



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwagen
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 10 E 36/25v - Bezirksgericht Traun



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

EZ 254, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Paschinger Straße 16



10 E 36/25v:

Betreibende Partei

Moshtabah Vakilahmad
Kirchbach 13
4720 Kallham

vertreten durch
Dr. Gernot Lehner
Hauptstraße 49
4720 Neumarkt i. H.

1. Verpflichtete Partei

Ramin Vakilahmad
Paschinger Straße 16
4060 Leonding

2. Verpflichtete Partei

Mohammad Mustafa Vakilahmad
Paschinger Straße 16
4060 Leonding



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	11
Grundstücksbeschreibung	11
Baulichkeiten	18
Beschreibung Nebengebäude	25
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten	27
Bewertung	28
Grundlagen	28
Berechnung	28
Vergleichswertberechnung Grundstücke	29
Bodenwert	30
Bauwerte	31
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten	32
Sachwert	33
Verkehrswert Liegenschaft	33
Zusammenfassung	34
Anhang	35
Auszüge Einreichpläne	35



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Traun mit Beschluss vom 1. Oktober 2025

Gegenstand der Schätzung

EZ 254, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Paschinger Straße 16

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

4. März 2026 (Tag der Befundaufnahme)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 4. März 2026

Anwesend:

- Moshtabah Vakilahmad
 - Ramin Vakilahmad
 - Mohammad Mustafa Vakilahmad
 - RA Dr. Gernot Lehner
 - RA Mag. Klaus Neumann
 - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 5. Jänner 2026
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Einreichplan vom 9. Jänner 1890 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 24. März 1890
 - Einreichplan „Holzlage“ vom 19. Juni 1891
 - Einreichplan „Herstellung eines Kellers“ vom 22. März 1934 mit Genehmigungsvermerk der Gemeinde Leonding vom 30. Mai 1934
 - Einreichplan „Herstellung eines Kellers“ vom 15. Mai 1934
 - Baubewilligung „Erbauung eines Kellers“ der Gemeinde Leonding vom 30. Mai 1934 (Zl. 1931/34)
 - Einreichplan „Aufstockung und Erweiterung des Wohnhauses“ vom Juni 1967 ohne Genehmigungsvermerk
 - Baubewilligung „Aufstockung und Umbauarbeiten“ der Gemeinde Leonding vom 12. Juli 1967 (Zl. 1912-2760/1967 Br.)
 - Benützungsbewilligung „Anbau und Aufstockung beim Wohnhaus“ vom 9. Mai 1983 (Zl. V-BauR-5037-2760-1982/83)
 - Einreichplan „Ausbau des Dachgeschosses bzw Einbau einer Wohnung in das Wohnhaus“ vom 15. Jänner 1993 mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Leonding vom 30. Mai 1994 (Zl. III/1-945-131/9-5577-94 Stü)
 - Baubewilligung „Errichtung eines Zubaues sowie Vornahme eines Dachgeschossausbaues“ der Stadtgemeinde Leonding vom 10. Mai 1994 (Zl. III/1-495-131/9-5577-1994 Stü)
 - Baufertigstellungsanzeige vom 9. November 2001
 - Einreichplan „Umbau eines Einfamilienhauses“ vom 6. Juni 2006 mit Genehmigungsvermerk der Stadtgemeinde Leonding vom 4. Dezember 2006 (Zl. 5-2018-131/9-2006 Go/sn)



- Baubewilligung „Errichtung eines Zubaus beim Wohnhaus“ der Stadtgemeinde Leonding vom 9. November 2006 (Zl. 5-2018-131/9-2006 Go/sn)
- Baufertigstellungsanzeige „Errichtung eines Zubaus beim Wohnhaus“ vom 14. Jänner 2011
- Auskünfte der Stadtgemeinde Leonding
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)

- Einschlägige Fachliteratur insbesondere:
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2025, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020



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. Außerbüchliche 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 außerbüchlichen 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.

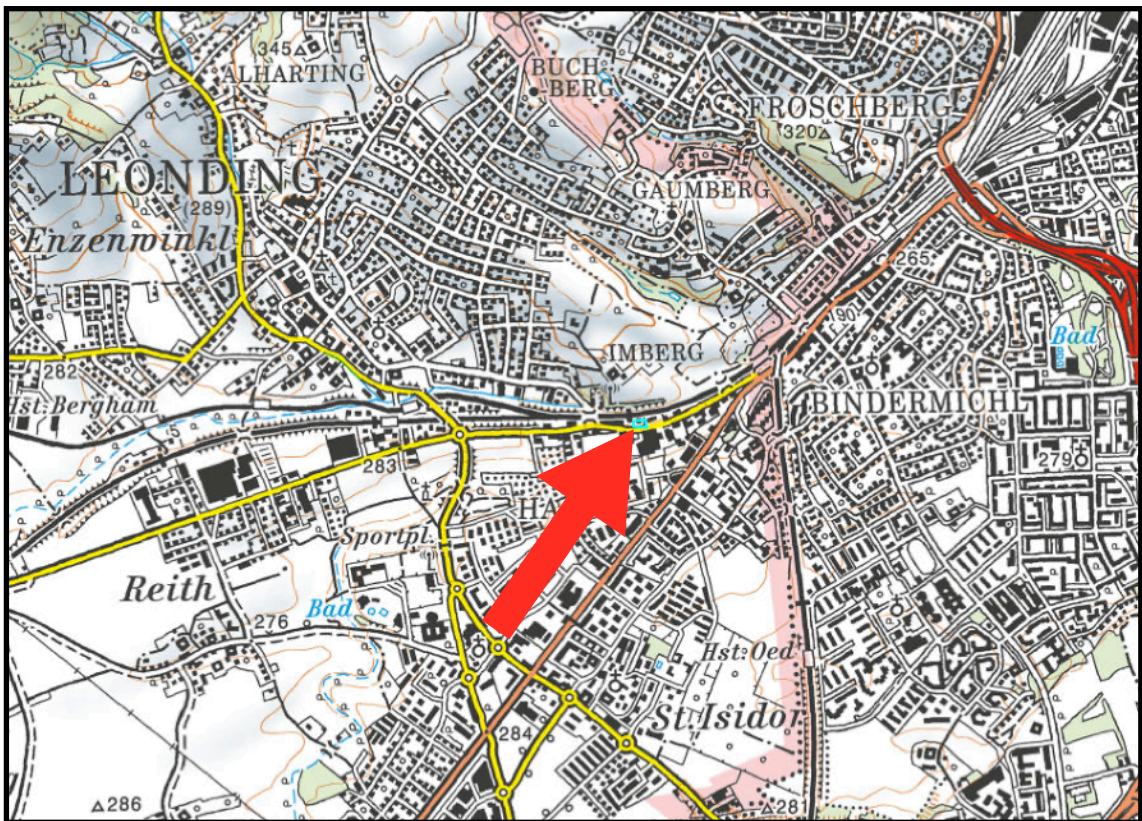
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens 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.
16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtensergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.
17. Der gefertigte Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er diese Liegenschaftsbewertung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt hat. Er erklärt weiters, sämtliche Informationen, Urkunden und Unterlagen, die er vom Auftraggeber oder einem Dritten im Zusammenhang mit der Gutachtenserstellung erhalten hat und den Inhalt des Gutachtens selbst, insbesondere die ermittelten Werte im Rahmen der gesetzlichen Gegebenheiten vertraulich zu behandeln.

Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Dreifamilienhaus.

Lage



Quelle: doris.at


Östlich in der Stadtgemeinde Leonding, direkt an der Westbahnstrecke gelegen.

Entfernung (jeweils ins Zentrum):

Leonding	ca. 2 km
Linz	ca. 5 km
Traun	ca. 9 km



Grundbuchsstand



JUSTIZ
REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45306 Leonding EINLAGEZAHL 254
BEZIRKSGERICHT Traun

Letzte TZ 3795/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
772/4	G GST-Fläche	* 1472	
	Bauf.(10)	166	
	Gärten(10)	1306	Paschinger Straße 16

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

***** A2 *****

2 a 3047/1988 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von einem
Stellplatz auf Gst 772/4 (Bescheid 1988-05-09)

3 a 6414/2006 Bauplatz (auf) Gst 772/4 gem Bescheid 2006-11-03, GZ
5-2628-031/6-2006

***** B *****

8 ANTEIL: 1/3
Moshtabah Vakilahmad
GEB: 1988-10-28 ADR: Paschinger Straße 16, Leonding 4060
a 23478/2012 IM RANG 20850/2012 Kaufvertrag 2012-06-15 Eigentumsrecht
b 1340/2025 Streitanhängigkeit (LG Linz, 5 Cg 44/25b)
c 3795/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (10 E 36/25v)

9 ANTEIL: 1/3
Ramin Vakilahmad
GEB: 1985-12-08 ADR: Paschinger Straße 16, Leonding 4060
a 23478/2012 IM RANG 20850/2012 Kaufvertrag 2012-06-15 Eigentumsrecht
b 1340/2025 Streitanhängigkeit (LG Linz, 5 Cg 44/25b)
c 3795/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (10 E 36/25v)

10 ANTEIL: 1/3
Mohammad Mustafa Wakilahmad
GEB: 1984-09-24 ADR: Paschinger Straße 16, Leonding 4060
a 23478/2012 IM RANG 20850/2012 Kaufvertrag 2012-06-15 Eigentumsrecht
b 1340/2025 Streitanhängigkeit (LG Linz, 5 Cg 44/25b)
c 3795/2025 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (10 E 36/25v)

***** C *****

8 a 23478/2012 Pfandurkunde 2012-08-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 299.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)

b gelöscht

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

Grundbuch	05.01.2026 10:02:50

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird von den Eigentümern genutzt. Die Wohnung im Erdgeschoss steht leer.

Grundstücksbeschreibung

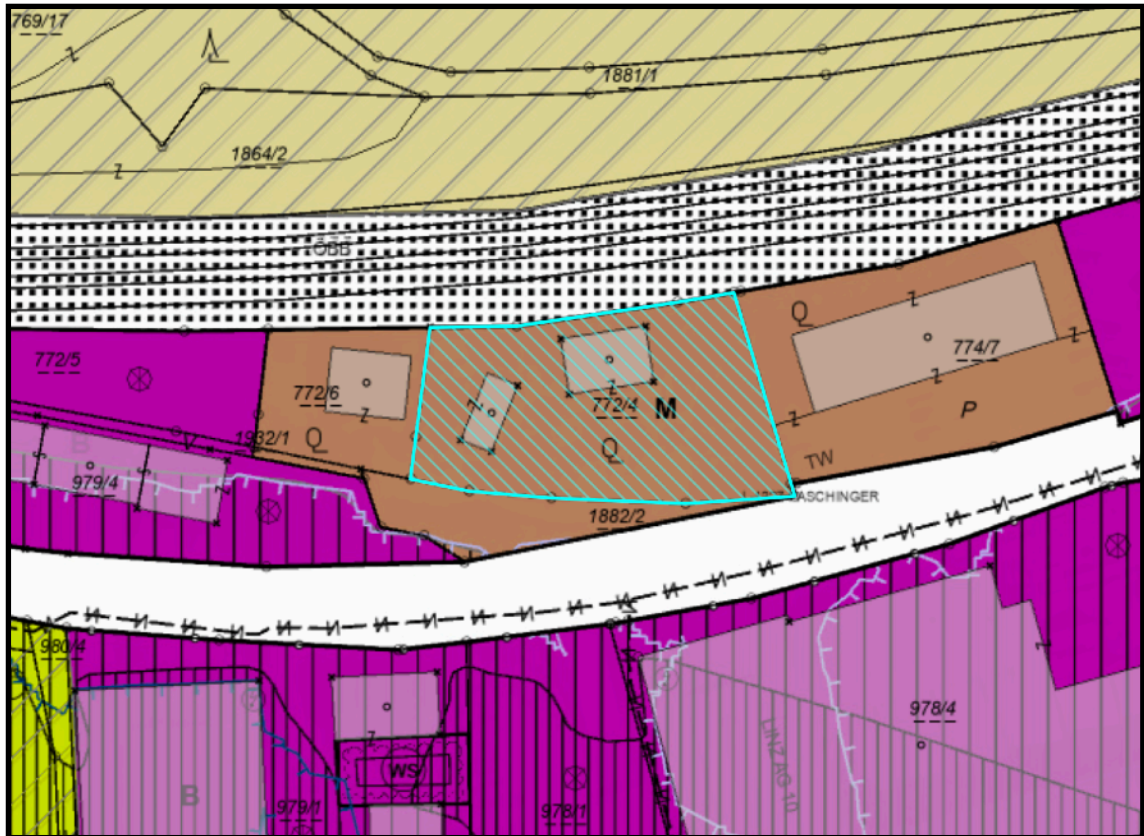
Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, annähernd eben bis hängig

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Gemischtes Baugebiet

Bebauungsplan

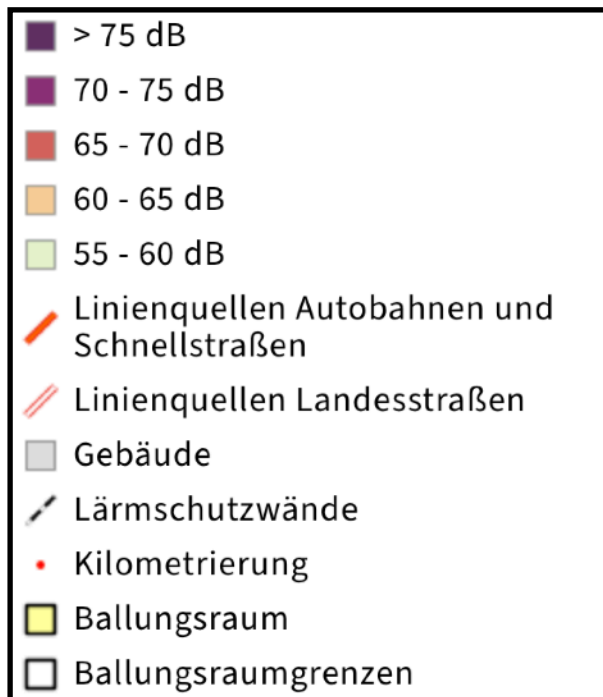
Laut Auskunft der Stadt Leonding vom 26. Jänner 2026 existiert für dieses Gebiet kein Bebauungsplan.

Lärmkarte

Straßenverkehr Summenkarte 24h-Durchschnitt



Quelle: Lärminfo.at

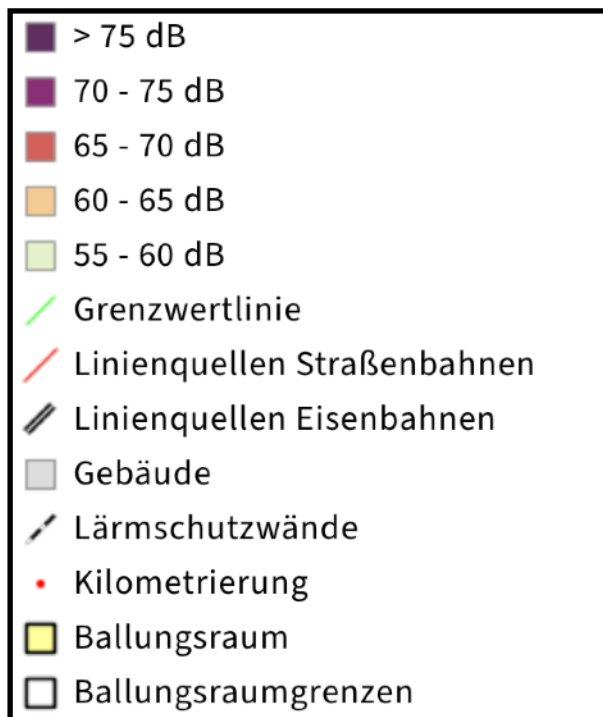


Quelle: Lärminfo.at

Schienerverkehr Summenkarte 24h-Durchschnitt



Quelle: Lärminfo.at



Quelle: Lärminfo.at



Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die öffentliche Straße voll aufgeschlossen.

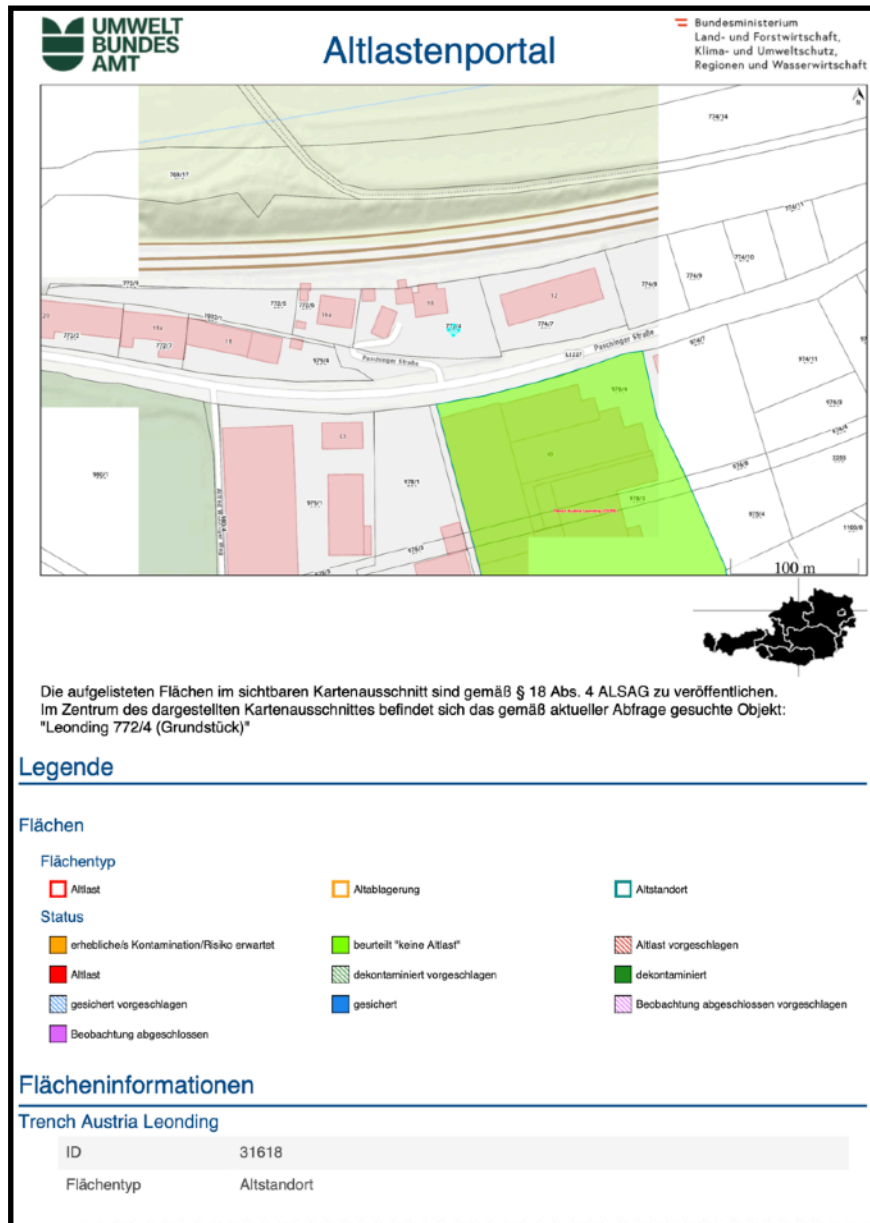
Ver- und Entsorgung

Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.
Strom ist vorhanden.

Altlasten

Mit Abfrage vom 24. März 2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheint das Grundstück nicht 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.



Hinweis:

Die angezeigte Altlast befindet sich nicht auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft.



Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auszug aus dem letztgültigen Einheitswertbescheid vom 7. August 2013:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 43.821,72 Euro (das sind unverändert 603.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 32.484,76 Euro (das sind unverändert 447.000 ATS).
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 82,19 Euro. (Das sind unverändert 1.131 ATS.)

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Leonding vom 27. Jänner 2026 gibt es bis zu diesem Tag keine Abgabenrückstände.



Baulichkeiten



Außenansicht



Außenansicht



Gartenhütte
(nicht bewilligt)



Carport
(nicht bewilligt)



Garten



Garten



Keller



Keller



Erdgeschoss



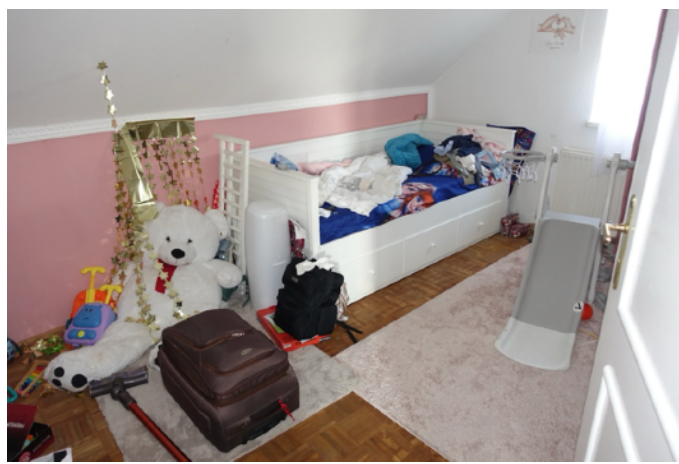
Erdgeschoss



Obergeschoss



Obergeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachboden



Werkstatt



Außenansicht Nebengebäude



Innenansicht Nebengebäude

Beschreibung Wohngebäude

Baujahr:	ca. 1890 (lt. Einreichplan) ca. 1934 Zubau Keller (lt. Einreichplan) ca. 1967 Aufstockung und Erweiterung (lt. Einreichplan) ca. 1994 Ausbau des Dachgeschosses (lt. Einreichplan) ca. 2006 Umbau eines Einfamilienhauses (lt. Einreichplan)
Geschosse:	Keller (Teilunterkellerung), Erd-, Ober- und Dachgeschoss
Baufortschritt:	98 % Es fehlen kleinere Fertigstellungsarbeiten.
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	von 20 cm bis 50 cm Mauerwerk, VWS (lt. Einreichplan)
Fassade:	verputzt, gefärbelt
Dach:	Steildach, Ziegel Flachdach, Terrasse
Dachrinnen:	verzinkt
Innenwände:	massiv
Fenster:	Kunststoff, Holz, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türzargen aus Holz
Fußböden:	Terrazzo, Fliesen, Laminat, Parkett
Heizung, Warmwasser:	Gas, mehrere Thermen Heizkörper Warmwasser: Strom
WC-Badausstattung:	verfliest
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	schlecht
Energieausweis:	nicht vorhanden
Nutzung:	Eigennutzung
Sonstiges:	Setzungsrisse Dachflächenfenster kaputt Sanierungen und Umbauten teilweise nicht fachgerecht keine durchgreifende Sanierung



Die Räume der einzelnen Wohnungen sind teilweise nur über Allgemeinräume zu erreichen. Es ist ein unorganischer Aufbau der Wohnungen vorhanden, da sich Wohnräume über Halbstöcke verteilen.

Eine Vermietung dieser Wohnungen wird daher zu einem hohen Mietzins schwierig sein.

Beschreibung Nebengebäude

Das Nebengebäude wurde ursprünglich im Jahr 1891 errichtet. Das Dach wurde mit Ziegel gedeckt und die Fassade wurde verputzt und gefärbelt. Teilweise wurde sie verplankt.

Es wird derzeit zu Lagerzwecken verwendet.

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten, sanierungsbedürftigen Zustand.



Raumaufteilung (lt. Einreichpläne)

Der Naturstand stimmt teilweise mit den Einreichplänen nicht überein.

Keller

Keller	13,50 m ²
Keller	14,10 m ²
Stiegenhaus	3,00 m ²
	30,60 m²

Erdgeschoss

Abstellraum	6,25 m ²
Zwischenboden	16,88 m ²
Werkstatt	8,13 m ²
Zimmer	14,30 m ²
Zimmer	18,50 m ²
Flur	9,00 m ²
Zimmer	15,28 m ²
Küche	18,46 m ²
Windfang	2,40 m ²
Windfang	4,68 m ²
Zubau	26,20 m ²
	140,08 m²

Obergeschoss

WC	1,94 m ²
WC	1,94 m ²
Flur	4,63 m ²
Bad	7,58 m ²
Küche	15,87 m ²
Küche	16,91 m ²
Zimmer	20,00 m ²
Kabinett	9,92 m ²
Zimmer	20,00 m ²
Stiegenhaus	5,00 m ²
	103,79 m²

Dachgeschoss

WC	2,55 m ²
AR	3,45 m ²
Garderobe	3,40 m ²
Bad	6,10 m ²
Wohnzimmer	31,90 m ²



Wohnküche	18,80 m ²
Flur	3,20 m ²
Kinderzimmer	14,30 m ²
Schlafzimmer	14,30 m ²
Stiegenhaus	3,40 m ²
	101,40 m²
Nebengebäude	45,00 m²

Im Kellergeschoss befindet sich noch ein weiterer Raum, welcher auf keinem Einreichplan ersichtlich ist. Dieser Raum wird als Heizraum verwendet und hat eine Größe von ca. 4,5 m².

Ein Kellerraum wurde ca. 2 m länger ausgeführt.

Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

Es sind einfache ortsübliche Außenanlagen vorhanden.

Straßenseitig befindet sich eine Außenstiege.

Bau- und Benützungsbewilligungen

Beim Hauptgebäude stimmt der Naturstand teilweise nicht mit den baubehördlichen genehmigten Plänen überein.

An der westlichen Seite des Wohnhauses wurde ein Carport mit einer Größe von etwa 5,8 m x 3,2 m angebaut, welches nie bewilligt wurde.

Im Garten des Grundstücks befindet sich außerdem noch eine Hütte, welche nicht bewilligt wurde.

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 unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und in Anlehnung der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für eigengenutzte Wohnhäuser wie das gegenständliche das geeignete und übliche Verfahren ist.

Eine Vermietung der vorliegenden Liegenschaft wäre aufgrund der vorliegenden Raumaufteilung schwierig. Daher ist hier nicht das Ertragswertverfahren anzuwenden.

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 Wertermittlungsstichtag 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 Reinertrags 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 Traun wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
45306 Leonding	2255	2025 1652/25	1.300	€ 720.000,00	€ 553,85
45306 Leonding	974/3, 974/4	2025 1652/25	1.071	€ 590.000,00	€ 550,89
45306 Leonding	971/11, 971/15, 971/10	2024 4561/24	2.659	€ 1.195.000,00	€ 449,42
45306 Leonding	2012/2, 2012/9	2022 491/23	2.757	€ 537.689,80	€ 195,03
45306 Leonding	970/1, 1101/1	2022 3502/22	5.022	€ 1.090.779,00	€ 217,20
Durchschnitt					€ 393,28

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.



Bodenwert

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, Größe, Teilbarkeit, Ausformung, ...), wird der Basis - m² - Preis mit € 400,-- festgesetzt.

Insbesondere wurde in diesem Wert die Lage in der Nähe der Eisenbahn und die Hangneigung berücksichtigt.

Die vorhandene Hangneigung hat für eine zukünftig mögliche Fläche als Bauland für Betriebe einen wertbestimmenden Nachteil. Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der vorhandenen Lärmimmissionen eine derartige langfristige Nutzung zu erwarten ist.

Für die Hanglage ist ein Abschlag von 10 % vom Basiswert anzusetzen. Somit wird der **Grundstückswert** mit **€ 360,-- pro m²** festgesetzt.

	m²	€/m²	€ gesamt
Gesamtfläche	1.472	€ 360,00	€ 529.920,00
Bodenwert	1.472		€ 529.920,00

Bauwerte

Es werden nur baurechtlich bewilligte Gebäude bzw. Gebäudeteile bewertet.

Wohngebäude

Die Herstellungskosten werden unter Berücksichtigung der Empfehlungen des Sachverständigenverbandes für Oberösterreich und Salzburg aus dem Jahr 2025 mit entsprechenden Anpassungen ermittelt.

Alter: 136 Jahre
fiktives Alter: 60 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Altersabschlag: 75 %
Baumängel, Bauschäden,
verlorener Bauaufwand: 5 %

Gesamtabschlag: 80 %

Als Grundlage für die Bewertung wird der baurechtlich bewilligte Stand angenommen.

Bauwert Wohngebäude	m ²	€/m ²	gesamt
Keller	30,60	€ 1.400,00	€ 42.840,00
Erdgeschoss	140,08	€ 2.700,00	€ 378.216,00
Obergeschoss	103,79	€ 2.700,00	€ 280.233,00
Dachgeschoss	101,40	€ 2.500,00	€ 253.500,00
Herstellungswert	375,87		€ 954.789,00
- fehlende Arbeiten	-2,00 %		-€ 19.095,78
Zwischenwert			€ 935.693,22
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-80,00 %		-€ 748.554,58
Bauwert			€ 187.138,64

Allfällige Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten enthalten.



Nebengebäude

Alter: 135 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 60 Jahre

Restwert: 10,00 %

Als Grundlage für die Bewertung wird der baurechtlich bewilligte Stand angenommen.

Bauwert Nebengebäude	m²	€/m²	gesamt
Nebengebäude	45,00	€ 800,00	€ 36.000,00
Herstellungswert	45,00		€ 36.000,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 36.000,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-90,00 %		-€ 32.400,00
Bauwert			€ 3.600,00

Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

Die Außenanlagen und sonstigen Baulichkeiten werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 5.000,--** bewertet.



Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 529.920,00
Bauwerte	€ 190.738,64
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten (Zeitwert)	€ 5.000,00
gesamt	€ 725.658,64

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 25 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- Bebauungsabschlag
- Lage (sehr schlechte Wohnlage)

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 725.658,64
- Marktanpassung	-25,00 %	-€ 181.414,66
Verkehrswert		€ 544.243,98
Verkehrswert gerundet		€ 544.000,00



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
EZ 254, Grundbuch 45306 Leonding, 4060 Leonding, Paschinger Straße 16	€ 544.000,00

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Luftenberg, am 16. April 2026

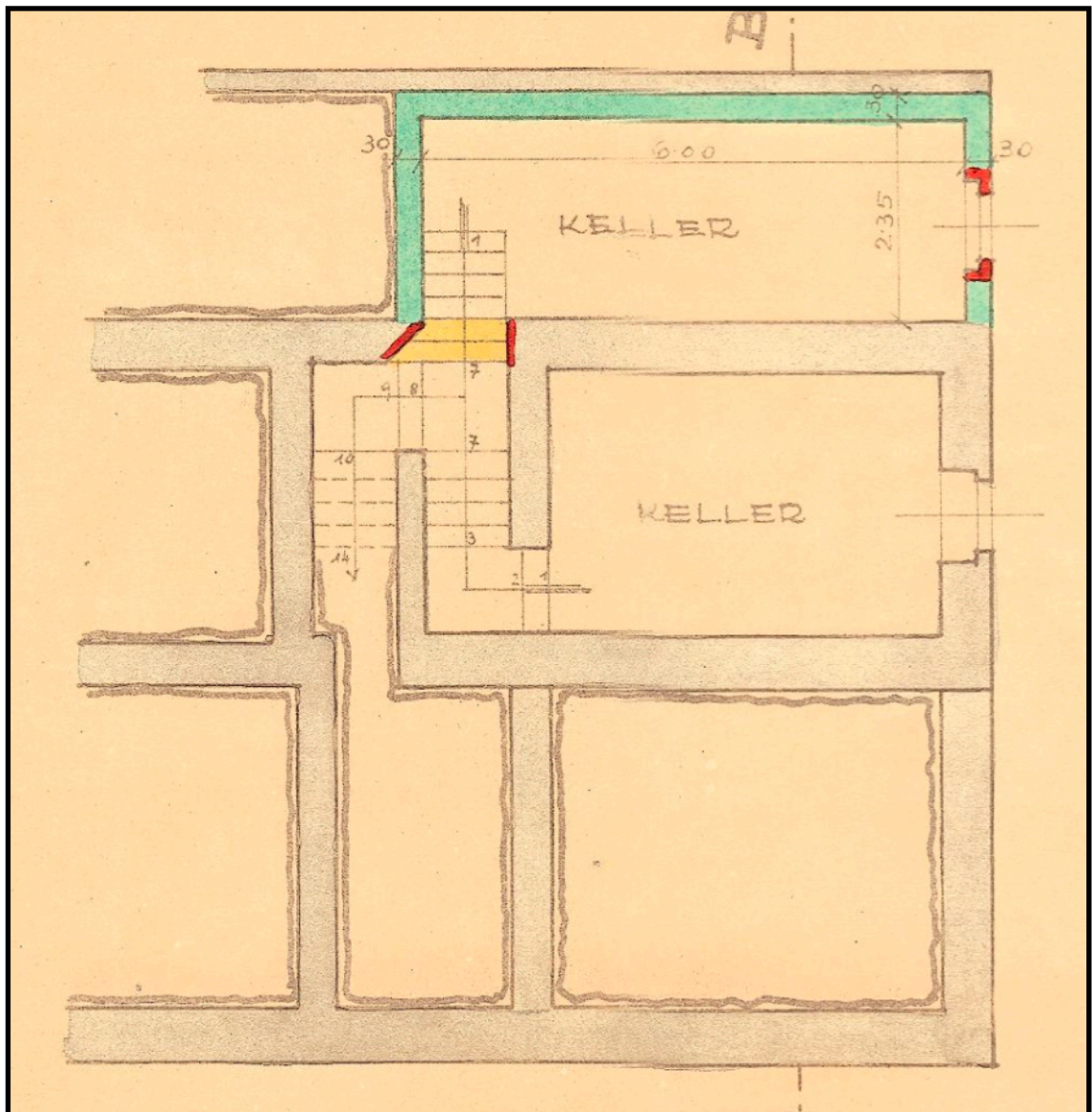
Anhang

Auszüge Einreichpläne

(stimmen teilweise mit dem Naturstand nicht überein, nicht maßstabsgetreu)

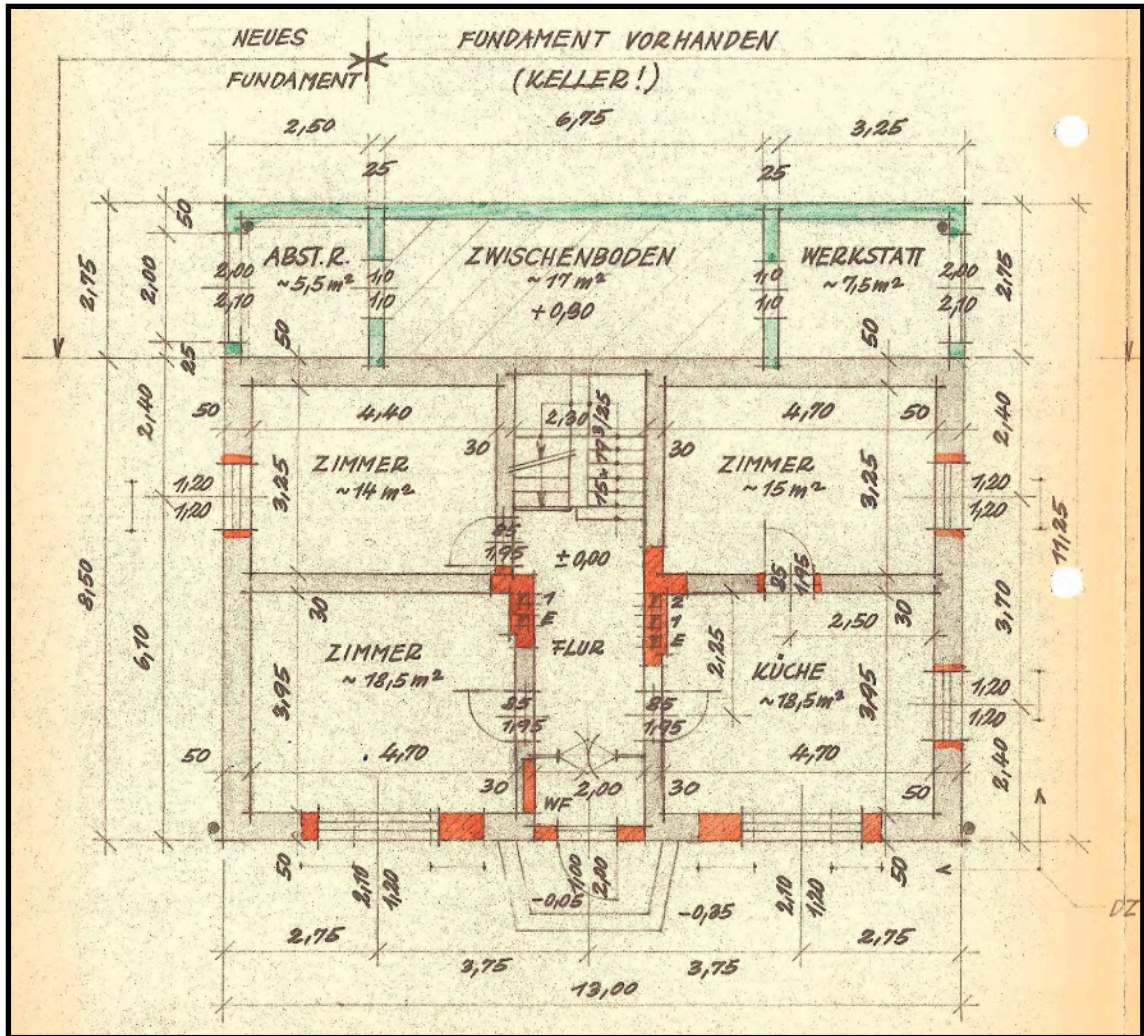
Wohnhaus

Keller



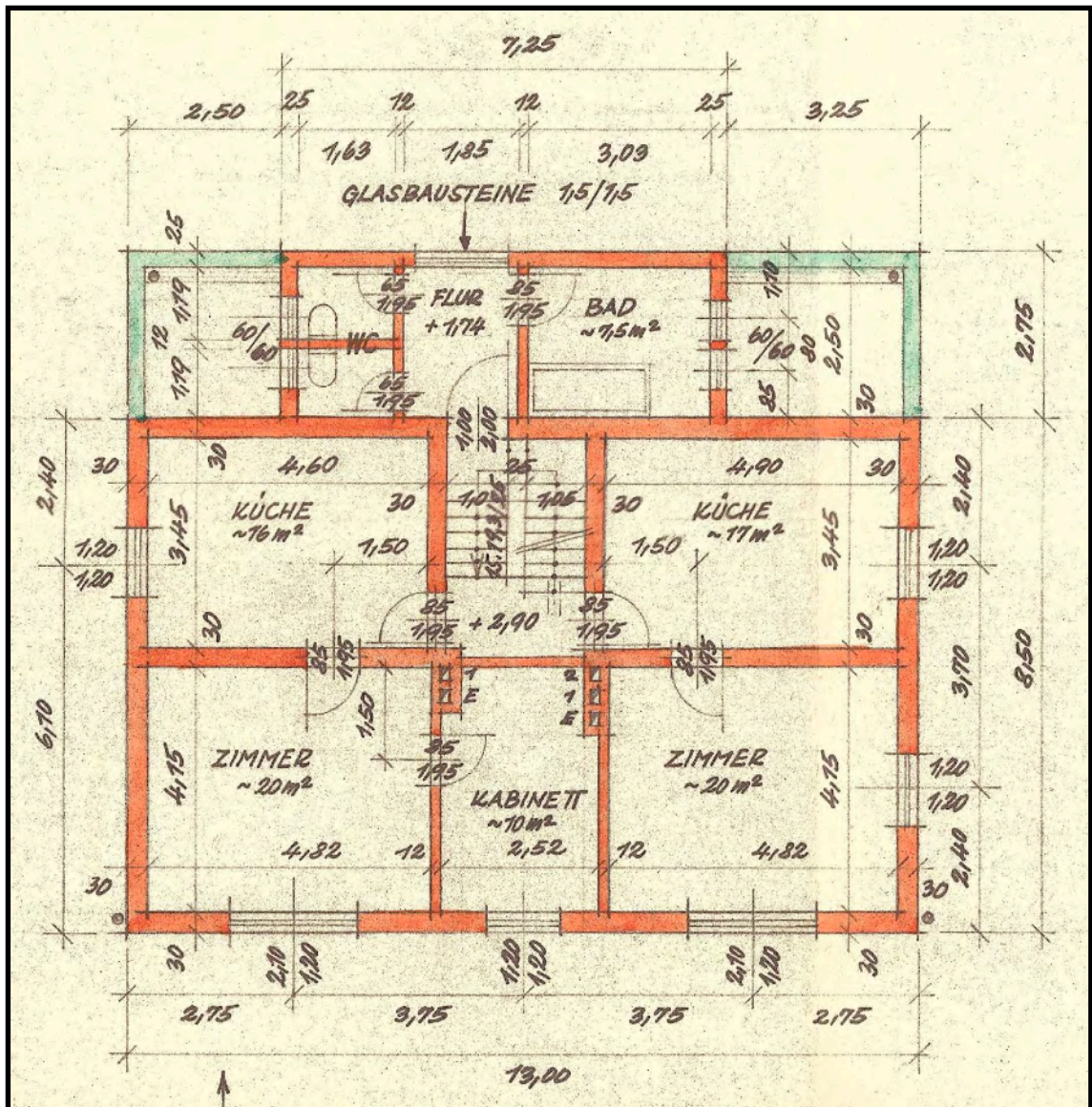


Erdgeschoss





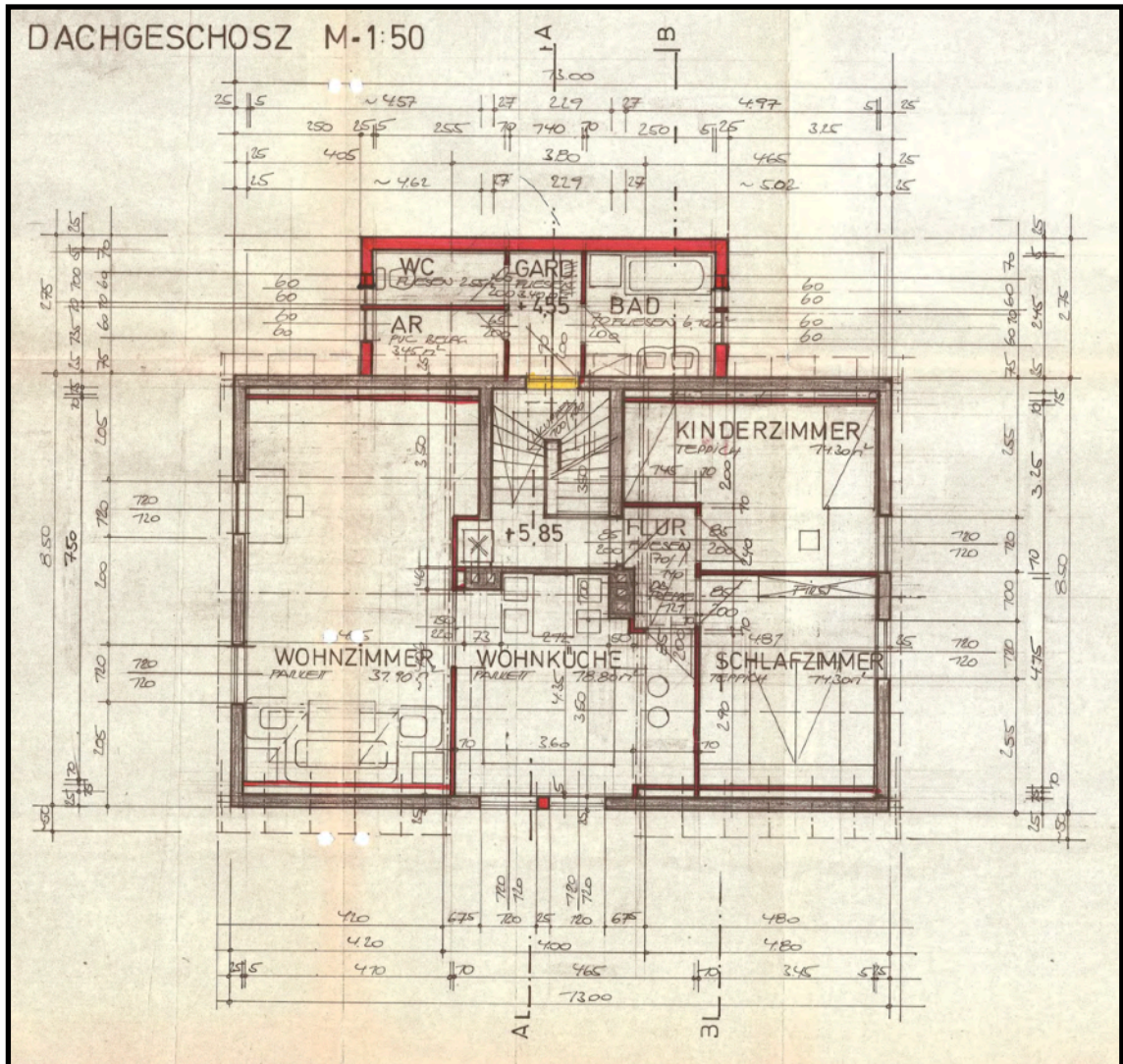
Obergeschoss



Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 254, Grundbuch 45306 Leonding,
4060 Leonding, Paschinger Straße 16

Dachgeschoss





Nebengebäude

