



Bezirksgericht Traun

Johann-Roithner-Straße 8
4050 Traun

Wels, am 21. Juli 2026

BG Traun – AZ: 10 E 33/25b

SV-GZ: 25569

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4060 Leonding, Gaumbergstraße 54

(BG Traun, KG 45306 Leonding, EZ 562, Gst.-Nr. 746/3, B-INr. 2 und 3)

Betreibende Partei:

Barbara Kner

Landstraßer Hauptstraße 73/1/13, 1030 Wien

vertreten durch:

RAe Martin Neuwirth, Dr. Alexander Neurauter

Petersplatz 3, 1010 Wien

Verpflichtete Partei:

Solmaz Caner

Figulystraße 1/1, 4020 Linz

vertreten durch:

--

wegen:

€ 67.500,00 s.A.

Stichtag des Gutachtens

16. April 2026 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN.....	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND.....	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN	7
02.03. LAGE.....	10
02.04. INFRASTRUKTUR	12
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
02.06. HISTORIE BAUAKT	13
02.07. WOHNHAUS	14
02.07.01. ERDGESCHOß	15
02.07.02. DACHGESCHOß.....	20
02.07.03. KELLERGESCHOß.....	24
02.08. AUßENANLAGEN	28
02.09. RECHTE UND LASTEN.....	31
02.09.01. BÜCHERLICHE RECHTE	31
02.09.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	32
02.09.03. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	34
02.10. ENERGIEAUSWEIS	35
02.11. ALTLASTEN	35
03. BEWERTUNG	36
03.01. ALLGEMEINES.....	36
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	37
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	37
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	40
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	42
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	43
05. ZUSAMMENFASSUNG	44

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Traun, Abteilung 10, vom 13. November 2025, Aktenzahl 10 E 33/25b-8, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4060 Leonding, Gaumbergstraße 54
(BG Traun, KG 45306 Leonding, EZ 562, Gst.-Nr. 746/3, B-INr. 2 und 3)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei:	Barbara Kner
	Landstraßer Hauptstraße 73/1/13, 1030 Wien
vertreten durch:	RAe Martin Neuwirth, Dr. Alexander Neurauter
	Petersplatz 3, 1010 Wien
Verpflichtete Partei:	Solmaz Caner
	Figulystraße 1/1, 4020 Linz
vertreten durch:	--
wegen:	€ 67.500,00 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 16. April 2026, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung fand am 16. April 2026, 10.00 Uhr, statt.

Anwesende:

- Barbara Kner, betreibende Partei
- Mag. Daniela Augl, Cousine der betreibenden Partei
- RA Dr. Alexander Neurauter, Betreiberinnenvertreter
- Solmaz Caner, verpflichtete Partei
- Izzet Caner, Gatte der verpflichteten Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 11.15 Uhr (*Dauer: 3/2 Stunden*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 16. April 2026
- Erhebungen beim Finanzamt Linz samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Leonding
- Erhebungen Urkundensammlung Grundbuch Bezirksgericht Traun
- Erhebungen DORIS (Digitales öö Raum-Informations-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Lärmkarte ASFINAG
- Erhebungen HORA
- Erhebungen Altlastenportal Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsatzug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNORM B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
4060 Gaumbergstr 54
Gemeinde Leonding
Katastralgemeinde 45306 Leonding
Einlagezahl 562 Grundstücksnummer 746/3

1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2009 **Wertfortschreibung (§ 21 (1) Z. 1 BewG)**

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

a. Einheitswert	16.700 Euro
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert	22.500 Euro

Die Anteile in Euro sind dem Anhang A zu entnehmen.

Begründung

Berechnung des Einheitswertes siehe Beilage.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % ist auf Grund des Artikels II des AbgÄG 1982 durchzuführen.

Die Fortschreibung war erforderlich, weil eine Änderung im Flächenausmaß eingetreten ist.

Lt. Baubewilligung vom 4.11.1996 wurde ein Abbruch eines Neben-vorgenommen. Dadurch wurde der Gebäudewert von S 79.321,00 (€ 5764,5 auf S 60.854,00 (€ 4422,4) verringert.

Eine Zurechnungsfortschreibung an die neuen Besitzer wird im Jänner 2026 ergehen.

Der Wert bleibt unverändert

Solmaz Caner hat 1/2 Anteil das ist 11 250.-€

Barbara Kner hat 1/2 Anteil das ist 11 250.-€

Auszug Mail Finanzamt Linz v. 10.12.2025

01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.

Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie Gerätschaften, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

453 010 E 33/25 b

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

ON 2.1, 1

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding
BEZIRKSGERICHT Traun

EINLAGEZAHL 562

Letzte TZ 3059/2025

Plombe 3471/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
746/3	G	GST-Fläche	*	1472
		Bauf.(10)		94
		Gärten(10)	1378	Gaumbergstraße 54

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 284/2003 Bauplatz (auf) Gst 746/3
Bescheid 2002-04-07 (III/1-559-031/6-2000)
- 5 a 892/2009 Grunddienstbarkeit des Leitungsrechtes des Abwasserkanales
über Gst 746/20 für Gst 746/3

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/2
Solmaz Caner
GEB: 1971-07-28 ADR: Figulystraße 1/1, Linz 4020
a 489/2025 Teilungsklage (BG Graz-Ost, 205 C 7/25f)
b 589/2025 IM RANG 172/2025 Kaufvertrag 2024-12-03,
Einantwortungsbeschluss 2024-09-19 Eigentumsrecht

- 3 ANTEIL: 1/2
Barbara Kner
GEB: 1970-08-07 ADR: Landstraßer Hauptstraße 73/1/13, Wien 1030
a 489/2025 Teilungsklage (BG Graz-Ost, 205 C 7/25f)
b 3059/2025 Einantwortungsbeschluss 2024-09-19 Eigentumsrecht

***** C *****

- 2 a TZ eines anderen Gerichtes 248/1921
REALLAST der Stacheldrahtzaunerhaltung für Gst 705/1 746/1
- 4 a 2667/1977
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt IV Kaufvertrag
1973-05-30 hins Gst 746/3 für Gst 746/12

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

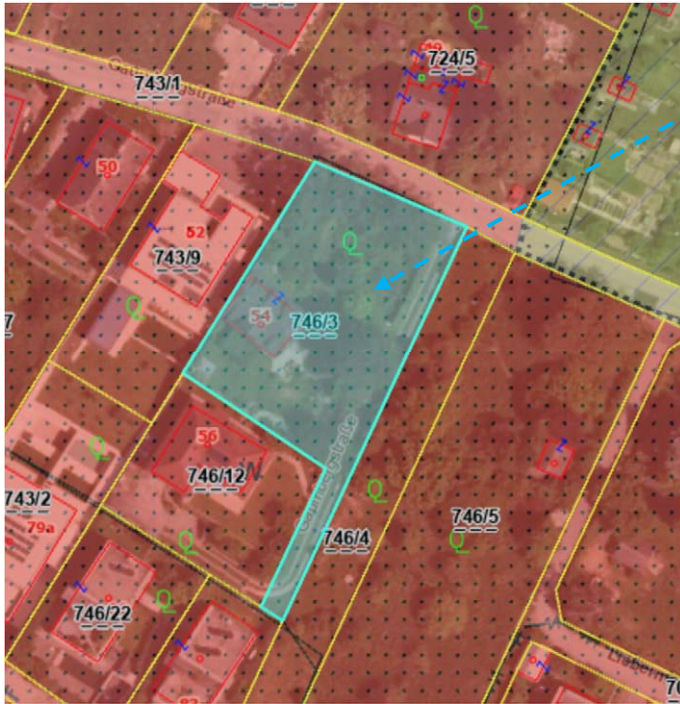
Grundbuch

09.09.2025 13:43:33

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W – Wohngebiet“ ausgewiesen.



DORIS

Die Liegenschaft befindet sich in der „geogenen Risikozone „Typ A“ („gelbe Fläche“)



DORIS

Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

Fläche: Buchberg

Eckdaten:

Typ	Hinweisthema
A	Feststoffverlagerung am Hang (FH)

Untergrundsituation:

sehr mächtiger Lösslehm mit Verwitterungsdeckschichten, darunter lokal Ältere Deckenschotter, Älterer Schlier und Linzer Sande bzw auf Kuppe (Pulverturm) örtlich Perlgnais unter Lösslehm

Topographische Lage:

Hangneigung zw. 6 und 10°

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

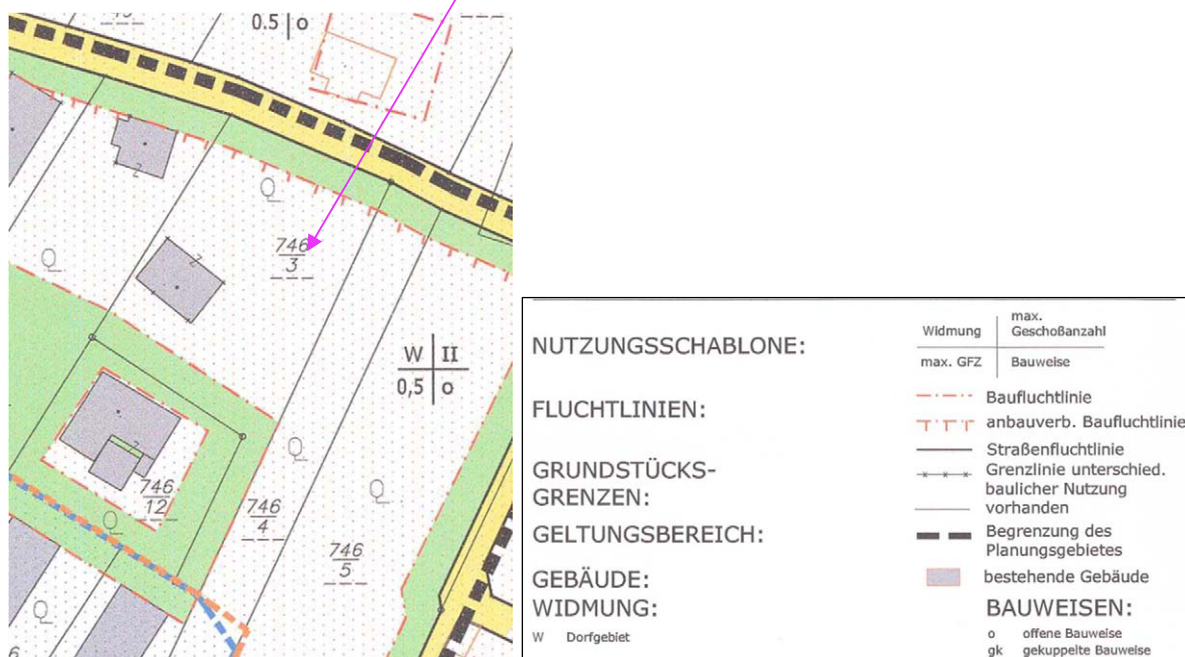
- Geologie
- Geländeneigung, Geländeform
- Unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten
- Hinweise wie bekannte Hangbewegungen in morphologisch / geologisch vergleichbaren Bereichen
- Informationen aus lokalen Gutachten / Untergrunderkundungen

Es handelt sich hier um keine gutachterliche Beurteilung, sondern um einen Service für die Gemeinden, in dem -mit jeweiligem Stand des Erhebungsdatums- möglichst viele Hinweise gesammelt wurden, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen können.

[Broschüre: "Bauen auf sicherem Boden Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen"](#)

DORIS

Für die gegenständliche Liegenschaft gilt der Bebauungsplan „Buchberg“ Nr. 1.4.1. (2016):



Es ist eine offene 2-geschoßige Bebauung, mit einer max. Geschoßflächenzahl von 0,5 verordnet.

Auszug Legende:

Baufluchtlinien sind, wenn nicht anders angegeben, maßstäblich zu übernehmen. Eine Abweichung der Anbauverbindlichkeit nach hinten ist um maximal 1,50m möglich.

Die Vorgärten müssen bei offener Bauweise 50 % Grünanteil aufweisen.

Pro Bauplatz mit max. 2 Vollgeschossen dürfen lediglich Gebäude mit maximal zwei Wohneinheiten errichtet werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ist das Verhältnis zwischen Bruttogeschossfläche (BGF) und Bauplatzgröße, wobei die BGF als Flächensumme aller Geschosse zuzüglich den BGF der Wohn- und Aufenthaltsräume aller übrigen Geschosse (Untergeschoß, Dachgeschoß) definiert ist. Loggien sowie der ausbaubare Dachraum werden bei der Berechnung der Geschossflächenzahl miteinbezogen. Bei ausbaubaren Dachräumen bzw. bei Dachgeschoßen ist jene Grundfläche in das Maß der baulichen Nutzung mit einzuberechnen auf welche eine Raumhöhe von 1,50m vorhanden ist. Nicht berücksichtigt werden Keller, Tiefgaragen, ebenerdige und nicht überbaute Kleingaragen sowie Balkone.

Bei der Berechnung der GFZ sind private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße in Abzug zu bringen (versiegelte Flächen ab 50m²).

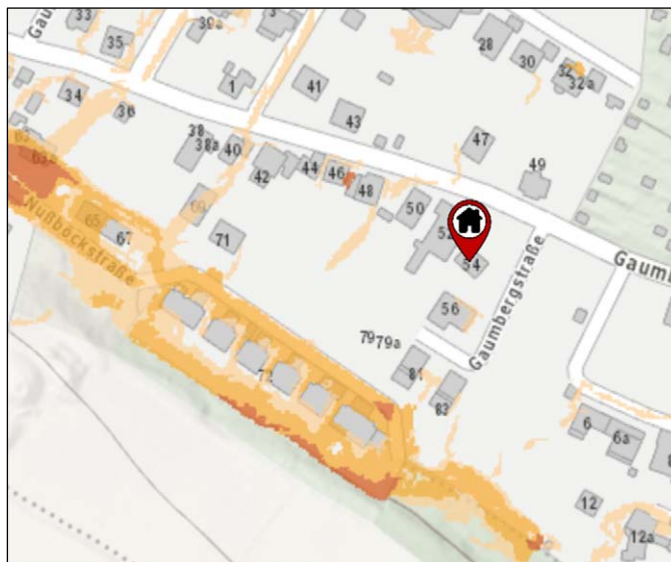
Die Grundflächenzahl (GRZ) ist mit max. 50% der Geschossflächenzahl (GFZ) zuzüglich 10% der Bauplatzgröße (max. 100m²) begrenzt. Zur Berechnung der Grundflächenzahl wird die bebaute Fläche von sämtlichen baulichen Anlagen herangezogen. Weiters werden bei der Berechnung, private Aufschließungsstraßen von der Bauplatzgröße, in Abzug gebracht.

Bei Wohngebäuden sind je Wohneinheit 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge vorzusehen.

Garagen sind unter Einhaltung eines Mindestabstandes von 5m entlang der Straßenfluchtlinie anzuordnen. Ausnahmen können bei Notwendigkeiten, wenn aufgrund der örtlichen Verhältnisse mit keiner Verkehrsbeeinträchtigung zu rechnen ist, von der Baubehörde genehmigt werden.

Auszug Bebauungsplan – Kopie Stadtgemeinde Leonding

Die gegenständliche Liegenschaft ist nicht vom Abfluss von Oberflächenwasser betroffen:



Quelle: <https://hora.gv.at/#/cofa:maxd/bgrau/a-/qGAUMBERGSTRASSE%2054%20LEONDING/@48.28077,14.26412,17z>

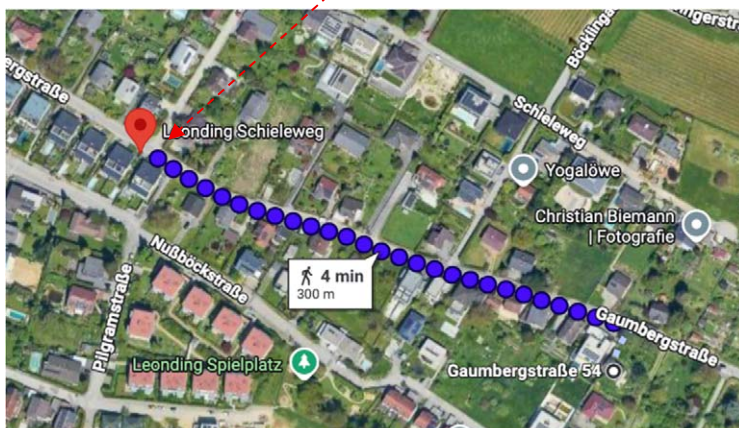
02.03. Lage



Ausschnitt Google Maps

Die gegenständliche Liegenschaft liegt inmitten einer Wohnsiedlung.

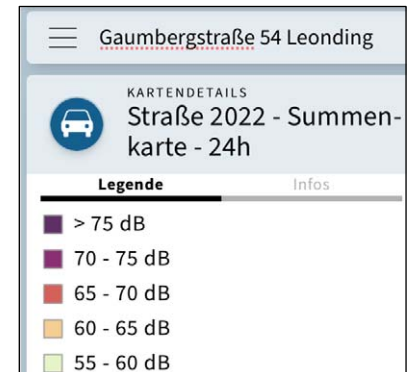
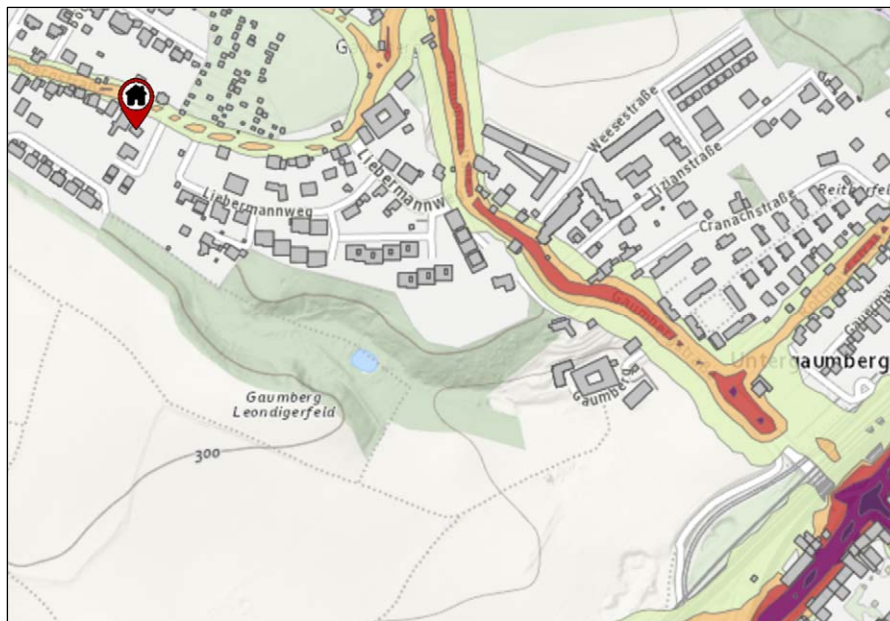
Die Bushaltestelle „Leonding Schieleweg“ ist ca. 300 m entfernt (*fußläufig ca. 4 min.*)



Verkehrsmittel	Stadtteilbus
Betreiber	
Endhaltestellen	Gaumberg-St. Martin
Strecke	Haltestelle Gaumberg, Gaumbergstraße, Michaelsbergstraße, Leonding (Stadtplatz), Gerstmayrstraße, Paschinger Straße, Haltestelle Reith, Haltestelle Meixnerkreuzung, Haltestelle St. Martin
Besonderheiten	Bedient ausschließlich Leondinger Stadtgebiet.

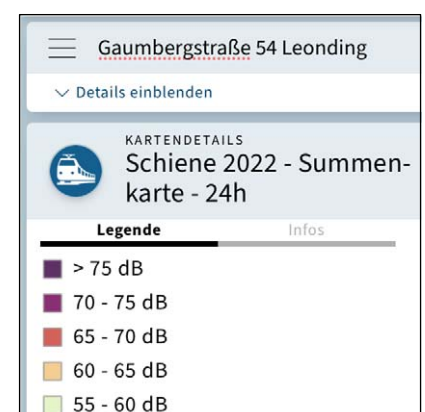
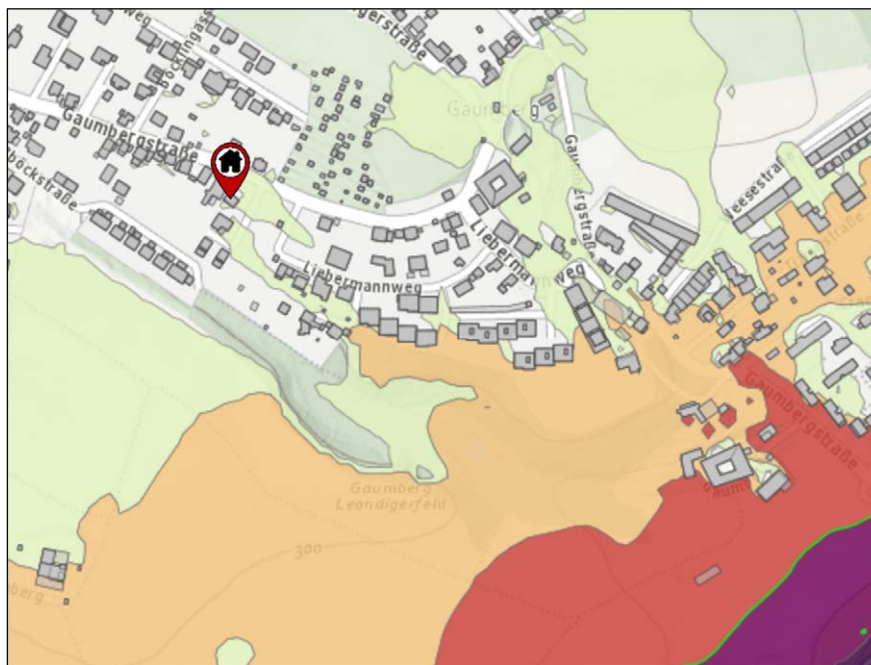
Die „Straßenbahnhaltestelle Gaumberg“ ist ca. 900 m entfernt.

Die Liegenschaft selbst ist nicht vom Straßenlärm betroffen.



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

Die Liegenschaft ist tw. vom Lärm des Schienenverkehrs betroffen:



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>

02.04. Infrastruktur

Die Liegenschaft ist an den öffentlichen Kanal, die öffentliche Wasserleitung sowie an das Stromnetz angeschlossen.

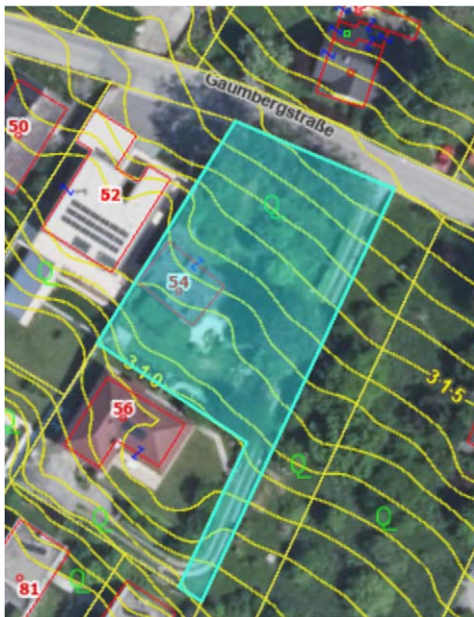
Lt. Angabe der Parteien anlässlich des Ortsaufgensehns, ist der auf der Liegenschaft befindliche Brunnen nicht mehr funktionstüchtig.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft hat eine polygonale Form.

Auf der Liegenschaft wurde ein 2-geschoßiges Wohnhaus (EG + DG), unterkellert, errichtet.

Das Grundstück weist eine Neigung von Nord-Ost nach Süd-West von >9 m auf (siehe gelbe Schichtlinien).



Auszug DORIS

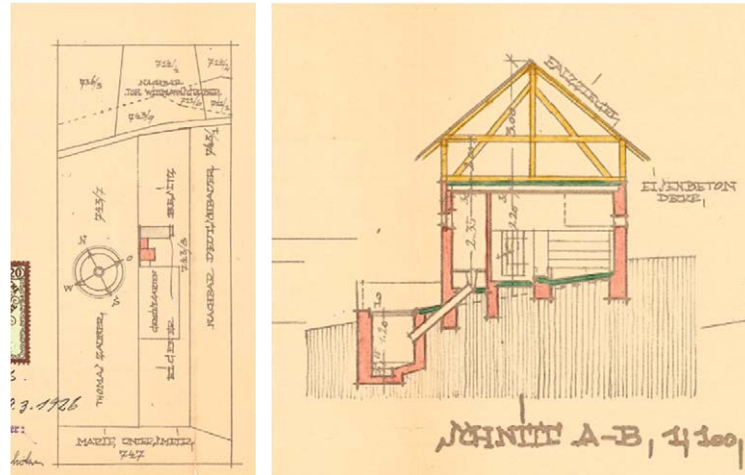
Anm.d.SV:

Lt. Angabe der betreibenden Partei wurde das südlich angrenzende Grundstück in der Vergangenheit „abgeschrieben“ („Grundstücksteilung innerhalb der Familie“) und die Zufahrt aber im Eigentum der gegenständlichen Liegenschaft „belassen“ (Dienstbarkeit – siehe Punkt 02.09.02).

02.06. Historie Bauakt

19.03.1926

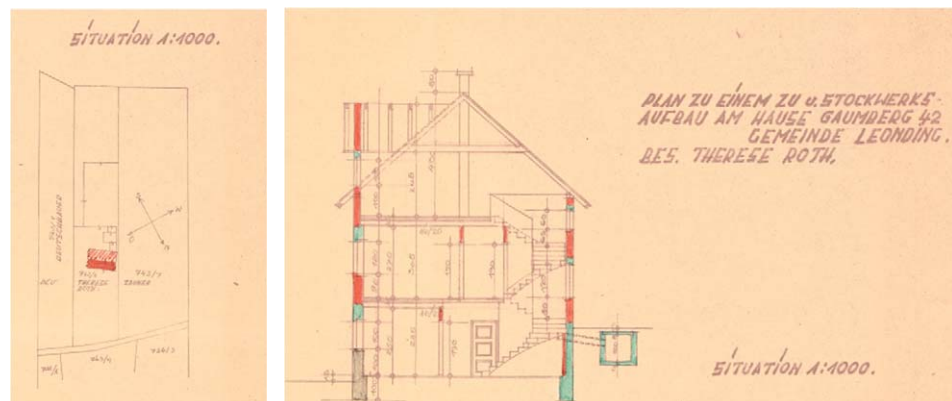
Baubewilligung „Nebengebäude“



Einreichplan 1926 - Kopie Bauakt

27.02.1930

Baubewilligung „Zu- und Aufbau des Hauses“



Einreichplan 1930 - Kopie Bauakt

29.09.1978

Bewilligung für den Einbau einer Ölheizung

29.09.1978: wasserrechtliche Bewilligung

28.07.1982: Benützungsbewilligung

20.08.1996

Bauanzeige „Gartenhütte aus Holz“



Lageplan Gartenhütte 1996 – Kopie Bauakt

02.07. Wohnhaus

- Dach: Satteldach mit Eterniteindeckung
- Decken: tw. Holz-Tram-Decken, tw. Massivdecke (lt. Einreichplan 1930)
- Außenmauern: massiv (tw. Eternitverkleidung)
- Fenster: tw. Holzfenster (isolierverglast), tw. Kunststoff (isolierverglast)
Anm.d.SV:
Bei den Holzfenstern ist augenscheinlich rückgestauter Reparaturaufwand vorhanden.
Lt. Angabe der betreibenden Partei wurden (ca.) ab dem Jahr 2000 einzelne Holzfenster auf Kunststofffenster getauscht.
- Heizung: Öl-Zentralheizung, (zusätzlich) Einzelofen im „Zimmer 2“ im Erdgeschoß

Lt. Angabe der betreibenden Partei ist das Haus seit ca. 4 Jahren unbewohnt.

Außenansichten:



Süd-Ost



Süd-West



Nord-West

*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
Die gesamten Fotobeilage findet sich im Anhang.*

Zufahrts-/Eingangsbereich:

Die Zufahrt befindet sich an der östlichen Grundgrenze.
Der Zugangsbereich erfolgt über eine Gartenanlage.

Hauseingang

Haustür: Holz mit Glas, Durchgangslichte: 92/198 cm

Aufgang Hochparterre

Treppe mit Fliesenbelag



Flur / Büro

Holzboden

Tür-Durchgangslichte: 85/192 cm

Raumhöhe: 2,67 m

Zimmer 1

Teppichboden

Klimasplitgerät

Warnung d. SV:

- „offene Elektroleitungen“ vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!
- Bei der Fenstertür fehlt eine Absturzsicherung!



Zimmer 2

Holzboden

tw. abgehängte Decke

Raumhöhe tw. 2,65 m, tw. 2,43 m

Einzelofen

Warnung d. SV:

- „offene Elektroleitungen“ vorhanden – ev. Stromschlaggefahr!
- Bei der Fenstertür fehlt eine Absturzsicherung!

Bad/WC

Fliesen

Waschbecken, Dusche, WC



Aufgang Dachgeschoß

Holztreppe

Durchgangsbreite: 1,10 m

Warnung d. SV:**Beim Stiegenhausfenster fehlt eine Absturzsicherung!**

Zimmer 1 (überschlägig gemessen: ca. 17 m²)

Holzboden

Raumhöhe: 2,38 m

Zugang zum Zimmer 2

Zimmer 2 (überschlägig gemessen: ca. 14 m²)

Holzboden

Kunststofffenster

Durchgangslichte: 85/198 cm

Raumhöhe: 2,37 m

Anm.d.SV:

- Lt. Angabe der betreibenden Partei wurde im Jahr 2000 mit dem tw. Austausch der Holzfenster auf Kunststofffenster begonnen.
- An der Decke ist eine abgetrocknete Feuchtigkeitsspur erkennbar.



Auszug Einreichplan 2018

Küche (überschlägig gemessen: ca. 6 m²)

PVC-Boden, Holzverkleidung an der Decke

Durchgangslichte: 75/188 cm



Raum 3 (überschlägig gemessen: ca. 8 m²)

PVC-Boden

unbeheizt

WC (überschlägig gemessen: 0,7 m²)

Anm.d.SV:

„Farbabplatzungen“ im Bereich der Wand vorhanden.

Dachboden

„offene Luke“ zum Spitzboden



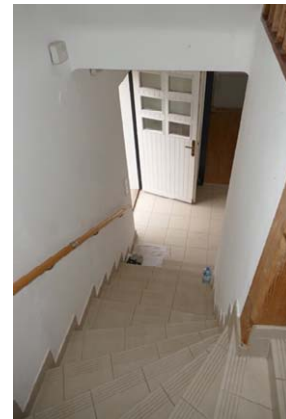
Spitzboden

Anm.d.SV:

Versottungsspuren im Bereich des Kamins vorhanden

**Abgang Keller:**

Treppe mit Fliesenbelag



„Kellereingang gartenseitig“

Haustür: Holz mit Glas

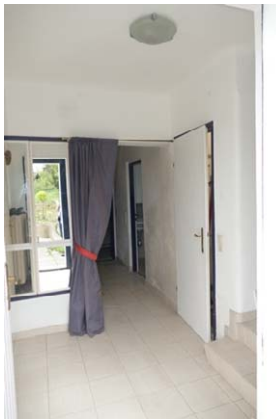
Vorraum/Diele

Fliesenboden

Elektro-Verteiler (2 getrennte Strom-Abrechnungskreise)

Raumhöhe: 2,54 m

Anm.d.SV:

Im östlichen Wandbereich ist augenscheinlich aufsteigende Feuchtigkeit vorhanden.Küche

Holzboden

Kunststofffenster

Zugang zum Wohn-/Schlafzimmer

Raumhöhe: 2,46 m



Wohn-/Schlafzimmer

Holzboden

Kunststofffenster

Ausgang Terrasse



Terrasse:

Beton-Plattenbelag



Bad/WC

Fliesen

Dusche, Waschbecken, WC

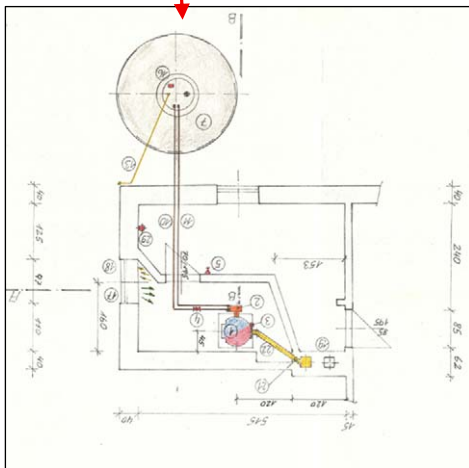


Keller

tw. Fliesenboden, tw. Estrichboden
Heiztechnik, Kaminputztürln

Anm.d.SV:

- Der Öltank befindet sich im Garten (siehe Auszug Einreichplan 1978).
- Im Bereich der Wände ist aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar.



Abstellraum

Wasseruhr



02.08. Außenanlagen

Die Zufahrt im Bereich der Gaumbergstraße ist „offen“ gestaltet, der restliche Bereich hin zur Gaumbergstraße ist eingefriedet.

Anm.d.SV:

Geh- und Fahrrecht zugunsten des südlich angrenzenden Grundstücks → siehe Punkt 02.09.02.



Im Bereich des Gartens sind tw. befestigte Sitzplätze, Treppen und Wege angelegt. Es sind mehrere Wasserentnahmestellen vorhanden.



Die südliche Grundstücksgrenze ist offen zum angrenzenden Wohnhaus hin gestaltet. Im Bereich der Grundstücksgrenze ist eine Treppe vorhanden.

Anm.d.SV:

- *Diese Liegenschaft sowie die gegenständliche standen in der Vergangenheit im Eigentum „einer Familie“.*
- *Der genaue Grenzverlauf müsste durch einen Geometer im Detail vermessen werden.*

Warnung d. SV:

Im Bereich der Stützmauer fehlt eine Absturzsicherung!



Die westliche Grundstücksgrenze ist eingefriedet.



Im nord-westlichen Bereich des Hauses wurde eine Holz-Gartenhütte errichtet.



Im Bereich des Gartens befindet sich ein Biotop.



Der im Garten befindliche Brunnen ist, lt. Angabe der Parteien, nicht mehr „funktionstüchtig“.



02.09. Rechte und Lasten

02.09.01. Bücherliche Rechte

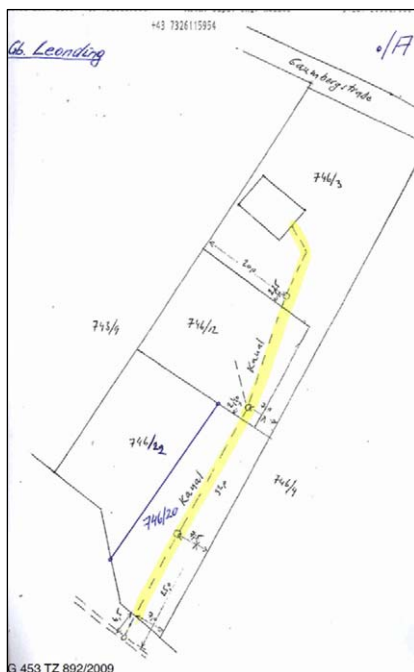
***** A2 *****
 5 a 892/2009 Grunddienstbarkeit des Leitungsrechtes des Abwasserkanales
 über Gst 746/20 für Gst 746/3

Auszug Servitutsvertrag TZ 892/2009:

II. DIENSTBARKEITSEINRÄUMUNG

Festgehalten wird, dass sich auf dem Vertragsobjekt, nämlich Grundstück Nr. **746/20 neu** im Sinne des Teilungsplanes des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen Dipl. Ing. Rudolf Schöffmann (GZ 1815/07) laut beiliegendem **Plan .A**, welcher einen integrierenden Bestandteil zu diesem Vertrag bildet zugunsten der Grundstücke Nr. **746/3 und 746/12** ebenfalls jeweils **Gb 45306 Leonding** ein Abwasserkanal befindet, welche in der **Planbeilage .A** gelb umrandet dargestellt ist.

Die Dienstbarkeitsgeber sind berechtigt aufgrund bautechnischer Notwendigkeiten diesen Abwasserkanal auf ihre Kosten umzulegen und sind die Dienstbarkeitsgeber verpflichtet, diesen wieder ordnungsgemäß in das öffentliche Abwassernetz anzuschließen. Andererseits sind die Dienstbarkeitsgeber berechtigt ihre eigenen Abwässer in den gegenständlichen Abwasserkanal einzuleiten und diesen ordnungsgemäß zu nutzen.



02.09.02. Bücherliche Lasten

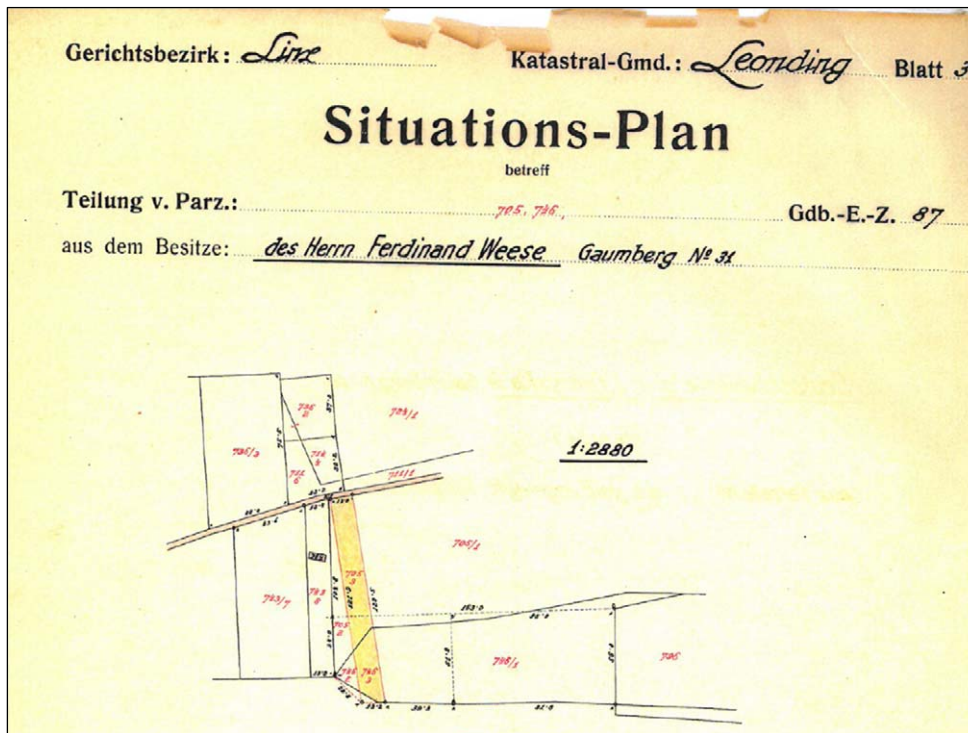
Erhaltung Stacheldraht

***** C *****

2 a TZ eines anderen Gerichtes 248/1921

REALLAST der Stacheldrahtzaunerhaltung für Gst 705/1 746/1

Auszug TZ 248/1921:



Anm.d.SV:

→ Grundstücke sind in der „ursprünglichen Form“ nicht mehr vorhanden.

Geh- und Fahrrecht

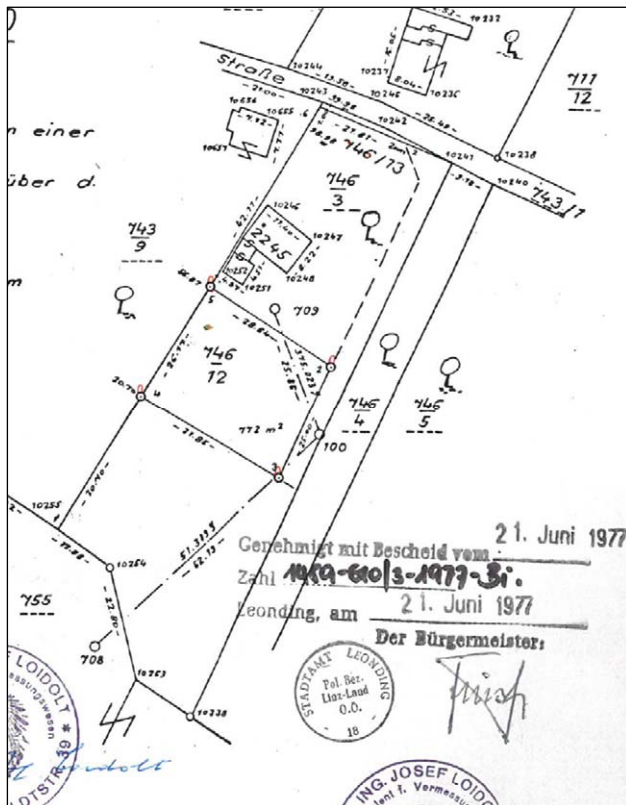
***** C *****

4 a 2667/1977

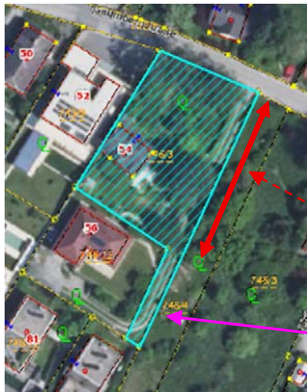
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt IV Kaufvertrag
1973-05-30 hins Gst 746/3 für Gst 746/12

Auszug TZ 2667/1977:

Die Verkäuferin räumt für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der Liegenschaft EZ. 562 der KG. Leonding den Käufern und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des kaufgegenständlichen Grundstückes das Recht ein, von dem Grundstück 746/12 auf der im Lageplan des Zivilgeometers Dipl.Ing. Josef Loidolt vom 24.4.1973, GZ. 7822/73, ausgewiesenen Grundfläche in einer Breite von 4 m entlang der Grundgrenze zum Grundstück 746/4 über das Grundstück 746/3 bis zum öffentlichen Gut uneingeschränkt zu gehen und zu fahren. Dieses Recht wird als Dienstbarkeit bedungen und ist hierfür kein abgesondertes Entgelt zu entrichten.



Fläche, die vom Geh- und Fahrrecht „betroffen ist“:



Der östlich an das Grundstück angrenzende „Zufahrtsbereich“ hat eine Breite von 4,32 m und eine Länge von 25,7 m → 111 m².

Die restliche Länge des gegenständlichen Grundstückes beträgt 47,68 m
→ 47,68 m x 4 m (Breite Geh- und Fahrrecht) = 190,72 m²

Die Fläche der „Einfahrts-Trompete“ wird mit ca. 18 m² ermittelt.

Gesamtfläche, die vom Geh- und Fahrrecht betroffen ist:

$$111 \text{ m}^2 + 190,72 \text{ m}^2 + 18 \text{ m}^2 = 319,77 \text{ m}^2$$

→ gerundet: **320 m²**

Anm.d.SV:

Die Flächen wurden hilfsweise mit Hilfe der „Messfunktion“ in der DORIS (Digitales OÖ Raum-Information-System des Landes OÖ) überschlägig ermittelt.

02.09.03. Außerbücherliche Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Leonding:

Eine Anfrage bei der Finanzverwaltung der Stadtgemeinde Leonding ergab, dass zum Bewertungsstichtag 16.04.2026 KEINE Abgaben-/Gebührenrückstände vorlagen:

zum Stichtag 16. April 2026 waren lagen keine Abgaben/Gebührenrückstände vor. Ich darf Ihnen jedoch mitteilen, das zum 30. April 2026 die nächste Vorschreibung stattfindet, die Fälligkeit dieser Vorschreibung ist der 15.Mai 2026

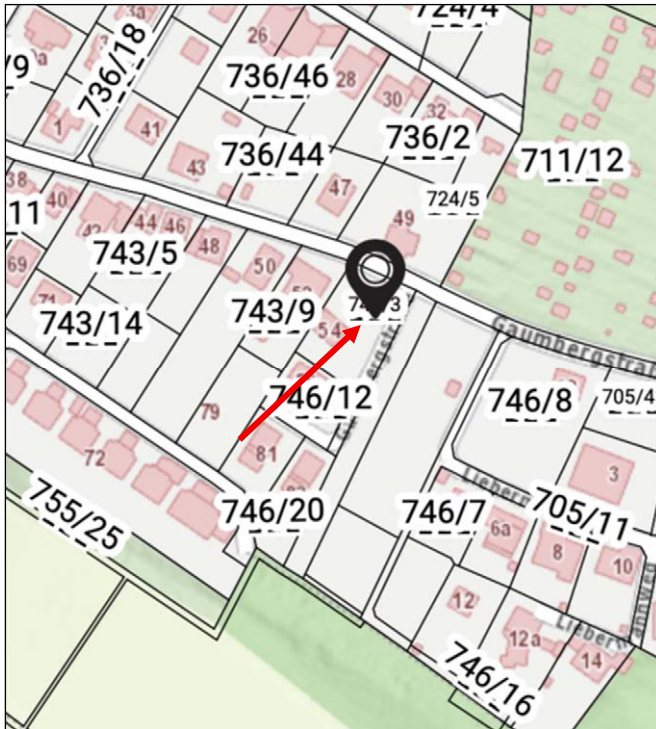
Auszug Mail Wasserverband Großraum Ansfelden vom 21.04.2026

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.10. Energieausweis

Es wurde KEIN Energieausweis vorgelegt.

02.11. Altlasten



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

Die Abfrage ergibt keinen Hinweis auf eine bekannte Kontaminierung im Bereich des zu bewertenden Grundstückes.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeit und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine der Liegenschaften oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Wohnhäuser dieser Bauart, Größe, in dieser Lage werden – erfahrungsgemäß – durch die jeweiligen Eigentümer bzw. deren Familie(n) zu Wohnzwecken genutzt. Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Sachwerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt.

Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Für die Jahre 2019 bis 16.04.2026 konnten u.a. folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der näheren Umgebung zur gegenständlichen Liegenschaft elektronisch erhoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	04.06.2019	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 553, GStNr. 640/20	€ 667.000,00	926 m ²	€ 720,30/m ²
2	31.10.2019	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 3136, GStNr. 736/40	€ 850.000,00	937 m ²	€ 907,15/m ²
3	14.04.2020	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 3782, GStNr. 755/17	€ 205.000,00	505 m ²	€ 405,94/m ²
4	11.05.2020	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 3787, GStNr. 755/22	€ 265.000,00	662 m ²	€ 400,30/m ²
5	12.01.2021	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 1533, GStNr. 736/25;736/26	€ 750.000,00	1322 m ²	€ 567,32/m ²
6*)	14.05.2021	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 739, GStNr. 640/15	€ 300.000,00	300 m ²	€ 1.000,00/m ²
7	22.12.2022	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 4045, GStNr. 743/14	€ 400.000,00	827 m ²	€ 483,68/m ²
8	30.01.2023	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 3384, GStNr. 721/4	€ 1.265.000,00	967 m ²	€ 1.308,17/m ²

9**)	14.02.2023	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 4240, GStNr. 766/44	€ 83.200,00	103 m²	€ 807,77/m²
10**)	14.02.2023	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 4240, GStNr. 766/44;766/47;618/27	€ 546.672,00	798 m²	€ 685,05/m²
11**)	14.02.2023	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 20, GStNr. 618/27	€ 302.400,00	378 m²	€ 800,00/m²
12**)	14.02.2023	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 20, GStNr. 618/27	€ 15.200,00	19 m²	€ 800,00/m²
13**)	14.02.2023	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 4240, GStNr. 766/44;766/47	€ 282.628,00	436 m²	€ 648,23/m²
14	06.03.2023	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 3101, GStNr. 612/12	€ 450.000,00	508 m²	€ 885,83/m²
15	28.05.2025	4060 Leonding KG Leonding, KGNr. 45306, EZ 3039, GStNr. 645/39	€ 420.000,00	733 m²	€ 572,99/m²

Eine Überprüfung der Kaufverträge ergibt:

*) 6: Kaufpreis lt. Kaufvertrag: € 310.000,00, Fläche: 405 m² ➔ € 765,43/m²

**) 9 bis 13: Diese Transaktionen betreffen einen Verkauf von „2 neu gebildeten Liegenschaften“ (Teilungsplan DI Herwig Lanzendorfer v. 06.02.2023)
 Transaktion 1: 715 m², € 585.028,00 ➔ 818,22/m²
 Transaktion 2: 736 m², € 561.872,00 ➔ 763,41/m²

In der Zeitschrift Gewinn werden jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise (*unterteilt in Gemeinden und tw. zusätzlich in Stadtteile*) erhoben und veröffentlicht ➔ Wohnbau-Grundstückspreise „Zentrum Leonding/Buchberg“:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m²	MAX pro m²	Durchschnitt pro m²	Anpassung [%]
01.05.19	300	580	440,00	182
01.05.20	500	720	610,00	131
01.05.21	500	800	650,00	123
01.05.22	500	900	700,00	114
01.05.23	550	950	750,00	107
01.05.24	600	1000	800,00	100
01.05.25	600	1000	800,00	100
01.05.26	600	1000	800,00	100

Somit ergeben sich folgende valorisierte Grundstückspreise:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
1	04.06.19	720,3	1,82	1.310,95
2	31.10.19	907,15	1,82	1.651,01
3	14.04.20	405,94	1,31	531,78
4	11.05.20	400,3	1,31	524,39
5	12.01.21	567,32	1,23	697,80
6	14.05.21	765,43	1,23	941,48
7	22.12.22	483,68	1,14	551,40
8	30.01.23	1308,17	1,07	1.399,74
9-13/KV 1	14.02.23	818,22	1,07	875,50
9-13/KV 2	14.02.23	763,41	1,07	816,85
14	06.03.23	885,83	1,07	947,84
15	28.05.25	572,99	1	572,99

Aufgrund der konkreten Lage der Vergleichsgrundstücke im Vergleich zur gegenständlichen Liegenschaft, werden folgende Anpassungen vorgenommen:

Transaktionen 3, 4, 9-13 - KV 1 + 2, 14 und 15: + 25 %

Somit ergeben sich folgende valorisierte und lageangepasste Grundstückspreise:

Nr.	KV-Datum	val. €/m2	Anpassung [%]	val./Lage €/m2
1	04.06.19	1.310,95	1,00	1.310,95
2	31.10.19	1.651,01	1,00	1.651,01
3	14.04.20	531,78	1,25	664,73
4	11.05.20	524,39	1,25	655,49
5	12.01.21	697,80	1,00	697,80
6	14.05.21	941,48	1,00	941,48
7	22.12.22	551,40	1,00	551,40
8	30.01.23	1.399,74	1,00	1.399,74
9-13/KV 1	14.02.23	875,50	1,25	1.094,37
9-13/KV 2	14.02.23	816,85	1,25	1.021,06
14	06.03.23	947,84	1,25	1.184,80
15	28.05.25	572,99	1,25	716,24
			Mittelwert	931,62

Die gegenständliche Liegenschaft wird mit € 930,00/m2 bewertet.

Für jene Fläche, die mit einem Geh- und Fahrrecht betroffen ist, d.s. 320 m², wird ein Abschlag von 60 % berücksichtigt. Diese Fläche steht zwar nicht zur alleinigen Nutzung zur Verfügung, wirkt sich aber günstig auf die Bebaubarkeit der Liegenschaft aus → siehe Punkt 02.02.

Gesamtbodenwert:

$$(1.472 \text{ m}^2 \times € 930,00) - (320 \text{ m}^2 \times € 558,00/\text{m}^2) = € 1.190.400,00$$

Der Gesamtbodenwert der EZ 562, KG 45306 Leonding, beträgt, zum Bewertungsstichtag 16.04.2026: € 1.190.400,00
--

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern in der gegebenen Bauweise liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme, wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 15 Jahren** ausgegangen.

Die lineare Alterswertminderung beträgt somit 79 % der Herstellkosten.

Für die Außenanlagen werden pauschal 6 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für rückgestaute Reparaturarbeiten, u.a.

- Absturzsicherungen
- Malerarbeiten

werden 10 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“ als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Anm. d. SV:

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• Die vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen wurden nicht auf Funktionsfähigkeit überprüft. Es wird bei der Bewertung von einem funktionsfähigen Zustand ausgegangen.• Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen. |
|---|

- Bei der Bewertung des Hauses wird von den (*gerundeten*) Nutzflächen der Einreichpläne 1930 bzw. von dem in der Natur vorhandenen Ausbauzustand ausgegangen.

Anm.d.SV:

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die Flächen, so wie in der Natur vorhanden, weiter in der gegebenen Form nutzen und auch entsprechend einpreisen würde, obwohl diese tw. nicht baubewilligt sind.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	15 Jahre
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m²
Baukosten DG (inkl. USt.)	€ 2.400,00/m²
Baukosten KG Wohnen (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m²
Baukosten KG Keller (inkl. USt.)	€ 1.500,00/m²
Außenanlagen	+6 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-79 % der Herstellkosten
Wertminderung Zustand	-10 % des Bauzeitwertes „fiktiv mangelfrei“

Netto-Nutzfl. EG	67 m²	3.000 €/EH	201.000,00
Netto-Nutzfl. DG	46 m²	2.400 €/EH	110.400,00
Netto-Nutzfl. KG Wohnen	50 m²	3.000 €/EH	150.000,00
Netto-Nutzfl. KG Keller	17 m²	1.500 €/EH	25.500,00
Herstellkosten			486.900,00
Außenanlagen		6%	29.214,00
Herstellkosten gesamt			516.114,00
Wertmind. Alter		-79%	-407.730,06
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			108.383,94
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-10%	-10.838,39
Bauzeitwert			97.545,55
geb. Bodenwert			1.190.400,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			1.287.945,55

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

A2-INr. 5 a - Grunddienstbarkeit des Leitungsrechtes des Abwasserkanals:

siehe Punkt 02.09.01.

Wert der Grunddienstbarkeit des Leitungsrechtes des Abwasserkanals:	€ 0,00
---	--------

C-INr. 2 a – Reallast der Stacheldrahtzaunerhaltung

siehe Punkt 02.09.02.

Wert der Reallast der Stacheldrahtzaunerhaltung:	<i>zwischenzeitlich gegenstandslos</i>
--	--

C-INr. 4 a – Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens

siehe Punkt 02.09.02.

Wert der Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens:	<i>wurde beim Bodenwert berücksichtigt</i>
--	--

04. Verkehrswertermittlung

Aufgrund der starken Nachfrage nach Liegenschaften in der gegenständlichen Lage zum Bewertungsstichtag, sowohl von Privaten als auch von Bauträgern, und des äußerst geringen Angebotes, ist KEINE weitere Marktwertanpassung des ermittelten Sachwertes vorzunehmen → Der Sachwert entspricht dem Verkehrswert.

Sachwert, fiktiv lastenfrei € 1.287.945,55 = Verkehrswert

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 562, KG 45306 Leonding (B-INr. 2 und 3), lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 16. April 2026, beträgt, gerundet, € 1.288.000,00
--

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 16. April 2026, 10.00 bis 11.15 Uhr → Dauer 3/2 Stunde

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 562, KG 45306 Leonding, BG Traun**, wird zum **Stichtag 16. April 2026**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungs-freiheit, mit (gerundet)

€ 1.288.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliches Recht:

- A2-INr. 5 a - Wert Leitungsrecht des Abwasserkanals zum Stichtag 16.04.2026: € 0,00

Siehe Punkt 02.09.02

Bücherliche Lasten:

C-INr. 2 a – Reallast Stacheldrahtzaunerhaltung: *zwischenzeitlich gegenstandslos*
C-INr. 4 a – Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens: *wurde bei der Ermittlung des Bodenwertes berücksichtigt*

Siehe Punkt 02.09.02 und Punkt 03.03.

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 21. Juli 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (2 Seiten)
- (3) Einreichpläne 1930 (2 Seiten)
- (4) Fotobeilage (177 Fotos - 30 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 44 + 35 = **79 Seiten**