



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 5 E 20/26d - Bezirksgericht Freistadt



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

EZ 578, Grundbuch 45413 Reichenau im Mühlkreis,
4204 Reichenau im Mühlkreis, Badsteig 8



5 E 20/26d:

Betreibende Partei

Oberösterreichische Landesbank
Aktiengesellschaft
Landstraße 38
4020 Linz

vertreten durch

Fürlinger Langoth Obermüller Rachbauer
Rechtsanwälte GmbH & Co KG
Graben 27/Top 2.05
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Cornelia Seher
Badsteig 8
4204 Reichenau im Mühlkreis



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	14
Außenanlagen	21
Inventar	21
Bewertung	22
Grundlagen	22
Berechnung	22
Vergleichswertberechnung Grundstücke	23
Bodenwert	24
Bauwert	25
Außenanlagen	25
Sachwert	26
Verkehrswert Liegenschaft	26
Zusammenfassung	27
Anhang	28
Auszüge Einreichplan	28
Auszug aus dem nicht mehr gültigen Energieausweis	31



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Freistadt mit Beschluss vom 26. Februar 2026 (ON 8)

Gegenstand der Schätzung

EZ 578, Grundbuch 45413 Reichenau im Mühlkreis,
4204 Reichenau im Mühlkreis, Badsteig 8

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

25. März 2026 (Tag der Befundaufnahme)



Grundlagen der Schätzung

- Befundaufnahme am 25. März 2026

Anwesend:

- Cornelia Seher
 - DI Dieter Kozak (Gerichtsvollzieher)
 - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 2. März 2026
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Einreichplan „Neubau eines Wohnhauses“ vom 9. Februar 2001 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Reichenau im Mühlkreis vom 9. April 2001 (Zl. Zl. Bau-605-Seh-02-2001)
 - Baubewilligung „Neubau eines Einfamilienhauses mit Garage“ der Marktgemeinde Reichenau im Mühlkreis vom 9. April 2001 (Zl. Bau-605-Seh-02-2001)
 - Energieausweis vom 9. April 2001 (nicht mehr gültig)
 - Baufertigstellungsanzeige „Neubau eines Wohnhauses“ vom 18. Dezember 2019 (Zl. Bau-605-Seh-02/2001)
 - Auskünfte der Marktgemeinde Reichenau im Mühlkreis
 - 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 2026, 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 fertigende 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.



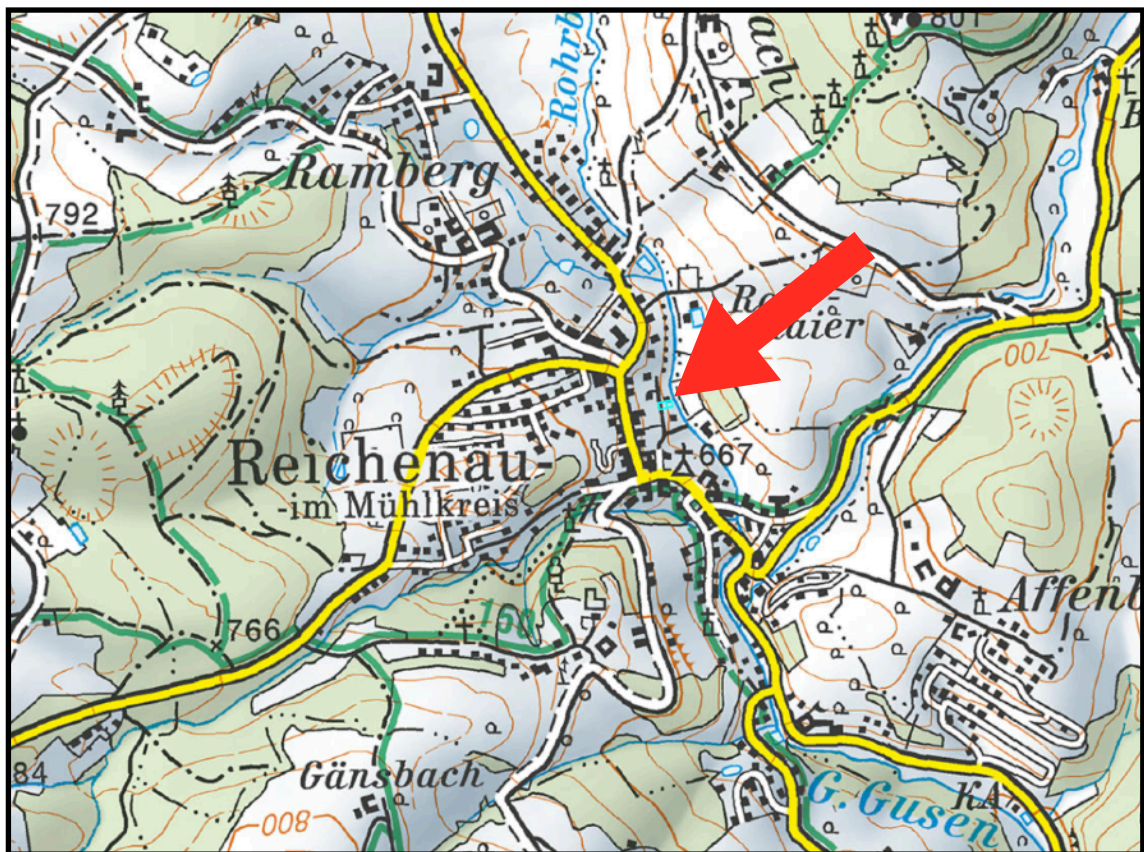
12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens 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 Neuvermessung Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Dem Sachverständigen liegt kein gültiger 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 verwaorlostes sanierungsbedürftiges Zweifamilienhaus.

Lage



Quelle: doris.at


Im Ort Reichenau im Mühlkreis gelegen.

Entfernung (jeweils ins Zentrum):

Freistadt	ca. 18 km
Linz	ca. 21 km



Grundbuchsstand

		GB																								
<p>Auszug aus dem Hauptbuch</p>																										
<p>KATASTRALGEMEINDE 45413 Reichenau im Mühlkreis BEZIRKSGERICHT Freistadt</p>		<p>EINLAGEZAHL 578</p>																								
<p>***** Letzte TZ 62/2026 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012 ***** A1 *****</p>																										
<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">GST-NR</th> <th style="text-align: left;">G BA (NUTZUNG)</th> <th style="text-align: left;">FLÄCHE</th> <th style="text-align: left;">GST-ADRESSE</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>354/3</td> <td>G GST-Fläche</td> <td style="text-align: center;">*</td> <td>357</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Bauf.(10)</td> <td></td> <td>121</td> </tr> <tr> <td></td> <td>Gärten(10)</td> <td></td> <td>236</td> </tr> <tr> <td>354/4</td> <td>G Gärten(10)</td> <td style="text-align: center;">*</td> <td>234</td> </tr> <tr> <td colspan="2">GESAMTFLÄCHE</td> <td></td> <td>591</td> </tr> </tbody> </table>	GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	354/3	G GST-Fläche	*	357		Bauf.(10)		121		Gärten(10)		236	354/4	G Gärten(10)	*	234	GESAMTFLÄCHE			591	<p>Badsteig 8</p>	
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE																							
354/3	G GST-Fläche	*	357																							
	Bauf.(10)		121																							
	Gärten(10)		236																							
354/4	G Gärten(10)	*	234																							
GESAMTFLÄCHE			591																							
<p>Legende: G: Grundstück im Grenzkataster *: Fläche rechnerisch ermittelt Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude) Gärten(10): Gärten (Gärten) ***** A2 *****</p>																										
<p>2 a 150/2001 Bauplatz (auf) Gst 354/3 gem Bescheid 2000-10-17 b 504/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 461 ***** B *****</p>																										
<p>1 ANTEIL: 1/1 Cornelia Seher GEB: 1967-07-10 ADR: Badsteig 8, Reichenau im Mühlkreis 4204 a 504/2001 Kaufvertrag 2000-11-27 Eigentumsrecht b 448/2003 Anschrift ***** C *****</p>																										
<p>1 a 129/2002 Schuldschein 2002-01-28 PFANDRECHT EUR 54.504,63 12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 16.351,39 für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft mit KAUTIONSBAND (Wo-1928953) c 3290/2025 Hypothekarklage (2 C 1197/25p)</p>																										
<p>2 a 32/2003 Pfandurkunde 2003-01-02 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 156.000,-- für Raiffeisenbank Reichenau registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung</p>																										
<p>3 a 62/2026 IM RANG 129/2002 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.551,64 und Kosten EUR 657,68 samt 4 % Z seit 03.11.2025 sowie Kosten EUR 467,32 für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y) (5 E 20/26d)</p>																										
<p>***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Leonfelden. *****</p>																										
<p>Grundbuch</p>		<p>02.03.2026 08:11:21</p>																								

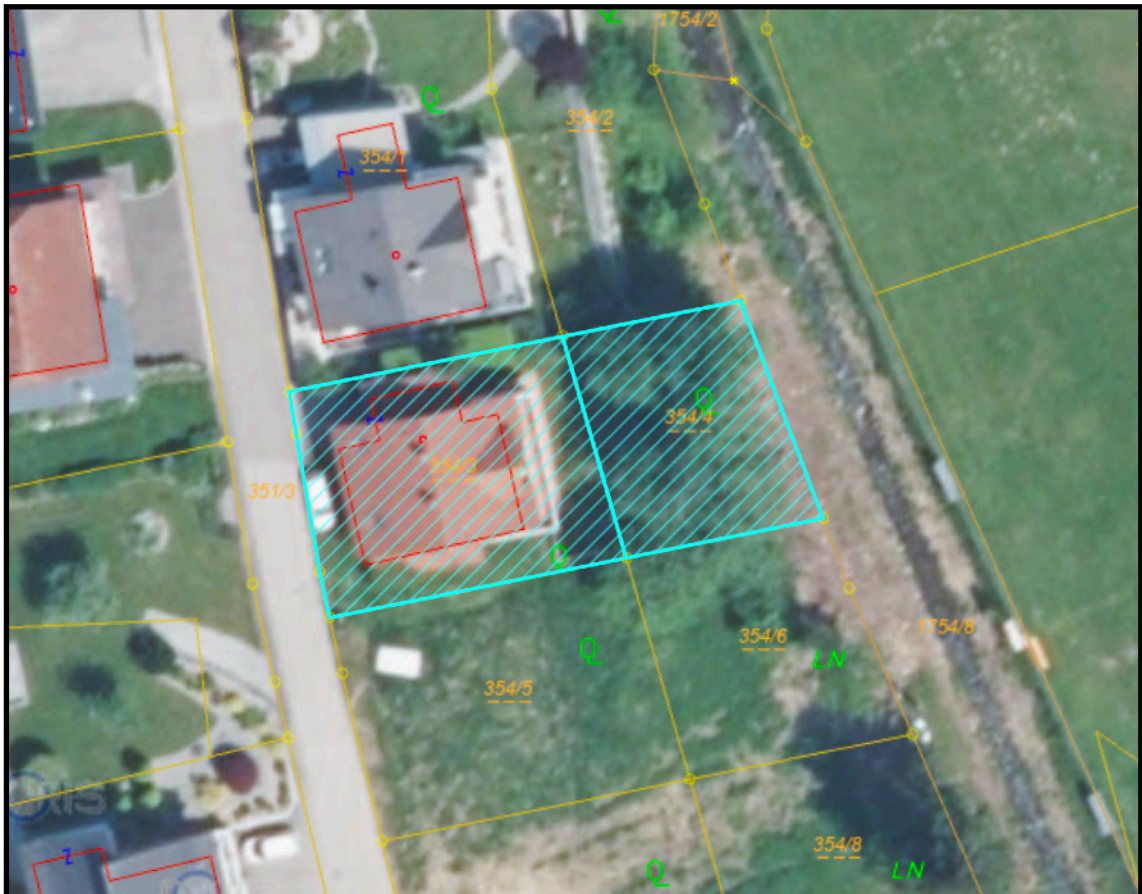
Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird von der Eigentümerin genutzt.

Grundstücksbeschreibung

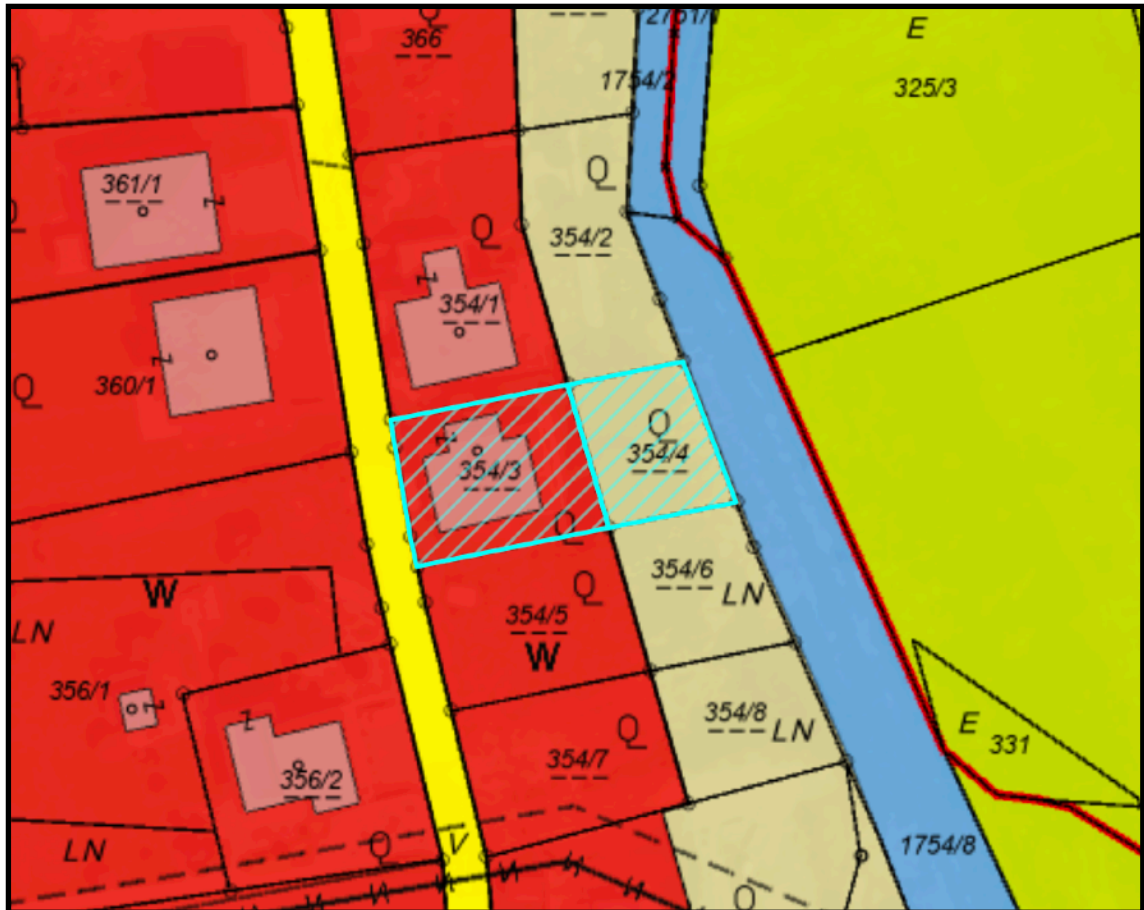
Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, hängig bis sehr steil beim Grünlandgrundstück

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet
Ödland - Land- und Forstwirtschaft, Ödland

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Marktgemeinde Reichenau vom 5. März 2026 gibt es für diese Liegenschaft keinen Bebauungsplan.

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 14. April 2026 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke 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.

Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auskunft des Finanzamtes Österreich:

Einheitswert: € 36.300,-- GMB: € 67,12 Stichtag: 1.1.2020

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Marktgemeinde Reichenau im Mühlkreis vom 5. März 2026 sind Forderungen in der Höhe von **€ 3.294,18** (Stichtag 5. März 2026) offen.



Baulichkeiten



Außenansicht



Außenansicht



Garten

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 578, Grundbuch 45413 Reichenau im Mühlkreis,
4204 Reichenau im Mühlkreis, Badsteig 8



Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 578, Grundbuch 45413 Reichenau im Mühlkreis,
4204 Reichenau im Mühlkreis, Badsteig 8



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Garage



Beschreibung Baulichkeiten

Baujahr:	ca. 2001 (lt. Einreichplan)
Geschosse:	Keller-, Erd- und Dachgeschoss Im Keller ist eine Einliegerwohnung vorhanden.
Baufortschritt:	98 % kleinere Fertigstellungsarbeiten notwendig
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	KG: 25 cm, 8 cm VWS (lt. Einreichplan) EG, DG: 30 cm, 8 cm VWS (lt. Einreichplan)
Fassade:	verputzt, gefärbelt, VWS
Dach:	Steildach, Ziegel
Innenwände:	massiv
Fenster:	Kunststoff, Holz, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türzargen aus Holz
Fußböden:	Fliesen, Parkett
Heizung, Warmwasser:	Fernwärme, Heizkörper
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	sehr schlecht - unbewohnbar - Sanierung notwendig!
Energieausweis:	vorhanden - nicht mehr gültig
Nutzung:	Eigennutzung
Sonstiges:	<ul style="list-style-type: none">• sanierungsbedürftig• insbesondere Wasserschäden • größere Feuchtigkeitsschäden im Keller und der Garage • verwahrloster Zustand



Raumaufteilung (lt. Einreichplan)

Der Naturstand stimmt teilweise mit dem Einreichplan nicht überein.

Kellergeschoss

Wohnen - Küche	31,70 m ²
Schlafen	9,24 m ²
WC	1,75 m ²
Dusche	2,64 m ²
Garderobe	3,90 m ²
Keller	8,33 m ²
Technik	7,02 m ²
Flur	8,65 m ²
Vorrat	3,92 m ²
Wäsche + Trockenraum	9,29 m ²
Keller	14,85 m ²
	101,29 m²

Erdgeschoss

Küche - Essen	25,98 m ²
Wohnen	20,67 m ²
Speis	1,88 m ²
TV - Raum	8,13 m ²
Diele	10,78 m ²
WC	1,35 m ²
Garderobe	3,53 m ²
	72,32 m²

Dachgeschoss

Kind	15,78 m ²
Kind	14,51 m ²
Arbeitsraum	9,11 m ²
Flur	8,88 m ²
Schrankraum	8,39 m ²
Schlafen	10,58 m ²
WC	1,41 m ²
Bad	6,96 m ²
	75,62 m²

Garage	15,45 m²
---------------	----------------------------



Außenanlagen

Es sind einfache ortsübliche, verwehrlose Außenanlagen vorhanden.

Inventar

Das Inventar wird auftragsgemäß nicht in diesem Gutachten bewertet.

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.

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 Neuhherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.

Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Freistadt wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
45413 Reichenau im Mühlkreis	748	2025 2010/25	2.023	€ 161.840,00	€ 80,00
45413 Reichenau im Mühlkreis	467/10	2025 2872/25	848	€ 67.840,00	€ 80,00
45413 Reichenau im Mühlkreis	3113/25	2025 3113/25	649	€ 65.000,00	€ 100,15
45413 Reichenau im Mühlkreis	603	2024 2095/24	216	€ 12.250,00	€ 56,71
45413 Reichenau im Mühlkreis	545/1	2024 2692/24	679	€ 95.060,00	€ 140,00
45413 Reichenau im Mühlkreis	1930/24	2024 1930/24	299	€ 19.435,00	€ 65,00
45413 Reichenau im Mühlkreis	446/2	2023 816/24	628	€ 91.500,00	€ 145,70
Durchschnitt					€ 95,37

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 € 100,-** festgesetzt.

Für das Grünland werden aufgrund des Zusatznutzens direkt beim Wohngebäude und unter Berücksichtigung der Steilheit des Grundstückes 20 % vom Baulandwert angesetzt.

	m²	€/m²	€ gesamt
GrstNr. 354/3	357	€ 100,00	€ 35.700,00
GrstNr. 354/4	234	€ 20,00	€ 4.680,00
Bodenwert	591		€ 40.380,00

Bauwert

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

Alter: ca. 25 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Altersabschlag: 31,25 %
Baumängel, Bauschäden,
verlorener Bauaufwand
verwahrloster Zustand: 28,75 %

Gesamtabschlag: -----
60,00 %

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Kellergeschoss	101,29	€ 2.000,00	€ 202.580,00
Erdgeschoss	72,32	€ 2.700,00	€ 195.264,00
Dachgeschoss	75,62	€ 2.500,00	€ 189.050,00
Garage	22,14	€ 1.000,00	€ 22.140,00
Herstellungswert	271,37		€ 609.034,00
- fehlende Arbeiten	-2,00 %		-€ 12.180,68
Zwischenwert			€ 596.853,32
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-60,00 %		-€ 358.111,99
Bauwert			€ 238.741,33

Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten berücksichtigt.

Außenanlagen

Die Außenanlagen werden pauschal mit einem **Zeitwert von € 3.000,--** bewertet.



Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 40.380,00
Bauwert	€ 238.741,33
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 3.000,00
gesamt	€ 282.121,33

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 15 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- Bebauungsabschlag
- Zustand (verwahrlost)

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 282.121,33
- Marktanpassung	-15,00 %	-€ 42.318,20
Verkehrswert		€ 239.803,13
Verkehrswert gerundet		€ 240.000,00



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
EZ 578, Grundbuch 45413 Reichenau im Mühlkreis, 4204 Reichenau im Mühlkreis, Badsteig 8	€ 240.000,00

Auf die **offenen Gemeindeabgaben in der Höhe von € 3.294,18 bei der Gemeinde Reichenau im Mühlkreis mit Stand vom 9. April 2026** wird hingewiesen.

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

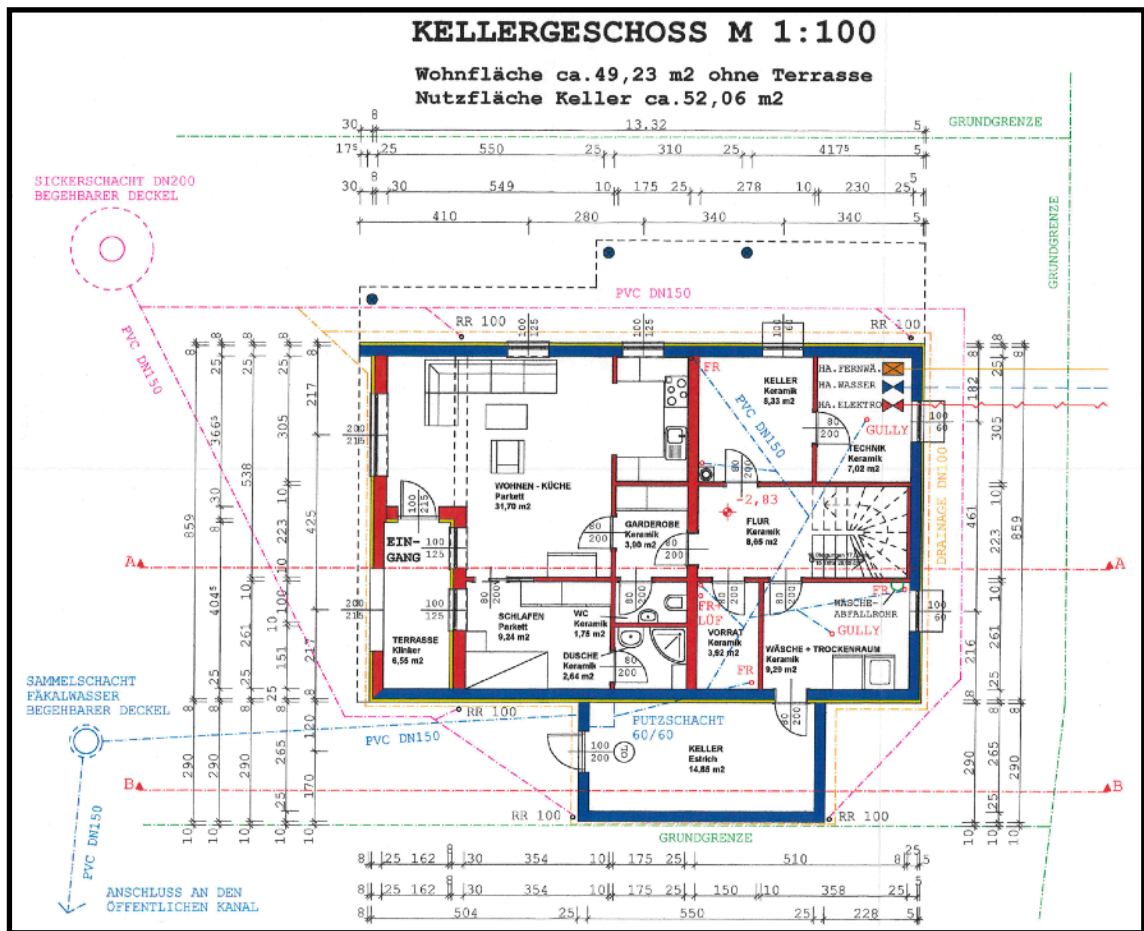
Luftenberg, am 8. Mai 2026

Anhang

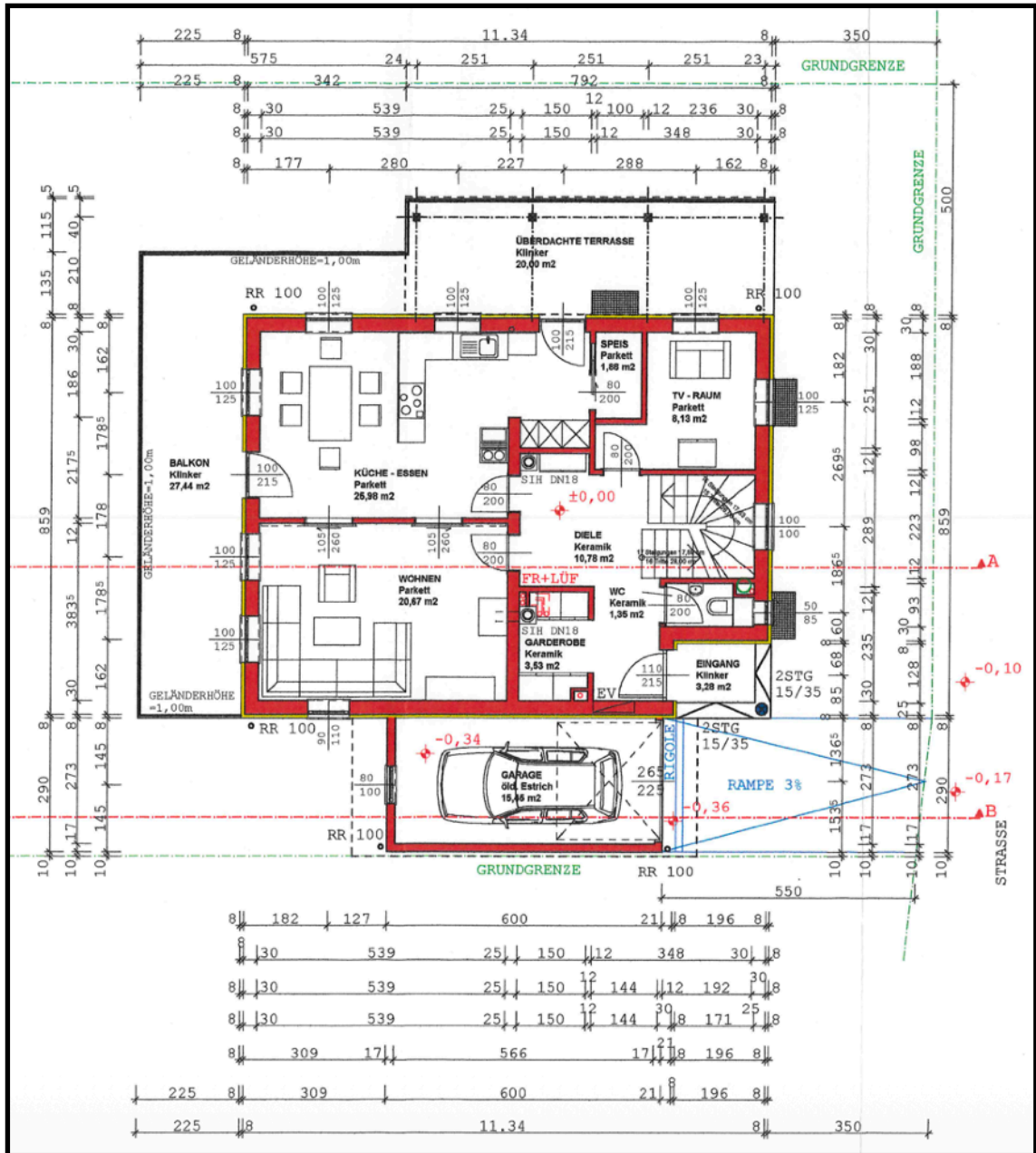
Auszüge Einreichplan

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

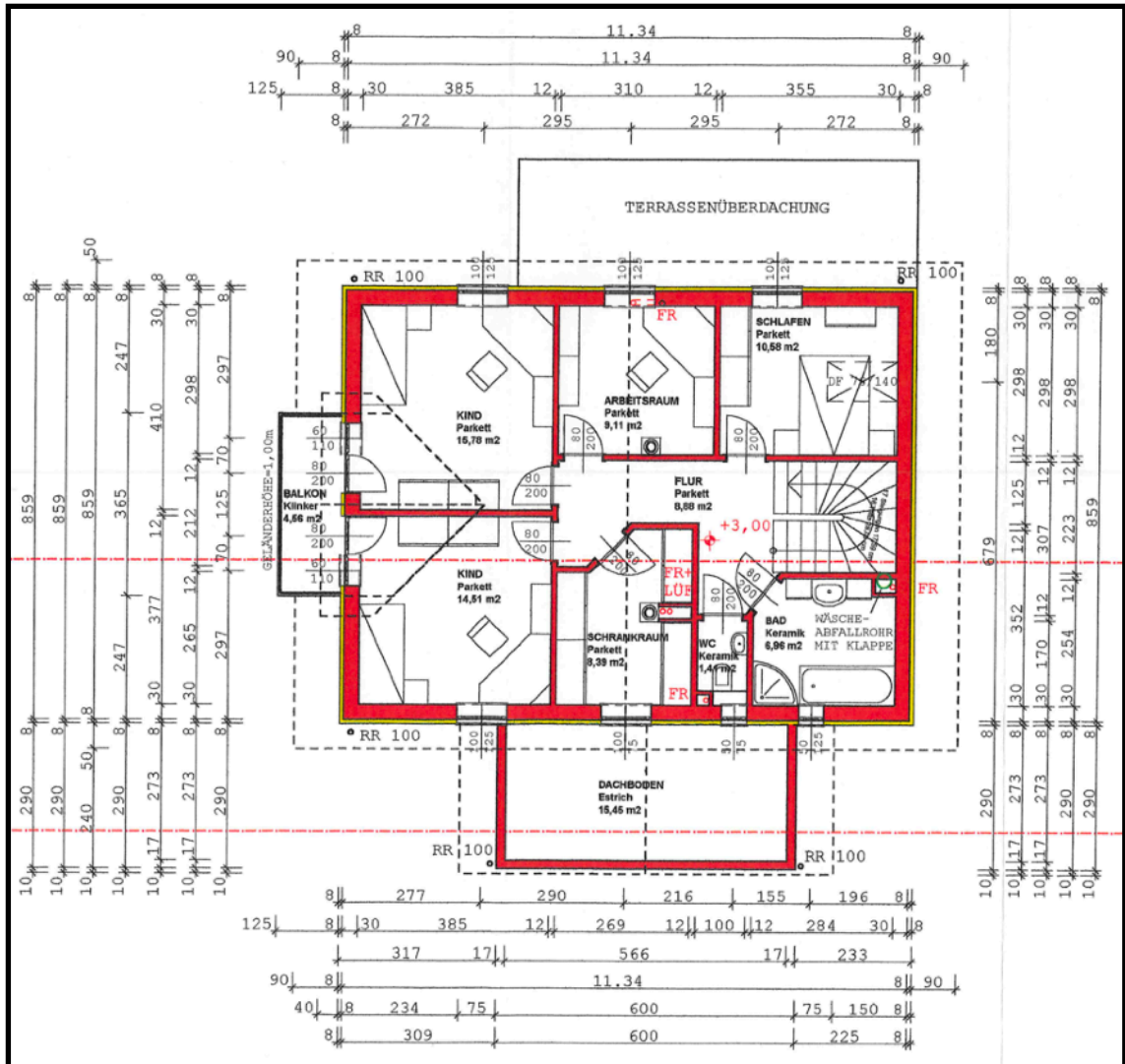
Kellergeschoss



Erdgeschoss




Dachgeschoss





Auszug aus dem nicht mehr gültigen Energieausweis



OÖ. ENERGIEAUSWEIS

Seher Haus 3 Reichenau
Gebäudeart: Einfamilienhaus
Standort: 4204 Reichenau im Mühlkreis, -
Katastralgemeinde: Reichenau
Eigentümer/Errichter: Seher Cornelia
(zum Zeitpunkt der Ausstellung)
 Reichenau 173
 4204
Ansprechperson: Seher Cornelia

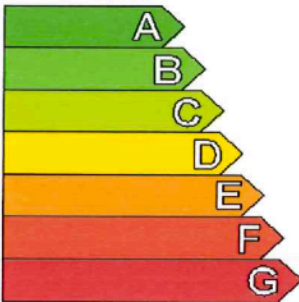
EINGELANGT

Gemeindeamt Reichenau i.M.

am **- 9. April 2001**

Zahl:
 ges. der Bgm.:
 Erledigt am:

Baubeginn: -
Grundstücksnummer: 354/3
Einlagezahl: -

WÄRMESCHUTZKLASSE	ENERGIEKENNZAHL <small>(standardisiert)</small>	HEIZWÄRMEBEDARF <small>(standortbezogen)</small>
Niedriger Bedarf 	²⁾ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">51 kWh/(m²a)</div>	HWB _{BGF} ¹⁾ <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: 100px; margin: 0 auto;">61 kWh/(m²a)</div>
Hoher Bedarf	³⁾	

Heizwärmebedarf	17.305	kWh/a ¹⁾
Flächenbezogener Heizwärmebedarf HWB_{BGF}	61	kWh/(m²a)
Energiekennzahl (für standardisierte Klimadaten)	51	kWh/(m²a) ²⁾
Gesetzliche Anforderung an die Energiekennzahl Gemäß O.ö. BauTV	78	kWh/(m²a) ³⁾

Ausgestellt durch: Schönberger Ges.m.b.H
 Ebersdorf 11
 4131 Kirchberg
 Tel.: 07282/4495
 Fax: 07282/4495-20
 E-Mail: -

Geschäftszahl: Haus 3
Datum: 09.04.01

Hersteller ZEHENTMAYER SOFTWARE, Salzburg Tel.: 0662/641348 E-Mail: office@zet.at INTERNET: http://www.zet.at
 Lizenznehmer Verslon 2001,0122

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 578, Grundbuch 45413 Reichenau im Mühlkreis,
4204 Reichenau im Mühlkreis, Badsteig 8