

**ING. ALFRED LEITHNER BAUMEISTER –ZIMMERMEISTER**  
**ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER**

BEZIRKSGERICHT SCHÄRDING

A-4782 St. Florian a/Inn, Haid 45

Telefon: 07712-3287

Telefax: 07712-3286-18

eingel. 4. MRZ. 2024 Uhr.....Min.

E –Mail: baumeister@leithner-bau.at

.....fach, mit ..... Bei

An das .....Halbschriften

**Bezirksgericht Schärding**

Gerichtsplatz 1  
**4780 Schärding**

St. Florian a/Inn, 29. 02. 2024

**Exekutionssache:**

**3 E 10/23 a-4**

**B E W E R T U N G S G U T A C H T E N**

über den Verkehrswert der

**LIEGENSCHAFT EZ 34 GRUNDBUCH 48108 Dorf**

**Betreibende Parteien:**

Sparkasse Oberösterreich Bank AG  
 Sparkassenplatz 2  
 4041 LINZ

**vertreten durch :**

Dr. Ernst Grubeck, Mag. Christoph Danner  
 Lamprechtstraße 2  
 4780 Schärding am Inn

**1. Verpflichtete Partei:**

**Yvonne Brigitta Baumberger**, geb. 13.05.1990  
 Großreiting 8  
 4751 Dorf an der Pram

**2. Verpflichtete Partei:**

**Hannes Alois Baumberger**, geb. 18.06.1988  
 Baumbergerstraße 3/1  
 4760 Raab

wegen: € 208 192,56 s. A.(Zwangsversteigerungen von Liegenschaften)

**DER VERKEHRSWERT**

**DER LIEGENSCHAFT EZ 34 GRUNDBUCH 48108 DORF**

beträgt gerundet

**€ 200 000.00**

## 1. ALLGEMEINES

### 1.1 Auftraggeber

Dieses Bewertungsgutachten wird auf Grund des Beschlusses des Bezirksgerichtes Schärding vom 11. 12. 2023 3 E 10/23 a-2 und der Anordnung der Schätzung am 23.02.2024, erstellt.

### 1.2 Bewertungsgegenstand

Den Gegenstand der Bewertung bildet die  
**Liegenschaft EZ 34 Grundbuch 48108 Dorf, Großreiting 8**

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

3. **Verpflichtete Partei:** **Yvonne Brigitta Baumberger**, geb. 13.05.1990  
Großreiting 8  
4751 Dorf an der Pram
4. **Verpflichtete Partei:** **Hannes Alois Baumberger**, geb. 18.06.1988  
Baumbergerstraße 3/1  
4760 Raab

Auf den Grundbuchsauszug wird verwiesen.

### 1.1 Bewertungstichtag:

#### 1.2

Lokalaugenschein am 23.02. 2024

Anwesend: Hannes Alois Baumberger  
und der Sachverständige

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend der 23.02. 2024 als Tag der Schätzung angenommen. Bei der Bewertung werden stichtagbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

### 1.5 Zweck des Gutachten

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft  
**EZ 34 Grundbuch 48108 Dorf an der Pram**

## 1.6 Bewertungsunterlagen

Grundbuchsauszug EZ 34 – Abfragedatum 31.01.2024

Lageplan: Mst. 1:1000 , Orthofoto vom Grundstück  
Flächenwidmungsplan der Gemeinde Dorf an der Pram

Erhebungen beim Gemeindeamt Dorf an der Pram  
Übermittlung der Bauakte , Baubescheid vom 12.März 58

Einreichplan zur Errichtung eines Einfamilienhauses

Foto Dokumentation

1. Lokalaugenschein am 23.02.2024

Anwesend : **Hannes Alois Baumberger**

## 1.7 Fachliteratur :

- |                          |  |
|--------------------------|--|
| Ross - Brachmann :       | Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden<br>und des Verkehrswertes von Grundstücken.(27. Auflage) |
| F.W. Ross :              | Erweiterte Wertminderungstabelle   |
| Naegeli - Hungerbühler:  | Handbuch des Liegenschaftsschätzers  |
| Heimo Kranewitter :      | Liegenschaftsbewertung.7. Auflage 2020   |
| Stabentheiner Johannes : | Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG 2 Auflage 2005   |
| Rössler /Langer :        | Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten   |
| Angst, Peter:            | Liegenschaftsbewertung im Zwangsversteigerungsverfahren  |
| Gerady/ Möckel:          | Praxis der Grundstücksbewertung  |
| ÖNORM B 1802:            | Liegenschaftsbewertung - Grundlagen  |
| Sommer/Kröll/Piebler     | Grundstücks- und Gebäudewertermittlung   |

## Lagebeschreibung:

### 2.1.1 Örtliche Lage :

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Gemeinde Dorf an der Pram in der Ortschaft **Großbreiting 8**

### 2.1.2. Verkehrslage:

Erreicht wird die Liegenschaft von Riedau aus über die Pramtal Bezirksstraße, abzweigend in der Ortschaft Dorf an der Pram .

### 2.1.3 Aufschließung:

Die Wasserversorgung erfolgt durch eine Ortswasserleitung  
Die Fäkalien und Schmutzwässer werden, in den Ortskanal eingeleitet.  
Die Stromversorgung erfolgt durch das Netz der Energie AG.

### 2.1.4 Infrastruktur:

Im Ortskern von Dorf an der Pram befindet sich das Gemeindeamt, eine Volksschule und ein Kindergarten.  
Die nächste Einkaufsmöglichkeit für den täglichen Bedarf befindet sich in Dorf an der Pram od. Riedau  
Der nächstgelegenen Bahnhof befindet sich in Riedau od. Kupfmühl.

### 2.1.5 Außenanlagen:

Das Wohnhaus wurde auf einem ebenflächigen Grundstück errichtet-  
Im Bereich des PKW Abstellplatz ist ein Betonpflaster vorhanden

## 2.2 Grund und Boden

### 2.2.1 Gutsbestand

Gst. 2711	Bauf. (10)	301 m <sup>2</sup>
	Landw.(10)	<u>1 029 m<sup>2</sup></u>
		1 330 m <sup>2</sup>
Gst. 2719	Landw.(10)	<u>91 m<sup>2</sup></u>
<b>Gesamtfläche</b>		<b>1421 m<sup>2</sup></b>

Bauf.( 10) : Baufläche (Gebäude)

Gärten (10) : landw. genutzte Grundfläche (Äcker, Wiesen od. Weisen)

### 2.2.2 Form und Größe der Grundstückes:

Das ebenflächige Grundstück hat annähernd eine rechteckige Ausformung, und weist eine Fläche von 1330 m<sup>2</sup> auf. Es grenzt im Norden an ein Fremdgrundstück Gst. 264 an, das sich unmittelbar an einer Straßenkreuzung befindet., auf dem sich ein Garagengebäude befindet

Unmittelbar angrenzend an das **Fremdgrundstück Gst. 264** mit einem Garagengebäude, befindet sich die zur Liegenschaft gehörende **Scheune** mit dem angrenzendem direkt entlang der Straßengrundgrenze **massiven Wohngebäude**.

Auf dem Grundstück **2711** befindet sich noch im Norden entlang der Straße 2712 die zur Liegenschaft dazugehörige **Doppelgarage**.  
An der südlichen Giebelseite des Wohnhauses befindet sich noch ein befestigter **PKW Abstellplatz** ( für 2 PKW)

Entlang der südwestlichen Grundgrenze ist noch ein **Swimmingpool** mit einem in holzbauweise errichteten **Poolhaus** situiert.

### 2.2.3. Flächenwidmung:

Das Grundstück befindet sich lt. Flächenwidmungsplan im „ **Dorfgebiet** „ und ist mit „ **D** „ gekennzeichnet.

### 2.2.4 BAUBESCHREIBUNG :

Auf dem Grundstück wurde im **Jahre 1955** ein massives Wohngebäude mit angrenzendem in holzbauweise errichteter **Scheune** errichtet.  
Das Wohnhaus ist nicht unterkellert und besteht aus einem Erd- und einem Obergeschoss.  
Etwa mittig südseitig des Wohngebäudes befindet sich noch ein kleiner gemauerter Vorbau bzw, überdachter Hauseingang. .

Das Ausmaß des Wohnhauses beträgt **9,60 x 12,80. m.**  
Das Ausmaß der Scheune beträgt. **13,70 x 8,80 m**

### WOHNHAUS :

Die Umfassungswände des Erd- und Obergeschosses sind in Ziegelmauerwerk 55 und 38 cm stark errichtet

Die Decken über dem Erd- und Obergeschoß sind Holztramdecken mit ebenflächiger Untersicht, teilweise mit Holzschalung verkleidet.

Der allseitig abgewalmte Dachstuhl (Walmdach) erstreckt sich auch über die Scheune und ist mit Falzziegeln eingedeckt.

Der allseitige Dachüberstand wurde mit einer Bretterschalung verkleidet.  
Die Fassade des Wohnhauses wurde mit einem 3 lagigen Außenputz versehen.  
Teilweise sind am Fassadenputz Putzschäden ersichtlich. .  
Der Sockel wurde mit Granitsteinen errichtet. .

## Bauausführung und Baubeschreibung:

- Dach:** Allseitig abgewalmte Dachfläche  
Der allseitige ca. 60 – 70 cm auskragende Dachvorsprung wurde mit einer Bretterschalung verkleidet.
- Dacheindeckung:** Falz- Ziegeldeckung
- Fenster :** Sämtliche Fenster wurden im Jahre 2017 ausgetauscht und in den Wohnräumen größtenteils einflügelige Kunststofffenster mit Sprossenteilung versetzt, Als Fensterbänke wurden Granitsteinbänke versetzt.
- Türen:** Lackierte Holztürstücke – Füllungstüren
- Fußböden:** In der Diele und im Wirtschaftsraum sind Fliesenböden verlegt. In den Wohnräumen vorwiegend Holzschiffböden verlegt.
- WC und Bad:** Sämtliche Innenwände in den Nassräumen wurden ca. 1,50-1,80 m hoch verfliesen und die Fußböden mit Bodenfliesen versehen.
- Stiege:** In das Obergeschoss führt eine einarmige gerade Holzstiege, (Trittstufen mit Teppich belegt)
- Heizung:** Zentralheizung – teiw. Ofenheizung
- Decken:** Die Decke über dem Erd- als auch über dem Obergeschoß sind Holztrapeckdecken mit ebener teiw. verkleideter Untersicht.
- Umfassungswände:** Im Erdgeschoß **55 cm** Ziegelmauerwerk  
Sämtliche Innenwände sind mit Zwischenwandsteinen gemauert und verputzt.
- Außenfassade:** Die Fassade wurde mit einem Reibeputz versehen, Die Giebelwand des Wohnhauses ist mit einer Holzschalung verkleidet.
- Scheune:** Die Umfassungswände der angebauten Scheune sind mit einer vertikalen Holzschalung beplankt.  
Das Satteldach ist mit gleichartiger Ziegeldeckung wie das Wohnhaus eingedeckt.  
In der Scheune befindet sich ein massiv abgemauerter Heizraum ca. 12 m<sup>2</sup>

**ERDGESCHOSS:**

Nachstehende Räume befinden sich im Erdgeschoß:

Flur	18,45 m <sup>2</sup>
Bad mit WC	8,61 m <sup>2</sup>
Wohnzimmer	18,80 m <sup>2</sup>
Esszimmer	10,50 m <sup>2</sup>
Küche	9,37 m <sup>2</sup>
Garderobe	6,30 m <sup>2</sup>
Waschküche	12,15 m <sup>2</sup>
Technikraum	7,58 m <sup>2</sup>
	-----
<b>Wohnnutzfläche</b>	<b>91,75 m<sup>2</sup></b>

Sämtliche Fußböden sind Holz- Schiffböden  
Im Flur sind Bodenfliesen (Pflastersteine ) verlegt.

Decken sind durchwegs mit Holzschalung verkleidet

Sämtliche Räume besitzen Gliederradiatoren  
Wohnzimmer ist noch ein Kachelofen versetzt.  
Vom Wohnraum gelangt man in ein Esszimmer

Badezimmer;:

Die Ausstattung besteht aus einer Badewanne, zwei Handwaschbecken und einem WC, Die Wände türstockhoch verflies

Ein Kachelofen ist von Außen beheizbar.

Von Vorraum gelangt man zu einem angebauten Raum der zur Terrasse führt.  
Bodenfliesen .

Von Vorraum in eine Küche ; Decke ist ein Schienengewölbe

Unmittelbar nach dem Hauseingang gelangt man in einen Abstellraum, Decke ist gewölbt. Wände sind verflies, Der Boden verflies.

Vom Vorraum > Waschküche :

Vom Technikraum und von der Waschküche gelangt man in de angrenzende hölzerne Scheune

Über eine gerade Holzstiege gelangt man in das Obergeschoss:

**OBERGESCHOSS:**

Im OG befinden sich nachstehende Räume

Flur	10,65 m <sup>2</sup>
Waschraum	3,61 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	15,77 m <sup>2</sup>
Kinderzimmer	19,27 m <sup>2</sup>
Elternschlafzimmer	27,86 m <sup>2</sup>
Büroraum	10,87 m <sup>2</sup>
	-----
Wohnnutzfläche OG	<b>88 03 m<sup>2</sup></b>

**Büroraum** > Holzschiffboden > Holztramdecke

**Vorraum ist mit** Bodenfliesen belaget .Weiters befindet sich hier noch ein Warmwasserboiler

Anschließend befindet sich noch zwei **Kinderzimmer** mit Bodenfliesen.

Von **Vorraum** gelangt man noch in einen **Waschraum**  
Wände türstockhoch verflieset.

Fensterbänke Granitfensterbänke

Sämtliche Wohnraume sind beheizt.

**BAU – und ERHALTUNGSZUSTAND.**

Der Bau – und Erhaltungszustand ist eher“ **mittelmäßig**“



## B E W E R T U N G

### 3.1 Einleitung:

#### 3.1.1 Bewertungsvorschrift

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

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

#### 3.1.2 Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anders bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(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.

#### 3.1.3 Wahl des Wertermittlungsverfahrens (§ 7 LBG)

Soweit das Gericht oder die Verwaltungsbehörde nichts anderes anordnen, hat der Sachverständige das Wertermittlungsverfahren auszuwählen. Er hat dabei den jeweiligen Stand der Wissenschaft und die im redlichen Geschäftsverkehr bestehenden Gepflogenheiten zu beachten. Aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens ist der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

(2) Sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs.2), so ist aus deren Ergebnissen der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln.

Ein- und Zweifamilienhäuser sind in erster Linie zur Eigennutzung (zur Befriedigung der Wohnungsbedürfnisse ihrer Eigentümer und deren Familienangehörigen) und nicht zur Erzielung eines nachhaltigen Ertrages (von Mieteinnahmen) bestimmt. Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher ausschließlich von deren Sachwerten bestimmt.

Die Bewertung erfolgt nach dem

„ **SACHWERTVERFAHREN** “

Die Bewertung des Grundes erfolgt nach dem „**Vergleichswertverfahren**“

## **1.2 Sachwert**

(3) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten sind gesondert zu berücksichtigen.

### **1.2.1 Bodenwert**

(1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände 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.

### **1.2.2. Freigrundwert**

Die als „ Dorfgebiet „ gewidmete Fläche beträgt **1 421.- m<sup>2</sup>**.  
Über den Grundverkehr wurden Erhebungen am Gemeindeamt Dorf a/Pram durchgeführt. Der Grundpreis für frei verbaubare Gründe bewegen sich zwischen **€ 45.- bis € 55.-** im Mittel **€ 50.-**

### **1.2.3. Wert des zweckgebunden bebauten Grundstückes**

Von diesem Preisniveau wird der Freigrundwert von **€ 50.-** der gegenständlichen Liegenschaft unter Berücksichtigung des wertmindernden Umstandes der Bebauung ein Abschlag von 10 % gekürzt, und mit **€ 45.-** bewertet.

**GRUNDWERT:**

Gst. 2711	Bauf. (10)	301 m <sup>2</sup>	
	Landw.(10)	<u>1 029 m<sup>2</sup></u>	
		<b>1 330 m<sup>2</sup></b>	
Gst. 2719	Landw.(10)	<u>91 m<sup>2</sup></u>	
<b>Gesamtfläche</b>		1421 m <sup>2</sup>	x € 45.00

**Gesamtwert der Grundstücke** **€ 63 945.00**

**3.2.2 Bauwert:****3.2.2.1 Gebäudewert****3.2.2.1.1 Herstellungswerte**

Die Herstellungswerte werden in Anlehnung an die Wohnbaukosten- Richtwerte /m<sup>2</sup> unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Ausbauzustandes ermittelt.

Als Richtwert für die Bewertung der baulichen Anlagen wird der im Immobilienspiegel veröffentlichte Preis für den Quadratmeter als auch der Immobilien Preisspiegel 2019/20 der WKO, und die Tabellen lt. Lit. Heimo Kranewitter 6. Auflage für Einfamilienhäuser „ mittere Ausstattung „ angenommen.

Die Berechnung des Herstellungswertes erfolgt aus der m<sup>2</sup> Zahl der Nettogrundrissfläche als auch aus dem Bruttorauminhalt, dies ins besonders bei Kellergeschossen und massiven Baulichkeiten. Die m<sup>2</sup> Grundrissfläche werden als Berechnungseinheit herangezogen.

Die veröffentlichten Preise beziehen sich meist auf eine bestimmte Bautype und stellen daher nur einen Richtwert dar.

Dieser jedoch ausdrücklich auf eine bestimmte Bautype im Wohnhausbau und Siedlungsbau abgestimmter Richtwert wird bei der Begutachtung der baulichen Anlage nach den Erfahrungen des Schätzwesens im Hinblick auf die spezielle Widmung , Bauweise und Wertigkeit durch entsprechende Abschläge modifiziert, Art der Konstruktion, Mauerwerk, wärme gedämmte Außenwand, Heizungs- und Sanitärausstattungen usw.

**BAUWERT :****Wohnhaus**

Baujahr 1955  
 Baualter 69 Jahre  
 Lebensdauer 90 Jahre

Herstellungswert:

**ERDGESCHOSS :**

91.75 m2	€ 2 300.-	€ 211 025.00
----------	-----------	--------------

**OBERGESCHOSS :**

88.03 m2	€ 2 400.-	€ 211 272.00
----------	-----------	--------------

-----  
 € 431 100.00

**Abminderung :**

Abschlag für technische und wirtschaftliche  
 Abnutzung unter Berücksichtigung des Bau-  
 und Erhaltungszustandes, in Anlehnung  
 an die Tabelle von Ross Brachmann rund 76 %  
 Zustandsnote 3,5 -4

Abminderung 76 %	<u>€ 327 636.00</u>
------------------	---------------------

**ZEITWERT**

€ 103 464:00

**SCHEUNE**

15.00 x 10,00 = 150.00 m2

150.00 m2	€ 560.-	€ 84 000.00
-----------	---------	-------------

Abminderung 76 %	-	<u>€ 63 840.00</u>
------------------	---	--------------------

€ 20 160.00

**Heizungsanlage in Scheune Massiv**

11.20 m2 Pauschale

€ 6 900.00

**GARAGENGEBÄUDE**

8,50 X 6,50 = 55.25

55.25 m2	€ 680.-	€ 37 570.00
----------	---------	-------------

Abminderung 76 %	<u>€ 29 305.00</u>
------------------	--------------------

€ 8 265.00

		Übertrag	€ 138 789.00
<b>POOLHAUS</b>	Zeitwert	Pauschale	€ 9 000.00
mit überdachtem Sitzplatz			
Schwimmbecken		Pauschale	€ 6 000.00
<b>AUSSENANLAGEN :</b>			
Befestigte Flächen		Pauschale	€ 4 500.00
auch um das Schwimmbecken I			
			-----
			€ 158 289.00

**SACHWERT:**

GRUNDWERT	€	63 945.00
BAUWERT	€	158 289.00
-----		
<b>SACHWERT</b>	€	<b>222 234.00</b>

**VERKEHRSWERT :**

Der rechnerisch ermittelte Sachwert der baulichen Anlage ist meist nicht mit dem Verkehrswert identisch. Der Sachwert stellt somit nur einen Ausgangswert dar, von dem der Verkehrswert abzuleiten ist. Dabei sind die das preisbildende Prinzip von Angebot und Nachfrage beeinflussenden Faktoren zu berücksichtigen. ( Nachkontrolle, Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr nach § 7 Abs 1 LGB ) Es ist daher meist nur mit Abschlägen vom Sachwert ein erzielbarer Marktpreis zu erhalten.

Unter Berücksichtigung auf die derzeitige Marktsituation, erscheint der ermittelte Sachwert (Rechenwert) am Markt nicht erzielbar.

Es wird daher eine Anpassung an die Marktlage vorgenommen.

weshalb auf Grund,

- ° durch die Zweckgebundenheit des Gebäudes „
- ° durch den eingeschränkten Käuferkreises
- ° durch die zu erwartenden Sanierungsarbeiten
- ° durch die Abgelegenheit der Liegenschaft

Unter Bedachtnahme der derzeitigen Marktsituation, und aus obgenannten Gründen sind solche Liegenschaften nur eingeschränkt und nur mit einem Nachlaß zu veräußern

Lt. Literatur Heimo Kranewitter wird für eingeschränkte veräußerbare Liegenschaften ein Abschlag von 10 - 15 % empfohlen.

Es wird der Sachwert zur Anpassung an den Verkehrswert um einen Abschlag in der gutachtlich angenommen Höhe von 10 % gekürzt.

SACHWERT :	€ 222 234.00
Abschlag - 10 %	€ 22 223.00
	-----
<b>Verkehrswert</b>	<b>€ 200 010.00</b>

### VERKEHRSWERT

#### LIEGENSCHAFT EZ 34 GRUNDBUCH 48108 DORF

Einfamilienhaus mit Nebengebäude (Scheune) und Poolhaus, mit Pool u. Garagen

beträgt gerundet

**€ 200 000.00**

#### Anmerkung:

Das Gutachten wurde auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen erstellt. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig erweisen oder andere Umstände auftreten. Die für das Ergebnis dieses Gutachtens von Bedeutung sind, behalte ich mir eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

#### Energieausweis:

Dem Sachverständigen wurde ein **Energieausweis** im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben.



Schärding, am .29.02.2024

Der allgemein beidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige

**BEILAGEN :**

	Seite	
Beilage A	16	Grundbuchsauszug Seite 1
Beilage B	17-20	Orthofoto von Lage der Liegenschaft
Beilage C	21	Flächenwidmungsplan
Beilage D	22-	Grundrisse vom Wohnhaus Erdgeschoss
Beilage E	22-	Grundrisse vom Wohnhaus Erdgeschoss
Beilage F	24	Schnitt durch das Gebäude
Beilage G	25	Grundriss Garagengebäude
Beilage H	26	Poolhaus mit Pool
Beilage I	27 – 41	Lichtbilder von der Liegenschaft
Beilage J	42	Energieausweis

Grundbuchabfrage, KG 48108, EZ 3

REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINSCHAFT 18168 Dorf EINLAGEZAHL 34
BEZIRKSGERICHT Schöding

Eingeschränkter Auszug
B-Blatt eingeschränkt auf Eigentümernamen
Name 1: Baumberger
C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt

Letzte TZ 2017/2023
Mischhaus

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung 8081 (1) 143/2012 am 07.05.2012

Table with columns: GST-NR, G BA (NUTZUNG), FLÄCHE, GST-ADRESSE. Rows include G GST-Fläche, Landw(10), and GESAMTFLÄCHE.

Legende:

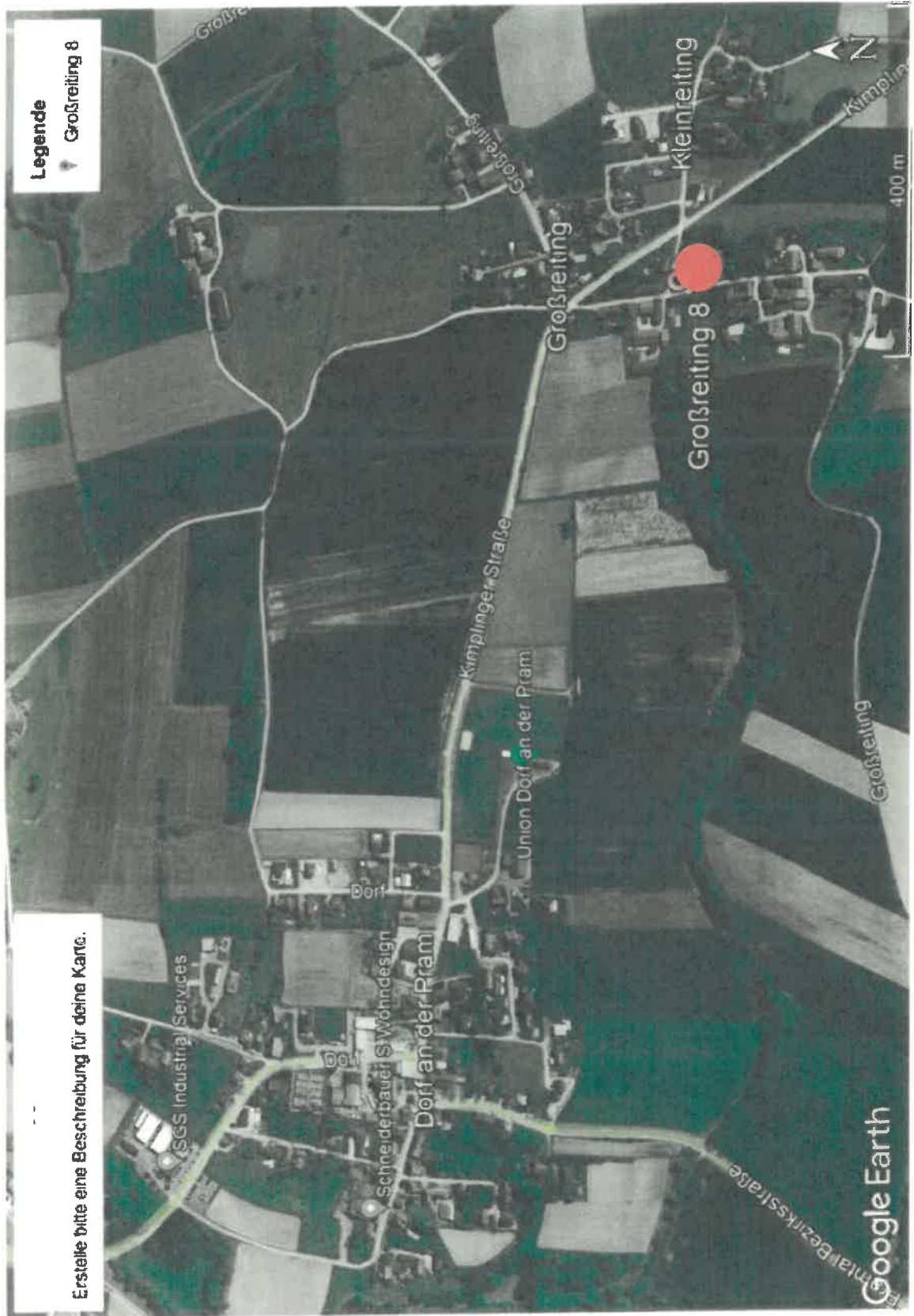
- G Grundstück im Grenzkatster
\* Fläche technisch ermittelt
Bauf (10): Bauflächen (Gebäude)
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Acker, Wiesen oder Weiden)

- 1 a 708/2007 Änderungen lt S 54 GG FLD gem Änderungsantrag und Bescheid
2 ANTEIL: 1/2
Hannes Baumberger
3 ANTEIL: 1/2
Yvonne Baumberger

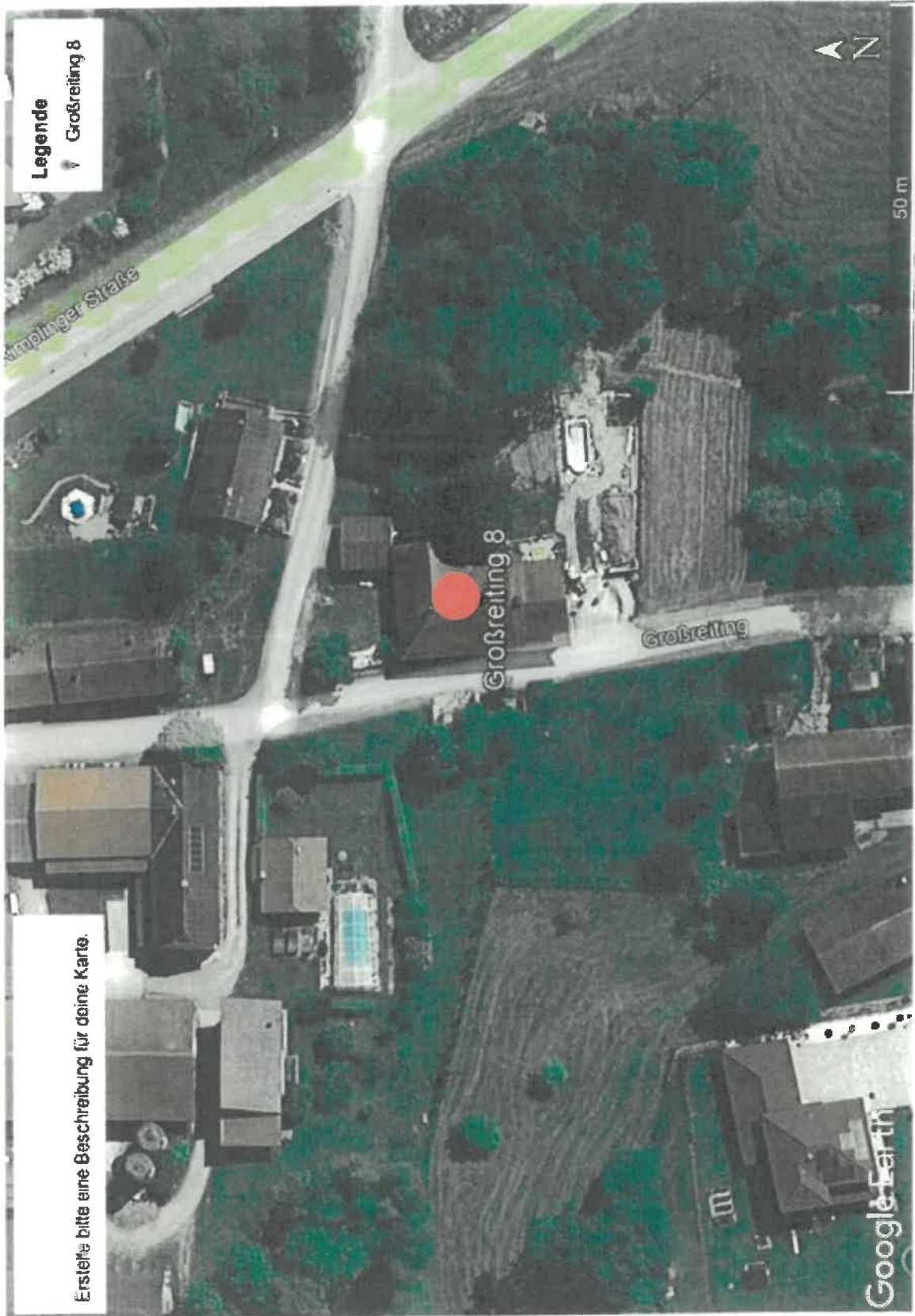
- 4 a 403/2016 Pfandurkunde 2016-01 17
PFANDRECHT
5 a 1024/2022
PFANDRECHT



Beilage B: Orthofoto von der Lage der Liegenschaft in Großreiting



Lage der Liegenschaft

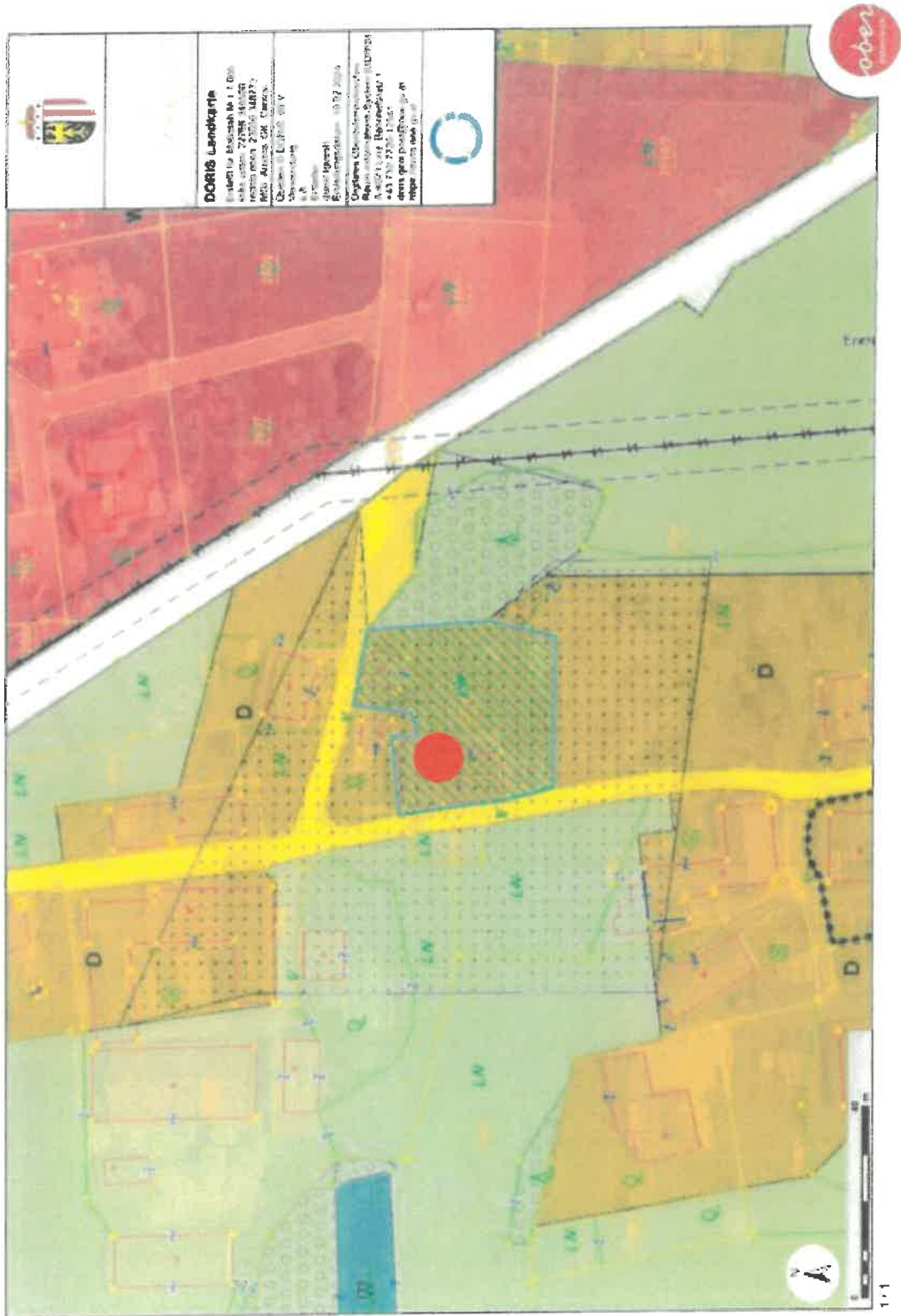




Orthofoto von der Liegenschaft



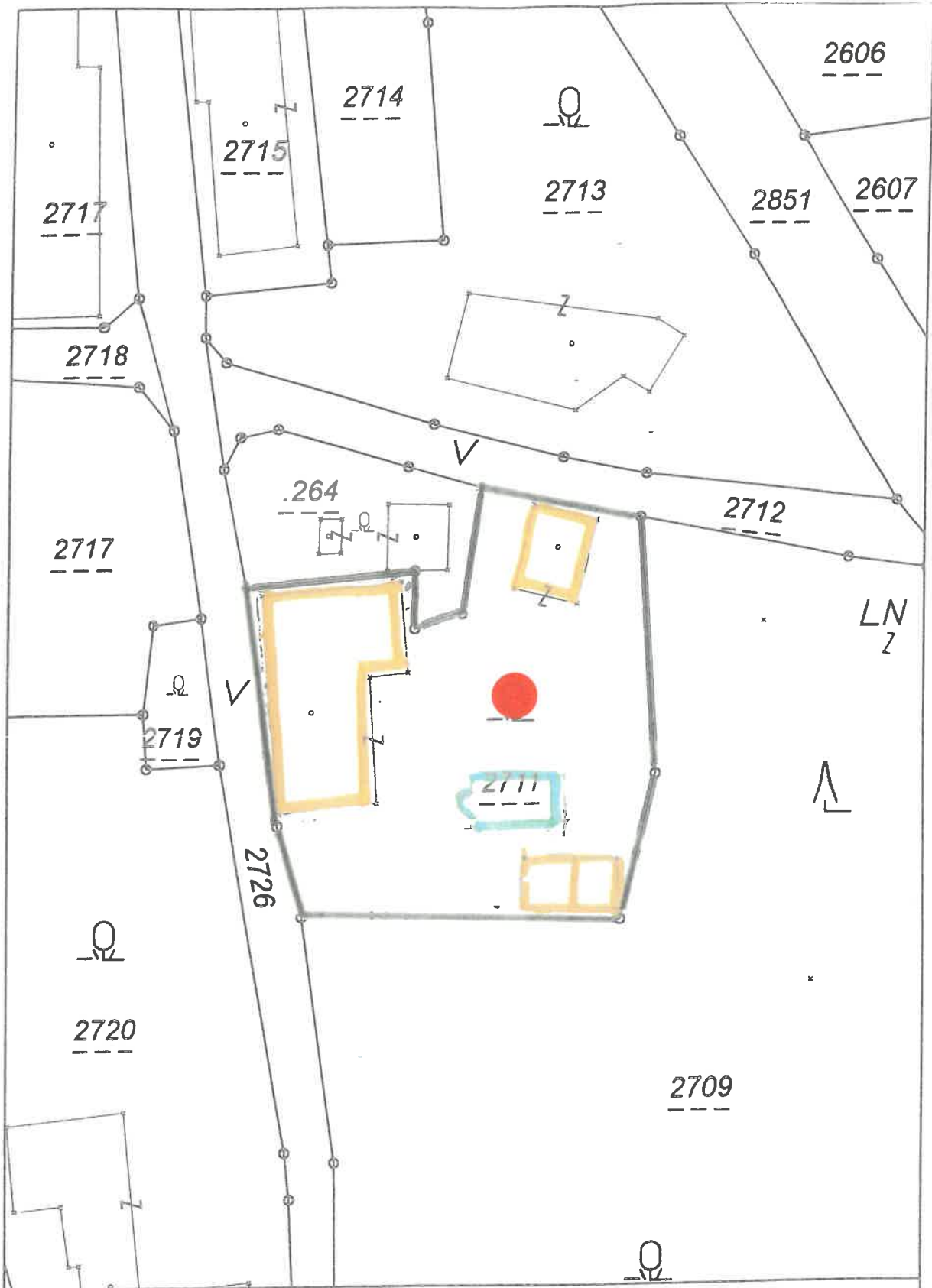
Beilage C : Flächenwidmungsplan



Lageplan

21.2

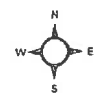
Wohnhaus mit Scheune - Garagengebäude und Swimmingpool mit Poolhaus



© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2007;  
DKM-Datenkopie vom 29.6.2009  
Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen  
Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im  
zuständigen Vermessungsamt  
oder via Internet-GDB-Provider.

Gemeinde Dorf an der Pram

Maßstab 1:500  
Datum 29.6.2009

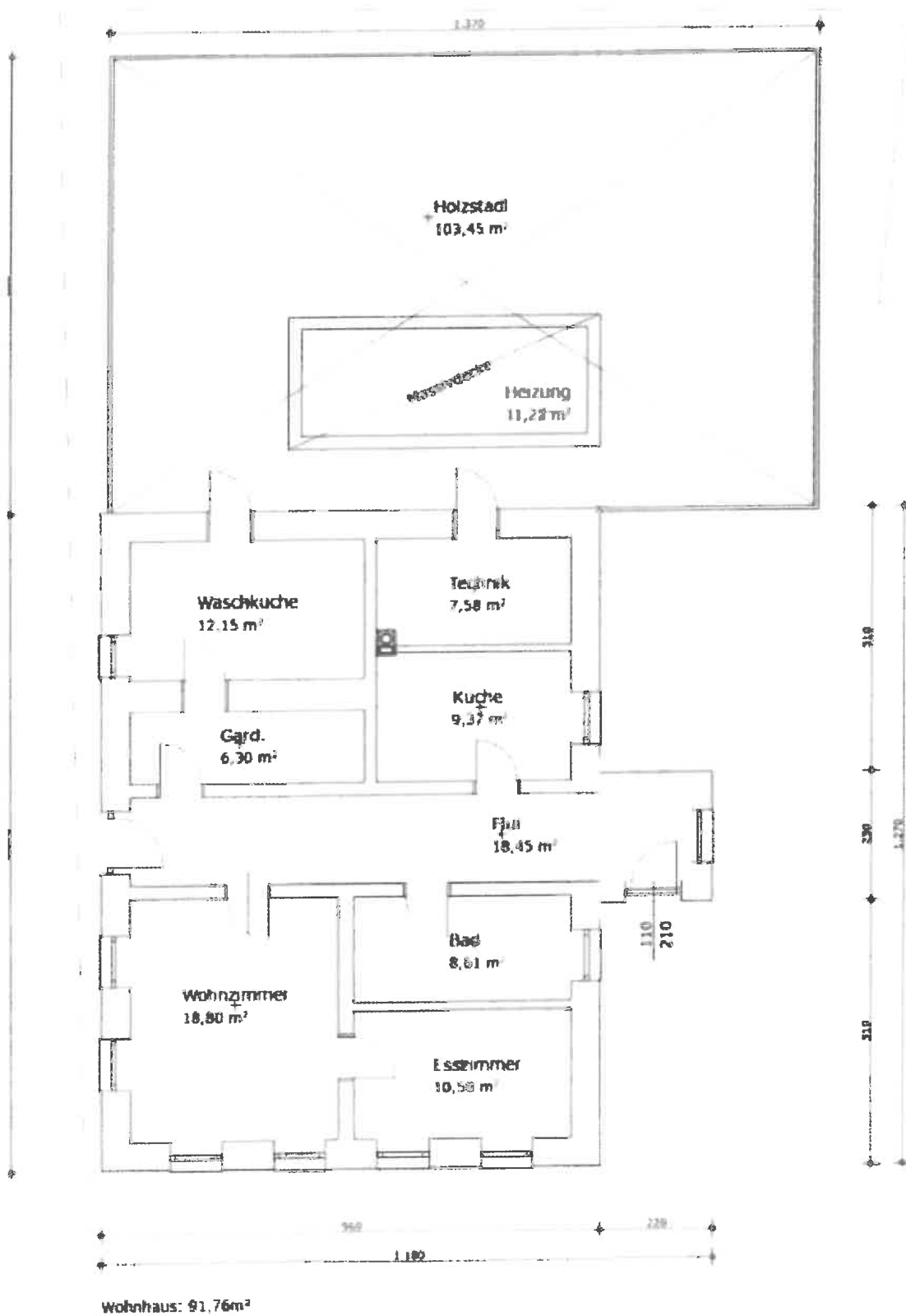


21 b



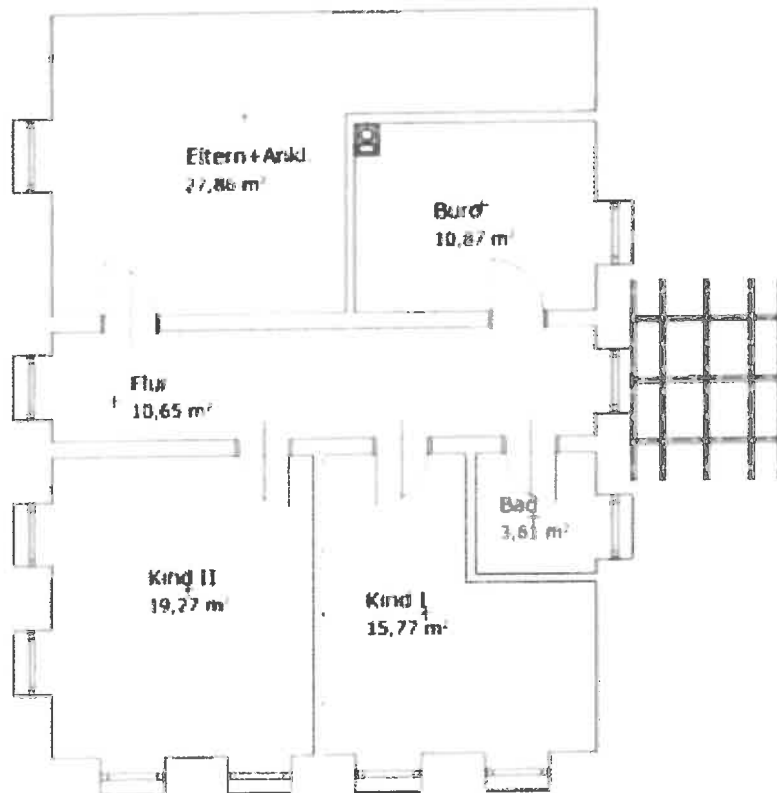
LAGEPLAN

## Beilage D: Grundriss Wohnhaus mit angebauter Scheune



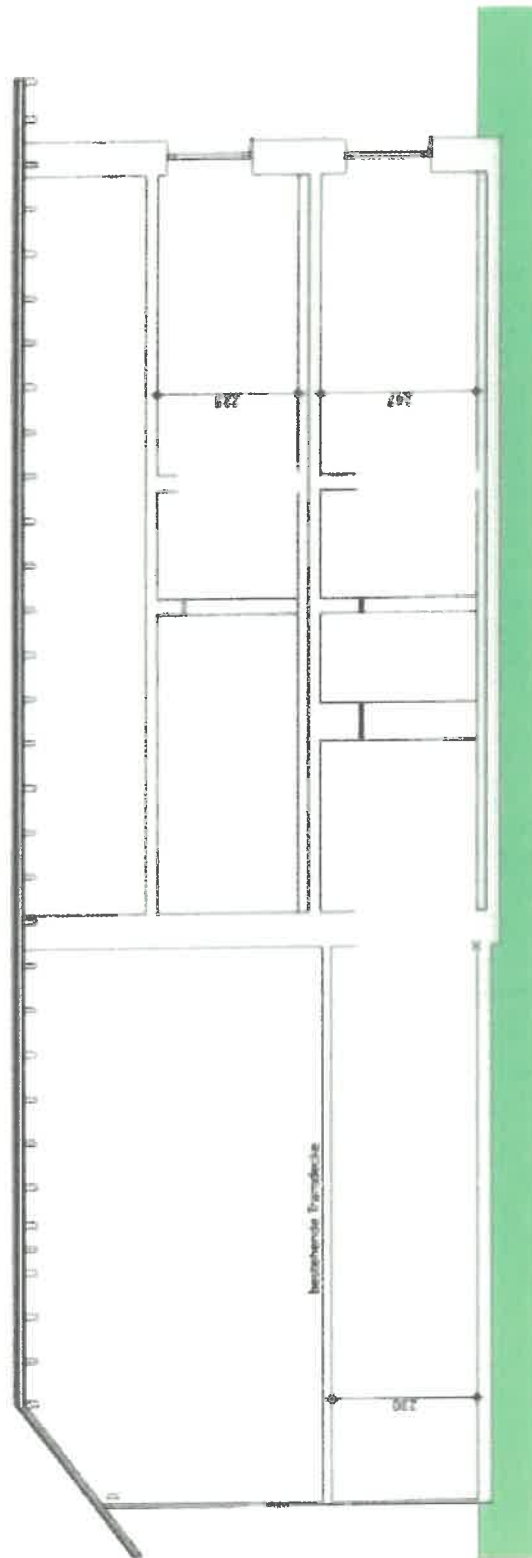


## Beilage E: Grundriss Obergeschoss

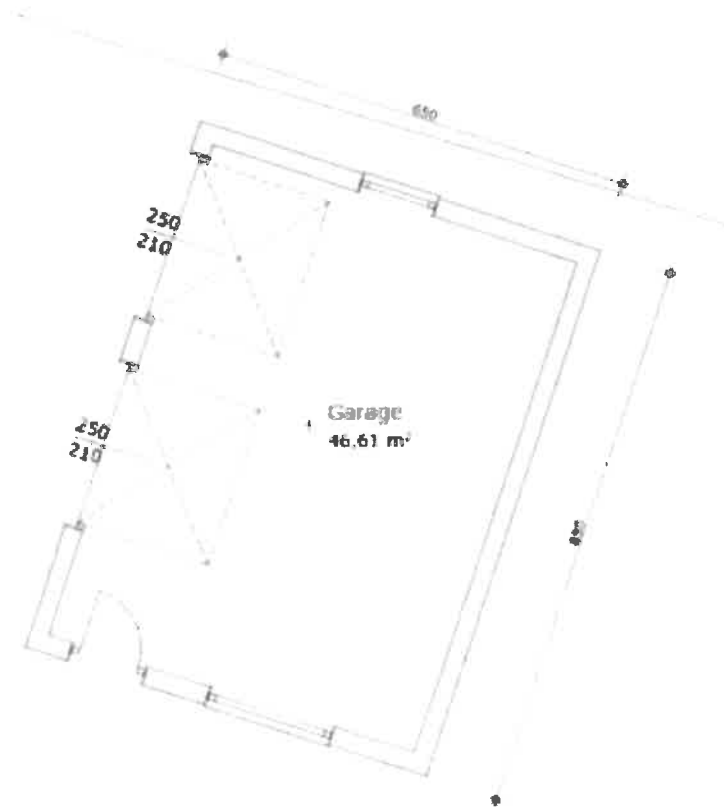


Wohnhaus: 70,03m<sup>2</sup>

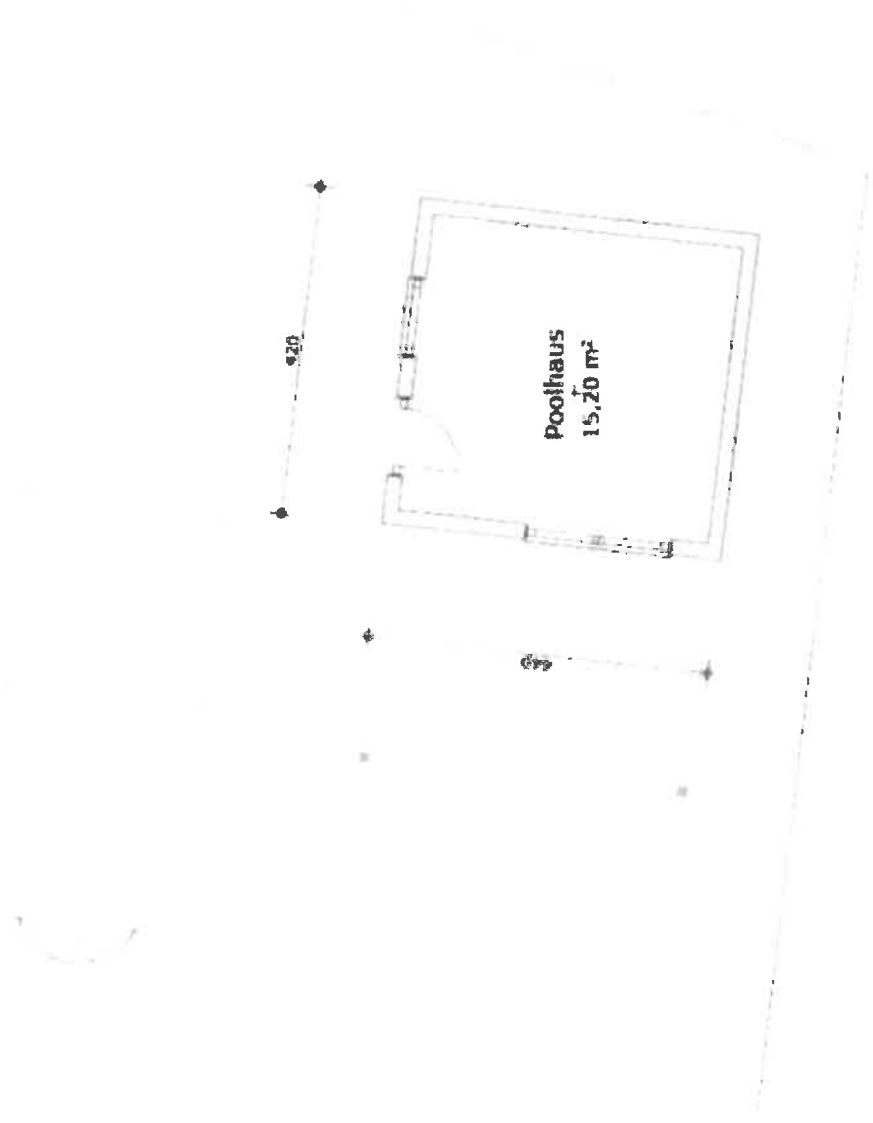
## Beilage F : Schnitt durch Gebäude mit angebauter Scheune



Beilage G: Grundriss Garagengebäude



Beilage H : Grundriss Poolhaus mit Swimmingpool



## Lichtbilder von der Liegenschaft mit Nebengebäuden

Südwestansicht



Zufahrtsstraße



Südostansicht



Ostansicht



Ostansicht mit Scheune



Ostansicht



Garagengebäude



Nordansicht des Garagengebäude



Schwimmingpool mit Poolhaus





Überdachter Sitzplatz



Scheune mit Wohngebäude



Dachstuhl



Dachstuhl



Lagerraum in der Scheune



Lagerraum mit Holztramdecke in der Scheune



Lagerraum mit Öltank



**Beilage O: Lichtbilder von den Innenräumen :****Wohnraum EG****Kachelofen****Essplatz**

Badezimmer



Badezimmer



Vorraum Erdgeschoss



Küche



Einbauküche



Kleiner Anbau mit Außenzugang



Waschraum



Waschraum



Zählerschrank



Wohnküche



Badezimmer



Schlafraum





Schlafzimmer



Kinderzimmer



Kinderzimmer



## Elternschlafzimmer



Gang im OG



Raum mit Warmwasser Boiler



Stiegenhaus OG



Stiegenaufgang in das OG



## ENERGIEAUSWEIS .

## Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

<b>Gebäude</b>	Janowicek Bestand WH	<b>Erbaut im Jahr</b>	1903
<b>Gebäudeart</b>	Einfamilienhaus	<b>Katastralgemeinde</b>	Dorf
<b>Gebäudezone</b>		<b>KG - Nummer</b>	48108
<b>Straße</b>	Großreiting 8	<b>Einlagezahl</b>	34
<b>PLZ/Ort</b>	4751 Dorf an der Pram	<b>Grundstücksnr.</b>	2711
<b>EigentümerIn</b>	Zázilia Hermine Janowicek Anton Breitner-Str. 6 5020 Salzburg		

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



HWB-ref = 223,3 kWh/m²a

## ERSTELLT

**ErstellerIn** Günter Schwarz  
**ErstellerIn-Nr.**  
**GWR-Zahl**  
**Geschäftszahl** 033-2009

**Organisation** Baumeister Josef Buchinger  
**Ausstellungsdatum** 29.05.2009  
**Gültigkeitsdatum** 29.05.2019

Unterschrift

Baumeister  Josef Buchinger  
A-4870 Andorf • T. Schwanthaler-Str. 1  
Tel. 0 77 66 20 339 • Fax 0 77 66 20 339  
e-mail: buchinger@andorf.at

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie über die Energieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG).

E - 01.2007-5.1.1  
EA-V.3  
23.04.2007