

Freistadt, am 5. Dezember 2025

Bezirksgericht Perg

Dr. Schoberstraße 24

4320 Perg

Betr.: 24 E 1202/25p

Betreibende Partei: DEFA Bank GmbH,
Robert-Daum-Platz 1, D-42117 Wuppertal

vertreten durch: Schubert Rechtsanwälte GmbH,
Reisnerstraße 40, 1030 Wien

1. Verpflichtete Partei: Erika Schmitzberger;
Matzelsdorf 16, 4212 Neumarkt i.M.

2. Verpflichtete Partei: Franz Schmitzberger;
Matzelsdorf 16, 4212 Neumarkt i.M.

GUTACHTEN

über die Höhe des Verkehrswertes

der Liegenschaft EZ 723 Grundbuch 43112 Schwertberg

1 **Der Auftrag:**

Mit Beschluss vom 30. Juli 2025 wurde die Zwangsversteigerung der vorstehend bezeichneten Liegenschaft bewilligt; mit Beschluss vom 12. September 2025 wurde die Schätzung der Liegenschaft angeordnet und der Gefertigte zum Sachverständigen bestellt.

2 **Bewertungstichtag, Lokalausweis, verwendete Unterlagen, Erhebungen:**

Bewertungstichtag ist der 27. November 2025, der Tag des zweiten Lokalausweises. An diesem nahmen teil:

- Herr Gerichtsvollzieher Michael Schwabegger
- Herr Mag. Moritz Ruspeckhofer von der Kanzlei Schubert Rechtsanwälte
- Herr Simon Schmitzberger

Der für den 30. Oktober anberaumte Lokalausweis konnte mangels Teilnahme der Verpflichteten nicht durchgeführt werden; erschienen war Herr Mag. Christof Müllecker von der Kanzlei Schubert Rechtsanwälte.

An Unterlagen wurden verwendet:

- BIENERT-FUNK (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich
- SOMMER-KRÖLL: Lehrbuch zur Grundstückswertermittlung
- RÖSSLER-LANGNER-SIMON-KLEIBER:
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- VOGELS: Grundstücks- und Gebäudebewertung – marktgerecht
- SIMON-CORS-TROLL: Handbuch der Grundstückswertermittlung
- BÖHM-ECKHARTER-HAUSWIRTH-HEINDL-ROLLWAGEN:
Nutzfläche im Wohnrecht
- JUST-BRÜCKNER: Ermittlung des Bodenwertes
- SEISER-KAINZ: Der Wert von Immobilien

Erhebungen wurden durchgeführt bei:

- Marktgemeindeamt Schwertberg, Bauabteilung:
Bauakt, Raumordnung
- ZT Datenforum: Vergleichspreise

3 **Befund:**

3.1 **Aktueller Grundbuchsstand:**

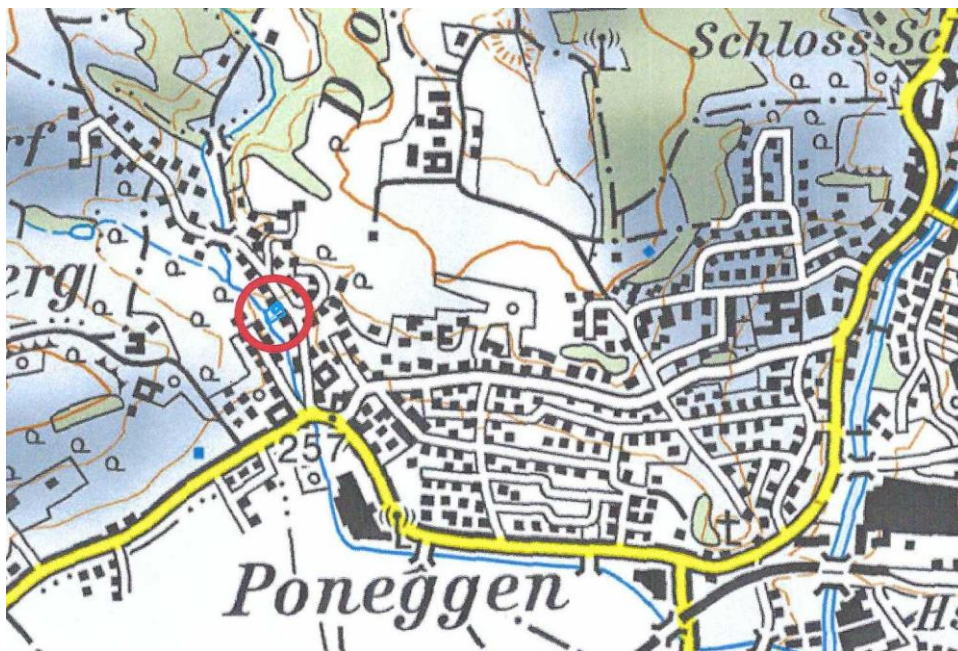
Vgl. angeschlossenen Grundbuchsauszug vom 28. Juli 2025.

3.2 **Beschreibung der Liegenschaft:**

Die Liegenschaft ist wie folgt zu beschreiben:

Örtliche Lage:

In der Ortschaft Poneggen ca. 3 km westlich des Ortskerns von Schwertberg.



Ausformung, Maße, Neigung:

Trapezförmiger Zuschnitt, Länge entlang der Straße ca. 27 m, Tiefe ca. 37 m, die Liegenschaft ist eben.

Raumordnung, Gefährdungen:

W:Bauland-Wohngebiet.

Die Liegenschaft liegt im Gefährdungsbereich eines 100-jährigen Hochwassers. Der Bereich ist setzungsgefährdet, siehe Beilage (SU bedeutet setzungsgefährdeter Untergrund, bei größeren Bauvorhaben ist ein geologisches Gutachten erforderlich).

Umgebung:

Wohnhäuser.

Bauweise:

Offen.

Anschlüsse:

Ortswasser, Ortskanal, Licht- und Kraftstrom, Telefon, Gas, Kabel-TV.

Umfeld:

Ruhelage.

Verkehrslage:

Entfernung nach Perg 8 km, nach Linz 25 km.

Infrastruktur:

Im Ort Kindergarten, Volksschule, Mittelschule, Ärzte, Apotheke, Einkaufsmöglichkeiten.

Kontaminierungen:

Es wird Kontaminationsfreiheit angenommen, Untersuchungen erfolgten nicht.

Standortbeurteilung:

Diese erfolgt nach der vom Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs entwickelten Beurteilungsskala:

hochwertig – sehr gut – gut – mäßig

Auf Grund der beschriebenen Merkmale ist die Lage als **gut** zu beurteilen.

Das auf der Liegenschaft situierte, voll unterkellerte Wohnhaus wurde auf Grund einer Bewilligung vom 23. März 1960 errichtet, eine Aufstockung wurde mit Bescheid vom 3. Dezember 1974 bewilligt, die Fertigstellungsanzeige ist mit 15. November 1999 datiert. Die Errichtung der Garage wurde am 23. Juni 1970 bewilligt.



Die Bauweise ist wie folgt zu beschreiben:

<i>Dachform:</i>	Satteldach
<i>Dachkonstruktion:</i>	Pfettendachstuhl
<i>Dacheindeckung:</i>	Blech
<i>Wasserableitung:</i>	Rinnen und Rohre aus Kupfer
<i>Blitzschutz:</i>	Dacherder
<i>Erdungssystem:</i>	Fundamenterder
<i>Fundamente:</i>	Beton-Streifenfundamente
<i>Kellermauerwerk:</i>	Stahlbeton
<i>Sonstiges aufgehendes Mauerwerk:</i>	Tonziegel, 25 cm
<i>Zwischenwände:</i>	Tonziegel
<i>Decken:</i>	über KG Stahlbeton (Ortbeton), über EG, OG ebenfalls massiv
<i>Stiegen:</i>	Beton bzw. Holz
<i>Fassaden:</i>	Putz über Styropor (Stärke unbekannt), zT Eternitvertäfelung
<i>Innenwandbehandlung:</i>	grob und fein verputzt, gefärbelt
<i>Isolierungen:</i>	Fassade, DG-Boden
<i>Fenster:</i>	Doppelverglasung in Kunststoffrahmen
<i>Fensterbänke:</i>	außen Stein, innen Holz, beschichtet
<i>E-Installationen (Auslässe):</i>	ausreichend vorhanden
<i>Heizung:</i>	Gas-Zentralheizung mit Radiatoren in allen Wohnräumen
<i>Warmwasser:</i>	aus Heizung bzw. Boiler



Die Räume im Einzelnen:

Auftritt:

Betonstufen

Haustüre:

Kunststoff/Glas

Erdgeschoß:

Vorraum:

Boden Rohbeton

Flur:

Boden wie vor

Speis:

Boden wie vor

Küche:

Laminatboden, Holzdecke



Zimmer:

Boden, Decke wie vor

Zimmer (im Plan Kabinett):

Laminatboden, Deckenverkleidung wegen
Suche nach Wasserschaden teilweise
entfernt



Bad/WC:

fertig saniert, Boden, Wände verfliest,
Decke Feuchtraumpaneel, Wanne,
Duschkabine, Waschbecken, WC

Hütte:

Massivbau, Boden verfliest (abgenutzt!),
als Lagerraum verwendet, prov. Zugang zu
den Wohnräumen



Kellergeschoß:

Das Gebäude ist mit Ausnahme der Hütte unterkellert, Abgang über ½ gewendelte Stahlbetonstiege.

Heizraum:

Brandschutztüre lt. ÖNORM, Boden, Wände verflies, Gastherme Fabrikat Buderus, Baujahr 1995, 21,4 kW, Ofen für feste Brennstoffe, Boiler, Heizverteiler, Ausgleichsgefäß



Kellerraum:

Betonboden, Schäden an den Wänden durch eindringende Feuchtigkeit



Kellerraum:

Betonboden

Kellerraum:

Boden zT verflies, zT Ziegel

Obergeschoß:

Aufgang über ½ gewendelte Holzstiege

Vorraum:

Kunststoffboden

Kabinett:

Laminatboden, Holzdecke

Wohnküche:

Boden verflies, Holzdecke, Schäden nach Rohrbruch



Wohnzimmer:

Boden, Decke wie Schlafzimmer

Schlafzimmer:

Boden, Decke wie vor



Terrasse:

Boden verflies, Metallgeländer

Bad:	Boden, Wände verflies, Decke Feuchtraumpaneel, Duschkabine, Waschtisch, Handtuchrockner
WC:	Boden, Wände, Decke wie Bad, Stand-WC

Dachraum:

Erreichbar über Holzklappleiter, Betonboden.

Garage:

Massivbau, außen und innen verputzt, Betonboden, Metallkipptor, Nutzfläche 17 m².

Carport:

Holzständerbauweise, an Garage angebaut, Pultdach mit Welleternitdeckung, Nutzfläche 25 m².

Außenanlagen:

Der Außenbereich wirkt stark verwahrlost, zT Traufenpflaster, Maschendrahtzaun, Ver- und Entsorgungsleitungen.

Zum Zustand des Wohnhauses ist Nachstehendes anzumerken:

Dieses befindet sich im Zustand einer grundlegenden Sanierung, so werden Laminatböden verlegt, andere Sanierungsmaßnahmen wie zB die durchgehende Sanierung der Innenwände und die Beseitigung des angeführten Wasserschadens stehen noch aus, weiters die Pflege des gesamten Außenbereichs.

Es wird nicht verkannt, dass die Liegenschaft nach Durchführung der oa Maßnahmen für eine Wohnnutzung ohne Einschränkungen gut geeignet ist, dzt. ist sie nur bedingt benutzbar.

Zur Erfassung des Zustandes von Gebäuden bzw. Wohnungen wurde von HEIDECK bereits im Jahr 1935 eine Tabelle entwickelt, die von SEISER-KAINZ für heutige Verhältnisse adaptiert wurde.

Diese Tabelle lautet wie folgt:

1,0	=	neuwertig, mängelfrei
1,5	=	geringfügige Instandhaltungen vorzunehmen
2,0	=	normal erhalten; übliche Instandhaltungen oder geringfügige Instandsetzungen erforderlich
2,5	=	über Instandhaltungen hinausgehende geringere Instandsetzungen erforderlich
3,0	=	deutlich instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig
3,5	=	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,0	=	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
4,5	=	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich
5,0	=	abbruchreif, wertlos

Auf Grund der beschriebenen Verhältnisse lautet die Zustandsnote 3,5:
bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich.

4 Gutachten (Gebäudewerte inkl. USt!):

4.1 Allgemeines:

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 723 Grundbuch 43112 Schwertberg wird unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Bewertung sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere

- das Vergleichswertverfahren,
- das Ertragswertverfahren und
- das Sachwertverfahren

in Betracht.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 und 2 LBG).

Vergleichswertverfahren:

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt. Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“).

Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

Ertragswertverfahren:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder tatsächlich erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der nach dem Zustand des Bewertungsobjektes anzunehmenden Restnutzungsdauer zu ermitteln.

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten, darunter versteht man den Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Instandsetzung und Verwaltung der Liegenschaft abzuziehen, woraus zunächst der Grundstücksreinertrag errechnet wird.

Zu berücksichtigen ist auch das Mietausfallwagnis (dies ist das Risiko durch uneinbringliche Mietrückstände oder Leerstehen von vermietbaren Räumlichkeiten). Vom Grundstücksreinertrag ist schließlich der Verzinsungsbetrag des Bodenwertes zu reduzieren um zum Gebäudereinertrag zu kommen. Der Anteil des Gebäudes am Ertragswert der Liegenschaft errechnet sich als Barwert einer nachschüssigen Rente, dessen Höhe auch vom Zinsfuß und der begründet zu wählenden Restnutzungsdauer abhängt.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu, dies gilt auch für Weiterentwicklungen dieses Verfahrens, zB der Discounted Cash-Flow (DCF)-Methoden.

Sachwertverfahren:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie eines allfälligen Zubehörs zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen. Dieser umfasst die Summe aller Kosten zur Errichtung des zu bewertenden Objektes am Wertermittlungstichtag entsprechend der vorgefundenen Bauweise und Ausstattungsmerkmale. Dieser Bauwert wird auch als Herstellungswert bzw. Gebäudenormalherstellungswert bezeichnet und kann auf mehrere Arten ermittelt werden:

- Wenn es sich bei der Immobilie um einen Neubau handelt, können die tatsächlichen Baukosten als Anknüpfungspunkt herangezogen werden, wobei geeignete Anpassungen erforderlich sind, um die Kosten mit der Bewertung in Einklang zu bringen.
- Wenn es in der Nähe eine Immobilie neueren Baudatums gibt, können die Kosten dieser vergleichbaren Immobilie als Anknüpfungspunkt dienen.
- Sind diese beiden Methoden nicht anwendbar, muss auf Bewertungsverfahren zurückgegriffen werden. Auch hierzu gibt es verschiedene praxistaugliche Möglichkeiten:
 - Die einfachste und am meisten benutzte Methode zur Schätzung der Gebäudekosten ist die Methode der Vergleichseinheiten. Diese Methode beruht auf den Kosten pro Flächen- oder Raumeinheit. Wegen Einsparungen bei zunehmender Größe werden die Gebäudekosten je nach Größe des Gebäudes beträchtlich variieren.

- In vielen Staaten sind Informationen über die geschätzten Gebäudekosten veröffentlicht worden. Diese können als Anknüpfungspunkt herangezogen werden, um zu den Bruttoherstellungskosten zu gelangen.

Vom Herstellungswert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Die technische Wertminderung ist die Minderung des Herstellungswertes wegen Alters, Baumängel, Bauschäden und eines allfälligen Rückstauens an Instandhaltungs- oder Instandsetzungsmaßnahmen.

Nach Ross errechnet sich bei normaler Gebäudeinstandhaltung die Wertminderung in v.H. des Sachwertes wie folgt:

$$\left[\frac{1}{2} \times \left(\frac{\text{Gebäudelebensalter}^2}{\text{Gesamtnutzungsdauer}^2} + \frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \right) \right] \times 100$$

Bei gewerblich genutzten Gebäuden, die einem verstärkten Verschleiß ausgesetzt sind sowie bei Gebäuden mit mangelnder Instandhaltung ist in der Bewertungspraxis die sogenannte lineare Wertminderung anerkannt.

Die entsprechende Formel lautet:

$$\frac{\text{Gebäudelebensalter}}{\text{Gesamtnutzungsdauer}} \times 100$$

Das Sachwertverfahren als sogenannte technische Komponente der Liegenschaftsbewertung dominiert bei Immobilien, die keinen Ertrag abwerfen, zB in Eigennutzung stehende Häuser. Dennoch soll auch bei derartigen Bewertungsfällen die Anwendbarkeit des Ertragswertverfahrens zumindest in Erwägung gezogen werden, da bei unrichtiger Anwendung des Sachwertverfahrens oftmals völlig marktferne Verkehrswerte ermittelt werden.

Verkehrswert abgeleitet vom Sachwert:

Im gegenständlichen Falle empfiehlt es sich, wegen der Nutzung für Wohnzwecke den Verkehrswert der Liegenschaft allein vom Sachwert abzuleiten und zwar in der Form, dass vom Sachwert ein Marktanpassungsabschlag in Abzug gebracht wird. Die Höhe dieses Abschlages ist je nach Art der Nutzung unterschiedlich und wird im Einzelfall begründet.

Erfahrungsgemäß ist ein solcher Abschlag mit etwa 20 % anzunehmen. Hingegen kann man bei Liegenschaften, mit denen Wohnungseigentum verbunden ist, damit rechnen, dass die Summe der Verkaufserlöse der Wohneinheiten den Sachwert bzw. die Herstellungskosten regelmäßig übersteigt.

Infolge der Nutzung als Wohnliegenschaft wird der Marktanpassungsabschlag mit 10 % des Sachwertes angesetzt, sodass sich für die Gesamtliegenschaft ein Verkehrswert von 90 % des Sachwertes errechnet, siehe Begründung siehe Punkt 5.

4.2 Bewertung:

4.2.1 Grundwert:

In der Anlage sind 10 Vergleichspreise von Baugrundstücke aus dem Gemeindegebiet von Schwertberg enthalten.

Auf Grund der etwas beengten Lage wird von einem Grundwert von € 150,00/m² ausgegangen.

Für 941 m² (ger.) **€ 141.100,00**

4.2.2 Gebäudewerte:

Wohnhaus:

Grundlage für die Ermittlung des Gebäudewertes bilden die Nutzflächen und die Gebäudenormalherstellungskosten, auch als Herstellungswert bezeichnet. Nicht zu der, die Berechnungsgrundlage bildende Nutzfläche zählen Stiegen, Loggien bzw. Balkone und Terrassen, sowie nicht ausgebaute Dachbodenräume. In den Gebäudenormalherstellungskosten sind die Anschlussbeiträge enthalten.

Die Nutzflächen wurden dem Bauplan entnommen und lauten für die jeweilige Geschoßfläche bzw. Benutzungsart (Werte gerundet):

EG:	58 m ²
OG:	86 m ²
KG:	51 m ²
Hütte:	18 m ²

Als Wert/m² Nutzfläche inkl. USt werden für EG und OG € 3.200,00 angenommen, für das KG € 1.500,00 und für die Hütte € 1.200,00.

Der Gebäudenormalherstellungswert errechnet sich wie folgt:

EG	58 * 3.200	€ 185.600,00
OG	86 * 3.200	€ 275.200,00
KG	51 * 1.500	€ 76.500,00
Hütte	18 * 1.200	<u>€ 21.600,00</u>
	Summe	€ 558.900,00

Hinweis:

Als Gesamtnutzungsdauer werden 80 Jahre angenommen, wegen der im Rahmen der Aufstockung durchgeführten Sanierung wird das Alter (ab dem Jahr 1975) mit 50 Jahren angenommen.

Von obigem Wert sind in Abzug zu bringen:

- Lineare Alterswertminderung wegen Alters, kombiniert mit der Zustandsnote relatives Alter (= Gebäudealter : angenommene Gesamtnutzungsdauer)
 $50 : 80 = 0,62$
Nach der Tabelle von SEISER-KAINZ ergibt sich eine kombinierte Wertminderung von 75 %

€ 139.725,00

- 5 % Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand

ergibt Gebäudesachwert

(ger.) € 132.700,00

Garage:

Nutzfläche 17 m², als Wert/m² werden € 1.200,00 angesetzt.

17 * 1.200

€ 20.400,00

abzüglich 75 % wie vor ergibt Sachwert Garage

€ 5.100,00

Carport:

Bebaute Fläche 25 m², als Wert/m² werden € 180,00 inkl. USt angesetzt.

25 * 180

€ 4.500,00

abzüglich 30 % Wertminderung wie vor ergibt Sachwert Carport

(ger.) € 3.100,00

4.2.3 Außenanlagen:

Der Wert der Außenanlagen ist gering und wird begutachtet mit 1 % des Gebäudenormalherstellungswertes.

Wert der Außenanlagen (ger.) € 5.600,00

5 Zusammenfassung und Ableitung des Verkehrswertes:

Grundwert	€ 141.100,00
Wohnhaus	€ 132.700,00
Garage	€ 5.100,00
Carport	€ 3.100,00
Außenanlagen	<u>€ 5.600,00</u>
Summe	€ 287.600,00

Diese Summe der Teilwerte stellt jedoch noch nicht den Verkehrswert der Liegenschaft dar. Um diesen zu erhalten, ist noch ein Marktanpassungsabschlag in einer Höhe von 10 % vorzunehmen, der wie folgt begründet wird:

- Objekte wie das ggst. sind mit Sicherheit für einen größeren Interessentenkreis wenig attraktiv.
- Für Interessenten mit Migrationshintergrund sind gerade derartige Liegenschaften durchaus attraktiv, da dieser Personenkreis die erforderlichen Arbeiten selbst bzw. mit Unterstützung sachkundiger Verwandter etc. durchführt; hiezu gibt es gerade im Bereich St. Georgen/Mauthausen viele Beispiele.

Einen guten Anhalt zur Ableitung eines Marktanpassungsabschlages bietet die folgende Übersicht:

Verkäuflichkeit					
	sehr gut – gut	befriedigend – durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig – schlecht	schlecht – keine
Abschlag -%	0	5	15	30	50

Die Verkäuflichkeit wird mit durchschnittlich bis eingeschränkt eingeschätzt.

Verkehrswert der Liegenschaft
EZ 723 Grundbuch Schwertberg
(ger.) 259.000,00

Zubehör ist nicht vorhanden.

Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige