Dr. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at

BG Steyr: 12 E 783/24z

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN

TB 2311/24

BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Signiert von: Thomas Brückner
Datum: 25.06.2024 09:46:45

A-TRUST

Dieses Dokument ist digital signiert!
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("eIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.

Prüfinformation: Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.a-trust.at/pdf

EZ 128 Grundbuch 49203 Christkindl
BEZIRKSGERICHT Steyr
Aschacher Str. 19
4400 Steyr

ZUR ERMITTLUNG DES VERKEHRSWERTES

15 Seiten+BEILAGEN

I. ALLGEMEINES:

1. AUFTRAG:

Beschluss des Bezirksgerichtes Steyr zur Durchführung der Schätzung der Liegenschaft EZ 128 KG 49203 vom 24.04.2024 zwecks Verkehrswertermittlung der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) und Erstattung des Sachverständigengutachtens in elektronischer Form.

2. ZWECK:

Bewertung (Verkehrswertermittlung im Sinne des LBG) der bebauten Liegenschaft EZ 128 KG 49203 Christkindl zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) in der Exekutionssache 12 E 783/24 z beim Bezirksgericht Steyr gegen Kornel Fontos und Medea Fontos, beide wohnhaft in 4400 Steyr, Aschacher Straße 19. Die Liegenschaft ist mit einem älteren Einfamilienwohnhaus bebaut.

3. BEWERTUNGSSTICHTAG:

11.06.2024, als Tag der Besichtigung der Liegenschaft.

4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG:

Besichtigung der Liegenschaft am 11.06.2024 in Anwesenheit von:

- Herrn Kornel Fontos, Miteigentümer
- dem ausführenden Sachverständigen

- Grundbuchsauszug vom 11.06.2024
- Einsicht in die Bauakten beim Magistrat Steyr am 24.06.2024
- Einsicht in die Urkundensammlung bei Bezirksgericht Steyr am 25.06.2024
- Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Stadt Steyr
- Energieausweis wurde mir keiner ausgehändigt
- LBG-Kommentar von Stabentheiner, Manz Verlag Wien, 2.Auflage 2005
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, Wien 2017
- Bodenpreise aus Immobilienpreisspiegel der WKO 2024
- Bodenpreise aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr
- Bodenproben wurden nicht verlangt, eine Wasseruntersuchung wurde nicht durchgeführt
- Inventar/Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung
- Weitere Unterlagen und Informationen wurden dem Sachverständigen auf Befragung nicht zur Verfügung gestellt.

5. BEILAGEN:

Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher beigefügt:
Grundbuchsauszug (Beilage 1)
Lageplan (Beilage 2)
Grundrisse, Schnitte (Beilage 3)
Fotos der Liegenschaft (Beilage 4)

II. BEFUND:

1. GUTSBESTAND:

Die Liegenschaft EZ 128 KG 49203 Christkindl umfasst das Grundstück 32/6 und die Bfl. .152 im Gesamtausmaß laut Grundbuch von 1.080m².

2. DINGLICHE RECHTE (Eintragungen im A2-Blatt):

Im A2-Blatt des Grundbuches der EZ 128 befinden sich keine Eintragungen.

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

3. EIGENTÜMER:

Laut Grundbuchauszug ist im B-Blatt der EZ 128 das Eigentumsrecht einverleibt für:

5 ANTEIL: 1/2
Kornel Fontos
GEB: 1972-05-05 ADR: Aschacher-Straße 19, Steyr 4400
a 1939/2020 IM RANG 1498/2020 Kaufvertrag 2020-03-10 Eigentumsrecht
b 1940/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

6 ANTEIL: 1/2
Medea Fontos
GEB: 1980-08-01 ADR: Aschacher-Straße 19, Steyr 4400
a 1939/2020 IM RANG 1498/2020 Kaufvertrag 2020-03-10 Eigentumsrecht
b 1940/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

4. DINGLICHE LASTEN:

Im C-Blatt des Grundbuches der EZ 128 befinden sich folgende Belastungen:

1 a 509/1912
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 32/6 .152 für
Elektrizitätswerke Stern & Hafferl Aktiengesellschaft
b 912/1940 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 33
4 a 1939/2020 Pfandurkunde 2020-03-19
PFANDRECHT Teilhöchstbetrag EUR 240.000,--
für Raiffeisenbank Wartberg an der Krems eGen (FN 121568b)
c 1784/2021 VORRANG von LNR 7 vor 4
5 auf Anteil B-LNR 5
a 1940/2020
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Medea Fontos geb 1980-08-01
b 1784/2021 VORRANG von LNR 7 vor 5
6 auf Anteil B-LNR 6
a 1940/2020
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Kornel Fontos geb 1972-05-05
b 1784/2021 VORRANG von LNR 7 vor 6

7 a 1784/2021 Schuld- und Pfandurkunde 2020-12-28
PFANDRECHT EUR 26.000,--
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 7.800,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y)
WO-2020-158105
c 1784/2021 VORRANG von LNR 7 vor 4 5 6
d 149/2024 Klage (21 C 28/24f)
e 1175/2024 Einleitung Versteigerungsverfahrens siehe LNR 8a
8 a 1175/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 1.456,97 samt Zinsen/Kosten
lt. Exekutionsbewilligung 2024-03-25
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y) (12 E 783/24z)
IM RANG CLNR 7a

Hinsichtlich der Bewertung in diesem Gutachten wird die volle Geldlastenfreiheit unterstellt, ebenso wird die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes unterstellt. Die Dienstbarkeit aus 1912 in CLNR 1 bezieht sich auf die Stromversorgungsleitungen.

5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG:

5.1. GRUNDSTÜCKE:

EZ 128:

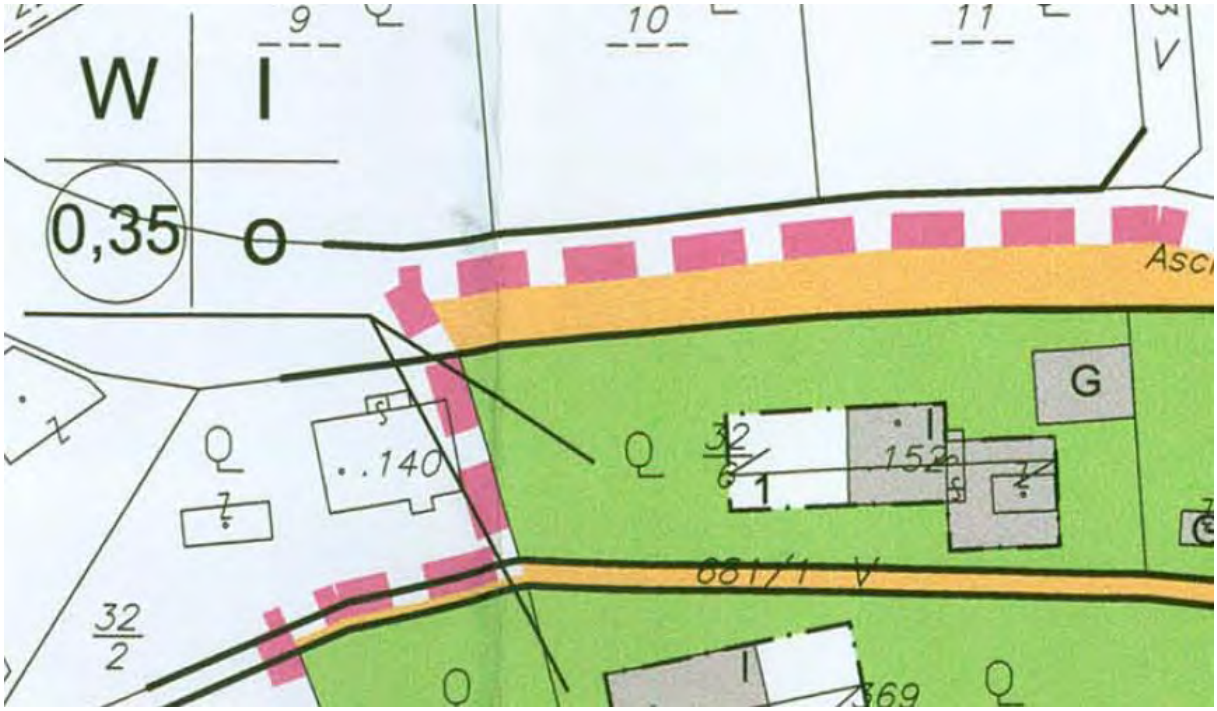
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
32/6		GST-Fläche	1005	
		Bauf.(10)	89	
		Gärten(10)	916	
.152		Bauf.(10)	75	Aschacher Straße 19
GESAMTFLÄCHE			1080	

5.2. FLÄCHENWIDMUNG- und BEBAUUNGSPLAN:

Das Grundstück 32/6 ist laut Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Stadt Steyr wie folgt gewidmet:
Bauland-Wohngebiet (W). Laut Auskunft des Magistrates der Stadt Steyr ist für das betr. Gebiet der Bebauungsplan Nr. 69 „Schlühslmayr“ rechtskräftig verordnet.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan von Steyr:

Auszug aus dem Bebauungsplan der Stadt Steyr:

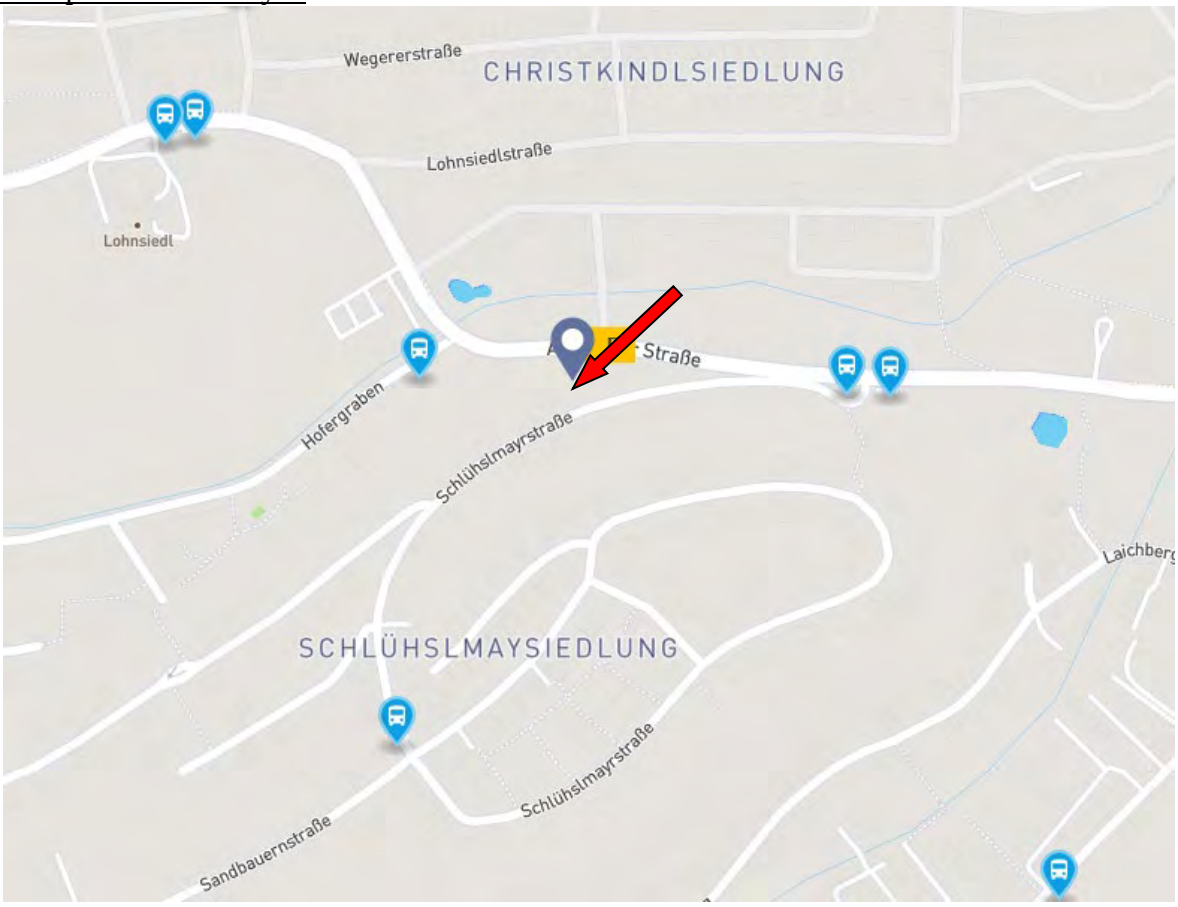


Hinweis: Richtung Westen wäre eine bauliche Erweiterung erlaubt.

5.3. LAGE UND VERKEHRSVERHÄLTNISSE:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich im Stadtgebiet von 4400 Steyr kurz vor der östlichen Einfahrt zum „Hofergraben“ und kurz vor dem Verbrauchermarkt „Unimarkt“ direkt neben der Aschacherstraße laut beiliegendem Stadtplan.
Die Lage als Wohnlage ist stärker eingeschränkt durch die Lage direkt neben der Aschacher Straße, diese stellt eine Hauptverbindungsstrasse zwischen Steyr und den angrenzendem Gemeinden Aschach bzw. Saass/Garsten dar und ist daher insbesondere zu den Stosszeiten sehr stark frequentiert.
Fussläufig in wenigen Metern Entfernung ist eine Haltestelle der städtischen Buslinie erreichbar, ebenso der o.a. Unimarkt.

Stadtplan von Steyr:



5.4. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE:

Das Grundstück 32/6 ist etwas unregelmässig konfiguriert, die Abmessungen betragen im Mittel ca. 53m x 20m, die genaue Konfiguration geht aus dem Beilageplan 2 genau hervor, die unverbürgte Gesamtfläche laut Grundbuch beträgt 1.080m², das Grundstück fällt von Süd nach Nord teils stärker ab und wurde teilweise künstlich nivelliert. Die Zufahrt zur Liegenschaft bzw. zur Garage kann als sehr gefährlich bezeichnet werden und ist im Zusammenhang mit der direkt angrenzenden Aschacher Strasse zu sehen.

Luftbild mit DKM Daten:

5.5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser-, Kanalnetz, Gasnetz und Stromnetz angeschlossen.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels einer Gasthermenzentralheizung vom Keller aus sowie Wandheizkörper in den einzelnen Räumen.

5.6. KONTAMINIERUNGEN:

Laut der online Abfrage des Altlastenatlas des Umweltbundesamtes vom heutigen Tage ergeben sich derzeit keine Eintragungen von bekannten Kontaminierungen des Grundstückes:

Ergebnis für:	
Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Steyr
Gemeinde	Steyr
Katastralgemeinde	Christkindl (49203)
Grundstück	32/6

Information:
Das Grundstück 32/6 in Christkindl (49203) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:	
Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Steyr
Gemeinde	Steyr
Katastralgemeinde	Christkindl (49203)
Grundstück	.152

Information:
Das Grundstück .152 in Christkindl (49203) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein älteres Einfamilienwohnhaus in Massivbauweise welches ca. um 1952 errichtet wurde. Es handelt sich für die Errichtungszeit um ein typisches Siedlungshaus mit Abmessungen von ca. 8m x 8m und einem steilen Satteldach. Die rötliche Betonsteindeckung wurde in der jüngeren Vergangenheit erneuert.
Das Haus weist eine Kellerung auf, es gibt Wohnräume im Erdgeschoss sowie eine ausgebaute Mansarde im DG, in die Mansarde führt eine Holztreppenanlage, die oberste Decke zum Dachboden (Spitzboden-mittels alter Einschubtreppe erreichbar, diese entspricht nicht mehr dem Stand der Technik) hin wurde mit einer Wärmedämmung belegt.
Die Oberflächen im Hausinneren (Böden, Fliesen, Bad erneuert etc.) wurden in der jüngeren Vergangenheit erneuert, es handelt sich jedoch eher um sehr schlichte Ausführungen (z.B. Laminatböden) und teilweise sieht die Verlegungsart etwas unfachmännisch aus. In unterschiedlichen Etappen wurden die Fenster gegen weisse Kunststofffenster ersetzt, so finden sich neuere mit 3-Scheibenglas im Bereich Wohnzimmer/Terrasse, die anderen Fenster sind viel älter und weisen zumeist Zweischeibenisolierglas auf. Die Eingangstüre wurde auch getauscht. Die Innentüren sind alt und wurden wie die Holztürstöcke weiß lackiert. Der E-Verteilerkasten wurde auch in jüngerer Vergangenheit durch einen neuen ersetzt. Die Fassade beim Wohnhaus wurde mit VWS-Dämmplatten und einem Dünnputz versehen, das zu Tage tretende Kelleraussenmauerwerk wurde jedoch nicht gedämmt, ebensowenig die Kellerdecke, was angesichts der niedrigen Raumhöhe dort schwierig erscheint.
Die Räume im Keller weisen teils baujahrsbedingte Feuchtigkeitsschäden beim aufgehenden Mauerwerk auf. Es befindet sich einiger entsorgungspflichtiger Unrat (siehe Fotos) im Keller. Auch in der Garage befindet sich Gerümpel.
Östlich beim Haus wurde nachträglich ein erdgeschossiger Anbau (wahrscheinlich früher wie ein „Schuppen“) hinzugefügt, dieser wurde für eine Wohnraumnutzung umgebaut ist jedoch baulich unfertig (Fassade, Dachabläufe etc.). Hier ist ebenfalls ein Satteldach vorhanden jedoch mit Mischeindeckung (Betondachsteine und ältere Rhombus-Eternittafeln). Die Nachschau in den Bauakten beim Magistrat Steyr hat ergeben, dass für dieses Gebäude keine Unterlagen vorliegen, es dürfte sich daher um einen konsenslosen Anbau handeln. Ca. seit 2007 befindet sich eine thermische Solaranlage zur Warmwassererzeugung auf der Dach-Südseite dieses Anbaues. Die Rückseite des Anbaues erscheint auch nicht ordentlich drainagiert zu sein was angesichts der Hanglage des Grundstückes schon wichtig wäre.
Die nachträglich errichtete Kfz Garage weist ca. 31,35m² Nfl. und hat ein Flachdach mit bituminöser Abdichtung aufzuweisen, zwei Metall-Kipptore wurden eingebaut. Diese Dachabdichtung bei der Garage scheint am Ende der Lebensdauer zu sein. Die Garage hat eine trompetenartige kleine Zufahrt bekommen (links und rechts kl. Betonmauern), die Zu- und Abfahrt zur Garage kann wegen der Aschacherstraße als sehr gefährlich eingestuft werden.

Die Einfriedung besteht aus einer alten Betonmauer, darauf befindet sich ein Metallzaun (Maschendraht) bzw. ein Holzzaun. Der Stiegenaufgang von der Strasse zum Haus ist mit Granit eingefasst, hier gibt es teils lose Platten welche befestigt gehören.

Der Garten erscheint bei der Besichtigung ungepflegt. Das Haus weist einen Instandhaltungs- und Sanierungsrückstand auf (siehe Fotodokumentation).

Die alten, vorhandenen Pläne stimmen hinsichtlich Raumaufteilung etc. nicht mit Ist-Stand überein !

Zusammengefasst lassen sich die Nutzflächen daher nur in etwa wie folgt darstellen:

EG-Wohnen: ca.48m²
DG-Wohnen: ca.35m²
Keller: ca. 48m²
Zubau (konsenslos): ca. 36m²
Garage: 31,35m²

Gesamtzustandsnote laut Besichtigung: mittel

7. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND, Übliche Gesamtnutzungsdauer:

Das Einfamilienwohnhaus wurde bereits um 1952 errichtet, die Zubauten teilen hinsichtlich Nutzungsdauer das Schicksal des Hauptgebäudes. Die gewöhnliche Lebensdauer von Einfamilienhäusern in dieser Bauweise beträgt üblicherweise 80 Jahre, aufgrund der Besichtigung ergibt sich für diese Bewertung eine realistische Restnutzungsdauer von 15 Jahren (GND daher hier: 87 Jahre), dies entspricht einer linearen Abschreibung von ca. 83%.

Erklärung zur Berechnung der Alterswertminderung:
Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (so Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 5.Aufl., S.73).
Für die herangezogenen Werte für die gewöhnliche Gebäudelebensdauer wurden die Tabellen von Kranewitter, S.74 herangezogen.

8. BESTANDVERHÄLTNISSE:

Das Wohnhaus steht in Eigennutzung und wird daher als bestandsfrei („mietfrei“) bewertet.

9. DATEN AUS DEN BAUAKTEN DES MAGISTRATES:

Folgende Daten lassen sich aus dem Bauakt zur Liegenschaft wiedergeben:

- Baubewilligungsbescheid vom 01.09.1950, Zl. 5555/50
- Bescheid zur Benützungsbewilligung vom 12.11.1952, Zl. 5555/49
- Bescheid Wasserleitungsanschluss vom 17.09.1956, Zl. 5390/1956
- Bescheid zur Errichtung einer Doppelgarage vom 11.08.1978, Zl. 6287/77
- Bescheid zur Benützungsbewilligung der Garage vom 24.08.1978
- über den ostseitigen Zubau gibt es keinerlei Akten beim Magistrat Steyr, es handelt sich daher mit hoher Wahrscheinlichkeit um einen konsenslosen Zubau

10. ENERGIEAUSWEIS:

Ein solcher wurde mir nicht vorgelegt.

III. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.1992/150 (LBG) und unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Tatsachen sowie besonders unter der Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt durchgeführt.
Als Bewertungsverfahren werden das **Sachwertverfahren (§ 6 LBG) und das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) (**zur Ermittlung des Bodenwertes) herangezogen, das **Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)** findet bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern üblicherweise keine Anwendung.
Schließlich wird vom Sachverständigen der Verkehrswert ermittelt, wobei der **Verkehrswert** einer Liegenschaft als jener Wert zu bezeichnen ist, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen sind, ausgenommen die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen **(§ 2 LBG).**

1. BODENWERT:

Hinsichtlich Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken in der näheren bis mittleren Umgebung zu der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in Steyr-Stadt wurden folgende, tatsächliche Grundstücksverkäufe aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr gesichtet und als vergleichbar herangezogen:

- TZ 3304/2020, Kaufvertrag vom 28.05.2020, Kauf der Gst. 36/9/10/11 KG 49203, 2.649m² zu € 130,- je m²
- TZ 6380/2021, Kaufvertrag vom 17.09.2021, Kauf des Gst. 369/34/32/33 KG 49203, 1.999m² zu € 110,- je m²
- TZ 1981/2023, Kaufvertrag vom 11.04.2023, Kauf des Gst. 842/1 KG 49228, 1.016m² zu € 241,- je m²
- TZ 5825/2021, Kaufvertrag vom 30.06.2021, Kauf des Gst. 824/19 KG 49206, 705m² zu € 239,-
- TZ 6872/2022, Kaufvertrag vom 02.11.2022, Kauf des Gst. 1452/1 KG 49233, 520m² zu € 330,-
- TZ 4489/2020, Kaufvertrag vom 17.07.2020, Kauf des Gst. 42/4 KG 49203, 839m² zu € 303,-

Unter Berücksichtigung der Vergleichspreise und der sonstigen Umstände im konkreten Fall wie Nord-Hanglage, Lage neben der Aschacherstrasse, Zufahrtsproblem etc. können bei der gegenständlichen Liegenschaft mit einem gehörigen Abschlag auf die Vergleichspreise € 160,- als ortsüblicher Baulandpreis herangezogen werden.

Berechnung des Bodenwertes:

Ein Bebauungsabschlag findet nicht Anwendung.

1.080m² x € 160,- = € 172.800,- (inkl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen)

Diese Werte setzen ordentliche Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsfreiheit voraus. Eine Bodenuntersuchung war jedoch nicht beauftragt ebensowenig eine Wasseruntersuchung.

2. BAUWERT:

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die Baukosten (**inkl. Ust.**) je m² Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht. Der Herstellungswert der sonstigen Nebenflächen (z.B. Aussenanlagen etc.) wurde anteilig mitberücksichtigt, ebenso die eher schlichte Ausführungsweise.

Nutzungsart Bezeichnung	Nutzfläche in m²	Neu-Herstellungskosten in € je m²	Gesamt-Neuherstellungskosten in €	Abschreibung in %	Zeitwert in €
Keller	48,00	1050	50400	83	8568
EG Wohnen	48,00	2800	134400	83	22848
DG Wohnen	35,00	2650	92750	83	15768
Zubau	36,00	1650	59400	83	10098
Garage	31,35	1050	32918	83	5596
				Bauzeitwert	**62877**

3. SACHWERT:

Die Summe aus Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen sowie Wert der Aussenanlagen ergibt den Sachwert:

Bodenwert	€	172.800,-
Bauzeitwert laut obiger Berechnung	€	62.877,-
abzüglich Gerümpelentsorgung pauschal	€	- 4.500,-
verkürzter SACHWERT	**€**	**231.177,-**

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:

Gemäss § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz muss der ermittelte Sachwert auf Basis einer Nachkontrolle mit den Gegebenheiten vor Ort verglichen werden („Nachkontrolle anhand der Marktbeobachtung“). Diese Marktbeobachtung zeigt zwar grundsätzlich eine Nachfrageschwäche seit 08/2022 auch am Einfamilienhaussektor (Stichwörter: KIM Verordnung, Kreditbremse etc.), jedoch sind Objekte in der vorliegenden Preisklasse von diesen Umständen weniger betroffen.

Aus diesem Grund wird der ermittelte Sachwert als marktfähig erachtet und wird ohne weitere Zu- oder Abschläge in den Verkehrswert übergeleitet.

Verkehrswert gerundet: € 231.000,-

Dr. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at

IV. ZUSAMMENFASSUNG:

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile an der Liegenschaft

EZ 128 Grundbuch 49203 Christkindl
BEZIRKSGERICHT Steyr
Aschacher Str. 19
4400 Steyr

beträgt bei Geldlastenfreiheit

zum Bewertungsstichtag 11.06.2024 gerundet:

€ 231.000,-
(in Worten: euro zweihundertundeinunddreissigtausend)

Steyr, am 25.06.2024

Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,10-94,15-94,17-94,20-94,23-94,65-94,70 LG Steyr, PersB-101)

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49203 Christkindl EINLAGEZAHL 128
BEZIRKSGERICHT Steyr

****
Letzte TZ 1175/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
32/6		GST-Fläche	1005	
		Bauf.(10)	89	
		Gärten(10)	916	
.152		Bauf.(10)	75	Aschacher Straße 19
GESAMTFLÄCHE			1080	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********

5 ANTEIL: 1/2
Kornel Fontos
GEB: 1972-05-05 ADR: Aschacher-Straße 19, Steyr 4400
a 1939/2020 IM RANG 1498/2020 Kaufvertrag 2020-03-10 Eigentumsrecht
b 1940/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

6 ANTEIL: 1/2
Medea Fontos
GEB: 1980-08-01 ADR: Aschacher-Straße 19, Steyr 4400
a 1939/2020 IM RANG 1498/2020 Kaufvertrag 2020-03-10 Eigentumsrecht
b 1940/2020 Belastungs- und Veräußerungsverbot

********** C **********

1 a 509/1912
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 32/6 .152 für
Elektrizitätswerke Stern & Hafferl Aktiengesellschaft
b 912/1940 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 33

4 a 1939/2020 Pfandurkunde 2020-03-19
PFANDRECHT Teilhöchstbetrag EUR 240.000,--
für Raiffeisenbank Wartberg an der Krems eGen (FN 121568b)
c 1784/2021 VORRANG von LNR 7 vor 4

5 auf Anteil B-LNR 5
a 1940/2020
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Medea Fontos geb 1980-08-01
b 1784/2021 VORRANG von LNR 7 vor 5

6 auf Anteil B-LNR 6
a 1940/2020
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT gemäß § 364 c) ABGB
für Kornel Fontos geb 1972-05-05
b 1784/2021 VORRANG von LNR 7 vor 6

7 a 1784/2021 Schuld- und Pfandurkunde 2020-12-28
PFANDRECHT EUR 26.000,--

Beilage 1

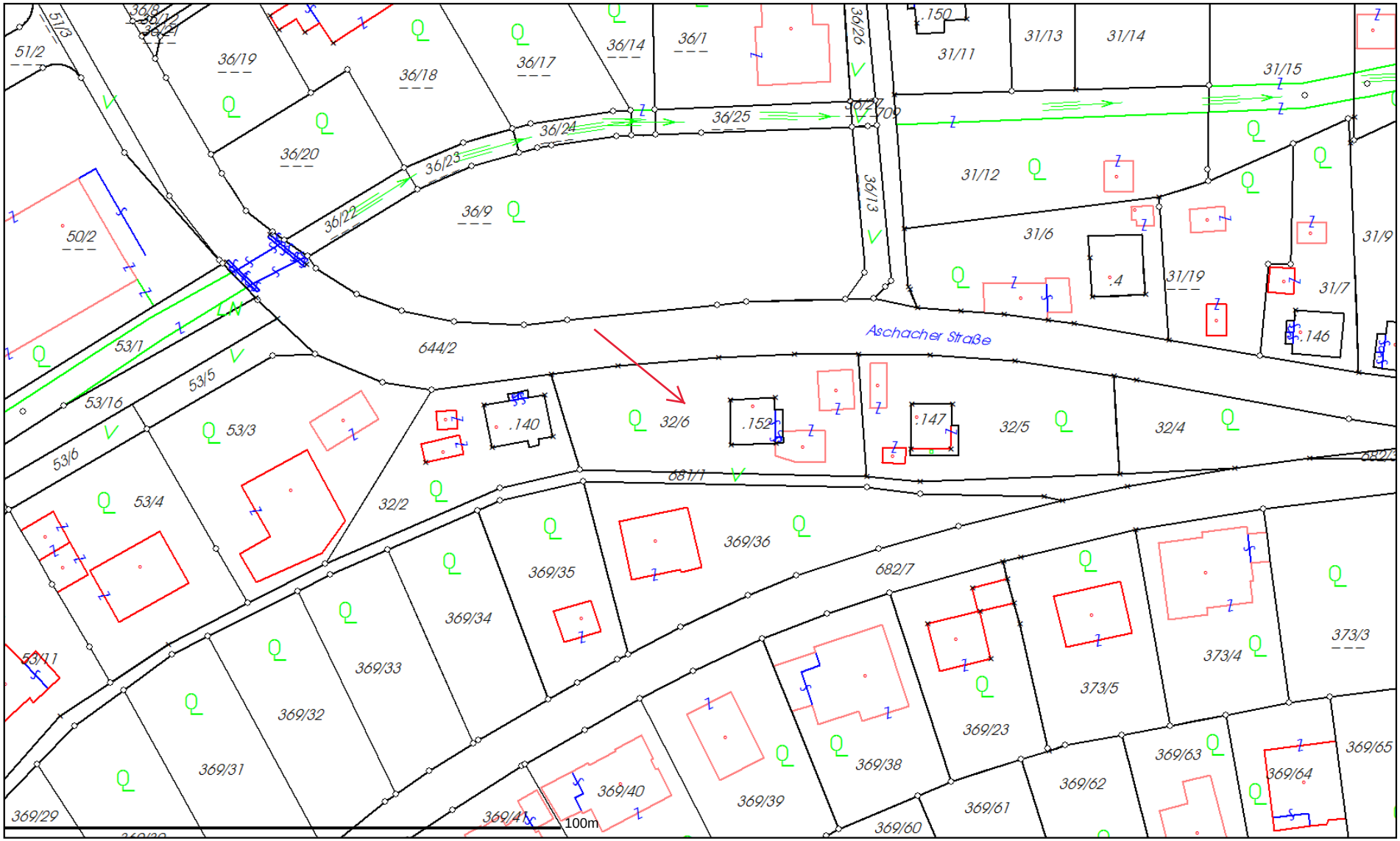
```
          12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 7.800,--
          für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
          (FN 157656y)
          WO-2020-158105
      c 1784/2021 VORRANG von LNR 7 vor 4 5 6
      d 149/2024 Klage (21 C 28/24f)
      e 1175/2024 Einleitung Versteigerungsverfahrens siehe LNR 8a
   8  a 1175/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
          Hereinbringung von vollstr. EUR 1.456,97 samt Zinsen/Kosten
          lt. Exekutionsbewilligung 2024-03-25
          für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
          (FN 157656y) (12 E 783/24z)
          IM RANG CLNR 7a

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

*****************************************************************************
```

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM)

KG: 49203 GSTNR: 32/6
Katastralgemeinde: 49203 Christkindl

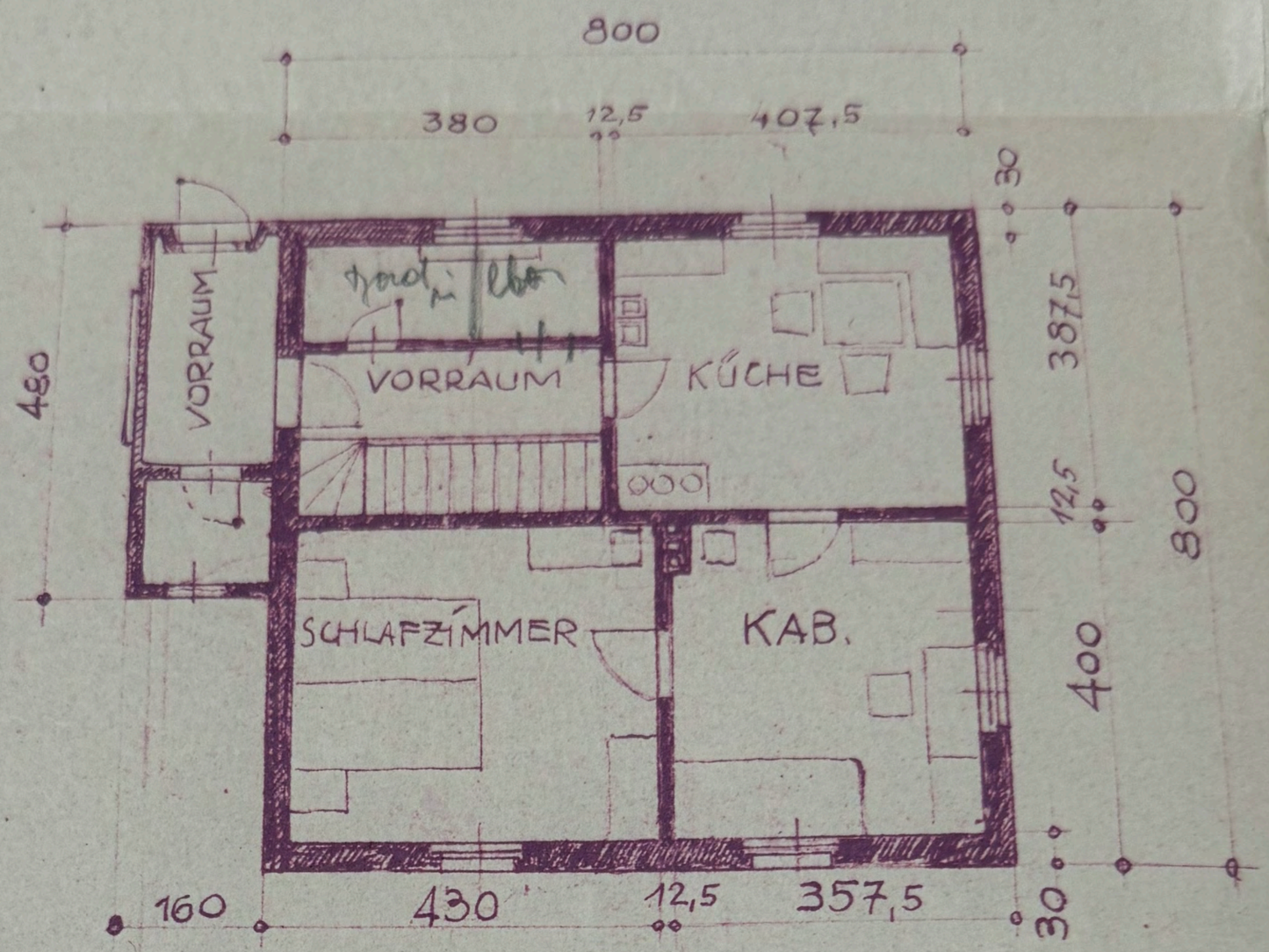


Ausschnitt Mitte - Koordinaten: M = 1:1000 Ausschnittgröße in Meter: 250 Abfragedatum: 25.06.2024 Abfragekosten in EUR: 0,38

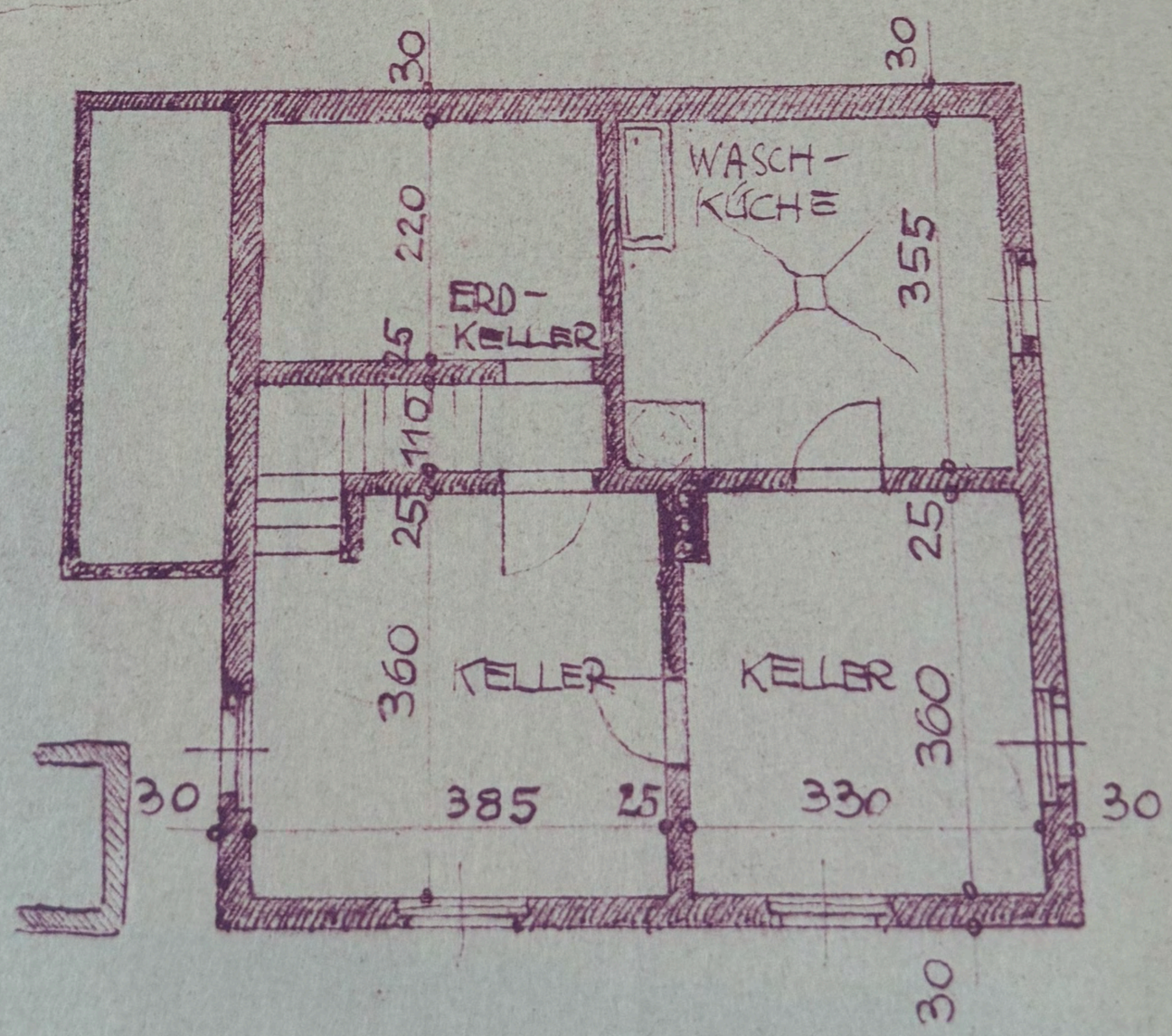
Katastralgemeindegrenze | Politische Gemeindegrenze | Grundstücksgrenze | Hausgrenze | Nutzungsgrenze | Sonstige Linie

Beilage 2 DKM

ERDGESCHOSS-GRUNDRISS



KELLER-GRUNDRISS

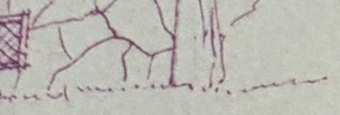


64
64
42
170

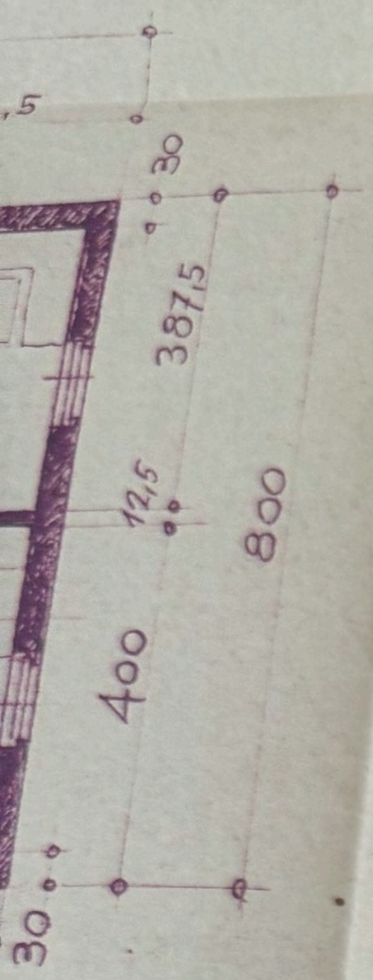
17.
68

MASSTAB

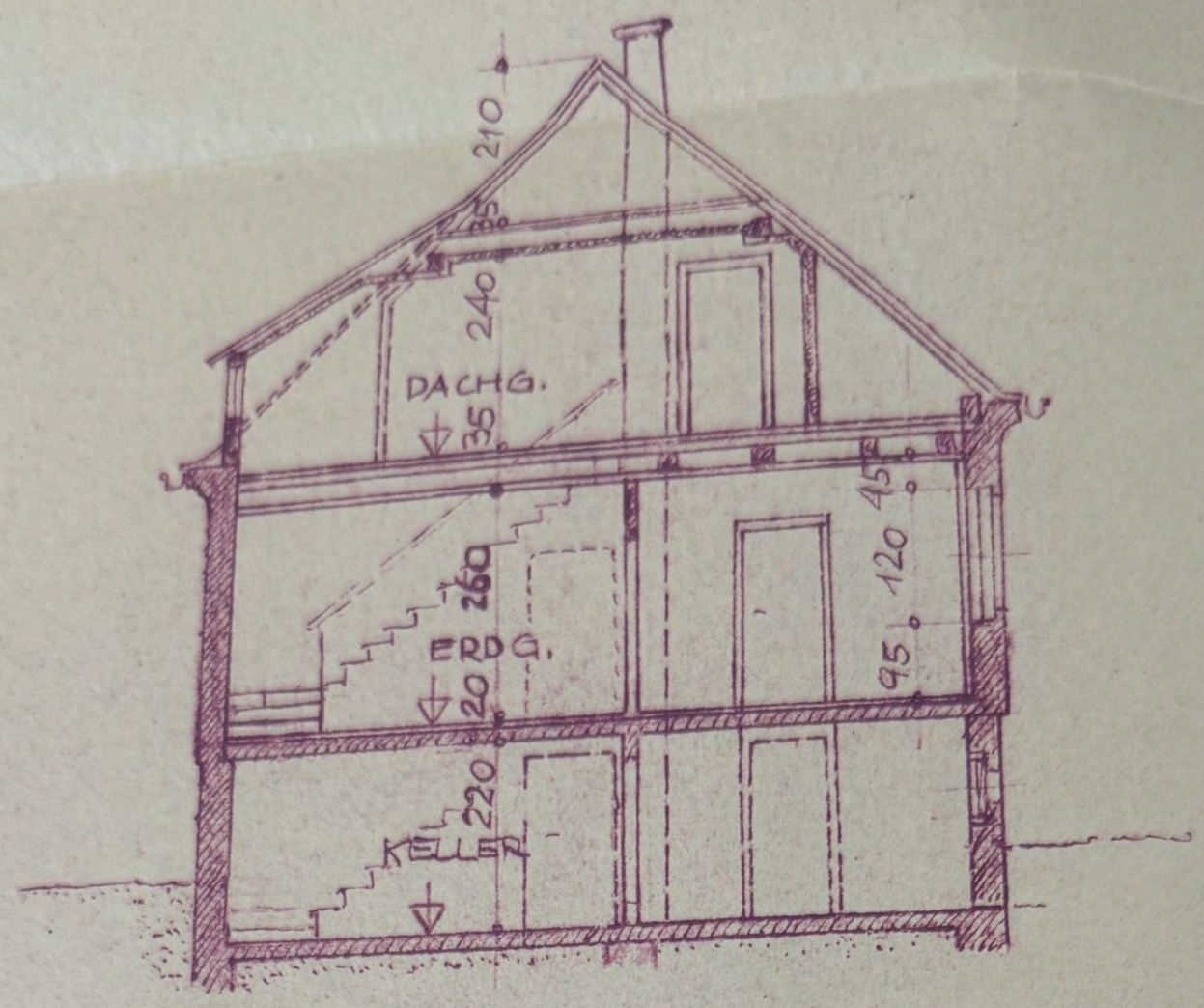
STEYR, IM AUGUST 1949.



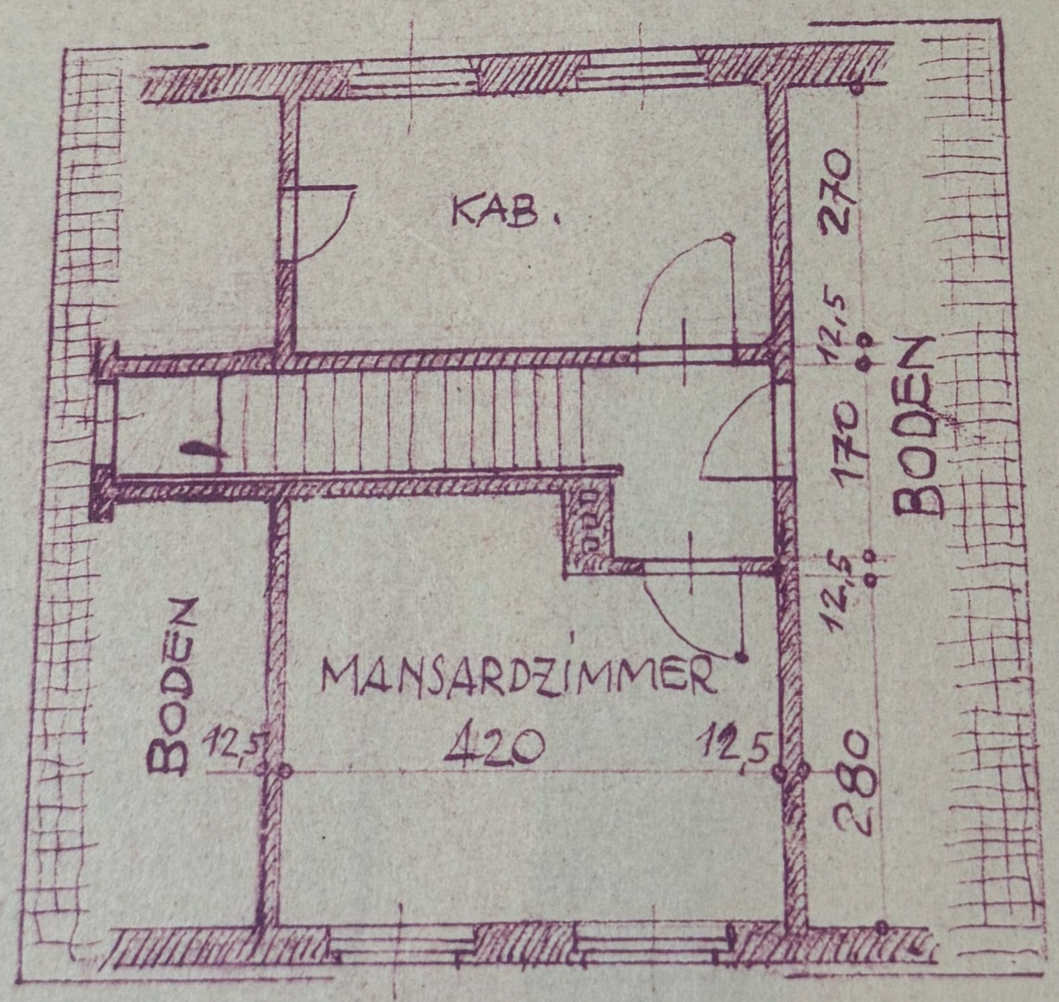
YDRISS

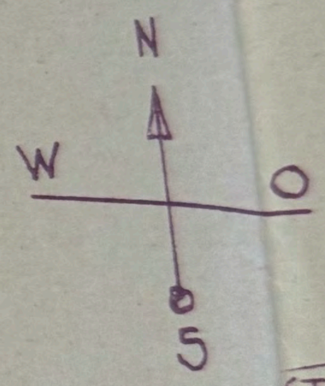


QUERSCHNITT

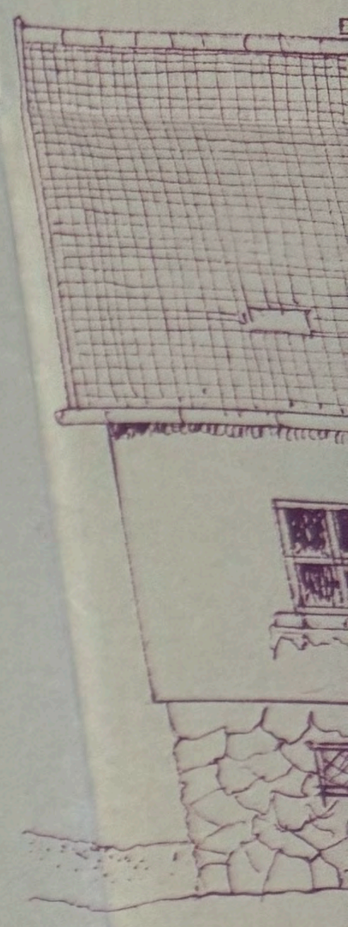


DACHGESCHOSS-GRUNDRISS





WES



STRASS

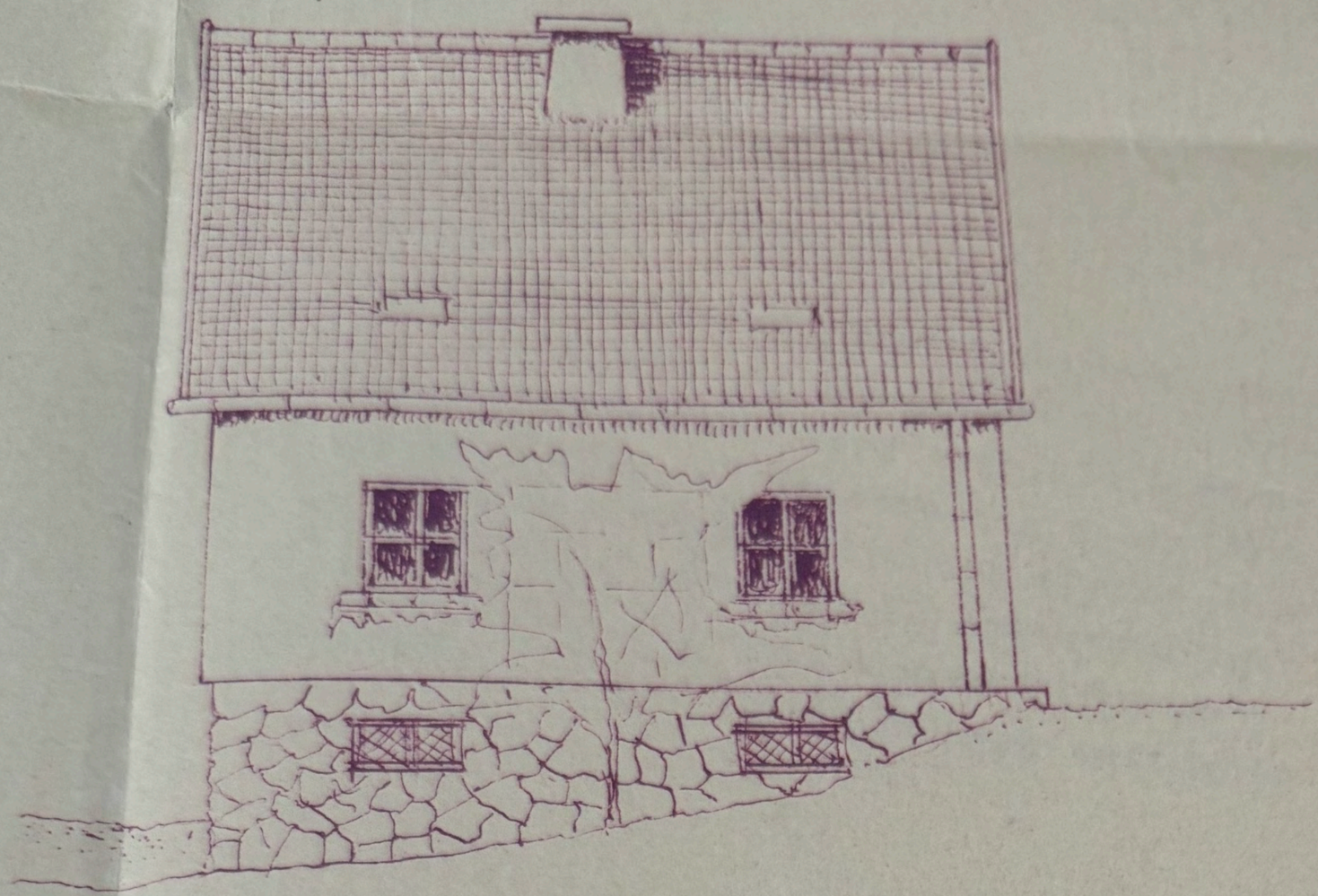
32/2

64
64
42
170

17.4
68.-

MASSTAB 1:100

WESTANSICHT

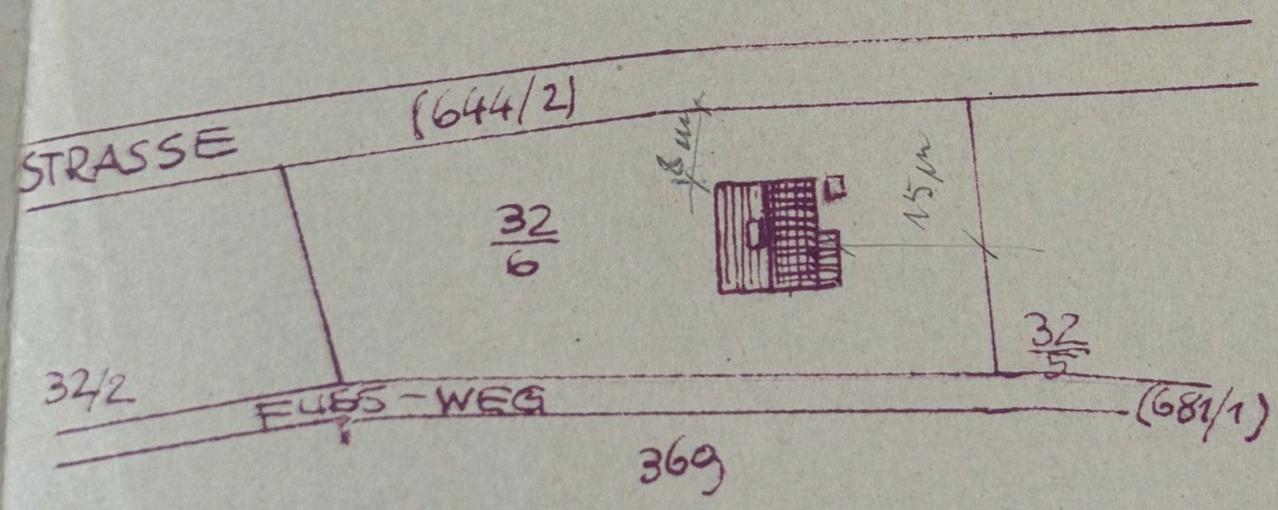


Wird unter den in der Entscheidung
vom 1. Sept. 1950 Zl. 5555/49
angeführten Bedingungen genehmigt

MAGISTRAT STEYR 63

N
O
S

LAGEPLAN 1:1000



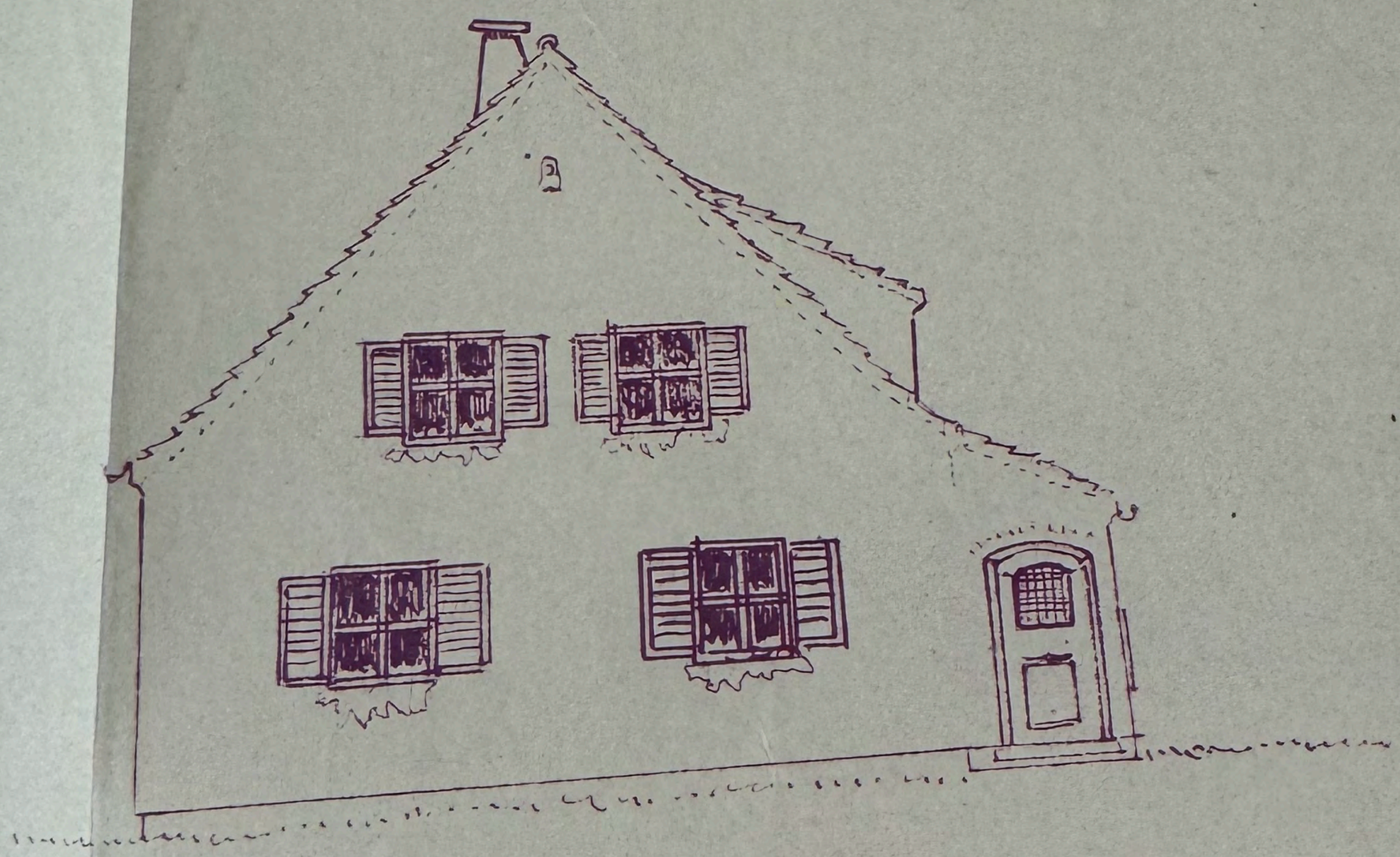
DER BAUHERR:
Milalkovits Mid.

DER BAUMEISTER:

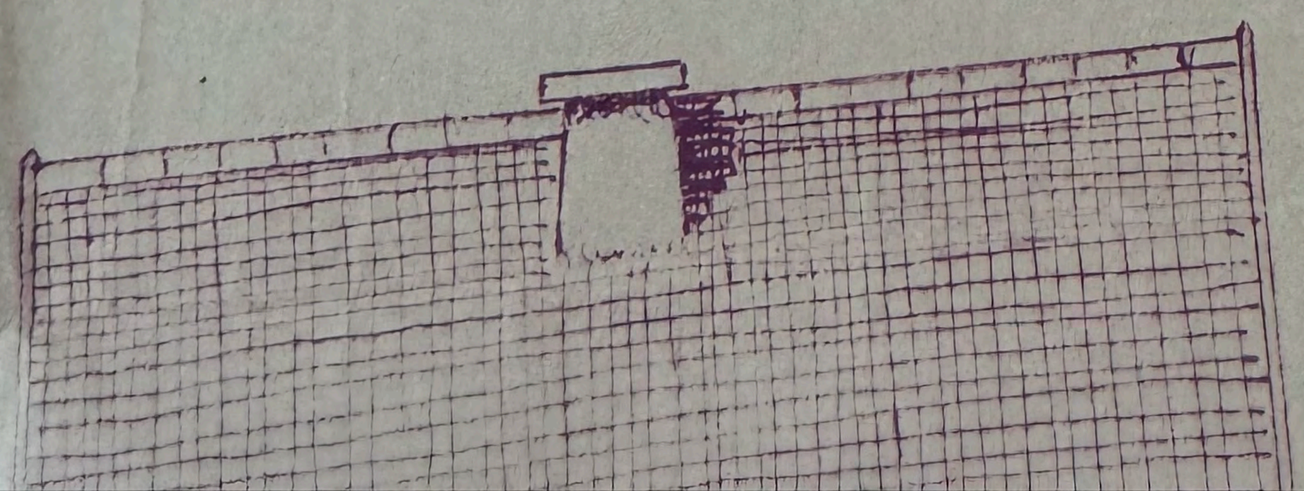
Baumeister
FRANZ ADAMI
Baumeister Steyr
Steyr, OO., Haagerstr. 2
Tel.: 610

OVÍCS-STEYR

SÜDANSICHT

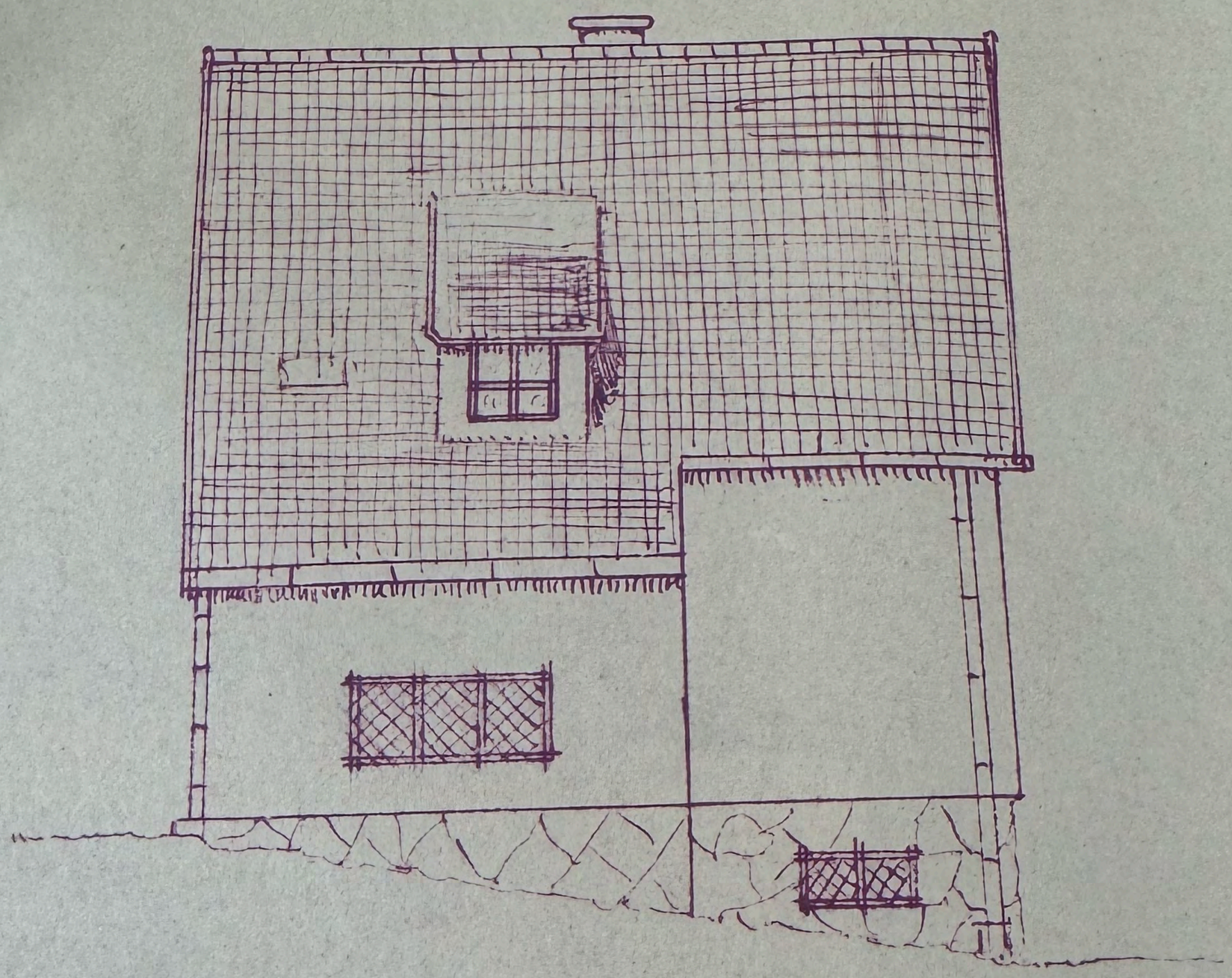


WESTANSICHT

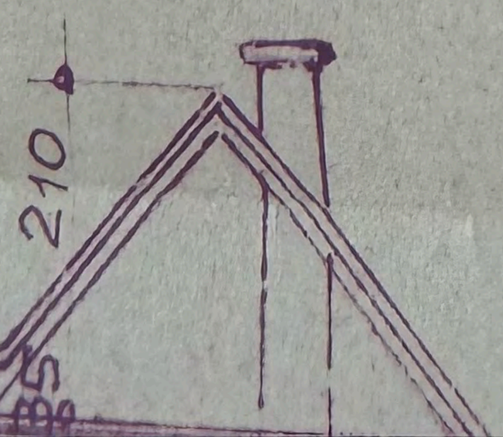


NHAUS FÜR HERRN MICHAEL MÍLALKOVÍCS-S

GRUNDRISSE

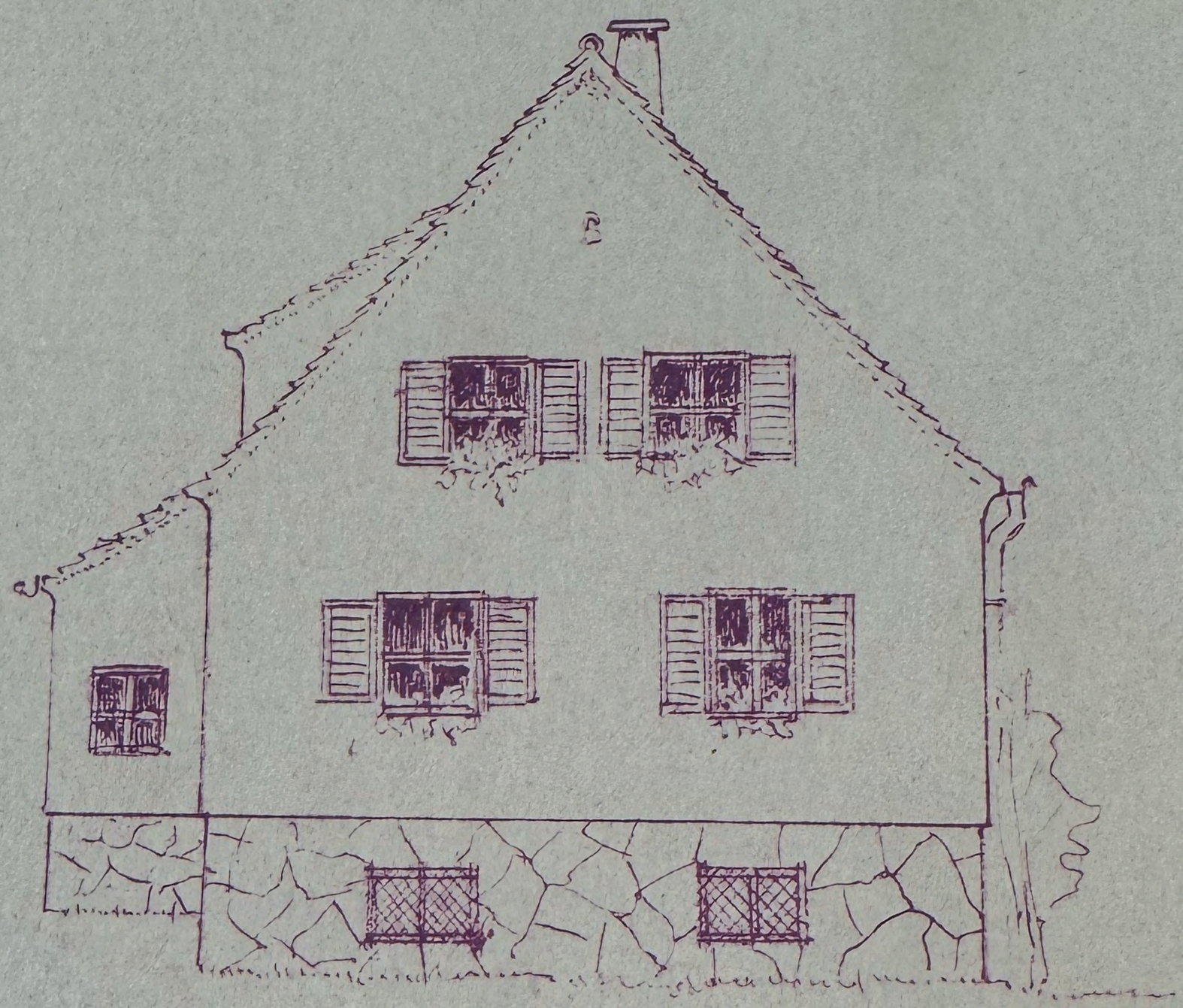


QUERSCHNITT

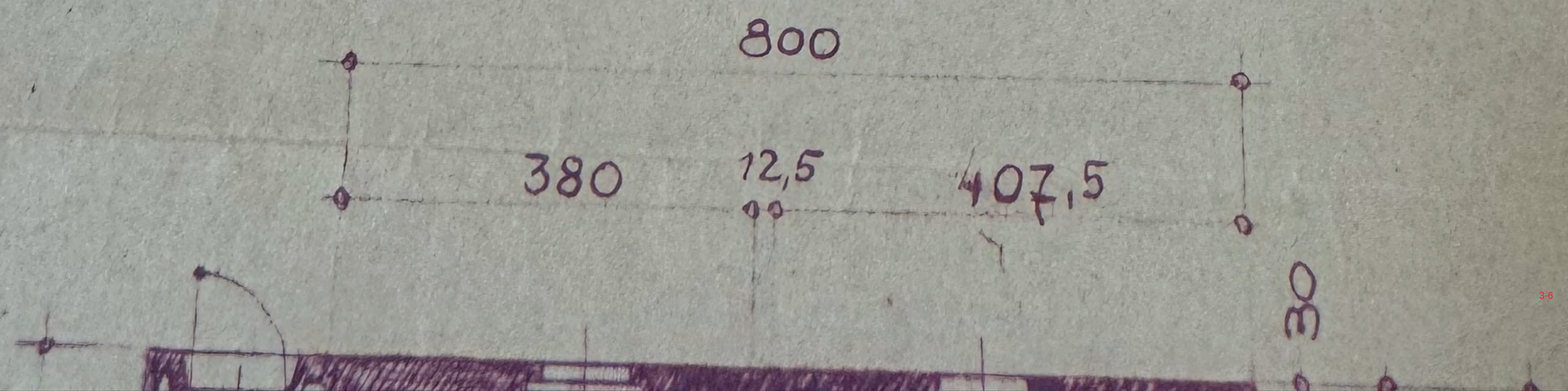


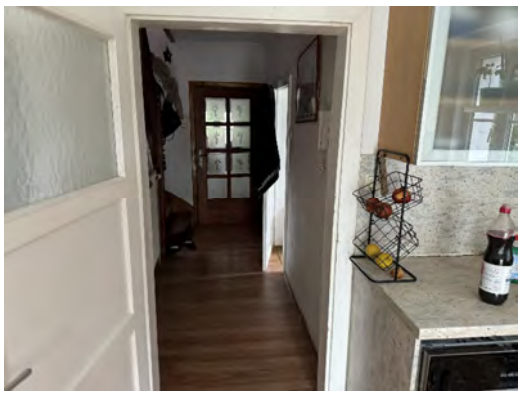
WOHNHAUS F

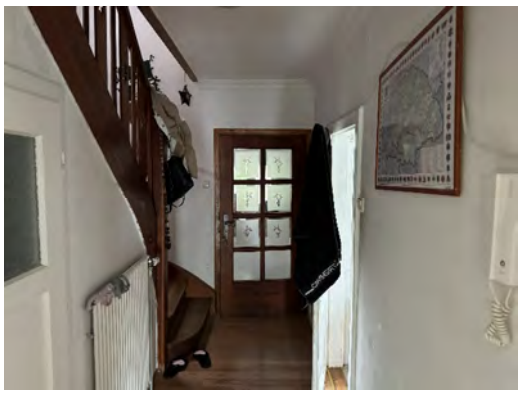
NORDANSICHT

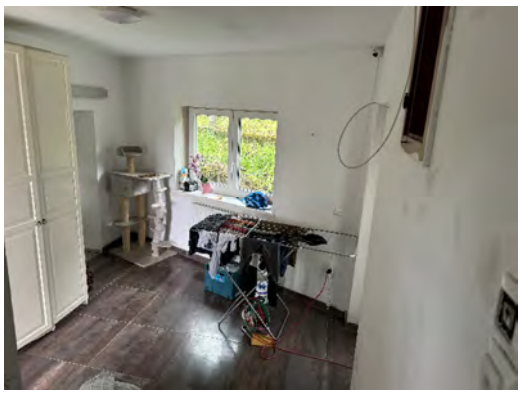


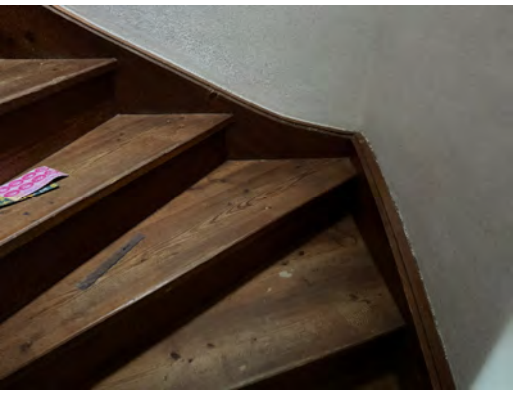
ERDGESCHOSS-GRUNDRISS

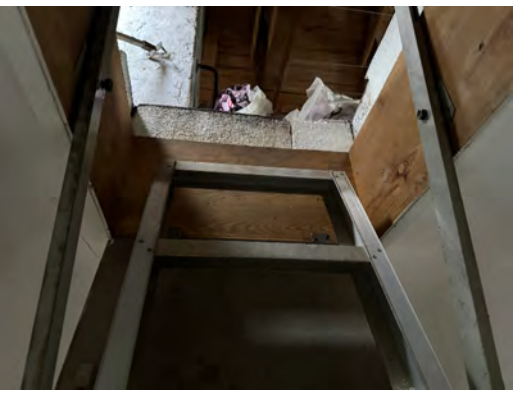


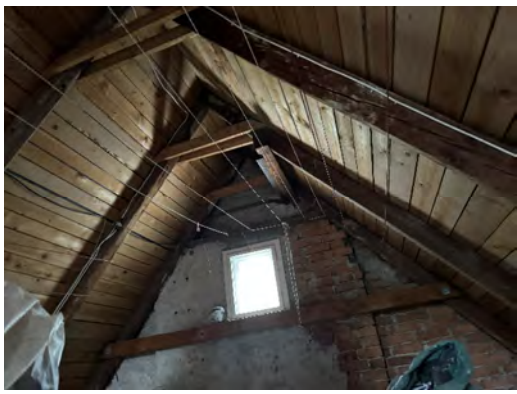


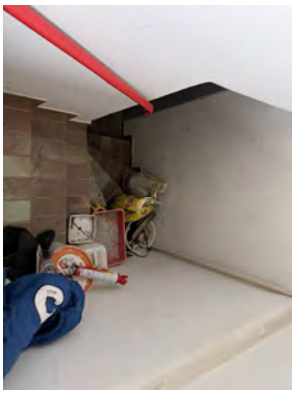


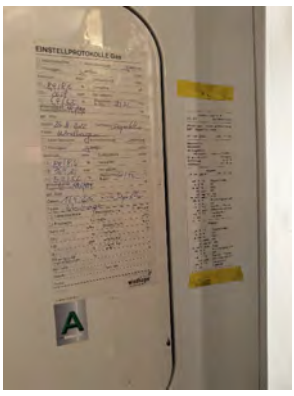
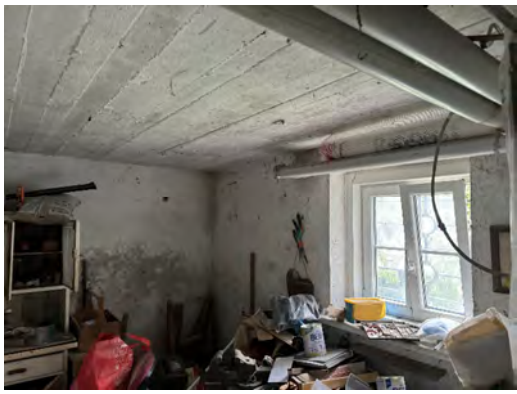
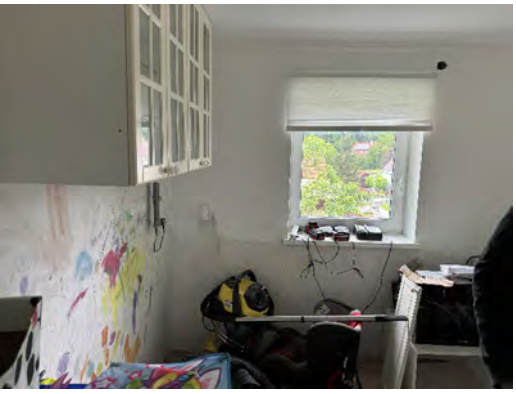
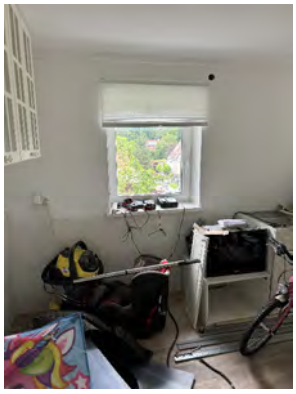
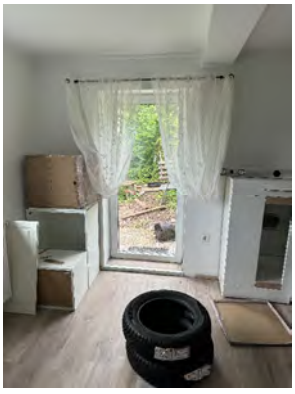











EINSTELLPROTOKOLLE Gas
A