



Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchsgüter
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 3/25h - Bezirksgericht Rohrbach



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

EZ 779, Grundbuch 47222 St. Veit,
4173 St. Veit im Mühlkreis, Grubdorf 37



1 E 3/25h:

Betreibende Partei

Andreas Loizenbauer
Lacken 15
4101 Feldkirchen an der Donau

vertreten durch

Lughofer Rechtsanwälte (GesbR)
Graben 16
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Daniela Haudum
Grubdorf 37
4173 St. Veit im Mühlkreis

vertreten durch

Auer Bodingbauer Leitner Stöglehner
Rechtsanwälte OG
Spittelwiese 4
4020 Linz



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	11
Grundstücksbeschreibung	12
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	24
Bewertung	25
Grundlagen	25
Berechnung	25
Vergleichswertberechnung Grundstücke	26
Bodenwert	27
Bauwert	28
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	28
Sachwert	29
Verkehrswert Liegenschaft	29
Zusammenfassung	30
Einreichplan	31
Auszug aus dem nicht mehr gültigen Energieausweis	36



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 2. April 2024 (ON 6)

Gegenstand der Schätzung

EZ 779, Grundbuch 47222 St. Veit,
4173 St. Veit im Mühlkreis, Grubdorf 37

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

5. Mai 2025 (Tag der Befundaufnahme)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 5. Mai 2025

Anwesend:

- Andreas Loizenbauer mit RA Mag. Klaus Ferdinand Lughofer, LL.M.
 - Daniela Haudum
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 3. April 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Einreichplan „Einfamilienhaus“ vom 4. Oktober 2013 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes St. Veit im Mühlkreis vom 9. Jänner 2014 (Zl. Bau 4/2014)
 - Energieausweis vom 17. Dezember 2013
 - Baubewilligung für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage des Gemeindeamtes St. Veit im Mühlkreis vom 9. Jänner 2014 (Zl: Bau 4/2014)
 - Anzeige der Baufertigstellung „Einfamilienhaus mit Doppelgarage (Wohnraumlüftung, Außenanlage, Einfahrt, Absturzsicherung (provisorisch), Fassade (Außenputz), Garage betonieren)“ vom 17. Juli 2015
 - Anzeige der Baufertigstellung „Einfamilienhaus mit Doppelgarage“ vom 21. Juli 2020
 - Auskünfte der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis
 - 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 2025, 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 fertige 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.

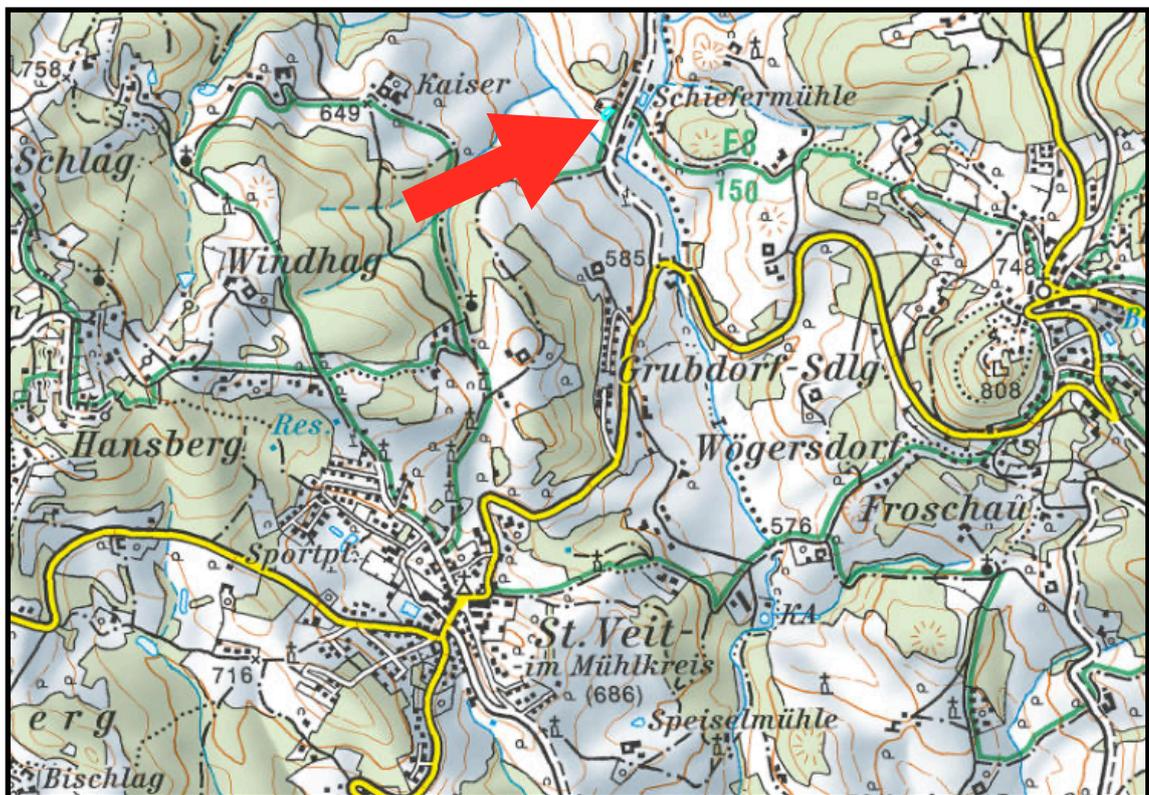
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens 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.
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 Gutachtenergebnis 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 Einfamilienwohnhaus.

Lage



Quelle: doris.at

Nordöstlich vom Ortszentrum der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis in ländlicher Lage gelegen.

Entfernung (jeweils ins Zentrum):

St. Veit im Mühlkreis	ca. 2 km
Rohrbach	ca. 25 km
Linz	ca. 29 km



Grundbuchsstand

		GB
Auszug aus dem Hauptbuch		
KATASTRALGEMEINDE 47222 St. Veit BEZIRKSGERICHT Rohrbach		EINLAGEZAHL 779
***** Letzte TZ 520/2025 *****		
***** A1 *****		
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE		
950/4 G GST-Fläche * 828		
Bauf.(10) 246		
Gärten(10) 582	Grubdorf 37	
Legende:		
G: Grundstück im Grenzkataster		
*: Fläche rechnerisch ermittelt		
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)		
Gärten(10): Gärten (Gärten)		
***** A2 *****		
1 a 4302/2013 Eröffnung der Einlage für Gst 950/4 aus EZ 62		
2 a 4303/2013 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 937/2 (Teil 2) aus EZ 468, Einbeziehung in Gst 950/4		
3 a 4303/2013 Bauplatz (auf) Gst 950/4 (Bescheid 2013-07-02)		
4 a 805/2014 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung hins Gst 950/1 für Gst 950/4		
***** B *****		
1 ANTEIL: 1/2		
Daniela Haudum		
GEB: 1985-11-23 ADR: Grubdorf 12, St. Veit im Mühlkreis 4173		
a 4302/2013 Schenkungsvertrag 2013-09-18 Eigentumsrecht		
b 2620/2023 Klage auf Zivilteilung (LG Linz zu 62 Cg 43/23x)		
c 520/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (1 E 3/25h)		
2 ANTEIL: 1/2		
Andreas Loizenbauer		
GEB: 1985-07-24 ADR: Lacken 15, Feldkirchen an der Donau 4101		
a 4302/2013 Schenkungsvertrag 2013-09-18 Eigentumsrecht		
b 520/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (1 E 3/25h)		
***** C *****		
1 a 1018/1972 1825/1995 4301/2013		
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung gem Pkt 2. 3. 7.		
Dienstbarkeitsvertrag 1972-03-29 hins Gst 950/4 für Gst		
954/2 EZ 468		
b 4302/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ		
62		
2 a 1862/1979 1825/1995 4301/2013		
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung hins Gst 950/4 für Gst		
954/3 EZ 525		
b 4302/2013 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ		
62		
3 a 805/2014		
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung gem. B) Punkt Zweitens		
Urkunde 2014-02-17 hins Gst 950/4 für Gst 950/1		
4 a 2347/2014 Schuld- und Pfandurkunde 2014-06-10		
Seite 1 von 2		



PFANDRECHT	EUR 61.000,--
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 18.300,-- für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y) Wo-2014-26247	
b gelöscht	
5 a 4674/2014 Pfandbestellungsurkunde 2014-02-18	
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 187.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)	
6 a 3134/2015 Pfandbestellungsurkunde 2014-02-18	
PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 43.750,--
für Oberbank AG (FN 79063w)	
b gelöscht	
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. *****	
Grundbuch	03.04.2025 09:21:16

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



Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Dorfgebiet

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis vom 2. Mai 2025 besteht kein Bebauungsplan für dieses Grundstück.



Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die öffentliche Straße voll aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen. Ein Trinkwasserbefund wurde nicht vorgelegt. In der Bewertung wird von Trinkwasserqualität in ausreichender Menge ausgegangen.

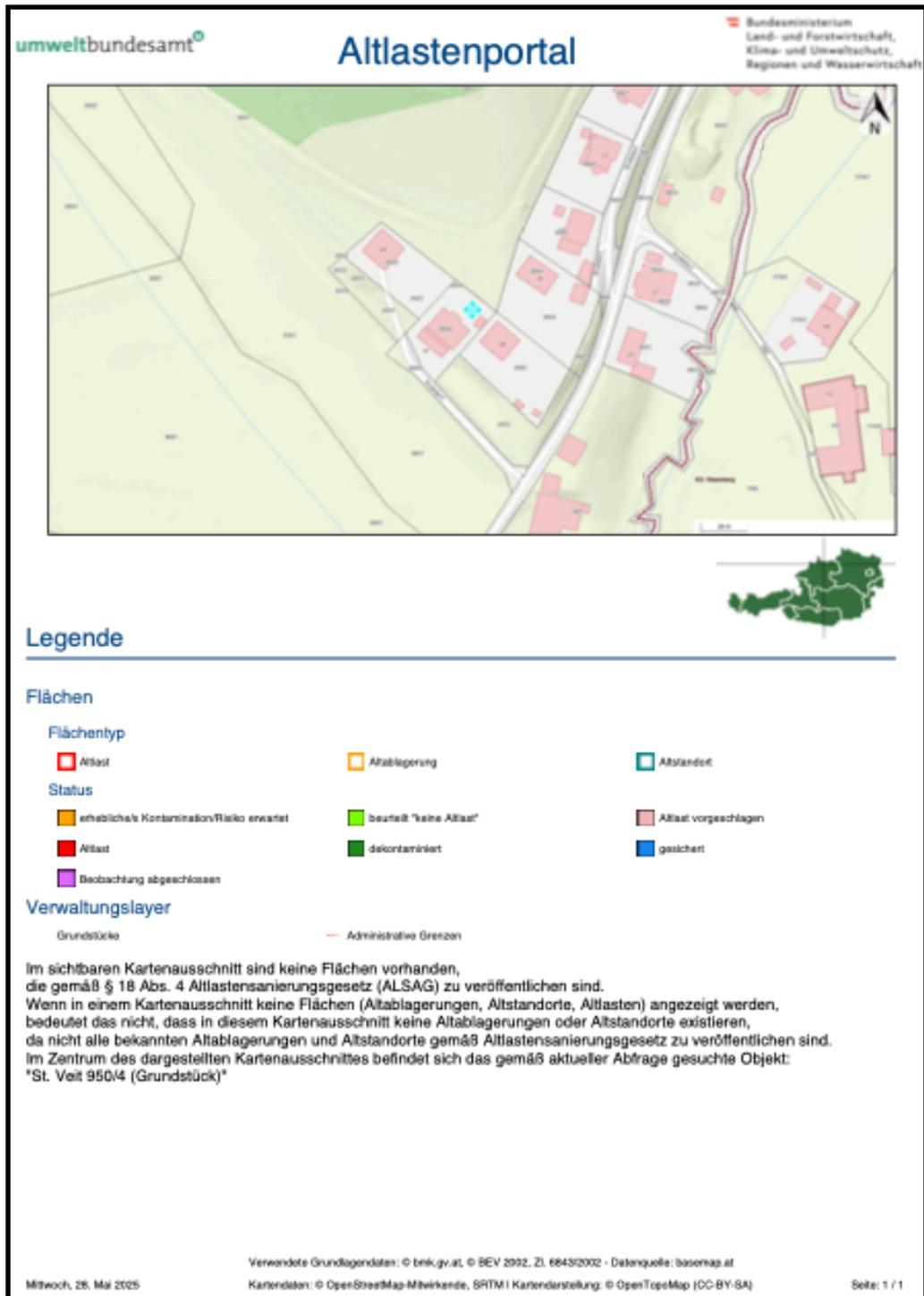
Die Wasserentsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.

Strom ist vorhanden.

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 28. Mai 2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheint das Grundstück 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

Auskunft des Finanzamtes Österreich vom 4. April 2025:

1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2016 Artfortschreibung (§ 21 (1) Z. 2 BewG)	
Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:	
a. Art des Steuergegenstandes: Einfamilienhaus	
b. Einheitswert gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert	32.100 Euro 43.300 Euro

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHEID zum 1. Jänner 2016 Fortschreibungsveranlagung	
Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der Grundsteuermessbetrag festgesetzt mit	
	73,82 Euro

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis vom 3. Juni 2025 gibt es bis zu diesem Datum Abgabenrückstände von € 275,98.



Baulichkeiten



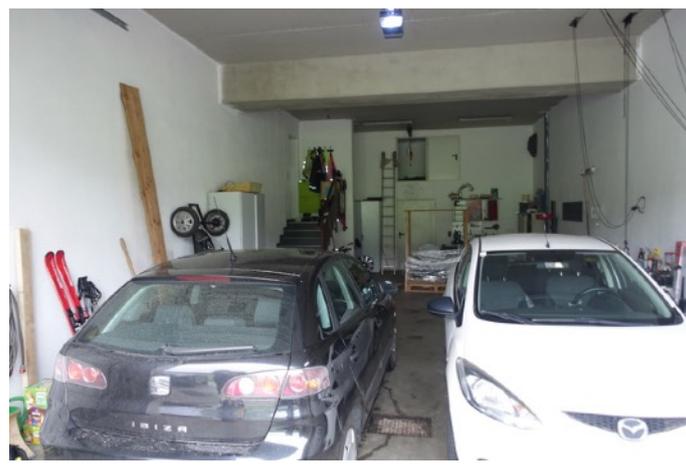
Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Garten



Garage



Kellergeschoss



Kellergeschoss



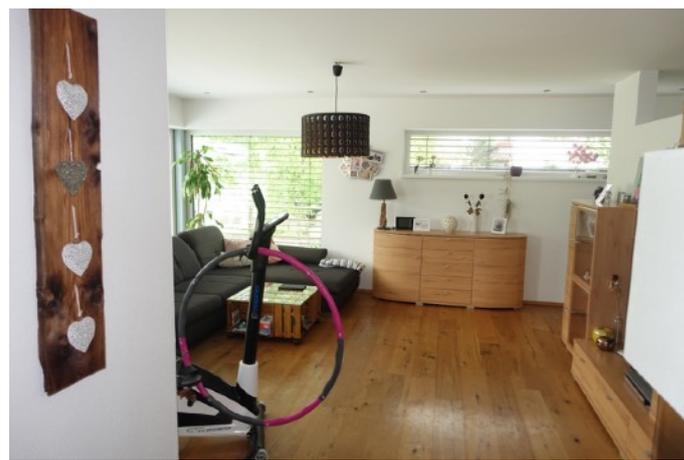
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



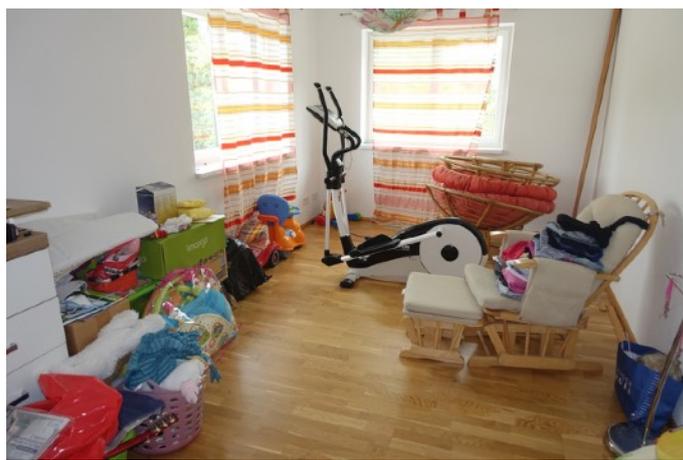
Erdgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Terrasse Erdgeschoss



Dachboden

Beschreibung Baulichkeiten

Baujahr:	ca. 2014 (lt. Bauunterlagen)
Geschosse:	Keller-, Erd- und Dachgeschoss
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv, solide
Außenwände:	Kellergeschoss: 25 cm und 30 cm (lt. Einreichplan) Erd- und Dachgeschoss: 50 cm (lt. Einreichplan)
Fassade:	verputzt, gefärbelt
Dach:	Ziegel, Flachdach (Terrasse)
Innenwände:	massiv
Fenster:	Aluminium, Kunststoff, Holz, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türblätter aus Holz
Fußböden:	Fliesen, Holz
Heizung, Warmwasser:	Erdwärme (Tiefenbohrung, Wasser) Kaminofen im Wohnzimmer
WC-Badausstattung:	verfliest
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	sehr gut
Energieausweis:	nicht mehr gültig
Nutzung:	eigengenutzt
Garage:	sehr groß, überhohe Raumhöhe
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">• Regenwassertank ca. 1.500l• kontrollierte Wohnraumlüftung• Zentralstaubsauger• gute elektrische Ausstattung (teilw. Loxone) <p>Dämmung am Dachboden entspricht nicht den Vorschriften.</p>

Raumaufteilung (lt. Einreichplan)

Der Naturstand stimmt teilweise mit dem Einreichplan nicht überein.

Kellergeschoss

Windfang	3,91 m ²
Gang	16,02 m ²
Lageraum	18,72 m ²
Garderobe	12,60 m ²
Lageraum	13,84 m ²
Technikraum	14,16 m ²
Lager	7,89 m ²
Lageraum	10,50 m ²
Garage	77,35 m ²
	174,99 m²

Erdgeschoss

Windfang	5,01 m ²
Gang	8,51 m ²
WC	1,30 m ²
Arbeitszimmer	6,91 m ²
Abstellraum	3,24 m ²
Küche	1,20 m ²
Esszimmer	22,58 m ²
Wohnzimmer	22,79 m ²
Schrankraum	5,28 m ²
Arbeitszimmer	12,86 m ²
	89,68 m²

Dachgeschoss

Galerie	17,81 m ²
WC	1,64 m ²
Badezimmer	14,58 m ²
Kinderzimmer	15,68 m ²
Kinderzimmer	17,49 m ²
Schrankraum	5,11 m ²
Schlafzimmer	11,44 m ²
	83,75 m²



Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen befinden sich in ortsüblichen gutem Zustand.

Es sind Stützmauern, eine kleine Gerätehütte (keine baurechtliche Bewilligung), teilweise Einfriedung,... vorhanden.

Die Absturzsicherungen entsprechen teilweise nicht den einschlägigen Vorschriften.

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 Wertermittlungsstichtag 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 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 Neuhauherstellungskosten 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
45419 Waxenberg	2116/1	2023 1669/23	610	€ 45.000,00	€ 73,77
47222 St. Veit	1068/11	2023 2915/23	753	€ 33.000,00	€ 43,82
45419 Waxenberg	8/6	2022 263/2022	917	€ 34.000,00	€ 37,08
47222 St. Veit	1141/6	2022 437/22	865	€ 30.275,00	€ 35,00
45419 Waxenberg	2148/22	2022 2148/22	697	€ 45.000,00	€ 64,56
45419 Waxenberg	44/5	2022 3643/22	840	€ 40.320,00	€ 48,00
45419 Waxenberg	44/4	2022 3643/22	901	€ 45.050,00	€ 50,00
45419 Waxenberg	40/3, 40/4, 42	2022 3912/22	899	€ 42.700,00	€ 47,50
47222 St. Veit	1508/1, 1614	2022 2964/22	20.670	€ 600.000,00	€ 29,03
Durchschnitt					€ 47,64

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Anschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Anschließungskosten 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 € 40,-** festgesetzt.

Insbesondere wurde in diesem Wert die ländliche Lage berücksichtigt.

Die vorhandenen Rechte und Lasten bezüglich des Wasserbezuges und der Wasserleitungen sind in diesem Wert berücksichtigt.

	m²	€/m²	€ gesamt
Gesamtfläche	828	€ 40,00	€ 33.120,00
Bodenwert	828		€ 33.120,00

Bauwert

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2024 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Alter: ca. 11 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Altersentwertung, Zustand
Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...: 20 %

Als Grundlage für die Bewertung wird der baurechtlich bewilligte Stand angenommen.

Bauwert	m²	€/m²	gesamt
Kellergeschoss	174,99	€ 1.800,00	€ 314.982,00
Erdgeschoss	89,68	€ 3.000,00	€ 269.040,00
Dachgeschoss	83,75	€ 3.000,00	€ 251.250,00
Herstellungswert	348,42		€ 835.272,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 835.272,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-20,00 %		-€ 167.054,40
Bauwert			€ 668.217,60

Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten enthalten.

Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen und sonstigen Baulichkeiten werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 30.000,-** bewertet.



Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 33.120,00
Bauwert	€ 668.217,60
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 30.000,00
gesamt	€ 731.337,60

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 20 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- Bebauungsabschlag

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 731.337,60
- Marktanpassung	-20,00 %	-€ 146.267,52
Verkehrswert		€ 585.070,08
Verkehrswert gerundet		€ 585.000,00



Zusammenfassung

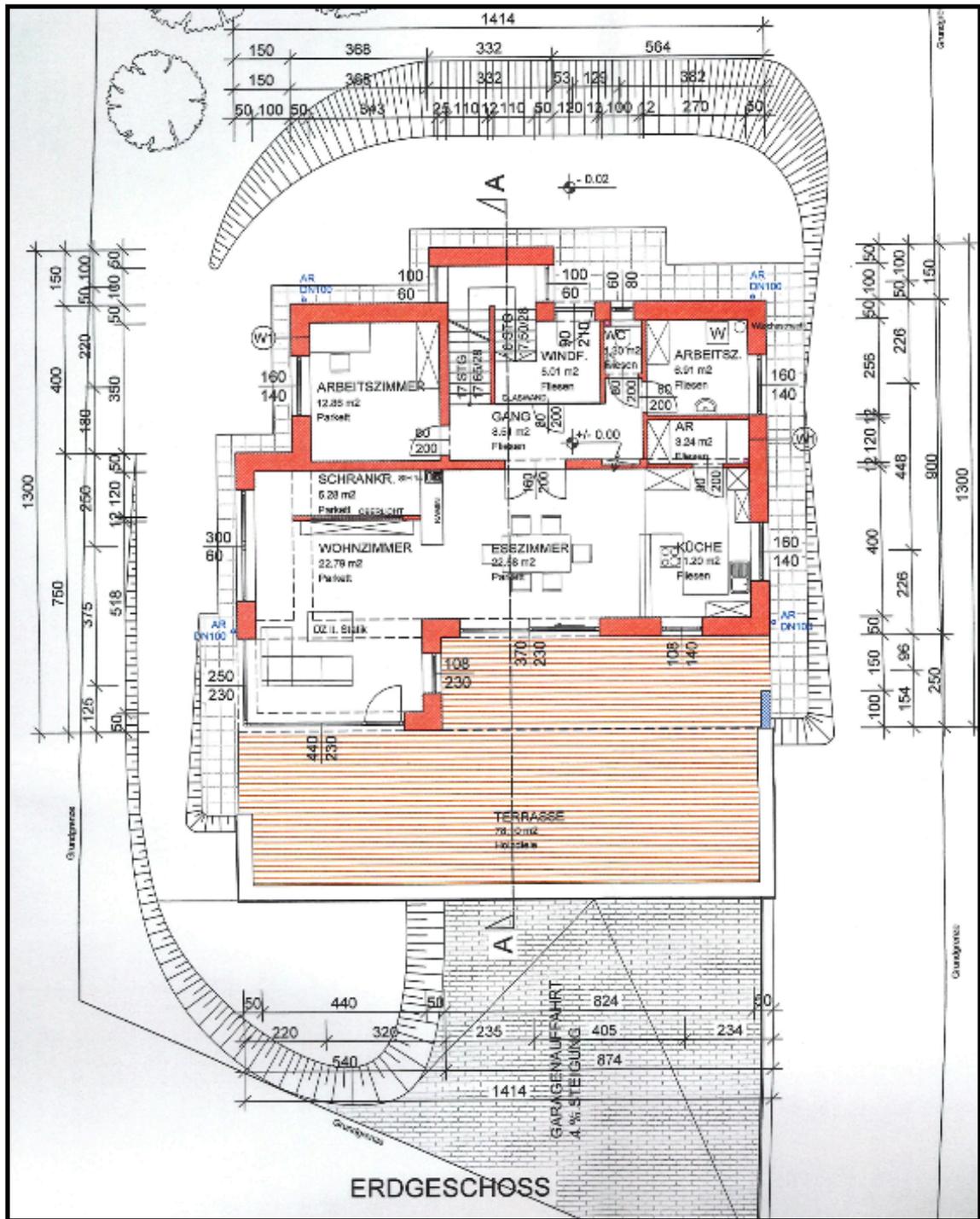
Verkehrswert:	
EZ 779, Grundbuch 47222 St. Veit im Mühlkreis, 4173 St. Veit im Mühlkreis, Grubdorf 37	€ 585.000,00

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Hingewiesen wird auf die Abgabenrückstände von € 275,98 mit Stand vom 3. Juni 2025 bei der Gemeinde St. Veit im Mühlkreis.

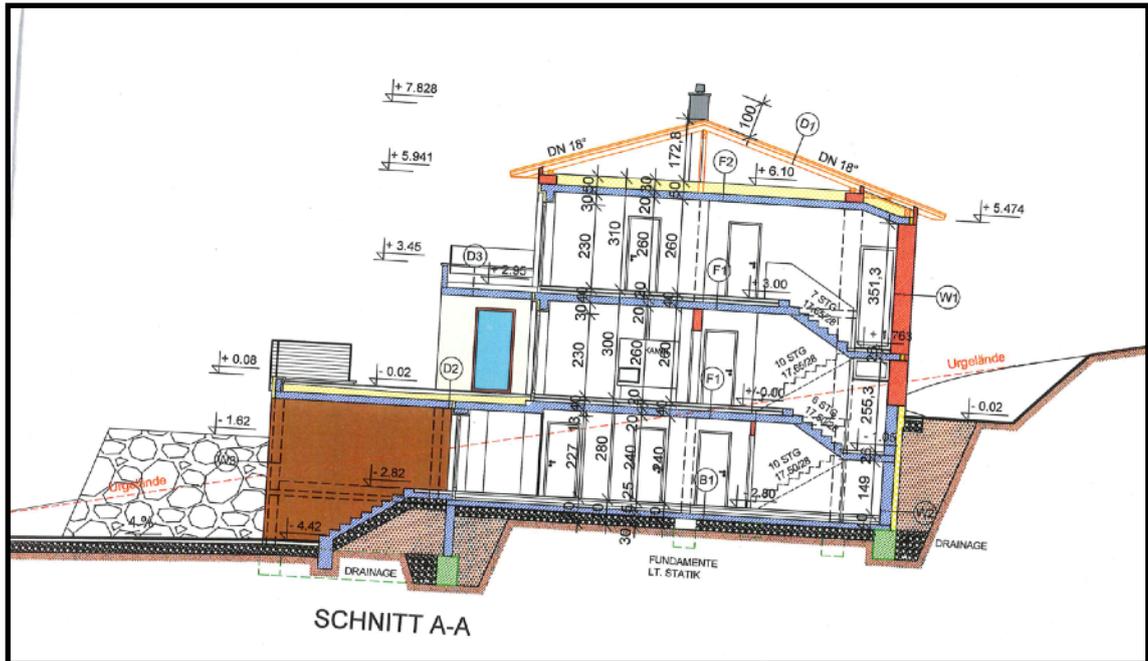
Luftenberg, am 3. Juni 2025

Erdgeschoss



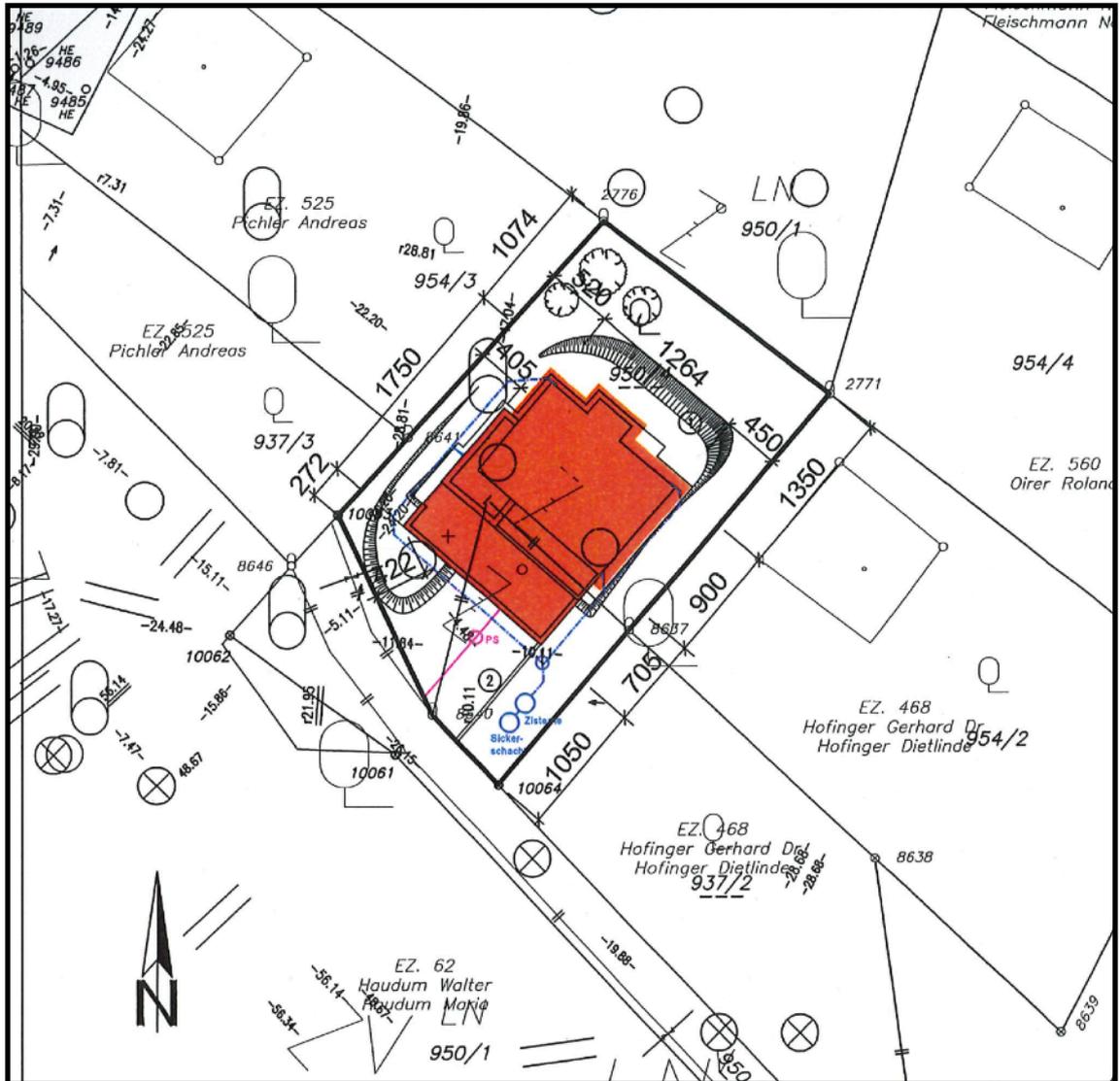


Schnitt





Lageplan



Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 779, Grundbuch 47222 St. Veit,
4173 St. Veit im Mühlkreis, Grubdorf 37



Auszug aus dem nicht mehr gültigen Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB Richtlinie 6 Ausgabe Oktober 2011

BEZEICHNUNG	EFH Loizenbauer		
Gebäudeteil		Baujahr	2014
Nutzungsprofil	Einfamilienhaus	Letzte Veränderung	
Straße		Katastralgemeinde	St. Veit
PLZ/Ort	4173 St. Veit im Mühlkreis	KG-Nr.	47222
Grundstücksnr.	950/4	Seehöhe	685 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++				
A+				A+
A			A	
B	B	B		
C				
D				
E				
F				
G				

HWB: Der **Heizwärmebedarf** beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim **Endenergiebedarf** wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der **Primärenergiebedarf** schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2013,120603 REPEA11 o11 - Oberösterreich
Projektnr. 5877
17.12.2013
Bearbeiter Jürgen Pawlovsky
Seite 1



Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	373 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,26 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	298 m ²	Heiztage	199 d	Bauweise	schwer
Brutto-Volumen	1.194 m ³	Heizgradtage	4530 Kd	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Gebäude-Hüllfläche	816 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,5 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,68 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	22,3
charakteristische Länge	1,46 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima		Anforderung	
		zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]		
HWB	26,0 kWh/m ² a	12.748	34,2	48,8 kWh/m²a erfüllt	
WWWB		4.766	12,8		
HTEB _{RH}		-10.706	-28,7		
HTEB _{ww}		-2.698	-7,2		
HTEB		2.072	5,6		
HEB		4.784	12,8		
HHSB		6.128	16,4		
EEB		10.912	29,2		100,0 kWh/m²a erfüllt
PEB		29.940	80,3		
PEB _{n.ern.}		24.569	65,9		
PEB _{em.}		5.371	14,4		
CO ₂		4.765 kg/a	12,8 kg/m ² a		
f _{GEE}	0,66		0,65		

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Wimberger Bau GesmbH Walchshof 51 4291 Lasberg
Ausstellungsdatum	17.12.2013		
Gültigkeitsdatum	16.12.2023	Unterschrift	

WIMBERGER
GesmbH **BAU**
4291 Lasberg Winterhafen 11
Tel. 0732/787328-0, Fax: DW 18

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingabeparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und Lage hinsichtlich Ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.