



Geschäftszahl: 8 E 46/25x-9

An das
Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Ute Reisinger, Richterin
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck

SCHÄTZUNG

Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft Grundbuch **KG 50028 Vöcklamarkt, EZ 464, BLNr 7, 1/1-Anteil**, Gst .320, 1183/5 und 1183/6 mit der Anschrift Oberfeld 4, 4870 Vöcklamarkt.

Auftrag:

Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Julia Scheicher, Richterin
Gerichtsauftrag vom 15.01.2026
Mag. Ute Reisinger, Richterin
Neuerliche Anordnung der Schätzung
einer Liegenschaft vom 16.02.2026
eingelangt beim SV am 02.03.2026

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei:

Volksbank Salzburg eG
St. Julien-Straße 12
5020 Salzburg
Firmenbuchnummer 39405z

vertreten durch

Pressl Endl Heinrich Bamberger
Rechtsanwälte GmbH
Erzabt-Klotz-Straße 21A
5020 Salzburg
Tel.: 0662 827070, Fax: 0662 827070-70
(Zeichen: VOLKSBS/AndrFI)

Verpflichtete Partei:

Andreica Florin
geb. 10.01.1976
Oberfeld 4
4870 Vöcklamarkt

Wegen:

EUR 41.852,31 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Stichtag der Schätzung: Tag der Besichtigung – 25.03.2026

B E F U N D

Liegenschaftsbezeichnung:

Einfamilienhaus

Besichtigung:

Die Liegenschaft wurde am 25.03.2026 unter Anwesenheit von Herrn Robert Fuchs (Gerichtsvollzieher), zwei ExekutivbeamtInnen, einem Schlosser (hat die Haustür geöffnet) sowie Herrn Bmst. Dipl.-HTL-Ing. Rudolf Stadler (allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger) und Bmst. Dipl.-Ing. (FH) Gernot Stadler, beauftragter Sachverständiger besichtigt.

Die Anwesenden haben dem SV diverse Auskünfte erteilt.

Bewertungsgrundlagen:

Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Gutachtens vorbehalten.

- a) Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 19.01.2026
- b) Katasterplanauszug vom 19.01.2026
- c) Flächenwidmungsplanauszug vom 19.01.2026
- d) Bauplatzbewilligung vom 20.07.2017
- e) Fertigstellungsanzeige für Herstellung des Anschlusses an die öffentliche Abwasserbeseitigungsanlage bzw. Wasserversorgungsanlage der Marktgemeinde Vöcklamarkt vom 11.12.2017
- f) Angebots- und Kaufpreisdatabank des SV.
- g) Fotos und Aufmasse vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines.
- h) Erhebungen Vergleichspreise bei ImmonetZT
- i) Die einschlägigen ÖNORMEN und OIB-Richtlinien

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 15.07.2019
- Ross Brachmann Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 29. Auflage
- Stabentheiner
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kranewitter
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, 2017
- Sachverständige Heft 3/2025
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025
- Zeitschrift GEWINN-Grundstückspreisübersicht 5/2025
- Statistik Austria Baugrundstückspreise
- Vergleichspreisabfrage bei ImmonetZT
- Immobilienpreisspiegel der WKO

Beilagen (Anhang):

- Beilage A1: Aufmaßskizze Grundriss Erdgeschoss
- Beilage A2: Aufmaßskizze Grundriss 1. Obergeschoss
- Beilage B: Auszug aus der Katastralmappe
- Beilage C: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Beilage D: Grundbuchsatzung
- Beilage E: Berechnung der Nutzflächen
- Beilage F1-7: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrativen Bestandteil des Gutachtens.

ANMERKUNGEN:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechend großen **Bandbreite nach oben oder nach unten zu sehen**. Die Bandbreite ist abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Das Gutachten **basiert auf den vorgelegten Unterlagen** und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, **der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung** wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG), wird im Befund angeführt. Bei Nichtvorhandensein wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen. Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss der Eigentümer der Liegenschaft einen Energieausweis erstellen lassen.

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst **besichtigen**, um sich ein eigenes Bild zu machen.

Beurteilt wurden ausschließlich **Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage** darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.

Es wurden keine **Baustoff- und Bauteilprüfungen** vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch **vorhandenen Fahrnisse**, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. Lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

Ob auf den Liegenschaften **Förderungen** haften, wurde nicht überprüft.

Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2 und C Blatt – **Rechte und Lasten** - als bewertungsneutral angesehen. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Werte inklusive der **Umsatzsteuer** angesetzt.

Grundbuchsdaten (siehe auch Beilage D Grundbuchsauszug):

EZ 464

KG 50028 Vöcklamarkt

Letzte TZ 9002/2025

A1 – Blatt:

```

***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.320    B  Bauf.(10)              76     Oberfeld 4
11B3/5  G  Gärten(10)             74
11B3/6  G  GST-Fläche            *      216
        B  Bauf.(10)              17
        G  Gärten(10)            199
GESAMTFLÄCHE                      366

```

A2 – Blatt:

Zu bewertende grundbücherliche Rechte:

*keine bewertungsgegenständlichen Rechte eingetragen.***B – Blatt:**

```

***** B *****
7 ANTEIL: 1/1
Florin Andreica
GEB: 1976-01-10 ADR: Oberfeld 4, Vöcklamarkt 4870
a 8528/2017 IM RANG 7598/2017 Kaufvertrag 2017-09-13 Eigentumsrecht
b 625/2022 IM RANG 4343/2021 Kaufvertrag 2021-05-12 Eigentumsrecht
c 625/2022 Zusammenziehung der Anteile

```

C – Blatt:

Zu bewertende grundbücherliche Lasten:

keine bewertungsgegenständlichen Lasten eingetragen.

Außerbücherliche Rechte und Lasten:

keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:

- Grundstücksgröße: EZ 464 366 m²
- Flächenwidmung: Bauland "Wohngebiet" lt. rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Nr. 4/2011
- Umgebungsgrundstücke: Im Norden und Westen grenzt Wohngebiet an.
Im Osten und Süden grenzt die Aufschließungsstraße Oberfeld und daran Mischbaugebiet, ein Grünzugstreifen und Betriebsbaugebiet an.
- Gefahrenzone: Die Liegenschaft ist in der Hangwasserkarte verzeichnet



- Geogenes Baugrundrisiko: keines bekannt
- Störfaktoren: Allenfalls Westbahnstrecke in einer Entfernung von ca. 440 m (laut Lärmkarte ca. 60 dB).
Allenfalls vom angrenzenden Betrieb Vöcklamarkter Holzindustrie
- Funksender: Der nächste Mobilfunksender befindet sich östlich der Liegenschaft in einer Entfernung von ca. 800 m.
Station 1: 5G, GSM, LTE Sendeleistung 360-380 W
Station 2: GSM, LTE
- Bebauungsplan: -----

Weitere Bebauungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstückes und der angrenzenden Grundstücke nach den Bestimmungen der O.Ö. Baugesetzgebung, des Bebauungsplans falls vorhanden und der Straßengesetzgebung.

HORA-Pass

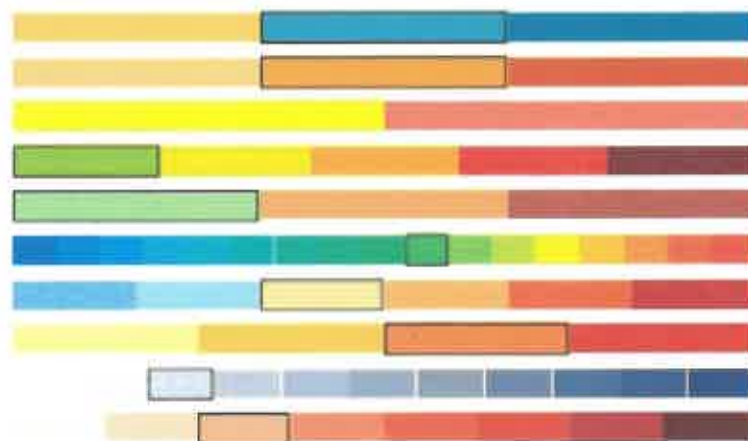
Adresse: Oberfeld 4, 4870 Vöcklamarkt, Österreich
 Seehöhe: 489 m
 Auswerteradius: 45 m
 Geogr. Koordinaten: 48,00009° N | 13,48011° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

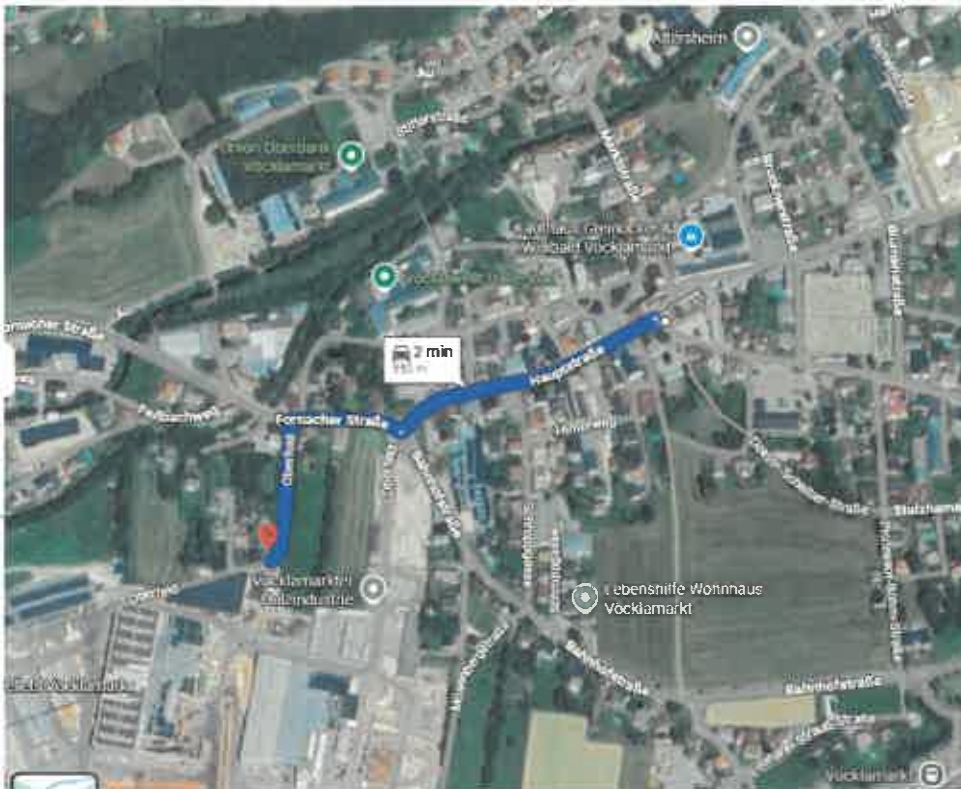
Hochwasser
 Oberflächenabfluss
 Lawinen
 Erdbeben
 Rutschungen
 Windspitzen
 Blitzdichte
 Hagel
 Schneelast
 Hitzeepisoden



Gefährdung:

mittel
 mittel
 keine Daten
 niedrig
 niedrig
 mittel
 mittel
 hoch
 niedrig
 niedrig

Lagebeschreibung:



Die Liegenschaft liegt ca. 0,55 km (2 Autofahrminuten) südwestlich vom Marktgemeindeamt Vöcklamarkt und ist der Ortsplatz fußläufig in ca. 8 min erreichbar. Als Umgebungsbebauung bestehen Wohnhäuser in offener Bauweise und grenzen im Süden Betriebshallen der Holzindustrie Vöcklamarkt an.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Aufschließungsstraße Oberfeld.

Die Liegenschaft ist ausreichend gut besonnt.

Maße, Form und Topographie:

Die Liegenschaft mit dem Wohngebäude hat eine annähernd viertelkreisförmige Grundrissform.

Die Liegenschaft hat eine größte Längserstreckung von Westen nach Osten von ca. 25 Meter, die größte Ausdehnung von Norden nach Süden beträgt ca. 20 Meter.

Die Liegenschaft liegt annähernd eben.

Infrastruktur:

Der Struktur der Marktgemeinde Vöcklamarkt entsprechend, kann die Lage der Liegenschaft als gute Wohnlage in Oberfeld bezeichnet werden und weist hinsichtlich der Erreichbarkeit diverser infrastruktureller Einrichtungen der Marktgemeinde eine Reihe von Merkmalen eines Ortszentrum nah gelegenen Grundstückes auf.

Auf Grund der Lage in Vöcklamarkt können auch sonstige öffentliche Einrichtungen (z.B. Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche, Gesundheitswesen, etc.) genutzt werden.

Das Ortszentrum befindet sich in einer Entfernung von ca. 0,55 km.

Einkaufsmöglichkeiten sind in einer Entfernung von ca. 0,80 km (Greinöcker&Willibald, Billa, etc.) gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Zug) sind vorhanden. Schulbushaltestelle ist vorhanden.

| | bis 100m | bis 250m | bis 500m | bis 1000m | bis 2500m |
|--------------------------------------|----------|----------|----------|-----------|-----------|
| Haltestellen | 0 | 0 | 1 | 3 | 7 |
| Schulen | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Kindergärten | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Arztpraxen | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 |
| Apotheken | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Versorgung | 0 | 0 | 1 | 3 | 2 |
| Entfernung zur nächsten Haltestelle | | | | | 423 m |
| Entfernung zur nächsten Schule | | | | | 329 m |
| Entfernung zur nächsten Apotheke | | | | | 419 m |
| Entfernung zur nächsten Arztpraxis | | | | | 403 m |
| Entfernung zum nächsten Nahversorger | | | | | 353 m |

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung
 Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation
 Stromversorgung ist vorhanden (Netz OÖ)
 Ferngasanschluss ist nicht vorhanden
 Fernwärmeanschluss ist nicht vorhanden
 SAT-TV ist vorhanden
 Telefonanschlussmöglichkeit ist nicht vorhanden
 Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

Anliegerbeiträge (Gehsteig, Fahrbahn, etc.) sind geleistet und sind keine Beiträge offen.
 Folgende Auskunft von der Bauabteilung Vöcklamarkt: *„Im Falle eines größeren Umbaus >100 m² oder einem Abbruch mit Neuerrichtung wäre der Verkehrsflächenbeitrag vorzuschreiben. Hierzu liegt bei uns nichts auf, dass dieser bereits bezahlt worden wäre!“*

Abänderung der Baupläne:

Auf dem Marktgemeindeamt Vöcklamarkt liegen keine Einreichplanunterlagen und Baubewilligungen auf. Auskunft der Bauabteilung: *„...anbei die Bauplatzbewilligung, welche vorliegt und die Unterlagen zum Wasser- bzw.- Kanalanschluss. Leider liegen keine weiteren Unterlagen auf! Das Haus dürfte vor 1950 gebaut worden sein, und da gibt es bei uns generell fast keine Unterlagen zu den Gebäuden.“*
 Anlässlich der Befundaufnahme wurden Aufmaßkizzen erstellt, anhand derer Grundrisspläne vom Erdgeschoss und 1. Obergeschoss gezeichnet wurden. (siehe Anhang A1 und A2).



Statistik - Einwohner & Gebäude

Vöcklamarkt

Datenstand
01.01.2025

ZT Datenforum eGen
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at



5.192

Einwohner gesamt

100%



1.828

Gebäude gesamt

100%



1.500

Wohngebäude

82%

86%

Staatsbürger AT
4.473

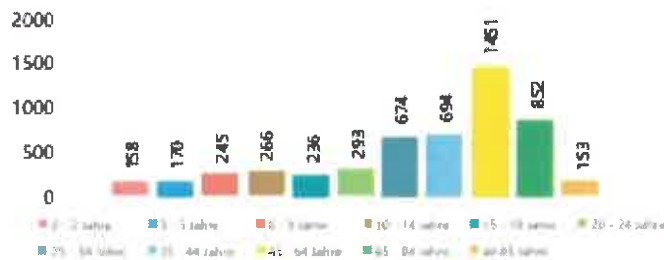
7%

Staatsbürger EU
372

7%

Andere
347

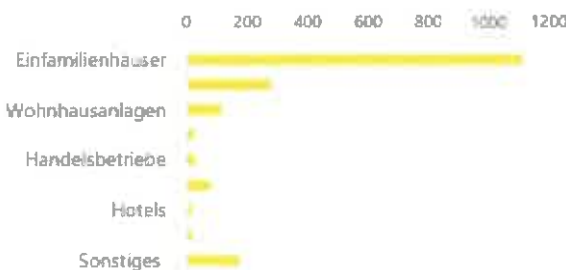
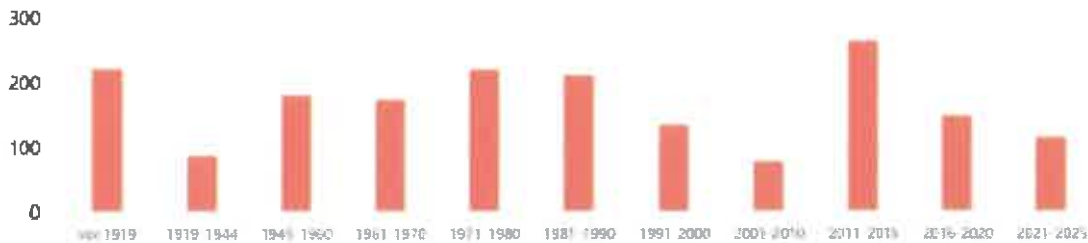
ALTERSVERTEILUNG



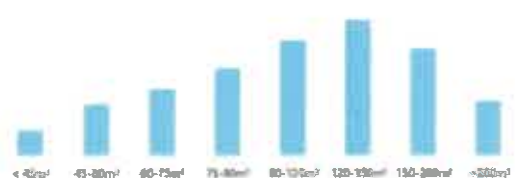
BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG auf Bezirksebene



GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



GEBÄUDESTRUKTUR Ø WOHNFLÄCHE



Allgemeine Beschreibung:

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Erdgeschoss und Dachgeschoss. Im Osten befindet sich ein angebauter Windfang mit dem Hauseingang. Vom Windfang bzw. dem angrenzenden Vorraum führt eine viertelgewendelte Stiege in das Dachgeschoss.

Im Erdgeschoss befindet sich ein Wohnungsverband bestehend aus Vorraum, Abstellraum, WC, Bad, Küche/Essen sowie einem Zimmer. Im Dachgeschoss sind ein Vorraum und ein Schlafzimmer ausgebaut. Ein weiterer Abstellraum und ein zusätzliches Zimmer (derzeit als Werkstatt genutzt) befinden sich im Rohbauzustand.

An der Nordseite ist ein Carport an das Wohnhaus angebaut.

In der nordwestlichen Grundstücksecke steht eine Gartenhütte.

Das Wohnhaus ist in offener Bauweise errichtet.

Objektsbeschreibung:

Gebäudeart: Einfamilienhaus

Baujahr: ca. 1950 Errichtung Einfamilienhaus / Alter ca. 76 Jahre
ca. 2017 Teilsanierung des Wohnhauses / Alter ca. 9 Jahre

Durch die Teilsanierungsarbeiten des Einfamilienhauses kommt es zu einer Verlängerung der Lebensdauer bzw. zu einem fiktiven Alter.

Fiktives Alter: ca. 35 Jahre

Bauweise: Offene Bauweise

Geschossanzahl:

Wohnhaus: - Erdgeschoss
- Dachgeschoss

Raumaufteilung:

siehe Anhang E1 mit Flächenaufstellung

Erdgeschoss: Vorraum, AR, WC, Bad,
Küche/Essen,
Zimmer

Carport und Gartenhütte

Dachgeschoss: Vorraum,
Abstellraum, Zimmer (derzeit Werkstatt),
Schlafzimmer

Raumhöhen: Einfamilienhaus Carport (Pulldach)

Erdgeschoss: ca. 2,35 m ca. 2,20 m bis 3,30 m

Dachgeschoss: ca. 2,12 m,
Kniestock ca. 1,15 m

Baubeschreibung:

Derzeitiger Bauzustand Rohbau

| | |
|---------------------|---|
| Rohbauteile: | (über die durchschnittliche techn. Lebensdauer) |
| Fundamente: | Streifenfundamente (Beton) |
| Kellermauerwerk: | ----- |
| Wände tragend: | Ziegelmauerwerk |
| Zwischenwände: | Ziegelmauerwerk, tlw. Gipskartonständerwände im DG |
| Decke über KG: | ----- |
| Decke über EG: | Holztramdecke |
| Stiege DG: | viertelgewendelte Stiege mit Holzbelag |
| Dachbodenstiege: | ----- |
| Dachkonstruktion: | Satteldach, Pfettendachstuhl und Anbau Carport mit Pultdach |
| Rauchfänge: | 1 Rauchfang (zweizülig) |
| Terrassen: | ----- |

Ausbauteile: (unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)

| | |
|------------------------|--|
| Dachdeckung: | Dachziegel |
| Dachrinnen, Fallrohre: | verzinkt |
| Fassadenflächen: | Wärmedämmverbundsystem |
| Innenwände: | verputzt und gefärbelt |
| Innendecken: | verputzt und gefärbelt |
| Fußböden: | Fliesen, Holzboden, Laminat, Spannteppich |
| Fenster: | Kunststofffenster mit 2-Scheibenisolierverglasung Fensterbänke innen: Werzalith Fensterbänke außen: Granitstein |
| Sonnenschutz: | ----- |
| Türen: | Haustür: Kunststofftür mit Verglasungsfelder und seitlichem Fixverglasungselement; Innentüren: Holztürstöcke und Holztürblätter |

| | |
|-----------------------------------|--|
| Tore: | ----- |
| WC: | Hänge-WC Boden: Teppichboden lose verlegt Wände: Fliesen bis ca. H=1,20 m |
| Bad: | Waschbecken, Badewanne, Boiler Boden: Holzboden Wände: Fliesen bis Decken-UK |
| DG/AR: | Waschmaschine Boden: kein Bodenbelag Wände: unverputzt |
| Heizung: | Zimmerofen und ein Tischherd mit Backrohr in der Küche; im DG-Schlafzimmer ein elektr. Wandheizpaneel; |
| Warmwasser: | mittels Boiler |
| Heizungsinstallation: | ----- (Einzelöfen) |
| Sanitärinstallation: | Standardausführung |
| Elektroinstallation: | Standardausführung |
| Lifтанlagen: | ----- |
| Kontrollierte Wohnraumlüftung: | ----- |
| Sonstige Anlagen: | ----- |

Anbau Carport:

Einfache Holzkonstruktion mit Holzstützen, Blechdeckung, Betonplatten.



Holzgartenhütte:

Gartenhütte in Holzkonstruktion mit Pultdach und Blecheindeckung.
Abmessungen: Länge ca. 5 m x Breite ca. 3 m x Höhe ca. 2,10 bis 2,60 m

Außenanlagen:

- Einfriedungen:** Im Norden befindet sich ein Metallzaun mit Betonsockel und Betonstützen
Im Osten keine Einfriedung.
Im Süden keine Einfriedung.
Im Westen keine Einfriedung
- Befestigte Flächen:** Der Vorplatz, der Hauszugang sowie der Bereich mit dem Carport sind mit Betonplatten bzw. Betonverbundsteinen befestigt.
Im Osten und Süden ist das Traufenpflaster mit Estrichbetonplatten befestigt.
- Parkplätze:** KFZ-Abstellplatz im Carport bzw. allenfalls auf dem befestigten Vorplatz.
- Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs:** Wiesenflächen südlich und westlich des Wohnhauses mit Wildwuchs; Bäume und eine größere Birke. Entlang der nördlichen Grundgrenze verläuft ein Pflanzbeet mit Strauch- und Buschwerk.
- Sonstige Einbauten:** -----

Notwendige Fertigstellungsarbeiten:

Das Wärmedämmverbundsystem ist nicht fertiggestellt und fehlt der Reibputz.
Innenputzarbeiten sind tlw. fertig zu stellen. Beim Stiegenhausfenster sind die Fensterlaibungen herzustellen. Teilweise sind keine Bodenbeläge vorhanden.
Bei der Stiege in das Dachgeschoss ist kein Handlauf vorhanden und sind die Absturzsicherungen mangelhaft hergestellt.
Im Dachgeschoss befinden sich der Abstellraum und ein Zimmer (derzeit Werkstatt) im Rohbau.

Baumängel und Bauschäden:

Generell ist die Liegenschaft mit dem Wohnhaus und der Holzgartenhütte vernachlässigt bzw. vermüllt und macht einen unbewohnten Eindruck.

Die Gartenflächen sind ungepflegt und ist diverser Wildwuchs vorhanden. Auf der Wiesenfläche im Westen und Süden sind diverse Gegenstände gelagert, u.a. Dachziegel, Betonplatten, Bretter, Holzpaletten, Wasserbehälter, Reifen, KFZ-Anhänger, ein Kleinbus ohne Nummerntafeln, etc. Diverse Entrümpelungen bzw. Entsorgungsarbeiten sind erforderlich.

Im Bereich der Holzgartenhütte verläuft ein Betonsockel mit Betonstützen eines alten Gartenzauns, welcher keine Funktion mehr hat und abzurechen ist.

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden üblichen/schlechten Zustand. Böden, Wände und Decken weisen übliche Rissbildungen, Unebenheiten, Verschmutzungen, Abnutzungen sowie mechanische Beschädigungen auf.

Im Bad wölbt sich der Holzfußboden von einem Wasserschaden.

Im Bad, WC und AR sind Wasserflecken an Wänden und Decken mit Schimmelpilzbildung vorhanden.

Instandhaltungsrückstau:

Die Liegenschaft mit dem Wohnhaus weist dem Alter entsprechenden üblichen Instandhaltungsrückstau auf.

- Malerarbeiten durchführen
- Bodenbeläge erneuern

Bauausführung: mangelhaft

**Bau- und
Erhaltungszustand:** mangelhaft

Folgende Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbauarbeiten wurden durchgeführt:

Sanierungsarbeiten vermutlich im Jahr 2017:

- Fenster erneuert
- Haustür erneuert
- Wärmedämmverbundsystem-Arbeiten
- Dachdeckung
- Bad und WC saniert
- Elektroverteiler

Zubehör:

Kein Zubehör

Energieausweis:

Energieausweis ist nicht vorhanden $HWB_{\text{Ref,SK}} = \dots\dots\dots \text{kWh/m}^2\text{a}$

Bodenbelastung, Kontaminierung:

Über allfällige Belastungen des Bodens und der Bausubstanz jeglicher Art kann keine Aussage getroffen werden und wird daher auch nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Gegenständliche Grundstücke sind laut Abfrage auf dem Atlastenportal beim Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.at/vfka) nicht verzeichnet.

Mietverhältnisse:

Die Liegenschaft macht einen unbewohnten Eindruck - kein Bestandsverhältnis bzw. Vermietung.

GUTACHTEN

Die nachfolgende Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem "**Liegenschaftsbewertungsgesetz - 1992**" BGB1.NR. 150 vom 19.3.1992 (in Kraft seit 1.7.1992).

Erläuterungen zur nachstehenden Bewertung:

Verkehrswert: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen, Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Vergleichswertverfahren: Dabei wird der Wert einer Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Sachen und geänderte Marktverhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Sachwertverfahren: Dabei wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile (Außenanlagen) ermittelt.

Bodenwert: Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften unter Berücksichtigung von Wertänderungen. Vorhandene Aufschließungskosten werden berücksichtigt.

Bauwert: Ermittlung des Herstellungswertes zum Bewertungsstichtag abzüglich technischer und wirtschaftlicher Wertminderung und abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Herstellungswert zum Bewertungsstichtag setzt sich zusammen aus Erfahrungswerten des Sachverständigen (Bauabrechnungen, Lohn- und Preisentwicklungsbeobachtung, Firmenauskünften sowie Fachbuchtabelle) und beinhaltet sämtliche Bauleistungen für die Gebäudeerrichtung einschließlich Einreichplanung, Bauleitung und sonstige Baunebenkosten.

Außenanlagen: Diese werden im Sachwertverfahren getrennt von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

Ertragswertverfahren: Es wird dabei der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt.

Rohertrag: Erträge die aus der tatsächlichen Bewirtschaftung der Sache oder von vergleichbaren Sachen erzielt werden können.

Bewirtschaftungskosten: Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Ausfallwagnis und Verwaltung der Sache nach tatsächlichen Aufzeichnungen oder statistischen Erfahrungsdaten.

Die Abschreibung ist im Vervielfältiger der Kapitalisierungstabelle berücksichtigt.

Reinertrag: Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

SACHWERTERMITTLUNG

1. Bodenwert:

Auf Grund der Erhebungen und Erkundigungen des Sachverständigen wurden in den letzten Jahren in der KG 50028 Vöcklamarkt in der Nähe der zu bewertenden Liegenschaft Grundstückspreise unverbauter Bauparzellen von ca. 50 €/m² bis ca. 140 €/m² erzielt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksbeschreibung im Befund wird der Grundstücks-Quadratmeternettopreis für Bauland unter Abwägung der im Befund angeführten Vor- und Nachteile, mit Aufschließung, jedoch mit Berücksichtigung eines Bebauungsabschlages in der Höhe von 5 – 10 % gegenüber frei bebaubaren Grundstücken (Bauland) bewertet.

| | | | |
|----------|--------|-------------|--------------------|
| Gst.-Nr. | .320 | Bauf. (10) | 76 m ² |
| | 1183/5 | Gärten (10) | 74 m ² |
| | 1183/6 | Bauf. (10) | 17 m ² |
| | | Gärten (10) | 199 m ² |
| | | | 366 m ² |

$$366 \text{ m}^2 \quad \acute{a} \quad 80,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€} \quad 29.280,00$$

| | | |
|---|----------|-------------|
| Aufschließungskosten sind im Boden- bzw. Bauwert enthalten | pauschal | ----- |
| | | € 29.280,00 |

BODENWERT gerundet **€ 29.300,00**
=====

2.1 Bauwert Einfamilienhaus:

Entsprechend der Befundaufnahme und den Empfehlungen für Herstellkosten (SV Heft 3/2025) ergeben sich zum Bewertungsstichtag folgende Herstellungskosten (inkl. Ust.).

| | | | | | | | | |
|--|--------------|---|------|--------------------------|---|---|------------|------------------|
| 41,91 m ² | Erdgeschoss | à | i.M. | 2800,00 €/m ² | = | € | 117.348,00 | |
| 38,03 m ² | Dachgeschoss | à | i.M. | 2800,00 €/m ² | = | € | 106.484,00 | |
| | | | | | | € | 223.832,00 | |
| Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten lt. Befundaufnahme; 15,00% | | | | | | | - € | 33.574,80 |
| Wertminderung wegen Bauschäden, Baumängel, verstecker Mängel, lt. Befundaufnahme; 6,00% | | | | | | | - € | 13.429,92 |
| Wertminderung erfolgt tlw. auch bei techn. Wertminderung | | | | | | | € | 176.827,28 |
| Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner | | | | | | | | |
| Gesamtnutzungsdauer ca. 60 - 70 Jahre für Wohnhaus | | | | | | | | |
| Alter der Gebäude i.M. ca. 35 Jahre Wohnhaus | | | | | | | | |
| Alterswertminderung bei normaler Instandhaltung i.M. 54,00% | | | | | | | - € | 95.486,73 |
| | | | | | | | € | 81.340,55 |
| Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand Architektur, Grundriss, individueller Ausstattung, Übergröße, etc. 0,00% | | | | | | | | |
| Eigenleistung -5,00% | | | | | | | - € | ----- |
| Carport | | | | | | | pauschal € | 7.000,00 |
| Holzgartenhütte | | | | | | | pauschal € | 1.000,00 |
| | | | | | | | € | 85.273,52 |
| B a u w e r t Wohnhaus | | | | | | | gerundet € | 85.300,00 |

3. Außenanlagen

Bei durchschnittlichen Außenanlagen betragen die Kosten für die Außenanlagen ca. 2 % - 12 % der Gebäudeherstellungskosten

| | | | | |
|--------|-----|--------------|---|------------------|
| 10,00% | von | € 223.832,00 | € | <u>22.383,20</u> |
| | | | € | 22.383,20 |

| | | | |
|--|-------|-----|-------|
| Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten lt. Befundaufnahme; | 0,00% | - € | ----- |
|--|-------|-----|-------|

| | | | |
|---|-------|-----|-----------------|
| Wertminderung wegen Bauschäden, Baumängel, verstecker Mängel, Eigenregie sowie wegen Instandhaltungsrückstau lt. Befundaufnahme ca. | 8,00% | - € | <u>1.790,66</u> |
| | | € | 20.592,54 |

| | | | |
|---|--------|-----|------------------|
| Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner Gesamtnutzungsdauer bis 50 Jahre Alter der Anlagen ca. i.H. 25 Jahre Wertminderung bei normaler Instandhaltung ca. | 50,00% | - € | <u>10.296,27</u> |
| | | € | 10.296,27 |

| | | | |
|---------------------|----------|---|------------------|
| Außenanlagen | gerundet | € | 10.300,00 |
|---------------------|----------|---|------------------|

ZUSAMMENSTELLUNG

| | | |
|----------------------|---|------------------|
| 1. Bodenwert | € | 29.300,00 |
| 2. Bauwert (Gebäude) | € | 85.300,00 |
| 3. Außenanlagen | € | <u>10.300,00</u> |
| | € | 124.900,00 |

| | | |
|-----------------|-------|-------------------|
| SACHWERT | € | 124.900,00 |
| | ===== | |

ERTRAGSWERTERMITTLUNG**1. Bodenwert:**

siehe Sachwertermittlung € 29.300,00

2. Bauwert (Gebäude):

Monatsroherträge incl. Mehrwertsteuer
(einschließlich Mitbenützung des Carports und
der Außenanlagen)

| | | | | | | |
|-----|----------------------|----------------|---|------------------------|---|-----------------|
| EG: | 41,91 m ² | Wohnnutzfläche | x | 11,00 €/m ² | = | € 461,01 |
| DG: | 38,03 m ² | Wohnnutzfläche | x | 11,00 €/m ² | = | <u>€ 418,33</u> |
| | | | | | | € 879,34 |

Jahresrohertrag: € 879,34 x 12 = € 10.552,08

Abzüglich Bewirtschaftungskosten für Verwaltung,
Betrieb, Instandhaltung, Mietausfallwagnis

20,00% des Jahresrohertrages - € 2.110,42

Liegenschaftsjahresreinertrag € 8.441,66

abzüglich Verzinsung des Bodenwertes
bei 3,50% Kapitalisierung

Kapitalisierung: € 29.300,00 x 3,50% = - € 1.025,50

Gebäudejahresreinertrag € 7.416,16

=====

Berechnung des Gebäudeertragswertes bei einer Kapitalisierung nach Vervielfältigertabelle als Barwert einer nachschüssigen Rente. Im Vervielfältiger ist die Abschreibungsrücklage und wirtschaftliche Restnutzungsdauer des Gebäudes berücksichtigt.

| | | | |
|---|----------|-------------------|-----------------------------|
| Gesamtnutzungsdauer | 65 | Jahre | |
| Restnutzungsdauer | 30 | Jahre | |
| Gewählter Kapitalisierungszinssatz | 3,50% | lt. Fachliteratur | |
| Vervielfältiger lt. Tabelle | 18,39 | (bei 30 Jahren) | |
| Gebäudejahresreinertrag x Vervielfältiger = Gebäudeertragswert | | | |
| € | 7.416,16 | x | 18,39 |
| Gebäudeertragswert | | | € 136.383,26 |
| Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten lt. Befundaufnahme; siehe Sachwertermittlung | | | |
| | | | - € 33.574,80 |
| Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel sowie wegen Instandhaltungsrückstau lt. Befundaufnahme; siehe Sachwertermittlung | | | |
| | | | - € 15.220,58 |
| | | | € 87.587,88 |
| B a u w e r t (Gebäude und Außenanlagen) | | gerundet | € 87.600,00 ===== |

ZUSAMMENSTELLUNG

| | | | |
|---------------------------------------|--|----------|------------------------------|
| 1. Bodenwert | | € | 29.300,00 |
| 2. Bauwert (Gebäude und Außenanlagen) | | € | 87.600,00 |
| ERTRAGSWERT | | gerundet | € 116.900,00 ===== |

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
ohne Rechte und Lasten

| | |
|-------------|--------------|
| Sachwert | € 124.900,00 |
| Ertragswert | € 116.900,00 |

Nachdem es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft eher um ein Sachobjekt zur Abdeckung eigener Wohnbedürfnisse eines Käufers als um ein Ertragsobjekt handelt, wird zwischen beiden Werten 2:1 gewichtet.

$$\frac{2 \times € 124.900,00 + 1 \times € 116.900,00}{3} = € 122.233,33$$

| | |
|--------------------------|--------------|
| Gewichteter Verkehrswert | € 122.233,33 |
|--------------------------|--------------|

Abschlag zur Anpassung an die Marktlage:

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Aufgrund der derzeitigen Marktlage mit dem vorhandenen Angebot und wegen der individuellen Gestaltung sowie eingeschränktem Käuferkreis wird ein Anpassungsabschlag an die Marktlage gerechnet.

| | | | | |
|--------|-----|--------------|---|--------------------|
| 10,00% | von | € 122.233,33 | - | <u>€ 12.223,33</u> |
| | | | | € 110.010,00 |

| | | |
|--------------------------|----------|---------------------|
| VERKEHRSWERT | gerundet | € 110.000,00 |
| (ohne Rechte und Lasten) | | ===== |

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG
mit Rechte und Lasten**

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten € 110.000,00

Rechte:

keine bewertungsgegenständlichen Rechte eingetragen

gerundet € -----

Lasten:

keine bewertungsgegenständlichen Lasten eingetragen

gerundet - € -----

VERKEHRSWERT
(mit Rechte und Lasten)

gerundet **€ 110.000,00**
=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft Grundbuch **KG 50028 Vöcklamarkt, EZ 464, BLNr 7, 1/1-Anteil**, Gst .320, 1183/5 und 1183/6 mit der Anschrift Oberfeld 4, 4870 Vöcklamarkt, beträgt zum Bewertungsstichtag 25.03.2026

€ 110.000,00

=====

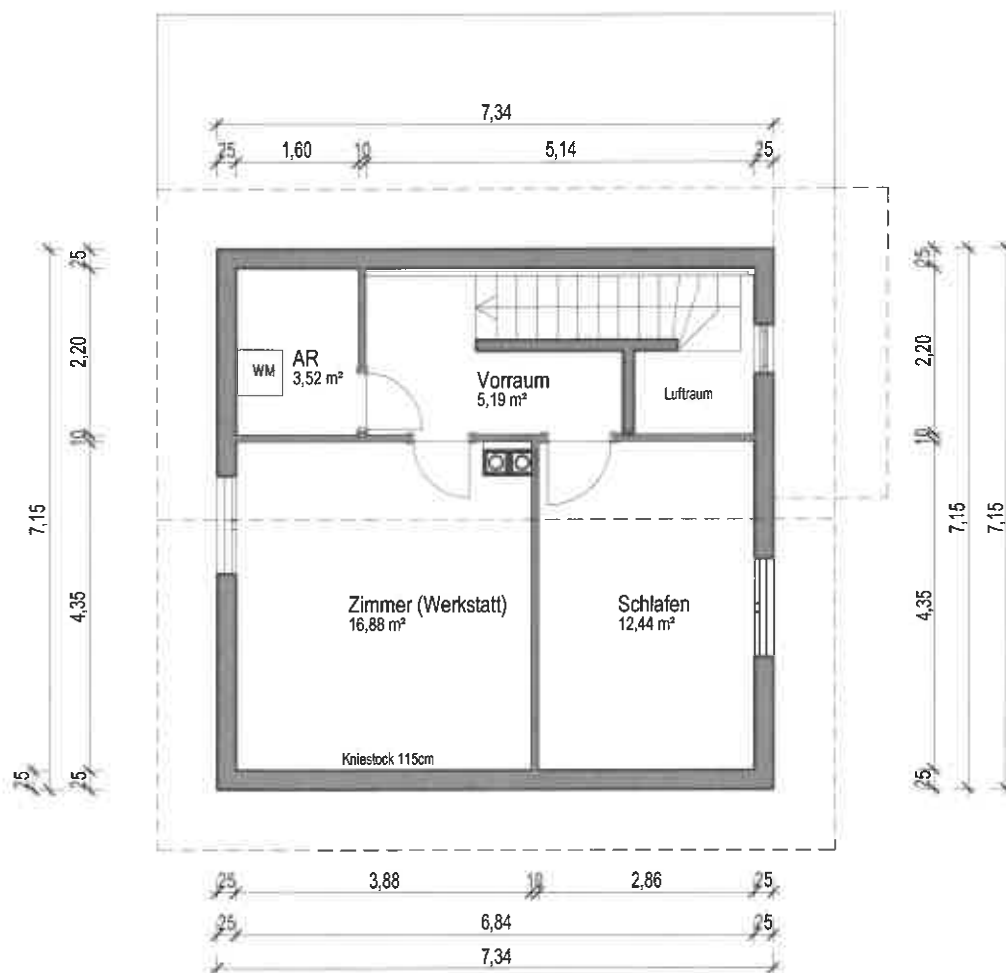
Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft Grundbuch **KG 50028 Vöcklamarkt, EZ 464, BLNr 7, 1/1-Anteil**, Gst .320, 1183/5 und 1183/6 mit der Anschrift Oberfeld 4, 4870 Vöcklamarkt, beträgt zum Bewertungsstichtag 25.03.2026

€ 110.000,00

=====



Vöcklabruck, 08.04.2026



Dachgeschoss

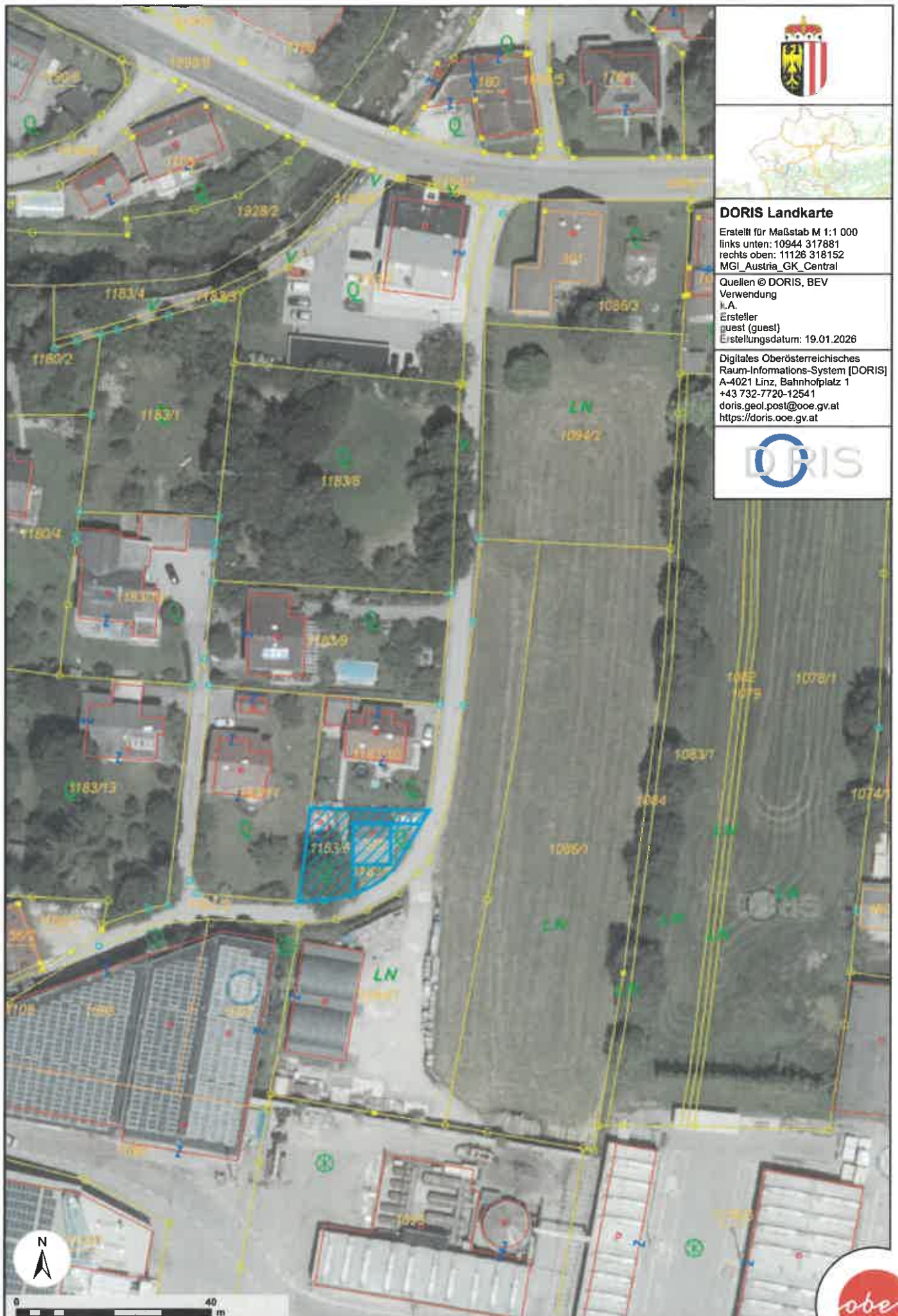
AUFMASSKIZZE

Oberfeld 4

4870 Vöcklamarkt

26.03.2026



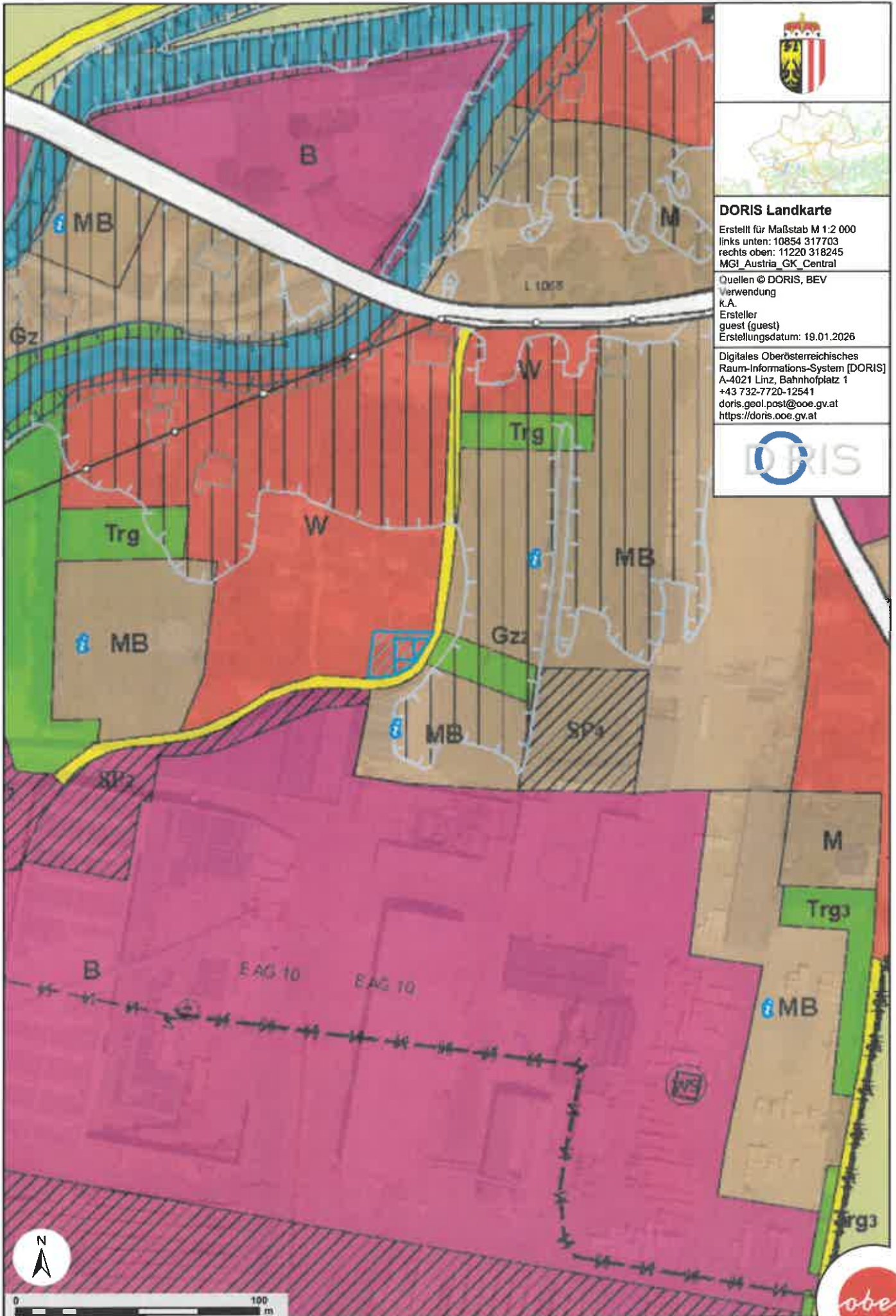


DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 10944 317881
 rechts oben: 11126 318152
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung i.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 19.01.2026

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:2 000
 links unten: 10854 317703
 rechts oben: 11220 318245
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 K.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 19.01.2026

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50028 Vöcklamarkt
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 464

Letzte TZ 9002/2025

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------------|----------------|--------|-------------|
| .320 | Bauf.(10) | 76 | Oberfeld 4 |
| 1183/5 | Gärten(10) | 74 | |
| 1183/6 | GST-Fläche | * 216 | |
| | Bauf.(10) | 17 | |
| | Gärten(10) | 199 | |
| GESAMTFLÄCHE | | 366 | |

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 6998/2017 Bauplatz (auf) Gst 1183/5 1183/6 .320 als gemeinsamer
Bauplatz
Bescheid des Marktgemeindeamtes Vöcklamarkt 2017-07-20
(031-4-10-2017/E)

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1
Florin Andreica
GEB: 1976-01-10 ADR: Oberfeld 4, Vöcklamarkt 4870
a 8528/2017 IM RANG 7598/2017 Kaufvertrag 2017-09-13 Eigentumsrecht
b 625/2022 IM RANG 4343/2021 Kaufvertrag 2021-05-12 Eigentumsrecht
c 625/2022 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

13 a 2312/2021 Pfandurkunde 2021-03-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
b 2312/2021 VORRANG von LNR 13 vor 11 12
14 a 9002/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 41.852,31 samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für Volksbank Salzburg eG (FN 39405z)
(8 E 46/24x)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.07.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Frankenmarkt.

Nutzflächen:

Die Flächenangaben beruhen auf Planmaßen tlw. Naturmaßen und erheben keinen Anspruch darauf, vollständig und richtig zu sein.

EINFAMILIENHAUS**Erdgeschoss:**

| | | | |
|-------------|--|----------------------|----------------------------|
| Vorraum | | 10,23 m ² | |
| AR | | 1,45 m ² | |
| WC | | 0,81 m ² | |
| Bad | | 3,46 m ² | |
| Küche/Essen | | 14,76 m ² | |
| Zimmer | | 11,20 m ² | 41,91 m² |
| | | <hr/> | |
| Carport | | 25,98 m ² | |
| Gartenhütte | | 12,10 m ² | |

Dachgeschoss:

| | | | |
|----------------------------|--------|----------------------|----------------------------|
| Vorraum | | 5,19 m ² | |
| Abstellraum | Rohbau | 3,52 m ² | |
| Zimmer (derzeit Werkstatt) | Rohbau | 16,88 m ² | |
| Schlafzimmer | | 12,44 m ² | 38,03 m² |
| | | <hr/> | |













