



Dr. Walter Edtmaier

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs
Staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder

Bewertungsgutachten Immobilien • Parifizierungsgutachten

4040 Linz • Neugasse 9 • Alturfahr (beim Neuen Rathaus)
Telefon 0732.713203 • Mobil 0664.3423390
office.sv@edtmaier.at

**Bezirksgericht Urfahr
Exekutionsabteilung**

**Ferihumerstr. 1
4040 Linz**

Linz, 13.4.2026

**Exekutionssache
Betreibende Partei:**

**12 E 978/26y
Michael-Rene Bergles**
4209 Engerwitzdorf, Am Rothenbühl 13/2,
vertreten durch Mag.(FH) Mag. Florian Pum, RA,
4210 Gallneukirchen, Han-Zach-Str. 4

Verpflichtete Partei:

Renate Poxrucker
4209 Engerwitzdorf, Am Hang 2

Berichtigung

**des Bewertungsgutachtens vom 12.5.2025
über die Liegenschaft EZ 456, GB 45632 Niederkulm,
Objektadresse 4209 Engerwitzdorf, Am Hang 2
der verpflichteten Partei,
erstellt im beim BG Urfahr im Vorjahr anhängigen
Zwangsversteigerungsverfahren 12 E 4690/24b**

In dem in der Exekutionssache zu 12 E 4690/24b im Vorjahr erstellten Bewertungsgutachten vom 12.5.2025 ist im Befund in Pkt. B. 3.3 (Räume, Nutzflächen) irrtümlich eine Waschküche mit einer Fläche von 10,20 m² angeführt, die es im Grundrissplan und in natura nicht gibt.

Dieser Fehler, der auch Auswirkungen auf die Wertermittlung hat, wird nunmehr berichtigt. Gleichzeitig wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass aktuell weder eine neuerliche Objektbesichtigung stattfand noch es sich dabei um eine Neubewertung der Liegenschaft handelt.

Der Bewertungsstichtag bleibt mit 20.3.2025 unverändert. Es wird davon ausgegangen, dass eine wesentliche Veränderung der Beschaffenheit der Liegenschaft inzwischen nicht stattgefunden hat.

Im Bewertungsgutachten vom 12.5.2025 werden im Befund die Nutzflächen in Pkt. B.3.3, im Gutachten die Berechnungen in Pkt. C.1.2, 1.3, 1.4 und 2 sowie der ausgewiesene Verkehrswert in Pkt. D - ohne eine weitere textliche Abänderung - wie folgt geändert:

Pkt. B. 3.3 lautet (Befund - Nutzflächendarstellung samt weitere Tabellen):

Diese Nutzflächen betragen bzw. werden wie folgt angenommen:

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m ²)		
		a	b	Teil	Raum	Gesamt
Wohngebäude ¹⁾						
EG (OG)	Gang				5,00	
	Bad/WC				5,20	
	Wohnraum				21,40	
	Küche				9,50	
	Schlafzimmer				9,50	
	Schlafzimmer				<u>16,00</u>	66,60
	Balkon (ca.)	4,70	1,00			4,70
KG (EG)	Vorraum				4,70	
	Keller			13,20		
	abzgl. WC-Einbau (ca.)	1,00	1,50	<u>-1,50</u>	11,70	
	Garage				<u>22,60</u>	39,00
	Zimmer (ehem.)				19,70	
	zzgl. WC (s.o.)				<u>1,50</u>	21,20
	Vorbau/Wintergarten (ca.)	4,70	1,50			7,05
Carport	Ausmaß lt. Prospekt im Bauakt	3,00	5,00			15,00
Gesamtsumme						153,55
¹⁾ lt. Einreichplan vom 6.10.1976						

Zusammenstellung:

Zusammenstellung	m ²
Wohngeb. EG (OG)	66,60
Balkon EG (OG)	4,70
Wohngeb. KG (EG), ehem. Zimmer/WC	21,20
Wohngeb. KG (EG), Vorbau/Wintergarten	7,05
Wohngeb. KG, Keller, Garage	39,00
Carport	15,00
Kontrollsumme	153,55

Für die Bewertung (Sachwert) werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen (Balkon: Fkt. 0,25), Wintergarten KG: Fkt. 0,4):

Rechenwerte für Bewertung	m ²
Wohngeb. EG inkl. Balkon (Fkt. 0,25) Sachwert gerundet	68
Wohngeb. KG, ehem. Zimmer inkl. WiGa (Fkt. 0,4) Sachwert gerundet	24
	92
Wohngeb. KG, Keller, Garage Sachwert gerundet	39
	131
Carport gerundet	15
Summe	146
Rest Fkt. 0,75 (Balkon), Fkt. 0,6 (Wintergarten) gerundet	8
Kontrollsumme gerundet	154

Pkt. C. 1.2, 1.3, 1.4 und 2 lauten

(Gutachten - Bauwert, Zeitwert Außenanlagen, Berechnung Sachwert, Verkehrswert):

1.2 Bauwert

Der Bauwert errechnet sich wie folgt:

Bauwert (nach Nutzfläche)	m ²	EUR/m ²	EUR	%	EUR
Wohngeb. EG	68	2.500	170.000		
Wohngeb. KG (ehem. Zimmer, WC, etc.)	24	1.880	45.120		
Wohngeb. KG (Keller, Garage)	<u>39</u>	1.250	<u>48.750</u>		<u>263.870,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	131				263.870,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängel					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					263.870,00
technische Wertminderung (linear)	ND	60	RND 15	75	<u>-197.903,00</u>
					65.967,00
Instandhaltungsrückstand			65.967	25	-16.492,00
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwert				gerundet	49.500,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes		RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)			

1.3 Wert Außenanlagen

Der Zeitwert der angeführten baulichen und gärtnerischen Außenanlagen (Pkt. B.4) wird - einschließlich Carport - wie folgt eingeschätzt:

Wert d. Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	EUR	%	EUR
Zeitwert Neubauwert Gebäude	263.870	3	7.916,00
Pauschale		gerundet	7.900,00

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	EUR
Bodenwert	208.200,00
Bauwert	49.500,00
Zeitwert Außenanlagen	7.900,00
SACHWERT	265.600,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Sachwert			265.600,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	265.600	10	-26.560,00
VERKEHRSWERT		gerundet	239.000,00

Dieser Wert entspricht zum Stichtag auch aufgrund von Marktbeobachtungen dem Verkehrswert.

D Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 456, Grundbuch 45632 Niederkulm, Bezirksgericht Urfahr, mit der Objektadresse 4209 Engerwitzdorf, Am Hang 2 (Einfamilienhaus) beträgt zum Stichtag

€ 239.000,--

(in Worten: Euro zweihundertneununddreißigtausend)

Das Gutachten basiert auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Ich war bemüht, alle für die Wertermittlung bedeutenden Umstände zu berücksichtigen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände hervorkommen, die im Ergebnis für dieses Gutachten von Relevanz sind, behalte ich mir eine Änderung des Gutachtens vor.

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgebiete
Immobilien

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.4.2006 / Zl. Jv 3927-9/00
Fachgebiete aus Nomenklatur:
94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
94.20 Wohnungseigentum
94.23 Geschäftsräumlichkeiten
94.65 Baugründe
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung

