



## Dr. Walter Edtmaier

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs  
Staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder

Bewertungsgutachten Immobilien • Parifizierungsgutachten

4040 Linz • Neugasse 9 • Alturfahr (beim Neuen Rathaus)  
Telefon 0732.713203 • Mobil 0664.3423390  
office.sv@edtmaier.at

### Bezirksgericht Urfahr Exekutionsabteilung

Ferihumerstr. 1  
4040 Linz

Linz, 24.3.2026

**Exekutionssache** 12 E 1783/25d (führender Akt), Beitritt 12 E 3608/25m

**Betreibende Partei:** Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen  
(Beitritt) 4201 Gramastetten, Marktstraße 41  
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG  
4020 Linz, Europaplatz 1a

**Verpflichtete Partei:** Andreas Landl  
4112 St. Gotthard im Mühlkreis, Rodlstr.5

## Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der bebauten Liegenschaft (Einfamilienhaus, Doppelgarage)

EZ 603  
Grundstück(e) 1590/2

Katastralgemeinde/Grundbuch 45610 St. Gotthard  
Bezirksgericht Urfahr

Grundstücksadresse 4112 St. Gotthard im Mühlkreis, Rodlstr. 5

Grundbücherlicher Eigentümer Andreas Landl  
Anteile 1/1-Anteil, B-LNr. 1

Stichtag 21.1.2026 (Tag der Befundaufnahme)

Art des Gutachtens Gutachten im Exekutionsverfahren  
Auftraggeber Bezirksgericht Urfahr

## INHALTSVERZEICHNIS

<b>A</b>	<b>Allgemeine Angaben</b>	<b>4</b>
1	Auftrag, Zweck	4
2	Befundaufnahme, Stichtag	4
3	Grundlagen, Haftung	4
4	Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise	6
5	Zubehör, Einrichtung	8
6	Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	8
7	Beilagen - Anhang	8
<b>B</b>	<b>Befund</b>	<b>9</b>
1	<b>Grundbuch</b>	<b>9</b>
2	<b>Beschreibung Liegenschaft</b>	<b>11</b>
2.1	Lage	11
2.2	Größe, Maße, Form, Topographie	11
2.3	Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	12
2.4	Verkehrerschließung	12
2.5	Infrastruktur	12
2.6	Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	12
2.7	Altlastenatlas	13
2.8	Nutzung	13
3	<b>Beschreibung Gebäude</b>	<b>14</b>
3.1	Allgemeines	14
3.2	Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen	15
3.3	Räume, Nutzflächen	16
3.4	Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme	18
3.5	Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung	19
4	<b>Außenanlagen</b>	<b>20</b>
<b>C</b>	<b>Gutachten</b>	<b>21</b>
1	<b>Sachwert</b>	<b>22</b>
1.1	Bodenwert	22
1.2	Bauwert	24
1.3	Wert Außenanlagen	25
1.4	Berechnung	25
2	<b>Verkehrswert</b>	<b>26</b>
<b>D</b>	<b>Zusammenfassung</b>	<b>27</b>
	<b>ANHANG</b>	<b>28</b>

## ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch
Anm. (Ann.)	Anmerkung (Annahme)
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche
BK	Betriebskosten
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)
DKM	Digitale Katastralmappe
d.s.	das sind
EO	Exekutionsordnung
EP	Einreichplan
EW	Einheitswert
etc.	et cetera
ETW	Eigentumswohnung
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)
f. (ff.)	folgende Seite(n)
G	Grenzkataster
GB	Grundbuch
ggf./ggstl.	gegebenenfalls/gegenständlich(e)
Gst.	Grundstück
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)
HQ	Hochwasser
HV	Hausverwaltung
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung
insb.	insbesondere
IPS	Immobilien-Preisspiegel
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit
k.A.	keine Angabe(n)
KG	Katastralgemeinde
KP/KV	Kaufpreis/Kaufvertrag
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LD (ND)	Lebensdauer (Nutzungsdauer)
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)
m.E.	meines Erachtens
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)
MNM	Monatsnettomiete
MV	Mietvertrag
NF	Nutzfläche
Pkt.	Punkt
ON	Ordnungsnummer (Gerichtsakt)
rd.	rund
RH	Raumhöhe
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)
RWS (rw)	Rechtswirksamkeit (rechtswirksam)
s.o.	siehe oben
SV	Sachverständiger
TU	Technische Universität
TZ	Tagebuchzahl
u.a.	unter anderen
udgl. (usw.)	und dergleichen (und so weiter)
V	Vervielfältiger
vgl.	vergleiche
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)
WFG (WWG)	Wohnbauförderungsgesetz (Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz)
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)

### Gebäudebeschreibung:

EG	Erdgeschoss
DG	Dachgeschoss
KG	Kellergeschoss
OG	Obergeschoss
TG	Tiefgarage
UG	Untergeschoss

### Gerichts-/Behördenbezeichnungen:

BG	Bezirksgericht
LG	Landesgericht
OGH	Oberster Gerichtshof
OLG	Oberlandesgericht
VfGH	Verfassungsgerichtshof
VwGH	Verwaltungsgerichtshof
BDA	Bundesdenkmalamt
BH	Bezirkshauptmannschaft
FA	Finanzamt
(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
LHSt.	Landeshauptstadt

DORIS	Digitales OÖ. Raum- Informations-System (Land OÖ.)
-------	--

## A Allgemeine Angaben

### 1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Urfahr, Verfügung vom 19.11.2025, ON 27.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 603, GB 45610 St. Gotthard im Mühlkreis im beim Bezirksgericht Urfahr zu Aktenzeichen 12 E 1783/25d (Beitritt 12 E 3608/25m) anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens.

### 2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft war zunächst für den 18.12.2025 anberaumt. Bei dieser versuchten Befundaufnahme war niemand anwesend.

In der Folge wurde für den 21.1.2026 ein 2. Termin mit dem Gerichtsvollzieher und ggf. Schlosser festgesetzt. Bei der Befundaufnahme waren neben dem SV folgende Personen anwesend:

- \* Thomas Schlair, Gerichtsvollzieher
- \* Andreas Landl, Verpflichtete Partei (Liegenschaftseigentümer)
- \* Mag. Julia Edtmaier, Nichte und Assistentin SV

Mit der verpflichteten Partei wurde am 23.3.2026 nochmals telefonisch Kontakt aufgenommen (Thema: Nachfrage betreffend Fertigstellung der Sanierung im DG, Aufmauerung Doppelgarage).

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 21.1.2026 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

### 3 Grundlagen, Haftung

- \* Auftrag/Verfügungen vom 19.11.2025, ON 27, elektronischer Gerichtsakt bis ON 35
- \* Grundbuchsauszug EZ 603 (aus Gerichtsakt entnommen), Abfragedatum 18.11.2025 (Beilage 1)
- \* Orthofotos/Luftbildaufnahmen, Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- \* Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gotthard i. Mkrs. (Abfrage *doris.at*), lt. Auskunft der Gemeinde ist für das Grundstück ein Bebauungsplan nicht verordnet.

- \* Einsichtnahme in den Gefahrenzonenplan (Wildbach [Eschelbach], Hochwasserrisikozonen entlang Kleine/Große Rodl, HW-Anschlagslinien 1954, 2002, 2013), die Gefahrenhinweiskarte (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko), Hangwasserhinweiskarte (Abfragen *doris.at*)
- \* Einsichtnahme in den bei der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis elektronisch geführten Bauakt (soweit auf Ersuchen des SV Unterlagen übermittelt, vor Ort eingesehen und überblicksartig):
  - Einreichpläne (EP) 3/2002 und 3/2003 (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, Baubeschreibungen)
  - Baubewilligung vom 9.10.2002 für die Errichtung eines Einfamilienhauses (EP 3/2002)
  - Energieausweis des Ing. Werner Fischl, St. Valentin, Nestroyst. 2/3/8 vom 20.7.2002
  - Bauanzeige vom 8.3.2003 betreffend Abänderung gegenüber EP 3/2002 (EP 3/2003)
  - Baumeldung der Fa. Mayr Bau GmbH vom 1.4.2003 (Baubeginn 14.4.2003)
  - Schreiben der Gemeinde vom 2.4.2003 betreffend das Vorliegen von Nichtuntersagungsgründen der Baumassnahmen lt. Bauanzeige (mit der Bauausführung darf begonnen werden)
  - Baufertigstellungsanzeige vom 14.3.2008 (Innenausbau fertig, Fassade folgt)
  - Gasbefund des Ing. Stefan Wasicek vom 4.3.2004, Fabr. Windhager, Type Genio 210, Bj. 2004
- \* Saldoliste der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis vom 4.12.2025 über offene Gemeindeabgaben, darunter (dingliche) Grundsteuer für 2025: EUR 59,15
- \* Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- \* Gültiger Energieausweis lt. Auskunft keiner vorliegend
- \* Anfertigung von ca. 130 Objektfotos
- \* Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere von der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis (Amtsleiter, Bauabteilung, Übermittlung von Unterlagen [elektronischer Bauakt]), vom Bezirksgericht Urfahr/Grundbuch bzw. elektronische Abfragen, im Wege des Digitalen Oberösterreichischen Raum-Informationen-Systems des Landes Oberösterreich (*doris.at*) und von den bei der Befundaufnahme anwesenden Personen eingeholt.

Die verpflichtete Partei teilt bei der Befundaufnahme mit, dass aufgrund eines Wassereintrittes die Fertigstellung der restlichen Sanierungsarbeiten in den nordseitigen Räumen des Dachgeschosses (Beilage 9, Abb.51-54) demnächst erbracht wird. Die Dachsanierung, der Einbau einer abgehängten Decke samt Spots im Bad und die sonstigen Schadensbehebungen sind bereits durchgeführt. Vorwiegend fehlen noch die Innenanstriche und diverse Adaptierungen in diesen Räumen.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte sowie für eventuell daraus resultierende irrtümliche Bewertungsannahmen wird keine Haftung übernommen. Es obliegt den im Verfahren beteiligten Personen hinsichtlich solcher Annahmen rechtzeitig Einwendungen zu erheben,

um bei einer allfälligen Bewertungsrelevanz das Gutachten noch abändern zu können. Jedem Kaufinteressenten (Teilnehmer einer Versteigerung) wird empfohlen, sich vor einer Kaufentscheidung (Teilnahme an einer Versteigerung) detaillierte Informationen vom Eigentümer und von den Behörden einzuholen und die Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

Für dieses Gutachten besteht Urheberrecht. Es gilt nur für den angeführten Zweck. Die in einem gerichtlichen Verfahren erstellten Gutachten gelten nur für das anhängige Verfahren. Sollte ein Gutachten auch anderweitig verwendet werden, bedarf eine solche Verwendung oder die Weitergabe eines auch nur auszugsweisen Inhaltes meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.

#### 4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise

[1] Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes und Gebäudes (Einfamilienhaus mit Doppelgarage) wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung einer Wohnliegenschaft von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen, Baustoff-/Bauteilüberprüfungen, Funktionsprüfungen von Ausstattungen, haustechnischen und sonstigen Anlagen (Geräten) sind nicht Aufgabe einer Liegenschaftsbewertung, wurden somit nicht durchgeführt und waren auch nicht gesondert beauftragt. Der Bewertung wurden jene Gegebenheiten zugrunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

Die aufgrund eines Wassereintrittes erforderlich gewordenen Sanierungsarbeiten im Dachgeschoss befinden sich bei der Befundaufnahme noch im Durchführungsstadium und teilt die verpflichtete Partei mit, dass diese Arbeiten demnächst abgeschlossen sein werden (Pkt. A.3). Auf telefonische Rückfrage am 23.3.2026 bestätigt die verpflichtete Partei, dass diese Sanierung bereits vollständig erfolgt sei und diese Räume wieder entsprechend genützt werden können.

Für die Bewertung wird daher zum Stichtag angenommen, dass diese Sanierungsarbeiten - wenn auch durch nachträgliche Fertigstellung - tatsächlich und fachmännisch erbracht wurden.

[2] Sofern nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, stellt die Wertermittlung baubehördlich auf eine konsensgemäße, jedenfalls konsensfähige Errichtung ab und geht diese davon aus, dass für den Boden und die Baulichkeiten keine Kontaminierungen vorliegen, für die die Grenzwerte der „Baurestmassendeponie“ gemäß Deponieverordnung überschritten sind.

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Bauakt, Verträge, udgl.) nur in jenem Ausmaß, als sie für

die Bewertung von bebauten Wohnliegenschaften üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

[4] Allfällige Zahlungsrückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Liegenschaftsbesitz zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt (Grundsteuer), werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern diese mittels Rückstandsausweis festgestellt sind oder ein Rückstand über mehrere Monate von der Behörde (Gemeinde) mitgeteilt wurde und es sich dabei - auch in Bezug auf die Rundungen bei der Wertermittlung - um einen nennenswerten Betrag handelt.

Laut Saldoliste der Gemeinde vom 4.12.2025 bestand für die Liegenschaft der verpflichteten Partei zum damaligen Zeitpunkt - neben sonstigen Abgaben - an offenen dinglichen Abgaben (Grundsteuer) lediglich ein Betrag von EUR 59,15. Ein Rückstandsausweis wird nicht mitgeteilt.

Dieser Betrag bleibt bei der Bewertung der Liegenschaft wegen Geringfügigkeit außer Ansatz bzw. ist ggf. in einer allfälligen Marktanpassung oder in der Rundung des Wertergebnisses mitberücksichtigt.

Vorstehende Angaben stellen zum Stichtag eine unverbindliche Information dar. Verbindliche und aktuellere Auskünfte (zB. Zeitpunkt Versteigerung) sind beim örtlichen Gemeindeamt einzuholen.

[5] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaft.

Auf die weiteren im Befund und Gutachten angeführten Annahmen wird hingewiesen.

[6] Die Wertermittlung basiert grundsätzlich auf den vorgelegten bzw. übermittelten Unterlagen und den bei der Befundaufnahme erteilten Informationen. Sind für die Auftragsbearbeitung Annahmen zu treffen, weil bspw. der Immobilieneigentümer (die Immobilieneigentümerin) oder eine Vertretung bei der Befundaufnahme zur umfassenden Auskunftserteilung nicht anwesend war bzw. entsprechende Unterlagen nicht vorgelegt oder Informationen nicht erteilt wurden oder nachträglich Eigenschaften oder Umstände hervorkommen, die für die Bewertung zum Stichtag von Relevanz sind, besteht der Vorbehalt der entgeltlichen Änderung (Ergänzung) des Gutachtens.

[7] Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4: Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig am Markt realisierbar ist.

## 5 Zubehör, Einrichtung

Ein separat zu bewertendes Zubehör ist nicht vorhanden. Bewegliche Einrichtungsgegenstände und Einbauten (zB. Kücheneinrichtung) sowie Fahrnisse sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einem Wohngebäude an sich gehören (Heizungsanlage, Sanitärausstattung, udgl.), sind von der Bewertung umfasst.

## 6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- \* Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- \* Exekutionsordnung
- \* Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- \* Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- \* Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
- \* Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- \* Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- \* Immobilien-Preisspiegel (IPS) für das Jahr 2025 der Wirtschaftskammer Österreich
- \* Grundstückspreiserhebung/ Österr. Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2025
- \* Richtpreis-Tabellen, entnommen aus diversen Publikationen (*Kranewitter*, Baukosteninformation (BKI) der deutschen Architektenkammer mit Regionalfaktoren für Österreich, etc.)
- \* Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs betreffend Kapitalisierungszinssatz und Herstellungskosten, verlautbart in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2/2025 bzw. Heft 3/2025
- \* Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, Immomapping, etc.)
- \* Eigene Sammlungen über Grundpreise, Baukosten, Vergleichswerte

## 7 Beilagen - Anhang

Die im Anhang angeführten Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens.

Zur besseren Veranschaulichung wurden darin teils Markierungen vorgenommen.

Die Pläne wurden verkleinert (vergrößert), sie sind nicht maßstäblich.



## **B Befund**

### **1 Grundbuch**

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang, Beilage 1  
(Stand 18.11.2025)

#### Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45610 St. Gotthard unter der Einlagezahl 603 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m <sup>2</sup> )	GST-Fläche (m <sup>2</sup> )
1590/2	Baufläche (Gebäude)	171	
	Gärten	626	797
Gesamtfläche			797

Das Grundstück wird im Grenzkataster geführt. Die Adresse lautet: Rodlstr. 5

#### Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

- A2-LNr. 1: Eröffnung der Einlage für Gst. 1590/2 aus EZ 67 (TZ 4193/2001)  
A2-LNr. 2: Bauplatz auf Gst. 1590/2, Bescheid 2001-01-05 (TZ 4193/2001)  
A2-LNr. 3: gleichzeitig mit TZ 4193/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-27 Zuschreibung  
Teilfläche Gst. 1581 (Teil 5) aus EZ 68, Einbeziehung in Gst.1590/2 (TZ 4194/2001)

#### Anmerkungen:

Die Bauplatzeigenschaft als Erfordernis einer Bebauung ist im angesetzten Baulandpreis berücksichtigt.  
Die Eintragungen zu LNr. 2 und 3 sind reine Ersichtlichmachungen.

#### Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich folgende Eintragung:

B-LNr. 1      Anteile 1/1      Andreas Landl

Das Eigentumsrecht wird aufgrund eines Schenkungsvertrages 2000-12-27 (TZ 4193/2001) ausgewiesen.

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

- C-LNr. 1 Dienstbarkeit des Gehrechtes hins. Gst. 1590/2 gemäß Schenkungsvertrag 2000-12-27 Pkt. Siebtens für Gst. 1590/1, EZ 67 (TZ 4193/2001)
- C-LNr. 2 Reallast der Unterlassung des Höherbewuchses hins. Gst. 1590/2 gemäß Schenkungsvertrag 2000-12-27 Pkt. Siebtens für Gst. 1581, EZ 68 (EZ 4193/2001)
- C-LNr. 3-8 (vertragliche) Pfandrechte (C-LNr. 4, 6-8: Höchstbetragshypotheken)
- C-LNr. 10-11 Einleitungen des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstreckbaren Forderungen
- C-LNr. 12 (exekutives) Pfandrecht

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeit zu LNr. 1 betrifft eine kleine östliche Randzone im extrem steilen nördlichen Grundstücksteil und ermöglicht dem ebenso im nördlichen Abschnitt im Steilhang liegenden angrenzenden herrschenden Grundstück die leichtere Zugänglichkeit und Bewirtschaftung.

Die Reallast (LNr. 2) hat zum Inhalt, den Bewuchs (zB. Bäume) im steilen Gelände an der nördlichen Grundgrenze zum Gst. 1581 (heute 1581/8) nicht über 2 Meter wachsen zu lassen, sobald an dieser Grundstücksgrenze von den Eigentümern des Gst. 1581 (heute 1581/8) ein Wohnhaus errichtet wird. Geländebedingt stellen die Dienstbarkeit und die Reallast jeweils lediglich eine geringe Belastung dar, die bei der Marktanpassung mitberücksichtigt wird.

Die Geldlasten/Pfandrechte bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

Die Einleitung von Versteigerungsverfahren ist eine reine Ersichtlichmachung, die bei der Bewertung keine Berücksichtigung findet.

## **2 Beschreibung Liegenschaft**

### **2.1 Lage**

Die Liegenschaft liegt im Gemeindegebiet St. Gotthard im Mühlkreis inmitten des am Fuße der Mühlviertler Hügellandschaft liegenden Ortsgebietes Rottenegg etwas westlich der Einmündung der Kleinen in die Große Rodl und nahe des südlich verlaufenden Flusses.

Zum Gemeindeamt sind es ca. 250 m, zur Kirche am nördlichen Berg in St. Gotthard ca. 1,3 km, zur südlichen Rohrbacher Straße (B127) und zum entlang dieser Verkehrsader gelegenen Bahnhof Rottenegg (Mühlkreisbahn) ca. 700 m bzw. 1 km, zu den Handels- und Gewerbegebieten entlang der B127 in den Gemeindegebieten Walding und Ottensheim (Hofer, Billa, Einkaufszentrum Ottensheim/Eurospar, Autohäuser, etc.) ca. 2,5 - 4 km und nach Linz rd. 13 km (je Luftlinie).

Die nähere Umgebung im Ortszentrum besteht aus gemischt genützten bebauten Grundstücken, teils mit Mehrparteienobjekten, vorwiegend aber mit Ein- und Zweifamilienhäusern bebauten Grundstücken.

Die aus einem Grundstück bestehende Liegenschaft grenzt im Süden an die Rodlstraße, im Westen an das Grundstück mit dem mehrgeschossigen multifunktionalen Zentrum namens Ze • Ro, im Osten an ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück und im Norden nach einer von der Rodlstraße aus gesehen ca. 15 m höher gelegenen Geländekante ebenso an ein bebautes Wohngrundstück.

In Ansehung des Immobilien-Preisspiegels (IPS) handelt es sich im Bezirk Urfahr-Umgebung aufgrund der zentralen Lage in Rottenegg um eine gute Wohnlage.

Zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückes und der Umgebung siehe insbesondere Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Flächenwidmungsplan (Beilagen 2 - 5).

### **2.2 Größe, Maße, Form, Topographie**

Das 797 m<sup>2</sup> große Grundstück ist hakenförmig ausgeformt (Beilagen 3.2, 3.3, 4). Die Straßenlänge und südliche Grundstücksbreite beträgt ca. 21 m, die nördliche mittlere Breite ca. 24 m und die Grundstückstiefe (Nordsüderstreckung) ca. 36 m (Hauptabschnitt West) bzw. 17 m (Teilfläche Ost).

Das Grundstück hat im südlichen Abschnitt eine leichte Südhanglage, in dem zur Bebauung Abgrabungen und teils im straßenseitigen Abschnitt zwecks Terrassierung Aufschüttungen erfolgten sowie im nördlichen Abschnitt eine extreme Steilhanglage. Das Grundstück ist im bebaubaren straßenseitigen Bereich aufgrund seiner Form und Größe gut bebaubar.

### 2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft ist angeschlossen an bzw. liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen vor Ort: Öffentliche Wasserversorgung und Kanalisation, Strom- und Gasnetz, Müllabfuhr

### 2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird über das regionale Straßennetz (B127), die Eschlbergstraße bzw. Rottenegger Straße (L1510) und zuletzt über die im Ortskern Rottenegg davon abzweigende Rodlstraße sehr gut erschlossen. Ein Gehsteig ist vor Ort an der Südseite der Rodlstraße vorhanden.

Die Haltestelle der Buslinien (Rottenegg Ort) befindet sich direkt vor Ort an der nahen Eschlbergstraße, der Bahnhof Rottenegg (Mühlkreisbahn) an der Rohrbacher Straße ist in einer Entfernung von ca. 1 km erreichbar.

### 2.5 Infrastruktur

Aufgrund der Zentrumslage in Rottenegg sind die örtlichen infrastrukturellen Einrichtungen und Nahversorgungsgeschäfte (sofern vorhanden) im Ortsgebiet erreichbar. Nahversorgungsgeschäfte befinden sich an der B127 in den Gemeindegebieten Walding und Ottensheim (Pkt. 2.1).

### 2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück und die nähere Umgebung mit der Widmung Gemischtes Baugebiet aus (Beilage 5). Laut Auskunft der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis ist für das Grundstück ein Bebauungsplan nicht verordnet.

Laut Gefahrenzonenplan (Hochwasser Große Rodl) ist das Grundstück geringfügig im straßenseitigen Abschnitt betroffen (Beilage 6.2). Die Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) führt das Grundstück mit Typ A an (Feststoffverlagerung am Hang, siehe Beilage 6.1).

Das Grundstück ist von der Hangwasserhinweiskarte nicht betroffen (Beilage 3.3).

## 2.7 Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas (Altlasten-GIS) ergab, dass das Grundstück darin nicht verzeichnet ist.

## 2.8 Nutzung

Das Wohngebäude wird zum Stichtag vom Eigentümer und dessen Familie bewohnt und wird augenscheinlich auch zur Lagerung von vielerlei Gegenständen genutzt.

Eine Vermietung besteht lt. Auskunft nicht.

### **3 Beschreibung Gebäude**

#### **3.1 Allgemeines**

Beim Wohngebäude handelt es sich um ein vorwiegend in den Jahren 2003 bis 2005 in Massivbauweise errichtetes eingeschossiges Einfamilienhaus mit einem Untergeschoss und einem ausgebauten Dachgeschoss, wobei das Wohngebäude geländebedingt straßenseitig dreigeschossig in Erscheinung tritt. Dem Gebäude ist mit interner Verbindung südwestlich und in etwa ein Geschoss tiefer liegend eine Doppelgarage angebaut. Das Wohngebäude ist südseitig mit einem Pultdach, nordseitig mit einem Flachdach eingedeckt. Bei der Doppelgarage besteht eine hohe Übermauerung (Brüstungsmauer), lt. Auskunft der verpflichteten Partei geeignet für den Einbau eines Pools bzw. der Errichtung einer Terrasse oder Grünzone, was bislang nicht durchgeführt wurde. Die für dieses Vorhaben erforderliche Statik soll bei der Errichtung der Baulichkeit aber bereits berücksichtigt worden sein.

Der Hauseingang ist vom straßenseitigen Vorplatz über 10 Außenstufen und einem Zwischenpodest sowie einer ebenen Zugangsfläche neben der durch Aufschüttung geschaffenen ebenen Terrasse erreichbar. Das Wohngebäude wird im Untergeschoss süd- bzw. talseitig eben erschlossen, das Erdgeschoss liegt geländebedingt nord- bzw. hangseitig unter dem Gelände.

Im Untergeschoss ist neben den Nebenräumen (zB. Technik-/Heizraum) und den beiden disloziert errichteten Stiegenanlagen in die tiefer liegende angebaute Doppelgarage und in das Erdgeschoss eine kleine Wohn- bzw. Büroeinheit untergebracht. Die Hauptwohneinheit erstreckt sich über das Erd- und Dachgeschoss. Beiden Geschossen sind Terrassen angegliedert, im Erdgeschoss ostseitig, im Dachgeschoss südseitig. Die Terrasse im EG erschließt im Bereich der nordseitigen Stützmauer den nördlich angrenzenden steilen Grundstücksteil (Steilhang).

Die im - der Bauanzeige zugrunde gelegten - Einreichplan 2003 dargestellten Balkone im Erdgeschoss Süd (Wohnzimmer) und Dachgeschoss Ost (Schlafzimmer) sind zum Stichtag nicht errichtet. Ersterer könnte bei entsprechender Konzeption und baubehördlicher Genehmigung auch der Erschließung der zum Stichtag nicht errichteten Einbauten über der Doppelgarage dienen (s.o.).

Die Garage ist von der Straße über einen flach ansteigenden Vorplatz befahrbar.

Im Anschluss an die Doppelgarage westseitig sind 2 hintereinander angeordnete Kfz-Abstellplätze vorhanden. Am Vorplatz vor der Garage besteht Platz für weitere 2 Stellplätze.

Die Grundrissgestaltung kann den Beilagen 7.1 - 7.3 entnommen werden (teils Abweichung in der Ausführung in natura).

Für das Wohngebäude wurde ein gültiger Energieausweis nicht vorgelegt. Für die Bewertung wird eine dem Alter und der Art des Wohngebäudes entsprechende Gesamtenergieeffizienz angenommen. Der für das Bauverfahren erstellte Energieausweis des Ing. Fischl (Pkt. A.3) führt für das geplante Wohngebäude eine Energiekennzahl (für standardisierte Klimadaten) von 50,61 kWh/(m<sup>2</sup>a) an.

Die Außenabmessungen (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. Einreichplan vom März 2003 (ca.):

Einfamilienhaus (UG), ohne Doppelgarage (Anbau):	L/B: 10,70 x 7,82 (8,00) m
Einfamilienhaus (EG):	L/B: 10,70 x 9,65 (11,10) m
Einfamilienhaus (DG):	L/B: 10,70 x 8,65 (10,55) m
	RH: UG: 2,60 m, EG: 2,80 m, DG: 2,50 m bzw. bis Dachschräge
Doppelgarage (Anbau):	L/B: 7,00 x 6,75 m, RH 2,80 m

### 3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen

Aus dem Bauakt werden die wesentlichen baubehördlichen Bewilligungen angeführt (ggf. andere Genehmigungen siehe Pkt. A.3):

- 2002 Baubewilligung (Neubau Einfamilienhaus)
- 2003 Bauanzeige infolge baulicher Änderung und Mitteilung der Baubehörde über das Nichtvorliegen von Untersagungsgründen (Baubeginn 4/2003)
- 2008 (formelle) Baufertigstellungsanzeige (Innenausbau fertig, Fassade folgt)

Aufgrund der mitgeteilten Bewohnung ab 2005 und des im Bauakt inliegenden Gasbefundes der Heizungsanlage vom 4.3.2004 wird die vorwiegende Baufertigstellung faktisch mit 2005 angenommen.

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass die in den Einreichplänen im Erd- und Dachgeschoss - in den Einreichplänen als 1. und 2. OG bezeichnet - dargestellten Balkone (Beilagen 7.2., 7.3) nicht errichtet sind. Zum Stichtag fehlen bei diesen Balkontüren die Absturzsicherungen (!!!). Ebenso ist der Einbau in die Aufmauerung der Doppelgarage nicht ausgeführt (Pkt. 3.1).

### 3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell gering abweichenden baulichen Ausführung oder nachträglichen Abänderung des Grundrisses - aus den im Bauakt inne liegenden Unterlagen (Einreichplan 2003) entnommen bzw. aus den Plankoten dieses Einreichplanes errechnet oder ungefähr geschätzt.

Diese Nutzflächen betragen bzw. werden wie folgt angenommen:

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m <sup>2</sup> )		
		a	b	Teil	Raum	Gesamt
<b>Wohngebäude <sup>1)</sup></b>						
<b>UG <sup>2)</sup></b>	Windfang + Flur (5,37+6,12)				11,49	
	Zimmer 1 + Bad (16,87+3,17)				20,04	
	Waschen				10,24	
	Technik + AR (8,16+12,55)				<u>20,71</u>	<b>62,48</b>
	Terrasse (Süd) <sup>5)</sup>	6,50	4,50			<b>29,25</b>
(Anbau/UG 2)	Doppelgarage				44,00	<b>44,00</b>
<b>EG <sup>3)</sup></b>	Diele + AR (5,04+3,63)				8,67	
	Wohnraum + Empore (37,54+16,83)				54,37	
	Küche				14,34	
	Garderobe + WC (5,87+2,53)				<u>8,40</u>	<b>85,78</b>
	Terrasse (Ost) <sup>6)</sup>	10,00	2,50			<b>25,00</b>
<b>DG <sup>4)</sup></b>	Diele + Zimmer 2 (11,57+14,81)				26,38	
	Zimmer 3 + 4 (13,98+14,15)				28,13	
	Bad + Schrankraum (11,98+8,62)				<u>20,60</u>	<b>75,11</b>
	Terrasse (Süd)					<b>13,49</b>
Gesamtsumme						<b>335,11</b>
<sup>1)</sup> lt. Einreichplan (EP) vom März 2003, <sup>2)</sup> lt. EP: Erdgeschoss (EG), <sup>3)</sup> lt. EP: 1.Obergeschoss (1.OG), <sup>4)</sup> lt. EP: 2.OG <sup>5)</sup> lt. EP: 15,20 m <sup>2</sup> , augenscheinlich größer ausgeführt: Nutzfläche ungefähr geschätzt <sup>6)</sup> lt. EP: 7,73 m <sup>2</sup> , augenscheinlich größer ausgeführt: Nutzfläche ungefähr geschätzt						

#### Zusammenstellung:

Zusammenstellung	m <sup>2</sup>
Wohngebäude UG	62,48
Terrasse UG	29,25
Wohngebäude EG	85,78
Terrasse EG	25,00
Wohngebäude OG	75,11
Terrasse OG	13,49
Doppelgarage (Anbau/UG 2)	44,00
Kontrollsumme	<b>335,11</b>



Für die Bewertung (Sachwert) werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen  
(Terrassen UG: Fkt. 0,1, EG/DG: Fkt. 0,2):

<b>Rechenwerte für Bewertung</b>				<b>m<sup>2</sup></b>
Wohngebäude UG inkl. Terrasse (Fkt. 0,1)	Sachwert	gerundet	<b>65</b>	
Wohngebäude EG inkl. Terrasse (Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	<b>91</b>	
Wohngebäude OG inkl. Terrasse (Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	<b>78</b>	
				234
Doppelgarage (Anbau/UG 2)	Sachwert	gerundet	<b>44</b>	
<b>Summe</b>				278
Rest Fkt. 0,9 und 0,8 (Terrassen UG, EG/OG)		gerundet		57
Kontrollsumme		gerundet		335

### 3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme

Bauweise (lt. Baubeschreibung 7/2002, Einreichplan 3/2003 [EP]): Beton-Streifenfundamente, Kellermauerwerk, hangseitiges unterirdisches Mauerwerk im EG und Stützmauern: STB-Mauer, aufgehendes Mauerwerk und Innenwände: Ziegel

Mauerstärken (lt. EP): UG: Außenmauern: 25 cm, Mittel-/Innenwände: 25/12 cm,

EG/DG: Außenmauern: 25 cm zzgl. 12 cm Wärmedämmung, Mittel-/Innenwände: 25/12 cm

Dachform/Dachdeckung: Pultdach (südseitig), Sparrendach, Welleternit, Regenrinnen, Fallrohre, Flachdach (nordseitig), Doppelgarage, Flachdach bzw. Aufmauerung/Brüstungsmauer für Pool, etc.

Fassadengestaltung: Fassade verputzt/gefärbelt (weiß), rückwärtiger Bauteil (weinrot)

Decken: Massivdecken

Stiegen: UG/EG, EG/DG: jeweils zweiläufig gegenläufige Massivstiege mit Zwischenpodest,

UG/EG: Tritt- und Setzstufen in Holz (mahagonifarben), Edelstahlhandlauf bzw. nach Zwischenpodest Edelstahlgeländer mit Glasausfachung; EG/DG: metallene Stiege, Trittstufen in Holz (mahagonifarben), Edelstahlgeländer mit Glasausfachung

UG/Doppelgarage, gerade Massivstiege, Tritt-/Setzstufen: Fliesen (grau), kein Handlauf (!!!)

Wand-/Deckenbehandlung: gespachtelt/gefärbelt (weiß), Bad/WC UG: Verfliesung in Raumhöhe (weiß marmoriert), WC EG: Verfliesung in ca. 1,70 m Höhe (beige bzw. braun marmoriert),

Bad/WC DG: Verfliesung in unterschiedlicher Höhe, unterschiedliche Farbtöne, Gestaltungselemente

Haustüre (UG): Alu-/Kunststoffkonstruktion

Terrassen-/Balkontüren UG/EG/DG: Kunststoff-/Isolierglaskonstruktion (weiß), Mittelsprosse, einflügelig

Innentüren: vorwiegend Holzwerkstofftüren und Holzzargen (natur)

Fenster: Kunststoff-/Isolierglasfenster (weiß), Dreh-/Kippbeschlag, Fabr. Gaulhofer

Sanitärausstattung: Bad/WC UG: nicht ausgebaut (siehe Beilage 9, Abb.25)

WC EG: Wand-WC (grau), wandintegrierter Spülkasten, Handwaschbecken

Bad/WC DG (bei der Befundaufnahme aufgrund der Sanierung größtenteils abgedeckt):

Badewanne (Lage raummittig), Duschkabine, Waschbecken,

Wand- bzw. Stand-WC, wandintegrierter Spülkasten

Heizung/Warmwasseraufbereitung: Gaszentralheizungsanlage, Fußbodenheizung,

Brennwertkessel, Fabr. Windhager, Mod. Genio 210, Baujahr 2004 (lt. Prüfbericht),

Boiler, Fabr. Windhager, Mod. AquaWIN Klassik, Baujahr 2003, Nenninhalt: 200 l

Terrassen: UG (Süd): Schiefersteinbelag, EG (Ost)/DG (Süd): jeweils Granit- bzw. Kunststeinbelag (Terrasse im EG zum Stichtag größtenteils mit Schnee bedeckt), Brüstungsmauern verputzt und weiß gefärbelt, Granitsteinabdeckung

Garage: Wände in Rohbeton, Betonboden, Deckensektionaltor (weiß), Fabr. Hörmann, Baujahr 2004

(Ausstattung siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang)

### 3.5 Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung

Das ca. 20 Jahre alte Einfamilienhaus (lt. Auskunft Bewohnung seit 2005) weist - soweit bei der Befundaufnahme zugänglich und ersichtlich - teils einen dem Baualter entsprechenden normalen bis guten, teils aber aufgrund etwas vernachlässigter Instandhaltung einen durchschnittlichen Bau- und Instandhaltungszustand auf. Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass bei der Befundaufnahme mehrere Bereiche mit allerlei Gegenständen vollgeräumt und daher nicht entsprechend zugänglich waren. Diverse Gebrauchsspuren, Risse und Farbabplatzungen sind sichtbar. Es besteht ein Instandhaltungsrückstand.

Im nördlichen Abschnitt des Dachgeschosses (Bad, Schrankraum, Schlafzimmer) ist infolge eines Wassereintrittes die Sanierung zum Stichtag nicht abgeschlossen (Beilage 9, Abb.51 - 54), was aber lt. nachträglicher Auskunft zwischenzeitlich erfolgt sein soll (Pkt. A.3, A.4 [1]) und diese Räume wieder wie gewohnt genützt werden können.

Die beiden im Einreichplan dargestellten Balkone sind nicht errichtet (Pkt. 3.1, 3.2). Im Untergeschoss fehlt im Bad/WC die Sanitärausstattung (Beilage 9, Abb.25). Diverse bauliche Ausstattungen fehlen (zB. Handlauf bei Stiege UG/Doppelgarage, Beleuchtungskörper beim Hauseingang/Terrasse (Süd) bzw. teils im Gebäude). Es sind daher noch bauliche Fertigstellungen zu erbringen.

Das Wohngebäude weist - bedingt auch durch die Hanglage - eine individuelle Bauweise auf. Der Hauseingang im Untergeschoss liegt in etwa ein Geschoss über dem Straßenniveau. Die erdgeschossigen Wohnräume sind erst über einen (etwas umständlich) ums Eck geführten Flur im Untergeschoss und das Stiegenhaus erreichbar. Das Erdgeschoss liegt überdies geländebedingt nordseitig unter Terrain.

Für diese Eigenschaften ist bei der Wertermittlung eine wirtschaftliche Wertminderung (verlorener Bauaufwand) zu berücksichtigen.

#### **4 Außenanlagen**

An baulichen und gärtnerischen Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- \* Granit-Kopfsteinplasterung am Vorplatz vor der Doppelgarage und westseitig davon und der Garage für 2 Stellplätze
- \* terrassenförmige Vorgartengestaltung mit Granitstein-Mauerwerk und Stützmauern
- \* befestigter Hauszugang samt 10 Außenstufen und Zwischenpodest (Granitsteine, Granit- bzw. Kunststeinplatten)
- \* Natureinzäunung (Lorbeerhecke) süd- und ostseitig im Anschluss an die Terrasse im Untergeschoss (Süd)

Die befestigten Terrassen im Untergeschoss (Süd) und im Erdgeschoss (Ost) sind beim Bauwert des Wohngebäudes mitbewertet.

Die nordseitige Wiese in Steilhanglage hat Gras-, teils Strauch- und Baumbewuchs.

Der Bau- und Erhaltungszustand der baulichen Außenanlagen einschließlich Natureinzäunung (Hecke) ist als gut, der Erhaltungszustand der hangseitigen Wiese samt Bewuchs als stark vernachlässigt einzustufen. Es besteht ein Pflegerückstand.

## **C Gutachten**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller im Allgemeinen Teil und im Befund angeführten Annahmen und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Liegenschaften, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind, dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Das Wohnhaus wird zum Stichtag auch vom Eigentümer und dessen Familie bewohnt. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwerts.

Für den Bodenwert wird nach Möglichkeit das Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG) herangezogen, wobei der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Liegenschaften ermittelt wird. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Liegenschaft übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Informationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilientreuhänder eingeschätzt.

Als Bauwert wird zum Stichtag der Neubauwert unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie allfälliger Abzüge für Bauschäden, Fertigstellungsarbeiten, Instandhaltungsrückstand und verlorenen Bauaufwand (wirtschaftliche Wertminderung) verstanden. Die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen werden - sofern werthaltig - mit einem Zeitwert eingeschätzt.

Ausgehend vom Sachwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) der Liegenschaft ermittelt. Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

Eine Marktanpassung wird begründet und beruht die Einschätzung auf Erfahrungswerten als langjähriger Immobilientreuhänder und Sachverständiger für das Immobilienwesen einschließlich Evaluierung von Bewertungen, beispielsweise im Falle nachfolgender Verwertungen, sei es in gerichtlichen Verfahren oder bei Privatverkäufen.

# 1 Sachwert

## 1.1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2025 (der Immobilienpreisspiegel 2026 ist noch nicht verlautbart) werden für den Bezirk Urfahr-Umgebung die Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (Grundfläche ca. 600-800 m<sup>2</sup>) je nach Wohnlage mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter wie folgt ausgewiesen (als Marktstudie errechnet von den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilientreuhändern dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	W o h n l a g e			
<b>Urfahr - Umgebung</b>	Euro/m <sup>2</sup> Grundfläche			
2025	64,50	110,47	194,55	311,47

In Ansehung des IPS ist eine Lage im Gemeindegebiet St. Gotthard im Mühlkreis im Ortszentrum Rottenegg als gut einzustufen, sodass ein Preis von ca. EUR 190,00/m<sup>2</sup> in Frage käme.

Vergleichsweise weist die Zeitschrift GEWINN in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien die Grundpreise als Von-bis-Werte aus. Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab:

Gewinn/ TU Wien	Preise		Trend
	von	bis	
<b>2025</b>			
St. Gotthard i. Mkrs.	120,00	160,00	↗

Diese auf Gemeinden abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf den gesamten Bezirk beziehen, eine genauere Aussagekraft (Basis: gute Wohnlage). Die gutachterliche Liegenschaft liegt im Ortszentrum Rottenegg in Südhanglage, sodass aufgrund dieser Richtpreise (mit steigender Tendenz) für den Bodenwert ein Grundpreis jedenfalls im oberen Preissegment, wenn nicht aufgrund der Lage darüber heranzuziehen wäre.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG St. Gotthard und KG Walding Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2022 - 2025, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m<sup>2</sup>-Preise dargestellt, wobei in Bezug auf den Stichtag die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen - unter Berücksichtigung einer

allenfalls angenommenen Wertsteigerung bis zum Stichtag - valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Bezirk Urfahr-Umgebung, gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV/J	Gst.	Widm.	m <sup>2</sup>	KP	KP/m <sup>2</sup>	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m <sup>2</sup>
GB 45610 St. Gotthard								
3/2022	1449/5	W	776	124.169	160,01	10	136.586	176,01
1/2024	1439/4	W	848	101.760	120,00	6	107.866	127,20
6/2024	1425/3	W	632	100.000	158,23	5	105.000	166,14
GB 45621 Walding								
3/2024	43/3	W	1.026	254.000	247,56	5	266.700	259,94
6/2025	311/12	W	747	194.220	260,00	2	198.104	265,20
Summen			4.029				814.256	
Ø Kaufpreis/ m <sup>2</sup> (Baugebiet)							gerundet	<b>202,00</b>
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis, Widm. = Widmung								
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert								
Wertanpassung lt. IPS; Wohngrundstücke, Bezirk Urfahr-Umgebung, gute Wohnlage (ca.)								
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2024 (=IPS 2025) bis zum Stichtag 1/2026: 3 %								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich in einer großen Bandbreite von ca. EUR 130,00 bis 265,00/m<sup>2</sup>. Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei ca. EUR 202,00/m<sup>2</sup>.

Die Vergleichspreise zeigen, dass die Grundpreise in der KG Walding erheblich höher sind. Unter Außerachtlassung der Grundpreise dieser Katastralgemeinde bewegen sich die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise in einer Bandbreite von ca. EUR 130,00 bis 170,00/m<sup>2</sup>. Der wertangepasste Durchschnittsbetrag dieser Transaktionen kommt bei ca. EUR 155,00/m<sup>2</sup> zu liegen.

Diese modifizierten Kaufpreise betreffen aber Wohnlagen hoch über Rottenegg im Bereich der Höhenstraße und nicht im Ortszentrum.

Aufgrund der Topographie des Grundstückes (extrem steiler nordseitiger Grundstücksteil) wird das Grundstück für die Bewertung zunächst wie folgt aufgegliedert (Zonenbewertung):

Aufgliederung für Bewertung	a (m)	b (m)	Teilfl. (m <sup>2</sup> )	Gesamt (m <sup>2</sup> )
Gesamtfläche lt. Grundbuch				797
<u>Aufgliederung für Zonenbewertung wg. teils Steilhanglage:</u>				
Hauptfläche Süd (bebaut) *)			ca.	<b>490</b>
Restfläche Nord (Steilhang/Wiese)				<b>307</b>
Kontrollsumme				797
*) ungefähre Ermittlung im System <i>doris.at</i>				

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten Wohnlage im Ortskern Rottenegg, der geringen Größe (bebaubare Teilfläche), Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreiserhebungen und Preisinformationen wird die (fiktiv) unbebaute, voll aufgeschlossene bebaubare wie bebaute Hauptfläche des Grundstückes zum Stichtag mit einem Preis von EUR 180,00/m<sup>2</sup> und die verbleibende Restfläche mit einem Faktor von 0,2 davon eingeschätzt.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	Fkt.	EUR	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	797				
<u>Aufteilung (Zonenbewertung):</u>					
Hauptfläche	490	180,00		88.200	
Restfläche (extremer Steilhang, Wiese)	307	180,00	0,2	11.052	99.252,00
Abschlag wg. ....					
<b>Bodenwert</b>	797			gerundet	<b>99.300,00</b>

## 1.2 Bauwert

### Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Bei einem angenommenen Gebäudealter von ca. 20 Jahren (Einzug/Bewohnung lt. Auskunft 2005) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher Wohngebäude von 80 Jahren wird die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer des Einfamilienhauses zum Stichtag rechnerisch mit 60 Jahren angenommen.

### Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) werden - entsprechend der baulichen Ausstattung - auf Basis (gewichteter) Nutzflächen (Rechenwerte) in Anlehnung an die Richtpreise von *Kranewitter*, anderer Publikationen (insb. Empfehlungen SV-Hauptverband) sowie im Vergleich mit Bauprojekten errechnet (inkl. Umsatzsteuer). Als technische Wertminderung (Alterswertminderung) wird die bei Einfamilienhäusern übliche lineare Wertminderung herangezogen. Der zum Stichtag nicht errichtete, aber mögliche Pooleinbau in die Aufmauerung (Brüstungsmauer) der Doppelgarage bleibt bei der Ermittlung des Bauwertes unberücksichtigt. Die angesetzten Herstellungskosten, die Abschläge für die angeführten Fertigstellungsarbeiten (Pkt. B.3.5), die Alterswertminderung, den Instandhaltungsrückstand und für die wirtschaftliche Wertminderung (verlorenen Bauaufwand) können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.



Der Bauwert errechnet sich wie folgt:

Bauwert (nach Nutzfläche)	m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	EUR	%	EUR
Wohngebäude UG	65	2.620	170.300		
Wohngebäude EG	91	3.270	297.570		
Wohngebäude DG	78	2.940	229.320		
Doppelgarage (UG)+Aufmauerung	44	1.800	<u>79.200</u>		<u>776.390,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	278				776.390,00
Wertminderung wg. Baumängeln/-schäden					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten			776.390	4	<u>-31.056,00</u>
Gekürzter Herstellungswert					745.334,00
technische Wertminderung (linear)	ND 80	RND 60	745.334	25	<u>-186.334,00</u>
					559.000,00
Instandhaltungsrückstand			559.000	3	-16.770,00
wirtschaftliche Wertminderung			559.000	10	-55.900,00
<b>Bauwert</b>				gerundet	<b>486.300,00</b>
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					

### 1.3 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* beträgt der Wert der Außenanlagen, sofern es sich um einfache Anlagen handelt, 2 bis 4 %, sofern es sich um durchschnittliche Anlagen handelt, 5 bis 7 % und sofern es sich um aufwendige Anlagen handelt, 8 bis 12 % der Gebäudeherstellungskosten (Neubaukosten).

Bei den Außenanlagen ist aber stets zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

Der Zeitwert der angeführten baulichen und gärtnerischen Außenanlagen (Pkt. B.4) wird wie folgt eingeschätzt:

Wert d. Außenanlagen (bauliche/ gärtnerische)	EUR	%	EUR	
Zeitwert	Neubauwert Gebäude	776.390	4	<b>31.056,00</b>
<b>Pauschale</b>			gerundet	<b>31.100,00</b>

### 1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	EUR
Bodenwert	99.300,00
Bauwert	486.300,00
Zeitwert Außenanlagen	31.100,00
<b>SACHWERT</b>	<b>616.700,00</b>

## 2 Verkehrswert

Die mit einem Einfamilienhaus bebauten Liegenschaften dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Der Verkehrswert wird daher alleine aus dem Sachwert ermittelt. Es ist dabei noch zu überprüfen, ob der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Der ermittelte Sachwert entspricht nicht ganz dem Verkehrswert. Dies aus folgenden Gründen:

Die Liegenschaft zeigt teils ein etwas vernachlässigtes Erscheinungsbild, Teilabschnitte sind ungepflegt (zB. Terrasse Ost). An der Außenfassade harren seit Jahren die auskragenden Stahlträger der Errichtung der beiden Balkone (Pkt. B.3.2). Diverse bauliche Ausstattungen fehlen (Pkt. B.3.5).

In den Räumlichkeiten lagern vielerorts unzählige Utensilien, Teilabschnitte sind vollgeräumt mit diversen Gegenständen und Gerümpel (zB. Raum Südwest im DG, größtenteils Doppelgarage), die zu entfernen bzw. zu entrümpeln sind. Für einen Käufer fallen diesbezüglich Mühen, Investitions- und Räumungskosten an und trägt er das Risiko der Höhe dieser Kosten.

Eine gewisse Belastung besteht durch die verdinglichte Grunddienstbarkeit und die Reallast im nördlichen Grundstücksteil (Pkt. B.1).

Diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken sich negativ auf Kaufinteressenten aus und erwartet sich ein potentieller Käufer für einen Kaufentscheid einen entsprechenden Abschlag.

Andererseits eignet sich die Liegenschaft aufgrund der zentralen Ortslage, der Baukonzeption und der guten Parkplatzsituation am eigenen Grund sehr gut beispielsweise für Freiberufler, die Beruf & Wohnen an einem Standort miteinander verbinden möchten (Büro im UG mit ebenem Hauseingang und ebenem Terrain zur südseitig vorgelagerten Terrasse, Wohnung im EG/DG).

In einer Gesamtbetrachtung ist ein Marktanpassungsabschlag zu berücksichtigen, der unter Berücksichtigung der bei der Ermittlung des Bauwertes bereits angesetzten Abschläge mit 5 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird zum Stichtag gerundet wie folgt ausgewiesen:

<b>Verkehrswert</b>	EUR	%	EUR
Sachwert			616.700,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	616.700	5	-30.835,00
<b>VERKEHRSWERT</b>		gerundet	<b>586.000,00</b>

Dieser Wert entspricht zum Stichtag auch aufgrund von Marktbeobachtungen dem Verkehrswert.

## D Zusammenfassung


Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 603, Grundbuch 45610 St. Gotthard, Bezirksgericht Urfahr, mit der Objektadresse 4112 St. Gotthard im Mühlkreis, Rodlstr. 5 (Einfamilienhaus mit Doppelgarage) beträgt zum Stichtag

**€ 586.000,--**

(in Worten: Euro fünfhundertsechszwanzigtausend)

Das Gutachten basiert auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Ich war bemüht, alle für die Wertermittlung bedeutenden Umstände zu berücksichtigen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände hervorkommen, die im Ergebnis für dieses Gutachten von Relevanz sind, behalte ich mir eine Änderung des Gutachtens vor.

**Dr. Walter Edtmaier**  
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger  
Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.4.2006 / Zl. Jv 3927-9/00  
Fachgebiete aus Nomenklatur:  
94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)  
94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)  
94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)  
94.20 Wohnungseigentum  
94.23 Geschäftsräumlichkeiten  
94.65 Baugründe  
94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung



## **ANHANG**

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

LNr.	<u>Seiten</u> A4-Format
1	2
2	1
3.1	1
3.2	1
3.3	1
4	1
5	1
6.1	3
6.2	1
7.1	1
7.2	1
7.3	1
8	1
9	11
	<u>27</u>

Alle Beilagen sind dem Bewertungsgutachten beigelegt, das dem Gericht im JustizOnline und durch Einspielen in die Ediktsdatei elektronisch übermittelt wird.

### Unterfertigungshinweis:


*Die im Abschnitt D (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel bildet die Originalunterfertigung als Faksimile ab. Die Ausfertigung ist elektronisch signiert.*

*Es gilt nur der Inhalt des an das Exekutionsgericht inkl. Ediktsdatei übermittelten Bewertungsgutachtens.*

# ANHANG

## Beilage 1

## Grundbuchsauszug

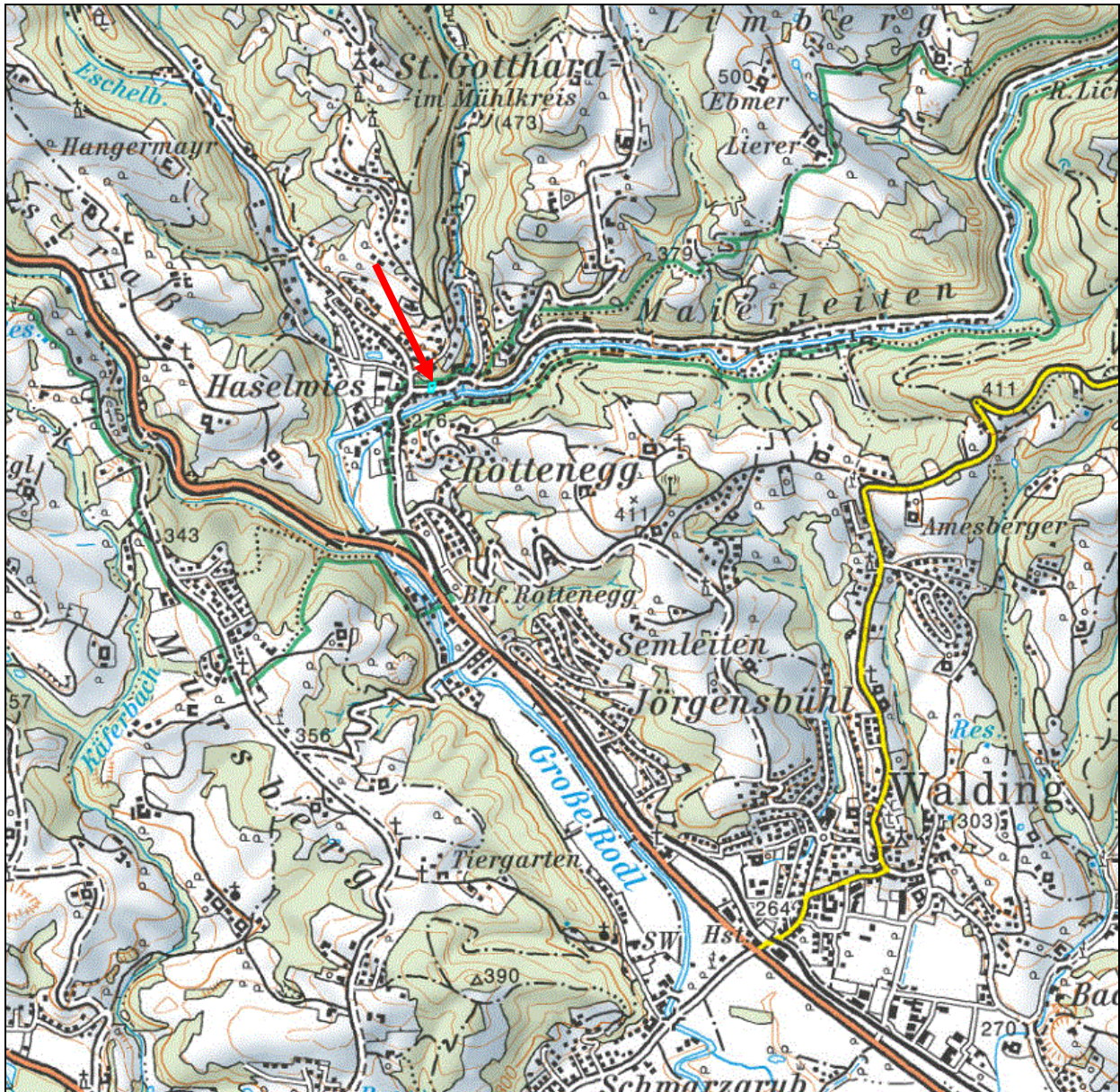
456 012 E 1783/25 d	ON 25.1 GB		
 <b>REPUBLIK ÖSTERREICH</b> GRUNDBUCH			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 45610 St. Gotthard	EINLAGEZAHL 603		
BEZIRKSGERICHT Urfahr			
*****			
Letzte TZ 4970/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1590/2	G GST-Fläche	* 797	
	Bauf.(10)	171	
	Gärten(10)	626	Rodlstraße 5
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
1	a	4193/2001	Eröffnung der Einlage für Gst 1590/2 aus EZ 67
2	a	4193/2001	Bauplatz (auf) Gst 1590/2 (Bescheid 2001-01-05, Bau-3/3-2001)
3	a	4194/2001	gleichzeitig mit 4193/2001 Schenkungsvertrag 2000-12-27
			Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1581 (Teil 5) aus EZ 68, Einbeziehung in Gst 1590/2
***** B *****			
1	ANTEIL: 1/1		
	Andreas Landl		
	GEB:	1974-05-15	ADR: Gartenstr. 4, Perg 4320
	a	4193/2001	Schenkungsvertrag 2000-12-27 Eigentumsrecht
***** C *****			
1	a	4193/2001	Dienstbarkeit des Gehrechtes hins Gst 1590/2 gem Schenkungsvertrag 2000-12-27 Pkt Siebtens für Gst 1590/1 (EZ 67)
2	a	4193/2001	REALLAST der Unterlassung des Höherbewuchses hins Gst 1590/2 gem Schenkungsvertrag 2000-12-27 Pkt Siebtens für Gst 1581 (EZ 68)
3	a	536/2004	Schuldschein 2004-02-11
		PFANDRECHT	EUR 40.700,--
			höchstens 12 % Z, höchstens 15 % VZ, NGS EUR 12.210,--
			für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (Wo-1970933)
		KAUTIONSBAND	
	b	gelöscht	
4	a	3899/2005	Pfandurkunde 2003-07-08
		PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 100.000,--
			für Raiffeisenbank Perg registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
			siehe C-LNR 6
	b	1547/2008	VORRANG von LNR 5 vor 4
	c	gelöscht	
Seite 1 von 2			

		<b>ON 25, 2</b>
5	a 1547/2008 Schuldschein und Pfandurkunde 2008-04-18 PFANDRECHT 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 8.700,-- für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH	EUR 87.500,--
	b 1547/2008 VORRANG von LNR 5 vor 4 c 1793/2025 Hypothekarklage (LG Linz, 11 Cg 29/25s)	
6	a 35/2017 Pfandurkunde 2003-07-08 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p) siehe C-LNR 4	Höchstbetrag EUR 147.000,--
	b gelöscht	
7	a 747/2023 Pfandurkunde 2023-02-14 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p)	Höchstbetrag EUR 25.000,--
8	a 1917/2024 Pfandurkunde 2021-09-30 PFANDRECHT für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)	Höchstbetrag EUR 40.000,--
10	a 2806/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 52.606,22, 4 % Z aus EUR 52.606,22 ab 01.04.2025, 1 % Z aus EUR 52.606,22 ab 01.04.2025, 5 % ZZ seit 01.04.2025, Kosten EUR 4.307,28 samt 4 % Z seit 18.04.2025, Antragskosten EUR 1.612,04 für Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v) (12 E 2945/25m - beigetreten zu 12 E 1783/25d) IM RANG 1547/2008	
11	a 3418/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 40.711,96 samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d) für Forderung C-LNR 8 (12 E 3608/25m beigetreten zu 12 E 1783/25d)	
12	a 3582/2025 PFANDRECHT samt Zinsen und Kosten gem Bewilligung für RAIFFEISEN BANK INTERNATIONAL AG (FN 122119m) (12 E 3748/25z)	vollstr EUR 3.769,26
<p>***** HINWEIS *****                  Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.                  ***** Für den Amtsgebrauch</p>		
Grundbuch		18.11.2025 07:42:13
Seite 2 von 2		



## Beilage 2

### Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)



Auszug aus DORIS Grundkarte (doris.at), Gemeindegebiet St. Gotthard im Mühlkreis und Umgebung mit Markierung des Standortes



**Beilage 3.1****Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht**

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Lageplan/Orthofoto (Übersicht) mit Markierung des Grundstückes 1590/2 (EZ 603)



**Beilage 3.2****Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail**

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).

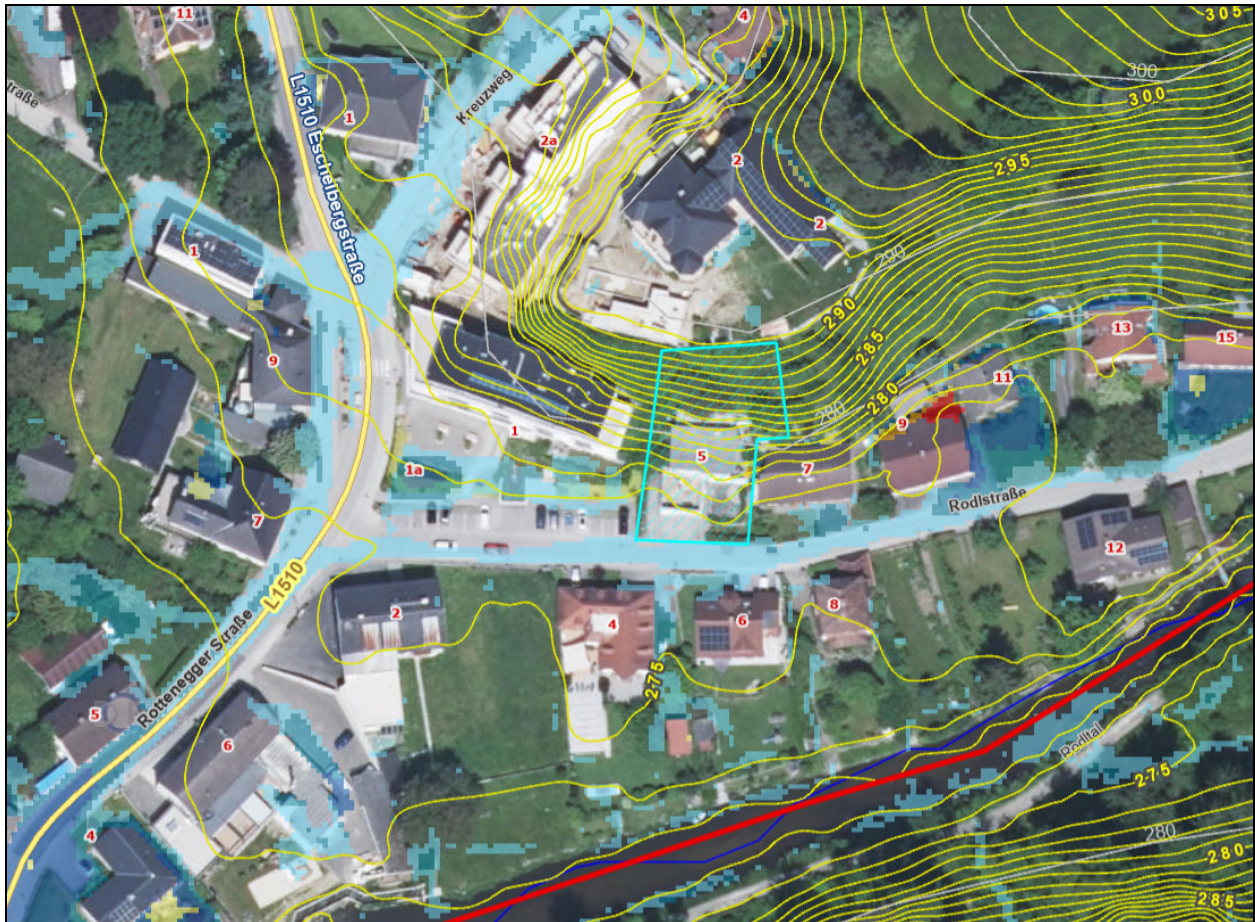


Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 1590/2 (EZ 603)



**Beilage 3.3****Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme),  
Detail mit Höhenschichtlinien und Hangwasserhinweiskarte**

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informations-System – doris.at).



Lageplan/Orthofoto, Detail mit Hausnummern, Höhenschichtlinien, Hangwasserhinweiskarte und Markierung des Grundstückes 1590/2 (EZ 603)

rote Linie entlang der Großen Rodl:

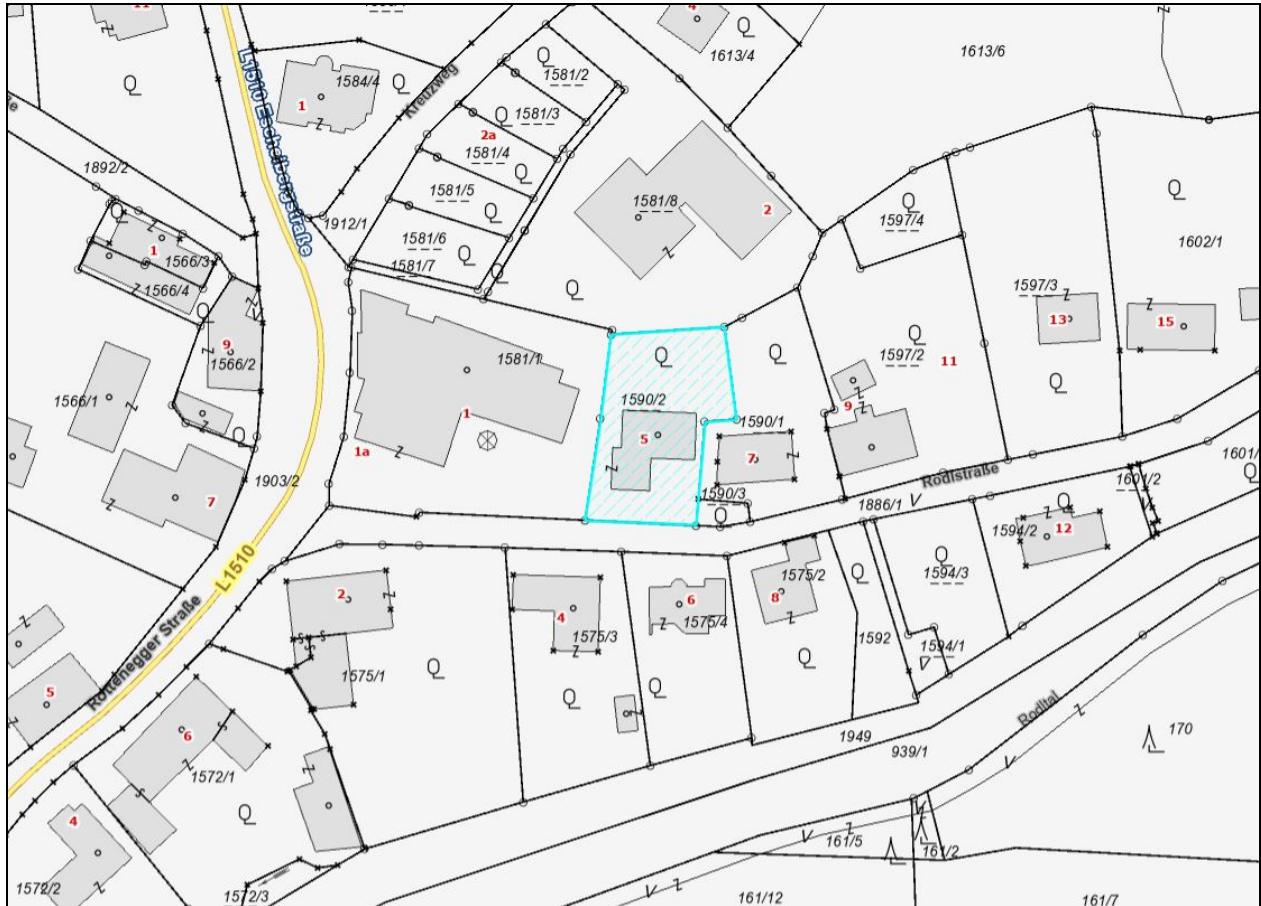
Gemeindegrenzen zwischen den Gemeinden St. Gotthard im Mühlkreis und Walding

Das Grundstück ist lt. Darstellung im System *doris.at* von der Hangwasserhinweiskarte nicht betroffen.

## Beilage 4

### Lageplan/DKM

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
 (Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Lageplan mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 1590/2 (EZ 603)



**Beilage 5**

**Flächenwidmungsplan (Auszug)**

Der Flächenwidmungsplan wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich  
 (Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis mit Markierung des Grundstückes 1590/2 (EZ 603)

- M (braun)** Widmung: Gemischtes Baugebiet
- punktierter Raster** siehe Gefahrenhinweiskarte Beilage 6.1
- WS im Kreis** (links am Nachbargrundstück) Wasserschutzgebiet (nicht Gst. 1590/2 betreffend)

Für das Grundstück ist lt. Mitteilung der Gemeinde St. Gotthard im Mühlkreis/Bauabteilung ein Bebauungsplan nicht verordnet.



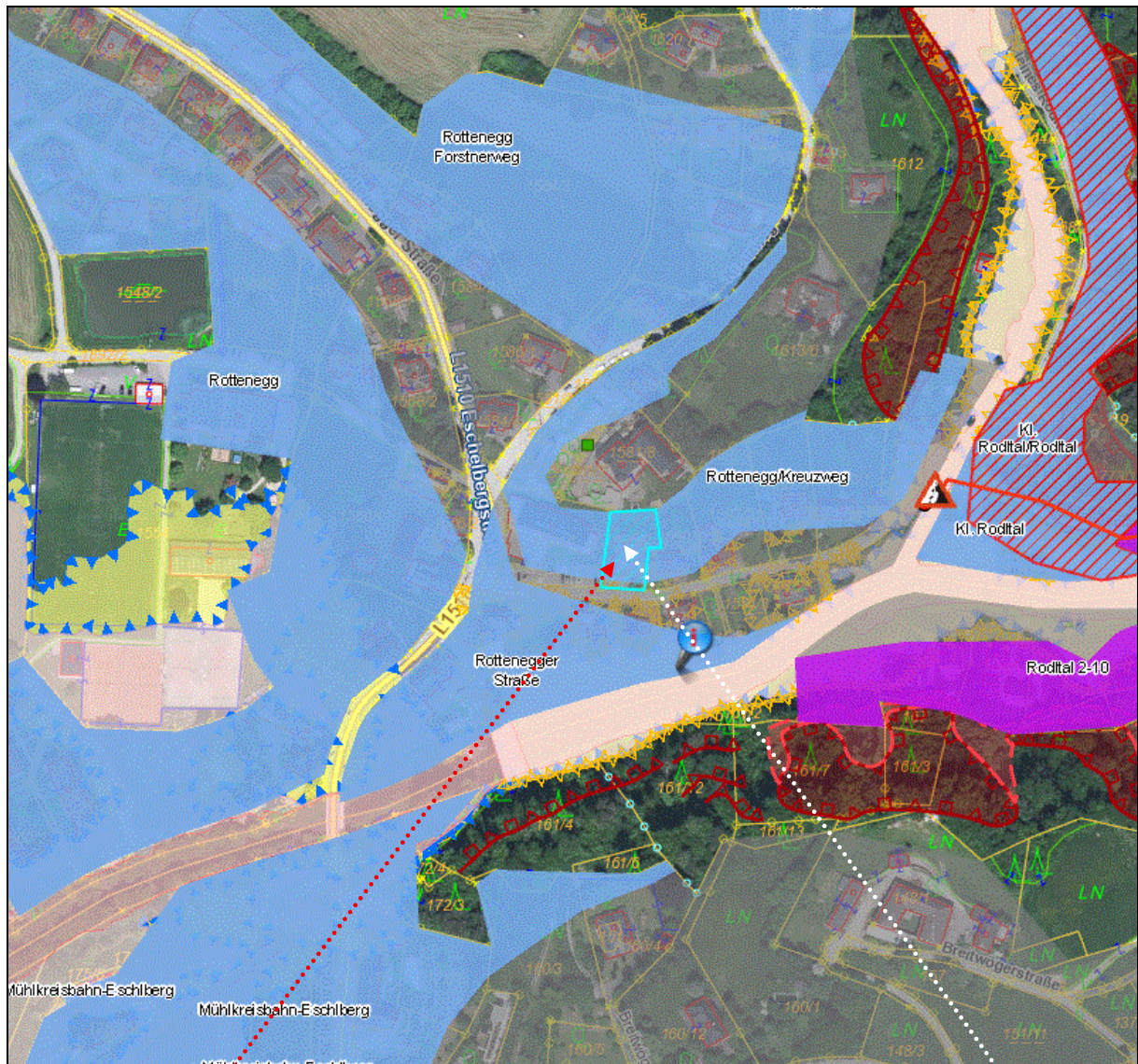
## Beilage 6.1

### Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

(unverbindliches Hilfsmittel für Gemeinden, lt. *doris.at* aus Datenmaterial kein Rechtsanspruch ableitbar)

Darstellung der Gefahrenhinweiskarte (gravitative Massenbewegungen - geogenes Baugrundrisiko)

(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationssystem – *doris.at*).



Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) mit Markierung des Grundstückes 1590/2 (EZ 603)

- grau lasierte Fläche:** Klassifizierung der Hinweisflächen/Flächentyp:  
keine Flächenausweisung im Beurteilungszeitraum
- blaue Fläche:** Klassifizierung der Hinweisflächen: **Flächentyp A**  
Beschreibung: **Feststoffverlagerung am Hang (FH)**

Das Grundstück ist lt. Darstellung im System *doris.at* von der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) betroffen (siehe auch beigefügter Report samt Anhang).

## Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

**Fläche: Rottenegg/Kreuzweg**

**Eckdaten:**

Typ	Hinweisthema
A	Feststoffverlagerung am Hang (FH)

**Untergrundsituation:**

Grobkorngneis und Verwitterungsdeckschicht

**Topographische Lage:**

Hangfuß - Mittelhang, Hangneigung stellenweise 20-30°

**Hauptkriterium für die Flächenausweisung:**

- Geländeneigung, Geländeform
- Unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten
- Hinweise wie bekannte Hangbewegungen in morphologisch / geologisch vergleichbaren Bereichen
- kleinräumige flachgründige Hanganbrü

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 Rottenegg/Kreuzweg:**



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@ggw.gv.at](mailto:gtw.post@ggw.gv.at)  
 4021 Linz, Kärntnerstraße 10-12





## Beilage 6.2

### **Gefahrenzonenplan Wildbach (Eschelbach) und Hochwasserrisikozone entlang Kleine und Große Rodl**

(unverbindliches Hilfsmittel für Gemeinden, lt. doris.at aus Datenmaterial kein Rechtsanspruch ableitbar)

Darstellung des Gefahrenzonenplans (Wildbach)

(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informations-System – doris.at).

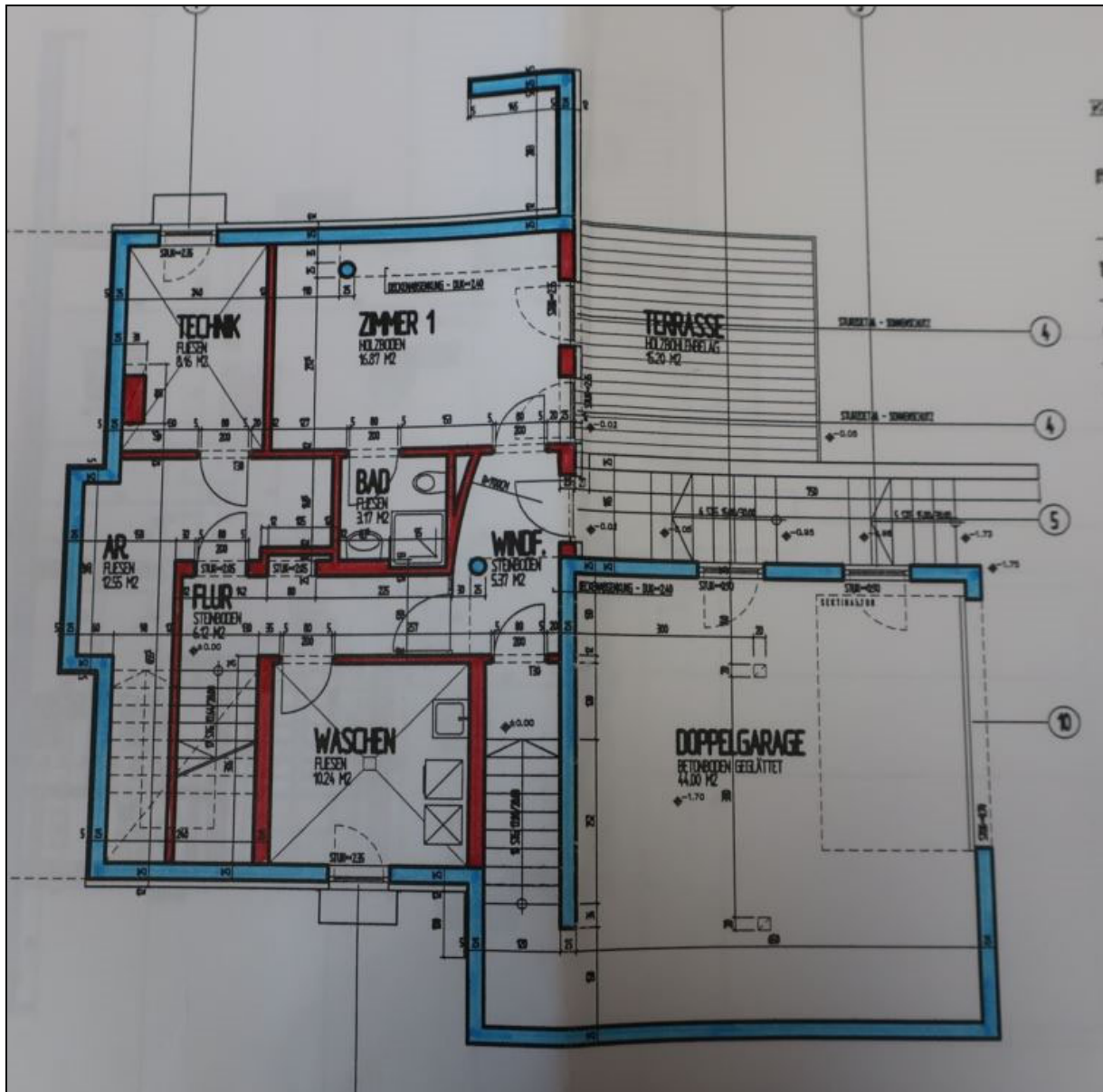


Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Wildbach), Hochwasserrisikozone und -anschlagslinien HQ 30/100/300 mit Markierung des Grundstückes 1590/2 (EZ 603)

Das Grundstück ist lt. Darstellung im System *doris.at* vom Gefahrenzonenplan (Wildbach, hier Eschelbach im west- bzw. rechtsseitigen Bildabschnitt) nicht, aber im straßenseitigen Abschnitt (Vorplatz vor Garage und straßenseitiger Garten) vom Hochwasser der Kleinen bzw. Großen Rodl betroffen (vergangene Hochwässer: Hochwasseranschlagslinien 2002).

**Beilage 7.1****Grundrissplan UG**

Die Darstellung gibt den übermittelten Einreichplan vom März 2003 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

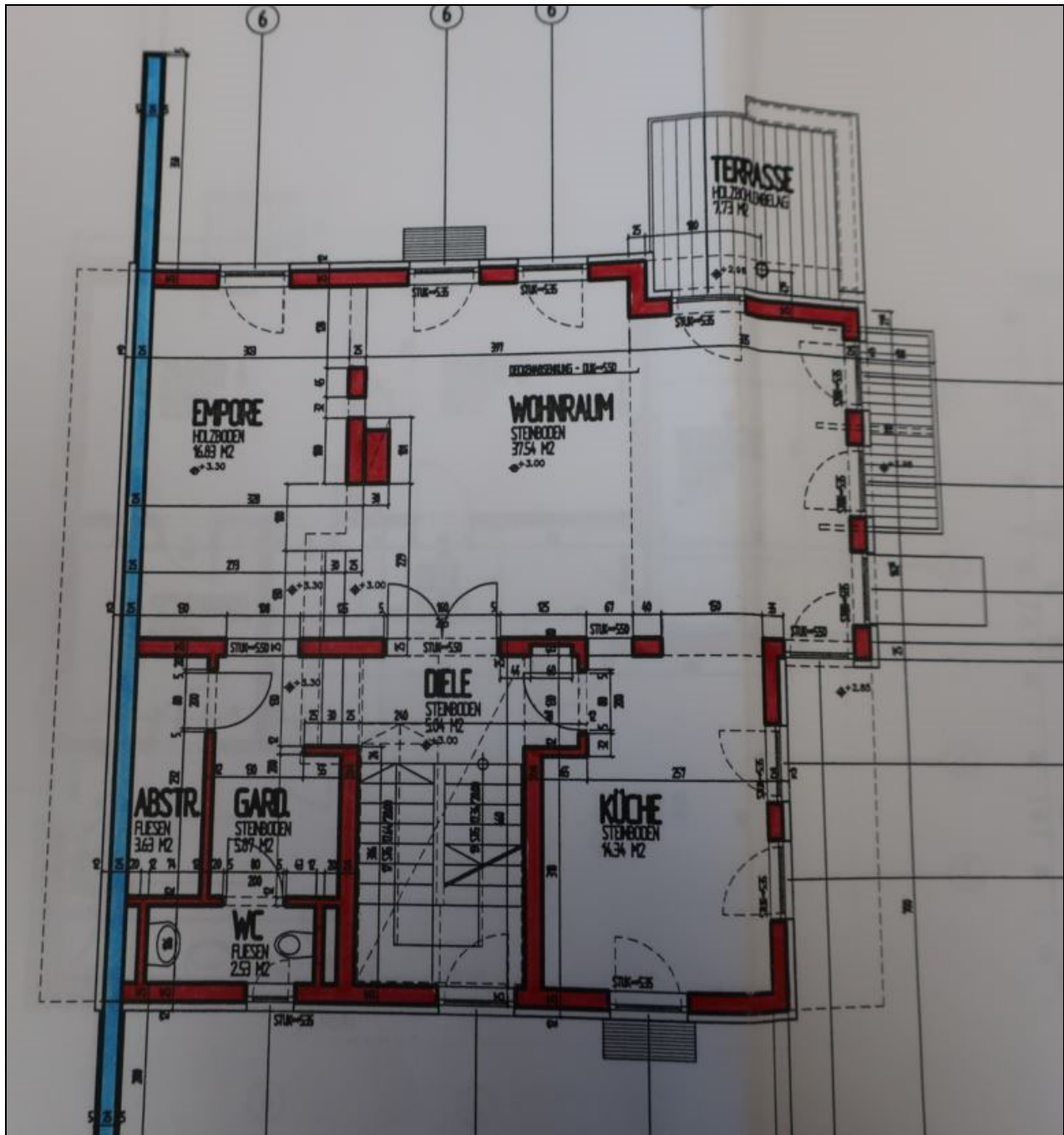


Grundrissplan UG und Garage (aus Einreichplan 3/2003), im Einreichplan als Erdgeschoss bezeichnet



**Beilage 7.2****Grundrissplan EG**

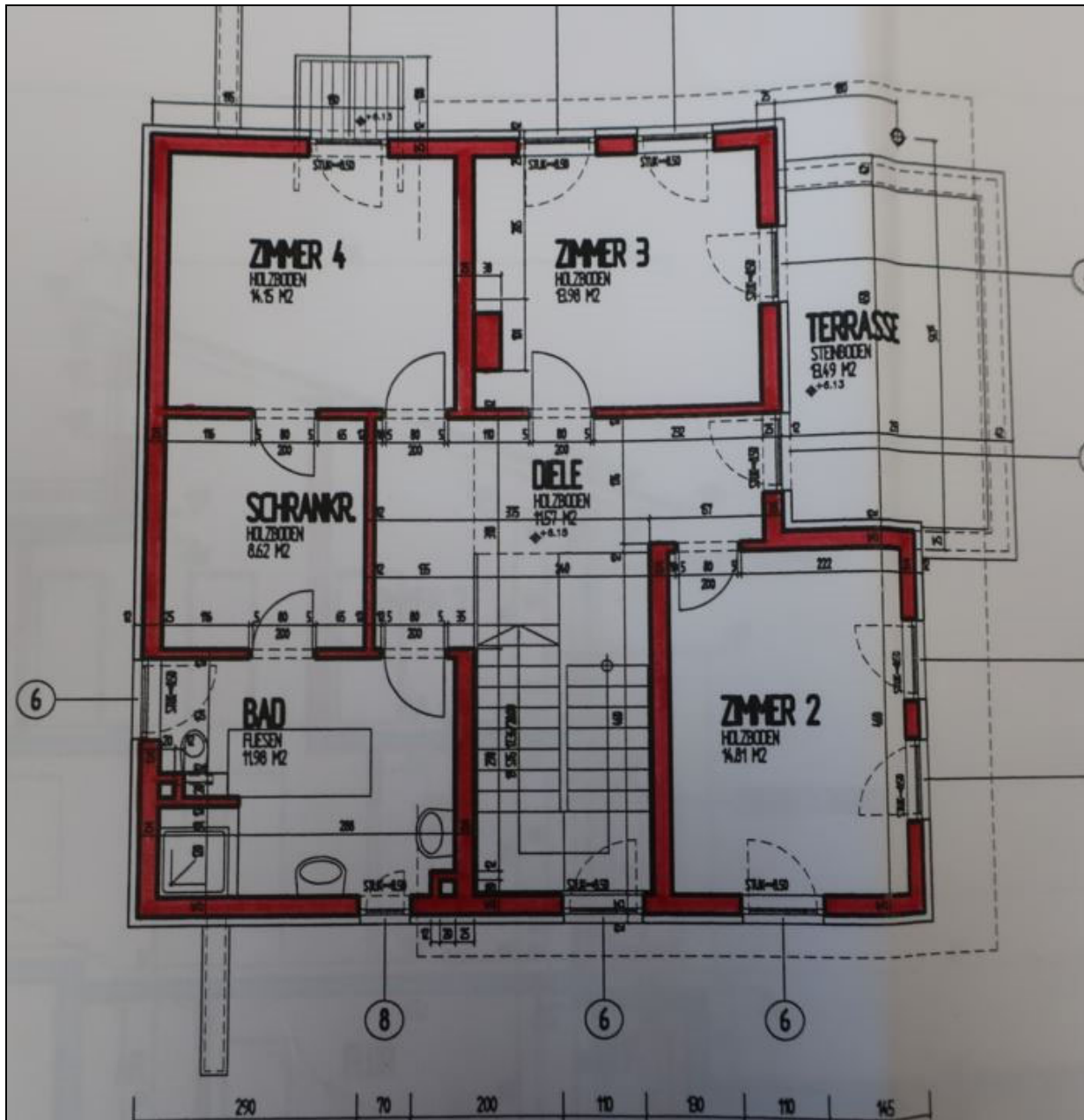
Die Darstellung gibt den übermittelten Einreichplan vom März 2003 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan EG (aus Einreichplan 3/2003, im Einreichplan als 1.Obergeschoss bezeichnet)

**Beilage 7.3****Grundrissplan DG**

Die Darstellung gibt den übermittelten Einreichplan vom März 2003 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

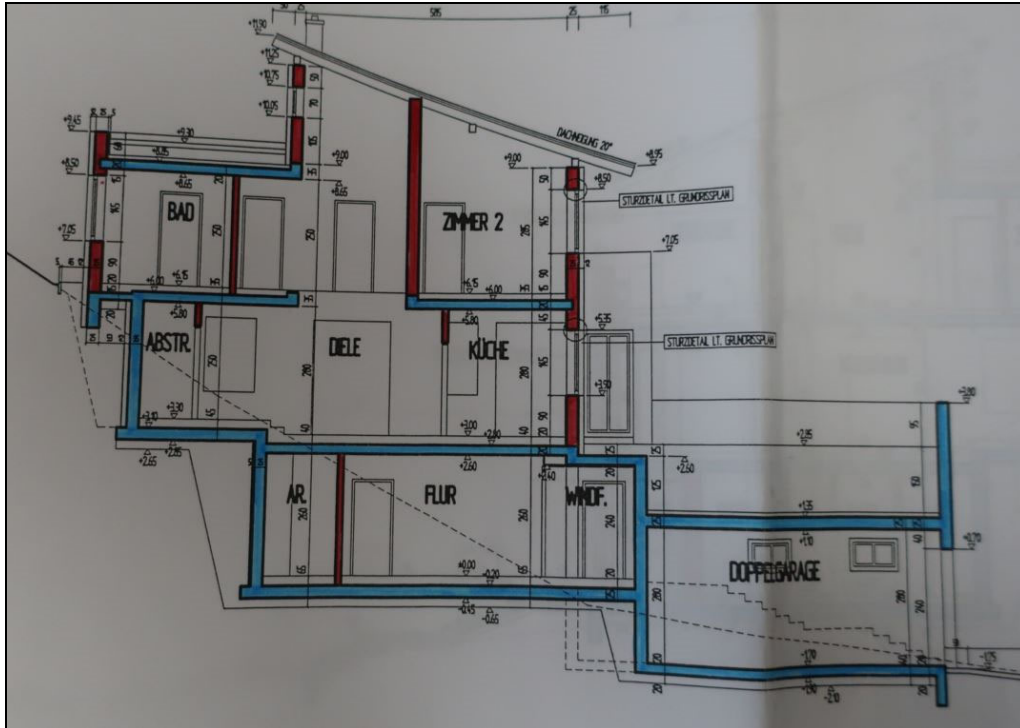


Grundrissplan DG (aus Einreichplan 3/2003, im Einreichplan als 2.Obergeschoss bezeichnet)

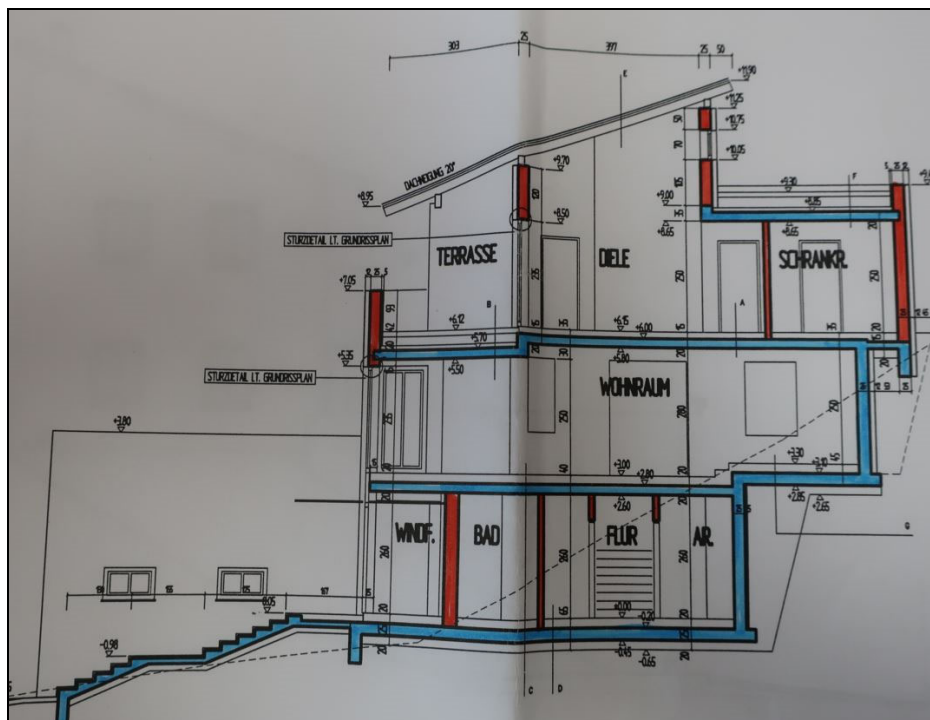
## Beilage 8

## Gebäudeschnitte

Die Darstellungen geben den übermittelten Einreichplan vom März 2003 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Schnitt 1 Einfamilienhaus (aus Einreichplan 3/2003)



Schnitt 2 Einfamilienhaus (aus Einreichplan 3/2003)



**Beilage 9****Fotodokumentation**

**Liegenschaft/Einfamilienhaus mit Doppelgarage, 4112 St. Gotthard im Mühlkreis, Rodlstr. 5**  
(Außenfotos teils vom 18.12.2025, größtenteils vom 21.1.2026)



**Abb.1** Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude, Doppelgarage, Südwest- und Straßenseite, Zufahrt/Zugang (Doppelgarage mit Aufmauerung/Brüstungsmauer für Pool oder ggf. Terrasse)



**Abb.2** Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude, Südostseite (Doppelgarage mit Aufmauerung/Brüstungsmauer für Pool oder ggf. Terrasse)



**Abb.3** Ansicht Liegenschaft/Wohngebäude Süd-/Straßenseite Zufahrt/Zugang (Doppelgarage mit Aufmauerung/Brüstungsmauer für Pool oder ggf. Terrasse)



**Abb.4** Ansicht Detail zu Abb.3, Zugang, Stufenanlage



**Abb.5** Ansicht Vorgarten, terrassierte Gartenanlage



**Abb.6** Ansicht Vorgarten, terrassierte Gartenanlage





Abb.7 Ansicht Wohngeb., Eingang (UG), Vorplatz/Terrasse Süd



Abb.8 Ansicht Zugang, Vorplatz/Terrasse Süd



Abb.9 Ansicht Wohngebäude, Ostseite (EG/DG)



Abb.10 Ansicht Detail zu Abb.9



Abb.11 Ansicht Detail zu Abb.10, Terrasse Ost (EG)



Abb.12 Ansicht Terrasse Ost (EG), Erschließung Steilhang (Nord)



Abb.13 Ansicht Erschließung Steilhang (Grundstücksteil Nord)



Abb.14 Ansicht Grundstücksteil Nord/Teilfl. Süd (vgl. Abb.15)





**Abb.15** Ansicht Wohngebäude Nordseite Grundstücksteil Nord (Steilhang)



**Abb.16** Ansicht Grundstücksteil Nord (Steilhang) (vom Wohngebäude im DG aus gesehen)



**Abb.17** Ansicht weitere serpentinartige Wegerschließung des Grundstücksteils Nord (Steilhang)  
Ausdrücklicher Hinweis:  
 Dieser Weg liegt am östlichen Nachbargrundstück 1590/1, eine Dienstbarkeit (zB. Gehrecht) ist im Grundbuch NICHT verdinglicht (Liegenschaft zum Stichtag im Eigentum der Eltern der verpflichteten Partei stehend)



**Abb.18** Ansicht Grundstücksteil Nord (Steilhang), westliche Teilfl. Grundgrenze Nord; östliche Teilfläche: Nachbargrundstück 1590/1 (Begrenzungsmauer am nördlichen Nachbargrundstück liegend)



**Abb.19** Ansicht Wohngebäude Südseite, Hauseingang (UG)



**Abb.20** Ansicht Hauseingang (UG), Zugang

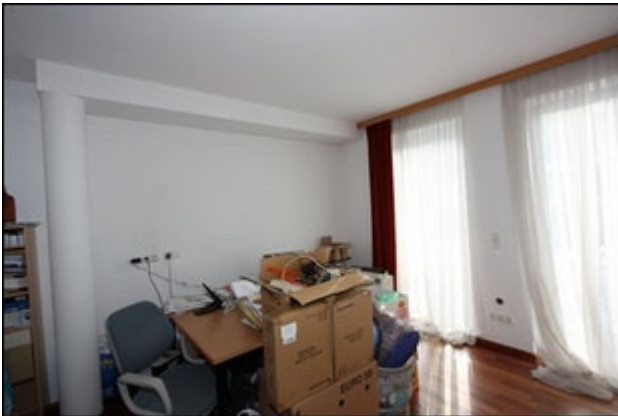




**Abb.21** Ansicht Wohngebäude (UG), Flur



**Abb.22** Ansicht Wohngebäude (UG), Zimmer 1 (vgl. Beilage 7.1) ggf. Büroraum



**Abb.23** Ansicht Wohngebäude (UG), Zimmer 1, ggf. Büroraum



**Abb.24** Ansicht Wohngebäude (UG), Zimmer 1, ggf. Büroraum rechts Zugang: Bad/WC (nicht ausgebaut)



**Abb.25** Ansicht Wohngebäude (UG), Bad/WC (nicht ausgebaut)



**Abb.26** Ansicht Wohngebäude (UG), Abstellraum



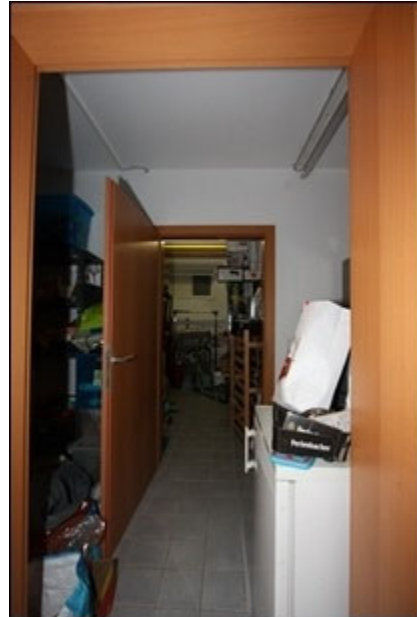
**Abb.27** Ansicht Wohngebäude (UG), Technikraum



**Abb.28** Ansicht Boiler (Technikraum)



**Abb.29** Ansicht Wohngebäude (UG), Wasch-/Lagerraum



**Abb.30** Ansicht Wohngebäude (UG), Wirtschafts-/Lagerraum



**Abb.31** Ansicht Stiegenanlage UG/EG



**Abb.32** Ansicht Stiegenanlage EG/DG, Flur EG





Abb.33 Ansicht Wohngebäude (EG), Wohnzimmer



Abb.34 Ansicht Wohngebäude (EG), Wohnzimmer



Abb.35 Ansicht Wohngeb. (EG), Wohnzimmer, Richtung Empore



Abb.36 Ansicht Wohngebäude (EG), Wohnzimmer/Empore



Abb.37 Ansicht Wohngebäude (EG), Terrasse Ost



Abb.38 Ansicht Wohngebäude (EG), Terrasse Ost



Abb.39 Ansicht Wohngebäude (EG), Terrasse Ost



Abb.40 Ansicht Detail zu Abb.39 (vgl. Abb.12)



Abb.41 Ansicht Wohngebäude (EG), Küche



Abb.42 Ansicht Wohngeb. (EG), Küche, Richtung Wohnzimmer



Abb.43 Ansicht Detail, Küchenfenster West

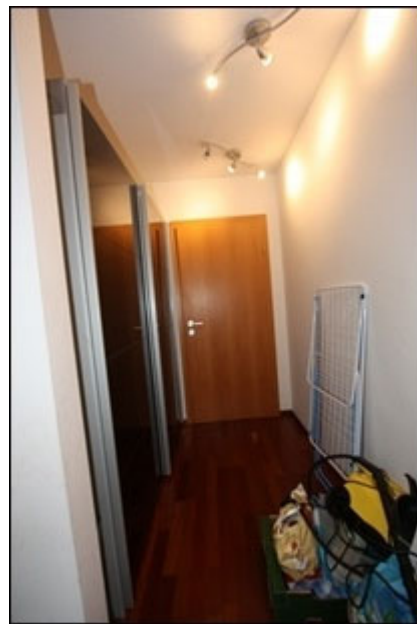


Abb.44 Ansicht Wohngebäude (EG), Flur



Abb.45 Ansicht Wohngebäude (EG), Zugang WC

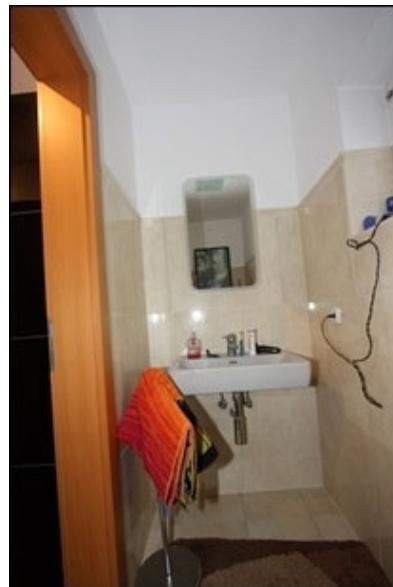


Abb.46 Ansicht Wohngebäude (EG), WC (Handwaschbecken)





**Abb.47** Ansicht Wohngebäude (EG), WC



**Abb.48** Ansicht Wohngebäude (EG), Abstellraum



**Abb.49** Ansicht Wohngebäude, Stiegenhaus EG/DG  
(Raumhöhe bis Dachunterseite, Pultdach)



**Abb.50** Ansicht Flur/Diele DG (nach Stiegenaufgang)  
(Raumhöhe bis Dachunterseite, Pult-/Flachdach, vgl. Abb.15)



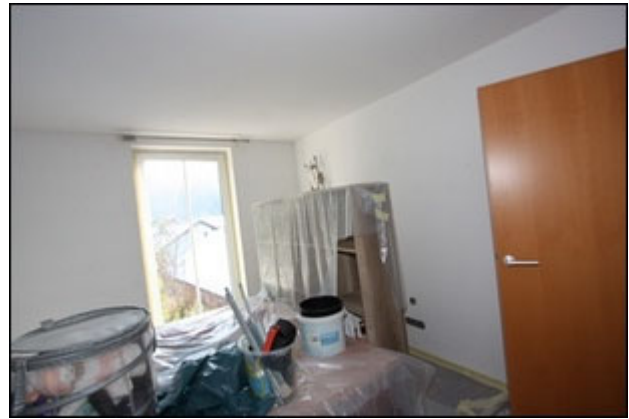
**Abb.51** Ansicht Wohngebäude (DG), Bad/WC  
(zum Stichtag im Teilsanierungszustand nach Wassereintritt)



**Abb.52** Ansicht Wohngebäude (DG), Bad/WC  
(zum Stichtag im Teilsanierungszustand nach Wassereintritt)



**Abb.53** Ansicht Wohngebäude (DG), Schrankraum  
(zum Stichtag im Teilsanierungszustand nach Wassereintritt)



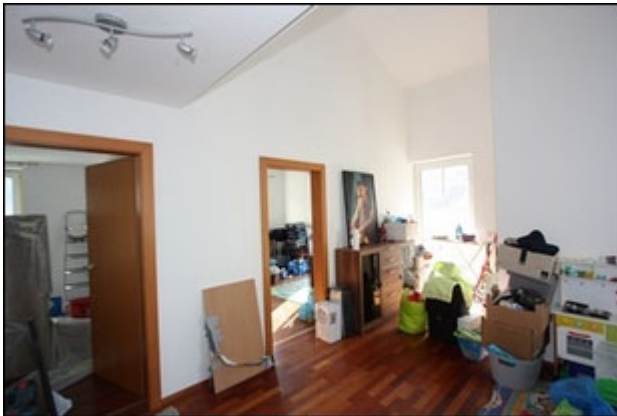
**Abb.54** Ansicht Wohngebäude (DG), Zimmer 4 (vgl. Beilage 7.3)  
(zum Stichtag im Teilsanierungszustand nach Wassereintritt)



**Abb.55** Ansicht Detail zu Abb.54  
(Balkontüre, Balkon nicht errichtet, keine Absturzsicherung !!!)



**Abb.56** Ansicht Wohngebäude (DG), Zimmer 4  
(Richtung Flur/Diele und Schrankraum)



**Abb.57** Ansicht Wohngebäude (DG), Flur/Diele



**Abb.58** Ansicht Wohngebäude (DG), Zimmer 3 (vgl. Beilage 7.3)



**Abb.59** Ansicht Wohngebäude (DG), Terrasse Süd



**Abb.60** Ansicht Wohngebäude (DG), Terrasse Süd





**Abb.61** Ansicht Wohngeb. (DG), Terrasse Süd, Ausblick Südost



**Abb.62** Ansicht Wohngeb. (DG), Terrasse Süd, Ausblick Südwest  
(Mitte unten: Blick auf Aufmauerung der Doppelgarage für Pool)



**Abb.63** Ansicht Wohngebäude (DG), Zimmer 2 (vgl. Beilage 7.3)



**Abb.64** Ansicht Wohngebäude (DG), Zimmer 2



**Abb.65** Ansicht Stiege UG/Doppelgarage (UG 2)



**Abb.66** Ansicht Stiege UG/Doppelgarage (UG 2)



Abb.67 Ansicht Doppelgarage



Abb.68 Ansicht Doppelgarage



Abb.69 Ansicht Doppelgarage (Richtung Stiege)



Abb.70 Ansicht Doppelgarage, Detail