



Dr. Walter Edtmaier

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

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, 8.8.2026

Exekutionssache 12 E 1900/26m

Betreibende Partei 1: **Mag. Lydia Traxl**
4210 Gallneukirchen, Dr. Renner-Straße 39,

Betreibende Partei 2: **Ferdinand Hauser**
4210 Gallneukirchen, Dr. Renner-Straße 39,
beide vertreten durch:
Hofbauer Rechtsanwalts GmbH, 4020 Linz, Spittelwiese 11

Verpflichtete Partei: **Ing. Christian Hauser**
4210 Gallneukirchen, Dr. Renner-Straße 39,

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der **unbebauten Liegenschaft (Bauparzelle)**
(Bewertung Gesamteinheit)

EZ **426**
Grundstück(e) **870/4**

Katastralgemeinde/Grundbuch **45624 Gallneukirchen**
Bezirksgericht **Urfahr**

Grundbücherliche Eigentümer **Ferdinand Hauser** **Mag. Lydia Traxl** **Ing. Christian Hauser**
Anteile **7/18-Anteil, B-LNr. 2** **7/18-Anteil, B-LNr. 3** **2/9-Anteil, B-LNr. 4**

Stichtag **10.6.2026 (Tag der Befundaufnahme)**

Art des Gutachtens **Gutachten im Zwangsversteigerungsverfahren**
Auftraggeber **Bezirksgericht Urfahr**

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeine Angaben	4
1	Auftrag, Zweck	4
2	Befundaufnahme, Stichtag	4
3	Grundlagen, Haftung	5
4	Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise	6
5	Zubehör	8
6	Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	8
7	Beilagen - Anhang	8
B	Befund	9
1	Grundbuch	9
2	Beschreibung Liegenschaft	10
2.1	Lage	10
2.2	Größe, Maße, Form, Topographie	10
2.3	Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	11
2.4	Verkehrerschließung	11
2.5	Infrastruktur	11
2.6	Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	11
2.7	Altlastenatlas	12
2.8	Nutzung, Außenanlagen	12
2.9	Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge (Wasser, Kanal), Verkehrsflächenbeitrag	12
C	Gutachten	13
1	Bodenwert	14
2	Verkehrswert	16
D	Zusammenfassung	17
	ANHANG	18

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 (HW)	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)
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-
(doris.at)	Informations-System (Land OÖ.)

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des Bezirksgerichtes Urfahr, Exekutionsbewilligung vom 27.4.2026, ON 2 (Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft) und Verfügung vom 6.5.2026, ON 4.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 426, GB 45624 Gallneukirchen im beim Bezirksgericht Urfahr zu AZ 12 E 1900/26m anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Bewertung erfolgt gemäß Exekutionsbewilligung, Pkt. 4 für die Gesamteinheit der Liegenschaft.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft fand am 10.6.2026 statt.

Die Besichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

- * Mag. Lydia Traxl, Betreibende Partei 1 und Liegenschaftsmiteigentümerin
- * Ferdinand Hauser, Betreibende Partei 2 und Liegenschaftsmiteigentümer
- * Ing. Christian Hauser, Verpflichtete Partei und Liegenschaftsmiteigentümer
- * Michael Traxl, Sohn von Mag. Lydia Traxl

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 10.6.2026 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

Aufgrund des bei der Befundaufnahme ab 10.00 Uhr herrschenden Starkregens erfolgte die Zusammenkunft und Erörterung vor Ort im angrenzenden nachbarlichen Unterstand (Carport). Das Grundstück wurde vom SV am selben Tage nochmals im Anschluss an den nachfolgend absolvierten Termin in der Bau-/Planungsabteilung des Stadtamtes Gallneukirchen besichtigt und Fotos angefertigt. Der zugängliche westliche Grundstücksteil wurde dabei begangen und die weitere Grundstücksfläche aufgrund des verwilderten baumhohen Bewuchses und der nassen Witterung nur von der Straße und den zugänglichen Nachbargrundstücken aus besichtigt.

3 Grundlagen, Haftung

- * Beschluss/Verfügung (Auftrag) vom 27.4. und 6.5.2026, ON 2, 4 samt elektronischem Gerichtsakt 12 E 1900/26m
- * Grundbuchsauszug EZ 426, aus Gerichtsakt entnommen, ON 2.1, Abfragedatum 30.4.2026 (Beilage 1)
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen, Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Gallneukirchen, in Folge kurz Stadtgemeinde bezeichnet (Abfrage *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den seit September 1981 rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 30 Kleinfeld, (Quelle: Stadtgemeinde Gallneukirchen) samt konkreter Nachfrage in der Bauabteilung
- * Einsichtnahme in den Gefahrenzonenplan (Wildbach, Große Gusen), in die Gefahrenhinweiskarte (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko) und in die Hangwasserhinweiskarte (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den beim Bundesministerium für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft, in Folge kurz Umweltbundesamt oder BMLUK bezeichnet, elektronisch geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS und in die Lärmkarten insbesondere betreffend Straßenverkehr (BMLUK, <https://altlasten.gv.at>; <https://maps.laerminfo.at>)
- * Mailschreiben der Stadtgemeinde vom 20.5. und 24.6.2026 betreffend diverse angefragte Informationen (Verkehrsflächenbeitrag, Aufschließungsbeitrag Wasser/Kanal, Lage Leitungen, udgl.)
- * Anfertigung von ca. 15 Objektfotos (Grundstück)
- * Ausdruck B-Blätter/KV(Grundbuch), Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsgrundstücke

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere von der Stadtgemeinde Gallneukirchen (Bau- und Planungsabteilung Herr DI Höfer, Frau Enzenhofer, Finanzabteilung Frau Leitner, Frau Strobl, vom BG Urfahr/Grundbuch bzw. elektronische Abfragen, im Wege des Digitalen Oberösterreichischen Raum- Informations-Systems des Landes Oberösterreich (*doris.at*) bzw. sonstiger elektronischer Abfragen (s.o.) und von den bei der Befundaufnahme anwesenden Personen eingeholt.

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 von den Eigentümern und 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 wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung einer Bauparzelle von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen 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. Hingewiesen wird darauf, dass das Grundstück aufgrund des verwilderten Bewuchses im überwiegenden Teilabschnitt und der Witterung bei der Befundaufnahme (Starkregen) nicht begangen werden konnte (Pkt. A.2).

[2] Sofern nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, geht die Wertermittlung davon aus, dass im Boden keine Kontaminierungen vorliegen, für die die Grenzwerte der „Bodenaushubdeponie“ gemäß Deponieverordnung überschritten sind. Auf die Ausführungen über die (augenscheinlichen) Ablagerungen wird hingewiesen (Pkt. B.2.8, Beilage 7, Abb.7, 8).

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Verträge, Pläne, etc.) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung von Baugrundstücken 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, werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern diese mittels Rückstandsausweis festgestellt sind und/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 Mailscheiben des Stadtamtes Gallneukirchen vom 24.6.2026 sind aktuell alle vorgeschriebenen Abgaben berichtigt.

[5] Geht man von den Darstellungen in den Beilagen 3.3 und 4 aus, kommt im südwestlichen Grundstückseck offensichtlich das am Nachbargrundstück 870/3 errichtete Carport etwas am gutachterlichen Grundstück 870/4 zu liegen, sofern es sich dabei nicht um Unschärfen bzw. Verzerrungen in der Darstellung in *doris.at* handelt. Bei der Befundaufnahme wurde dieser geringe Überbau angesprochen und mitgeteilt, dass womöglich auch die nachbarliche östliche Einfriedung (Einzäunung) bzw. ein Teilabschnitt davon und die Gartenhütte im nordöstlichen Grundstückseck etwas die westliche Grundgrenze des Gst. 870/4 überragen (Beilagen 3.3, 4).

Für die Bewertung wird angenommen, dass diese Grundgrenzen-Thematik mit dem Grundstücksnachbarn durch Neuvermessung bereinigt und gegebenenfalls die vom Überbau betroffene Fläche an den Eigentümer der Nachbarliegenschaft zum ortsüblichen Grundpreis übereignet werden kann.

[6] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaft. Im C-Blatt sind Geldlasten - wie auch Satzlasten - nicht eingetragen.

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

[7] 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 der/die Immobilieneigentümer 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.

[8] 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

Ein separat zu bewertendes Liegenschaftszubehör ist nicht vorhanden. Die Liegenschaft ist unbebaut. Die Einfriedung samt Einzäunung entlang der Nordostseite des Grundstückes ist im Bodenwert mitberücksichtigt.

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 2026 der Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österr. Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2026
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, Immomapping, etc.)
- * Eigene Sammlungen über Grundpreise, 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 30.4.2026)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45624 Gallneukirchen unter der Einlagezahl 426 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m ²)	GST-Fläche (m ²)
870/4	Baufläche (Gebäude)	3	608
	Gärten	605	
Gesamtfläche			608

Das in Bauland gewidmete Grundstück wird (noch) im Grundsteuerekataster geführt und ist unbebaut.

Anmerkung: Die Flächenangaben der im Grundsteuerekataster geführten Grundstücke sind unverbindlich. Eine Vermessung des Grundstückes im Zuge der Übertragung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen.

Die Bewertung stellt auf den Grundbuchstand ab.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt ist zum Abfragezeitpunkt keine Eintragung zu entnehmen.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

B-LNr. 2 Anteile 7/18 Ferdinand Hauser
B-LNr. 3 Anteile 7/18 Mag. Lydia Traxl
B-LNr. 4 Anteile 2/9 Ing. Christian Hauser

Die Eigentumsrechte zu B-LNr. 2 und 3 werden aufgrund der Einantwortungsbeschlüsse 2024-11-15 und Schenkungsvertrag 2025-01-21 (TZ 1241/2025) und zu B-LNr. 4 aufgrund des Einantwortungsbeschlusses 2024-11-15 (TZ 1607/2025) ausgewiesen.

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich zum Abfragezeitpunkt keine Eintragungen.

2 **Beschreibung Liegenschaft**

2.1 **Lage**

Die Liegenschaft liegt im östlichen Stadtkern von Gallneukirchen in einer reinen Wohnsiedlung abseits von Straßen mit einem größeren Verkehrsaufkommen.

Die nähere Umgebung besteht vorwiegend aus mit Ein- und Zweifamilienhäusern sowie mit Mehrparteienobjekten bebauten Grundstücken.

Die Entfernung zum westlichen Markplatz mit Durchgangsmöglichkeit bei der östlichen Gebäudezeile beträgt ca. 200 m, zur westlichen Hauptstraße (Linzer Straße) bzw. durch das Stadtgebiet führenden Landesstraße B125 sind es ca. 250 m, zur A7-Halbanschlussstelle Gallneukirchen im Süden und zum Vollanschluss Engerwitzberg im Osten ca. 1,6 km bzw. 2,4 km sowie nach Linz (Hauptplatz) ca. 11 km (jeweils Luftlinie).

Die aus einem Grundstück bestehende Liegenschaft grenzt im Süden an die Erschließungsstraße (Loschkeweg), im Westen und Osten an mit Ein-/Zweifamilienhäusern und im Norden mit einem dreigeschossigen Mehrparteienwohnhaus bebaute Grundstücke.

In Ansehung des Immobilien-Preisspiegels (IPS) handelt es sich im Stadtgebiet Gallneukirchen aufgrund der ortszentralen ruhigen Lage sowie im Bezirk Urfahr-Umgebung um eine sehr gute Wohnlage.

Zur Veranschaulichung der Lage der Grundstücke und der Umgebung siehe insb. Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Flächenwidmungsplan (Beilagen 2 - 5.1).

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

Das lt. Grundbuch 608 m² große Grundstück ist etwas trapezförmig, jedoch annähernd rechteckig ausgeformt (Beilagen 3.2, 4). Die Grundstücksbreite und Straßenlänge beträgt ca. 20 m, die Grundstückstiefe ca. 30 m.

Das Grundstück hat eine annähernd ebene Lage (ca. 336 m ü.A.) und ist aufgrund seiner Form und Größe sowie des verordneten Bebauungsplanes (Beilage 5.2) sehr gut bebaubar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die örtlichen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich vor Ort. Laut Auskunft des Stadtamtes Gallneukirchen besteht seit 1961 ein Ortswasser- und Kanalanschluss, wobei die Wasseruhr im Jahre 1991 wieder ausgebaut wurde.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird vom überregionalen und örtlichen Straßennetz, bspw. von Süden bzw. der Gaisbacher Straße kommend über die Siedlungsstraßen Huebergasse, Hanriederstraße bzw. Doktor-Renner-Straße und zuletzt über den (asphaltierten) Loschkeweg sehr gut erschlossen. Gehsteige sind im Loschkeweg nicht vorhanden.

Die Haltestelle der öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien) befinden sich im nahen Stadtzentrum (Hauptstraße/Marktplatz, B125) und sind fußläufig erreichbar.

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der städtischen Lage sind alle infrastrukturellen Einrichtungen im Stadtgebiet erreichbar, Nahversorgungsgeschäfte befinden sich im Stadtgebiet entlang der B125 (Billa, Eurospar, Hofer, etc.).

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück und die gesamte umliegende Wohnsiedlung mit der Widmung Wohngebiet aus (Beilage 5.1). Der seit dem Jahre 1981 verordnete Bebauungsplan sieht für das Grundstück bei einer Geschossflächenzahl von 0,6 eine abweichende und 2-geschossige Bauweise vor, wobei die Baufluchtlinie und diverse Verbalfestlegungen vorgegeben sind (Beilage 5.2 samt Legende und textlichen Ergänzungen). Abweichende Bauweise siehe schriftliche Ergänzung in Beilage 5.1, wobei auf Nachfrage von der Bauabteilung des Stadtamtes Gallneukirchen mitgeteilt wird, dass betreffend die Abstandbestimmungen die Regelungen des OÖ. Bautechnikgesetzes 2013 zur Anwendung gelangen. Laut Auskunft besteht für das Grundstück keine Bebauungsverpflichtung.

Das Grundstück ist von der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) und teils von der Hangwasserhinweiskarte betroffen (Beilagen 6.1, 6.2).

2.7 Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenportal (GIS-Altlasten) ergab für das Grundstück und die umgebende Wohnsiedlung keine Veröffentlichung nach dem Altlastensanierungsgesetz (Ablagerungen, Altstandorte, Altlasten).

2.8 Nutzung, Außenanlagen

Das Grundstück ist - mit Ausnahme eines kultivierten westlichen/südwestlichen Grundstreifens völlig durch Strauch-, Baum- und Gestrüppbewuchs verwildert (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme Bewuchs durch Naturanflug). Soweit von außen sichtbar (Pkt. A.2, Beilage 7, Abb.7, 8) bestehen am Grundstück einige Ablagerungen (Betonteile, etc.), lt. Auskunft - ebenso bei der Befundaufnahme - soll es sich dabei nicht um gefährliche Stoffe oder Bauschutt und nur um eine geringe Menge (Betonklötze) handeln.

Zu den Nachbargrundstücken besteht teilweise eine Einzäunung (siehe Abbildungen in Beilage 7). Betreffend der Grenzsituation (westliche Grundstücksgrenze) wird auf die Ausführung und Annahme in Pkt. A.4 [5] verwiesen.

2.9 Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge (Wasser, Kanal), Verkehrsflächenbeitrag

Laut Mitteilung des Stadtamtes Gallneukirchen vom 24.6.2026 wurden für das Baulandgrundstück vom Vorbesitzer in den Jahren 2000 bis 2004 ein Verkehrsflächenbeitrag von insg. EUR 1.505,35 bezahlt. Jahrzehnte davor (1961) wurde vom Vorbesitzer eine Kanalanschluss-Mindestgebühr von ATS 3.500,00 (= EUR 254,35) entrichtet. Die Mindestgebühr für den Wasseranschluss soll auch bezahlt worden sein, deren Betrag konnte aber von der Stadtgemeinde (noch) nicht mitgeteilt werden, dieser wird aber um einiges unter der Vorschreibung der Mindestanschlussgebühr für den Kanal liegen.

Aufgrund der laufenden Quartalsvorschreibungen der Bereitstellungsgebühren für Wasser und Kanal werden Erhaltungsbeiträge (Wasser, Kanal) nicht vorgeschrieben worden sein.

Alle aktuell vorgeschriebenen Abgaben (Grundsteuer, Bereitstellungsgebühren für Wasser, Kanal) sind beglichen (Pkt. A.4 [4]).

C Gutachten

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

Die Ermittlung des Bodenwertes von in Bauland gewidmeten Grundstücken erfolgt nach Möglichkeit auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG). Dabei wird der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Grundstücke ermittelt. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit den zu bewertenden Grundstücken übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Preisinformationen 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.

Ausgehend vom Bodenwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt (§ 2 LBG). 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 jedoch die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

Eine allfällige 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 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2026 werden für den Bezirk Urfahr-Umgebung die Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (Grundfläche ca. 600-800 m²) je nach Wohnlage mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter wie folgt ausgewiesen (als Marktstudie errechnet aus den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilienreuhändern dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	Wohnlage			
Urfahr - Umgebung	Euro/m ² Grundfläche			
2026	66,49	112,89	201,67	319,63

In Ansehung des IPS ist eine Lage in einer zentralen und wohnruhigen Wohnsiedlung im Stadtgebiet Gallneukirchen im Bezirk als sehr gut einzustufen, sodass ein Grundpreis von EUR 320,00/m² und darüber 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 2026	Preise		Trend
	von	bis	
Gallneukirchen	220,00	390,00	↗

Diese auf Gemeinden abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf den gesamten Bezirk beziehen, eine genauere Aussagekraft. Das Wohngrundstück liegt in zentraler und wohnruhigen Lage und in geringer fußläufiger Entfernung zum Marktplatz, sodass aufgrund dieser Richtpreise für den Bodenwert ein Grundpreis im oberen Preissegment (ca. EUR 350,00 - 400,00/m²) herangezogen werden könnte.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Gallneukirchen Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2020 – 2025, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-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 angenommenen Wertsteigerung im Jahr 2026 bis zum Stichtag - ungefähr valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Bezirk Urfahr-Umgebung, sehr gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45624 Gallneukirchen								
12/2020	600/3	W	782	250.856	320,79	30	326.113	417,02
2/2021	1160/25	W	845	195.000	230,77	30	253.500	300,00
2/2024	947/9	W	676	227.000	335,80	8	245.160	362,66
5/2024	908/16	W	312	125.000	400,64	8	135.000	432,69
12/2025	908/16+32+33	W	383	150.000	391,64	2	153.000	399,48
Summen			2.998				1.112.773	
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	371,00
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, sehr gute Wohnlage (ca.)								
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2025 (=IPS 2026) bis zum Stichtag 6/2026: 2 %								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich in einer Bandbreite von EUR 300,00 bis ca. 430,00/m². Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei rund EUR 370,00/m² (Median EUR 399,48/m²).

Am besten als zeit- und ortsnahe Vergleich eignet sich das Grundstück 947/9 in ähnlicher Größe, aber im selben östlichen Siedlungsgebiet etwas zentrumsferner in der Anzengruberstraße liegend, das im Jahre 2024 zu einem Kaufpreis von ca. EUR 336,00/m² übereignet wurde (zum Stichtag valorisierter Kaufpreis ca. EUR 363,00/m²). Bei den beiden zuletzt angeführten Transaktionen mit den modifizierten Kaufpreisen von ca. EUR 400,00/m² und darüber handelt es sich um sehr kleine Baugrundstücke, für die im Vergleich zu größeren Grundstücken grundsätzlich immer etwas höhere Preise bezahlt werden.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten wohnruhigen und zentralen Wohnlage, Größe, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreiserhebungen und Preisinformationen wird das voll aufgeschlossene Grundstück zum Stichtag mit einem Preis von EUR 380,00/m² eingeschätzt.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	EUR/m ²	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	608	380	231.040,00
Abschlag wg. Grundstücksform			
Bodenwert			231.000,00

2 Verkehrswert

Der Verkehrswert wird alleine vom Bodenwert bestimmt. Der Bodenwert entspricht aber aufgrund bestimmter Eigenschaften und Umstände nicht ganz dem Verkehrswert. Dies aus folgenden Gründen:

An der westlichen Grundgrenze besteht offensichtlich ein Überbau bzw. eine ungeklärte Grenzsituation (Pkt. A.4 [5], Beilagen 3.3, 4), die vermutlich nur durch eine Neuvermessung und Regelung mit dem Eigentümer des Nachbargrundstückes zu bereinigen ist.

Das Grundstück ist im großen Ausmaß durch Strauch-, Baum- und Gestrüppbewuchs verwildert und befinden sich darauf in unbestimmter - wenngleich lt. Auskunft in geringer Menge - diverse Ablagerungen (Pkt. B.2.8, Beilage 7, Abb.7, 8). Für eine Baureifmachung ist eine Rodung, Beseitigung und Entsorgung des Bewuchses und der Materialien erforderlich, was - ebenso für die Bereinigung der angeführten Grundgrenzen-Thematik - Mühen und Kosten verursachen wird.

Diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken sich negativ auf Kaufinteressenten aus und erwartet sich ein potentieller Käufer für einen Kaufentscheid einen Abschlag. Es ist daher eine Marktanpassung vorzunehmen, die unter Berücksichtigung der guten Marktgängigkeit der zentralen Bauparzelle und der geleisteten und anrechenbaren Aufschließungsbeiträge bzw. Mindestanschlussgebühren (Pkt. B.2.9) mit einem Abschlag von 3 % auf den ermittelten Bodenwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Bodenwert			231.000,00
Marktanpassung (Zuschlag /Abschlag)	231.000	3	-6.930,00
VERKEHRSWERT		gerundet	224.000,00

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

D Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 426, Grundbuch 45624 Gallneukirchen, Bezirksgericht Urfahr beträgt zum Stichtag

€ 224.000,--

(in Worten: Euro zweihundertvierundzwanzigtausend)

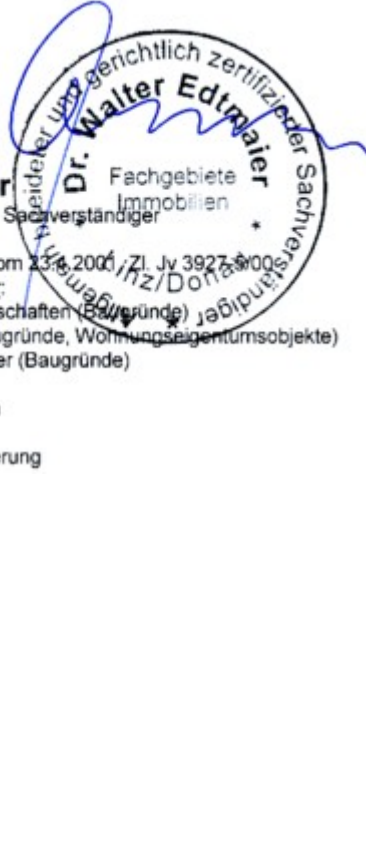
Das Gutachten basiert auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Ich war bemüht, alle für die Wertermittlung bedeutenden Umstände zu berücksichtigen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände hervorkommen, 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 23.8.2006, Zl. Jv 3927/000

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.		Seiten
		A4-Format
1	Grundbuchsauszug, Abfragedatum 30.4.2026	1
2	Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)	1
3.1	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail 1	1
3.3	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail 2	1
4	Lageplan/DKM	1
5.1	Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
5.2	Bebauungsplan	4
6.1	Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)	1
6.2	Hangwasserhinweiskarte	1
7	Fotodokumentation Abb. 1-10 mit Beschreibungen	<u>2</u>
		15

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 1900/26 m

ON 2.1.1

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45624 Gallneukirchen

EINLAGEZAHL 426

BEZIRKSGERICHT Urfahr

Letzte TZ 1956/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
870/4	GST-Fläche	*	608
	Bauf.(10)		3
	Gärten(10)		605

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 7/18

Ferdinand Hauser

GEB: 1972-05-18 ADR: Doktor-Renner-Straße 39, Gallneukirchen 4210

a 1241/2025 Einantwortungsbeschluss 2024-11-15 Eigentumsrecht

b 1241/2025 Einantwortungsbeschluss 2024-11-15, Schenkungsvertrag

2025-01-21 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 7/18

Mag. Lydia Traxl

GEB: 1969-02-24 ADR: Dr.-Renner-Straße 39, Gallneukirchen 4210

a 1241/2025 Einantwortungsbeschluss 2024-11-15 Eigentumsrecht

b 1241/2025 Einantwortungsbeschluss 2024-11-15, Schenkungsvertrag

2025-01-21 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 2/9

Ing. Christian Hauser

GEB: 1966-05-26 ADR: Doktor-Renner-Straße 39, Gallneukirchen 4210

a 1607/2025 Einantwortungsbeschluss 2024-11-15 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 1956/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 15.697,32 für

Mag. Lydia Traxl geb 1969-02-24

Ferdinand Hauser geb 1972-05-18

(12 E 1900/26m)

***** HINWEIS *****

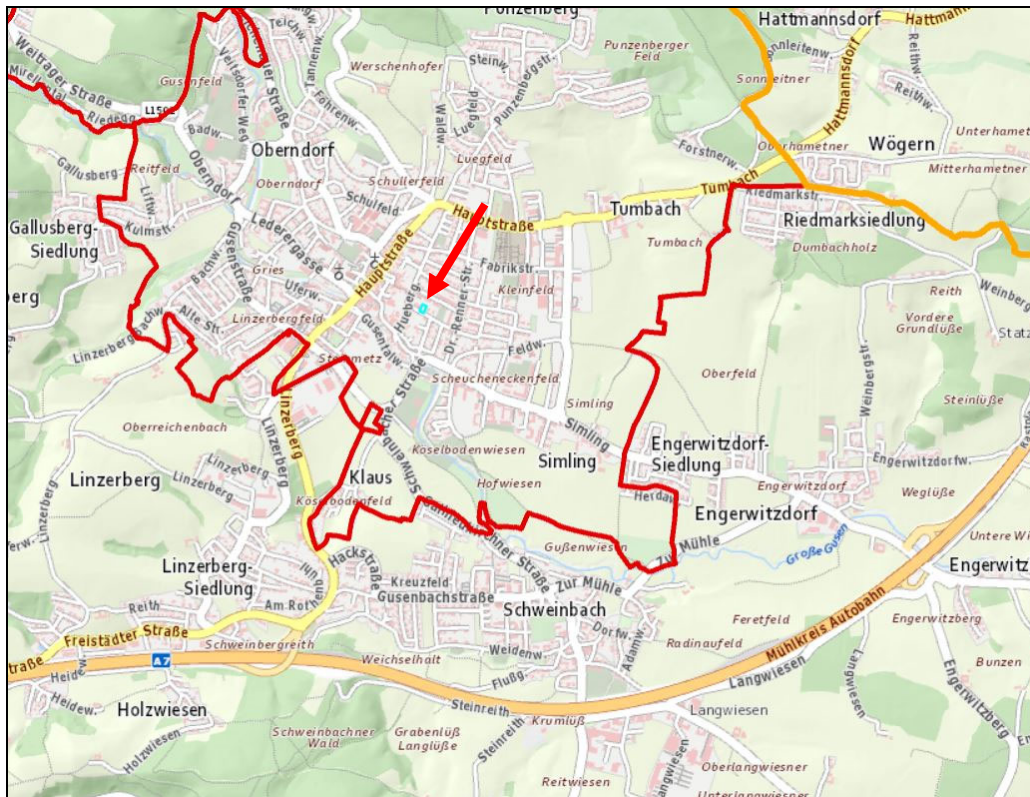
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

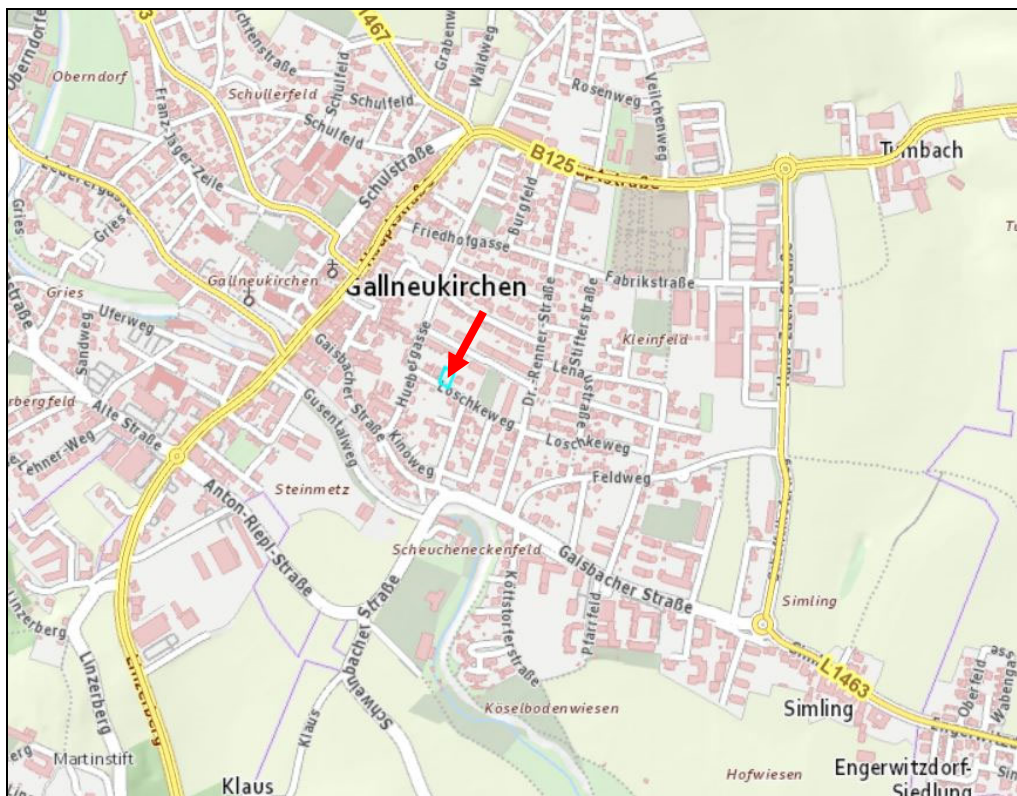
Grundbuch

30.04.2026 10:20:01

Seite 1 von 1

Beilage 2**Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)**

Auszug aus DORIS Grundkarte Bereich Gallneukirchen und Umgebung mit Markierung des Standortes (Liegenschaft EZ 426)



Auszug aus DORIS Grundkarte Bereich Stadtgebiet Gallneukirchen mit Markierung des Standortes (Liegenschaft EZ 426)

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 870/4 (EZ 426)

Beilage 3.2***Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail 1***

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



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 870/4 (EZ 426)

Beilage 3.3

Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail 2

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



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 870/4 (EZ 426) sowie unverbindliche Ersichtlichmachung des nachbarlichen Überbaus (Carport, Gartenhütte und eventuell Einfriedung (Einzäunung))

Wichtiger Hinweis:

Die Darstellungen in doris.at (Grundgrenzen) sind unverbindlich und können Unschärfen bzw. Verzerrungen aufweisen. Die benachbarten Grundstücke 870/3 und 870/4 werden überdies noch im (unverbindlichen) Grundsteuernkataster geführt.

Beilage 4**Lageplan/DKM**

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



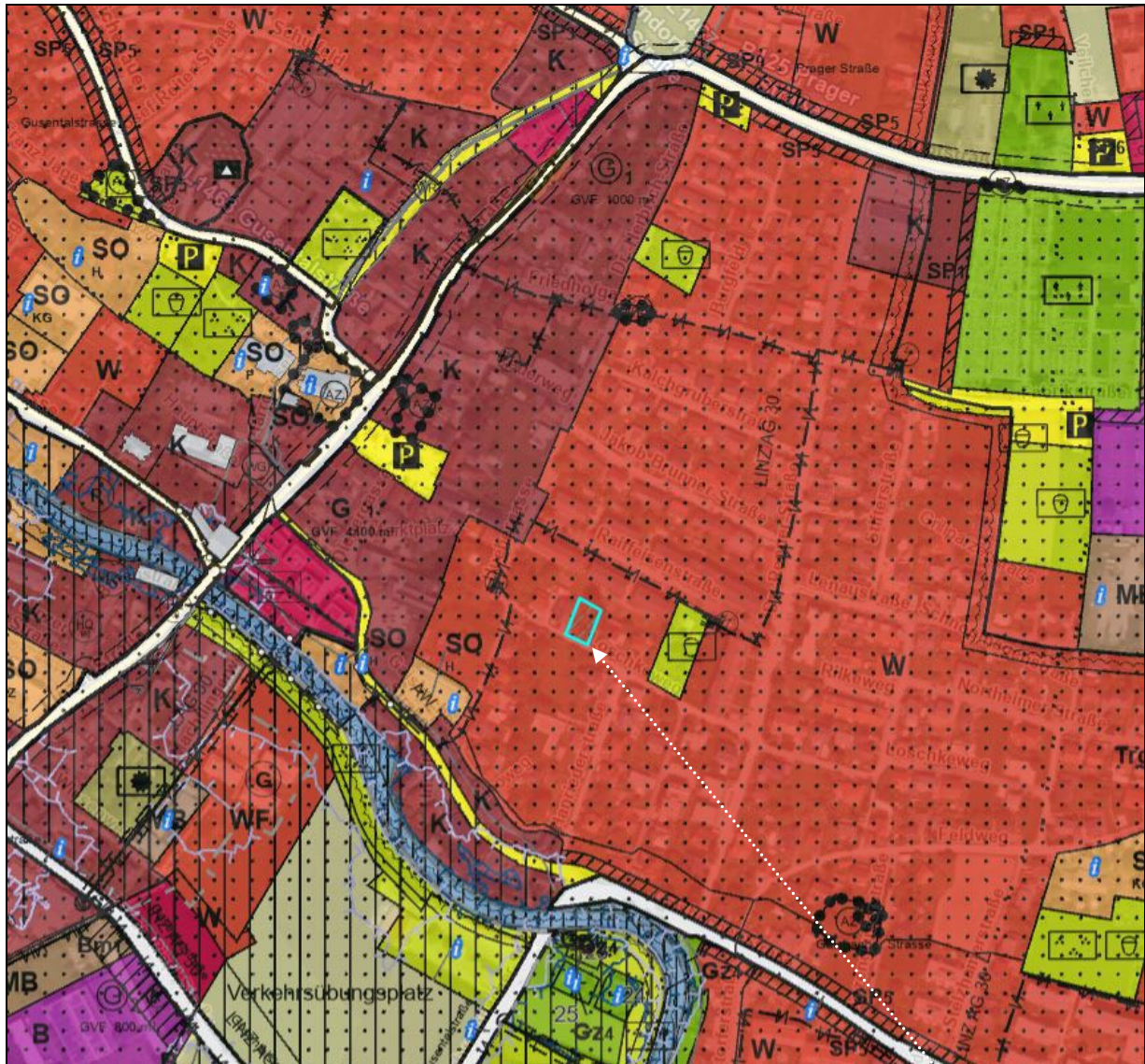
Lageplan mit Hausnummern und Markierung des Grundstückes 870/4 (EZ 426) und
unverbindliche Ersichtlichmachung des nachbarlichen Überbaus (Carport)

Wichtiger Hinweis:

Die Darstellungen in doris.at (Grundgrenzen) sind unverbindlich und können Unschärfen bzw. Verzerrungen aufweisen. Die benachbarten Grundstücke 870/3 und 870/4 werden überdies noch im (unverbindlichen) Grundsteuernkataster geführt.

Beilage 5.1**Flächenwidmungsplan (Auszug)**

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

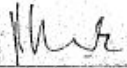


Auszug aus dem örtlichen Flächenwidmungsplan mit Markierung des Grundstückes 870/4 (EZ 426)

W (zinnobor dunkel)	Widmung Wohngebiet
punktierter Raster	siehe Gefahrenhinweiskarte Beilage 6.1

Beilage 5.2**Bebauungsplan Nr. 30 - Kleinfeld****Deckblatt - Plandarstellung (Teilabschnitt) - Legende (Planzeichen und schriftliche Ergänzung)**

Darstellung Bebauungsplan zum Stichtag (Quelle: Stadtgemeinde Gallneukirchen)

MARKTGEMEINDE GALLNEUKIRCHEN		EV NR.	
		30	198
BEBAUUNGSPLAN NR 30-KLEINFELD M 1:1000 (GENERELLER BEBAUUNGSPLAN NACH §20(1)00ROG)			
OFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGEHINWEIS	VON 21-01 BIS 18-03	ZAHL	3/80
AUFLAGE	VON 05-02 BIS 18-03-1980	DATUM	25-04-1980
RUNDSIEGEL		BURGERMEISTER	
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
mit Bescheid v. 25. Aug. 1981		KUNDMACHUNG	VOM 3.8.1981
		ANSCHLAG	AM 4.9.1981
		ABNAHME	AM 21.9.1981
			
RUNDSIEGEL		BURGERMEISTER	
VERORDNUNGSPRUFUNG DURCH DAS AMT DER OÖ. LANDESREGIERUNG		BAU R- VOM	
PLANVERFASSER			
	NAME	ARCHITEKT DIPL-ING PETER HORACEK	
	ANSCHRIFT	ZIEGELEISTRASSE 18 4020 LINZ	
	LINZ	06-07-1981 	

Deckblatt des örtlichen seit September 1981 rechtswirksamen Bebauungsplans



Auszug aus dem örtlichen Bebauungsplan mit Pfeilmarkierung der Lage des Grundstückes 870/4 (EZ 426)

PLANZEICHEN			
	BESTEHENDES GEBÄUDE MIT GESCHOSSANZAHL		
	ABZUTRAGENDES = — GEPLANTES GEBÄUDE		
W K M B II	WIDMUNG:	ZAHLE DER VOLLGESCHOSSE	TRAUFENHOHE
o g k a g 05	WOHN- — KERN- — GEMISCHTES BAU — — BETRIEBSBAUGEBIET	GESCHOSS-FLÄCHENZAHLE	BAUMASSENZAHLE
g B	BAUWEISE:		
	OFFENE — GEKUPPELTE — ABWEICHENDE — GRUPPEN —	TG TIEFGARAGE	
		U ÜBERBAUUNG MÖGLICH	
—	STRASSENFLUCHTLINIE		
— · — · —	BAUFLUCHTLINIE		
— · — · —	GRENZLINE — ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER BAULICHER NUTZUNG		
SS 7 5 (15 N)	VERKEHRSFLÄCHE:	AS ANLIEGER- — GESAMTBREITE IN METERN	
		SS SAMMEL- — (GEHSTEGBREITE, ALLEE- BREITE IN M,	
		VK VERKEHRS- — UND SITUIERUNG NACH HIMMELSRICTH	
		HV HAUPTVERKEHRSSTRASSE	
FW SP	FUSSWEG — SPIELSTRASSE		
P5 D WP	STELLPLÄTZE, TIEFE IN M — PARKPLATZ — WENDEPLATZ		
.. ..	FUSSWEG (GEHRECHT)		
➔	FAHRRICHTUNG		
	ERHOLUNGSFLÄCHEN:	PARKANLAGE	SPIEL- LIEGEWIESE, SPIELPLATZ
	ERWERBSGÄRTNEREI	SPORT- SPIELFLÄCHE	J JUGENDSPIELPLATZ
	FRIEDHOF		
Gz Stg Trg	GRÜNZUG — STRASSEN- BEGLEITGRÜN — TRENNGRÜN		
	GRÜNFLÄCHEN MIT BESONDERER BEDEUTUNG	VERWALTUNGS- GEBÄUDE	MH MUSIKHEIM
	ÖFFENTLICHE BAUTEN:	SCHULE	A ALTERSHEIM
		KINDERGARTEN	PG POSTGEBÄUDE
		KIRCHE	F FEUERWEHR
		PH PFARRHEIM	B BAUHOFF
		JH JUGENDHEIM	H HALLENBAD
IV H — H	HOCHSPANNUNGSFREILEITUNG MIT SCHUTZBEREICH — TRAFU		
— — — — —	GEWÄSSER		
— · — · —	GEMEINDEGRENZE		
— · — · —	GRENZE DES PLANUNGSRAUMES		

Legende zum örtlichen Bebauungsplan

SCHRIFTLICHE ERGÄNZUNG

1.0 BAUWEISE.

ABWEICHENDE BAUWEISE: DIE SEITLICHEN GRENZABSTÄNDE BETRAGEN 3,5 ODER 5,5 METER. SIE KÖNNEN MIT ERDGESCHOSSIGEN NEBEN- ODER HAUPTGEBÄUDEN IN DERSELBEN BREITE GESCHLOSSEN WERDEN. GERINGERE GRENZABSTÄNDE BEI BESTEHENDEN GEBÄUDEN SIND ANALOG ZU GESTALTEN, WOBEI DER ZWISCHENRAUM AUCH MIT EINER 2,0 M HOHEN MAUER IN DER STRASSESEITIGEN BAUFLUCHTLINIE GESCHLOSSEN WERDEN KANN.

2.0 FLUCHTLINIEN.

DIE GEBÄUDE SIND INNERHALB DER DURCH DIE BAUFLUCHTLINIEN ABGEGRENZTEN FLÄCHE ZU SITUIEREN. DIE SEITLICHE BZW INNERE BAUFLUCHTLINIE BESTIMMT SICH GEMÄSS §32 DER OÖ BAUORDNUNG (AUSNAHME ABWEICHENDE BAUWEISE GEM 1.0), FALLS KEIN DETAILLIERTER BEBAUUNGSPLAN VORLIEGT.

3.0 GRÖSSE DER BAUPLATZE.

IN GEBIETEN, FÜR DIE GEMÄSS 6.0 KEINE WEITEREN REGELUNGEN (DETAILLIERTER BEBAUUNGSPLAN) ERFORDERLICH SIND, BETRÄGT DIE GRÖSSE DER BAUPLATZE JE NACH DEN ÖRTLICHEN GEGEBENHEITEN 500 BIS 800 M². IN AUSNAHMEFÄLLEN AUCH MEHR, UM RESTGRUNDSTÜCKE ZU VERMEIDEN.

4.0 EINFRIEDUNGEN, ABSTELLPLÄTZE.

EINFRIEDUNGEN SIND AUF DER STRASSENFLUCHTLINIE ANZUORDNEN. IN WOHN- UND GEMISCHTEN BAUGEBIETEN SIND AUF JEDEM GRUNDSTÜCK ZWEI ABSTELLPLÄTZE FÜR PKW JE WOHN-EINHEIT ANZUORDNEN, DIE ZUR VERKEHRS-FLÄCHE NICHT EINGEFRIEDET SEIN DÜRFEN.⁺ ANSONSTEN GELTEN DIE BESTIMMUNGEN DER OÖ STELLPLATZVERORDNUNG 1976.
⁺ (AUSGENOMMEN WOHNGEBIETE MIT MEHR ALS 2 VOLLGESCHOSSEN)

5.0 WASSERVERSORGUNG, ABWASSERBESEITIGUNG, DRAINAGEN.

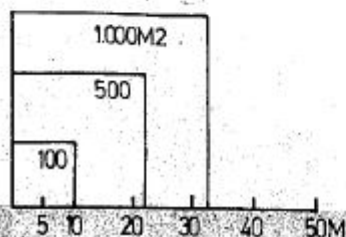
DIE BAUTEN SIND AN DIE GEMEINDEEIGENEN ANLAGEN ANZUSCHLIESSEN. DIE DRAINAGE-ANLAGEN DER WG GALLNEUKIRCHEN SIND ZU BEACHTEN.

6.0 DETAILLIERTER BEBAUUNGSPLAN.

SOLLTEN DIE IM GENERELLEN BEBAUUNGSPLAN GETROFFENEN REGELUNGEN FÜR DIE BEBAUUNG EINZELNER GEBIETE NICHT AUSREICHEN, SO SIND IM RAHMEN EINES PLANÄNDERUNGSVERFAHRENS NACH §23 OÖ ROG WEITERE FESTLEGUNGEN IM SINNE DES §20 OÖ ROG ZU TREFFEN.

7.0 PLANGRUNDLAGE.

ALS PLANGRUNDLAGE DIENT DAS MAPPENBLATT. SOLLTEN SICH IN DER NATUR ABWEICHUNGEN VON DER PLANGRUNDLAGE ERGEBEN, SIND DIE FESTLEGUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES SINNGEMÄSS DER TATSÄCHLICHEN SITUATION ANZUGLEICHEN.



Schriftliche Ergänzung zum örtlichen Bebauungsplan

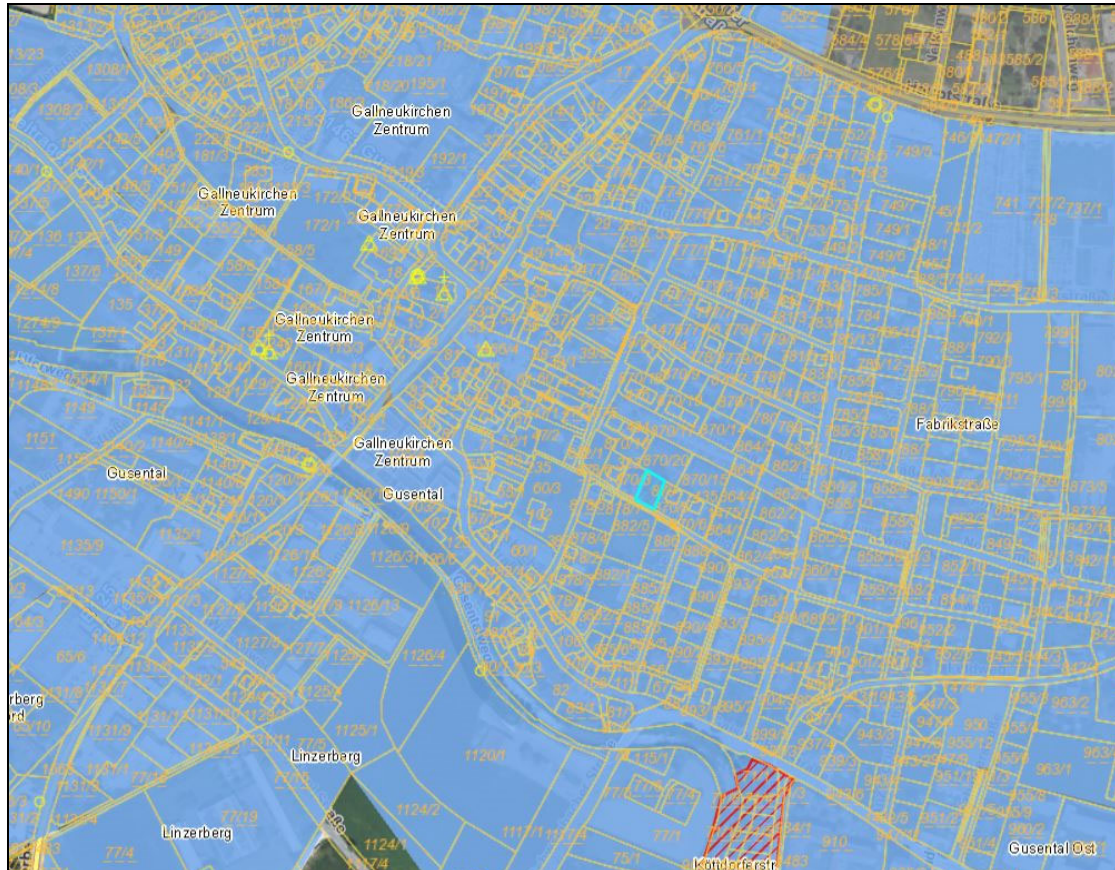
Beilage 6.1

Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

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

Die Gefahrenhinweiskarte wurde verkleinert bzw. vergrößert und ist nicht maßstäblich

(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationssystem – DORIS).



Auszug aus der örtlichen Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen
mit Markierung des Grundstückes 870/4 (EZ 426)

blaue Fläche: Klassifizierung der Hinweisflächen: Flächentyp A

Beschreibung: (Gusental) Setzungsempfindlicher Untergrund/ Langsame Senkung (SU) bzw. (Gallneukirchen Zentrum) Feststoffverlagerung am Hang

Das Grundstück ist - wie das gesamte umliegende Stadtgebiet - lt. Darstellung im System *doris.at* von der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) betroffen.

Beilage 6.2

Hangwasserhinweiskarte

*Darstellung der Hangwassergefahr im Falle eventuell lokalen Starkregens
(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informations-System – doris.at).*



Auszug aus der Hangwasserhinweiskarte mit Pfeilmarkierung des Grundstückes 870/4 (EZ 426)

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

Beilage 7**Fotodokumentation****Liegenschaft EZ 426 (Gst. 870/4, Bauparzelle)**

Das Grundstück ist mit Ausnahme eines westlichen Abschnittes (Abb. 1 - 5) komplett mit Strauch-, Baum- und Gestrüppbewuchs verwildert (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme Bewuchs via Naturanflug).



Abb.1 Ansicht Grundstück (Wohnmobil steht auf Gst. 870/4), Grundgrenze zum westlichen Nachbargrundstück 870/3, Carport steht teilweise am Gst. 870/4 (Überbau), vgl. Beilage 4



Abb.2 Ansicht Detail zu Abb.1, Einfriedung Nachbargrundstück soll lt. Auskunft (Befundaufnahme) teilweise am Gst. 870/4 liegen



Abb.3 Ansicht Detail zu Abb. 2



Abb.4 Ansicht Detail zu Abb.1, Richtung Straße (Loschkeweg)



Abb.5 Ansicht Grundstück, Südwest-/Straßenseite



Abb.6 Ansicht Grundstück, Straßenseite, Ecke Südost rechts: östliches Nachbargrundstück (Erschließung, Carport)



Abb.7 Ansicht Grundstück, Teilabschnitt Ost,
Ablagerung von Unrat (Grünschnitt, udgl.), Betonteile
(vom östlichen Nachbargrundstück aus)



Abb.8 Ansicht Grundstück, Teilabschnitt Ost
Ablagerung (Eisengestänge)
(vom östlichen Nachbargrundstück aus)



Abb.9 Ansicht nordostseitige Grundstücksgrenze/Einfriedung
(vom nördlichen Nachbargrundstück ostseitig aus)



Abb.10 Ansicht nordostseitige Grundstücksgrenze/Einfriedung
(vom nördlichen Nachbargrundstück westseitig aus)