



Christa Buchmayer, PMBA
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0 664 / 244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0 664 / 244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 072 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Grieskirchen

Stadtplatz 1
4710 Grieskirchen

Wels, am 4. März 2026

BG Grieskirchen – AZ: 7 E 4/25b (Beitritt: 7 E 13/25a)

SV-GZ: 25521

Ergänzung zum Bewertungsgutachten

**Ermittlung des Verkehrswertes des 1/2-Anteils sowie 1/4-Anteils
der Liegenschaft Fürth 11, 4707 Schlüßlberg**

BG Grieskirchen, KG 44022 Pflög, EZ 50, Gst.-Nr. 492/1, B-INr. 2 – 1/2-Anteil, B-INr. 3 – 1/4-Anteil

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz
vertreten durch: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG
Europaplatz 1a, 4020 Linz

1.-verpfl. Partei: Oliver Kunz
Fürth 11, 4707 Schlüßlberg
vertreten durch: --

2.-verpfl. Partei: Roswitha Kunz
Fürth 11, 4707 Schlüßlberg
vertreten durch: --

wegen: € 228.323,27 s.A. (Beitritt: € 553.013,74 s.A.)

Stichtag des Gutachtens

1. August 2025 – Tag der Besichtigung



04. Verkehrswertermittlung

04.03. Verkehrswert 1/2-Anteil B-INr. 2

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist der Nachfrager-Markt bereits bei einer „fiktiven Verwertung der „Gesamtliegenschaft“ stark eingeschränkt – siehe Punkt 04.01. des Gutachtens vom 11. Februar 2026.

Bei einem Verkauf von lediglich einem 1/2-Anteil der gegenständlichen Liegenschaft verringert sich der Käuferkreis deutlich.

Aufgrund

- der Größe des Objektes,
- der damit verbundenen „Abstimmungsproblematik“ („Pattstellung bei 1/2-Anteil“) im Hinblick auf die künftige Nutzung der Objekte, Erhaltung, Sanierung, ev. Umbau, wird für den Verkehrswert des 1/2-Anteils ein Abschlag von 20 % vom „Verkehrswert der Gesamtliegenschaft“ berücksichtigt:

Verkehrswert gesamt, fiktiv lastenfrei	€ 1.158.975,60
1/2-Anteil	€ 579.487,80
abzügl. Marktwertanpassung -20%	€ -115.897,56
Verkehrswert 1/2-Anteil, fiktiv lastenfrei	€ 463.590,24

Der Verkehrswert des 1/2-Anteils (B-INr. 2) der Liegenschaft EZ 50, KG 44022 Pfleg, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 1. August 2025, beträgt, gerundet, € 464.000,00

04.04. Verkehrswert 1/4-Anteil B-INr. 3

Bei der gegenständlichen Liegenschaft ist der Nachfrager-Markt bereits bei einer „fiktiven Verwertung der „Gesamtliegenschaft“ stark eingeschränkt – siehe Punkt 04.01. des Gutachtens vom 11. Februar 2026.

Bei einem Verkauf von lediglich einem 1/4-Anteil der gegenständlichen Liegenschaft verringert sich der Käuferkreis deutlich.

Aufgrund

- der Größe des Objektes,
- der damit verbundenen „Abstimmungsproblematik“ („Minderheitseigentümer“) im Hinblick auf die künftige Nutzung der Objekte, Erhaltung, Sanierung, ev. Umbau, wird für den Verkehrswert des 1/4-Anteils ein Abschlag von 20 % vom „Verkehrswert der Gesamtliegenschaft“ berücksichtigt:



Verkehrswert gesamt, fiktiv lastenfrei	€ 1.158.975,60
1/4-Anteil	€ 289.743,90
abzügl. Marktwertanpassung -20%	€ -57.948,78
Verkehrswert 3/4-Anteil, fiktiv lastenfrei	€ 231.795,12

Der Verkehrswert des 1/4-Anteils (B-INr. 3) der Liegenschaft EZ 50, KG 44022 Pflug, BG Grieskirchen, lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 1. August 2025, beträgt, gerundet, € 232.000,00

Anm.d.SV:

Siehe Gutachten vom 11. Februar 2026!

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 4. März 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Die Gutachtensergänzung besteht aus 3 Seiten.