



ING. MARTIN SPETA

Stadtberg 11

A-4240 FREISTADT

martin.speta@epnet.at

Tel.: 0664/82 98 187

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3301 - 5/01 u.a. **Fachgebiete:** 39.01 Wald- und Forstwirtschaft, Hölzer, Holzgewinnung (inkl. Bringung und Transport); 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften.

An das
Bezirksgericht Freistadt
Hauptplatz 21
4240 Freistadt

5 E 299/25g

EXEKUTIONSSACHE:

Beigetretene betreibende Partei

Mag.Adria Maria Arnautovic
geb. 11.08.1971
Gneiserstraße 61
5020 Salzburg

vertreten durch

RAA TEUFER-PEYRL & Hennerbichler
Pfarrgasse 20
4240 Freistadt

Verpflichtete Partei:

Dietmar Arnautovic
geb. 05.10.1968
Sportallee 40
4501 Neuhofen an der Krems

Wegen:

EUR 70.000 samt Anhang

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 56 Grundbuch 41009 Kerschbaum
B-LNr. 3 und 4



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Auftrag	3
Gegenstand der Schätzung	3
Zweck	3
Wertermittlungstichtag	3
Grundlagen der Schätzung	4
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Befund	8
Allgemeines	8
Standortsituation	9
Grundbuchsstand	10
Dingliche Rechte:	11
Dingliche Lasten:	11
Bewertungsrelevante Eintragungen im C Blatt:	11
Unverbücherte dingliche Lasten:	11
Bestandsverhältnisse	11
Grundstücksbeschreibung	11
Flächenwidmungsplan	11
Verkehrsverhältnisse	12
Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	12

Einheitswert	13
Beschreibung der Baulichkeit	13
Mängel	22
Zubehör:	22
Bewertung	23
Grundlagen	23
Berechnung:	24
Gebäudewerte:	26
Technische Wertminderung	26
Außenanlagen:	29
Fahrnisse Wohnung:	29
Zusammenstellung der Sachwerte:	29
Marktanpassung:	29
Verkehrswert Liegenschaft	30
Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen	30

Allgemeines

Auftrag

Mit Beschluss vom 5. Mai 2025 wurde der Gefertigte vom BG Freistadt zum Sachverständigen bestellt.

Gegenstand der Schätzung

EZ 56 Grundbuch 41009 Kerschbaum B-LNr 3 und 4

Zweck

Abhandlung der Zivilteilung

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 09.07.2025 der Tag der Befundaufnahme

An der **Befundaufnahme** nahmen teil:

- Mag. Adria Maria Arnautovic vertr. durch Mag. Sigrun Teufer
- Herr Dietmar Arnautovic war nur zu Beginn der Befundaufnahme vor Ort, verließ diese jedoch sofort nach der Begrüßung und der Aufklärung, dass er nicht unbedingt dabei sein müsse, wenn er nicht wolle.
- Herr Ing. Martin Speta, SV

Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 09.07.2025
- Grundbuchauszug vom 02.04.2025
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Eigene Grundpreissammlung
- Grundpreisabfrage bei Immounited
- Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Eigene Vermessungen der Wohnnutzfläche und der Nutzfläche im Wirtschaftstrakt, da keine Pläne auf der Gemeinde verfügbar waren.
- Erhebungen bei der Bauabteilung der Gemeinde Rainbach Herr Friesenecker
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2014
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011

- Immobilien-Preisspiegel 2022, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
- ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Immobilien Akademie
- Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
- Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020
- Land NÖ: NÖ-Atlas
- BEV: Grundstücksverzeichnis
- POPP: Empfehlung für Herstellungskosten - Wohngebäude 2023

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertigende Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

Befund

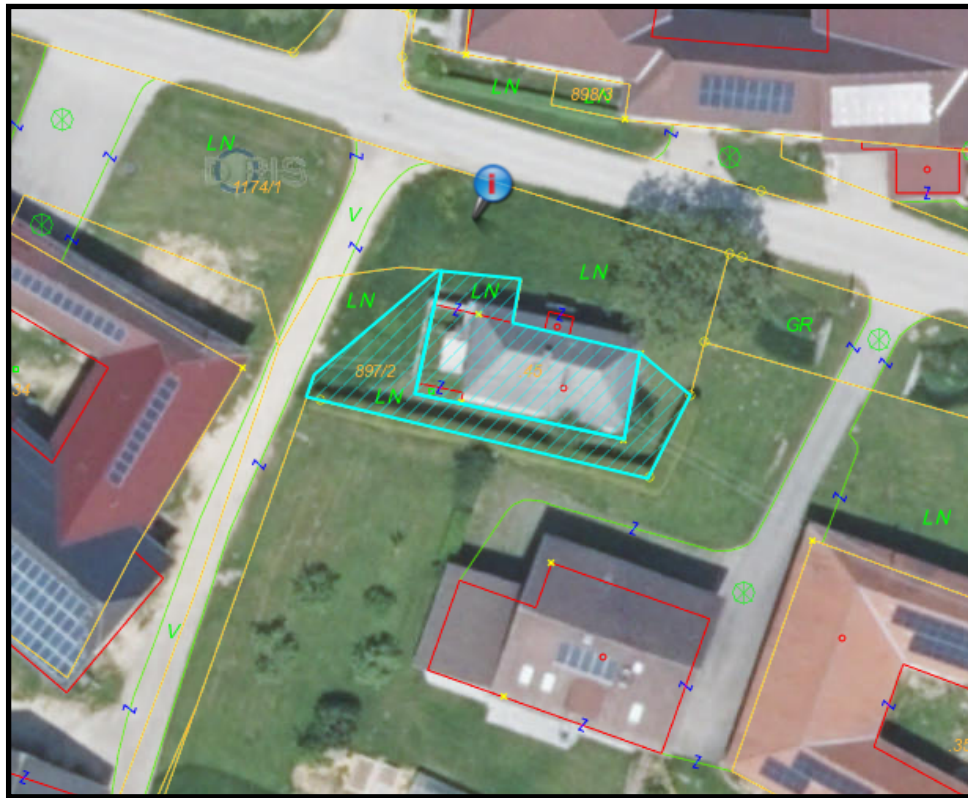
Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges Wohnhaus samt Garten, das seit längerem unbewohnt ist und nicht renoviert wurde.

Die Liegenschaft befindet sich Mitten im Dorf Kerschbaum in der Gemeinde Rainbach. Eine öffentliche Zufahrtsmöglichkeit gibt es nur bedingt über einen aus Süden heranzuführenden Feldweg. Dieser Feldweg beschreibt jedoch eine Spitzkehre, die mit LKW auf Grund des engen Kurvenradius nur bedingt befahren werden kann.



Ob die Zufahrtsmöglichkeit über das Gst 1174/1 (Eigentümer Agrargemeinschaft Kerschbaum) ersessen wurde, kann vom SV nicht beurteilt werden. Nach Auskunft des Gemeindeamtes und Rücksprache mit dem Obmann der Agrargemeinschaft besteht seitens der Parteien keine Mitgliedschaft an der Agrargemeinschaft, die ein uneingeschränktes Befahren rechtfertigen würde.



Das Grundstück hat eine annähernd trapezförmige Grundstücksausformung und ist eben. Auf Grund der Katasterausweisung und nach Auskunft der Bauabteilung, dürfte an der westlichen Gebäudefront ehemals ein Stadl gestanden haben. Der nunmehrige Zubau ist nach Auskunft des Gemeindeamtes konsenslos errichtet worden. Die nördliche Grundstücksgrenze verläuft entlang der nördlichen Gebäudefront. Der angebaute Windfang steht offensichtlich auf Fremdgrund.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Rainbach	ca. 4,0 km
Freistadt	ca. 13,0 km
Linz	ca. 48,0 km

Schulen, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten in Rainbach

Standortsituation

Aufgrund der vorliegenden Situation kann der Standort und das Nachfragepotential des Bewertungsobjektes mit „**mittel bis schlecht**“ bezeichnet werden.

Lagekriterien:

sehr gut Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder

Ermittlung des Verkehrswertes
EZ 56 GB 41009 Kerschbaum

gut	Cottagelage.
mittel	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
schlecht	dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
sehr schlecht	dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
	Problemlage

Grundbuchsstand

410 005 E 299/25 g

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

ON 1.4.1

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 41009 Kerschbaum

EINLAGEZAHL 56

BEZIRKSGERICHT Freistadt

Letzte TZ 2094/2024

Plombe 939/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.45	GST-Fläche	144	
	Bauf.(10)	131	
	Bauf.(20)	2	
	Landw(10)	11	Kerschbaum 59
897/2	Landw(10)	148	
GESAMTFLÄCHE		292	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

***** B *****

3 ANTEIL: 7/8

Dietmar Franz Arnautovic

GEB: 1968-10-05 ADR: Schulstraße 10, Tür 4, Pasching 4061

a 4054/2020 Schenkungsvertrag 2020-05-19, Einantwortungsbeschluss

2020-06-04 Eigentumsrecht

b 2094/2024 Klage (Beschluss LG Linz, 2 Cg 31/24t vom 5.7.2024

4 ANTEIL: 1/8

Mag. Adira Maria Arnautovic

GEB: 1971-08-11 ADR: Gneissterstraße 61, Salzburg 5020

a 4054/2020 Einantwortungsbeschluss 2020-06-04 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

Grundbuch

02.04.2025 11:31:38

Das Grundstück ist nicht im Grenzkataster einverleibt. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind diese somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenausmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Die Liegenschaft gehört gem. BNR 3 zu 7/8 Herrn Dietmar Franz Arnautovic, Schulstraße 10, 4061 Pasching und
gem. BNR 4 zu 1/8 Frau Mag. Adira Maria Arnautovic, Gneissterstraße 61, 5020 Salzburg.

Dingliche Rechte:

keine

Dingliche Lasten:

keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C Blatt:

keine

Unverbücherte dingliche Lasten:

wurden keine bekannt gegeben.

Bestandsverhältnisse

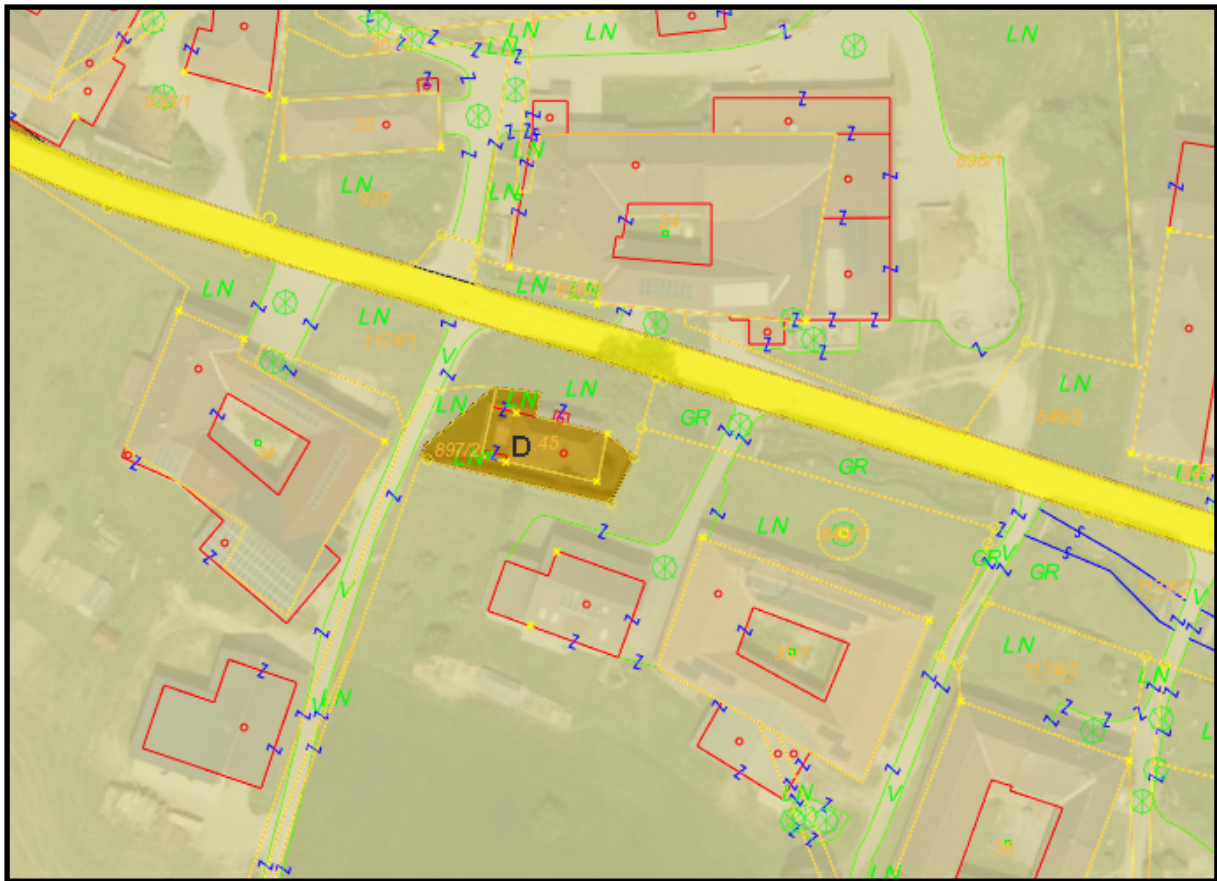
keines bekannt

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück .45 und 897/2 mit einem Gesamtausmaß von 292 m². Die Fläche ist eben und liegt auf einer Seehöhe von ca. 750 Meter.

Flächenwidmungsplan



Widmung: Bauland Dorfgebiet

Umgebung: Grünland - Ödland Land- und Forstwirtschaft

Im gewidmeten Dorfgebiet in Oberösterreich sind grundsätzlich Wohngebäude, Gebäude für land – und forstwirtschaftliche Zwecke, sowie Gebäude für religiöse, kulturelle, wirtschaftliche und soziale Zwecke zulässig. Dabei haben Wohngebäude in Form von Kleinhausbauten Vorrang, um die dörfliche Struktur zu erhalten. Zusätzlich können bestehende land – und forstwirtschaftliche Gebäude für Wohn –, Verwaltung –, Schulung –, Seminar – und Lagerzwecke sowie für Klein – und Mittelbetriebe genutzt werden, sofern diese die Umgebung nicht wesentlich stören und die baulichen Anforderungen erfüllen.

Verkehrsverhältnisse

öffentlich unzureichend erschlossen.

Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Das Grundstück scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht abgefragt.

Baulichkeiten

Bauhistorie:
unbekannt

Beschreibung der Baulichkeit

Die Baulichkeiten wurden vor 1900 errichtet und offenbar in den Nachkriegsjahren aufgestockt.

Baujahr:	vor 1900
Geschoss:	Erdgeschoss
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	Bruchsteinmauerwerk und Ziegel
Fassade:	Verputzt schadhaft
Dach:	Satteldach, Welleternit
Wasserableitung	verzinkte Rinnen und Rohre nur an der West- und Nordseite schadhaft
Innenwände:	massiv
Decken	Holztramdecken
Fenster:	Kunststoff, Dreh-Kippfenster 2 fach isolierverglast
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türblätter aus Holz
Fußböden:	Fliesen, Teppich, Holzschiffböden
Heizung, Warmwasser:	Einzelfeuerungsanlage, Warmwasser elektrisch aus Boiler defekt
Bad, WC-Badausstattung:	verflies

Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	schlecht
Sonstiges:	Feuchteschäden von unten und oben, Putzabplattungen Forstschäden
Nutzung:	Wohnungseigentum
Garage:	nicht fertiggestellt, Abbruchobjekt
Wintergarten	keiner
Nebengebäude:	keine

Obergeschoss

Vorraum	11,63 m ²
Bad,WC	4,32 m ²
Schlafzimmer	16,91 m ²
Kinderzimmer	11,21 m ²
Küche	10,15 m ²
Wohnzimmer	10,91 m ²
Kaltes Zimmer	8,10 m ²
	73,23 m²

Erdgeschoss

Vorraum	10,21 m ²
Wohnzimmer	15,28 m ²
Küche	8,93 m ²
Bad	4,32 m ²
Keller	6,00 m ²
	44,74 m²



Nordwestansicht. Windfang auf Fremdgrund, Garage nicht bewilligt



Westansicht Fassade eternitvertäfelt; Im Vordergrund Garage als Abbruchobjekt.

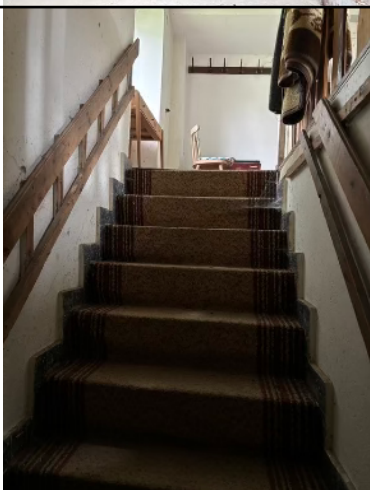


Südansicht. Im Vordergrund jener Teil wo früher der Stadl stand als Massivmauerwerk Ziegel ausgeführt im OG eternitvertäfelt. Mauerwerk schadhaft. Im Hintergrund Bruchsteinmauerwerk.

	Nordostansicht: Mauerwerk schadhaft großflächige Putzabplattungen Windfang und Eingang auf Fremdgrund.
	Hauseingang über Windfang Holztüre mit Glaselementen und Holz-zarge schadhaft.
	Vorhaus im EG. Fliesenboden Wände und Decken verputzt und gefärbelt Putz schadhaft Holztüren und Zargen

		Stromzählerkasten Entspricht nicht der Norm.
		Wohnzimmer im EG. Filzboden Holztramdecke, in den Zwischenräumen Putzträgerplatten. Wände wie vor.
		Schadhafter Rauchrohranschluss mit eindeutigen Feuchteschäden im Decken-Wandbereich. offensichtlich von schadhaften Kamin

		Küche: Holzschiiffboden; Wände verputzt und gefärbelt, im Bereich der Abwasch verflies, Decke wie vor.
		Badezimmer im UG Mauerwerk massiv beschädigt durch Wasser und Feuchteschäden
		Schlafzimmer. Beschreibung wie vor.

		Erdkeller an der Westseite Holztramdecke schadhaft, Bruchsteinmauerwerk
		Weiterer Kellerraum der von innen nicht zugänglich war, da die Türe verschlossen war. Betonboden und Holztramdecke (ehemaliger Stadlbereich)
		Holzstiege ins OG

		Schlafzimmer mit Holzdielenboden Wände verputzt und gefärbelt, Decke wie vorher im EG.
		Kinderzimmer Beschreibung wie vor
		Badezimmer mit Elektroboiler Wasserschaden im Anschlussbereich. Linoleumboden schadhaft

	 A photograph of a kitchen interior. The walls are covered in light-colored tiles. A window with blue curtains is visible on the right. A wooden table and chairs are partially visible.	Küche im OG Beschreibung wie vor
	 A photograph of a bedroom interior. A wooden bed frame is visible. The walls are white and appear to be in need of repair or repainting.	Schlafzimmer Beschreibung wie vor.
	 A photograph of a living room interior. A window with blue curtains is visible. A wooden cabinet is placed against the wall. The floor is covered with a patterned carpet.	„Kaltes Zimmer“ Teppichboden Wände und Decken verputzt und gefärbelt

		Dachgeschoss ohne Kaltdach und Isolation. Dachkonstruktion mit Insektenbefall. eventuell verbunden mit einem Statikproblem. Welleterniteindeckung.
		Insektenbefall an einem Sparren im Bereich des Kamins.

Wie auf den Bildern ersichtlich kann von einem „sehr schadhaften“ Gebäudezustand nahe am Abbruchobjekt ausgegangen werden.

Außenanlagen

Thuyenhecke an der Südseite, Abbruchreife Garage an der Westseite

Mängel

siehe oben

Zubehör:

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt.

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für in der Regel eigengenutzte Gebäude, wie das gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen 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.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Rein-

ertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Berechnung:

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch **inklusive Mehrwertsteuer**.

Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Freistadt wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise für **Bauland** Flächen erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
Kerschbaum	584/5	2020	760	€ 22.800,00	€ 30,00
Rainbach	777/12	2021	701	€ 57.832,50	€ 82,50
Summerau	2636/2	2021	1.163	€ 70.000,00	€ 60,19
Summerau	1553/3	2022	842	€ 50.520,00	€ 60,00
Summerau	2429/4	2023	94	€ 3.290,00	€ 35,00
Summerau	3083/1/2	2022	430	€ 4.642,00	€ 10,80
Summerau	3079/5/6	2021	882	€ 23.814,00	€ 27,00
Summerau	2827/4	2024	1.150	€ 46.000,00	€ 40,00
Hiltschen	630/7	2023	1.940	€ 38.800,00	€ 20,00
Durchschnitt			7.962	€ 317.698,50	€ 39,90

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude
als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße
nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 € (++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 € (++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 € (++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 € (++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 € (++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 € (++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 € (++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, **Größe**, ...), wird der Basis - m² - Preis mit **€ 40,00** festgesetzt.

Bodenwerte

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Gst .45 und 897/2	292	€ 40,00	€ 11.680,00
- Bebauungsabschlag wegen eingeschränkter Bebaubarkeit		-10 %	-€ 1.168,00
Bodenwert	292,00		€ 10.512,00

Gebäudewerte:

Zur Berechnung der Neuherstellungskosten werden die oben ermittelten Nutzflächen herangezogen.

Unter Bezug auf die Beschreibung der Bauweise sowie die Art der Nutzung und unter Berücksichtigung der jeweils beschriebenen Ausstattung werden für das gegenständliche Wohngebäude die Neuherstellungskosten nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen für Herstellungskosten 2023, veröffentlicht im Heft 3/2023 Sachverständige berechnet.

Kleinbauwerke

Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke, z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser erfordern einen Aufschlag bis 30 %.

Im ggst. Fall wird dieser mit 10 % angesetzt.

Stadt / Landgefälle

Ausgehend vom mehrgeschossigen Wohnbau für gehobene Ausstattung im städtischen Bereich, sind im ländlichen Bereich, in Abhängigkeit von der Ausstattung und des Gebietes, Anpassungen bis 15 % (-/+) vorzunehmen.

Der Abschlag wird im ggst. Fall mit 15% angesetzt.

Unter Berücksichtigung von Baupreisindex und Stadt- Landgefälle Abschlag ergibt sich ein Hauptrichtwert (Herstellungskosten) für Wohnräume von:

€ 2.525,00

Mansarden und Dachgeschosse liegen im Aufwand bei ca. 70% bis 100% vom Hauptrichtwert.

Nebengeschosse (Keller, Garagen, Heizräume etc.) bei ca. 40% bis 70% vom Hauptrichtwert.

Technische Wertminderung**Alterswertminderung:**

Als übliche Gesamtnutzungsdauer wird die Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung bezeichnet. Zu be-

rücksichtigen sind dabei die Bauart, die Nutzungsart, die Bauweise, die technische Entwicklung als auch die wandelnden Anforderungen an den jeweiligen Gebäudetyp. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher die technische als auch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in angemessener Weise.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer 60 - 80 Jahre und für Ein- und Zweifamilienhäuser in Holz- Tafel- und Blockbauweise 50 - 70 Jahre.

Unter Berücksichtigung der bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Ausstattungssituation wurde eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahre** angesetzt.

Auf Grund der beschriebenen Mängel, der unterlassenen Sanierungen und des schlechten Allgemeinzustandes wird von einer Restnutzungsdauer von 10 Jahren ausgegangen. Somit beträgt das fiktive Alter 70 Jahre, was einer linearen Alterswertminderung von 83 % entspricht

Zustandswertminderung:

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installation und technischen Einrichtung wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden und auf vorgelegte Unterlagen und Vermutungen beruhen.

Die Klassifizierung des **Bau- und Erhaltungszustandes** wurde mit der Note 4,50 nach Heideck - *umfassende Instandsetzungen und Erneuerungen notwendig* - angesetzt.

Zustandsbewertung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuherstellungskosten vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32 %
1,75		1,07 %

2,00	normal erhalten, übliche Instandhaltungen vornehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltung hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutliche Instandsetzungs.(reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Wohngebäude:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter: unbekannt
 fiktives Alter: 70Jahre
 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 10 Jahre (auf Grund Bausubstanz,Erhaltungszu-
 stand)
 Altersabschlag linear: 83 %
 Ausstattungsqualität: einfach
 Zustandsbewertung: 4,50

Bauwert	m²	€/m²	gesamt
Wohnräume ohne Keller	119,97	€ 2.525,00	€ 302.924,25
Keller- u. Lagerräume	15,00	€ 1.768,00	€ 26.520,00
Herstellungswert			€ 329.444,25
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 329.444,25

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
- Wertminderung wegen Alters,	-83,00 %		-€ 273.438,73
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 56.005,52
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 4,5	-75,32 %		-€ 42.183,36
Wohngebäude			€ 13.822,16

Außenanlagen:

auf Grund mangelnder Pflege	€ 0,00
-----------------------------	--------

Fahrnisse Wohnung:

keine mit Verkehrswert	€ 0,00
------------------------	--------

Zusammenstellung der Sachwerte:

Sachwert EZ 56	€
Grund und Boden	€ 10.512,00
Gebäudewert	€ 13.822,16
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 0,00
Summe:	€ 24.334,16

Marktanpassung:

Gemäß § 7 LBG ist aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. KRANEWITTER hat die Marktanpassung an die Einschätzung der Veräußerbarkeit ermittelt und dabei folgende Tabelle aufgestellt:

Gemäß unten stehender Tabelle wird die Verkäuflichkeit, auch auf Grund der ungewissen rechtlichen Zufahrtsmöglichkeiten, der Inanspruchgenommenen Fremdliegenschaft, mit „eingeschränkt bis schwierig“ eingestuft und ein Marktanpassungsabschlag von - 25% vorgenommen.

Verkäuflichkeit	Abschlag
gut	0 %
befriedigend	0 - 10 %
eingeschränkt	10 - 20 %
schwierig	30 - 40 %
schlecht	50 60 %

Verkehrswert Liegenschaft

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 24.334,16
- Marktanpassung	-25,00 %	-€ 6.083,54
Verkehrswert		€ 18.250,62
Verkehrswert gerundet		€ 18.000,00

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen gem. Exekutionsordnung

Im vorliegenden Fall ist eine Trennung nicht möglich.

Lasberg, am 26. Juli 2025



Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger