



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 302/26z - Bezirksgericht Freistadt



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

EZ 322, Grundbuch 41103 Erdmannsdorf,
4293 Gutau, Sankt Oswalderstraße 17



5 E 302/26z:

Betreibende Partei

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
4020 Linz

vertreten durch

Raiffeisenlandesbank Oberösterreich
Aktiengesellschaft
Europaplatz 1a
4020 Linz

1. Verpflichtete Partei

Andreas Holzinger
Sankt Oswalderstraße 17
4293 Gutau

2. Verpflichtete Partei

Patrizia Holzinger
Sankt Oswalderstraße 17
4293 Gutau



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	17
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten	23
Baubewilligungen	23
Bewertung	24
Grundlagen	24
Berechnung	24
Vergleichswertberechnung Grundstücke	25
Bodenwert	26
Bauwert	27
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten	28
Sachwert	28
Verkehrswert Liegenschaft	28
Zusammenfassung	29
Anhang	30
Auszüge Einreichpläne	30



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Freistadt mit Beschluss vom 19. Mai 2026 (ON 11)

Gegenstand der Schätzung

EZ 322, Grundbuch 41103 Erdmannsdorf,
4293 Gutau, Sankt Oswalderstraße 17

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

17. Juni 2026 (Tag der Befundaufnahme)



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 17. Juni 2026

Anwesend:

- Andreas Holzinger
 - Patrizia Holzinger
 - Vincent Reiter (Mitarbeiter SV)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszug vom 18. Mai 2026
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Einreichplan „Wohnhaus“ vom Oktober 1955 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Gutau vom 25. April 1956 (Zl. 605/2-167/1956)
 - Baubewilligung „Bau eines Einfamilienhauses“ der Marktgemeinde Gutau vom 24. April 1956 (Zl. 605/2-167/56)
 - Fertigstellung „Bau eines Einfamilienwohnhauses“ vom 13. April 1965
 - Einreichplan „Garagenneubau“ vom 18. März 1998 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Gutau vom 13. Mai 1998 (Zl. 131-9-1477-1998)
 - Baubewilligung „Garagenneubau“ der Marktgemeinde Gutau vom 23. April 1998 (Zl. 131-9-1477-1998)
 - Einreichplan „Wohnhausaufstockung“ vom 18. Juli 2005 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Gutau vom 15. September 2005 (Zl. 131-9-1676-2005)
 - Baubewilligung „Wohnhausaufstockung“ der Marktgemeinde Gutau vom 2. August 2005 (Zl. 131-9-1676-2005/Sa)
 - Einreichplan „Wohnhausaufstockung“ vom 26. Februar 2007 mit Genehmigungsvermerk der Marktgemeinde Gutau vom 7. Mai 2007 (Zl. 131-9-1729-2007/Aig)
 - Baubewilligung „Wohnhausaufstockung“ der Marktgemeinde Gutau vom 7. Mai 2007 (Zl. 131-9-1729-2007/Aig)
 - Baufertigstellungsanzeige „Garagenneubau“ vom 7. Mai 2007
 - Baufertigstellungsanzeige „Wohnhausaufstockung“ vom 13. November 2017
 - Energieausweis vom 19. Mai 2005 (nicht mehr gültig)
 - Gerichtsakt
 - Auskünfte der Marktgemeinde Gutau
 - 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 Kontamination, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontamination betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontamination 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.

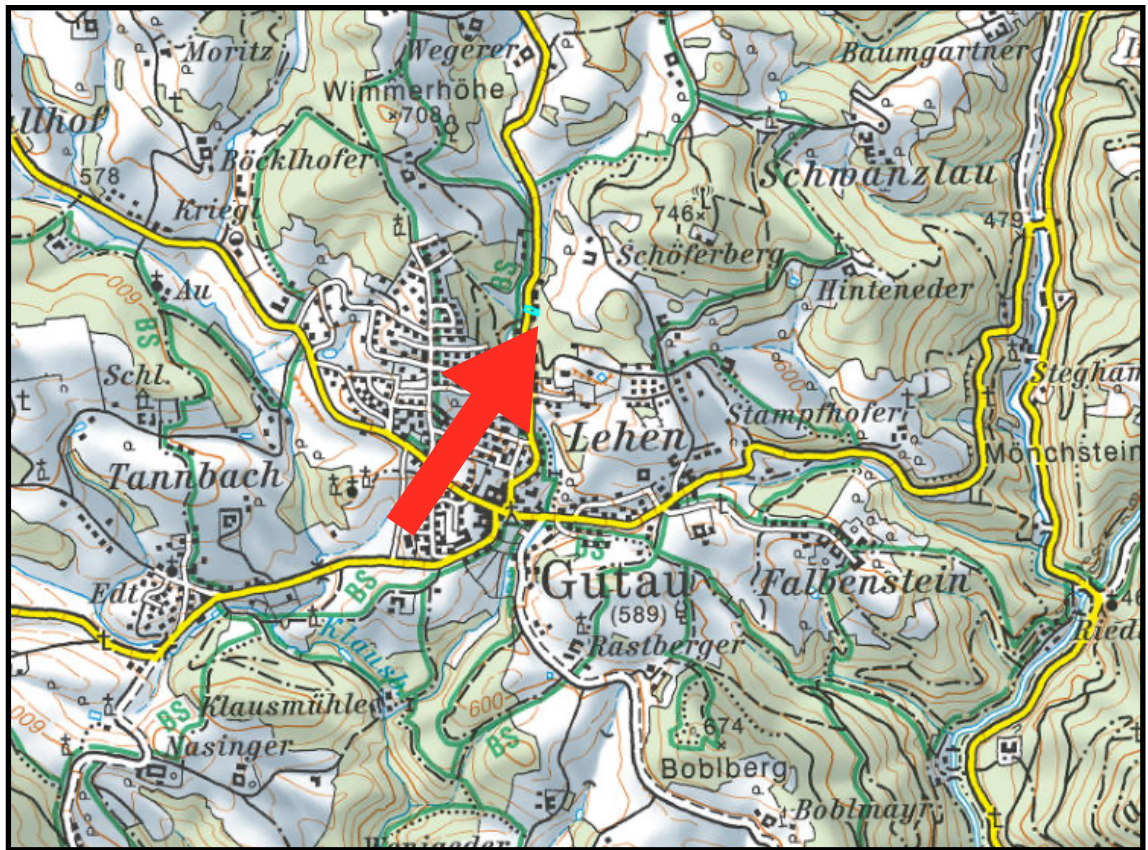


Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Ein(Zwei-)familienhaus.

Lage



Quelle: doris.at

In der Marktgemeinde Gutau gelegen

Entfernung (jeweils ins Zentrum):

Gutau	ca. 2 km
Freistadt	ca. 17 km
Linz	ca. 35 km

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 322, Grundbuch 41103 Erdmannsdorf,
4293 Gutau, Sankt Oswaldstraße 17



Grundbuchsstand



REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 41103 Erdmannsdorf
BEZIRKSGERICHT Freistadt

EINLAGEZAHL 322

Letzte TZ 1161/2026
Plombe 1546/2026
Plombe 1552/2026
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3522/3	GST-Fläche *	683	
	Bauf.(10)	177	
	Gärten(10)	506	Sankt Oswalderstraße 17

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

***** A2 *****
1 a gelöscht
***** B *****
4 ANTEIL: 1/2
Patrizia Karl
GEB: 1992-03-12 ADR: Sankt Oswalder Straße 17, Gutau 4293
a 3779/2022 IM RANG 3251/2022 Kaufvertrag 2022-08-18 Eigentumsrecht
b gelöscht
5 ANTEIL: 1/2
Andreas Holzinger
GEB: 1991-08-27 ADR: Sankt Oswalder Straße 17, Gutau 4293
a 3779/2022 IM RANG 3251/2022 Kaufvertrag 2022-08-18 Eigentumsrecht
b gelöscht
***** C *****
10 a 3779/2022 Pfandurkunde 2022-08-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 312.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
b 64/2026 Klage gemäß § 60 GBG (LG Linz, 29 Cg 4/26y-2)
11 a 1161/2026 IM RANG 3779/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
272.995,56 samt Zinsen und Kosen lt Bewilligung,
Antragskosten EUR 1.059,90 für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
5 E 302/26z
12 auf Anteil B-LNR 5
a 1161/2026 IM RANG 3779/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
5.346,21 samt Zinsen und Kosen lt Bewilligung,
Antragskosten EUR 1.059,90 für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)



5 E 302/26z
13 auf Anteil B-LNR 4
a 1161/2026 IM RANG 3779/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR
747,37 samt Zinsen und Kosen lt Bewilligung, Antragskosten
EUR 1.059,90 für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
5 E 302/26z

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Pregarten.

Grundbuch

18.05.2026 13:53:15

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Bestandsverhältnisse

Die Liegenschaft wird von den Eigentümern genutzt.

Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie



Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformung, annähernd eben bis stark hängig

Insbesondere der Garten im östlichen Bereich hinter dem Haus ist sehr stark hängig und im derzeitigen Zustand nur eingeschränkt nutzbar.

Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Bauland - Wohngebiet

Im Randbereich zur Straße liegt die Liegenschaft minimal in einem APFSR-Gebiet.

Bebauungsplan

Laut Auskunft der Marktgemeinde Gutau vom 28. Mai 2026 wird dieses Grundstück von keinem Bebauungsplan erfasst.



Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die öffentliche Straße voll aufgeschlossen.

Ver- und Entsorgung

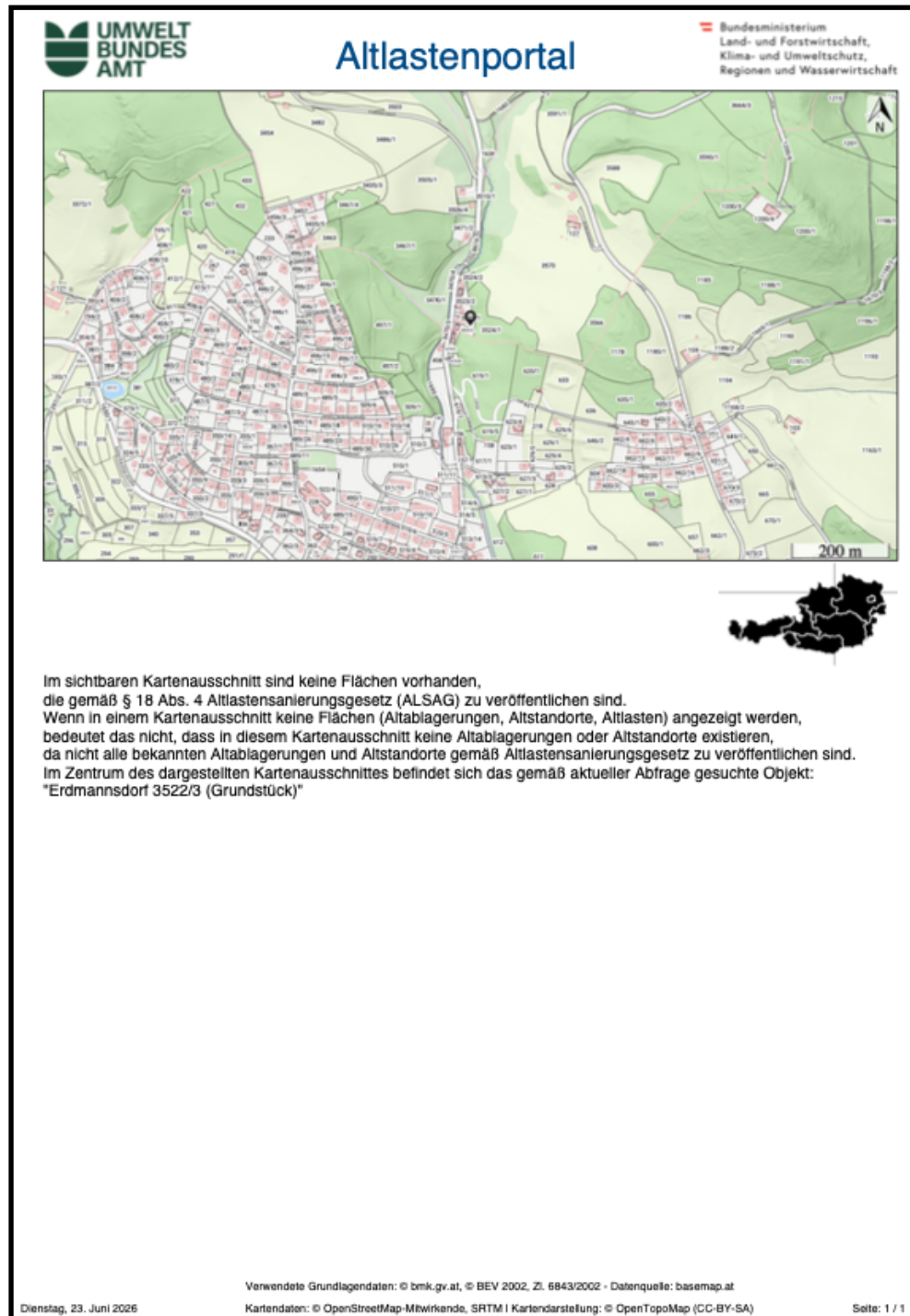
Die Wasserver- und -entsorgung erfolgt über gemeindeeigene Anlagen.
Strom ist vorhanden.



Altlasten

Mit Abfrage vom 23. Juni 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

Vom Gericht auszufüllen						Vom Finanzamt auszufüllen			
Grundbuch	EZ	Grundstücksnummer	Benützungsart	Flächenausmaß			Einheitswert	Grundsteuer-messbetrag	Feststellungszeitpunkt
				ha	ar	m ²			
41103 Erdmannsdorf	322	3522/3			6	83	je 1/2 Anteil = € 10.550,00	je 1/2 Anteil = € 14,71	1.1.2023
							EWAZ: 42 030-2-0322/0 Einfamilienhaus		



26. MAI 2020

Quelle: Gerichtsakt

Abgabenrückstände

Laut Auskunft der Marktgemeinde Gutau vom 28. Mai 2026 sind Forderungen in der Höhe von **€ 4.063,99** an diesem Tag offen:

	Marktgemeinde Gutau St. Oswaldstrasse 2, 4293 Gutau UID: ATU 23406106	Homepage: www.gutau.at E-Mail: gemeinde@gutau.ooe.gv.at Telefon: 0794648255 Fax: 0794648755									
Kontoblatt Kunde											
Person: 520, Holzinger Patrizia, Sankt Oswaldstrasse 17, Top 2, 4293 Gutau		Jahr: 2026									
Abgabensummen											
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
6	Grundsteuer -B-	73,56	73,56	73,56					147,12	147,12	
49	Mahngebühr	6,44	3,00	3,00					9,44	9,44	
50	Säumniszuschlag	21,20	8,39	8,39					29,59	29,59	
102	Grundgebühr Kanal	33,00	34,66	31,50	3,16				67,66	61,50	6,16
105	Abfallgebühr inkl. evtl. NWS	89,68	91,50	83,18	8,32				181,18	164,68	16,48
109	Hundeabgabe		50,00	50,00					50,00	50,00	
119	Kanalabsetzungsgebühr	646,70	518,52	471,38	47,14				1.165,22	1.059,29	105,93
643	Gebühren FF-Einsatz maschinell		664,20	664,20					664,20	664,20	
645	Gebühren FF-Einsatz Pers.		1.749,60	1.749,60					1.749,60	1.749,60	
Summe		870,56	3.193,43	3.134,81	58,62				4.063,99	3.935,42	128,57

Ermittlung des Verkehrswertes
EZ 322, Grundbuch 41103 Erdmannsdorf,
4293 Gutau, Sankt Oswalderstraße 17

Baulichkeiten



Außenansicht



Außenansicht



Erdgeschoss - Heizraum



Erdgeschoss - Garage



Erdgeschoss - Bestand



Erdgeschoss - Bestand



Obergeschoss - Essbereich



Obergeschoss - Schlafzimmer



Obergeschoss - Bad



Obergeschoss - Terrasse



Dachboden



Garten



Beschreibung Wohngebäude

Baujahr:	ca. 1956 Errichtung Wohnhaus Zubau (Zeitpunkt unbekannt) ca. 1998 Zubau Garage ca. 2005 Wohnhausaufstockung (lt. Einreichplan)
Geschosse:	Erd- und Obergeschoss
Baufortschritt:	Aufstockung und Sanierung, welche seit Jahren nicht abgeschlossen wurde
Bauausführung:	massiv
Außenwände:	25 cm und 38 cm Mauerwerk (lt. Einreichplan), tlw. VWS
Fassade:	tlw. verputzt, tlw. gefärbelt, tlw. Rohbau
Dach:	Steildach, Ziegel
Dachrinnen:	verzinkt
Innenwände:	massiv
Fenster:	Kunststoff, tlw. Sonnenschutz
Türen:	Türstöcke aus Holz, Türzargen aus Holz
Fußböden:	Holz, Fliesen, Parkett
Heizung, Warmwasser:	Holz-Zentralheizung (Stückgut) mit 2.000 l Puffer Fußbodenheizung (OG), Heizkörper Kaminofen im Obergeschoss, Elektroheizkörper
WC-Badausstattung:	verflies
Abwasserbeseitigung:	Kanal
Bau- und Erhaltungszustand:	schlecht, teilweise vermüllt
Energieausweis:	nicht mehr gültig
Nutzung:	Eigennutzung
Garage:	vorhanden



Sonstiges:

- Feuchtigkeitsschäden
- verrußte Zimmer
- Elektroinstallationen nicht fertig gestellt, teilweise gefährlich - Gefahr in Verzug!

Es ist erkennbar, dass viele Arbeiten bei der Herstellung des Gebäudes nicht von Fachfirmen durchgeführt wurden.

Raumaufteilung (lt. Einreichpläne und Naturmaße)

Der Naturstand stimmt teilweise mit den Einreichplänen nicht überein.

Naturmaße:

Mittels Laser wurden die Naturmaße in vereinfachter Weise aufgenommen. Dieses Verfahren weist gewisse Ungenauigkeiten auf, ist jedoch für den Zweck dieser Bewertung ausreichend genau.

Erdgeschoss

Garage	31,63 m ²
Bestand - Wirtschaftsteil	10,65 m ²
Bestand - Wirtschaftsteil	8,40 m ²
Bestand - Wirtschaftsteil	21,06 m ²
Bestand	2,20 m ²
Bestand	4,80 m ²
Bestand	54,23 m ²
Windfang	4,75 m ²
	137,72 m²

Obergeschoss

Zimmer	22,80 m ²
Zimmer	11,14 m ²
AR	2,34 m ²
WC	2,70 m ²
Vorraum	17,93 m ²
Windfang	2,22 m ²
Bad	7,62 m ²
Wohnzimmer	18,18 m ²
Küche/Essen	21,14 m ²
Zimmer	9,17 m ²
	115,24 m²



Die Raumaufteilung im Obergeschoss wurde anders ausgeführt als geplant. So befindet sich das Bad in dem Zimmer mit 11,14 m².

Der AR und das WC wurden nicht ausgeführt. Stattdessen wurde ein großer Essbereich mit Küche ausgeführt.

Das Flachdach neben dem geplanten WC und AR wird als Terrasse genutzt. Die geplante Küche und der Essbereich werden als Zimmer genutzt und das Zimmer mit 9,17 m² wird mit einem Gang erschlossen.

Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

Es sind einfache, nicht fertig gestellte, ortsübliche Außenanlagen vorhanden. Der Garten, insbesondere hinter dem Haus, ist ungepflegt, dieser wächst mit Wald zu.

Die Liegenschaft ist eingefriedet.

Baubewilligungen

Laut Auskunft der Marktgemeinde Gutau sind Teile der vorhandenen Baulichkeiten baurechtlich nicht bewilligt.

Dies betrifft vor allem im Erd- und teilweise im Obergeschoss den Teil zwischen dem ursprünglichen Wohnhaus samt Anbauten und der Garage. Dies ist baurechtlich nie bewilligt worden. Diese Gebäudeteile stehen auch sehr nahe an der Grundstücksgrenze (vermutlich unter 1 m).

Die baulichen Ausführungen im Obergeschoss, welche im Zuge der Aufstockung durchgeführt wurden, weichen teilweise vom Planstand ab.

Zur Bewilligungsfähigkeit teilte die Marktgemeinde Gutau am 28. 5. 2026 per Email folgendes mit:

Die Abweichungen sind eventuell „sanierbar“. Um dies festzustellen, muss allerdings der tatsächliche Bestandsplan vorliegen und mit der/dem bautechnischen Amtssachverständigen im Rahmen einer baupolizeilichen Überprüfung genau geprüft werden.

Hingewiesen wird darauf, dass für einen Käufer / Ersteher ein Risiko bezüglich der Bewilligungsfähigkeit besteht.



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 Bewertungstichtag 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
41104 Gutau	487/5	2023 108/24	1.106	€ 127.190,00	€ 115,00
41103 Erdmannsdorf	4750/3	2022 4564/22	906	€ 50.000,00	€ 55,19
41107 Hundsdorf	1875/6	2022 298/22	999	€ 45.000,00	€ 45,05
41104 Gutau	336/1	2022 3944/22	1.146	€ 137.520,00	€ 120,00
41104 Gutau	446/1	2022 4241/22	141	€ 6.345,00	€ 45,00
41104 Gutau	487/6	2021 39/2022	1.197	€ 80.000,00	€ 66,83
41104 Gutau	362/7	2021 2283/21	950	€ 57.000,00	€ 60,00
Durchschnitt					€ 72,44

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

Baugrundstücke werden in der bewertungsgegenständlichen Gegend sehr unterschiedlich verkauft. In Bestlagen werden Kaufpreise bis zu € 120,-- je m² erzielt.

Es werden aber sehr wenige Grundstücke gehandelt, da kaum ein Angebot am Markt vorhanden ist.

Beim bewertungsgegenständlichen Grundstück handelt es sich um keine gute Lage, direkt an der Oswalder Straße, nicht im Ort und teilweiser steiler Hanglage. Dies ist entsprechend einzupreisen.

Aufgrund der vorhandenen Preise und der notwendigen Anpassungen, insbesondere der zeitlichen Anpassung an das bewertungsgegenständliche Grundstück (Zeit, Lage, Größe, **Hanglage**, Ausformung, ...), wird der **Basis - m² - Preis mit € 60,--** festgesetzt.

	m ²	€/m ²	€ gesamt
Gesamtfläche	683	€ 60,00	€ 40.980,00
Bodenwert	683		€ 40.980,00

Bauwert

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

Alter: ca. 70 Jahre
fiktives Alter: 50 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Altersabschlag: 62,50 %
Baumängel, Bauschäden,
verlorener Bauaufwand: 7,50 %

Gesamtabschlag: 70,00 %

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Erdgeschoss - Wirtschaftsräume	71,74	€ 1.200,00	€ 86.088,00
Erdgeschoss - Wohnräume	65,98	€ 2.000,00	€ 131.960,00
Obergeschoss	115,24	€ 2.500,00	€ 288.100,00
Herstellungswert	252,96		€ 506.148,00
- fehlende Arbeiten	-15,00 %		-€ 75.922,20
Zwischenwert			€ 430.225,80
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-70,00 %		-€ 301.158,06
Bauwert			€ 129.067,74

Allfällige Terrassen und Balkone sind anteilig in den Herstellungskosten enthalten.

Gebäude bzw. Gebäudeteile, welche offensichtlich nicht bewilligungsfähig sind, werden nicht angesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die Restnutzung, welche noch gegeben ist und die möglichen Abbruchkosten gleich hoch sind.



Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten

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

Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 40.980,00
Bauwert	€ 129.067,74
Außenanlagen, sonstige Baulichkeiten (Zeitwert)	€ 5.000,00
gesamt	€ 175.047,74

Verkehrswert Liegenschaft

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 15 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage
- Bebauungsabschlag
- fehlende Bau- und Benützungsbewilligungen
- Verkauf einer Baustelle

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 175.047,74
- Marktanpassung	-15,00 %	-€ 26.257,16
Verkehrswert		€ 148.790,58
Verkehrswert gerundet		€ 149.000,00



Zusammenfassung

Verkehrswert:	
EZ 322, Grundbuch 41103 Erdmannsdorf, 4293 Gutau, Sankt Oswalderstraße 17	€ 149.000,00

Auf die **offenen Gemeindeabgaben in der Höhe von € 4.063,99 bei der Marktgemeinde Gutau mit Stand vom 28. Mai 2026** wird hingewiesen.

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei.

Luftenberg, am 21. Juli 2026

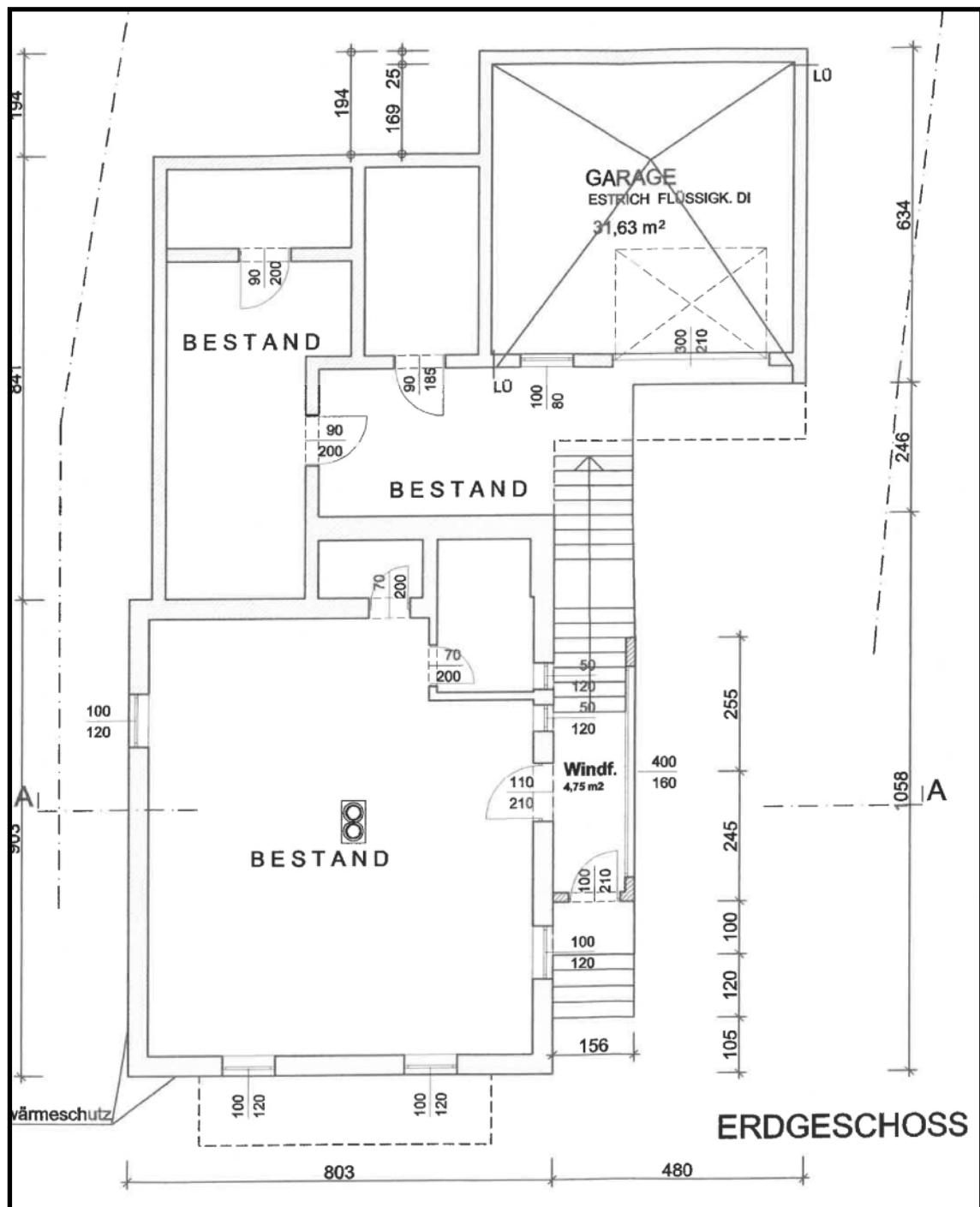


Anhang

Auszüge Einreichpläne

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

Erdgeschoss

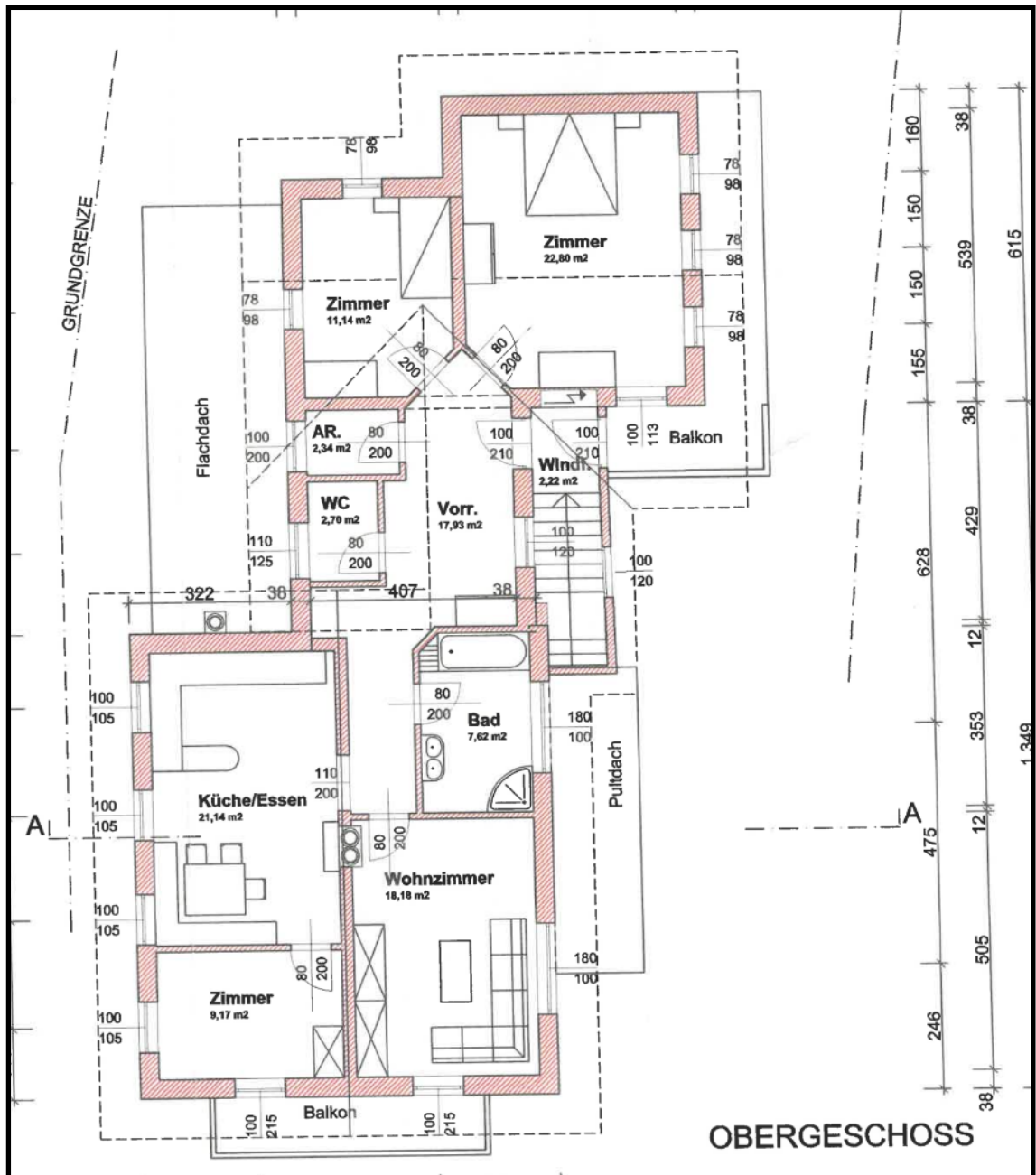


Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 322, Grundbuch 41103 Erdmannsdorf,
4293 Gutau, Sankt Oswalderstraße 17



Obergeschoss



Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 322, Grundbuch 41103 Erdmannsdorf,
4293 Gutau, Sankt Oswalderstraße 17