



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwaren
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 1 E 3/26k - Bezirksgericht Rohrbach



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Hälfteanteil EZ 123, Grundbuch 47011 Schwarzenberg,
4164 Schwarzenberg am Böhmerwald, Dachsbergweg 4



1 E 3/26k:

Betreibende Partei

Auto Engleder GmbH
Winkelweg 2
4134 Putzleinsdorf

vertreten durch

Lichtenwagner.Stadler Rechtsanwälte
Haslacher Straße 17
4150 Rohrbach

Verpflichtete Partei

Marian Curutiu
Dachsbergweg 4
4164 Schwarzenberg am Böhmerwald



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	11
Grundstücksbeschreibung	12
Baulichkeiten	16
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten	21
Inventar, Zubehör	21
Bewertung	22
Grundlagen	22
Berechnung	22
Vergleichswertberechnung Grundstücke	23
Bodenwert	24
Bauwert	25
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	26
Sachwert	26
Verkehrswert Liegenschaft	26
Zusammenfassung	28
Anhang	29
Einreichplan	29



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 2. Juni 2026 (ON 8)

Gegenstand der Schätzung

Hälfteanteil EZ 123, Grundbuch 47011 Schwarzenberg,
4164 Schwarzenberg am Böhmerwald, Dachsbergweg 4

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

9. Juli 2026 (Tag der Befundaufnahme)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 9. Juli 2026

Anwesend:

- Marian-Ovidiu Curutiu
 - Andrea Reiter (Mitarbeiterin SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 3. Juni 2026
 - Kaufvertrag vom 29. September 2022
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept
 - Einreichplan „Ausbau des Obergeschosses“ vom Mai 1954 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Schwarzenberg vom 9. Juli 1954 (Zl. 196-6/1-1954)
 - Baubewilligung „Umbau und teilweise Aufstockung“ der Gemeinde Schwarzenberg vom 9. Juli 1954 (Zl. 196-6/1-1954)
 - Bewohnungs- und Benützungsbewilligung „Umbau“ der Gemeinde Schwarzenberg vom 19. Juli 1957 (Zl. 6/1-1957)
 - Baubewilligung „Einbau einer Zentralheizungsanlage mit Ölfeuerung“ der Gemeinde Schwarzenberg vom 28. Dezember 1976 (Zl. Bau 229-1976)
 - Gesamtbenützungsbewilligung „Ölfeuerungsanlage samt Öllagerung“ der Gemeinde Schwarzenberg vom 1. Juni 1978 (Zl. Bau 299-ad1976)
 - Bestandspläne vom 20. November 2018 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Schwarzenberg am Böhmerwald vom 16. Juni 2023
 - Bauanzeige „Innensanierung Wohnhaus, Fenstertausch“ vom 15. Juni 2023 (Zl. Bau-1033-2023)
 - Mitteilung der nicht beabsichtigten Untersagung der Bauausführung „Innensanierung best. Wohnhaus, Fenstertausch“ der Gemeinde Schwarzenberg im Böhmerwald vom 15. Juni 2023 (Zl. Bau 1033/2023)
 - Gerichtsakt
 - Auskünfte der Gemeinde Schwarzenberg am Böhmerwald
 - Auskunft Finanzamt Österreich
 - Eigene Grundpreissammlung
 - Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)



- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020

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 Kontamination, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination 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 Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.
17. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein in Sanierung befindliches älteres Einfamilienhaus mit einem zweiten Grundstück samt einer darauf befindlichen Hütte.

Lage



Quelle: doris.at

In der Gemeinde Schwarzenberg am Böhmerwald gelegen.

Entfernung:

Schwarzenberg am Böhmerwald (Gemeindeamt)	ca. 400 m
Rohrbach	ca. 24 km
Linz	ca. 68 km

Ermittlung des Verkehrswertes

Hälfteanteil EZ 123, Grundbuch 47011 Schwarzenberg,
4164 Schwarzenberg am Böhmerwald, Dachsbergweg 4



Grundbuchsstand



JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47011 Schwarzenberg EINLAGEZAHL 123
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

Letzte TZ 1201/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
841	GST-Fläche	*	296
	Bauf.(10)	35	
	Gärten(10)	261	
849/2	GST-Fläche	581	
	Bauf.(10)	167	
	Gärten(10)	414	Dachsbergweg 4
GESAMTFLÄCHE		877	

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

***** A2 *****

1 a 285/1939 3273/2010 RECHT der Wasserleitung und des Gehens und Fahrens
über Gst 848/1 858 für Gst 849/2

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2
Marian-Ovidiu Curutiu
GEB: 1978-04-17 ADR: Pfarrkirchen im Mühlkreis 53/2, Pfarrkirchen im
Mühlkreis 4141
a 3843/2022 IM RANG 3471/2022 Kaufvertrag 2022-09-29 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2
Naila Faraj-Curutiu
GEB: 1985-08-09 ADR: Pfarrkirchen im Mühlkreis 53/2, Pfarrkirchen im
Mühlkreis 4141
a 3843/2022 IM RANG 3471/2022 Kaufvertrag 2022-09-29 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 3843/2022 Schuldschein und Pfandurkunde 2022-10-19
PFANDRECHT EUR 140.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 28.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

5 a 1250/2023 Schuldschein und Pfandurkunde 2023-04-21
PFANDRECHT EUR 50.000,--
8 % Z, 4,5 % VZ, NGS EUR 10.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

6 a 2468/2023 Pfandurkunde 2023-08-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 26.520,--
für Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)

7 a 1766/2024 Pfandurkunde 2024-06-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,--
für Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)

8 auf Anteil B-LNR 5
a 1856/2025 Urkunde 2025-07-11

Ermittlung des Verkehrswertes

Hälfteanteil EZ 123, Grundbuch 47011 Schwarzenberg,
4164 Schwarzenberg am Böhmerwald, Dachsbergweg 4



PFANDRECHT vollstr. EUR 12.592,07
4 % Z aus EUR 12.592,07 ab 19.11.2024, Kosten EUR 776,72
samt 4 % Z seit 22.11.2024, Kosten EUR 716,54 EUR 25,-- EUR
25,-- und Kosten EUR 945,62 für Bankhaus Denzel
Akteinegesellschaft, FN 049597m (4 E 979/25k)

- 9 a 1201/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 2.119,80 samt Z von 4 %
seit 2024-11-23, Kosten von EUR 1.630,74 samt 4 % Z seit
2026-03-12, Kosten des E-Antrages von EUR 386,18 (darin EUR
39,28 USt und EUR 150,50 Barauslagen) für
Auto Engleder GmbH (FN 317355z) (1 E 3/26k)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

03.06.2026 13:09:14

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird von den Eigentümern genutzt.

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, hängig

Ermittlung des Verkehrswertes

Hälfteanteil EZ 123, Grundbuch 47011 Schwarzenberg,
4164 Schwarzenberg am Böhmerwald, Dachsbergweg 4



Flächenwidmung



Quelle: doris.at

GrstNr. 841:

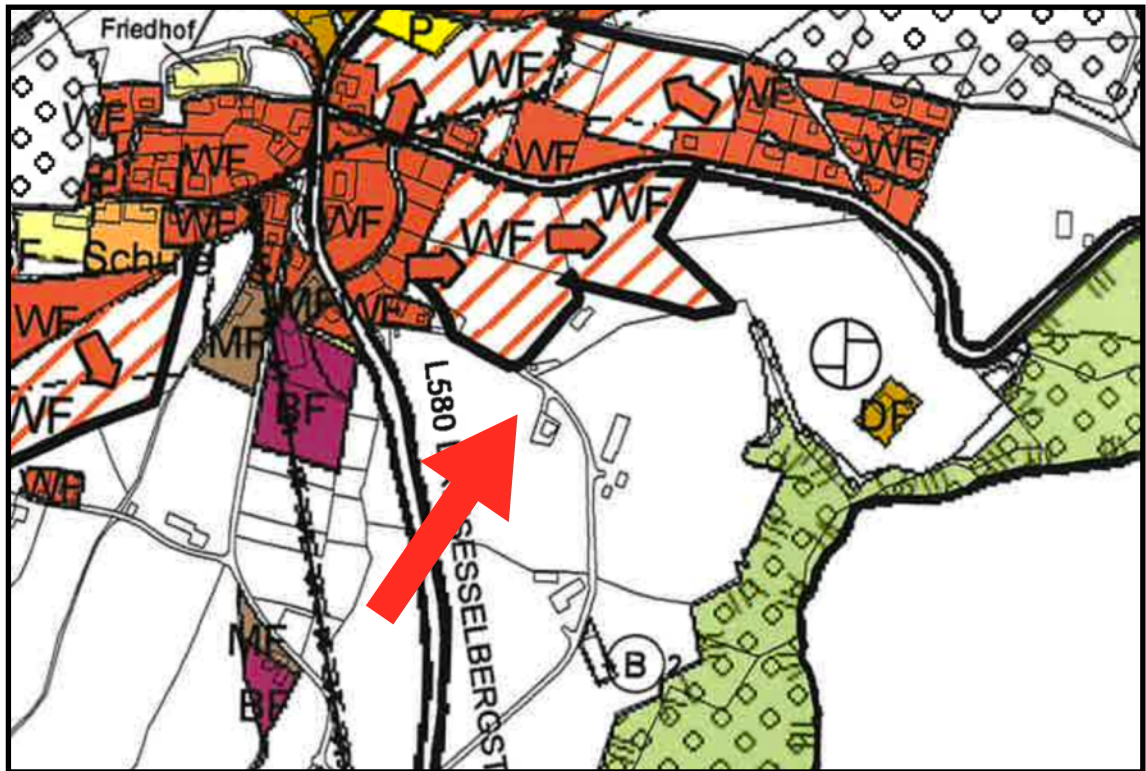
Land- und Forstwirtschaft, Ödland

GrstNr. 849/2:

Bestehende Wohngebäude im Grünland
Sternchenhaus (Bauland Dorfgebiet)

Örtliches Entwicklungskonzept

Auszug aus dem Örtlichen Entwicklungskonzept:



Quelle: Gemeinde Schwarzenberg am Böhmerwald

Es sind keine Änderungen geplant.

Eine Baulandwidmung bis an die Grenze des GrstNr. 841 ist geplant. Eine Umwidmung dieses Grundstückes aber nicht.

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die öffentliche Straße voll aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.
Strom ist vorhanden.



Altlasten

Mit Abfrage vom 10. Juli 2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke nicht 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, Grundsteuermessbetrag

Auszug aus dem Einheitswertbescheid vom 3. Mai 2023:

Anteil: 1/2	in Höhe von	2.725,23 Euro
-------------	-------------	---------------

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 6,35 Euro.

Der Grundsteuermessbetrag ist für die gesamte Liegenschaft angegeben.

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Gemeinde Schwarzenberg am Böhmerwald vom 5. Juni 2026 sind Rückstände in der **Höhe von € 183,23** bis zu diesem Tag offen.



Baulichkeiten



Außenansicht



Außenansicht



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Obergeschoss



Wintergarten



Büro



Garage



Nebengebäude auf dem GrstNr. 841



Beschreibung Baulichkeiten

Baujahr:	unbekannt ca. 1954 Ausbau 1. Obergeschoss (lt. Einreichplan) seit ca. 2023 Sanierung und Fenstertausch
Geschosse:	Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
Baufortschritt:	in Sanierung derzeit nur eingeschränkt nutzbar
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	Erdgeschoss: bis 100 cm Mauerwerk 1. Obergeschoss: bis 91 cm Mauerwerk (Pläne)
Fassade:	tlw. VWS, verputzt, gefärbelt, tlw. Holzschalung nicht fertiggestellt
Dach:	Steildach, Ziegel
Innenwände:	massiv, tlw. durch Leichtbauweise verkleidet
Fenster:	Kunststoff
Türen:	nicht vorhanden
Fußböden:	Fliesen, Terrazzo, Schiffboden, ohne Bodenbelag
Heizung, Warmwasser:	Luft - Wärmepumpe
WC-Badausstattung:	verputzt (noch nicht verflies)
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	schlecht, in Sanierung
Energieausweis:	nicht vorhanden
Nutzung:	Eigennutzung
Garage:	vorhanden
Sonstiges:	Viele Arbeiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt. Niedrige Raumhöhe Obergeschoss. Befindet sich derzeit noch in Sanierung. Es sind insbesondere fertigzustellen: Böden, Fliesen (Bad, WC), Bad- und WC-Einrichtung, Innentüren, Geländer, elektrische Installationen, Sanitärinstallationen, Verputzarbeiten, ...



Raumaufteilung (lt. Einreichplan)

Der Naturstand stimmt teilweise mit dem Einreichplan nicht überein.

Naturmaße:

Mittels Laser wurden die Naturmaße in vereinfachter Weise aufgenommen. Dieses Verfahren weist gewisse Ungenauigkeiten auf, ist jedoch für den Zweck dieser Bewertung ausreichend genau.

Erdgeschoss

Küche	13,96 m ²
Wohnzimmer	22,55 m ²
Vorraum	4,02 m ²
Flur	10,43 m ²
Lager	3,63 m ²
Tankraum	5,68 m ²
Technik	12,24 m ²
Bad	8,65 m ²
WC	1,76 m ²
Wintergarten	10,65 m ²
	93,57 m²

1. Obergeschoss

Zimmer	17,23 m ²
Zimmer	24,92 m ²
Diele	18,95 m ²
Durchgangszimmer	8,95 m ²
WC	3,68 m ²
Zimmer	13,72 m ²
Zimmer	14,23 m ²
	101,68 m²

baurechtlich nicht bewilligte Räume

Büro	12,83 m ²
Garage	20,35 m ²
Abstellraum	1,40 m ²
	34,58 m²

Es ist ein Raum im Dachgeschoss vorhanden, der nur über die Dachbodentreppe erreichbar ist. Da dieser nicht sinnvoll nutzbar ist, wird dieser in der Flächenaufstellung nicht angeführt.



Baurechtliche Bewilligungen Hauptgebäude:

Die baurechtlichen Bewilligungen entsprechen teilweise nicht dem Naturstand. Insbesondere die an das Hauptgebäude angebaute Garage samt dem Büro sind baurechtlich nicht bewilligt.

Die baurechtlich nicht bewilligten Gebäudeteile, welche direkt an das Haus angebaut sind, sind laut telefonischer Auskunft der Gemeinde Schwarzenberg vom 3. August 2026 bewilligungsfähig. Es ist davon auszugehen, dass dies laut § 49a OÖ Bauordnung genehmigungsfähig ist.

Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

Es sind einfach, ortsübliche Außenanlagen vorhanden.

Auf dem Grundstück GrstNr. 841 befindet sich eine kleine Gartenhütte, welche zu Lagerzwecken dient. Die Hütte ist etwa 6 m x 3,8 m groß und befindet sich in einem schlechten Zustand.

Die Baulichkeiten auf dem GrstNr. 841 sind laut telefonischer Auskunft der Baubehörde (Gemeinde Schwarzenberg) vom 3. August 2026 baurechtlich nicht bewilligt und auch nicht genehmigungsfähig.

Inventar, Zubehör

Das Inventar wird auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet.

An Zubehör sind wenige Baumaterialien vorhanden. Diese würden aber unter Berücksichtigung allfälliger Entsorgungs-, Lager- und möglicher Vermarktungskosten keinen Verkehrswert aufweisen.



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 unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und in Anlehnung der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für eigengenutzte Wohnhäuser 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 Bewertungstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags 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 Rohrbach wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
47011 Schwarzenberg	167/16	2026 1003/26	965	€ 32.810,00	€ 34,00
47011 Schwarzenberg	167/13	2025 2548/25	995	€ 33.830,00	€ 34,00
47011 Schwarzenberg	135/2	2024 3249/24	1.067	€ 35.000,00	€ 32,80
47011 Schwarzenberg	167/12	2024 2207/24	976	€ 33.184,00	€ 34,00
47011 Schwarzenberg	167/2	2024 2206/24	1.168	€ 39.712,00	€ 34,00
47011 Schwarzenberg	151/20	2023 2936/23	930	€ 19.000,00	€ 20,43
47011 Schwarzenberg	147/22	2023 3237/23	1.221	€ 37.887,00	€ 31,03
47011 Schwarzenberg	147/23	2023 3019/23	1.186	€ 29.000,00	€ 24,45
Durchschnitt					€ 30,59

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

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

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



Bodenwert

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, **Lage**, Größe, Teilbarkeit, Ausformung, ...), wird der **Basis - m² - Preis mit € 35,--** festgesetzt.

Für die Lage außerhalb des Ortes wird kein Abschlag angesetzt, da Lagen ohne direkte Nachbarn in fußläufiger Ortsnähe sehr gut nachgefragt werden.

Für das Grünlandgrundstück wird ein Viertel des Baulandwertes angesetzt. Dies unter Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung, der Ausformung und der vorhandenen Flächenwidmung.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
GrstNr. 841	296	€ 8,75	€ 2.590,00
GrstNr. 849/2	581	€ 35,00	€ 20.335,00
Bodenwert	877		€ 22.925,00



Bauwert

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2025 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Alter: unbekannt
fiktives Alter: 45 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Altersabschlag: 56,25 %
Baumängel, Bauschäden,
verlorener Bauaufwand: 3,75 %

Gesamtabschlag: 60,00 %

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss	93,57	€ 2.700,00	€ 252.639,00
1. Obergeschoss	101,68	€ 2.700,00	€ 274.536,00
Büro, Garage, Abstellraum	34,58	€ 1.200,00	€ 41.496,00
Herstellungswert	229,83		€ 568.671,00
- fehlende Arbeiten	-20,00 %		-€ 113.734,20
Zwischenwert			€ 454.936,80
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-60,00 %		-€ 272.962,08
Bauwert			€ 181.974,72

Allfällige Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten enthalten.



Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 5.000,--** bewertet.

Beim Gebäude auf GrstNr. 841 werden allfällige Abbruchkosten gleich der möglichen Restnutzung gesetzt. Derartige Gebäude, bei welchen kein Abbruchbescheid vorliegt, haben in der Regel noch eine längere Restnutzungszeit.

Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 22.925,00
Bauwert	€ 181.974,72
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 5.000,00
gesamt	€ 209.899,72

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 25 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- Bebauungsabschlag
- Zustand (Verkauf einer Baustelle)
- fehlende Bau- und Benützungsbewilligungen

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 209.899,72
- Marktanpassung	-25,00 %	-€ 52.474,93
Verkehrswert		€ 157.424,79
Verkehrswert gerundet		€ 157.000,00



Verkehrswert Hälfteanteil

Der ideelle Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkte Verfügbarkeit gegeben ist.

Hälfteanteil		€ 78.500,00
- Abschlag wegen eingeschränkter Verfügungsgewalt	-15,00 %	-€ 11.775,00
Verkehrswert Hälfteanteil		€ 66.725,00



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
Hälfteanteil EZ 123, Grundbuch 47011 Schwarzenberg, 4164 Schwarzenberg am Böhmerwald, Dachsbergweg 4	€ 66.725,00

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Auf die **Rückstände bei der Gemeinde Schwarzenberg am Böhmerwald von € 183,23 mit Stand vom 5. Juni 2026** wird hingewiesen. Dieser Betrag ist beim Verkehrswert nicht berücksichtigt.

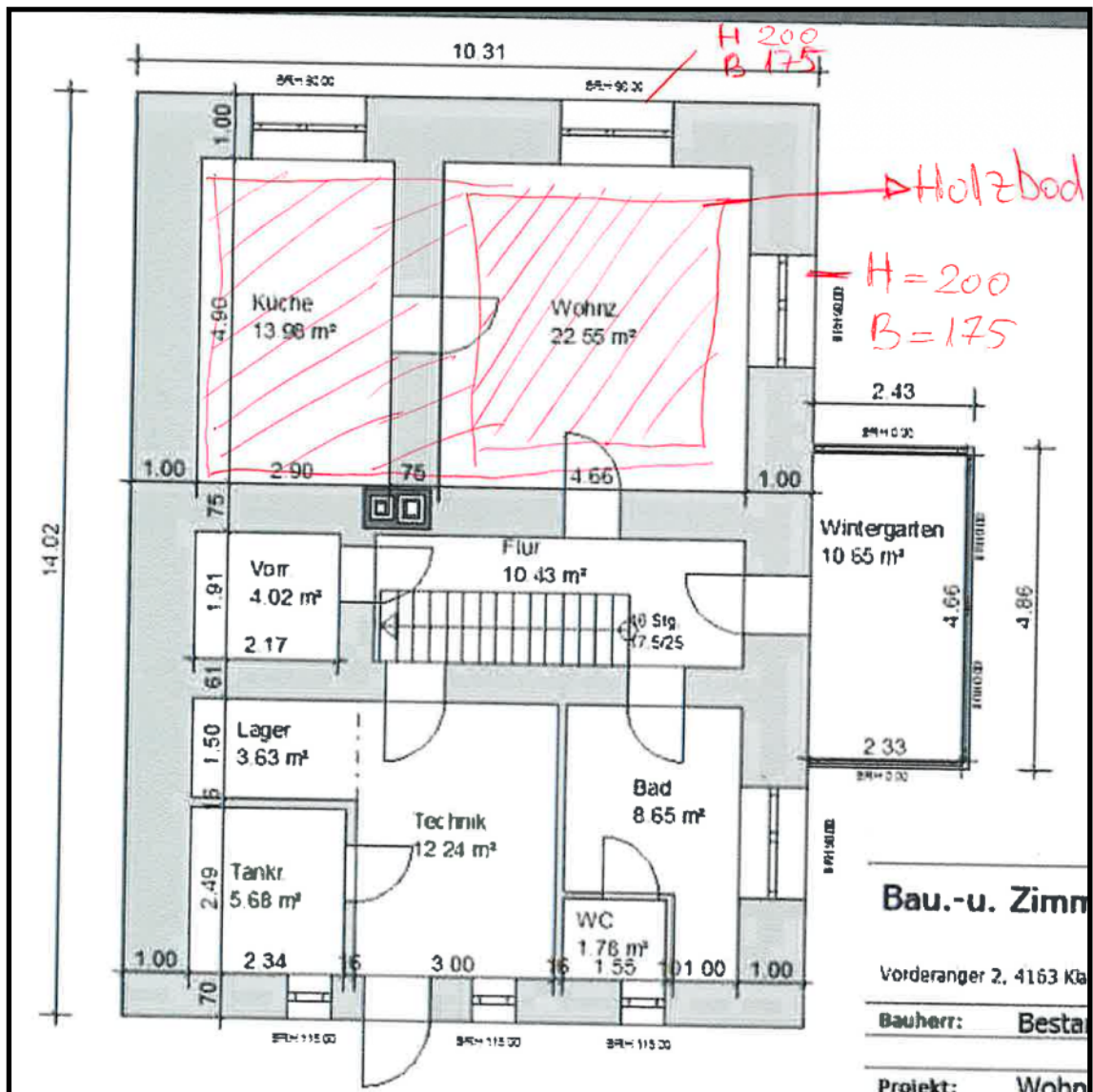
Luftenberg, am 17. August 2026

Anhang

Einreichplan

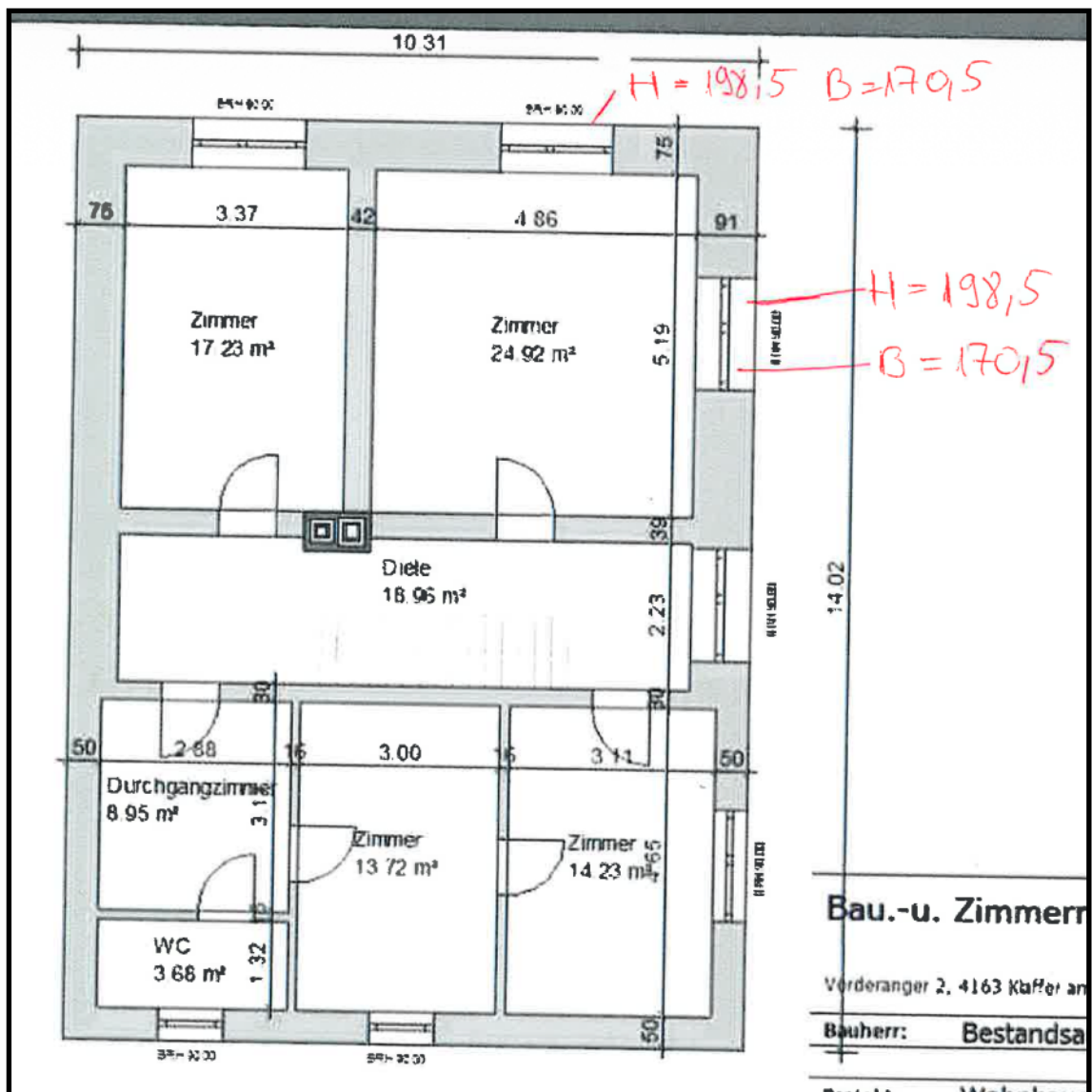
(stimmt teilweise mit dem Naturstand nicht überein, nicht maßstabsgetreu)

Erdgeschoss





1. Obergeschoss



Ermittlung des Verkehrswertes

Hälfteanteil EZ 123, Grundbuch 47011 Schwarzenberg,
4164 Schwarzenberg am Böhmerwald, Dachsbergweg 4