



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: 07242/46647
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Grieskirchen

Stadtplatz 1
4710 Grieskirchen

Wels, am 31. März 2026

BG Grieskirchen – AZ: 7 E 16/25t

SV-GZ: 25563

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 180, KG 44215 Waasen, BG Grieskirchen, B-INr. 4 und 5, Gst.-Nr. .371
(Usting 23, 4720 Usting – Bruck Waasen)**

Betreibende Partei: VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG vormals
PDS Bank Niederbayern-Oberpfalz eG
Luitpoldstraße 20, 93047 Regensburg, Deutschland

vertreten durch: RA Dr. Martin Leitner
Lindengasse 38/3, 1070 Wien

1.-verpflichtete Partei: Patrick Gumpoltsberger
Weidengasse 5, 4062 Kirchberg-Thening

2.-verpflichtete Partei: Janine Gumpoltsberger
Weidengasse 5, 4062 Kirchberg-Thening

vertreten durch: --

wegen: € 402.879,62 s.A.

Stichtag des Gutachtens

12. November 2025 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	6
02. BEFUND	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN/BEBAUUNGSPLAN	8
02.03. LAGE.....	11
02.04. INFRASTRUKTUR	12
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	12
02.06. HISTORIE BAUAKT	13
02.07. WOHNHAUS	15
02.07.01. ERDGESCHOß	16
02.07.02. DACHGESCHOß.....	22
02.07.03. SONSTIGES.....	27
02.08. „GARAGE 26,26 M2“	28
02.09. AUßENANLAGEN	30
02.10. RECHTE UND LASTEN.....	32
02.10.01. MIET-, BESTANDSVERHÄLTNISSE.....	32
02.10.02. BÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	32
02.10.03. AUßERBÜCHERLICHE RECHTE UND LASTEN	32
02.11. ENERGIEAUSWEIS	33
02.12. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER.....	34
03. BEWERTUNG	35
03.01. ALLGEMEINES.....	35
03.02. BEWERTUNG.....	36
03.02.01. BODENWERT	36
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	39
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	41
05. ZUSAMMENFASSUNG	42

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Grieskirchen, Abteilung 7, vom 8. Oktober 2025, Aktenzahl 7 E 16/25t-6, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

- EZ 180, KG 44215 Waasen, BG Grieskirchen (*Usting 23, 4720 Usting – Bruck Waasen*)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Grieskirchen bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG vormals
PDS Bank Niederbayern-Oberpfalz eG
Luitpoldstraße 20, 93047 Regensburg, Deutschland

vertreten durch: RA Dr. Martin Leitner
Lindengasse 38/3, 1070 Wien

1.-verpflichtete Partei: Patrick Gumpoltsberger
Weidengasse 5, 4062 Kirchberg-Thening

2.-verpflichtete Partei: Janine Gumpoltsberger
Weidengasse 5, 4062 Kirchberg-Thening

vertreten durch: --

wegen: € 402.879,62 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 12. November 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

Ortsaugenschein: 12. November 2025
14.00 Uhr bis 15.45 Uhr → Dauer: 4/2 Stunden

Anwesende:

Patrick Gumpoltsberger, 1.-verpflichtete Partei
RA Dr. Martin Leitner, Betreiber-Vertreter
Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 12. November 2025
- Angaben der 1.-verpflichteten Partei anlässlich der Befundaufnahme
- Erhebungen beim Finanzamt Wels Grieskirchen (*Standort Grieskirchen*) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Peuerbach
- Erhebungen DORIS (*Digitales OÖ Raum-Informationssystem*)
- 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
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

Einheitswertbescheid zum 01.01.2022		
Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG		
Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz		
Einfamilienhaus		
Katastralgemeinde: 44215 Waasen		
Lageadresse: Usting 23, 4720 Neumarkt im Hausruckkreis		
GB 44215 Waasen, EZ 180		
KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
44215 Waasen	.371	620
festgestellt:		
1) Zurechnung des Einheitswertes:		
Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.		
Gumpoltsberger Patrick Daniel, geb. 20. April 1985 1)		
Anteil: 1/2	in Höhe von	11.450,00 Euro
Gumpoltsberger Janine, geb. 08. Juni 1992 1)		
Anteil: 1/2	in Höhe von	11.450,00 Euro
<i>Anmerkung:</i>		
1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.		
Begründung:		
Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.		

Auszug 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

	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
--	----------------------------------	-----------

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44215 Waasen EINLAGEZAHL 180
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen

Letzte TZ 2539/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.371	G GST-Fläche	* 620	
	Bauf.(10)	219	
	Gärten(10)	401	Usting 23

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A1 *****

3 a 1571/1994 Veränderungen gem Bescheid ABB Linz 20.04.1988, Z1:
3727/762-1988
b 1571/1994 Neuaufstellung Gst .371

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2
Patrick Gumpoltsberger
GEB: 1985-04-20 ADR: Magnolienstraße 7a, Marchtrenk 4614
a 447/2022 IM RANG 4037/2021 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht
b 447/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

5 ANTEIL: 1/2
Janine Gumpoltsberger
GEB: 1992-06-08 ADR: Magnolienstraße 7a, Marchtrenk 4614
a 447/2022 IM RANG 4037/2021 Kaufvertrag 2021-12-16 Eigentumsrecht
b 447/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

9 a 447/2022 Pfandbestellungsurkunde 2022-02-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 418.000,--
für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz eG (GnR 657)
Im Rang vor C-LNR 10 11
Einleitung des Versteigerungsverfahrens C-LNR 13
b 2721/2024 Hypothekarklage (LG Wels, 44 Cg 66/24b)
c gelöscht

10 auf Anteil B-LNR 4
a 447/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Janine Gumpoltsberger geb 1992-06-08
Im Rang nach C-LNR 9

11 auf Anteil B-LNR 5
a 447/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Patrick Gumpoltsberger geb 1985-04-20
Im Rang nach C-LNR 9

13 a 2539/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Seite 1 von 2

Hereinbringung von vollstr EUR 402.879,62 samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für VR Bank Niederbayern-Oberpfalz
eGvormals PDS Bank Niederbayern-Oberpfalz eG
für Forderung LNR 9 (7 E 16/25t)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Peuerbach.

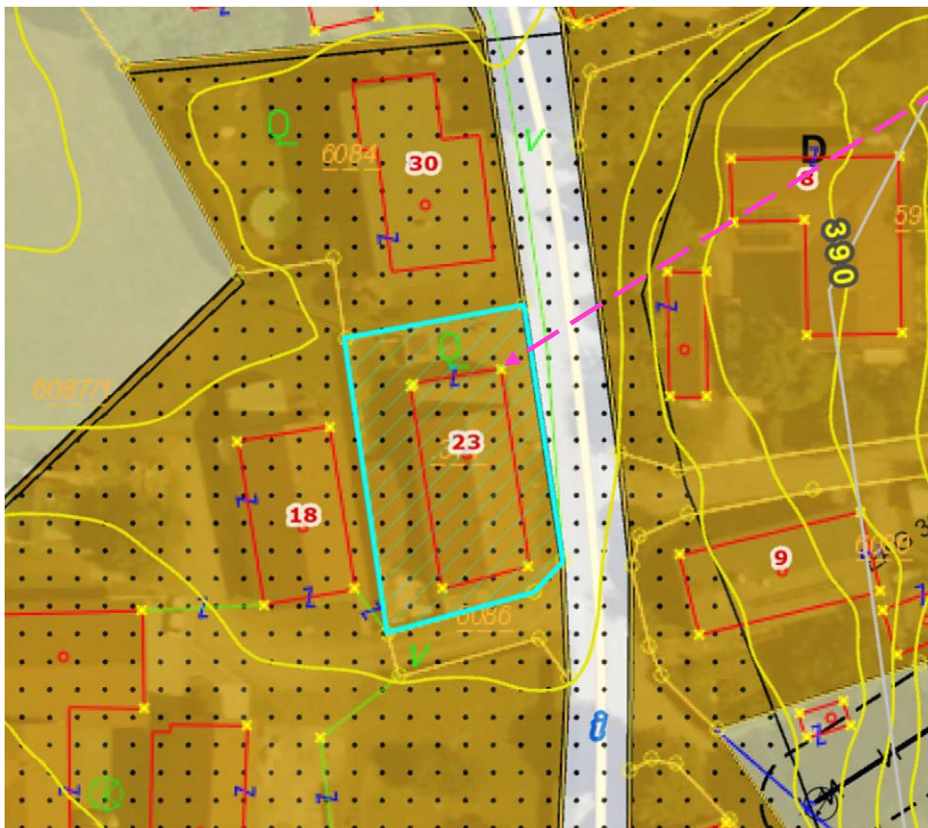
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 08.10.2025 09:40:40

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan/Bebauungsplan

Die gegenständliche Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „D“ – Dorfgebiet ausgewiesen.



DORIS

Das Grundstück ist eben (siehe gelbe Höhenschichtlinie – 1 m-Linie).

Für das Grundstück ist eine **geogene Risikozone „Typ A“** ausgewiesen:

Hinweisbereiche		← → (3 von 6)
Typ	A	
Hinweisthema	Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung	
Flächenname	Usting	
Untergrundsituation	Junge Talfüllungen entlang der Faulen Aschach, weiche Schichten möglich (abgeschwemmtes, umgelagertes Material aus unmittelbarer Umgebung, in weiterer Tiefe und im Bereich der hangaufwärts gelegenen Flächen ist Ottnag Formation (Schlier) und dessen Verwitterungsdeckschicht zu erwarten	
Topogr. Lage	Talniederung entlang der Faulen Aschach, Hangeinkerbung	
Hauptkriterien für die Flächenausweisung	<ul style="list-style-type: none"> • Geologie • unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten • Hinweise über Bodenfeuchte/Wasserhältnisse aus digitaler Bodenkarte eBOD 	

DORIS

Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

Fläche: Schallerbach Zentrum

Eckdaten:

Typ	Hinweisthema
A	Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung (SU)

Untergrundsituation:
Junge Talfüllungen

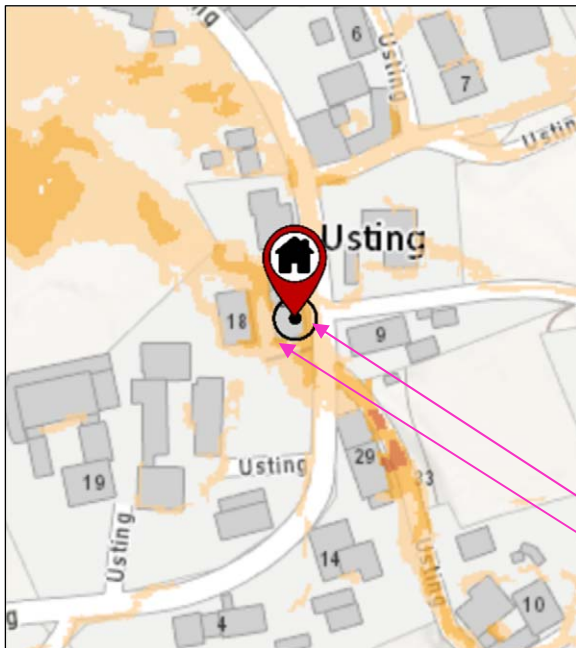
Topographische Lage:
Ortszentrum, Trattnachtalsenke

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

- Geologie
- unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten
- Hinweise über Bodenfeuchte/Wasserhältnisse aus digitaler Bodenkarte eBOD
- Informationen durch Ortskundige (Gemeindemitarbeiter/-innen): Pilotierungen Bei Großbauten

Auszug DORIS

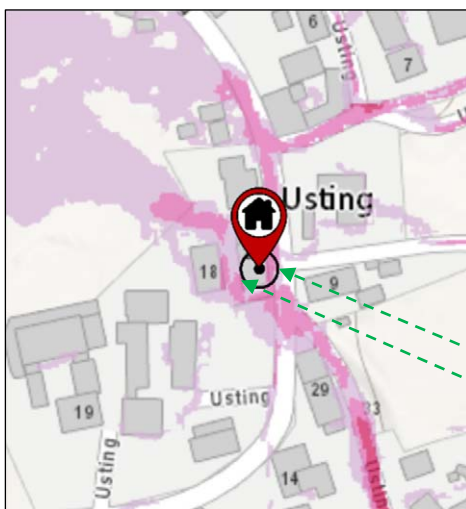
Eine Abfrage in der HORA (*Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria, Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*) ergibt, dass die gegenständliche Liegenschaft, westlich und südlich des Wohnhauses vom Abfluss von **Oberflächenwässern** (mit geringer bis mittlerer Wassertiefe $\leq 20\text{ cm}$ bis $\leq 50\text{ cm}$) betroffen ist:



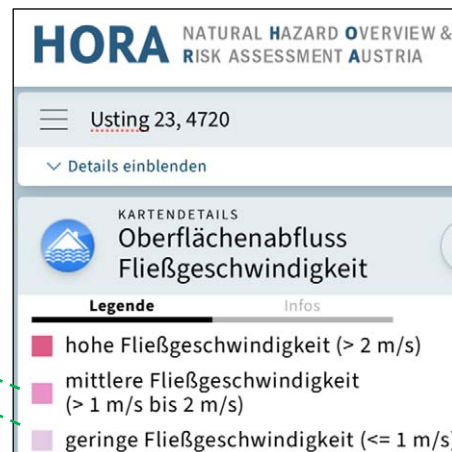
HORA



Die Fließgeschwindigkeit der Oberflächenwässer wird mit ≤ 1 m/s bis 2 m/s angegeben:

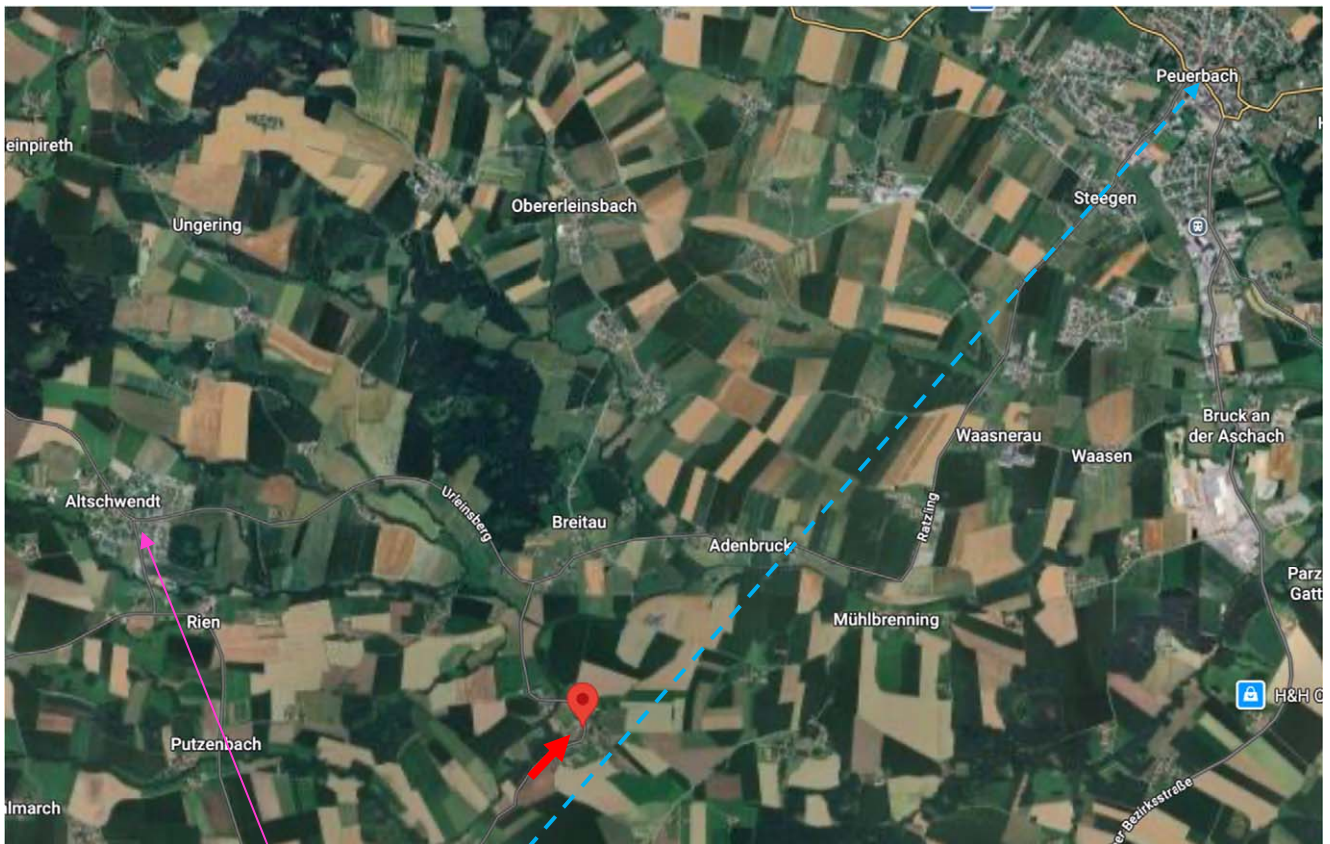


HORA



Lt. Auskunft der Bauabteilung der Stadtgemeinde Peuerbach gibt es für die gegenständliche Liegenschaft **keinen Bebauungsplan**. Es gilt die OÖ BauO.

02.03. Lage



Ausschnitt google-maps

Die Liegenschaft liegt in einer dörflichen Siedlung, umgeben von landwirtschaftlichen Flächen.

- Das Zentrum von Peuerbach ist ca. 6 km,
- das Gemeindeamt Altschwendt ist ca. 4 km entfernt.

02.04. Infrastruktur

Kanal und Strom („über Dach geführt“) sind auf der Liegenschaft vorhanden.



Die Trinkwasserversorgung erfolgt über einen eigenen Brunnen.

Anm.d.SV:

- Die letzte Trinkwasserprüfung wurde, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, 2019 (!) in Auftrag gegeben. Dieses wurde anlässlich der Befundaufnahme abfotografiert – siehe Anhang.
→ Lt. Attestergebnis liegt zu diesem Zeitpunkt eine zu hohe Keimbelastung der geprüften Trinkwasserprobe vor.



02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf. Auf der Liegenschaft sind ein 2-geschoßiges Wohnhaus (EG, OG), nicht unterkellert, sowie eine Garage vorhanden.



Auszug DORIS

02.06. Historie Bauakt

01.09.2011	feuerpolizeiliche Überprüfung (<i>mit Mängeln</i>)
14.10.2020	Bauanzeige „Sanierung des bestehenden Wohnhauses samt gedeckter Terrasse“
17.11.2020	Baufreistellung
19.04.2022	Baufertigstellungsanzeige

Betreffend des „Urbaus“ finden sich keine Unterlagen im Bauakt.

Lt. Angabe des 1.-Verpflichteten wurde das „Urbäude“ ca. 1950 errichtet, in den 1970er Jahren, erfolgte ein Zubau. Lt. Angabe des 1.-Verpflichteten traten nach dem Einzug „in das vom ursprünglichen Verkäufer sanierte Haus“ (*Kaufvertrag 12/2021*) div. Baumängel zutage. Diesbezüglich sei bereits ein Gerichtsverfahren anhängig gewesen und es würden diesbezüglich div. (Privat- und Gerichts-)SV-Baugutachten vorliegen.

Vom 1.-Verpflichteten wird Folgendes konkret vorgezeigt:

- Aufsteigende Feuchtigkeit im Mauerbereich des Erdgeschoßes:
 - Der damalige Verkäufer hätte bei den „alten Mauern“ innenseitig lediglich Bepunktungen angebracht und keine baulichen Maßnahmen im Hinblick auf eine „Mauer-Trockenlegung“ durchgeführt.



- Im Bereich der Außenmauern wäre, ohne vorherige bauliche Maßnahmen hinsichtlich Feuchtigkeits-Abdichtung, vom ursprünglichen Verkäufer der Vollwärmeschutz auf das „nasse Gemäuer“ aufgebracht worden.



- Die Heizung funktioniere „nicht optimal“.
Anm.d.SV:
Die Heizung war beim Ortsaugenschein nicht in Betrieb.
Das Gebäude war beim Ortsaugenschein nicht mit Strom versorgt („ist abgemeldet“)

Anlässlich der Befundaufnahme wurde vereinbart, dass der 1.-Verpflichtete die bereits vorliegenden Bau-SV-Gutachten (sowohl vom Gerichts-SV als auch Privat-Gutachten) an die SV übermitteln wird.

➔ bis dato wurden vom 1.-Verpflichteten keine diesbezüglichen Unterlagen übermittelt.

Die Verpflichteten wohnen, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, aufgrund des gegebenen baulichen Zustandes, nicht mehr im gegenständlichen Haus.

02.07. Wohnhaus

Außenansichten:



Süd-Ost



Nord-Ost



Nord-West

Dach:

Satteldach mit Betonstein-Eindeckung

Außenfassade:

Vollwärmeschutz
(lt. Baubeschreibung, siehe Anhang, 10 cm)

Außenmauern:

massiv
(lt. Baubeschreibung, siehe Anhang, tw. 50 cm und tw. 30 cm)

Heizung:

Pellets-Zentralheizung
lt. Angabe des 1.-Verpflichteten im EG kombinierte Wand-
und Fußbodenheizung, im DG Fußbodenheizung

Fenster:

Kunststoff isolierverglast

Haus-Eingangstür:

Kunststoff mit Glas

Es werden auszugsweise Fotos in den Text eingefügt – die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang!

Eingang/Zugang

Der Eingangsbereich ist tw. zur Straße hin eingefriedet.

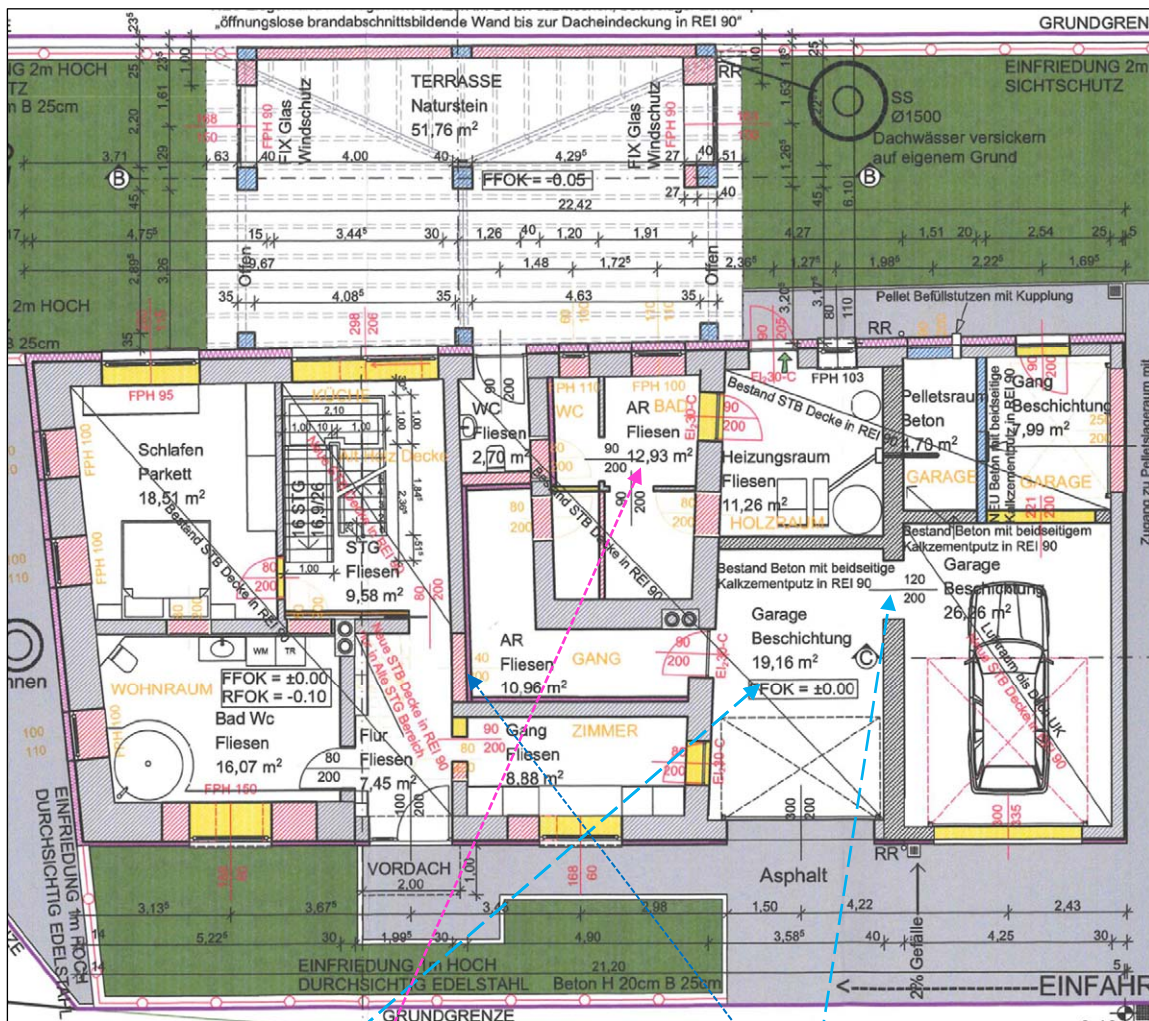
Der Zugangsbereich ist befestigt.

*Anm.d.SV:**Im Eingangsbereich ist im Mauerwerk augenscheinlich Feuchtigkeit vorhanden.*

02.07.01. Erdgeschoß

Wohn-Nutzfläche: ca. 60 m² (lt. Einreichplan 2020)
 zuzüglich ca. 52 m² Wintergarten (lt. Einreichplan 2020 „gedeckte Terrasse“)

Nutzfläche Nebenräume: ca. 57 m² (lt. Einreichplan 2020)



Auszug Einreichplan 2020 - Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

- Die „Garage 19,16 m²“ ist als Wohnraum ausgebaut. Der Zugang zur angrenzenden „Garage neu“ ist verschlossen worden.
- Die „gedeckte (lt. Plan seitlich offene) Terrasse“ wurde als „Wintergarten“ ausgeführt.
- Zwischen Flur und „Abstellraum 10,96 m²“ ist in der Natur eine Tür vorhanden.
- Das WC ist nicht vorhanden („Abstellraum 10,96 m²“ ist vergrößert ausgeführt)
- Der „Abstellraum 12,93 m²“ ist als Wohnraum, inkl. Fenster, ausgebaut.
- Das im Einreichplan dargestellte Vordach im Bereich des Eingangs ist in der Natur nicht vorhanden.

Diesbezüglichen finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt!

Raumaufteilung EG

Flur:

Fliesenboden

Lt. Angabe des 1.-Verpflichteten ist in der vom Eingang gesehen rechten Wand eine Wandheizung vorhanden.

Haupt-Strom-Verteiler, Heizungsverteiler

Raumhöhe: 2,30 m

Anm.d.SV:

*Die Mauern wurden tw. „freigelegt“ bzw. die im Rahmen der Sanierung angebrachten Platten entfernt
→ es ist augenscheinlich aufsteigende Feuchtigkeit in den Mauern erkennbar.*

Warnung d. SV:

Das Mauerwerk im Bereich des Stromverteilers ist augenscheinlich feucht → ev. Stromschlaggefahr. Eine Überprüfung durch einen Elektro-SV wird DRINGEND empfohlen!



Bad/WC

Fliesen

Badewanne, WC, Rohinstallation Waschbecken

Durchgangslichte: 78,5/198 cm

Raumhöhe: 2,37 m

Anm.d.SV:

Die Verglasung des Fensters ist beschädigt.

Warnung d. SV:

„offene Stromkabeln“ → ev. Stromschlaggefahr!



„Gang 8,88 m²“

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,21 m

Anm.d.SV:

Der Durchgang zur (als Wohnraum ausgebauten) Garage ist nicht vorhanden.„AR 10,96 m²“

Laminatboden

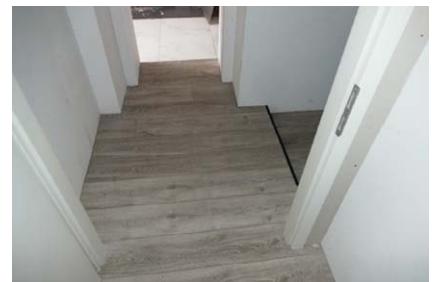
Zugang über den Flur

Tür-Durchgangslichte: 75/171 cm

Raumhöhe: 1,94 m

Zugang zur „Garage 19,16 m²“

Anm.d.SV:

*Im Bereich des Bodens ist eine „Stolperstufe“ vorhanden.***Warnung d. SV:****„offene“ Stromleitungen vorhanden → ev. Stromschlaggefahr**

„Garage 19,19 m²“

tw. Laminatboden, tw. (beschichteter) Estrichboden.

abgehängte Decke

Rauchrohr vom Pelletsofen in den Kamin, samt Putzöffnung, unter der Decke geführt

Der Zugang zur „Garage 26,26 m²“ und zum „Gang 8,88 m²“ ist verschlossen.

Raumhöhe: 1,90 m bis 1,96 m

Anm.d.SV:

- In der Mitte des Raumes ist ein Gully.
- Dieser Raum ist als „Garage“ baubewilligt. Betreffend des Wohnraum-Ausbaus finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.
- Der Fenstereinbau sowie die Außenmauer sind „unfertig“.
- Im Bereich der Wände ist augenscheinlich aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar.

Warnung der SV:

„offene Stromleitungen“ vorhanden → ev. Stromschlaggefahr

„AR 12,93 m²“

Laminatboden

Raumhöhe: 1,91 m

Zugang zum Heizraum

Anm.d.SV:

- Der Fenstereinbau ist „unfertig“.
- Im Bereich der Wände ist augenscheinlich aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar.
- Betreffend des Wohnraum-Ausbaus finden sich KEINE Unterlagen im Bauakt.



Heizraum

Estrichboden

Ausgang in den Garten

Technik Pelletsheizung, Pufferspeicher, Windkessel für den Brunnen



Diele / Stiegenbereich

Fliesenboden

Ausgang Wintergarten

Zugang Schlafzimmer



Schlafzimmer

Laminatboden

Raumhöhe: 2,37 m

Anm.d.SV:

Maueröffnung oberhalb des Sockels vorhanden – vermutlich Bauteilöffnung im Zusammenhang mit der Befundung durch einen Bau-SV: Mauerwerk mit „Vorsatzschale“, dazwischen Elektro-Verrohrung



Wintergarten

Steinboden

Tür-Durchgangslichte: 1,99 m

Anm.d.SV:

- Die Hebe-Schiebetüren sind schwer gängig („klemmen“).
- Betreffend „Ausbau Wintergarten“ sind KEINE Unterlagen im Bauakt → dieser Bereich ist als „gedeckte Terrasse“ baubewilligt.



Aufgang Dachgeschoß:

„offene Stahl-Treppe“

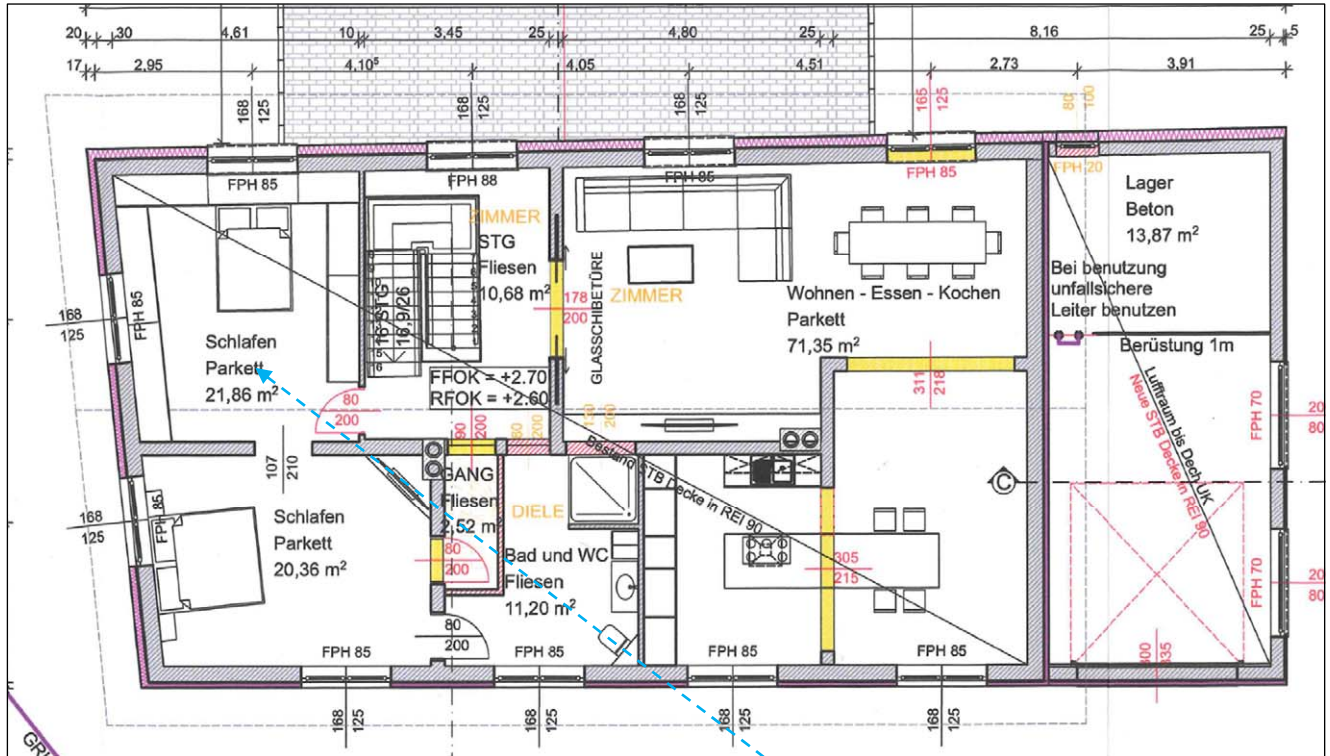
Warnung d. SV:

- Die Öffnungen im Bereich der Treppe sind >12 cm → max. 12 cm lt. OÖ BauO → Durchrutschgefahr!
- Das Geländer ist überkletterbar → Absturzgefahr!



02.07.02. Dachgeschoß

Wohn-Nutzfläche: ca. 135 m²



Auszug Einreichplan 2020 – Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

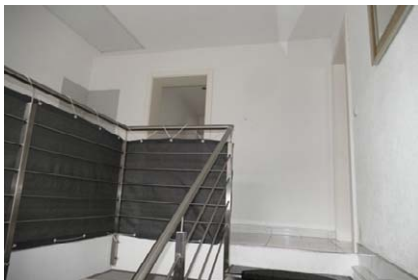
Im Bereich des Zimmers „Schlafen 21,86 m²“ wurde eine Trennwand errichtet und ein „Schrankraum“ abgeteilt. Dieser Schrankraum ist von beiden Schlafzimmern begehbar.

Raumaufteilung OG:

Vorraum/Galerie:

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,40 m



Schrankraum

Laminatboden

Zugang zu beiden Schlafzimmern



Schlafzimmer

Laminatboden

Anm.d.SV:

Bei der Rigipswand fehlt noch die Spachtelung.



Schlafzimmer

Laminatboden

Zugang Bad/WC und Abstellraum/Gang

Raumhöhe: 2,40 m

Warnung der SV:

„offene Stromleitungen“ vorhanden → ev. Stromschlaggefahr



Bad/WC:

Fliesenboden

WC, Dusche, Rohinstallation Waschbecken

Anm.d.SV:

tw. sind beschädigte Fliesen vorhanden



Abstellraum/Gang

Fliesenboden



Wohnen / Essen / Küche

Fliesenboden

Fußbodenheizungs-Verteiler

tw. Tapete, tw. Steinverkleidung an den Wänden

Durchgangslichte: 1,99 m

Raumhöhe: 2,40 m, im Bereich der „abgehängten Decke“: 2,30 m

Warnung der SV:

„offene Stromleitungen“ vorhanden → ev. Stromschlaggefahr



Spitzboden

- Aufgang über Falltreppe im Vorraum/in der Galerie
- DG-Decke ungedämmt
- Giebelmauern: Ziegel, unverputzt
- Dacheindeckung Betonstein, ungedämmt
- Strom-Hausanschlusskasten, Netzwerk-Verteiler
- Die Abluft der Küche endet im Spitzboden (*nicht über Dach*)

Anm.d.SV:

- *Kamin: augenscheinlich Feuchtigkeitsschäden und Versottungsspuren an der Kamin-Außenwand vorhanden.*

Bei der feuerpol. Überprüfung am 01.09.2011 wurden folgende Mängel betreffend Kamin festgestellt:

zu 4) Der Rauchfang ist am Dachboden wieder vollständig zu verputzen.	30.11.2011
zu 5) Feuестätten dürfen nur geschossweise an einen Rauchfangzug angeschlossen werden, alle übrigen Anschlüsse sind brandbeständig u. rauchgasdicht zu vermauern, die Rauchfänge unverzüglich sind vom zuständigen Rauchfangkehrermeister auf die Richtigkeit ihrer Anschlüsse zu überprüfen, der Überprüfungsbefund ist dem Gemeindeamt vorzulegen.	30.11.2011

Am 25.10.2011 wurde die Behebung der Mängel bekanntgegeben:

- | |
|---|
| <p>3) der Rauchfang am Dachboden wieder vollständig verputzt wurde,
4) die Fehlanschlüsse bei den Rauchfängen vermauert wurden und im Erdgeschoss und im Obergeschoss je nur ein Kamin in Verwendung ist bzw. ein Ofen angeschlossen ist.</p> |
|---|



02.07.03. Sonstiges

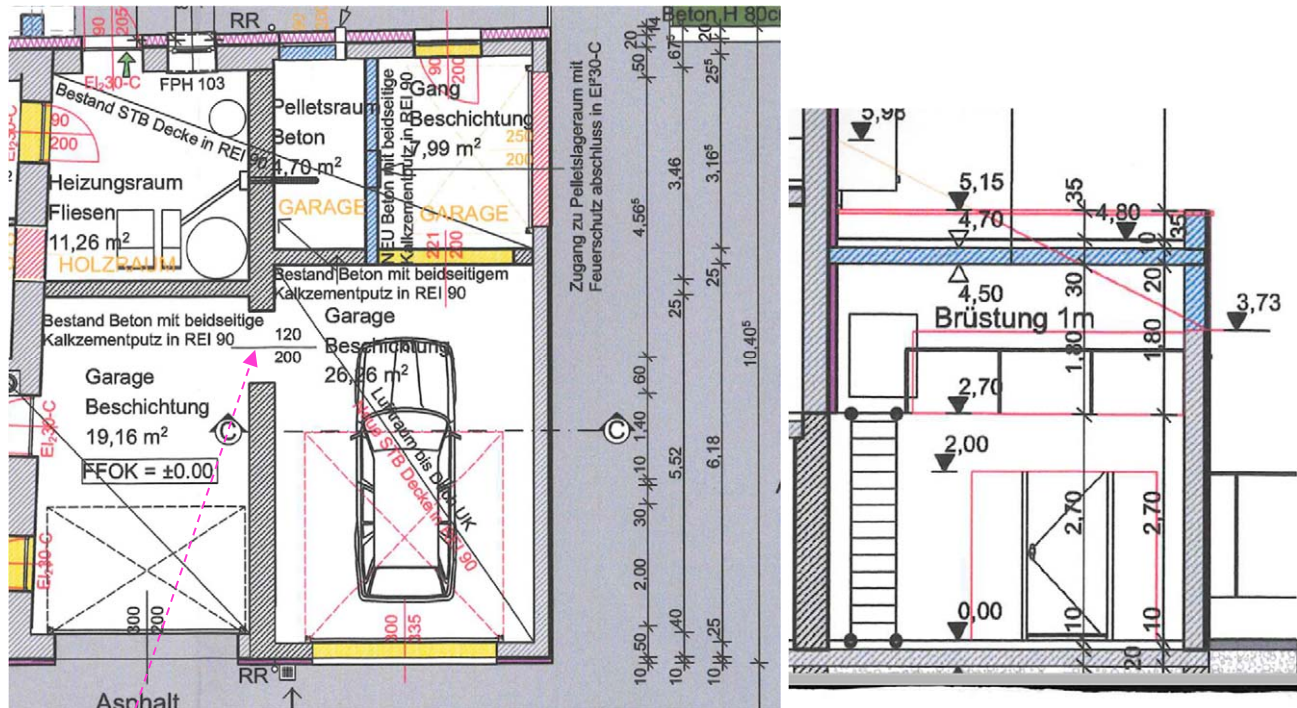
- Im Zusammenhang mit der Sanierung wurde ein Vollwärmeschutz angebracht. Der Abschluss zur Dach-Untersicht erfolgte mittels „Holz-Leisten“, die sich tw. bereits „lösen“.



- Im Erdgeschoß ist in den Wänden augenscheinlich aufsteigende Feuchtigkeit erkennbar.
- Die Garage „19,16 m²“ sowie der Raum „AR 12,93 m²“ sind als Wohnräume ausgebaut
→ diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt.

02.08. „Garage 26,26 m²“

Nutzfläche, inkl. Nebenräumen: ca. 39 m²



Auszug Einreichplan 2020 – Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

- Die Tür zur „Garage 19,16 m²“ (ausgebaut als Wohnraum), ist verschlossen worden.
- In einem Teilbereich, gartenseitig, wurde eine Zwischendecke eingezogen.

Raumhöhe: 4,23 m

- Die Zufahrt zur Garage ist zur Straße hin offen und befestigt.
- Die Garage wurde in Massivbauweise errichtet und ist mit einem Flachdach ausgestattet.

Anm.d.SV:

Die Attika-Verblechung ist beschädigt.



- Die Garage ist mit einem elektrischen Rolltor ausgestattet, welches bei der Befundaufnahme, mangels Strom, nicht geöffnet werden konnte.

Anm.d.SV:

Lt. Angabe des 1.-Verpflichteten ist das Tor funktionsfähig.



- Es ist eine Nebeneingangstür Richtung Garten vorhanden. Im Bereich der Nebeneingangstür ist die „Einblasöffnung“ für die Pellets zum Pelletsraum situiert. Der „Pelletsraum“ ist, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, über die „Empore“ zugänglich.

Anm.d.SV:

Am Tag der Befundaufnahme war keine Leiter vorhanden. Der Pelletsraum konnte nicht besichtigt werden.



- In der Garage sind u.a. ein Starkstrom-Anschluss, ein Elektro-Subverteiler, sowie ein Radiator vorhanden. Die Tür Richtung „Garage 19,18 m²“ (jetzt: Kinderzimmer) ist verschlossen.

Anm.d.SV:

Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!



02.09. Außenanlagen

Die Zugangs-/Zufahrtbereich sowie der südlich an das Haus angrenzende Bereich sowie der Bereich nördlich der Garage sind befestigt.



Der „Wintergarten“ (baubewilligt als „gedeckte Terrasse“) grenzt an die westliche Grundstücksgrenze.



Blick vom Schlafzimmer im DG

Im süd-westlichen Bereich der Liegenschaft, südlich des „Wintergartens“ wurde ein blickdichter Zaun errichtet. In diesem Bereich war, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten, ein (Aufstell-)Pool (= *Fahrnis*) vorhanden.



Blick vom Schlafzimmer im DG

Der nord-westliche Bereich ist begrünt.



Blick vom Wohnzimmer im DG

Anm.d.SV:

Die Liegenschaft ist „unbewohnt“ – seit dem Auszug der Verpflichteten wurden die gesamten Außenanlagen nicht mehr gepflegt (sind „verwildert“).

02.10. Rechte und Lasten

02.10.01. Miet-, Bestandsverhältnisse

Das Haus ist unbewohnt.

02.10.02. Bücherliche Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht bewertet.

Belastungs- und Veräußerungsverbote werden nicht bewertet.

02.10.03. Außerbücherliche Rechte und Lasten

Abgaben-/Gebührenrückstand Stadtgemeinde Peuerbach:

Eine Anfrage beim Stadtamt Peuerbach ergab, dass zum Bewertungsstichtag 12.11.2025 folgende Abgaben-/Gebührenrückstände vorlagen:

Seitens der Stadtgemeinde Peuerbach wird mitgeteilt, dass zum Stichtag 12.11.2025 eine offene Forderung hinsichtlich der Liegenschaft Usting 23 in Höhe von € 1.204,16 bestand. Die Forderung ist noch offen!

Auszug Mail vom 31.03.2026

Rückstand Abgaben/Gebühren Stadtgemeinde Peuerbach zum Stichtag: € 1.204,16

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.11. Energieausweis

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK | **OIB-Richtlinie 6** | Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	EF - DZAFEROVIC	Umsetzungsstand	
Gebäude(-teil)		Baujahr	1960
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Usting 23	Katastralgemeinde	Waasen
PLZ/Ort	4722 Bruck-Waasen	KG-Nr.	44215
Grundstücksnr.	:371	Seehöhe	367 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

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

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der Gesamteffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2020_102902 REPEA19 o19 - Oberösterreich Projektnr. 379 12.10.2020

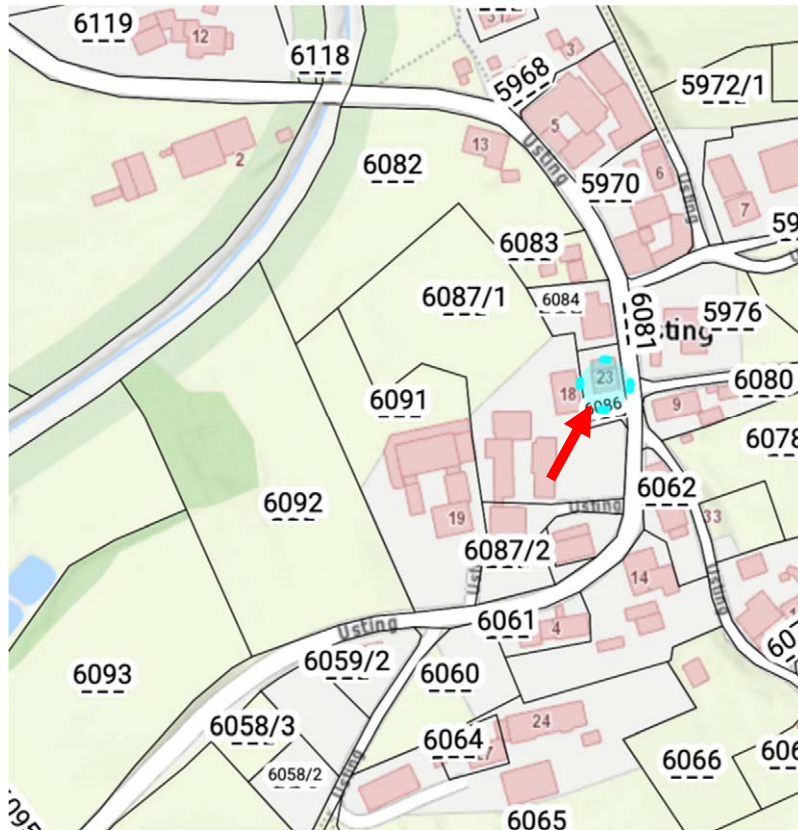
Bearbeiter Glösmann

Seite 1

Auszug Kopie Bauakt

Der gesamte Energieausweis findet sich im Anhang!

02.12. Verdachtsflächenkataster



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

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

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontamination vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminationen 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.

Liegenschaften wie die gegenständliche werden in der Regel von deren Eigentümern bewohnt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt. Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertung

03.02.01. Bodenwert

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen konnten u.a. für den Zeitraum 2022 bis 12.11.2025 elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	26.01.2022	4722 Peuerbach KG Waasen, KGNr. 44215, EZ 521, GStNr. 5465/13	€ 72.300,00	964 m ²	€ 75,00/m ²
2	16.03.2022	4722 Peuerbach KG Waasen, KGNr. 44215, EZ 521, GStNr. 5465/12	€ 56.325,00	751 m ²	€ 75,00/m ²
3	25.03.2022	4722 Peuerbach KG Waasen, KGNr. 44215, EZ 521, GStNr. 5465/10	€ 56.325,00	751 m ²	€ 75,00/m ²
4	06.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 354, GStNr. 2595/3	€ 49.000,00	1037 m ²	€ 47,25/m ²
5	08.04.2022	4722 Peuerbach KG Waasen, KGNr. 44215, EZ 521, GStNr. 5465/16	€ 54.225,00	723 m ²	€ 75,00/m ²
6	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/4	€ 41.065,00	955 m ²	€ 43,00/m ²
7	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/2	€ 36.894,00	858 m ²	€ 43,00/m ²
8	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/21	€ 35.217,00	819 m ²	€ 43,00/m ²
9	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/9	€ 38.700,00	900 m ²	€ 43,00/m ²
10	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/5	€ 40.119,00	933 m ²	€ 43,00/m ²

11	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/14	€ 36.937,00	859 m ²	€ 43,00/m ²
12	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/10	€ 35.002,00	814 m ²	€ 43,00/m ²
13	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/13	€ 40.678,00	946 m ²	€ 43,00/m ²
14	28.04.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/11	€ 41.624,00	968 m ²	€ 43,00/m ²
15	02.05.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/16	€ 36.077,00	839 m ²	€ 43,00/m ²
16	03.05.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/8	€ 40.463,00	941 m ²	€ 43,00/m ²
17	03.05.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/7	€ 41.581,00	967 m ²	€ 43,00/m ²
18	12.07.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/2	€ 38.872,00	904 m ²	€ 43,00/m ²
19	12.07.2022	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/18	€ 35.819,00	833 m ²	€ 43,00/m ²
20	04.04.2023	4722 Peuerbach KG Waasen, KGNr. 44215, EZ 521, GStNr. 5465/6	€ 72.000,00	960 m ²	€ 75,00/m ²
21	12.10.2023	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/18	€ 35.819,00	833 m ²	€ 43,00/m ²
22	07.11.2023	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/17	€ 37.195,00	865 m ²	€ 43,00/m ²
23	15.12.2023	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 383, GStNr. 2596/18	€ 35.819,00	833 m ²	€ 43,00/m ²
24	07.02.2024	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/20	€ 36.206,00	842 m ²	€ 43,00/m ²
25	13.02.2024	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/12	€ 35.131,00	817 m ²	€ 43,00/m ²
26	12.08.2024	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 385, GStNr. 2596/7	€ 41.581,00	967 m ²	€ 43,00/m ²
27	16.01.2025	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 385, GStNr. 2596/7	€ 41.581,00	967 m ²	€ 43,00/m ²

28	24.01.2025	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 379, GStNr. 2596/19	€ 35.518,00	826 m ²	€ 43,00/m ²
29	08.04.2025	4721 Altschwendt KG Altschwendt, KGNr. 48103, EZ 370, GStNr. 2596/21	€ 35.217,00	819 m ²	€ 43,00/m ²

Anm.d.SV:

bei den Transaktionen in 4721 Altschwendt handelt es sich um Verkäufe seitens der Gemeinde Altschwendt im Rahmen eines Baulandsicherungs-Vertrages – exemplarischer Auszug aus einem der Kaufverträge:

Die Käufer sind in Kenntnis, dass dieser Vertrag zur Deckung des Baulandbedarfs in der Gemeinde Altschwendt abgeschlossen wird und verpflichten sich daher die Käufer innerhalb von fünf Jahren ab grundbücherlicher Durchführung dieses Kaufvertrages ein Wohnhaus, zumindest im Rohbau zu errichten.

Auszug KV TZ 82/2023 – Vergleichs-Transaktion 13

2025 wurden div. Kaufverträge „rückabgewickelt“ - „Kaufaufhebungsverträge“ und die jeweiligen Grundstücke gingen wieder ins Eigentum der Gemeinde über.

Aktuelle Wohnbau-Grundstücksangebote der Gemeinde Altschwendt:

Verfügbare Baugrundstücke					
Parzelle	Fläche	€/m ²	Preis	Regenwasser- becken	Betrag
2596/18	833	50,00 €	41.650,00 €	2.500,00 €	44.150,00 €
2596/21	819	50,00 €	40.950,00 €	2.500,00 €	43.450,00 €

Quelle:

https://www.altschwendt.at/Verfuegbare_Bauparzellen_in_der_Gemeinde_Altschwendt

Aufgrund der konkreten Lage der gegenständlichen Liegenschaft, der Widmung „D-Dorfgebiet, sowie der Größe der Liegenschaft, wird das gegenständliche Grundstück mit € 35,00/m² bewertet.

Gesamt-Bodenwert (620 m²):

$$620 \text{ m}^2 \text{ à } € 35,00 = € 21.700,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der gegenständlichen Liegenschaft, EZ 180, KG 44215 Waasen, beträgt: **€ 21.700,00**

03.02.02. Sachwertverfahren

- Die übliche wirtschaftliche Nutzungsdauer von **Objekten**, wie dem gegenständlichen, liegt bei 70 Jahren.
- Aufgrund des Errichtungszeitpunktes des „Urbaus“ ca. 1950 (*lt. Angabe des 1.-Verpflichteten*), der weiteren Bautätigkeit in den 1970er Jahren und der Sanierung im Jahr 2020, sowie des Zustandes zum Bewertungsstichtag wird die **wirtschaftliche Restnutzungsdauer zum Bewertungsstichtag 12.11.2025, mit 30 Jahren** bewertet.
- Bei einer üblichen Nutzungsdauer von 70 Jahren und einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 30 Jahren, ergibt sich eine lineare **Alterswertminderung von 57 %**.
- Für die **Außenanlagen** im Zustand werden **3 %** der Herstellkosten berücksichtigt.
- Die im Erdgeschoß, nicht baubewilligt, als Wohnraum ausgebauten Räume (d.s. „Garage 19,16 m²“ und „AR 12,93 m²“) werden, u.a. aufgrund der (zu) geringen Raumhöhe als „Nebenräume“ bewertet.
- Für die notwendigen Maßnahmen im Hinblick auf die Feuchtigkeitproblematik im Erdgeschoß sowie div. notwendiger Fertigstellungsmaßnahmen werden **30 %** des „Bauzeitwertes fiktiv mangelfrei“ als „**Wertminderung Zustand**“ berücksichtigt.

Bei der Bewertung wird

- *von einer funktionierenden Elektro-/Sanitär-/Heizungs- und Wasserinstallation,*
- *von Trinkwasserqualität beim Brunnen,*
- *von einem tauglichen Brandschutz*
- *und davon, dass, abgesehen von der Feuchtigkeitproblematik im Erdgeschoß, keine weiteren versteckten Mängel vorhanden sind,*
ausgegangen.

Anm.d.SV:

Trotz Zusage des 1.-Verpflichteten anlässlich der Befundaufnahme, wurden weder Gerichts-Bau-SV-Gutachten noch private Bau-SV-Gutachten übermittelt.

- Bei der Bewertung wird von den (*gerundeten*) Nutzflächen lt. Einreichplan 2020 ausgegangen.

fiktive wirtschaftliche Nutzungsdauer :	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	30 Jahre → 57 % lineare Alterswertminderung
Baukosten EG Wohnen (inkl. USt.) „fiktiv mangelfrei“	€ 2.800,00/m ²
Baukosten EG Nebenräume (inkl. USt.) „fiktiv mangelfrei“	€ 1.900,00/m ²
Baukosten DG (inkl. USt.) „fiktiv mangelfrei“	€ 2.800,00/m ²
Baukosten Wintergarten (inkl. USt.)	€ 1.000,00/m ²
Baukosten Garage (inkl. USt.) „fiktiv Urzustand“	€ 1.700,00/m ²
Außenanlagen	+3 % der Herstellkosten
Wertminderung Zustand	-30 % des Bauzustandes



Nutzfl. EG Wohnen	60 m2	2.800,00 €/EH	168.000,00
Nutzfl. EG Wintergarten	52 m2	1.000,00 €/EH	52.000,00
Nutzfl. EG Nebenräume	57 m2	1.900,00 €/EH	108.300,00
Nutzfl. DG	135 m2	2.800,00 €/EH	378.000,00
Nutzfl. Garage	39 m2	1.700,00 €/EH	66.300,00
Herstellkosten			772.600,00
anteilige Außenanlagen		3%	23.178,00
Herstellkosten gesamt			795.778,00
Wertmind. Alter		-57%	-453.593,46
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			342.184,54
Wertmind. Zustand		-30%	-102.655,36
Bauzeitwert			239.529,18
geb. Bodenwert			21.700,00
Sachwert 12.11.2025			261.229,18

04. Verkehrswertermittlung

Die Erfahrung zeigt, dass grundsätzlich eine hohe Nachfrage nach Immobilien dieser Preisklasse besteht.

Aufgrund der Tatsache,

- dass in der jüngeren Vergangenheit, lt. Angabe des 1.-Verpflichteten anlässlich der Befundaufnahme ein Gerichtsprozess betreffend der „Qualität“ der Sanierungsleistungen des Vorverkäufers anhängig war, und dem daraus resultierenden Unbehagen eines allfälligen Käufers im Hinblick auf „versteckte Mängel“,

wird eine Marktwertanpassung von 5 % vom ermittelten Sachwert vorgenommen.

Sachwert	€ 261.229,18
abz. 5 %	€ -13.061,46
Verkehrswert	€ 248.167,72

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 180, KG 44215 Waasen, BG Grieskirchen, **lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 12. November 2025**, beträgt, gerundet, **€ 248.000,00**

Anm.d.SV:

Lt. Immobilienpreisspiegel 2025, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder, wurden **Einfamilienhäuser im Bezirk Grieskirchen, durchschnittlich**,

- mit einem einfachen Wohnwert in mäßigen Lagen um durchschnittlich 743,33/m²
- mit einem einfachen Wohnwert in normalen Lagen um durchschnittlich 856,93/m²
- mit einem durchschnittlichen Wohnwert in mäßigen Lagen um durchschnittlich 870,00/m²
- mit einem durchschnittlichen Wohnwert in normalen Lagen um durchschnittlich 1.110,72/m² verkauft.

Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft, im Zustand 12.11.2025, € 1.272,65/m²
(= € 248.167,72 : (EG: 60 m² + OG 135 m²))

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 12. November 2025, 14.00 Uhr bis 15.45 Uhr → 4/2 Stunde
(siehe Punkt 01.04.)

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 180, KG 44215 Waasen, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei**, wird zum **Bewertungsstichtag 12. November 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 248.000,00

bewertet.

Bücherliche Lasten:

- *Geldlasten und die Belastungs- und Veräußerungsverbote werden nicht bewertet.*

Außerbücherliche Lasten:

- *Rückstand Abgaben/Gebühren Stadtgemeinde Peuerbach zum Stichtag 12.11.2025: € 1.204,16*

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 31. März 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Bauakt 2020 (23 Seiten)
- (3) Energieausweis (25 Seiten)
- (4) Trinkwasser-Attest 2019 (2 Seiten)
- (5) Fotobeilage (251 Fotos – 42 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 42 + 93 = **135 Seiten**