



BAUMEISTER
ING. KARL KLINGLMAYR



ALLG. BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A - 4595 WALDNEUKIRCHEN, HAMETSTRASSE 7

TELEFON u. FAX: 0 72 58 / 30 37, HANDY: 0650/6402121

e-mail: sv.klinglmayr@gmail.com

Waldneukirchen, 04.12.2025

GZ: L 1/25

GUTACHTEN

Bezirksgericht KIRCHDORF an der Krems - Geschäftszahl: 1 E 1081/25s

Ermittlung des Verkehrswertes

der Liegenschaft

EZ 518 – GST. Nr. .256, 679/3, 686/18 – KG 49116 Obermicheldorf

Schön 27

A – 4563 MICHELDORF

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Region Sierning – Enns eGen
A – 4522 SIERNING, Neustraße 5

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank OÖ AG
A – 4020 LINZ, Europaplatz 1a

Verpflichtete Partei: Wolfgang KERBL, geb.01.06.1963
A – 4563 MICHELDORF, Schön 27/1

wegen: € 220.166,34 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhalt

A) Allgemeines (Seite 1 bis 8)

B) Beschreibung der Liegenschaft

- 1) Grundstücke (Seite 9 bis 10)
- 2) Gebäude (Seite 11 bis 14)
- 3) Außenanlage (Seite 15)

C) Bewertung der Liegenschaft

- 1) Bodenwert (Seite 16 bis 17)
- 2) Gebäude (Seite 18 bis 19)
- 3) Außenanlage (Seite 19)
- 4) Sachwert der Liegenschaft (Seite 19)
- 5) Verkehrswert der Liegenschaft (Seite 21)

D) Beilagen

- 1) Grundbuchauszug (Seite 21 bis 22)
- 2) Lageplan, Flächenwidmungsplan (Seite 23 bis 25)
- 3) div. Fotos (Seite 26 bis 43)
- 4) div. Beilagen (Seite 44 bis 89)

A) Allgemeines

1) Auftraggeber: Herr Mag. Andreas WALDL, Richter
BG. KIRCHDORF an der Krems, Abteilung 1
Bambergstraße 46
A – 4560 KIRCHDORF an der Krems

2) Form des Auftrages: schriftlicher Auftrag vom 25.08.2025

3) Gegenstand und Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf, wegen € 220.166,34 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)
BG. KIRCHDORF/Krems – GZ: 1 E 1081/25s

4) Bewertungsstichtag: 08.10.2025 (Tag der Liegenschaftsbesichtigung)

5) Eigentümer der Liegenschaft:

Lt. vorliegendem Grundbuchauszug vom 07.10.2025 scheint im B - Blatt der Liegenschaft EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf, als Eigentümer auf:

3 Anteil: 1/1 Wolfgang KERBL, geb.01.06.1963
A – 4563 MICHELDORF, Schön 27/1

6) Grundlagen und Unterlagen der Schätzung:

6/1) Lokalaugenschein am 08.10.2025 in Anwesenheit von:

- SV Bmst. Ing. Karl KLINGLMAYR
4595 WALDNEUKIRCHEN, Hametstraße 7
 - Herrn Wolfgang KERBL (verpflichtete Partei)
A – 4563 MICHELDORF, Schön 27/1
 - Frau Gabriele KLINGLMAYR (Mitarbeiterin des SV)
4595 WALDNEUKIRCHEN, Hametstraße 7
- 6/3) Div. Erhebungen am BG. KIRCHDORF/Krems und
Marktgemeindeamt MICHELDORF
- 6/4) Grundbuchauszug vom 07.10.2025
- 6/5) Erkundigungen über den Flächenwidmungsplan (DORIS)
vom Marktgemeindeamt MICHELDORF
- 6/6) Lageplan vom DORIS
- 6/7) Schätzungsliteratur:
- „Ross - Brachmann - Holzner“, Ermittlungen des Bauwertes
von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - „Heimo Kranewitter“ - Liegenschaftsbewertung
 - „Dr. Stabentheiner“ - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz
 - „Der Sachverständige“, div. Hefte, offizielles Organ
der allgem. beeideten gerichtl. Sachverständigen Österreichs
 - „Rössler – Langer – Simon – Kleiber“ –
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - „Div. Seminarunterlagen zur Liegenschaftsbewertung vom
SV Landesverband für Oberösterreich und Salzburg“
(Herrn SV Rudolf ALLERSTORFER und
Christian STROBL – MAIRHOFER)
 - Immobilienpreisspiegel von der Wirtschaftskammer Österreich
(Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhändler)
 - Nutzungsdauerkatalog vom Hauptverband der
Allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
(Landesverband Steiermark und Kärnten)
 - div. Bauhandbücher
Herausgeber - Österreichischen Bauzeitung
 - Fachbuch – Der Wert von Immobilien (Seiser-Kainz)

- 6/8) Div. Erhebungen bezüglich Baulandpreise am
BG. KIRCHDORF an der Krems (Grundbuch), örtlichen Banken,
div. regionale Zeitungen und Internet (Immobilienangebote)
- 6/9) ÖNORM B 1800
- 6/10) Einreichplan vom 21.04.1960, für den Wohnhausneubau auf
GST. Nr. 679/3, KG 49116 Obermicheldorf
von der Fa. Ing. Willibald GLINSNER – Bau- und Zimmermeister
4591 MOLLN
genehmigt mit Bescheid Baubewilligung vom 08.07.1960, vom
Gemeindeamt MICHELDORF, Zahl: 605/2-738/60
genehmigt mit Bescheid Benützungsbewilligung vom 02.12.1980, vom
Gemeindeamt MICHELDORF, Zahl: 605/2-738/1960-Ma
- 6/11) Einreichplan vom 29.07.1988, für die Errichtung einer PKW-Garage
mit angebauten Geräteraum auf GST. Nr. 679/3, KG 49116
Obermicheldorf
von der Fa. GRASSEGGER Baugesellschaft mbH –
4563 MICHELDORF
genehmigt mit Bescheid Baubewilligung vom 29.11.1988, vom
Gemeindeamt MICHELDORF, Zahl: 605/2-772/1988
genehmigt mit Bescheid Benützungsbewilligung vom 24.06.1991, vom
Gemeindeamt MICHELDORF, Zahl: 605/2-772/1988
- 6/12) Einreichplan vom 14.03.1991, für den Anbau von Wohnräumen beim
bestehenden Wohnhaus auf GST. Nr. 679/3 und .256,
KG 49116 Obermicheldorf
von der Fa. GRASSEGGER Baugesellschaft mbH –
4563 MICHELDORF
genehmigt mit Bescheid Baubewilligung vom 29.05.1991, vom
Gemeindeamt MICHELDORF, Zahl: 605/2-313/1991
genehmigt mit Bescheid Benützungsbewilligung vom 08.06.1993, vom
Gemeindeamt MICHELDORF, Zahl: 605/2-331/1991
- 6/13) Energieausweis vom gegenständlichen Wohnhaus liegt nicht vor

7) Grundbuchstand:

Siehe Grundbuchauszug vom 07.10.2025 im Anhang des Gutachtens bzw. Beilagen (div. Dienstbarkeiten – siehe Grundbuchauszug / A2 – Blatt und C-Blatt)

8) Einheitswert:

Wurde nicht erhoben – keinen Einfluss auf den Verkehrswert!

9) Findung des Verkehrswertes - Begriffsbestimmungen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 und 2 LBG).

a) Vergleichswertverfahren – LBG §4:

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt.

Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“).

Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

b) Ertragswertverfahren – LBG §5:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten (darunter versteht man den Aufwand für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis...etc.) der Liegenschaft abzuziehen, woraus der Reinertrag errechnet wird.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren, kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu.

c) Sachwertverfahren – LBG §6:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen.

10) Sonstiges:

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten, Unterlagen bzw. Feststellungen erstellt.

Sollten sich einzelne Unterlagen bzw. Fakten als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtensausführung relevant sind, so behält sich der beauftragte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. Gutachtensänderung vor.

Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.

Dieses Gutachten dient ausschließlich für den vom Auftraggeber benannten Zweck.

Der vom SV ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass dieser Preis im Einzelfall kurzfristig am Markt erzielbar ist.

Vom SV wird hingewiesen, dass im Zuge der Befundaufnahme, keine Überprüfung des Gebäudes durchgeführt wurde, in Hinblick auf Einhaltung der baurechtlichen Bewilligungen bzw. Auflagen.

Im Zuge der Bauausführung beim gegenständlichen Wohnhaus, wurden Änderungen gegenüber den Einreichplänen vorgenommen

Eine detaillierte Gebäudevermessung wurde nicht durchgeführt.

Daher sind die angeführten Längen- und Flächenmaße als ca. zu sehen.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgte auf Basis einer augenscheinlichen Besichtigung.

B) Beschreibung der Liegenschaft

1) Kurzbeschreibung der Grundstücke:

1/1) Lage:

Die Liegenschaft EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf, liegt ca. 3,2 km südöstlich vom Marktgemeindefamt MICHELDORF.

Die Grundstücke der EZ 518 sind leicht geneigt und durch ein Wohnhaus und Garagengebäude bebaut.

1/2) Form, Größe:

Siehe Lageplan in den Beilagen zum Gutachten (KG 49116 Obermicheldorf):

GST. Nr. .256	GST. Fläche	160 m ²
GST. Nr. 679/3	GST. Fläche	639 m ²
GST. Nr. 686/18	GST. Fläche	77 m ²
Gesamtfläche:		876 m ²

1/3) Flächenwidmung:

Lt. gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde MICHELDORF (siehe Beilagen) - Grundstücke der EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf „Bestehendes Wohngebäude im Grünland“ (gelbe Zone Wildbach.../ siehe Beilagen)

1/4) Aufschließung:

Die gegenständliche Liegenschaft ist an den Ortskanal der Marktgemeinde MICHELDORF angeschlossen.

Trinkwasser - eigene Versorgung (siehe Grundbuch / Überprüfungsbefund wegen Trinkwassereignung liegt nicht vor / Anlage wurde vom SV nicht geprüft)

Es besteht ein Anschluss an das regionale Stromnetz.

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Marktgemeinde MICHELDORF.

1/5) Verkehrsverhältnisse:

Die gegenständliche Liegenschaft - EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf, ist durch eine öffentliche Straße aufgeschlossen.

Der Bahnhof MICHELDORF ist ca. 3,9 km entfernt.

Eine öffentliche Bushaltestelle ist ca. 0,6 km entfernt (Fußweg).

1/6) Versorgungseinrichtungen:

Das Ortszentrum MICHELDORF (Marktgemeindeamt) ist ca. 3,2 km entfernt.

KIRCHDORF/Krems (Hauptplatz) ist ca. 6,5 km entfernt.

STEYR (Stadtplatz) ist ca. 40 km entfernt.

WELS (Stadtplatz) ist ca. 40 km entfernt.

LINZ (Hauptplatz) ist ca. 65 km entfernt.

1/7) Nachbarschaft:

div. Wohnliegenschaften, öffentliche Straße, Eisenbahn – Pyhrnbahn, land- und forstwirtschaftliche Liegenschaften

1/8) Wohnlage:

mäßige Wohnlage in der Marktgemeinde MICHELDORF

1/9) Sonstiges:

Die Grundstücke der EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf, sind nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes verzeichnet.

3 Büros
Summe: ca. 69 m²
Terrasse

PKW-Garage ca. 18 m²
überdachter PKW-Abstellplatz ca. 29 m² (Zubau)

DG: Stiegenhaus/Vorraum
Bad/WC
Küche
2 Zimmer
Summe: ca. 59 m²
Balkon

Kinderzimmer
Wohnzimmer
Summe: ca. 42 m² (Zubau)

2/1/5) Baujahr: Wohnhaus mit Garage (Errichtung ab ca. 1960)
Zubau (Errichtung ab ca. 1991)

2/1/6) Nutzung: Wohnhaus (Eigennutzung)

2/1/7) Ausführung:

Außenwände:	KG: Betonmauerwerk EG, DG: Ziegelmauerwerk
Innenwände:	Mauerwerk
Decken:	Stahlbetondecken, Holzkonstruktionen
Stiege:	Stahlbetonkonstruktionen
Dachkonstruktion:	Satteldächer
Dachdeckung:	Dachsteine
Dachrinnen:	Blechkonstruktionen
Fassade:	Fassadenputz, Fassadenverkleidung
Fußböden:	Estrich, Fliesen, Holz, Kunststoff
Fenster:	Kunststoff

Türen: Holz, Metall, Kunststoff
san. Einrichtung: Bäder und WC's
Heizung: Zentralheizungsanlage (Pellets), Einzelöfen
Wand- und Deckenoberflächen: Verputz, Fliesen, Anstriche,
Holzverkleidungen...

2/1/8) Bau.- u. Erhaltungszustand:

Das gegenständliche Wohnhaus befindet sich unter Berücksichtigung des Alters in einem gepflegten Bauzustand. Teilweise sind Sanierungsarbeiten und Fertigstellungen notwendig (Keller, Terrasse...).

Das Gebäude entspricht in Hinblick auf Bauweise, Wärmeschutz, Schallschutz und Haustechnik etc. nicht mehr den heutigen Standards. Siehe dazu beiliegende Fotos!

2/2) Garage:

2/2/1) Allgemeines:

Die gegenständliche Garage besteht auf GST. Nr. 679/3 (Ostseite), EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf. Die Garage ist ein erdgeschossiger Massivbau, hat einen rechteckförmigen Grundriss und ist mit einem Satteldach abgedeckt. Die Aufschließung der Garage erfolgt von der Nordseite.

2/2/2) Abmessungen (ca. Maße lt. Einreichplan):

Außenabmessungen – Garage: max. lg. = ca. 9,12 lfm
max. b. = ca. 4,00 lfm

Raumhöhen – Garage, Geräteraum: ca. 2,10 bis 2,40 lfm

2/2/3) Flächenberechnungen (ca. Baufläche Gebäude lt. Grundbuchauszug):

Bauflächen Gebäude (GST. Nr. 679/3, KG 49116 Obermicheldorf): ca. 38 m²

2/2/4) Raumangebot (ca. Nutzfläche):

EG: Geräteraum
PKW-Garage .
Summe: ca. 29 m²

2/2/5) Baujahr: Errichtung ab ca. 1988

2/2/6) Nutzung: Garage (Eigennutzung)

2/2/7) Ausführung:

Außenwände: Mauerwerk
Innenwände: Mauerwerk
Decken: Stahlbetondecken
Dachkonstruktion: Satteldach
Dachdeckung: Dachsteine
Dachrinnen: Blechkonstruktionen
Fassade: Fassadenputz, Holzschalung
Fußböden: Estrich, Kunststoff
Fenster: Kunststoff
Tor: Metallkonstruktion
Wandoberflächen: Verputz, Anstriche

2/2/8) Bau.- u. Erhaltungszustand:

Die gegenständliche Garage befindet sich unter Berücksichtigung des Alters in einem gepflegten Bauzustand.

3) Kurzbeschreibung der Außenanlage

Freiflächen: Rasen, Wiese, div. Sträucher, div. Bäume

Zufahrtstraße: Asphalt

Hauszufahrt: Asphalt

Gartenzaun: teilw. Betonsockel, teilw. Hecke.../ Einfahrtstor

Traufpflaster, Terrasse: Betonplatten

Die Außenanlagen befinden sich in einem gepflegten Bauzustand.
Siehe beiliegende Fotos.

C) Bewertung der Liegenschaft

Bei der Bewertung werden die bei der Beschreibung der Liegenschaft getroffenen Feststellungen berücksichtigt bzw. wird Bedacht auf die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt für ähnliche Objekte bzw. Liegenschaften genommen.

Der Verkehrswert wird für eine frei verwertbare, kontaminierungsfreie und finanziell unbelastete Liegenschaft ermittelt.

Die Standsicherheit, Haustechnik, Brandschutz, Wärme.- und Schalldämmung etc. wurden im Zuge der Gebäudeaufnahme nicht überprüft.

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt ohne Inneneinrichtung.

1) Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (LBG §4), da es im gegenständlichen Fall am besten zur Verkehrswertfindung geeignet ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich, mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen, vergleichbarer Sachen, zu ermitteln.

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sachen übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses, auf den Wert, durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden.

Lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde MICHELDORF haben die Grundstücke der EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf, folgende Flächenwidmung:

„Bestehendes Wohngebäude im Grünland“
(gelbe Zone Wildbach.../ siehe Beilagen)

Nach Erkundigungen am BG. KIRCHDORF/Krems (Grundbuch), bei den örtlichen Banken, den div. regionalen Zeitungen und im Internet (Immobilienangebote), liegen die Preise für „Bauland“, im Gemeindegebiet von MICHELDORF bzw. KLAUS bei ca. € 71.-/m² bis ca. € 171.-/m² in Nähe der gegenständlichen Liegenschaft.

Vergleichspreise aus der Grundpreissammlung des SV – KG 49116 Obermicheldorf bzw. KG 49106 Klaus (Flächenwidmung – „Bauland-Wohngebiet):

KG. Obermicheldorf	GST. Nr. 703/4	Kaufpreis: ca. € 71.-/m ² (Jahr 2024)
KG. Obermicheldorf	GST. Nr. 162/7	Kaufpreis: ca. € 99.-/m ² (Jahr 2024)
KG. Obermicheldorf	GST. Nr. 883/3	Kaufpreis: ca. € 171.-/m ² (Jahr 2024)
KG. Obermicheldorf	GST. Nr. 703/6	Kaufpreis: ca. € 72.-/m ² (Jahr 2025)
KG. Klaus	GST. Nr. 67/8	Kaufpreis: ca. € 119.-/m ² (Jahr 2024)

Im Wirtschaftsmagazin GEWINN (Ausgabe Mai 2025) sind Grundstückspreise für Bauland in der Marktgemeinde MICHELDORF von € 110.-/m² bis € 170.-/m² angegeben. Siehe Beilagen.

Auf Grund dieser Ermittlungen werden die Grundstücke der EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf, mit der Flächenwidmung - „Bestehendes Wohngebäude im Grünland“ (gelbe Zone Wildbach.../ siehe Beilagen), unter Berücksichtigung der Lage (Nahbereich Eisenbahn), Dienstbarkeiten (siehe Grundbuch), Form, Größe, Aufschließung, Bebauung, Verwertbarkeit... etc. mit ca. € 70.-/m² bewertet.

GST. Nr. .256, 679/3, 686/18 – KG 49116 Obermicheldorf:
ca. 876 m² „Bestehendes Wohngebäude im Grünland“ € 70.-/m² = € 61.320.-

Summe Bodenwert EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf: € 61.320.-

2) Bauwert des Wohnhauses und Garage:

Die Bewertung der Gebäude erfolgt im Sachwertverfahren (LBG §6 – auf Grund fiktiver Baukosten, des Alters und des Bau- u. Erhaltungszustandes und lt. Baubeschreibung unter Punkt B), da es bei den gegenständlichen Gebäuden am geeignetsten zur Verkehrswertfindung erscheint (keine Ertragsobjekte).

Die Gebäude stehen in Eigennutzung.

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Der Bauwert ist die Summe der Werte, der baulichen Anlagen.

Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem ist die Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände sind gesondert zu berücksichtigen.

2/1) Wohnhaus:

Für die Nutzflächen werden folgende durchschnittlichen Neubaukosten zum Bewertungsstichtag angenommen (Erfahrungswerte des SV):

Neubaukosten (incl. 20% MWST.):

Garage (EG): ca. € 1.200.-/m²

KG: ca. € 1.400.-/m²

EG: ca. € 2.800.-/m²

DG: ca. € 2.600.-/m²

Überdachter PKW – Abstellplatz (EG - Zubau): € 900.-/m²

a) Wohnhaus (Errichtung ab Jahr 1960 / Verbesserungen ab Jahr 1991):

ca. 18 m² Garage (EG) € 1.200.-/m² € 21.600.-

ca. 61 m² KG € 1.400.-/m² € 85.400.-

ca. 69 m² EG € 2.800.-/m² € 193.200.-

ca. 59 m² DG € 2.600.-/m² € 153.400.-

Summe Neubauwert: € 453.600.-

- ca. 60 % Wertminderung wegen Alter des Gebäudes von ca. 65 Jahren bei einer sonst üblichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 60 bis ca. 80 Jahren, unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes bzw. Verbesserungen ab Jahr 1991 - ca. € 272.160.-

Bauwert Wohnhaus (Errichtung ab Jahr 1960 / Verbesserungen ab Jahr 1991): € 181.440.-

b) Zubau (Errichtung ab Jahr 1991):

ca. 29 m² Überdachter PKW – Abstellplatz (EG) € 900.-/m² € 26.100.-

ca. 42 m² DG € 2.600.-/m² € 109.200.-

Summe Neubauwert: € 135.300.-

- ca. 47 % Wertminderung wegen Alter des Gebäudes (Zubau) von ca. 33 Jahren bei einer sonst üblichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 60 bis ca. 80 Jahren, unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes - ca. € 63.591.-

Bauwert Wohnhaus – Zubau (Errichtung ab Jahr 1991): € 71.709.-

Bauwert Wohnhaus – Altbau und Zubau (Summe a und b): € 253.149.-

2/2) Garage:

Die Bewertung der Garage mit Geräteraum erfolgt pauschal unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Bau- und Erhaltungszustandes (siehe Baubeschreibung unter Pkt. B/2.2 auf Seite 13 und 14).

Bauwert Garage: **Pauschal: ca. € 20.000.-**

3) Bauwert der Außenanlage:

Bei Außenanlagen ist zu prüfen wie weit diese von einem Käufer überhaupt honoriert werden (wegen der Geschmackunterschiede).

Die Bewertung der Außenanlage erfolgt pauschal unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Bau- und Erhaltungszustandes lt. Baubeschreibung unter Punkt B/3) auf Seite 15.

Bauwert der Außenanlage: **Pauschal: ca. € 25.000.-**

4) Sachwert der Liegenschaft:

Bodenwert:	€ 61.320.-
Bauwert – Wohnhaus:	€ 253.149.-
Bauwert – Garage:	€ 20.000.-
Bauwert – Außenanlage:	€ 25.000.-

Sachwert der Liegenschaft: **€ 359.469.-**

5) Verkehrswert der Liegenschaft:

Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt für Wohnimmobilien, zum Bewertungsstichtag, bei einem Verkauf erzielt werden kann. Wenn notwendig, muss durch den SV eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.

Im gegenständlichen Bewertungsfall ist dies aus Sicht des SV erforderlich. Auf Grund der derzeitigen Wirtschaftslage, Situation am Immobilienmarkt, Beobachtungen von Angebot und Nachfrage (Marktbeobachtungen – LBG § 7) nach solchen Liegenschaften bzw. unter Berücksichtigung der Lage der Liegenschaft (Nahbereich zur Eisenbahn), Flächenwidmung („Bestehendes Wohngebäude im Grünland“ / gelbe Zone Wildbach.../ siehe Beilagen), Grundrissgestaltung, Größe, Bauausführung, Bauzustand (notwendiger Fertigstellungen und Sanierungen), Verwertbarkeit (der Dienstbarkeiten / siehe Grundbuch) und meiner Erfahrung etc..., kann bei der gegenständlichen Liegenschaft der Verkehrswert, mit ca. 90 % vom Sachwert der Liegenschaft angenommen werden.

Der Verkehrswert der Liegenschaft - EZ 518, KG 49116 Obermicheldorf, BG. KIRCHDORF an der Krems – Marktgemeinde MICHELDORF A – 4563 MICHELDORF, Schön 27, beträgt somit unter Berücksichtigung aller vorhergegangenen Berechnungen und Bewertungen:
ca. € 359.469.- x 0,90 = € 323.522.-

gerundet: ca. € 325.000.-

in Worten: Euro: dreihundertfünfundzwanzigtausend

Anmerkung: Bei Kaufinteresse Liegenschaft unbedingt besichtigen!!

Der Sachverständige



Gutachten besteht aus den Seiten 1 bis 89!

D) BEILAGEN

Grundbuchauszug:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49116 Obermicheldorf EINLAGEZAHL 518
BEZIRKSGERICHT Kirchdorf an der Krens

Letzte TZ 1828/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.256	Bauf.(10)	160	Schön 27
679/3	GST-Fläche	639	
	Bauf.(10)	38	
	Gärten(10)	601	
686/18	G Gärten(10)	*	77
GESAMTFLÄCHE		876	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 819/1960 Grunddienstbarkeit des Kanalleitungsrechtes über Gst 686/8 in EZ 152
- 2 a 196/1961 Grunddienstbarkeit des Wasserbezugs- und Wasserleitungsrechtes an EZ 152
- 4 gelöscht

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
Wolfgang Kerbl
GEB: 1963-06-01 ADR: Schön 27/1, Micheldorf 4563
a 2776/1991 Übergabsvertrag 1991-04-17 Eigentumsrecht
c gelöscht

***** C *****

- 3 a 47/1949
DIENSTBARKEIT der Wasserleitung gem Pkt 6
Dienstbarkeitsvertrag 1948-05-31 über Gst 679/3 für EZ 55
b 819/1960 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 152
- 4 a 47/1949
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 8
Dienstbarkeitsvertrag 1948-05-31 über Gst 679/3 für EZ 55
b 819/1960 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 152
- 5 a 819/1960
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 679/3 gem Pkt
4 Kaufvertrag 1959-03-21 für EZ 152
- 6 a 2775/1991
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 686/18
gem Pkt 11 Kaufvertrag 1991-04-08 für EZ 152
- 12 a 1035/2014 Pfandurkunde 2013-11-29
PFANDRECHT
Höchstbetrag EUR 150.000,--

Lageplan:

KG 49116 Obermicheldorf

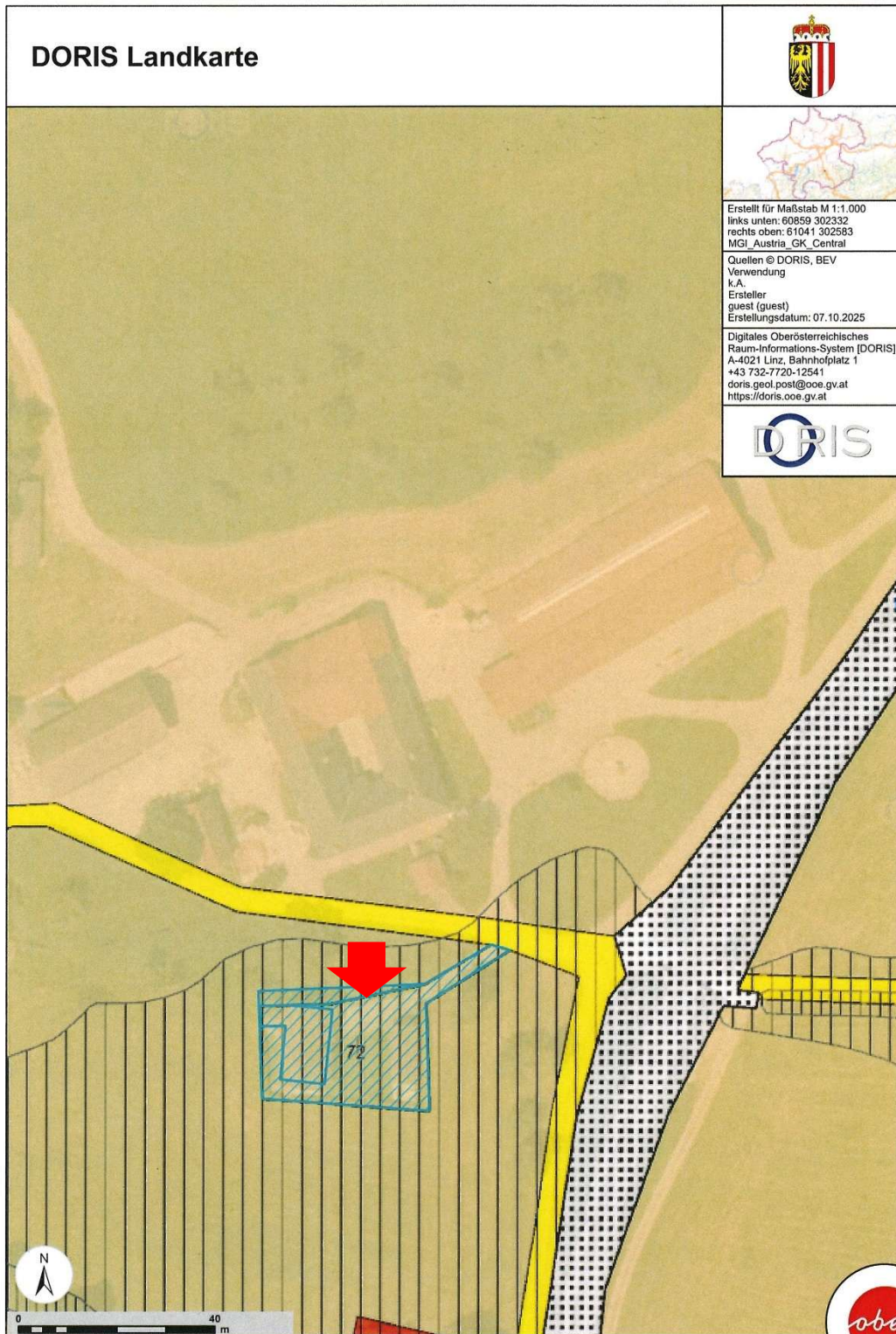
GST. Nr. .256, 679/3, 686/18 – EZ 518

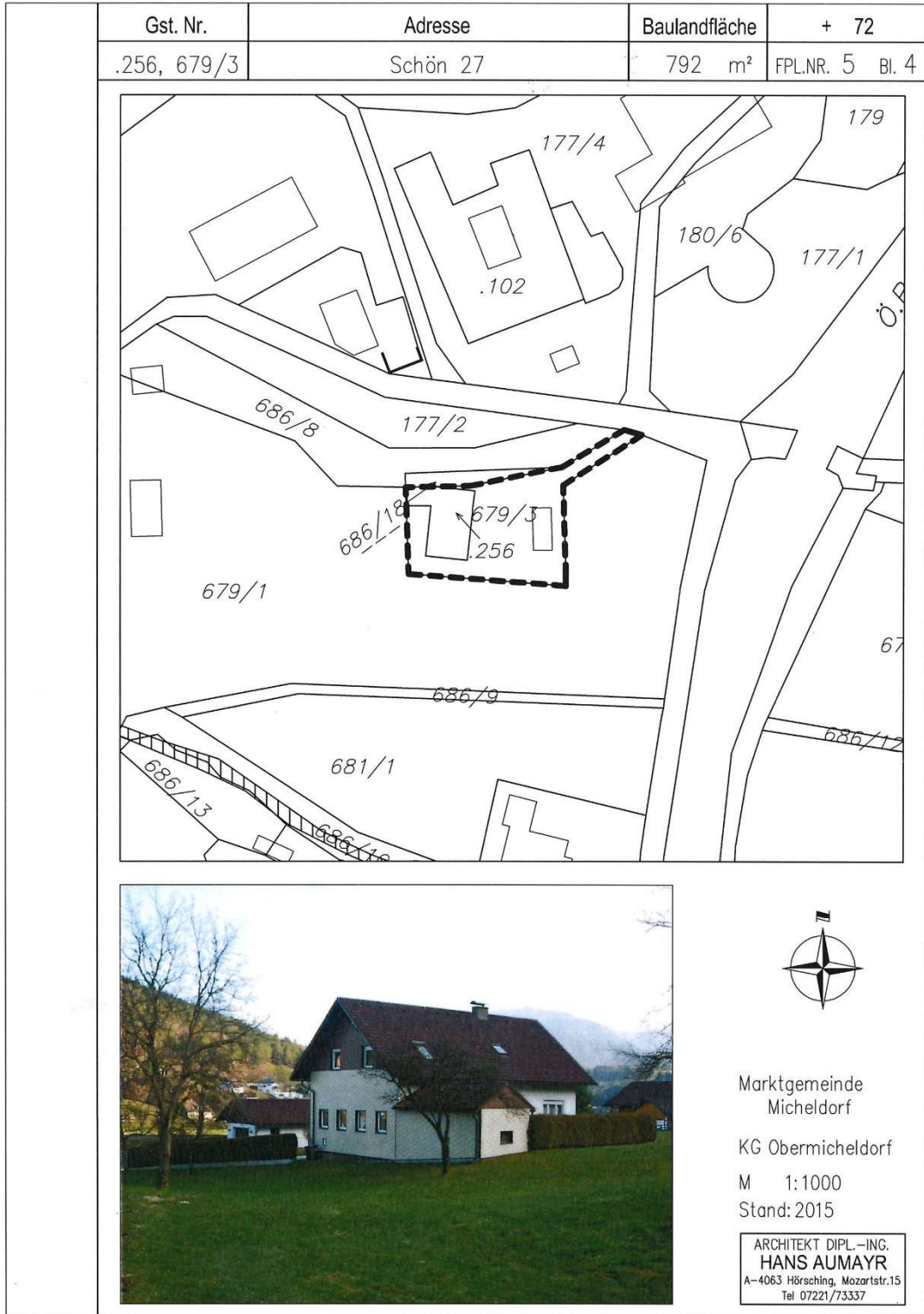


Flächenwidmungsplan:

KG 49116 Obermicheldorf

GST. Nr. .256, 679/3, 686/18 – EZ 518





Fotos:

Wohnhaus KERBL

EZ 518 – KG 49116 Obermicheldorf



Wohnhaus KERBL

EZ 518 – KG 49116 Obermicheldorf



Wohnhaus KERBL

EZ 518 – KG 49116 Obermicheldorf



Wohnhaus KERBL

Kellergeschoss



Kellergeschoss



Kellergeschoss

Feuchteschäden



Kellergeschoss



Feuchteschäden



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Dachgeschoss



Garage mit Geräteraum



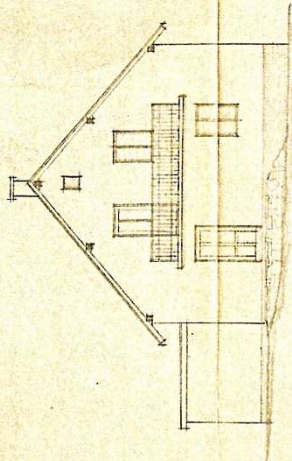
Garage mit Geräteraum



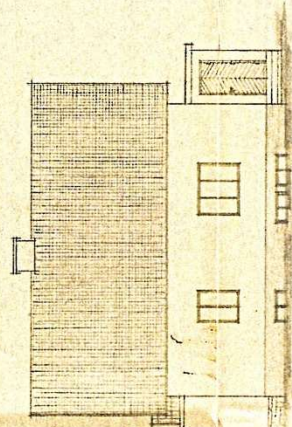
Einreichplan - Wohnhaus

453/11/60

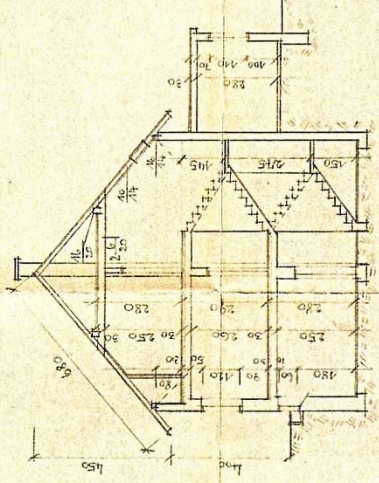
PLAN 1:100 FÜR DEN WOHNHAUSNEUBAU VON ROMAN U. KATHARINA KIRBL IN KIRCHORF, ERTLSTR. 4
AUF DER GRUNDPARZELLE 67 $\frac{2}{3}$ DER K.G. OBERMICHELDORF,



SÜDANSICHT

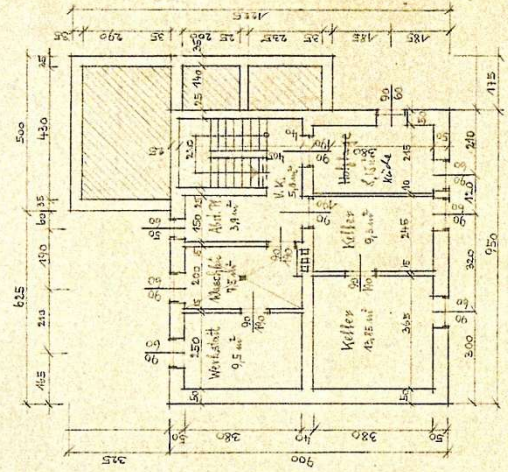
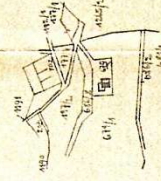


OSTANSICHT

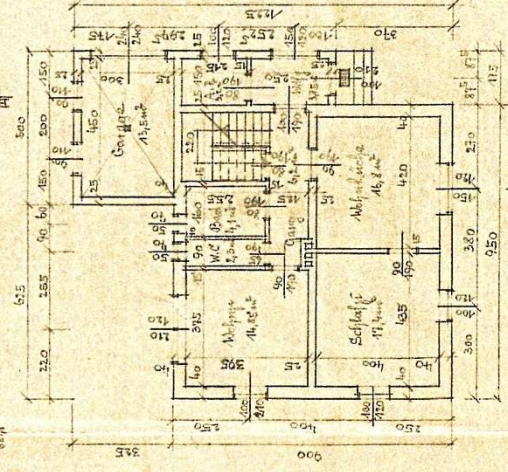


SCHNITT A-B

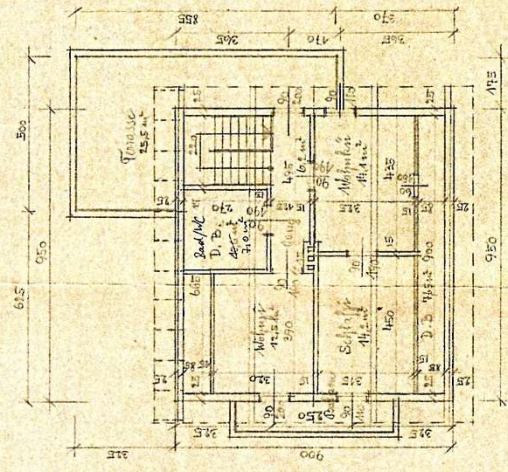
LAAGEPLAN 1:2000



KELLERGESCHOSS



ERDGESCHOSS



DACHGESCHOSS

DIE BAUHERRSCHAFT:

DER BAUHERER:

ING. WILIBALD BENSNER
Bau- und Zimmermeister
4591 MOLEN-O-Ö

MOLIN, 26. 4. 1960

Gemeindeamt Micheldorf
in Oberösterreich
Zl. 605/2 - 738/60

Micheldorf, den 8.7.1960

B e s c h e i d

An die
Ehegatten
Roman und Katharina Kerbl
Micheldorf 10



Auf Grund Ihres Ansuchens und auf Grund der am 9. Juni 1960 an Ort und Stelle über dieses Ansuchen durchgeführten mündlichen Verhandlung ergeht nachstehender

S p r u c h

Gem. den Bestimmungen der O.O. Bauordnung, Gesetz v. 13.3.1875 und Novellen wird Ihnen die

B a u b e w i l l i g u n g

zur Errichtung eines Wohnhauses auf der Parzelle Nr. 679/3 Kat.-Gemeinde Obermicheldorf unter Bedachtnahme auf folgende

Vorschreibungen erteilt:

1. Den in der beiliegenden Niederschrift enthaltenen behördlichen Anordnungen ist termingemäß stattzugeben.
2. Der Baubeginn, die Bauvollendung und jede etwaige Änderung in der Wahl des Bauführers sind zeitgerecht dem Gemeindeamte Micheldorf als zuständige Baubehörde anzuzeigen.
3. Diese Baubewilligung hat vom Tage der Zustellung an eine Gültigkeit von drei Jahren. Innerhalb dieser Frist ist mit der Ausführung des Baues zügig zu beginnen, ansonsten diese Bewilligung erlischt.

4. Gem. §§ 76 u. 77 AVG - 1950 hat die Komm. Geb. und die mit der Erteilung dieses Bescheides verbundenen Verwaltungsabgaben der Bauwerber zu tragen.

Gem. LGBL. 17/54 betragen demnach die Komm. Geb. für die Erteilung dieses Bescheides ist eine Verwaltungsabgaben gem. LGBL. 13/57 in Höhe von zu entrichten.

S . . . 708 -
S . . . 65 -

Summe

8173 -

Dieser Betrag ist innerhalb von 8 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides bei der Kasse des Gemeindeamtes Micheldorf einzuzahlen.

B e g r ü n d u n g

Dieser Bescheid stützt sich auf das Ergebnis der an Ort und Stelle durchgeführten mündlichen Verhandlung, auf das Gutachten des beigezogenen unparteiischen Bausachverständigen und auf die angeführten Gesetzstellen. Eine beglaubigte Abschrift der Verhandlungsschrift liegt bei und bildet einen wesentlichen Teil dieses Bescheides.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen zwei Wochen nach dessen Zustellung beim Gemeindeamte Micheldorf schriftlich oder telegraphisch berufen.

Der Bürgermeister:

Ergeht weiters an:

Bezirksbauamt Steyr
Maurermeister W. Glinzner, Molln
Finanzamt Kirchdorf a.d. Krems
zu den Akten.



Gemeindeamt Micheldorf
in Oberösterreich

Micheldorf, den 2.12.1980

Zahl: 605/2 - 738/1960 - Ma

B E S C H E I D
=====

Aufgrund des am 20.11.1980 stattgefundenen L O K A L A U G E N -
S C H E I N S über das Ansuchen vom 21.3.1980 ergeht folgender

S P R U C H

Gemäß § 57 Abs.6 der Bauordnung für Oberösterreich, LGBl.Nr.35/1976
Ges.vom 02.04.1976 wird Ihnen die ~~Teilung~~
B e w o h n u n g s - u . B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

für

das von Ihnen errichtete ~~Wohnhaus~~

auf der Parz.Nr. 679/3 der Kat.Gem. Ober - Micheldorf
~~erteilt~~ unter folgenden Auflagen erteilt:

1. Den in der beigeschlossenen Verhandlungsschrift enthaltenen Vor-
schreibungen ist in allen Punkten termingemäß zu entsprechen.
2. Diese Benützungsbewilligung bezieht sich auf

das gesamte Objekt

~~Vor Inbetriebnahme bzw. Benützung weiterer Räume im
ist bei der Gemeinde Micheldorf neuerlich um Bewilligung anzu-
suchen~~

3. Gemäß §§ 76 und 77 AVG - 1950 hat alle mit der Erteilung dieses
Bescheides verbundenen Gebühren und Abgaben der Konsenswerber
zu tragen.
Demnach betragen die Kommissionsgebühren für die Teilnahme
von 3 Amtspersonen (Sachverständigen) an je 1 halben
Stunden gem.LGBl.Nr.74/1975

.....120.- S

Für die Erteilung dieses Bewilligungsbescheides
ist gem.LGBl.Nr.29/1976 eine Verwaltungsabgabe von.....100.- S
zu entrichten.

Barauslagen für ~~Stempelung~~ Porto ect. betragen98.- S

S u m m e :318.- S
=====

Dieser Betrag ist innerhalb von 14 Tagen nach Rechtskraft des Be-
scheides mittels beiliegenden Zahlscheines auf das Konto Nr.1023 der
Gemeinde Micheldorf bei der Raiffeisenkasse zu überweisen.

b.u.

B E G R Ü N D U N G

Vorstehender Bescheid stützt sich auf das Verhandlungsergebnis und auf die angeführten Gesetzesstellen. Eine beglaubigte Abschrift der Verhandlungsschrift liegt diesem Bescheid bei. Falls darin Vorschreibungen enthalten sind, bilden diese auch einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen zwei Wochen nach dessen Zustellung beim Gemeindeamt Micheldorf in Oberösterreich schriftlich oder telegrafisch berufen.



Der Bürgermeister:

Dieser Bescheid ergeht gleichlautend an:

1. K e r b 1 Roman u. Katharina, Mdf. Schön Nr. 22
2. Finanzamt Kirchdorf/Krems
3. Fa. Ing. Willibald Glinsner, Molln
4. z. d. A.

Gemeindeamt Micheldorf
in Oberösterreich

Zl.: 605/2 - 738/60

NIEDERSCHRIFT ZUR ERTEILUNG DER BEWOHNUNGS- UND BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG

aufgenommen vom Gemeindeamt Micheldorf in Oberösterreich am 20.11.1980

Die Ehegatten Roman und Katharina Kerbl wohnhaft in Micheldorf Schön 22 haben die Vollendung des Baues eines Wohnhausneubaues in Micheldorf Schön 22 auf dem Grundstück Nr. 679/3 der Katastralgemeinde Obermicheldorf angezeigt und gleichzeitig um die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung angesucht.

Die heute unter Leitung des BM Dieter Heidlmaier
und des Sachverständigen im Baufach Herrn Josef Kurcz
im Beisein des Bauherrn Roman und Katharina Kerbl
sowie des Schriftführers VB Raimund Schön

am 20. November 1980 um 9.30 Uhr an Ort und Stelle vorgenommene Überprüfung hat folgenden

B E F U N D und **G U T A C H T E N** ergeben:

1. Bei der Überprüfung gemäß § 57 o.ö. Bauordnung, LGBL. 35/1976 sind nur Mängel hervorgekommen, die eine ordnungsgemäße Benützung des Baues nicht hindern; gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung bestehen keine Bedenken, wenn folgende Auflagen vorgeschrieben werden:
 - a) Bis zur Fertigstellung des Geländers auf dem Balkon, sowie der Terrasse sind die Türen zum Balkon bzw. zur Terrasse stets versperrt zu halten.
 - b) Die Untersicht der Dachkonstruktion im Abstellraum des Dachgeschoßes hat noch eine brandhemmende Verkleidung zu erhalten.
 - c) Die Zugangstür zum Spitzboden ist einzusetzen. Sollte dies in Holz ausgeführt werden, so hat dieselbe eine Blechverkleidung auf einer Weichaspeztzwischenlage zu erhalten.

Den Vorschriften der Pkt. b) und c) ist bis Mitte nächsten Jahres zu entsprechen.

Dauer der Verhandlung: 1/2 Stunde

V.ö.ö.

BM Dieter Heidlmaier e.h.
Roman Kerbl e.h.

Josef Kurcz e.h. VB Raimund Schön e.h.
Katharina Kerbl e.h.

F.d.R.d.A.: 

1
Gemeindeamt Micheldorf
Oberösterreich

Micheldorf, am 1988-11-29

Pol. Bez. Kirchdorf/Krems
Tel.Nr. 07582/3461-25 od. 3462-25

Zahl: 605/2 - 772/88

Gegenstand: Baubewilligung für Pkw-Garage
auf Grundstück Nr. 679/3
KG Obermicheldorf

Bezug: Ihr Ansuchen vom 12.9.1988

An
Kerbl Roman
Schön 22
4563 Micheldorf

B E S C H E I D

Aufgrund Ihres Bauansuchens vom 12.9.1988 und dem Ergebnis des
ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 22.11.1988 durch-
geführten Bauverhandlung an Ort und Stelle ergeht folgender

S p r u c h

Gemäß § 49 Abs.1 und 2 der O.ö.Bauordnung-O.ö.BauO, LGBL.Nr.35/1976
i.d.g.F. wird Ihnen die beantragte

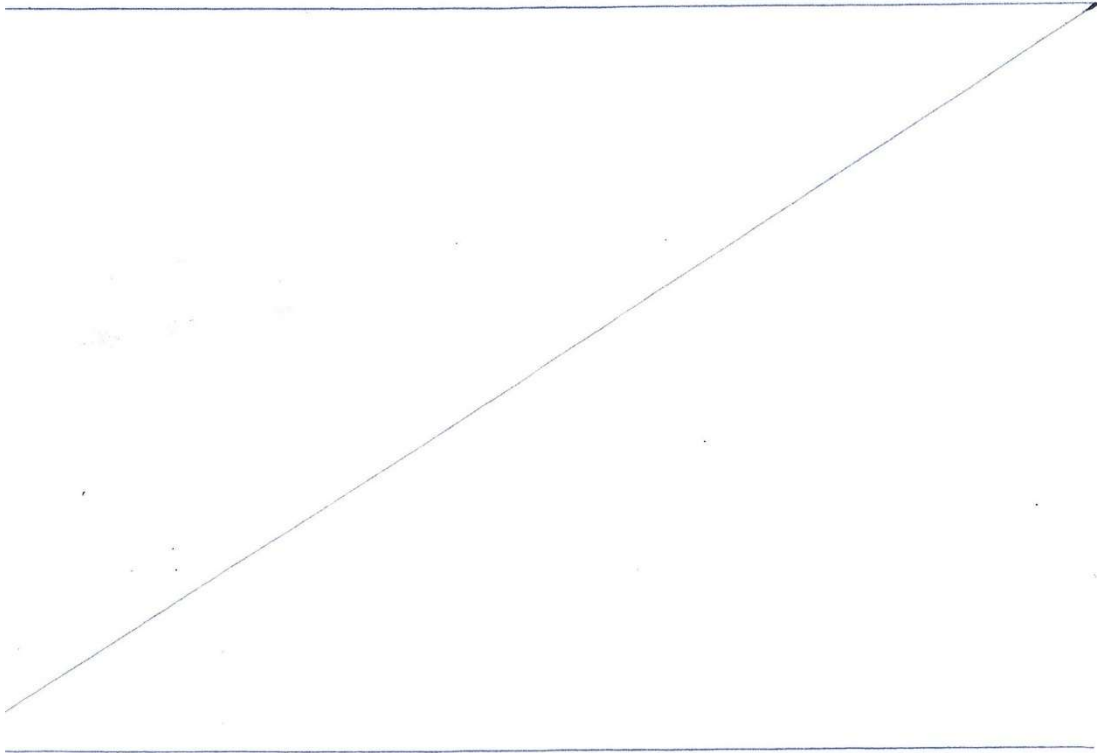
B a u b e w i l l i g u n g

für Pkw-Garage
auf Grundstück Nr. 679/3, KG Obermicheldorf
entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen
und als solchen gekennzeichneten Bauplan des Bauges.Grassegger
vom 29.7.1988 mit den im Befund der Verhandlungsschrift ange-
führten Planänderungen erteilt, wenn die Punkte 1,2,4,5,6,9,11,14,
16,19,20,21 und 22 der nachstehenden Bedingungen und Auflagen eingehalten werden.

I.

1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß bzw. wo Abänderungen und
Ergänzungen vorkommen, befundgemäß unter Einhaltung der Be-
stimmungen der O.ö. Bauordnung, LGBL.Nr.35/1976 i.d.g.F. und
der O.ö.Bauverordnung, LGBL.Nr. 5 / 1985 auszuführen.

2. Das Bauvorhaben darf nur durch ein konzessioniertes Bauunternehmen ausgeführt werden. Der Baubehörde sind vor Bauinangriffnahme der Bauführer (Baumeister) bekanntzugeben. Eventuelle spätere Änderungen in der Bauführung sind ebenfalls der Baubehörde anzuzeigen.
- ~~3. Der Bauführer hat der Baubehörde anzuzeigen:
a) Vor Beginn der Bauausführung: den Zeitpunkt des Baubeginnes
b) Die Fertigstellung des Rohbaues einschließlich der Dachdeckung~~
4. Die Situierung des Neubaus hat nach der bei der Genehmigungsverhandlung getroffenen Festlegung zu erfolgen.
5. Während der Erdarbeiten angetroffene Leitungen dürfen nur im Einvernehmen mit den Verfügungsberechtigten verändert werden.
6. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf dem vorbeiführenden öffentlichen Weg/der vorbeiführenden Siedlungsstraße/Gemeindestraße in keine Weise behindert oder gefährdet werden. Es ist verboten auf Straßengrund Baumaterial zu lagern sowie Baumaschinen und Geräte auf diesem abzustellen. Sollte eine Verschmutzung von Straßengrund im Zuge der Bauarbeiten erfolgen, so ist diese unaufgefordert und unverzüglich durch den Bauerwerber zubeseitigen. Die Baustelle ist gegen das Betreten unbefugter Personen ordnungsgemäß abzusichern.
- ~~7. Der Bauführer hat sämtliche vom Um- oder Zubau betroffenen oder zusätzlich belasteten, tragenden Bauteile des Altbaues auf ihre Tragfähigkeit und ihren Bauzustand zu untersuchen, soweit erforderlich zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend dimensionierte Teile zu ersetzen.~~
- ~~8. Für die ist eine von einem hierzu berechtigten Dipl.Ing. für Bauwesen verfaßte statische Berechnung der Baubehörde vor Baubeginn vorzulegen. Mit dem Bau darf erst nach Ausfolgung der von der Baubehörde mit Prüfvermerk versehenen statischen Berechnung begonnen werden.~~
9. Die Ausbildung der Garage hat nach der O.ö. Stellplatzverordnung, LGB1.Nr.64/1976 i.d.g.F.zu erfolgen.
- ~~10. Bis zur Herstellung des Ortskanales sind die anfallenden Schmutzwässer in eine flüssigkeitsdichte Senkgrube ohne Überlauf einzuleiten. Die gem. § 35 Abs.3 O.ö.BauO, LGB1.Nr.35/1976 i.d.g.F. erforderlichen Ausnahmegenehmigung wird erteilt. Die Senkgrube muß ein Fassungsvermögen von mind. m³ aufweisen.~~
11. Der Dachstuhl ist von einem konzessionierten Baugewerbetreibenden ausführen zu lassen. er ist so herzustellen, daß alle Dachlasten (Eigengewicht, Schnee, Wind) kraftschlüssig und statisch einwandfrei auf das Gebäude übertragen werden. Auf die ausreichende Verankerung der Fußpfetten und auf die Standsicherheit der Drempel ist besonders zu achten.
- ~~12. Der Stiegenkopf ist gegen den Dachboden brandbeständig abzutrennen. Die Dachbodentür ist brandhemmend auszubilden.~~
13. Sollte eine ölbefeuerte Heizungsanlage eingebaut werden, ist gem. dem Gesetz für die Lagerung und Verfeuerung brennbarer Flüssigkeiten, LGB1. Nr.33/1976 und dem Wasserrechtsgesetz 1959, BGB1.Nr. 215 i.d.g.F. WR-Novelle 1969, BGB1.2o7, um eine gesonderte Bewilligung beim Gemeindeamt anzusuchen.

14. Die Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden Rechtsvorschriften entsprechen, Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlußgefährdete Räume sind hierbei zubeachten.
 - ~~15. Der rohbaufertige Rauchfang ist vom zuständigen Rauchfangkehrermeister abnehmen zu lassen. Die Abnahmebestätigung ist spätestens bei der Benützungsbewilligungsverhandlung der Baubehörde vorzulegen.~~
 16. Dach- und Niederschlagswässer dürfen weder auf Straßengrund noch auf Nachbargrund abgeleitet werden.
 - ~~17. Vor Errichtung einer Einfriedung, gegen die öffentliche Verkehrsfläche, ist bei der Baubehörde um die hierfür notwendige Baubewilligung anzusuchen.~~
 18. Im Vorgartenbereich (Grundstücksteil zwischen dem geplanten Neubau und dem öffentlichen Gut) darf die Einfriedung weder aus geschlossenen Mauern, Planken oder ähnlichen undurchsichtigen Materialien bestehen. Der massive Sockel solcher Einfriedungen darf höchstens 0,60 m hoch sein. Bei der Errichtung der Einfriedung ist darauf zu achten, daß das erforderliche Sichtdreieck im Bereich der Grundstückseinfahrt gegenüber dem Verkehr auf dem vorbeiführenden öffentlichen Weg/ der vorbeiführenden Siedlungsstraße/Gemeindestraße gewährleistet ist.
 19. Bei der Bauausführung sind weiters auf die Bestimmungen der Bauarbeiter- und Dienstnehmerschutzverordnung zu beachten.
 20. Nach Bauvollendung und vor Benützung hat der Bauherr um die Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde anzusuchen.
 21. Zur Kollaudierung ist ein Schlußbericht, in welchem der Bauführer die plan-, befund- bzw. ordnungsgemäße Bauausführung bestätigt, vorzulegen.
 22. Den Vorschriften des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz ist zu entsprechen. (Stellungnahme der Naturschutzbehörde vom 13.10.1988-Zl.N-526/1988 Gr)
-
- 

II.

Gem. § 51 Abs.1 u.2 O.Ö.BauO LGBL.Nr.35/1976 i.d.g.F. erlischt diese Baubewilligung mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft dieses Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, so erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde.

III.

Für diese baubehördliche Baubewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mittels beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Gemeinde Micheldorf in O.Ö. einzuzahlen.

a) Verwaltungsabgabe nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1986, LGBL.Nr. 63/1986 i.d.g.F.....S	400,--
b) Kommissionsgebühren nach der Landeskommissionsgebührenverordnung 1983, LGBL.Nr. 6/1983 i.d.g.F. für die Teilnahme von... ² . Amtsorganen an je... ¹ halben StundenS	120,--
c) Barauslagen für Szenenplan , Porto, etc.....S	110,--
Somit insgesamt	S 630,--

IV.

B e g r ü n d u n g

Vorstehender Bescheid stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 22.11.1988 durchgeführten Bauverhandlung an Ort und Stelle und die angeführten gesetzlichen Bestimmungen. Eine Abschrift der Verhandlungsschrift liegt diesem Bescheid bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil desselben.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt Micheldorf in O.Ö. eingebracht werden kann. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- zu stempeln.

Der Bürgermeister :



Dieter Heidlmaier

Beilagen:

Zahlschein

-ein Bauplan samt Baubeschreibung wird nach Rechtskraft dieses Bescheides mit dem Genehmigungsvermerk nach § 49 Abs.6 O.ö. BauO zugestellt.

Dieser Bescheid ergeht gleichlautend an:

Finanzamt Kirchdorf/Krems
OKA-Rayonsleitung Kirchdorf
Bauges. Grassegger, Kreuzfeld 21
Bezirkshauptmannschaft Kirchdorf als zust.Naturschutzbehörde
Stummer Karl u. Rosa, Schön 18
z.d.A.

Gemeindeamt Micheldorf
in Oberösterreich
Pol.Bez.:Kirchdorf/Krems
Tel.: 07582/3461-25 FAX 07582 3461 28

Micheldorf, 1991.06.24

Zahl: 605/2 - 772/1988

Gegenstand: Benützungsbewilligung für
PKW - G a r a g e
auf Grundstück Nr. 679/3
KG Obermicheldorf

Herrn/Frau/xxx
Roman und Katharina K E R B L

Schön 22
4563 Micheldorf

B E S C H E I D

Aufgrund des Ergebnisses des am 07.05.1991 durchgeführten
Lokalausweises über Ihr Ansuchen xxxxxxxxxxxxxxxx ergeht
folgender

S p r u c h

I. Gemäß § 57 Abs. 6 OÖ Bauordnung, LGBL.Nr.35/1976, i.d.g.F.
wird Ihnen die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

für **P K W - G a r a g e**
ohne Auflagen erteilt

I. Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende
Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach
Zustellung dieses Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein
auf das Konto der Gemeinde Micheldorf in OÖ einzuzahlen:

- | | |
|---|----------------|
| a) Verwaltungsabgabe nach der Gemeindeverwaltungsabgaben-
verordnung 1986, LGBL.Nr.63/1986 i.d.g.F. | S 180,- |
| b) Kommissionsgebühren nach der Landeskommissionsgebühren
verordnung 1985, LGBL.Nr.6/1983 i.d.g.F.für die
Teilnahme von 2 Amtsorganen an je 1 halben Stunde | S 120,- |
| c) Barauslagen für Stempelmarken u. Porto | S 44,- |
| <u>Somit insgesamt</u> | <u>S 344,-</u> |

- 2 -

B e g r ü n d u n g

Zu I.

Beim Lokalausweis über Ihr Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung über das gegenständliche Bauvorhaben wurden keine festgestellt.

Gemäß § 57 Abs. 6 OÖ Bauordnung, LGBL.Nr.35/1976 i.d.g.F. ist die beantragte Benützungsbewilligung zu erteilen.

Zu II.

Die Vorschreibung der Kommissionsgebühren und Verwaltungsabgaben ist in den angeführten Gesetzesstellen begründet.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt Micheldorf in OÖ eingebracht werden kann. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- zu stempeln.

Der Bürgermeister:


Dieter Heidlmaier

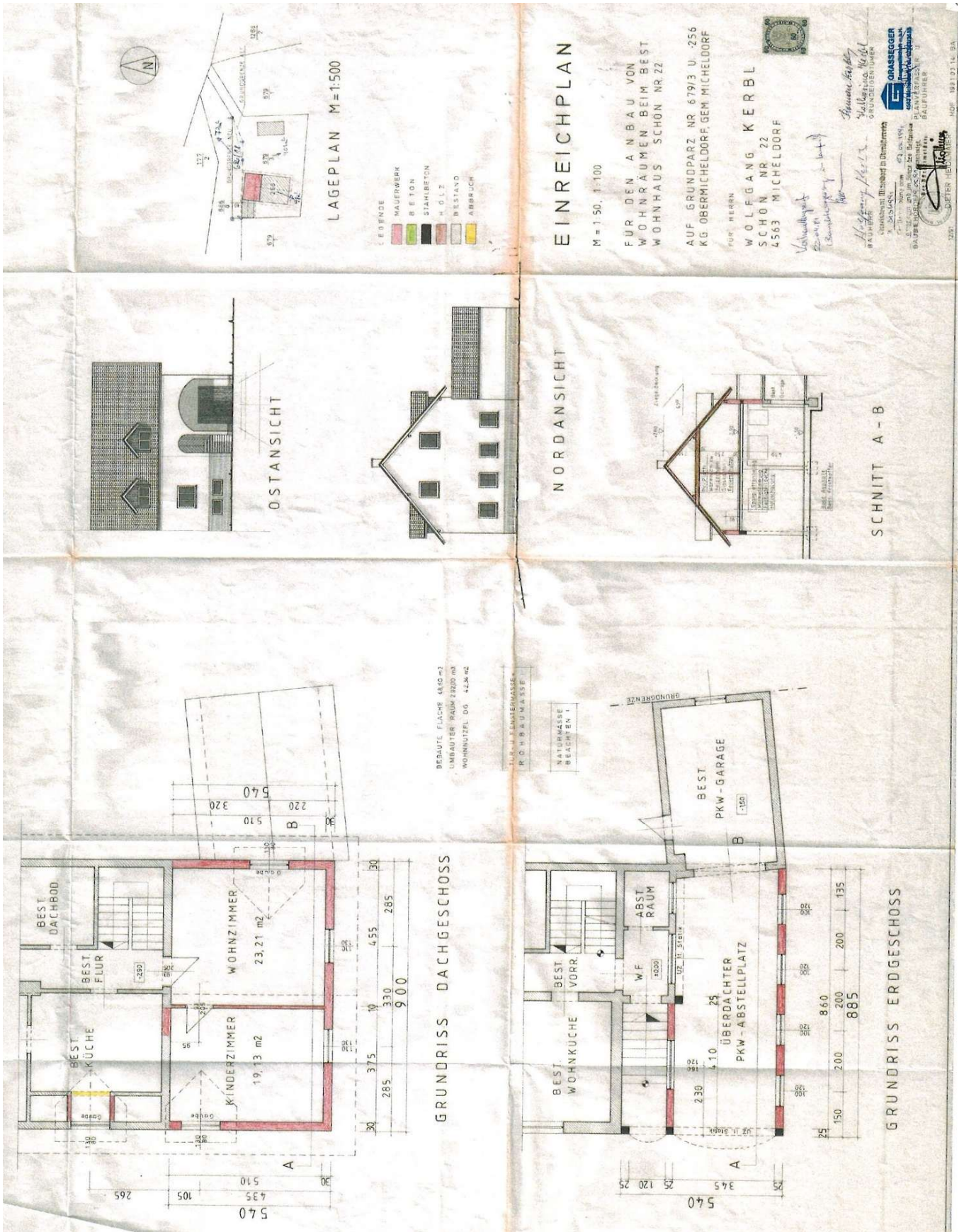
Beilagen:

Abschrift der Verhandlungsschrift
Zahlschein

Dieser Bescheid ergeht gleichlautend an:

Finanzamt Kirchdorf/Krems
Fa. Grassegger, Micheldorf
z.d.A.

Einreichplan – Anbau an Wohnhaus



Gemeindeamt Micheldorf
in Oberösterreich
Pol.Bez.Kirchdorf/Krems
Tel.: 07582/3461-25 FAX 3461 28

Micheldorf, 1991-05-29

Zahl: 605/2 - 313/1991

Gegenstand: Baubewilligung für **ANBAU VON WOHNRÄUMEN**
auf Grundstück Nr. 679/3 u. .256
Kat.Gem.Obermicheldorf
Bezug : Ihr Ansuchen vom 12.04.1991

An Herrn/xxxx/xx
Wolfgang K E R B L

Schön 22
4563 Micheldorf

B E S C H E I D

Aufgrund Ihres Bauansuchens vom 12.04.1991 und dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 07.05.1991 durchgeführten Bauverhandlung an Ort und Stelle ergeht folgender

S p r u c h

Gemäß § 41 Abs. 1 lit.a der OÖ Bauordnung, LGBL.Nr. 35/1976 i.d.g.F. wird Ihnen die beantragte

B A U B E W I L L I G U N G

für einen **A N B A U** von **W O H N R Ä U M E N**
auf Grdst. Nr.679/3 u..256 KG Obermicheldorf entsprechend dem bei der Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan der Fa.Grassegger, Micheldorf, vom 14.03. 1991, **erteilt**, wenn nachstehende Bedingungen und Auflagen eingehalten werden.

I.

1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß bzw. wo Abänderungen u.Ergänzungen vorkommen,befundgemäß unter Einhaltung der Bestimmungen der o.ö.Bauordnung, LGBL.Nr.35/1976 i.d.g.F. und der o.ö.Bauverordnung, LGBL.Nr.5/1985 auszuführen.
2. Das Bauvorhaben darf nur durch ein konzessioniertes Bauunternehmen ausgeführt werden.Der Baubehörde sind vor Bauinangriffnahme der Bauführer (Baumeister) bekanntzugeben. Eventuelle spätere Änderungen in der Bauführung sind ebenfalls der Baubehörde anzuzeigen.
3. Der Bauführer hat der Baubehörde anzuzeigen:
 - a) Vor Beginn der Bauausführung: den Zeitpunkt des Baubeginnes
 - b) Die Fertigstellung des Rohbaues einschließlich Dachdeckung

4. Die Situierung des Neubaues hat nach der bei der Genehmigungsverhandlung getroffenen Festlegung zu erfolgen.
5. Während der Erdarbeiten angetroffene Leitungen dürfen nur im Einvernehmen mit den Verfügungsberechtigten verändert werden.
6. Der Bauführer hat sämtliche vom Um- oder Zubau betroffenen oder zusätzlich belasteten, tragenden Bauteile des Altbaues auf ihre Tragfähigkeit und ihren Bauzustand zu untersuchen, soweit erforderlich zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend dimensionierte Teile zu ersetzen.
7. Der Dachstuhl ist von einem konzessionierten Baugewerbetreibenden ausführen zu lassen. Er ist so herzustellen, daß alle Dachlasten (Eigengewicht, Wind, Schnee) kraftschlüssig und statisch einwandfrei auf das Gebäude übertragen werden. Auf die ausreichende Verankerung der Fußpfetten u.auf die Standicherheit der Drempe ist besonders zu achten.
8. Die Elektroinstallationen müssen den hiefür geltenden Rechtsvorschriften entsprechen; Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlußgefährdete Räume sind hiebei zu beachten
9. Dach- und Niederschlagswässer dürfen weder auf Straßen- grund noch auf Nachbargrund abgeleitet werden.
10. Bei der Bauausführung sind weiters auf die Bestimmungen der Bauarbeiter- und Dienstnehmerschutzverordnung zu beachten.
11. Nach Bauvollendung und v o r B e n ü t z u n g hat der Bauherr um die Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde anzusuchen.
12. Zur Kollaudierung ist ein Schlußbericht, in welchem der Bauführer die plan-, befund- bzw. ordnungsgemäße Bauausführung bestätigt, vorzulegen.
13. Zur Dachdeckung darf kein hellgraues Deckungsmaterial verwendet werden. Die Deckung hat mit kleinflächigem Material zu erfolgen (z.B. übliche Ziegelformate oder kurzbahnige Tafeln).
14. Nach Baubeendigung ist die Umgebung des Bauplatzes in einen ordentlichen Zustand zu versetzen und sind alle Bauhütten zu entfernen.
15. Das Dach des Zubaues ist ansatzlos in das bestehende Dach einzubinden.

II.

Gemäß § 51 Abs.1 u. 2 OÖ BauO, LGBL.Nr.35/1976 i.d.g.F. erlischt diese Baubewilligung mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft dieses Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, so erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde.

III.

Für diese baubehördliche Baubewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mittels beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Gemeinde Micheldorf in O.Ö. einzuzahlen.

- | | |
|--|----------------|
| a) Verwaltungsabgabe nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1986, LGBl.Nr.63/1986 i.d.g.F. | S 400,- |
| b) Kommissionsgebühren nach der Landeskommissionsgebührenverordnung 1983, LGBl.Nr.6/1983 i.d.g.F. für die Teilnahme von 2 Amtsorganen an je 1 halben Stunden | S 120,- |
| d) Barauslagen für Porto, etc. | S 132,- |
| <u>Somit insgesamt</u> | <u>S 652,-</u> |

B e g r ü n d u n g

Vorstehender Bescheid stützt sich auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 07.05.1991 durchgeführten Bauverhandlung an Ort und Stelle und die angeführten gesetzlichen Bestimmungen. Eine Abschrift der Verhandlungsschrift liegt diesem Bescheid bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil desselben.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten gesetzlichen Bestimmungen.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder telegraphisch beim Gemeindeamt Micheldorf in O.Ö. eingebracht werden kann. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,- zu stempeln.

Der Bürgermeister:



Dieter Heidlmaier

Beilagen:

Zahlschein

-ein Bauplan samt Baubeschreibung wird nach Rechtskraft dieses Bescheides mit dem Genehmigungsvermerk nach § 49 Abs. 6 Oö BauO zugestellt.

Dieser Bescheid ergeht gleichlautend an:

Finanzamt Kirchdorf/Krems

Fa. Grassegger, Micheldorf

OKA-Rayonsleitung Kirchdorf

Bezirkshauptmannschaft-Naturschutz

Roman Kerbl, Schön 22

Karl und Rosa Stummer, Schön 18

z.d.A.

Gemeindeamt Micheldorf
in Oberösterreich

Micheldorf, 1993.06.08

Pol. Bez.: Kirchdorf/Krems
Tel.: 07582/3461-25 FAX 07582 3461 28

Zahl: 605/2 - 331/91

Gegenstand: Benützungsbewilligung für
Anbau von Wohnräumen
auf Grundstück Nr. 679/4 u. .256
KG Obermicheldorf

Herrn
Wolfgang KERBL
Schön 22
4563 Micheldorf

B E S C H E I D

Aufgrund des Ergebnisses des am 18.05.1993 durchgeführten
Lokalaugenscheines über Ihr Ansuchen vom 29.03.1992 ergeht
folgender

S p r u c h

I. Gemäß § 57 Abs. 4 OÖ Bauordnung, LGBL.Nr.35/1976, i.d.g.F.
wird Ihnen die

B e n ü t z u n g s b e w i l l i g u n g

für

Anbau von Wohnräumen

ohne Auflagen erteilt.

I. Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende
Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach
Zustellung dieses Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein
auf das Konto der Gemeinde Micheldorf in OÖ einzuzahlen:

- a) Verwaltungsabgabe nach der Gemeindeverwaltungsabgaben-
verordnung 1986, LGBL.Nr.63/1986 i.d.g.F. S 180,-
- b) Kommissionsgebühren nach der Landeskommis-sionsgebühren
verordnung 1985, LGBL.Nr.6/1983 i.d.g.F. für die
Teilnahme von 4 Amtsorgan an 1 halben Stunde S 240,-
Somit insgesamt S 420,-

B e g r ü n d u n g

Zu I.

Beim Lokalausweis über Ihr Ansuchen um Erteilung der Benützungsbewilligung über das gegenständliche Bauvorhaben wurden die im Spruch angeführten Mängel festgestellt. Gemäß § 57 Abs. 4 OÖ Bauordnung, LGBL.Nr.35/1976 i.d.g.F. ist die beantragte Benützungsbewilligung zu erteilen, wenn eine ordnungsgemäße Benützung durch die auftretenden Mängel nicht gehindert ist. Durch entsprechende Auflagen und Fristsetzungen ist die Beseitigung der hervorgekommenen Mängel sichergestellt.

Zu II.

Die Vorschreibung der Kommissionsgebühren und Verwaltungsabgaben ist in den angeführten Gesetzesstellen begründet.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich, telegraphisch, im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt Micheldorf in O.Ö. eingebracht werden kann. Die Berufung hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- zu stempeln.

Der Bürgermeister:



Ewald Lindinger

Beilagen:

Abschrift der Verhandlungsschrift
Zahlschein

Dieser Bescheid ergeht gleichlautend an:

Finanzamt Kirchdorf/Krems
Fa. Graßegger, Micheldorf
OKA-Rayonsleitung
z.d.A.

Gemeindeamt Micheldorf
in Oberösterreich

Zahl: 605/2 - 313/1991



N I E D E R S C H R I F T

über den Ortsaugenschein im Benützungsbewilligungsverfahren
aufgenommen vom Gemeindeamt Micheldorf in O.Ö. am 18.05.1993

Herr Wolfgang Kerbl, Schön 22, 4563 Micheldorf
hat die Vollendung des Baues

Anbau von Wohnräumen

in Micheldorf, auf Grundstück Nr. 679/4 u. .256 KG Obermicheldorf
angezeigt und gleichzeitig um die Erteilung der
Benützungsbewilligung angesucht.

Die heute unter der Leitung des Herrn Bgm.Ewald Lindinger
und des Sachverständigen im Baufach, Ing.Krendl
vom Bezirksbauamt Steyr

des Bauführers

Rauchfangkehrermeister Gerhard Taudy

der Bauherrn und Antragsteller Herr Kerbl Roman

Schriftführer Raimund Schön

am 18.05.1993 um 14,00 Uhr an Ort und Stelle vorgenommene
Überprüfung hat folgenden

B e f u n d u n d G u t a c h t e n

ergeben

Bei der Überprüfung gemäß § 57 Abs. 2 O.ö. Bauordnung,
LGBl.Nr. 35/1976, i.d.g.F. sind nur Mängel hervorgekommen,
die eine ordnungsgemäße Benützung des Baues nicht hindern;
gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung bestehen
keine Bedenken, wenn folgende Auflagen eingehalten werden.

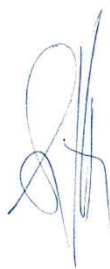
1. Der Schlußbericht ist dem Gemeindeamt Micheldorf in o.ö.
bis 31.8.1993 nachzureichen.

Die Antragsteller nehmen das Ergebnis der heutigen Verhandlung zustimmend zur Kenntnis und versichern die termingerechte Einhaltung der Auflagen.
Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Dauer der Verhandlung: 1/2 Stunden
4 Amtsorgane

U n t e r s c h r i f t e n :

Randy
Randy
Roman K...



Zu Zl.



Baubeschreibung

gemäß § 44 Abs. 1 lit. c O.ö. Bauordnung als Bestandteil des Bauplanes des Planverfassers:



vom 14.3.91 GZ 4563 Micheldorf, Tel: 07582/3685

Antragsteller: (Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Telefon)

HERBL Wolfgang, Schön Nr. 22 4563 Micheldorf

Bauvorhaben:

Anbau von Wohnräumen

auf dem Grundstück
EZ

679/3 u. 256

KG Obermicheldorf

Gemeinbesmt Micheldorf in Oberösterreich
Zl 315/1991

Der Bescheid vom 07.05.1991
ausgegeben und im Sinne des Bescheides
vom 09.05.1991 genehmigt.

Der Bürgermeister:



Heidlmaier
DIETER HEIDLMAIER

Vom Antragsteller zu beschreiben	
1. a) Art des Bauvorhabens	Anbau von Wohnräumen
b) Neubau / Zubau / Umbau Wesentliche bauliche Änderung	Anbau
c) Verwendungszweck / Änderung des Verwendungszweckes	Wohnräume Überdachte Pkw-Abstellplatz
d) Bauvorhaben auf Dauer / vorübergehend / befristet	Auf Dauer
2. Lage des Bauvorhabens	
a) Grundstück Nr., EZ, KG	Grundstück Nr. 67913 u. 256 KG Obermicheldorf
b) Straße / Gasse / Platz / Nr. mit Angabe der Straßenkategorie (Bundes-, Landes-, Bezirks-, Gemeindestraße, Ortschaftsweg, Güterweg)	Schön Nr. 22
c) Abstand von der Straße (Straßenrand)	—
d) Abstand des geplanten Bauvorhabens von den Nachbargrundgrenzen	N 3,0 m O 11,0 m W 5,0 m
3. Bebauungsgrundlagen	
a) Rechtswirksamer Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan (Nr. und Bezeichnung) geschlossene / offene / gekuppelte / Gruppenbauweise	Wohngebiet
b) Baubeschränkungen (zB. Denkmalschutz, Eisenbahnen, Flugplatz, Hochspannungsleitung, Gewässer, Wasserschutz- und Natur- schutzgebiete, Dienstbarkeiten ua.)	

Vom Antragsteller
zu beschreiben

4. Erteilte / beantragte / eingeleitete
behördliche Genehmigungen und sonstige
das Bauvorhaben betreffende Rechts-
verhältnisse (zB. gewerberechtliche,
wasserrechtliche, naturschutzrechtliche
Bewilligungen, Leitungsrechte ua.)

5. Angaben über die Bauausführung

Kurzbeschreibung mit Angabe der wesent-
lichen Eigenschaften, wie Betongüteklasse,
Ziegelklasse,
Brandschutzklasse der Bauteile
(F 30, 60, 90, 120)
sowie der Baustoffe (A, B 1, B 2, B 3)

- a) Fundierung
- b) Kellermauerwerk
- c) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände
- d) Innenwände
- e) Hauptstiegen
Nebentiegen
- f) Unterkonstruktion des Fußbodens
- g) Fußbodenbelag
- h) Gestaltung von Außenwandflächen
- i) Dachform
- j) Dachkonstruktion
- k) Dacheindeckung
- l) Brandschutztüren
(mit Baubezeichnung)
- m) Elektroinstallation
- n) Kraftstrom
- o) Erdungssystem
- p) Blitzschutzanlage
- q) Art der Heizung (WE-Angabe)
Notkamine
- r) Brennstoff- / Flüssiggas- / Heizöl-
lagerung (Umfang)
- s) Wasserversorgung
- t) Abwasserbeseitigung
- u) Düngersammelanlagen
- v) Abfallbeseitigung
- w) Art und Höhe der Einfriedung und
Abstand von öffentlichen
Verkehrsflächen

Streifen- u. Einzelfundamente B160

Gebu. Ziegelmauerwerk 25cm, 30cm
10cm

Bestand
Spannplattenbelag, Wärmedäm., Fertigfeld,
Holzbohle, Estrichboden
Kerputz, 3-lagig den Bestand angepaßt
Spaltläge
Plettkonstruktion
Ziegeldeckung

Lt. VÖE

Ja
Fundamentanker
Bestand

Anschluß an best. System

Durch Gem. Micheldorf

Vom Antragsteller zu beschreiben	
6. Gemeinschaftseinrichtungen	
a) Kinderspielplätze	—
b) Gemeinschaftsantennen	—
c) Abstellräume	Vorhanden
d) Aufzüge	—
e) Schutzraum	—
f) Erholungsflächen	Vorhanden
g) Stellplätze (Garagen, Abstellplätze)	Vorhanden
7. Sonstige Angaben	
a) umbauter Raum / m ³	292,00 m ³
b) bebaute Fläche / m ²	48,60 m ²
c) Anzahl der Geschosse über dem Erdboden	1/12
d) Ausmaß der Unterkellerung	—
e) Ausmaß des ausgebauten Dachraumes	42,34 m ²
f) Raumhöhe; Arbeitsräume, Wohn- und Aufenthaltsräume, Keller	4,10m 2,50m
g) Anzahl der Wohnungen	1
8. Bauerleichterungen	
gemäß § 25 O.ö. BauO. und gemäß § 100 O.ö. BauV.	

Micheldorf, am 15.3.91

Bauerber:

Planverfasser:

Bauführer:

Wolfgang Kerl
(Unterschrift)


GRASSEGGER
(Unterschrift)
4563 Micheldorf, Tel.: 07582/3685
(Unterschrift)

Wirtschaftsmagazin GEWINN (Ausgabe Mai 2025) – Grundpreise Bauland für die Marktgemeinde MICHELDORF in OÖ:

TITELGESCHICHTE

GEWINN-GRUNDSTÜCKSPREISÜBERSICHT

PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend
5280	Braunau am Inn	150 290	↗
4786	Brunnenthal	80 130	↔
4611	Buchkirchen	220 360	↔
5274	Burgkirchen	70 140	↔
4693	Desselbrunn	95 155	↔
4776	Diersbach	30 40	↔
4407	Dietach	170 270	↗
4371	Dimbach	28 40	↔
4751	Dorf an der Pram	70 90	↗
4802	Ebensee	145 250	↗
4906	Eberschwang	55 125	↗
4653	Eberstallzell	140 220	↗
4580	Edlbach	100 140	↗
4650	Edt bei Lambach	100 180	↗
4070	Eferding	150 220	↔
5142	Eggelsberg	130 240	↔
4622	Eggendorf im Traunkreis	180 230	↔
4773	Eggerding	20 40	↔
4201	Eidenberg	100 220	↗
4941	Eitzing	75 125	↗
4090	Engelhartzell	35 40	↔
4209	Engerwitzdorf	200 300	↗
4470	Enns	200 390	↗
4761	Enzenkirchen	28 28	↔
4724	Eschenau im Hausruckkreis	25 40	↔
4092	Esternberg	30 40	↔
4101	Feldkirchen an der Donau	110 160	↔
5143	Feldkirchen bei Mattighofen	110 160	↗
4652	Fischlham	100 200	↗
4892	Fornach	80 100	↔
4070	Fraham	150 220	↔
4873	Frankenburg am Hausruck	80 130	↗
4890	Frankenmarkt	100 200	↗
5131	Franking	70 130	↔
4785	Freinberg	45 80	↗
4240	Freistadt	120 230	↗
3334	Gafelnz	60 75	↔
4210	Gallnaukirchen	220 350	↗
4713	Gallspach	80 150	↗
4851	Gampern	95 220	↗
4451	Garsten	150 250	↔
4673	Gaspoltshofen	70 120	↔
4682	Geboltskirchen	60 80	↔
4922	Geiersberg	75 85	↔
4943	Geinberg	50 100	↗
5132	Geretsberg	130 220	↔
5133	Gilgenberg am Weillhart	120 200	↔
4810	Gmunden	500 1.000	↔
4102	Goldwörth	110 150	↔
4824	Gosau	120 200	↔
4201	Gramastetten	150 700	↗
4360	Grein	90 140	↔
4710	Grieskirchen	140 220	↗
4463	Großraming	70 100	↔
4645	Grünau im Almtal	90 150	↔
4264	Grünbach	80 100	↔
4594	Grünburg	80 120	↗
4816	Gschwandt	200 300	↗
4623	Gunskirchen	250 300	↗
4942	Gurten	65 120	↔
4293	Gutau	50 110	↔
4680	Haag am Hausruck	60 125	↔
4232	Hagenberg im Mühlkreis	130 230	↔
4204	Halbach im Mühlkreis	100 130	↔
4083	Halbach ob der Donau	49 80	↔
5120	Haigermoos	100 120	↔
4830	Hallstatt	100 129	↔
5144	Handenberg	60 125	↔

PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend
4483	Hargelsberg	190 215	↗
4081	Hartkirchen	130 190	↗
4170	Haslach an der Mühl	30 50	↔
4733	Heiligenberg	50 80	↔
4184	Heftenberg	30 35	↔
4202	Hellmonsödt	150 220	↗
5261	Helpfau-Uttendorf	90 130	↗
4175	Herzogsdorf	40 75	↔
4573	Hinterstoder	90 190	↔
4070	Hinzenbach	120 160	↔
4242	Hirschbach im Mühlkreis	45 55	↔
5122	Hochburg-Ach	130 250	↔
4716	Hofkirchen an der Trattnach	70 130	↗
4142	Hofkirchen im Mühlkreis	40 60	↔
4492	Hofkirchen im Traunkreis	145 200	↔
4921	Hohenzell	110 160	↗
5251	Höhhart	60 100	↗
4615	Holzhausen	250 350	↗
4132	Hörbich	20 25	↔
4063	Hörsching	280 380	↗
5310	Innerschwand	300 400	↗
4565	Inzersdorf im Kremstal	80 100	↔
5225	Jeging	120 150	↔
4162	Julbach	24 28	↔
4720	Kallham	50 85	↔
4273	Kaltenberg	45 60	↔
4223	Katsdorf	120 220	↗
4292	Kefermarkt	120 180	↗
4633	Kematen am Innbach	85 150	↗
4531	Kematen an der Krems	150 230	↗
5232	Kirchberg bei Mattighofen	260 320	↗
4131	Kirchberg ob der Donau	30 40	↔
4062	Kirchberg-Thening	300 450	↗
4982	Kirchdorf am Inn	60 60	↔
4560	Kirchdorf an der Krems	140 200	↗
4656	Kirchham	120 220	↗
4932	Kirchheim im Innkreis	40 80	↔
4202	Kirchschlag bei Linz	150 220	↗
4163	Klaffer am Hochficht	30 40	↔
4352	Klam	55 100	↗
4564	Klaus an der Pyhrnbahn	58 81	↔
4115	Kleinzell im Mühlkreis	60 70	↔
4154	Kollerschlag	25 35	↔
4280	Königswiesen	40 45	↔
4794	Kopfling im Innkreis	30 45	↔
4550	Kremsmünster	180 250	↗
4631	Krenglbach	190 250	↗
4484	Kronstorf	200 270	↗
4663	Laakirchen	180 300	↗
4650	Lambach	150 350	↗
4772	Lambrecht	50 60	↔
4222	Langenstein	120 200	↔
4291	Lasberg	70 90	↔
4461	Laussa	30 55	↔
4132	Lambach im Mühlkreis	26 37	↔
5211	Lengau	160 240	↗
4860	Lenzing	75 190	↗
4080	Leonding, Alharting/Holzheim	500 800	↗
4060	Leonding, West/Rufing	430 600	↗
4080	Leonding, Zentrum/Buchberg	600 1.000	↗
4262	Leopoldschlag	25 35	↔
4170	Lichtenau im Mühlkreis	20 25	↔
4040	Lichtenberg	300 500	↗
4252	Liebenau	30 45	↔
4020	Linz, Auwiesen/Kleinmünchen/ Neue Heimat	400 600	↔
4020	Linz, Ebelsberg/Posch/Pichling	380 500	↔
4020	Linz, Pöstlingberg/Auberg	800 1.100	↔

PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend
4020	Linz, Römerberg/Freinberg/ Froschberg	700 1.000	↔
4020	Linz, St. Magdalena/Auhof/Katzbach	500 900	↔
5221	Lochen am See	150 210	↗
5221	Lochen am See, Seegrund	700 1.100	↔
4923	Lohnsburg am Kobernauberwald	50 135	↗
4460	Losenstein	60 140	↗
4225	Luftenberg an der Donau	200 260	↗
4903	Manning	60 85	↔
4614	Marchtrenk	240 350	↗
4443	Maria Neustift	50 60	↔
5241	Maria Schmoln	70 80	↔
5230	Mattighofen	210 300	↗
5270	Mauerkirchen	130 200	↗
4310	Mautausen	120 190	↔
4777	Mayrhofer	30 50	↔
4714	Meggenhofen	70 95	↗
4941	Mehrnach	100 185	↗
4931	Mettmach	35 75	↔
4712	Michaelnabach	50 115	↗
4563	Micheldorf in Oberösterreich	110 170	↗
4962	Münzing	75 115	↗
4343	Mitterkirchen im Machland	60 90	↗
4591	Molln	80 120	↗
5310	Mondsee	400 700	↗
5271	Moosbach	70 120	↔
5141	Moosdorf	130 200	↗
4982	Mürschwang	35 50	↔
4961	Mühlheim am Inn	50 100	↗
5222	Munderfing	150 260	↗
4323	Münzbach	40 70	↔
4792	Münzkirchen	32 50	↔
4331	Naarn im Machlande	120 160	↗
4723	Natternbach	40 70	↔
4155	Nebelberg	18 23	↔
4120	Neufelden	60 90	↗
4501	Neuhofen an der Krems	250 350	↗
4912	Neuhofen im Innkreis	120 165	↗
4724	Neukirchen am Walde	40 50	↔
5145	Neukirchen an der Enknach	100 175	↗
4672	Neukirchen an der Vöckla	90 140	↗
4671	Neukirchen bei Lambach	90 160	↗
4720	Neumarkt im Hausruckkreis	85 120	↔
4212	Neumarkt im Mühlkreis	100 150	↗
4144	Neustift im Mühlkreis	26 35	↔
4133	Nieder-kappel	25 30	↔
4491	Niederneukirchen	275 375	↗
4692	Niederthalheim	120 160	↔
4174	Niederwaldkirchen	50 55	↔
4542	Nußbach	75 155	↗
4865	Nußdorf am Attersee	400 500	↔
4894	Oberhofen am Irrsee	400 480	↗
4144	Oberkappel	25 38	↔
4982	Obernberg am Inn	55 110	↔
4690	Oberndorf bei Schwanenstadt	120 130	↔
4181	Oberneukirchen	60 100	↗
4560	Oberschlierbach	90 130	↗
4831	Obertraun	100 130	↗
4882	Oberwang	100 220	↗
4151	Oeppling	35 55	↔
4625	Offenhausen	130 200	↔
4064	Oftering	300 400	↔
4694	Ohlsdorf	180 330	↗
4974	Ort im Innkreis	40 55	↔
5121	Ostermiething	140 200	↗
4204	Ottenschlag im Mühlkreis	60 110	↔
4100	Ottensheim	300 400	↔
4901	Otttrnang am Hausruck	70 120	↗

Dr. Hans Feyerfeil
Öffentl. Notar
Kirchdorf a. d. Krems

Beim Finanzamte für Gebühren
und Verkehrssteuern in Linz zur
Gebührenbemessung angezeigt

am: 13. Jänner 1949

Kirchdorf a/Krems, am 13. Jänner 1949.

- Dr. Hans Feyerfeil, öff. Notar ap. -

18

47 - 49

Dienstbarkeitsvertrag

S 2.- Stempel

welcher am heutigen Tage zwischen Herrn Josef R e d t e n b a -
c h e r, Landwirt in Obermicheldorf Nr.5, Gemeinde Micheldorf,
einerseits und Herrn Karl und Frau Rosa K e r b l, Zimmermanns-
ehgatten und Hausbesitzer in Obermicheldorf Nr.10, Gemeinde Mi-
cheldorf und den Ehegatten Alois und Josefa R o i d i n g e r,
Landwirtschaftsgehatten in Obermicheldorf Nr.41, Gemeinde Micheldorf,
andererseits vereinbart und abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Auf der dem Herrn Josef Redtenbacher gehörigen Parzelle 677
Wiese, vorgetragen in der Liegenschaft A.Z. 372 Grundbuch der Cat.
Gem. Obermicheldorf, " Grundstücke aus dem Hilbingergute " be-
finden sich mehrere Quellen. Die eine liegt an der Grenze des
Grundstückes 677 zum Grundstück 724/1, die beiden anderen Quellen
gegen die Grenze der Parzelle 676. Aus der erstgenannten Quelle,
die von den beiden anderen ca. 100 m entfernt ist, und durch eine
kleine Bodenerhebung getrennt ist bezieht das Gasthaus in der
Schön das Wasser.

Diese Quelle steht mit den beiden anderen Quellen in keiner-
lei Verbindung und steht dem Gasthaus in der Schön an diesen ande-
ren Quellen ein Wasserbezugsrecht nicht zu.

durch die eine, welche zum Hause der Ehegatten Karl und Rosa Kerbl führt, ein Drittel der in diesem Hauptkar gesammelten Wassermenge zum Hause Nr. 10 in Obermicheldorf abfließt, während durch die andere welche zu dem den Ehegatten Alois und Josefa Roidinger gehörigen Hause Nr. 41 in Obermicheldorf führt, zwei Drittel dieser Wassermenge die in Hauptkar gesammelt wird, abfließen wird.

Die Ehegatten Karl und Rosa Kerbl sowie die Ehegatten Alois und Josefa Roidinger verpflichten sich, dieses Hauptkar so anzulegen und in Zukunft unter zweifacher Sparte derart zu halten, dass bei der Wasserbezugsberechtigten ohne gleichzeitiger Anwesenheit des anderen Wasserbezugsberechtigten zu diesem Hauptkar Zutritt hat und dasselben eine die vereinbarte Teilung der Wassermenge ändernde Veränderung treffen kann.

Die Ehegatten Karl und Rosa Kerbl sowie Alois und Josefa Roidinger verpflichten sich weiters, zum Abflusse des sich ergebenden Oberfallwassers aus dem Hauptkar einen zum Bach führenden Graben anzulegen und auf ihre Kosten stets ordentlich zu räumen und instand zu halten, damit durch dieses Oberfallwasser der Grund des Herrn Josef Redtenbacher entwässert werde.

VI.

Die Ehegatten Herr Karl und Frau Rose Kerbl räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentume der Liegenschaft N.Z. 152 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf den Ehegatten Alois und Josefa Roidinger und allen deren Rechtsnachfolger im Besitze der Liegenschaft N.Z. 55 Grundbuch derselben Cat. Gem. das Recht ein, über die ihnen gehörige Parzelle 679/1 vorgetragen in N.Z. 152 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf das aus dem nach den Bestimmungen dieses Vertrages auf Grundstück 677 anzulegenden Hauptkar zu beziehende Wasser in einem

eigenen Leitung zu ihrem Hause Nr. 41 in Obermicheldorf leiten zu können, wobei dieses Leitungsrecht ebenfalls für immerwährende Zeiten zu gelten hat.

VII.

Die Ehegatten Karl und Rosa Kerbl sowie die Ehegatten Alois und Josefa Roidinger vereinbaren, dass die Kosten der Quellfassung, der Anlegung des Hauptkar sowie die Anlegung der zweiten, für die Ehegatten Roidinger bestimmte Wasserleitung, von den Ehegatten Alois und Josefa Roidinger allein zu tragen sind, während die Instandhaltungskosten der Quellen, der Zuleitungen zum Hauptkar und des Hauptkars und des Ableitungsgrabens für das Überfallwasser von ihnen im Verhältnisse ihres Wasserbezuges, also mithin von den Ehegatten Karl und Rosa Kerbl zu einem Drittel und von den Ehegatten Alois und Josefa Roidinger zu zwei Drittel zu bestreiten sein werden.

Die Kosten der Wasserleitung vom Hauptkar angefangen hat jede der Wasserbezugsberechtigten Parteien allein zu tragen.

VIII.

Die Vertragsparteien räumen einander das Recht ein, zum Zwecke der Quellfassung, Wasserleitung zum Hauptkar, der Anlegung des Hauptkars und zur Anlegung der Wasserleitungen vom Hauptkar weg, die mit dieser Wasserbezugs- und Leitungsdienstbarkeit belasteten Grundstücke sowohl selbst betreten zu können als auch von dritten Personen betreten zu lassen, weiters selbst zu befahren und von dritten Personen befahren zu lassen, welche Rechte auch für die Instandhaltung der ganzen Wasserleitungsanlage gegenseitig eingeräumt werden.

Dr. Hans Feyerfeil
Öffentl. Notar
Kirchdorf a. d. Krems

81 9 / 60 E

Beim Finanzamte für Gebühren
und Verkehrssteuern in Linz zur
Gebührenbemessung angezeigt
am: 23. März 1959
Kirchdorf a./Krems, am 23. März 1959.
Dr. Hans Feyerfeil
Öff. Notar mp.

Z.

6 S Stpl. K a u f v e r t r a g ,

welcher am heutigen Tage zwischen Herrn Karl und Frau Rosa
K e r b l , Zimmermannsehegatten und Hausbesitzer in Obermicheldorf
Nr.10, Gemeinde Micheldorf in O.O. als Verkäufern einerseits
und Herrn Roman und Frau Katharina K e r b l , Fischlersehegatten
in Kirchdorf a.d.Krems, Ertlstrasse Nr.4 als Käufern andererseits
vereinbart und abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Unter ausdrücklicher Verzichtleistung auf das Rechtsmittel
der Klage wegen Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes
verkaufen und übergeben zu gleichen Teilen die Ehegatten Herr
Karl und Frau Rosa Kerbl an ihren Sohn und ihre Schwiegertochter
die Ehegatten Herrn Roman und Frau Katharina Kerbl und die beiden
Letztgenannten kaufen und übernehmen von ihren vorgenannten Eltern
bezw. Schwiegereltern aus der denselben gemeinsam gehörigen Lie-
genschaft E.Z.152 Grundbuch der Cat.Gem.Obermicheldorf "Gründe
aus dem Zeller gute Haus Nr.10 zu Ober-Micheldorf" und zwar aus
dem dieser Liegenschaft zugeschriebenen Grundstück 679/1 Wiese
das im Lageplan des Zivilgeometers Herrn Dipl.Ing.Dr.techn.Helmut
Brunner vom 10.September 1958 grün angelegte Grundstück 679/3
Wiese im Flächenausmasse von 677 m2
und aus dem ^{der}selben Liegenschaft zugeschriebenen Grund-
stück 686/8 Garten das im Lageplane braun angelegte
Trennstück im Ausmasse von 43 m2
zusammen sohin Grundstücke im Gesamtflächenausmasse
von 720 m2
ohne irgendwelche freie Fahrnisse, aber mit allen Rechten, Nutzen
und Lasten, mit welchen die Verkäufer das Kaufsobjekt bisher be-
sessen und benützt haben oder doch zu besitzen und zu benützen

berechtigt waren, um den beiderseits vereinbarten Kaufpreis von S 1.-- pro m², daher um den Gesamtkaufpreis von . . S 720.-- sage siebenhundertzwanzig Schilling.

II.

Den Kaufpreis per S 720.-- verpflichten sich die Käufer zur ungeteilten Hand für sich und ihre Rechtsnachfolger, den Verkäufern allenfalls deren Rechtsnachfolgern sogleich nach Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die Grundverkehrskommission in barem und vollgiltigen Gelde zu bezahlen.

III.

Mit Genehmigung dieses Kaufvertrages durch die Grundverkehrskommission treten die Käufer in den physischen Besitz und Genuß des Kaufsobjektes und haben daher von dieser Zeit an alle Steuern samt Zuschlägen, Gemeinde- und sonstige Umlagen, -welche auf dasselbe entfallen, sowie hinsichtlich desselben Gefahr und Zufall zu tragen.

IV.

Die Verkäufer haften für keine bestimmte Beschaffenheit des Kaufsobjektes, wohl aber dafür, dass dasselbe ein Flächenmaß von 720 m² besitzt und geldlastenfrei in das Eigentum der Käufer übergehen wird.

V.

Die Verkäufer Herr Karl und Frau Rosa Kerbl erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Kaufvertrages und des vorerwähnten Lageplanes die der Liegenschaft E.Z.152 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf zugeschriebenen Grundstücke untergeteilt werden und zwar das Grundstück 679/1 Wiese in das Restgrundstück 679/1 Wiese in Flächenausmaße von 76 a 14 m², in das im Lageplan grün angelegte Grundstück 679/3 Wiese in Flächenausmaße von 677 m² und das Grundstück 686/8 Garten in das Restgrundstück 686/8 Garten in Ausmaße von

10 a 28 m², in das im Lageplane braun angelegte Trennstück im Ausmasse von 43 m² und das im Lageplan gelb angelegte Trennstück im Ausmasse von 24 m², dass sodann das ~~Grundstück~~ Trennstück aus dem Grundstück 686/8 Garten im Ausmasse von 43 m², im Lageplan braun angelegt, mit dem Grundstück 679/3 Wiese zum neuen Grundstück 679/3 Wiese im Flächenausmasse von 720 m² vereinigt werde, dass weiters das gelb angelegte Trennstück aus dem Grundstück 686/8 Garten mit dem Grundstück 679/1 Wiese vereinigt werde, dass sodann das Grundstück 679/3 Wiese von der Liegenschaft E.Z.152 Grundbuch der Cat.Gen.Obermicheldorf geldlastenfrei abgeschrieben, für dieses Grundstück im Grundbuch der Cat.Gen.Obermicheldorf eine neue Liegenschaft eröffnet und auf diese neu zu eröffnende Liegenschaft das gleichtheilige Eigentumsrecht der Käufer Herrn Roman und Frau Katharina K e r b l grundbücherlich einverleibt werde.

VI.

Die Verkäufer behalten sich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitze der Liegenschaft E.Z.152 Grundbuch der Cat.Gen.Obermicheldorf für immerwährende Zeiten das Recht vor, über das Kaufsobjekt 679/3 Wiese und zwar über jenen Teil des Grundstückes, der im Lageplan braun angelegt ist und aus dem Grundstück 686/8 Garten stammt, von der Wegparzelle 1191 zum Grundstück 679/1 Wiese und zurück sowohl selbst gehen und fahren zu können, als auch dritte Personen gehen und fahren zu lassen und räumen die Käufer den Verkäufern dieses Geh- und Fahrtrecht ausdrücklich rechtsverbindlich für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitze des Kaufsobjektes ein.

Die Käufer Herr Roman und Frau Katharina Kerbl erteilen daher ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf die für das Kaufsobjekt neu zu eröffnende Liegenschaft im Grundbuch der Cat.Gen.Obermicheldorf die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über das Grundstück 679/3 Wiese im Sinne und Umfange dieses Vertragspunktes ~~als~~ als dem dienenden Gute zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft E.Z.152 Grundbuch derselben Cat.Gen. als dem herrschenden Gute grundbücherlich einverleibt werde.

VII.
Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Kaufvertrages sowie die auf Grund desselben zur Vor-
schreibung gelangenden Staats- und sonstigen Gebühren jeder Art
haben die Käufer, allfällige Satzfreistellungskosten die Verkäuf-
er je zur ungeteilten Hand zu tragen.

VIII.
Die Käufer beabsichtigen, auf dem Kaufsobjekte ein Wohnhaus
zu erbauen. Die Abwässer des aufzuführenden Gebäudes müssen über
das den Verkäufern gehörige Grundstück 686/8 Garten abgeleitet
werden.

Die Verkäufer ^{räumen} erteilen daher für sich und ihre Rechtsnach-
folger im Eigentum und Besitze des Grundstückes 686/8 Garten
in E.Z. 152 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf den Käufern
und allen deren Rechtsnachfolgern im Eigentum und Besitze des
Kaufsobjektes für immerwährende Zeiten das Recht ein, die Abwässer
von dem auf dem Kaufsobjekt zu erbauenden Hause in einer unter-
irdisch in Röhren zu verlegenden Kanalleitung über das Grund-
stück 686/8 Garten zu leiten und zum Zwecke der Anlegung und
der Erhaltung dieses Kanals das dienende Grundstück sowohl
selbst zu betreten, als auch von dritten Personen betreten zu
lassen und auf dem dienenden Grundstück die notwendigen Erd-
arbeiten vornehmen zu können.

Sie erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf
die ihnen gehörige Liegenschaft E.Z. 152 Grundbuch der Cat. Gem.
Obermicheldorf als dem dienenden Gute die Dienstbarkeit der
Kanalleitung über das Grundstück 686/8 Garten im Sinne und
Umfange dieses Vertragspunktes zugunsten der für das Kaufs-
objekt neu zu eröffnenden Liegenschaft als dem herrschenden
Gute grundbücherlich einverleibt werde.

IX.
Da die Käufer auf dem Kaufsobjekt eine Arbeiterwohnstätte
zu erbauen beabsichtigen, wird die Befreiung von der Grunder-
werbsteuer gemäss § 4, Abs. 1, Zahl 2 lit. a) des GeSt. in Anspruch

6 S Stempel.

genommen.

X.

Die Rechtsgiltigkeit dieses Kaufvertrages wird abhängig gemacht von der Genehmigung desselben durch die Grundverkehrskommission.

Kirchdorf a.d.Krems, am 21. März 1959

Kerbl Roman mp. Kerbl Karl mp.
Kerbl (Käthe) mp. Katharina mp Kerbl Rosa mp.

6 S Stpl. (LS) Beurk.Reg.Zahl: 71/1959.

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Karl und der Frau Rosa K e r b l , Zimmermannsehegatten und Hausbesitzer in Obermicheldorf Nr.10, Gemeinde Micheldorf in Oberösterreich sowie des Herrn Roman und der Frau Katharina (Käthe) K e r b l , Tischlershegatten in Kirhdorf an der Krems, Ertlstrasse Nr.4, wird bestätigt.- Kirchdorf an der Krems, am einundzwanzigsten März eintausendneuhundertneunundfünfzig.

(LS) Dr.Hans Feyerfeil
öff.Notar mp.



in der Österr. ...
Bez.-Gericht Kirchdorf a. Krems

18/7. 19 60

Der Notar

[Handwritten signature]

Arbeitsgemeinschaft
Dr. Techn. Helmut Brunner | **Dipl.-Ing. Ernst Gall**
 Ingenieur-Konsultanten für Vermessungswesen
 Vöcklabruck | Kirchdorf a. K.

Lage-Plan

über die Teilung (Berichtigung) von
 Grundstücken lt. Teilungsausweis

Plan-Urkunde G.-Z. 5801
 Ger.-Bez. Kirchdorf
 Kat.-Gem. Obermicheldorf
 Blatt Nr. 8 M. 1:2000 1:500

nach Pkt.	Richtung α	Länge m	Koordinaten	
			y	x
			180 00	100 00
1	77° 50'	28 20	103 03	71 26
2	78° 49'	29 38	106 24	77 29
3	74° 26'	81 75	124 28	66 04
4	76° 02'	60 70	119 71	47 94
5	78° 16'	32 37	95 23	49 97
6	79° 76'	55 80	83 44	46 77
7	79° 58'	32 90	93 22	67 91
8	77° 37'	17 30	95 76	90 58
9	71° 30'	3 85	99 77	94 37
10	72° 22'	82 45	70 32	69 65
11	76° 54'	31 72	68 86	96 53
12	35° 56'	35 80	96 87	135 26
13	29 49'	18 05	104 98	175 66
14	90 18'	7 50	107 50	90 98
15	94 00'	32 20	132 72	97 75
16	97 35'	63 30	162 75	97 65
17	103 43'	87 36	188 90	78 35
18-1	77 58'	34 00	105 72	80 25
18-3	75 78'	35 98	126 65	74 72
18-5a	78 48'	25 67	107 89	81 26

Mappenkopie
M 1:2880

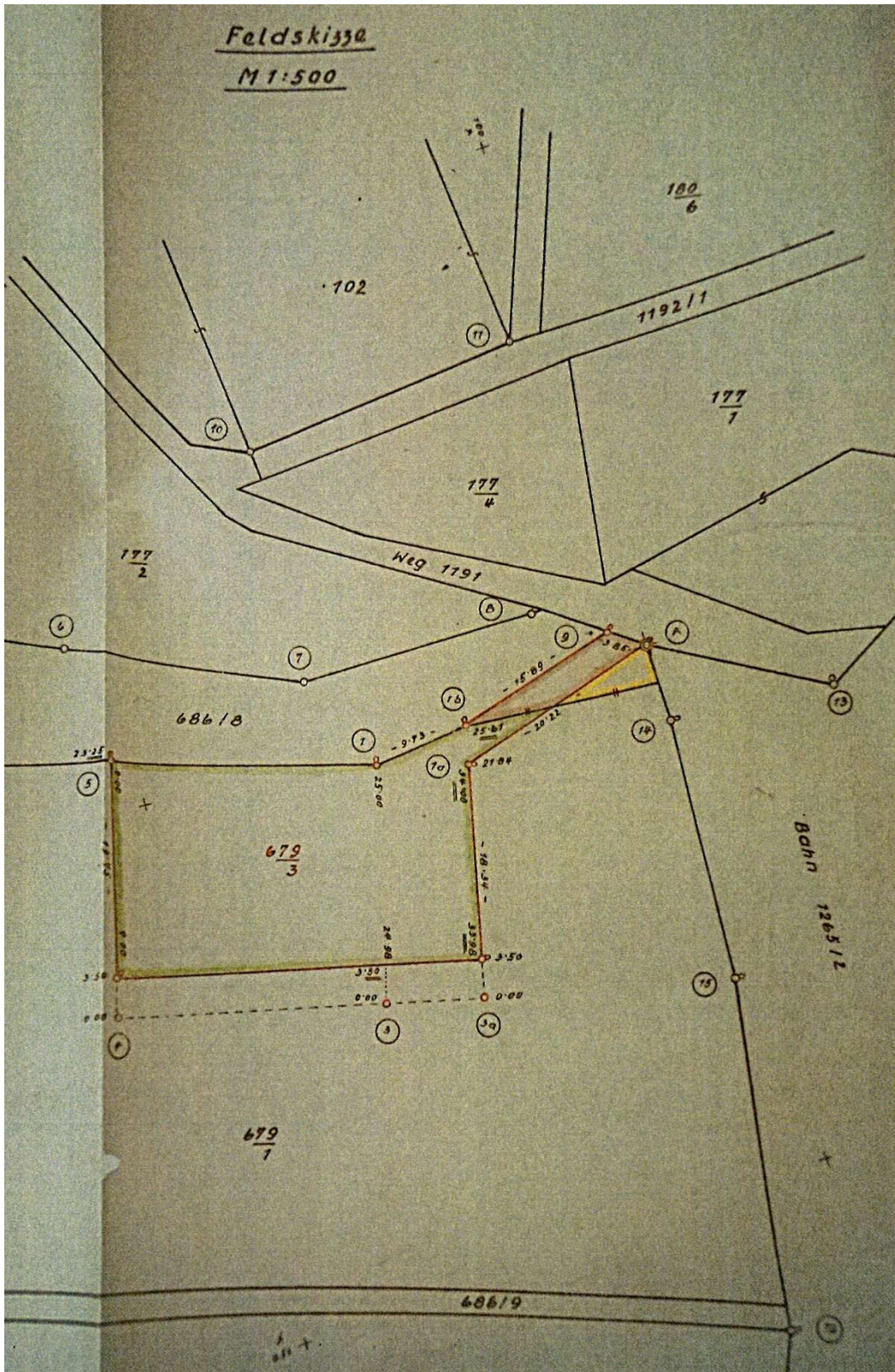
819 / 60

Alter Bestand			Neuer Bestand						
Grdb. E.-Z.	Grund- stück- Nr.	Kultur	Fläche ha a m²	Abgetrennt wird das Teilstück bezeichnet mit	Rest-Nr.	Besitzer	Neue Grdst.- Nr.	Vereinigt m. Grdst. Nr.	Fläche ha a m²
152	67911	Niese	82 97	grün aus 67911	67911	neu: Kerbl Roman u. Katharina Kirchdorf, Erlsstraße 4	67913		6 77
152	68618	Gärten	70 95	braun aus 68618	68618	neu: --- ---	67913		8 5
								Summe:	7 20
				gelb aus 68618		wie bisher: Kerbl Karl u. Rosa Obermicheldorf 10	67911		2 4
						68618 wie bisher: --- ---			10 28
						67911 wie bisher: --- ---			7 6 38

Die Teilungslinien wurden gemäß § 845 a b G.-B. vermerkt.
 Die zulässigen Fehlergrenzen wurden nicht überschritten.
 Die örtliche Vermessung wurde von mir bzw. einer gemäß
 § 15 des Gesetzes vom 2. I. 1913, RGBl. Nr. 3, oder nach § 6
 der Verordnung vom 21. VII. 1932, RGBl. Nr. 204 befugten
 Hilfskraft vorgenommen.

[Signature]

Kirchdorf, am 10. September 1938



Dr. Hans Feyerfeil
öffentl. Notar
Kirchdorf a. d. Krems

Zur Gebührenbemessung vorgelegt 3
Finanzamt
Kirchdorf a. d. Krems
14. Dez. 1959 eingel.
Zahl 176/59 O. Beil.
(LS) Binder m. p.

196/61

6 § St. l. ----- Dienstbarkeitsvertrag -----

welcher am heutigen Tage zwischen Herrn Karl und Frau Rosa Kerbl, Zimmermanns- und Hausbesitzersehegatten in Obermicheldorf Nr. 10, Gemeinde Micheldorf in O.Ö. einerseits und den Ehegatten Herrn Roman und Frau Katharina Kerbl, Tischlersehegatten in Kirchdorf a. d. Krems, Ertlstrasse 4, andererseits vereinbart und abgeschlossen wurde wie folgt:

I.

Der den Ehegatten Herrn Karl und Frau Rosa Kerbl gehörigen Liegenschaft E. Z. 152 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf steht auf Grund des Dienstbarkeitsvertrages vom 31. Mai 1948 die Dienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung gegen die Liegenschaft E. Z. 372 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf zu.

Die Wasserleitung führt von dem Grundstück 677 Wiese, vorge-tragen in E. Z. 372 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf, über das den Ehegatten Herrn Karl und Frau Rosa Kerbl gehörige Grundstück 679/1 Wiese zur Baufläche 189 Haus Nr. 10 zu Obermicheldorf, beide Grundstücke inneliegend in der Liegenschaft E. Z. 152 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf.

Die Ehegatten Herr Karl und Frau Rosa Kerbl haben ihrem Sohn und ihrer Schwiegertochter, den Ehegatten Herrn Roman und Frau Katharina Kerbl das Grundstück 679/3 Wiese im Ausmaße von 720 m² verkauft und wird für dieses Grundstück eine neue Liegenschaft im Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf eröffnet werden.

II.

Die Ehegatten Herr Karl und Frau Rosa Kerbl räumen für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum und Besitze der

Liegenschaft E. 2. 152 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf
bzw. des Grundstückes 679/1 Wiese, ihrem Sohn und ihrer Schwie-
gertochter, den Ehegatten Herrn Roman und Frau Katharina Kerbl
und allen deren Rechtsnachfolgern im Eigentume und Besitze
des Grundstückes 679/3 Wiese bzw. der für dieses Grundstück
neu zu eröffnenden Liegenschaft für immerwährende Zeiten das
Recht ein, sich an die bestehende, im Punkte I. dieses Dienstbar-
keitsvertrages genannte Wasserleitung und zwar auf dem Grund-
stück 679/1 Wiese anzuschliessen und von dieser Anschlußstelle
das Wasser durch unterirdisch zu verlegende Röhren von einer
inneren Weite von 3/4 Zoll zum Grundstück 679/3 Wiese bzw.
zu dem auf diesem Grundstück zu erbauenden Hause zu leiten.

Sie räumen daher für sich und ihre Rechtsnachfolger den
Ehegatten Herrn Roman und Frau Katharina Kerbl das Recht ein,
zum Zwecke der Anlage dieser Wasserleitung sowie deren Instand-
haltung das dienende Grundstück 679/1 Wiese sowohl selbst be-
treten zu können, als auch von dritten Personen betreten zu
lassen und auf dem dienenden Grundstück die notwendigen Erd-
arbeiten vornehmen zu können, wobei die Wasserbezugsberechtigten
verpflichtet sein werden, nach Beendigung der Erdarbeiten das
dienende Grundstück wieder einzuebnen und einen allfälligen
entstandenen Schaden gutzumachen.

III.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Wasserbezugs-
berechtigten berechtigt sein sollen, in dem zu erbauenden Hause
mehrere Auslässe der Wasserleitung anzubringen, dass aber jeder
dieser Auslässe mit einem absperrbaren Wasserhahn versehen
sein muß, welcher Hahn nur zur Zeit der Wasserentnahme geöffnet
werden darf, damit nicht durch ein dauerndes Ausfließen des
Wassers das den Ehegatten Herrn Karl und Frau Rosa Kerbl ge-
hörige Haus Nr. 10 in Obermicheldorf in seinem Wasserbezuge
beeinträchtigt werde, wobei die vom Haus Nr. 10 in Obermicheldorf
derzeit bezogene Wassermenge als Grundlage für den Wasser-
bedarf genommen wird.

Sollten die Wasserbezugsberechtigten nach vorheriger

die von ihnen übernommene Verpflichtung, das Wasser nicht dauernd rinnen zu lassen, schuldhafter Weise nicht erfüllen, dann sollen die jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft E.Z.152 Grundbuch der Cat. Gem. Obermicheldorf berechtigt sein, die Aufhebung des Wasserbezugsrechtes durch gerichtliches Verfahren zu begehren.

IV.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass jenes Teilstück der Wasserleitung, welches von der Quelle auf dem Grundstück 677 Wiese bis zur Abzweigung der gegenständlichen Wasserleitung auf dem Grundstück 679/1 Wiese sich erstreckt, von beiden Vertragsparteien gemeinsam zu erhalten ist, während von dieser Abzweigungsstelle an die Wasserleitung zum Hause N.10 zu Obermicheldorf von den Eigentümern dieses Hauses allein auf ihre Kosten stets in gutem Zustande zu erhalten ist und die Wasserleitung zum Grundstück 679/3 Wiese von den Eigentümern dieses Grundstückes allein in ordentlichem Zustand zu erhalten sein wird.

Sollte in der Folgezeit ein Mangel an einer der beiden Wasserleitungen auftreten, dann sind die Vertragsparteien verpflichtet, beide Teilleitungen einer Untersuchung unterziehen zu lassen, damit der Fehler in der Leitung festgestellt werden kann. Die Kosten dieser Überprüfung der Wasserleitungen sind von jeder Partei allein zu tragen.

V.

Die Vertragsparteien vereinbaren, dass die Ehegatten Herr Roman und Frau Katharina Kerbl und alle deren Rechtsnachfolger in Eigentum und Besitze des Grundstückes 679/3 Wiese bzw. des auf diesem Grundstück zu erbauenden Hauses nicht berechtigt sein sollen, dritte Personen an die Wasserleitung anzuschließen oder von der Wasserleitung Wasser durch Holen beziehen zu lassen.

VI.

Die Ehegatten Herr Karl und Frau Rosa Kerbl erteilen ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieses Dienstbarkeitsvertrages auf die ihnen gehörige Liegenschaft E.Z.152 Grundbuch

der Cat. Gem. Obermicheldorf als dem dienenden Gute die Dienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung über das Grundstück 679/1 Wiese im Sinne und Umfange dieses Dienstbarkeitsvertrages zugunsten der für das Grundstück 679/3 Wiese neu zu eröffnenden Liegenschaft als dem herrschenden Gute grundbücherlich einverleibt werde.

VII.

Die Kosten der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Dienstbarkeitsvertrages sowie die auf Grund desselben allfällig zur Vorschreibung gelangenden Staats- und sonstigen Gebühren jeder Art haben die Ehegatten Herr Roman und Frau Katharina Kerbl zur ungeteilten Hand allein und aus eigenem zu tragen.

Kirchdorf a.d. Krems, am 12. Dezember 1959

Roman Kerbl m.p.

Kerbl Karl m.p.


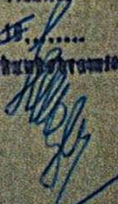
Katharina Kerbl m.p.

Kerbl Rosa m.p.

6 S Stpl. (LS) Beurk. Reg. Zahl: 406:1959

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften des Herrn Karl und der Frau Rosa Kerbl, Zimmermanns- und Hausbesitzer, Ehegatten in Obermicheldorf Nummer 10, Gemeinde Micheldorf in Oberösterreich, wird bestätigt. - Kirchdorf an der Krems, am 12. Dezember eintausendneuhundertneunundfünfzig. - - - - -

(LS) Dr. Hans Feyerfeil, öff. Notar m.p.

Mit der nur ... 1. Macht vollenden und was
gleichlautend.
Bez. Gericht Kirchdorf a. Krems
am 6. NOV. 1959
Der Richter



2775 / 91

- 1 -

Öffentlicher Notar
Dr. Bruno Binder
4563 Micheldorf a. d. Krems
Kremsmühlengasse 1, 3740 Krems

AZ: 828
Zur Gebührenbemessung angezeigt
am 9.4.1991

d.



KAUFVERTRAG

vom 8.4.1991

welcher am heutigen Tage zwischen den Ehegatten Herrn Karl STUMMER, geb. 22.10.1931 und Frau Rosa STUMMER, geb. 11.3.1936, Hausfrau, beide wohnhaft in 4563 Micheldorf, Schön 18 im folgenden "verkaufende Partei" genannt einerseits und den Ehegatten Herrn Roman KERBL, geb. 20.7.1930, Pensionist und Frau Katharina KERBL, geb. 18.3.1937, Hilfsarbeiterin, beide wohnhaft in 4563 Micheldorf, Schön 22 im folgenden "kaufende Partei" genannt andererseits betreffend die nach Maßgabe der Vermessungsurkunde des Dipl. Ing. Günter Frauenlob vom 27.3.1991 GZ 15300 neu gebildete Teilfläche 1 im Ausmaß von 20 m² aus Gst. 686/8 Garten und das nach Maßgabe dieses Lageplanes neu gebildete Gst. 686/18 Garten im Ausmaß von 77 m² aus dem Gutsbestand der EZ 152 des Grundbuches 49116 Obermicheldorf im folgenden als "Kaufobjekt" bezeichnet, abgeschlossen wurde wie folgt:

1.

Die verkaufende Partei verkauft und übergibt hiemit an die kaufende Partei und diese kauft und übernimmt von jener das Kaufobjekt wie dieses am heutigen Tage liegt und steht, mit

- 2 -

allen Rechten und Vorteilen mit denen die verkaufende Partei das Kaufobjekt zu diesem Zeitpunkt selbst besessen und benützt hat oder doch zu besitzen und zu benützen berechtigt war, um den beiderseits vereinbarten in einem späteren Vertragspunkt angeführten Kaufpreis. Mitverkauft wird alles, was ein tatsächliches und rechtliches Zubehör zum Kaufobjekt bildet, sofern nicht in einem späteren Vertragspunkt abändernde Bestimmungen getroffen werden.

2.

Die kaufende Partei tritt mit heutigem Tag in den tatsächlichen Besitz und Genuß des Kaufobjektes und trägt von diesem Zeitpunkt an alle hievon zu entrichtenden Steuern und Abgaben sowie Gefahr und Zufall.

3.

Die kaufende Partei erklärt Deviseninländer zu sein.

4.

Die verkaufende Partei haftet hinsichtlich des Kaufobjektes weder für ein bestimmtes Flächenmaß, noch einen bestimmten Kultur- oder Erhaltungszustand oder eine sonstige besondere Beschaffenheit, verpflichtet sich aber das Kaufobjekt schulden- und lastenfrei in das Eigentum der kaufenden Partei zu übertragen.

5.

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch die Erteilung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen. Beide Vertragsparteien erklären vom Schriftenverfasser darüber informiert worden zu sein, welche Genehmigungen erforderlich sind.

6.

Zwischen den Vertragsparteien besteht Einvernehmen, daß der Schriftenverfasser die Durchführung des Rechtsgeschäftes be-

- 3 -

sorgt; ein Auftragswiderruf kann nur durch alle Vertragsparteien erfolgen. Die Urschrift dieses Vertrages ist für die kaufende Partei bestimmt, während die verkaufende Partei eine einfache oder über Wunsch beglaubigte Kopie erhält.

7.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren, die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer und die Vermessungskosten des Kaufobjektes trägt die kaufende Partei; diese ist auch alleiniger Auftraggeber für die Errichtung und grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages.

8.

Die Vertragsparteien erklären, daß Leistung und Gegenleistung in einem ortsüblichen und angemessenen Verhältnis stehen und sie auch bei Vorliegen des Tatbestandes gemäß §934 ABGB diesen Vertrag geschlossen hätten.

9.

Die verkaufende Partei erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, daß auf Grund dieses Vertrages und ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen folgende Grundbuchsamtshandlungen vorgenommen werden können: die Abschreibung des Gst. 686/18 und der Teilfläche 1 aus Gst. 686/8 vom Gutsbestand der EZ 152 des Grundbuches Obermicheldorf und die Zuschreibung des Grundstückes 686/18 und der Teilfläche 1 aus Gst. 686/8 zum Gutsbestand der EZ 518 dieses Grundbuches unter gleichzeitiger Einbeziehung der Teilfläche 1 in das Gst. 697/3 LN, richtig: 679/3 LN.

10.

Die Berichtigung des Gesamtkaufpreises von . . . S 1.940,-- (Schilling eintausendneunhundertvierzig) erfolgt auf nachstehende Weise: die Käufer verpflichten sich diesen Gesamtkaufpreis innerhalb von fünf Tagen ab heute an die Verkäufer zu überweisen.

11.
 Die Käufer räumen hiemit für sich und auch ihre Rechtsnachfolger in Eigentum des Gst. 686/18 des Grundbuches Obermicheldorf des Verkäufers und deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der Liegenschaft EZ 152 des Grundbuches Obermicheldorf auf immerwährende Zeiten und unentgeltlich das Gehrecht und das Fahrrecht mit landwirtschaftlichen Fahrzeugen sowie das Fruchtgehrecht im Sinn der Bestimmungen des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches hinsichtlich des gesamten Grundstückes 686/18 ein und wird dieses Recht von den Verkäufern angenommen.
 Der grundbücherliche Durchführung dieses Rechtes erteilen die Käufer ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft Einlagezahl 318 des Grundbuches Obermicheldorf hinsichtlich des Gst. 686/18 Garten die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes und des Fruchtgenußrechtes im Sinn dieses Vertragspunktes für die Liegenschaft EZ 152 des Grundbuches Obermicheldorf einverleibt werde und diese Dienstbarkeit bei der berechtigten Liegenschaft als Recht ersichtlich gemacht werde.

IN Ergänzung des ersten Absatzes dieses Vertrages wird vereinbart, daß die Dienstbarkeitsberechtigten das FAHRTRECHT auch mit ^{und Lastkraftwagen} Personenkraftwagen ausüben dürfen; Weiters, daß die Schlägerung der auf dem Grundstück 686/18 befindlichen Bäume ausschließlich durch die Verkäufer erfolgt und das geschlagerte Holz auch diesen zusteht. Nach erfolgter Schlägerung der Bäume darf durch keine der beiden Vertragsseiten mehr ein Baum auf dem Grundstück 686/18 gepflanzt werden.

ZWÖLFTE: Die Käufer als Eigentümer der EZ.518 KG.Obermicheldorf erteilen hinsichtlich der Dienstbarkeit der Kanalleitung hinsichtlich Gst. 686/8 gemäß Punkt "Achtens" des Kaufvertrages vom 21.3.1959 ihre ausdrückliche Einwilligung zur lastenfreien Abschr eibung des Kaufobjektes vom Gutsbestand der EZ.152 KG.Obermicheldorf.
 Die Einschätzung in Pkt. 11. erfolgte mit Zustimmung d.Parteien Kirchdorf a.d.Krems, am 8. April 1991

Karl Stumm

Dafman Park

22.10.1931

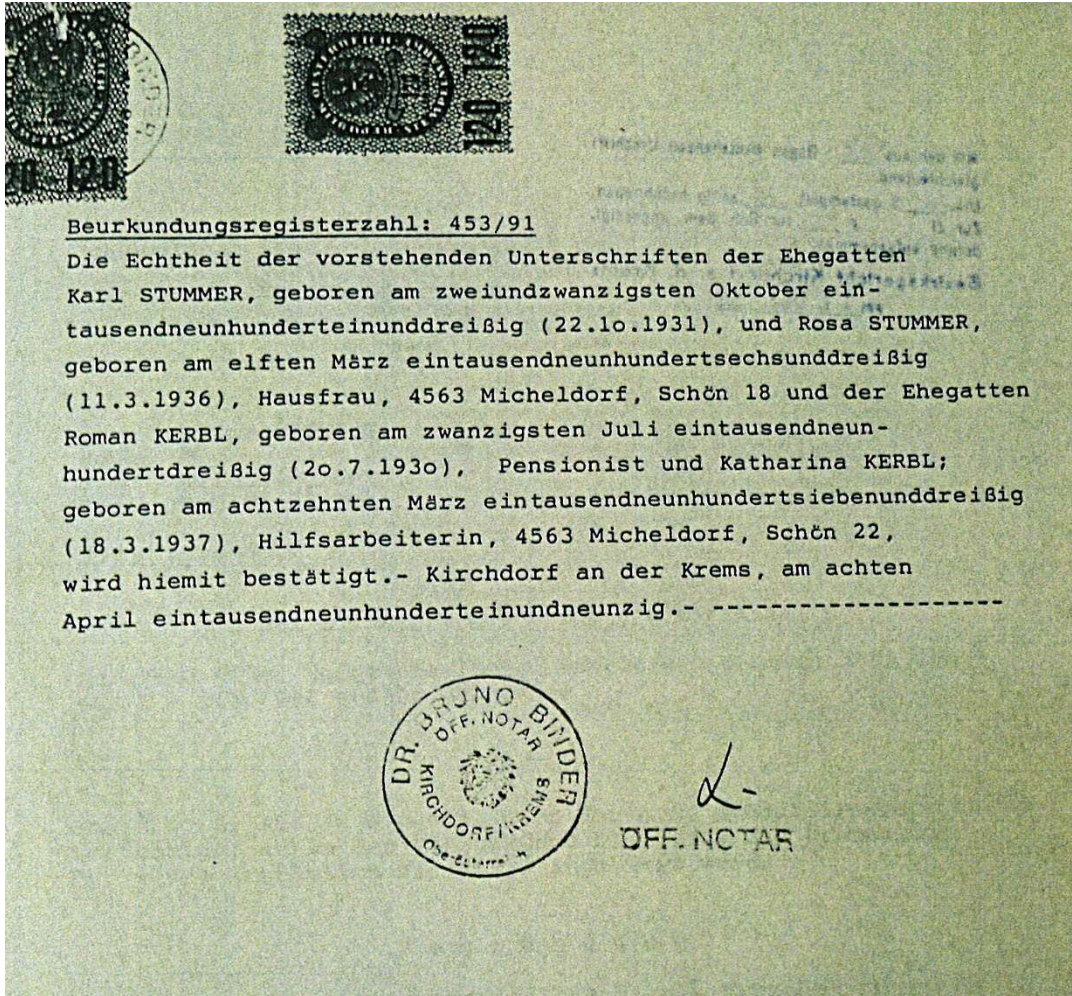
20.7.1930

Rosa Stumm

Katharina Kebab

11.3.1936

18.3.1937



Beurkundungsregisterzahl: 453/91

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften der Ehegatten
Karl STUMMER, geboren am zweiundzwanzigsten Oktober ein-
tausendneuhunderteinunddreißig (22.10.1931), und Rosa STUMMER,
geboren am elften März eintausendneuhundertsechunddreißig
(11.3.1936), Hausfrau, 4563 Micheldorf, Schön 18 und der Ehegatten
Roman KERBL, geboren am zwanzigsten Juli eintausendneun-
hundertdreißig (20.7.1930), Pensionist und Katharina KERBL;
geboren am achtzehnten März eintausendneuhundertsiebenunddreißig
(18.3.1937), Hilfsarbeiterin, 4563 Micheldorf, Schön 22,
wird hiemit bestätigt.- Kirchdorf an der Krems, am achten
April eintausendneuhunderteinundneunzig.- -----



Binder
OFF. NOTAR