



Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0 664 / 244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer

allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0 664 / 244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 072 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Grieskirchen

Stadtplatz 1
4710 Grieskirchen

Wels, am 11. Februar 2026

BG Grieskirchen – AZ: 7 E 4/25b (Beitritt: 7 E 13/25a)

SV-GZ: 25521

Bewertungsgutachten

Ermittlung des Verkehrswertes des

$\frac{3}{4}$ -Anteils der Liegenschaft Fürth 11, 4707 Schlüßlberg

BG Grieskirchen, KG 44022 Pflög, EZ 50, Gst.-Nr. 492/1, B-INr. 2 – $\frac{1}{2}$ -Anteil, B-INr. 3 – $\frac{1}{4}$ -Anteil

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

1.-verpfl. Partei: Oliver Kunz
Fürth 11, 4707 Schlüßlberg

vertreten durch: --

2.-verpfl. Partei: Roswitha Kunz
Fürth 11, 4707 Schlüßlberg

vertreten durch: --

wegen: € 228.323,27 s.A. (Beitritt: € 553.013,74 s.A.)

Stichtag des Gutachtens

1. August 2025 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	4
01.04. ORTSAUGENSCHHEIN	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/GEFAHRENZONENPLAN.....	8
02.03. LAGE.....	11
02.03. INFRASTRUKTUR	11
02.04. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	13
02.05. HISTORIE BAUAKT	14
02.05.01. NORD-TRAKT („ALTER HAUSSTOCK“).....	16
02.05.02. OST-TRAKT („NEUBAU – VORMALS TW. STALL“)	35
02.05.03. GERÄTESCHEUNE / GARAGE	63
02.05.04. AUßENANLAGEN	66
02.06. RECHTE UND LASTEN.....	68
02.06.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	69
02.06.02. BÜCHERLICHE LASTEN.....	69
02.06.03. AUßERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	69
02.07. ENERGIEAUSWEIS	69
02.08. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	70
03. BEWERTUNG	71
03.01. ALLGEMEINES.....	71
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	72
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	72
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	74
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	75
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	76
04.01. VERKEHRSWERT GESAMTLIEGENSCHAFT.....	76
04.02. VERKEHRSWERT $\frac{3}{4}$ -ANTEIL (= $\frac{1}{2}$ -ANTEIL B-LNR. 2 + $\frac{1}{4}$ -ANTEIL B-LNR. 3).....	76
05. ZUSAMMENFASSUNG	78

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Grieskirchen, Abteilung 7, vom 23. Juni 2025, Aktenzahl 7 E 4/25b-11, erstellt.

Mit Beschluss vom 03.06.2025 wurde SV Hans Lughammer (*nur*) mit der Bewertung der Waldfläche (Teilfläche der gegenständlichen Liegenschaft im Ausmaß von ca. 7.100 m²) beauftragt.

Siehe Sub-Gutachten SV Hans Lughammer.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes des $\frac{3}{4}$ -Anteils der Liegenschaft

- KG 44022 Pfleg, EZ 50, BG Grieskirchen (*Fürth 11, 4707 Schlüßlberg*)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung (AZ: 7 E 4/25b-2; *Beitritt: 7 E 13/25a*).

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG

Europaplatz 1a, 4020 Linz

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG

Europaplatz 1a, 4020 Linz

1.-verpfl. Partei: Oliver Kunz

Fürth 11, 4707 Schlüßlberg

vertreten durch: --

2.-verpfl. Partei: Roswitha Kunz

Fürth 11, 4707 Schlüßlberg

vertreten durch: --

wegen: € 228.323,27 s.A. (*Beitritt: € 553.013,74 s.A.*)

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 1. August 2025, 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 1. August 2025, 14.00 Uhr, statt.

Anwesende bei der Besichtigung:

- Oliver Kunz, 1.-verpflichtete Partei
- Roswitha Kunz, 2.-verpflichtete Partei
- Dipl.-Ing. Ferdinand Buchmayer, Büro Buchmayer & Buchmayer SV Büro OG
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme 18.00 Uhr → Dauer 4 Stunden.

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 1. August 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (*Standort Grieskirchen*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen beim Gemeindeamt Schlüßlberg
- Erhebungen DORIS (*Digitales öö Raum-Informationen-System*)
- Erhebungen HORA (*Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria – Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (*DKM*)
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802
- Sub-Gutachten SV Hans Lughammer (*Waldfläche*)

Anlässlich des Ortsaugenscheins wird vom 1.-Verpflichteten eine Kopie des Wartungsberichtes der Kläranlage, datiert mit 07.05.2025, übergeben.

Mit Mail vom 01.08.2025 werden vom 1.-Verpflichteten folgende Unterlagen an die SV übermittelt:

- Bewertungsgutachten v. SV Ing. Albert Griesbacher v. 08.11.2017 (53 Seiten)
- Laborbericht Trinkwasseranalyse v. 06.08.2024 (2 Seiten)

01.06. Einheitswert

FESTSTELLUNGSBESCHIED zum 1. Jänner 2010					
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)					
Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:					
(Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.)					
Name	Anteil vom Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (60.500)	erhöhten EW (81.600)	erh.bes.EW	Anteil
Kunz Roswitha		30.250,00	40.800,00		1/2
Kunz Oliver		15.125,00	20.400,00		1/4
Hubacek Sybill		15.125,00	20.400,00		1/4

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

Die Feststellung war wegen erfolgter Schenkung durchzuführen.

Kopie Finanzamt Grieskirchen

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 Wohnungseinrichtung, Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

Bereitstellungszeitpunkt: 14.04.2025 14:38:56 | Anschriftcode: W895559 | ÜSt: MANZ



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44022 Pflög
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen EINLAGEZAHL 50

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2, 3 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 660/2025

Katzmayrgut, Fürth Nr. 11
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
492/1 GST-Fläche 11985
Bauf.(10) 932
Gärten(10) 4435
Wald(10) 5270
Sonst(50) 1348 Fürth 11

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****
3 a 3595/2008 Einbeziehung Gst 492/3 .87 in 492/1 (A-608a/08)
***** B *****

2 ANTEIL: 1/2
Roswitha Kunz
GEB: 1950-07-19 ADR: Schlüßlberg Fürth 11 4710
a 21/1974 Schenkungsvertrag 1973-08-17 Eigentumsrecht
c 1179/1988 Namensänderung
d 2909/1990 Geburtsdatum

3 ANTEIL: 1/4
Oliver Kunz
GEB: 1987-03-03 ADR: Fürth 11, Schlüßlberg 4707
d 3881/2009 Schenkungsvertrag 2009-08-27 Eigentumsrecht
e 3881/2009 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

9 auf Anteil B-LNR 3
a 3881/2009
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Kunz Roswitha, geb 1950-07-19
b 20777/2012 VORRANG von LNR 10 vor 9
10 auf Anteil B-LNR 2 3
a 20777/2012 Pfandurkunde 2012-05-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 630.000,--
für Volksbank Eferding - Grieskirchen registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 93772a)
c 20777/2012 VORRANG von LNR 10 vor 9
d 244/2024 Klage (LG Wels, 43 Cg 9/24p)



- 12 auf Anteil B-LNR 2 3
a 1967/2018 Pfandurkunde 2018-06-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 13 und 14
c 819/2024 Hypothekarklage (LG Wels, 8 Cg 20/24y)
- 13 auf Anteil B-LNR 3
a 660/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 228.323,27 samt 1,813 % Z
pro Vierteljahr aus EUR 120.115,86 seit 14.03.2024,
Kapitalisierung der Zinsen samt 1,2 % Z pro Vierteljahr aus
EUR 120.115,86 seit 14.03.2024, Kapitalisierung der Zinsen,
1,344 % Z pro Vierteljahr aus EUR 43.838,19 seit
14.03.2024, Kapitalisierung der Zinsen, 0,95 % Z pro
Vierteljahr aus EUR 43.838,19 seit 14.03.2024,
Kapitalisierung der Zinsen, 2,438 % Z pro Vierteljahr aus
EUR 64.369,22 seit 24.05.2024, Kapitalisierung der Zinsen,
1,2 % Z pro Vierteljahr aus EUR 64,369,22 seit 24.05.2024,
Kapitalisierung der Zinsen, Kosten EUR 14.649,70, Kosten
des Antrages EUR 869,70 für
RAIFFEISENLANDESBANK OBERÖSTERREICH AG (FN 247579m)
(7 E 4/25b)
zu Pfandrecht C-LNR 12
- 14 auf Anteil B-LNR 2
a 660/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 50.000,--, Kosten des
Antrages EUR 869,70 für
RAIFFEISENLANDESBANK OBERÖSTERREICH AG (FN 247579m)
(7 E 4/25b)
zu Pfandrecht C-LNR 12

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch *****

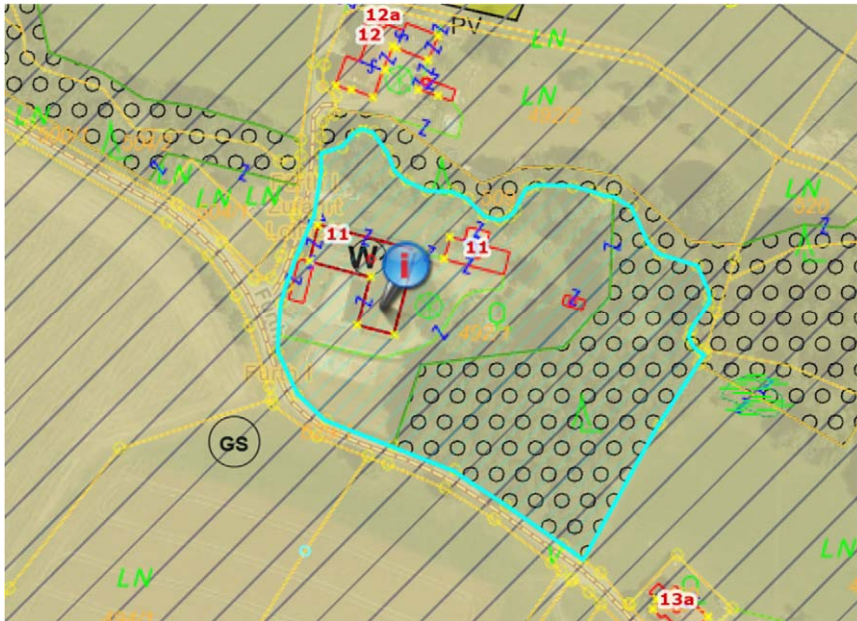
Grundbuch

11.04.2025 11:24:56

Kopie Gerichtsakt

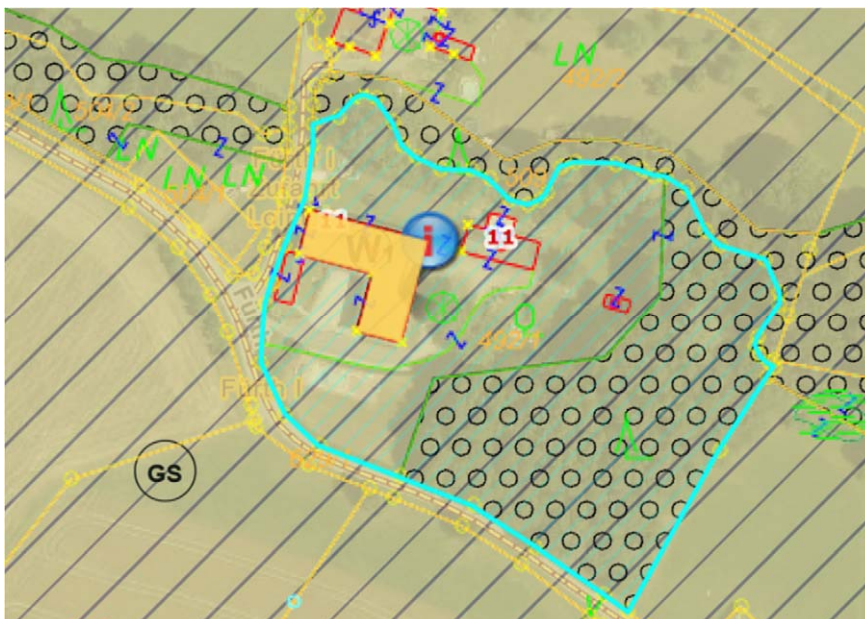
02.02. Flächenwidmungsplan/Gefahrenzonenplan

Die betreffende Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „LN – Land- und Forstwirtschaft - Ödland“ ausgewiesen:



DORIS

Ein Teilbereich, das Wohngebäude, weist eine Sonderwidmung „6 Wohnungen – landwirtschaftliche und forstwirtschaftliche Gebäude: Wohnnutzung“ auf (gelb schraffierte Fläche):



DORIS

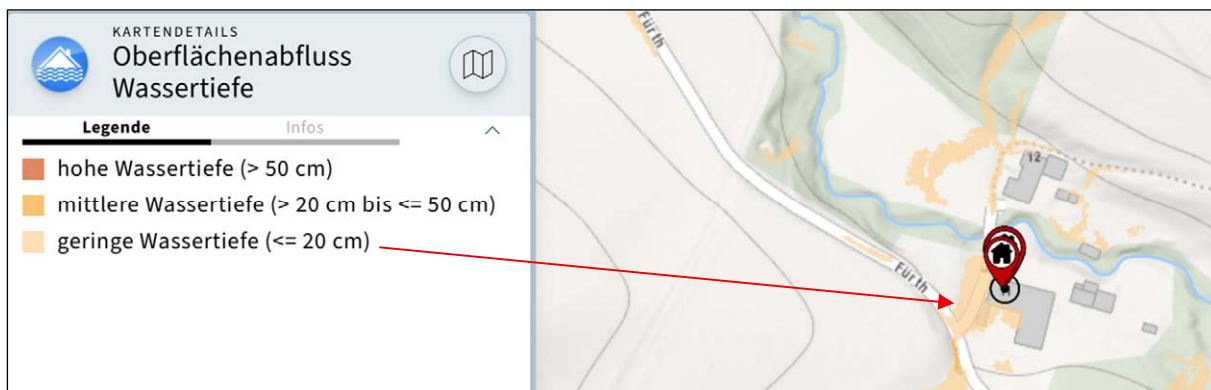
Die Liegenschaft weist, v.a. im süd-östlichen Bereich, ein starkes Gefälle auf.



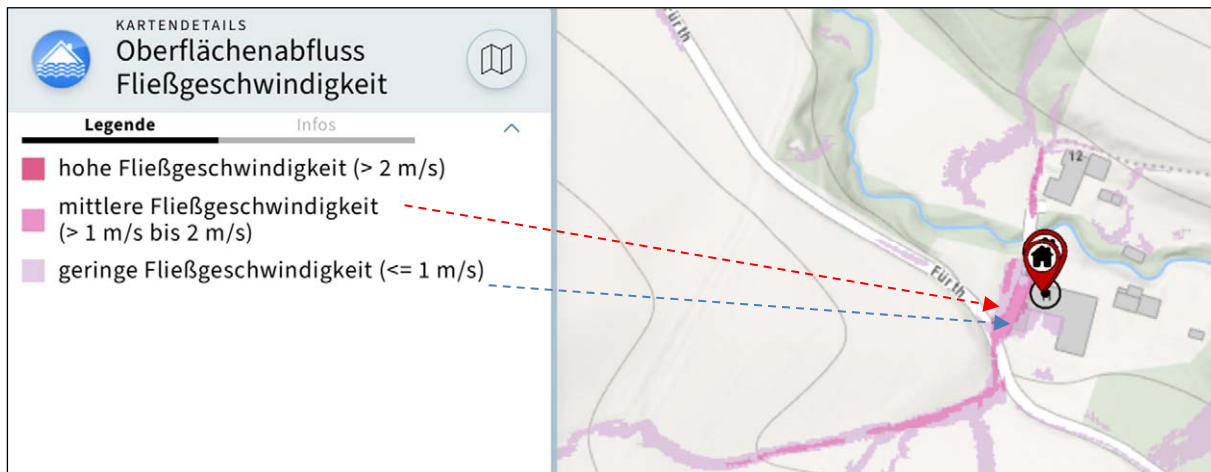
DORIS

Eine Abfrage in der HORA (*Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria – Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*) ergibt:

Die gegenständliche Liegenschaft ist in Teilbereichen vom Abfluss von Oberflächenwässern der (v.a. südlich und süd-westlich) angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen betroffen:



Die Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss stellt **mögliche Ausprägungen** von Überflutungsflächen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten im Gelände dar, die hauptsächlich ausgelöst durch kleinräumige Starkregenereignisse zu Schäden führen können. Die Darstellung von möglichen Gefährdungsbereichen soll das Bewusstsein der Bevölkerung gegenüber diesem Prozess stärken. Auf Verwaltungsebene werden die Karten für die Umsetzung der EU-Hochwasserrichtlinie als Bewertungsgrundlage verwendet, die jedoch trotz sorgfältiger Erstellung mit **Unsicherheiten behaftet** ist.

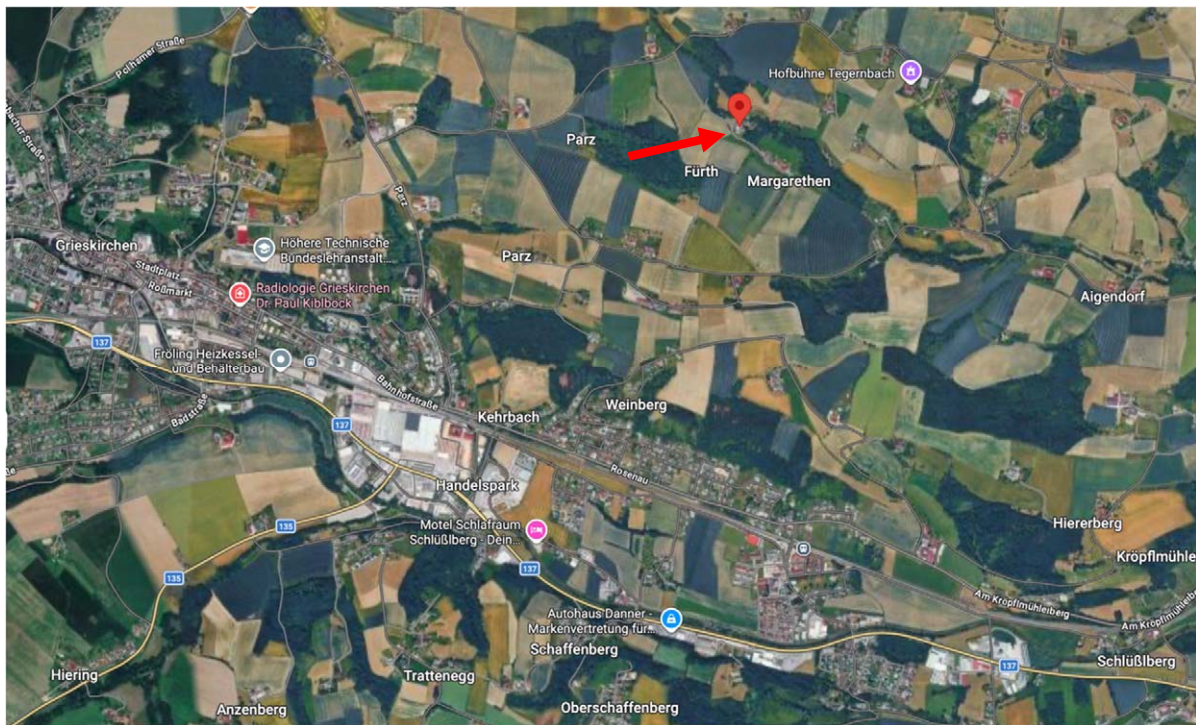


Die Gefahrenhinweiskarte Oberflächenabfluss stellt **mögliche Ausprägungen** von Überflutungsflächen, Wassertiefen und Fließgeschwindigkeiten im Gelände dar, die hauptsächlich ausgelöst durch kleinräumige Starkregenereignisse zu Schäden führen können. Die Darstellung von möglichen Gefährdungsbereichen soll das Bewusstsein der Bevölkerung gegenüber diesem Prozess stärken. Auf Verwaltungsebene werden die Karten für die Umsetzung der EU-Hochwasserrichtlinie als Bewertungsgrundlage verwendet, die jedoch trotz sorgfältiger Erstellung **mit Unsicherheiten behaftet** ist.

Anm.d.SV:

Anlässlich der Befundaufnahme wurde vom 1.-Verpflichteten angegeben, dass es bei einem Starkregenereignis in der Vergangenheit zu einer „Überschwemmung“ des Poolbereiches und Vorplatzes des Hauses gekommen sei.

02.03. Lage



Ausschnitt Google-maps

Die Liegenschaft liegt ca. 5 km vom Zentrum Grieskirchen bzw. ca. 5 km vom Gemeindeamt Schlüßberg entfernt.

02.03. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen ist Strom vorhanden.

Die Liegenschaft verfügt über einen eigenen **Brunnen**.
Seitens des 1.-Verpflichteten wurde ein Laborbericht „Trinkwasseranalyse v. 06.08.2024“ per Mail übermittelt (siehe Anhang):

Lt. dieser Analyse lag im August **2024** eine deutliche Überschreitung des Ammoniumwertes vor:

Parameter	Einheit	Messwert	Grenzwert lt. TWV	Richtwert lt. TWV	Methode
Ammonium (NH ₄)	mg/l	1,51		0,5	EN ISO 11732:2005
Chlorid (Cl)	mg/l	3,3		200	EN ISO 10304-1:2009
Nitrat/50 + Nitrit/3	mg/l	<0,025	1		-
Nitrat (NO ₃)	mg/l	<1	50		EN ISO 10304-1:2009
Nitrit (NO ₂)	mg/l	<0,01	0,1		EN ISO 13395:1996

Eine diesbezügliche Recherche ergab:

Institut für Trinkwasseruntersuchung GmbH:

Ammonium (NH₄)	RZ: 0,05 mg/l	Allgemein ist im Trinkwasser Ammonium nicht enthalten. Im Tiefenwasser entsteht Ammonium durch Reduktionsvorgänge und kann geogen (das heißt geologisch) bedingt die zulässige Höchstkonzentration überschreiten. Überschreitungen der ZHK bis zu 5 mg/l NH ₄ bleiben außer Betracht wenn der Nitrit-Gehalt bis 0,1 mg/l NO ₂ liegt.
	ZHK: 0,5 mg/l	

Quelle: https://halabi.at/wp-content/uploads/2018/03/Download_Bewertungskriterien.pdf

Anm.d.SV:

Der Nitrit Gehalt war bei obiger Untersuchung <0,01.

WSB-Labor GmbH:

<p>Die Ursache für erhöhte Eisen-, Mangan- und/oder Ammoniumgehalte ist in vielen Fällen Tiefenwasser, welches aus sauerstoffarmen Schichten an die Oberfläche gepumpt wird und in dem gelöstes Eisen und Mangan oxidiert und dann als rotbrauner bis schwarzer Niederschlag z.B. im Strahlregler ausfällt.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bei relativ neuen Brunnen kann eine vorübergehend verstärkte Wasserentnahme (50-100m³ in kurzer Zeit) zu einer Verbesserung der Situation führen • Bei Anlagen, die schon lange in Betrieb sind und die über einen längeren Zeitraum erhöhte Werte aufweisen, sind diese erhöhten Gehalte eventuell typisch für das Tiefenwasser an dieser Stelle • Enteisungs- und Entmanganungsanlagen können hier Abhilfe schaffen, Ammonium ist laut Trinkwasserverordnung bis zu einem Wert von 5mg/l tolerierbar, höhere Werte sind sehr selten, gegebenenfalls kann Ammonium mit speziellen Ionentauschern entfernt werden. <p>Bei Anlagen <10m³ Wasser pro Tag sind Gehalte an Eisen bis 0,8mg/l und Mangan bis 0,2mg/l gemäß österreichischem Trinkwasser-Codex tolerierbar. Allerdings verdienen erhöhte Eisen- und Mangangehalte des Wassers vom technischen und hauswirtschaftlichen Standpunkt Beachtung, da es zu Störungen im Leitungssystem durch Ablagerungen oder z.B. Fleckenbildung in der Wäsche, etc. kommen kann.</p>

Quelle: <https://www.trinkwasseruntersuchung.at/Trinkwasseruntersuchungen:::1.html>

Auf der Liegenschaft wurde eine „**Kleinkläranlage**“ errichtet:

Anm.d.SV:

Seitens des 1.-Verpflichteten wurde diesbezüglich der **Wartungsbericht v. 07.05.2025 vorgelegt – siehe Anhang.**

02.04. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.

Auf der Liegenschaft wurden ein (ehemals) landwirtschaftliches Objekt, das zwischenzeitig als Wohngebäude (EG, OG, ausgebautes Dachgeschoß, tw. unterkellert) mit Garagen, um-/ausgebaut wurde, ein Nebengebäude (Scheune/Garage), eine (*unterirdische*) Kläranlage, eine Gartenhütte sowie eine Pool-Anlage errichtet.



DORIS

02.05. Historie Bauakt

Anm.d.SV:

- *Betreffend des „Nord-Traktes“ liegen keine Pläne vor, auch nicht betreffend des Dachgeschoßausbaus, dieser erfolgte, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, ca. im Jahr 2000.*
- *Lt. Angabe der 2.-Verpflichteten ist das „Ur-Gebäude“ („Nord-Trakt – Alter Hausstock“) ca. aus dem Jahr 1844.*
- *Die Nutzflächen des „Nord-Trakts“ wurden anlässlich der Befundaufnahme seitens der Sachverständigen überschlägig ermittelt.*

Im Bauakt finden sich folgende Unterlagen:

- „Ost-Trakt“:

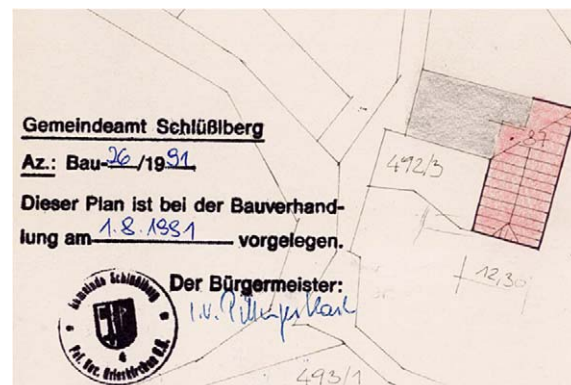
10.12.1984 Baubewilligung „Errichtung eines Wohnungseinbaus und Deckensanierung“



Kopie Bauakt



27.08.1991 Baubewilligung „Umbauarbeiten am landwirtschaftlichen Gebäude“
16.05.1994 Fertigstellungsanzeige „Obergeschoß“
28.07.1994 Teilbenutzungsbewilligung 1. OG (mit Auflagen)



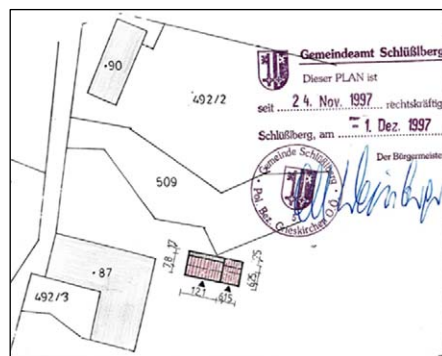
Kopie Bauakt

28.07.1994 Baubewilligung „Einbau einer Ölfeuerungsanlage samt Öllagerung“

- 07.05.1996 Baubewilligung „Ausbau des Dachgeschoßes im bestehenden Wohnhaus“ (Anm.d.SV: „Trakt Ost“)
05.02.1997 Teilbenützungsbewilligung mit Auflagen
„Wohnung DG südseitig angeordnet“
26.02.2007 Fertigstellungsanzeige „Ausbau DG“

- Gerätescheune / Garage:

- 03.11.1997 Baubewilligung „Umbauarbeiten der bestehenden Gerätescheune und Zubau einer Garage“
26.02.2007 Fertigstellungsanzeige



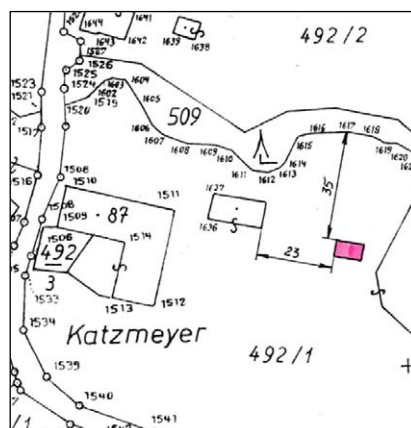
Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

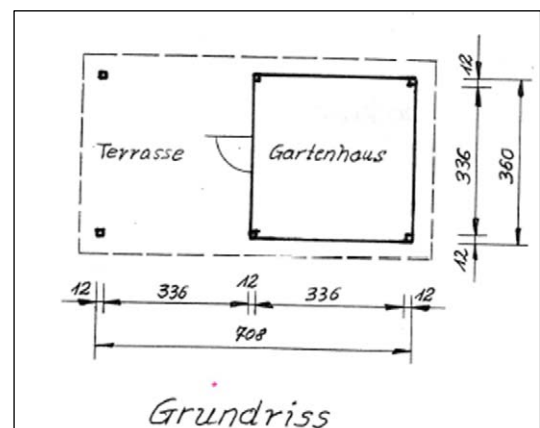
Lt. Angabe der 2.-Verpflichteten wurde der „Urbau“ VOR 1950 errichtet.

- Gartenhütte:

- 21.05.2003 Baubewilligung „Errichtung einer Gartenhütte“
02.09.2003 Fertigstellungsanzeige



Kopie Bauakt



Kopie Bauakt

- Feuerbeschau:

- 24.04.2017 Feuerbeschau – Auflagen mit 18.09.2017 erfüllt

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

02.05.01. Nord-Trakt („Alter Hausstock“)

Außenansichten:



Süd



Nord-West



Nord-Ost

Dach:

Satteldach (*Eternit-Eindeckung*)

Mauerwerk:

massiv

Außenfassade:

lt. Angabe der Verpflichteten:
Nord-Trakt: verputzt und gefärbelt

Decken:

tw. Gewölbedecke, tw. massiv, tw. Holz

Heizung:

Öl-/Festbrennstoff-Zentralheizung

Anm.d.SV:

- lt. Angabe der Verpflichteten wird dzt. mit Briketts geheizt
- div. Einzelöfen
- die Heiztechnik ist im Ost-Trakt situiert

Fenster:

tw. Holz isolierverglast, tw. Kunststoff isolierverglast

Anm.d.SV:

- *Betreffend des Nord-Traktes finden sich keine Pläne im Bauakt. Seitens der Verpflichteten wurden keine Pläne vorgelegt.*
- *Die Nutzflächen des Nord-Trakts wurden anlässlich der Befundaufnahme seitens der Sachverständigen überschlägig ermittelt.*
- *Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse war eine Detailbefundung von Wänden und Böden tw. nur eingeschränkt möglich!*

Erdgeschoß:Nutzfläche: ca. 195 m²Zugang/Eingang:

Der Zugang ist befestigt.

Diele

Terracotta-Fliesenboden

Raumhöhe auf Gewölbe: 2,30 m

Kachelofen, Elektro-Verteiler (für den Nord-Trakt)

Ausgang zum nördlichen Garten

Wohnzimmer

Holzboden

Raumhöhe: 2,35 m

Anm.d.SV:

Rückgestauter Reparaturaufwand bei den Holzfenstern augenscheinlich erkennbar.

Schlafzimmer

Holzboden



Zimmer

Holzboden



Vorraum

Terracotta-Fliesenboden

Zugang zum Bad, zu einem Abstellraum sowie zum WC



Bad

Fliesen

Dusche, Badewanne, Waschbecken



Abstellraum

Terracotta-Fliesenboden



WC

Fliesen



Vorraum

Aufgang OG, Zugang u.a. zum Büro und zum Arbeitszimmer



Büro

Holzboden

Raumhöhe: 2,22 m



Arbeitszimmer

Holzboden



Abstellraum
Fliesenboden



Zimmer
Terracotta-Fliesenboden
Gewölbe-Decke



Küche
Terracotta-Fliesenboden
Zugang zum „Boiler-Raum“



„Boiler-Raum“

Terracotta-Fliesenboden

Warmwasser/Solaranlage (5 Paneele am Dach)



Aufgang OG

Massivtreppe mit Terracotta-Fliesen

Warnung der SV:

Es fehlt eine Absturzsicherung und tw. der Handlauf!



Obergeschoß:

Nutzfläche: ca. 210 m²

Anm.d.SV:

Für diesen Trakt liegen KEINE Pläne vor.

Die Nutzfläche wurde anlässlich der Befundaufnahme seitens der SV überschlägig ermittelt.

Diele:

Terracotta-Fliesenboden

Raumhöhe: 2,25 m

Gegensprechanlage

Stiegegeländer-Höhe: 81 cm (*Anm.d.SV: Mindesthöhe lt. OÖ RaumO: 1,0 m*)



Küche

Laminatboden

Raumhöhe: 2,25 m



Kinderzimmer

Laminatboden

Ausgang Balkon

Anm.d.SV:

„Gemeinschaftsbalkon“ mit angrenzendem Raum des Ost-Traktes.



Wohn-/Esszimmer

Laminatboden

Kachelofen



Schlafzimmer

Laminatboden



Schlafzimmer Laminatboden



WC Fliesen WC, Waschbecken („nur“ Kaltwasser)



Abstellraum Fliesenboden



Bad

Fliesen

Badewanne, 2 Waschbecken, Dusche, Waschmaschinen-Anschluss, Bidet



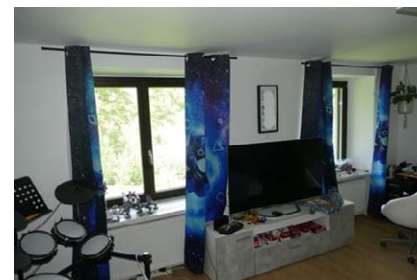
Schrankraum

Laminatboden



Zimmer

Laminatboden



Abstellraum

Terracotta-Fliesenboden

Elektro-Stockwerkverteiler

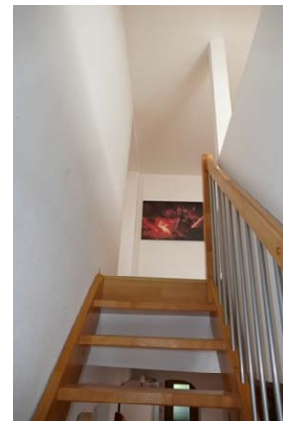


Aufgang Dachgeschoß

Holztreppe

Warnung der SV:

Die Stufenöffnungen sind >12 cm (max. 12 cm lt. OÖ BauO) → Durchrutschgefahr!



Dachgeschoß:Nutzfläche: ca. 145 m²*Anm.d.SV:**Der Ausbau des Dachgeschoßes erfolgte, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, ca. im Jahr 2000 → diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.*Diele:

Laminatboden

Raumhöhe: 2,29 m

Gegensprechanlage

Wohnen / Essen / Kochen

Laminatboden

Raumhöhe Holztram-Giebel: 4,60 m

Aufgang Spitzboden



Bad:

Fliesen

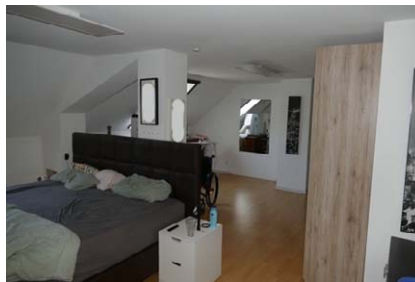
Dusche, WC, Bidet, Waschbecken



Schlafzimmer

Laminatboden

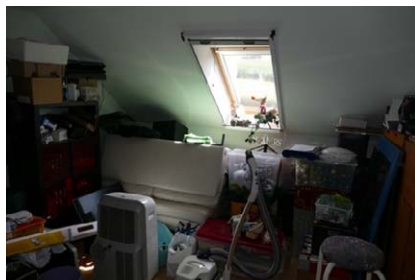
Hauptverteiler „Anspeisung Netz“



Zimmer

Laminatboden

Tür zum „Ost-Trakt“



Aufgang Spitzboden:

Holztreppe

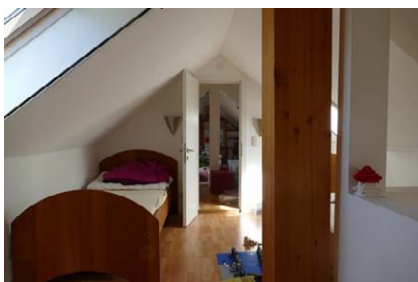
Warnung der SV:

Die Stufenöffnungen sind >12 cm (max. 12 cm lt. OÖ BauO) → Durchrutschgefahr!

**Spitzboden:**Nutzfläche: ca. 30 m²*Anm.d.SV:**Der Ausbau des Spitzbodens erfolgte, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten,**ca. im Jahr 2000 → diesbezüglich finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.***Zimmer:**

Laminatboden

Stiegen-Brüstungshöhe: ca. 79 cm



Zimmer:

Laminatboden

Abgang Keller

Massivtreppe mit Terracotta-Fliesenbelag

Anm.d.SV:

- *Im Wandbereich ist augenscheinlich (aufsteigende) Feuchtigkeit vorhanden.*
- *Es fehlt ein Handlauf.*



Keller:Nutzfläche: ca. 105 m²

Raumhöhe Gewölbedecke: 2,0 m

Fußboden: Terracotta-Fliesenboden

Im Keller befinden sich

- eine Wasseraufbereitungsanlage (lt. Angabe des 1.-Verpflichteten: Enteisungs- und Entkalkungsanlage)
- ein Schwedenofen
- ein Boiler
- eine „begonnene“ Roh-Installation für eine Dusche

*Anm.d.SV:**Im Bereich der Kellerwände ist augenscheinlich Feuchtigkeit vorhanden.*



„Anbau Laube“:

Nutzfläche: ca. 40 m²

Die Laube befindet sich im Süd-Westen des Gebäudes. Sie wurde an den Nord-Trakt angebaut, ist allerdings lediglich „von außen“ zugänglich:



Bauliche Ausführung der Laube:

- Holzkonstruktion (lt. Angabe des 1.-Verpflichteten), Vollwärmeschutz, Edelputz
- Satteldach
- 2 Räume
Raum 1: Raumhöhe: 2,88 m², Fliesenboden



Raum 2: Fliesenboden, (Plexi-)Glas-Schiebetür, gemauerter Grill



- überdachter Sitzplatz



02.05.02. Ost-Trakt („Neubau – vormals tw. Stall“)

Außenansichten:



West



Süd-Ost



Ost

- Lt. Angabe der 2.-Verpflichteten war in diesem Gebäudetrakt ursprünglich in Teilbereichen (*im nördlichen Bereich*) ein Stall, der südliche Bereich war ein „Holz-Schuppen“.
- Der „erste (*aktenkundige*) Umbau“ erfolgte im Jahr 1984: Einbau einer Wohnung im OG
- In den 1990er Jahren wurde dieser Trakt neuerlich, in 2 Bauetappen, um-/ausgebaut:

Dach: Satteldach (*Eternit-Eindeckung*)

Mauerwerk: massiv

Außenfassade: lt. Angabe der Verpflichteten:
ca. 15 cm Vollwärmeschutz

Decken: tw. massiv, tw. Holzträmdecke

Heizung: Öl- und Feststoff-Zentralheizung
Anm.d.SV:
lt. Angabe der Verpflichteten wird dzt. mit Briketts geheizt

Fenster: größtenteils Kunststoff isolierverglast, tw. Holz

Anm.d.SV:

- *Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse war eine Detailbefundung von Wänden und Böden tw. nur eingeschränkt möglich!*
- *Am Tag der Befundaufnahme wurden die Wohnung 1 im Erdgeschoß sowie die Wohnungen 2 und 3 (nicht aber die Garconniere) im Obergeschoß, lt. Angabe der Verpflichteten über „Airbnb“ als Ferienwohnungen angeboten, waren aber an diesem Tag „nicht vermietet“.*

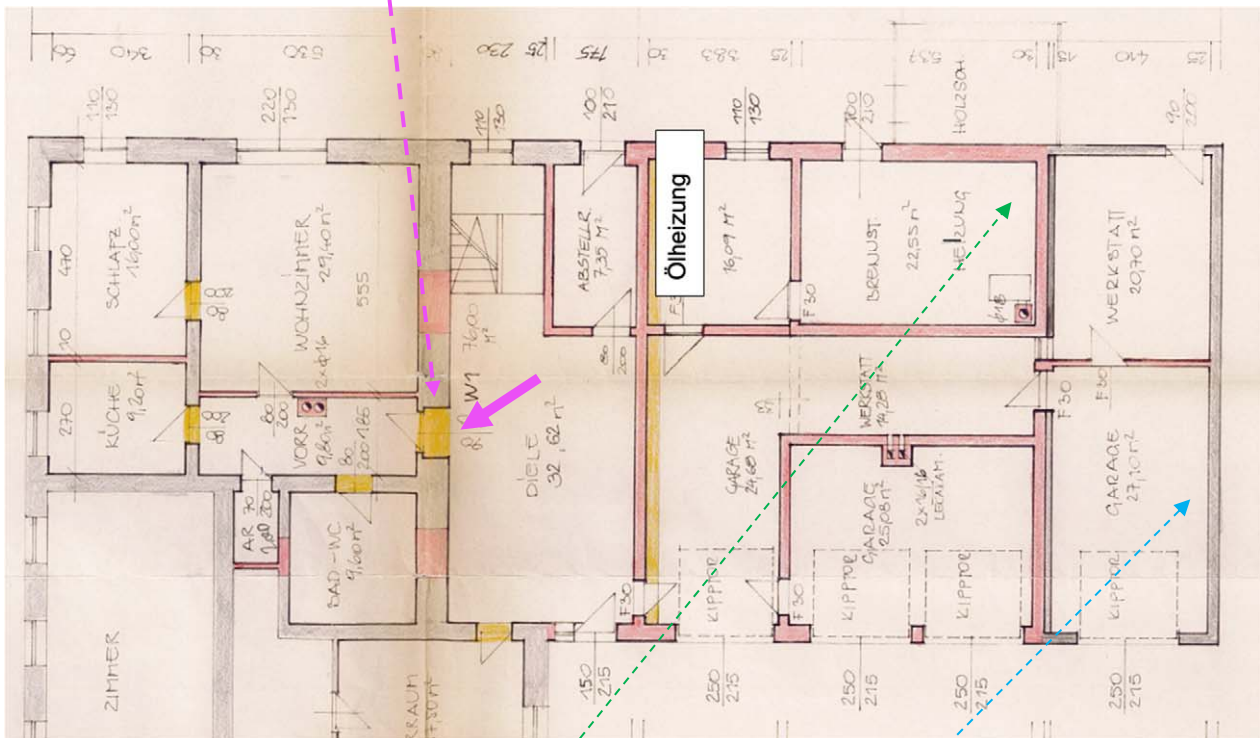
Zugang/Eingang:

Der Zugang ist befestigt.



Erdgeschoß:

Nutzfläche: Wohnung 1: ca. 76 m² (lt. Einreichplan 1991)
 Diele und Abstellraum: ca. 40 m² (lt. Einreichplan 1991) → 116 m²
 3 Garagen, davon 1 Doppelgarage: ca. 77 m² (lt. Einreichplan 1991)
 Werkstätten und Heizung: ca. 74 m² (lt. Einreichplan 1991) → 151 m²



Einreichplan 1991 – Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

- Im Raum „Heizung“ wurde ein WC errichtet.
- An der Süd-Seite sind in der Natur 3 Fenster vorhanden.

Diele:

Fliesenboden

Strom-Hauptverteiler (5 Zähler: lt. Angabe des 1.-Verpflichteten 4 Wohnungen, 1 „Allgemeinfläche“)

Zugang zu den Garagen



Garage 1:

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,31 m

elektrisches Deckensektionaltor, Boiler (für Wohnungen im 1. OG), „offener“ Durchgang zur Doppelgarage



Doppelgarage:

Fliesenboden

offener Durchgang zur Garage 1, 2 elektrische Deckensektionaltore



Garage 3:
Fliesenboden
elektrisches Deckensektionaltor



Technik-/Heizraum:
Fliesenboden
Öl- und Festbrennstoff-Heizung, inkl. Technik



Werkstätte(n) / Lagerflächen / WC
Fliesenboden



Wohnung 1

Eingang:



Vorraum

Fliesenboden

Wohnungs-Stromverteiler, Gegensprechanlage



WC

Fliesen



Bad

Fliesen

Dusche, Badewanne, Waschbecken, Boiler, Waschmaschinen-Anschluss



Abstellraum

Fliesenboden



Küche

Vinylboden



Wohnzimmer

Holzboden

Raumhöhe: 2,23 m



Schlafzimmer

Holzboden

Wandsafe



Schrankraum

Fliesenboden



Abstellraum / Aufgang OG

Das Stiegenhaus ist mit einer Tür von der Diele abgetrennt.
Zugang zum Abstellraum.



Massivtreppe mit Fliesenbelag



Obergeschoß:

Nutzfläche:

Diele OG:

ca. 20 m² (lt. Einreichplan 1991)

Wohnung 2:

ca. 59 m² (lt. Einreichplan 1991, exkl. „Garconniere“)

Garconniere:

ca. 41 m²

Wohnung 3:

Anm.d. SV: lt. Einreichplan 1991 Teil der Wohnung 2)

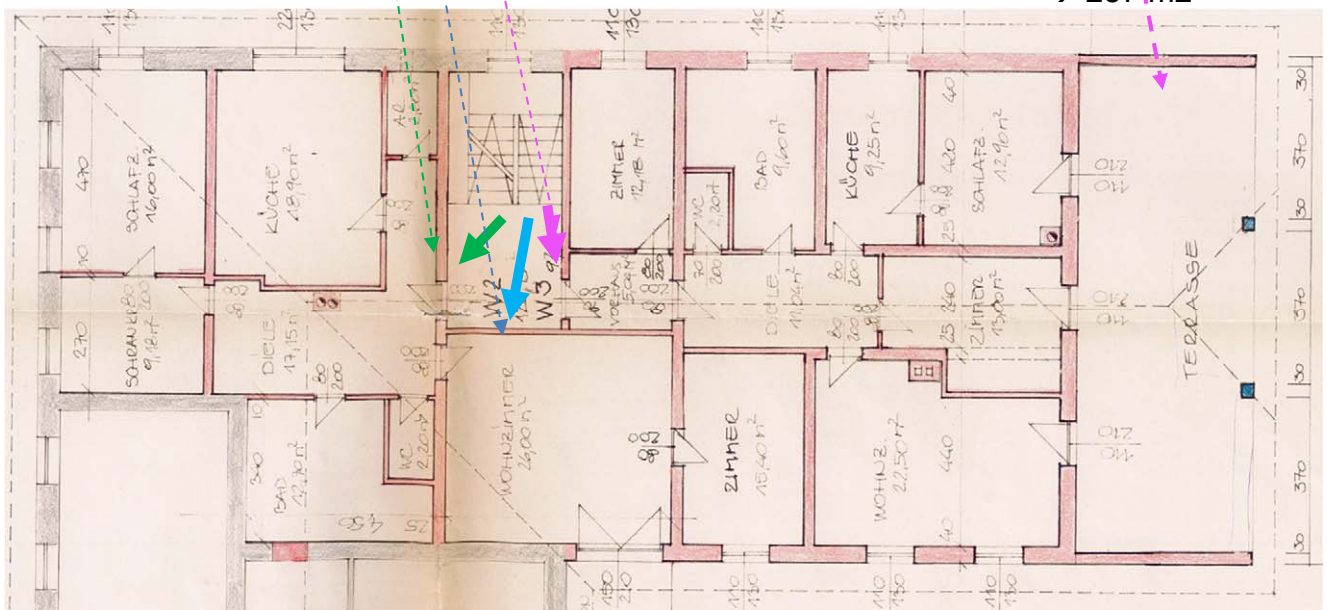
ca. 137 m² (lt. Einreichplan 1991, inkl. „Terrasse“)

Anm.d.SV: in der Natur ist die „Terrasse“ als „erweiterter Wohnraum sowie Loggia“ ausgebaut

→ diesbezügl. finden sich keine Unterlagen im Bauakt!



→ 257 m²



Einreichplan 1991 – Kopie Bauakt

Diele Stiegenhaus:

Fliesenboden



Wohnung 2

Eingang:



Vorraum

Laminatboden

Wohnungs-Stromverteiler



Abstellraum
Laminatboden



WC
Fliesen

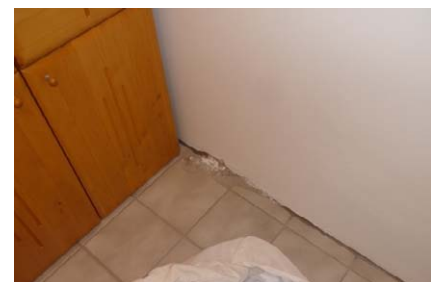


Bad
Fliesen

Dusche, Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss, Boiler

Anm.d.SV:

Im Fußbodenbereich sind vor dem Badezimmer-Schrank augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren vorhanden.



Abstellraum

Laminatboden



Küche

Laminatboden

Fenster-Kniestock-Höhe: 45 cm

Warnung der SV:

Im Bereich des Fensters fehlt eine Absturzsicherung!



Wohn-/Esszimmer

Laminatboden

Zugang zum Schlafzimmer



Schlafzimmer Laminatboden



Garconniere

Anm.d.SV:

Die 2 Zimmer der Garconniere sind lt. Einreichplan „Teil der Wohnung 2“.

Eingang:



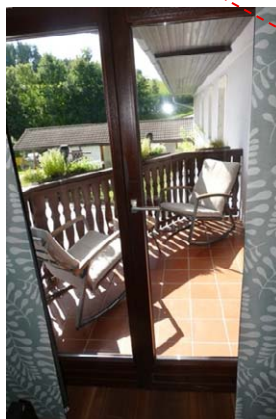
Zimmer

Laminatboden

Ausgang Balkon

Anm.d.SV:

Der Balkon ist auch über die OG-Räumlichkeiten des „Nord-Traktes“ begehbar!



Sanitär

tw. Laminatboden, tw. Fliesenboden
Boiler

Wohnung 3

Anm.d.SV:

Diese Wohnung wurde größer, als baubewilligt, ausgebaut:

Die im Plan dargestellte „Terrasse“ ist in der Natur als Wohnraum bzw. Loggia ausgebaut.

Eingang:



Vorraum

Terracotta-Fliesenboden

Wohnungs-Stromverteiler, Gegensprechanlage

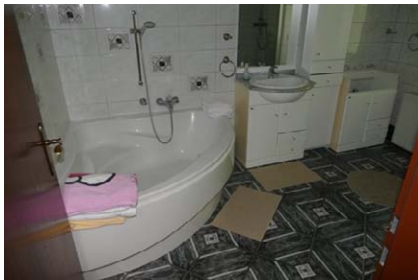
Raumhöhe: 2,19 m



Bad

Fliesen

Dusche, Waschbecken, Badewanne



WC

Fliesen



Schrankraum

Holzboden



Schlafzimmer

Laminatboden



Wohnzimmer

Laminatboden

Ausgang Loggia



Loggia

Fliesenboden

Anm.d.SV:

Die Geländerhöhe ist zu prüfen → Mindesthöhe lt. OÖ BauO: 1,0 m



Schlafzimmer

Laminatboden



Schlafzimmer

Laminatboden



Küche

Laminatboden



Abstellraum

Laminatboden

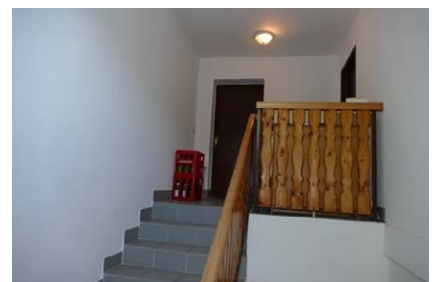


Aufgang DG

Massivtreppe mit Fliesenbelag

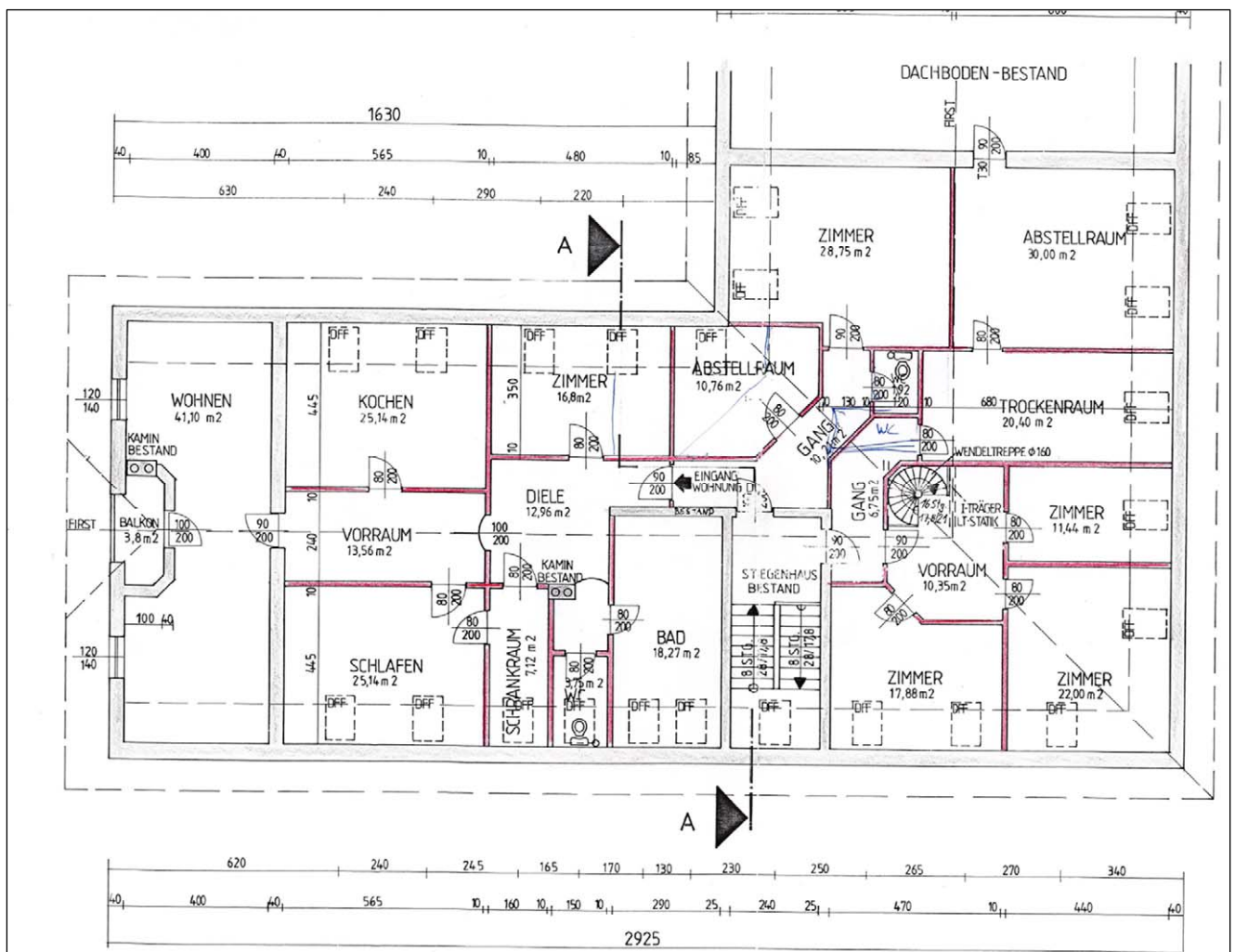
Anm.d.SV:

öffnenbares Fenster ohne Absturzsicherung!



Dachgeschoß:

Nutzfläche: ca. 343 m² (lt. Einreichplan 1996, inkl. „Diele Stiegenhaus“)
 Anm.d.SV:
 Die Flächen im Dachgeschoß wurden als „1 Wohnung“, mit
 2 Eingangstüren (lt. Plan), ausgebaut.



Einreichplan 1996 – Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

- Die Räumlichkeiten sind tw. anders, als im Plan dargestellt, ausgeführt.
- Die Wendeltreppe ist in der Natur nicht vorhanden.
- Der Zugang zum „Spitzboden“ erfolgt über eine Falltreppe.

Diele Stiegenhaus:

Fliesenboden



Wohnung 4

Eingang:



Vorraum

Laminatboden

Gegensprechanlage

Raumhöhe: 2,46 m



Bad

Fliesen

Badewanne, Dusche, 2 Waschbecken, Bidet, Waschmaschinen-Anschluss



WC

Fliesen



Schlafzimmer/Schrankraum

Laminatboden

Klima-Splitgerät



Essen / Wohnen

Laminatboden

Ausgang Loggia



Loggia

Fliesenboden



Küche

Laminatboden

Klima-Splitgerät



Abstellraum Laminatboden



Büro:



Gang Laminatboden



Zimmer

Laminatboden

In diesem Raum wurde eine Sauna (= *Fahrnis*) eingebaut.Schlafzimmer:

Laminatboden

Klima-Splitgerät

Anm.d.SV:

abgetrocknetes Kondensat/Schimmelspuren im Bereich der (Holz-)Fensterleibung/des Fensterrahmens im Bereich der Dachflächenfenster augenscheinlich erkennbar.Vorraum

Laminatboden



Schlafzimmer

Laminatboden



Büro

Laminatboden

Klima-Splitgerät



Zimmer

Laminatboden



Zimmer

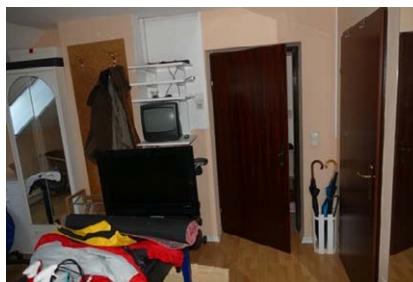
Laminatboden



Zimmer

Laminatboden

Ausgang „Diele Stiegenhaus“
Falltreppe in den Spitzboden



Abstellraum

Fliesenboden
Boiler



WC

Fliesen

WC, Waschbecken



Spitzboden

- Dachdeckung Eternit – großteils kein Unterdach
- offenliegende Mineralwolle-Dämmung
- „prov. aufgestellte“ Außeneinheiten der Klima-Splitgeräte im Dachgeschoß
- tw. „unversorgte“ Elektroleitungen

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



02.05.03. Gerätescheune / Garage

Außenansichten:



Süd



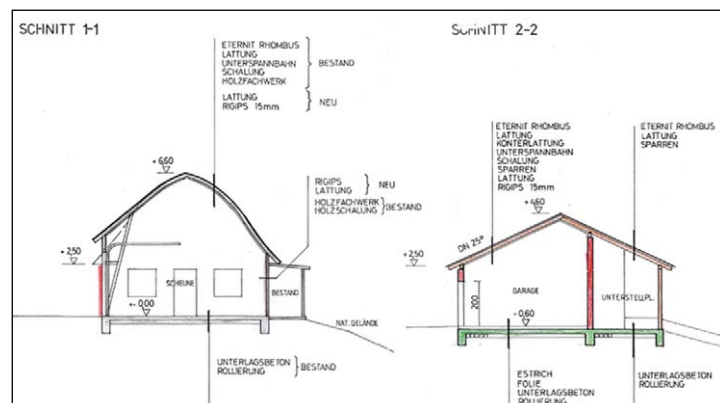
West

Dach:

Scheune: Mansardendach (*Eternit-Eindeckung*)
Garage: Satteldach

Mauerwerk:

tw. Holzfachwerk, tw. massiv



Einreichplan 1997 (Kopie Bauakt)

Fenster:

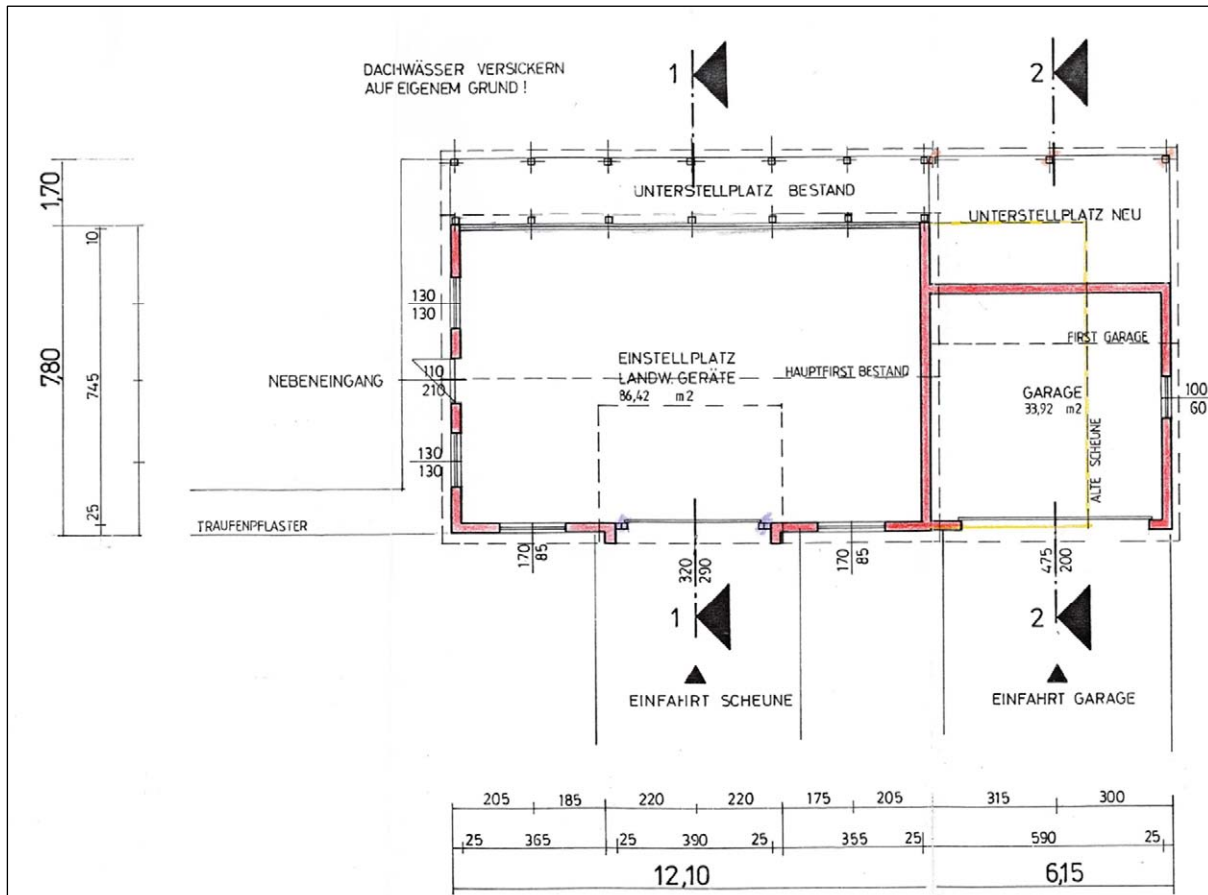
Kunststoff isolierverglast

Zufahrt - Zugang:

geschottert



Nutzflächen: Scheune: ca. 86 m² (lt. Einreichplan 1997)
Garage: ca. 34 m² (lt. Einreichplan 1997) → ca. 120 m²



Die Scheune ist mit einem elektr. Deckensektionaltor ausgestattet. Der Boden ist gefliest. Im westlichen Bereich wurde eine Trennwand errichtet und damit eine „abgeschlossene Werkstatt“, mit direktem Zugang an der Westseite des Objektes, geschaffen.



Die Garage ist mit einem elektrischen Deckensektionaltor ausgestattet. Der Boden ist gefliest.

Anm.d.SV:

tw. lockere bzw. fehlende Fliesen



Sowohl im Osten als auch im Norden wurden „überdachte Lagerflächen“ errichtet:



An der Westfassade ist zwischen Scheune und Anbau ein lotrechter Riss vorhanden und der Verputz „löst sich“:



02.05.04.

02.05.05. Außenanlagen

Der Zufahrts-/Zugangsbereich ist befestigt und nach Westen hin eingefriedet. Beim Eingangstürl ist eine Klingelanlage vorhanden.



Im süd-westlichen Teil des Gartens befindet sich ein (überdachter) Pool (ca. 10,5 m x 4,5 m) samt Sitzbereich.

Anm.d.SV:

Lt. Angabe des 1.-Verpflichteten wurde die Pool-Anlage zwischen 1995 und 2000 errichtet.



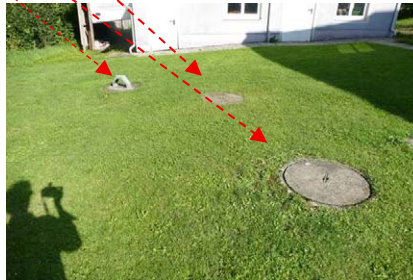
Westlich der Geräte-Scheune wurde eine Holz-Gartenhütte errichtet.



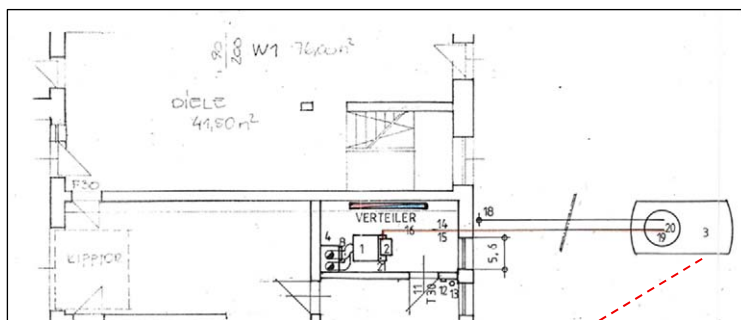
Westlich der Geräte-Scheune befindet sich eine Kläranlage:

Anlagentyp	PIMA - Kleinkläranlage mit Tropfkörperanlage - Typ C 2,0 - 24	
	3 Kammerfaulanlage als Vorreinigungs- und Tropfkörperanlage mit zeitgesteuerter Rückspülung als Hauptreinigungsstufe mit anschließender Einleitung in den Vorfluter	
Diese Anlage ist konzipiert für	24	Einwohnergleichwerte
	derzeit: EW

Auszug Wartungsbericht (siehe Anhang)



Östlich des „Ost-Traktes“ befindet sich der Erdöltank:



Auszug Einreichplan 1993 – Kopie Bauakt



Im östlichen und nördlichen Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist ein Wald vorhanden → diesbezüglich wird auf das Sub-Gutachten von SV Hans Lughammer, siehe Anhang, verwiesen.

02.06. Rechte und Lasten

02.06.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Der „Gebäudetrakt Nord“ wurde am Tag der Befundaufnahme von den Verpflichteten bewohnt.

Die „Dachgeschoßwohnung im Ost-Trakt“ wurde am Tag der Befundaufnahme vom Sohn der (1/4-)Miteigentümerin der Liegenschaft bewohnt.

Die restlichen Wohnungen im Ost-Trakt, inkl. der Garconniere, waren unbewohnt.

Anm.d.SV:

- *Lt. Angabe der Verpflichteten werden die Wohnungen 1, 2 und 3 im Osttrakt seit kurzem von ihnen als Airbnb-Ferienwohnungen angeboten. Es hätten in diesem Zusammenhang auch bereits div. Kurzzeitvermietungen stattgefunden.*
- *Anlässlich der Befundaufnahme wurde den Verpflichteten kein Zutritt zur Wohnung im Dachgeschoß des Osttraktes gewährt.*
- *Lt. Angabe des 1.-Verpflichteten gab es in der Vergangenheit Unstimmigkeiten mit der ¼-Miteigentümerin der Liegenschaft betreffend der anteiligen Betriebskostenübernahme.*

02.06.02. Bücherliche Lasten

Die eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die Pfandrechte werden nicht berücksichtigt.

02.06.03. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstände Gemeinde Schlüßlberg:

Eine Anfrage bei der Gemeinde Schlüßlberg ergab, dass KEINE Abgaben-/ Gebühnerrückstände zum Stichtag 01.08.2025 vorliegen.

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.07. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt.

02.08. Verdachtsflächenkataster



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

→ Die Liegenschaft ist dzt. nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeiten 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 die Liegenschaft 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.

Objekte dieser Bauart, Größe und in dieser Lage, werden – erfahrungsgemäß – einerseits durch die jeweiligen Eigentümer zu Wohnzwecken genutzt und sind andererseits „Bauträger-Objekte mit Entwicklungspotential“.

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 Kontaminationen des Bodens.
Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Die Gesamtliegenschaft hat eine Fläche von 11.985 m², davon sind 7.100 m² Waldfläche (siehe Sub-Gutachten SV Hans Lughammer im Anhang).

Von den verbleibenden 4.885 m² (= 11.985 m² – 7.100 m²) werden 2.500 m² als „Bauland“ bewertet und die verbleibenden 2.385 m² (= 4.885 m² – 2.500 m²) als „höherwertiges Grünland“.

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft konnten u.a. elektronisch erhoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	13.01.2021	4710 Grieskirchen KG Parz, KGNr. 44020, EZ 30, GStNr. 139/6 Widmung „D-Dorfgebiet“	€ 15.000,00	500 m ²	€ 30,00/m ²
2	07.04.2021	4710 Grieskirchen KG Pollham, KGNr. 44023, EZ 22, GStNr. 284/2 Widmung „D-Dorfgebiet“	€ 60.000,00	1.002 m ²	€ 59,88/m ²
3	28.07.2022	4710 Pollham KG Pollham, KGNr. 44023, GStNr. 645/50 Widmung „D-Dorfgebiet“	€ 84.912,00	976 m ²	€ 87,00/m ²
4	30.03.2023	4707 Schlußberg KG Pfleg, KGNr. 44022, EZ 131, GStNr. 292/2 Widmung „W-Wohngebiet“	€ 31.920,00	1.064 m ²	€ 30,00/m ²
5	12.03.2024	4710 Pollham KG Pollham, KGNr. 44023, EZ 288, GStNr. 10/4 Widmung „D-Dorfgebiet“	€ 30.000,00	878 m ²	€ 34,17/m ²
6	10.02.2025	4710 Pollham KG Pollham, KGNr. 44023, EZ 333, GStNr. 645/10 Widmung „D-Dorfgebiet“	€ 85.000,00	758 m ²	€ 112,14/m ²

7	12.06.2025	4710 Pollham KG Pollham, KGNr. 44023, GStNr. 645/60 Widmung „D-Dorfgebiet“	€ 111.390,00	1.185 m ²	€ 94,00/m ²
---	------------	--	--------------	----------------------	------------------------

Von der Zeitschrift Gewinn werden jährlich die Preise für Baugrundstücke für alle Gemeinden in Österreich erhoben und 2025 folgende **Baulandpreise** veröffentlicht:

- Schlüßberg € 100,00/m² bis € 180,00/m²
- Pollham € 70,00/m² bis € 110,00/m²
- Grieskirchen € 140,00/m² bis € 220,00/m²

Seitens der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, wurden die **Baulandpreise** für Einfamilienhäuser (800 m²) für den Bezirk Grieskirchen 2025, in „normalen Lagen“ mit durchschnittlich € 68,14/m² und in „mäßigen Lagen“ mit € 49,09/m² erhoben und veröffentlicht.

Aufgrund der Lage, der Größe und der Aufschließung des gegenständlichen Grundstückes, wird das „fiktive Bauland“, d.s. 2.500 m² mit € 55,00/m² bewertet.

Das „fiktiv höherwertige Grünland“, d.s. 2.385 m², wird mit 25 % des Baulandpreises, d.s. € 13,75/m², gerundet € 14,00/m², bewertet.

Die „Waldfläche“ wird von Sub-SV Hans Lughammer in einer Größe von 7.100 m² mit € 2,53/m² bewertet (siehe Sub-Gutachten SV Lughammer).

Gesamtbodenwert:

„fiktives Bauland“:	2.500 m ² à € 55,00	= € 137.500,00
„fiktiv höherwertiges Grünland“:	2.385 m ² à € 14,00	= € 33.390,00
Wald – lt. Sub-GA Lughammer	7.100 m ² à € 2,53	= <u>€ 17.963,00</u>
		€ 188.853,00

Der Gesamtbodenwert der EZ 50, KG 44022 Pflög, beträgt, zum Bewertungsstichtag 01.08.2025:	€ 188.853,00
--	---------------------

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von Objekten, in der gegebenen Bauweise und Nutzung, liegt bei 70 Jahren.

Aufgrund des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren** ausgegangen.

Anm.d.SV:

Die vorhandene Bebauung (Wohnobjekt „Trakt Nord“ und „Trakt Ost“, Scheune-Garage) wird als „wirtschaftliche Einheit“ bewertet.

- Die lineare Alterswertminderung beträgt 57 % der Herstellkosten.
- Für die Außenanlagen werden pauschal 5 % der Herstellkosten berücksichtigt.
- Betreffend „Nord-Trakt“, inkl. Ausbau Dachgeschoß und Spitzboden lt. Angabe des 1.-Verpflichteten ca. im Jahr 2000, finden sich keine Unterlagen im Bauakt. Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer sämtliche Flächen, so wie in der Natur vorhanden, weiter in der gegebenen Form nutzen und auch entsprechend einpreisen würde.
- Betreffend der „erweiterten Wohnfläche der Wohnung 3“ im OG des „Ost-Traktes“ (*im behördlich bewilligten Einreichplan „Terrasse“*) finden sich keine Unterlagen im Bauakt. Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer auch diese Flächen, so wie in der Natur vorhanden, weiter in der gegebenen Form nutzen und auch entsprechend einpreisen würde.
- Bei der Bewertung wird von einer funktionierenden Wasser-/Sanitär-/Heizungs- und Elektroinstallation ausgegangen.
- Bei der Bewertung wird beim Brunnen von „Trinkwasserqualität“ ausgegangen.
- Bei der Bewertung wird von den (*gerundeten*) Nutzflächen lt. Einreichplänen bzw. beim „Nord-Trakt“ von den anlässlich der Befundaufnahme überschlägig ermittelten Nutzflächen ausgegangen.
- Betreffend der (*nicht mehr zeitgemäßen*) Heizung sowie div. rückgestauter Reparaturarbeiten (*Holzfenster, fehlende Geländer, Malerei etc.*) werden 15 % des Bauzeitwertes als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Anm.d.SV:

Die gegebene Bausubstanz (u.a. tw. augenscheinliche Feuchtigkeitsspuren etc.) wurde bei der wirtschaftlichen Restnutzungsdauer der Baulichkeiten berücksichtigt.

Anm. d. SV:

- *Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.*

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre
Baukosten EG „N-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 2.700,00/m ²
Baukosten OG „N-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 2.700,00/m ²
Baukosten DG „N-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 2.200,00/m ²
Baukosten Spitzb. „N-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 2.000,00/m ²
Baukosten KG „N-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 1.400,00/m ²
Baukosten Laube (inkl. USt.)	€ 1.100,00/m ²
Baukosten EG Wohnen „Ost-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 2.700,00/m ²
Baukosten EG Garage/Techn „Ost-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 1.300,00/m ²
Baukosten OG „Ost-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 2.700,00/m ²

Baukosten DG „Ost-Trakt“ (inkl. USt.)	€ 2.400,00/m2
Baukosten Scheune/Garage (inkl. USt.)	€ 1.100,00/m2
Außenanlagen	+5 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-57 % der Herstellkosten
Wertminderung Zustand	-15 % des Bauzeitwertes

Netto-Nutzfläche EG "N-Trakt"	195 m2	2.700 €/EH	526.500,00
Netto-Nutzfläche OG "N-Trakt"	210 m2	2.700 €/EH	567.000,00
Netto-Nutzfläche DG "N-Trakt"	145 m2	2.200 €/EH	319.000,00
Netto-Nutzfläche Spitzb. "N-Trakt"	30 m2	2.000 €/EH	60.000,00
Netto-Nutzfläche KG "N-Trakt"	105 m2	1.400 €/EH	147.000,00
Netto-Nutzfläche Laube	40 m2	1.100 €/EH	44.000,00
Netto-Nutzfläche EG "O-Trakt" Wo	116 m2	2.700 €/EH	313.200,00
Netto-Nutzfläche EG "O-Trakt" G	151 m2	1.300 €/EH	196.300,00
Netto-Nutzfläche OG "O-Trakt"	257 m2	2.700 €/EH	693.900,00
Netto-Nutzfläche DG "O-Trakt"	343 m2	2.400 €/EH	823.200,00
Netto-Nutzfläche Scheune/Garage	120 m2	1.100 €/EH	132.000,00
Neubauwert			3.822.100,00
Außenanlagen		5%	191.105,00
Herstellkosten			4.013.205,00
Wertmind. Alter		-57%	-2.287.526,85
Bauzeitwert "fiktiv mangelfrei"			1.725.678,15
abzügl. Wertmind. Zustand		-15%	-258.851,72
geb. Bodenwert			188.853,00
Sachwert fiktiv bestandsfrei			1.655.679,43

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Das Belastungs- und Veräußerungsverbot sowie die Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

04. Verkehrswertermittlung

04.01. Verkehrswert Gesamtliegenschaft

Da die Erfahrung zeigt, dass die Nachfrage nach Immobilien, wie der gegenständlichen, aufgrund

- der Größe der Bebauung (>1.200 m² Wohn-Nutzfläche)
- der eingeschränkten Planungs-/Projektentwicklungsmöglichkeiten für einen Bauträger (*max. 6 Wohnungen*)
- des Preissegments der Immobilie
- der strengen Vorgaben der Kreditinstitute bei der Vergabe von Hypothekarkrediten,
- dem Vorhandensein eines Unbehagens seitens eines Käufers im Hinblick auf die Trinkwasserqualität des Brunnens

sehr eingeschränkt ist, ist eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -30 % vorzunehmen.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 1.655.679,43
abzügl. Marktwertanpassung -30%	€ -496.703,83
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 1.158.975,60

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 50, KG 44022 Pfleg, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 1. August 2025**, beträgt, gerundet, **€ 1.159.000,00**

04.02. Verkehrswert $\frac{3}{4}$ -Anteil (= $\frac{1}{2}$ -Anteil B-INr. 2 + $\frac{1}{4}$ -Anteil B-INr. 3)

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist der Nachfrager-Markt bereits bei einer „fiktiven Verwertung der „Gesamtliegenschaft“ stark eingeschränkt – siehe Punkt 04.01.

Dieser Käuferkreis verringert sich bei einem Verkauf von lediglich einem $\frac{3}{4}$ -Anteil der gegenständlichen Liegenschaft nochmals deutlich.

Aufgrund

- der Größe des Objektes,
- der damit verbundenen „Abstimmungsproblematik“ im Hinblick auf die künftige Nutzung der Objekte, Erhaltung, Sanierung, ev. Umbau, ev. Parifizierung etc. mit der „verbleibenden bücherlichen $\frac{1}{4}$ -Miteigentümerin“, mit der es, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, in der Vergangenheit in Teilbereichen „Unstimmigkeiten“ gegeben haben soll,

wird für den Verkehrswert des $\frac{3}{4}$ -Anteil ein Abschlag von 15 % vom „Verkehrswert der Gesamtliegenschaft“ berücksichtigt:

Verkehrswert gesamt, fiktiv lastenfrei	€ 1.158.975,60
$\frac{3}{4}$ Anteil	€ 869.231,70

abzügl. Marktwertanpassung -15%	€ -130.384,76
Verkehrswert ¾-Anteil, fiktiv lastenfrei	€ 738.846,94

Der **Verkehrswert des ¾-Anteils (B-INr. 2 und 3) der Liegenschaft EZ 50, KG 44022 Pflug, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 1. August 2025, beträgt, gerundet,** **€ 739.000,00**

Anm.d.SV:

- Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine „wirtschaftliche Einheit“.
- Das Objekt steht dzt. im „Miteigentum von 3 Personen“.
- Bei einem Verkauf von „nur einem ½-Anteil – B-INr. 2“ oder „nur einem ¼-Anteil – B-INr. 3“ zum Bewertungsstichtag, ist aus Sicht der SV der bereits sehr geringe Käufermarkt bei einem „fiktiven Verkauf“ der Gesamtliegenschaft nochmals erheblich reduziert (→ Miteigentum – keine parifizierten Einheiten):
 ½-Anteil: „Pattstellung“ bei sämtlichen Eigentümerabstimmungen
 ¼-Anteil: bei allen Abstimmungen „Unterlegener“

Anm.d.SV:

- Um eine marktgerechte Verwertung zu ermöglichen, ist ein der gegenständlichen Liegenschaft angemessener längerer Verwertungszeitraum erforderlich. Dieser kann sich aufgrund der Unsicherheit der zu erwartenden Wirtschaftsentwicklung, v.a. im Hinblick auf die Verfügbarkeit von Fremdkapital, erheblich ausdehnen!
- Es ist weiters davon auszugehen, dass angesichts der aktuellen Wirtschaft-, Finanz- und Marktlage, die Marktpreise für Immobilien, wie die gegenständliche, stark variabel sind und sehr stark von strategischen Überlegungen von Investoren abhängig sind, was sich in einer Bandbreite, im Hinblick auf den ermittelten Verkehrswert, bewegt.

Anm. d. SV:

Beim Kauf land- und forstwirtschaftlicher Flächen durch sogenannte Nicht-Landwirte sind eine Reihe von Bestimmungen zu beachten.

Der Kauf muss von der Bezirks-Grundverkehrskommission genehmigt werden.

Voraussetzung für eine Genehmigung ist grundsätzlich eine „ordnungsgemäße Bewirtschaftung“ des zu erwerbenden Grundstückes durch Erwerber selbst oder durch Dritte:

Eine ordnungsgemäße Bewirtschaftung liegt jedenfalls dann vor, wenn der Bewirtschafter seinen Hauptwohnsitz im Nahbereich des zu erwerbenden Grundstückes hat und über eine land- und forstwirtschaftliche Ausbildung oder eine mindestens 2-jährige Praxis verfügt.

Erfolgt die Bewirtschaftung nicht durch den Bewerber selbst, sondern durch fachlich ausgebildete Dritte und beträgt das Gesamtausmaß mehr als 5.000 m², wird der Verkauf der Liegenschaft öffentlich ausgeschrieben.

Bewirbt sich ein Land- und Forstwirt um die Fläche, zu einem ortsüblichen Preis, der zur ordnungsgemäßen Selbstbewirtschaftung befähigt ist und diese Fläche für die Aufstockung seines land- oder forstwirtschaftlichen Betriebes benötigt, so ist die Genehmigung des Kaufvertrages (Anm.d.SV: mit Dritten) durch die Bezirks-Grundverkehrskommission zu untersagen.

[vgl. Informations-Broschüre Kauf durch Nicht-Landwirte land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, Ing. Dipl.-Päd. Josef Peterseil, LWK OÖ, Stand Jänner 2015]

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 1. August 2025 14.00 Uhr bis 18.00 Uhr → 4 Stunden

Der **Verkehrswert des $\frac{3}{4}$ -Anteils** (= $\frac{1}{2}$ -Anteil B-INr. 2 + $\frac{1}{4}$ -Anteil B-INr. 3) der **Liegenschaft EZ 50, KG 44022 Pflög, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungs-frei, zum Bewertungsstichtag 1. August 2025**, beträgt, gerundet,

€ 739.000,00

Siehe Punkt 04.02.

Bücherliche Lasten:

Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie Geldlasten werden nicht bewertet.

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 11. Februar 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung 1984 (3 Seiten)
- (3) Einreichplan 1984 (5 Seiten)
- (4) Bauakt Umbau 1991 (7 Seiten)
- (5) Einreichplan Umbau 1991 (6 Seiten)
- (6) Einreichplan Ölheizung 1993 (2 Seiten)
- (7) Bauakt 1996 „Ausbau DG“ (7 Seiten)
- (8) Einreichplan 1996 (6 Seiten)
- (9) Bauakt 1997 „Umbau Geräte-Scheune / Zubau Garage“ (5 Seiten)
- (10) Einreichplan 1997 (6 Seiten)
- (11) Bauakt 2003 „Gartenhütte“ (4 Seiten)
- (12) Einreichplan 2003 (2 Seiten)
- (13) Wartungsbericht Kläranlage 2025 (2 Seiten)
- (14) Trinkwasseranalyse 2024 (2 Seiten)
- (15) Fotobeilage (488 Fotos - 82 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 78 + 140 = **218 Seiten**