



## 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, 12.5.2025

#### Exekutionssache Betreibende Partei:

**12 E 4690/24b**  
**Steiermärkische Bank und Sparkassen AG**  
8010 Graz, Sparkassenplatz 4,  
vertreten durch  
Reif und Partner Rechtsanwälte OG, 8330 Feldbach, Bismarckstr. 8

#### Verpflichtete Partei:

**Renate Poxrucker**  
4209 Engerwitzdorf, Am Hang 2

### Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der **bebauten Liegenschaft (Einfamilienhaus)**

EZ **456**  
Grundstück(e) **373/15**

Katastralgemeinde/Grundbuch **45632 Niederkulm**  
Bezirksgericht **Urfahr**

Grundstücksadresse **4209 Engerwitzdorf, Am Hang 2**

Grundbücherliche Eigentümerin **Renate Poxrucker**  
Anteile **1/1-Anteil, B-LNr. 2**

Stichtag **20.3.2025 (Tag der Befundaufnahme)**

Art des Gutachtens **Gutachten im Exekutionsverfahren**  
Auftraggeber **Bezirksgericht Urfahr**

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS</b>	<b>3</b>
<b>A Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1 Auftrag, Zweck	4
2 Befundaufnahme, Stichtag	4
3 Grundlagen, Haftung	4
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise	6
5 Zubehör, Einrichtung	7
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	8
7 Beilagen - Anhang	8
<b>B Befund</b>	<b>9</b>
1 Grundbuch	9
2 Beschreibung Liegenschaft	11
2.1 Lage	11
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie	11
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	11
2.4 Verkehrserschließung	12
2.5 Infrastruktur	12
2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	12
2.7 Altlastenatlas	12
2.8 Nutzung	12
3 Beschreibung Gebäude	13
3.1 Allgemeines	13
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen	13
3.3 Räume, Nutzflächen	14
3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme	16
3.5 Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung	17
4 Außenanlagen	17
<b>C Gutachten</b>	<b>18</b>
1 Sachwert	19
1.1 Bodenwert	19
1.2 Bauwert	21
1.3 Wert Außenanlagen	22
1.4 Berechnung	22
2 Verkehrswert	23
<b>D Zusammenfassung</b>	<b>24</b>
<b>ANHANG</b>	<b>25</b>

**ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS**

Abb.	Abbildung	<u>Gebäudebeschreibung:</u>	EG	Erdgeschoss
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch		DG	Dachgeschoss
Anm. (Ann.)	Anmerkung (Annahme)		KG	Kellergeschoss
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)		OG	Obergeschoss
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche		TG	Tiefgarage
BK	Betriebskosten		UG	Untergeschoss
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)			
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)			
DKM	Digitale Katastralmappe	<u>Gerichts-/Behördenbezeichnungen:</u>	BG	Bezirksgericht
d.s.	das sind		LG	Landesgericht
EO	Exekutionsordnung		OGH	Oberster Gerichtshof
EW	Einheitswert		OLG	Oberlandesgericht
etc.	et cetera		VfGH	Verfassungsgerichtshof
ETW	Eigentumswohnung		VwGH	Verwaltungsgerichtshof
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)			
f. (ff.)	folgende Seite(n)		BDA	Bundesdenkmalamt
G	Grenzkataster		BH	Bezirkshauptmannschaft
GB	Grundbuch		FA	Finanzamt
ggf./ggstl.	gegebenenfalls/gegenständlich(e)		(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
Gst.	Grundstück		LHSt.	Landeshauptstadt
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)			
HQ	Hochwasser			
HV	Hausverwaltung			
idF. (idGF.)	in der (geltenden) Fassung		DORIS	Digitales OÖ. Raum- Informations-System (Land OÖ.)
insb.	insbesondere			
IPS	Immobilien-Preisspiegel			
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit			
k.A.	keine Angabe(n)			
KG	Katastralgemeinde			
KP	Kaufpreis			
KV	Kaufvertrag			
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz			
LD (ND)	Lebensdauer (Nutzungsdauer)			
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)			
m.E.	meines Erachtens			
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)			
MNM	Monatsnettomiete			
MV	Mietvertrag			
NF	Nutzfläche			
Pkt.	Punkt			
rd.	rund			
RH	Raumhöhe			
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)			
RWS (rw)	Rechtswirksamkeit (rechtswirksam)			
s.o.	siehe oben			
SV	Sachverständiger			
TU	Technische Universität			
TZ	Tagebuchzahl			
u.a.	unter anderen			
udgl. (usw.)	und dergleichen (und so weiter)			
V	Vervielfältiger			
vgl.	vergleiche			
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)			
WFG (WWG)	Wohnbauförderungsgesetz (Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz)			
WLV	Wildbach- und Lawinerverbauung (des forsttechnischen Dienstes)			
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)			

## A Allgemeine Angaben

### 1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Urfahr, Verfügungen vom 6.1.2025, ON 6 und vom 11.2.2025, ON 11.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 456, GB 45632 Niederkulm und des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 53, GB 45609 Goldwörth im beim Bezirksgericht Urfahr zu Aktenzeichen 12 E 4690/24b anhängigen Exekutionsverfahren.

Das vorliegende Bewertungsgutachten beinhaltet die Liegenschaft EZ 456, GB 45632 Niederkulm. Die Bewertung der Liegenschaft EZ 53, GB 45609 Goldwörth erfolgt in einem eigenen Gutachten.

### 2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft fand am 20.3.2025 statt.

Die Besichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

- \* Renate Poxrucker, Verpflichtete Partei und Liegenschaftseigentümerin

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 20.3.2025 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

### 3 Grundlagen, Haftung

- \* Auftrag/Verfügungen vom 6.1./11.2.2025, ON 6/11 samt Gerichtsakt 12 E 4690/24b (elektronisch)
- \* Grundbuchsauszug EZ 456 (aus Gerichtsakt entnommen, Abfragedatum 9.12.2025), Beilage 1
- \* Orthofotos/Luftbildaufnahmen (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- \* Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- \* Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Engerwitzdorf (Abfrage *doris.at*), lt. Auskunft der Gemeinde ist ein Bebauungsplan nicht verordnet.
- \* Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne (Wildbach), Gefahrenhinweiskarten (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko), Hangwasserhinweiskarte (Abfragen *doris.at*)
- \* Einsichtnahme in den bei der Gemeinde Engerwitzdorf elektronisch geführten Bauakt (soweit auf Ersuchen des SV Unterlagen übermittelt wurden und überblicksartig):

- Einreichpläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, ggf. Baubeschreibungen)
- Baubewilligung vom 27.10.1976 für die Errichtung eines Fertigteilhauses (Einreichplan vom 6.10.1976, Verhandlungsschrift vom 21.10.1976: ebenerdiges Fertigteilhaus in Holzbauweise auf massivem Kellergeschoss der Fa. Mittermayr, Walding)
- Baubewilligung vom 17.5.1978 für die Einfriedungsmauer (Einreichplan vom 17.4.1978, Verhandlungsschrift vom 12.5.1978)
- Bescheid vom 21.7.1981 betreffend Anschluss an die gemeindeeigene Kanalisationsanlage
- Baubewilligung vom 15.4.1983 für die Errichtung des Hauskanalanschlusses
- Fertigstellungsanzeige vom 10.1.1985 für die Errichtung der Einfriedung
- Gesamtbenützungsbewilligung vom 21.11.1985 für den Neubau des Wohnhauses
- Bauanzeige vom 15.4.2010 betreffend Errichtung eines Carports (Lageplan, Musterprospekt)
- \* Kontoblatt der Gemeinde Engerwitzdorf vom 30.1.2025 betreffend vorgeschriebene/offene Gemeindegebühren
- \* Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- \* Energieausweis lt. Auskunft keiner erstellt
- \* Anfertigung von ca. 100 Objektfotos
- \* Ausdruck B-Blätter/KV (Grundbuch), Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere von der Gemeinde Engerwitzdorf (Bauabteilung, Fr. Gollner, Übermittlung von Unterlagen [elektronischer Bauakt], Buchhaltung/Hr. Pleiner, Gebühren), vom BG Urfahr/Grundbuch bzw. elektronische Abfragen, im Wege des Digitalen Oberösterreichischen Raum-Information-Systems des Landes Oberösterreich (*doris.at*) und von den bei der Befundaufnahme anwesenden Personen eingeholt.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte sowie für eventuell daraus resultierende irrtümliche Bewertungsannahmen wird keine Haftung übernommen. Es obliegt den im Verfahren beteiligten Personen hinsichtlich solcher Annahmen rechtzeitig Einwendungen zu erheben, um bei einer allfälligen Bewertungsrelevanz das Gutachten noch abändern zu können. Jedem Kaufinteressenten (Teilnehmer einer Versteigerung) wird empfohlen, sich vor einer Kaufentscheidung (Teilnahme an einer Versteigerung) detaillierte Informationen von der Eigentümerin und den Behörden einzuholen und die Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

Für dieses Gutachten besteht Urheberrecht. Es gilt nur für den angeführten Zweck. Die in einem gerichtlichen Verfahren erstellten Gutachten gelten nur für das anhängige Verfahren. Sollte ein Gutachten auch anderweitig verwendet werden, bedarf eine solche Verwendung oder die Weitergabe eines auch nur auszugsweisen Inhaltes meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.

#### 4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise

[1] Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes und der Baulichkeiten wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Wohnliegenschaften von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen, Baustoff-/Bauteilüberprüfungen, Funktionsprüfungen von Ausstattungen, haustechnischen und sonstigen Anlagen (Geräten) sind nicht Aufgabe einer Liegenschaftsbewertung, wurden somit nicht durchgeführt und waren auch nicht gesondert beauftragt. Der Bewertung wurden jene Gegebenheiten zugrunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

[2] Sofern nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, stellt die Wertermittlung baubehördlich auf eine konsensgemäße, jedenfalls konsensfähige Errichtung ab und geht diese davon aus, dass für den Boden und die Baulichkeiten keine Kontaminierungen vorliegen, für die die Grenzwerte der „Baurestmassendeponie“ gemäß Deponieverordnung überschritten sind.

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Bauakt, Verträge, udgl.) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung von bebauten Wohnliegenschaften üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

[4] Allfällige Zahlungsrückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Liegenschaftsbesitz zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt (Grundsteuer), werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern diese mittels Rückstandsausweis festgestellt sind oder ein Rückstand über mehrere Monate von der Behörde (Gemeinde) mitgeteilt wurde und es sich dabei - auch in Bezug auf die Rundungen bei der Wertermittlung - um einen nennenswerten Betrag handelt.

Laut Auskunft der Gemeinde Engerwitzdorf vom 30.1.2025 (Kontoaufstellung) besteht für die Liegenschaft der verpflichteten Partei für die Zeiträume 4. Quartal 2024 - 1. Quartal 2025 insgesamt ein offener Saldo von EUR 282,99 (Wasser-Grundgebühr, Wasserbezugs- und Kanalbenützungsg Gebühr, Abfallentsorgungsg Gebühr, Mahnspesen). Eine offene Grundsteuer ist darin nicht angeführt. Ebenso wird ein Rückstandsausweis nicht mitgeteilt.

Da es sich bei einer allfälligen offenen Grundsteuer vermutlich um einen geringen Betrag handeln wird, ist dieser für eine Liegenschaftsbewertung als geringfügig und vernachlässigbar anzusehen, der bei der Wertermittlung unberücksichtigt bleibt. Erfolgt bei der Ausweisung des Wertergebnisses eine Marktanpassung, ist ein allfälliger aushaftenden Grundsteuerbetrag jedenfalls darin mitberücksichtigt.

Vorstehende Angaben stellen zum Stichtag eine unverbindliche Information dar. Verbindliche und aktuellere Auskünfte (zB. Zeitpunkt Versteigerung) sind beim Gemeindeamt Engerwitzdorf einzuholen.

[5] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaft. Dem Grundbuchsauszug sind Pfandrechte nicht zu entnehmen (Beilage 1).

Auf die weiteren im Befund und Gutachten angeführten Annahmen wird hingewiesen.

[6] Die Wertermittlung basiert grundsätzlich auf den vorgelegten bzw. übermittelten Unterlagen und den bei der Befundaufnahme erteilten Informationen. Sind für die Auftragsbearbeitung Annahmen zu treffen, weil beispielsweise der Eigentümer bei der Befundaufnahme nicht anwesend war, Auskünfte nicht erteilt oder Unterlagen nicht vorgelegt wurden oder nachträglich Eigenschaften oder Umstände hervorkommen, die für die Bewertung zum Stichtag von Relevanz sind, besteht der Vorbehalt der entgeltlichen Änderung (Ergänzung) des Gutachtens.

[7] Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

## 5 Zubehör, Einrichtung

Ein separat zu bewertendes Zubehör ist nicht vorhanden. Bewegliche Einrichtungsgegenstände und Einbauten (zB. Kücheneinrichtung) sowie Fahrnisse sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einem Wohngebäude an sich gehören (Heizungsanlage, Sanitärausstattung, udgl.), sind von der Bewertung umfasst.

Der im Garten in einfacher Holzbauweise aufgestellte Carport ist beim Zeitwert der Außenanlagen der Liegenschaft mitberücksichtigt.

## 6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- \* Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- \* Exekutionsordnung
- \* Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- \* Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- \* Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
- \* Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- \* Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- \* Immobilien-Preisspiegel (IPS) für das Jahr 2025 der Wirtschaftskammer Österreich
- \* Grundstückspreiserhebung/ Österr. Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2024, 5/2025
- \* Richtpreis-Tabellen, entnommen aus diversen Publikationen (*Kranewitter*, Baukosteninformation (BKI) der deutschen Architektenkammer mit Regionalfaktoren für Österreich, etc.)
- \* Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs betreffend Kapitalisierungszinssatz und Herstellungskosten, verlautbart in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2/2024 bzw. Heft 3/2024
- \* Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (zB. Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, Immomapping)
- \* Eigene Sammlungen über Grundpreise, Baukosten, Vergleichswerte

## 7 Beilagen - Anhang

Die im Anhang angeführten Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

Zur besseren Veranschaulichung wurden darin teils Markierungen vorgenommen.

Die Pläne wurden verkleinert (vergrößert), sie sind nicht maßstäblich.

## **B Befund**

### **1 Grundbuch**

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang, Beilage 1 (Stand 9.12.2024)

#### Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45632 Niederkulm unter der Einlagezahl 456 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	GST-Fläche (m <sup>2</sup> )
373/15	Baufläche (Gebäude)	82	827
	Gärten	745	
Gesamtfläche			827

Das Grundstück wird im Grundsteuerkataster geführt. Die Adresse lautet: Am Hang 2

#### Anmerkungen:

Die Flächenangaben der im Grundsteuerkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich. Eine Vermessung des Grundstückes bspw. im Zuge der Übertragung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen.

Die Bewertung stellt auf den Grundbuchsstand ab.

#### Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind Eintragungen nicht zu entnehmen.

#### Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich folgende Eintragung:

B-LNr. 2      Anteile 1/1      Renate Poxrucker

Das Eigentumsrecht wird aufgrund eines Kaufvertrages 2019-08-29 ausgewiesen (TZ 4120/2019).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt findet sich folgende Eintragung:

C-LNr. 6 Einleitungen des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung (TZ 4747/2024)

Anmerkung:

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens ist eine reine Ersichtlichmachung, die bei der Bewertung keine Berücksichtigung findet.

## 2 Beschreibung Liegenschaft

### 2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt im Gemeindegebiet Engerwitzdorf nördlich und abseits der Mühlkreis-Autobahn (A7) sowie der Prager bzw. Freistädter Straße (B126) zwischen dem Ortsteil Mittertreffling im Westen und dem Siedlungsgebiet „Linzerberg“ im Osten in der sog. „Leimetshofersiedlung“, einem ringsum mit vorwiegend landwirtschaftlich, teils forstwirtschaftlich genutzten Grundflächen umschlossenen ländlichen Wohngebiet. Sie liegt inmitten dieser Wohnsiedlung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern und grenzt im Süden und Südosten an die Siedlungsstraße (Am Hang) und im Nordwesten und Nordosten an mit Einfamilienhäusern bebaute Grundstücke.

Die Entfernungen zur Prager Straße und Mühlkreis-Autobahn betragen ca. 400 - 500 m, zu den A7-Anschlussstellen Gallneukirchen und Treffling ca. 1,5 km bzw. 2 km, nach Schweinbach (Gemeindeamt) bzw. ins Stadtzentrum Gallneukirchen (Marktplatz) sind es jeweils etwas mehr als 2 km und nach Linz (Hauptplatz) ca. 9 km (je Luftlinie).

Aufgrund der Verkehrserschließung und der ländlichen Wohnruhelage im Nahbereich von Linz handelt es sich im Bezirk Urfahr-Umgebung um eine gute bis sehr gute Wohnlage.

Zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückes und der Umgebung siehe insbesondere Übersichtsplan, Orthofoto, Lageplan und Flächenwidmungsplan (Beilagen 2 - 6).

### 2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Das lt. Grundbuch 827 m<sup>2</sup> große Grundstück ist mit einer Abrundung im Südosten dreieckig ausgeformt (Beilagen 3.2, 4). Die maximale Grundstücksbreite beträgt ca. 32, die sich nach Südosten hin auf ca. 8 m reduziert, die maximale Grundstückslänge in Nordwest-/Südosterstreckung ca. 40 m.

Das Grundstück hat eine leichte Südhanglage (Beilage 3.3 mit Darstellung der Höhenschichtlinien) und ist - trotz der dreieckigen Form - aufgrund seiner Größe gut bebaubar.

### 2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft sind angeschlossen an bzw. liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen vor Ort:

Öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, Strom- und Gasnetz, Müllabfuhr.  
Die Beheizung des Einfamilienhauses erfolgt über eine Gastherme.

#### 2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird vom überregionalen und regionalen Straßennetz und über die von der Freistädter Straße abzweigenden Straßen Linzerberg, respektive Leimetshoferweg und die örtlichen Siedlungsstraßen (Quellenweg bzw. Flurweg, Peterhofgasse) und zuletzt über die Straße „Am Hang“ sehr gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort nicht vorhanden.

Die nächsten Haltestellen der Buslinien befinden sich in einer Entfernung von ca. 400 m (Luftlinie) talwärts an der Freistädter Straße (Haltestelle Innertreffling - Am Teich).

#### 2.5 Infrastruktur

Aufgrund der ländlichen Lage sind die örtlichen infrastrukturellen Einrichtungen und Nahversorgungsgeschäfte im Ortsgebiet Schweinbach und in Gallneukirchen erreichbar.

#### 2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück und die Wohnsiedlung mit der Widmung Wohngebiet aus (Beilage 5). Laut Auskunft der Gemeinde Engerwitzdorf ist ein Bebauungsplan nicht verordnet.

Laut Gefahrenzonenplan und Gefahrenhinweiskarten (Wildbach, geogenes Baugrundrisiko) liegt das Grundstück nicht in einer derartigen Gefahrenzone (Abfrage *doris.at*). Ebenso ist dieses von der Hangwasserhinweiskarte nicht betroffen (Beilage 6).

#### 2.7 Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas (Altlasten-GIS) ergab, dass das Grundstücke darin nicht verzeichnet ist.

#### 2.8 Nutzung

Bei der Befundaufnahme wird das Wohngebäude augenscheinlich von der Eigentümerin bewohnt.  
Eine Vermietung liegt zum Stichtag nicht vor.

### 3 Beschreibung Gebäude

#### 3.1 Allgemeines

Beim Wohngebäude handelt es sich um ein Ende der 1970-er Jahren in Holzbauweise errichtetes eingeschossiges Fertigteilhaus (Einfamilienhaus) mit Unterkellerung und flacher Satteldacheindeckung. Der Hauseingang ist an der hangseitigen Giebelseite über ca. 14 Außenstufen, Zwischenpodest und Podest erreichbar und liegt daher das Erdgeschoss talseitig im Obergeschoss. Geländebedingt hat das Kellergeschoss im Süden und die gebäudeintegrierte Garage ein ebenes Niveau mit dem Garten. Das Kellergeschoss ist 2-geteilt, einerseits der über das Stiegenhaus erreichbare Keller einschließlich Garage und andererseits ein vom Garten separat erschlossener Raum mit Waschelegenheit und WC, der keine innere Verbindung mit dem Keller hat. Dem Wohnzimmer ist im Erdgeschoss ein Balkon angebaut, dem ehemaligen Wohnraum im Kellergeschoss ein Vorbau (Art Wintergarten) vorgelagert. Etwas distanziert vor der Garage ist ein Carport in einfacher Holzständerbauweise und Blecheindeckung errichtet.

Die Grundrissgestaltung kann den Beilagen 7.1 und 7.2 entnommen werden.

Für das Wohngebäude wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt. Für die Bewertung wird eine dem Alter und der Art des Wohngebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz angenommen.

Die Außenabmessungen (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. Einreichplan 1976 bzw. Bauanzeige Carport 2010 (ca.):

Einfamilienhaus: L/B: 9,60 x 8,35 m

RH: EG: 2,50 m, KG: 2,30 m

Carport: L/B: 5,00 x 3,00 m

#### 3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen

Aus dem Bauakt werden die wesentlichen baubehördlichen Bewilligungen angeführt (ggf. andere Genehmigungen siehe Pkt. A.3):

1976	Baubewilligung (Errichtung Fertigteilhaus)
1978	Baubewilligung (Einfriedungsmauer)
1985	Fertigstellungsanzeige (Einfriedungsmauer)
1985	Gesamtbenützungsbewilligung (Wohnhaus)
2010	Bauanzeige (Carport)

### 3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung oder nachträgliche Abänderung des Grundrisses - aus den im Bauakt inne liegenden Unterlagen (Einreichplan 1976: Wohnhaus, Bauanzeige 2010: Carport) entnommen bzw. die Nutzflächen aus den Plankoten des Einreichplanes errechnet oder geschätzt.

Diese Nutzflächen betragen bzw. werden wie folgt angenommen:

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m <sup>2</sup> )		
		a	b	Teil	Raum	Gesamt
<b>Wohngebäude <sup>1)</sup></b>						
<b>EG (OG)</b>	Gang				5,00	
	Bad/WC				5,20	
	Wohnraum				21,40	
	Waschküche				10,20	
	Küche				9,50	
	Schlafzimmer				9,50	
	Schlafzimmer				<u>16,00</u>	
	Balkon (ca.)	4,70	1,00			<b>76,80</b>
<b>KG (EG)</b>	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>	
	Zimmer (ehem.)				19,70	
	zzgl. WC (s.o.)				<u>1,50</u>	
	Vorbau/Wintergarten (ca.)	4,70	1,50			<b>39,00</b>
<b>Carport</b>	Ausmaß lt. Prospekt im Bauakt	3,00	5,00			<b>21,20</b>
						<b>7,05</b>
						<b>15,00</b>
<b>Gesamtsumme</b>						<b>163,75</b>
<sup>1)</sup> lt. Einreichplan vom 6.10.1976						

#### Zusammenstellung:

<b>Zusammenstellung</b>	<b>m<sup>2</sup></b>
Wohngeb. EG (OG)	76,80
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
<b>Kontrollsumme</b>	<b>163,75</b>

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

<b>Rechenwerte für Bewertung</b>			m <sup>2</sup>
Wohngeb. EG inkl. Balkon (Fkt. 0,25)	Sachwert	gerundet	<b>78</b>
Wohngeb. KG, ehem. Zimmer inkl. WiGa (Fkt. 0,4)	Sachwert	gerundet	<b>24</b>
			102
Wohngeb. KG, Keller, Garage	Sachwert	gerundet	<b>39</b>
			141
Carport		gerundet	15
<b>Summe</b>			156
Rest Fkt. 0,75 (Balkon), Fkt. 0,6 (Wintergarten)		gerundet	8
Kontrollsumme		gerundet	164

### 3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme

Bauweise (lt. Baubeschreibung): Fundierung vermutlich Streifen- bzw. Punktfundamente, Fertigteilhaus in Holzbauweise auf massivem Kellergeschoss aufgestellt, Kellermauerwerk: Beton, Ziegel, Holz-Fertigteile im EG  
Mauerstärken (lt. EP 1976): KG: Außenmauern: 30 cm. Mittel-/Innenwände: 25/12 cm, EG: Außenmauern: 11 cm, Mittel-/Innenwände: 10 cm (Bad teils 16 cm)  
Dachform/Dachdeckung: flaches Satteldach, Welleterniteindeckung, Regenrinnen, Fallrohre verzinkt  
Fassadengestaltung: Fassade verputzt/gefärbelt, Holzvertäfelung im Giebelbereich (verwittert/betagt), keine Wärmedämmung, Wintergarten KG: Alu-/Glaskonstruktion  
Decken: KG/EG: Fertigteildecke, Decke über EG: Holzbalkendecke, Abdeckung Vorbau/Wintergarten KG: einfache Kunststoffstegplatten  
Stiegen: EG/KG: zweiläufig gewinkelte Massivstiege mit Zwischenpodest, Tritt- und Setzstufen mit Teppichbelag, metallener Handlauf  
Wand-/Deckenbehandlung: EG und ehem. Wohnraum KG: verputzt/gefärbelt, größtenteils Tapeten, Decken (Bad/WC EG, WC KG): Holzverkleidet, Bad/WC EG. WC KG: Verfliesung (bunt) in Raumhöhe, KG/Garage: verputzt/gefärbelt (weiß)  
Böden: unterschiedliche Ausführung, Holzböden, Laminat, Teppich, Bad/WC EG, WC KG: Fliesen, ehem. Wohnraum KG: Beton/Estrich, Garage: Betonboden/Teppich  
Haustüre: Holzkonstruktion (Mahagoni), Balkontüre (nicht zugänglich), Vorbau/Wintergarten vor ehem. Wohnraum KG: Alu-/Kunststoffkonstruktion, Schiebetüre, Eingang ehem. Wohnraum KG: Holztüre mit Glaseinlage  
Innentüren: vorwiegend Holzwerkstofftüren (Mahagoni), Stahlzargen (dunkelbraun)  
Fenster: Holz-/Isolierglasfenster (betagt), Dreh-/Kippbeschlag, Mahagoni, Sonnenschutz, teils Rollläden, teils Holzfensterläden (betagt)  
Sanitärausstattung: Bad/WC EG: Badewanne, Waschbecken, Stand-WC (alles türkis, abgewohnt), Niederspülkasten (weiß), WC KG: Stand-WC, Niederspülkasten, Handwaschbecken (alles weiß), weiters Waschbecken (weiß) im ehem. Wohnraum KG  
Heizung/ Warmwasseraufbereitung: KG: Gastherme, Fabr. Junkers, Mod. CerapurCompact, Bj. 2019, Radiatorenheizung (EG)  
Balkon: nicht zugänglich, Metallgeländer mit Holzlatten (verwittert/betagt)  
Garagentor: Stahlhubtor

(Ausstattung siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang)

### 3.5 Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung

Das ca. 45 Jahre alte Einfamilienhaus (Annahme faktische Fertigstellung ca. 1980) weist insgesamt einen dem Baualter entsprechenden mäßigen bis schlechten Bau- und Instandhaltungszustand auf. Abgesehen von der Erneuerung der Gastherme im Jahre 2019 wurden augenscheinlich in den letzten Jahren/Jahrzehnten keine Investitionen getätigt. Es besteht keine zeitgemäße Wärmedämmung. Die Ausstattung ist größtenteils betagt und abgewohnt (Fassade, Fenster, Brüstung Balkon, Innenausstattung, udgl.). Es besteht ein größerer Instandhaltungsrückstand.

Die Räumlichkeiten sind größtenteils vollgeräumt mit unterschiedlichen Gegenständen (insb. Keller, Garage, ehemaliger Wohnraum/KG samt Vorbau/Wintergarten), Teilbereiche sind nur eingeschränkt oder nicht begehbar (Balkon, Kellerraum, Garage, ehem. Wohnraum/KG und Vorbau/Wintergarten).

Das Wohngebäude ist ein Kleinwohnhaus, Eigenschaften für eine wirtschaftliche Wertminderung liegen nicht vor.

Das in einfachster Holzständerbauweise vorhandene Carport wird bei den Außenanlagen mitbewertet.

## 4 Außenanlagen

An baulichen und gärtnerischen Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- \* straßenseitige Einfriedung mit Sockelmauer und Massivstehern samt Natureinzäunung, ansonsten Maschendrahtzaun mit Betonstehern
- \* metallenes einflügeliges Tor und Gehtür im Zufahrts-/Zugangsbereich, Höhe ca. 1,20 m
- \* teilbefestigter Fahrweg zum Carport, Vorplatzbefestigung vorwiegend mit Waschbetonplatten (teils beschädigt), weiters gartenseitiger bepfasterter Gehweg rund ums Gebäude zum Hauseingang (geländebedingt barrierefreie Erschließung)
- \* kleine metallene Gartenhütte im nordwestlichen Grundstückseck
- \* diverse gärtnerische Einrichtungen in einfacher Ausstattung, (Holzpodest/Holzzaun, Gemüsebeet), teils Dekorationsgegenstände

Die nicht befestigten Außenanlagen haben - neben einer Natureinzäunung - vorwiegend Gras-, Zierstrauch-, Strauch- und Baumbewuchs (auch Obstbäume).

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen und gärtnerischen Außenanlagen ist als normal bis unterdurchschnittlich einzustufen.

## **C Gutachten**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller im Allgemeinen Teil und im Befund angeführten Annahmen und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Liegenschaften, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind, dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Das Wohnhaus wird zum Stichtag auch von der Eigentümerin bewohnt. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwerts.

Für den Bodenwert wird nach Möglichkeit das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt wird. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Informationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilientreuhänder eingeschätzt.

Als Bauwert wird zum Stichtag der Neubauwert unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie allfälliger Abzüge für Bauschäden, Instandhaltungsrückstand und verlorenen Bauaufwand (wirtschaftliche Wertminderung) verstanden. Die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen werden - sofern werthaltig - mit einem Zeitwert eingeschätzt.

Ausgehend vom Sachwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) der Liegenschaft ermittelt. Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

Eine Marktanpassung wird begründet und beruht die Einschätzung auf Erfahrungswerten als langjähriger Immobilientreuhänder und Sachverständiger für das Immobilienwesen einschließlich Evaluierung von Bewertungen, beispielsweise im Falle nachfolgender Verwertungen, sei es in gerichtlichen Verfahren oder bei Privatverkäufen.

# 1 Sachwert

## 1.1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2025 werden für den Bezirk Urfahr-Umgebung die Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (Grundfläche ca. 600-800 m<sup>2</sup>) je nach Wohnlage mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter wie folgt ausgewiesen (als Marktstudie errechnet von den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilienreuhändlern dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	Wohnlage			
<b>Urfahr - Umgebung</b>	Euro/m <sup>2</sup> Grundfläche			
2025	64,50	110,47	194,55	311,47

In Ansehung des IPS ist eine wohnruhige Wohnlage in einer ländlichen Wohnsiedlung im südlichen Gemeindegebiet Engerwitzdorf und im Nahbereich von Linz mit sehr guter Verkehrsanbindung als gut bis sehr gut einzustufen, sodass ein Preis von ca. EUR 200,00 bis 300,00/m<sup>2</sup> in Frage käme.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien die Grundpreise als Von-bis-Werte aus. Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab:

Gewinn/ TU Wien	Preise		Trend
	von	bis	
<b>2025</b>			
Engerwitzdorf	200,00	300,00	↗

Diese auf Gemeinde abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf den gesamten Bezirk beziehen, eine genauere Aussagekraft. Die gutachterliche Liegenschaft liegt etwas abseits von Ortsgebieten mit Infrastruktur (Schweinbach, Gallneukirchen), sodass aufgrund dieser Richtpreise für den Bodenwert ein Grundpreis im mittleren Preissegment (ca. EUR 250,00/m<sup>2</sup>) herangezogen werden könnte.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Niederkulm und Gallneukirchen Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2022 - 2024, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m<sup>2</sup>-Preise dargestellt, wobei in Bezug auf den Stichtag die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen - unter Berücksichtigung einer

allenfalls angenommenen Wertsteigerung bis zum Stichtag - valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Bezirk Urfahr-Umgebung, gute/sehr gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV/J	Gst.	Widm.	m <sup>2</sup>	KP	KP/m <sup>2</sup>	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m <sup>2</sup>	
<b>GB 45632 Niederkulm</b>									
10/2022	586/3-6	W/GL	1.867	236.500	126,67	8	255.420	136,81	
12/2022	587/20	W	1.486	500.000	336,47	8	540.000	363,39	
12/2022	546/6	W	708	169.920	240,00	8	183.514	259,20	
7/2023	577/5	W	16.557	3.978.480	240,29	6	4.217.189	254,71	
7/2023	577/7	W	1.601	421.520	263,29	6	446.811	279,08	
<b>GB 45624 Gallneukirchen</b>									
2/2024	947/9	W	676	227.000	335,80	2	231.540	342,51	
5/2024	908/16	W	312	125.000	400,64	2	127.500	408,65	
Summen			23.207				6.001.974		
Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> (Baugebiet)							gerundet	<b>259,00</b>	
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis									
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert									
Wertanpassung lt. IPS; Wohngrundstücke, Bezirk Urfahr-Umgebung, gute/sehr gute Wohnlage									
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2024 (=IPS 2025) bis zum Stichtag 3/2025: 0 %									

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich in einer großen Bandbreite von ca. EUR 140,00 bis 410,00/m<sup>2</sup>. Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei knapp EUR 260,00/m<sup>2</sup>.

Vernachlässigt man aus der vorstehenden Darstellung die Transaktion mit dem valorisierten Niedrigstpreis und die Grundstücke der KG Gallneukirchen (zentrale Lage, Höchstpreis), so zeigt sich folgende Modifikation:

KV/J	Gst.	Widm.	m <sup>2</sup>	KP	KP/m <sup>2</sup>	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m <sup>2</sup>	
<b>GB 45632 Niederkulm</b>									
12/2022	587/20	W	1.486	500.000	336,47	8	540.000	363,39	
12/2022	546/6	W	708	169.920	240,00	8	183.514	259,20	
7/2023	577/5	W	16.557	3.978.480	240,29	6	4.217.189	254,71	
7/2023	577/7	W	1.601	421.520	263,29	6	446.811	279,08	
Summen			20.352				5.387.514		
Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> (Baugebiet)							gerundet	<b>265,00</b>	
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis									
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert									
Wertanpassung lt. IPS; Wohngrundstücke, Bezirk Urfahr-Umgebung, gute/sehr gute Wohnlage									
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2024 (=IPS 2025) bis zum Stichtag 3/2025: 0 %									

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich nun zwischen ca. EUR 250,00 und 360,00/m<sup>2</sup>. Der Durchschnittsbetrag dieser Transaktionen liegt bei ca. EUR 265,00/m<sup>2</sup>.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten Wohnlage in einem wohnruhigen ländlichen Siedlungsgebiet, Größe, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreiserhebungen und Preisinformationen wird das (fiktiv) unbebaute, voll aufgeschlossene Grundstück zum Stichtag grundsätzlich mit einem Preis von EUR 265,00/m<sup>2</sup> eingeschätzt. Aufgrund der dreieckigen Grundstücksform erfolgt ein Abschlag von 5 %.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR	%	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	827	265			219.155,00
Abschlag wg. Grundstücksform			219.155	5	-10.958,00
<b>Bodenwert</b>					<b>208.200,00</b>

## 1.2 Bauwert

### Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem angenommenen Gebäudealter von ca. 45 Jahren und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher Wohngebäude in Holzbauweise von 60 Jahren wird die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses zum Stichtag rechnerisch mit 15 Jahren angenommen.

### Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) werden - entsprechend der baulichen Ausstattung - auf Basis (gewichteter) Nutzflächen (Rechenwerte) in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insb. Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inklusive Umsatzsteuer). Als technische Wertminderung (Alterswertminderung) wird die bei Einfamilienhäusern übliche lineare Wertminderung herangezogen. Die angesetzten Herstellungskosten und die Abschläge für die Alterswertminderung und den Instandhaltungsrückstand können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden. Der Carport wird beim Zeitwert der Außenanlagen mitberücksichtigt.

Der Bauwert errechnet sich wie folgt:

Bauwert (nach Nutzfläche)	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR	%	EUR
Wohngeb. EG	78	2.500	195.000		
Wohngeb. KG (ehem. Zimmer, WC, etc.)	24	1.880	45.120		
Wohngeb. KG (Keller, Garage)	39	1.250	<u>48.750</u>		<u>288.870,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	141				288.870,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängel					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					288.870,00
technische Wertminderung (linear)	ND	60	RND	15	288.870
					75
					<u>-216.653,00</u>
					72.217,00
Instandhaltungsrückstand					72.217
wirtschaftliche Wertminderung					25
					-18.054,00
<b>Bauwert</b>				gerundet	<b>54.200,00</b>
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes		RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)			

### 1.3 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* beträgt der Wert der Außenanlagen, sofern es sich um einfache Anlagen handelt, zwischen 2-4 %, sofern es sich um durchschnittliche Anlagen handelt, zwischen 5-7 % und sofern es sich um aufwendige Anlagen handelt, zwischen 8-12 % der Gebäudeherstellungskosten (Neubaukosten). Bei den Außenanlagen ist aber stets zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

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	288.870	3
<b>Pauschale</b>		gerundet	<b>8.700,00</b>

### 1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	EUR
Bodenwert	208.200,00
Bauwert	54.200,00
Zeitwert Außenanlagen	8.700,00
<b>SACHWERT</b>	<b>271.100,00</b>

## 2 Verkehrswert

Die mit einem Einfamilienhaus bebauten Liegenschaften dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Der Verkehrswert wird daher alleine aus dem Sachwert ermittelt. Es ist dabei noch zu überprüfen, ob der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Der ermittelte Sachwert entspricht nicht dem Verkehrswert. Dies aus folgenden Gründen:

Die Immobilie zeigt ein heruntergekommenes Erscheinungsbild, was den Käuferkreis einschränkt. Im Falle einer Übereignung fallen aufgrund der Vielzahl von gelagerten Gegenständen Räumungs- und Entsorgungskosten an.

Diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken sich negativ auf Kaufinteressenten aus und erwartet sich ein potentieller Käufer für einen Kaufentscheid einen entsprechenden Abschlag. Marktbedingt ist daher eine Marktanpassung vorzunehmen, die aufgrund des eher geringen Nominales mit einem Abschlag von 10 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

<b>Verkehrswert</b>	EUR	%	EUR
Sachwert			271.100,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	271.100	10	-27.110,00
<b>VERKEHRSWERT</b>		gerundet	<b>244.000,00</b>

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

**€ 244.000,--**

(in Worten: Euro zweihundertvierundvierzigtausend)


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 beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.6.2006, 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



## **ANHANG**

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

<u>LNr.</u>		<u>Seiten</u> <u>A4-Format</u>
1	Grundbuchsauszug, Abfragedatum 9.12.2024	1
2	Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)	1
3.1	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail	1
3.3	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail mit Höhenschichtlinien	1
4	Lageplan/DKM	1
5	Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
6	Hangwasserhinweiskarte	1
7.1	Grundrissplan EG (aus Einreichplan 1976)	1
7.2	Grundrissplan KG (aus Einreichplan 1976)	1
7.3	Gebäudeschnitt Wohngebäude (aus Einreichplan 1976)	1
8	Lageplanskizze Carport (aus Bauanzeige 2010)	1
9	Fotodokumentation Abb. 1-56 mit Beschreibungen	8
		<b>20</b>

Alle Beilagen sind dem Bewertungsgutachten beigelegt, das dem Gericht im JustizOnline und durch Einspielen in die Ediktsdatei elektronisch übermittelt wird.

### Unterfertigungshinweis:


Die im Abschnitt D (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel bildet die Originalunterfertigung als Faksimile ab. Die Ausfertigung ist elektronisch signiert.

# ANHANG

**Beilage 1**

**Grundbuchsauszug**

456 012 E 4690/24 b ON 2.1.1  
GB



---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45632 Niederkulm EINLAGEZAHL 456  
 BEZIRKSGERICHT Urfahr

\*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 4747/2024  
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
 \*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
373/15	GST-Fläche *	827	
	Bauf.(10)	82	
	Gärten(10)	745	Am Hang 2

Legende:  
 \*: Fläche rechnerisch ermittelt  
 Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
 \*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

2 ANTEIL: 1/1  
 Renate Poxrucker  
 GEB: 1974-02-24 ADR: Alte Bundesstraße 60, Strobl 5350  
 a 4120/2019 IM RANG 3987/2019 Kaufvertrag 2019-08-29 Eigentumsrecht  
 b gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

6 a 4747/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
 Hereinbringung von vollstr EUR 18.432,71 samt  
 11 % Z aus EUR 9.549,64 ab 26.04.2023  
 9,75 % Z aus EUR 8.883,07 ab 26.04.2023  
 4,5 % Z aus EUR 8.883,07 ab 26.04.2023  
 Kosten EUR 126,63 samt 4 % Z seit 21.06.2023,  
 Kosten EUR 888,38 und Kosten EUR 35,00,  
 Antragskosten EUR 900,88  
 für Steiermärkische Bank und Sparkassen AG (FN 034274d)  
 (12 E 4690/24b)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch \*\*\*\*\*

---

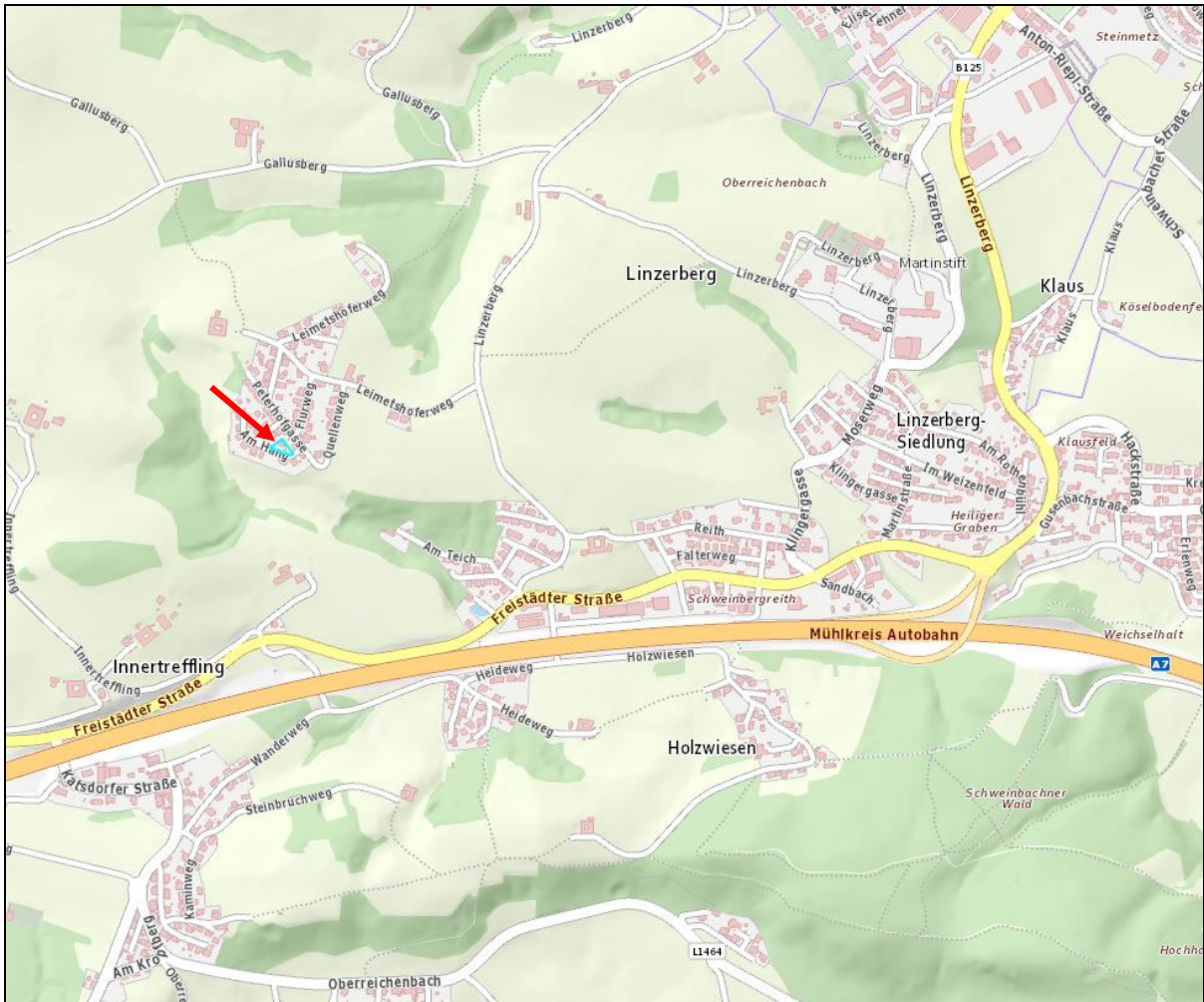
Grundbuch

09.12.2024 07:09:51

Seite 1 von 1

## Beilage 2

### Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)



Auszug aus DORIS Grundkarte (doris.at), Gemeindegebiet Engerwitzdorf/Teilabschnitt mit Markierung des Standortes

## Beilage 3.1

### Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Lageplan/Orthofoto (Übersicht) mit Markierung des Grundstückes 373/15 (EZ 456)

## Beilage 3.2

### Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail

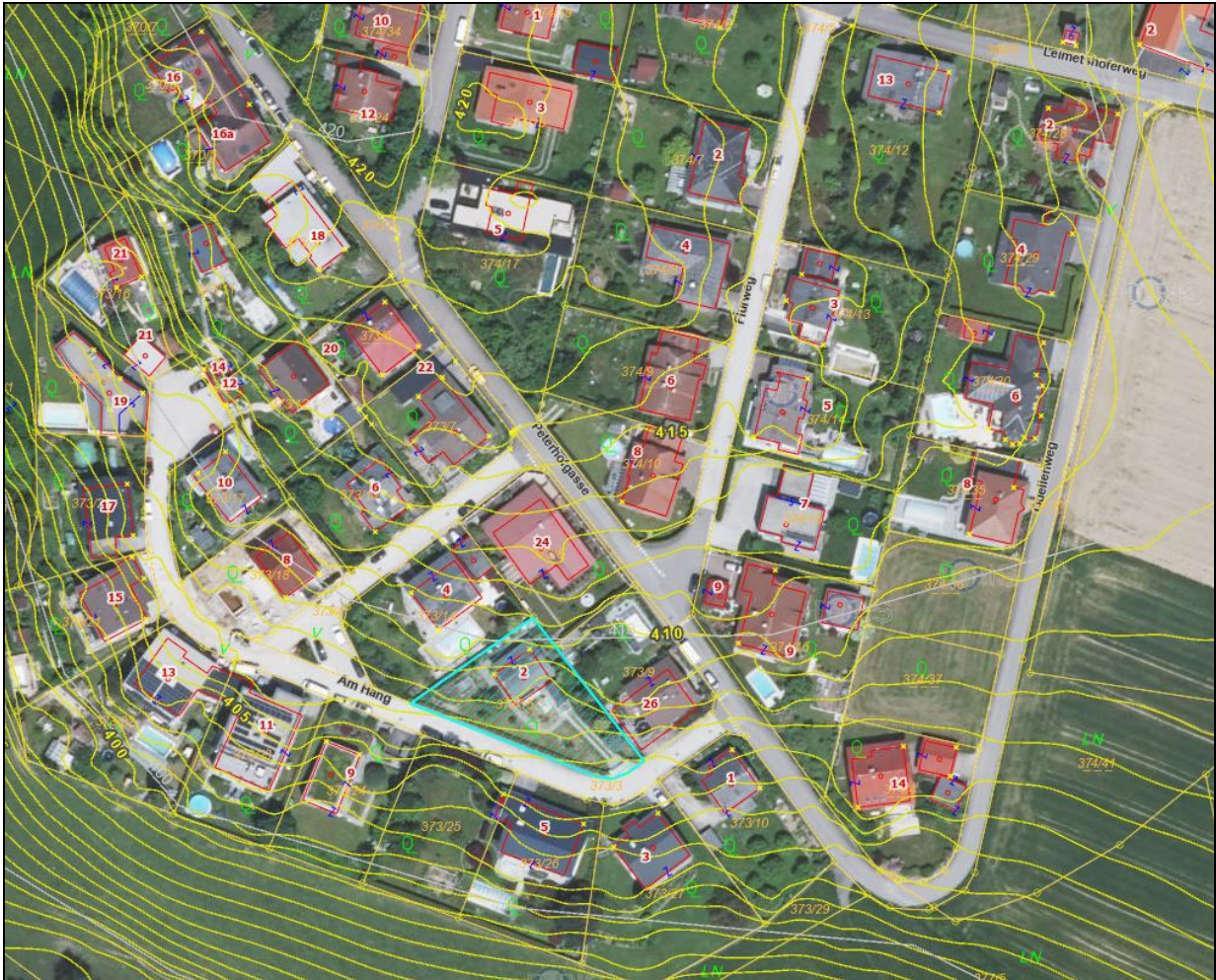
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
 (Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 373/15 (EZ 456)

**Beilage 3.3****Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail mit Höhengschichtlinien**

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System – doris.at).



Lageplan/Orthofoto, Detail mit Höhengschichtlinien und Markierung des Grundstückes 373/15 (EZ 456)

## Beilage 4

### Lageplan/DKM

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
 (Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).

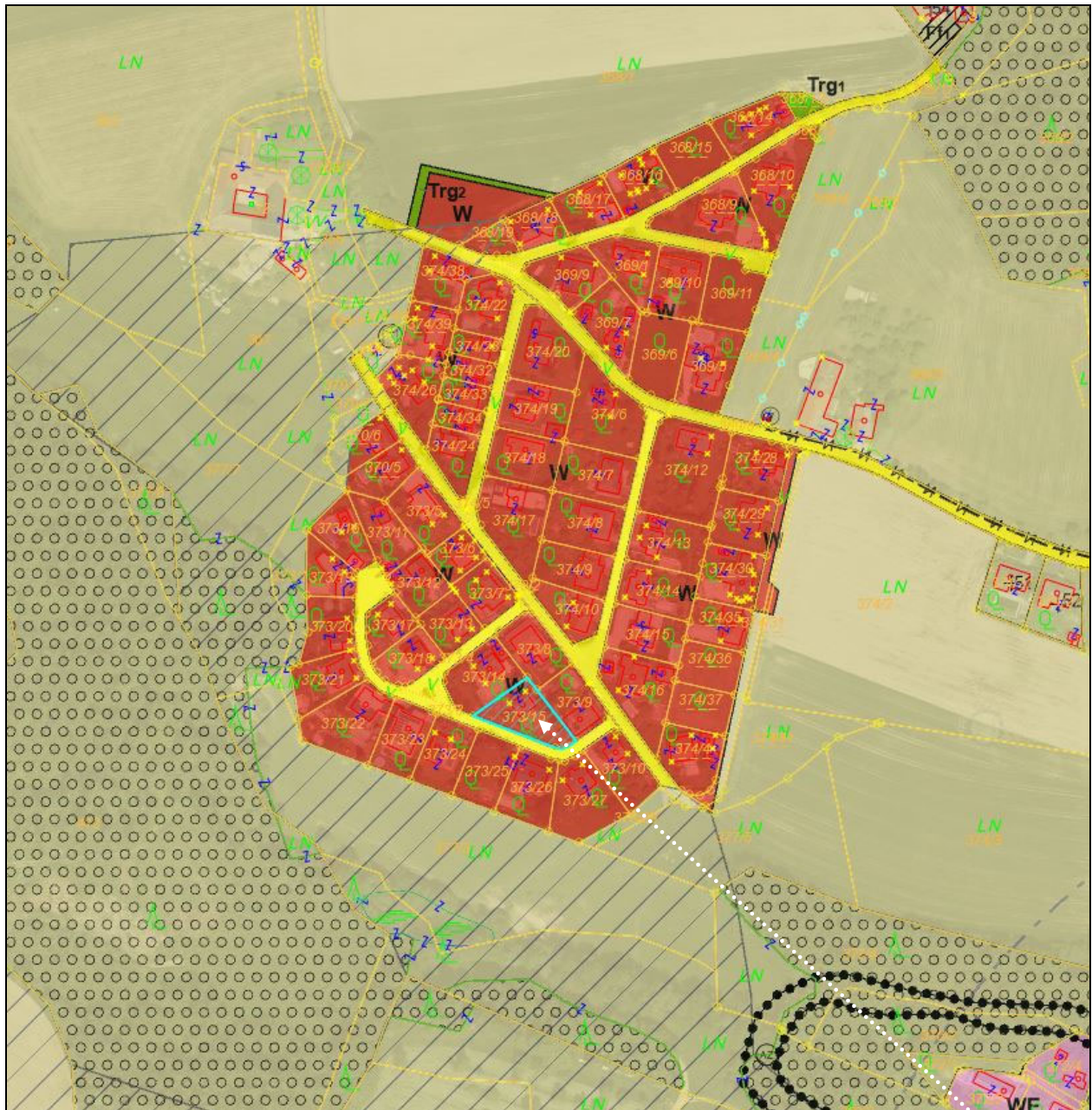


Lageplan mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 373/15 (EZ 456)

## Beilage 5

**Flächenwidmungsplan (Auszug)**

Der Flächenwidmungsplan wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



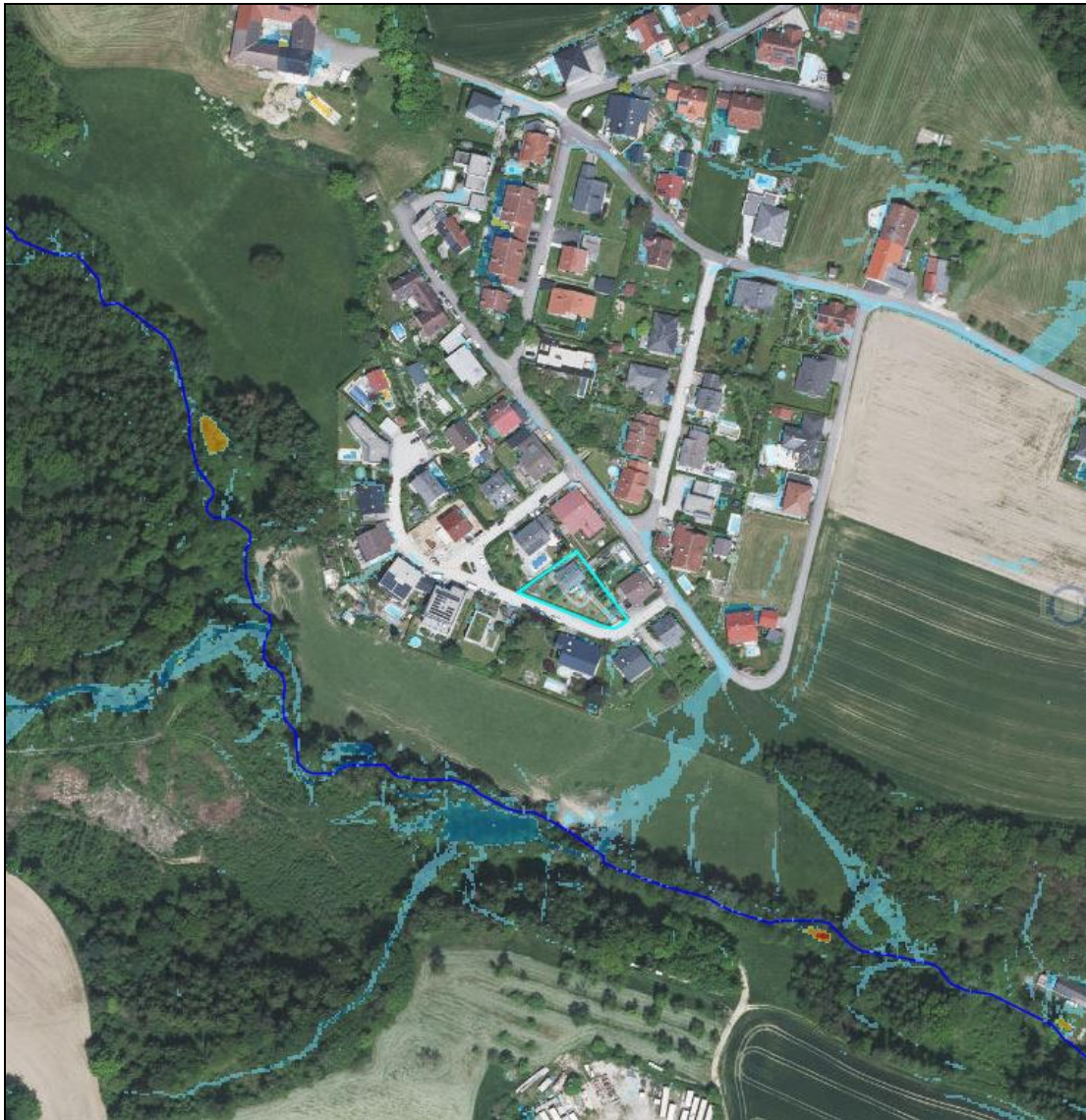
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Engerwitzdorf mit Markierung des Grundstückes 373/15 (EZ 456)

**W** (zinnober dunkel) Widmung Wohngebiet

Laut weiteren Abfragen in *doris.at* ist das Grundstück von einem geogenen Baugrundrisiko und einer Gefahrenzone Wildbach nicht betroffen.

**Beilage 6*****Hangwasserhinweiskarte***

*Darstellung Hangwasserhinweiskarte (Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at)*



*Hangwasserhinweiskarte mit Markierung des Grundstückes 373/15 (EZ 456)*

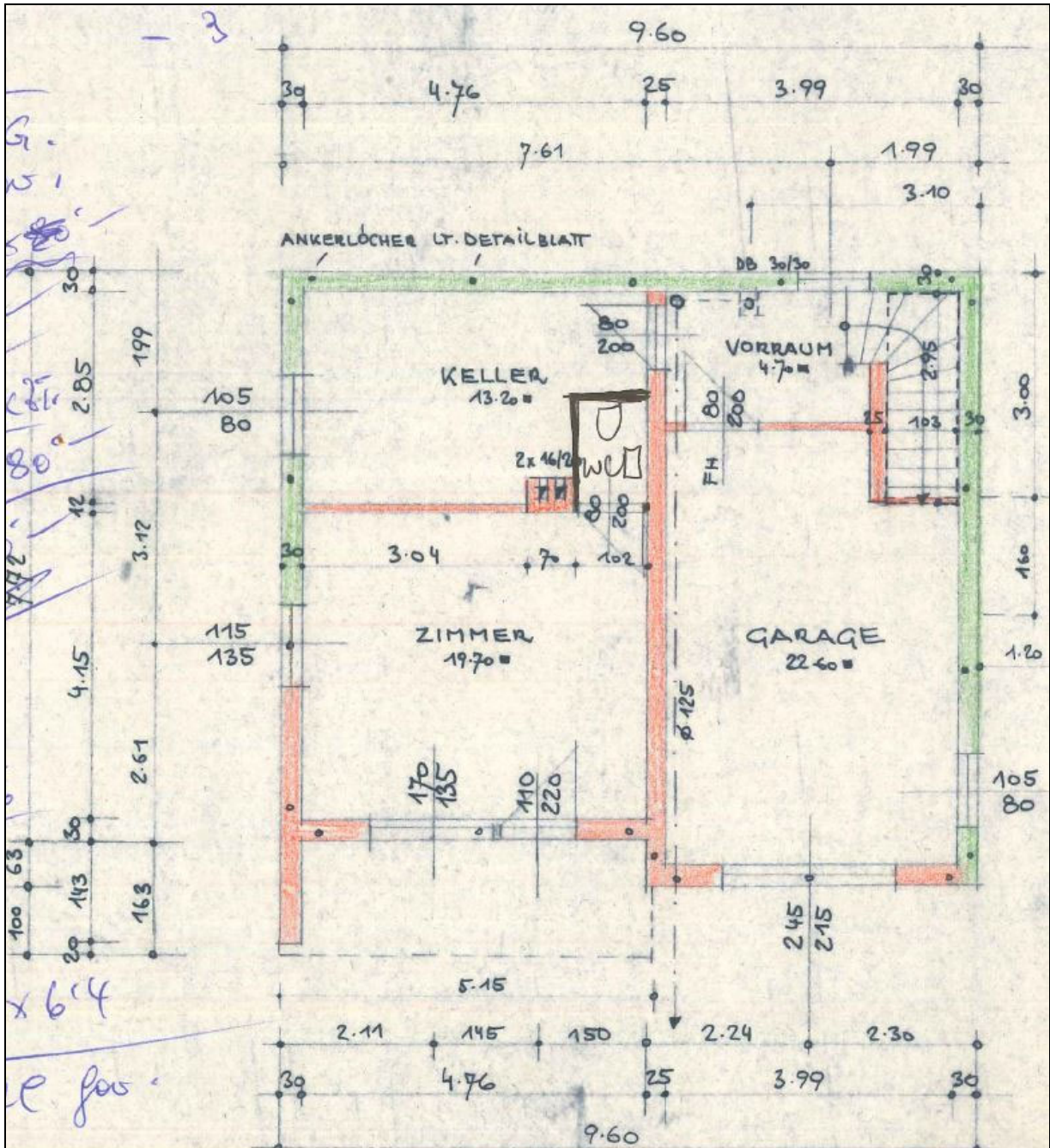
Das Grundstück ist lt. Darstellung *doris.at* von der Hangwasserhinweiskarte nicht betroffen.



## Beilage 7.2

### Grundrissplan KG

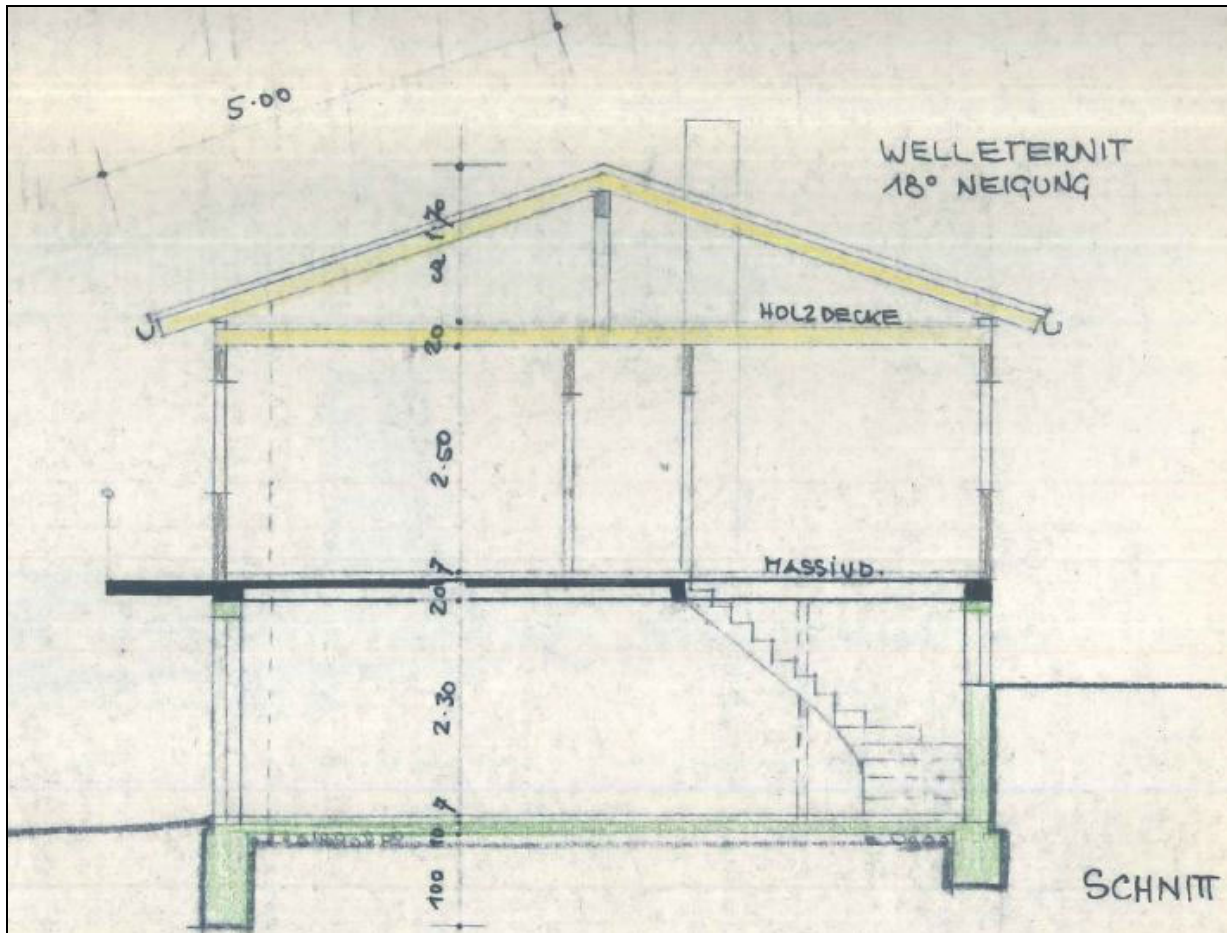
Die Darstellung gibt den Einreichplan vom 6.10.1976 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. In diesem Einreichplan ist ein WC in Skizze eingezeichnet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan KG (aus Einreichplan 1976)

**Beilage 7.3****Gebäudeschnitt Wohngebäude**

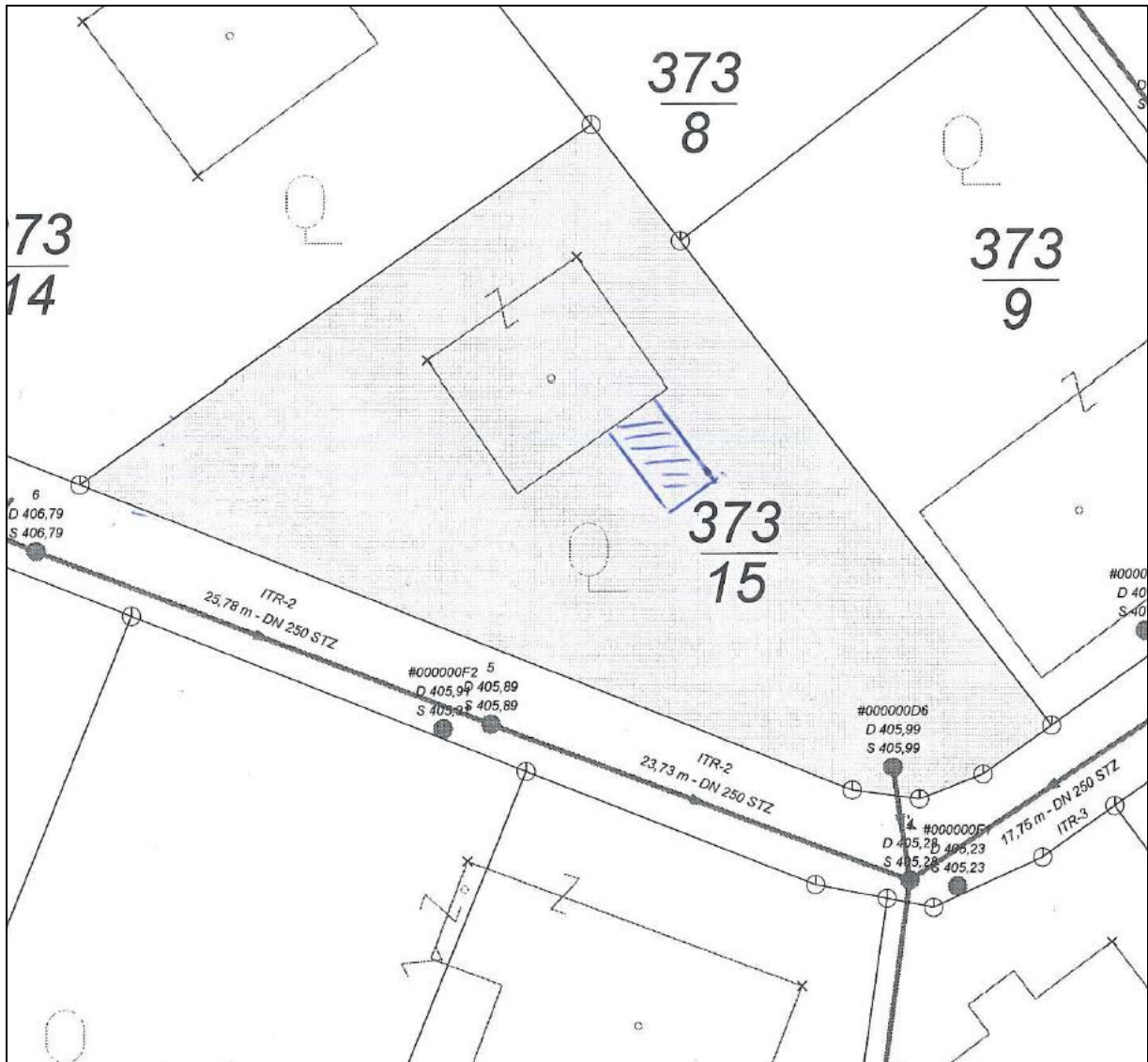
Die Darstellung gibt den Einreichplan vom 6.10.1976 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Schnitt Einfamilienhaus (aus Einreichplan 1976)

**Beilage 8****Lageplanskizze Carport**

Die Darstellung gibt die Lageplanskizze der Bauanzeige vom 15.4.2010 (Errichtung Carport) lt. Bauakt wieder.  
Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.  
Das Carport ist aber in einem Abstand zum Wohngebäude errichtet (dazwischen Durchgang zum Hauseingang).



Lageplanskizze Carport (aus Bauanzeige 2010)

## Beilage 9

### Fotodokumentation

#### Liegenschaft/Einfamilienhaus, 4209 Engerwitzdorf, Am Hang 2



**Abb.1** Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude, Straßen-/Südseite



**Abb.2** Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude, Str./Südostseite



**Abb.3** Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude Straßen-/Ostseite Erschließung, Zufahrt/Zugang



**Abb.4** Ansicht Detail zu Abb.3



**Abb.5** Ansicht Wohngebäude, Ostseite, Garten



**Abb.6** Ansicht Detail zu Abb.4



**Abb.7** Ansicht Wohngebäude, Garagentor, Zugang Hauseingang



**Abb.8** Ansicht Zugang Hauseingang



**Abb.9** Ansicht Wohngebäude, Zugang Hauseingang



**Abb.10** Ansicht Liegenschaft, Grundgrenze Nordost  
(Einzäunung: Maschendraht; Holzzaun = Nachbargrundstück)



**Abb.11** Ansicht Garten, metallene Garage, Einzäunung Nordwest



**Abb.12** Ansicht Detail zu Abb.11



**Abb.13** Ansicht Wohngebäude Nordwest



**Abb.14** Ansicht Wohngebäude/Garten Nordwest, Einzäunung



**Abb.15** Ansicht Garten



**Abb.16** Ansicht Wohngebäude Südwest



**Abb.17** Ansicht Garten, Wohngebäude



**Abb.18** Ansicht Garten Südwest



**Abb.19** Ansicht Garten Südwest, Einzäunung (Maschendraht)



**Abb.20** Ansicht Garten Südwest



Abb.21 Ansicht Wohngebäude, Garten



Abb.22 Ansicht Garten Südost



Abb.23 Ansicht Wohngebäude Südost, Garten



Abb.24 Ansicht Garten Ost, Zufahrt/Zugang



Abb.25 Ansicht Hauseingang (vgl. Abb.9)



Abb.26 Ansicht Wohngebäude, Vorraum EG



Abb.27 Ansicht Vorraum



Abb.28 Ansicht Bad/WC



Abb.29 Ansicht Zimmer Südost

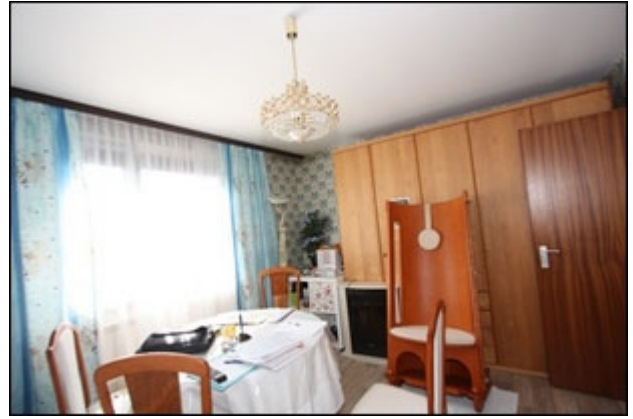


Abb.30 Ansicht Zimmer Südost



Abb.31 Ansicht Zimmer Nordwest (Schlafzimmer)



Abb.32 Ansicht Wohnzimmer



Abb.33 Ansicht Wohnzimmer

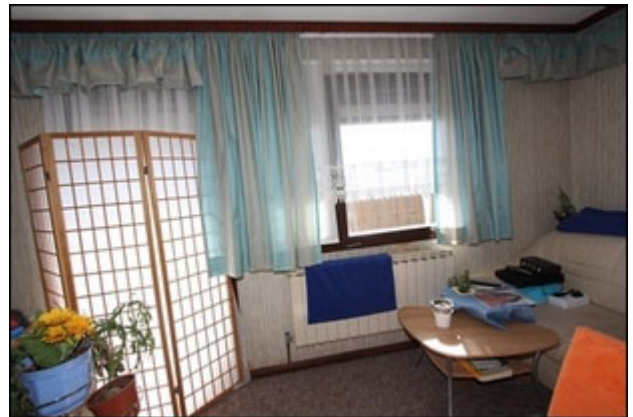


Abb.34 Ansicht Wohnzimmer, Bereich Balkon



Abb.35 Ansicht Küche



Abb.36 Ansicht Küche



Abb.37 Ansicht Stiege EG/Keller

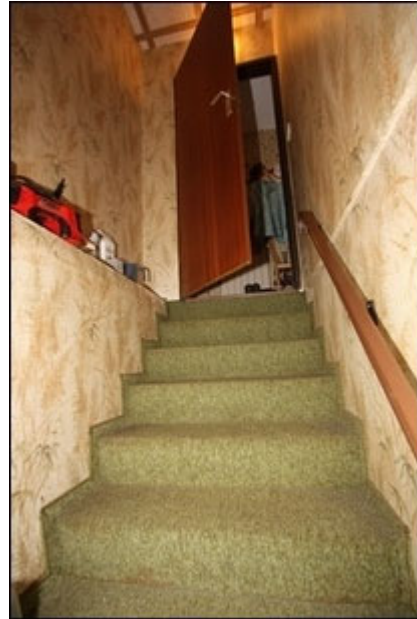


Abb.38 Ansicht Stiege Keller/EG

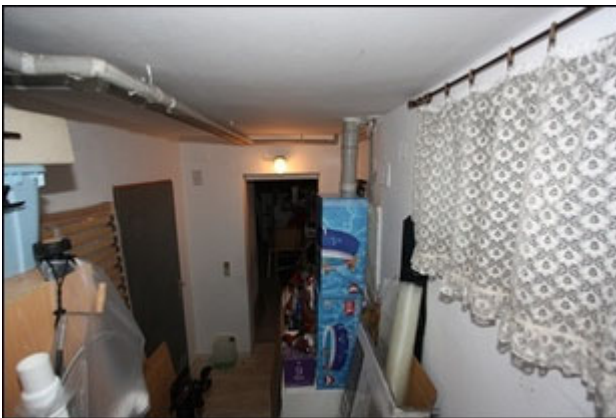


Abb.39 Ansicht Gang (Keller)

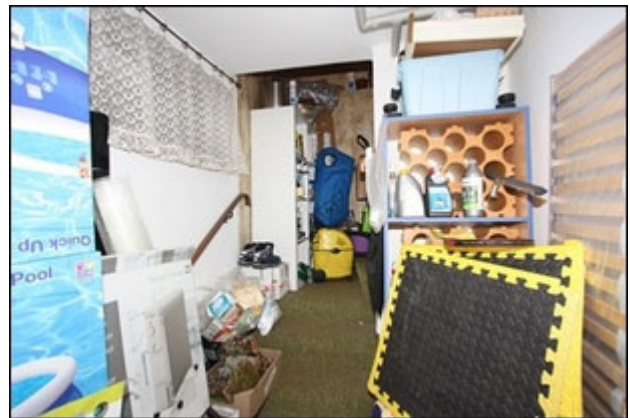


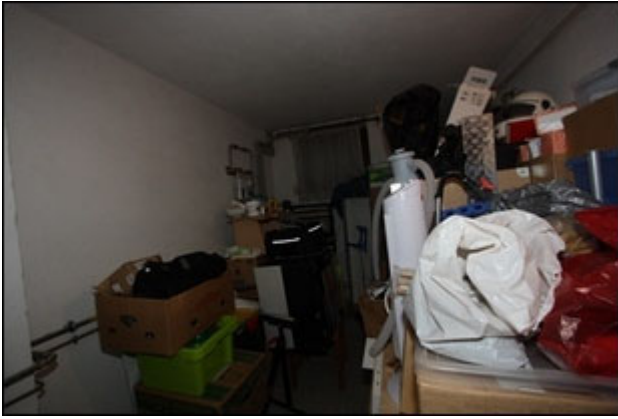
Abb.40 Ansicht Gang (Keller)



Abb.41 Ansicht Garage



Abb.42 Ansicht Garage



**Abb.43** Ansicht Kellerraum (Heizraum)



**Abb.44** Ansicht Kellerraum (Heizraum)



**Abb.45** Ansicht Kellerraum (Heizraum), Gastherme



**Abb.46** Ansicht Detail zu Abb.44, Gasuhr



**Abb.47** Ansicht Garage (vgl. Abb.7, 41/42)



**Abb.48** Ansicht Vorbau/Wintergarten (vor ehem. Wohnraum KG)



**Abb.49** Ansicht Vorbau/Wintergarten (vor ehem. Wohnraum KG)



**Abb.50** Ansicht Vorbau/Wintergarten (vor ehem. Wohnraum KG)



**Abb.51** Ansicht ehem. Wohnraum KG



**Abb.52** Ansicht ehem. Wohnraum KG



**Abb.53** Ansicht ehem. Wohnraum KG, Waschbecken, Zugang WC



**Abb.54** Ansicht WC, KG



**Abb.55** Ansicht Carport



**Abb.56** Ansicht Carport