



ING. MARTIN SPETA

Stadtberg 11

A-4240 FREISTADT

martin.speta@epnet.at

Tel.: 0670/6062201

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 223/25f

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Volksbank Oberösterreich AG
Pfarrgasse 5
4600 Wels
Firmenbuchnummer 352685f

vertreten durch

Dr. Johann Bruckner
Oberer Stadtplatz 45
4780 Schärding
Rechtsanwalt

1. Verpflichtete Partei:

Johann Fürst
geb. 09.12.1964
Riemetschlag 27
4263 Windhaag bei Freistadt

Wegen:

EUR 104.552,76 samt Anhang

Bewertungsgutachten- Ergänzung

**Ermittlung des Verkehrswertes
der Liegenschaft EZ 60 GB 41021 Riemetschlag**

Allgemeines

Auftrag

Mit Auftrag vom 16.01.2026 wurde der gefertigte Sachverständige gebeten, eine Stellungnahme zu den Einwendungen des Verpflichteten vom 14.01.2026 abzugeben.

Zur besseren Übersicht werden die Fragen oder Behauptungen aus dem Akt einzeln hier her kopiert und beantwortet soweit sie den SV betreffen:

1. Die Schätzung erfolgte gegen meinen ausdrücklichen Willen und war unnötig!!

Diese Behauptung trifft nicht den Sachverständigen.

2. In manchen Teilen der Bewertung scheint es, dass hier der SV Vorgaben des RA Bruckners einbezogen bzw. übernommen hat. Dieser RA ist nur bestrebt mir größtmöglichen Schaden zuzufügen. Ich habe dies dem Gericht schon mehrmals mitgeteilt, allerdings ist dieses Gericht nicht daran interessiert und unterstützt immer noch seine unnützen geldgierigen Aktionen!!

Hierzu gebe ich an, dass ich Herrn Rechtsanwalt Bruckner weder kenne, noch mit ihm telefoniert oder geschrieben, geschweige irgendwelche Vorgaben oder Aufträge übernommen habe. Die Bewertung erfolgte dem Sachverständigeneid entsprechend objektiv und meines Erachtens respektvoll und rücksichtsvoll.

3. Auffallend sind die in der Bewertung hohen Abschläge. Was den Wald angeht, stimmen die Behauptungen, dass viel Käfer und -Windbruch gewesen ist überhaupt nicht. Da der SV im Hauptberuf Förster ist, hätte er dies allerdings erkennen müssen. Ebenso eigenartig ist, dass es heißt, derartige Anwesen sind gefragt und an anderer Stelle bzw. am Ende der Bewertung deswegen ein Abzug vorgenommen wurde. Ebenso eigenartig ist, dass das Dachgeschoß und die Mühle zusammen bewertet wurden. Defacto ist dadurch der Wert der Mühle verringert und durch die zusätzlichen Abschläge auf etwa 0 gesetzt. Vereinbarung waren 3 Fotos und in der Bewertung finden sich viele. Meinerseits gibt es keine Erlaubnis mehr als 3 Fotos zu verwenden!!! Ein Traktor der als defekt bewertet wurde, gehört mir nicht, sondern ist nur vorübergehend bei mir eingestellt. Dies habe ich dem SV auch mitgeteilt. Er hat noch gemeint, dass er ihn nicht aufgenommen hat. Auch das war wie man hier sieht gelogen!! Die Quadratmeter des Wohnhauses sind um etwa ein Drittel zu gering angesetzt.

Im Gutachten wird auf Seite 8 unter der allgemeinen Beschreibung behauptet, dass in der Vergangenheit immer wieder Kalamitäten wie **Wind und Borkenkäfer** vorkamen. In den Waldflächen liegen zum Teil heute noch abgebrochene Wipfelstücke oder ganze Bäume, unter deren Rinde sich Fraßbilder vom Borkenkäfer finden haben lassen. Es wird nicht behauptet, dass es zu einer Massenvermehrung der Borkenkäfer gekommen ist. Zudem werden diesbezüglich auch in den Berechnungen keine Abschlüsse vorgenommen.

Zu den Abschlüssen:

Auf Seite 41 und 42 wird ausgehend vom Sachwert der Verkehrswert abgeleitet. Es stimmt dass derartige Liegenschaften und Sacherln am Immobilienmarkt gefragt und gesucht sind. Dies wird im GA auf Seite 41 Mitte auch beschrieben. Allerdings sind im ggst. Fall auf Grund der extensiven Nutzung, der geringen Bodenklimazahl und des Allgemeinzustandes der Gebäude erhöhte Instandsetzungsmaßnahmen an den Gebäuden, erhöhte Pflegemaßnahmen an den landwirtschaftlich genutzten Flächen und auch Pflegemaßnahmen im Wald notwendig. All dieser erhöhte Aufwand, führt dazu, dass potentielle Käufer die in der Lage sind derartige Liegenschaften zu erwerben, eher gepflegtere und ertragreichere Liegenschaften suchen. Zudem werden große Teile des Wirtschaftstraktes für Gerätschaften die der Fischzucht dienen - offensichtlich von Dritten genutzt. Ob es hierfür Pachtverträge oder sonstige rechtliche Vereinbarungen gibt, wollte der Verpflichtete beim Lokalaugenschein nicht sagen. Diese Anlagen zu entfernen erhöht ebenfalls den Erhaltungsaufwand.

All diese Umstände führten zur Einschätzung dass dem Stand der Wissenschaft und Lehre entsprechend (Marktanpassung nach KRANEWITTER) die Verkäuflichkeit mit „eingeschränkt“ eingeschätzt und daher ein Abschlag von 10% auf den Sachwert angesetzt wurde.

Die restlichen Abschlüsse entsprechen der Herleitung der Gebäudewerte vom aktuellen Herstellungswert zum tatsächlichen Zeitwert.

Zur Berechnung des Dachgeschosses und der Mühle:

Wie auf den Fotos ersichtlich gibt es einen gemeinsamen Dachstuhl über dem Wohngebäude und dem Gebäudeteil der Mühle. Die Werte pro m² für den Dachstuhl, die Eindeckung und Spenglerarbeiten sind natürlich gleich, egal ob sie für das Wohngebäude oder die Mühle berechnet werden.

Bei der Berechnung des Gebäudewertes des Wohngebäude wurde aus diesem Grund auch gleich der Dachstuhl der Mühle mitgerechnet. (Seite 32 unten). Die anderen Gebäudeteile der Mühle (Erdgeschoss und Obergeschoss) wurden extra auf Seite 36 berechnet.

Zu der Anzahl der Fotos:

Wie im Gutachten erwähnt, erhob der Verpflichtete schwere Einwände gegen das Anfertigen von Fotos von den Innenräumen. Um das Verfahren nicht noch mehr in die Länge zu ziehen, einigte man sich gemeinsam mit dem Gerichtsvollzieher, dass lediglich Fotos von Außen angefertigt werden.

Der Verpflichtete gab sogar an, „dass man das eh alles im Internet auch sehen kann und es daher egal sei wenn Außenaufnahmen gemacht werden“

Von lediglich drei Fotos war nie die Rede, zudem war der Verpflichtete ja ständig dabei als die Fotos angefertigt wurden und hat diesbezüglich keinen Einspruch gemacht.

Einspruch erhob er nur als Fotos von den Innenräumen angefertigt hätten werden sollen.

Zum defekten Traktor:

Es stimmt der Verpflichtete hat beim Lokalaugenschein angegeben, dass ihm der Traktor nicht gehöre. Zur Frage wem er gehöre und ob er einen Zulassungsschein hätte, gab er keine Antwort.

Zum Schluss des Lokalaugenscheines wurde mit dem Gerichtsvollzieher noch diskutiert ob die Maschinen überhaupt aufgenommen werden, weil dieser meinte, dass sie ja zum Betrieb gehören und lebenswichtig seien.

Man einigte sich darauf, dass die Maschinen bewertet werden und im Bedarfsfall - diese Werte verwendet werden können.

Der Verpflichtete gab darauf hin zum neuen Traktor Angaben an, die Type, das Baujahr, den Betriebsstundenstand und Zusatzausrüstung betreffend.

Wem der alte, defekte Traktor nun wirklich gehört, möge der Verpflichtete durch einen Zulassungsschein oder sonstige Dokumente belegen.

Es wird hier auch festgestellt, dass ein PKW Ford Ranger mit dem aml. Kennzeichen FR 186 FH im Tenn stand, dessen Besitzverhältnisse für den SV auch nicht zu klären waren.

Zu den Nutzflächen (m²) des Wohnhauses:

Da für die Wohnflächen und die Mühle keine Baupläne vorhanden waren (auch nicht am Gemeindeamt) wurden die Wohnräume mittels Laserentfernungsmesser - gemeinsam mit den Verpflichteten - vermessen. Dabei führte Dieser immer wieder aus, dass die Werte stimmen. Auch wusste dieser die m² der einzelnen Räume ungefähr. Woher nun die Behauptung stammt, dass die Flächen zu gering seien, erschließt sich dem SV nicht. Es sei denn der Verpflichtete habe wissentlich etwas nicht angegeben oder dem SV vorenthalten.

4 Anders sieht es bei der Aufstellung des Honorars aus. Die km sind mit 84 zu viel. Eberso der Stundensatz mit EUR 150,...

Die Gebührennote wurde anhand des tatsächlichen Aufwandes nach dem Gebührenanspruchsgesetz verrechnet. Zu den 84 km wird angemerkt, dass die einfache Wegstrecke vom Wohnort des SV zur Adresse des Verpflichteten 14 Kilometer beträgt (Quelle:Google Maps). Pro Lokalaugenschein oder Versuch also 28 Kilometer. Für drei Versuche somit 84 Kilometer. Die Erkundungen bei der Gemeinde wurden nicht verrechnet.

Zu Punkt 5.) wird keine Stellungnahme abgeben.

Lasberg, am 19.01.2026



Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Beilagen: