



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

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



Allgemein beeideter 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 247/26m - Bezirksgericht Freistadt



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

Hälfteanteil EZ 1011, Grundbuch 41110 Pregarten,
4230 Pregarten, Burbach 18



5 E 247/26m:

Betreibende Partei

TeamBank Österreich - Niederlassung der
TeamBank AG Nürnberg
Fleischmarkt 1/6/12
1010 Wien

vertreten durch

Dr. Peter Hauser Rechtsanwalt
Eberhard-Fugger-Straße 2a
5020 Salzburg

Verpflichtete Partei

Angelika Fülöpova
Kirlstraße 3 Stg. 6/3
3370 Ybbs an der Donau



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	7
Befund	9
Allgemeines	9
Lage	9
Grundbuchsstand	10
Bestandsverhältnisse	11
Grundstücksbeschreibung	12
Baulichkeiten	18
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten	23
Inventar, Zubehör	23
Bewertung	24
Grundlagen	24
Berechnung	24
Vergleichswertberechnung Grundstücke	25
Bodenwert	26
Bauwert	27
Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten	28
Sachwert	28
Verkehrswert Liegenschaft	28
Verkehrswert Hälfteanteil	29
Zusammenfassung	30
Anhang	31
Einreichplan	31



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Freistadt mit Beschluss vom 21. April 2026 (ON 10)

Gegenstand der Schätzung

Hälfteanteil EZ 1011, Grundbuch 41110 Pregarten,
4230 Pregarten, Burbach 18

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungsstichtag

20. Mai 2026 (Tag der Befundaufnahme)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 20. Mai 2026

Anwesend:

- Istvan Szakacs
 - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 18. April 2026
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Einreichplan „Wohnhausneubau“ vom 27. September 1973 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Pregarten vom 7. November 1973 (Zl. 15/32-1973-A)
 - Baubewilligung „Neubau eines Wohnhauses“ der Marktgemeinde Pregarten vom 7. November 1973 (Zl. 15/32-1973-A)
 - Einreichplan „Neubau eines Wohnhauses“ vom 4. Juli 1978 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Pregarten vom 6. September 1978 (Zl. 15/32-1978-F)
 - Baubewilligung „Neubau des Wohnhauses“ der Marktgemeinde Pregarten vom 6. September 1978 (Zl. 15/32-1978-F)
 - Benützungsbewilligung „Neubau des Wohnhauses“ der Marktgemeinde Pregarten vom 4. Juli 1983 (Zl. 131-90-1983-Fo)
 - Bauanzeige „Errichtung von Stützmauern und Veränderung der Höhenlage des Grundstückes“ vom 22. Februar 1999
 - Mitteilung gemäß § 25a ABs. 2 O.ö. Bauordnung 1994 der nicht beabsichtigten Untersagung der Bauausführung „Errichtung von Stützmauern und Veränderung der Höhenlage des Baugrundstücks“ der Marktgemeinde Pregarten vom 6. April 1999 (Zl. 131-90-1999-Fo)
 - Gerichtsakt
 - Auskünfte der Stadtgemeinde Pregarten
 - 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, 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. Außerbücherliche 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 außerbücherlichen 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 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 in Sanierung befindliches älteres Einfamilienhaus.

Lage



Quelle: doris.at

In Burbach, eine Ortschaft nordöstlich der Stadt Pregarten, gelegen.

Entfernung (jeweils ins Zentrum):

Pregarten	ca. 3 km
Freistadt	ca. 23 km
Linz	ca. 25 km

Ermittlung des Verkehrswertes

Hälfteanteil EZ 1011, Grundbuch 41110 Pregarten,
4230 Pregarten, Burbach 18



Grundbuchsstand

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 41110 Pregarten			EINLAGEZAHL 1011		
BEZIRKSGERICHT Freistadt					

Letzte TZ 776/2026					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
1856/3	G GST-Fläche	*	776		
	Bauf.(10)		154		
	Gärten(10)		622	Burbach 18	
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1	a	475/1976 123/1994 Grunddienstbarkeit des Wasserbezugsrechtes an Gst 1848/1 1848/12 des Wasserleitungsrechtes an Gst 1848/1 1848/12 1849/1, des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 1849/1 in EZ 149, des Wasserleitungsrechtes an Gst 1856/5 in EZ 1012, Gst 1856/4 in EZ 1010 für Gst 1856/3			
2	a	1373/1978 Bauplatz (auf) Gst 1856/3 gem Bescheid 1978-07-20			
3	a	1464/2002 AB A-214/01 Änderungen gem §§ 15 ff LTG hins Gst 1856/3			
***** B *****					
6	ANTEIL: 1/2				
	Istvan Szakacs				
	GEB:	1986-08-29	ADR:	Heustraße 46 /10, Perg	4320
	a	2301/2017 IM RANG 2009/2017 Kaufvertrag 2017-06-02 Eigentumsrecht			
7	ANTEIL: 1/2				
	Angelika Fülöpová				
	GEB:	1992-01-05	ADR:	Heustraße 46 /10, Perg	4320
	a	2301/2017 IM RANG 2009/2017 Kaufvertrag 2017-06-02 Eigentumsrecht			
***** C *****					
16	a	2301/2017 Pfandurkunde 2017-06-09			
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 225.000,--		
	für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft (FN 247579m)				
	b	gelöscht			
17	a	456/2020 Pfandurkunde 2020-02-04			
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 100.000,--		
	für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft (FN 247579m)				
	b	gelöscht			
18	auf Anteil B-LNR 7				
	a	776/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 13.815,31 samt 12,15 % Z aus EUR 12.532,80 seit 12.7.2025, Kosten EUR 1.483,04 samt 4 % Z daraus seit dem 12.1.2026 und Kosten EUR 788,92 für			



TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v) (5 E 247/26m)	
***** HINWEIS ***** Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS. Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Pregarten. *****	
Grundbuch	18.04.2026 07:31:46

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird vom Miteigentümer Istvan Szakacs genutzt.

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie



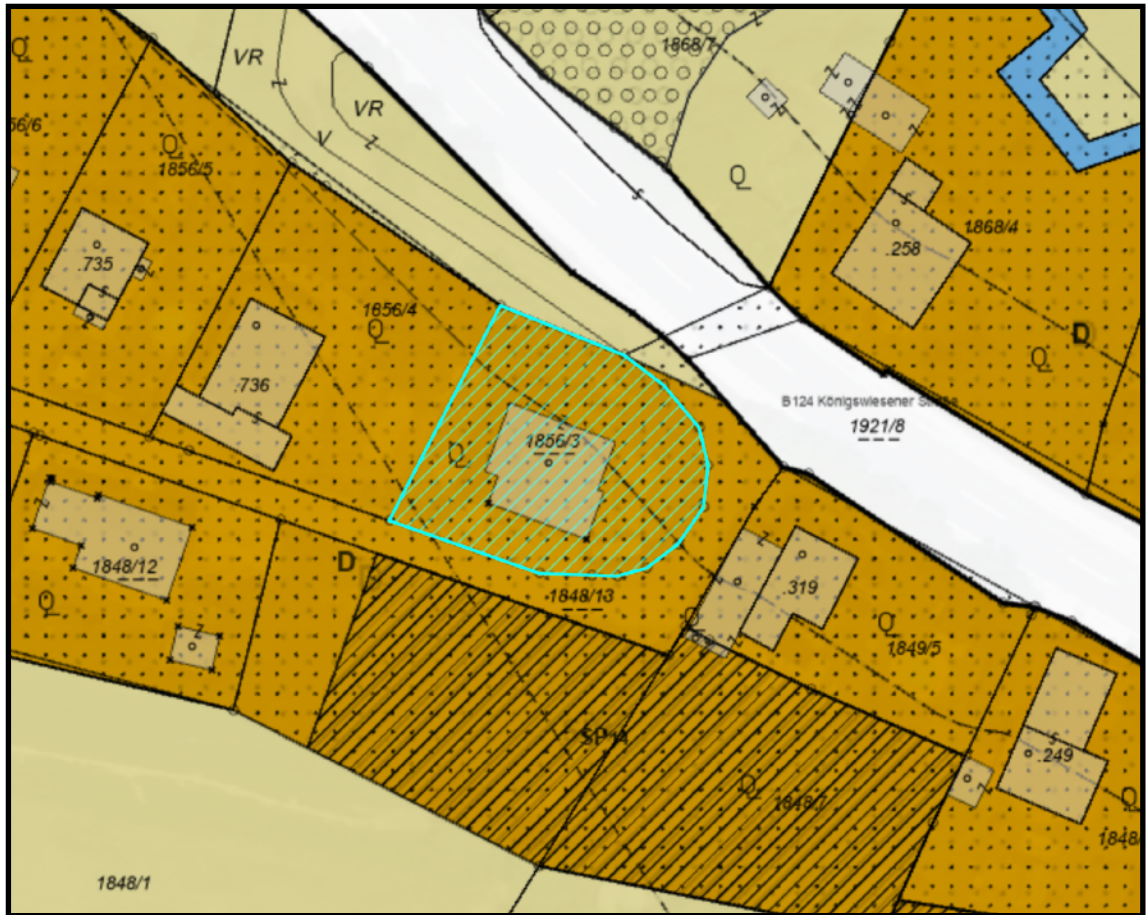
Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, hängig

Im nördlichen Bereich des Grundstückes befindet sich ein Geländesprung.



Flächenwidmung



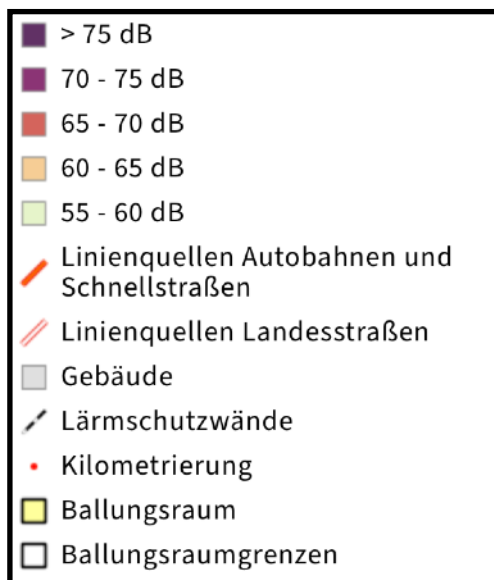
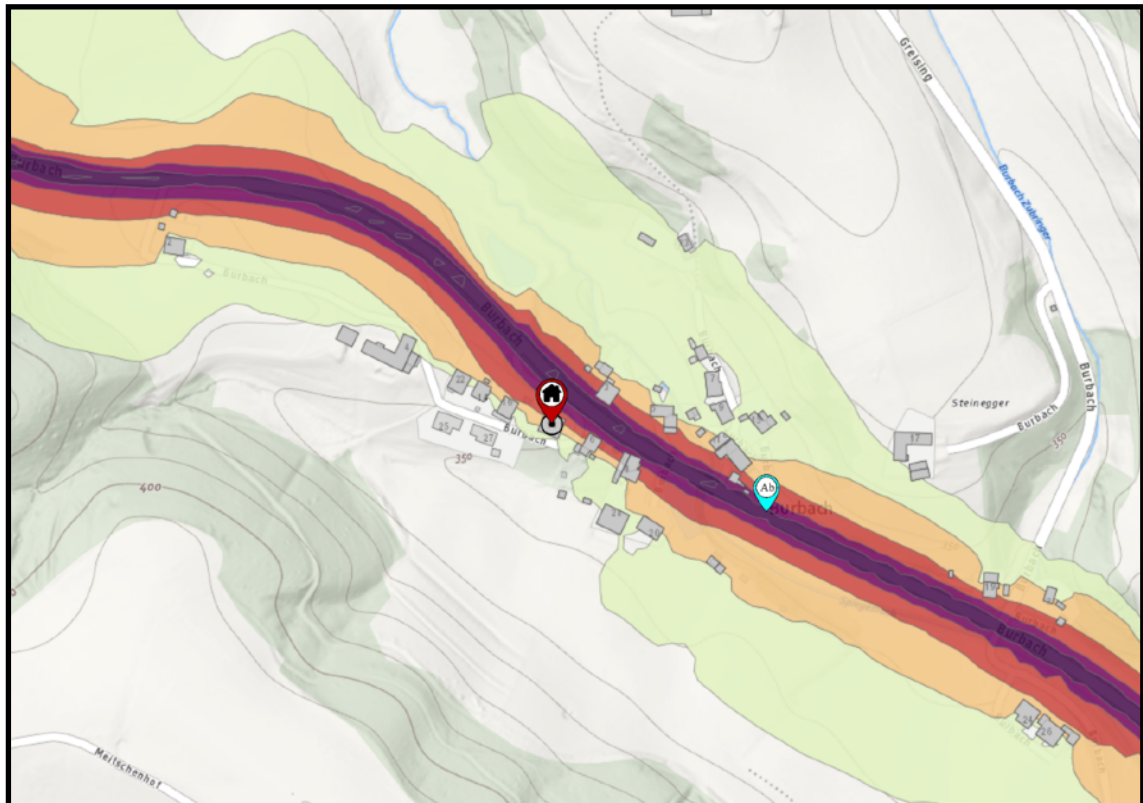
Quelle: doris.at

Bauland - Dorfgebiet
Sicherheitszone Luftfahrt
Verkehr Flächen - Schutzzonen für Straßen

Die Liegenschaft liegt in einem Bereich von gravitativen Massenbewegungen (Typ A - Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung (SU)).

Lärmkarte:

Straßenverkehr Summenkarte 24h-Durchschnitt



Quelle: Lärminfo.at

Die Liegenschaft ist durch die nahe viel befahrene Straße belastet.



Bebauungsplan

Laut telefonischer Auskunft der Stadtgemeinde Pregarten vom 25. Juni 2026 gibt es für die Liegenschaft keinen Bebauungsplan.

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die öffentliche Straße voll aufgeschlossen.

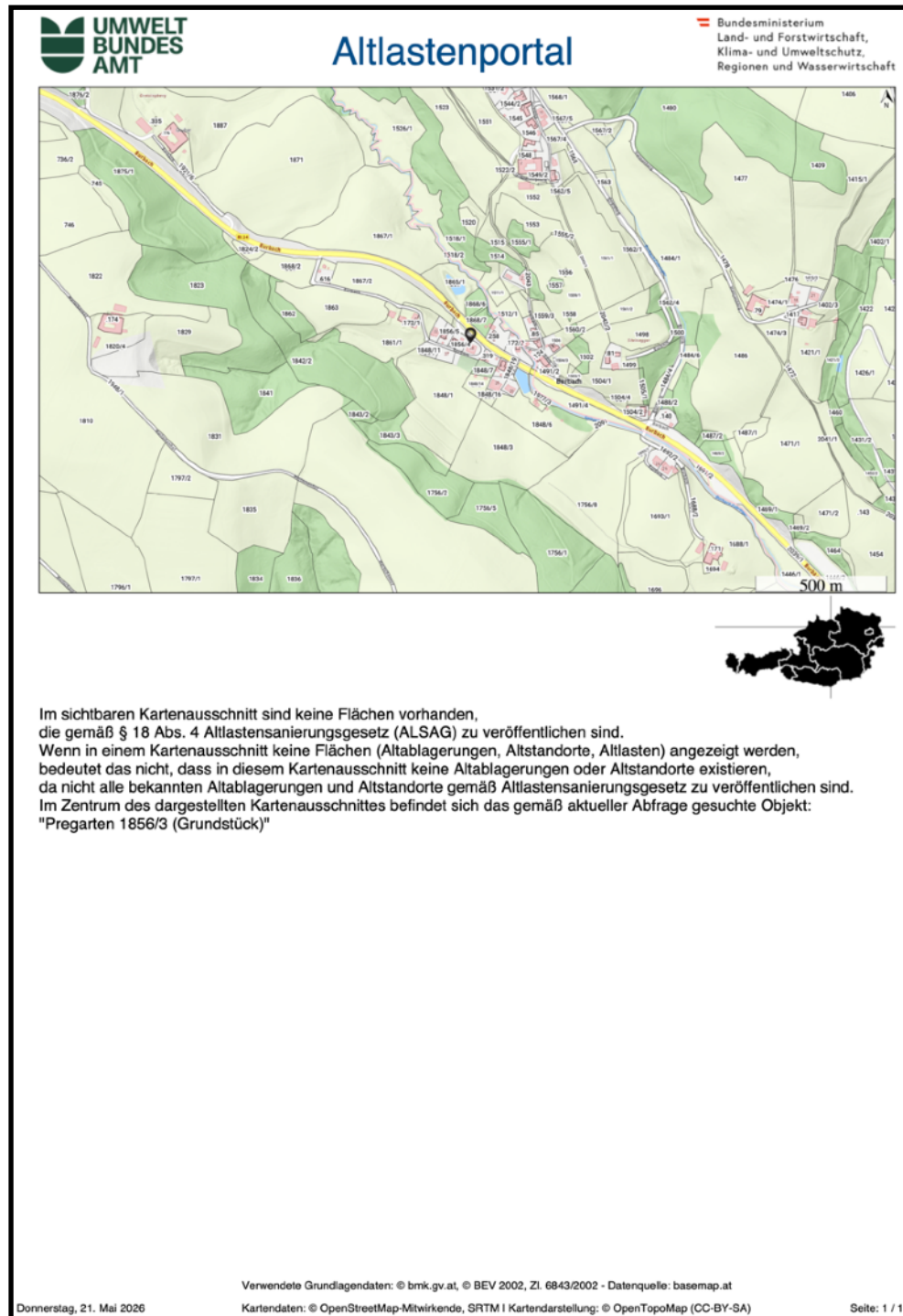
Ver- und Entsorgung

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

Altlasten

Mit Abfrage vom 21. Mai 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.





Einheitswert, Grundsteuermessbetrag

Auskunft des Finanzamtes Österreich vom 21. April 2026:

Vom Gericht auszufüllen							Vom Finanzamt auszufüllen		
Grundbuch	EZ	Grundstücksnummer	Benützungsart	Flächenausmaß			Einheitswert	Grundsteuermessbetrag	Feststellungszeitpunkt
				ha	ar	m²			
41110 Pregarten	1011	1856/3			7	76	€ 12.536,06 = 1/2 Anteil	€ 37,43	1.1.2018
							EWAZ: 42 140-2-1011/5 - Einfamilienhaus		

Finanzamt Österreich
Dienststelle Freistadt Rohrbach-Urfahr
Postfach 260
1090 Wien
21. APR. 2026

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Pregarten vom 4. Mai 2026 sind bis zu diesem Tag keine Rückstände offen.



Baulichkeiten



Außenansicht



Außenansicht



Garten



Garten



Untergeschoss



Untergeschoss Garage



Erdgeschoss Bad



Erdgeschoss Küche und Essbereich



Dachboden



Beschreibung Baulichkeiten

Baujahr:	ca. 1978 (lt. Einreichplan) wird derzeit saniert
Geschosse:	Unter- und Erdgeschoss
Baufortschritt:	in Sanierung derzeit nur eingeschränkt nutzbar
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	30 cm Mauerwerk (lt. Einreichplan)
Fassade:	tlw. WVS, tlw. verputzt, tlw. gefärbelt nicht fertiggestellt
Dach:	Steildach, Ziegel
Innenwände:	massiv
Fenster:	Kunststoff, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türzargen aus Holz
Fußböden:	Vinyl, Fliesen, Teppich, tlw. noch nicht fertiggestellt
Heizung, Warmwasser:	Luft - Wärmepumpe Fußbodenheizung Kaminofen im Wohnbereich
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	schlecht, in Sanierung
Energieausweis:	nicht vorhanden
Nutzung:	Eigennutzung
Garage:	vorhanden
Sonstiges:	Viele Arbeiten wurden nicht fachgerecht ausgeführt. Balkone samt Absturzsicherungen entsprechen nicht den gesetzlichen Vorschriften. Die Installationen sind nicht fertig und entsprechen daher nicht den gesetzlichen Anforderungen.



Raumaufteilung (lt. Einreichplan)

Der Naturstand stimmt teilweise mit dem Einreichplan nicht überein.

Untergeschoss

Tankraum	6,30 m ²
Heizung	6,00 m ²
Vorraum	17,80 m ²
Sandfilter	1,50 m ²
Schutzraum	10,30 m ²
Schlafzimmer	12,80 m ²
Vorraum	4,00 m ²
Dusche	4,30 m ²
Wohnzimmer	13,40 m ²
Windfang	5,60 m ²
Garage	19,40 m ²
Garage	24,30 m ²
	125,70 m²

Erdgeschoss

Wohnzimmer	29,70 m ²
Esszimmer	15,10 m ²
Küche	9,00 m ²
Speis	3,90 m ²
Kinder	15,50 m ²
Hausarbeitsraum	8,50 m ²
Vorraum	17,00 m ²
Windfang	4,10 m ²
Bad	7,60 m ²
WC	1,70 m ²
Eltern	14,20 m ²
	126,30 m²

Im Zuge der Sanierung wurde die Raumaufteilung, vor allem im Untergeschoss, verändert.



Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

Es sind einfach, ortsübliche Außenanlagen vorhanden.

Es sind Stützmauern vorhanden.

Ein Vordach und ein Unterstand wurden errichtet, welche baurechtlich nicht genehmigt wurden.

Inventar, Zubehör

Das Inventar wird auftragsgemäß in diesem Gutachten nicht bewertet.

An Zubehör sind wenige Baumaterialien vorhanden. Diese würden aber unter Berücksichtigung allfälliger Entsorgungs-, Lager- und möglicher Vermarktungskosten keinen Verkehrswert aufweisen.



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 Wertermittlungstichtag 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 Freistadt wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
41110 Pregarten	815/2	2025 1554/25	500	€ 120.000,00	€ 240,00
41110 Pregarten	328/6	2025 1729/25	849	€ 220.740,00	€ 260,00
41113 Tragwein	1857/5	2025 2426/25	951	€ 97.117,00	€ 102,12
41113 Tragwein	1730/3	2025 929/25	984	€ 93.840,00	€ 95,37
41110 Pregarten	704/3	2024 1833/24	1.053	€ 147.420,00	€ 140,00
41110 Pregarten	935/26	2024 1995/25	436	€ 108.990,00	€ 249,98
41113 Tragwein	1172/2	2024 3/25	935	€ 140.250,00	€ 150,00
41110 Pregarten	1596/6	2023 455/24	1.190	€ 190.400,00	€ 160,00
41110 Pregarten	821/3	2023 480/23	656	€ 170.000,00	€ 259,15
Durchschnitt					€ 184,07

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 € 150,--** festgesetzt.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Gesamtfläche	776	€ 150,00	€ 116.400,00
Bodenwert	776		€ 116.400,00



Bauwert

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

Alter: ca. 48 Jahre
Gesamtnutzungsdauer : 80 Jahre

Altersabschlag: 60,00%
Baumängel, Bauschäden,
verlorener Bauaufwand: 5,00 %

Gesamtabschlag: 65,00 %

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Untergeschoss	125,70	€ 1.400,00	€ 175.980,00
Erdgeschoss	126,30	€ 2.700,00	€ 341.010,00
Herstellungswert	252,00		€ 516.990,00
- fehlende Arbeiten	-25,00 %		-€ 129.247,50
Zwischenwert			€ 387.742,50
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-65,00 %		-€ 252.032,63
Bauwert			€ 135.709,87

Allfällige Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten enthalten.



Außenanlagen, Sonstige Baulichkeiten

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

Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 116.400,00
Bauwert	€ 135.709,87
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 5.000,00
gesamt	€ 257.109,87

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 20 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- Bebauungsabschlag
- Zustand (Verkauf einer Baustelle)

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 257.109,87
- Marktanpassung	-20,00 %	-€ 51.421,97
Verkehrswert		€ 205.687,90
Verkehrswert gerundet		€ 206.000,00



Verkehrswert Hälfteanteil

Der ideelle Miteigentümer kann über die Nutzung der Gesamtliegenschaft nicht alleine entscheiden, sondern ist von den anderen Miteigentümern abhängig. Dieser Umstand führt dazu, dass für Minderanteile an einer Liegenschaft eingeschränkte Verfügbarkeit gegeben ist.

Hälfteanteil		€ 103.000,00
- Abschlag wegen eingeschränkter Verfügungsgewalt	-15,00 %	-€ 15.450,00
Verkehrswert Hälfteanteil		€ 87.550,00



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
Hälfteanteil EZ 1011, Grundbuch 41110 Pregarten, 4230 Pregarten, Burbach 18	€ 87.550,00

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Pregarten vom 4. Mai 2026 sind bis zu diesem Tag keine Rückstände offen.

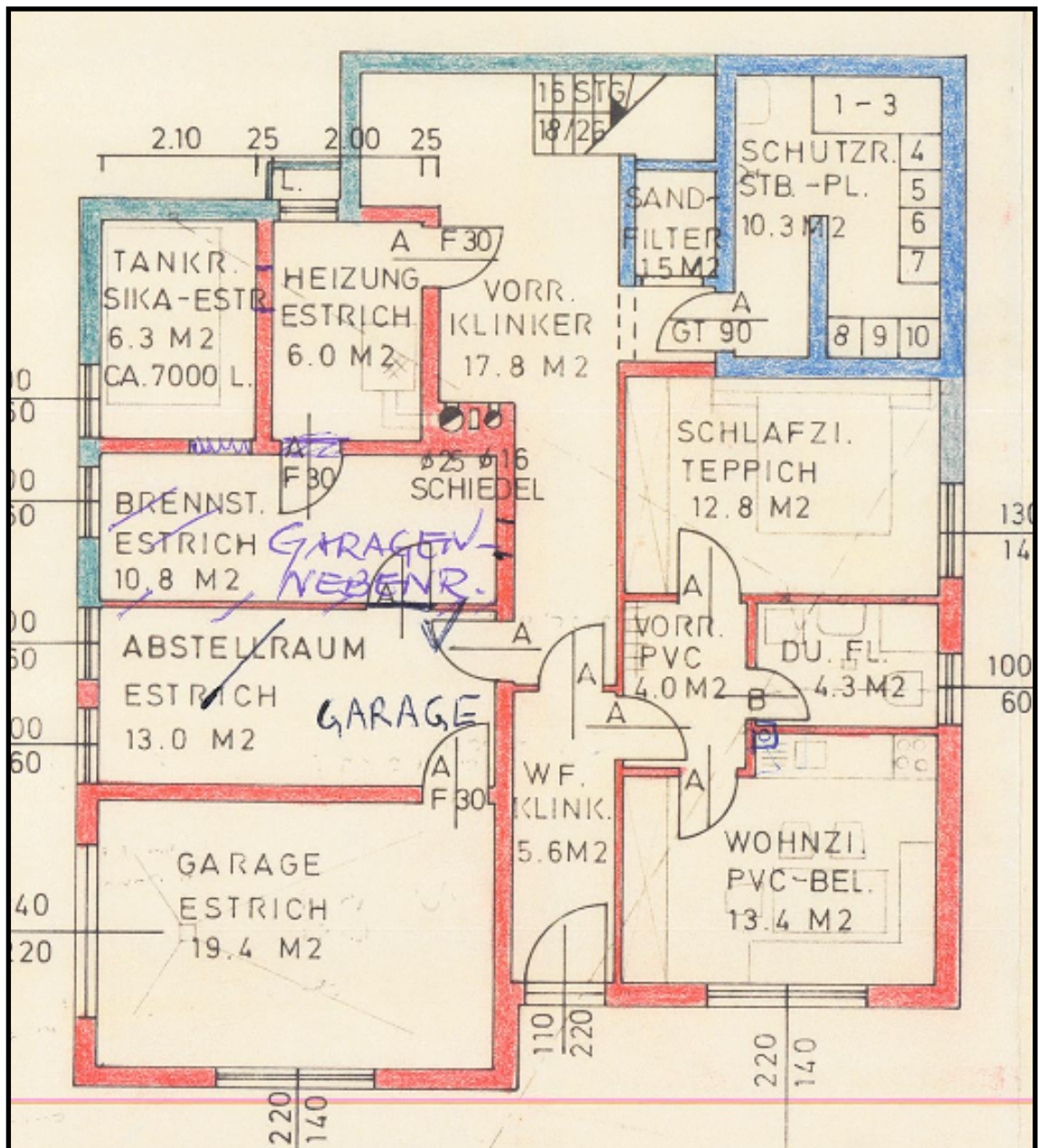
Luftenberg, am 26. Juni 2026

Anhang

Einreichplan

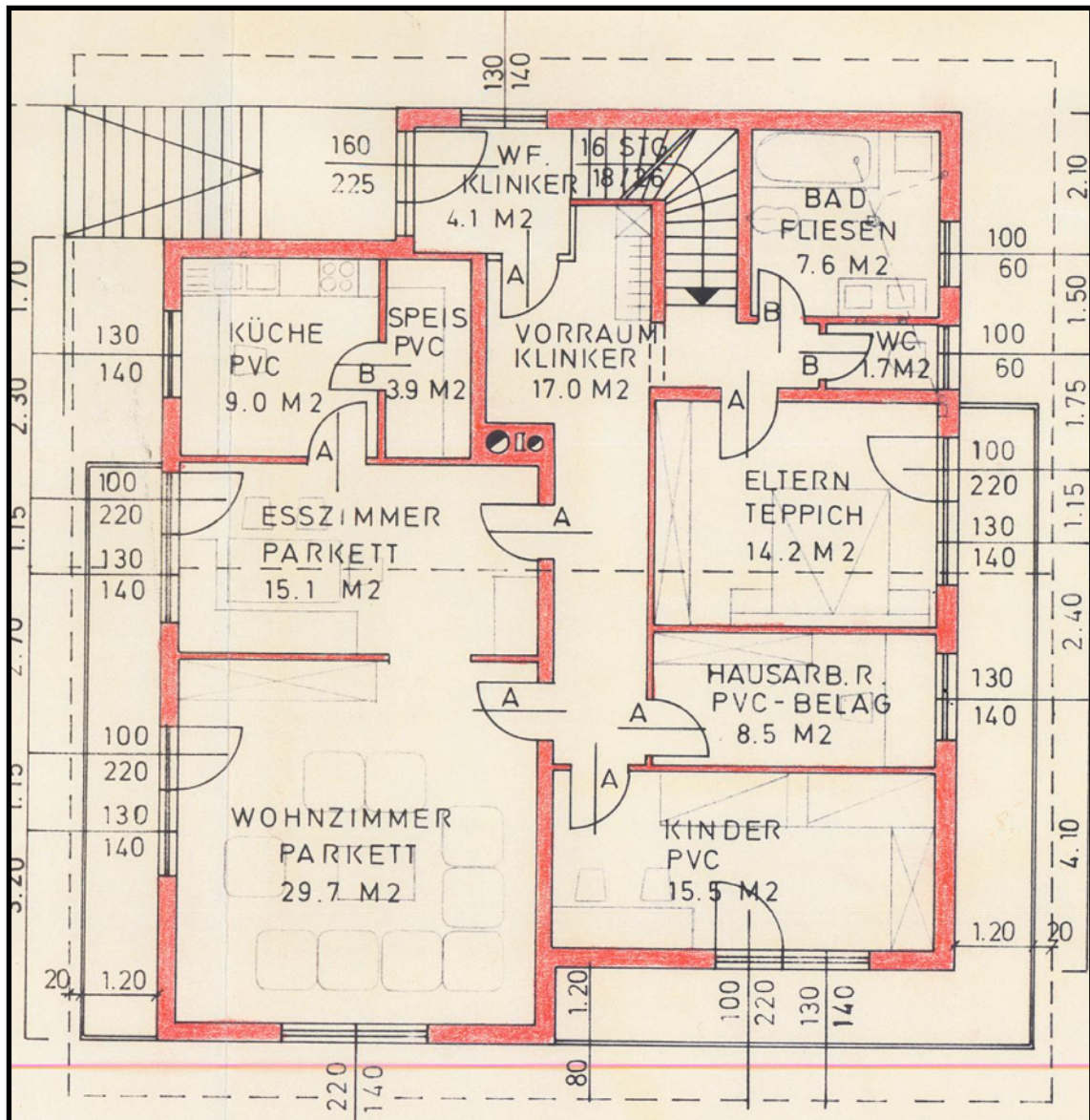
(stimmt teilweise mit dem Naturstand nicht überein, nicht maßstabsgetreu)

Untergeschoss





Erdgeschoss



Ermittlung des Verkehrswertes

Hälfteanteil EZ 1011, Grundbuch 41110 Pregarten,
4230 Pregarten, Burbach 18