



ING. MARTIN SPETA

Stadtberg 11

A-4240 FREISTADT

martin.speta@epnet.at

Tel.: 0664/82 98 187

Bestellung zum Allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen durch den Präsidenten des Landesgerichtes Linz Zl.Jv 3301 - 5/01 u.a. **Fachgebiete:** 39.01 Wald- und Forstwirtschaft, Hölzer, Holzgewinnung (inkl. Bringung und Transport); 94.03 Kleinere landwirtschaftliche Liegenschaften; 94.07 Kleinere forstwirtschaftliche Liegenschaften.

An das
Bezirksgericht Freistadt
Hauptplatz 21
4240 Freistadt

5 E 324/25h

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Gramastetten Rodtal
eGen.
Marktstraße 41
4201 Gramastetten

vertreten durch

RAe GRASSER LENZ THEWANGER &
Partner
Südtirolerstraße 4-6
4020 Linz

1. Verpflichtete Partei:

Manfred Stimmeder
geb. 10.02.1972
Wirth 5
4204 Reichenau

2. Verpflichtete Partei:

Cordula Wimberger
geb. 12.11.1968
Hofstätte 23/2
4202 Hellmonsödt

vertreten durch

Wegen:

EUR 54.865,86 samt Anhang

Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes
der Hälfteliogenschaftsanteile an der
EZ 48 Grundbuch 45404 Haibach**



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	3
Auftrag	3
Gegenstand der Schätzung	3
Zweck	3
Wertermittlungstichtag	3
Grundlagen der Schätzung	4
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	6
Befund	7
Allgemeines	7
Standortsituation	10
Grundbuchsstand	10
Dingliche Rechte:	10
Dingliche Lasten:	10
Bewertungsrelevante Eintragungen im C Blatt:	10
Unverbücherte dingliche Lasten:	10
Bestandsverhältnisse	12
Flächenwidmungsplan	12
Verkehrsverhältnisse	13

Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas	13
Einheitswert	13
Beschreibung der Baulichkeiten:	13
Mängel	25
Zubehör:	25
Bewertung	26
Grundlagen	26
Berechnung:	27
Gebäudewerte:	29
Technische Wertminderung	30
Wert der konsenslos errichteten Gebäude:	33
Außenanlagen:	33
Zubehör mit Verkehrswert	33
Zusammenstellung der Sachwerte:	34
Marktanpassung:	34
Verkehrswert Liegenschaft ohne dingliche Lasten:	34
Verkehrswert Liegenschaft mit dingliche Lasten: (Abrisskosten)	35
Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen	35

Allgemeines

Auftrag

Mit Beschluss vom 06. Juni 2025 wurde der Gefertigte vom BG Freistadt zum Sachverständigen bestellt.

Gegenstand der Schätzung

EZ 48 GB 45404 Haibach Hälfteanteile BLNr. 1 und BLNr. 2

Zweck

Abhandlung der Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

Wertermittlungsstichtag ist der 09.09.2025 der Tag der tatsächlichen Befundaufnahme. Die ursprünglich angesetzte erste Befundaufnahme am 28.07.2025 konnte nicht

durchgeführt werden, da die Verpflichteten nicht zu Gegen waren und auch sonst niemand öffnete.

Am 09.09.2025 wurde nach mehrmaligen Klopfen die Haustüre durch einen Schlosser geöffnet. Im Zuge dieser Arbeiten wurde jedoch vom Erstverpflichteten von innen die Türe geöffnet. Das Schloss musste jedoch getauscht werden, da die Öffnungsarbeiten bereits zu weit fortgeschritten waren.

An der **Befundaufnahme** nahmen teil:

- Vom BG Freistadt Herr Dieter Kozac
- Von der betreibenden Partei Frau Elisabeth Klaming
- Der Erstverpflichtete Herr Manfred Stimmeder
- Herr Ing. Martin Speta, SV

Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 09.09.2025
- Grundbuchauszug vom 11.04.2025
- Katasterplan
- Flächenwidmungsplan
- Eigene Grundpreissammlung
- Grundpreisabfrage bei Immounited
- Internetabfrage Umweltbundesamt: Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas
- Eigene Vermessungen der Wohnnutzfläche und der Nutzfläche im Wirtschaftstrakt, da keine Pläne auf der Gemeinde verfügbar waren.
- Erhebungen bei der Bauabteilung der Gemeinde Rainbach Herr Friesenecker
- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005

- Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 9. Auflage, 2020
- Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4. Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie 2014
- Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien 2017
- Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
- Immobilien-Preisspiegel 2022, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
- Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
- ÖVI Marktbericht 2016, ÖVI Immobilien Akademie
- Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
- Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020
- Land NÖ: NÖ-Atlas
- BEV: Grundstücksverzeichnis
- POPP: Empfehlung für Herstellungskosten - Wohngebäude 2023

Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen" vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.

Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine ehemalige Kleinlandwirtschaft. Der Hausstock wurde 1958 aufgestockt. Der ehemalige Stall samt Futterboden ist bereits eingestürzt.

2002 wurde mit dem Neubau einer Abstellhalle begonnen die mit Bescheid der Gemeinde Haibach 605-Wim-09-2001 am 23.10.2001 bewilligt wurde.

Nördlich der Hofstelle getrennt durch den Güterweg Schloßviertel steht am Grundstück 6/3 eine Garage die um 1967 errichtet und mit Bescheid der Gemeinde Haibach Zl. 605-26-1967 bewilligt wurde.

Zudem wurden **ohne Bewilligung** folgende Gebäude errichtet:

Anbau an die Abstellhalle im ungefähren Ausmaß von 88 m².

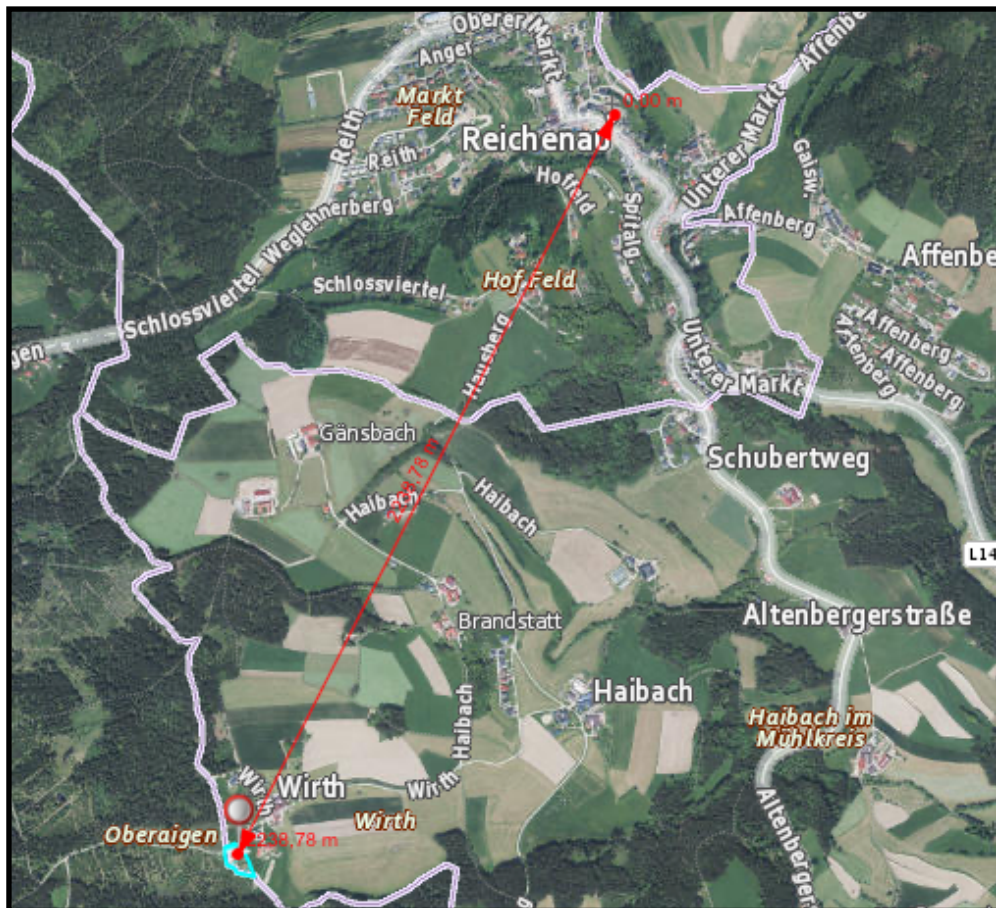
Gartenhütte östlich des Wohnhauses im ungefähren Ausmaß von 38 m².

zweigeschossiger Hühnerstall südlich der Hofstelle im ungefähren Ausmaß von 15 m².



Wie aus dem Luftbild ersichtlich, ragt die Garage am Gst 6/3 über eine offensichtlich vermessene Grundgrenze in das westlich angrenzende Fremdgrundstück 835 KG Hellmonsödt.

Die Liegenschaft befindet sich ca. 2,2 Kilometer Luftlinie südwestlich des Ortszentrums von Reichenau im Mühlkreis in der Orts- und Katastralgemeinde Haibach.



Sie ist durch den asphaltierten öffentlichen Güterweg Schloßviertel erschlossen. Das Grundstück 8 hat eine annähernd trapezförmige Ausformung und ist etagenförmig Richtung Süden exponiert, wobei die Gebäude in der oberen Etage situiert sind und der Hühnerstall im Hang steht. Die südlichen Flächen sind über einen einfachen Erdweg mit einem Traktor erreichbar. In diesem südlichen Bereich lagern einige alte Traktorreifen, ein Holzspalter und zahlreiche Gitterboxen.

Entfernungen (jeweils ins Zentrum):

Reichenau im Mühlkreis	ca. 3,2 km
Hellmonsödt	ca. 6,7 km
Linz	ca. 24,1km

Schulen, Ärzte, Apotheken, Einkaufsmöglichkeiten in Reichenau oder Hellmonsädt.

Standortsituation

Aufgrund der vorliegenden Situation kann der Standort und das Nachfragepotential des Bewertungsobjektes mit „**gut**“ bezeichnet werden.

Lagekriterien:

sehr gut	Citylage mit hoher Frequenz und hohem Nachfragepotential oder Cottagelage.
gut	stadtnahe Lage, gute Frequenz und gutes Nachfragepotential
mittel	dezentrale Lage, mittlere Frequenz, mittleres Nachfragepotential
schlecht	dezentral, kaum Frequenz, eingeschränktes Nachfragepotential
sehr schlecht	Problemlage

Grundbuchsstand

Die Grundstücke der Liegenschaft sind nicht im Grenzkataster einverleibt. Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind diese somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Die Feststellung eines verbindlichen Flächenausmaßes würde eine Vermessung eines befugten Zivilgeometers erfordern.

Die Liegenschaft gehört gem. BLNr. 1 zu 1/2 Frau Cordula Wimberger, Geb. 12.11.1968 und

gem. BLNr. 2 zu 1/2 Herrn Manfred Stimmeder Geb. am 10.02.1972

Dingliche Rechte:

keine

Dingliche Lasten:

keine

Bewertungsrelevante Eintragungen im C Blatt:

keine - auf den Schuldenstand wird verwiesen.

Unverbücherte dingliche Lasten:

Abrissbescheid der Gemeinde Haibach BauPol-605-Stim-1/2023 in Verbindung mit der Androhung der Ersatzvornahme der BH Urfahr - Umgebung BHUUBA-2025-39389/13-KOE

geringstes Angebot einer Firma, welche die Arbeiten durchführen wird € 37.000,00 zusätzlich zur Abdeckung allfälliger unvorhergesehener Kosten.

410 005 E 324/25 h

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

ON 1.2, 1

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45404 Haibach
BEZIRKSGERICHT Freistadt

EINLAGEZAHL 48

Letzte TZ 3376/2024
Zehethoferhäusl Nr 5 in Wirth
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
6/3	GST-Fläche	136	
	Bauf.(10)	27	
	Landw(10)	109	
8	GST-Fläche	3942	
	Bauf.(10)	416	
	Landw(10)	3526	Wirth 5
GESAMTFLÄCHE		4078	

Legende:
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2
 Cordula Wimberger
 GEB: 1968-11-12 ADR: Hofstätte 23/2, Hellmonsödt 4202
 d 1021/1999 Einantwortungsurkunde 1998-07-08 Eigentumsrecht
 e 1085/1999 Anschrift
 f 1193/2011 Adressenänderung

2 ANTEIL: 1/2
 Manfred Stimmeder
 GEB: 1972-02-10 ADR: Wirth 5, Reichenau im Mühlkreis 4204
 a 503/2001 Schenkungsvertrag 2000-11-24 Eigentumsrecht

***** C *****

6 a 1105/2011 Pfandurkunde 2001-11-08
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 58.100,--
 für Raiffeisenbank Mittleres Rodltal registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 77965f)
 b 3376/2024 Hypothekarklage (66 Cg 134/24k - LG Linz)

7 gelöscht

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Leonfelden.

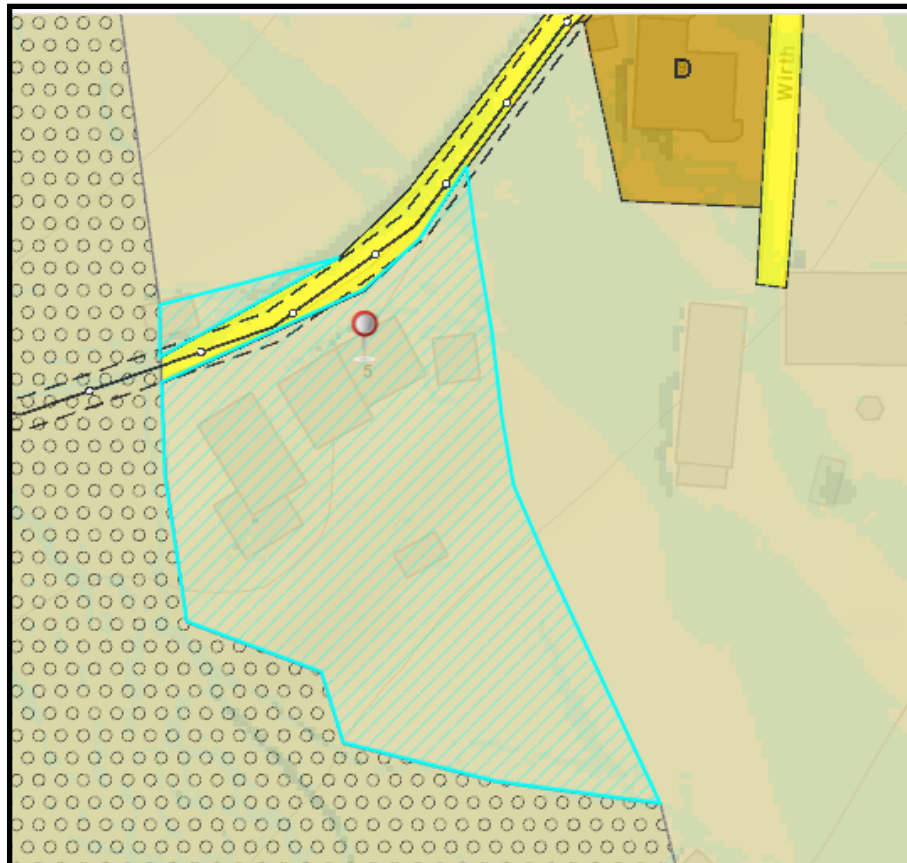
Grundbuch

10.04.2025 16:23:11

Bestandsverhältnisse

keines bekannt

Flächenwidmungsplan



Widmung: Grünland - Ödland Land- und Forstwirtschaft
Umgebung: Straßenverkehrsflächen

In Oberösterreich dürfen auf Grünland-Flächen grundsätzlich nur Bauwerke und Anlagen errichtet werden, die für die land- und forstwirtschaftliche Nutzung notwendig sind. Dazu gehören zum Beispiel notwendige landwirtschaftliche Wirtschaftsgebäude oder unter Umständen Auszugshäuser im Rahmen einer Hofübergabe. Auch bestimmte kleinere Anlagen wie Gerätehütten oder

Gewächshäuser können genehmigungsfrei sein, sofern sie bestimmte Größenbeschränkungen einhalten.

Verkehrsverhältnisse

öffentlich ausreichend erschlossen.

Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas

Das Grundstück scheint weder im Altlastenatlas noch im Verdachtsflächenkataster auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Einheitswert

Der Einheitswert wurde nicht abgefragt.

Baulichkeiten

Bauhistorie:

Wohnhaus: Baujahr unbekannt bewilligte Aufstockung 1958

Garage: Baujahr ca. 1967 Bau Zl. 605-26-1967

Abstellhalle: Baujahr ca. 2001 Bau Zl.605-Wim-09-2001

Beschreibung der Baulichkeiten:

Wohnhaus:

Die Baulichkeiten wurden vor 1900 errichtet und wie erwähnt 1958 aufgestockt

Baujahr:	vor 1900
Geschoss:	Erdgeschoss, Obergeschoss, Dachgeschoss
Baufortschritt:	100 %
Bauausführung:	massiv
Fundament:	Streifenfundament mit Stampfbeton (zeitgemäß)
Außenwände:	Bruchsteinmauerwerk und Ziegel
Fassade:	Verputzt schadhaft, an der West- und Nordseite Eternit

Dach:	Krüppelwalmdach, Betonfalzziegel
Kamin:	über den First gezogen mit NF Ziegeln ohne Abdeckung
Wasserableitung	verzinkte Rinnen und Rohre an der Nordseite schadhaf
Stiegen:	Eisenkonstruktion mit Holzauftrittsplatten
Innenwände:	massiv
Decken	Holztramdecken
Fenster:	Im EG Holzkasten, im OG Kunststoff isolierverglast
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türblätter Röhrenspanntürblätter
Fußböden:	Fliesen, Linoleum, Laminat
Heizung, Warmwasser:	Holzheizung mit Boiler und Pufferspeicher
Bad, WC-Badausstattung:	verflies
Wasserversorgung	Brunnen am Nachbargrundstück - Keine Rechte erkennbar und keine Untersuchungen durchgeführt.
Abwasserbeseitigung:	Kanal vorhanden nicht angeschlossen
Bau- und Erhaltungszustand:	schlecht
Sonstiges:	Feuchteschäden wegen defektem Dach, Putzabplatzungen Forstschäden, Schimmel vor allem in den Fensterlaibungen
Nutzung:	Wohnungseigentum
Garage:	Nebenobjekt
Wintergarten	keiner
Nebengebäude:	Garage

Erdgeschoß lt. Bauplan

Vorraum	7,70 m ²
Schw.Küche (Bad,WC)	5,39 m ²
Stube (Wohnküche)	31,92 m ²
Kammer (Abstellraum)	15,40 m ²
Keller (Stiegenhaus)	4,40 m ²
	64,81 m²

Obergeschoß

Vorraum	5,59 m ²
Schlafrum	10,26 m ²
Schlafrum	34,34 m ²
Schlafrum	19,66 m ²
	69,85 m²



Wohntrakt Südansicht im linken Bildbereich eingestürzter Wirtschaftstrakt. Im UG Holzkastenfenster schadhaft, im OG zweifach isolierverglaste Kunststofffenster schadhaft und undicht.



Westansicht: Im Vordergrund eingestürzter Wirtschaftstrakt im Hintergrund Westfasade Eternitvertäfelt jedoch nur oberhalb des ehemaligen Wirtschaftstraktdaches. Unterhalb Wassereintrittspforten und Ursache der Feuchteschäden im EG des Wohntraktes.



Nordseite. Defekte Wasserableitung. Sonst wie vor.



Ostseite Im UG defekte Holzkastenfenster Im OG schadhafte Kunststofffenster im DG schadhafte Holzfenster. Defekte Wasserableitung



Windfang mit Eingangstür. Alu-Glasverbundtür. Glas kaputt. Im Zuge der Befundaufnahme wurde durch den gerichtlich beigezogenen Schlosser das Türschloss ersetzt.



Vorhaus Gewölbe verputzt und gefärbelt Fliesenboden . Wände verputzt und gefärbelt.



Badezimmer und WC: Boden und Wände verfliest Gewölbedecke verputzt und gemalt. Keine Lüftungsmöglichkeit Schimmelbildung vor allem über der Badewanne

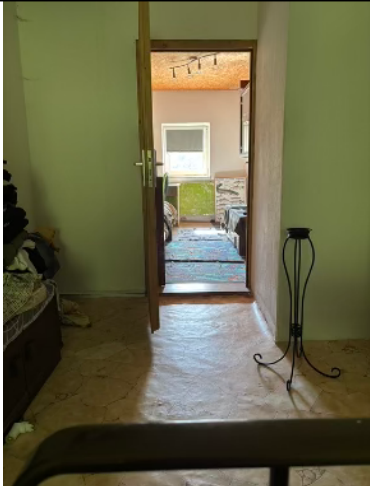
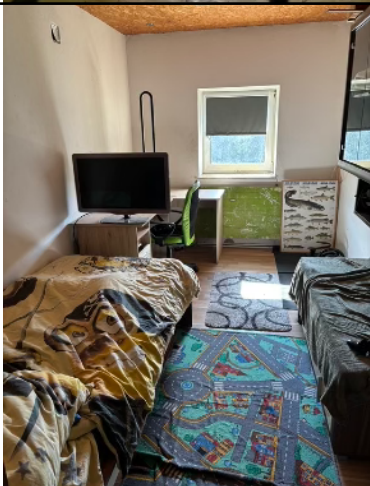


Stube: Laminatfußboden, Wände und Decken verputzt und gefärbelt. Alte Holzkastenfenster,



Küchenzeile in der Stube mit gängigen Küchengeräten

	Abstellraum: Decke und Wände verputzt und gefärbelt, Estrichboden mit Anstrich. Übergang ins Stiegenhaus.
	kleiner Lagerraum neben Stiegenhaus. Beschreibung wie vor.
	Holzstiege mit schmiedeeisernem Geländer. Extreme Feuchteschäden und Schimmelbildung die offensichtlich von einer undichten Dacheinbindung des alten Stalldach her rühren.

		Obergeschoss Vorhaus. Linoleumboden. Wände und Decken verputzt und gefärbelt.
		Kinderzimmer: Lamitanboden Wände verputzt und gefärbelt. Decke mit Leimholzplatten verkleidet.
		Schlafrum obere Stube. Lamitatußboden. Wände und Decken verputzt und gefärbelt. Kunststoffenster zweifach isolierverglast ca. 30 Jahre alt Schimmelbildung in den Leibungen.

		wie zuvor.
		Schlafzimmer mit Laminatfußboden sonst wie oben.
		Schimmelbildung im gesamten Lei- bungsbereich des Fensters im Schlafzimmer



Bewilligter Teil der Abstellhalle KG
Massivbeton OG Ziegelmauerwerk.
Dacheindeckung Tondach. Fassade
roh. Keine Wasserableitung.
Ostansicht.



Südwestansicht. Unverputzter Ka-
min an der Südfront. Im KG ist die
Zentralheizung auch für die Hei-
zung im Haupthaus untergebracht.
Lt. Aussage des Verpflichteten
muss die Wärmeleitung entfernt
werden. Im Vordergrund nicht ge-
nehmigter Anbau mit Blechdach.



KG der Abstellhalle Elementdecke
mit Aufbeton Betonboden. Wände
verspachtelt. Die Decke verrußt
vom links situierten Festbrennstoff-
kessel



Heizraum im KG der Abstellhalle.
Heizkessel Guntamatic ca. 30 Jahre alt Boiler und Pufferspeicher



Abstellhalle mit eingerichteter Werkstatt. Betonboden mit Anstrich Wände verputzt und gefärbelt. Elementbetondecke.



Einfache Garage am Gst 6/3 Blechgaragentor und Drahtglasfenster. Beim Lokalausgang verschlossen. Fassade verputzt und gefärbelt Dacheindeckung mit Tondach - schadhaft. Ostansicht.



Südansicht



Nordansicht mit Schadhafter Dachhaut. Der rechte Gebäudeteil dürfte auf Fremdgrund stehen.



Illegal errichtetes Gartenhaus im rückwärtigen Teil als Container ausgeführt. Aus OSB Platten gefertigt Kunststofffenster. Dach provisorisch mit Bitumenpappe eingerollt. Lückig und defekt.



Innenbereich des Gartenhauses



Im Vordergrund illegal errichteter Anbau an die Einstellhalle. An der Westseite eine Stützmauer aus Betonbahnschwellen auf denen ein Holzpulldach aufgesetzt wurde. Die Südseite in Holzriegelbau bzw. Blech. Die Dacheindeckung aus Trapezblech. Deckensektionaltor und Holzeingangstür an der Ostseite.



Innenansicht. Stützmauer aus Betonschwellen mit Pulldach. Erdboden.



illegal errichteter Hühnerstall auf zwei Etagen. Der Unterer Teil stellt einen alten Container dar. Der eigentliche Hühnerstall in Holzriegelbauweise mit einfachem Pultdach und Holzfenster.



Innenansicht Hühnerstall.

Außenanlagen

Eingebrochener alter Stalltrakt, überalte Fichtenhecke, Glashaus durch Hagelschlag zerstört.

Mängel

siehe oben

Zubehör:

Im Zuge der Befundaufnahme wurde kein Zubehör mit Verkehrswert festgestellt. Die Fahrnisse sind nicht Teil dieses Gutachtens.

Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für in der Regel eigengenutzte Gebäude, wie das gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.

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

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Rein-

ertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Berechnung:

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch **inklusive Mehrwertsteuer**.

Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Freistadt wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise für **Bauland** Flächen erhoben:

Katastralge- meinde	Grundstücke	Jahr	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/ m ²
Reichenau	105/4	2023	1.127	€ 34.000,00	€ 30,17
Haibach	2298/6	2025	1.129	€ 80.000,00	€ 70,86
Haibach	2385/5	2020	907	€ 52.606,00	€ 58,00
Haibach	2380/4	2025	972	€ 125.000,00	€ 128,60
Haibach	16/2	2025	205	€ 3.000,00	€ 14,63
Durchschnitt			4.340	€ 294.606,00	€ 67,88

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen, aber auch örtlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche

Grundstück (Zeit, Lage, **Größe**, ...), wird der Basis - m² - Preis mit **€ 65,00** festgesetzt.

Vergleichspreise für landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:

Katastralge- meinde	Grundstücke	Jahr	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/ m ²
Haibach	108/7	2021	1.000	€ 2.000,00	€ 2,00
Haibach	108/8	2021	994	€ 1.988,00	€ 2,00
Haibach	608	2017	795	€ 1.987,50	€ 2,50
Haibach	889,890	2017	3.521	€ 9.000,00	€ 2,56
Haibach	16/2	2025	205	€ 3.000,00	€ 14,63
Haibach	2651/5	2025	229	€ 2.500,00	€ 10,92
Pelmborg	757	2017	3.395	€ 13.600,00	€ 4,01
Durchschnitt			10.139	€ 34.075,50	€ 3,36

Für **landwirtschaftlich genutzte** Grundstücke bzw. Grundstücksteile wird wegen Kleinheit, der Beschattung, der eingeschränkten Bewirtschaftung und der Lage ein Wert von **€ 2,00** festgesetzt.

Bodenwerte

Grundstück	Nutzung	m ²	€/m ²	€ gesamt
6/3	Baufl.	27	€ 65,00	€ 1.755,00
	Landw.	109	€ 2,00	€ 218,00
8	Baufl.	416	€ 65,00	€ 27.040,00
	Landw.	3.526	€ 2,00	€ 7.052,00
Bodenwert		4.078,00		€ 36.065,00

Gebäudewerte:

Zur Berechnung der Neuherstellungskosten werden die oben ermittelten Nutzflächen herangezogen.

Unter Bezug auf die Beschreibung der Bauweise sowie die Art der Nutzung und unter Berücksichtigung der jeweils beschriebenen Ausstattung werden für das gegenständliche Wohngebäude die Neuherstellungskosten nach den Empfehlungen des Hauptverbandes der Gerichtssachverständigen für Herstellungskosten 2023, veröffentlicht im Heft 3/2023 Sachverständige berechnet.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich					
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig		
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)	
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)	
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)	
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)	
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)	
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)	
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €		

Kleinbauwerke

Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke, z.B. Ein- und Zweifamilienhäuser erfordern einen Aufschlag bis 30 %.

Im ggst. Fall wird dieser mit 10 % angesetzt.

Stadt / Landgefälle

Ausgehend vom mehrgeschossigen Wohnbau für gehobene Ausstattung im städtischen Bereich, sind im ländlichen Bereich, in Abhängigkeit von der Ausstattung und des Gebietes, Anpassungen bis 15 % (-/+) vorzunehmen.

Der Abschlag wird im ggst. Fall mit 15% angesetzt.

Unter Berücksichtigung von Baupreisindex und Stadt- Landgefälle Abschlag ergibt sich ein Haupttrichtwert (Herstellungskosten) für Wohnräume von:

€ 2.525,00

Mansarden und Dachgeschosse liegen im Aufwand bei ca. 70% bis 100% vom Haupttrichtwert.

Nebengeschosse (Keller, Garagen, Heizräume etc.) bei ca. 40% bis 70% vom Haupttrichtwert.

Technische Wertminderung

Alterswertminderung:

Als übliche Gesamtnutzungsdauer wird die Zeitspanne von der Errichtung des Gebäudes bis zum Ende seiner wirtschaftlich vertretbaren Nutzung bezeichnet. Zu berücksichtigen sind dabei die Bauart, die Nutzungsart, die Bauweise, die technische Entwicklung als auch die wandelnden Anforderungen an den jeweiligen Gebäudetyp. Die übliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt daher die technische als auch die wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer in angemessener Weise.

Für Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise beträgt die übliche Gesamtnutzungsdauer 60 - 80 Jahre und für Ein- und Zweifamilienhäuser in Holz- Tafel- und Blockbauweise 50 - 70 Jahre.

Unter Berücksichtigung der bei der Befundaufnahme vorgefundenen Bau- und Ausstattungssituation wurde eine Gesamtnutzungsdauer von **80 Jahre** angesetzt.

Auf Grund der beschriebenen Mängel, der unterlassenen Sanierungen und des schlechten Allgemeinzustandes wird von einer Restnutzungsdauer für das Wohnhaus von 20 Jahren und für die Einstellhalle von 35 Jahren ausgegangen.

Zustandswertminderung:

Der Bau- und Erhaltungszustand wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes, der Installation und technischen Einrichtung wurden vom Sachverständigen nicht durchgeführt und waren nicht Gegenstand des Auftrages. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über

nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden und auf vorgelegte Unterlagen und Vermutungen beruhen.

Die Klassifizierung des **Bau- und Erhaltungszustandes des Wohnhauses** wurde mit der Note 4,00 nach Heideck - *umfangreiche Instandsetzungen und Erneuerungen erforderlich*- jene der Einstellhalle auf Grund der Fertigstellungsmängel mit 3,5 angesetzt.

Zustandsbewertung:

Bei der technischen Wertminderung ist auch der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes zu berücksichtigen. Zur Grobeinschätzung eignet sich das Verfahren nach Heideck der abhängig von der Zustandsnote weitere prozentuelle Abschläge von den um die Alterswertminderung reduzierten Neuerstellungskosten vornimmt. Dabei wird die Bezeichnung der Zustandsnoten in Abwandlung der Bezeichnung nach Heideck in der Praxis wie folgt verwendet:

1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00 %
1,25		0,04 %
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32 %
1,75		1,07 %
2,00	normal erhalten, übliche Instandhaltungen vornehmen	2,49 %
2,25		4,78 %
2,50	über Instandhaltung hinausg. geringere Instandsetzungen	8,09 %
2,75		12,53 %
3,00	deutliche Instandsetzungs.(reparatur-) bedürftig	18,17 %
3,25		25,03 %
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09 %
3,75		42,28 %
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49 %
4,25		63,57 %
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	75,32 %
4,75		87,54 %
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00 %

Wohngebäude:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter: unbekannt
 fiktives Alter: 60Jahre
 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 20 Jahre (auf Grund Bausubstanz,Erhaltungszustand)
 Altersabschlag linear: 75 %
 Ausstattungsqualität: einfach
 Zustandsbewertung: 4,00

Bauwert	m²	€/m²	gesamt
Wohnräume EG und OG	134,66	€ 2.525,00	€ 340.016,50
Herstellungswert			€ 340.016,50
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 340.016,50
- Wertminderung wegen Alters,	-75,00 %		-€ 255.012,38
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 85.004,13
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 4,0	-52,49 %		-€ 44.618,67
Wohngebäude			€ 40.385,46

Einstellhalle:(Berechnet inkl.Ust pro m² Wohnnutzfläche)

Alter: unbekannt
 fiktives Alter: 60Jahre
 Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre
 Restnutzungsdauer: 20 Jahre (auf Grund Bausubstanz,Erhaltungszustand)
 Altersabschlag linear: 75 %
 Ausstattungsqualität: einfach
 Zustandsbewertung: 3,50

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
UG und EG	210,00	€ 566,00	€ 118.860,00
Herstellungswert			€ 118.860,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 118.860,00
- Wertminderung wegen Alters,	-30,00 %		-€ 35.658,00
Wert ohne Berücksichtigung Bau-Erhaltungszustand			€ 83.202,00
- Wertminderung wegen Zustand, Zustand 3,0 (Fertigstellungsmängel)	-33,09 %		-€ 27.531,54
Einstellhalle			€ 55.670,46

Wert der konsenslos errichteten Gebäude:

Obwohl die Gebäude konsenslos errichtet wurden und ein rechtskräftiger Abrissbescheid existiert, so weisen die Objekte selbst einen gewissen Wert auf, der sich aus dem Erlös der Baumaterialien oder wenn möglich aus dem Verkauf ganzer Gebäudeteile ergibt. Der Wert dieser Gebäude wird pauschal bewertet.

Gartenhütte	€ 500,00
Hühnerstall	€ 100,00
Anbau an Einstellhalle ohne Stützmauer	€ 500,00
Summe:	€ 1.100,00

Außenanlagen:

auf Grund mangelnder Pflege	€ 0,00
-----------------------------	---------------

Zubehör mit Verkehrswert

keine mit Verkehrswert	€ 0,00
------------------------	---------------

Zusammenstellung der Sachwerte:

Sachwert EZ 48	€
Grund und Boden	€ 36.065,00
Gebäudewert	€ 97.155,92
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 0,00
Summe:	€ 133.220,92

Marktanpassung:

Gemäß § 7 LBG ist aus dem Ergebnis des gewählten Verfahrens der Verkehrswert, unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr zu ermitteln. KRANEWITTER hat die Marktanpassung an die Einschätzung der Verkäuflichkeit ermittelt und dabei folgende Tabelle aufgestellt:

Gemäß unten stehender Tabelle wird die Verkäuflichkeit, auch auf Grund des rechtskräftigen Abrissbescheides und der damit verbundenen Unsicherheit ob die veranschlagten Abrisskosten reichen, der größeren Müllmengen am südlichen Grundstücksteil und der damit verbundenen Entsorgungsverpflichtung und der Inanspruchgenommenen Fremdliegenschaft, mit „eingeschränkt bis schwierig“ eingestuft und ein Marktanpassungsabschlag von - 25% vorgenommen.

Verkäuflichkeit	Abschlag
gut	0 %
befriedigend	0 - 10 %
eingeschränkt	10 - 20 %
schwierig	30 - 40 %
schlecht	50 60 %

Verkehrswert Liegenschaft ohne dingliche Lasten:

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 133.220,92
- Marktanpassung	-25,00 %	-€ 33.305,23
Verkehrswert		€ 99.915,69
Verkehrswert gerundet		€ 100.000,00

Verkehrswert Liegenschaft mit dingliche Lasten: (Abrisskosten)

Die Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung hat Kostenvoranschläge berechtigter Firmen eingeholt, um die Abrisskosten als Ersatzvornahme durchführen zu können. Das günstigste Angebot beläuft sich auf € 37.000,00

Zieht man diesen Wert von dem zuvor ermittelten Verkehrswert ab, so ergibt sich ein

Verkehrswert mit Berücksichtigung der Abrisskosten	€ 63.000,00
--	-------------

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

Einschätzung über den getrennten Verkauf von Liegenschaftsteilen gem. Exekutionsordnung

Im vorliegenden Fall ist eine Trennung auf Grund der geringen Größe der Liegenschaft nicht möglich.

Lasberg, am 30. September 2025



Allgemein beeideter gerichtlich zertifizierter Sachverständiger