

Mettmach, 18.3.2026
GZ: 10 E 6/25 f

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

<u>Bezirksgericht / Katastralgemeinde:</u>	BG Ried im Innkreis KG 46010 Geinberg
<u>Einlagezahl:</u>	634
<u>Grundstück Nr.:</u>	1618/3
<u>Bezeichnung der Liegenschaft:</u>	Doppelwohnhaus mit Garten
<u>Adresse:</u>	Quellenring 2b und Quellenring 2c, 4943 Geinberg

**Verkehrswert (Marktwert) bei
Lastenfreiheit: € 642.863,00**

Seitens des Sachverständigen wird eine getrennte Versteigerung nach
Wohnungseigentumseinheiten empfohlen:

**TOP 1 (44,892 %) mit
KFZ 1 (5,573 %) € 319.508,00**

**TOP 2 (43,963 %) mit
KFZ 2 (5,573 %) € 323.355,00**



1. Sachverhalt	
1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens	4
1.2. Gutsbestand	6
1.3. Rechte und Lasten	6
1.4. Auftraggeber.....	6
1.5. Stichtag der Bewertung	6
1.6. Grundlagen und verwendete Unterlagen	6
2. Befund (Lage- und Objektbeschreibung)	
2.1. Flächenwidmung/mögliche Bebauung	8
2.2. Lage	9
2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur.....	9
2.4. Ver- und Entsorgung	9
2.5. Beschreibung des Gebäudes	10
2.6. Aufstellung der Nutzflächen	10
2.7. Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile	11
2.8. Außenanlage	11
2.9. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen	12
2.10. Bestandsverhältnisse	13
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz	13
3.2. Bewertungsmethode.....	13
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	13
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	14
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	14
4. Sachwertverfahren	
4.1. Bodenwert.....	15
4.2. Gebäudewert	15
4.3. Zusammenstellung Sachwertverfahren	17
5. Zusammenstellung	17

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	1
2	Einreichplan Deckblatt / Grundrisse Nutzwertgutachten.....	4
3	Energieausweis.....	3
4	Kontoblatt / Rückstandsausweis	3
5	Stellungnahme hinsichtlich der Fundamentierung	5
6	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
7	Report Gefahrenhinweiskarte	2
8	Auszug Hangwasserhinweiskarte	1
9	Orthofotos mit Angabe der Höhenschichten	1
10	Flächenwidmungsplan.....	1
11	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
12	Grundbuchsauszug	2

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

Abs.....	Absatz	KG.....	Katastralgemeinde, Kellergeschoß
Aufl.	Auflage	KFZ	Kraftfahrzeug
BG.....	Bezirksgericht	LBG	Liegenschaftsbewertungs- gesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt	LN	Landw. Nutzfläche
BGFl.	Bruttogeschoßfläche	leg. cit.....	legis citatae (der zitierten Vorschrift)
BHD.....	Brusthöhendurchmesser	lit.	litera (Buchstabe)
Bklz.	Bodenklimazahl	LNr.	laufende Nummer
DG	Dachgeschoß	MRG	Mietrechtsgesetz
EAVG	Energieausweis- vorlagegesetz	NG.....	Nebengebäude
EG.....	Erdgeschoß	NFl.	Nutzfläche
EK	Erntekosten	Nr.....	Nummer
EMZ.....	Ertragsmesszahl	ÖEK	örtliches Entwicklungs- konzept
EO.....	Exekutionsordnung	OG	Obergeschoß
EZ	Einlagezahl	RichtWG	Richtwertgesetz
EV	Ernteverlust	TG.....	Tiefgarage
fm	Festmeter	UG.....	Untergeschoß
fmM.....	Festmeter mit Rinde	VWGH	Verwaltungsgerichtshof
fmO	Festmeter ohne Rinde	WEG	Wohnungseigentums- gesetz
ger.	gerundet	WH	Wohnhaus
GFZ	Geschoßflächenzahl	Whg.....	Wohnung
GL.....	Geschäftslokal	WNFl.....	Wohnnutzfläche
Gst.....	Grundstück	ZG.....	Zwischengeschoß
GZ.....	Geschäftszahl	Zl.	Zahl
HG.....	Hauptgebäude		
HWB	Heizwärmebedarf		
HP	Hochparterre		
i.d.F.d.	in der Fassung der		
i.S.d.	im Sinne des		

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 10 E 6/25 f des BG Ried im Innkreis gemäß Anordnung der Schätzung vom 13.10.2025 (Exekution).

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt nur zum oben angeführten Zweck gemäß dem Auftrag und den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, weshalb vom Sachverständigen bei einer anderen Verwendung keine Haftung übernommen wird.

Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Gutachter nicht vorgenommen. Die Ermittlung der betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer ist in der vorliegenden Kurzform (Einschätzung ohne ausführliche Begründung) nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden.

In Gutachten werden durch den Sachverständigen regelmäßig Rechtsansichten unterstellt. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, Rechtsfragen umfassend zu analysieren und zu prüfen (due dilligence). Beruht ein Gutachten auf einer falschen Rechtsansicht, so behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Eine etwaige Haftung für Rechtsfragen wird ausgeschlossen.

Das Gutachten basiert auf den von Auftraggeber und Ämtern/Behörden zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände auftreten, die für das Ergebnis dieses Gutachtens von Relevanz sind, behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung etwaiger außerbücherlicher Lasten, sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten sind.

Dies gilt insbesondere für Lasten, die Kraft Gesetzes Dritten gegenüber wirken, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind (wie zB Nutzungsrechte, Gebühren und Abgaben, Rückstände oder sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen).

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass alle Baumaßnahmen den einschlägigen Bestimmungen der OÖ Bauordnung und entsprechend der jeweiligen ÖNORM ausgeführt wurden und dass die Nutzung der Liegenschaft den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Die Funktionalität der gesamten Haustechnik und die statische Qualität der tragenden Bauteile wurden nicht überprüft. Bauliche Mängel werden bei der Bewertung nur berücksichtigt, sofern sie augenscheinlich und ohne Zuhilfenahme spezieller Untersuchungsmethoden klar erkennbar sind.

Wichtiger Hinweis: Es wurden im Rahmen der Befundaufnahme mehrere Lokalaugenscheintermine wahrgenommen.

Im Zuge der Erhebungen bei der Baubehörde wurde bekannt, dass während der Errichtung der Gebäude die Fassade bzw. das Mauerwerk durch die Witterung beeinträchtigt worden sein soll. Da bereits jetzt am Außenputz stellenweise Bauschäden auftreten, ist dieser Hinweis plausibel. Des Weiteren wurden im Zuge der Erhebungen Zweifel bekannt, dass das Fundament nicht der Bauordnung entsprechend errichtet worden sein könnte. Aufgrund der potentiellen Schwere solch eines Mangels war eine Untersuchung der Standfestigkeit der Fundamente und der Bodenplatte sachlich gerechtfertigt. Diese wurde am 4.2.2026 durch den beauftragten Baumeister Ing. Johann Gaisbauer durchgeführt. Es konnte kein Mangel an der Fundamentierung festgestellt werden. Da bei diesem Termin festgestellt wurde, dass das Außengerät der Wärmepumpe von TOP 1 zwischenzeitig vermutlich gestohlen worden war, wurden am 4.3.2026 die Wohnhäuser erneut besichtigt und teilweise geöffnet, um etwaige neue Schäden oder Mängel zu befunden.

Die Bewertung beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. Die auf der Liegenschaft befindlichen Fahrnisse sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

Die Weitergabe, das Abschreiben oder eine allfällige Vervielfältigung (auch auszugsweise!) bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass sich der ermittelte Verkehrswert in einer üblichen Bandbreite von +/- 10 % bewegt.

Kontaminierungen:

Allfällige Kontaminierungen (gem. ÖNORM S 2093: „*Anthropogene Veränderung der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes durch Stoffe, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen*“) sowie Ablagerungen (in Gebinden/Tanks, Ablagerungen, die noch keine untrennbare Verbindung mit dem Boden eingegangen sind, Kriegsmaterialien, Baurestmassen, udgl.) sind nicht bekannt und wurden dahingehend nur im Rahmen des Ortsaugenscheines und der Einsichtnahme in den Altlastenatlas überprüft. Weitere standortbezogene Erhebungen werden nicht durchgeführt, sofern sich keine besonderen Verdachtsmomente ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kontaminierungen auch über das Grundwasser auf Nachbarliegenschaften ausdehnen können.

Um eine Belastung/Verunreinigung des Untergrundes und des Grundwassers möglichst gänzlich ausschließen zu können, wäre eine weitergehende

Untersuchung durch einen Umweltsachverständigen nötig, welche durch den Liegenschaftseigentümer/Auftraggeber gesondert zu beauftragen wäre.
Der unterzeichnende Sachverständige haftet nicht für Bodenverunreinigungen – egal welcher Art – die nachträglich hervorkommen oder bei der Befundaufnahme der Liegenschaft nicht festgestellt werden.

1.2 Gutsbestand:

siehe beiliegenden Grundbuchsauszug

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster (G). Somit ist von einer hohen Genauigkeit des Flächenausmaßes auszugehen.

EZ 634, KG 46010 Geinberg Gst. Nr. 1618/3 892,00 m²

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte

Rechte: keine

grundbücherlich sichergestellte

Lasten: keine

außerbücherliche Rechte und

Lasten: keine bekannt

1.4 Auftraggeber:

BG Ried im Innkreis
Bahnhofstraße 56
4910 Ried im Innkreis

1.5 Stichtag der Bewertung:

4.3.2026

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 26.6.2025 und vom 13.10.2025
- Lokalaugenschein am 14.8.2025 in Anwesenheit von Herr DI Johann Zillner (Vertreter der betreibenden Partei)
- Lokalaugenschein am 11.11.2025 in Anwesenheit von Herrn Gerichtsvollzieher Alexander Hackl, Herrn Maierhofer, Fill Metallbau Schärding und Herrn DI Johann Zillner (Vertreter der betreibenden Partei)
- Dauer des Lokalaugenscheins: 1 Stunde
- Lokalaugenschein am 4.2.2026 mit Herrn Ing. Johann Gaisbauer zwecks Kontrolle der Fundamente
- Lokalaugenschein am 4.3.2026 in Anwesenheit von Herrn Ing. Johann Gaisbauer, Frau Elisabeth Klaming (Vertreterin der betreibenden Partei, Raiffeisenbank Gramastetten-Rodlital), Herrn Gerichtsvollzieher Alexander Hackl, Herrn Maierhofer von der Fill Metallbau GmbH, Schärding (es war eine erneute Öffnung von Haus 1 notwendig) und von einem Mitarbeiter der verpflichteten Partei

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Ried im Innkreis mit Abfragedatum 25.6.2025
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 18.7.2025, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited
- Kaufvertrag vom 7.2.2020
- Nutzwertgutachten vom 2.4.2022
- Wohnungseigentumsstatut vom 12.9.2022

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System):

- Luftbildaufnahme im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 18.7.2025
- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 18.7.2025
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Geinberg, Abfragedatum 18.7.2025
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen, Abfragedatum 18.3.2026
- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 18.7.2025

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Einreichplan vom 5.12.2018 im Maßstab 1:100 für die Neuerrichtung eines Doppelhauses mit Garage, Bewilligungsvermerk zu Zl. 131/9-760 vom 8.4.2019
- Baubewilligungsbescheid Zl. 131/9-760 vom 8.4.2019
- Baubeschreibung vom 16.11.2018
- Baubeginnsanzeige vom 27.2.2020
- Baufertigstellungsanzeige vom 1.9.2025
- Energieausweis vom 31.1.2019

sonstige Bescheide:

- Informationen zum Einheitswert mit Abfragedatum 10.11.2025
- Feststellungsbescheid zum 1.1.2021
- Kontoblatt (Rückstandsausweis hinsichtlich offener Gebühren mit dinglicher und nicht dinglicher Wirkung) der Gemeinde Geinberg, Stand 10.11.2025 und Stand 16.3.2026

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 3/2025
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 18.7.2025
- Stellungnahme von Baumeister Ing. Johann Gaisbauer hinsichtlich der Statik der Fundamente vom 13.2.2026
- Kosteneinschätzung von Baumeister Ing. Johann Gaisbauer betreffend die Sanierung der bestehenden Baumängel vom 13.3.2026

- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 18.7.2025
- Baupreisindex ca. bis Bewertungsstichtag
- Richtsätze und Empfehlungen der Vereinigung der gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das Realitätenwesen Landesverband OÖ/Salzburg

Vergleichswerte:

- Erhebung von Vergleichswerten über IMMOUnited/IMMOmapping und Immonet.ZT
- Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung
- Grundstückspreislisten der Zeitschrift „Gewinn“, Ausgabe 05/2024
- durchschnittliche Baugrundstückspreise der Statistik Austria

Fachliteratur, insbesondere:

- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung (7. Aufl., 2017)
- Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Aufl., 2005)
- Bienert/Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung Österreich (4. Aufl., 2022)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Aufl., 2014)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (5. Aufl., 2015)
- Franz Josef Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020)

2. BEFUND (LAGE- UND OBJEKTBESCHREIBUNG):

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

<i>vorzüglich</i>	<i>sehr gut</i>	<i>gut</i>	<i>minder gut</i>	<i>schlecht</i>
--------------------------	------------------------	-------------------	--------------------------	------------------------

2.1 Flächenwidmung / mögliche Bebauung:

Flächenwidmung: Bauland: Wohngebiet (W)

Grundstücksform /

Geländeneigung:

nahezu quadratisch und weitgehend eben
An der nördlichen Seite ist eine kleine Geländekante vorhanden, die von einer Stützmauer zur Straße hin begrenzt wird.

bauliche Nutzbarkeit: sehr gut bis gut

Gefahrenzonen:

- Hochwasser lt. DORIS: kein Eintrag

- Hangwasser lt. DORIS: kein Eintrag

- geogenes Baugrund- risikogebiet lt. DORIS:	Typ A: setzungsempfindlicher Untergrund (siehe beiliegenden Auszug „Report Gefahrenhinweiskarte“)
- HORA-Pass:	In einem erhobenen Radius von 50 m ist kein für diese Region außergewöhnliches Gefährdungspotenzial gegeben.
<u>Altlastenatlas:</u>	kein Eintrag gem. Abfrage vom 18.7.2025
2.2 Lage:	Geinberg ist eine ländlich geprägte Gemeinde, die aufgrund der Thermenanlage in den letzten Jahren einen wirtschaftlichen Aufschwung erlebt hat. Zahlreiche weitere mittelständische und internationale Unternehmen haben in der Region eine Niederlassung. Geinberg verfügt über wesentliche Infrastruktureinrichtungen (Schulen, ärztliche Versorgung, Freizeitmöglichkeiten etc.) und ist eine beliebte Tourismus- und Wohnsitzgemeinde. Die am westlichen Ortsrand, ca. 500 m vom Zentrum entfernt gelegene Parzelle befindet sich an der Verbindungsstraße Geinberg - Altheim. Die Entfernung zur nächst gelegenen Stadt (Altheim) beträgt ca. 5 km.
<u>Wohnlage:</u>	sehr gut bis gut
<u>Beschreibung der Nachbarliegenschaften:</u>	Wohnsiedlung
<u>Lärmbelastung:</u>	Beim Lokalaugenschein am 11.11.2025 war keine übermäßige Lärmbelastung wahrnehmbar.
2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur:	sehr gut bis gut
<u>Zufahrt zum Objekt:</u>	asphaltiert Die Zufahrten zu den einzelnen Garagen sind schotterbefestigt.
<u>Parkmöglichkeiten:</u>	ausreichend vorhanden
2.4 Ver- und Entsorgung:	
<u>Wasserversorgung:</u>	Anschluss an das öffentliche Wassernetz (lt. Baubeschreibung)
<u>Abwasserbeseitigung:</u>	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz (lt. Baubeschreibung)

<u>Heizung:</u>	Wärmepumpenheizung (Luftwärme) Fußbodenheizung, Bei TOP 1 (nordöstliches Gebäude) fehlt das Außengerät der Luftwärmepumpe. Das Außengerät TOP 2 ist nicht angeschlossen.
<u>Warmwasseraufbereitung:</u>	Zentralheizung
<u>Stromversorgung:</u>	öffentliches Netz

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

<u>Baujahr:</u>	Das Gebäude wurde im Jahr 2020 begonnen.
<u>Art des Objektes:</u>	Doppelhäuser mit Garage in ortsüblicher Bauweise
<u>Ausbauzustand:</u>	Im Gebäude fehlen insbesondere die Bodenbeläge, Sanitäreanlagen, Fliesen, Innentüren (inkl. Türstöcke), tw. Färbelung, tw. Fensterbank etc. Im Bauakt befindet sich eine Fertigstellungsanzeige vom 1.9.2025.

vorhandene Geschoße: Erdgeschoß und Obergeschoß
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Bauweise:

- Außenwände:	Massivbau, Ziegelmauerwerk
- Zwischenwände:	Ziegelmauerwerk
- Stiegenläufe:	Massivstiege
- Fassade:	verputzt mit Vollwärmeschutz Es sind verschiedene Baumängel sichtbar.
- Geschoßdecken:	Massivdecken
- Dachstuhl:	Flachdach
- Dachdeckung:	Dachfolie Zustand der Dachdeckung: neuwertig

Energieausweis:

Der vorgelegte Energieausweis vom 31.1.2019 weist u.a. folgende Werte aus:

- Heizwärmebedarf HWB:	38 kWh/m ² a
- fGEE:	0,76

2.6 Aufstellung der Nutzflächen:

Grundlagen:

Die der Berechnung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen und dem Nutzwertgutachten entnommen. Eigene Vermessungen wurden

nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

Flächenaufstellung:

TOP 1:	WNFI. Erdgeschoß	61,06 m ²
	WNFI. Obergeschoß	<u>56,29 m²</u>
	WNFI. gesamt	117,35 m ²
Außenanlage:	Terrasse	15,04 m ²
	Garten vorne	144,22 m ²
	Garten hinten	86,33 m ²
TOP 2:	WNFI. Erdgeschoß	61,06 m ²
	WNFI. Obergeschoß	<u>56,29 m²</u>
	WNFI. gesamt	117,35 m ²
Außenanlage:	Terrasse	15,04 m ²
	Garten vorne	142,23 m ²
	Garten hinten	56,63 m ²
KFZ 1:	NFI. Garage	26,00 m ²
KFZ 2:	NFI. Garage	26,00 m ²

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und

Qualität der Ausbauteile: Die Räume sind nicht fertiggestellt und es fehlen verschiedenste Ausbauteile (Bodenbeläge, Fliesen, Türen, Sanitäranlagen, Treppenbeläge, tw. Fensterbänke etc.).

Beurteilung der Raumfolge: Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind ortsüblich.

Fußböden: Estrich

Fenster: Kunststofffenster, dreifach verglast

Innentüren: fehlen

Sanitäranlagen: fehlen

2.8 Außenanlage:

Garage: für einen PKW geeignet, mit Sektionaltor
Bauweise: massiv und verputzt
Boden: Estrich

Terrasse: südseitig, Rohbeton mit Setzungsrissen aufgrund eines mangelhaften Unterbaus

Verkehrsfläche/
Traufenfläche:

Die Zufahrt zur Garage ist schotterbefestigt, allerdings fehlt vor der Garage eine Oberflächenentwässerung bzw. ein Sickerschacht. Der Hauszugang ist Rohbeton.

Einfriedung:

keine Einfriedung vorhanden

Bepflanzung:

keine Bepflanzung

2.9 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung der Objekte am 4.3.2026 wurden durch den hinzugezogenen Baumeister Ing. Johann Gaisbauer folgende offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- Außenfensterbänke haben nur 2 cm Ausladung anstatt 4 cm, zu wenig Gefälle nach außen
- keine 5 mm Abstand zur Raffstore/Rollladenschiene
Maßnahme: Steinfensterbänke entfernen, Fassade für Montagewinkel öffnen und wieder schließen, Winkel montieren, Fensterbänke einbauen
Pauschal € 12.000,00
- Die Fassade ist z.T. aufgefroren und weist augenscheinlich eine zu geringe Spachtelstärke auf.
Maßnahme: Gerüst aufstellen, Fassade waschen, neu spachteln inkl. Glasseidengewebe, Reibputz 2 mm
Fassadenfläche inkl. Garage ca. 480 m² à 75,--/m² = € 36.000,00
Ob das Attikablech im OG noch 4 cm überragt konnte nicht beurteilt werden, bei einer neuen Überspachtelung der Fassade kann man aber von 1 cm ausgehen. Evt. Mehrkosten sind nicht berücksichtigt.
- Die Haustüren sind im Sockelbereich nicht thermisch getrennt.
Maßnahme: 2 Stk Haustüren ausbauen, Betonsockel abstemmen, Haustür inkl. Dämmprofil wieder einbauen, abdichten und Beton/Estrich ergänzen.
Pauschal € 8.000,00
- Die Abdichtung der Terrassentüren wurde nicht ganz fertiggestellt.
Maßnahme: Mit Flüssigkunststoff ergänzen.
Pauschal € 1.000,00
- Bauleitung/Bauüberwachung: Pauschal € 7.000,00

Summe eingeschätzte Mängelbehebungskosten (gesamt): € 64.000,00

2.10 Bestandsverhältnisse:

keine

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsatz:

- a) Der zu ermittelnde **Verkehrswert (Marktwert)** ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der gegenständlichen Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- b) Den **Verkehrswert beeinflussende** Anlagen und Umstände wie
 - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarfund dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Bewertungsmethode:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

3.3 Begründung / Erläuterungen:

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) oder welche zu einer Vermietung und Verpachtung nicht geeignet sind. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen.
- b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. Da derartige Objekte primär zur Eigennutzung errichtet werden, sind die Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. USt zu berücksichtigen.
- c) Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das **Vergleichswertverfahren** im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) am besten geeignet. Bei abweichender Art und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke ist durch Zu- und Abschläge die Vergleichbarkeit herzustellen. Die einzelnen Vergleichswerte sind entsprechend ihrer Eignung zu gewichten.

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

- a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VWGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VWGH 27.01.1994 92/15/0127).
- b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VWGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.
- c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
- d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.
- e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag wird von einer betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von 65 Jahren ausgegangen, basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76) und einem fiktiven Alter des Gebäudes von 5 Jahren.

3.5 Technische und wirtschaftliche Wertminderung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

- a) Die technische und wirtschaftliche Wertminderung ist unter Berücksichtigung des Alters, Bau- und Erhaltungszustandes im Zuge des Lokalaugenscheines vom Sachverständigen zu schätzen.
- b) Bei der Berechnung der technischen Wertminderung (Alterswertminderung) wird die lineare Berechnungsmethode herangezogen.

Das Verhältnis der üblichen Gesamtnutzungsdauer zum fiktiven Alter des Gebäudes ergibt somit die technische Wertminderung:

$$\frac{\text{Alter des Gebäudes (5 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{7,14 \%}}$$

- c) Der Begriff wirtschaftliche Wertminderung gem. § 6 LBG beschreibt im weitesten Sinn ein „unmodern“ bzw. „unattraktiv“ Werden des Wohnhauses. Dabei wird für das gegenständliche Objekt insbesondere ein merkantiler Minderwert angesetzt. Im Fall einer erfolgten Mängelbehebung kann bei potentiellen Käufern die Befürchtung bestehen bleiben, es könnten trotz der Schadensbehebung doch noch verborgene Mängel vorhanden sein oder künftige Schäden entstehen, was dazu führt, dass die Sache am Markt weniger Wertschätzung genießt. Dieses

Misstrauen (merkantiler Minderwert) bewirkt eine Wertminderung der Sache. Im konkreten Fall wird dieser wie folgt in Ansatz gebracht

- merkantiler Minderwert 5,00 %

und mit 5,00 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht.

Die in Ansatz gebrachten Prozentsätze liegen im Ermessen des Sachverständigen und folgen den Empfehlungen der Fachliteratur (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 82/85).

d) Eventuelle werterhöhende Umstände sind bereits in den Herstellungskosten (Neubaukosten) berücksichtigt.

4. SACHWERTVERFAHREN

4.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 139,00/m² in Ansatz zu bringen.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

$$892,00 \text{ m}^2 \times € 139,00/\text{m}^2 = € 123.988,00$$

Bodenwert **€ 123.988,00**

4.2 Gebäudewert:

Flächen:

117,35 m² Wohnnutzfläche TOP 1
26,00 m² Nutzfläche Garage KFZ 1

117,35 m² Wohnnutzfläche TOP 2
26,00 m² Nutzfläche Garage KFZ 2

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für	
Wohngebäude mit normaler Ausstattungsqualität, inkl. USt	€ 2.800,00
zzgl. 5,00 % für kleinen Baukörper	€ <u>140,00</u>
	€ 2.940,00

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau	
gesamt) 1. Quartal 2025 bis 4. Quartal 2025: + 1,00 %	€ <u>29,00</u>
ermittelter Richtwert	€ <u>2.969,00</u>

Der Baufortschritt wird auf Basis der Richtwerte für Baukostenanteile mit ca. 85 % eingeschätzt (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 160). 85,00 %

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m ² inkl. USt	€ <u>2.524,00</u>
---------------------------------------------------------------	-------------------

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	3.300 €	4.000 €	5.300 € (++)
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 € (++)
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 € (++)
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 € (++)
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 € (++)
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 € (++)
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 € (++)
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 € (++)
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 € (++)

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte empfohlen:

Garagen

ca. 25 – 50 % des Hauptrichtwertes

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

117,35 m² x € 2.524,00/m²	€ 296.191,00
26,00 m² x € 1.262,00/m² (50 % von € 2.524,00)	€ 32.812,00
117,35 m² x € 2.524,00/m²	€ 296.191,00
26,00 m² x € 1.262,00/m² (50 % von € 2.524,00)	€ 32.812,00
	€ 658.006,00

zzgl. Wert der Außenanlage

3,00 % von € 658.006,00 € 19.740,00

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten) € 677.746,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear): 7,14 %

wirtschaftliche Wertminderung: 5,00 %

techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt: 12,14 %

12,14 % von € 677.746,00 € 82.278,00 -

Zwischenwert € 595.468,00

abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung gem. § 143 EO:

lt. Kontoblatt vom 16.3.2026

Grundsteuer B € 82,50

Kanalanschlussgebühr € 5.579,48

Wasseranschlussgebühr € 1.930,64

€ 7.592,62 -

fehlendes Außenteil der Wärmepumpe € 5.000,00 -

angestauter Reparaturbedarf

(lt. Bmstr. Ing. Johann Gaisbauer) € 64.000,00 -

Gebäudewert: € 518.875,00

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert	€ 518.875,00
Bodenwert	€ <u>123.988,00</u>
SACHWERT	€ <u>642.863,00</u>

5. ZUSAMMENSTELLUNG

ermittelter Sachwert € 642.863,00

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit € 642.863,00

Wert der Rechte und Lasten:

Es sind keine grundbücherlich sichergestellten Lasten (Servituten etc.) vorhanden. € 0,00

Es wird seitens des gezeichneten Sachverständigen empfohlen, die Wohnungseigentumseinheiten getrennt zu versteigern, um einen höheren Erlös zu erzielen. Die Einheiten werden wie folgt aufgeteilt:

Bodenwerte: auf Basis der Nutzwerte (Werte gerundet)

TOP 1 + KFZ 1: 50,465 % (€ 62.570,00)

TOP 2 + KFZ 2: 49,536 % (€ 61.418,00)

Gebäudewerte (gerundet)

TOP 1 + KFZ 1: € 256.938,00 (fehlendes Außenteil Wärmepumpe)

TOP 2 + KFZ 2: € 261.937,00

wie folgt auf:

TOP 1 mit KFZ 1 € 319.508,00

TOP 2 mit KFZ 2 € 323.355,00

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 1618/3, EZ 634
KG 46010 Geinberg**

TOP 1 mit KFZ 1 € 319.508,00

TOP 2 mit KFZ 2 € 323.355,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Mettmach, 18.3.2026

der allgemein beidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Fehlende Außeneinheit TOP 1



Eingangsbereich



Fensterbänke fehlen



Putzschäden



Fensterbank mit zu kurzem Überstand



Mangelhafter Unterbau bei den Terrassen

PLAN
BÜRO
MAYR

EINREICHPLAN

NEUERRICHTUNG DOPPELHAUS MIT GARAGE

PLANINHALT
Grundrisse
Schnitt
Ansichten
Lage

GEBÄUDEKLASSE

GK1	GK2	GK3	GK4	GK5
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

GR.ST.NR. 1618/3 EZ: KG: 46010
Geinberg

DATUM: 05.12.2018 GEZ.: ASst

PLANNR.: 2018-12-05-Einreichplan MABSTAB: 1:100, 1:500 DATEI: 2018-12-05-Einreichplan.pln

+ -0,00 = 377,56m.ü.A RADON-Potenzialklasse 2

BAUWERBER

Hausgemacht Bauträger GmbH
Hasenrathstraße 19
A-4407 Steyr-Gleink


HAUSGEMACHT
Bauträger GmbH
Hasenrathstraße 19 • 4407 Steyr-Gleink
+43 664 91 59 59 2 / office@hausgemacht.immo
www.hausgemacht.immo

GRUNDEIGENTÜMER

Mag. Engelbert Zollner
Robert-Stolz-Straße 17/67
4020 Linz



PLANVERFASSER

Arch. DI(TU) Hannes
ALLERSTORFER
Technisches Büro
Neuhart 5
4310 Mauthausen
ha@hausgezeichnet.at

BAUFÜHRER

Als befugter Bauführer wird die Übernahme der Überwachung der Bauausführung über das gesamte Bauvorhaben bestätigt.

BAUBEHÖRDE

Dem gegenständlichen Bauvorhaben wird zugestimmt.


Die Baubewilligung wurde mit
Bescheid vom 08.04.2019
Zl. 131/19-760 erteilt.

Gemeindeamt Geinberg
Der Bürgermeister:





Gemeindeamt Geinberg

Bundesgebühren € 7,80
Verwaltungsabgabe €
entrichtet.
Gebührenverzeichnis Nr.: bu/m&g
Datum 08.04.2019 Unterschrift: 

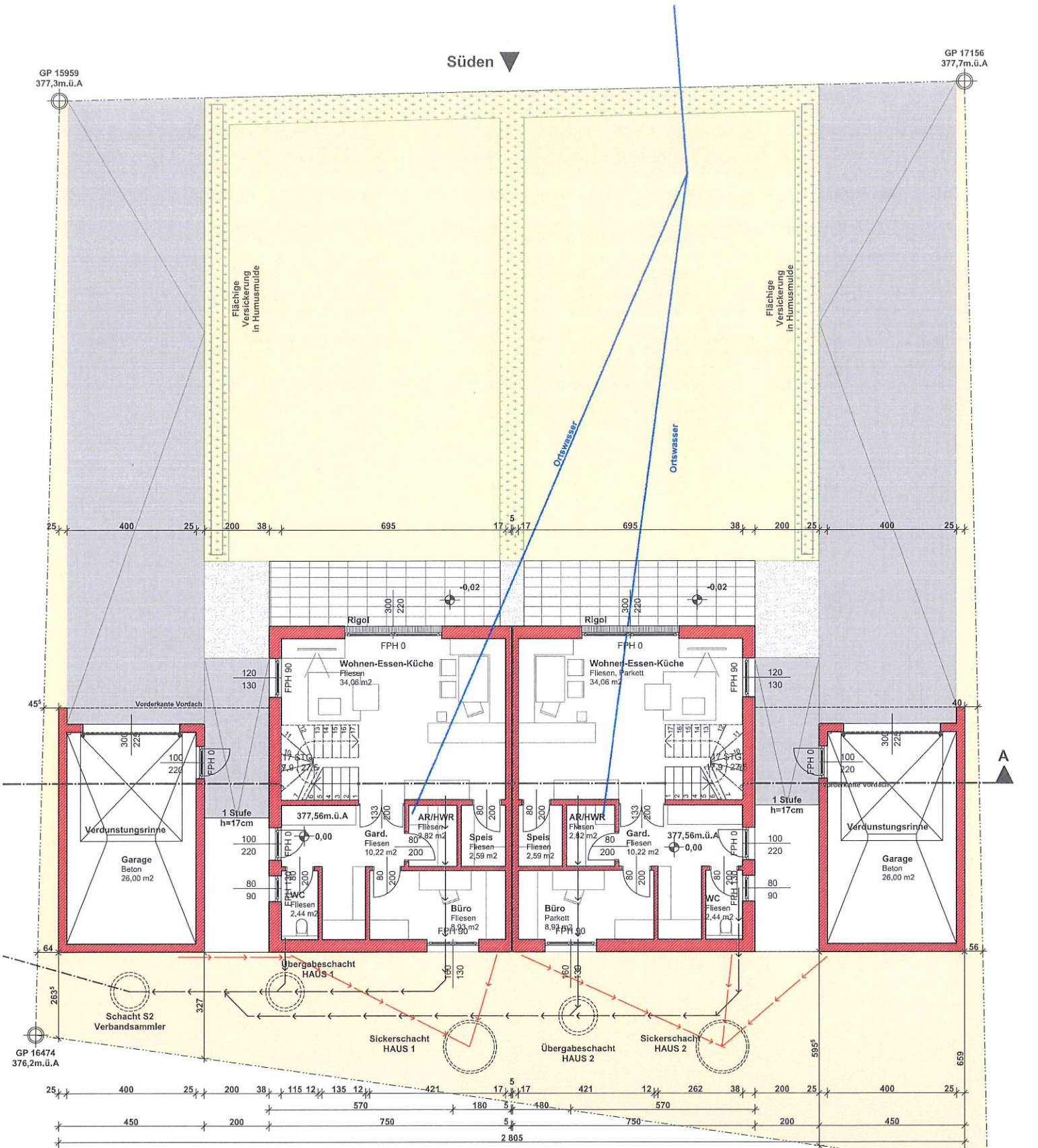
DIESER PLAN IST EIN BEWILLIGUNGSPLAN UND
DIENT ZUR BAUBEWILLIGUNG GEGENÜBER DER
BAUBEHÖRDE! DIES IST KEIN AUSFÜHRUNGSPLAN!

DIESER PLAN IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF NUR NACH
AUSDRÜCKLICHER EINWILLIGUNG WEITERGEGEBEN, VERVIELFÄLTIGT, VERBREITET
ODER VERWENDET WERDEN. UNSERE PLÄNE LIEGEN DEN AGB'S DES UNTERNEHMENS
PLANBÜRO MAYR OG ZU GRUNDE. DIE AGB'S SIND ONLINE UNTER www.plan-mayr.at
EINSEHBAR ODER NACH NACHFRAGE UNTER +43 7248 / 93 080 ERHÄLTICH.

Süden ▼

GP 17156
377,7m.ü.A

GP 15959
377,3m.ü.A

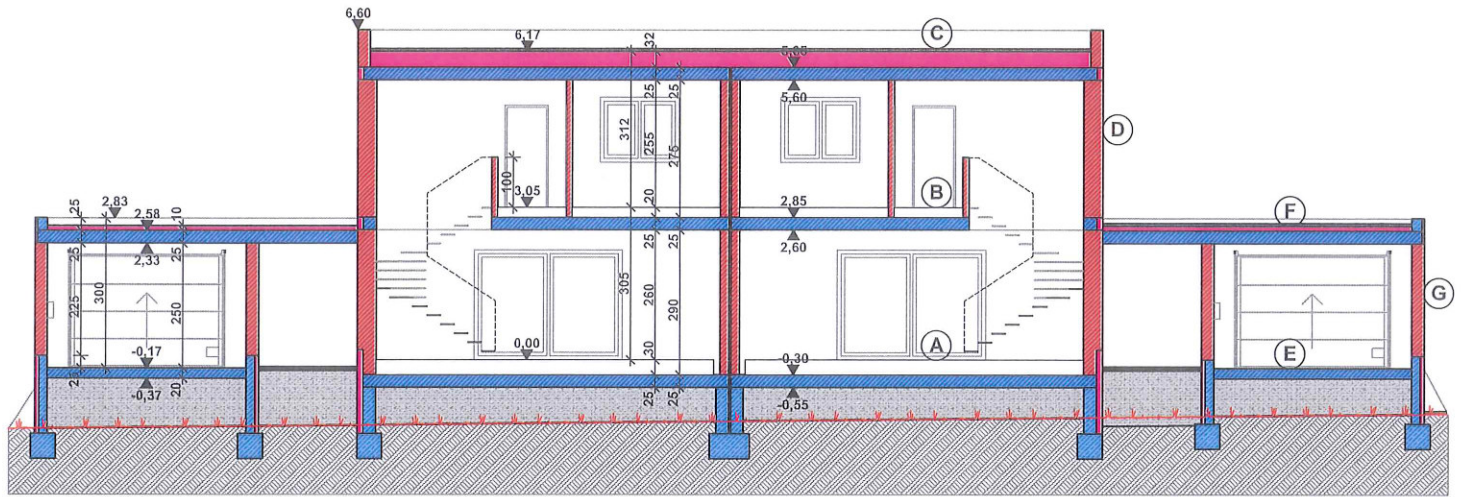


Erdgeschoss

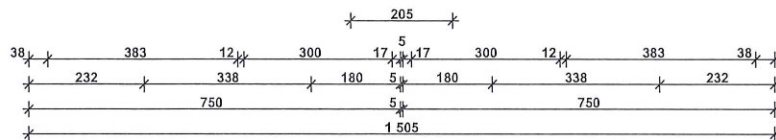
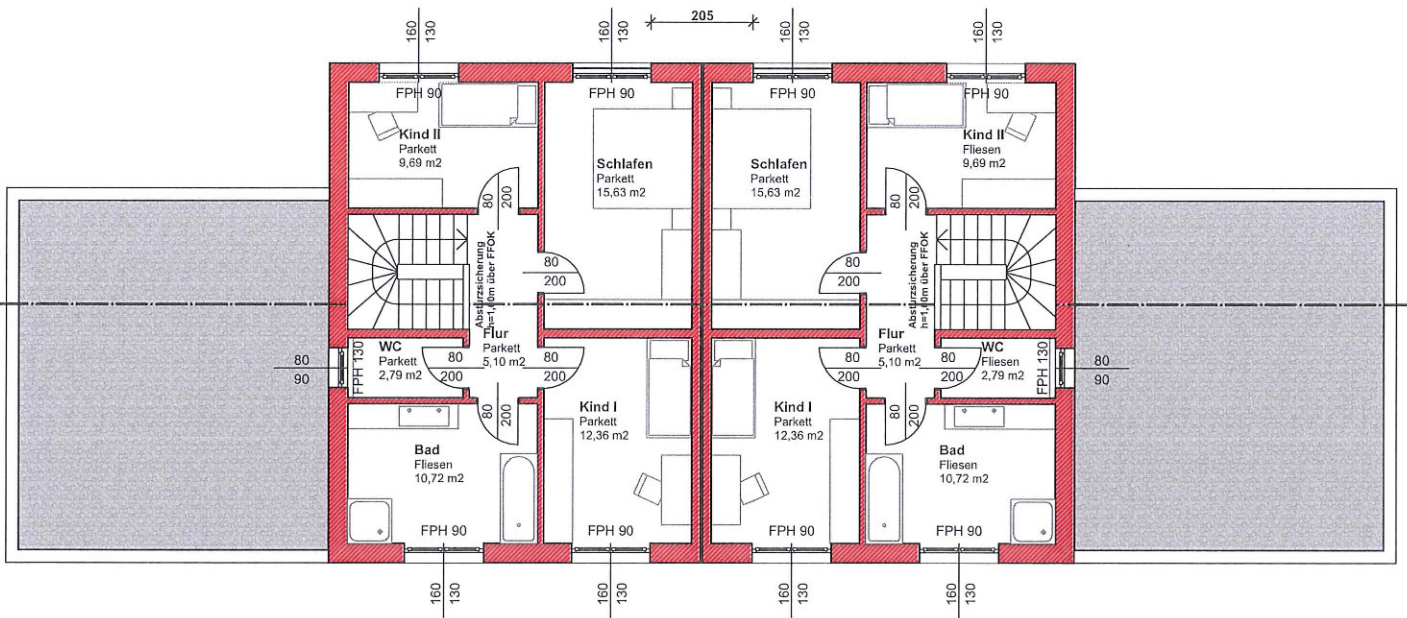
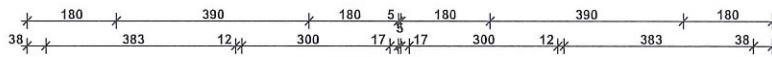
Norden ▲

GP 16475
376,4m.ü.A

GP 16474
376,2m.ü.A

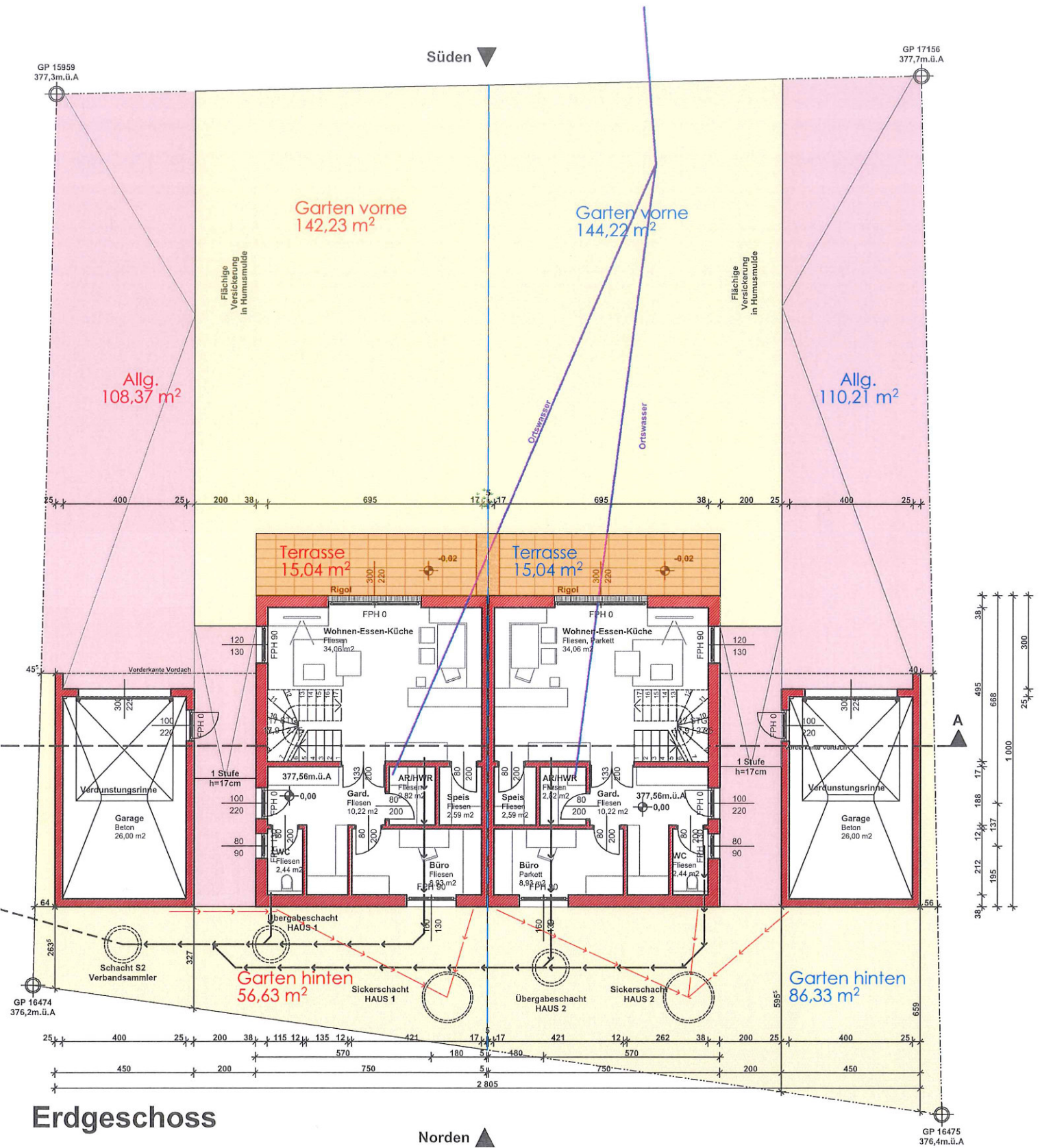


Schnitt A-A



Obergeschoss

Norden ▲



Erdgeschoss

AUSSEN FLÄCHEN

Planbüro MAYR
Ing. Aichinger Stefan
Gewerbepark 3
4716 Hofkirchen an der Trattnach
0664 34 33 102
s.aichinger@plan-mayr.at

Gemeindeamt Geinberg	
Bundesgebühren €	3,90
Verwaltungsabgabe €	
entrichtet.	
Gebührenverzeichnis Nr.:	bu.1.187
Datum	08.01.2019
Unterschrift	Stefan

ENERGIEAUSWEIS

Planung

Doppelhaus Geinberg

Hausgemacht Bauträger GmbH
Hasenrathstraße 19
4407 Steyr-Gleink

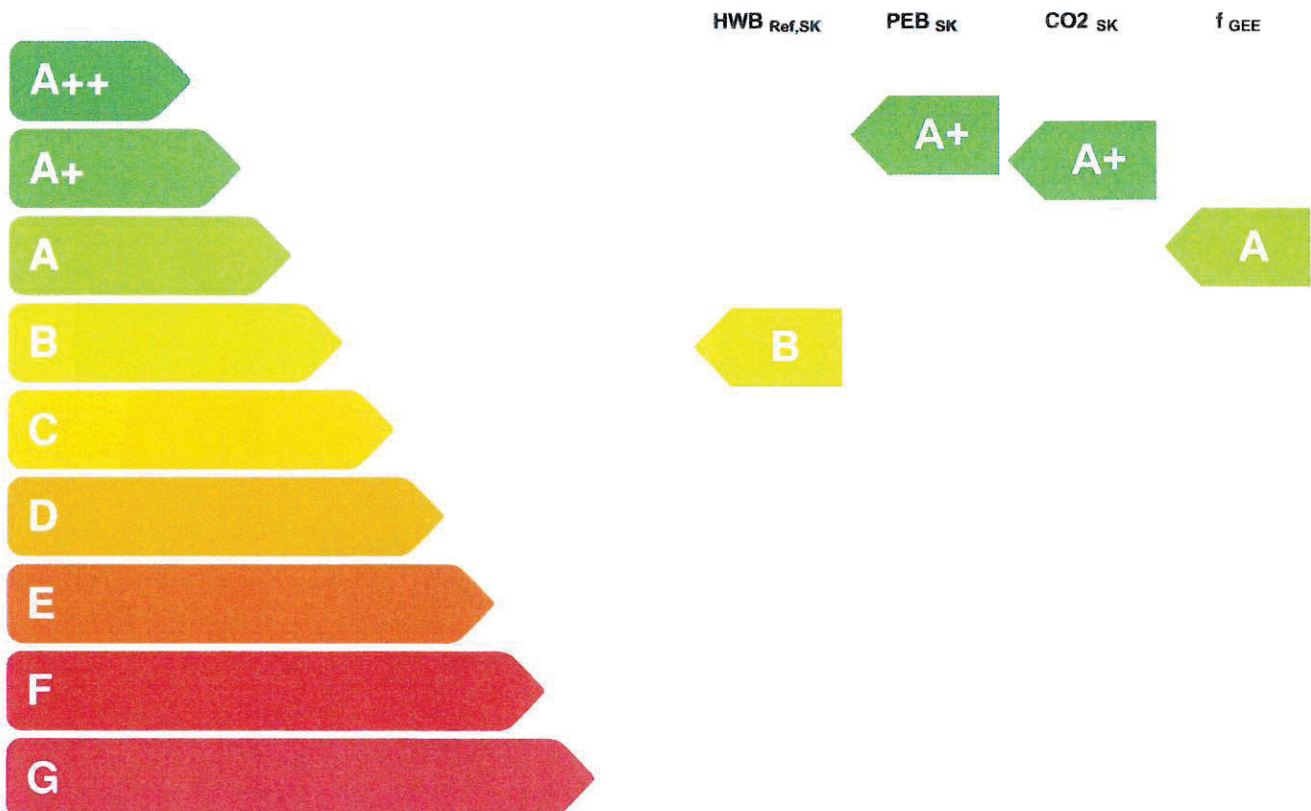
31.01.2019



Energieausweis für Wohngebäude

BEZEICHNUNG	Doppelhaus Geinberg		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2019
Nutzungsprofil	Doppelhaus	Letzte Veränderung	
Straße	NB	Katastralgemeinde	Geinberg
PLZ/Ort	4943 Geinberg	KG-Nr.	46010
Grundstücksnr.	1618/3	Seehöhe	388 m

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR



HWB_{Ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n.em}) Anteil auf.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnende **Kohlendioxidemissionen**, einschließlich jener für Vorketten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 - 2008 (Strom: 2009 - 2013), und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	301 m ²	charakteristische Länge	1,59 m	mittlerer U-Wert	0,20 W/m ² K
Bezugsfläche	241 m ²	Heiztage	227 d	LEK _T -Wert	16,8
Brutto-Volumen	1 012 m ³	Heizgradtage	3689 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	638 m ²	Klimaregion	N	Bauweise	schwer
Kompaktheit (A/V)	0,63 1/m	Norm-Außentemperatur	-16,1 °C	Soll-Innentemperatur	20 °C

ANFORDERUNGEN (Referenzklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	46,2 kWh/m ² a	erfüllt	HWB _{Ref,RK}	33,3 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf			HWB _{RK}	33,3 kWh/m ² a
End-/Lieferenergiebedarf			E/LEB _{RK}	30,3 kWh/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	0,85	erfüllt	f _{GEE}	0,76
Erneuerbarer Anteil	alternatives Energiesystem	erfüllt		

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	11 584 kWh/a	HWB _{Ref,SK}	38,5 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	11 584 kWh/a	HWB _{SK}	38,5 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	3 845 kWh/a	WWWB	12,8 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	4 639 kWh/a	HEB _{SK}	15,4 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H}	0,30
Haushaltsstrombedarf	4 944 kWh/a	HHSB	16,4 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	9 583 kWh/a	EEB _{SK}	31,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	18 304 kWh/a	PEB _{SK}	60,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	12 650 kWh/a	PEB _{n,ern,SK}	42,0 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	5 654 kWh/a	PEB _{ern,SK}	18,8 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	2 645 kg/a	CO ₂ _{SK}	8,8 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE}	0,76
Photovoltaik-Export		PV _{Export,SK}	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Planbüro MAYR
Ausstellungsdatum	31.01.2019		Gewerbepark 3
Gültigkeitsdatum	Planung		4716 Hofkirchen an der Trattnach

Unterschrift



Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.



Kontoblatt Kunde

Person: **1399, Quellenring Projektterrchtungs GmbH, Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Quellenring 2 b + 2 c, 4943 Geinberg**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	1/ 1	bu/213	01.01.2026	15.11.2023	Wassergebuehr/Tarif Endabrechnung	18,26		18,26	1,67	10,00 %
					Summe Abgabe 1/1	18,26		18,26		
1/	3/ 1	bu/213	01.01.2026	21.11.2025	Kanalenschlußgebühr 131/9-760	5.579,48		5.579,48	507,23	10,00 %
					Summe Abgabe 1/3	5.579,48		5.579,48		
1/	6/ 1	bu/213	01.01.2026	15.11.2023	Grundsteuer -B- Auffrohlung laut Bescheid	49,50		49,50		
1/	6/ 1	bu/213	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer -B- 2024	16,50		16,50		
1/	6/ 1	bu/213	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer -B- 2025	16,50		16,50		
					Summe Abgabe 1/6	82,50		82,50		
1/	8/ 1	bu/213	01.01.2026	15.11.2023	Kanalben.Geb.Pauschale 4. Quartal 2023	45,21		45,21	4,11	10,00 %
					Summe Abgabe 1/8	45,21		45,21		
1/	9/ 1	bu/213	01.01.2026	21.11.2025	Wasseranschlussgebühr 131/9-760	1.930,64		1.930,64	175,51	10,00 %
					Summe Abgabe 1/9	1.930,64		1.930,64		
1/	49/ 1	bu/213	01.01.2026	18.07.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	4,55		4,55		
					Summe Abgabe 1/49	4,55		4,55		
1/	50/ 1	bu/213	01.01.2026	18.07.2025	Saeumniszuschlag 1. Mahnung	18,18		18,18		
					Summe Abgabe 1/50	18,18		18,18		
1/	502/ 1	bu/213	01.01.2026	05.11.2025	Verwaltungsabgabe Baufertigstellung 131/9-760	16,40		16,40		
					Summe Abgabe 1/502	16,40		16,40		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						7.695,22		7.695,22	7.695,22	
Konto								7.695,22	7.695,22	



Kontoblatt Kunde

Person: **1399, Quellenring Projektterrchtungs GmbH, Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden** Jahr: **2026**
Objekt: **2, Quellenring 2b, 4943 Geinberg**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.02.2024	Wassergebuehr/Tarif 1. Quartal 2024	15,87		15,87	1,44	10,00 %
2/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.05.2024	Wassergebuehr/Tarif 2. Quartal 2024	15,87		15,87	1,44	10,00 %
2/	1/1	bu/213	01.01.2026	16.08.2024	Wassergebuehr/Tarif 3. Quartal 2024	15,87		15,87	1,44	10,00 %
2/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.11.2024	Wassergebuehr/Tarif Endabrechnung	17,94		17,94	1,64	10,00 %
2/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.02.2025	Wassergebuehr/Tarif 1. Quartal 2025	16,30		16,30	1,48	10,00 %
2/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.05.2025	Wassergebuehr/Tarif 2. Quartal 2025	16,30		16,30	1,48	10,00 %
2/	1/1	bu/213	01.01.2026	18.08.2025	Wassergebuehr/Tarif 3. Quartal 2025	16,30		16,30	1,48	10,00 %
2/	1/1	bu/300	02.02.2026	15.02.2026	Wassergebuehr/Tarif 1. Quartal 2026	16,54		16,54	1,50	10,00 %
					Summe Abgabe 2/1	130,99		130,99		
2/	2/1	bu/213	01.01.2026	16.08.2024	Zaehlermiete Jahresbetrag 2024	14,39		14,39	1,31	10,00 %
2/	2/1	bu/213	01.01.2026	18.08.2025	Zaehlermiete Jahresbetrag 2025	14,39		14,39	1,31	10,00 %
					Summe Abgabe 2/2	28,78		28,78		
2/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.02.2024	Kanalben. Geb. Pauschale 1. Quartal 2024	45,21		45,21	4,11	10,00 %
2/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.05.2024	Kanalben. Geb. Pauschale 2. Quartal 2024	45,21		45,21	4,11	10,00 %
2/	8/1	bu/213	01.01.2026	16.08.2024	Kanalben. Geb. Pauschale 3. Quartal 2024	45,21		45,21	4,11	10,00 %
2/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.11.2024	Kanalben. Geb. Pauschale 4. Quartal 2024	45,21		45,21	4,11	10,00 %
2/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.02.2025	Kanalben. Geb. Pauschale 1. Quartal 2025	45,21		45,21	4,11	10,00 %
2/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.05.2025	Kanalben. Geb. Pauschale 2. Quartal 2025	45,21		45,21	4,11	10,00 %
2/	8/1	bu/213	01.01.2026	18.08.2025	Kanalben. Geb. Pauschale 3. Quartal 2025	45,21		45,21	4,11	10,00 %
2/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.11.2025	Kanalben. Geb. Pauschale 4. Quartal 2025	45,21		45,21	4,11	10,00 %
2/	8/1	bu/300	02.02.2026	15.02.2026	Kanalben. Geb. Pauschale 1. Quartal 2026	45,21		45,21	4,11	10,00 %
					Summe Abgabe 2/8	406,89		406,89		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	504,91	61,75		566,66	566,66
Konto	504,91	61,75		566,66	566,66



Kontoblatt Kunde

Jahr: 2026

Person: **1399, Quellenring Projektterrchtungs GmbH, Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden**
Objekt: **3, Quellenring 2c, 4943 Geinberg**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
3/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.02.2024	Wassergebuehr/Tarif 1. Quartal 2024	15,87		15,87	1,44	10,00 %
3/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.05.2024	Wassergebuehr/Tarif 2. Quartal 2024	15,87		15,87	1,44	10,00 %
3/	1/1	bu/213	01.01.2026	16.08.2024	Wassergebuehr/Tarif 3. Quartal 2024	15,87		15,87	1,44	10,00 %
3/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.11.2024	Wassergebuehr/Tarif Endabrechnung	13,14		13,14	1,20	10,00 %
3/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.02.2025	Wassergebuehr/Tarif 1. Quartal 2025	16,52		16,52	1,50	10,00 %
3/	1/1	bu/213	01.01.2026	15.05.2025	Wassergebuehr/Tarif 2. Quartal 2025	16,52		16,52	1,50	10,00 %
3/	1/1	bu/213	01.01.2026	18.08.2025	Wassergebuehr/Tarif 3. Quartal 2025	16,52		16,52	1,50	10,00 %
3/	1/1	bu/300	02.02.2026	15.02.2026	Wassergebuehr/Tarif 1. Quartal 2026	16,54		16,54	1,50	10,00 %
					Summe Abgabe 3/1	126,85		126,85		
3/	2/1	bu/213	01.01.2026	16.08.2024	Zaehlermiete Jahresbetrag 2024	14,39		14,39	1,31	10,00 %
3/	2/1	bu/213	01.01.2026	18.08.2025	Zaehlermiete Jahresbetrag 2025	14,39		14,39	1,31	10,00 %
					Summe Abgabe 3/2	28,78		28,78		
3/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.02.2024	Kanalben. Geb. Pauschale 1. Quartal 2024	45,21		45,21	4,11	10,00 %
3/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.05.2024	Kanalben. Geb. Pauschale 2. Quartal 2024	45,21		45,21	4,11	10,00 %
3/	8/1	bu/213	01.01.2026	16.08.2024	Kanalben. Geb. Pauschale 3. Quartal 2024	45,21		45,21	4,11	10,00 %
3/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.11.2024	Kanalben. Geb. Pauschale 4. Quartal 2024	45,21		45,21	4,11	10,00 %
3/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.02.2025	Kanalben. Geb. Pauschale 1. Quartal 2025	45,21		45,21	4,11	10,00 %
3/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.05.2025	Kanalben. Geb. Pauschale 2. Quartal 2025	45,21		45,21	4,11	10,00 %
3/	8/1	bu/213	01.01.2026	18.08.2025	Kanalben. Geb. Pauschale 3. Quartal 2025	45,21		45,21	4,11	10,00 %
3/	8/1	bu/213	01.01.2026	15.11.2025	Kanalben. Geb. Pauschale 4. Quartal 2025	45,21		45,21	4,11	10,00 %
3/	8/1	bu/300	02.02.2026	15.02.2026	Kanalben. Geb. Pauschale 1. Quartal 2026	45,21		45,21	4,11	10,00 %
					Summe Abgabe 3/8	406,89		406,89		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	500,77	61,75		562,52	562,52
Konto	500,77	61,75		562,52	562,52

STELLUNGNAHME

PROJEKT Doppelwohnanlage Quellenring
Quellenring
4943 Geinberg

AUFTRAGGEBER Realitäten- und Sachverständigenbüro
Felix Fruhstorfer
Uferweg 1
4931 Mettmach



Projekt Nr.

892



BAUBÜRO
GAISBAUER GMBH

4931 Mettmach 0676 70 33 022

13.02.2026

Mettmach, 13.02.2026



BAUBÜRO GAISBAUER GmbH

Bmstr. Ing. Johann Gaisbauer

4931 Mettmach, Arnberg 6

0676 7033022

johann@bm-gaisbauer.at



Zweck der Untersuchung:

Da es von der bauausführenden Firma keinen statischen Nachweis über die Herstellung des Bauwerkes gibt und es Hinweise des Bürgermeisters der Gemeinde Geinberg gab, das die Fundamente anscheinend nicht frostsicher gegründet wurde, wurde das BAUBÜRO GAISBAUER beauftragt dies zu überprüfen.

Prüfmethode:

Es wird mittels Probeschurf versucht die Tiefe der Fundamentunterkante festzustellen.



Übersichtsplan *1

An der nordöstlichen Seite des Doppelwohnhauses wurde der 1. Probeschurf durchgeführt. Die Unterkante des vorgefundenen Fundamentes ist ca. 100cm unter der Geländeoberkante, und somit frostsicher ausgeführt worden.

Die Höhe des Streifenfundamentes beträgt 25cm. Die Frostschräge wurde mit Schalungssteinen ausgeführt.

Auf einen weiteren Probeschurf wurde verzichtet, weil die Leitungsdichte durch Dachabwässer in dem Bereich sehr hoch ist.



Übersichtsplan *2

An der südlichen Seite wurde bei der betonierten Terrassenplatte der 2. Probeschurf durchgeführt.



Die Betonplatte ist ca. 20cm stark und weist lediglich schwundbedingte Risse auf. Unter der Betonplatte ist jedoch kein Frostkoffer vorhanden.



**Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
für Gst. Nr. 1618/3, EZ 634, KG 46010 Geinberg**

Vergleichs- wert	Katastral- gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m ²	Preis/m ²	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf- vertrag)	Valor- Zeitraum in Jahren	Wertent- wicklung in % p.a.*	Wertent- wicklung gesamt	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge		valorisierter, validierter und Preis
												+	- gesamt	
1	46010	324	476/2	W	2359 m ²	165,32 €	18.01.2023	2,81	10,00%	28,14%	211,84 €	-10% keine Gefährd -5% keine Straßenl	-15,00%	180,06 €
2	46010	605	5/4 e.a.	W	3048 m ²	164,00 €	09.03.2023	2,67	10,00%	26,72%	207,82 €	-10% Widmung SO -10% keine Gefährd -5% keine Straßenl	-25,00%	155,87 €
3	46010	544	711/5	W	1418 m ²	102,25 €	21.04.2023	2,56	10,00%	25,56%	128,39 €	+40% E-Leitung -10% keine Gefährd -5% keine Straßenl	25,00%	160,48 €
4	40228	1061	252/21	W	1211 m ²	90,00 €	23.06.2023	2,38	10,00%	23,83%	111,45 €	-5% keine Straßenl -10% keine Gefährd	-15,00%	94,73 €
5	40224	876	1995/45	W	716 m ²	120,00 €	01.09.2025	0,19	0,00%	0,00%	120,00 €	-5% keine Straßenl -10% keine Gefährd	-15,00%	102,00 €

* durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. ImmonetZT

Summe	693,14 €
arithmetisches Mittel	138,63 €
Bodenwert / m² gerundet	139,00 €

Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

Fläche: Durcham Richtung Ortszentrum

Eckdaten:

Typ	Hinweisthema
A	Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung (SU)

Untergrundsituation:

Riss-Hochglazial (Lehm, Kiessand). Gemäß zweier Bohrungen etwas südlich des Beurteilungsraumes befinden sich in diesem Bereich Lehmschichten, welche auf kiesigem Untergrund liegen.

Topographische Lage:

flach bis schwach geneigt

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

- unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten
- Ausschwemmungen sowie Materialakkumulation durch Grundwasserschwankungen/Hangwasser möglich

Es handelt sich hier um keine gutachterliche Beurteilung, sondern um einen Service für die Gemeinden, in dem -mit jeweiligem Stand des Erhebungsdatums- möglichst viele Hinweise gesammelt wurden, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen können.

[Broschüre: "Bauen auf sicherem Boden Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen"](#)

Detailkarte Durcham Richtung Ortszentrum:

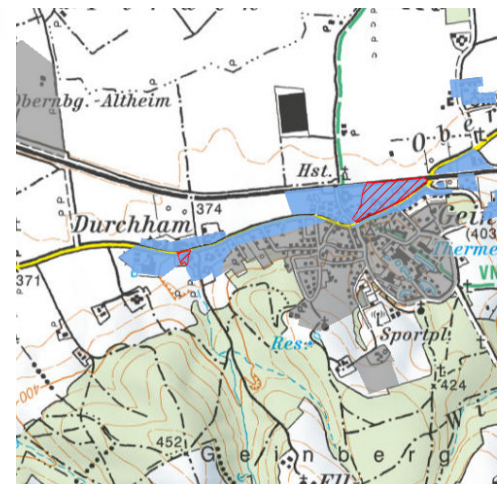


Datenstand: 18.03.2026

Ein Service von



- Typ A
- Typ A+
- Typ B
- Beurteilungsraum



Rückfragen und Anregungen richten Sie bitte an:

Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft
Abteilung Grund- und Trinkwasserwirtschaft

Tel. (+43 732) 77 20-124 78

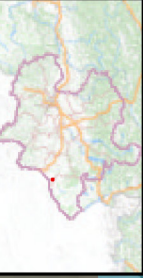
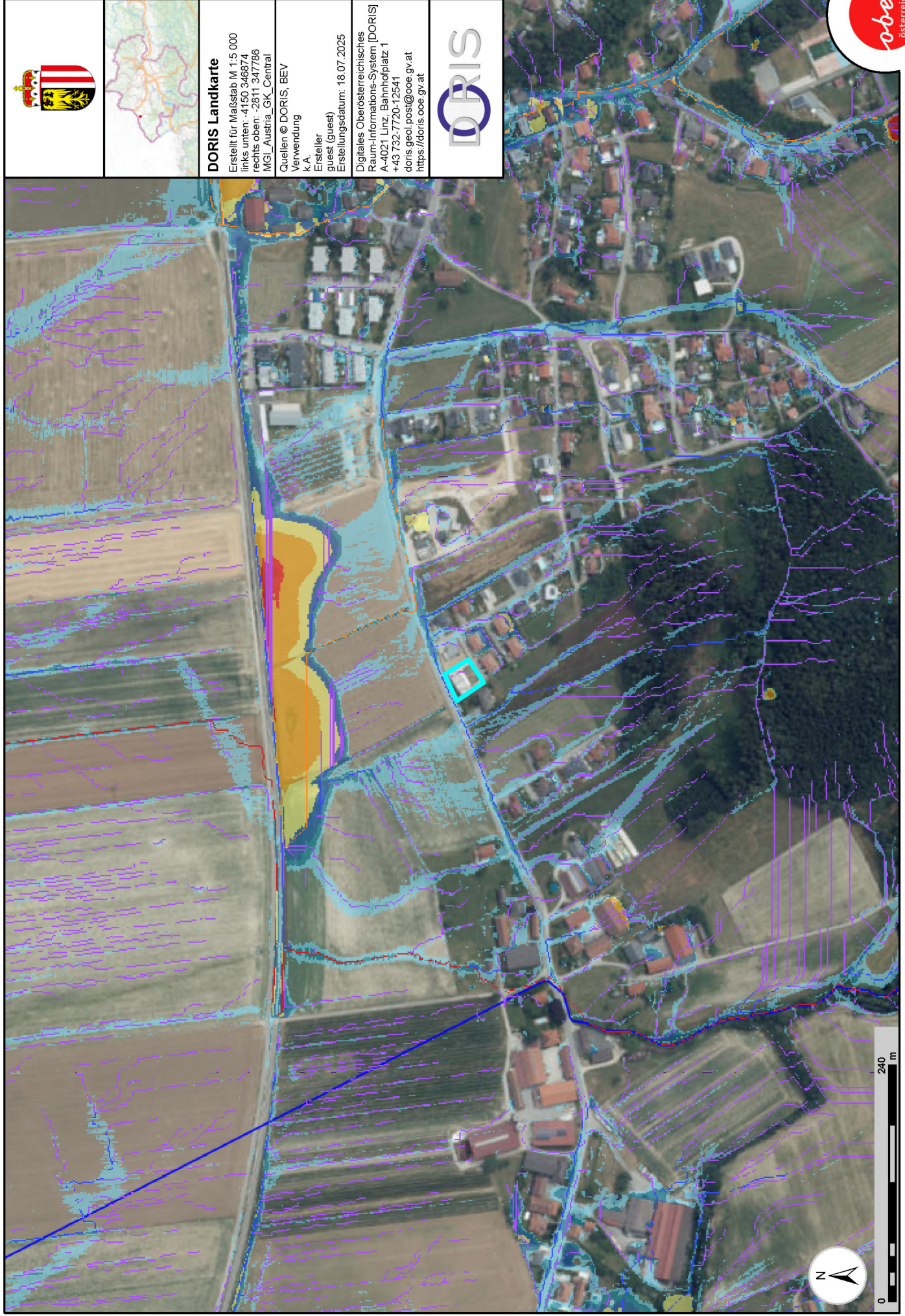
Fax. (+43 732) 77 20-21 26 62

gtw.post@ooe.gv.at

4021 Linz, Kärntnerstraße 10-12

Aus den in diesem Report zur Verfügung gestellten Daten und Karten kann keinerlei Rechtsanspruch entstehen.

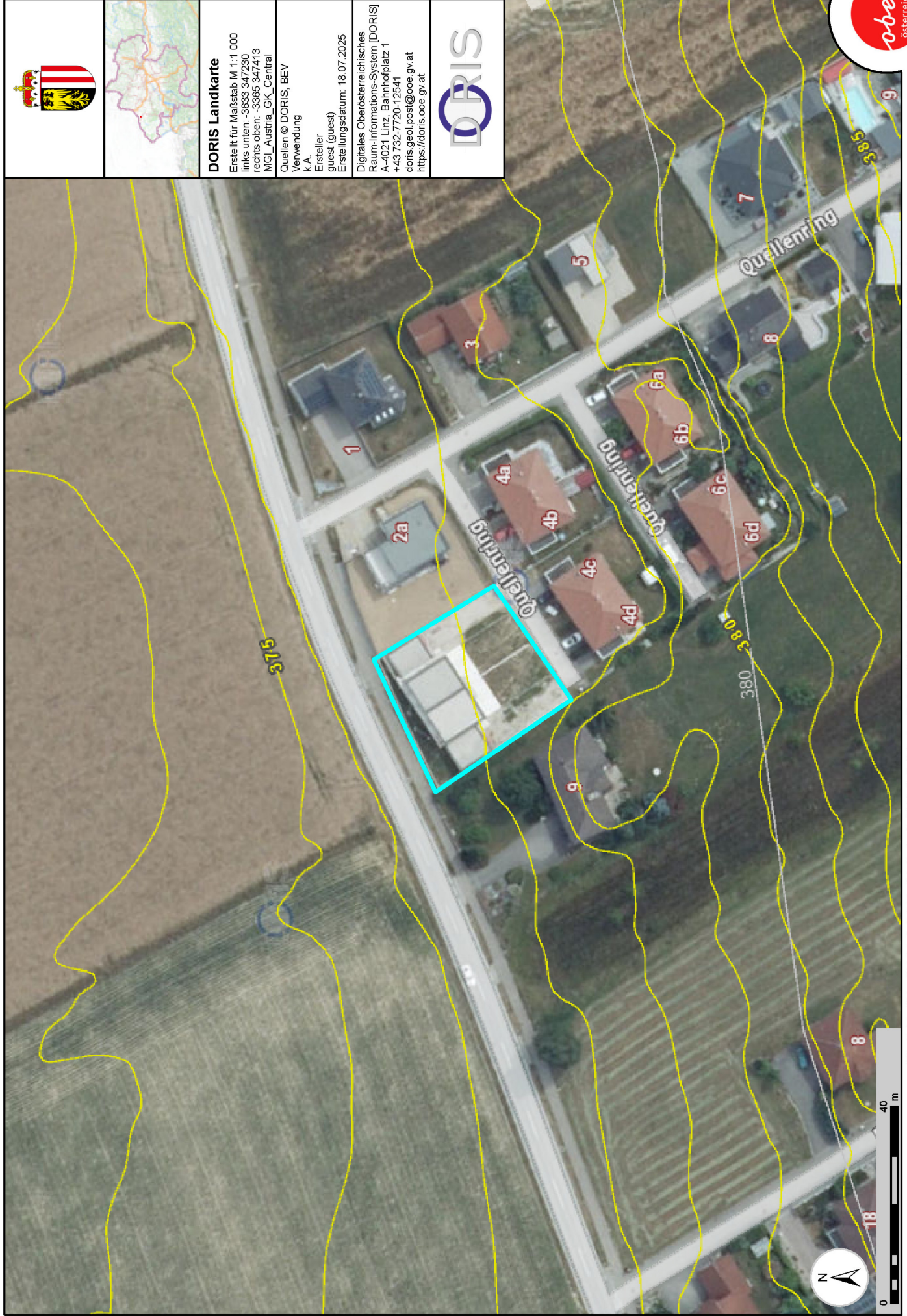
© DORIS, BEV



DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:5.000
 links unten: -4150 346874
 rechts oben: -2811 347786
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 K.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 18.07.2025
 Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doribis.ooe.gv.at



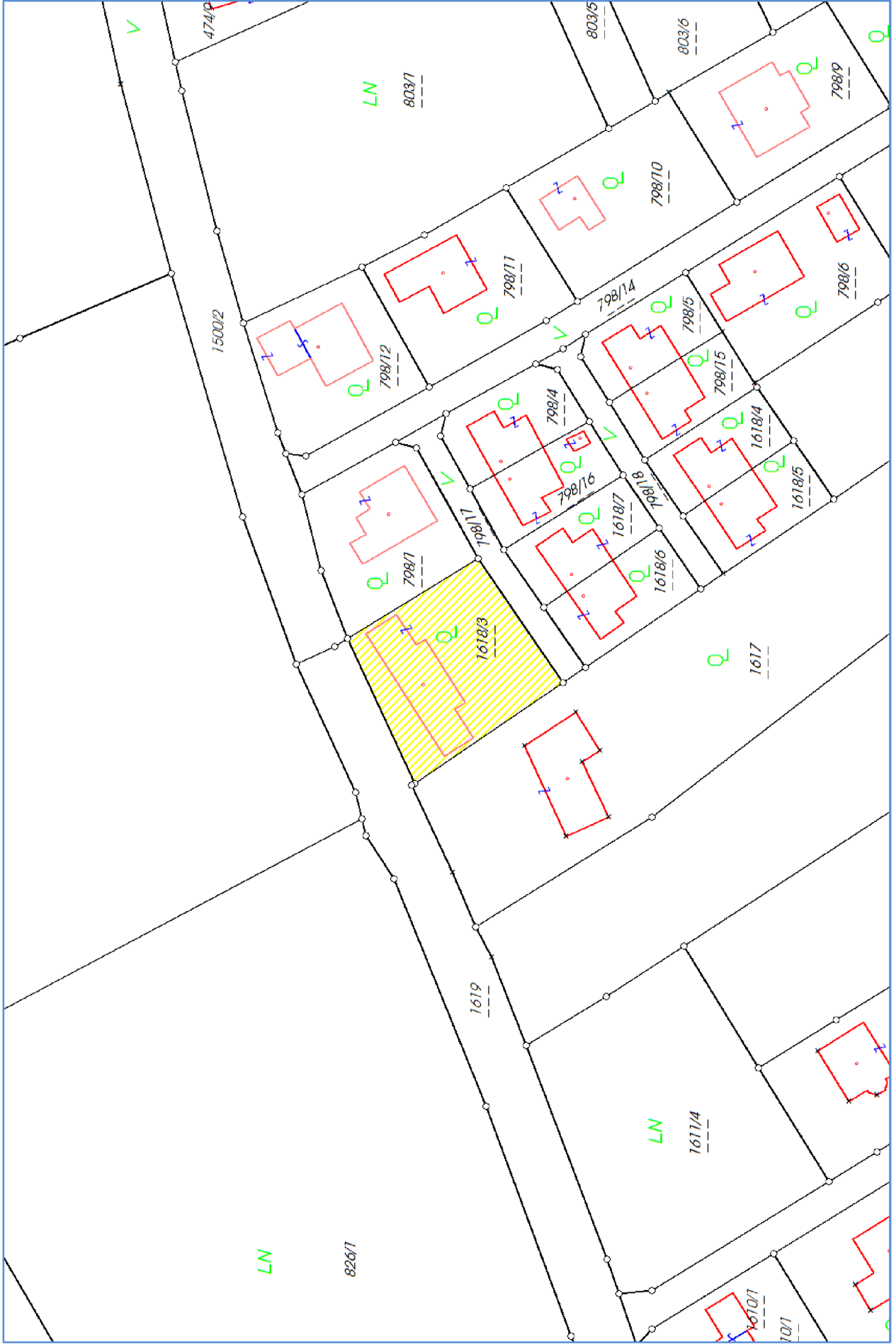
Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 46010 Geinberg
BEZIRKSGERICHT Ried im Innkreis

EINLAGEZAHL 634

Letzte TZ 2314/2025

VORLÄUFIGES WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1618/3	G	GST-Fläche	* 892	
		Bauf.(10)	207	
		Gärten(10)	685	Quellenring 2b Quellenring 2c

Legende:

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

***** A2 *****

- a 1571/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 1618/3 aus EZ 37
- a 2271/2019 Bauplatz (auf) Gst 1618/3
Bescheid AZ 031/6-295 2019-03-08
- b 1571/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 37

***** B *****

- 2 ANTEIL: 145/323
Quellenring Projekterrichtungs GmbH (FN 527577z)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
- a 1571/2020 Kaufvertrag 2020-02-07 Eigentumsrecht
- b 3739/2022 Vorläufiges Wohnungseigentum an TOP 1

- 3 ANTEIL: 142/323
Quellenring Projekterrichtungs GmbH (FN 527577z)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
- a 1571/2020 Kaufvertrag 2020-02-07 Eigentumsrecht
- b 3739/2022 Vorläufiges Wohnungseigentum an TOP 2

- 4 ANTEIL: 18/323
Quellenring Projekterrichtungs GmbH (FN 527577z)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
- a 1571/2020 Kaufvertrag 2020-02-07 Eigentumsrecht
- b 3739/2022 Vorläufiges Wohnungseigentum an KFZ 1

- 5 ANTEIL: 18/323
Quellenring Projekterrichtungs GmbH (FN 527577z)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
- a 1571/2020 Kaufvertrag 2020-02-07 Eigentumsrecht
- b 3739/2022 Vorläufiges Wohnungseigentum an KFZ 2

***** C *****

- b 859/2021 IM RANG 1633/2020 Pfandurkunde 2020-02-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten-Herzogsdorf eGen
(FN 75958d)
- a 4009/2023 Pfandurkunde 2021-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--

- für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
- 3 a 4009/2023 Pfandurkunde 2023-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
- 4 a 2314/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 700.000,--, Kosten EUR
3.887,26 für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
(FN 075958d) (10 E 6/25f)

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

Grundbuch

25.06.2025 11:50:54
