



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, 25.6.2026

Exekutionssache

12 E 1265/6d

Betreibende Partei:

start:bausparkasse AG, 1100 Wien, Wiedner Gürtel 11
vertreten durch: Rest, Borsky & Hofbauer Rechtsanwält:innen OG
1010 Wien, Biberstr. 22/2

Verpflichtete Partei:

Manfred Sammer
4201 Gramastetten, Freysbergstr. 15

Bewertungsgutachten

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

EZ **360**
Grundstück(e) **792/3**

Katastralgemeinde/Grundbuch **45606 Feldsdorf**
Bezirksgericht **Urfahr**

Grundstücksadresse **4201 Gramastetten, Freysbergstr. 15**

Grundbücherlicher Eigentümer **Manfred Sammer**
Anteile **1/1-Anteil, B-LNr. 4**

Stichtag **7.5.2026 (Tag der Befundaufnahme)**

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

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeine Angaben	4
1	Auftrag, Zweck	4
2	Befundaufnahme, Stichtag	4
3	Grundlagen, Haftung	4
4	Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise	6
5	Zubehör, Einrichtung	8
6	Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	8
7	Beilagen - Anhang	8
B	Befund	9
1	Grundbuch	9
2	Beschreibung Liegenschaft	11
2.1	Lage	11
2.2	Größe, Maße, Form, Topographie	11
2.3	Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	12
2.4	Verkehrerschließung	12
2.5	Infrastruktur	12
2.6	Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	12
2.7	Altlastenatlas	13
2.8	Nutzung	13
3	Beschreibung Gebäude	14
3.1	Allgemeines	14
3.2	Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen	15
3.3	Räume, Nutzflächen	16
3.4	Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme	17
3.5	Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung	18
4	Außenanlagen	18
C	Gutachten	20
1	Sachwert	21
1.1	Bodenwert	21
1.2	Bauwert	23
1.3	Wert Außenanlagen	24
1.4	Berechnung	24
2	Verkehrswert	25
D	Zusammenfassung	26
	ANHANG	27

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm. (Ann.)	Anmerkung (Annahme)
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche
BK	Betriebskosten
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
EO	Exekutionsordnung
EP	Einreichplan
EW	Einheitswert
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)
f. (ff.)	folgende Seite(n)
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
ggf./ggstl.	gegebenenfalls/gegenständlich(e)
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)
HQ	Hochwasser
HV	Hausverwaltung
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung
insb.	insbesondere
IPS	Immobilien-Preisspiegel
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit
k.A.	keine Angabe(n)
KG	Katastralgemeinde
KP/KV	Kaufpreis/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
ON	Ordnungsnummer (Gerichtsakt)
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 Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)

Gebäudebeschreibung:

EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss

Gerichts-/Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
BDA	Bundesdenkmalamt
BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
LHSt.	Landeshauptstadt
DORIS	Digitales OÖ. Raum- Informations-System (Land OÖ.)

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Urfahr, Verfügung vom 1.4.2026, ON 6.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 360, GB 45606 Feldsdorf im beim BG Urfahr zu Aktenzeichen 12 E 1265/26d anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft fand am 7.5.2026 statt.

Die Besichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

- * Manfred Sammer, Verpflichtete Partei/Liegenschaftseigentümer

Hingewiesen wird darauf, dass der im südwestlichen Grundstückseck errichtete Geräteschuppen (Gartenhütte) innen nicht besichtigt wurde.

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 7.5.2026 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Auftrag/Verfügung vom 1.4.2026, ON 6 samt elektronischem Gerichtsakt 12 E 1265/26d
- * Grundbuchsauszug EZ 360 (aus Gerichtsakt entnommen), Abfragedatum 19.3.2026, Beilage 1
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen, Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den von der Marktgemeinde Gramastetten, in Folge kurz Gemeinde bezeichnet, übermittelten Flächenwidmungsplan (zusätzlich Abfrage *doris.at*),
lt. Auskunft der Gemeinde ist für das Grundstück ein Bebauungsplan nicht verordnet.
- * Einsichtnahme in den Gefahrenzonenplan (Wildbach), die Gefahrenhinweiskarte (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko) und die Hangwasserhinweiskarte (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den bei der Gemeinde elektronisch geführten Bauakt (soweit auf Ersuchen des SV Unterlagen übermittelt wurden und überblicksartig):
 - Einreichpläne (Grundrisse, Schnitte, Baubeschreibungen, udgl.)

- (undatierter) Plan (= Einreichplan) für Errichtung eines Einfamilienhauses auf Gst. 792/3 mit baubehördlichem Genehmigungsvermerk vom 7.11.1975 (kommissionelle Verhandlungsschrift vom 28.10.1975, in der vermerkt ist, dass es sich beim Wohnhaus um ein Projekt des Bauführers GLORIT-Fertighausbau handelt)
- (undatierte) Baubeschreibung der GLORIT-Fertighausbau GmbH, Wien
- Baubewilligung vom 10.11.1975 für den Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage
- Gesamtbenützungsbewilligung vom 8.1.1981 für das Einfamilienhaus mit Garage samt Auflagen
- Bauanzeige vom 10.6.2016 betreffend Errichtung eines Geräteschuppens mit baubehördlicher Feststellung vom 14.6.2016 für das anzeigepflichtige Bauvorhaben
- * Mailschreiben der Gemeinde vom 21.4.2026 betreffend diverse angefragte baubehördliche Unterlagen und Informationen
- * Mailschreiben der Gemeinde vom 24.4.2026 betreffend Kontoblatt offene Gemeindeabgaben (siehe hierzu auch 2 Rückstandsausweise im C-Blatt des Grundbuchsauszuges (Beilage 1))
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- * Energieausweis lt. Auskunft bei der Befundaufnahme kein gültiger vorhanden
- * Anfertigung von ca. 100 Objektfotos
- * Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere von der Marktgemeinde Gramastetten (Bauabteilung, Übermittlung von Unterlagen [elektronischer Bauakt], Finanzabteilung), vom BG Urfahr/Grundbuch bzw. elektronische Abfragen, im Wege des Digitalen OÖ. 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 vom Eigentümer und den Behörden einzuholen und die Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

Für dieses Gutachten besteht Urheberrechtsschutz. 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 Gebäudes (Kleinwohnhaus) wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung einer Wohnliegenschaft 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.

Der im Einreichplan 1975 straßenseitig eingezeichnete Hauseingang wurde an der Nordseite etwas verlegt und findet sich im Benützungsbewilligungsverfahren in der Niederschrift vom 11.11.1980 darüber eine Notiz, sodass davon auszugehen ist, dass ein baubehördlicher Konsens besteht.

Weiters zeigt sich gegenüber der Darstellung im genehmigten Einreichplan bei der Befundaufnahme, dass beim Hauseingang ein schmaler und entlang der Hausfront etwas verlängerter Windfang in Holzbauweise angebaut ist und an der Südseite des Hauses eine unter Vornahme einer gartenseitigen Geländeänderung von teils über 1,5 Meter Höhe eine weitaus vergrößerte und nunmehr überdachte Terrasse errichtet wurde. Über diese Baumaßnahmen finden sich in dem von der Gemeinde übermittelten Bauakt keine Unterlagen.

Für die Bewertung wird eine baubehördliche Genehmigungsfähigkeit angenommen.

Ob beim Zubau des Windfanges an der Nordseite die Abstandsbestimmung zur Nachbargrundgrenze gemäß OÖ. Bautechnikgesetz 2013 eingehalten ist, wurde nicht überprüft.

Für die Bewertung wird davon ausgegangen, dass diese gesetzliche Regelung eingehalten ist bzw. gegebenenfalls ebenso ein baubehördlicher Konsens erwirkt werden kann.

[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 und/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.

Im Grundbuch sind im Lastenblatt 2 Rückstandsausweise (2022, 2023) eingetragen. Laut Mitteilung (Kontoblatt) der Gemeinde Gramastetten bestand für die Liegenschaft der verpflichteten Partei per 22.4.2026 ein offenes Gesamtbligo von EUR 3,372,48, darunter an offenen dinglichen Abgaben (Grundsteuer) von lediglich **EUR 110,40**.

Dieser Grundsteuerbetrag bleibt bei der Bewertung der Liegenschaft wegen Geringfügigkeit außer Ansatz bzw. ist in einer allfälligen Marktanpassung oder in der Rundung des Wertergebnisses mitberücksichtigt.

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

[5] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaft.

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 bspw. der Immobilieneigentümer (die Immobilieneigentümerin) oder eine Vertretung bei der Befundaufnahme zur umfassenden Auskunftserteilung nicht anwesend war bzw. entsprechende Unterlagen nicht vorgelegt oder Informationen nicht erteilt 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 errichtete Geräteschuppen (Gartenhütte) und der Rundpool mit Gabionenumrandung sind beim Zeitwert der Außenanlagen der Liegenschaft mitberücksichtigt.

6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- * Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- * Exekutionsordnung
- * 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 2026 der Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österr. Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2026
- * 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 2/2025 bzw. Heft 3/2025
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, Immomapping, etc.)
- * 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 19.3.2026)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45606 Feldsdorf unter der Einlagezahl 360 grundbücherlich erfasst.
Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	GST-Fläche (m²)
792/3	Baufläche (Gebäude)	68	836
	Gärten	768	
Gesamtfläche			836

Das Grundstück wird (noch) im Grundsteuerekataster geführt. Die Adresse lautet: Freysbergstr. 15

Anmerkung:

Die Flächenangaben der im Grundsteuerekataster geführten Grundstücke sind unverbindlich.

Eine Vermessung des Grundstückes im Zuge der Übertragung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen.

Die Bewertung stellt auf den Grundbuchstand ab.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt ist folgende Eintragung zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Bauplatz auf Gst. 792/3 (TZ 4895/1975)

Anmerkung:

Die Bauplatzeigenschaft als Erfordernis einer Bebauung ist im angesetzten Baulandpreis berücksichtigt.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich folgende Eintragung:

B-LNr. 4 Anteile 1/1 Manfred Sammer

Das Eigentumsrecht wird aufgrund eines Kaufvertrages 2014-09-26 (TZ 5213/2014) und einer Vereinbarung 2020-10-06 samt Zusammenziehung der Anteile (TZ 3107/2021) ausgewiesen.

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

C-LNr. 5-7 Pfandrechte

Anmerkungen:

Geldlasten/Pfandrechte bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

Ebenso nehmen die vermutlich zwischenzeitlichen Eintragungen im Zusammenhang mit dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren, die im Grundbuchsauszug vom 19.3.2026 (Beilage 1) noch nicht angeführt sind, als reine Ersichtlichmachungen auf die Bewertung keinen Einfluss.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt in der Gemeinde Gramastetten im nördlichen Gemeindegebiet Richtung Neußerling in der rechts der Hansbergstraße (L581) gelegenen und sukzessive seit den 1970-er Jahren entstandenen ländlichen Wohnsiedlung (Freysberg-Siedlung, früher Rath-Siedlung genannt). Ins südliche Gramastetten (Ortszentrum) sind es ca. 3,6 km, in die nördliche Ortschaft Neußerling (Gemeinde Herzogsdorf) ca. 2,2 km und nach Linz (Hauptplatz) ca. 14 km (je Luftlinie).

Die nähere Umgebung in der Siedlung besteht vorwiegend aus mit Ein-/Zweifamilienhäusern bebauten, teils noch unbebauten Grundstücken, in weiterer Folge dominieren - neben dem nahen und östlich tiefer liegenden Zubringerbach zum Ranitzbach samt Begleitgehölz - landwirtschaftlich genutzte Grundstücke und Bauernhöfe das umliegenden Landschaftsbild.

Die aus einem Grundstück bestehende Liegenschaft grenzt im Osten an die Siedlungsstraße (Freysbergstraße), im Norden, Westen und Süden an bebaute Wohngrundstücke. Die Entfernung zur Hansbergstraße beträgt ca. 175 m und liegen zwischen dem Grundstück und dieser Landesstraße mehrere bebaute Grundstücke.

In Ansehung des Immobilien-Preisspiegels (IPS) handelt es sich im Bezirk Urfahr-Umgebung aufgrund der ländlichen Lage weit nördlich vom Ortsgebiet Gramastetten um eine mäßige bis normale Wohnlage.

Zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückes und der Umgebung siehe insb. Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Flächenwidmungsplan (Beilagen 2 - 5).

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Das 836 m² große Grundstück ist annähernd rechteckig ausgeformt (Beilagen 3.2, 4).

Die Straßenlänge beträgt ca. 27 m, die mittlere Grundstückstiefe ca. 31 m.

Das auf einer Höhe von 587 - 593 m ü.A. liegende Grundstück hat eine Südosthanglage (Beilage 3.3 mit Darstellung der Höhenschichtlinien) und ist aufgrund seiner Form und Größe gut bebaubar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist lt. Auskunft bzw. Mitteilung der Gemeinde angeschlossen an:
Öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, Stromnetz, Müllabfuhr.

Dem Bauakt ist zu entnehmen, dass früher (Errichtung Einfamilienhaus ab 1975) am Grundstück für die Wasserversorgung ein Brunnen und für die Abwasserentsorgung eine Senkgrube zu errichten war.

Die Beheizung des Einfamilienhauses erfolgt über einen dezentralen, im Wohnzimmer aufgestellten Pelletofen, der lt. Auskunft das gesamte Wohngeschoss heizen soll.

Die Warmwasserversorgung besteht über einen elektrischen Wasserspeicher (Boiler).

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird über das regionale Straßennetz (Hansbergstraße) und zuletzt über die davon abzweigenden Siedlungsstraße (Freysbergstraße) gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort in der Freysbergstraße nicht vorhanden.

Die nächste Haltestelle der Buslinien befindet sich an der Hausbergstraße direkt südlich vor der Wohnsiedlung (Haltestellen Gramastetten/Feldsdorf).

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der ländlichen Lage sind die örtlichen infrastrukturellen Einrichtungen und Nahversorgungsgeschäfte im Ortsgebiet Gramastetten erreichbar.

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

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

Für die Bebauung gelten somit die Regelungen der OÖ. Bauordnung samt deren Nebengesetzen (Abstandsbestimmungen, udgl.).

Laut Gefahrenzonenplan (Wildbach) und Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) liegt das Grundstück nicht in einer derartigen Gefahrenzone (Abfragen *doris.at*).

Ebenso ist das Grundstück von der Hangwasserhinweiskarte nicht betroffen (Beilage 3.3).

2.7 Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenportal (GIS-Altlasten) ergab für das Grundstück und die Wohnsiedlung keine Veröffentlichung nach dem Altlastensanierungsgesetz (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten).

2.8 Nutzung

Zum Stichtag wird das Wohngebäude augenscheinlich vom Eigentümer und dessen Familie bewohnt. Laut Auskunft liegt eine Vermietung nicht vor.

3 **Beschreibung Gebäude**

3.1 **Allgemeines**

Beim Wohngebäude handelt es sich um ein Mitte der 1970-er Jahre als GLORIT-Fertigteilhaus in Holzriegelbauweise errichtetes eingeschossiges Einfamilienhaus mit einer (massiven) Teilunterkellerung und einem Satteldach, wobei das Wohnhaus geländebedingt im Osten (Vorplatz) bzw. straßenseitig zweigeschossig in Erscheinung tritt.

Ab der Straße ist das Terrain am Vorplatz bis zur Kellergeschossebene ansteigend. Der Hauseingang im Erdgeschoss ist - ausgehend vom Vorplatz - über eine längere Außenstiege an der Nordseite des Gebäudes erreichbar. Im Halbkeller sind lediglich ein Kellerraum und die Garage untergebracht, die vom Vorplatz getrennt von einander erschlossen werden.

Der beim Hauseingang offenbar nachträglich angebaute schmale Windfang (Pkt. A.4 [2]) ist entlang der Hausfront nach Westen hin etwas erweitert. An der Südseite des Wohnhauses ist im Anschluss an das Wohnzimmer eine größere überdachte Terrasse errichtet, wobei in diesem Bereich im Garten eine Geländeänderung (Aufschüttung) notwendig war.

Im Bereich des südwestlichen und geländebedingt sukzessive höher liegenden Gartens sind - neben einem sichtbaren Brunnenschachtring samt Abdeckung - ein im Gelände teilversenkter Rundpool und ein Geräteschuppen (Gartenhütte) vorhanden.

Die Grundrissgestaltung kann den Beilagen 6.1, 6.2 (Wohngebäude) und 8 (Gerätehütte) entnommen werden (beim Wohnhaus gegenüber dem Einreichplan Abweichungen in der Ausführung in natura: Änderung Hauseingang, Anbau Windfang, Vergrößerung Terrasse).

Für das Wohngebäude wurde ein gültiger 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 1975 bzw. Bauanzeige 2016 (ca.):

Einfamilienhaus (EG):

L/B: 9,65 x 9,34 m

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

Geräteschuppen (Gartenhütte):

L/B: 3,00 x 3,00 m, RH: 2,30 m

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen

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

- 1975 Baubewilligung (Neubau Einfamilienhaus)
 Gesamtbenützungsbewilligung (1981)
- 2016 Bauanzeige (Errichtung Geräteschuppen)

Betreffend entgegen des genehmigten Einreichplans geändert ausgeführten Hauseingang dürfte aufgrund einer Notiz in der Niederschrift vom 11.11.1980 des Benützungsbewilligungsverfahrens, auch wenn dies in der Benützungsbewilligung vom 8.1.1981 nicht expliziert angeführt ist, ein baubehördlicher Konsens bestehen.

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass sich für den Anbau des Windfanges an der Nordseite und für die vergrößerte Terrasse sowie deren Überdachung an der Südseite des Wohnhauses in dem von der Gemeinde übermittelten Bauakt keine Unterlagen finden (keine Bauanzeige, odgl.). Es wird auf die Annahmen in Pkt. A.4 [2] verwiesen und diesbezüglich eine Kontaktnahme mit der Baubehörde angeregt.

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 nachträglichen Abänderung des Grundrisses - aus den im Bauakt inne liegenden Unterlagen (Einreichplan 1975) entnommen bzw. die Nutzflächen aus den Plankoten des Einreichplanes ungefähr errechnet oder geschätzt (Windfang, Terrasse).

Diese Nutzflächen betragen bzw. werden wie folgt angenommen:

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m²)			
		a	b	Teil	Raum	Gesamt	
Wohngebäude ¹⁾		2,00	0,80				
EG	Windfang (ca.) ²⁾						1,60
	Vorzimmer (Flur)						10,15
	WC+Bad (1,30+4,04)						5,34
	Wohnzimmer						23,61
	Küche+Speis (6,97+1,77)						8,74
	Schlafzimmer						13,64
	Kabinett						<u>8,34</u>
	Terrasse (ca.) ³⁾	6,00	3,50			71,42	
KG (UG) ²⁾	Garage				18,76	21,00	
	Kellerraum				11,67	30,43	
Gesamtsumme						122,85	

¹⁾ lt. undatiertem Einreichplan (EP) aus 1975, baubehördlicher Genehmigungsvermerk vom 28.10.1975

²⁾ ungefähr geschätzt (im Einreichplan nicht eingezeichnet)

³⁾ ungefähr geschätzt (im Einreichplan weitaus kleinflächiger eingezeichnet)

Für die Bewertung (Sachwert) werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen (Terrasse: Fkt. 0,3):

Rechenwerte für Bewertung			m²
Wohngebäude EG inkl. Terrasse (Fkt. 0,3)	Sachwert	gerundet	78
Wohngebäude KG	Sachwert	gerundet	30
Summe			108
Rest Fkt. 0,7 (Terrasse)		gerundet	15
Kontrollsumme			123

3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme

Bauweise (lt. Baubeschreibung, Einreichplan 1975 [EP]):

Glorit-Fertigteilhaus, Streifenfundamente, Einzelfundament für Kamin

Kellermauerwerk (Garage, 1 Kellerraum): Außen-/Innenwände, Ziegelsplitbetonsteine,

aufgehendes Mauerwerk (Außen-/Innenwände): GFB-Fertigteile (Gipsfaser-Bauplatten)

Mauerstärken (lt. EP): KG: Außenmauern und Trennmauer (Garage/Kellerraum): 25 cm,

EG: Außenmauern: 15 cm, Innenwände: 10 cm

Dachform/Dachdeckung: Satteldach, Nagelbinderdachkonstruktion,

lt. EP Eindeckung Bramac-Alpendachstein, Regenrinnen und Fallrohre, verzinkt

Fassadengestaltung: Fassade verputzt/gefärbelt (weiß),

West-, teils Nordseite mit Witterungsschutzverkleidung (weiß)

Giebelseiten im Dachraum mit Holzvertäfelung (dunkel, teils beschädigt)

Decken (lt. Baubeschreibung): über KG: Stahlbetonfertigteildecke,

über EG: Rigipsplatte mit Isolierung, Dampfbremse, Estrich

Stiegen: keine Innenstiege

Wand-/Deckenbehandlung: verputzt/gespachtelt/gefärbelt (weiß),

Bad: Verfliesung in Höhe bis ca. 1,80 m,

WC: nur Rückseite in Höhe bis ca. 1,50 m verflies (marmoriert)

Böden: Vinylboden, Laminat bzw. Holzboden, Flur, Küche, Bad, WC: Fliesen,

Windfang: keramische Platten; Garage, Kellerraum: Betonboden, Estrich

Außentüren: EG (Windfang): Holz-/Isolierglaskonstruktion (Außenseite teils verwittert),

Hauseingangstür in Holz mit Glaseinlage (weiß); Kellerraum: Holztür, teils beschädigt,

Terrassentüre: Kunststoff-/Isolierglaskonstruktion mit Seitenteil (weiß)

Innentüren: Holz- bzw. Holzwerkstofftüren (weiß), Holzzargen (weiß)

Fenster: Kunststoff-/Isolierglasfenster (weiß), Dreh-/Kippbeschlag, teils mit hölzernen Fensterläden

Sanitärausstattung: Bad: kurze Badewanne (weiß) mit Dusche, Glastrennwand,

Waschbecken (weiß), Waschmaschinenanschluss,

WC: Stand-WC (weiß, Brille/Deckel: blau), Niederspülkasten (weiß)

Heizung: Pelletofen (Kaminofen) im Wohnzimmer (lt. Auskunft heizt der Ofen die gesamte Wohnung)

Warmwasseraufbereitung: elektrisch, Boiler in Garage (siehe Beilage 9, Abb.34)

(überdachte) Terrasse: Holzständerbauweise mit harter Bedachung, Bodenbelag: keramische Platten

Garage: Beton-/Estrichboden, Wände verputzt/gefärbelt, Stahlhubtor, Elektroboiler

Kellerraum: Beton-/Estrichboden, Wände verputzt/gefärbelt, Wasseranschluss mit Wasserzähler

(Ausstattung siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang)

3.5 Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung

Das ca. 45 - 50 Jahre alte Einfamilienhaus (Benützungsbewilligung 1981, Annahme Fertigstellung ca. 1976 - 1980) weist einen dem Baualter entsprechenden, und zwar im Kellergeschoss und im Äußeren einen durchschnittlichen bis mäßigen und im Inneren (Erdgeschoss) aufgrund der Renovierungen im letzten Jahrzehnt einen normalen Bau- und Instandhaltungszustand auf. Diverse Gebrauchsspuren, kleinere Schäden und verwitterte Ausstattungsteile sind sichtbar (insb. teils Fassade Nordseite, Außenstiege, Windfang, Garage/Kellerraum). Teils fehlen diverse Fertigstellungen (bspw. bei der Stromleitungen die Dosenabdeckungen bzw. Steckdosen). Es besteht ein Instandhaltungsrückstand.

Aufgrund der Baukonzeption und Grundrissgestaltung (Fertigteilhaus aus den 1970-er Jahren, nur ein Kellerraum, keine interne Verbindung, längere Außenstiege, geringe Wohnnutzfläche, etc.) bestehen Eigenschaften für eine wirtschaftliche Wertminderung.

Der Geräteschuppen (Gartenhaus) und der Rundpool werden bei den Außenanlagen mitbewertet.

4 Außenanlagen

An baulichen und gärtnerischen Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- * niedrige granitene Begrenzungsmauer an der Grundgrenze im Garten zur Straße, teils aufgesetzter Holzzaun (betagt)
- * asphaltierter bzw. mehr oder minder gleichwertig befestigter Vorplatz vor der Garage (KG)
- * Stiegenaufgang zum Hauseingang in betagter Plattenbauweise (teils stark beschädigt), Stahlgeländer (Schmiedeeisen), schwarz, teils vom Bewuchs eingerankt
- * Geräteschuppen (Gartenhütte) in Holzbauweise auf Streifenfundament bzw. Bodenplatte, Ausmaß: 3,00 x 3,00 m, Pultdach mit Dachpappe bedeckt
- * Rundpool, Ø 5 - 6 m, im Boden teilversenkt, Gabionen-Umrandung
- * hohe Aufschüttung und Abböschung südostseitig bei der Terrasse
- * teils gestalterische Elemente im Garten und im Bereich der Terrasse

Im südwestlichen Garten ist der Schachtring eines Brunnens samt Betonplatte vorhanden und ist im Einreichplan (1975) im nordöstlichen Gartenabschnitt (Vorgarten) eine Senkgrube eingezeichnet (zum Zeitpunkt der Errichtung des Wohnhauses erfolgte die Wasserversorgung über einen Brunnen und die Abwasserentsorgung über eine Senkgrube).

Ob der Brunnen noch funktionstüchtig bzw. die Senkgrube noch vorhanden ist, wurde nicht überprüft. Zum Stichtag besteht ein Anschluss an die Ortswasserleitung und Kanalisation (Pkt. B.2.3).

Im Garten sind an einigen Stellen diverse Ablagerungen vorhanden.

Im Anschluss an die Terrasse geht die hohe Abböschung in den südöstlich nicht fertig gestellten bzw. von Strauchgehölz und vom Naturanflug überwucherten Garten über. Die ansonsten nicht befestigten Außenanlagen haben vorwiegend Grasbewuchs, teils Gestrüpp-, Strauch- und Baumbewuchs.

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen und gärtnerischen Außenanlagen ist als unterdurchschnittlich bis teils stark vernachlässigt einzustufen. Es besteht eine Pflegerückstand.

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 vom Eigentümer und dessen Familie 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) 2026 werden für den Bezirk Urfahr-Umgebung die Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (Grundfläche ca. 600-800 m²) je nach Wohnlage mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter wie folgt ausgewiesen (als Marktstudie errechnet von den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilienreuhändern dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	Wohnlage			
Urfahr - Umgebung	Euro/m ² Grundfläche			
2026	66,49	112,89	201,67	319,63

In Ansehung des IPS ist eine Lage in einer ländlichen Wohnsiedlung im Gemeindegebiet Gramastetten, und zwar weit nördlich von Gramastetten im Bezirk als mäßig bis normal einzustufen, sodass ein Preis von ca. EUR 70,00 bis 110,00/m² 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. Es werden die Preise für die Gemeinde Gramastetten und für das der gutachterlichen Liegenschaft naheliegende Gemeindegebiet Herzogsdorf angeführt. Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab:

Gewinn/ TU Wien 2026	Preise		Trend
	von	bis	
Gramastetten	150,00	700,00	↗
Herzogsdorf	40,00	75,00	↗

Diese auf Gemeinden abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf den gesamten Bezirk beziehen, eine genauere Aussagekraft (Basis: gute Wohnlage). Die gutachterliche Liegenschaft liegt in ländlicher Lage über vier Straßenkilometer nördlich von Gramastetten, sodass diese Richtpreise für Gramastetten, die auch die Wohnlagen bis zum Pöstlingberg reichenden Gemeindegebiet miteinbeziehen, nicht herangezogen werden können. Am besten würden sich die Richtpreise für Herzogsdorf eignen, sodass unter Berücksichtigung aber der Lage im Gemeindegebiet von Gramastetten und der näheren (besseren) Lage zum Ballungszentrum Linz für den Bodenwert ein Grundpreis ca. EUR 80,00/m² in Frage käme.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Feldsdorf Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2021 - 2025, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-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 angenommenen Wertsteigerung im Jahr 2026 bis zum Stichtag - valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Bezirk Urfahr-Umgebung, normale Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45606 Feldsdorf								
4/2021	357/6	D	980	65.000	66,33	20	78.000	79,59
8/2021	796/16	W	1.037	50.000	48,22	20	60.000	57,86
3/2022	2232/8, 2234/11	W	1.243	88.000	70,80	15	101.200	81,42
3/2025	796/16	W	1.037	90.000	86,79	3	92.700	89,39
10/2025	357/5	D	980	65.000	66,33	2	66.300	67,65
Summen			5.277				398.200	
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	75,00
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis, Widm. = Widmung								
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert								
Wertanpassung lt. IPS; Wohngrundstücke, Bezirk Urfahr-Umgebung, normale Wohnlage (ca.)								
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2025 (=IPS 2026) bis zum Stichtag 4/2026: 1 % (Annahme)								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich in einer Bandbreite von knapp EUR 60,00 bis ca. 90,00/m². Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei ca. EUR 75,00/m².

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten ländlichen Wohnlage, Größe, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreiserhebungen und Preisinformationen wird das (fiktiv) unbebaute, voll aufgeschlossene Grundstück zum Stichtag mit einem Preis von EUR 80,00/m² eingeschätzt.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	EUR/m ²	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	836	80	66.880,00
Abschlag wg. Grundstücksform			
Bodenwert			66.900,00

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem angenommenen Gebäudealter von ca. 45 - 50 Jahren (Annahme Fertigstellung 1976 - 1980) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher Wohngebäude (Fertigteilhaus) von 70 Jahren wird aufgrund der Investitionen in den letzten Jahren (insb. Innenrenovierung, Anbau überdachte größere Terrasse) die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses zum Stichtag mit 30 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, den Instandhaltungsrückstand und die wirtschaftliche Wertminderung (Pkt. B.3.5) können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Geräteschuppen (Gartenhütte) wird beim Zeitwert der Außenanlagen mitberücksichtigt.

Der Bauwert errechnet sich wie folgt:

Bauwert (nach Nutzfläche)	m ²	EUR/m ²	EUR	%	EUR
Wohngebäude EG	78	3.310	258.180		
Wohngebäude KG	30	1.660	<u>49.800</u>		<u>307.980,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	108				307.980,00
Wertminderung wg. Baumängeln/-schäden					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten				-	
Gekürzter Herstellungswert					307.980,00
technische Wertminderung (linear)	ND	70	RND	30	307.980
				57	<u>-175.549,00</u>
					132.431,00
Instandhaltungsrückstand			132.431	20	-26.486,00
wirtschaftliche Wertminderung			132.431	10	-13.243,00
Bauwert				gerundet	92.700,00
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, 2 bis 4 %, sofern es sich um durchschnittliche Anlagen handelt, 5 bis 7 % und sofern es sich um aufwendige Anlagen handelt, 8 bis 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 Geräteschuppen (Gartenhütte) und Rundpool wie folgt eingeschätzt:

Wert d. Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)		EUR	%	EUR
Zeitwert	Neubauwert Gebäude	307.980	3	9.239,00
Pauschale			gerundet	9.200,00

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	EUR
Bodenwert	66.900,00
Bauwert	92.700,00
Zeitwert Außenanlagen	9.200,00
SACHWERT	168.800,00

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 zum Stichtag nicht dem Verkehrswert. Dies aus folgenden Gründen: Die Immobilie zeigt im Außenbereich (Vorgarten, teils Einzäunung, Außenstiege zum Hauseingang, Windfang, teils Hausfassade Nord) ein teils heruntergekommenes Erscheinungsbild.

Für den Zubau an der Nordseite (Windfang) und die hohen Aufschüttungen samt erheblicher Vergrößerung der Terrasse mit Überdachung an der Südseite des Hauses finden sich keine Unterlagen im Bauakt. Diesbezüglich wäre unter Beischaffung entsprechender Planunterlagen ein baubehördlicher Konsens zu erwirken, was Mühen und Kosten verursacht.

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 unter Berücksichtigung der bereits angesetzten Abschläge beim Bauwert mit einem Abschlag von 5 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Sachwert			168.800,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	168.800	5	-8.440,00
VERKEHRSWERT		gerundet	160.000,00

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

D Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 360, Grundbuch 45606 Feldsdorf, Bezirksgericht Urfahr, mit der Objektadresse 4201 Gramastetten, Freysbergstr. 15 (Einfamilienhaus) beträgt zum Stichtag

€ 160.000,--

(in Worten: Euro einhundertsechzigtausend)

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

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.4.2006, Zl. Jv 3927/000

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:

LNr.		Seiten A4-Format
1	Grundbuchsauszug, Abfragedatum 19.3.2026	1
2	Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)	1
3.1	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail mit Höhenschichtlinien	1
3.3	Hangwasserhinweiskarte	1
4	Lageplan/DKM	1
5	Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
6.1	Grundrissplan Wohnhaus EG (aus Einreichplan 1975)	1
6.2	Grundrissplan Wohnhaus KG (aus Einreichplan 1975)	1
7	Gebäudeschnitt Wohnhaus (aus Einreichplan 1975)	1
8	Lageplan, Grundriss, Schnitt, Ansicht Geräteschuppen (aus Bauanzeige 2016)	1
9	Fotodokumentation Abb. 1-38 mit Beschreibungen	6
		18

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.

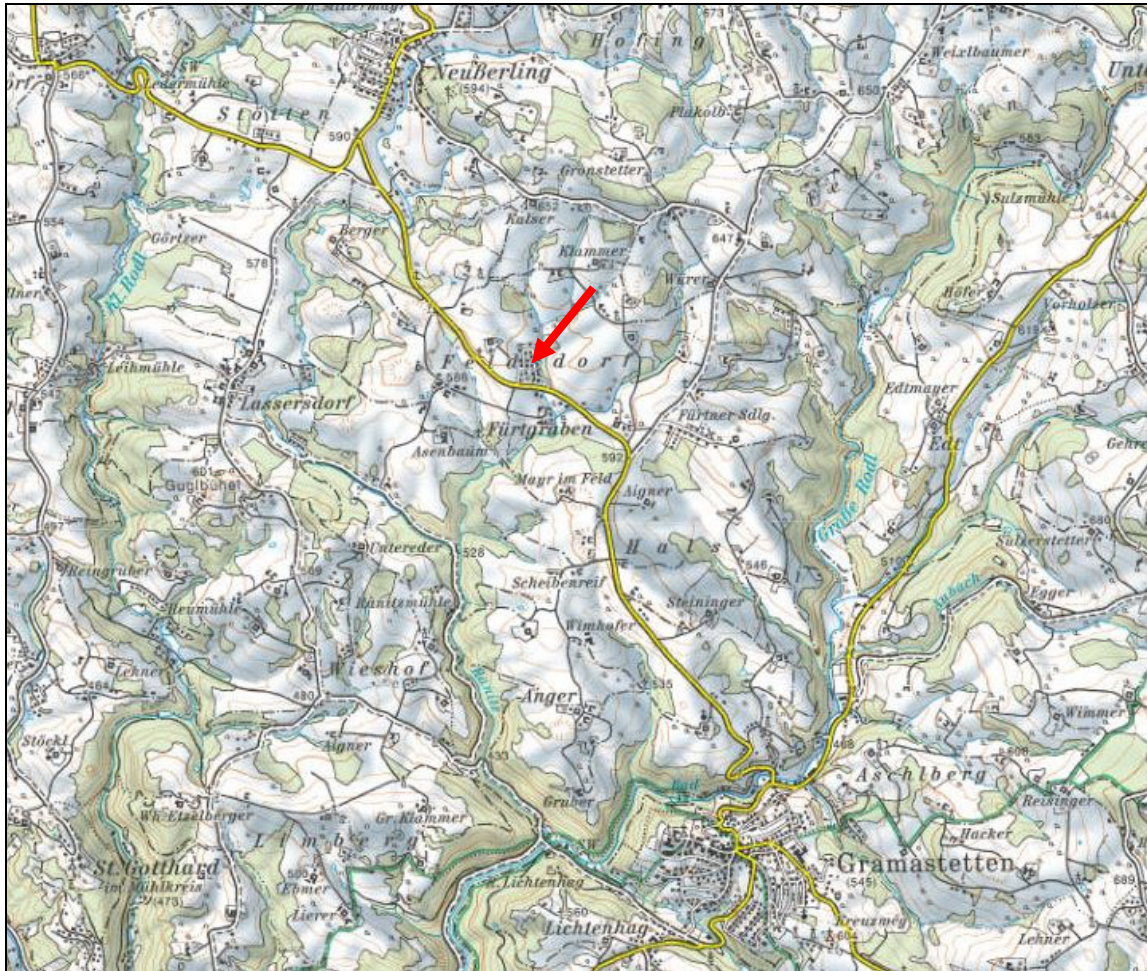
Es gilt nur der Inhalt des an das Exekutionsgericht inkl. Ediktsdatei übermittelten Bewertungsgutachtens.

ANHANG

Beilage 1

Grundbuchsauszug

012 E 1265/26 d		ON 1.5.1	
 REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 45606 Feldsdorf		EINLAGEZAHL 360	
BEZIRKSGERICHT Urfahr			
***** Letzte TZ 5509/2025 Plombe 1275/2026 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
792/3	GST-Fläche	836	
	Bauf.(10)	68	
	Gärten(10)	768	Freysbergstraße 15
Legende: Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1 a 4895/1975 Bauplatz (auf) Gst 792/3			
***** B *****			
4 ANTEIL: 1/1			
Manfred Sammer			
GEB: 1971-09-10 ADR: Freysbergstraße 15, Gramastetten 4201			
a 5213/2014 IM RANG 4630/2014 Kaufvertrag 2014-09-26 Eigentumsrecht			
b 3107/2021 Vereinbarung 2020-10-06 Eigentumsrecht			
c 3107/2021 Zusammenziehung der Anteile			
***** C *****			
5 a 4993/2020 Schuld- und Pfandurkunde 2020-10-15			
PFANDRECHT		EUR 141.000,--	
6 % Z, 7 % VZ, NGS EUR 28.200,--			
für start:bausparkasse AG (FN 441019h)			
c 5509/2025 Hypothekarklage (36 Cg 76/25m LG Linz)			
6 a 3978/2022 Ruchstandsausweis 2022-08-10			
PFANDRECHT		vollstr EUR 716,86	
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 17,49)			
4 % Z aus EUR 699,37 seit 01.01.2022,			
Antragskosten EUR 97,50 für			
Marktgemeindeamt Gramastetten (12 E 2968/22i)			
7 a 3848/2023 Ruchstandsausweis 2023-09-14			
PFANDRECHT		vollstr EUR 965,36	
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 23,55)			
4 % Z aus EUR 941,81 seit 01.01.2023,			
Antragskosten EUR 121,50 für			
Marktgemeinde Gramastetten (12 E 3663/23x)			
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			
***** Für den Amtsgebrauch			
Grundbuch		19.03.2026 09:58:43	
Seite 1 von 1			

Beilage 2**Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)**

Auszug aus DORIS Grundkarte (doris.at), Gemeindegebiet Gramastetten und Umgebung mit Markierung des Standortes



Detail aus Auszug der DORIS Grundkarte (doris.at), Bereich Feldsdorf (zwischen Gramastetten und Neußerling) mit Markierung der ungefähren Lage der Liegenschaft

Beilage 3.1**Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht**

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



Lageplan/Orthofoto (Übersicht) mit Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel und Markierung des Grundstückes 792/3 (EZ 360)

Beilage 3.2**Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme),
Detail mit Höhengschichtlinien und Hausnummern**

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



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Höhengschichtlinien, Hausnummern und Markierung des Grundstückes 792/3 (EZ 360)

Beilage 3.3**Hangwasserhinweiskarte**

Darstellung der Hangwassergefahr im Falle lokalen Starkregens
(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationen-System – doris.at).



Auszug aus der Hangwasserhinweiskarte mit Markierung des Grundstückes 792/3 (EZ 360)

Das Grundstück ist lt. Abfrage (doris.at) von der Hangwasserhinweiskarte nicht betroffen.

Beilage 4**Lageplan/DKM**

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



Lageplan mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 792/3 (EZ 360)

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 Marktgemeinde Gramastetten
mit Markierung des Grundstückes 792/3 (EZ 360)

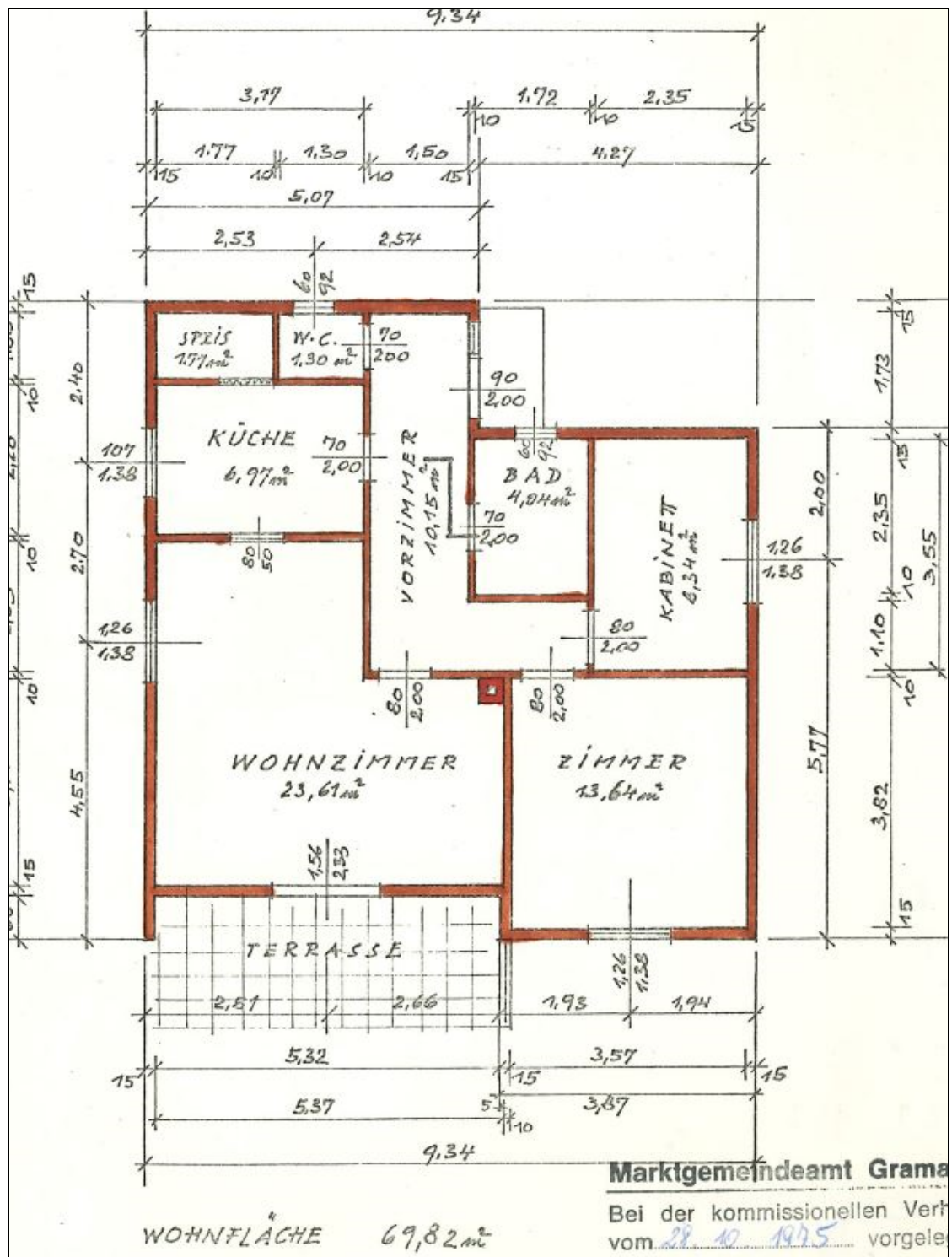
W (zinnobber dunkel) Widmung Wohngebiet

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

Beilage 6.1

Grundrissplan Wohnhaus, EG

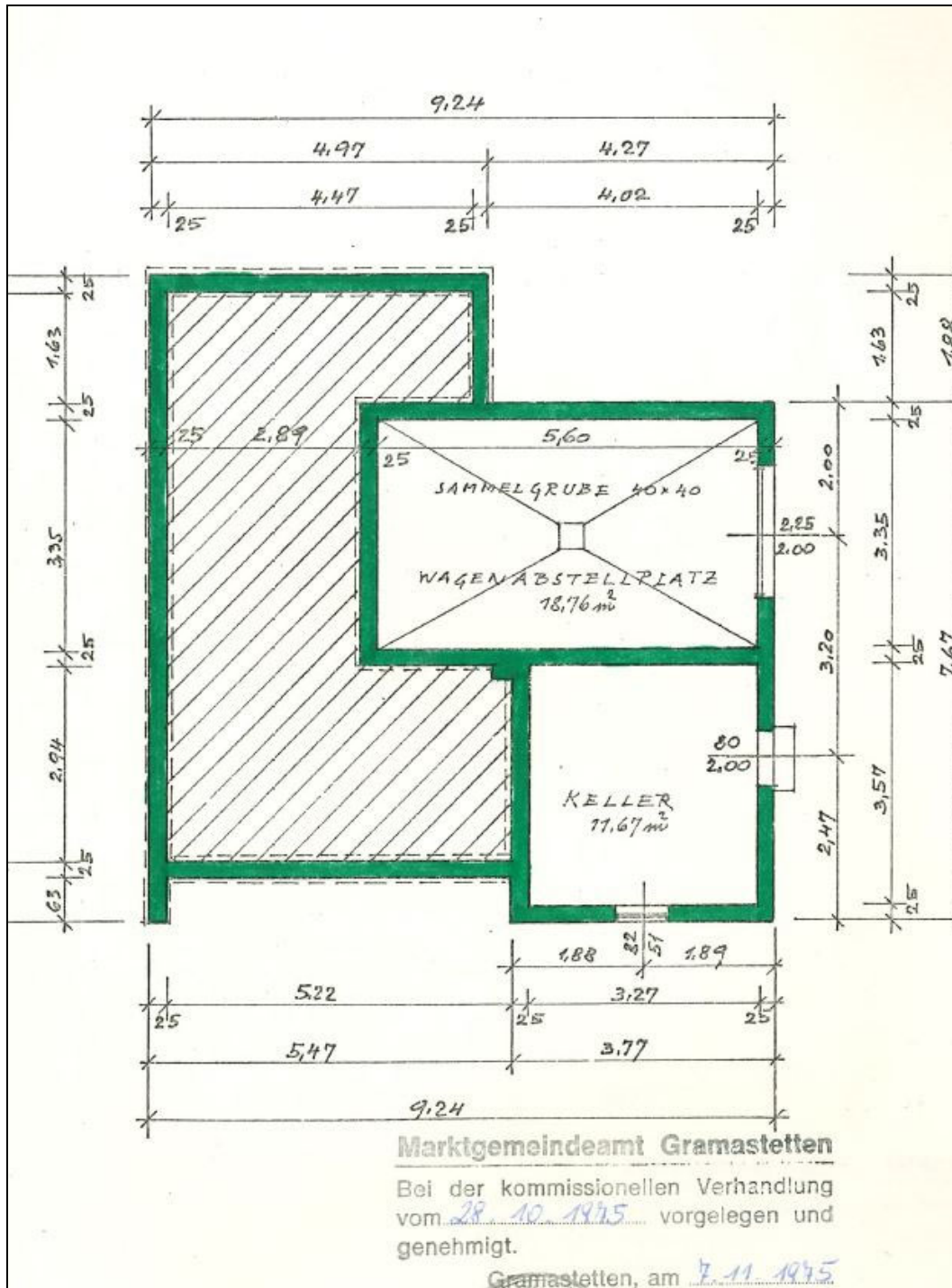
Die Darstellung gibt den von der Gemeinde übermittelten (undatierten) Einreichplan von 1975 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura (zB. Änderung Eingang). Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan EG (aus Einreichplan 1975)

Beilage 6.2**Grundrissplan Wohnhaus, KG**

Die Darstellung gibt den von der Gemeinde übermittelten (undatierten) Einreichplan von 1975 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.

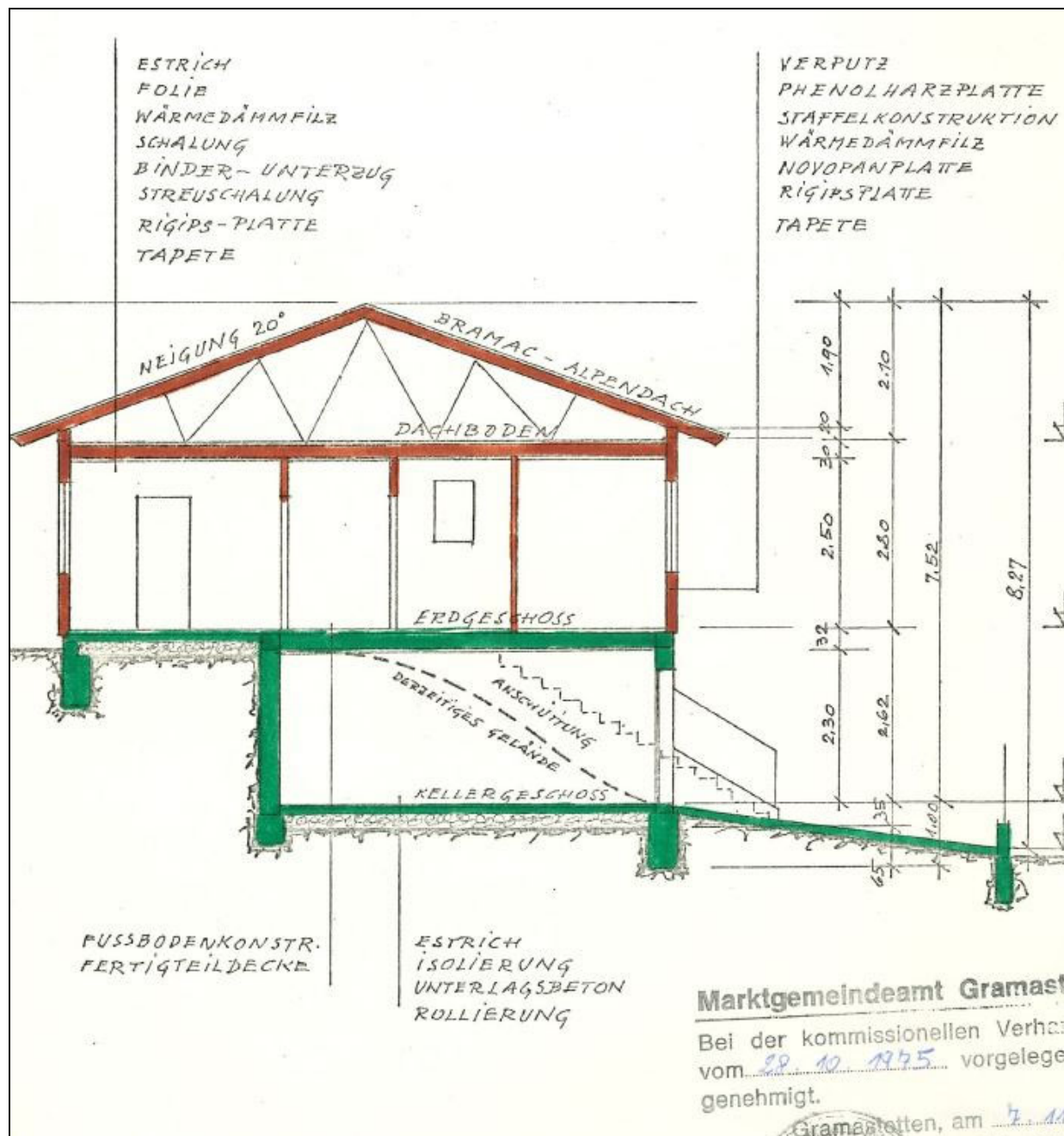


Grundrissplan KG (aus Einreichplan 1975)

Beilage 7

Gebäudeschnitt Wohnhaus

Die Darstellung gibt den von der Gemeinde übermittelten (undatierten) Einreichplan von 1975 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.

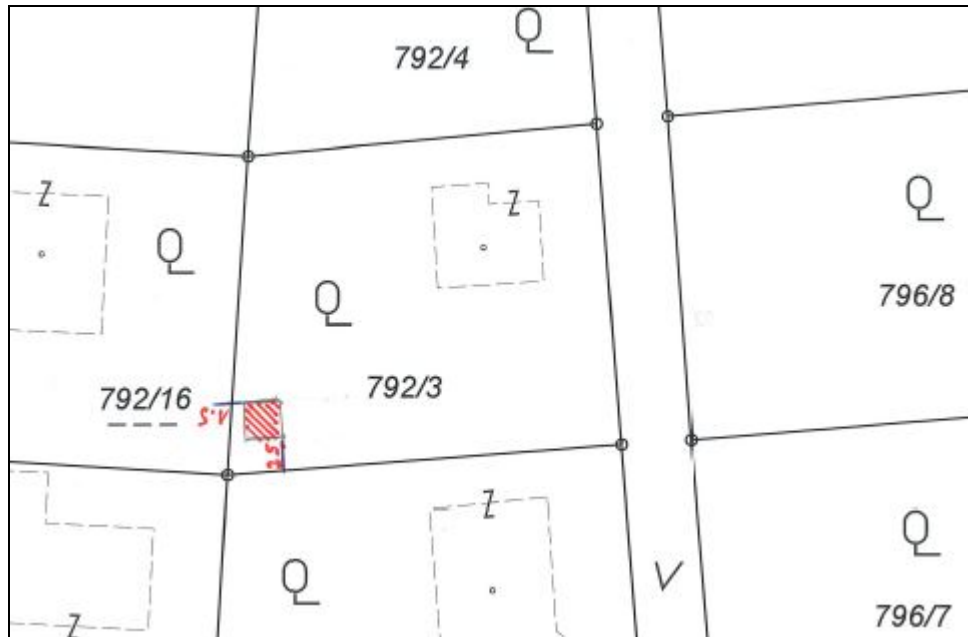


Schnitt Einfamilienhaus (aus Einreichplan 1975)

Beilage 8

Lageplan, Grundriss, Schnitt, Ansicht Geräteschuppen

*Die Darstellungen geben die von der Gemeinde übermittelte Planbeilage der Bauanzeige vom 10.6.2016 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende Ausführung ist darin nicht abgebildet.
Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.*



Lageplan Geräteschuppen (aus Bauanzeige 2016)



Grundriss, Schnitt, Ansicht Geräteschuppen (aus Bauanzeige 2016)

Beilage 9**Fotodokumentation****Liegenschaft/Einfamilienhaus, 4201 Gramastetten, Freysbergstr. 15**

Abb.1 Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude, Südostseite
(Geländeaufschüttung im Bereich Garten/Terrasse)



Abb.2 Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude, Ostseite
Garten, Vorplatz, Zufahrt Garage, Hauszugang
(Geländeaufschüttung im Bereich Garten/Terrasse)



Abb.3 Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude, Nordostseite
(Geländeaufschüttung im Bereich Garten/Terrasse)



Abb.4 Ansicht Vorplatz, Hauszugang/Stiegenaufgang



Abb.5 Ansicht Detail zu Abb.4, Zustand Außenstiege



Abb.6 Ansicht Wohngebäude, Nordostseite,
Aufgang zum Hauseingang



Abb.7 Ansicht Wohngebäude, Nordwestseite, Garten



Abb.8 Ansicht Detail zu Abb.7



Abb.9 Ansicht Wohngebäude, Südwestseite, Garten, Terrasse



Abb.10 Ansicht Wohngebäude Südwestseite, Terrasse (Geländeaufschüttung)



Abb.11 Ansicht Terrasse, Garten (Geländeaufschüttung)



Abb.12 Ansicht Garten, Rundpool/Gabionen-Umrandung, Brunnenschacht, Wohngebäude



Abb.13 Ansicht Garten, Richtung Geräteschuppen (Gartenhütte)



Abb.14 Ansicht Hauseingang/Anbau Windfang, vgl. Abb.6



Abb.15 Ansicht Windfang (Anbau), Hauseingang, Flur



Abb.16 Ansicht Teilbereich Windfang (Anbau)



Abb.17 Ansicht Flur (Richtung Norden/Hauseingang)

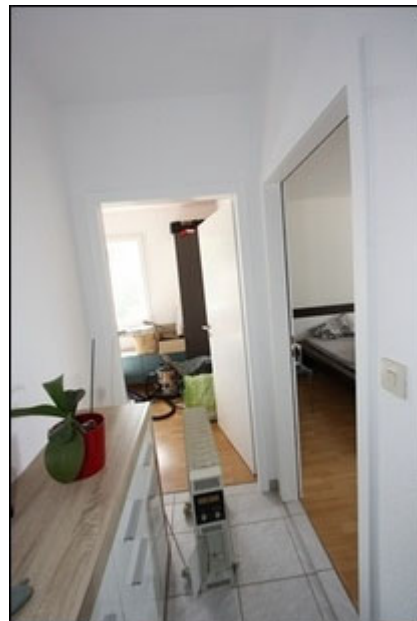


Abb.18 Ansicht Flur (Richtung Osten)



Abb.19 Ansicht Wohnzimmer



Abb.20 Ansicht Wohnzimmer (Richtung Terrasse)



Abb.21 Ansicht Wohnzimmer (Richtung Küche)



Abb.22 Ansicht Küche

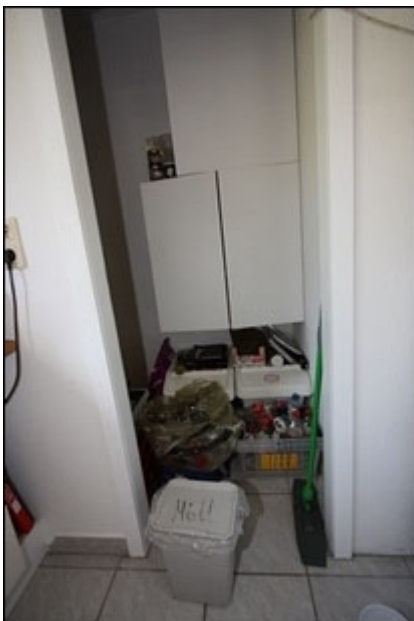


Abb.23 Ansicht Speis



Abb.24 Ansicht WC



Abb.25 Ansicht Terrasse



Abb.26 Ansicht Terrasse



Abb.27 Ansicht Schlafzimmer

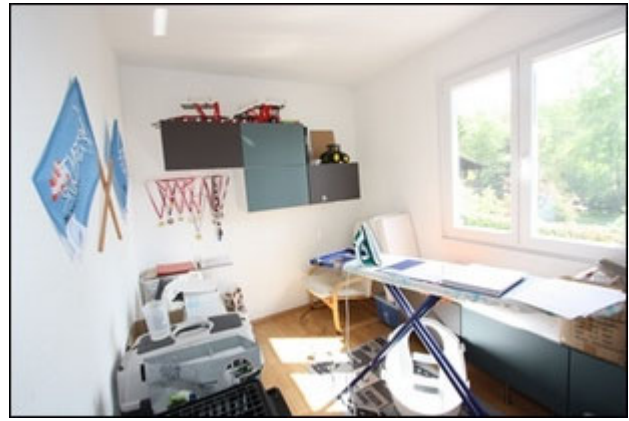


Abb.28 Ansicht Kabinett



Abb.29 Ansicht Bad



Abb.30 Ansicht Bad



Abb.31 Ansicht Vorplatz, Wohngebäude KG



Abb.32 Ansicht Garage



Abb.33 Ansicht Detail zu Abb.32



Abb.34 Ansicht Detail zu Abb.33, Boiler im Schrankverbau

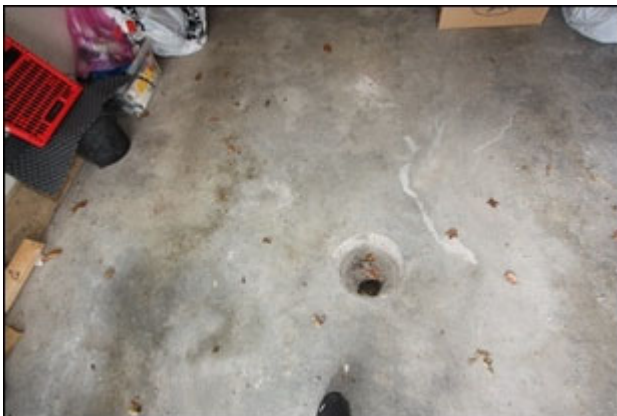


Abb.35 Ansicht Detail Garage



Abb.36 Ansicht Garage



Abb.37 Ansicht Detail zu Abb.31, Kellertür



Abb.38 Ansicht Keller-/Lagerraum