

# Bewertungsgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes  
der Liegenschaft EZ 1067  
Grundbuch 42131 Laakirchen,  
Liegenschaftsadresse Windbrunnenstraße 17,  
4663 Laakirchen

**Verkehrswert: € 703.000,00**

Nußdorf, am 19.02.2026

# INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines.....	3
1.1. Auftrag .....	3
1.2. Auftraggeber .....	3
1.3. Zweck .....	3
1.4. Bewertungsstichtag.....	3
1.5. Preisbasis .....	3
1.6. Grundlage der Bewertung .....	3
1.7. Haftung des Sachverständigen .....	4
2. Befund.....	4
2.1. Liegenschaft .....	4
2.2. Eigentümer .....	4
2.3. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt) .....	4
2.4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt).....	5
2.5. Grundstücksbeschreibung .....	5
2.5.1. Grundstücke.....	5
2.5.2. Flächenwidmung und Bebauung .....	5
2.5.3. Lage.....	6
2.5.4. Verkehrsverhältnisse.....	6
2.5.5. Maße, Form, Topographie.....	6
2.5.6. Ver- und Entsorgung .....	6
2.5.7. Gefahrenzonen, geogenes Risiko .....	7
2.5.8. Verdachtsfläche .....	7
2.6. Beschreibung der Baulichkeiten.....	7
2.6.1. Beschreibung des Hauses.....	7
2.6.2. Bau- und Erhaltungszustand .....	9
2.6.3. Baubewilligung, Abänderung gegenüber den behördlichen Einreichplänen.....	9
3. Bewertung.....	9
3.1. Allgemeines .....	9
3.2. Bewertungsmethode .....	9
3.2.1. Bodenwert.....	9
3.2.2. Gebäude – Sachwert.....	10
3.3. Lasten.....	10
3.4. Verkehrswert.....	11

# **1. Allgemeines**

## **1.1. Auftrag**

Gegenstand dieser Bewertung ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1067, Grundbuch 42131 Laakirchen, mit der Liegenschaftsadresse Windbrunnenstraße 17, 4663 Laakirchen.

## **1.2. Auftraggeber**

Der Auftrag wurde erteilt durch das Bezirksgericht Gmunden.  
Der Auftrag wurde schriftlich mit Beschluss ON 6, datiert mit 28.10.2025, erteilt.

## **1.3. Zweck**

Dieses Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 1067, Grundbuch 42131 Laakirchen im Verfahren 10 E 18/25b des Bezirksgerichtes Gmunden.

## **1.4. Bewertungsstichtag**

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Befundaufnahme am 18.11.2025 festgelegt.

## **1.5. Preisbasis**

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

## **1.6. Grundlage der Bewertung**

- Örtliche Besichtigung vom 18.11.2025  
(Anwesende Personen: Matthias Vogl LL.M. für die Kanzlei Haberl und Huber, der Verpflichtete Ratko Dzajic persönlich und dessen Gattin Sladjana Dzajic, SV Dr. Häupl)
- Grundbuchsauszug vom 29.10.2025
- Einreichpläne
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe samt Flächenwidmungsplan
- Vergleichspreiserhebungen

Verwendete Literatur:

- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung<sup>7</sup>
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz<sup>2</sup>
- Neuhofer, Das Oö. Baurecht<sup>5</sup>
- Pabel, Oö. Baurecht

- ÖNORM B 1800, ÖNORM B 1802
- Empfehlungen für Herstellungskosten, 2025, Zeitschrift Sachverständige, Heft 3/2025, S 146

## 1.7. Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft. Er haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die technischen Einrichtungen des Objektes in Ordnung sind und die Liegenschaft frei von Kontaminationen ist.

## 2. Befund

### 2.1. Liegenschaft

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um die EZ 1067, Grundbuch 42131 Laakirchen, Windbrunnenstraße 17, 4663 Laakirchen.

### 2.2. Eigentümer

Die Eigentumsverhältnisse im Grundbuch stellen sich wie folgt dar:

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Ratko Dzajic
  GEB: 1981-07-23 ADR: Windbrunnstr. 17, Laakirchen 4663
    a 4570/2014 Kaufvertrag 2014-03-12 Eigentumsrecht
    b 433/2019 Adressenänderung
```

### 2.3. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchsatzzug (Beilage 2) scheint folgende Eintragung auf:

```
***** A2 *****
1 a 4570/2014 Eröffnung der Einlage für Gst. 374/1 aus EZ. 1012
2 a 4570/2014 Bauplatz (auf) Gst. 374/1 gem Bescheid 2014-07-02
```

## 2.4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

In C-Blatt der Liegenschaft EZ 1067 scheinen folgende Lasten auf:

```
***** C *****
2 a 2789/2015 Pfandurkunde 2015-07-10
    PFANDRECHT                      Höchstbetrag Teilbetrag EUR 250.000,--
    für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m)
  c 3268/2016 VORRANG von LNR 3 vor LNR 2
3 a 3268/2016 Schuld- und Pfandurkunde 2016-07-01
    PFANDRECHT                      EUR 74.000,--
    12,000 % Z, 15,000 % VZ, NGS EUR 22.200,--
    für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
    (FN 157656y)
    WO-2015-179670
  c 3268/2016 VORRANG von LNR 3 vor LNR 2
4 a 214/2019
    DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst. 374/1 für
    Gst. 374/4
5 a 2693/2025 Bewilligung der Zwangsversteigerung gemäß
    Beschluss 2025-09-09 (10 E 18/25b)
```

## 2.5. Grundstücksbeschreibung

Das zu bewertende Objekt ist die Liegenschaft unter der Adresse Windbrunnenstraße 17, 4663 Laakirchen, bebaut mit einem zweigeschossigen Gebäude.

### 2.5.1. Grundstücke

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
374/1   G GST-Fläche            *       771
        Bauf.(10)              284
        Gärten(10)             487  Windbrunnenstraße 17
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

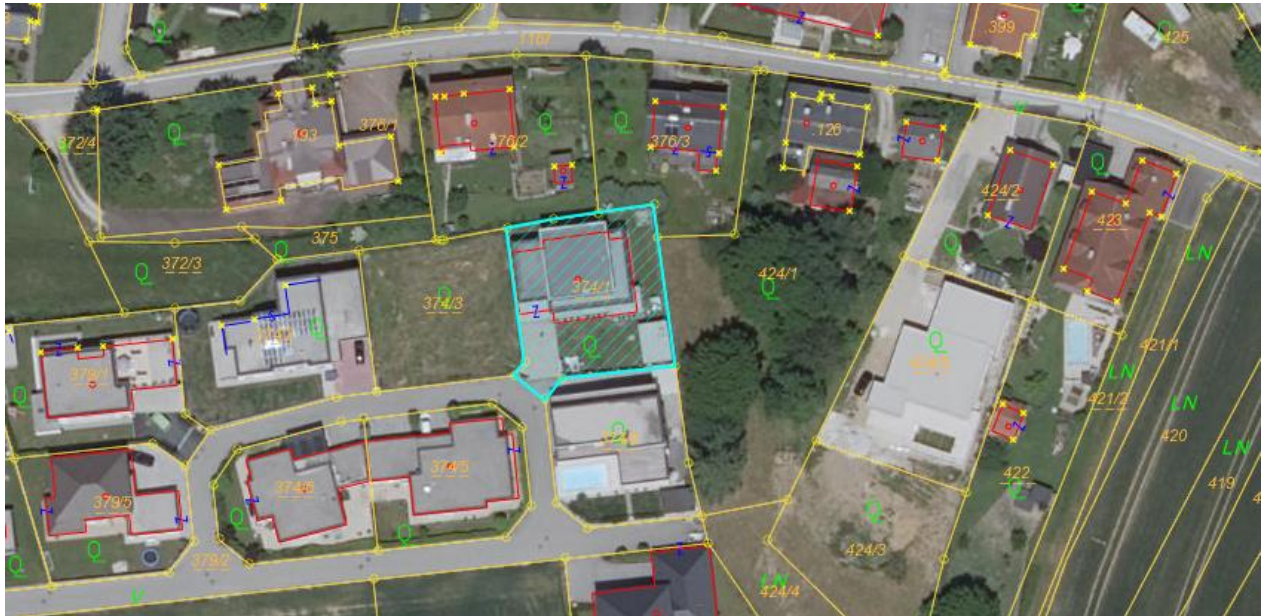
### 2.5.2. Flächenwidmung und Bebauung

Das Grundstück ist im Flächenwidmungsplan als Bauland / Wohngebiet ausgewiesen.

### 2.5.3. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet von Laakirchen ca. 1 km vom Ortskern entfernt.

Die nächsten Einkaufsmöglichkeiten befinden sich im Ortszentrum von Laakirchen und in weiterer Folge in Gmunden.



### 2.5.4. Verkehrsverhältnisse

Das Objekt liegt in der Windbrunnenstraße.

Eine Haltestelle der öffentlichen Buslinie befindet sich in der Gmundner Straße und ist leicht fußgänger erreichbar.

Die nächstgelegene Autobahnanbindung ist in Laakirchen-West, in einer Entfernung von ca. 4 km.

Parkmöglichkeiten befinden sich am Grundstück.

### 2.5.5. Maße, Form, Topographie

Bei der Liegenschaft EZ 1067, insgesamt betrachtet, handelt es sich um eine 771 m<sup>2</sup> große Fläche, welche eine polygonförmige Grundrissform aufweist.

### 2.5.6. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Strom
- Wasser

- Kanal

### **2.5.7. Gefahrenzonen, geogenes Risiko**

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner Gefahrenzone.

Für die gegenständliche Liegenschaft ist keine geogene Risikozone ausgewiesen.

### **2.5.8. Verdachtsfläche**

Der Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes ([www.umweltbundesamt.at](http://www.umweltbundesamt.at)) vom 11.12.2025 ist zu entnehmen, dass das Grundstück 374/1 nicht als Verdachtsfläche ausgewiesen ist.

Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass keine wertmindernden Bodenkontaminationen gegeben sind.

## **2.6. Beschreibung der Baulichkeiten**

### **2.6.1. Beschreibung des Hauses**

Die Fenster sind isolierverglaste Kunststoff-Alu-Fenster. Das Gebäude verfügt über Rollläden.

Außen sind Alu-Fensterbänke verbaut; innen Steinfensterbänke.  
Die Türen sind CPL-Türen mit Holzzargen.

Im Detail stellt sich das Objekt wie folgt dar:

#### Erdgeschoss:

Im Vorraum sind Fliesen verlegt; die Wände und Decken sind verputzt. Der Wohn-Essbereich ist am Boden mit Klebeparkett im Fischgrätmuster ausgestattet; die Wände sind verputzt, die Decke ist teilweise abgehängt. Im Wohnbereich ist ein offener Kamin vorhanden. Der Bereich, an dem der Flatscreen montiert ist, ist mit Natursteinfliesen verkleidet. Im südöstlichsten Eck des Wohnbereichs sind im Bereich des aufsteigenden Mauerwerks zur Decke hin Feuchtigkeitsspuren sichtbar. (Laut Herrn Dzajic ist der darüberliegende Gully undicht.)

Der Kochbereich, der durch einen Raumteiler vom Wohn-Essbereich getrennt ist, ist am Boden verflieset. Die Wände sind verputzt, die Decke ist als Trockenbaudecke ausgeführt. Die Küche ist eine U-förmige Einbauküche mit Ceranfeld, Backrohr und Mikrowelle. Weiters ist eine eingebaute Kaffeemaschine vorhanden, alle Geräte Marke Gorenje; der Geschirrspüler ist von Siemens. Außerdem sind ein Waschbecken und eine Arbeitsplatte aus Stein vorhanden. Ein Kühlschrank der Marke Gorenje ist ebenfalls vorhanden.

Das Arbeitszimmer rechts vom Vorraum ist am Boden mit Parkett ausgestattet; Wände und Decken sind verputzt.

Das Badezimmer ist am Boden verflies; die Wände sind bis ca. 1,40 m verflies. Es sind ein Doppelwaschtisch, eine Badewanne und eine barrierefreie, abgemauerte Dusche vorhanden.

Das WC ist am Boden verflies; die Wände sind bis ca. 1,20 m verflies und darüber verputzt.

Das Kinderzimmer gegenüber dem Bad ist mit Parkett ausgestattet; Wände und Decken sind verputzt.

### Obergeschoss:

Vom Erdgeschoss führt eine massive Treppe mit halber Wendung und Podest in das Obergeschoss. Tritt- und Setzstufen sind mit Steinplatten belegt. Das Geländer ist ein Glasgeländer mit zwei Milchglaselementen. An der Wand ist ein Handlauf aus Niro montiert. Das Stiegenhaus ist an Wänden und Decke verputzt.

Der Flurbereich im Obergeschoss ist verflies; die Wände sind verputzt, die Decke ist in Trockenbau ausgeführt.

Im Obergeschoss befinden sich drei Schlafzimmer. Diese Räume sind am Boden mit Parkett ausgestattet; die Wände sind verputzt, die Decken in Trockenbau ausgeführt.

Das Badezimmer ist am Boden verflies; die Wände bis ca. 1,40 m ebenfalls. Die Raumanordnung entspricht dem Badezimmer im Erdgeschoss. Vorhanden sind ein Doppelwaschtisch, eine Badewanne sowie eine barrierefreie, abgemauerte Dusche. Die Türen entsprechen jenen im Erdgeschoss.

Das Bad ist ebenfalls ähnlich wie im Erdgeschoss ausgeführt: Der Boden ist verflies, die Wände bis ca. 1,20 m verflies und darüber verputzt. Richtung Osten ist dem Gebäude eine Terrasse vorgelagert. Der Boden ist mit Granitplatten ausgelegt; das Geländer ist ein Glasgeländer auf Niro-Halterungen.

Beim Glasgeländer der Terrasse ist am oberen Ende Wurmfraß erkennbar; sechs Elemente des Geländers der Veranda sind defekt.

Aufgrund der Wassereintritte im Carport (Decke EG) beim Eingangsbereich wurde der Dachbereich in Augenschein genommen. Es liegen offenbar Undichtheiten in der Bauwerksabdichtung vor, die im unteren Bereich zu Feuchtigkeitseintritten führen.

Im Wirtschaftsraum sind folgende Geräte vorhanden: eine Waschmaschine der Marke Gorenje, ein Gerät von Samsung, eine Elin Premium sowie eine Gorenje SensoCare 1200.

Das Objekt verfügt über eine Luftwärmepumpe der Marke Viessmann.

Die Garage ist am Boden verflies; Wände und Decke sind verputzt. Auch hier zeigen sich Spuren von Feuchtigkeit durch Eintritte vom Dach. Der Vorplatz vor der Garage und unter dem Carport ist mit Granitpflaster versehen; der unmittelbare Nahebereich zum Haus ist mit Steinplatten ausgeführt.

Im Außenbereich ist im südöstlichen Teil des Grundstückes ein Nebengebäude mit Außenmaßen von 4,0 \* 6,0 m situiert.

## **2.6.2. Bau- und Erhaltungszustand**

Das Haus befindet sich in einem sehr guten Bau- und Erhaltungszustand, mit Ausnahme der in der Befundung oben beschriebenen Mängel.

## **2.6.3. Baubewilligung, Abänderung gegenüber den behördlichen Einreichplänen**

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 06.07.2015 zu Zl. 131-9-6356/2015-WP erteilt.

# **3. Bewertung**

## **3.1. Allgemeines**

Die Bewertung wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) erstellt.

Im gegenständlichen Gutachten ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache (Liegenschaft) üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

## **3.2. Bewertungsmethode**

Gemäß § 3 LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Das Gesetz nennt hier insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren dient primär der Bewertung unbebauter Grundstücke, kann aber auch dann herangezogen werden, wenn Objekte zu bewerten sind, für die es eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte gibt.

Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung des Bodens im Vergleichswertverfahren, die Bewertung der Liegenschaft insgesamt im Sachwertverfahren, das Objekte dieser Art primär für Zwecke der Eigennutzung errichtet werden

### **3.2.1. Bodenwert**

Der Bodenwert ist im Vergleichswertverfahren auf der Basis aktueller Vergleichspreise zu ermitteln. Wertbestimmende Faktoren wie Lage, Größe, Widmung,

Bebauungsmöglichkeiten, Aufschließungsgrad etc. sind durch entsprechende Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Aktuelle Vergleichspreise zeigen eine Bandbreite von 225,00 €/m<sup>2</sup> bis 304,70 €/m<sup>2</sup>.

Aufgrund der leicht abseits gelegenen Lage wird ein Grundpreis von 230,00 € / m<sup>2</sup> als gerechtfertigt zu Grunde gelegt und auf dieser Basis der Bodenwert zu ermitteln (siehe Berechnungen).

### **3.2.2. Gebäude – Sachwert**

Der Sachwert wird grundsätzlich durch Zusammenzählung des Bodenwertes und des Bauwertes ermittelt, wobei beim Bauwert vom Herstellungswert auszugehen ist (fiktive Herstellungskosten). Die Herstellungskosten basieren auf den Richtpreisen für Wohngebäude (Kranewitter<sup>6</sup>, 299) angepasst an die örtlichen Verhältnisse.

Dem Objekt ist eine angepasste Wertminderung wegen Alters abzuziehen. Im gegenständlichen Fall wurde die lineare Wertminderung gewählt.

Der in dieser Weise ermittelte Herstellungswert ist, um den Behebungsaufwand für allfällig vorhandene Baumängel zu reduzieren. Im konkreten Fall wird zur Sanierung und Fertigstellung pauschal der Betrag von Euro 15.000,00 in Ansatz gebracht.

Die Außenanlagen werden üblicherweise als Prozentsatz der Herstellungskosten in Ansatz gebracht. In der Literatur finden sich Empfehlungen beginnend von 2 bis 4% für einfache Anlagen, bis zu 8 bis 12% bei aufwändigen Anlagen. Im konkreten Fall wurden 4% der Herstellungskosten angenommen.

Bei höherpreisigen Einfamilienhäusern in normaler Siedlungslage nimmt die Zahl der Interessenten stark ab, zumal der Personenkreis, der in der Lage und gewillt ist, einen höheren Kaufpreis zu zahlen, dazu tendiert, ein neues Objekt, exakt nach den eigenen Bedürfnissen zu errichten. Demnach war eine Anpassung an den Verkehrswert (20 % Abschlag) vorzunehmen.

(Berechnung siehe Beilage 1)

### **3.3. Lasten**

Die Pfandrechte C-LNR 2a und C-LNR 3a werden bei der Bewertung nicht berücksichtigt.

C-LNR 4a: Die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens wurde bereits bei der Berechnung des Bodenwertes berücksichtigt. Für die von der Dienstbarkeit betroffene Fläche von rund 12 m<sup>2</sup> wurde ein Abschlag von 50 % vorgenommen.

### 3.4. Verkehrswert

Es wurde kein Wertermittlungsverfahren vorgegeben, der Sachverständige hat daher ein Verfahren oder eine Verfahrensverbinding auszuwählen, welche den Gepflogenheiten des redlichen Geschäftsverkehrs entspricht.

Letztendlich errechnet sich der Verkehrswert mit gerundet **Euro 703.000,00**.

Nußdorf, am 19.02.2026



Der allgemein beidete und  
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

## **BEILAGENVERZEICHNIS**

1. Sachwertwertberechnung mit Flächenaufstellung
2. Grundbuchsauszug
3. Lageplan DKM
4. Flächenwidmungsplan
5. Bescheide
6. Einreichplan auszugsweise
7. Daten Vergleichspreise
8. Fotos

## Beilage 1

<u>Sachwert:</u>	%		
<b><u>Bodenwertberechnung:</u></b>			
Grundgröße in m <sup>2</sup>		759,00	
Preis/m <sup>2</sup>		230,00	
Grundgröße in m <sup>2</sup>		12,00	
Preis/m <sup>2</sup>		115,00	
Freigrundwert			175.950,00
<b>Bodenwert</b>			<b>175.950,00 175.950,00</b>

### Gebäudewert:

#### Haus Windbrunnenstraße 17, 4663 Laakirchen

Baujahr:	2015		
Alter des Objektes:	10		
gewöhnliche Lebensdauer:	80		
Restlebensdauer:	70		
KG Nettogrundrissfläche in m <sup>2</sup> lt. Plan		74,84	
Herstellungswert/m <sup>2</sup>	50	1.450,00	
Herstellungswert			108.518,00
EG Nettogrundrissfläche in m <sup>2</sup> lt. Plan		128,62	
Herstellungswert/m <sup>2</sup>	100	2.900,00	
Herstellungswert			372.998,00
OG Nettogrundrissfläche in m <sup>2</sup> lt. Plan		73,90	
Herstellungswert/m <sup>2</sup>	100	2.900,00	
Herstellungswert			214.310,00
Garage Nettogrundrissfläche in m <sup>2</sup> lt. Plan		42,00	
Herstellungswert/m <sup>2</sup>	50	1.450,00	
Herstellungswert			60.900,00
Nebengebäude Nettogrundrissfläche in m <sup>2</sup> lt. Plan		18,55	
Herstellungswert/m <sup>2</sup>	60	1.740,00	
Herstellungswert			32.277,00
Herstellungswert gesamt			789.003,00
13 % lineare Wertminderung wegen Alters	13		-102.570,39

Gebäudesachwert		686.432,61	
Abwertung zur Sanierung und Fertigstellung		<u>-15.000,00</u>	
Bauwert des Gebäudes		671.432,61	
Außenanlagen pauschal	4	31.560,12	
<b>Gebäudewert gesamt</b>		<b>702.992,73</b>	<b><u>702.992,73</u></b>
<b>Sachwert der Liegenschaft</b>			<b>878.942,73</b>
<b>abzgl. 20% Anpassung an den Verkehrswert</b>	<b>20</b>		<b>-175.788,55</b>
<b>Verkehrswert</b>			<b>703.154,18</b>
<b>gerundet</b>			<b>703.000,00</b>

### Flächenaufstellung:

#### Kellergeschoss:

Wirtschaftsraum	15,95 m <sup>2</sup>
Technikraum	13,15 m <sup>2</sup>
Keller	26,05 m <sup>2</sup>
Vorraum	12,52 m <sup>2</sup>
Vorkeller	<u>7,17 m<sup>2</sup></u>
	74,84 m <sup>2</sup>

#### Erdgeschoss:

Bad	11,14 m <sup>2</sup>
WC	2,54 m <sup>2</sup>
Vorraum	20,25 m <sup>2</sup>
Arbeitszimmer	9,22 m <sup>2</sup>
Gästezimmer	13,15 m <sup>2</sup>
Speis	3,81 m <sup>2</sup>
Wohn-Essbereich-Küche	<u>68,51 m<sup>2</sup></u>
	128,62 m <sup>2</sup>

#### Garage:

42 m<sup>2</sup>

#### Obergeschoss:

Bad	11,14 m <sup>2</sup>
WC	2,54 m <sup>2</sup>
Vorraum	9,9 m <sup>2</sup>
Kind 1	13,65 m <sup>2</sup>
Kind 1	15,9 m <sup>2</sup>
Schlafen	14,72 m <sup>2</sup>
Schrankraum	<u>6,05 m<sup>2</sup></u>
	73,9 m <sup>2</sup>

#### Nebengebäude:

Gartenhütte	13,3 m <sup>2</sup>
Abstellraum	<u>5,25 m<sup>2</sup></u>
	18,55 m <sup>2</sup>



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42131 Laakirchen EINLAGEZAHL 1067  
BEZIRKSGERICHT Gmunden

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2693/2025

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
374/1	G GST-Fläche	* 771	
	Bauf.(10)	284	
	Gärten(10)	487	Windbrunnenstraße 17

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- \*: Fläche rechnerisch ermittelt
- Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 4570/2014 Eröffnung der Einlage für Gst. 374/1 aus EZ. 1012
- 2 a 4570/2014 Bauplatz (auf) Gst. 374/1 gem Bescheid 2014-07-02

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/1
- Ratko Dzajic
- GEB: 1981-07-23 ADR: Windbrunnstr. 17, Laakirchen 4663
- a 4570/2014 Kaufvertrag 2014-03-12 Eigentumsrecht
- b 433/2019 Adressenänderung

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 2 a 2789/2015 Pfandurkunde 2015-07-10
  - PFANDRECHT Höchstbetrag Teilbetrag EUR 250.000,--
  - für Raiffeisenbank Region Schwanenstadt eGen (FN 94698m)
  - c 3268/2016 VORRANG von LNR 3 vor LNR 2
- 3 a 3268/2016 Schuld- und Pfandurkunde 2016-07-01
  - PFANDRECHT EUR 74.000,--
  - 12,000 % Z, 15,000 % VZ, NGS EUR 22.200,--
  - für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
  - (FN 157656y)
  - WO-2015-179670
  - c 3268/2016 VORRANG von LNR 3 vor LNR 2
- 4 a 214/2019
  - DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst. 374/1 für
  - Gst. 374/4
- 5 a 2693/2025 Bewilligung der Zwangsversteigerung gemäß
- Beschluss 2025-09-09 (10 E 18/25b)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

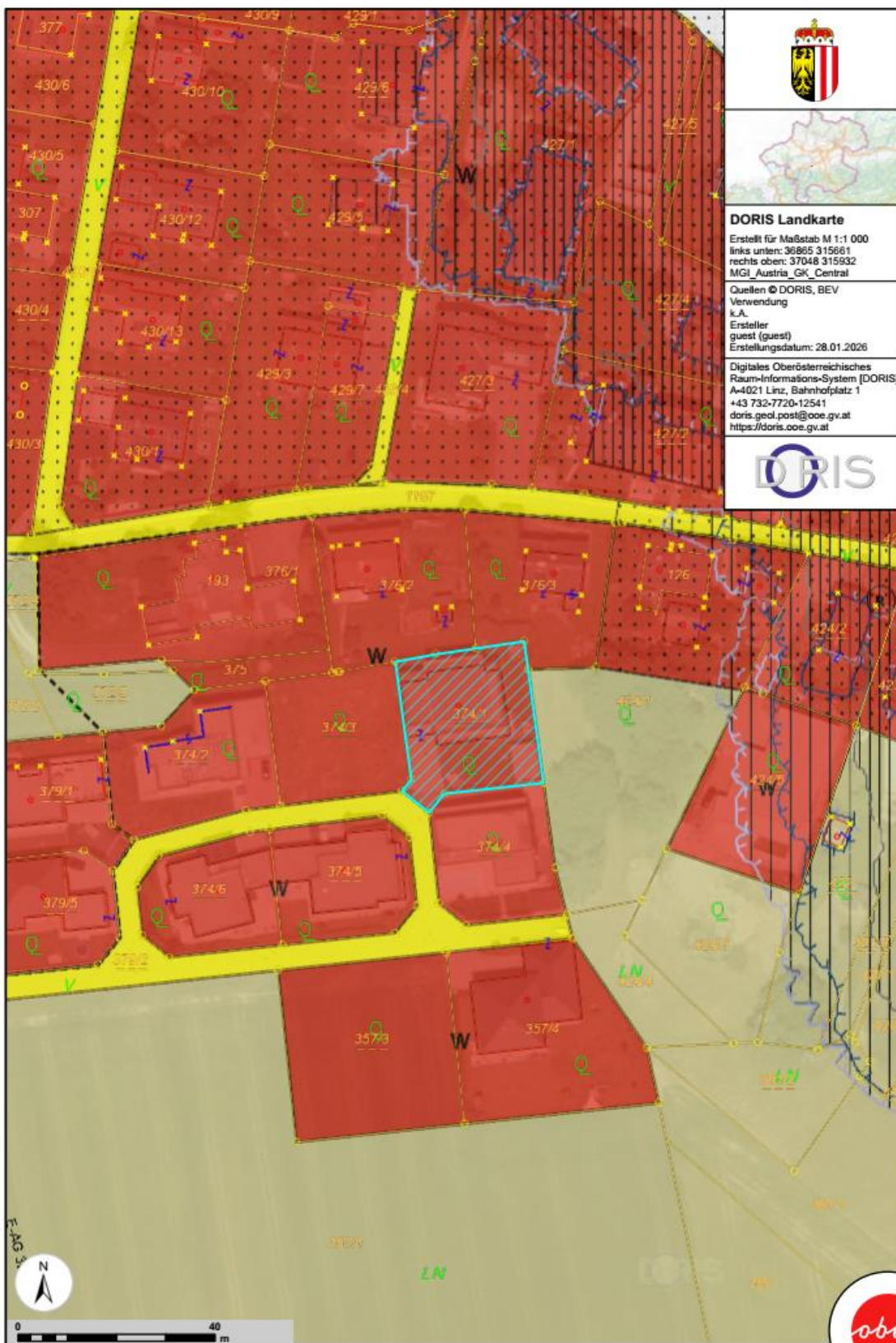
\*\*\*\*\*





<p><b>DORIS Landkarte</b>                  Erstellt für Maßstab M 1:1 000                  links unten: 36865 315661                  rechts oben: 37048 315932                  MGI_Austria_GK_Central</p>
<p>Quellen © DORIS, BEV                  Verwendung                  k.A.                  Ersteller                  guest (guest)                  Erstellungsdatum: 28.01.2026</p>
<p>Digitales Oberösterreichisches                  Raum-Informationssystem [DORIS]                  A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1                  +43 732-7720-12541                  doris.geol.post@ooe.gv.at                  https://doris.ooe.gv.at</p>





**Stadtamt Laakirchen**

Rathausplatz 1 A-4663 Laakirchen  
Tel.: +43 (0)7813 8644-0 Fax: DW 42  
e-mail: [gemeinde@laakirchen.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@laakirchen.ooe.gv.at)

Stadtamt Laakirchen  
Pol. Bezirk Gmunden  
Zl. 131-9-6356/2015-WP

Laakirchen, am 6.7.2015

Baubewilligung für Wohnhaus  
PZ. 374/1, EZ. 1067, KG. Laakirchen

Herrn  
Ratko Dzajic  
Schererstraße 13/4  
4663 Laakirchen

### B e s c h e i d

Aufgrund des Antrages vom 1.6.2015 und nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 29.6.2015 durchgeführten mündlichen Bauverhandlung ergeht nachstehender

### S p r u c h

l) Gemäß § 35 (1) der Oö. Bauordnung, LGBl. Nr. 66/1994 idgF. wird hiermit die

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

#### für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage (Windbrunnenstraße 17)

auf der PZ. 374/1, EZ. 1067, KG. Laakirchen, nach Maßgabe des bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen Projekts bestehend aus

- Ansuchen um Baubewilligung vom 1.6.2015
- Einreichplan der Fa. Gruppe B Bau und Handel GmbH vom 1.6.2015
- Baubeschreibung vom 1.6.2015
- Berechnungsblatt Regenrückhalteraum vom 18.6.2015
- Energieausweis der Fa Gruppe B Bau und Handel GmbH vom 1.6.2015

**erteilt.**



**Stadtamt Laakirchen**  
Rathausplatz 1 A-4663 Laakirchen  
Tel.: +43 (0)7613 8644-0 Fax: DW 42  
e-mail: [gemeinde@laakirchen.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@laakirchen.ooe.gv.at)

Stadtamt Laakirchen  
Pol. Bezirk Gmunden  
Zl. 131-9-6525/2017-WP

**Peter Wittchen**  
Telefon: +43 (0)7613 8644-320  
Bauabteilung - Bereich Baurecht  
e-mail: [wittchen@laakirchen.ooe.gv.at](mailto:wittchen@laakirchen.ooe.gv.at)

Baubewilligung für  
Neubau Gartenhütte  
PZ. 374/1, EZ. 1.067, KG. Laakirchen

Laakirchen, am 14.11.2017

Herrn  
Ratko Džajic  
Windbrunnenstraße 17  
4663 Laakirchen

## **B e s c h e i d**

Aufgrund des Antrages vom 13.09.2017 und nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 13.11.2017 durchgeführten Planprüfung, ergeht nachstehender

## **S p r u c h**

I) Gemäß § 35 (1) der Oö. Bauordnung, LGBl. Nr. 66/1994 idGF. wird hiermit die

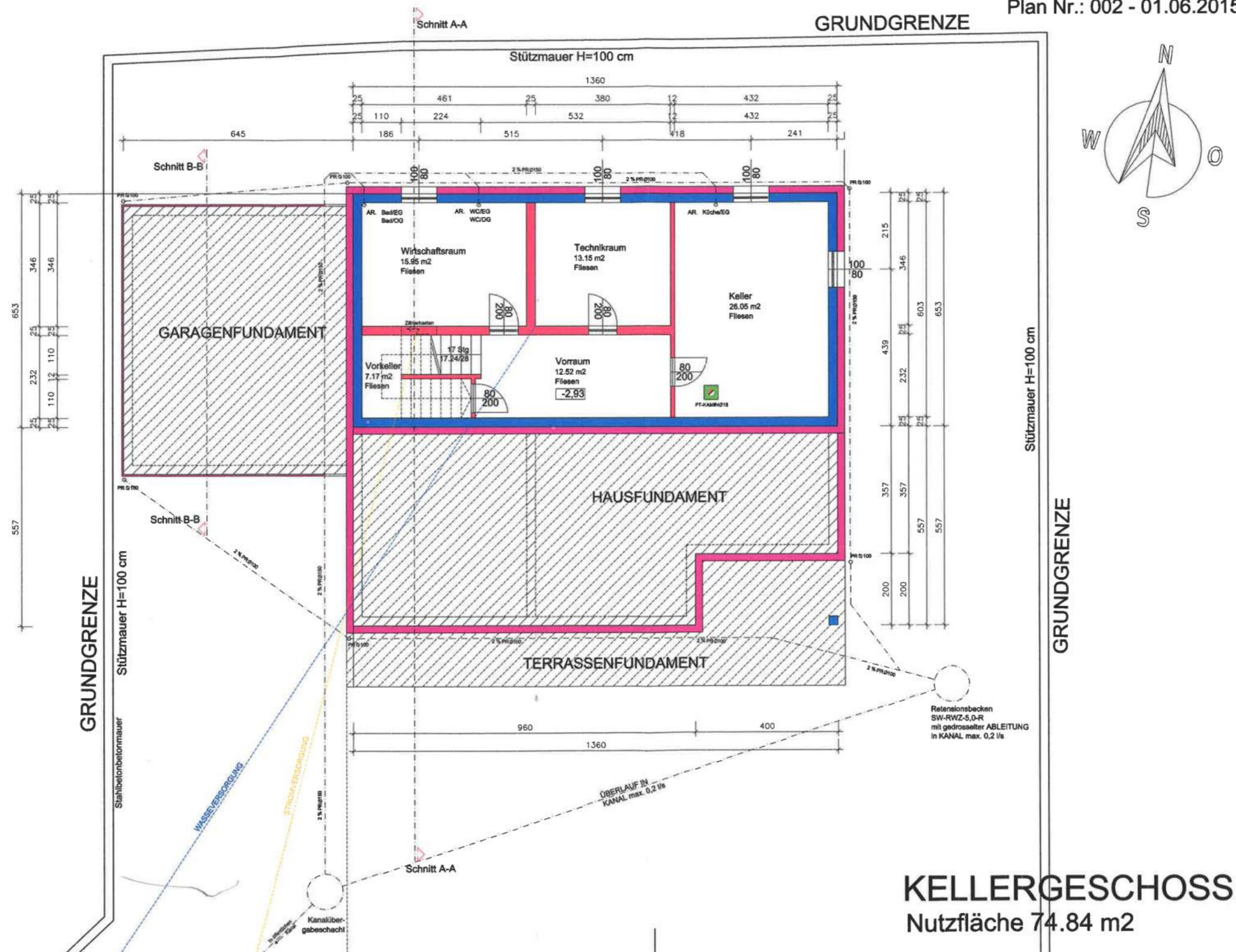
## **B a u b e w i l l i g u n g**

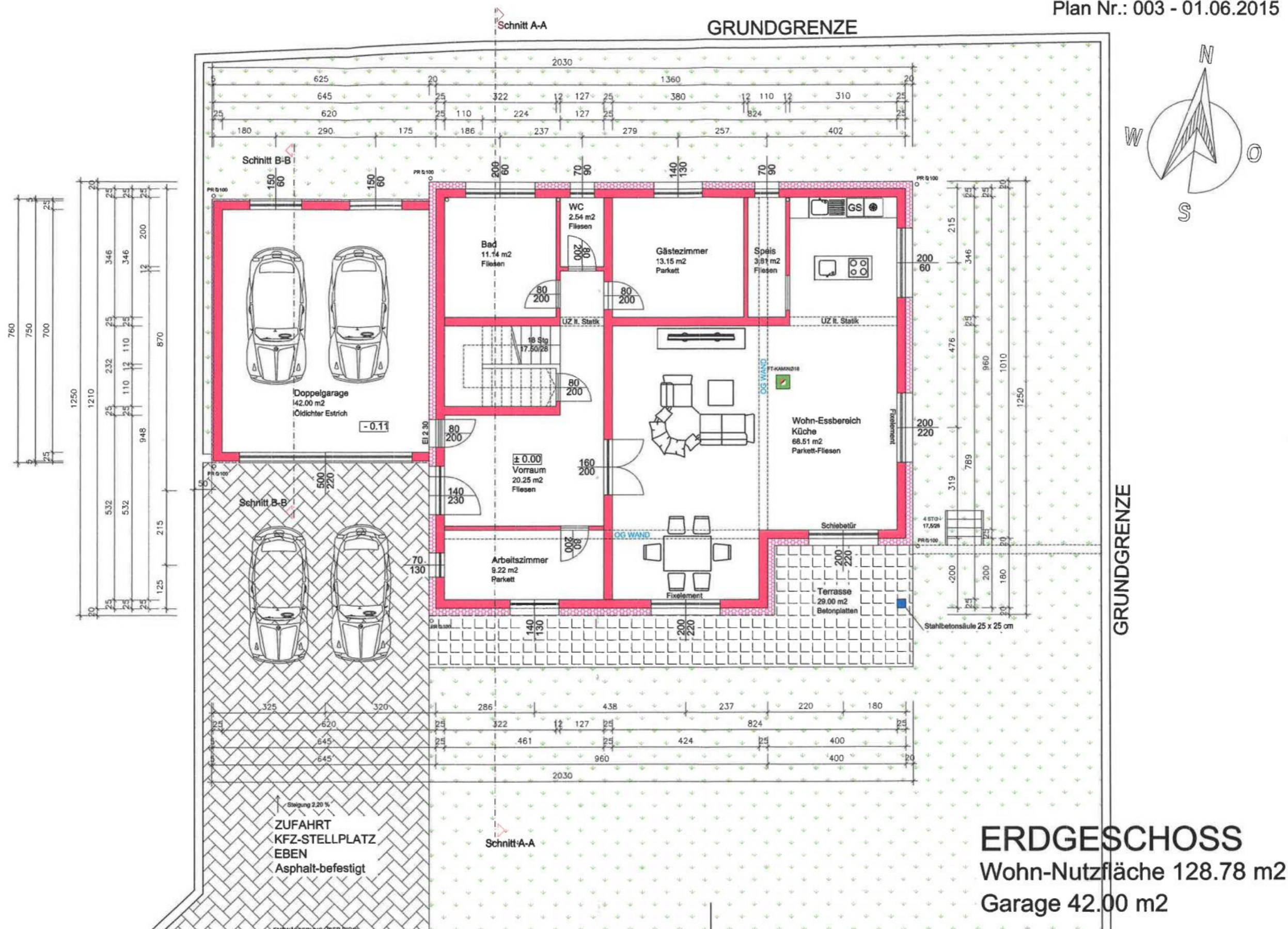
### **für den Neubau einer Gartenhütte**

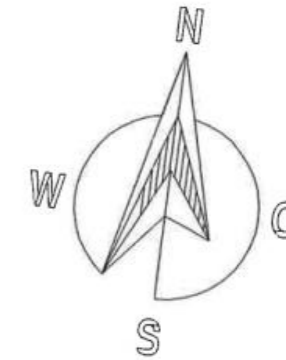
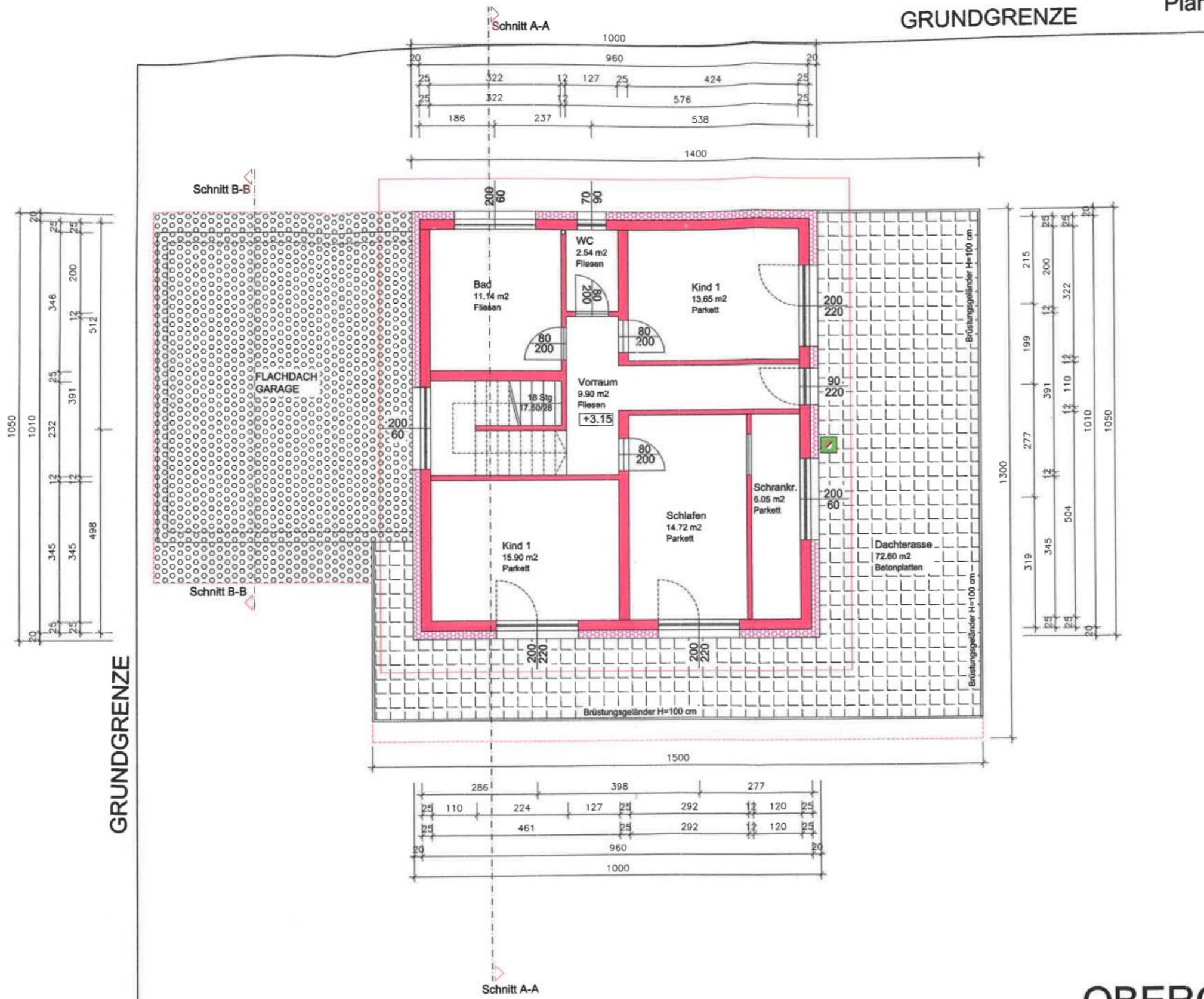
auf der PZ. 374/1, EZ. 1.067, KG. Laakirchen, nach Maßgabe des vorgelegten Projektes bestehend aus

- Ansuchen um Baubewilligung vom 13.09.2017
- Einreichplan der Firma IBEX-IMMO GmbH Bernhard Bammer vom 13.09.2017
- Baubeschreibung vom 13.09.2017

**erteilt.**





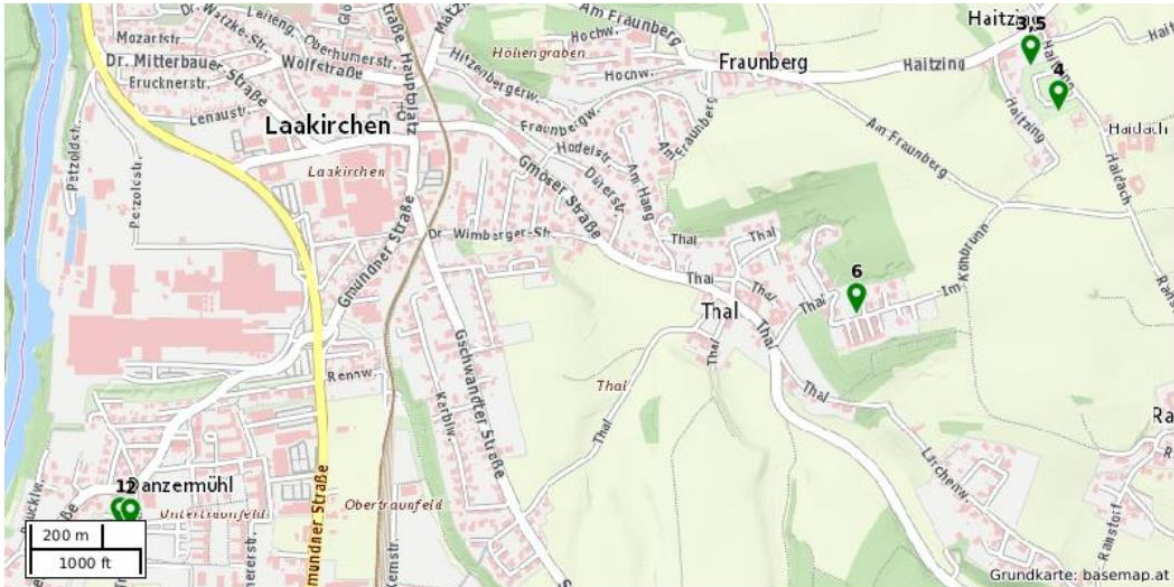


**OBERGESCHOSS**  
Wohn-Nutzfläche 74.42 m<sup>2</sup>



# TRANSAKTIONS DATEN

## Kaufverträge



Nr.	Adresse	Datum	m <sup>2</sup> -Preis	Kaufpreis
1	4663 Laakirchen	02.04.2024	€ 249,24	€ 153.036,00
2	4663 Laakirchen	27.05.2024	€ 266,77	€ 152.324,70
3	4656 Laakirchen	23.09.2024	€ 304,70	€ 196.625,00
4	4656 Laakirchen	10.10.2024	€ 225,00	€ 242.325,00
5	4656 Laakirchen	18.10.2024	€ 275,52	€ 175.712,00
6	Im Köhbrunn 18, 4663 Laakirchen	01.04.2025	€ 241,80	€ 199.000,00

Ø m<sup>2</sup>-Preis der gewählten Kaufvertragsdetails: € 260,50

# TRANSAKTIONS DATEN

## Kaufvertragsdetails

(1)

4663 Laakirchen



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	42146
Einlagezahl (EZ)	k.A.
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	421
Tagebuchzahl (TZ)	2156/2024
GST-Fläche	614,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	614,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	02.04.2024
Kaufpreis	€ 153.036,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 249,24
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 153.036,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

(2)

4663 Laakirchen



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	42146
Einlagezahl (EZ)	64
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	421
Tagebuchzahl (TZ)	2156/2024
GST-Fläche	571,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	571,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	27.05.2024
Kaufpreis	€ 152.324,70
m <sup>2</sup> -Preis	€ 266,77
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 152.324,70
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

(3)  
4656 Laakirchen



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	42105
Einlagezahl (EZ)	155
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	421
Tagebuchzahl (TZ)	4115/2024
GST-Fläche	1 241,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	/
Nutzfläche	645,31 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	23.09.2024
Kaufpreis	€ 196.625,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 304,70
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 196.625,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

(4)  
4656 Laakirchen



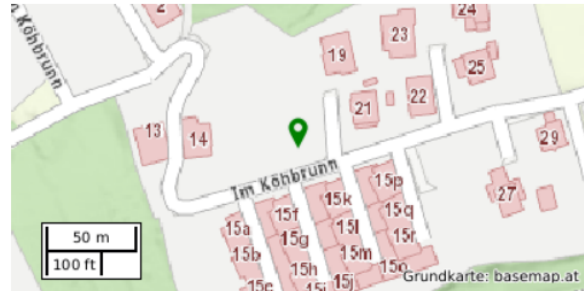
Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	42105
Einlagezahl (EZ)	244
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	421
Tagebuchzahl (TZ)	4100/2024
GST-Fläche	1 077,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	1 077,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	10.10.2024
Kaufpreis	€ 242.325,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 225,00
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 242.325,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

(5)  
4656 Laakirchen



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	42105
Einlagezahl (EZ)	155
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	421
Tagebuchzahl (TZ)	4160/2024
GST-Fläche	1 234,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	/
Nutzfläche	637,75 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	18.10.2024
Kaufpreis	€ 175.712,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 275,52
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 175.712,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

(6) Im Köhbrunn 18  
4663 Laakirchen



Kaufvertragsdetail	
Objekttyp	Grundstück
Katastralgemeindenummer (KG-Nr.)	42131
Einlagezahl (EZ)	884
Bezirksgerichtsnummer (BG-Nr.)	421
Tagebuchzahl (TZ)	1292/2025
GST-Fläche	823,00 m <sup>2</sup>
Baufl. (Gebäude)	k.A.
Baufl. (begrünt)	k.A.
B-Blatt L-Nr.	-
B-Blatt Anteile	1/1
Nutzfläche	823,00 m <sup>2</sup>
Nutzfläche lt. NWGA	k.A.
Zimmer	k.A.
Balkon	k.A.
Terrasse	k.A.
Garten	k.A.
Keller / Lager	k.A.
PKW-Abstellplatz	k.A.
Kaufvertragsdatum	01.04.2025
Kaufpreis	€ 199.000,00
m <sup>2</sup> -Preis	€ 241,80
Nettopreis (Kaufpreis exkl. USt.)	€ 199.000,00
Bruttopreis (Kaufpreis inkl. USt.)	-
Auslandstransaktion	Nein
Bauträgertransaktion	Nein
Verwandtschaftsverhältnis	Nein
Wohnungseigentum begründet	k.A.

Beilage 8



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4

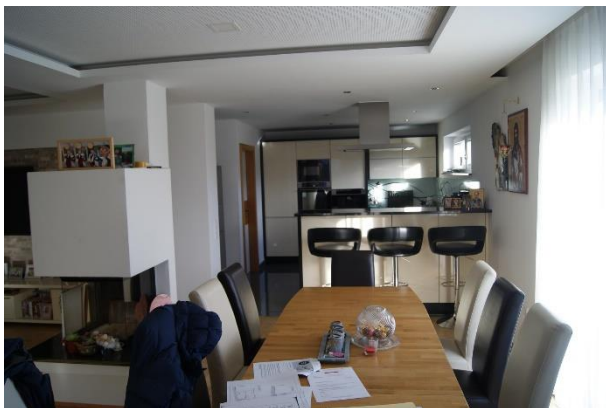


Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13



Foto 14



Foto 15

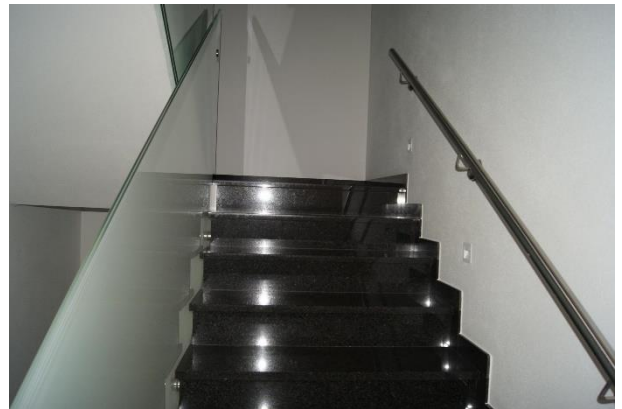


Foto 16

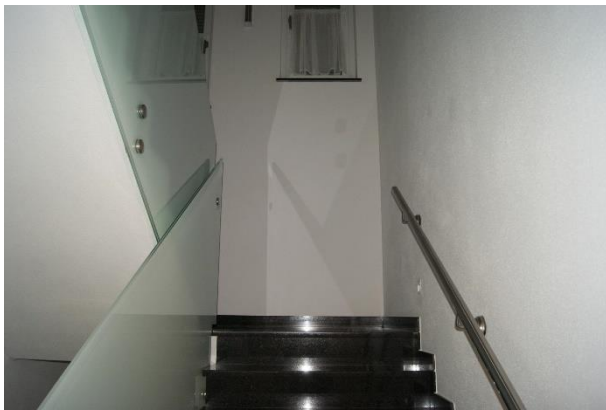


Foto 17

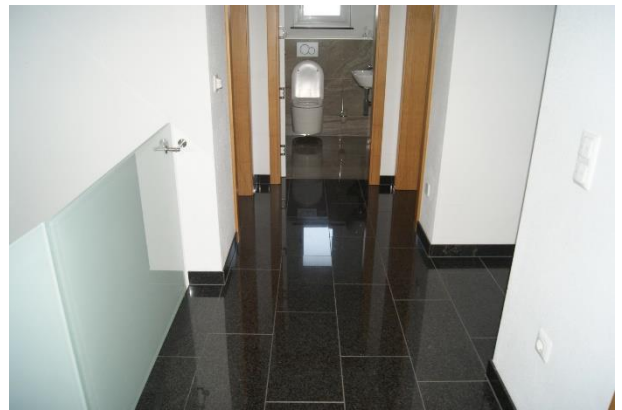


Foto 18



Foto 19



Foto 20

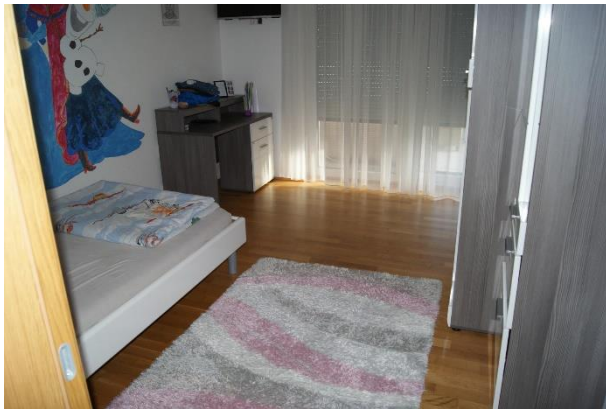


Foto 21



Foto 22



Foto 23



Foto 24



Foto 25



Foto 26



Foto 27



Foto 28



Foto 29



Foto 30



Foto 31



Foto 32



Foto 33



Foto 34



Foto 35



Foto 36



Foto 37



Foto 38



Foto 39



Foto 40



Foto 41



Foto 42



Foto 43



Foto 44

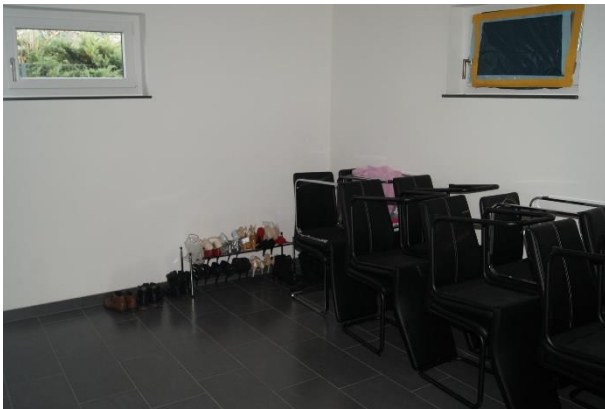


Foto 45



Foto 46



Foto 47



Foto 48



Foto 49



Foto 50



Foto 51



Foto 52



Foto 53



Foto 54



Foto 55



Foto 56



Foto 57



Foto 58



Foto 59



Foto 60



Foto 61



Foto 62



Foto 63



Foto 64



Foto 65



Foto 66