegenschaft erfolgt von Rüstorf kommend über die Pauraer Straße und links abzweigend über Kaufing. Die Erschließung des bewertungsgegenständlichen Grundstücks Nr. 313 erfolgt über das Nachbargrundstück Nr. 314/2, das im Eigentum der Gemeinde Rüstorf steht (grundbücherliche Sicherstellung im A2-Blatt).

2.3 Objektbestand

2.3.1 Wohnhaus mit zwei Wohneinheiten und garagenartigem Anbau



Südwestansicht Wohngebäude



Westansicht Wohngebäude



Ostansicht Wohngebäude



Nordostansicht Wohngebäude





garagenartiger Anbau östlich des Wohnhauses

Gebäudetyp	Freistehendes Wohngebäude mit garagenartigem Anbau
Geschosse	▪ Teilkeller ▪ Erdgeschoss ▪ Obergeschoss ▪ nicht ausgebauter Dachraum
Baujahr	Ursprungsbau: Alter unbekannt 1951 Neuerrichtung Giebelmauer Wohngebäude 1959 Zubau Wohngebäude 1964 Aufstockung Wohngebäude 1973 Aufstockung Wohngebäude und Zubau Garage
Bewilligungen, Pläne	Vom Bauamt der Gemeinde Rüstorf konnten folgende Daten und Unterlagen zur Verfügung gestellt bzw. erhoben werden: ▪ Baubewilligungsbescheid Zl. 605/2-1951 vom 13.04.1951 betreffend Neuerrichtung einer baufälligen Giebelmauer ▪ Baubewilligungsbescheid Zl. 605/2-18-1959 vom 28.07.1959 betreffend Anbau an das bestehende Wohnhaus (nördlicher Anbau von Kleingarage und zwei Zimmern) ▪ Baubewilligungsbescheid Zl. Bau-203-10-1964-Ki-Ri vom 18.06.1964 betreffend Umbau bzw. Aufstockung des bestehenden Wohnhauses ▪ Bewohnungs- und Benützungsbewilligungsbescheid (Kollaudierung) vom 28.11.1967 für die Aufstockung und den Anbau

	▪ Baubewilligungsbescheid Zl. Bau-772-9-1973-Si vom 30.03.1973 betreffend Aufstockung des Wohnhaus-anbaues und Errichtung einer Garage ▪ Benützungsbewilligungsbescheid Zl. Bau-772-9-73-1978-Si vom 05.06.1978 für die Aufstockung des Wohnhaus-anbaues und die Errichtung einer Garage
Beschreibung, Nutzung	Die Wohneinheit 1 wird von Westen über den Garten kommend erschlossen. Vom Erdgeschoss aus erreicht man über das innenliegende Stiegenhaus die Wohnräume im Obergeschoss. Über eine ausklappbare Dachbodenleiter gelangt man in den nicht ausgebauten Dachraum. Zum Besichtigungszeitpunkt wurde die Wohneinheit 1 augenscheinlich von der verpflichteten Partei zu Wohnzwecken eigengenutzt. Angemerkt sei, dass innerhalb der Wohneinheit 1 nur ein Sanitärbereich mit Waschbecken, WC und Pissoir vorhanden ist. Das zukünftige Badezimmer war noch nicht fertiggestellt und wurde in einem Rohbauzustand vorgefunden. Im südlichen Teil des Erdgeschosses besteht die Wohneinheit 2, welche von außen begehbar und über eine innenliegende Türe mit der Wohneinheit 1 verbunden ist. Die Wohneinheit 2 wurde zum Besichtigungszeitpunkt augenscheinlich zweckentfremdet genutzt. Eine Wohnnutzung war aufgrund des vernachlässigten, stark verschmutzten und unhygienischen vorgefundenen Zustands nicht möglich. In diesem Bereich sind dringend umfangreiche Reinigungs- und Sanierungsmaßnahmen erforderlich. Die Nebenräume im Erdgeschoss werden als Lager- und Haustechnikbereich sowie Abgang in den Teilkeller genutzt. Der garagenartige Anbau wurde abweichend vom Einreichplan nördlich situiert und unterdimensioniert ausgeführt.

	Insgesamt sind am gesamten Objekt Fertigstellungs-, Sanierungs- und Instandhaltungsarbeiten erforderlich. Informationen zu Miet- oder Bestandsverhältnissen sind der Sachverständigen nicht bekannt.
Anmerkung	Anlässlich der Befundaufnahme konnten ein Zimmer und das Badezimmer der Wohneinheit 2 wegen eines Sicherheitsrisikos nicht durch die Sachverständige selbst besichtigt werden. Die Terrasse beziehungsweise das Flachdach über dem garagenartigen Anbau waren aufgrund eines geschlossenen Rollladens nicht zugänglich. Die Fotos und Informationen zu den von der Sachverständigen nicht besichtigten Räumlichkeiten in der Wohneinheit 2 im Erdgeschoss wurden durch die Gerichtsvollzieherin ergänzt bzw. zur Verfügung gestellt. Die Baubeschreibung wurde den Bauakten entnommen.

Bauweise	Massivbauweise in (Hohlblock-)Ziegel, Stein, Beton
Fassade	teilweise verputzt
Boden	Beton, Holz, keramische Fliesen, Laminat, PVC
Wände	verputzt und gemalt, teilweise verfliest
Decken	teilweise Holzbalkendecken, teilweise massive Fertigteildecken
Fenster	Kastenfenster aus Holz, Kunststofffenster; Im Jahr 2023 wurden teilweise neue isolierverglaste Alu-Kunststofffenster der Firma Rekord mit Fliegengittern und elektrisch steuerbaren Rollläden eingebaut.
Türen	neuwertige Hauseingangstüren, Holztüren auf Holzstöcken, teilweise verglaste Kunststofftüre, Metalltüren auf Metallstöcken
Heizung	Manuell beschickte Holz-Zentralheizung, Heizkörper
Warmwasser	Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Boiler.
Elektro	Elektroverteilerkasten: teilweise modernisiert, teilweise

	bestehen alte Schraubsicherungen
Stiegen	KG-EG: Betonstiege, Absturzsicherung fehlt! EG-OG: Holzstiege, Geländer und Handlauf aus Holz; Die Absturzsicherung im Obergeschoss fehlt! OG-DG: ausklappbare Dachbodenleiter
Dach	Satteldach mit Faserzementdeckung, Schneefänger, Regenrinnen, Hausleitung (Strom)
Sanitär-bereiche	<u>Wohneinheit 1 im Erd- und im Obergeschoss:</u> Sanitärbereich mit WC, Waschbecken und Pissoir; Badezimmer im Rohbauzustand, teilweise vorhandene Leitungen auf Putz, Eckbadewanne - nicht angeschlossen, Handtuchheizkörper, Holzbalkendecke zum Erdgeschoss hin sichtbar, Estrich und Bodenbelag fehlen <u>Wohneinheit 2 im Erdgeschoss:</u> Badezimmer mit Waschbecken, Badewanne, WC, Handtuch-heizkörper, Warmwasserboiler, Waschmaschinenanschluss
Garage	garagenartiger Anbau in Massivbauweise – Rohbauzustand; Ausbau inkl. Verputz, Bodenaufbau und Garagentor fehlen!
Terrasse	Das Flachdach über dem garagenartigen Anbau wird als Terrasse genutzt. Der Bodenaufbau ist nicht bekannt (konnte nicht besichtigt werden). Die Absturzsicherung fehlt! Eine Markise ist in diesem Bereich vorhanden.

2.3.2 Betriebskosten

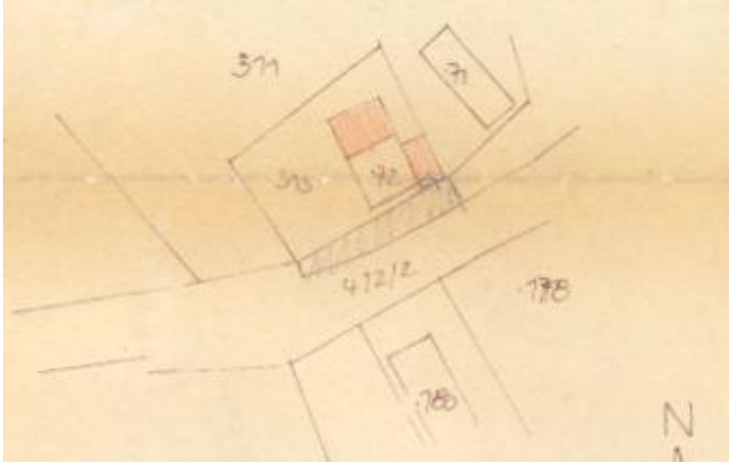
Wurden der Sachverständigen nicht vorgelegt oder bekannt gegeben.

2.3.3 Energieausweis laut EAVG 2012

Nach Angaben des Eigentümers liegt für das Wohngebäude ein Energie-ausweis aus dem Jahr 2020 mit der Energieeffizienzklasse D vor. Dieser wurde der Sachverständigen nicht vorgelegt und konnte daher nicht überprüft werden.

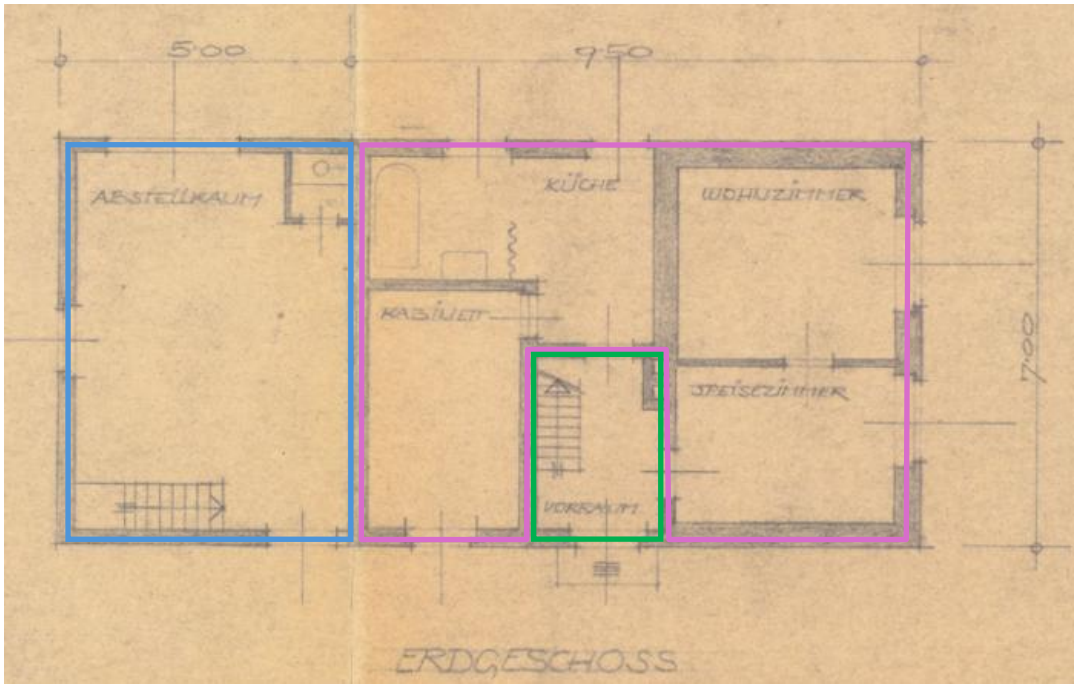
2.3.4 Einreichpläne

Die Grundlage bilden die anlässlich der Einsichtnahme in den Bauakt bei der Gemeinde Rüstorf erhobenen Einreichpläne. Die Pläne wurden ausgeschnitten, eingefügt und sind dadurch nicht mehr maßstabgerecht!

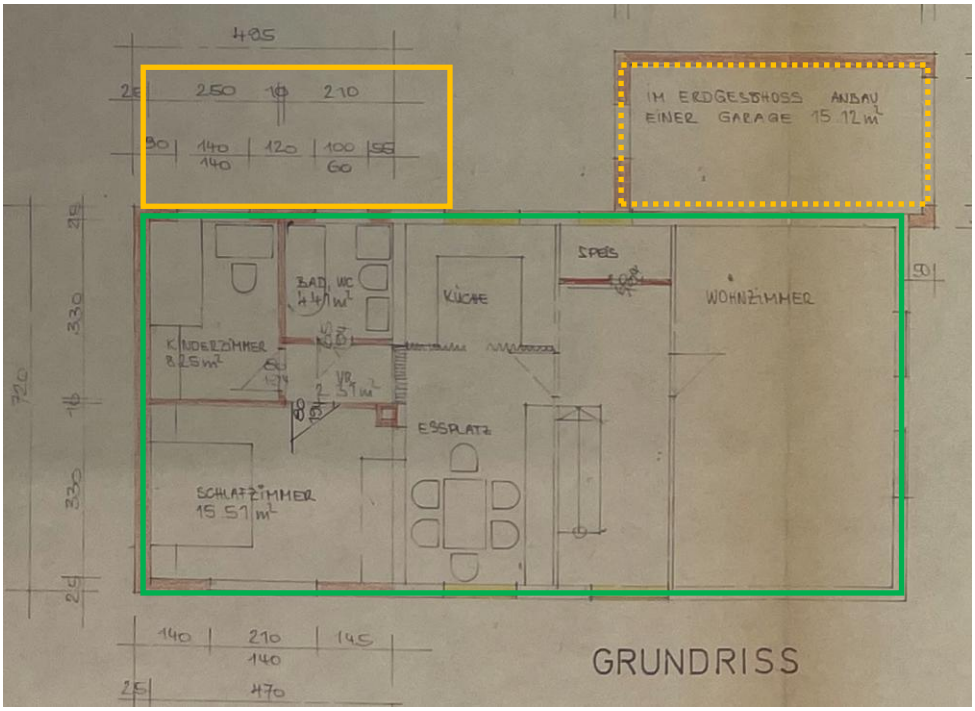


Lageplan

Von der Sachverständigen wurden die Wohneinheit 1 (Erd-, Ober- und nicht ausgebauter Dachraum) mit Grün, die Wohneinheit 2 im Erdgeschoss mit Lila, der Lager-, Haustechnikbereich mit Stiegenabgang in den Teilkeller mit Blau und der garagenartige Anbau mit Orange markiert und gekennzeichnet. Vom Teilkeller und vom nicht ausgebauten Dachgeschoss gibt es keine Grundrisspläne.



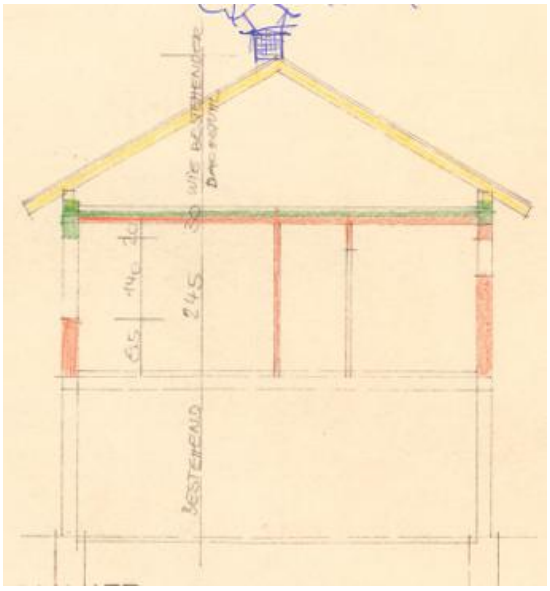
Grundriss Erdgeschoss



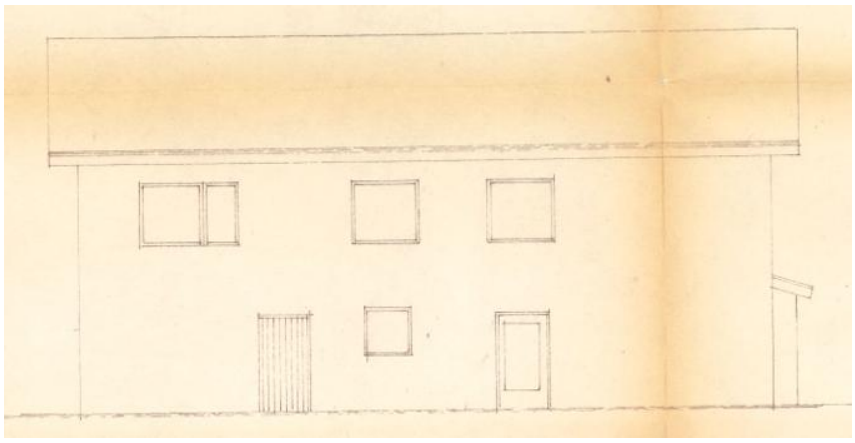
Grundriss Obergeschoss

Der in der Natur unterdimensionierte garagenartige Anbau wurde abweichend vom Einreichplan an der Nordseite des Wohngebäudes errichtet.

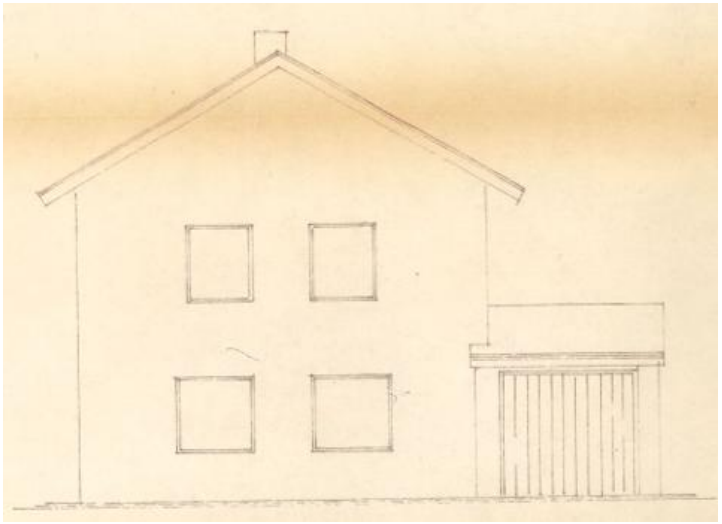
Die Raumaufteilung im Obergeschoss weicht stellenweise von der Darstellung im Einreichplan ab. Der laut Plan als Wohnzimmer bezeichnete Bereich wurde in das zukünftige Badezimmer (anlässlich der Befundaufnahme im Rohbauzustand vorgefunden) und das anschließende Schlafzimmer unterteilt. Die Speis wurde zum Sanitärbereich mit WC, Waschbecken und Pissoir umfunktioniert. Im Bereich der Küche und des Essplatzes stimmt die vorgefundene Raumaufteilung weitestgehend mit der planlichen Darstellung überein. Der laut Plan als Vorraum, Bad/WC, Kinderzimmer und Schlafzimmer bezeichnete Bereich stellt in der Natur ein großzügiges Wohnzimmer mit Ausgang auf die Dachterrasse (Flachdach über dem garagenartigen Anbau) dar. Aufgrund eines geschlossenen Rollladens konnte die Dachterrasse anlässlich der Befundaufnahme nicht besichtigt werden.



Schnitt



Westansicht



Südansicht

2.3.5 Nutzflächen

Die Grundlage bilden Daten und Maße, die aus den Einreichplänen (Bauakt bei der Gemeinde Rüstorf) entnommen wurden. Im Zuge der Befundaufnahme wurden Kontrollmaße genommen. Von der fertigenden Sachverständigen wird keine Haftung für die exakte Richtigkeit der einzelnen Werte übernommen!

Lage	Nutzung*		tatsächliche Nutzung	NF m²**	NF Σ m²	~ NF Σ m²
KG			Teilkeller	7,00	7,00	7
EG	Abstellraum		Lager, Haustechnik, Stiegenabgang Teilkeller	30,00		
	Vorraum	W1	Stiegenaufgang in das Obergeschoss	4,00		
	Speisezimmer	W2	Vorraum	10,00		
	Wohnzimmer	W2	Wohnzimmer	12,00		
	Küche	W2	Küche	6,00		
		W2	Bad	5,00		
	Kabinett	W2	konnte nicht besichtigt werden	10,00	77,00	77
	Garage		garagenartiger Anbau	15,00	15,00	15
OG		W1	Stiegenaufgang EG/OG, Vorraum	7,00		
	Speis	W1	Sanitärbereich	3,00		
	Küche, Essplatz	W1	Küche und Essplatz	18,00		
	VR, Bad/WC, KZ, SZ	W1	Wohnzimmer	30,00		
	Wohnzimmer	W1	Badezimmer im Rohbau	14,00		
		W1	Schlafzimmer	12,00	84,00	84
		W1	Terrasse (Flachdach über garagenartigem Anbau)			
DG		W1	nicht ausgebauter Dachraum	90,00	90,00	90
Summe Nutzfläche (ohne garagenartigem Anbau, Terrasse und nicht ausgebautem Dachraum)				**168,00**	**168,00**	168

* Bezeichnung laut Einreichplänen, farbliche Markierung laut Gutachten

** Maße laut Einreichplänen

Zusammenfassung Nutzflächen

Teilkeller, Haustechnik (KG, EG):	rund 37 m²
garagenartiger Anbau (EG):	rund 15 m²
Wohneinheit 1 (EG, OG):	rund 88 m² + Terrasse
Wohneinheit 2 (EG):	rund 43 m²
nicht ausgebauter Dachraum:	rund 90 m²

Lichte Raumhöhen (gemessen)

Teilkeller: 1,87 m

Erdgeschoss: 2,45 m

Obergeschoss: 2,42 m

2.3.6 Fotodokumentation

Die Fotodokumentation erfolgte anlässlich der Befundaufnahme am 21.10.2025 und dokumentiert den am Bewertungsstichtag vorgefundenen Zustand des Bewertungsgegenstands. Die Fotos aus dem Badezimmer der Wohneinheit 2 im Erdgeschoss wurden von der Gerichtsvollzieherin gemacht und der Sachverständigen zur Verfügung gestellt.

Wohneinheit 1 – Erd-, Ober- und nicht ausgebauter Dachraum





Eingangsbereich, Vorraum, Stiegenaufgang in das Obergeschoss



Verteilerkasten



Stiegenaufgang



Vorraum im OG





Sanitärbereich mit WC, Waschbecken und Pissoir





Badezimmer im Rohbauzustand



Badezimmer im Rohbauzustand



Schlafzimmer





Schlafzimmer, das über das Badezimmer in Rohbauzustand erschlossen wird




Küche und Esszimmer




Wohnzimmer mit Ausgang auf die Terrasse (Flachdach über dem garagenartigen Anbau)





nicht ausgebauter Dachraum

Wohneinheit 2 – Erdgeschoss





Vorraum (mit Verbindungstüre zur Wohneinheit 1), Wohnraum





Küche, Badezimmer





Badezimmer

Nebenräume im EG und Teilkeller, nördlicher Bereich des Wohnhauses







Lager, Haustechnik und Zugang zum Teilkeller





Stiegenabgang in den Teilkellerraum

2.4 Außenanlagen

- teilweise Einfriedung aus Holz, massive Einfriedung
- Gartenhütte aus Holz, Welleternitdeckung, einseitig offen
- Grünflächen, Baum- und Strauchbestand




Grünstreifen und Holzzaun südlich des WH



Garten westlich des Wohnhauses





Gartenhütte, Einfriedung entlang der nördlichen Grundstücksgrenze




Einfriedung entlang der Grundstücksgrenze



Nachbargrundstück

2.5 Bau- und Erhaltungszustand

Die Wohneinheit 1 im Erd- und Obergeschoss befand sich zum Zeitpunkt der Befundaufnahme in einem teilsanierten, unordentlichen und ungepflegten Zustand. Das zukünftige Badezimmer wurde in einem rohbauähnlichen Zustand vorgefunden. Die Holzbalkengeschossdecke zwischen Erd- und Obergeschoss war sichtbar, Estrich und Bodenbelag fehlten. Die Leitungen waren teilweise frei, teilweise auf Putz sichtbar. Die Sanitäreinrichtungen fehlten größtenteils, die bereits vorhandene Sanitäreinrichtung (Eckbadewanne) war zum Zeitpunkt der Befundaufnahme nicht angeschlossen oder eingebaut. Der angrenzende, bereits weitgehend fertiggestellte Sanitärbereich umfasste ein Waschbecken, ein WC und ein Pissoir und stellte die einzige „Waschgelegenheit“ innerhalb der Wohneinheit 1 dar. Im Bereich des Stiegenaufgangs und auf der Terrasse (Flachdach über dem garagenartigen Anbau) fehlten sämtliche Absturzsicherungen. Das Flachdach konnte aufgrund eines geschlossenen Rollladens von der Sachverständigen nicht besichtigt werden. In den übrigen Räumen bestand noch Fertigstellungsbedarf an Böden, Installationen, Wänden usw.

Die Wohneinheit 2 im Erdgeschoss konnte von der Sachverständigen aus Sicherheitsgründen nur teilweise besichtigt werden. Entsprechende Fotos des Badezimmers und des Schlafzimmers wurden der Sachverständigen von der Gerichtsvollzieherin zur Verfügung gestellt. Infolge der zweckentfremdeten Nutzung über einen unbekannten Zeitraum ist von einer erheblichen Vernachlässigung der Wohneinheit 2 auszugehen. Der vorgefundene, überdurchschnittlich hohe Verschmutzungsgrad der besichtigbaren Räumlichkeiten durch tierische Fäkalien deutete auf starke hygienische Defizite hin und machte eine Wohnnutzung zum Bewertungsstichtag nicht möglich. Für den Fall einer längeren Durchfeuchtung von Böden, intensiver Geruchsbelastung und hygienischer Verunreinigung von Bauteilen sowie bei möglichen verdeckten hygienischen Schäden besteht dringender Handlungs- sowie erheblicher Reinigungs- und umfassender Sanierungsbedarf. Neben den technischen Auswirkungen eines Schadens sind auch die psychologischen Auswirkungen im Sinne eines merkantilen Minderwerts zu

berücksichtigen. So bleiben trotz fachgerechter Sanierung häufig Unsicherheitsfaktoren wie verbliebene Gerüche, Befürchtung verborgener hygienischer Belastungen, Verdacht auf Folgeschäden an der Bausubstanz (versteckte Mängel) udgl. im Hinblick auf eine zukünftige Nutzung bestehen. Die über die festgestellten Mängel und Schäden hinausgehenden, nicht abschließend feststellbaren Folgerisiken finden bei der Marktanpassung Berücksichtigung

Die Fenster wurden laut Angabe des Eigentümers im Jahr 2023 erneuert. Es wurden größtenteils isolierverglaste Alu-Kunststofffenster mit Fliegengitter und elektrisch steuerbaren Rollläden eingebaut. Die Heizung erfolgte mittels manuell beschickter Holzzentralheizungsanlage, welche im Haustechnikraum im nördlichen Bereich des Erdgeschosses situiert war. In den Räumen befanden sich teilweise modernisierte Heizkörper. Die Warmwasser-aufbereitung erfolgte mittels Warmwasserboiler. Die Elektroinstallationen wurden teilweise erneuert. Im Verteilerkasten waren teilweise noch alte Schraubsicherungen vorhanden. Die unverputzte Fassade wies keinen Vollwärmeschutz auf. Die Faserzementdeckung am Dach machte optisch einen veralteten Eindruck.

Der garagenartige Anbau war im Hinblick auf die Einstellung eines herkömmlichen PKW als unterdimensioniert zu bezeichnen und befand sich im Rohbauzustand. Das von der Wohneinheit 1 als Terrasse genutzte Flachdach konnte im Zuge der Befundaufnahme nicht besichtigt werden. Der genaue Aufbau und der bautechnische Zustand der Terrasse konnten von der Sachverständigen nicht festgestellt werden.

Insgesamt sei festzuhalten, dass der Bau- und Erhaltungszustand, der unterschiedliche Fertigstellungsgrad, die sichtbaren und möglichen verdeckten hygienischen Defizite sowie die baulichen und gesundheitlichen Risiken vorab nur eingeschränkt eingeschätzt werden konnten, die sich jedoch insgesamt wertmindernd auf die Immobilie auswirken.

Die einfachen Außenanlagen befanden sich in einem ungepflegten Zustand.



Detailfotos betreffend Zustand der Fassade, Fenster- und Türdetails



Putzabplatzung im Teilkellerbereich





manuelle Zentralheizungsanlage mit Holzofen EG





Teilweise alte Schraubsicherungen EG

Vermüllung im Vorraum EG





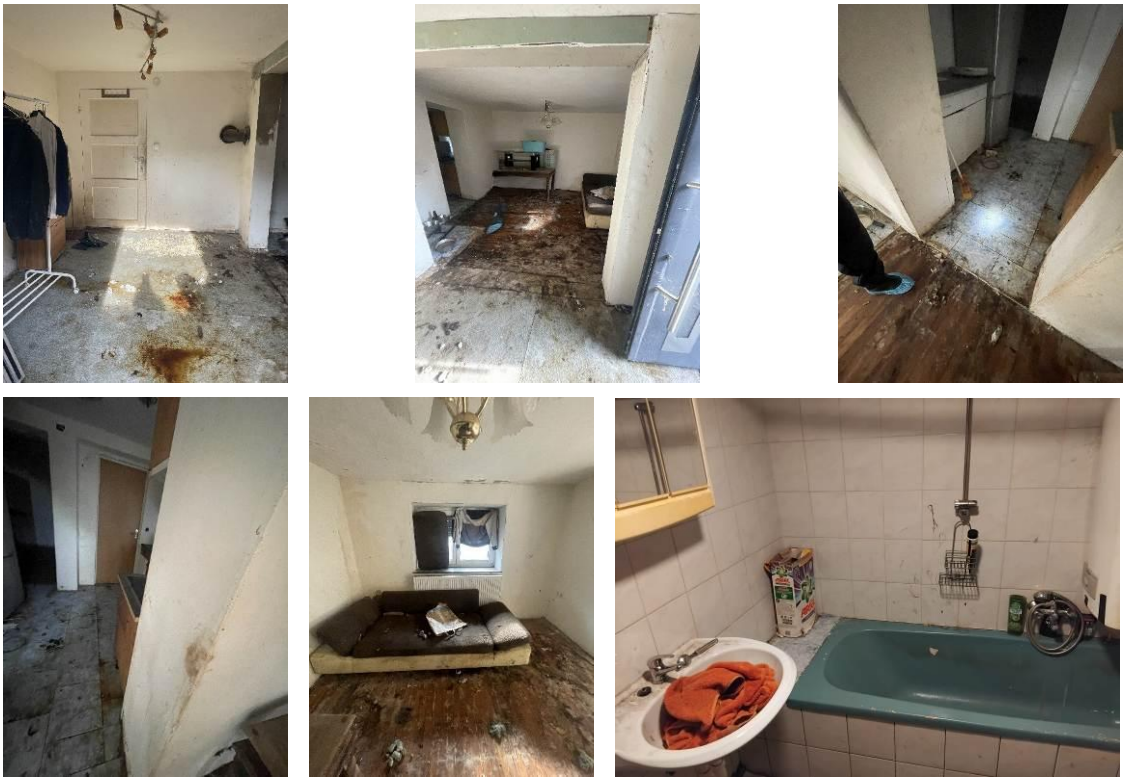
Fehlende Absturzsicherung OG

Rohbauzustand Badezimmer im OG





Vermüllung der Küche im OG



vorgefundene Hygienemissstände in der gesamten Wohneinheit 2 im Erdgeschoss

2.6 Fahrnisse, Zubehör, Inventar

Es sei festgehalten, dass es sich um eine Liegenschaftsbewertung handelt und die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, eventuell lagernde Materialien oder Ähnliches in der **Verkehrswertermittlung nicht enthalten sind**, ebenso nicht deren Entsorgung.

Allgemein wird angemerkt, dass im Falle der Veräußerung einer Liegenschaft an Dritte Fahrnisse möglicherweise keinen Beweggrund für einen Kauf, sondern eher eine Belastung für den neuen Eigentümer darstellen. Man spricht von einer Schicksalsgemeinschaft bzw. von verlorenem Aufwand. Die Kosten für Entsorgung wären vom Käufer zusätzlich zu tragen.

Die Bewertung der Fahrnisse (fest verbundenes Inventar und Zubehör) erfolgte durch die eigens dafür eingetragene allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige Frau Dr. Kristina Riedl (siehe dazu das Schätzgutachten vom 04.08.2026).

3 GUTACHTEN

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt gemäß Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften und anderen Sachen (Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG), StF: BGBl. Nr. 150/1992.

Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nicht anders bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln. Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Als redlicher Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt anzusehen, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen.

Für die Bewertung sind jene Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das **Vergleichswertverfahren**, das **Ertragswertverfahren** und das **Sachwertverfahren** in Betracht. Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Soweit nichts anderes angeordnet ist, hat die Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Sie hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden, so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

3.1 Verfahren

Die Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen. Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

Gegenständlich kommt das **Sachwertverfahren** zur Anwendung. Dieses kann grundsätzlich bei allen Arten von Liegenschaften herangezogen werden und stellt insbesondere bei eigengenutzten Objekten (Ein- und Zweifamilienwohnhäusern, Reihenhäusern, landwirtschaftlich genutzten Liegenschaften, Eigentumswohnungen, Liegenschaften im Hochpreissegment udgl.) das geeignete Verfahren dar.

3.2 Sachwert

Im Sachwertverfahren (§ 6 LBG) ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des **Bodenwertes bzw. Bodenwertanteiles**, des **Bauwertes** und des **Wertes sonstiger Bestandteile (Außenanlagen)** sowie gegebenenfalls des **Zubehörs** der Sache zu ermitteln.

Der **Bodenwert** wird in der Regel mittels Vergleichswertverfahren von den ortsüblichen Preisen für Grundstücke abgeleitet, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Merkmale (Lage, Erschließung, Grundstücksform, Nutzungsmöglichkeiten usw.) mit dem zu bewertenden Grundstück möglichst übereinstimmen. Differenzen in den Beurteilungskriterien der Vergleichsgrundstücke sind durch Zu- und Abschläge auszugleichen. Kaufpreise, die auf den Wert der besonderen Vorliebe schließen lassen, sind bei diesem Preisvergleich ebenso wenig zu berücksichtigen, wie Preisgestaltungen unter Verwandten oder Arrondierungskäufe.

Ausgangsbasis für den **Bauwert** eines Gebäudes sind jene Herstellungskosten, die aufzuwenden sind, um zum Wertermittlungsstichtag ein dem Bewertungsgegenstand gleiches Objekt an derselben Stelle, mit derselben

Größe und in gleicher Konstruktionsart, Bauweise und Ausstattung zu errichten (=Neubauwert). Der Neubauwert wird üblicherweise nach Kubikmeter Bruttorauminhalt, Quadratmeter Bruttogrundfläche oder Quadratmeter Nutzfläche, multipliziert mit einem angemessenen Preis je Bezugseinheit, berechnet. Etwaige Fertigstellungsarbeiten bzw. Mängel und Schäden sind laut Literatur *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien^2 486f von den Neuherstellungskosten in Abzug zu bringen (gekürzte Herstellungskosten).

Die (gekürzten) Neuherstellungskosten werden um die **technische Wertminderung** reduziert, in welcher die Minderung des Neubauwertes infolge des Alters bzw. allfälliger Baugebrechen sowie Bau- bzw. Instandhaltungsmängel durch die angenommene Restnutzungsdauer zum Ausdruck kommt.
Die technische Lebensdauer wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. Die Obergrenze der Gesamtlebensdauer hängt von der Haltbarkeitsgrenze der tragenden Bauteile ab. Ein Gebäude besteht aus Teilen, die nur einmal hergestellt werden (z. B. Außenwände, Decken, Treppen) und solchen, deren technische Lebensdauer geringer ist und daher periodisch erneuert werden müssen (z. B. Dachrinnen, Rohrleitungen, Heizungsanlagen). Neben der Qualität des Baumaterials sind auch die durchgeführten Instandhaltungsarbeiten entscheidend, da bei deren Unterlassen die tragenden Teile ungehindert Witterungseinflüssen ausgesetzt sein können und daher erheblich schneller altern (z. B. schadhaftes Dach).

Neben der technischen ist auch die **wirtschaftliche Wertminderung** zu berücksichtigen, die all jene Faktoren umfasst, die die wirtschaftliche Nutzbarkeit des Bewertungsgegenstandes zum Wertermittlungsstichtag und für die Restnutzungsdauer vermindern. Diese berücksichtigt daher eine veraltete Bauweise, Anlage, Funktionsart ebenso wie eine unwirtschaftliche Bauausführung.
Der Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung erfolgt jeweils in Prozent vom Neubauwert.

3.2.1 Bodenwert

Die Bewertung des Bodenwertes erfolgt mittels **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG). Dabei ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände (Lage, Beschaffenheit, Größe und Zustand) weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

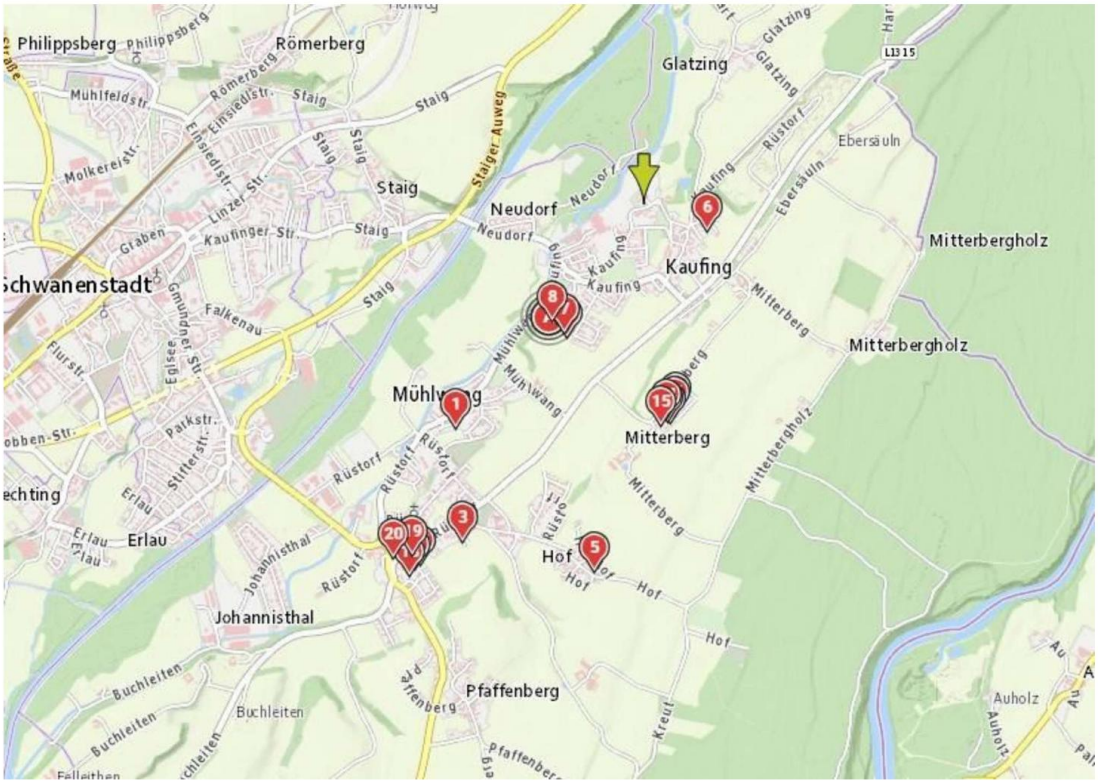
Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend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

Die Sachverständige verfügt über eine eigene, auf regionalen Marktkenntnissen beruhende Kaufpreissammlung inklusive Detailinformationen und Hintergrundwissen. Ergänzend wurden verfügbare Vergleichspreise aus dem ImmonetZT-Datenforum sowie Auskünfte von Immobilienmaklern und Fachkollegen herangezogen.

Zum Vergleich wurden sämtliche in den letzten Jahren getätigten Verkäufe von unbebauten (aufgeschlossenen) Baulandgrundstücken (Wohn- und Dorfgebietswidmung) in der Katastralgemeinde Mitterberg erhoben, besichtigt und ausgewertet. Verkäufe mit Sondervereinbarungen (Bauträger verkauft günstige unbebaute Einfamilienhausgrundstücke an Privatpersonen unter der Voraussetzung, dass die jeweiligen Käufer ihr Wohnhaus vom selben Bauträger errichten lassen), Verkäufe von Baugrundstücken mit erschwerten

Hangsicherungsmaßnahmen und Verkäufe mit ersichtlichem Nahverhältnis wurden vorab ausgeschieden.

Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m² Kaufvertrag	Preis korr./m²	
1	Bauland	4637/2020	09.04.2020	850,00	71,76 €	97,18 €	*
2/A	Bauland	6541/2020	22.01.2020	5.945,00	103,00 €	140,88 €	
3	Bauland	9510/2020	23.07.2020	693,00	108,23 €	144,56 €	*
4	Bauland	373/2021	12.10.2020	905,00	126,08 €	166,62 €	*
5	Bauland	5973/2021	14.04.2021	1.007,00	99,30 €	128,03 €	*
6	Bauland	9201/2023	12.11.2023	1.012,00	118,58 €	133,31 €	*
7	Bauland	539/2021	12.10.2020	915,00	125,95 €	166,45 €	*
8	Bauland	542/2021	12.10.2020	905,00	126,08 €	166,62 €	*
9/A	Bauland	545/2021	12.10.2020	904,00	126,09 €	166,64 €	*
10	Bauland	10143/2021	28.07.2021	936,00	85,47 €	118,62 €	*
11	Bauland	8143/2021	24.06.2021	933,00	85,74 €	119,48 €	*
12	Bauland	6854/2021	16.06.2021	943,00	84,84 €	118,44 €	*
13	Bauland	10142/2021	28.07.2021	1.148,00	69,69 €	98,56 €	*

14	Bauland	8141/2021	09.07.2021	943,00	84,84 €	118,10 € *
15	Bauland	6853/2021	16.06.2021	929,00	86,11 €	120,08 € *
16	Bauland	568/2026	10.11.2025	646,00	165,38 €	164,80 € *
17	Bauland	568/2026	10.11.2025	839,00	161,84 €	161,28 € *
18	Bauland	568/2026	10.11.2025	978,00	150,00 €	149,47 € *
19	Bauland	568/2026	10.11.2025	608,00	166,34 €	165,76 € *
20	Bauland	568/2026	10.11.2025	606,00	166,40 €	165,82 € *

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt

Die von der ImmonetZT-Datenbank mittels Regressionsanalyse berechnete durchschnittliche jährliche Wertsteigerung für den Bezirk lag in den Jahren 2021 bis 2025 bei 6,4%.

6,4 % p.a. »
Veränderung 2021 / 2025

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

Beim Vergleichswert Nr. 1 handelt es sich um ein trapezförmig konfiguriertes, eben gelegenes Baugrundstück mit Siedlungscharakter und leichtem Niveaunachteil (370 m ü.A.) in Mühlwang, welches laut Flächenwidmungsplan als Wohngebiet ausgewiesen ist. Als Käufer fungierte eine GmbH, laut Kaufvertrag jedoch ausdrücklich ohne Umsatzsteueroptierung.

Der Vergleichswert Nr. 3 stellt ein trapezförmiges, eben gelegenes Baugrundstück (Geländeniveau 390 m ü.A.) in Siedlungsrandlage in Rüstorf dar, welches als Dorfgebiet gewidmet ist und im Osten/Süden/Westen von Freiland/landwirtschaftlich genutzten Flächen umgeben ist. Südöstlich führt eine Hochspannungsleitung am Grundstück vorbei.

Bei den Vergleichswerten Nr. 4, Nr. 7, Nr. 8 und Nr. 9 handelt es sich um benachbarte Grundstücksverkäufe in ebener (Geländeniveau 380 m ü.A.), guter Siedlungsrandlage in Kaufing mit Freiblick in Richtung Südwesten und Dorfgebietswidmung. Der jeweilige Verkäufer hat die ursprünglich insgesamt 5.945 m² große Fläche im Jahr 2020 erworben und nach Parzellierung

weiterverkauft (Vergleichswert Nr. 2). Dieser Vergleichswert bleibt aufgrund der Größe bei der Mittelwertberechnung außer Acht, steht jedoch mit dem abgeleiteten Baulandbasispreis im Einklang.

Der Vergleichswert Nr. 5 stellt ein rechteckiges, eben gelegenes Baugrundstück (Geländeniveau 410 m ü.A.) in Siedlungsrandlage dar, welches als Dorfgebiet gewidmet ist. In der unmittelbaren Umgebung bestehen verschiedene landwirtschaftlich genutzte Liegenschaften und die entsprechenden landwirtschaftlich genutzten Flächen.

Beim Vergleichswert Nr. 6 handelt es sich um ein annähernd rechteckig konfiguriertes, eben gelegenes Baugrundstück (Geländeniveau 377 m ü.A.) mit Siedlungscharakter, welches laut Flächenwidmungsplan als Dorfgebiet ausgewiesen ist. Die Liegenschaft grenzt südöstlich an landwirtschaftlich genutzte Flächen/Grünland mit Blick in Richtung Pauraer Straße. Der Vergleichswert Nr. 6 ist der dem bewertungsgegenständlichen Grundstück lagemäßig am nächsten gelegene Preis.

Die Vergleichswerte Nr. 10, Nr. 11, Nr. 12, Nr. 13, Nr. 14 und Nr. 15 stellen benachbarte Grundstücksverkäufe in ebener (Geländeniveau 408 m ü.A.), guter Siedlungslage in Mitterberg mit Freiblick in Richtung Südosten bzw. Südwesten und Wohngebietswidmung. Laut Auskunft der Gemeinde wurde zusätzlich ein Infrastrukturkostenbeitrag von € 10,--/m² Bauland vertraglich festgehalten. Die Vergleichswerte wurden dahingehend berichtigt.

Bei den Vergleichswerten Nr. 16, Nr. 17, Nr. 18, Nr. 19 und Nr. 20 handelt es sich um benachbarte Grundstücksverkäufe im Zentrum von Rüstorf (Geländeniveau 391 m ü.A.) mit teilweisem Freiblick in Richtung Osten und Dorfgebietswidmung.

Der auf den Bewertungsstichtag valorisierte, aus den erhobenen und zugrunde gelegten Vergleichswerten arithmetisch gemittelte Baulandbasispreis beträgt rund € 140,--/m². Der Variationskoeffizient liegt unter 18%.

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	20
Gewählte Vergleichswerte	19
Arith. Mittel	140,52 €
Standardabweichung	25,04 €
Variationskoeffizient	17,82 %
95%-Konfidenzintervall	129,26 € - 151,78 €
Stichtag	21.10.2025

Das Geländeniveau bewegt sich in der Gemeinde Rüstorf und Umgebung terrassenartig. Dementsprechend können bezogen auf Aussicht, Freiblick, Besonnung und Ähnliches leicht begünstigte bzw. benachteiligte Bereiche bestehen, was zumindest stellenweise die Baulandpreisniveauunterschiede erklärt.

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um das leicht dezentral gelegene, bebaute Grundstück Nr. 313 mit einer Fläche von 377 m² (kleiner als die vorgeschriebene Mindestbauplatzgröße), welches laut Flächenwidmungsplan als „Wohngebiet“ gewidmet ist. Verglichen mit den Wertbestimmungsmerkmalen der erhobenen Kaufpreise hinsichtlich der Lage, der Nachbarschaft, des nachteiligen Geländeniveaus (366 m ü.A.) und der damit verbundenen eingeschränkten Aussicht ist gegenüber dem aus den Vergleichsliegenschaften abgeleiteten Preisniveau ein Abschlag vorzunehmen. Die angeführten wertmindernden Einflussfaktoren werden im Rahmen einer sachverständigen Würdigung beurteilt und rechtfertigen einen Abschlag von insgesamt 10 % gegenüber dem valorisierten Baulandbasispreis von rund € 140,--/m². Daraus ergibt sich ein harmonisierter Bodenwertansatz von gerundet € 126,--/m².

Bodenwert			
	Fläche	**Preis je m²**	**Bodenwert**
Grundstück Nr. 313	377 m²	126 €	47.502 €
Bodenwert gesamt	377 m²		**47.502 €**

Zur Plausibilisierung wurden die Vergleichswerte einzeln harmonisiert, wobei sich das zugrunde gelegte Preisniveau von rund € 126,--/m² bestätigt. Dieser Wert liegt zudem innerhalb der veröffentlichten Marktpreisbänder für Wohnbauland in der Gemeinde Rüstorf (bodenpreis.at, ImmoMarktAnalyse.at, Wirtschaftsmagazin Gewinn 5/2026) und stützt damit den gewählten Bodenwertansatz.

Die geringe Grundstücksgröße (Unterschreitung der Mindestbauplatzfläche laut §6 Abs.1 Oö BauO 1994, idgF), der fehlende Bauplatzbescheid, die etwaige damit verbundene eingeschränkte Bebauungs- und Nutzungsmöglichkeit, die Unsicherheiten betreffend die Grundstücksgrenzen und die in der näheren Umgebung ausgewiesene Betriebsbaugebietswidmung stellen (baurechtliche) Risiken in Bezug auf eine zukünftige Nutzung dar, die sich auf die Gesamtliegenschaft wertmindernd auswirken. Eine isolierte Berücksichtigung dieser Umstände im Bodenwert erscheint nicht sachgerecht, da die dargestellten Einflussfaktoren die Verwertbarkeit der Gesamtliegenschaft betreffen. Eine entsprechende Wertanpassung aufgrund der bestehenden rechtlichen Unsicherheiten erfolgt nicht bei der Bodenwertableitung, sondern wird im Rahmen der Marktanpassung beim Verkehrswert berücksichtigt.

3.2.2 Bauzeitwert und Zeitwert der Außenanlagen

Die Berechnung des Neubauwertes erfolgt in der Regel anhand der Normalherstellungskosten nach Nutzflächen (NF). Gemäß ÖNORM B 1802-1 erfolgt der Preisansatz inklusive 20% Umsatzsteuer.

Als Grundlage für die Wertableitung der Herstellungskosten dient die Veröffentlichung von *Architekt Baumeister DI Roland Popp* „Empfehlungen für Herstellungskosten 2025“, welche im *Linde Verlag,* Sachverständige, Heft 3/2025, veröffentlicht wurden.

Die Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschossige Wohngebäude dienen als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung. Die Kosten (inkl. Umsatzsteuer) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschosse beziehen sich auf die jeweilige Ausstattungsqualität und das jeweilige Bundesland im städtischen Bereich. In den Herstellungskosten sind laut Literatur die Bauwerkskosten und Aufschläge auf die Bauwerkskosten wie bauliche Aufschließung, Planungs- und Projektnebenleistungen und die Umsatzsteuer enthalten.

Die Herstellungskosten sind je nach Ausstattungsqualität als normal, gehoben oder hochwertig kategorisiert. Als Grundlage für die Ausstattungsqualität dient die Veröffentlichung der „Detaillierten Aufgliederung zur Einstufung von Wohngebäuden“, welche im *Linde Verlag,* Sachverständige, Heft 2/2019, veröffentlicht wurde. Gegenständlich wird für das Gebäude der Wert für „normale Ausstattungsqualität“ als Basis zugrunde gelegt.

Die regionalen Baukosten bzw. Baupreise orientieren sich aufgrund der geografischen Lage an den oberösterreichischen Preisen. Es erfolgt ein Zuschlag für Kleinbauwerke (Ein-/Zweifamilienhäuser) von +25 %, sowie ein Abschlag aufgrund des Stadt-Land-Gefälles von -5 %, sohin eine generelle Anpassung der ausgewiesenen Herstellungskosten von insgesamt +20 %.

Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke nach Nutzfläche/Wohnnutzfläche		
ø Preisbasis 2025 für mehrgeschossige Wohngebäude Kosten (inkl. USt.) pro m² WNFL für Hauptgeschosse	normale Ausstattung	€ 2.700,00
Anpassung Kleinbauwerke/Stadt-Land-Gefälle	20%	€ 3.240,00
Neubauwert je m² Wohnnutzfläche (Hauptgeschoss) gerundet		**€ 3.240,00**

Aufgrund des vorgefundenen Bau- und Ausstattungszustandes des Wohngebäudes sind die Herstellungskosten laut Literatur um die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten bzw. die dringend zu beseitigenden Mängel und Schäden zu kürzen. Dabei werden die allgemein fehlenden bzw. dringend zu sanierenden Elemente/Bauteile/Arbeiten wie Vollwärmeschutz/ Fassade, Estrich/Bodenbeläge (teilweise), Absturzsicherungen, Schlosser, Innenputz, Malerei, diverse Installationen, Sanitäreinrichtungen udgl. nach Rücksprache mit einem Experten für die Wohneinheit 1 mit einem Abschlag von 18% bzw. für die Wohneinheit 2 mit einem Abschlag von 34% auf Grundlage der Baukostenaufteilung nach *Kranewitter,* Liegenschafts-bewertung[7] Seite 160 berücksichtigt.

Gewerkegruppe	WE 1	WE 2	Nebenräume
Technische Gebäudeausstattung (Sanitär, Heizung, Elektro)	4 %	6 %	0 %
Außenputz / Vollwärmeschutz	6 %	6 %	6 %
Trockenbau / Innenputz / Malerarbeiten	3 %	7 %	4 %
Böden (Estrich, Fliesen, Bodenbeläge)	4 %	10 %	4 %
Fenster	0 %	0 %	0 %
Innentüren / Schlosser	1 %	5 %	1 %
Gesamtkürzung	**18 %**	**34 %**	**15 %**

Für die Wohneinheit 1 im Erd- und im Obergeschoss des Wohngebäudes wird der gegenständlichen Bewertung der gekürzte Neubauwert von rund € 2.660,--/m² (82% des Neubaubasiswertes), für die verwahrlost vorgefundene Wohneinheit 2 im Erdgeschoss wird der Berechnung der gekürzte Neubauwert von rund € 2.140,--/m² (66% der Wertbasis) zugrunde gelegt.

Für die Nebenräume wie Teilkeller und Haustechnik werden € 1.620,--/m² (65% für Nebengeschosse - 15% Fertigstellung = 50% der Neubauwertbasis) in Ansatz gebracht. Die Herstellungskosten für den garagenartigen Anbau in Rohbauzustand fließen mit rund € 650,--/m² (20% der Neubauwertbasis) und für das nicht ausgebaute Dachgeschoss mit rund € 490,--/m² (15% der Neubauwertbasis) in die Bewertung ein.

Die technische Wertminderung erfolgt als lineare Alterswertminderung. Für die Gesamtnutzungsdauer von Ein- und Zweifamilienhäusern mit normaler Bauausführung gibt die Literatur eine Bandbreite von 60 bis 70 Jahren vor. Das ursprüngliche Baualter des Altbestandes des Wohngebäudes ist nicht bekannt. Laut Bauakt wurde der Altbestand im Jahr 1951 teilweise saniert, in den Jahren 1959, 1964 und 1973 erfolgten Anbauten, Umbauten und Aufstockungen. Die in den letzten Jahren vorgenommenen Modernisierungen betreffen überwiegend sekundäre Bauteile und führen daher lediglich zu einer

moderaten Verjüngung des Baualters. Die wesentlichen tragenden und technisch bedeutsamen Gebäudeteile entsprechen weiterhin einem deutlich höheren Alterungszustand. Bei Annahme einer Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren und eines durchschnittlich verjüngten Baualters von rund 55 Jahren ergibt sich eine Restnutzungsdauer von 15 Jahren (*Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien^2 526f – anhand des Modernisierungsgrads ableitbar) bzw. eine technische Wertminderung von rund 79%.

Aufgrund des inhomogenen Gebäudeaufbaus, der nachteiligen Grundriss-ökonomie (Zugang ins Schlafzimmer über das Badezimmer) sowie der funktionalen und konzeptionellen Nachteile gegenüber zeitgemäßen Wohngebäuden (manuell beschickte Heizungsanlage) wird eine wirtschaftliche Wertminderung von 6% von den gekürzten Herstellungskosten vorgenommen. Diese berücksichtigt ausschließlich gebäudebezogene wirtschaftliche Nachteile. Marktbezogene Besonderheiten und die daraus resultierende eingeschränkte Marktgängigkeit werden hiervon getrennt im Rahmen der Marktanpassung berücksichtigt.

Bauwert Wohnhaus				
			~NF m²	**Preis €/m²**	**Neubauwert**
Teilkeller, Haustechnik (KG, EG)			37	1.620 €	59.940 €
garagenartiger Anbau (EG)			15	650 €	9.750 €
Wohneinheit 1 (EG und OG)			88	2.660 €	234.080 €
Wohneinheit 2 (EG)			43	2.140 €	92.020 €
nicht ausgebauter Dachraum			90	490 €	44.100 €
gekürzte Herstellungskosten					**439.890 €**
- technische (lineare) Wertminderung	Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre		-79%	-347.513 €
	Restnutzungsdauer	15 Jahre			
	Ø Baualter	55 Jahre			
- wirtschaftliche Wertminderung (von den Herstellungskosten)				-6%	-26.393 €
Bauzeitwert Wohnhaus					**65.984 €**

Zeitwert der Außenanlagen

Allgemein sei festgehalten, dass die Ausführung der Außenanlagen bzw. die Gartengestaltung in der Regel dem Nutzungsverhalten und den individuellen Vorstellungen der Eigentümer entsprechen. Für Dritte können bestehende Außenanlagen durchaus einem verlorenen Aufwand (Schicksalsgemeinschaft) gleichkommen. Die Literatur empfiehlt diesbezüglich Erfahrungssätze (in Prozent des Gebäudesachwertes), da es auf die Funktion der Außenanlagen und nicht auf deren Kosten ankommt (*Kranewitter,* Liegenschaftsbewertung[7] 83 bzw. *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien[2] 568f).

Gegenständlich wird der Zeitwert der einfachen baulichen und nicht baulichen Außenanlagen (siehe dazu Beschreibung der Außenanlagen unter Punkt 2.4) pauschal mit 3% des Bauzeitwertes angesetzt.

Wert der Außenanlagen			
siehe Beschreibung	In Prozent des Bauzeitwertes	3%	1.980 €
Zeitwert der Außenanlagen			**1.980 €**

3.2.3 Zusammenstellung Sachwert

Zusammenstellung Sachwert	
Bodenwert gesamt	47.502 €
Bauzeitwert Wohnhaus	65.984 €
Zeitwert der Außenanlagen	1.980 €
Sachwert gesamt	**115.466 €**

3.3 Verkehrswert der Liegenschaft

Gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist der Verkehrswert aus dem Ergebnis des angewandten Verfahrens (Sachwertverfahren) unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr abzuleiten (= sog. Marktanpassung).

In den letzten Jahren wurden die Immobilienpreise durch verschiedene Krisen stark geprägt. Während der Covid-19-Pandemie (in den Jahren 2020 und 2021) konnten massive Preissteigerungen, teilweise auch weit über sachverständig nachvollziehbare Verkehrswerte, beobachtet werden. Seit dem Jahr 2022 wirken sich insbesondere das gestiegene Zinsniveau, strengere Finanzierungsbedingungen, höhere Bau- und Betriebskosten sowie die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit dämpfend auf die Nachfrage und die Preisentwicklung aus. Zudem können die wirtschaftlich dargestellten Parameter einen negativen Einfluss auf die Kaufkraft haben.

In der Gemeinde Rüstorf und den umliegenden Gemeinden herrscht aufgrund der geografischen Lage, der Nähe zu den Bezirkshauptstädten Vöcklabruck, Gmunden und Wels sowie der guten Anbindung an Bus, Bahn und Autobahn laut Gemeinde eine überregionale Nachfrage nach entsprechenden Wohnimmobilien/Eigenheimen und ein damit verbundener Zuzug.

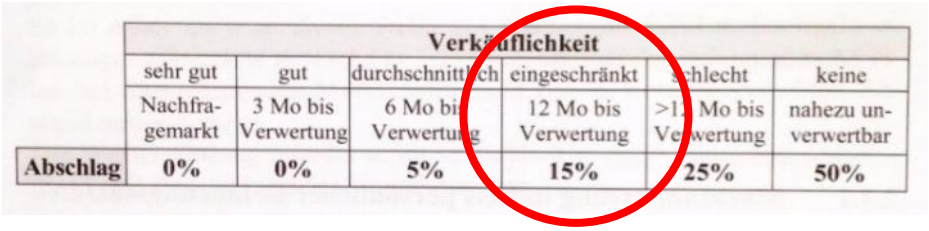
Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich – wie bereits im Gutachten näher ausgeführt – um ein 377 m² kleines Grundstück, mit einem darauf befindlichen Wohngebäude, einem unterdimensionierten garagenartigen Anbau (Situierung abweichend vom Einreichplan) und einfachen Außenanlagen. Laut Auskunft der Gemeinde könnte das bestehende Gebäude grundsätzlich die Grundlage für eine nachträgliche Bauplatzbewilligung darstellen. Dennoch sei angemerkt, dass die geringe Grundstücksgröße, die Unterschreitung der Mindestbauplatzfläche, die fehlende Bauplatzbewilligung und die Unsicherheiten betreffend die Grundstücksgrenzen, die zukünftige Nutzung der Liegenschaft bzw. eine

alternative Bebauungsmöglichkeit einschränken und baurechtliche Risiken darstellen können. Die Unsicherheiten betreffend die Nutzungsgrenzen können eine Neuvermessung, welche mit zusätzlichen Kosten verbunden ist, notwendig machen.

Anlässlich der Befundaufnahme wurde das teilsanierte bzw. teilweise im Rohbau befindliche Wohngebäude stellenweise in einem unterdurchschnittlichen Erhaltungszustand vorgefunden. Die Wohneinheit 2 im Erdgeschoss war infolge zweckentfremdeter Nutzung erheblich hygienisch verunreinigt und nur eingeschränkt zugänglich. Eine Wohnnutzung war im vorgefundenen Zustand nicht möglich. Art und Umfang möglicher verdeckter Schäden an Bauteilen und Installationen konnten im Rahmen der zerstörungsfreien Befundaufnahme nicht abschließend festgestellt werden.

Neben den technischen Auswirkungen eines Schadens können insbesondere bei einer länger andauernden Durchfeuchtung von Böden, intensiven Geruchsbelastungen, hygienischen Verunreinigungen von Bauteilen oder dem Verdacht auf verdeckte hygienische Mängel psychologische Komponenten zu berücksichtigen sein. Der merkantile Minderwert beschreibt diese marktpsychologischen Komponenten und Unsicherheitsfaktoren seitens potenzieller Käufer, die trotz fachgerechter Sanierung bestehen bleiben können.

Insgesamt entspricht die gegenständliche Liegenschaft aufgrund der dargestellten wertmindernden Faktoren und rechtlichen Unsicherheiten hinsichtlich des Grund und Bodens, des Bau- und Erhaltungszustands des Wohngebäudes sowie der festgestellten Missstände und vorhandenen Defizite nicht den Vorstellungen und Anforderungen, die üblicherweise an eine zeitgemäße Wohnimmobilie gestellt werden. Die erforderlichen Adaptierungs- bzw. Sanierungsaufwendungen sind für zukünftige Eigentümer mit zusätzlichen Kosten und Risiken verbunden. Dies kann das Kaufinteresse mindern und den Käuferkreis einschränken.



	Verkäuflichkeit					
	sehr gut	gut	durchschnittlich	eingeschränkt	schlecht	keine
	Nachfragemarkt	3 Mo bis Verwertung	6 Mo bis Verwertung	12 Mo bis Verwertung	>12 Mo bis Verwertung	nahezu unverwertbar
Abschlag	**0%**	**0%**	**5%**	**15%**	**25%**	**50%**

Laut Literatur *Seiser/Kainz*, Der Wert von Immobilien[2], Seite 673f wird bei Liegenschaften mit speziellen Eigenschaften (Art, Weise, Ausstattung), bei einem zu erwartenden eingeschränkten Interessentenkreis und einer voraussichtlich abschätzbaren eingeschränkten Verkäuflichkeit ein Marktanpassungsabschlag von 15% vorgenommen.

Zur Vermeidung von Doppelberücksichtigungen wurden die anlässlich der Befundaufnahme augenscheinlich feststellbaren und unmittelbar erforderlichen Fertigstellungsmaßnahmen bzw. Sanierungsdefizite bereits bei der Ableitung der gekürzten Herstellungskosten erfasst. Die technische Wertminderung bildet die altersbedingte Abnutzung ab, während die wirtschaftliche Wertminderung die funktionalen und konzeptionellen Nachteile des Gebäudes darstellt.

Der nachfolgende Marktanpassungsabschlag berücksichtigt daher ausschließlich die eingeschränkte Marktgängigkeit der Gesamtliegenschaft sowie die im Zusammenhang mit der Grundstücksgröße, der fehlenden Bauplatzbewilligung, den ungeklärten Grundstücksgrenzen und tatsächlichen Nutzungsgrenzen bestehenden baurechtlichen Unsicherheiten, welche die zukünftigen Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten beeinträchtigen können. Hinzu kommen die im Rahmen der Befundaufnahme nicht abschließend feststellbaren bautechnischen und hygienischen Unsicherheiten und etwaigen Folgerisiken. Die damit verbundenen Verwertungs- und finanziellen Erwerberrisiken beeinträchtigen die Marktgängigkeit der Gesamtliegenschaft gegenüber durchschnittlichen Wohnliegenschaften und lassen einen eingeschränkten Interessentenkreis erwarten.

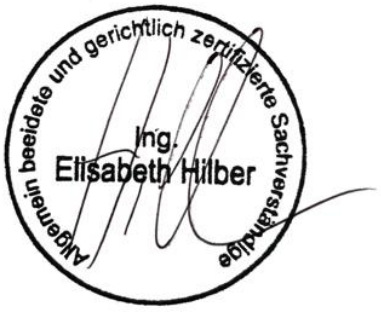
Unter Würdigung der vorstehend dargestellten, im Sachwert noch nicht berücksichtigten wertbeeinflussenden Umstände sowie der daraus resultierenden eingeschränkten Marktgängigkeit erscheint ein Marktanpassungsabschlag von 15 % sachgerecht und angemessen

Verkehrswert		
Sachwert gesamt		115.466 €
Anpassung an Marktlage (§ 7 LBG)	-15 %	-17.320 €
Verkehrswert		98.146 €
Verkehrswert gerundet		**98.000 €**

Der <u>Verkehrswert der Liegenschaft</u> EZ 401, Katastralgemeinde 50205 Mitterberg, mit der Adresse Kaufing 16 in 4690 Rüstorf beträgt zum Bewertungsstichtag gerundet € 98.000,--

(in Worten: Euro achtundneunzigtausend).

Beim Verkehrswert handelt es sich gemäß Punkt 4.5 der ÖNORM B 1802 um einen Bruttobetrag gemäß Umsatzsteuergesetz.



Die allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Ing. Elisabeth Hilber