



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 12. Juni 2025

BG Grieskirchen – AZ: 7 E 6/25x

SV-GZ: 25522

Bewertungsgutachten

über die

**Ermittlung des Verkehrswertes der (unbebauten) Liegenschaft
4680 Haag a.H., Bahnhofstraße**

(BG Grieskirchen, KG 44117 Obernhaag, EZ 452, Gst.-Nr. 173/9)

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Vöcklabruck eGen
Salzburger Straße 1, 4840 Vöcklabruck

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank OÖ AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

1.-verpfl. Partei: Comites Family Home GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 47a, 5020 Salzburg

2.-verpfl. Partei: Comites 19 Beteiligung GmbH
Giselastraße 3, 6300 Wörgl

vertreten durch: -

wegen: € 419.619,48 s.A.

Stichtag: 22. Mai 2025 (Tag der Besichtigung)





Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	4
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. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	7
02.03. LAGE.....	9
02.04. INFRASTRUKTUR	9
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	9
02.06. HISTORIE BAUAKT	11
02.07. GRUNDSTÜCK 173/9	11
02.08. RECHTE UND LASTEN.....	12
02.08.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	12
02.08.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	12
02.08.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	12
02.09. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	14
03. BEWERTUNG	15
03.01. ALLGEMEINES.....	15
03.02. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN	16
03.03. BEWERTUNG DER RECHTE UND LASTEN	18
03.03.01. GRUNDBÜCHERLICHE LASTEN	18
03.03.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	18
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	19
05. ZUSAMMENFASSUNG	20



01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Grieskirchen vom 11. April 2025, Aktenzahl 7 E 6/25x-7, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes

**der (unbebauten) Liegenschaft 4680 Haag a.H., Bahnhofstraße
(BG Grieskirchen, KG 44117 Obernhaag, EZ 452, Gst.-Nr. 173/9)**

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Grieskirchen bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Vöcklabruck eGen
Salzburger Straße 1, 4840 Vöcklabruck

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank OÖ AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

1.-verpfl. Partei: Comites Family Home GmbH
Innsbrucker Bundesstraße 47a, 5020 Salzburg

2.-verpfl. Partei: Comites 19 Beteiligung GmbH
Giselastraße 3, 6300 Wörgl

vertreten durch: -

wegen: € 419.619,48 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 22. Mai 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

Die Besichtigung der Liegenschaft fand am 22. Mai 2025, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende:

- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 10.30 Uhr → Dauer: 1/2 Stunden

Anm.d.SV:

- *Die Liegenschaft war zugänglich.*
- *Die Verpflichteten bzw. Vertreter der Verpflichteten waren nicht anwesend.*
- *Es war kein Vertreter der betreibenden Partei anwesend.*

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 22. Mai 2025
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Grieskirchen) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Haag am Hausruck
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Erhebungen DORIS
- Erhebungen HORA
- Grundbuchsauszug
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige Österreichische und Deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Einheitswertbescheid zum 01.01.2022		
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG		
Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz unbebautes Grundstück		
Katastralgemeinde: 44117 Obernhaag		
GB 44117 Obernhaag, EZ 452		
KG	GSt-Nr	Fläche (m ²)
44117 Obernhaag	173/9	1.767
festgestellt:		
1) Zurechnung des Einheitswertes:		
Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.		
Comites Family Home GmbH 1)		
Anteil: 1/1	in Höhe von	19.985,03 Euro

Auszug Kopie Finanzamt Wels Grieskirchen (Dienststelle Grieskirchen)

01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle Außenanlagen und Einfriedungen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

Bereitstellungszeitpunkt: 14.04.2025 14:08:40 | Anschriftcode: W895559 | ÜSt: MANZ

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH**GB**

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44117 Obernhaag EINLAGEZAHL 452
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen*****
Letzte TZ 777/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
173/9	G	Gärten(10)	*	1767

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 2079/2022 Bauplatz (auf) Gst 173/9 gem Bescheid 2022-01-14

***** B *****

5 ANTEIL: 1/1

Comites Family Home GmbH (FN 563507m)

ADR: Innsbrucker Bundesstraße 47a, Salzburg 5020

a 3573/2021 IM RANG 2914/2021 Kaufvertrag 2021-09-06 Eigentumsrecht

***** C *****

1 b 3302/2022 IM RANG 3574/2021 Pfandurkunde 2021-09-22

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 750.000,--

für Raiffeisenbank Region Vöcklabruck eGen (FN 95023s)

c 787/2024 Hypothekarklage (BG Vöcklabruck 50 C 384/24d)

d 777/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 419.619,48 samt 2,638 % Z

pro Vierteljahr ab 07.03.2024, Zinsen vierteljährlich

kapitalisiert, Kosten EUR 12.605,47, Kosten des Antrages

EUR 1.276,50 für

Raiffeisenbank Region Vöcklabruck eGen (FN 95023s)

(7 E 6/25x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

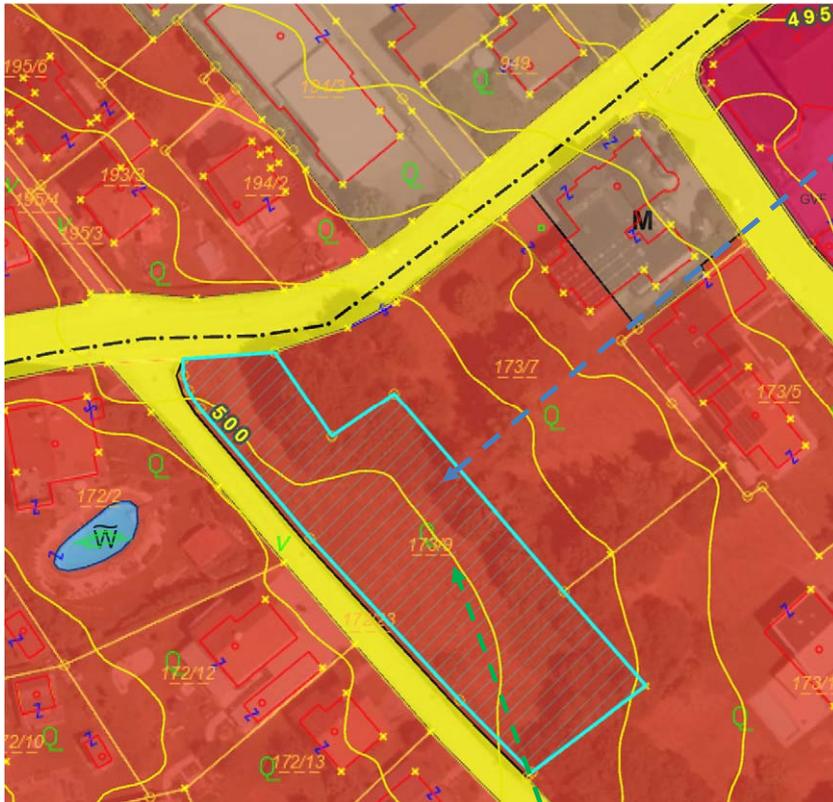
Grundbuch

11.04.2025 09:49:49

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

Das betreffende Grundstück ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W“ – Wohngebiet ausgewiesen.



DORIS

Das Grundstück weist ein (leichtes) Gefälle von Süd-West nach Nord-Ost auf (siehe gelbe „Höhenschichtenlinie“).

Lt. Auskunft der Marktgemeinde Haag a.H. gibt es für die gegenständliche Liegenschaft KEINEN Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

Eine Anfrage bei der Marktgemeinde Haag a.H. betreffend der Lage der gegenständlichen Liegenschaft in einer Gefahrenzone ergab:

Das Grundstück befindet sich lediglich im „untersuchten“ Gebiet der Gefahrenzonenkarte.

Auszug Mail v. 19.05.2025

Anm.d.SV:

Beurteilungsraum	
Datum	23.07.2014

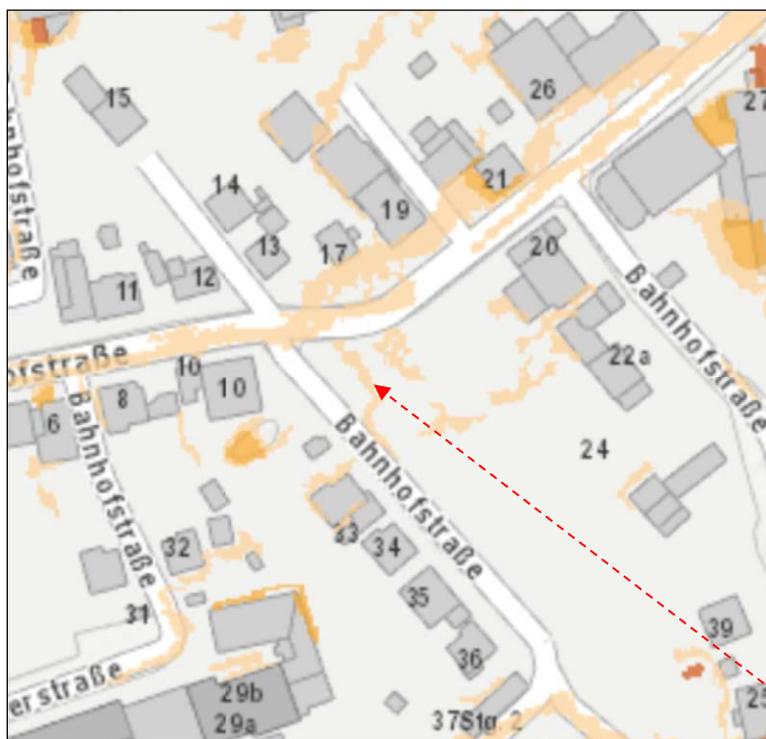
Beurteilungs-Datum, lt. DORIS:

Weiters wird seitens der Marktgemeinde Haag a.H. mit Mail vom 19.05.2025 mitgeteilt:

Bei einer künftigen Bebauung ist jedenfalls ein Projekt eines befugten Ingenieurbüros betreffend der Hangwasser vorzulegen.

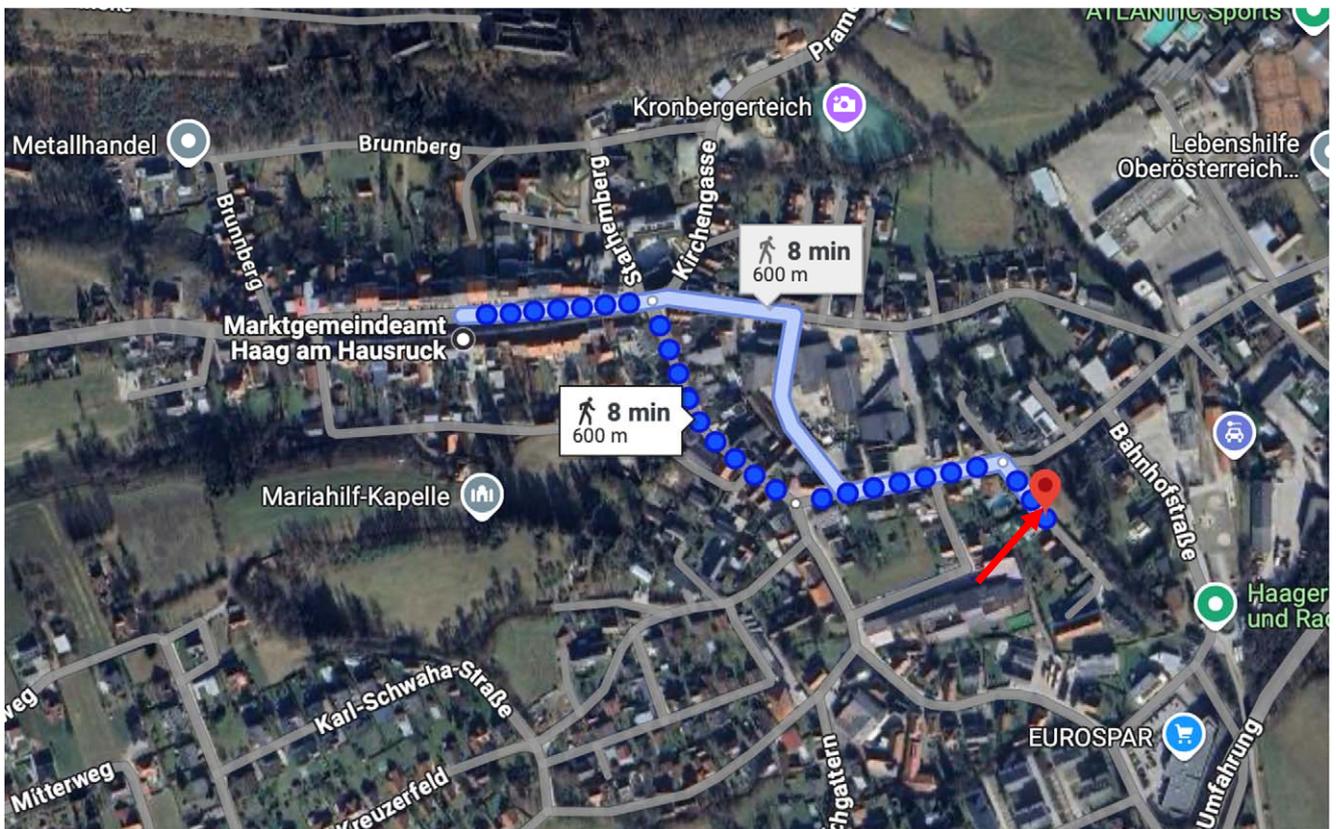
Auszug Mail v. 19.05.2025

Eine diesbezügliche Abfrage in der HORA (= *Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria – Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*) ergibt:



Quelle: <https://hora.gv.at/#/cofa:maxd/bgrau/a/-qBahnhofstraße%204680%20Haag/@48.1838,13.64367,17z>

02.03. Lage



Die gegenständliche Liegenschaft liegt ca. 600 m vom Marktgemeindeamt Haag a.H. entfernt (fußläufig ca. 8 min.).

02.04. Infrastruktur

Eine Anfrage bei der Marktgemeinde Haag a.H. betreffend der Anschließung ergibt:

Eine Vorschreibung der Anschlussgebühren erfolgt erst nach Baubeginn eines Projektes. Da das Grundstück aber aufgeschlossen ist, sind dafür jährlich Erhaltungsbeiträge lt. den derzeit gültigen Sätzen in der Höhe von
€ 583,11 für Kanal und
€ 265,05 für Wasser
zu entrichten.

Auszug Mail v. 12.06.2025

Die Liegenschaft ist sehr gut mit dem PKW erreichbar.

Einkaufsmöglichkeiten zur Deckung des täglichen Bedarfs, Ärzte, Schulen, ein Kindergarten und Banken befinden sich in unmittelbarer Nähe.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.

Die Liegenschaft ist tw. eingefriedet.



DORIS

02.06. Historie Bauakt

14.01.2022: Bauplatzbescheid TZ 2079/2022

Eine Anfrage bei der Marktgemeinde Haag a.H. ergibt:

Für die Comites wurde 2022 ein Projekt „3 Doppelhäuser und 1 Einfamilienhaus“ bewilligt.
Diese Bewilligung ist aber erloschen.

Auszug Mail v. 19.05.2022

02.07. Grundstück 173/9

Das Grundstück ist

- unbebaut
- „begrünt“
- tw. mit einer Thujenhecke eingefriedet.

Fotos vom Tag der Befundaufnahme:





02.08. Rechte und Lasten

02.08.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Es wurden keine diesbezüglichen Verträge vorgelegt.

02.08.02. Bücherliche Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht bewertet.

02.08.03. Außerbücherliche Lasten

Rückstand Abgaben/Gebühren Marktgemeinde Haag a. H.:

Rückstand zum Stichtag 22.05.2025: € 1.959,83

	<p>Marktgemeinde Haag am Hausruck Marktplatz 23, 4680 Haag am Hausruck DVR-Nr: 0032409, UID: ATU23418905</p>	<p>Homepage: www.haag-hausruck.at E-Mail: marktgemeinde@haag-hausruck.coe.gv.at Telefon: 07732/2255 Fax: 07732/2255-20</p>		
<p>Absender: Marktgemeinde Haag am Hausruck, 4680 Haag am Hausruck</p> <p>Comites Family Home GmbH Innsbrucker Bundesstraße 47a 5020 Salzburg</p>		<p>Rechnungsnummer: 0 220 409 Datum: 24.04.2025 Kundennummer: 2740 UID-Nummer: ATU77296347</p> <p>Bitte die ausgewiesene Gesamtsumme bis spätestens 15.05.2025 einzahlen.</p>		
<p>Lastschriftanzeige/Rechnung Seite: 1 von 1</p>				
Abgabe	Zeitraum	Bezeichnung	Betrag	USt
Bahnhofstraße 26, 4680 Haag am Hausruck				
Grundsteuer -B-	01.04.2025-30.06.2025	211-2-0452/2, EZ 452, Grundstück 173/9 Messbetrag 36,34 x Hebesatz 500/100, davon 1/4	45,43	0 %
Erhaltungsbeitrag Wasser	01.01.2025-31.12.2025	Tarif 1, Grundstück-Nr. 173/9 1.776 m² x 0,15 Tarif 1	266,40	0 %
Erhaltungsbeitrag Kanal	01.01.2025-31.12.2025	Tarif 1, Grundstück-Nr. 173/9 1.776 m² x 0,33 Tarif 1	586,08	0 %
0,00 % netto 897,91 Ust-Betr. 0,00			Vorschreibungsbetrag	897,91
Der Bürgermeister: Ing. Konrad Binder			+ Rückstand (Zahlungen berücksichtigt bis 23.04.2025)	1.061,92
			Gesamtbetrag	1.959,83 EUR

Auszug Mail der Marktgemeinde Haag a.H. v. 12.06.2025

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.09. Verdachtsflächenkataster



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

Die gegenständliche Liegenschaft, KG 44117 Obernhaag, EZ 452, ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontamination vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminationen 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 bei der Ermittlung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft konnten u.a. elektronisch erhoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	16.05.2024	4680 Haag am Hausruck KG Obernhaag, KGNr. 44117, EZ 195, GStNr. 2006/4	€ 379.000,00	3.790 m ²	€ 100,00/m ²
2	31.07.2024	4680 Haag am Hausruck KG Obernhaag, KGNr. 44117, EZ 857, GStNr. 638/20	€ 49.895,00	587 m ²	€ 85,00/m ²
3	23.08.2024	Sportplatzstraße 19, 4680 Haag am Hausruck KG Obernhaag, KGNr. 44117, EZ 857, GStNr. 638/21	€ 31.840,00	398 m ²	€ 80,00/m ²
4	07.10.2024	4680 Haag am Hausruck KG Niedernhaag, KGNr. 44116, EZ 388, GStNr. 242/2	€ 166.625,00	1.333 m ²	€ 125,00/m ²
5	25.11.2024	4680 Haag am Hausruck KG Obernhaag, KGNr. 44117, EZ 978, GStNr. 506/2	€ 120.000,00	1.313 m ²	€ 91,39/m ²
6	06.12.2024	Lambacherstraße 35, 4680 Haag am Hausruck KG Obernhaag, KGNr. 44117, EZ 571, GStNr. 165/9;165/10	€ 450.000,00	4.315 m ²	€ 104,29/m ²

- Eine Überprüfung der Kaufverträge ergibt, dass es sich bei den Transaktionen Nr. 2 und 3 um Transaktionen handelt, bei denen sich die Käufer verpflichteten, mit der Verkäufer-Firma ein Haus zu errichten – diese Transaktionen werden ausgeschieden.
bei der Transaktion Nr. 6 um eine „bebaute Liegenschaft“ handelt. Diese Transaktion wird ebenfalls als Vergleichspreis ausgeschieden.

In der Zeitschrift GEWINN werden jährlich für ganz Österreich, unterteilt in Gemeinden, die Wohnbau-Grundstückspreise erhoben und veröffentlicht. Für Haag am Hausruck wurden folgende Preise erhoben:



2024: € 60,00 bis € 100,00/m²

2025: € 60,00 bis € 125,00/m²

Aufgrund der konkreten Lage, der Größe der Liegenschaft sowie der Preisentwicklung am Grundstücksmarkt, wird das gegenständliche Grundstück 173/9, EZ 452, sachverständig mit € 125,00/m² bewertet.

€ 125,00 x 1.767 m² = € 220.875,00

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 452, KG 44117 Obernhaag, beträgt, zum
Bewertungstichtag 22.05.2025:

€ 220.875,00



03.03. Bewertung der Rechte und Lasten

03.03.01. Grundbücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.03.02. Außerbücherliche Lasten

Siehe Punkt 02.08.03!

Rückstand Abgaben/Gebühren Marktgemeinde Haag a.H. zum Stichtag 22.05.2025: € 1.959,83



04. Verkehrswertermittlung

- Der Bodenwert wurde im Vergleichwertverfahren ermittelt.
- Der ermittelte Bodenwert entspricht dem Verkehrswert.

Bodenwert € 220.875,00 = Verkehrswert, fiktiv lastenfrei

Der **Verkehrswert** der **Liegenschaft EZ 452, KG 44117, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei**, zum Stichtag 22.05.2025, wird mit (*gerundet*) **€ 221.000,00** bewertet.

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft

EZ 452, Gst. 173/9, KG 44117 Obernhaag, BG Grieskirchen

wird zum Stichtag 22.05.2025, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit mit (gerundet)

€ 221.000,00

bewertet.

Außerbücherliche Last (siehe Punkt 02.08.03.):

○ Rückstand Abgaben/Gebühren Marktgemeinde Haag a.H. zum Stichtag 15.05.2025 € 1.959,83

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 12. Juni 2025

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Fotobeilage (16 Fotos – 3 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 20 + 4 = 24 Seiten