



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, 5.6.2026

Exekutionssache Betreibende Partei:

12 E 46/26i, Beitritt 12 E 671/26a
Raiffeisenbank Perg eGen, 4320 Perg, Linzerstr. 14,
vertreten durch Raiffeisenlandesbank Oberösterreich AG,
4020 Linz, Europaplatz 1a

Beitretende Partei:

Gemeinde Engerwitzdorf,
4209 Engerwitzdorf, Leopold-Schöffl-Platz 1,
vertreten durch Bürgermeister Christoph Meisinger

Verpflichtete Partei 1: Verpflichtete Partei 2:

Richard Schuster, 4030 Linz, Auergütlweg 34
Claudia Manuela Schuster, 4030 Linz, Auergütlweg 34

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der

**Betriebsliegenschaft bestehend aus 3 Grundbuchskörpern
(Einzelbewertung und Bewertung als wirtschaftliche Einheit)**

EZZ	30	1124	216
Grundstück(e)	.45/1, 808/2, 808/3 (Hauptgebäude samt Anbauten, Nebengebäude)	798/3, 2856/2, 2857 (Ergänzungsfläche)	803/2 (Kleingrundstück)
Katastralgemeinde/Grundbuch	45623 Engerwitzdorf		
Bezirksgericht	Urfahr		
Politischer Bezirk	Urfahr-Umgebung		
Grundstücksadresse	4209 Engerwitzdorf, Engerwitzberg 11 (EZ 30)		
Grundbücherliche Eigentümer	Richard Schuster	Richard Schuster	Richard Schuster
Anteile	1/2-Anteil, B-LNr. 4	1/2-Anteil, B-LNr. 1	1/2-Anteil, B-LNr. 4
	Claudia M. Schuster	Claudia M. Schuster	Claudia M. Schuster
Anteile	1/2-Anteil, B-LNr. 5	1/2-Anteil, B-LNr. 2	1/2-Anteil, B-LNr. 5
Stichtag	4.3.2026 (Tag der Befundaufnahme)		
Art des Gutachtens	Gutachten im Exekutionsverfahren		
Auftraggeber	Bezirksgericht Urfahr		

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	4
A Allgemeine Angaben	5
1 Auftrag, Zweck	5
2 Befundaufnahme, Stichtag	6
3 Grundlagen, Haftung	6
4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise	10
5 Zubehör, Einrichtung	13
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	13
7 Beilagen - Anhang	14
B Befund	15
1 Grundbuch (Grundbuchsauszüge)	15
1.1 Liegenschaft EZ 30 (Hauptgebäude samt Anbauten, Nebengebäude)	15
1.2 Liegenschaft EZ 1124 (Ergänzungsfläche)	19
1.3 Liegenschaft EZ 216 (Kleingrundstück)	21
2 Beschreibung Liegenschaften	23
2.1 Lage	23
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie	24
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	24
2.4 Verkehrserschließung	25
2.5 Infrastruktur	25
2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	25
2.7 Altlastenatlas	26
2.8 Nutzung	27
3 Beschreibung Gebäude (Betriebsgebäude)	28
3.1 Allgemeines	28
3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen	31
3.3 Räume, Nutzflächen	32
3.4 Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung	36
4 Gewerbebehördliche Genehmigung	36
5 Mietverhältnisse	37
6 Außenanlagen	37
C Gutachten	39
I. Liegenschaft EZ 30 (Hauptgebäude samt Anbauten, Nebengebäude)	41
1 Sachwert	41
1.1 Bodenwert	41
1.2 Bauwert	43
1.3 Wert Außenanlagen	46
1.4 Berechnung (Sachwert)	47
2 Verkehrswert	47
II. Liegenschaft EZ 1124 (Ergänzungsfläche)	49
1 Bodenwert (Sachwert)	49
2 Verkehrswert	49

III. Liegenschaft EZ 216 (Kleingrundstück)	50
1 Bodenwert (Sachwert)	50
2 Verkehrswert	50
IV. Summierung Verkehrswerte - Einzelbewertung (Pkt. I - III)	50
V. Liegenschaften EZZ 30, 1124, 216 als Gesamtsache (Pkt. I - III)	51
1 Sachwert	51
2 Verkehrswert	52
D Zusammenfassung	53
ANHANG	55

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung	<u>Gebäudebeschreibung:</u>	
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch	EG	Erdgeschoss
Anm. (Ann.)	Anmerkung (Annahme)	DG	Dachgeschoss
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)	KG	Kellergeschoss
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche	OG	Obergeschoss
BK	Betriebskosten	TG	Tiefgarage
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)	UG	Untergeschoss
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)	<u>Gerichts-/Behördenbezeichnungen:</u>	
DKM	Digitale Katastralmappe	BG	Bezirksgericht
d.s.	das sind	LG	Landesgericht
EO	Exekutionsordnung	OGH	Oberster Gerichtshof
EW	Einheitswert	OLG	Oberlandesgericht
etc.	et cetera	VfGH	Verfassungsgerichtshof
ETW	Eigentumswohnung	VwGH	Verwaltungsgerichtshof
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)	BDA	Bundesdenkmalamt
f. (ff.)	folgende Seite(n)	BH	Bezirkshauptmannschaft
G	Grenzkataster	FA	Finanzamt
GB	Grundbuch	(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
ggf./ggstl.	gegebenenfalls/gegenständlich(e)	LHSt.	Landeshauptstadt
Gst.	Grundstück		
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)		
HQ (HW)	Hochwasser		
HV	Hausverwaltung		
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung	DORIS	Digitales OÖ. Raum-
insb.	insbesondere	(doris.at)	Informations-System
IPS	Immobilien-Preisspiegel		(Land OÖ.)
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit		
k.A.	keine Angabe(n)		
KG	Katastralgemeinde		
KP	Kaufpreis		
KV	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		
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.	über Adria (Angabe Höhenlage)		
ü.A.	unter anderen		
udgl. (usw.)	und dergleichen (und so weiter)		
V	Vervielfältiger		
vgl.	vergleiche		
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)		
WLV	Wildbach- und Lawinverbauung (des forsttechnischen Dienstes)		
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)		

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Urfahr, Verfügungen vom 18.1.2026, ON 7 und vom 5.2.2026, ON 13. Auf die genehmigten Fristerstreckungen wird hingewiesen.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der im Hälfteeigentum der verpflichteten Parteien stehenden Liegenschaften EZZ 30, 1124 und 216, je Grundbuch 45623 Engerwitzdorf im beim Bezirksgericht Urfahr zu 12 E 46/26i anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

Die Liegenschaft EZ 30 ist mit dem Hauptgebäude samt Anbauten (insb. ehemaliger Gastronomiebetrieb mit Fremdenzimmer, Saal) und einem Nebengebäude (Lagerhalle) bebaut, die Grundstücke der Liegenschaft EZ 1124 stellen eine Ergänzungsfläche dar, wobei sich der Teich über beide Liegenschaften erstreckt. Bei der Liegenschaft EZ 216 handelt es sich in der nördlichen Randzone lediglich um ein sehr kleines Waldgrundstück in Steilhanglage.

Da die Erschließung der Liegenschaften EZ 1124 (Ergänzungsfläche) und EZ 216 (Kleingrundstück) nur über die Liegenschaft EZ 30 gegeben ist und die Grundstücke 798/3 und 2857 der Liegenschaft EZ 1124 auch für die Erschließung der (Haupt-)Liegenschaft EZ 30 erforderlich sind, bilden alle drei Liegenschaften eine wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache), wenn gleich die nur aus einem kleinen Waldgrundstück bestehende und in der Randzone befindliche Liegenschaft EZ 216 für den Betriebsstandort nicht unbedingt erforderlich ist.

§ 143 Abs 3 EO:

Bilden mehrere Grundbuchskörper eine wirtschaftliche Einheit, so ist zu ermitteln, welchen Wert jeder Grundbuchskörper für sich allein und welchen alle zusammen als wirtschaftliche Einheit haben.

Die Bewertung erfolgt somit je Liegenschaft (Grundbuchskörper) und als wirtschaftliche Einheit aller 3 Liegenschaften (Gesamtsache). Aufgrund von wertmindernden Eigenschaften der Liegenschaften EZZ 30 und 1124 im Falle der Einzelbewertung und mangels eigener Erschließung der Grundstücke der Liegenschaften EZZ 1124 und 216 wird die Verwertung nur als Gesamtsache in Frage kommen.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaften fand - nach einer Vorbesichtigung am 3.2.2026 des Außenbereiches alleine durch den SV - am 4.3.2026 statt. Die Parteien und lt. Grundbuch 11 Buchberechtigte wurden mit Schreiben vom 11.2.2026 nachweislich von dieser Befundaufnahme verständigt. Die Besprechung und Besichtigung des Standortes und der Räumlichkeiten erfolgte - soweit zugänglich - im Beisein folgender Personen:

- * Claudia Manuela Schuster, Hälfteigentümerin und verpflichtete Partei 2
- * Richard Schuster, Hälfteigentümer und verpflichtete Parte 1
- * DI Wilfried Pühringer, Vierteileigentümer der Nachbarliegenschaften EZZ 313, 1127
(nur bei der Besprechung anfangs anwesend - Grunddienstbarkeiten als Last und als Recht)
- * Stefan Mayrhofer, Eigentümer der Nachbarliegenschaft EZ 7
(nur bei der Besprechung anfangs anwesend - Grunddienstbarkeiten als Recht)
- * Andrea Rudelsdorfer, Hälfteigentümerin der Nachbarliegenschaft EZ 1107
(nur bei der Besprechung anfangs anwesend - Grunddienstbarkeit als Recht)
- * Harald Saxenhuber, lt. eigener Aussage Mieter, mündliche Bestätigung des Nutzungsrechtes durch die verpflichteten Parteien (Teilfläche Anbau Nordost, KG, nur anfangs und zuletzt anwesend)
- * Michael Ebner, lt. eigener Aussage Mieter, mündliche Bestätigung des Nutzungsrechtes durch die verpflichteten Parteien (Teilflächen Anbau Nordost EG und KG, Nebengebäude und Teich)
- * Mag. Julia Edtmaier, Nichte und Assistentin SV

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs. 1 EO der 4.3.2026 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaften; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Auftrag/Verfügungen vom 18.1. und 5.2.2026, ON 7, 13 samt elektron. Gerichtsakt 12 E 46/26i
- * Grundbuchsauszüge EZZ 30. 216 und 1124, Abfragedatum je 22.1.2026 (Beilagen 1.1 - 1.3) und Nachbarliegenschaften EZZ 1, 7, 9, 313, 680, 1107, 1127, teils zusätzlich hist. Grundbuchsauszüge (Grunddienstbarkeiten)
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- * Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Gemeinde Engerwitzdorf (Abfrage *doris.at*), lt. Auskunft am Gemeindeamt/Bauabteilung ist ein Bebauungsplan nicht verordnet.

- * Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne (Wildbach), Gefahrenhinweiskarten (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko), Hangwasserhinweiskarte (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in die Unterlagen des bei der Gemeinde Engerwitzdorf teils elektronisch, aber größtenteils noch analog geführten Bauaktes (soweit auf Ersuchen des SV Unterlagen übermittelt bzw. am Gemeindeamt in die Unterlagen/Einreichpläne überblicksartig eingesehen):
 - Vielzahl von Einreichplänen (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, ggf. Baubeschreibungen)
 - Unterlagen für das Bestandsobjekt vor 1960 wurden nicht ausgehändigt bzw. sind nicht vorhanden
 - Baubewilligung vom 29.11.1960 lt. Genehmigungsstampiglie auf Bauplan vom November 1960 betreffend Verbindungsbau zum Haus Fürst, Engerwitzberg 11 (Anm. SV: Verbindungsbau zwischen Gasthaus [hier im Gutachten als Hauptgebäude bezeichnet] und südliches Bestandsgebäude entlang der Großen Gusen [hier im Gutachten als Anbau Süd bezeichnet])
 - Baugenehmigungsvermerke der Planverfasserin Bauplanung Weixlbaum GmbH, Linz auf den aktuellen Einreichplänen (EG/KG) vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 (lt. Bauakt):
 - EG: Hauptgebäude: Gaststube genehmigter Bestand lt. Plänen vom November 1960, Bescheid Bau, Zl. 605/1-56-1960 vom 29.11.1960
 - EG: Hauptgebäude/Teilabschnitt Ost: Umbau genehmigter Bestand, Bescheid Bau, Zl. 402-109-1970 vom 6.5.1971
 - EG: Hauptgebäude/Anbau Ost/Teilabschnitt (Hof): genehmigter Bestand, Bescheid Bau, Zl. 0300-205.049-5156-2020 vom 22.6.2020
 - EG: Hauptgebäude/Teilabschnitt und Anbau Süd/Abschnitt West und Mitte: Saaleinbau genehmigter Bestand, Bescheid Bau, Zl. 402-58-1978 vom 3.4.1979
 - EG: Anbau Süd, Abschnitt Ost: genehmigter Bestand lt. Plänen vom 1966 und 1979, Bescheid Bau, Zl. 402-58-1978 vom 3.4.1979
 - EG: Anbau Süd, Teilabschnitt Ost (Betriebswohnung): genehmigter Bestand, Bescheid Bau, Zl. 0300-205.049-5156-2020 vom 22.6.2020
 - KG: Hauptgebäude und Verbindungsbau: genehmigter Bestand lt. Plänen vom November 1960, Bescheid Bau, Zl. 605/1-56-1960 vom 29.11.1960
 - KG: Hauptgebäude/Teilabschnitt Anbau Ost (Hof), Sanitäranlagen genehmigter Bestand, Bescheid Bau, Zl. 402-88-1983 vom 14.12.1983
 - KG (UG): Anbau Süd, Abschnitt West/Mitte/teils Ost: Außenhülle genehmigter Bestand lt. Plänen vom November 1960, Bescheid Bau, Zl. 605/1-56-1960 vom 29.11.1960
 - KG (UG): Anbau Süd, Teilabschnitt Ost (= letzter Abschnitt Ost): Außenhülle genehmigter Bestand lt. Plänen vom 1966 und 1979, Bescheid Bau, Zl. 402/58-1978 vom 3.4.1979
 - KG (UG): Anbau Süd, 2 Teilabschnitte Ost (inkl. letzter Abschnitt Ost samt Vordach): genehmigter Bestand, Bescheid Bau, Zl. 0300-205.049-5156-2020 vom 22.6.2020

- Gewerbebehördliche Genehmigung (BH Urfahr-Umgebung, in Folge ohne Bezeichnung der Gewerbebehörde) vom 21.1.1966 für die autom. zweibahnige Kegelbahn im Gaststättenbetrieb
- Baubewilligung vom 3.2.1966 für die Errichtung einer automatischen Kegelbahn als Anbau an das bestehende Gasthaus Engerwitzberg 11 und Bauplatzgenehmigung ohne Grundteilung
- Gewerbebehördliche Genehmigung vom 2.4.1971 für den Umbau und die Erweiterung des Gast- und Schankgewerbebetriebes
- Baubewilligung vom 6.5.1971 für den Umbau des Gasthauses (lt. Niederschrift vom 18.12.1970 einschließlich eines weiteren Gastraumes im Anschluss an den bestehenden westlichen Gastraum und eines Saaleinbaus im bestehenden südwestlichen Wirtschaftstrakt)
- Wasserrechtliche Bewilligung (Gemeinde Engerwitzdorf) vom 14.1.1971 für die Errichtung eines Tankraumes mit öl- und flüssigkeitsdichter Wanne im Keller des Hauses Engerwitzberg 11 und zur Lagerung eines Plattentanks für 8.800 l Heizöl-leicht unter bestimmter Bedingungen
- Benützungsbewilligung vom 13.9.1974 für den Einbau einer Ölfeuerungsanlage
- Gewerbebehördliche Genehmigung vom 19.3.1979 für die Abänderung und Hinzunahmen von gewerblichen Betriebsräumen
- Baubewilligung vom 3.4.1979 für den Saaleinbau mit Galerie
- Baubewilligung vom 14.12.1983 für die Errichtung neuer WC-Anlagen im Gastgewerbebetrieb
- Gewerbebebeh. Genehmigung vom 28.12.1983 für die Änderung des Gastgewerbebetriebes durch Hinzunahme von gastgewerblichen Betriebsflächen (Errichtung neuer sanitärer Anlagen)
- Gewerbebehördliche Genehmigung vom 1.2.1984 für die Änderung des bestehenden Gastgewerbebetriebes durch Einbau eines Saales
- Gewerbebehördliche Genehmigung vom 30.4.1985 für die Änderung bzw. Erweiterung des bestehenden Gastgewerbebetriebes durch Errichtung einer Saunaanlage
- Gewerbebehördliche Genehmigung vom 14.10.1986 (Überprüfung Gastgewerbebetrieb)
- Gesamtbenützungsbewilligungen vom 30.10.1986 (3 Bescheide) für Abstellräume für landwirtschaftliche Zwecke, für den Umbau des Gasthauses, für den Einbau von Fremdenzimmern und für die Errichtung einer WC-Anlage
- Gewerbebehördliche Genehmigung vom 6.8.1991 (Gastgewerbebetrieb, Betriebsanlage) für den Weiterbetrieb des Gastgewerbebetriebes unter bestimmter Auflagen
- Baubewilligung vom 15.11.2003 für die Erneuerung des Dachstuhles
- Einreichplan Stockhalle vom 25.11.2013 mit Stampiglie Baubewilligung vom 6.2.2014
- Bauplatzbewilligung vom 31.8.2021 (gemeinsamer Bauplatz auf GSt. .45/1, 808/2)
- Einreichplan (Lageplan mit Baulichkeiten Klammmühle samt Nebengebäude [ehem. Stockhalle], Erschließung, Außenanlagen [Stellplätze], Wasserfläche-Teich) vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 mit Stampiglie Baubewilligung vom 26.11.2024 (Beilage 6)
- Einreichplan (Klammmühle EG samt Erschließung, Außenanlagen [Stellplätze], Nebengebäude) vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 mit Stampiglie Baubewilligung vom 26.11.2024 (Beilage 7.1)

- Einreichplan (Klammühle KG) vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 mit Stampiglie Baubewilligung vom 26.11.2024 (Beilage 7.2)
- Einreichplan (Bauanzeige 1./2. OG) vom 28.3.2017, vom Gemeindeamt übermittelt, kein Genehmigungsvermerk auf Planunterlage (Grundrissplan 1./2.OG, Beilagen 7.3, 7.4)
- Einreichplan (Bauanzeige DG, diverse Änderungen Anbau Südost EG und KG) vom 11.6.2019/Änderung 3.2.2020, vom Gemeindeamt übermittelt, kein Genehmigungsvermerk auf Planunterlage (Grundrissplan DG, Beilage 7.5)
- Schreiben der Gemeinde Engerwitzdorf vom 22.6.2020 an die Konsenswerber, dass eine Untersagung der Bauausführung betreffend Ausbau des bestehenden Dachbodens durch den Einbau von 3 Fremdenzimmern (Appartements) und Schaffung eines barrierefreien Fremdenzimmers im EG des Südtraktes als Teil des Beherbergungsbetriebes, Errichtung einer Außentreppe, Einbau eines privaten Barbereiches durch bauliche Änderungen im Innenausbau, Einbau einer betrieblich genutzten Wohneinheit im südlichen Gebäudetrakt nicht beabsichtigt ist. Mit der Bauausführung darf begonnen werden.
- Gewerbebehördliche Genehmigung vom 9.11.2024 für die Errichtung und den Betrieb eines Gasthauses „Gasthaus zur Klammühle“ nach Maßgabe der dem Verfahren zu Grunde gelegenen bzw. nachgereichten, mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen (Pkt. I.1) und den festgelegten Nebenbestimmungen im Spruchabschnitt Pkt. I.3 (Beilage 11)
Wichtiger Hinweis SV: In Pkt. I.1 ist folgender Betrieb **ausgeschlossen**:
Betrieb Gastgarten, Betrieb Veranstaltungssaal, Beherbergungsbetrieb
- Baubewilligung vom 26.11.2024 für Um- und Zubau sowie Nutzungsänderung (Beilage 10) (Bauverhandlung vom 20.10.2022)
- * Von der Gemeinde Engerwitzdorf ausgehändigte 3 Rückstandsausweise vom 30.1.2026, darunter ein Rückstandsausweis betreffend dingliche Abgaben (Grundsteuer) für das 1. bis 4. Quartal 2025 samt Aufrollung, Gesamtbetrag inkl. Säumniszuschläge und Mahngebühren: EUR 5.199,94; lt. Auskunft der Gemeinde (Hr. Pleiner) sollen hinsichtlich Verkehrsflächenbeitrag, Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge (Wasser) keine offenen Abgaben bestehen, die Liegenschaft (der Betriebsstand) ist lt. Auskunft nicht an die Ortskanalisation angeschlossen.
- * Mailschreiben der Gemeinde Engerwitzdorf vom 26.2.2026 betreffend Übermittlung der Einreichplänen 2016/2024 und Bauanzeigen 2017 und 2020 samt diversen Unterlagen
- * Mailschreiben der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste als Vertreterin der LINZ NETZ GmbH vom 29.2.2026, in dem u.a. mitgeteilt wird, dass die Dienstbarkeit zu C-LNr. 8a mangels Vortragung der Grundstücke 2970/1, 2970/12 und 2970/13 in der Liegenschaft EZ 30 nicht mehr relevant ist.
- * Chronikbuch „Unser Engerwitzdorf“, 2007, Hrsg. Dr. Wilhelm Mayrhofer, Seiten 558-561, betreffend „Die Lattner-Mühle“ (= untere Klamm-Mühle, heute Standort insgesamt als Klammühle bezeichnet)
- * Gutachten SV Mag. Franz Pfeifenberger, Telfs, betreffend Klammühle vom 20.8.2025

- * Diverse Kaufverträge zu TZ 1194/1959, 2714/1970, 1246/1971, 20295/2012, 3541/2014 (betreffend Grunddienstbarkeiten, vorwiegend EZ 30, teils EZ 1124, teils EZ 216; Durchsicht überblicksartig)
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- * Energieausweis (keiner vorgelegt, keiner im Bauakt inne liegend bzw. übermittelt)
- * Anfertigung von ca. 500 Objektfotos
- * Ausdruck B-Blätter/KV (Grundbuch), Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insb. von der Gemeinde Engerwitzdorf (Bauabteilung, Fr. Gollner, Übermittlung Unterlagen [teils elektronischer Bauakt, teils Einsicht am Gemeindeamt], Finanzabteilung/Hr. Pleiner, Gebühren/Abgaben, Rückstände), vom BG Urfahr/Grundbuch bzw. elektronische Abfragen, im Wege des Digitalen Oberösterreichischen Raum-Information-Systems des Landes Oberösterreich (*doris.at*) 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 (insbesondere Bau-, Gewerbe- und Wasserrechtsbehörden) einzuholen und die Liegenschaften eingehend zu besichtigen.

Für dieses Gutachten besteht Urheberschutz. 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 der Grundstücke der 3 Liegenschaften und der Baulichkeiten (Hauptgebäude mit Verbindungsbau samt Anbau Süd und Nordost, Nebengebäude) wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Betriebsliegenschaften von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen, Baustoff-/Bauteilüberprüfungen, Funktionsprüfungen von Ausstattungen, haustechnischen und betrieblichen 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.

[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 Betriebsliegenschaften üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass iZm den Einreichplänen vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 eine (zum Stichtag aufrechte, wenn gleich auch teils nachträgliche) Baubewilligung vom 26.11.2024 für den Um- und Zubau sowie eine Nutzungsänderung erteilt wurde, diese aber lt. Mitteilung der Gemeinde Engerwitzdorf/Bauabteilung mangels einer vorliegenden Baubeginnsanzeige offenbar noch nicht in die Realisierungsphase übergeführt wurde. Um ein Erlöschen einer Baubewilligung zu verhindern, ist binnen 3 Jahren ab Baubewilligung eine Bauausführung zu beginnen, respektive eine Baubeginnsanzeige an die Baubehörde notwendig bzw. zeitgerecht um eine begründete Verlängerung der Frist anzusuchen (§§ 39 - 40 OÖ. BauO 1994).

[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 Gemeinde mitgeteilt wurde und es sich dabei - auch in Hinblick auf die Rundungen bei der Wertermittlung - um einen nennenswerten Betrag handelt.

Laut Mitteilung der Gemeinde Engerwitzdorf ist per 30.1.2026 - neben weiteren offenen Abgaben (Wassergrund- und Wasserbezugsgebühren, Abfallentsorgungsgebühren, etc.) - an **dinglicher** Grundsteuer samt Aufrollung und Nebengebühren ein Betrag von **EUR 5.199,94** zum Stichtag zur Berichtigung offen (Pkt. A.3). Dieser Betrag wird beim anzusetzenden Marktanpassungsabschlag und bei der Ausweisung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 30 (Einzelbewertung) und der wirtschaftlichen Einheit (Gesamtsache) mitberücksichtigt.

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

[5] Der auf den Grundstücken 808/2 (EZ 30) und 2857 (EZ 1124) befindliche Teich mit einer Wasserfläche von ca. 750 m² wird zum Stichtag vom Mieter als vom Flusswasser der Großen Gusen gespeister Fischteich betrieben (Pkt. B.5). Laut Auskunft bei der Befundaufnahme ist eine wasserrechtliche Bewilligung hiezu nicht vorhanden und wurden (werden) alle Investitionen für den Betrieb des Fischteiches vom Mieter getätigt (Anschaffung gesamtes Equipment, Fischbesatz, laufende Bewirtschaftung, udgl.).

Diese Mieterinvestitionen bleiben für die Bewertung unberücksichtigt und stellt diese daher auf eine einfache Teichanlage ohne einen Fischereibetrieb ab.

[6] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaften.

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 beispielsweise der Eigentümer bei der Befundaufnahme nicht anwesend war, Auskünfte nicht erteilt oder Unterlagen nicht vorgelegt 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.

[9] Die in den Bauunterlagen und Einreichplänen für den Anbau Süd angeführte Bezeichnung „KG“ wird in diesem Gutachten auch als UG (Untergeschoss) bezeichnet. Dieses Geschoss hat mit Ausnahme des Anschlusses an den Verbindungsbau des Hauptgebäudes ein ebenes Terrain (Bereiche Zufahrt/Erschließung und Hof) und grenzt südseitig an das tiefer liegende Flussbett der Großen Gusen (in Folge auch kurz Gusen bezeichnet).

5 Zubehör, Einrichtung

Ein separat zu bewertendes Zubehör ist nicht vorhanden. Auf der Liegenschaft (EZ 30) wird lt. Auskunft bei der Befundaufnahme schon seit Jahren ein Gastronomiebetrieb mit Zimmervermietung nicht mehr geführt. Bewegliche Einrichtungsgegenstände und teils vorhandene betriebliche Einbauten (zB. Einrichtung Gaststube, Ausstattung Saal/Bar, teils Zimmerausstattung) sowie Fahrnisse sind nicht Teil dieser Liegenschaftsbewertung.

Bauliche Ausstattungsteile, die zwar demontierbar sind, aber zu einem derartigen Betriebsgebäude an sich gehören (Heizungs-, Lüftungsanlage, Sanitärausstattung, udgl.), sind von der Bewertung umfasst.

Das Nebengebäude (Lagerhalle) ist Teil der Bewertung der Liegenschaft (EZ 30).

Die Teilfläche mit dem Teich (Liegenschaften EZZ 30 und 1124, Wasserfläche insg. ca. 750 m²) wird je nach Widmung lt. Flächenwidmungsplan beim Ansatz des Bodenwertes berücksichtigt.

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, 5/2025, 5/2026
- * 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 (Grundbuchsauszüge)

Es werden die Inhalte im Kurztext dargestellt; Volltexte siehe Grundbuchsauszüge im Anhang (Beilagen 1.2 - 1.3), Stand jeweils 22.1.2026

1.1 Liegenschaft EZ 30 (Hauptgebäude samt Anbauten, Nebengebäude)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45623 Engerwitzdorf unter der Einlagezahl 30 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	GST-Fläche (m²)
.45/1	Baufläche (Gebäude)	803	1.368
	Baufläche (Gebäudenebenflächen)	135	
	Sonstige (Betriebsflächen)	<u>430</u>	
808/2	Baufläche (Gebäude)	891	4.559
	Gewässer (Stehende Gewässer)	737	
	Sonstige (Betriebsflächen)	<u>2.931</u>	
808/3	Sonstige (Betriebsflächen)		164
Gesamtfläche			6.091

Die ersten beiden Grundstücke werden (noch) im Grundsteuernkataster, das Grundstück 808/3 (bereits) im Grenzkataster geführt. Die Grundstücksadresse lautet (Gst. .45/1): Engerwitzberg 11

Anmerkung/Annahme:

Die Flächenangaben der im Grundsteuernkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich.

Eine Vermessung der Grundstücke zB. im Zuge der Überführung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen. Für die Bewertung werden für die Grundstücke .45/1 und 808/2 die im Grundbuch (Stand 22.1.2026) angeführten Teilflächen bzw. Gesamtflächen herangezogen.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst. .45/5 (Anm. SV: EZ 313)

A2-LNr. 2: Grunddienstbarkeit des Wasserbezugs-, Wasserleitungs- und Gehrechtes
an Gst. 798/2 und 798/4, EZ 313

A2-LNr. 3: Grunddienstbarkeit des Geh- und Strombezugsrechtes an Gst. .45/5 (Anm. SV: EZ 313)

A2-LNr. 21: Löschung Gst. 808/1, .45/2, .45/4 infolge Einbeziehung seiner Fläche in Gst. 808/2
(TZ 4628/1994)

A2-LNr. 22: Ab- und Zuschreibung und Vereinigung der Teilflächen lt. Gegenüberstellung
hins. Gst. 2971/1, 2972 (TZ 4472/1998)

A2-LNr. 24: Kaufvertrag 2003-09-10, Zuschreibung Teilfläche(n) Gst. 800 (Teil 1) aus EZ 9;
Einbeziehung in Gst. 808/2 (TZ 3838/2003)

A2-LNr. 25: Änderung hins. 808/2 (TZ 3541/2014)

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeit zu LNr. 1 stellt die Erschließung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 30 vom öffentlichen Gut (Gusentalstraße) sicher.

Laut Auskunft bei der Befundaufnahme durch die verpflichteten Parteien, was auch vom anwesenden Miteigentümer der dienenden Grundstücke der Liegenschaft EZ 313 (Pühringer) nicht verneint wurde, werden die (offenbar historischen) Grunddienstbarkeiten zu LNr. 2 und 3, insb. das Wasserbezugs-, Wasserleitungs- und Strombezugsrecht seit Jahren nicht mehr in Anspruch genommen. Da überdies die Wasser- und Energieversorgung über das öffentliche Versorgungsnetz der Gemeinde bzw. die Linz Netz GmbH bestehen, werden diese Dienstbarkeiten für die Bewertung als obsolet angesehen.

Bei den Eintragungen zu LNr. 21 bis 25 handelt es sich um reine Ersichtlichmachungen.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

B-LNr. 4 Anteile 1/2 Richard Schuster

B-LNr. 5 Anteile 1/2 Claudia Manuela Schuster

Die Eigentumsrechte werden aufgrund eines Kaufvertrages 2013-11-23 ausgewiesen (TZ 3541/2014). Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie Vorkaufsrechte sind jeweils angemerkt.

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

C-LNr. 2 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens sowie des Gehens auf und unter dem Gst. .45/1
gem. Pkt. 9. und 10. Kaufvertrag 1959-01-28 für EZ 313 (TZ 1194/1959)

- C-LNr. 7 Dienstbarkeit des Holztransportes von Gst. 808/1 über Gst. .45/1 für Gst. 803/1, EZ 7 (TZ 2714/1970)
- C-LNr. 8 Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung gem. Pkt. 2. Dienstbarkeitsvertrag 1971-02-26 hins. Gst. 2970/1, 2970/12, 2970/13 für Gst. 301/2, EZ 1239, KG Katzbach, BG Linz (TZ 1246/1971, 6556/1985, 1885//1986, 4617/1991)
- C-LNr. 21 Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht gem. Pkt. XI. Kaufvertrag 2011-11-17 hins. Gst. 808/2, 808/3, .45/1 für Gst. 804, 807 (TZ 20295/2012, 5002/2022)
- C-LNr. 22 Dienstbarkeit des Holzbringungsrechtes über Gst. 808/2, 808/3 für Gst. 803/1 (TZ 2714/1970, 20295/2012, 3541/2014, 5002/2022)
- C-LNr. 26 Belastungs- und Veräußerungsverbot für Klaus Schuster, geb. 1964 und Manuela Schuster, geb. 1960 (TZ 3383/2018)
- C-LNr. 29 vertragliches Pfandrecht, Höchstbetragshypothek (TZ 57/2021)
- C-LNr. 30 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung (TZ 5571/2025)

eingeschränkt auf B-LNr. 4:

- C-LNr. 27 Vorkaufsrecht für Claudia Manuela Schuster, geb. 1993 (TZ 3383/2018)

eingeschränkt auf B-LNr. 5:

- C-LNr. 28 Vorkaufsrecht für Richard Schuster, geb. 1992 (TZ 3383/2018)

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeit zu LNr. 2 stellt (1) als Geh- und Fahrrecht eine weitere die süd- und ostseitige Erschließung der nord- und westseitig angrenzenden bebauten Nachbarliegenschaft EZ 313 dar sowie (2) zugunsten dieser Liegenschaft das Begehen des unter dem gutachterlichen Grundstück .45/1 verlaufenden Turbinenkanals sicher (Situierung Turbinenkanal siehe Plandarstellung in Beilage 4.2). Das Geh- und Fahrrecht als Last ist aufgrund des Grenzverlaufes der nachbarlichen Grundstücke im Zusammenhang mit dem Geh- und Fahrrecht als Recht zu A2-LNr. 1 zu sehen und dient somit dieser über beide Grundstücke sich erstreckende Grundstreifen der Erschließung beider Nachbarliegenschaften (EZZ 30, 313), wobei die Grunddienstbarkeit zugunsten der gutachterlichen Liegenschaft EZ 30 (A2-LNr. 1) als einzige Erschließung bei weitem überwiegt.

Dieses Geh- und Fahrrecht als Last ist bei der Bewertung zu vernachlässigen, die Grunddienstbarkeit iZm. dem Turbinenkanal (Gehens auf und unter dem Gst. .45/1) wird bei der Wertermittlung berücksichtigt.

Die Grunddienstbarkeiten zu LNr. 7, 21 und 22 betreffen Geh-, Fahrtrechte und Holzbringungsrechte der Eigentümer der angrenzenden herrschenden Nachbargrundstücke, die ebenso bei der Bewertung berücksichtigt werden.

Die Grunddienstbarkeit LNr. 8 betrifft lt. Mailschreiben der Berechtigten nicht mehr die gutachterliche Liegenschaft (Pkt. A.3). Die Einholung einer Löschungsquittung und folglich Löschung wird angeregt.

Das Belastungsverbot (LNr. 26) hat keinen Einfluss auf die Bewertung. Das gleichzeitig vereinbarte Veräußerungsverbot bewirkt, dass die Liegenschaft ohne Zustimmung der Begünstigten nicht verkauft werden kann. Die Liegenschaft könnte am Marktgeschehen nicht teilnehmen und wäre somit nicht verkehrswertfähig. Laut *Simon/Kleiber* haben aber Verfügungsbeschränkungen, die in der Person der Liegenschaftseigentümer oder deren Rechtsvorgänger begründet sind und die mit der Liegenschaft in keinem inneren wirtschaftlichen Zusammenhang stehen, als lediglich persönliche Verhältnisse bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer acht zu bleiben. Sie rechtfertigen keinen Minderwert der damit belasteten Liegenschaft. Für die Bewertung wird daher dieses Verbot außer Acht gelassen. Hingewiesen wird überdies darauf, dass der Erstbegünstigte bereits verstorben ist.

Sieht man vom Umstand des einzuhaltenden Prozedere bei einer Übereignung ab, stellen die Vorkaufsrechte zu C-LNr. 27 und 28 keine wertrelevanten Belastungen dar, da lt. vertraglicher Vereinbarung für die (den) Vorkaufsberechtigte(n) die gesetzlichen Regelungen gelten und diese(r) sohin den vollständigen Preis eines Dritten zu entrichten hat (§ 1077 ABGB).

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens (LNr. 30) ist eine reine Ersichtlichmachung und bleibt für die Bewertung irrelevant.

Geldlasten (Pfandrechte) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

1.2 Liegenschaft EZ 1124 (Ergänzungsfläche)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45623 Engerwitzdorf unter der Einlagezahl 1124 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	GST-Fläche (m²)
798/3	Wald	28	55
	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	27	
2856/2	Landwirtschaftl. gen. Grundflächen		685
2857	Landwirtschaftl. gen. Grundflächen	634	798
	Gewässer (Stehende Gewässer)	164	
Gesamtfläche			1.538

Die Grundstücke werden (noch) im Grundsteuernkataster geführt.

Anmerkung/Annahme:

Die Flächenangaben der im Grundsteuernkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich.

Eine Vermessung der Grundstücke zB. im Zuge der Überführung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen. Für die Bewertung werden die im Grundbuch (Stand 22.1.2026) angeführten Teilflächen bzw. Gesamtflächen herangezogen.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Eröffnung der Einlage für Gst. 798/3, 2856/2, 2857 aus EZ 966 (TZ 3542/2014)

A2-LNr. 2: Grunddienstbarkeit des Wasserbezugs-, Wasserleitungs- und Gehrechtes
an Gst. 798/2 und 798/4, EZ 313 (TZ 3542/2014)

A2-LNr. 3: Grunddienstbarkeit des Geh- und Strombezugsrechtes an Gst. .45/5 (TZ 3542/2014)

Anmerkungen:

Betreffend Grunddienstbarkeiten LNr. 2 und 3 wird auf die entsprechenden Anmerkungen in Pkt. 1.1 verwiesen. Bei der Eintragung LNr. 1 handelt es sich um eine reine Ersichtlichmachung.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

- B-LNr. 1 Anteile 1/2 Richard Schuster
B-LNr. 2 Anteile 1/2 Claudia Manuela Schuster

Die Eigentumsrechte werden aufgrund eines Kaufvertrages 2013-11-23 ausgewiesen (TZ 3542/2014).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

- C-LNr. 1 Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung gem. Pkt. 2. des Dienstbarkeits-
Vertrages 1992-10-14 auf Gst. 2856/2 für Gst. Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und
Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft (TZ 4786/1992)
C-LNr. 2 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens hins. Gst. 2857
gem. Pkt. V. Kaufvertrag 2013-11-11 für Gst. 804, 807 (TZ 3542/2014)
C-LNr. 7 vertragliches Pfandrecht, Höchstbetragshypothek (TZ 57/2021)
C-LNr. 8 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren
Forderung (TZ 5571/2025)

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeit zu LNr. 1 betrifft lediglich die südöstliche Randzone des in Grünland gewidmeten Grundstückes entlang der Gusen und ist für die Bewertung zu vernachlässigen.

Die Grunddienstbarkeit (LNr. 2) betrifft das Geh- und Fahrrecht der Eigentümer der beiden nordseitig angrenzenden herrschenden Nachbargrundstücke, was bei der Wertermittlung berücksichtigt wird.

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens (LNr. 8) ist eine reine Ersichtlichmachung und bleibt für die Bewertung irrelevant.

Geldlasten (Pfandrechte) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

1.3 Liegenschaft EZ 216 (Kleingrundstück)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45623 Engerwitzdorf unter der Einlagezahl 216 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m²)	GST-Fläche (m²)
803/2	Wald		171
Gesamtfläche			171

Das Grundstück wird im Grenzkataster geführt.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

keine Eintragung

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

B-LNr. 4 Anteile 1/2 Richard Schuster
B-LNr. 5 Anteile 1/2 Claudia Manuela Schuster

Die Eigentumsrechte werden aufgrund eines Kaufvertrages 2013-11-23 ausgewiesen (TZ 3541/2014).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

C-LNr. 2 Satzbuch Herrschaft Riedegg tom I fol 465, Vergleich 1824-06-04 zwischen 8 Hausbesitzern in Engerwitzdorf wegen Anlegung eines Gerechtweges (betrifft hier Gst. 803/2)
C-LNr. 3 Dienstbarkeit des Holzbringungsrechtes über Gst. 803/2 für Gst. 803/1
(TZ 2714/1970, 20295/2012)
C-LNr. 8 vertragliches Pfandrecht, Höchstbetragshypothek (TZ 57/2021)
C-LNr. 9 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung (TZ 5571/2025)

Anmerkungen:

Informationen über die Eintragung zu C-LNr. 2 erfolgten bei der Befundaufnahme nicht, ebenso wenig wurden Erhebungen bezüglich dieser historischen Eintragung getätigt. Diese scheint als inhaltsleer auch obsolet zu sein, da aufgrund der konkreten Steilhanglage ein Weg nicht vorstellbar ist.

Eine Überprüfung und Löschung wird angeregt.

Die Dienstbarkeit (LNr. 3) betrifft das Holzbringungsrecht des Eigentümers des nordseitig angrenzenden herrschenden Nachbargrundstückes, was bei der Wertermittlung berücksichtigt wird.

Die Einleitung des Versteigerungsverfahrens (LNr. 9) ist eine reine Ersichtlichmachung und bleibt für die Bewertung irrelevant.

Geldlasten (Pfandrechte) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

2 Beschreibung Liegenschaften

2.1 Lage

Die angrenzenden Liegenschaften (EZZ 30, 1124 und 216) liegen im Gemeindegebiet Engerwitzdorf fernab der nördlich der Mühlkreis-Autobahn (A7) gelegenen Siedlungsgebiete Schweinbach und Engerwitzdorf im Tal der Großen Gusen südlich der Autobahn. Sie sind der größere östliche Teilabschnitt des historischen und auch aktuell noch so bezeichneten (Gesamt-)Standortes „Klammühle“, deren Baulichkeiten, soweit im Bestand noch vorhanden, laut dem Chronikbuch „Unser Engerwitzdorf“ Ende des 19. Jahrhunderts errichtet wurden.

Die Liegenschaften befinden sich direkt im nordseitigen Anschluss an die in südöstlicher Richtung fließende Gusen, in deren Verlauf - vor Ort die Brücke querend - westlich davon auch die Landesstraße L1463 verläuft. Die Erschließung des ca. 300 m ü.A. gelegenen Standortes Engerwitzberg 11 (Höhenlage siehe Beilage 3.3) erfolgt von der Straße unmittelbar vor der Brücke. Im Verbund mit der Nachbarliegenschaft Engerwitzberg 10 besteht für den Gesamtstandort gleichsam eine idyllische Alleinlage im beidseits bewaldeten Taleinschnitt der Gusen.

Die Entfernung zur nördlichen A7-Anschlussstelle Engerwitzdorf beträgt ca. 1,1 km, nach Schweinbach (Gemeindeamt Engerwitzdorf) sind es ca. 2,9 km, nach Gallneukirchen (Marktplatz) ca. 3,9 km und nach Linz (Hauptplatz) ca. 13,5 km (jeweils Luftlinie).

Aufgrund der etwas abgelegenen ländlichen Lage handelt es sich im Bezirk Urfahr-Umgebung - wenn gleich in nächster Entfernung zur A7-Anschlussstelle - für einen Gewerbestandort grundsätzlich um eine eher mäßige Betriebslage (überdies schlechte Mikrolage aufgrund der Erschließungssituation, Pkt. 2.4).

Zur Veranschaulichung der Lage der Liegenschaften, der einzelnen Grundstücke und der Umgebung siehe insbesondere Übersichtsplan, Orthofotos, Lagepläne, Flächenwidmungspläne (Beilagen 2 - 5.2).

Die Grundstücke der Liegenschaften EZZ 1124 und 216 stellen zur bebauten Hauptliegenschaft EZ 30 eine Ergänzungsfläche dar und sind der ost- und hofseitige größere, teils geschotterte Garten samt Teich und die angrenzenden Baulichkeiten dieser Liegenschaft mit Kraftfahrzeugen auch nur über das Grundstück 2857 (EZ 1124) erreichbar.

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Liegenschaft EZ 30 (Gst. 45/1, 808/2, 808/3)

Die aus 3 Grundstücken bestehende Liegenschaft ist polygonal ausgeformt (Beilagen 3.3, 4.1).

Die maximale Liegenschaftslänge beträgt ca. 133 m (Länge südseitig entlang der Gusen ca. 120 m), die mittlere Grundstückstiefe im westlichen Abschnitt (Erschließung/Zufahrt) ca. 13 m, die im mittleren und östlichen Abschnitt ca. 50 - 55 m.

Die Liegenschaft hat eine leichte Südhanglage mit größtenteils ebenem Terrain im nördlichen und östlichen Abschnitt, sie ist aufgrund ihrer Form und Größe gut bebaubar.

Liegenschaft EZ 1124 (Gst. 798/3, 2856/2, 2857)

Die der Liegenschaft EZ 30 östlich angrenzenden (Grünland-)Grundstücke 2857 und 2856/2 haben in ihrer Gesamtheit ebenso eine unregelmäßige Ausformung (Beilagen 3.3, 4.1). Die mittlere Grundstückslänge beträgt ca. 60 m (Länge südseitig entlang der Gusen ca. 50 m), die Grundstückstiefe von West nach Ost ca. 40 bis knapp 20 m.

Das Grundstück 2857 hat eine flache Südhanglage, das Grundstück 2856/2 ist annähernd eben.

Das lt. Grundbuch lediglich 55 m² große (Bauland-)Grundstück 798/3 stellt eine Arrondierungsfläche der Liegenschaft EZ 30 im nordwestlichen (ebenen) Erschließungsbereich dar, wenn gleich sich in etwa dessen Hälftelfläche in den unwegsamen nordseitigen Steilhang erstreckt.

Liegenschaft EZ 216 (Gst. 803/2)

Das im Mittelabschnitt der Liegenschaft EZ 30 nordseitig angrenzende, lediglich 171 m² große (Grünland-)Grundstück (Wald) hat ebenso eine unregelmäßige Ausformung (Beilagen 3.3, 4.1).

Das Grundstück hat eine Steilhanglage.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft EZ 30 ist angeschlossen an: Öffentliche Wasserversorgung, Stromnetz, Müllabfuhr.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über eine Senkgrube. Die in den Beilagen 6 und 7.2 dargestellte Kläranlage ist lt. Auskunft und augenscheinlich nicht ausgeführt.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft EZ 30 wird vom überregionalen Straßennetz (Mühlviertler-Autobahn [A7] mit der nahen Anschlussstelle Engerwitzdorf und der Gusentalstraße (Landesstraße L1463) grundsätzlich sehr gut erschlossen. Gehsteige sind an der Landesstraße vor Ort nicht vorhanden.

Die Erschließung ab der Landesstraße auf dem teils auf der gutachterlichen Liegenschaft und teils auf der Nachbarliegenschaft EZ 313 liegenden Grundstreifen (Geh- und Fahrrecht) bis zum nordseitig gelegenen Vorplatz und den Kfz-Abstellplätzen gestaltet sich aber aufgrund der teils geringen Fahrbahnbreite und der Straßenführung (90 Grad Kurve entlang des Nachbargebäudes Engerwitzberg 10) für eine Betriebsliegenschaft, insbesondere für einen Gastronomiebetrieb mit Zimmervermietung als äußerst schlecht. Ein Gegenverkehr ist nur umständlich möglich, ebenso das Passieren der Kurve mit größeren (längeren) Fahrzeugen, wie zB. einem Reisebus.

Die nächsten Haltestellen der Buslinien befinden sich in einer Entfernung von ca. 1,7 km im nördlich der Mühlkreis-Autobahn liegenden Ortsgebiet Engerwitzdorf.

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der ländlichen Lage sind die örtlichen infrastrukturellen Einrichtungen im Ortsgebiet Engerwitzdorf bzw. Schweinbach oder in der nahen Stadt Gallneukirchen erreichbar.

Nahversorgungsgeschäfte befinden sich insbesondere im Ortsgebiet Schweinbach (Spar) und in Gallneukirchen entlang der Linzer Straße (Lidl, Hofer, Eurospar, etc.).

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der rechtswirksame Flächenwidmungsplan weist - im Anschluss an die in Betriebsbaugelände gewidmeten westlichen Nachbargrundstücke der Liegenschaft EZ 313 und teils der Liegenschaft EZ 1127 (Betriebsstandort Engerwitzberg 10) - für die einzelnen Grundstücke der gutachterlichen Liegenschaften nachstehende Widmungen auf (Beilage 5.2).

Laut Auskunft der Gemeinde Engerwitzdorf ist für die in Bauland gewidmeten Grundstücke ein Bebauungsplan nicht verordnet, ebenso sind diese Grundstücke lt. Abfrage der Gefahrenhinweiskarte (doris.at) von einem geogenen Baugrundrisiko nicht betroffen (Beilage 5.3). Für die Bebauung gelten die Regelungen der OÖ. Bauordnung samt deren Nebengesetzen (Abstandsbestimmungen, udgl.).

Liegenschaft EZ 30 (Gst. 45/1, 808/2, 808/3)

Gst. 45/1: Teilfläche West: Widmung Betriebsbaugebiet

Teilfläche Ost: Widmung Eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen

Gst. 808/2: Teilfläche West: Widmung Eingeschränktes gemischtes Baugebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen

(weitaus größere) Teilfläche Ost: Widmung Gemischtes Baugebiet

Gst. 808/3: Widmung Grünland (Für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland)

Der südöstliche und am Fluss gelegene Teilabschnitt der in Gemischtes Baugebiet (ohne Einschränkung) gewidmeten Teilfläche (Gst. 808/2) ist vom Gefahrenzonenplan Große Gusen betroffen (Beilage 5.2) und liegt dieser Abschnitt im Hochwasserabflussbereich (HQ 30/HQ 100).

Die Grundstücke sind lt. Abfrage *doris.at* teils von der Hangwasserhinweiskarte betroffen (Beilage 3.3).

Liegenschaft EZ 1124 (Gst. 798/3, 2856/2, 2857)

Gst. 798/3: Widmung Betriebsbaugebiet

Gst. 2856/2: Widmung Grünland (Für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland)

Gst. 2857: Widmung Grünland (Für Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland)

Das Grundstück 798/3 ist aufgrund der geringen Größe nicht bebaubar. Die Grundstücke 2856/2 und 2857 sind lt. Abfrage *doris.at* von der Hangwasserhinweiskarte betroffen (Beilage 3.3).

Liegenschaft EZ 216 (Gst. 803/2)

Gst. 803/2: Widmung Grünland (Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung)

2.7 Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenportal (GIS-Altlasten) ergab, dass sich darin keine Veröffentlichung nach dem Altlastensanierungsgesetz (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) für den ggstl. Standort bzw. für die Grundstücke der 3 Liegenschaften fand.

2.8 Nutzung

Die 3 Liegenschaften stehen zum Stichtag mit Ausnahme eines Teilabschnittes des Anbaus Nordost (eine Nutzungseinheit als Wohnung im EG, Lagerräume im KG), des Nebengebäudes (Lagerhalle) und des Bereiches des Teiches, die zur Nutzung an 2 Parteien überlassen oder an diese vermietet sind (Pkt. B.5), in keiner besonderen Nutzung.

Das Gasthaus und die Vermietung der Fremdenzimmer werden zum Stichtag augenscheinlich und lt. Auskunft schon seit Jahren nicht mehr betrieben. Vereinzelt soll es in der Vergangenheit noch zu einer Vermietung oder sonstigen Nutzungsüberlassung von Zimmern und des Saales gekommen sein. Die Räumlichkeiten im langgestreckten Anbau Süd (Saal, Zimmer, Wohnungen, etc.) stehen leer.

Am Befundaufnahmetag (4.3.) war das Betriebsgebäude nicht beheizt und bestand lt. Auskunft der verpflichteten Parteien mangels Zahlungsfähigkeit (Liquidität) keine Stromversorgung mehr.

Im Zuge der Objektbesichtigung stellte sich aber heraus, dass in den Herrn Michael Ebner in Nutzung stehenden Räumen (Pkt. B.5) eine Stromversorgung gegeben war, da dieser lt. Auskunft direkt die Kosten gegenüber dem Energieversorgungsunternehmen übernommen haben soll.

3 Beschreibung Gebäude (Betriebsgebäude)

3.1 Allgemeines

Bei dem gesamten heutigen Gebäudekomplex „Klammühle“ (früher auch als Lattner-Mühle oder untere Klamm-Mühle bezeichnet) handelt es sich lt. dem im Jahre 2007 herausgegebenen Chronikbuch „Unser Engerwitzdorf“ (Pkt. A.3) um Gebäude, die ursprünglich in den 70-er Jahren des 19. Jahrhunderts als „Baumwollspinnerei“ und als „großes Wohnhaus“ errichtet wurden. Später erfolgte ein Umbau der Spinnerei in eine Kunstmühle und wurde zum Betreiben der Turbine oberhalb der Fabrik ein von der Gusen gespeister und lt. Chronikbuch auch heute noch existierender Wehrbach angelegt. Im Chronikbuch findet sich auf Seite 558 ein Rechnungsformular um 1900 mit der Ansicht der Kunstmühle Alois Hartwagner, auf der dieses Gebäude und das große Wohngebäude samt lang gestrecktem Gebäuderiegel entlang der Gusen und ein Anbau beim Wohngebäude abgebildet sind.

Der westliche Abschnitt dieses Betriebsstandortes (Baumwollspinnerei, Kunstmühle, ...) wurde im Verlauf der Zeit vom Gesamtareal abgetrennt und wurden die Nachbarliegenschaften (EZZ 313, 1127) mit dem Betriebsobjekt Engerwitzberg 10 anderen Eigentümern übereignet (Fremdeigentum).

Die Beschreibung der auf die Klammühle abstellenden Baulichkeiten stellt in der Folge nur auf den Gebäudebestand der exekutionsverfangenen Liegenschaft EZ 30 mit dem Betriebsgebäude Engerwitzberg 11 samt Nebengebäude ab (die Liegenschaften EZZ 1124 und 216 sind nicht bebaut).

Das vorhin angeführte große Wohnhaus wird hier im Befund und Gutachten als **Hauptgebäude**, der langgestreckte Gebäuderiegel entlang der Gusen in der Folge als **Anbau Süd**, aufgrund der Länge untergliedert in Teilfläche West, Teilfläche Mitte und Teilfläche Ost und der angeführte und später erweiterte Anbau beim Wohngebäude als **Anbau Nordost** bezeichnet.

Liegenschaft EZ 30 (Hauptgebäude samt Anbauten, Nebengebäude)

Wie vorhin zur Errichtungszeit angeführt, soll das dreigeschossige und unterkellerte Hauptgebäude mit Walmdacheindeckung in Massivbauweise in den 1870-er Jahren errichtet worden sein und der eingeschossige Gebäuderiegel mit hohem Dachboden und Satteldacheindeckung entlang der Gusen und der Anbau beim Wohngebäude um die darauf folgende Jahrhundertwende bereits bestanden haben. Der Gebäuderiegel ist im erdgeschossigen Bereich des älteren Bestandes vorwiegend in Steinbloß-Bauweise errichtet.

Im Bauakt erliegen keine Unterlagen über die Baumaßnahmen vor dem Jahre 1960 bzw. wurden keine solchen übermittelt oder ausgehändigt. Den Bauunterlagen ist erstmals zu entnehmen, dass lt. Bauplan November 1960 ein 2-geschossiger Verbindungsbau zwischen dem Hauptgebäude und dem Gebäuderiegel (Anbau Süd) errichtet wurde.

Im Jahre 1966 soll zunächst eine Kegelbahn als Anbau an das bestehende Gasthaus errichtet worden sein und im Jahre 1971 der Umbau des Gasthauses samt Gastraumerweiterung (Ost) und in einem ersten Abschnitt ein Saaleinbau im südwestlichen Wirtschaftstrakt (Anbau Süd, Teilfläche West) erfolgt sein. Im Jahre 1979 wurden der Saaleinbau erweitert und 1983 neue WC-Anlagen im Gastgewerbebetrieb errichtet.

In den 1980-er Jahren wurden der Einbau von Fremdenzimmern, die Errichtung einer Sauna sowie im Jahre 2003 die Erneuerung des Dachstuhles (Hauptgebäude) vorgenommen.

Seit dem Liegenschaftsankauf durch die verpflichteten Parteien im Jahre 2013, zu welchem Zeitpunkt lt. Auskunft ein Gasthausbetrieb und eine Zimmervermietung nicht mehr bestand, erfolgten diverse Investitionen, wie zB. der Ausbau des Dachgeschosses mit Appartements, die Sanierung der Fremdenzimmer samt Erneuerung insbesondere der Fenster, Türen, Sanitäranlagen, udgl. im 1. und 2.OG des Hauptgebäudes, Erneuerung der Elektroinstallationen, der WC-Anlagen (KG), der Einbau einer Lüftungsanlage, eine Heizungsumstellung (Pellet- bzw. Stückgutheizung), weiters lt. Einreichplan der Einbau von 2 Büroeinheiten (zum Stichtag als Wohnungen genutzt) in die ehemalige Kegelbahn (Anbau Nordost) und die Neuerrichtung der zunächst als Stockhalle geplanten Lagerhalle.

Das Hauptgebäude hat 3 (Haupt-)Eingängen (1 West, 2 Nord) und sind im Erdgeschoss die teils noch mit Mobiliar und Einrichtung ausgestatteten Räume des ehemaligen Gasthauses inkl. Küche (ohne Ausstattung) und Nebenräumen untergebracht. Zum im Anbau Süd (Teilfläche Mitte/West) gelegenen Saal besteht eine räumliche Verbindung. Das im Norden gelegene Stiegenhaus erschließt die beiden Obergeschosse und das Dachgeschoss, in denen je Geschoss 5 Fremdenzimmereinheiten und im Dachgeschoss 3 Appartements vorhanden sind. Das Kellergeschoss ist hof- bzw. terrassenseitig über eine Innenstiege erreichbar, in der die Sanitäranlagen (für das Gasthaus), die Waschküche und die sonstigen Nebenräume (Heizhaus, Technikraum/Lüftungsanlage, etc.) und Lagerräume untergebracht sind. Einige Räume im nordwestlichen bzw. nördlichen Abschnitt sind desolat.

Das Hauptgebäude ist im Erd- und Kellergeschoss mit einem Verbindungsbau, in dem sich teils die vorangeführten Räume befinden, mit dem 2-geschossigen Anbau Süd (Teilfläche Mitte) verbunden. Geländebedingt hat der Anbau Süd im Untergeschoss ein ebenes Terrain und wird das in etwa auf der Erdgeschossesebene des Hauptgebäudes liegende Obergeschoss auch als Erdgeschoss bezeichnet.

Der Anbau Süd/Teilfläche Mitte geht nach Westen hin in die Teilfläche West und nach Osten hin in die Teilfläche Ost über. Im Untergeschoss sind unterschiedliche Räumlichkeiten (Garage, Technikraum, Wohnung, Zimmer, Lagerräume, ehemaliger Turbinenraum, privater Barraum, etc.), im Erdgeschoss der Saal samt Barbereich und Sanitäranlagen (Teilfläche West/Mitte) sowie diverse Wohneinheiten (Betriebswohnung, Zimmer, udgl.) und Lagerräume untergebracht. Zur Erschließung bestehen Außenstiegen, beim Saal sind Fluchttreppen ins Freie vorhanden.

Der an das Hauptgebäude in nordöstlicher Richtung in Massivbauweise angebaute Baukörper (ehem. Kegelbahn), in Folge als Anbau Nordost bezeichnet, ist eingeschossig und unterkellert errichtet. Er ist mit einem Satteldach eingedeckt. Im EG sind 2 Nutzungseinheiten (im baugenehmigten Einreichplan als 2 Büro- bzw. Therapieeinheiten dargestellt), die zum Stichtag jeweils als Wohnung von einem Mieter und den verpflichteten Parteien genutzt werden und im KG mit hof- bzw. südseitig ebenem Terrain die Lagerräume und sonstigen Räume (Heizraum, Lüftungszentrale) vorhanden.

Das nordöstlich disloziert stehende und lt. baugenehmigten Einreichplan 2013 zunächst als Stockhalle geplante Nebengebäude ist eine in Massivbauweise errichtete eingeschossige zweigeteilte Lagerhalle samt kleiner westseitiger in Sparholzschalung errichteter Abstellfläche mit Satteldacheindeckung, welche Nutzung sich auch im baugenehmigten Einreichplan 2016/Änderung 2022 findet. Die am Dach vorhandene Photovoltaikanlage wurde vom Mieter des Nebengebäudes angebracht und steht im Eigentum des Mieters Michael Ebner (Pkt. B.5).

Alle Gebäude sind verputzt und gefärbelt (älterer Bestand des Anbaus Süd im unteren Abschnitt in Steinbloß-Stil), teils bestehen Mauerschäden, teils fehlen Fertigstellungsarbeiten, zB. an der Fassade des Anbaus Nordost im Bereich der neu eingebauten Türen.

Die Beheizung erfolgt über Zentralheizungsanlagen (Pellet- bzw. Stückholzheizung, Heizkessel Fabrikat Fröling, Baujahr 2010 bzw. Fabrikat Hoval Mod. Biolyt, älteres Baujahr) und Radiatoren. Eine Lüftungsanlage (Fabrikat Systemair) ist im Gasthaus eingebaut.

Ausstattungen siehe ausführliche Fotodokumentation im Anhang, Beilage 9

Die Grundrissgestaltung der einzelnen Gebäudeteile und Geschosse kann den Beilagen 7.1 - 7.5, die Beilagen 7.1 und 7.2. auch mit Untergliederungen und 8.1 entnommen werden (teils Abweichung in der Ausführung in natura).

Für die Baulichkeiten wurde ein Energieausweis nicht vorgelegt.

Die Außenabmessungen (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen, vorwiegend lt. baugenehmigtem Einreichplan 2016/Änderung 2024 (ca.):

Hauptgebäude:	L/B: 19,00 x 14,20 (14,40) m
RH: EG: 2,90 m, 1./2.OG: 3,00 m, DG: 2,60 m, teils Dachschrägen, KG: 2,80 m	
Gastraumerweiterung (Ost):	L/B: 7,60 x 9,30 (10,50) m
	RH: EG: 2,70 m, KG: 2,80 m
Verbindungsbau (teils geschätzt):	L/B: 9,70 x 17,30 m
	RH: EG: 2,90 m, KG: 2,70 m
Anbau Süd:	L/B: 77,70 x 7,50 (8,40) m
	RH: EG, UG (unterschiedlich): größtenteils 2,30 - 3,00 m
Anbau Nordost:	L/B: 31,30 x 5,00 m
	RH: EG: 2,85 (2,70) m, KG: 3,60 (bis 2,65) m
Nebengebäude (Lagerhalle) inkl. eingehauste Abstellfläche:	L/B: 34,65 x 8,45 m
	RH und Traufenhöhe: ca. 3,00 m, Firsthöhe: 5,10 m

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Fertigstellungsanzeigen

Aus dem Bauakt werden - soweit übermittelt bzw. ausgehändigt - die wesentlichen baubehördlichen Bewilligungen ab dem Jahre 1960 angeführt (Altbestand Pkt. B.3.1, andere Genehmigungen, zB. gewerbebehördliche siehe Pkt. A.3):

1960	Baubewilligung (Verbindungsbau)
1966	Baubewilligung (Anbau Kegelbahn an das bestehende Gasthaus)
1971	Baubewilligung (Umbau Gasthaus, Erweiterung Gastraum, Saaleinbau im Wirtschaftstrakt)
1979	Baubewilligung (Erweiterung Saaleinbau)
1983	Baubewilligung (Errichtung neuer WC-Anlagen)
2003	Baubewilligung (Erneuerung Dachstuhl Hauptgebäude)
2014	Baubewilligung (Stockhalle), zum Stichtag Lagerhalle
2024	Baubewilligung (Um- und Zubau, Nutzungsänderung)

Benützungsbewilligungen bzw. Fertigstellungsanzeigen wurden im Bauakt fast nicht aufgefunden.

Aufgrund diverser konsensloser Baumaßnahme bzw. der nicht den Baubewilligungen entsprechenden Ausführungen in den letzten Jahrzehnten wurde in den letzten Jahren versucht, für die Baulichkeiten einen baubehördlichen Konsens zu erwirken. In diesem Zusammenhang sind auch die erstellten und

größtenteils den Bestand abbildenden Einreichpläne 2016/Änderung 2024 (Pkt. A.3, Beilagen 7.1, 7.2) zu sehen, die zur oben angeführten Baubewilligung vom 26.11.2024 führten (Beilage 10).

Laut Auskunft der Gemeinde Engerwitzdorf erfolgte aufgrund der ergangenen Baubewilligung bislang keine Baubeginnsanzeige, respektive auch keine Fertigstellungsanzeige.

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die gesetzlichen Regelungen betreffend Erlöschen der Baubewilligung nach Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides und auf den gesetzlich vorgesehenen Antrag auf eine Fristverlängerung gemäß § 38 OÖ BauO 1994 idgF hingewiesen.

3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung – aus den im Bauakt inne liegenden Unterlagen (vorwiegend Einreichplan 2016/Änderung 2024) entnommen bzw. die Nutzflächen aus den Plankoten errechnet oder geschätzt.

Diese Nutzflächen betragen bzw. werden wie folgt angenommen:

1. Hauptgebäude:

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m²)		
		a	b	Teil	Raum	Gesamt
Hauptgebäude inkl. Anbau Ost (Gastraum) ¹⁾						
EG ¹⁾ (Gasthaus)	2 x Gang (6,20+11,85)				18,05	
	Garderobe+Stüberl (49,85+33,80)				83,65	
	Technikraum (ca.)				3,00	
	AR+Gang +Küche (14,30+15,60+35,05)				64,95	
	Gang + 2 x Kühlr. (2,30+2,30+2,85)				7,45	
	AR+Aufenthaltsr. (8,15 + 12,20)				20,35	
	Waschr./Du.+WC (4,05+2,30)				6,35	
	Gang+Speis (16,00+5,20)				21,20	
	Gastraum				<u>70,00</u>	295,00
	Terrasse (überdacht)					33,70
1.OG ²⁾ (Fremdenzimmer)	2 x Gang (6,75+19,10)				25,85	
	Zi. 1A/1B+Du/WC (16,00+18,15+2,40)				36,55	
	Zi. 2+Du/WC (14,90+2,70)				17,60	
	Zi. 3+Du/WC (36,55+3,00)				39,55	
	Zi. 4+Du/WC (23,25+3,80)				27,05	
	Zi. 5+Du/WC (21.85+5,60)				27,45	174,05

2.OG²⁾ (Fremdenzimmer)	2 x Gang (7,20+20,35)			27,55	
	Zi. 6+Du/WC (29,15+6,80)			35,95	
	Zi. 7+Du/WC (18,05+4,25)			22,30	
	Zi. 8+Du/WC (33,60+6,70)			40,30	
	Zi. 9+Bad/WC (26,00+4,50)			30,50	
	Zi. 10+Bad/WC (24,35+4,80)			29,15	185,75
DG²⁾ (Appartements)	Gang+Vorraum (6,60+10,45)			17,05	
	App. 1 (29,45+10,10+4,90)			44,45	
	Loggia (App 1)	6,39	1,67	10,67	
	App. 2 (15,10+1,70+5,55+10,05+21,25)			53,65	
	Loggia (App 2) ³⁾				
	App. 3 (7,55+1,05+8,45+10,80+43,85)			<u>71,70</u>	186,85
KG¹⁾	Loggia (App 3) ³⁾	13,86	1,33	<u>18,43</u>	29,10
	2 x Gang (9,15+38,60)			47,75	
	3 x Lager (30,25+22,40+29,20)			81,85	
	Heizraum 1+2 (18,25+15,70)			33,95	
	Pellets-lag.+Lüftgszentr. (21,95+19,00)			<u>40,95</u>	204,50
	Sauna+Dusche (8,15+13,30)			21,45	
	Waschküche			27,40	
	WC D+H (4,45+10,20+4,65+13,00)			32,30	
	Vorraum+Abstellraum (6,00+8,20)			14,20	95,35
Gesamtsumme					1.204,30
¹⁾ aus Einreichplan (EP) 2016/Änderung 2024, ²⁾ aus EP/Bauanzeige 2017, ³⁾ Loggia in natura nicht getrennt					

Zusammenstellung:

Zusammenstellung (Hauptgebäude)	m ²
Hauptgebäude EG	295,00
Hauptgebäude EG, Terrasse (überdacht)	33,70
Hauptgebäude 1.OG	174,05
Hauptgebäude 2.OG	185,75
Hauptgebäude DG	186,85
Hauptgebäude DG (Loggien)	29,10
Hauptgebäude KG (1)	95,35
Hauptgebäude KG (2)	204,50
Kontrollsumme	1.204,30

Für die Bewertung werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen (Terrasse überdacht: Fkt. 0,3, Loggien: Fkt. 0,2):

Rechenwerte für Bewertung (1)	m ²
Hauptgebäude EG inkl. Terrasse (Fkt. 0,3)	Sachwert gerundet 305
Hauptgebäude 1.OG, 2.OG, DG inkl. Loggien (Fkt. 0,2)	Sachwert gerundet 552
Hauptgebäude KG (Teilfl. 1)	Sachwert gerundet 95
Hauptgebäude KG (Teilfl.2)	Sachwert gerundet 205
Summe	1.157
Rest Fkt. 0,7 (Terrasse EG) und 0,8 (Loggien DG)	gerundet 47
Kontrollsumme	gerundet 1.204

2. Anbau Süd (inkl. Verbindungsbau):

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m²)		
		a	b	Teil	Raum	Gesamt
Anbau Süd ¹⁾						430,45
EG	Saal gesamt inkl. Barbereich				406,00	
	Gang+WC-Beh. (7,80+4,40)				12,20	
	WC D+H (4,85+7,40)				<u>12,25</u>	
	Gang+Zimmer (27,00+4,40)				12,20	
	Wohn.+Ess.+Kü. (18,40+17,85+15,95)				52,20	
	Teilabschnitt Ost (ca.)	15,80	7,50	118,50	182,90	
KG ²⁾ (Verbindungsbau)	Vbgsgang 1+Lager 1 (38,70+18,60)				57,30	210,30
(von West nach Ost)	Vbgsgang 2 +Lager 2 (15,40+15,05)				57,30	
	Lüftungsz.+Garage (22,80+72,90)				<u>95,70</u>	
	Gang+Lager West (33,75+17,15)				50,90	
	WC D+H (10,15+13,10)				23,25	
	Lag+Zi.12+Trockenr. (14,05+25,60+19,15)				58,80	
	Zi.11+Du/WC (25,90+8,25)				34,15	
	Vorr.+Du/WC+Zi.13 (9,40+9,25+38,80)				57,45	
	Vorraum+Lager (10,80+10,00)				20,80	
	Privater Barbereich				<u>43,40</u>	
	Lageraum, Turbine (desolat), ca.	9,20	6,50		59,80	
	Vordach (Ost), ca.	7,50	3,50		26,25	
Gesamtsumme						1.198,45
¹⁾ aus Einreichplan (EP) 2016/Änderung 2024						
²⁾ KG = Untergeschoss (UG), allseits ebenes Terrain bzw. Anschluss Verbindungsbau)						

Zusammenstellung:

Zusammenstellung (Anbau Süd)	m²
Anbau Süd EG, Teilfl. West (Saal, Sanitär)	430,45
Anbau Süd EG, Teilfl. Ost	182,90
Anbau Süd KG, Teilfl. West/Mitte (Garage, etc.)	210,30
Anbau Süd KG, Teilfl. Ost (Zimmer, etc.)	288,75
Anbau Süd KG, Teilfl. Ost (minderer Zustand)	59,80
Anbau Süd KG, Teilfl. Ost (Vordach Ost)	26,25
Kontrollsumme	1.198,45

Für die Bewertung werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen (Vordach: Fkt. 0,2):

Rechenwerte für Bewertung (2)			m²
Anbau Süd EG, Teilfl. West (Saal, Sanitär)	Sachwert	gerundet	430
Anbau Süd EG, Teilfl. Ost	Sachwert	gerundet	183
Anbau Süd KG, Teilfl. West/Mitte (Garage, etc.)	Sachwert	gerundet	210
Anbau Süd KG, Teilfl. Ost (Zimmer, etc.) inkl. Vordach (Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	294
Anbau Süd KG, Teilfl. Ost (Rest, minderer Zustand)	Sachwert	gerundet	60
Summe			1.177
Rest Fkt. 0,8 (Vordach/Terrasse)		gerundet	21
Kontrollsumme		gerundet	1.198

3. Anbau Nordost:

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m²)			
		a	b	Teil	Raum	Gesamt	
Anbau Nordost ¹⁾						69,10	
EG	Einheit 1 ²⁾						
	Vorraum+Lager/Archiv (7,15+9,25)						16,40
	Büro/Therapier.+Sauna (36,80+4,00)						40,80
	WC+Sanitär/Umkleide (2,85+9,05)						11,90
	Terrasse (überdacht), ca.	13,20	4,20	55,44		51,44	
	abzgl. Sauna			-4,00			
KG/UG ³⁾	Einheit 2 ²⁾					64,70	
	WC+Sanitär/Umkleide (1,20+9,80)						11,90
	Büro/Therapieraum	52,80					
	Lager 1/2 (18,80+19,40)			38,20			
	Lager 3/4 (37,05+71,05)			108,10	146,30		
	Vordach (ca.)	6,00	4,00			24,00	
Gesamtsumme						355,54	
1) aus Einreichplan (EP) 2016/Änderung 2024, 3) süd- bzw. hofseitig ebenes Terrain							
2) lt. baubewilligtem Einreichplan: Büro/Therapieraum, zum Stichtag als Wohnung ausgeführt/genutzt							

Für die Bewertung werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen (Terrasse überdacht Fkt. 0,3, Vordach: Fkt. 0,2):

Rechenwerte für Bewertung (3)			m²
Anbau Nordost EG (Büro-/Wohneinheiten) inkl. Terrasse (Fkt. 0,3)	Sachwert	gerundet	149
Anbau Nordost KG inkl. Vordach (Fkt. 0,2)	Sachwert	gerundet	151
Summe			300
Rest Fkt. 0,7 (Terrasse), 0,8 (Vordach)		gerundet	55
Kontrollsumme (inkl. Rundungsdifferenz)		gerundet	355

4. Nebengebäude (Lagerhalle):

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m²)				
		a	b	Teil	Raum	Gesamt		
Nebengebäude ¹⁾ (Lagerhalle, ehem. Stockhalle)								
EG	Lagerfläche West						166,10	
	Lagerfläche Ost						<u>87,40</u>	253,50
	Anbau Abstellfläche							14,10
Gesamtsumme						267,60		
1) aus Einreichplan (EP) 2016/Änderung 2024								

Für die Bewertung wird folgende Nutzfläche als Rechenwert herangezogen:

Rechenwerte für Bewertung (4)			m²
Nebengebäude inkl. Abstellfläche	Sachwert	gerundet	268

3.4 Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung

Die hauptsächliche Bausubstanz des Hauptgebäudes hat ein Baualter von ca. 100 - 150 Jahren.

Trotz der Investitionen in Teilabschnitten ab dem Jahre 2014 weist das Betriebsgebäude samt Anbauten, auch aufgrund des längeren Nichtbetriebes insgesamt einen durchschnittlichen bis mäßigen, teils auch schlechten Bau- und Instandhaltungszustand auf. Teilabschnitte sind desolat (teils Kellerräume, teils UG/Anbau Süd, teils KG Anbau Nordost). Teilflächen zeigen eine einfache und nicht mehr zeitgemäße Ausstattung. Diverse Bauschäden sind sichtbar (zB. Wasserschaden im Hauptgebäude 2.OG/Fremdenzimmer, diverse Feuchtigkeitsschäden, kleinere Risse, Putzrisse, udgl.). Es besteht ein Instandhaltungsrückstand.

Aufgrund des Altbestandes und des auch über Jahrzehnte erweiterten Baukomplexes bzw. der Adaptierung (Umnutzung) des Bestandes besteht eine stark individuelle Bauweise und Zweckwidmung. Es besteht ein Überangebot an Räumlichkeiten in den Anbauten. Der Teilbereich mit dem Saaleinbau ist betagt und entspricht – auch aufgrund der geringen Raumhöhe – grundsätzlich nicht mehr den heutigen Erwartungen des Publikums. Im Hauptgebäude ist kein Lift vorhanden.

Alle diese Eigenschaften bewirken eine wirtschaftliche Wertminderung.

Die Mitte der 2010-er Jahre errichtete und getrennt von den sonstigen Baulichkeiten stehende Lagerhalle weist einen dem Baualter entsprechenden normalen Bau- und Instandhaltungszustand auf.

4 Gewerbebehördliche Genehmigung

Betreffend die Betriebsausübung am Standort Engerwitzberg 11 wird auf den aktuellen gewerbebehördlichen Genehmigungsbescheid vom 9.11.2024 für die Errichtung und den Betrieb des Gasthauses „Gasthaus zur Klammühle“ hingewiesen (Pkt. A.3, Beilage 11).

In diesem Zusammenhang wird ausdrücklich auf die im Bescheid angeführte Betriebseinschränkung hingewiesen (kein Gastgartenbetrieb, keine Betrieb im Veranstaltungssaal, kein Beherbergungsbetrieb). Künftige Änderungen bzw. Erweiterungen der betrieblichen Nutzung bedürfen daher neben diversen Adaptierungen und Investitionen auch gewerberechtlich der Vorlage von Projektunterlagen für eine gewerbebehördlichen Verfahren.

5 Mietverhältnisse

Teilflächen der Liegenschaft EZ 30 (nicht jedoch im Hauptgebäude und im Anbau Süd) und eine Teilfläche der Liegenschaft EZ 1124 (Teilfläche Teich, Gst. 2857) sind zum Stichtag lt. Auskunft der nachstehenden Mieter bei der Befundaufnahme vermietet, was auch von den verpflichteten Parteien, die seit 2013 Eigentümer der Liegenschaften sind (Pkt. B.1), bestätigt wird. Die Mietverhältnisse sollen aber mit dem im Jahre 2023 verstorbenen Vater der verpflichteten Parteien mündlich vereinbart worden sein und haben diese über den konkreten Inhalt dieser Vereinbarungen keine Kenntnis.

Ob es sich dabei um befristete oder unbefristete Mietverhältnisse oder um eine sonstige Form der Nutzungsüberlassung handelt, ist nicht bekannt und überdies eine Rechtsfrage.

Mietverhältnis 1:

Mieter: Michael Ebner

Mietobjekt: 1) Einheit 2 im Anbau Nordwest (EG) und Lager 1/2 (KG), siehe Pkt. 3.3, sub 3
(die Räume der Einheit 2 sind im genehmigten Einreichplan als Büro bzw. Therapieraum angeführt und werden zum Stichtag als Wohnung genutzt)

2) Nebengebäude (Lagerhalle), siehe Pkt. 3.3, sub 4

3) Teich samt Umgebungszone (der Mieter betreibt darin einen Fischteich, Pkt. A.4 [5])

Mietzins: EUR 1.000,00 inkl. Betriebskosten und Umsatzsteuer
(zum Stichtag wird mitgeteilt, dass seit Juli 2025 mangels einer Kontoverbindung der verpflichteten Parteien (!!!) keine Pauschalmiete mehr geleistet wird)

Mietverhältnis 2:

Mieter: Harald Saxenhuber

Mietobjekt: Lager 2/3 im Anbau Nordwest (KG), siehe Pkt. 3.3, sub 3

Mietzins: EUR 250,00 inkl. Betriebskosten, zzgl. 20 % USt.
(zum Stichtag wird mitgeteilt, dass seit Juli 2025 mangels einer Kontoverbindung der verpflichteten Parteien (!!!) keine Pauschalmiete mehr geleistet wird)

6 Außenanlagen

An baulichen Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- * asphaltierte Teilfläche der Erschließung von der Straße und asphaltierter Vorplatz mit mehreren Kfz-Abstellplätzen, Absturzsicherung (Geländer) im Bereich des tiefer liegenden Teiches (Flächenausmaß insgesamt ca. 1.400 m²)

- * geschotterte Fahrbahn, vorwiegend am Gst. 2857 (EZ 1124) und mehr oder minder befestigte, teils geschotterte Flächen im Garten bzw. Hof (Gst. 808/2, EZ 30)
- * Stützmauern bei der nördlichen Begrenzung des Vorplatzes und im Bereich des tiefer liegenden Teiches, vorwiegend in Granitsteinausführung
- * Teichanlage (Wasserfläche ca. 750 m²) mit Granitsteineinfassung, Holzplattform auf dem Wasser, teils Einzäunung

Der Bau- und Erhaltungszustand dieser Außenanlagen ist vorwiegend als gut einzustufen.

Die nicht befestigten Außenanlagen haben teils Gras-, Gestrüpp- und Strauchbewuchs. Es besteht ein größerer Pflegerückstand.

Die in Steilhanglage befindliche geringe Teilfläche des Grundstückes 798/3 (EZ 1124) und die in ebensolcher Lage liegende kleine Liegenschaft EZ 216 (Gst. 803/2, Widmung Wald) haben lediglich geringen Staudenbewuchs.

C Gutachten

Die Bewertung der Liegenschaften 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 derartigen Betriebsgebäuden - grundsätzlich gemischte Nutzung (Gasthaus, gewerbliche Zimmervermietung, sonstige Vermietung und Eigennutzung) - bebaut sind, dienen sowohl der Eigennutzung (gewerblicher Erwerb) als auch der Vermietung. Die Bewertung könnte somit im Sachwertverfahren (§ 6 LBG) und im Ertragswertverfahren (§ 5 LBG) erfolgen.

Das Ertragswertverfahren ist, wenn gleich geringe und untergeordnete Flächen vermietet sind, aber in diesem Falle wenig zielführend, da aufgrund des jahrelangen Nichtbetriebes, des Nichtvorliegens entsprechender gewerblicher Erträge, der gewerbebehördlichen Einschränkungen (Pkt. A.3, B.3.2) und des teils betagten und nicht mehr zeitgemäßen Gesamtzustandes der Immobilie, lediglich fiktive Ertragsansätze herangezogen werden müssten.

Die Wertermittlung der bebauten Liegenschaft EZ 30 erfolgt daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens 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.

Desgleichen erfolgt die Wertermittlung der nicht bebaubaren Baulandfläche und der Grünlandflächen der Liegenschaften EZZ 1124 und 216 (landwirtschaftliche Nutzung, geringe Waldflächen im Steilhang nur mit geringem Staudenbewuchs) grundsätzlich im Vergleichswertverfahren, die Werteinschätzung hier jedoch aufgrund der speziellen Eigenschaften der einzelnen Grundstücke in Ableitung des angesetzten Baulandpreises bzw. des ortsüblichen Grünlandpreises.

Als Bauwert wird zum Stichtag der Neubauwert unter Berücksichtigung der technischen und wirtschaftlichen Wertminderung sowie allfälliger Abzüge für Fertigstellungsarbeiten, Bauschäden, Instandhaltungsrückstand und verlorenen Bauaufwand (wirtschaftliche Wertminderung) verstanden.

Die baulichen und gärtnerischen Außenanlagen werden - sofern werthaltig - mit einem Zeitwert eingeschätzt.

Ausgehend vom Sachwert bzw. Bodenwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) der Liegenschaften 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.

Die Bewertung der 3 Liegenschaften erfolgt gemäß § 143 Abs 3 EO (Pkt. A.1) getrennt nach Liegenschaften (Grundbuchskörpern) und als wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache).

Ergänzend wird die Gesamtsumme der einzelnen Verkehrswerte angeführt (Einzelbewertung).

Das Gutachten ist wie folgt gegliedert:

- I. Liegenschaft EZ 30 (Hauptgebäude samt Anbauten, Nebengebäude)
- II. Liegenschaft EZ 1124 (Ergänzungsfläche)
- III. Liegenschaft EZ 216 (Kleingrundstück)
- IV. Summierung Verkehrswerte - Einzelbewertung (Pkt. I - III)
- V. Liegenschaften EZZ 30, 1124, 216 als Gesamtsache (Pkt. I - III)

I. Liegenschaft EZ 30 (Hauptgebäude samt Anbauten, Nebengebäude)

1 Sachwert

1.1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2026 werden für den Bezirk Urfahr-Umgebung die Baugrundstücke für Betriebsansiedelungen je nach Nutzungswert mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter wie folgt ausgewiesen (als Marktstudie errechnet aus den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilienreuhändlern für das Vorjahr dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

Bezirk	einfacher	guter	sehr guter
Urfahr-Umgebung	Nutzungswert		
2026	41,88	68,09	131,94

In Ansehung des IPS kann der Nutzungswert für eine Betriebslage im Taleinschnitt der Großen Gusen abseits vom örtlichen Gewerbegebiet Langwiesen, aber in nächster Nähe zur A7-Anschlussstelle grundsätzlich noch mit gut bis sehr gut eingestuft werden, sodass für die in Betriebsbaugebiet (B) und eingeschränkt gemischtes Baugebiet (MB) gewidmeten Grundstücke bzw. Teilflächen ein Grundpreis von ca. EUR 100,00 in Frage käme.

Weiters werden im IPS 2026 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 angeführt (ebenso als Marktstudie wie oben angeführt errechnet):

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 wäre eine Wohnlage, wenn gleich direkt neben gewerblich gewidmeten bzw. genutzten Grundstücksflächen, aber im idyllischen Gusental als normal bis gut einzustufen, sodass für die in gemischtes Baugebiet (M) gewidmete Teilfläche, in der auch eine Wohnbebauung zulässig ist, ein Preis von ca. EUR 150,00/m² 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	
Engerwitzdorf	250,00	390,00	↑

Diese Richtpreise können aufgrund der Lage direkt neben gewidmeten Gewerbeflächen mit dem Gewerbeobjekt, der Größe der in gemischtes Baugebiet (M) gewidmeten Teilfläche und der mangelnden Infrastruktur vor Ort für eine Wertermittlung nicht herangezogen werden.

Vergleichspreise von örtlichen Transaktionen konnten wegen der speziellen Lage sowie Größe und Form der Liegenschaft nicht aufgefunden werden.

Aufgrund der unterschiedlichen Widmungen und Nutzung der auch im genehmigten Einreichplan 2016/Änderung 2024 dargestellten Fläche als (asphaltierte) Park- und Freifläche des Grundstückes 808/3 werden die Grundflächen für die Ermittlung des Bodenwertes wie folgt aufgegliedert:

Aufgliederung für Bewertung	a (m)	b (m)	Teilfl. (m ²)	Gesamt (m ²)
Gesamtfläche lt. Grundbuch				6.091
<u>Aufgliederung für Zonenbewertung (Widmung):</u>				
Gst. .45, 808/2 (Widmung: M), ca. ¹⁾				3.500
Gst. .45, 808/2 (Widmung: B, MB), Restfläche				2.427
Gst. 808/3 (Widmung Grünland/ldw. Nutzung) ²⁾				164
Kontrollsumme				6.091
¹⁾ lt. Flächenwidmungsplan; ungefähre Ermittlung im System DORIS (ca.)				
²⁾ lt. Flächenwidmungsplan; faktisch aber asphaltierte Fläche (Abstellplätze westlich Lagerhalle)				

Die auch im genehmigten Einreichplan 2016/Änderung 2024 dargestellten Fläche als (asphaltierte) Park- und Freifläche des (Grünland-)Grundstückes 808/3 wird in Ableitung des angesetzten Grundpreises der nachbarlichen in gemischtes Baugebiet (M) gewidmete Teilfläche als höherwertiges Grünland bewertet.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der konkreten Lage der Betriebsliegenschaft im Gusental, Verkehrserschließung, Grundstücksgröße, Form, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Preisinformationen werden die (fiktiv) unbebauten und - mit Ausnahme des Anschlusses an das (vor Ort) nicht vorhandene öffentliche Kanalnetz - voll aufgeschlossenen Grundstücksteilflächen zum Stichtag mit einem Preis von EUR

100,00/m² (Widmung B, MB) bzw. EUR 150,00/m² (Widmung M) und das Grundstück 808/3 mit einem Faktor von 0,8 des zuletzt angeführten Preises eingeschätzt.

Die Abschläge für die Gefahrenzone (Hochwasserabflussbereich der Gusen), der Bebauungsabschlag aufgrund der stark individuellen Bauweise des Gebäudekomplexes sowie die Abschläge für die Grunddienstbarkeiten (Pkt. B.1.1, Beilage 1.1) können der nachstehenden Tabelle entnommen werden.

Der Bodenwert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	Euro/m ²	Fkt.	Euro	%	Euro
Grundfläche lt. Grundbuch	6.091					
Aufgliederung:						
Baulandfläche (Widmung M)	3.500	150		525.000		
Baulandfläche (Widmung B, MB)	2.427	100		<u>242.700</u>		767.700,00
Gst. 808/3 (Wdmg. GL/ldw. Nutzg) ¹⁾	<u>164</u>	150	0,8			<u>19.680,00</u>
	6.091					787.380,00
Abschlag wg. Gefahrenzone (Widmung M) ²⁾				525.000	10	<u>-52.500,00</u>
						734.880,00
Bebauungsabschlag ³⁾ in %				734.880	20	<u>-146.976,00</u>
						587.904,00
Abschlag wg. Dienstbarkeit (unterird. Turbinenkanal)				242.700	5	-12.135,00
Abschlag wg. Dienstbarkeit (Geh-/Fahrtrecht, Holzbringung)				787.380	1	-7.874,00
Bodenwert					gerundet	567.900,00
¹⁾ zum Stichtag größtenteils asphaltierte Fläche, Abstellplätze, westlich im Anschluss an die Lagerhalle						
²⁾ Teilfläche Gst. 802/2, gelbe Gefahrenzone Große Gusen, HQ 30/HQ 100 (Beilage 5.2)						
³⁾ unorganischer Aufbau, Altbestand mit diversen Zu-, An- und Ausbauten, erheblich individuelle Bauweise						

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer. Restnutzungsdauer

Der Gebäudekomplex samt Nebengebäude (Lagerhalle) wird als einheitlicher Betriebsstandort bewertet. Zwecks Übersichtlichkeit werden die Bauwerte (Bauzeitwerte) der einzelnen Gebäudeteile getrennt ermittelt (Hauptgebäude, Anbau Süd, Anbau Nordost, Nebengebäude).

Aufgrund des Baualters des Hauptbestandes, der unterschiedlichen Bausubstanz, der Ausstattung der einzelnen Abschnitte und der diversen Investitionen in Teilbereichen vorwiegend im letzten Jahrzehnt (Pkt. B.3.4) wird für die Wertermittlung die wirtschaftliche Restnutzungsdauer (einschließlich Nebengebäude) mit 20 Jahren angenommen (angenommene gewöhnliche Lebensdauer: Hauptgebäude samt Anbauten: 80 Jahre, Nebengebäude: 40 Jahre).

Berechnung

Die Herstellungskosten (Neubauwerte) der Baulichkeiten 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.

Bei betrieblich genutzten Baulichkeiten erfolgt die Berechnung des Neubauwertes ohne Umsatzsteuer.

Als technische Wertminderung (Alterswertminderung) wird die bei Gewerbegebäuden übliche lineare Wertminderung herangezogen.

Die angesetzten Herstellungskosten und die Abschläge - sofern zutreffend - für die Bauschäden/Baumängel, Alterswertminderung, den Instandhaltungsrückstand und die wirtschaftliche Wertminderung (verlorener Bauaufwand) können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Die Bauwerte der einzelnen Gebäudeabschnitte und des Nebengebäudes sowie der gesamte Bauwert (Bauzeitwert) aller Baulichkeiten errechnen sich wie folgt:

Bauwert 1 (Hauptgebäude)

Bauwert 1 (nach Nutzfläche)	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Nutzfl. Hauptgebäude EG	305	2.270	692.350		
Nutzfl. Hauptgeb. 1./2.OG, DG	552	2.520	1.391.040		
Nutzfl. Hauptgeb. KG (Sanitär, etc.)	95	1.510	143.450		
Nutzfl. Hauptgeb. KG (Sonstiges)	<u>205</u>	910	<u>186.550</u>		<u>2.413.390,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	1.157				2.413.390,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängeln			2.413.390	5	-120.670,00
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					2.292.720,00
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
technische Wertminderung (linear)	ND 80	RND 20	2.292.720	75	<u>-1.719.540,00</u>
Zwischensumme					573.180,00
Instandhaltungsrückstand			573.180	10	-57.318,00
wirtschaftliche Wertminderung			573.180	20	-114.636,00
Bauwert 1 (Hauptgebäude)				gerundet	401.200,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					

Bauwert 2 (Anbau Süd)

Bauwert 2 (nach Nutzfläche)	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Nutzfl. Anbau Süd EG, Tfl. West (Saal)	430	2.120	911.600		
Nutzfl. Anbau Süd EG, Tfl. Ost	183	1.890	345.870		
Nutzfl. Anbau Süd KG, Tfl. West/Mitte	210	940	197.400		
Nutzfl. Anbau Süd KG, Tfl. Ost (Zimmer)	294	1.480	435.120		
Nutzfl. Anbau Süd KG, Tfl. Ost (Rest)	<u>60</u>	940	56.400		<u>1.946.390,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	1.177				1.946.390,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängeln			1.946.390	2	-38.928,00
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					1.907.462,00
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
technische Wertminderung (linear)	ND 80	RND 20	1.907.462	75	<u>-1.430.597,00</u>
Zwischensumme					476.865,00
Instandhaltungsrückstand			476.865	20	-95.373,00
wirtschaftliche Wertminderung			476.865	30	-143.060,00
Bauwert 2 (Anbau Süd)				gerundet	238.400,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					

Bauwert 3 (Anbau Nordost)

Bauwert 3 (nach Nutzfläche)	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Nutzfl. Anbau Nordost EG	149	2.440	363.560		
Nutzfl. Anbau Nordost KG/UG	<u>151</u>	980	147.980		<u>511.540,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	300				511.540,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängeln					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					511.540,00
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
technische Wertminderung (linear)	ND 80	RND 20	511.540	75	<u>-383.655,00</u>
Zwischensumme					127.885,00
Instandhaltungsrückstand			127.885	10	-12.789,00
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwert 3 (Anbau Nordost)				gerundet	115.100,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					

Bauwert 4 (Nebengebäude)

Bauwert 4 (nach Nutzfläche)	m²	Euro/m²	Euro	%	Euro
Nutzfl. Nebengebäude	268	680	182.240		182.240,00
Herstellungswert/ Neubauwert	268				182.240,00
Wertminderung wg. Bauschäden/-mängeln					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					182.240,00
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
technische Wertminderung (linear)	ND 40	RND 20	182.240	50	-91.120,00
Zwischensumme					91.120,00
Instandhaltungsrückstand					
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwert 4 (Nebengebäude)				gerundet	91.100,00
ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)					

Die Summe der Bauwerte beträgt:

Summe Bauwerte		(Neubauwert)	EUR
Bauwert 1	Hauptgebäude	2.413.390	401.200,00
Bauwert 2	Anbau Süd	1.946.390	238.400,00
Bauwert 3	Anbau Nordost	511.540	115.100,00
Bauwert 4	Nebengebäude (Lagerhalle)	182.240	91.100,00
Summe Bauwerte		5.053.560	845.800,00

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.6) wird wie folgt eingeschätzt:

Wert Außenanlagen	Euro	%	Euro
Zeitwert (Pauschale)	5.053.560	3	151.607,00
Pauschale		gerundet	151.600,00

1.4 Berechnung (Sachwert)

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	Euro
Bodenwert	567.900,00
Bauwert	845.800,00
Zeitwert Außenanlagen	151.600,00
SACHWERT	gerundet 1.565.300,00

2 Verkehrswert

Wie C eingangs angeführt, wird der Verkehrswert 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 dem Verkehrswert. Dies aus folgenden Gründen:

Die Erschließung ist am Grundstück 808/2 in Verbindung mit dem Dienstbarkeitsstreifen des Nachbargrundstückes aufgrund der einzigen Wegstrecke um das Gebäudeeck des nachbarlichen Betriebsgebäudes für eine Gewerbeliegenschaft, insbesondere für einen Gastronomiebetrieb sehr schlecht.

Mangels der Zubehörfäche im nordwestlichen Zufahrtsbereich (Gst. 798/3, EZ 1124) und an der Ostseite (Gst. 2857, EZ 1124) ist – für diesen Fall der Einzelbewertung der Liegenschaft - die Erschließung überdies nochmals sehr eingeschränkt (Erschließungsbereich Nordwest) und ist die tiefer liegende Teilfläche des Grundstückes 808/2 (Garten, Hof) mit einem Fahrzeug gar nicht erreichbar.

Auf einen Käufer kommen aufgrund der Baukonzeption und des Gesamtzustandes der Liegenschaft erhebliche Investitionskosten und sollte ein uneingeschränkter Gastronomiebetrieb mit Gastgarten, Saalnutzung und gewerblicher Zimmervermietung wiederum geplant sein, entsprechende gewerbebehördliche Auflagen zu, die ebenfalls Kosten verursachen werden.

Alternativ werden potentielle Interessenten eine Umnutzung ins Auge fassen, die aber - vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme der Hoheitsträger - eine raumordnungsrechtliche Umwidmung erfordert,

was Zeit kostet und generell, aber auch aufgrund der nachbarlichen Widmung (Betriebsbaugelände) zum Stichtag ungewiss ist.

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

Marktbedingt ist daher eine Marktanpassung vorzunehmen, die mit einem Abschlag von 50 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird. Darin sind auch allfällige Ablösen aufgrund der zum Stichtag bestehenden Nutzungsverhältnisse (Pkt. B.5) und die offenen dinglichen Abgaben mitberücksichtigt (Pkt. A.4 [4]).

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 30 wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Sachwert			1.565.300,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	1.565.300	50	-782.650,00
VERKEHRSWERT		gerundet	783.000,00

II. Liegenschaft EZ 1124 (Ergänzungsfläche)

1 Bodenwert (Sachwert)

Die Wertansätze für die einzelnen Grundstücke bzw. Teilflächen (einschließlich Außenanlagen, Gst. 2857 inkl. Teilfläche Teich), der Abschlag für die Grunddienstbarkeit (Pkt. B.1.2, Beilage 1.2) und der Abschlag für die mangelnde Erschließung (diese ist nur über das Grundstück 808/2 der Liegenschaft EZ 30 gegeben) können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden:

Der Bodenwert inkl. Außenanlagen errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	Euro/m ²	Euro	%	Euro
Grundfläche lt. Grundbuch	1.538				
<u>Aufgliederung:</u>					
Gst. 798/3 (Widmung B) ¹⁾	27	100	2.700		
Gst. 798/3 (Widmung B) ²⁾	28	2	<u>56</u>		2.756,00
Gst. 2856/2 (Wdmg. GL/ldw. Nutzg) ³⁾	685	10	6.850		
Gst. 2857 (Wdmg. GL/ldw. Nutzg) ⁴⁾	<u>798</u>	25	<u>19.950</u>		<u>26.800,00</u>
	1.538				29.556,00
Abschlag wg. Dienstbarkeit (Gst. 2857, Geh-/Fahrtrecht)			19.950	1	<u>-200,00</u>
					29.356,00
Abschlag wg. mangelnder Erschließung ⁵⁾			29.356	20	<u>-5.871,00</u>
Bodenwert			gerundet		23.500,00
¹⁾ Erschließung/Asphaltfläche; ²⁾ extremer Steilhang mit Staudenbewuchs; ³⁾ erweiterter Garten; ⁴⁾ Erschließung Hofbereich, Garten, Teilfläche Teich (Wertansatz inkl. Außenanlagen, Gefahrenzone HQ 30/HQ 100); ⁵⁾ keine Erschließung zur Gusentalstraße (L1463), eine solche ist nur über die Liegenschaft EZ 30 möglich (aktuell keine Grunddienstbarkeit), ggf. Notwegerecht, mangels Erschließung kommen die Grundstücke faktisch nur für die Eigentümer der Nachbargrundstücke in Frage.					

2 Verkehrswert

Da beim Bodenwert bereits die mangelnde Erschließung mitberücksichtigt wurde, kann der Bodenwert (inkl. Außenanlagen) mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden.

Eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen.

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1124 wird wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro
Bodenwert	23.500,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	
VERKEHRSWERT	23.500,00

III. Liegenschaft EZ 216 (Kleingrundstück)

1 Bodenwert (Sachwert)

Der Wertansatz für das in Steilhanglage gelegene kleine Grundstück (einschließlich Bestandeswert), der Abschlag für die Grunddienstbarkeit (Pkt. B.1.3, Beilage 1.3) und der Abschlag für die mangelnde Erschließung (diese ist nur über die Grundstücke 808/2 und 808/3 der Liegenschaft EZ 30 gegeben) können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bodenwert inkl. Bestandeswert errechnet sich wie folgt:

Bodenwert	m ²	Euro/m ²	%	Euro
Grundfläche lt. Grundbuch ¹⁾	171	2		342,00
Abschlag wg. Dienstbarkeit (Holzbringungsrecht)			342	1
				-3,00
				339,00
Abschlag wg. mangelnder Erschließung ²⁾			339	20
				-68,00
Bodenwert			gerundet	270,00
¹⁾ Gst. 803/2, Widmung Wald, Randzone, extreme Steilhanglage mit Staudenbewuchs				
²⁾ keine Erschließung zur Gusentalstraße (L1463), eine solche ist nur über die Liegenschaft EZ 30 möglich (keine Grunddienstbarkeit), ggf. Notwegerecht, mangels Erschließung kommt das Grundstück faktisch nur für die Eigentümer der Nachbargrundstücke in Frage.				

2 Verkehrswert

Da beim Bodenwert bereits die mangelnde Erschließung mitberücksichtigt wurde, kann der Bodenwert (inkl. Bestandeswert) mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine Marktanpassung ist nicht vorzunehmen. Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 216 wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro
Bodenwert	270,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	
VERKEHRSWERT	300,00

IV. Summierung Verkehrswerte - Einzelbewertung (Pkt. I - III)

Die Summe der einzelnen Verkehrswerte der Einzelbewertung Pkt. I - III beträgt:

Summierung Einzelwerte	Euro
Verkehrswert Liegenschaft EZ 30	783.000,00
Verkehrswert Liegenschaft EZ 1124	23.500,00
Verkehrswert Liegenschaft EZ 216	300,00
Gesamtsumme	806.800,00

V. Liegenschaften EZZ 30, 1124, 216 als Gesamtsache (Pkt. I - III)

1 Sachwert

Der Sachwert der Liegenschaften EZZ 30, 1124, 216 als wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache) setzt sich ebenso aus dem in Pkt. I ermittelten Sachwert und den in den Pkt. II und III ermittelten Bodenwerten zusammen, diese jedoch ohne die Abschläge wegen fehlender Erschließung.

Dieser Sachwert (EZ 30) und die Bodenwerte (EZ 1124, 216) betragen:

Sachwert (Liegenschaft EZ 30):

Sachwert *)	Euro
SACHWERT	1.565.300,00
*) Liegenschaft EZ 30	

Bodenwert inkl. Außenanlagen (Liegenschaft EZ 1124):

Bodenwert inkl. Außenanlagen	m ²	Euro/m ²	Fkt.	Euro	%	Euro
Grundfläche lt. Grundbuch	1.538					
Aufgliederung:						
Gst. 798/3 (Widmung B) ¹⁾	27	100		2.700		
Gst. 798/3 (Widmung B) ²⁾	28	2		56		2.756,00
Gst. 2856/2 (Wdmg. GL/ldw. Nutzg) ³⁾	685	10		6.850		
Gst. 2857 (Wdmg. GL/ldw. Nutzg) ⁴⁾	798	25		19.950		26.800,00
	1.538					29.556,00
Abschlag wg. Dienstbarkeit (Gst. 2857, Geh-/Fahrtrecht)				19.950	1	-200,00
Bodenwert					gerundet	29.400,00
¹⁾ Erschließung/Asphaltfläche; ²⁾ extremer Steilhang mit Staudenbewuchs; ³⁾ erweiterter Garten;						
⁴⁾ Erschließung Hofbereich, Garten, Teilfläche Teich (Wertansatz inkl. Außenanlagen, Gefahrenzone HQ 30/HQ 100)						

Bodenwert inkl. Bestandeswert (Liegenschaft EZ 216):

Bodenwert inkl. Bestandeswert	m ²	Euro/m ²	%	Euro
Grundfläche lt. Grundbuch *)	171	2		342,00
Abschlag wg. Dienstbarkeit (Holzbringungsrecht)			342	1
Bodenwert			gerundet	340,00
*) Gst. 803/2, Widmung Wald, Randzone, extremer Steilhang mit Staudenbewuchs				

2 Verkehrswert

Wie bereits angeführt, wird der Verkehrswert der 3 Liegenschaften als wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache) aus dem Sachwert ermittelt. Es ist dabei wiederum zu überprüfen, ob der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

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

Die Erschließung ist am Grundstück 808/2 in Verbindung mit dem Dienstbarkeitsstreifen des Nachbargrundstückes aufgrund der einzigen Wegstrecke um das Gebäudeeck des nachbarlichen Betriebsgebäudes für eine Gewerbeliegenschaft, insbesondere für einen Gastronomiebetrieb sehr schlecht.

Auf einen Käufer kommen aufgrund der Baukonzeption und des Gesamtzustandes der Immobilie erhebliche Investitionskosten und sollte ein uneingeschränkter Gastronomiebetrieb mit Gastgarten, Saalnutzung und gewerblicher Zimmervermietung wiederum geplant sein, entsprechende gewerbebehördliche Auflagen zu, die ebenfalls Kosten verursachen werden.

Alternativ werden potentielle Interessenten eine Umnutzung ins Auge fassen, die aber - vorbehaltlich einer positiven Stellungnahme der Hoheitsträger - eine raumordnungsrechtliche Umwidmung erfordert, was Zeit kostet und generell, aber auch aufgrund der nachbarlichen Widmung (Betriebsbaugebiet) zum Stichtag ungewiss ist.

Diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken sich negativ auf Kaufinteressenten aus und erwartet sich ein potentieller Käufer für einen Kaufentscheid einen entsprechenden hohen Abschlag. Marktbedingt ist daher für die Liegenschaften als Gesamtsache eine Marktanpassung vorzunehmen, die mit einem Abschlag von 40 % auf den ermittelten Sachwert der Liegenschaft EZ 30 eingeschätzt wird. Darin sind auch allfällige Ablösen aufgrund der zum Stichtag bestehenden Nutzungsverhältnisse (Pkt. B.5) und die offenen dinglichen Abgaben mitberücksichtigt (Pkt. A.4 [4]).

Der Verkehrswert der Liegenschaften EZZ 30, 1124 und 216 als wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache) wird wie folgt ermittelt und auf zehn Tausend gerundet ausgewiesen:

Verkehrswert (Gesamtsache)	Euro
Sachwert (Liegenschaft EZ 30)	1.565.300,00
Bodenwert inkl. Außenanlagen (Liegenschaft EZ 1124)	29.400,00
Bodenwert inkl. Bestandeswert (Liegenschaft EZ 216)	340,00
SACHWERT (Gesamtsache)	1.595.040,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag) 1.565.300 40	-626.120,00
VERKEHRSWERT (Gesamtsache) gerundet	970.000,00

D Zusammenfassung

1. Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 30, Grundbuch 45623 Engerwitzdorf**, Bezirksgericht Urfahr mit der Objektadresse 4209 Engerwitzdorf, Engerwitzberg 11 (Betriebsgebäude) beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 783.000,--

(in Worten: Euro siebenhundertdreiundachtzigtausend)

2. Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 1124, Grundbuch 45623 Engerwitzdorf**, Bezirksgericht Urfahr (Ergänzungsfläche) beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 23.500,--

(in Worten: Euro dreiundzwanzigtausendfünfhundert)

3. Der Verkehrswert der Liegenschaft **EZ 216, Grundbuch 45623 Engerwitzdorf**, Bezirksgericht Urfahr (Kleingrundstück) beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 300,--

(in Worten: Euro dreihundert)

4. Die Summe der Verkehrswerte der vorstehenden Liegenschaften (Pkt. 1 - 3) beträgt (Einzelwerte)

€ 806.800,--

(in Worten: Euro achthundertsechstausendachthundert)

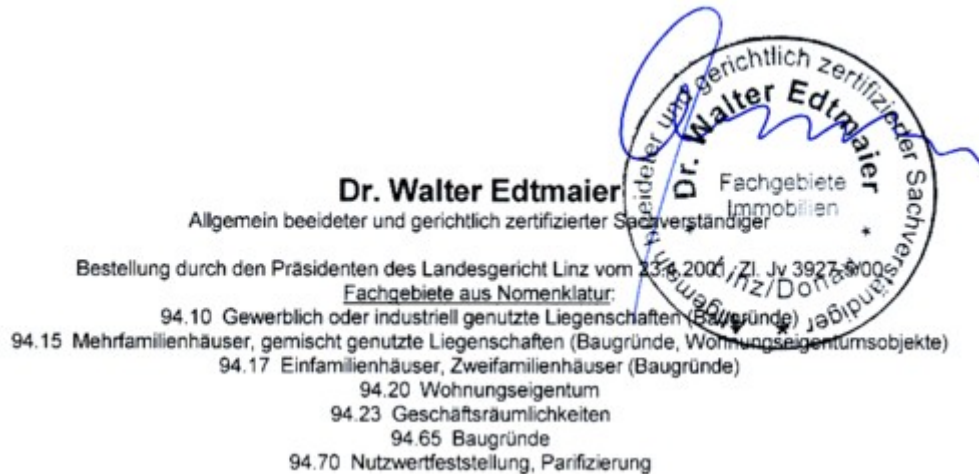
5. Der Verkehrswert der Liegenschaften (Pkt. 1 - 3) als Gesamtsache beträgt

€ 970.000,--

(in Worten: Euro neunhundertsiebzigtausend)

Es wird empfohlen, die Liegenschaften EZZ 30, 1124 und 216 als wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache) zu verwerten (Pkt. 5).

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.



ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

<u>LNr.</u>		<u>Seiten</u> <u>A4-Format</u>
1.1	Grundbuchsauszug EZ 30, Abfragedatum 22.1.2026	3
1.2	Grundbuchsauszug EZ 1124, Abfragedatum 22.1.2026	2
1.3	Grundbuchsauszug EZ 216, Abfragedatum 22.1.2026	2
2	Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht und Detail)	1
3.1	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2	Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail	1
3.3	Orthofoto (Luftaufnahme), Detail 2 mit Höhenschichtlinien + Hangwasserhinweiskarte	1
4.1	Lageplan/DKM	1
4.2	Lageplan (1979) mit Lagedarstellung Turbinenkanal und Senkgrube	1
5.1	Flächenwidmungsplan (Auszug), Übersicht	1
5.2	Flächenwidmungsplan (Auszug), Detail	1
5.3	Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)	1
6	Lageplan Baulichkeiten (Gebäudekomplex, Nebengebäude)	1
7.1	Grundrissplan Hauptgebäude samt Anbauten, EG (aus Einreichplan 2016/2024)	1
7.1.1-5	Grundrissplan Hauptgeb. s. Anbauten, EG/Detailflächen (aus Einreichplan 2016/2024)	5
7.2	Grundrissplan Hauptgebäude samt Anbauten, KG (aus Einreichplan 2016/2024)	1
7.2.1-5	Grundrissplan Hauptgeb. s. Anbauten, KG/Detailflächen (aus Einreichplan 2016/2024)	5
7.3	Grundrissplan Hauptgebäude, 1.OG (aus Einreichplan 2017)	1
7.4	Grundrissplan Hauptgebäude, 2.OG (aus Einreichplan 2017)	1
7.5	Grundrissplan Hauptgebäude, DG (aus Einreichplan 2019/2020)	1
7.6	Gebäudeschnitte Hauptgebäude/Anbauten (aus Einreichplan 2016/2024)	1
8.1	Grundrissplan Nebengebäude, Lagerhalle (aus Einreichplan 2016/2024)	1
8.2	Gebäudeschnitt Nebengebäude, Lagerhalle (aus Einreichplan 2016/2024)	1
9	Fotodokumentation Abb. 1-300 mit Beschreibungen	46
		81
	<u>weitere Beilagen (Unterlagen):</u>	
10	Baubewilligung vom 26.11.2024 (Um- und Zubauten, Nutzungsänderungen)	5
11	Gewerbebehördliche Genehmigung vom 9.11.2024 (Gasthaus zur Klammühle)	8
		94

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 versteht sich als Faksimile einer Originalunterfertigung. Die Ausfertigung ist elektronisch signiert.

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

ANHANG

Beilage 1.1**Grundbuchsauszug EZ 30 (Hauptgebäude/Anbauten)**



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45623 Engerwitzdorf EINLAGEZAHL 30
 BEZIRKSGERICHT Urfahr

 Letzte TZ 5571/2025
 Gasthaus Klammühle Nr 11 in Engerwitzberg
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.45/1	GST-Fläche	1368	
	Bauf.(10)	803	
	Bauf.(20)	135	
	Sonst(50)	430	Engerwitzberg 11
808/2	GST-Fläche	4559	
	Bauf.(10)	891	
	Gewässer(20)	737	
	Sonst(50)	2931	
808/3	G Sonst(50)	* 164	
GESAMTFLÄCHE		6091	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Baufl.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
 Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
 Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

- 1 a Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst .45/5
- 2 a Grunddienstbarkeit des Wasserbezugs-, Wasserleitungs- und Gehrechtes an Gst 798/2 /4, EZ 313
- 3 a Grunddienstbarkeit des Geh- und Strombezugsrechtes an Gst .45/5
- 21 a 4628/1994 ABg A 182/93. Löschung Gst 808/1 .45/2 .45/4 infolge Einbeziehung seiner Fläche in Gst 808/2
- 22 a 4472/1998 ABg gem Par 15 LTG, A 380/97. Ab- und Zuschreibung und Vereinigung der Teilflächen lt Gegenüberstellung hins Gst 2971/1 2972
- 24 a 3838/2003 Kaufvertrag 2003-09-10 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 800 (Teil 1) aus EZ 9; Einbeziehung in Gst 808/2 (P 743/03)
- 25 a 3541/2014 BEV 2060/2013/45 Änderung hins Gst 808/2
- 26 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2
 Richard Schuster
 GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030
 a 3541/2014 Kaufvertrag 2013-11-23 Adressenänderung
 b 3383/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
 c 3383/2018 Vorkaufsrecht

5 ANTEIL: 1/2
 Claudia Manuela Schuster
 GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030
 a 3541/2014 Kaufvertrag 2013-11-23 Adressenänderung

Seite 1 von 3

b 3383/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 3383/2018 Vorkaufsrecht
***** C *****

2 a 1194/1959
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens sowie des Gehens auf
und unter dem Gst .45/1 gem Pkt 9. 10. Kaufvertrag
1959-01-28 für EZ 313

7 a 2714/1970
DIENSTBARKEIT des Holztransportes von Gst 808/1 über Gst
.45/1 für Gst 803/1, EZ 7

8 a 1246/1971 6556/1985 1885/1986 4617/1990
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
2.) Dienstbarkeitsvertrag 1971-02-26 hins Gst 2970/1
2970/12 2970/13 für Gst 301/2 EZ 1239 KG Katzbach (BG Linz)

21 a 20295/2012 5002/2022
DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrtrecht
gem. Pkt XI. Kaufvertrag 2011-11-17
hins. Gst. 808/2 808/3 .45/1 für Gst. 804 807

22 a 2714/1970 20295/2012 3541/2014 5002/2022
DIENSTBARKEIT des Holzbringungsrechtes über Gst 808/2 808/3
für Gst 803/1

b 3541/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 216 u. 1107

26 a 3383/2018
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Klaus Schuster geb 1964-12-18
Manuela Schuster geb 1960-10-13

27 auf Anteil B-LNR 4
a 3383/2018
VORKAUFSCRECHT für
Claudia Manuela Schuster geb 1993-09-25

28 auf Anteil B-LNR 5
a 3383/2018
VORKAUFSCRECHT für
Richard Schuster geb 1992-07-03

29 a 57/2021 (Entscheidendes Gericht BG Perg - 50/2021)
Pfandurkunde 2020-09-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.441.000,--
für Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p)

c 57/2021 (Entscheidendes Gericht BG Perg - 50/2021) Simultan
haftende Liegenschaften
EZ 56 KG 43018 Saxen C-LNR 15
EZ 30 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 29
EZ 1124 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 7
EZ 216 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 8

30 a 5571/2025 IM RANG 57/2021 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 1.393.392,92,
0,488 % Z aus EUR 1.213.021,83 ab 19.7.2025,
1,20 % Z aus EUR 1.213.021,83 ab 19.7.2025,
0,969 % aus EUR 180.371,09 ab 19.7.2025,
1,20 % Zinsen aus EUR 180.371,09 ab 19.7.2025,
Kosten EUR 30.299,16 samt 4 % Z seit 8.9.2025,
Antragskosten EUR 4.369,80 für
Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p) (12 E 46/26i)

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

Grundbuch	22.01.2026 06:46:56
-----------	---------------------

Seite 3 von 3

Beilage 1.2**Grundbuchsauszug EZ 1124 (Erweiterungsfläche)**

 JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45623 Engerwitzdorf EINLAGEZAHL 1124
 BEZIRKSGERICHT Urfahr

 Letzte TZ 5571/2025

***** A1 *****	
GST-NR	G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
798/3	GST-Fläche 55
	Wald(10) 28
	Sonst(10) 27
2856/2	Landw(10) * 685
2857	GST-Fläche 798
	Landw(10) 634
	Gewässer(20) 164
GESAMTFLÄCHE 1538	

Legende:
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gewässer(20): Gewässer (Stehende Gewässer)
 Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
 Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 3542/2014 Eröffnung der Einlage für Gst 798/3 2856/2 2857 aus EZ 966
- 2 a 3542/2014 Ohne Datum
 Grunddienstbarkeit des Wasserbezugs-, Wasserleitungs- und Gehrechtes
 an Gst 798/2 /4, EZ 313
- b 2148/2000 gleichzeitig mit 2149/2000 2150/2000 Übertragung der
 vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 30
- c 3542/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 966
- 3 a 3542/2014 Ohne Datum
 Grunddienstbarkeit des Geh- und Strombezugsrechtes an Gst .45/5
- b 2148/2000 gleichzeitig mit 2149/2000 2150/2000 Übertragung der
 vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 30
- c 3542/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 966

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/2
 Richard Schuster
 GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030
 a 3542/2014 Kaufvertrag 2013-11-23 Eigentumsrecht
- 2 ANTEIL: 1/2
 Claudia Manuela Schuster
 GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030
 a 3542/2014 Kaufvertrag 2013-11-23 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 4786/1992
 DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung
 gem Pkt 2 des Dienstbarkeitsvertrages 1992-10-14 auf Gst
 2856/2 für Gst Linzer Elektrizitäts-, Fernwärme- und
 Verkehrsbetriebe Aktiengesellschaft
- b 2148/2000 gleichzeitig mit 2149/2000 2150/2000 Übertragung

Seite 1 von 2

- der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 30
- c 3542/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 966
- 2 a 3542/2014
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 2857 gem Pkt
V. Kaufvertrag 2013-11-11 für Gst 804 807
- b 3542/2014 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 966
- 7 a 57/2021 (Entscheidendes Gericht BG Perg - 50/2021)
Pfandurkunde 2020-09-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.441.000,--
für Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p)
- c 57/2021 (Entscheidendes Gericht BG Perg - 50/2021) Simultan
haftende Liegenschaften
EZ 56 KG 43018 Saxen C-LNR 15
EZ 30 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 29
EZ 1124 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 7
EZ 216 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 8
- d 3278/2025 Hypothekarklage (49 Cg 19/25z, LG Linz)
- 8 a 5571/2025 IM RANG 57/2021 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 1.393.392,92,
0,488 % Z aus EUR 1.213.021,83 ab 19.7.2025,
1,20 % Z aus EUR 1.213.021,83 ab 19.7.2025,
0,969 % aus EUR 180.371,09 ab 19.7.2025,
1,20 % Zinsen aus EUR 180.371,09 ab 19.7.2025,
Kosten EUR 30.299,16 samt 4 % Z seit 8.9.2025,
Antragskosten EUR 4.369,80 für
Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p) (12 E 46/26i)

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

Grundbuch

22.01.2026 06:49:45

Beilage 1.3**Grundbuchsauszug EZ 216 (Kleingrundstück)**

	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---	--	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45623 Engerwitzdorf EINLAGEZAHL 216
 BEZIRKSGERICHT Urfahr

 Letzte TZ 5571/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
803/2	G Wald(10)	*	171

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

3 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2
 Richard Schuster
 GEB: 1992-07-03 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030
 a 3541/2014 Kaufvertrag 2013-11-23 Adressenänderung

5 ANTEIL: 1/2
 Claudia Manuela Schuster
 GEB: 1993-09-25 ADR: Auergütlweg 34, Linz 4030
 a 3541/2014 Kaufvertrag 2013-11-23 Adressenänderung

***** C *****

2 a Satzbuch Herrschaft Riedegg tom I fol 465
 Vergleich 1824-06-04 zwischen 8 Hausbesitzern in
 Engerwitzdorf wegen Anlegung eines Gerechtweges (betrifft
 hier Gst 803/2)
 b 2714/1970 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus
 EZ 7

3 a 2714/1970 20295/2012
 DIENSTBARKEIT des Holzbringungsrechtes über Gst 803/2 für
 Gst 803/1

8 a 57/2021 (Entscheidendes Gericht BG Perg - 50/2021)
 Pfandurkunde 2020-09-18
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.441.000,--
 für Raiffeisenbank Perg eGen (FN 77682p)

c 57/2021 (Entscheidendes Gericht BG Perg - 50/2021) Simultan
 haftende Liegenschaften
 EZ 56 KG 43018 Saxen C-LNR 15
 EZ 30 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 29
 EZ 1124 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 7
 EZ 216 KG 45623 Engerwitzdorf C-LNR 8

d 3278/2025 Hypothekarklage (49 Cg 19/25z, LG Linz)

9 a 5571/2025 IM RANG 57/2021 Einleitung des
 Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
 vollstr EUR 1.393.392,92,
 0,488 % Z aus EUR 1.213.021,83 ab 19.7.2025,
 1,20 % Z aus EUR 1.213.021,83 ab 19.7.2025,

Seite 1 von 2

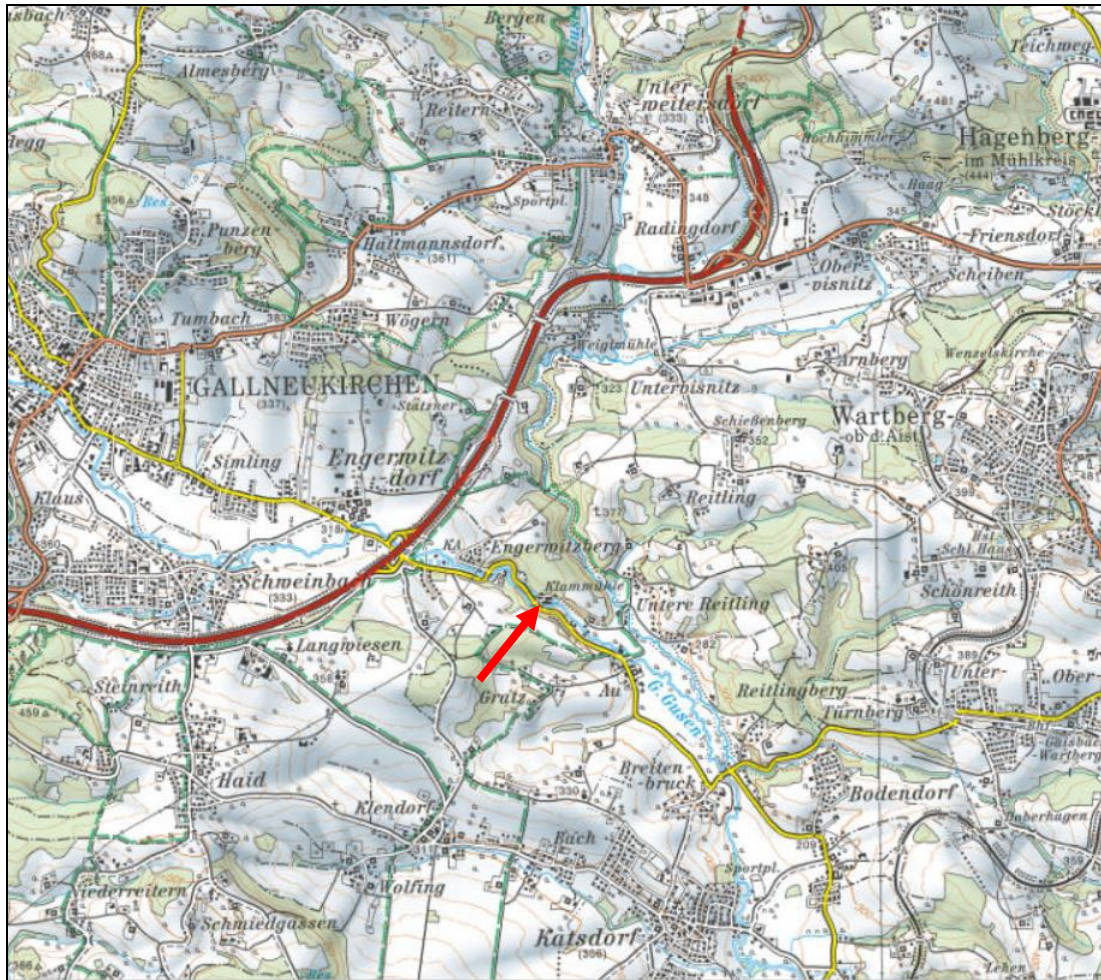
0,969 % aus EUR 180.371,09 ab 19.7.2025,
1,20 % Zinsen aus EUR 180.371,09 ab 19.7.2025,
Kosten EUR 30.299,16 samt 4 % Z seit 8.9.2025,
Antragskosten EUR 4.369,80 für
Raifeisenbank Perg eGen (FN 77682p) (12 E 46/26i)

***** HINWEIS *****

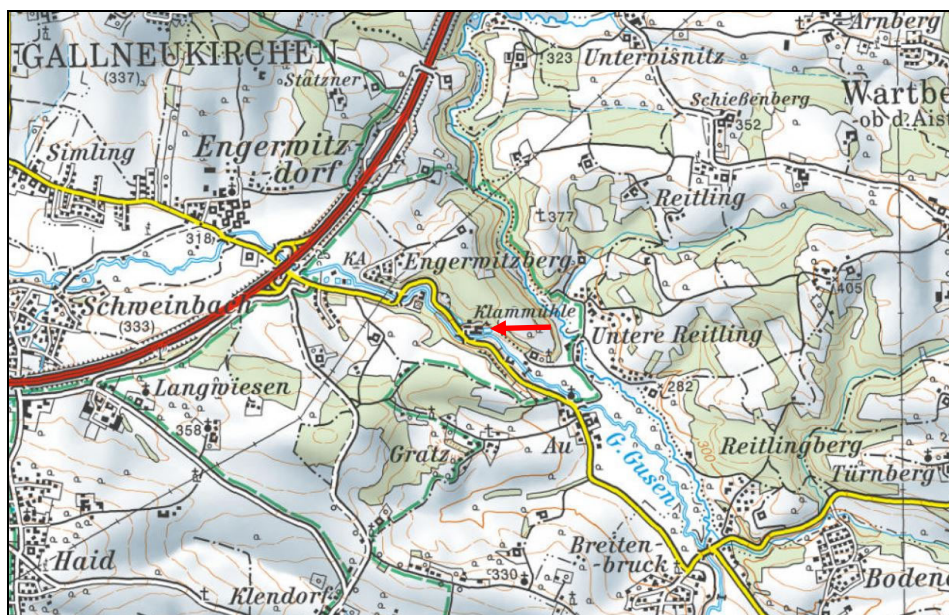
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

22.01.2026 06:48:45

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

Auszug aus DORIS Grundkarte (doris.at), Bereich Engerwitzdorf/Gallneukirchen und Umgebung mit Markierung des Standortes



Detail aus vorstehendem Auszug der DORIS Grundkarte (doris.at) 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 der Liegenschaft EZ 30 (Hauptgebäude/Anbauten)

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

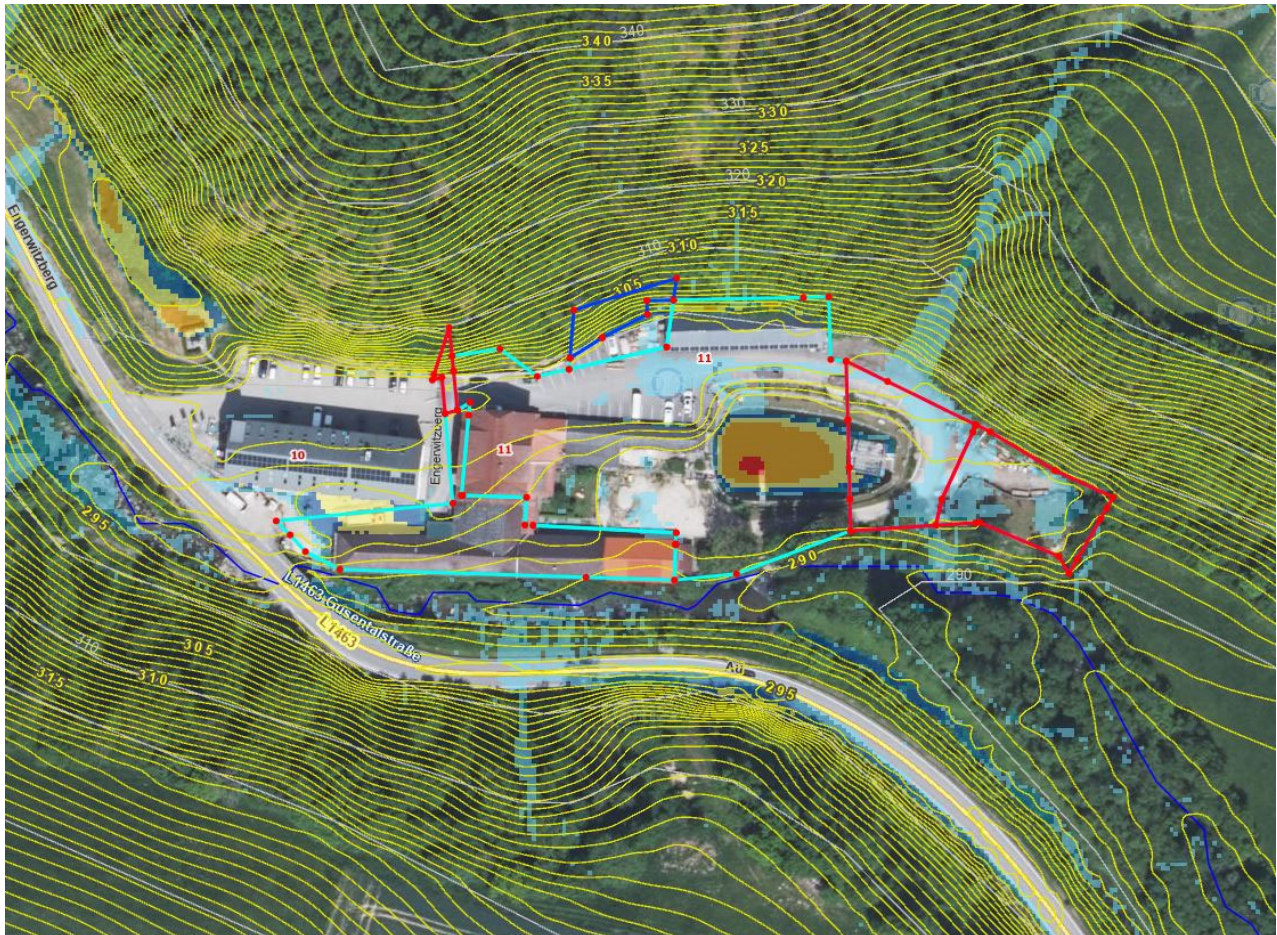
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Hausnummern und Markierung
der Grundstücke der Liegenschaft EZ 30 (türkise Umrandung),
der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1124 (rote Umrandung) und
des Grundstückes der Liegenschaft EZ 216 (blaue Umrandung)

Beilage 3.3**Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme),
Detail 2 mit Höhenschichtlinien und Hangwasserhinweiskarte**

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

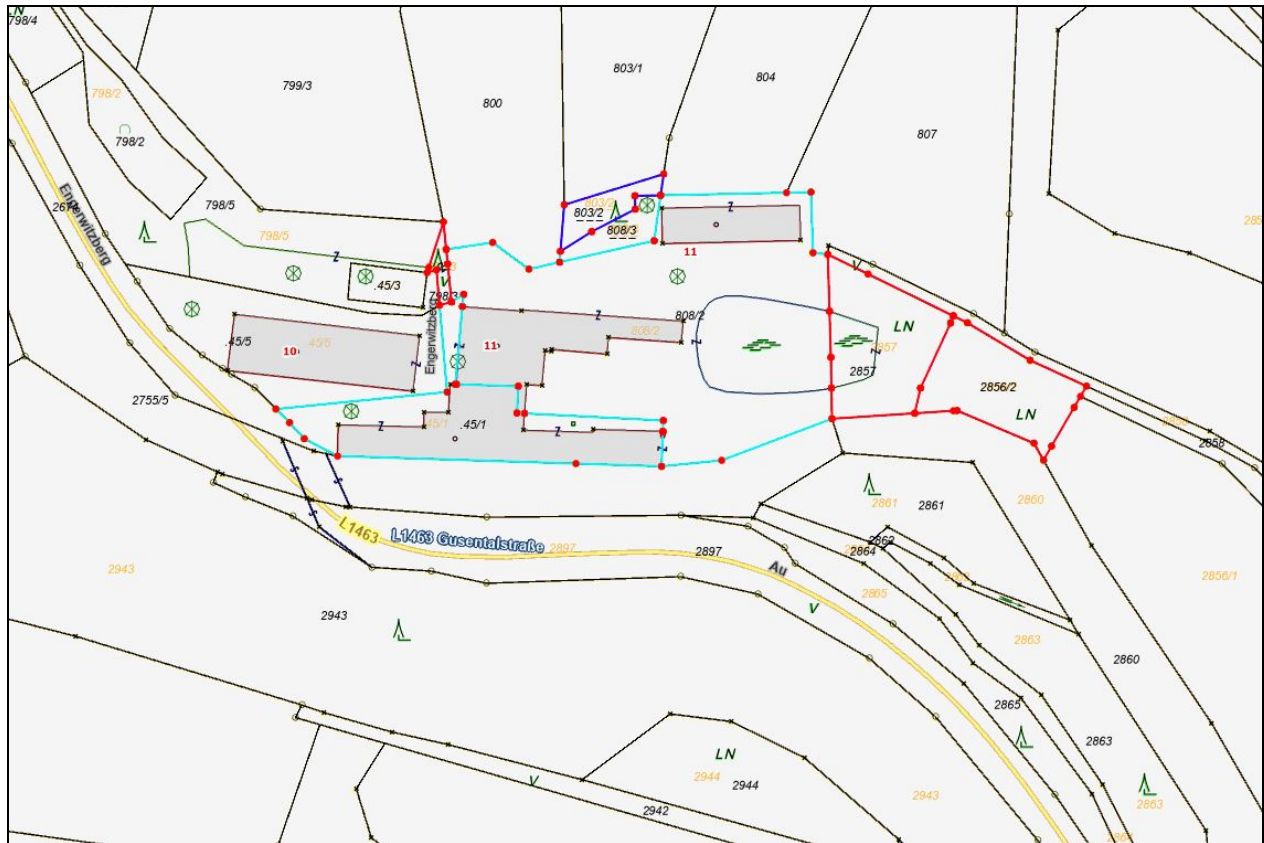


Lageplan/Orthofoto, Detail 2 mit Hausnummer, Höhenschichtlinien, Hangwasserhinweiskarte und Markierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 30 (türkise Umrandung), der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1124 (rote Umrandung) und des Grundstückes der Liegenschaft EZ 216 (blaue Umrandung)

Die Grundstücke der Liegenschaften EZZ 30 und 1124 sind lt. Darstellung im System *doris.at* von der Hangwasserhinweiskarte teils betroffen.

Beilage 4.1**Lageplan/DKM**

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

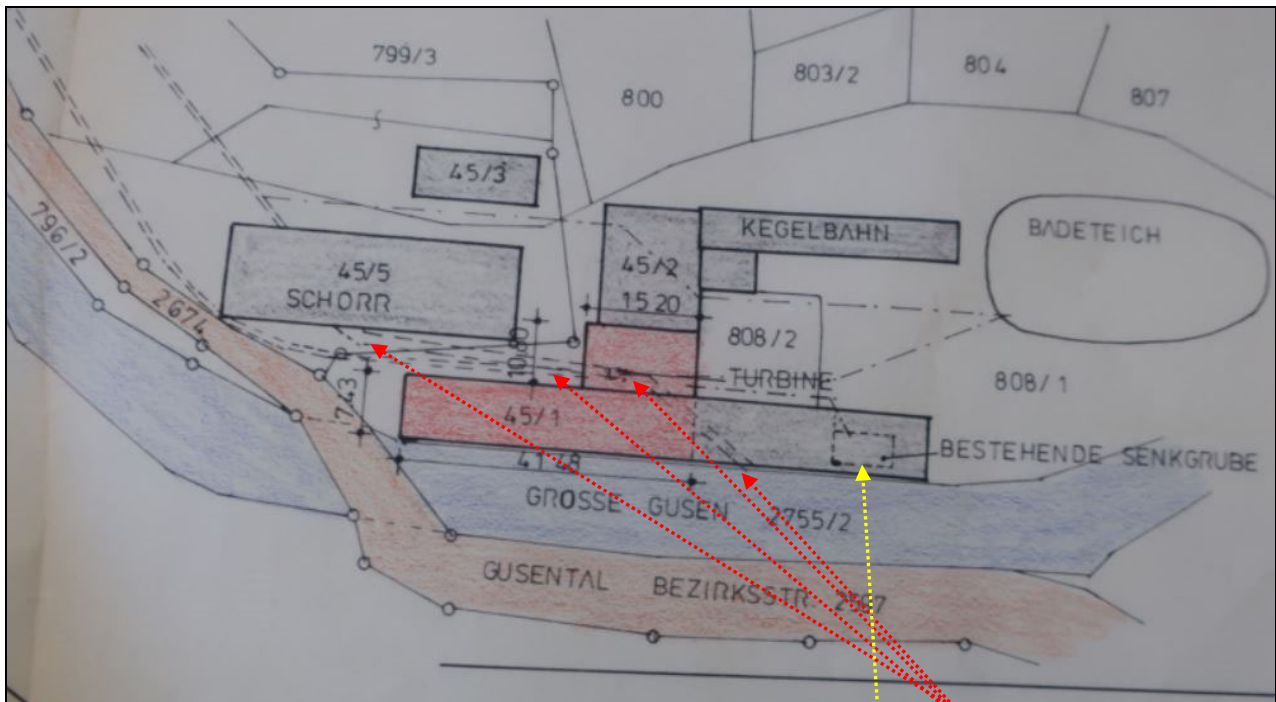


Lageplan mit Hausnummern und Markierung
der Grundstücke der Liegenschaft EZ 30 (türkise Umrandung),
der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1124 (rote Umrandung) und
des Grundstückes der Liegenschaft EZ 216 (blaue Umrandung)

Beilage 4.2

Lageplan (aus Einreichplan 1979) mit Einzeichnung Verlauf des Turbinenkanals und Lage der Senkgrube

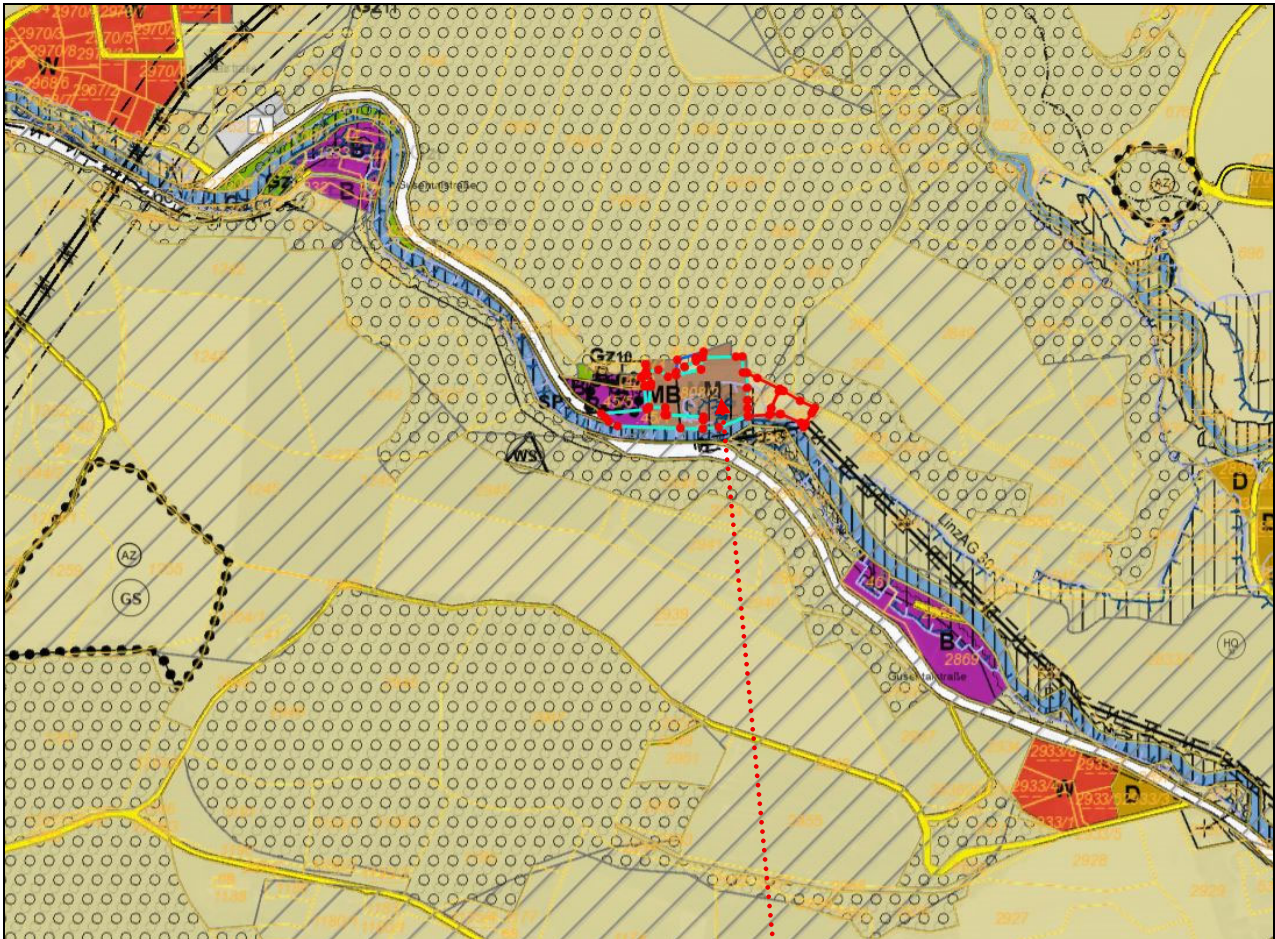
Die Darstellung gibt den dem Einreichplan vom 30.1.1979 beigefügten Lageplan mit der Einzeichnung
(1) des unter den Baulichkeiten des Grundstückes .45/1 (EZ 30) verlaufenden (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme
begehbaren unterirdischen) Turbinenkanals (Grunddienstbarkeit als Last), kommend von der Wasserkraftanlage
des Nachbargrundstückes .45/5 (EZ 313) und
(2) der Lage der Senkgrube am exekutionsverfangenen Grundstück .45/1 (EZ 30) lt. Bauakt wieder.
Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Lageplan aus Einreichplan 1979 mit Verlauf des unterirdischen Turbinenkanals,
kommend vom Nachbargrundstück .45/5 (EZ 313), quer durch das Gebäude (Gst. .45/1, EZ 30)
bis zur Ableitung in die Große Gusen und Lage der Senkgrube

Beilage 5.1**Flächenwidmungsplan (Auszug), Übersicht**

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



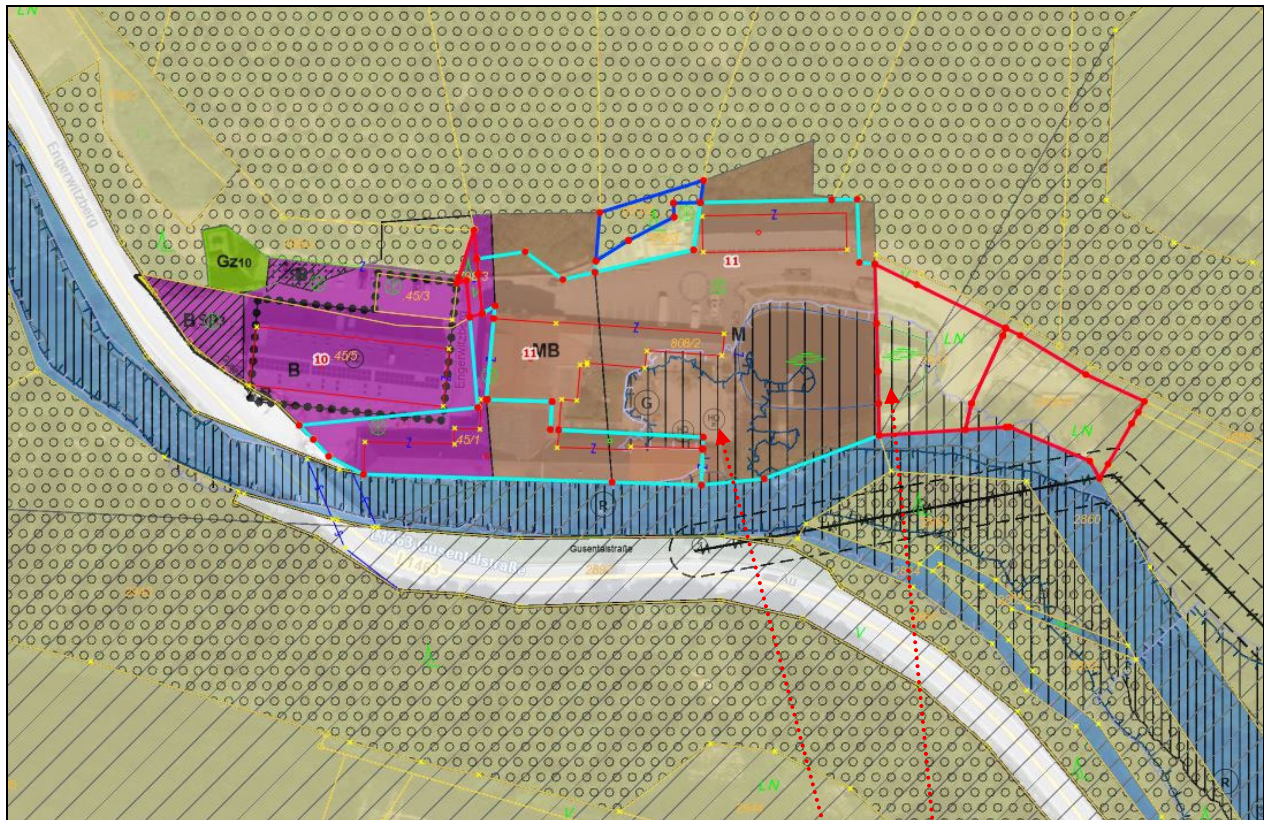
Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Engerwitzdorf (Übersicht)
mit Markierung der Liegenschaften EZZ 30, 1124 und 216

Beschreibung (Flächenwidmungsplan) siehe Beilage 5.2

Laut Mitteilung der Gemeinde Engerwitzdorf/Bauabteilung ist für die lt. Widmung bebaubaren Grundstücke ein Bebauungsplan nicht verordnet.

Beilage 5.2**Flächenwidmungsplan (Auszug), Detail**

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



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Engerwitzdorf (Detail) mit Hausnummern und Markierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 30 (türkise Umrandung), der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1124 (rote Umrandung) und des Grundstückes der Liegenschaft EZ 216 (blaue Umrandung)

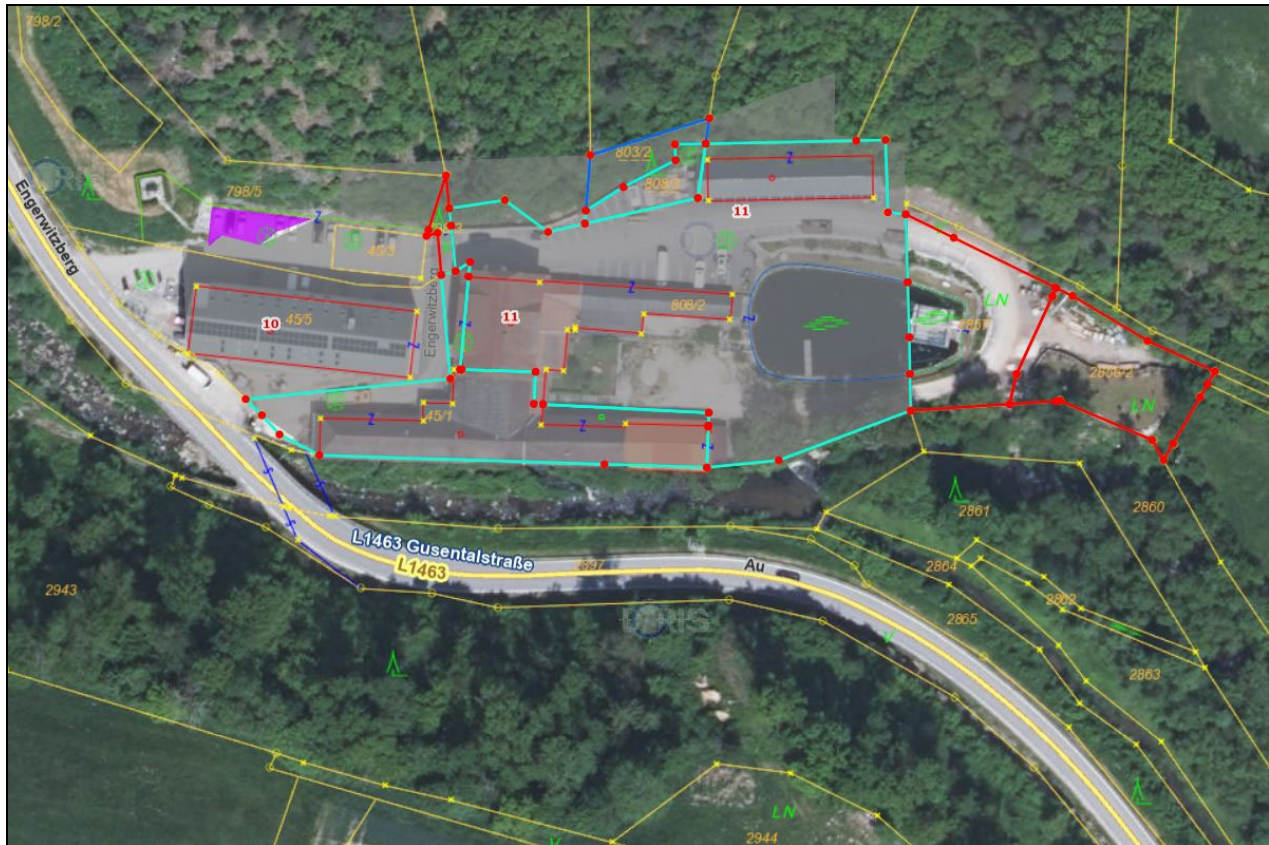
B (rotviolett)	Bauland Betriebsbauggebiet
M (braun)	Bauland Gemischtes Bauggebiet
MB (braun)	Bauland Eingeschränktes gemischtes Bauggebiet unter Ausschluss betriebsfremder Wohnungen
Grundflächen (olivgrün)	Widmung Grünland:
Grundflächen (olivgrün mit Kreistraster)	Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland
Schraffierte Fläche (vertikal)	rote Gefahrenzone (vorwiegend) Flussbett: Große Gusen
	Gelbe Gefahrenzone Große Gusen
	HW (HQ) 30: Hochwasserabflussgebiet (30-jährliches Hochwasser)
	HW (HQ) 100: Hochwasserabflussgebiet (100-jährliches Hochwasser)
Schraffierte Fläche (schräg)	Regionales Raumordnungsprogramm (ROP) – Grünzone für Region Linz -Umland 3

Laut Mitteilung der Gemeinde Engerwitzdorf/Bauabteilung ist für die lt. Widmung bebaubaren Grundstücke ein Bebauungsplan nicht verordnet.

Laut Abfrage im System *doris.at* sind teils flussnahe Teilflächen der Grundstücke der Liegenschaften EZZ 30, 1124 von der Gefahrenzone Große Gusen Wildbach betroffen; s.o. „Schraffierte Fläche (vertikal)“.

Beilage 5.3**Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen**(unverbindliches Hilfsmittel für Gemeinden, lt. *doris.at* aus Datenmaterial kein Rechtsanspruch ableitbar)

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



Auszug aus der Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen (geog. Baugrundrisiko) mit Hausnummern und Markierung der Grundstücke der Liegenschaft EZ 30 (türkise Umrandung), der Grundstücke der Liegenschaft EZ 1124 (rote Umrandung) und des Grundstückes der Liegenschaft EZ 216 (blaue Umrandung)

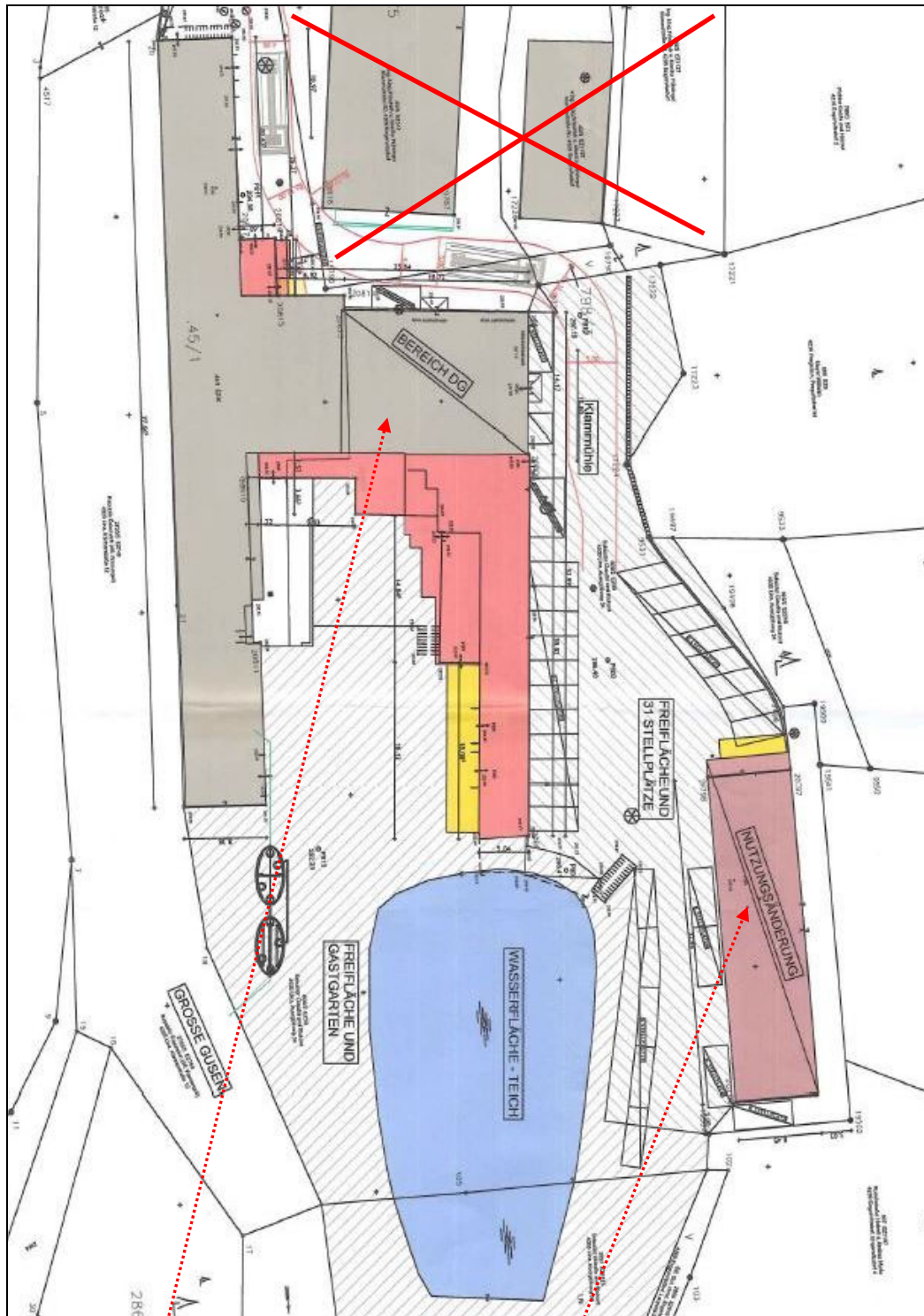
grau lasierte Fläche: Klassifizierung der Hinweisflächen/Flächentyp:
keine Flächenausweisung im Beurteilungszeitraum

violette Fläche: Klassifizierung der Hinweisflächen: Flächentyp B
(hier Nachbargrundstück) Beschreibung (z.B.): Steinschlag

Die Baulandgrundstücke (EZ 30, Gst. 798/3 [EZ 1124]) sind lt. Abfrage *doris.at* von dieser Gefahrenhinweiskarte nicht betroffen.

Beilage 6**Lageplan Baulichkeiten (Gebäudekomplex, Nebengebäude)**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.
Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



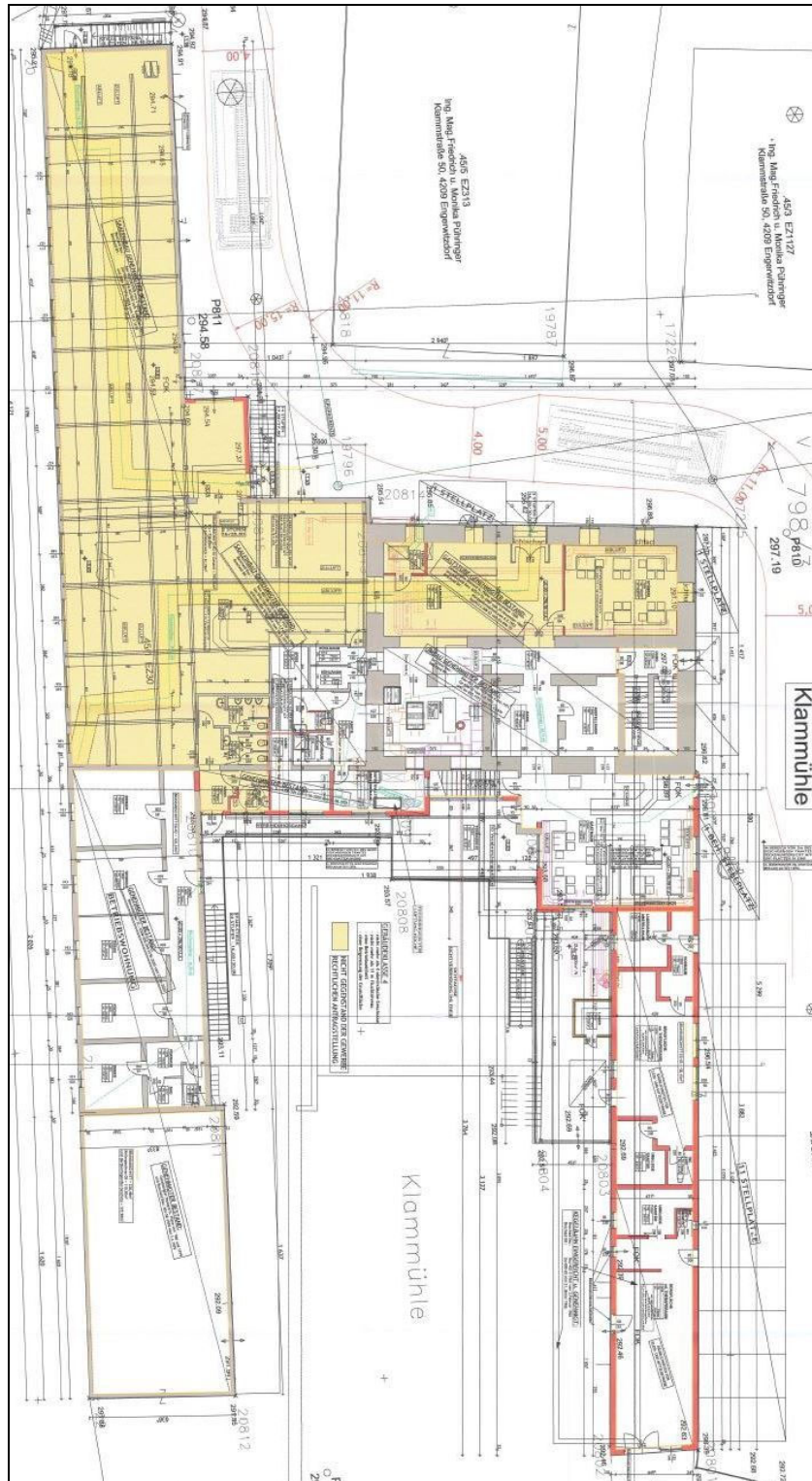
Lageplan Hauptgebäude samt Anbauten (Gebäudekomplex) und Nebengebäude (Werkstatt/Lagerraum, ehem. Stockhalle)
(aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

rot gekreuzt: Fremdliegenschaften mit (zum Stichtag) einem Hauptgebäude bebaut

Beilage 7.1**Grundrissplan Hauptgebäude samt Anbauten (Gebäudekomplex), EG**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.
Diese Plankopie ist verkleinert und daher nicht maßstäblich.



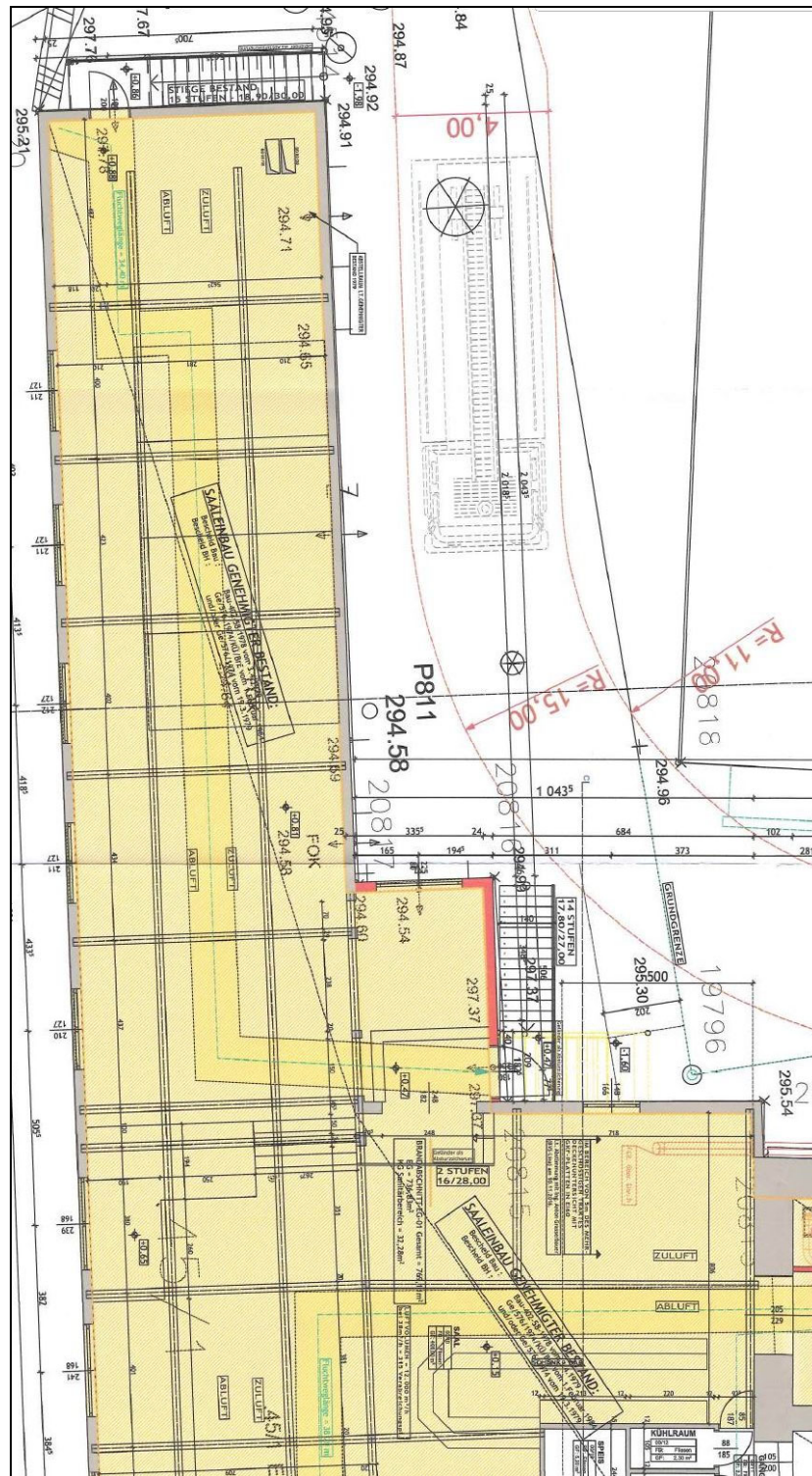
Grundrissplan Hauptgebäude samt Anbauten, EG (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.1.1**Grundrissplan Detail zu Beilage 7.1, Anbau Süd, Teilfläche West, EG**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



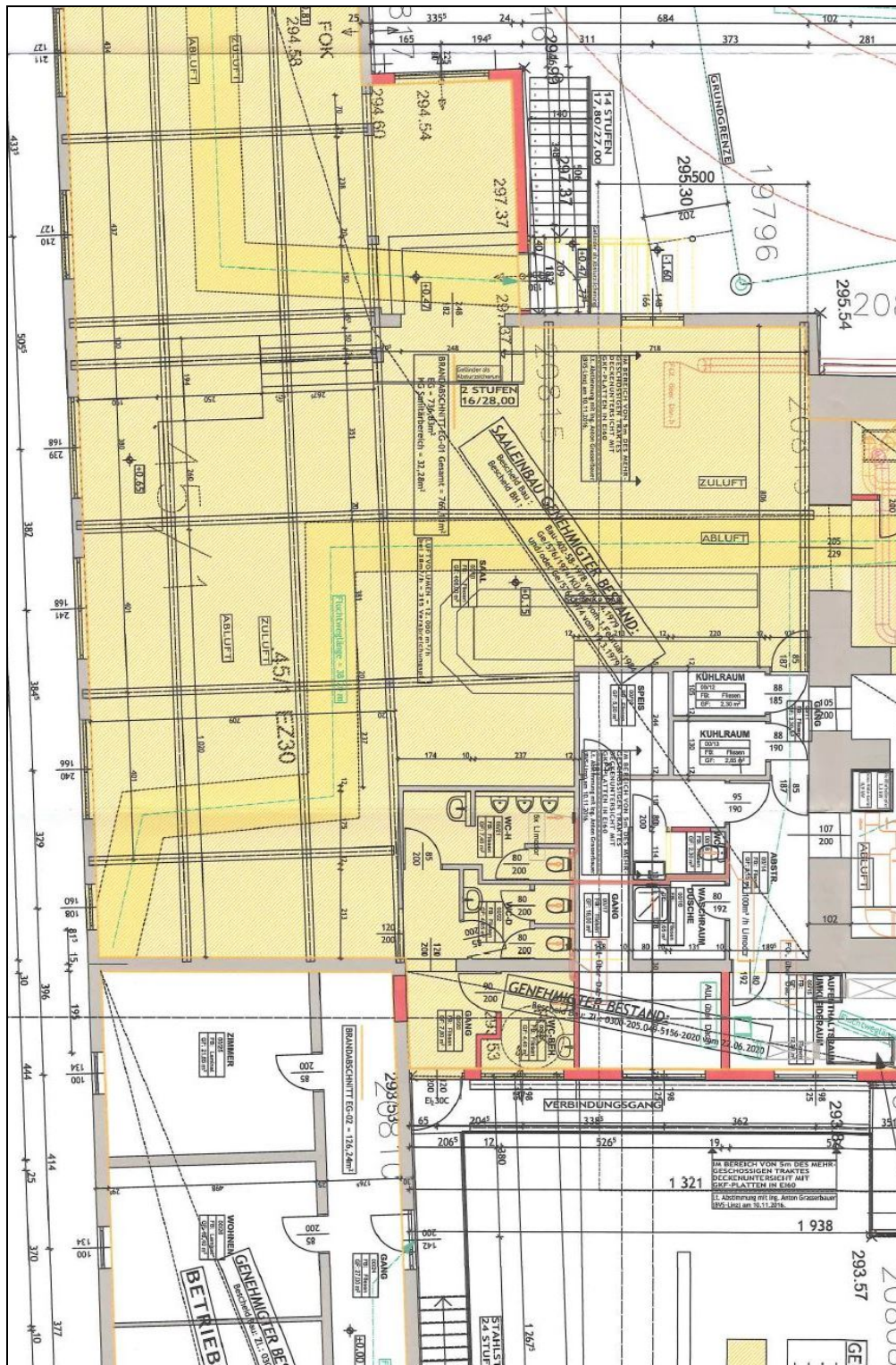
Grundrissplan Anbau Süd, Teilfläche West, EG (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.1.2**Grundrissplan Detail zu Beilage 7.1, Anbau Süd, Teilfläche Mitte (ca.), EG**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



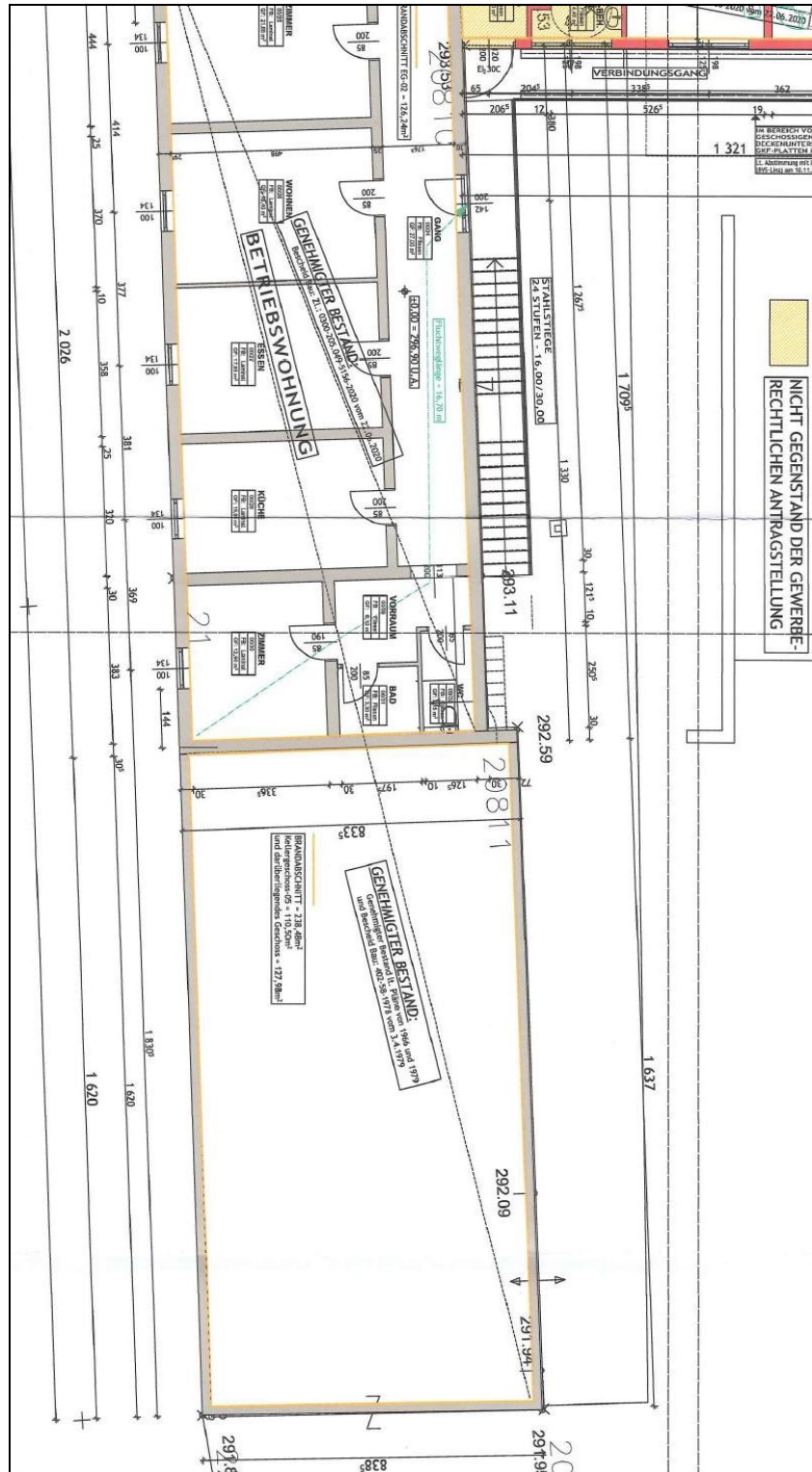
Grundrissplan Anbau Süd, Teilfläche Mitte (ca.), EG (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.1.3**Grundrissplan Detail zu Beilage 7.1, Anbau Süd, Teilfläche Ost, EG**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Anbau Süd, Teilfläche Ost, EG (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

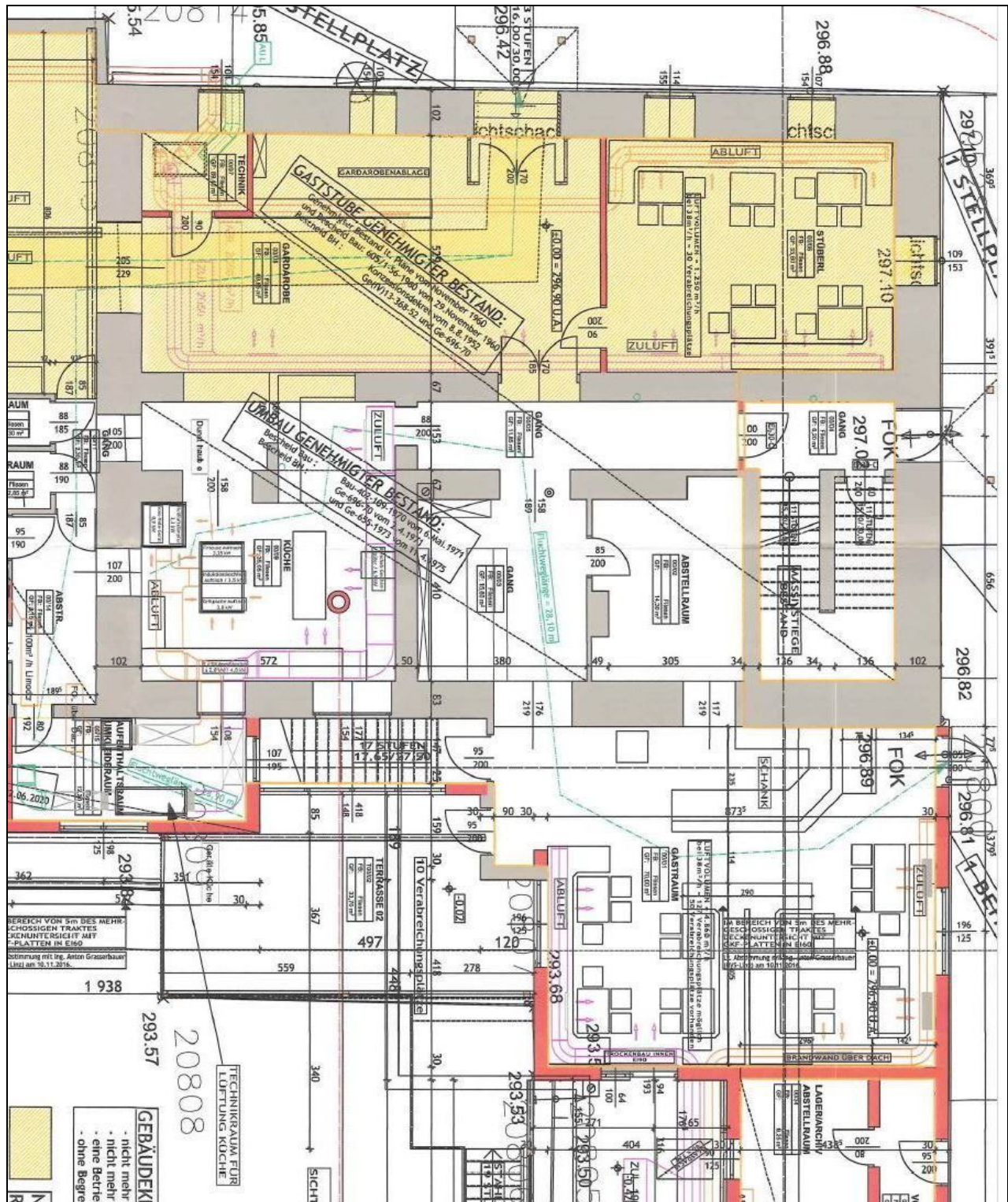
Beilage 7.1.4

Grundrissplan Detail zu Beilage 7.1, Hauptgebäude samt Erweiterung Ost (EG)

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



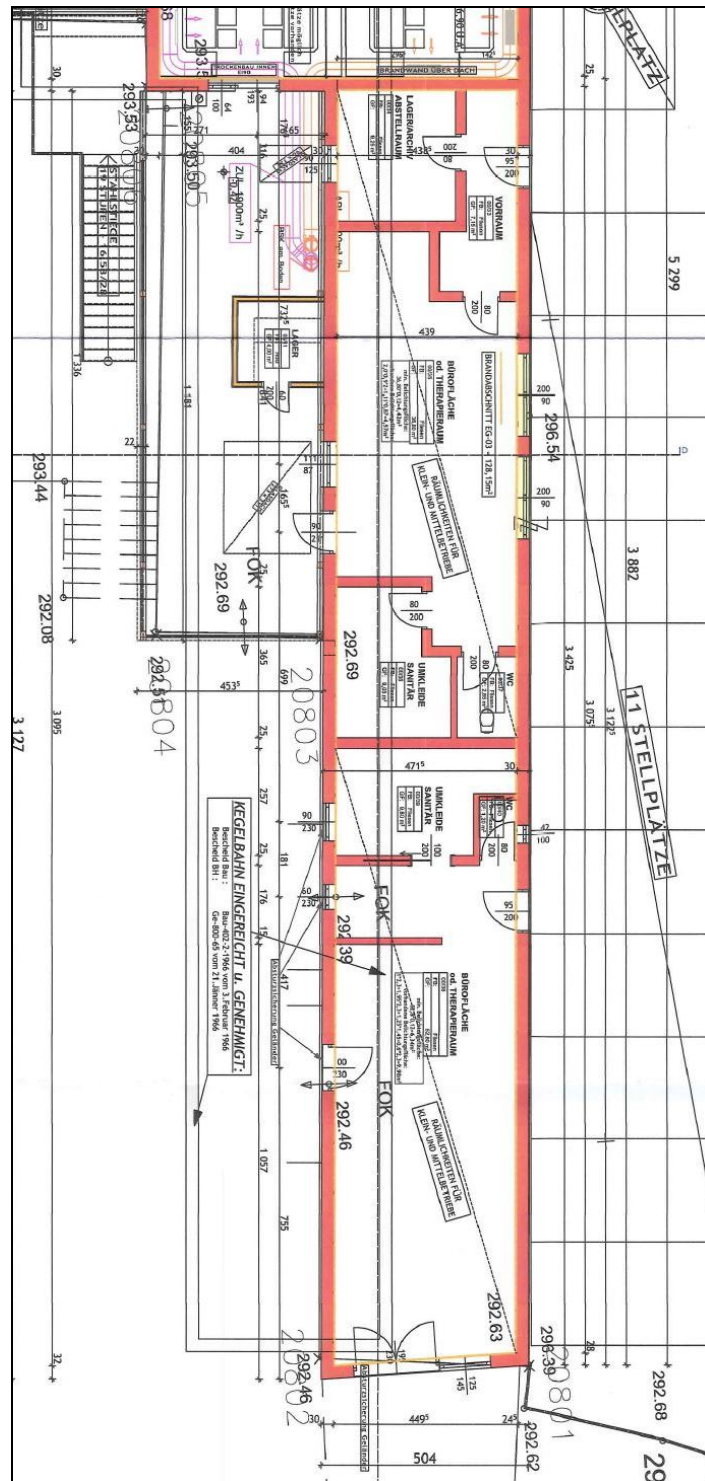
Grundrissplan Hauptgebäude samt Erweiterung Ost, EG (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.1.5

Grundrissplan Detail zu Beilage 7.1, Anbau Nordost (2 Wohnungen, ehem. Kegelbahn), EG

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura; die im Einreichplan als Büros dargestellten und genehmigten Räumlichkeiten sind zum Stichtag hauptsächlich als 2 Wohnungen ausgeführt.
Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Anbau Nordost (2 Wohnungen), EG (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

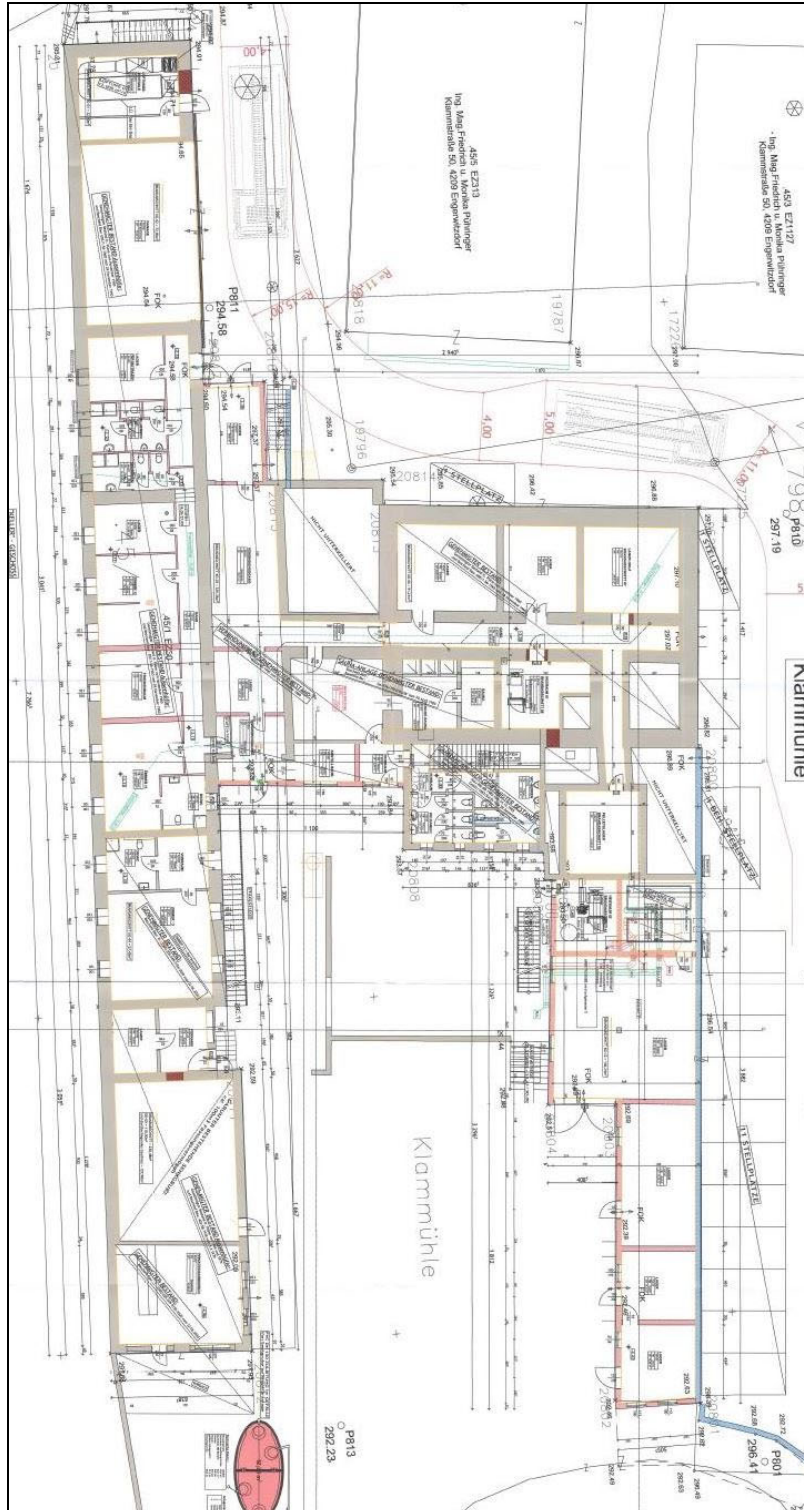
Beilage 7.2**Grundrissplan Hauptgebäude KG samt Anbauten UG (Gebäudekomplex)**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Die im Plan in elliptischer Form dargestellte Kläranlage (rot) wurde lt. Auskunft nicht ausgeführt.

Diese Plankopie ist verkleinert und daher nicht maßstäblich.



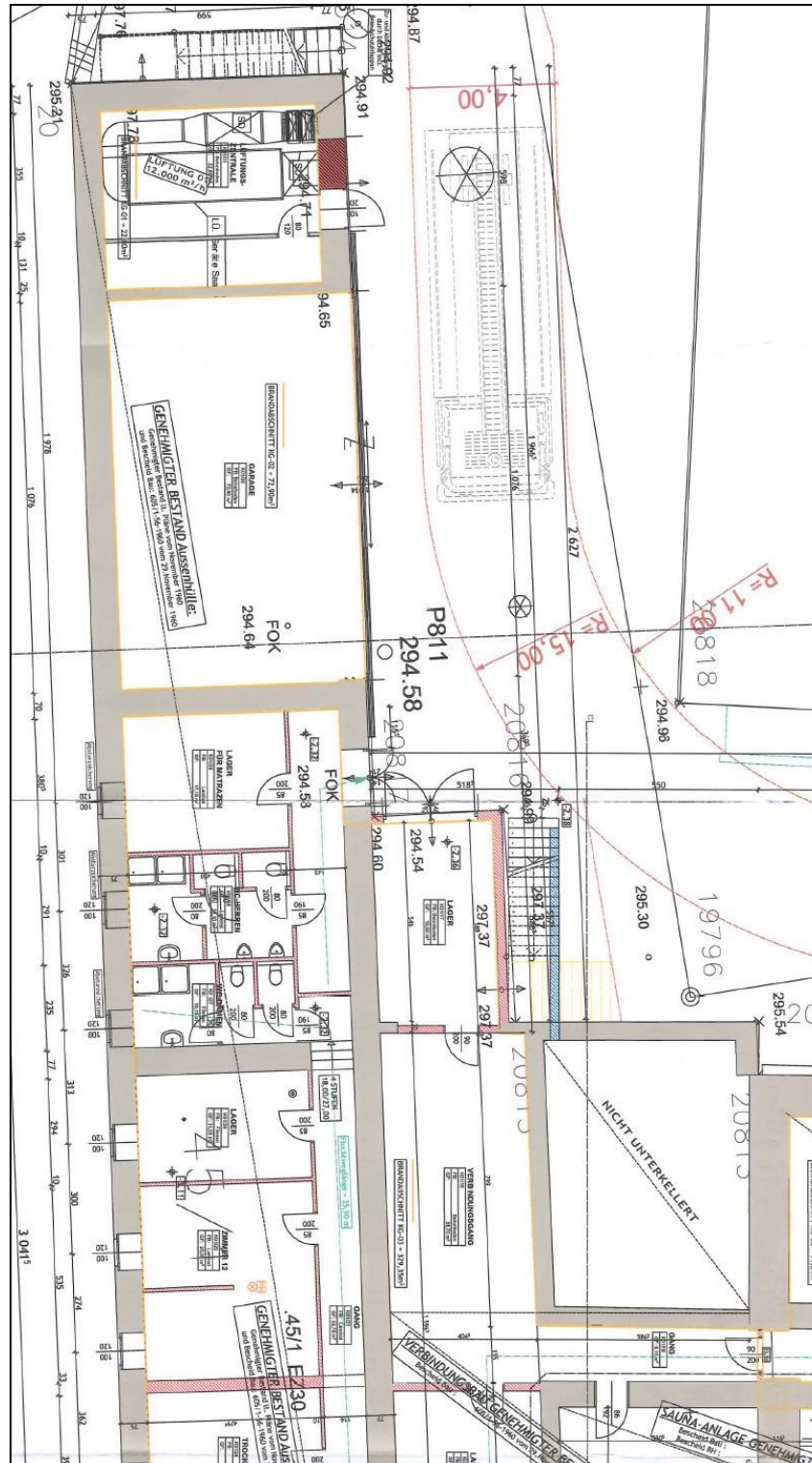
Grundrissplan Hauptgebäude KG samt Anbauten UG (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.2.1**Grundrissplan Detail zu Beilage 7.2, Anbau Süd (UG), Teilfläche West (ca.)**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Anbau Süd (UG), Teilfläche West (ca.) (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

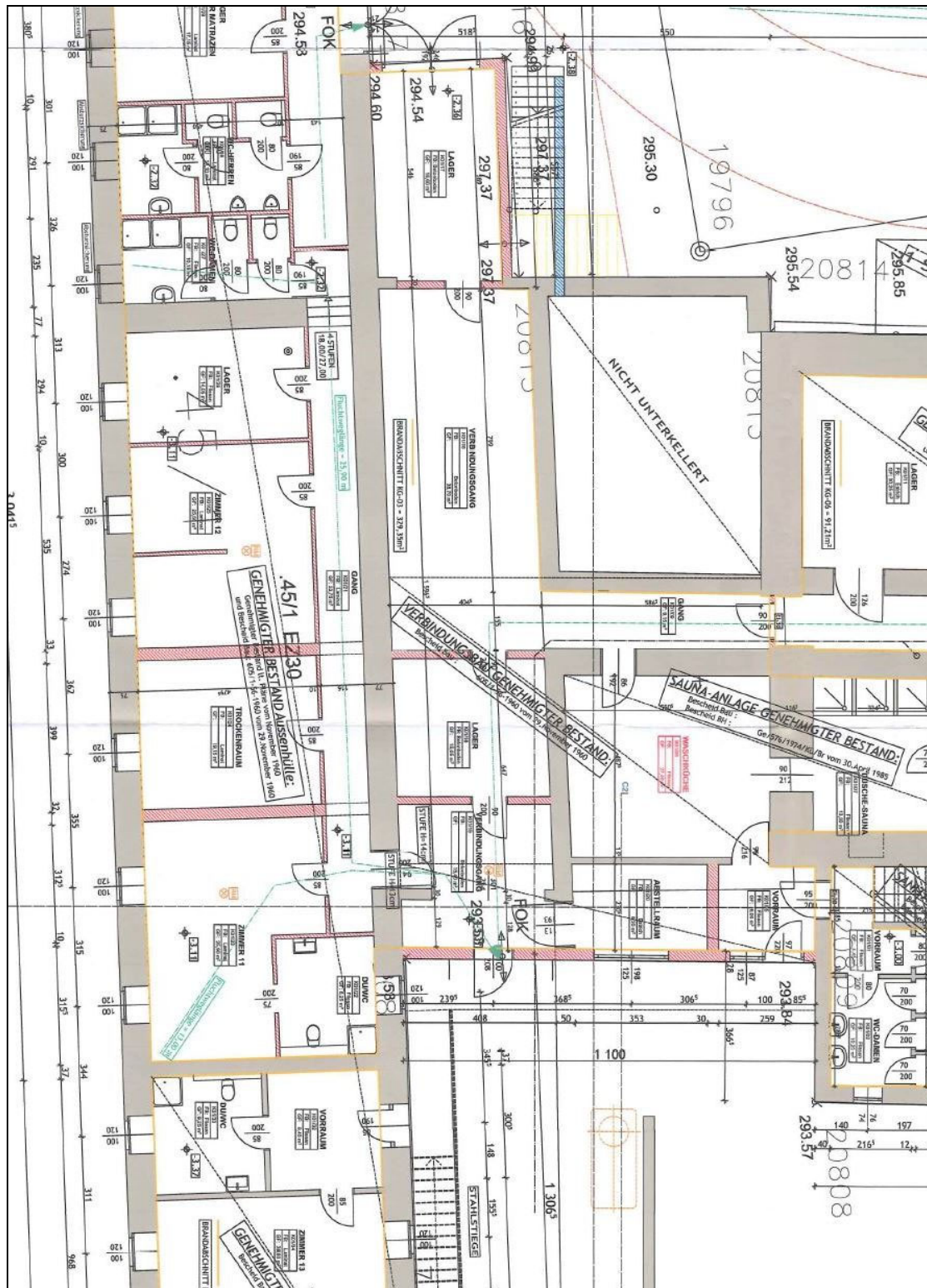
Beilage 7.2.2

Grundrissplan Detail zu Beilage 7.2, Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte (ca.)

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



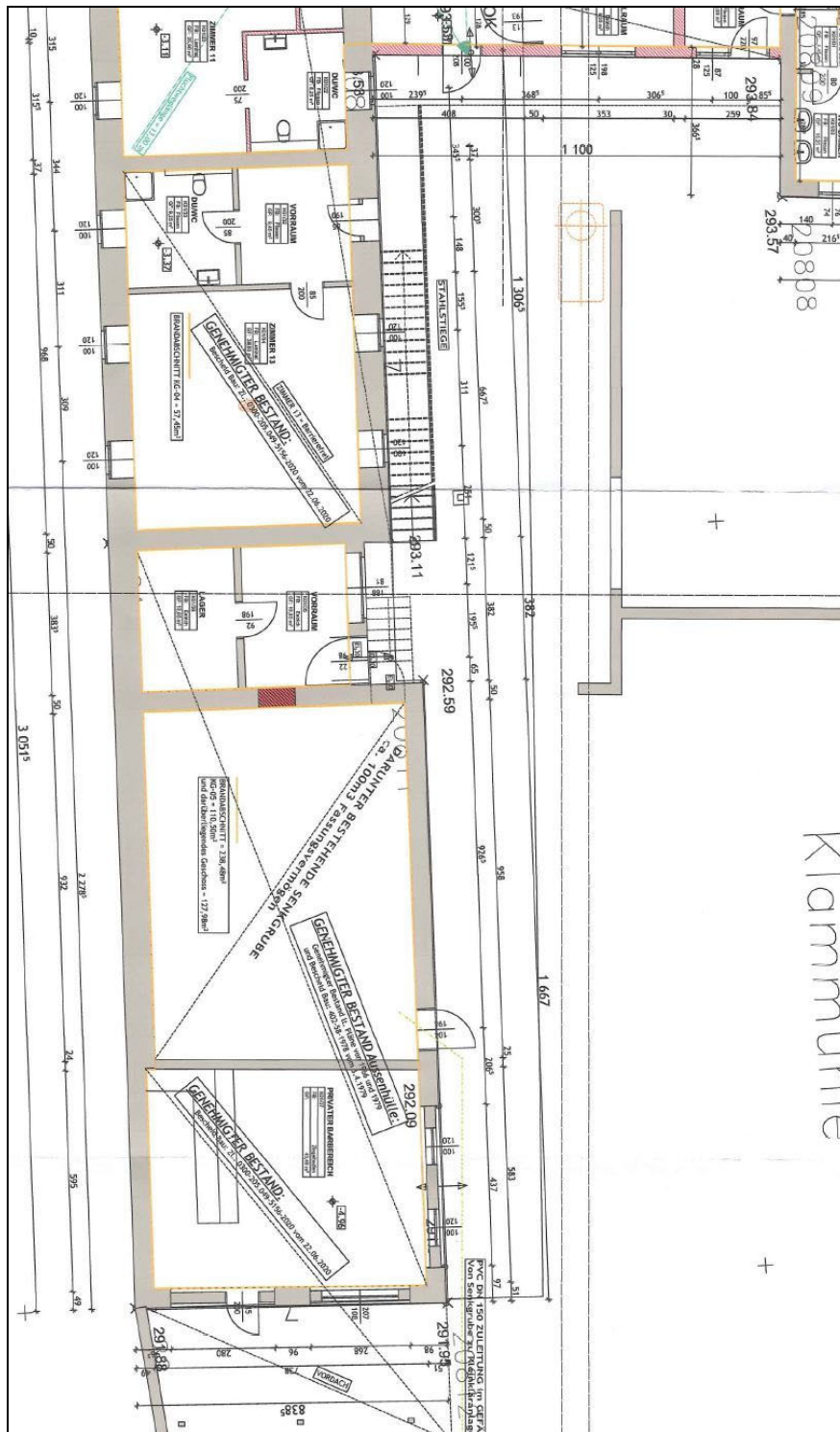
Grundrissplan Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte (ca.) (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.2.3**Grundrissplan Detail zu Beilage 7.2, Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



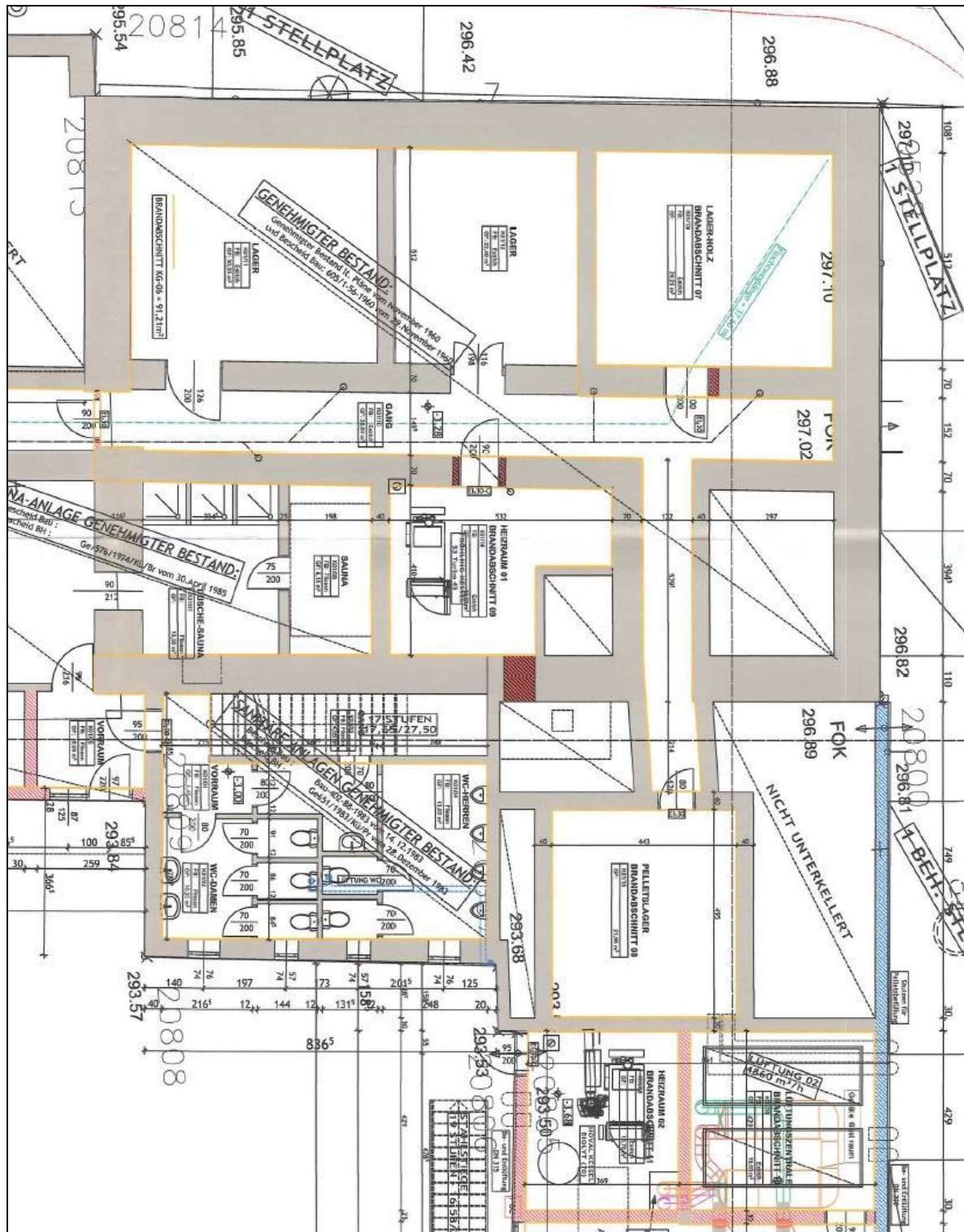
Grundrissplan Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.2.4**Grundrissplan Detail zu Beilage 7.2, Hauptgebäude samt Erweiterung Ost, KG**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

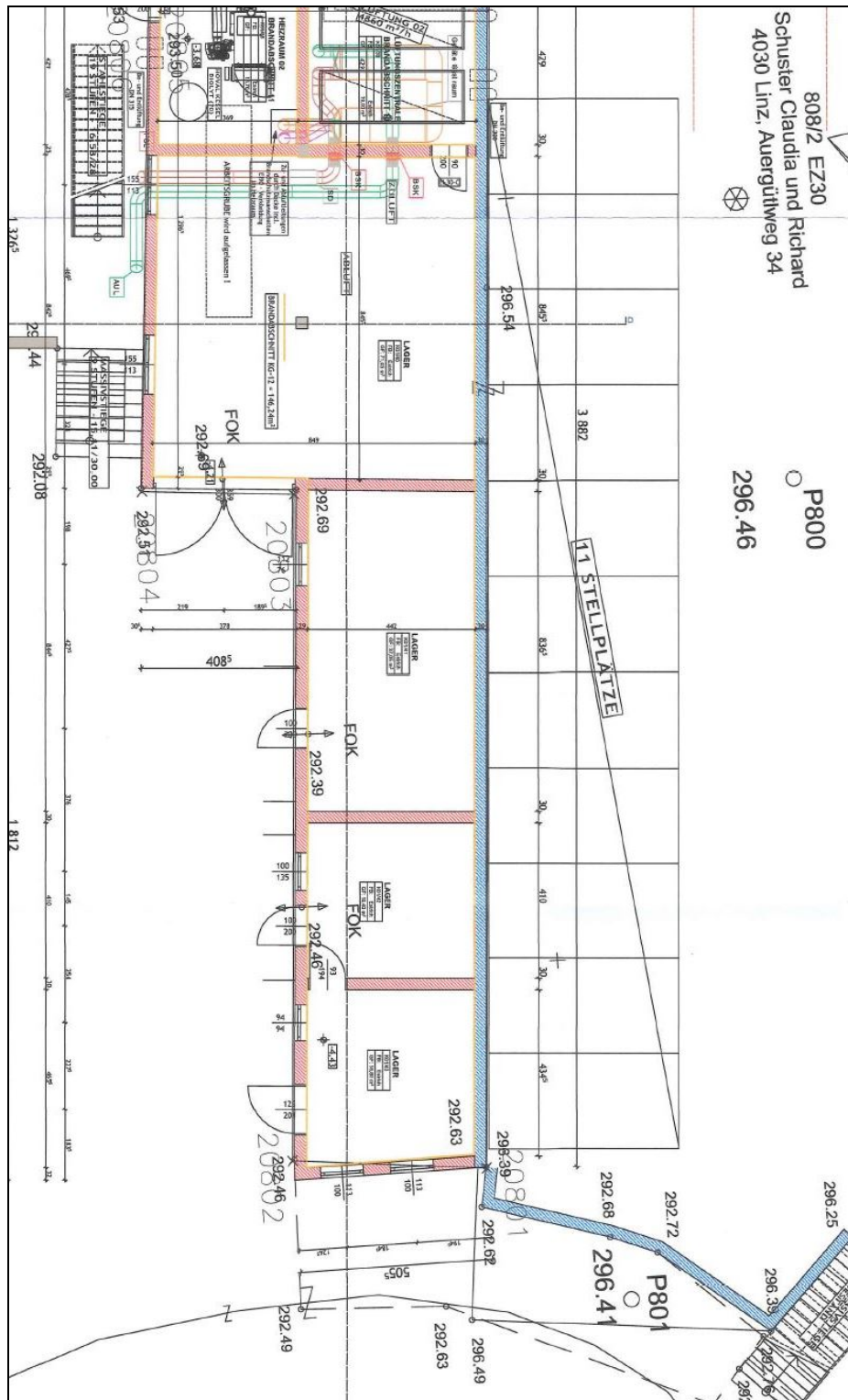


Grundrissplan Hauptgebäude samt Erweiterung Ost (KG) (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.2.5**Grundrissplan Detail zu Beilage 7.2, Anbau Nordost (UG)**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura.
Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



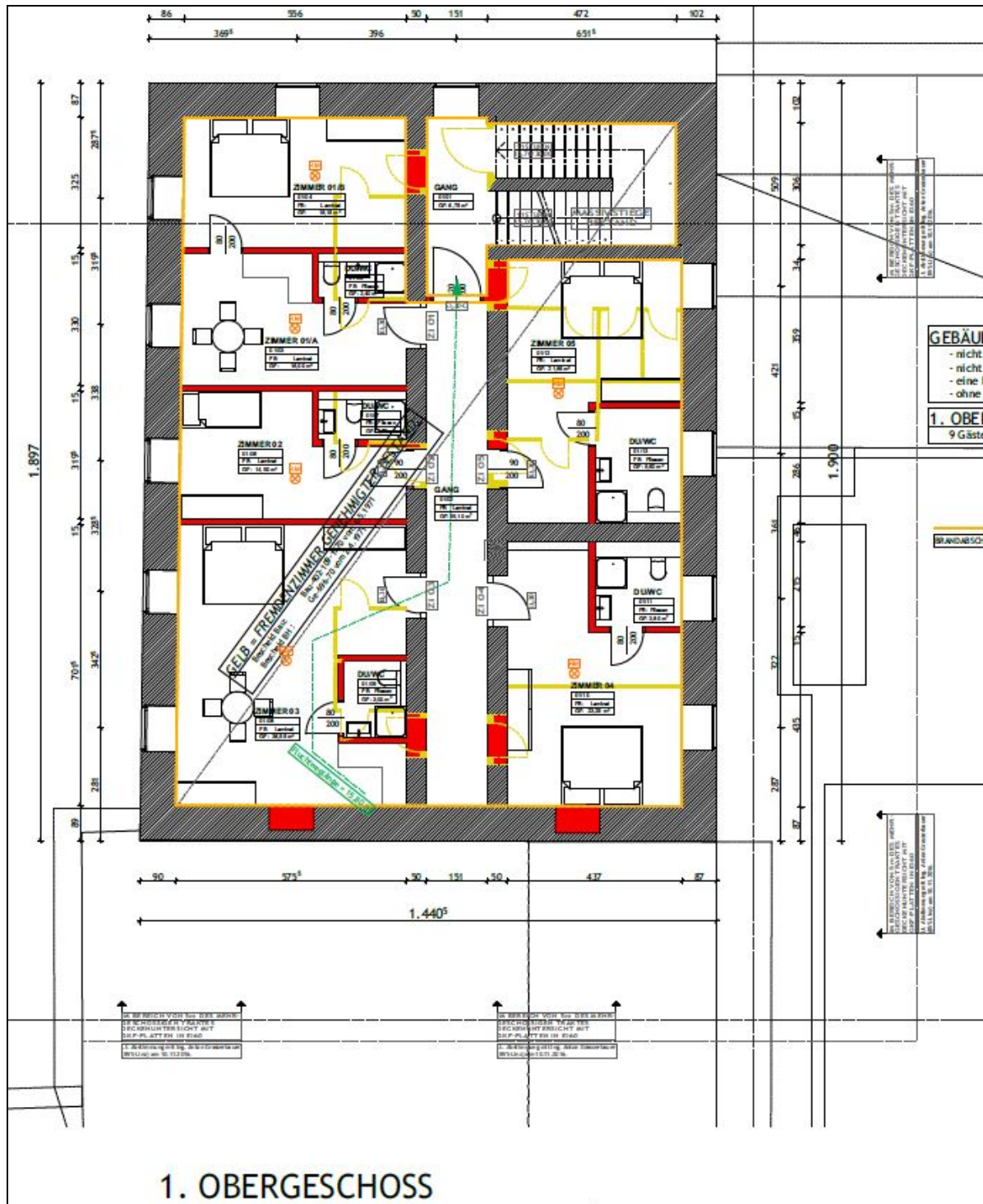
Grundrissplan Anbau Nordost, UG (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 7.3**Grundrissplan Hauptgebäude (1.OG)**

Die Darstellung gibt den der Bauanzeige zu Grunde liegenden Einreichplan vom 28.3.2017 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

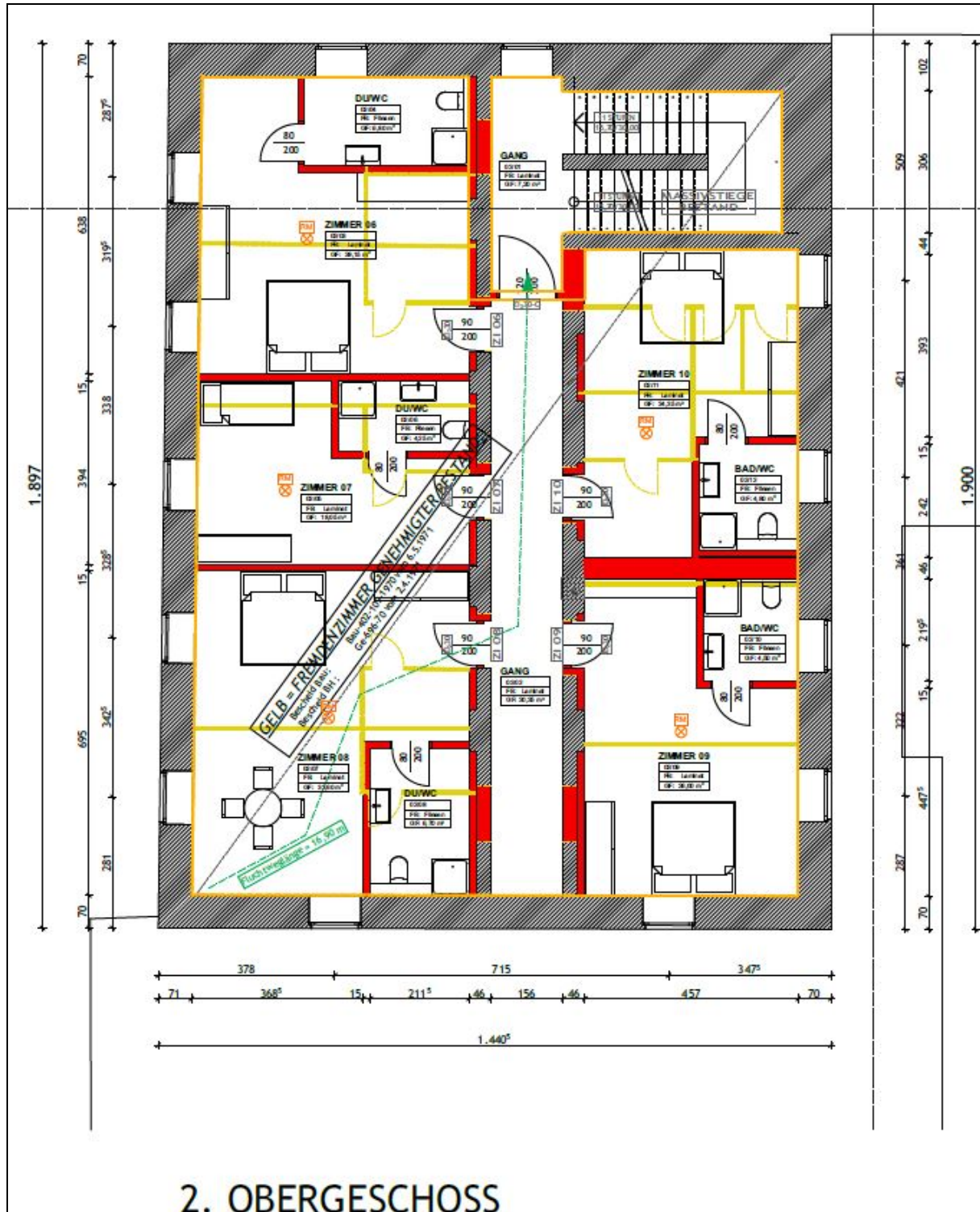


Beilage 7.4**Grundrissplan Hauptgebäude (2.OG)**

Die Darstellung gibt den der Bauanzeige zu Grunde liegenden Einreichplan vom 28.3.2017 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



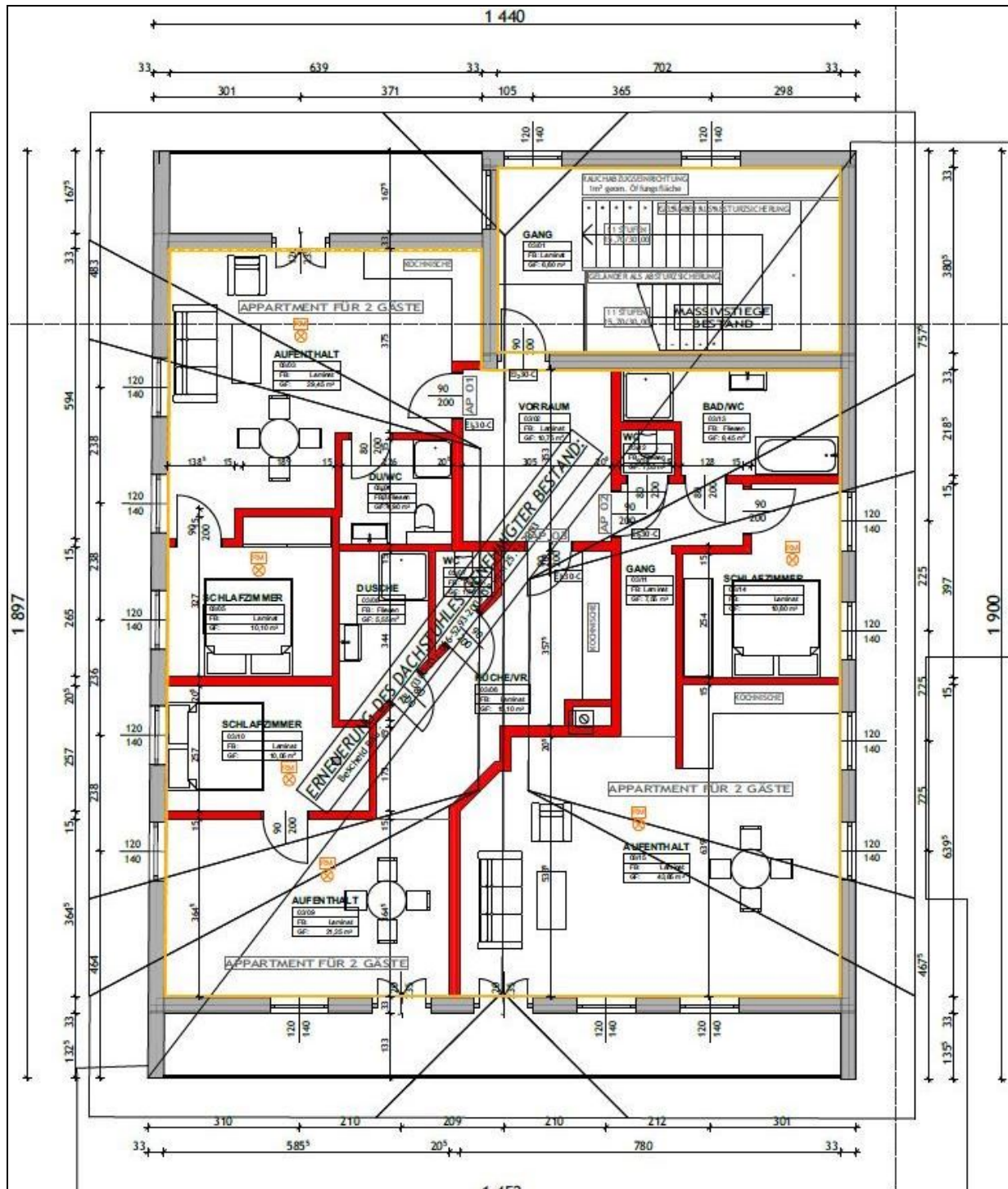
Grundrissplan Hauptgebäude/2.OG (aus Einreichplan/Bauanzeige 2017)

Beilage 7.5**Grundrissplan Hauptgebäude (DG)**

Die Darstellung gibt den der Bauanzeige zu Grunde liegenden Einreichplan vom 11.6.2019/Änderung 3.2.2020 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



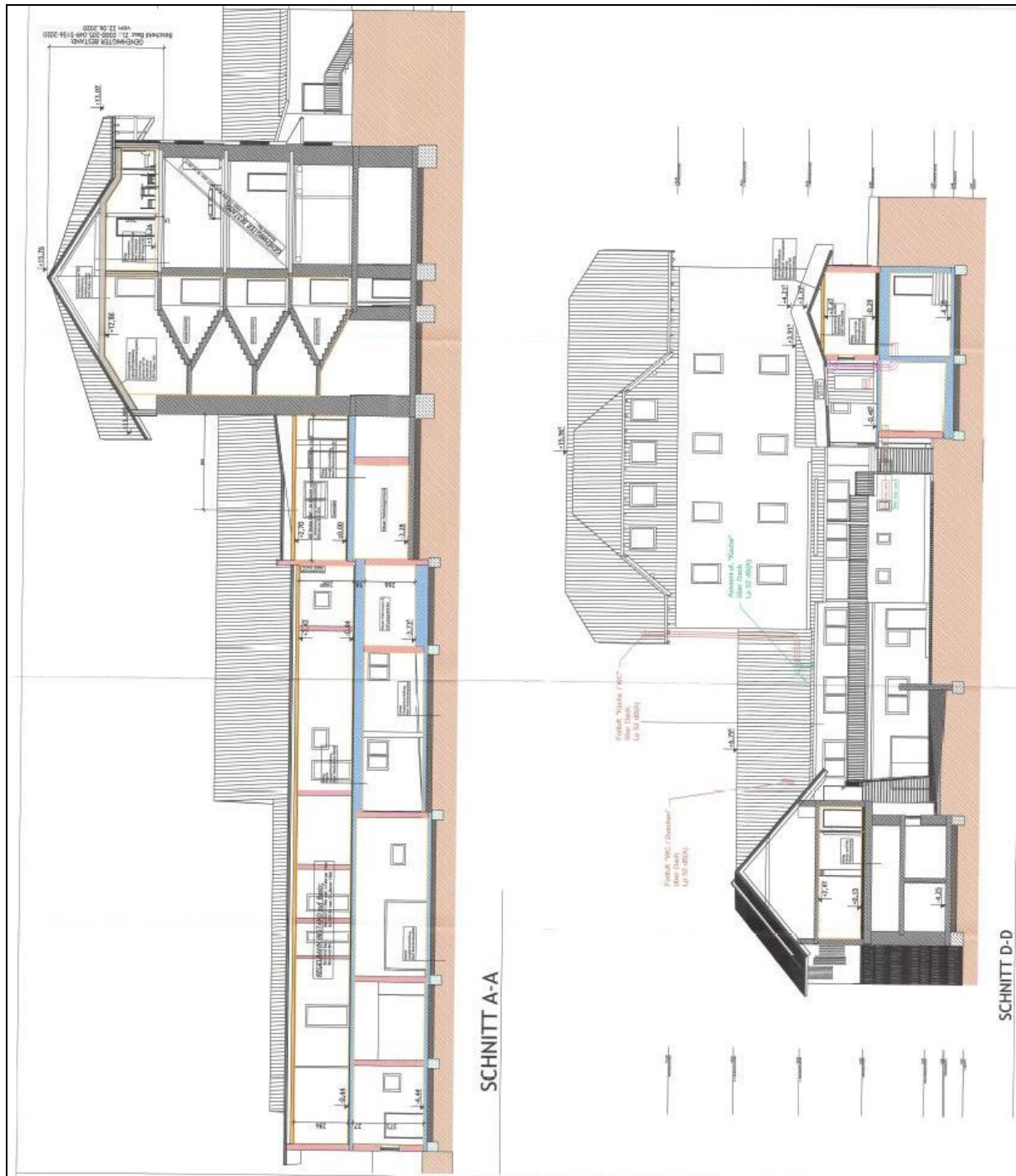
Grundrissplan Hauptgebäude/DG (aus Einreichplan/Bauanzeige 2019/Änderung 2020)

Beilage 7.6**Gebäudeschnitte Hauptgebäude/Anbauten (Teilbereiche, Schnitte A/D)**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Darstellungen entsprechen zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

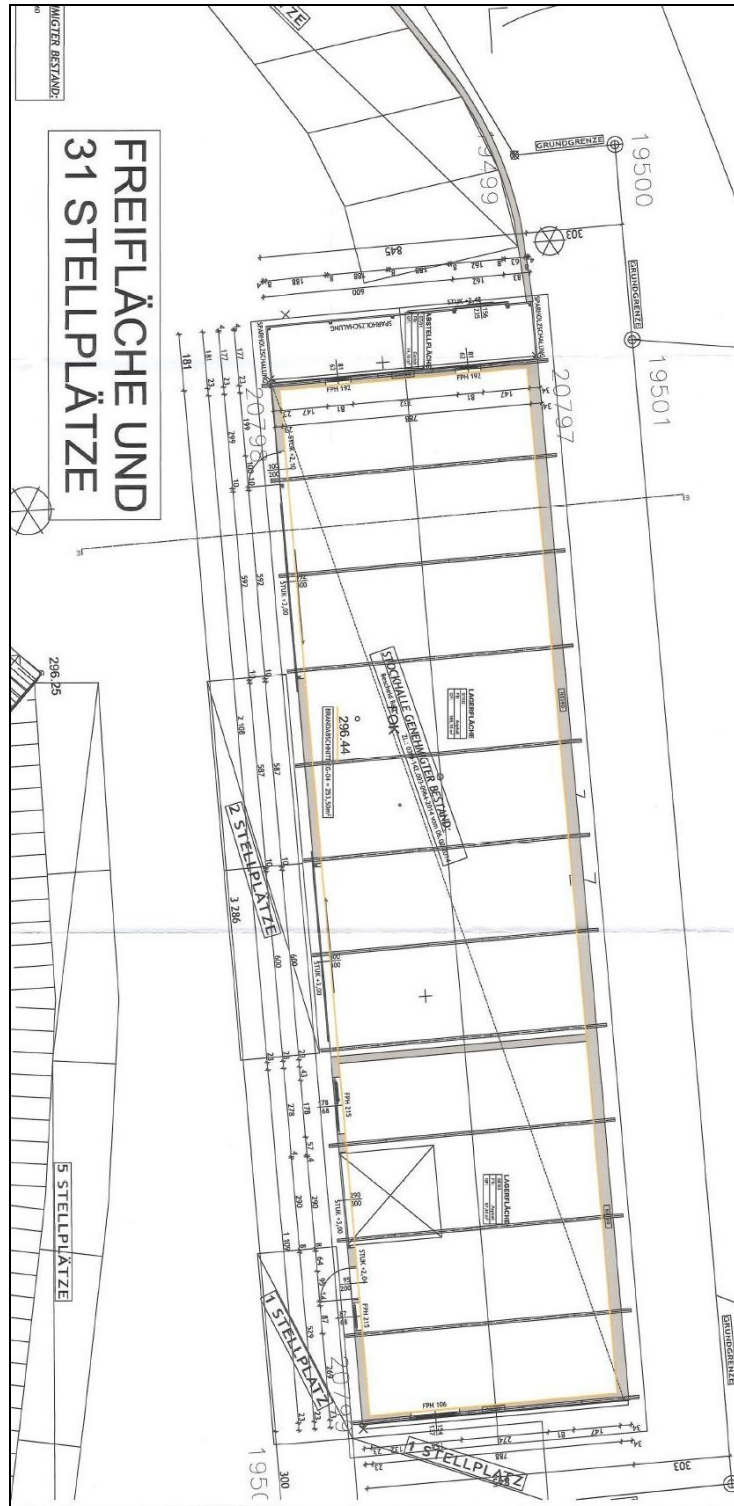


Gebäudeschnitte Hauptgebäude/Anbauten, Teilbereiche (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 8.1**Grundrissplan Nebengebäude (Lagerhalle)**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2016/Änderung 8.4.2024 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Grundrissgestaltung entspricht zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura.
Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



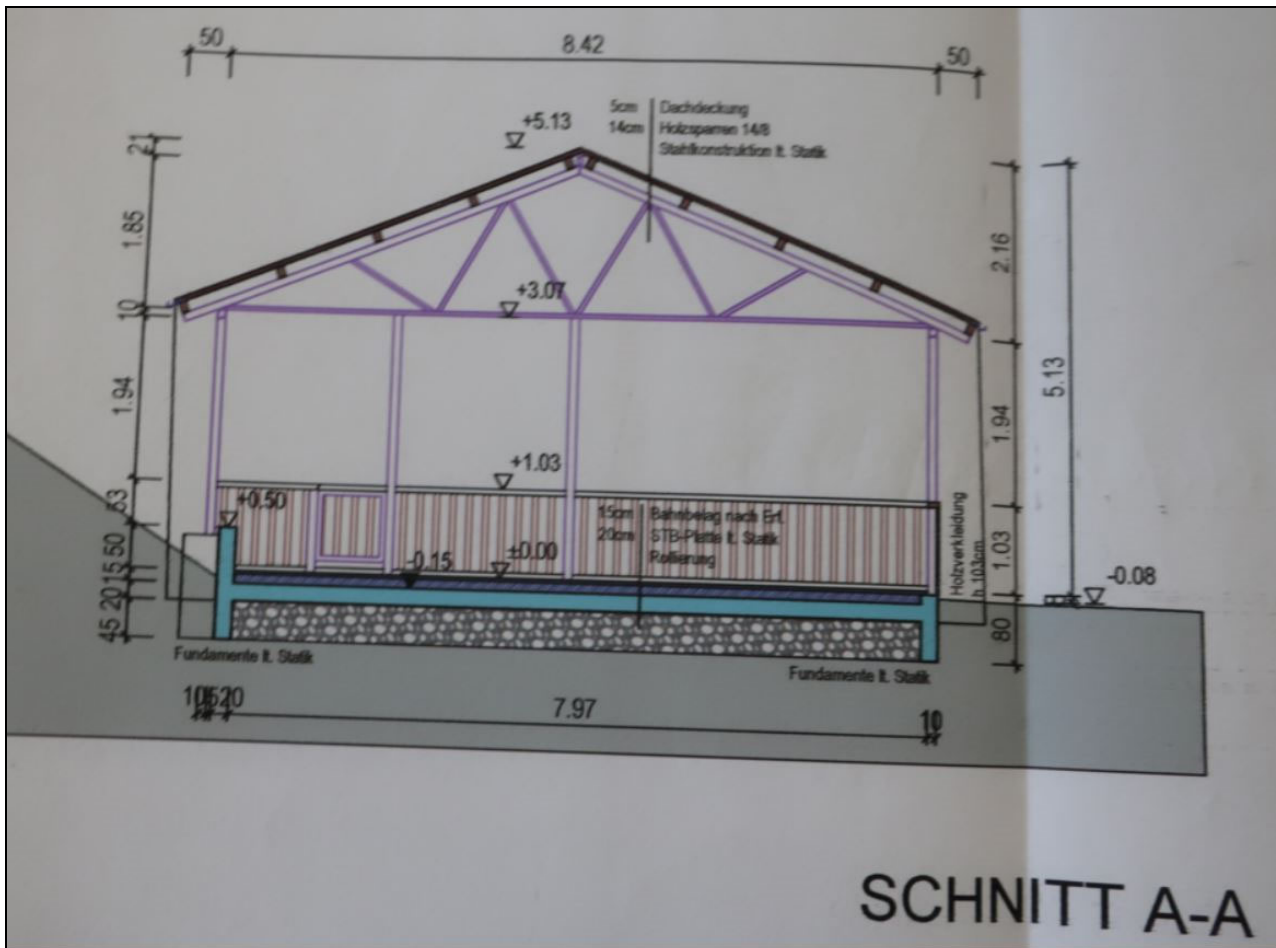
Grundrissplan Nebengebäude, Lagerhalle (aus Einreichplan 2016/Änderung 2024)

Beilage 8.2**Gebäudeschnitt Nebengebäude (Lagerhalle, lt. EP 2013 Stockhalle)**

Die Darstellung gibt den baugenehmigten Einreichplan vom 25.11.2013 (Stockhalle) lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung ist darin nicht abgebildet.

Die Darstellung entspricht zum Stichtag ggf. nicht zur Gänze der Ausführung in natura.

Diese Plankopie ist verkleinert und daher nicht maßstäblich.



Gebäudeschnitt Nebengebäude, Lagerhalle (aus Einreichplan 2013/Stockhalle; im Einreichplan 2016/2024: kein Schnitt dargestellt)

Beilage 9**Fotodokumentation**

**Betriebsliegenschaft 4209 Engerwitzdorf, Engerwitzberg 11
(Hauptgebäude samt Anbauten [Klammühle] und Nebengebäude,
ehem. Gastronomiebetrieb mit Saal, ehem. Zimmervermietung, etc.)
(Außenfotos teils vom 3.2.2026, teils vom 4.3.2026)**



Abb.1 Ansicht Zufahrt Liegenschaft (EZ 30) von der Landesstraße, links: Nachbargebäude (fremd), Erschließung = Privatstraße: gemeinsames Geh-/Fahrtrecht mit Nachbarliegenschaft



Abb.2 Ansicht Detail zu Abb.1, Anbau Süd, Teilabschnitt West im EG (hier OG): Saal (ehem. Saal mit Tanzfläche)



Abb.3 Ansicht Detail zu Abb.1/2, Zufahrt, Kurve 90°, gelbes Gebäude: Hauptgebäude, rechts: Anbau Süd



Abb.4 Ansicht Zufahrt, Hauptgebäude Westseite, rechts: Anbau Süd (Bereich Saal)



Abb.5 Ansicht Erschließung Liegenschaft, Vorplatz, Hauptgebäude Nordwestseite, Eingänge Nord, West



Abb.6 Ansicht Hauptgebäude Nordseite, Anbau Ost Eingänge Nord



Abb.7 Ansicht Liegenschaft, Hauptgebäude, Anbau Ost Vorplatz (Abstellplätze)



Abb.8 Ansicht Liegenschaft, Hauptgebäude, Anbau Ost rechts: Nebengebäude (Lagerhalle/Werkstatt)



Abb.9 Ansicht Liegenschaft/Teilabschnitt Ost, Nebengebäude



Abb.10 Ansicht Nebengebäude Südwestseite, Lagerhalle/Werkstatt (4.3.2026)



Abb.11 Ansicht Liegenschaft, Nebengebäude, Fischteich



Abb.12 Ansicht Teilabschnitt Liegenschaft EZZ 30, 1124, Fischteich



Abb.13 Ansicht Liegenschaft, Teilabschnitt Ost, Richtung Hauptgebäude, Anbauten Süd, Ost und Nebengebäude



Abb.14 Ansicht Detail Abb.13, Hauptgebäude, Anbauten)

Liegenschaften EZZ 30, 1124, 216, GB 45623 Engerwitzdorf, Objektadresse 4209 Engerwitzdorf, Engerwitzberg 11 (EZ 30) Einzelbewertung und Bewertung als wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache)



Abb.15 Ansicht Teilabschnitt Liegenschaft EZ 1124, innere Erschließung



Abb.16 Ansicht Detail Abb.15, Teilabschnitt Ost



Abb.17 Ansicht Liegenschaft EZ 1124, Teilabschnitt Ost



Abb.18 Ansicht Liegenschaft EZ 1124, Teilabschnitt Ost



Abb.19 Ansicht innere Erschließung (entlang Große Gusen)



Abb.20 Ansicht Detail Abb.19 (Hauptgebäude, Anbauten)



Abb.21 Ansicht Anbau Süd, Teilfläche Ost



Abb.22 Ansicht Anbau Nordost

Liegenschaften EZZ 30, 1124, 216, GB 45623 Engerwitzdorf, Objektadresse 4209 Engerwitzdorf, Engerwitzberg 11 (EZ 30)
Einzelbewertung und Bewertung als wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache)



Abb.23 Ansicht Fischteich, Hauptgebäude, Anbauten



Abb.24 Ansicht Anbau Nordost, Ostseite (vgl. Abb.20/22)



Abb.25 Ansicht Anbau Süd, Teilabschnitt West, vgl. Abb.1-3



Abb.26 Ansicht Anbau Süd, straßen-/flusseitig (Große Gusen), Teilabschnitt West



Abb.27 Ansicht Anbau Süd, straßen-/flusseitig (Große Gusen)



Abb.28 Ansicht Detail zu Abb.27, Turbinenkanal (Ableitung in die Große Gusen)



Abb.29 Ansicht Anbau Süd, straßen-/flusseitig (Große Gusen)



Abb.30 Ansicht Anbau Süd, Teilabschnitt Ost

Hauptgebäude (EG, 1.OG, 2.OG, DG)



Abb.31 Ansicht Hauptgebäude, Eingang West (EG), vgl. Abb.4



Abb.32 Ansicht Hauptgebäude, Eingänge Nord (EG), vgl. Abb.6



Abb.33 Ansicht Hauptgebäude EG, Eingang West



Abb.34 Ansicht Hauptgebäude EG, Erschließung Saal



Abb.35 Ansicht Hauptgebäude EG, Raum Nordwest



Abb.36 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.37 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.38 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.39 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.40 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.41 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.42 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.43 Ansicht Hauptgebäude EG, Detail



Abb.44 Ansicht Hauptgebäude EG, Detail



Abb.45 Ansicht Hauptgebäude EG

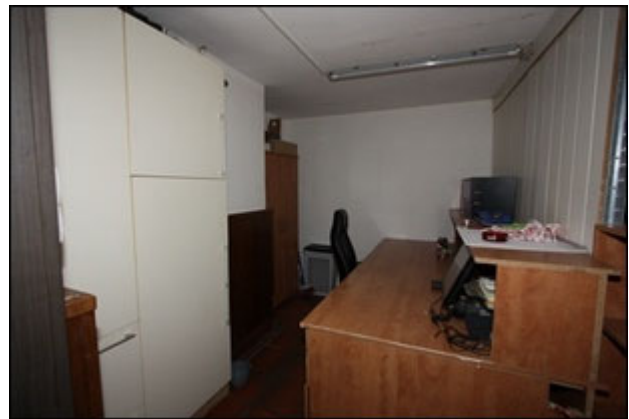


Abb.46 Ansicht Hauptgebäude EG, Bürokoje



Abb.47 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.48 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.49 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.50 Ansicht Hauptgebäude EG

links: Übergang zur Terrasse; rechts: Kellerabgang



Abb.51 Ansicht Hauptgebäude EG, Terrasse (Gastronomie)



Abb.52 Ansicht Hauptgebäude EG, Übergang Anbau Süd



Abb.53 Ansicht Hauptgebäude EG



Abb.54 Ansicht Hauptgebäude EG, Terrasse (Gastronomie)



Abb.55 Ansicht Hauptgebäude EG, Stiegenhaus



Abb.56 Ansicht Hauptgebäude 1.OG, Flur



Abb.57 Ansicht Hauptgebäude 1.OG



Abb.58 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)



Abb.59 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)



Abb.60 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)



Abb.61 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)



Abb.62 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)



Abb.63 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)



Abb.64 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)



Abb.65 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)



Abb.66 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer)
Wasserschaden



Abb.67 Ansicht Hauptgebäude 1.OG (Fremdenzimmer), Detail
Wasserschaden



Abb.68 Ansicht Hauptgebäude 1.OG, Flur



Abb.69 Ansicht Hauptgebäude 1.OG, Übergang Anbau Süd



Abb.70 Ansicht Dachboden Anbau Süd, Teilabschnitt (via Raum Abb.69)



Abb.71 Ansicht Hauptgebäude, Stiegenhaus (EG - DG)



Abb.72 Ansicht Hauptgebäude, Stiegenhaus, Detail

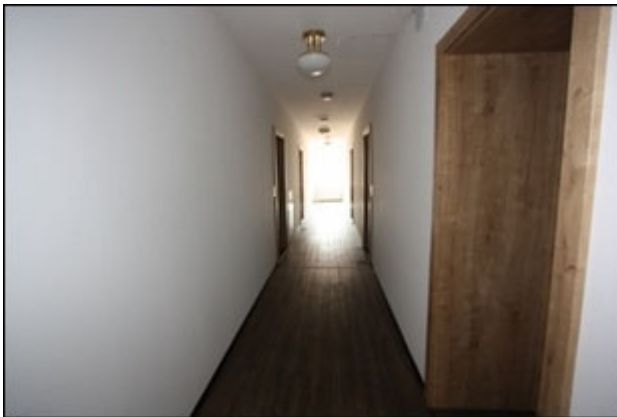


Abb.73 Ansicht Hauptgebäude 2.OG, Flur



Abb.74 Ansicht Hauptgebäude 2.OG (Fremdenzimmer), Wasserschaden



Abb.75 Ansicht Hauptgebäude 2.OG (Fremdenzimmer)



Abb.76 Ansicht Hauptgebäude 2.OG (Fremdenzimmer)



Abb.77 Ansicht Hauptgebäude 2.OG (Fremdenzimmer)



Abb.78 Ansicht Hauptgebäude 2.OG (Fremdenzimmer)



Abb.79 Ansicht Hauptgebäude 2.OG (Fremdenzimmer)



Abb.80 Ansicht Hauptgebäude 2.OG (Fremdenzimmer)



Abb.81 Ansicht Hauptgebäude 2.OG (Fremdenzimmer)



Abb.82 Ansicht Hauptgeb. 2.OG (Fremdenzimmer), Ausblick Ost



Abb.83 Ansicht Hauptgebäude, Stiegenhaus (DG)



Abb.84 Ansicht Hauptgebäude, Stiegenhaus (DG)

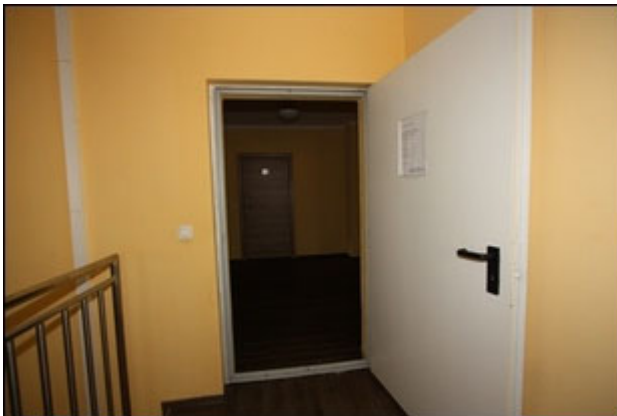


Abb.85 Ansicht Hauptgebäude DG, Stiegenhaus/Flur



Abb.86 Ansicht Hauptgebäude DG, Flur (insg. 3 Appartements)



Abb.87 Ansicht Detail zu Abb.86

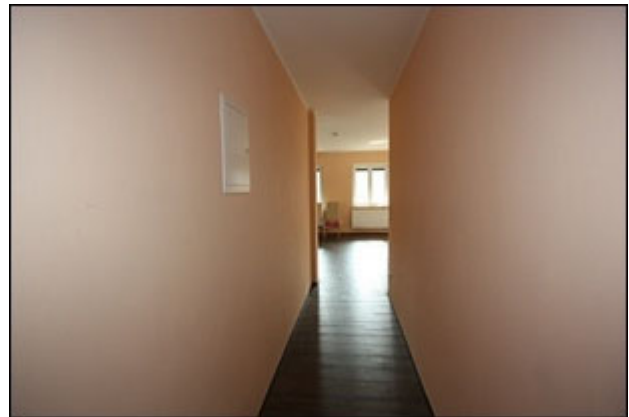


Abb.88 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)



Abb.89 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)



Abb.90 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)



Abb.91 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)

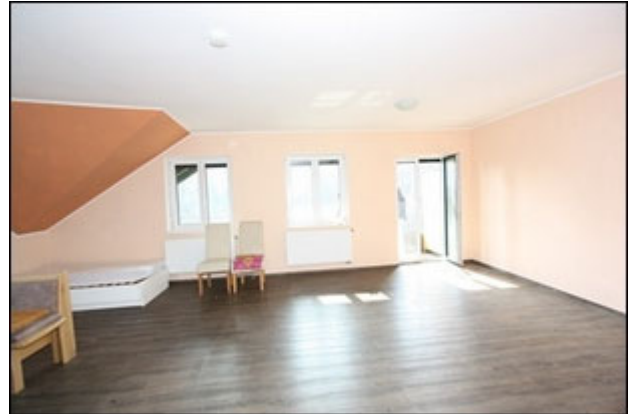


Abb.92 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)

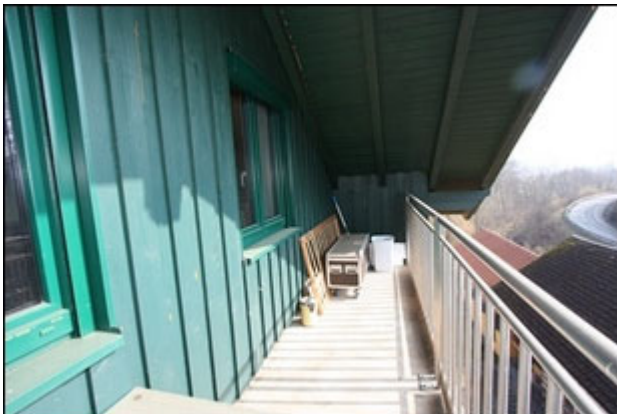


Abb.93 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement), Loggia Süd



Abb.94 Ansicht Ausblick von der Loggia, Richtung Südosten



Abb.95 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)



Abb.96 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)



Abb.97 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)



Abb.98 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)

Liegenschaften EZZ 30, 1124, 216, GB 45623 Engerwitzdorf, Objektadresse 4209 Engerwitzdorf, Engerwitzberg 11 (EZ 30)
Einzelbewertung und Bewertung als wirtschaftliche Einheit (Gesamtsache)



Abb.99 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)



Abb.100 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement), Loggia Nord



Abb.101 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)



Abb.102 Ansicht Hauptgebäude DG (Appartement)

Hauptgebäude (KG)



Abb.103 Ansicht Hauptgeb. KG, Abgang kl. Keller Nord



Abb.104 Ansicht Hauptgeb. KG, Abgang Keller Süd (vgl. Abb.50)



Abb.105 Ansicht Hauptgebäude KG, WC-Anlagen (Gastronomie)



Abb.106 Ansicht Hauptgebäude KG, WC-Anlagen (Gastronomie)



Abb.107 Ansicht Hauptgebäude KG, WC-Anlagen (Gastronomie)



Abb.108 Ansicht Hauptgebäude KG, WC-Anlagen (Gastronomie)



Abb.109 Ansicht Hauptgebäude KG, WC-Anlagen (Gastronomie)



Abb.110 Ansicht Hauptgebäude KG, WC-Anlagen (Gastronomie)



Abb.111 Ansicht Hauptgebäude KG



Abb.112 Ansicht Hauptgebäude KG, Wasch-/Duschraum



Abb.113 Ansicht Hauptgebäude KG, Wasch-/Duschraum



Abb.114 Ansicht Hauptgebäude KG, Wasch-/Duschraum



Abb.115 Ansicht Hauptgebäude KG, Wasch-/Duschraum



Abb.116 Ansicht Hauptgebäude KG, Detail



Abb.117 Ansicht Hauptgebäude KG



Abb.118 Ansicht Hauptgebäude KG, Detail zu Abb.117



Abb.119 Ansicht Hauptgebäude KG, Heizraum



Abb.120 Ansicht Hauptgebäude KG, Heizraum



Abb.121 Ansicht Hauptgebäude KG, Heizraum



Abb.122 Ansicht Hauptgebäude KG



Abb.123 Ansicht Hauptgebäude KG



Abb.124 Ansicht Hauptgebäude KG



Abb.125 Ansicht Hauptgebäude KG, Raum Nordwest



Abb.126 Ansicht Detail zu Abb.125

Anbau Süd, KG (= Untergeschoss: UG),
ist in etwa niveaugleich mit dem KG des Hauptgebäudes, geländebedingt jedoch EG



Abb.127 Ansicht Verbindung Hauptgebäude/Anbau Süd (UG)



Abb.128 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte/West



Abb.129 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte/West



Abb.130 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte/West



Abb.131 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche West, vgl. Abb.3



Abb.132 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche West



Abb.133 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfl. West, vgl. Abb.3, 131

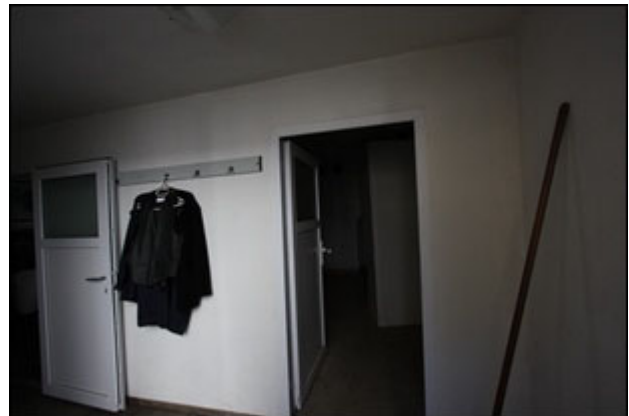


Abb.134 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte/West (Wohneinheit)



Abb.135 Ansicht Anbau Süd (UG), Wohneinheit



Abb.136 Ansicht Anbau Süd (UG), Wohneinheit



Abb.137 Ansicht Anbau Süd (UG), Wohneinheit



Abb.138 Ansicht Anbau Süd (UG), Wohneinheit



Abb.139 Ansicht Anbau Süd (UG), Wohneinheit



Abb.140 Ansicht Anbau Süd (UG), Wohneinheit



Abb.141 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche West, Garage



Abb.142 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche West, Garage



Abb.143 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche West, Garage



Abb.144 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche West



Abb.145 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfl. West (Lüftungszentrale)



Abb.146 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfl. West (Lüftungszentrale)



Abb.147 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte



Abb.148 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte



Abb.149 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zugang Hof



Abb.150 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte



Abb.151 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.152 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt

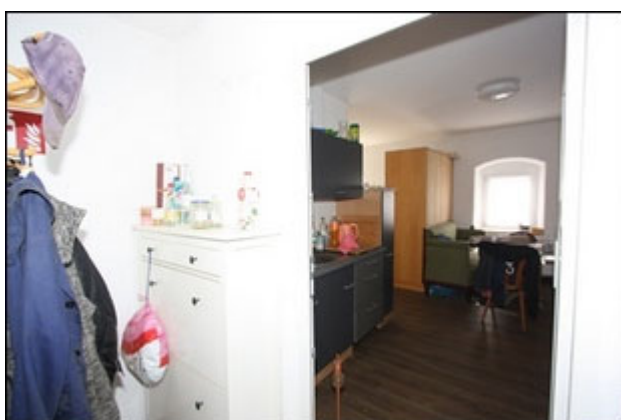


Abb.153 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.154 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt

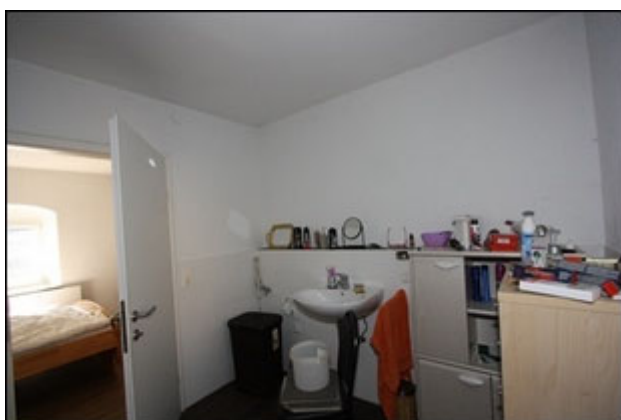


Abb.155 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.156 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.157 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.158 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt

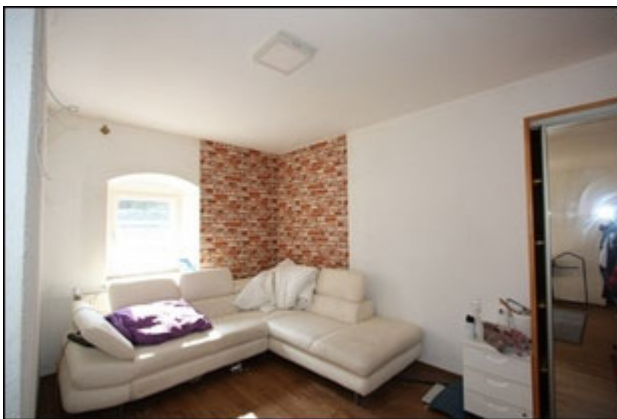


Abb.159 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.160 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.161 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt

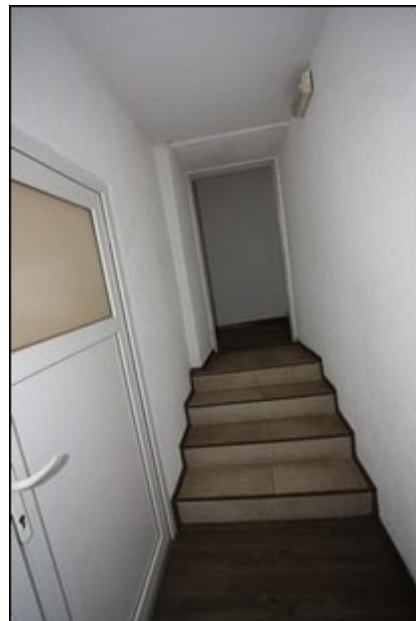


Abb.162 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.163 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.164 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt

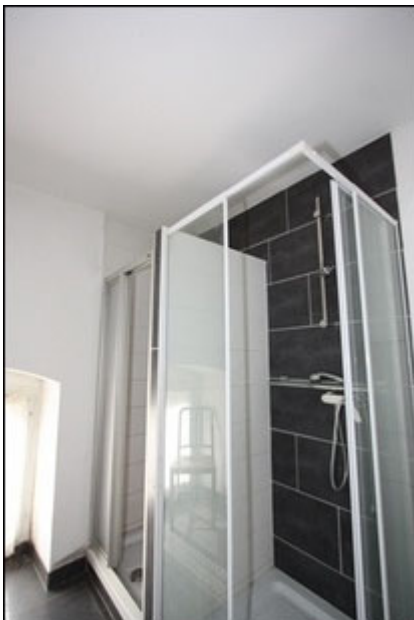


Abb.165 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt

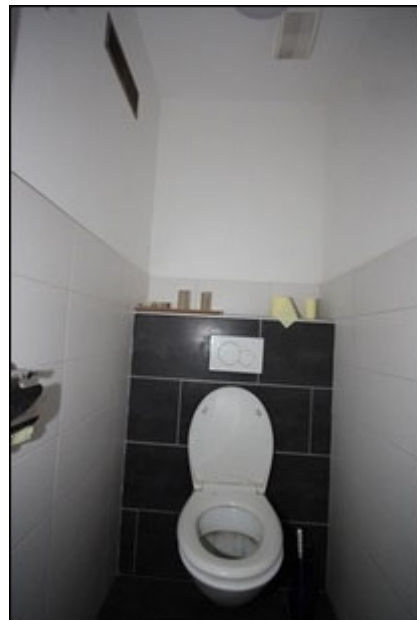


Abb.166 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Mitte, Zimmertrakt



Abb.167 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfl. Ost/Verbindungsstrakt (Hof)



Abb.168 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Hof



Abb.169 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfl. Ost, Eingang Wohnung



Abb.170 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Wohnung



Abb.171 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Wohnung



Abb.172 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Wohnung



Abb.173 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Wohnung



Abb.174 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Wohnung



Abb.175 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost



Abb.176 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Hof



Abb.177 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost



Abb.178 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfl. Ost (Raum desolat), darunter lt. Auskunft und Lageplan (Beilage 4.2): Senkgrube



Abb.179 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost (Raum desolat)



Abb.180 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfl. Ost (Raum desolat)



Abb.181 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost (Raum desolat, Abschnitt ehem. Turbine/Generator)



Abb.182 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost (Raum desolat, Abschnitt ehem. Turbine/Generator)



Abb.183 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Flugdach, Zugang Bar



Abb.184 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Bar



Abb.185 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Bar



Abb.186 Ansicht Anbau Süd (UG), Teilfläche Ost, Bar

Anbau Süd (EG) = in etwa niveaugleich mit EG des Hauptgebäudes, geländebedingt jedoch OG



Abb.187 Ansicht Anbau Süd, Teilfläche Ost, Aufgang EG Ost



Abb.188 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Eingang Raum Ost



Abb.189 Ansicht Anbau Süd, Teilfläche Ost (EG), Raum Ost



Abb.190 Ansicht Anbau Süd, Teilfläche Ost (EG), Raum Ost



Abb.191 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost, Ausgang EG (Wohnung)



Abb.192 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung

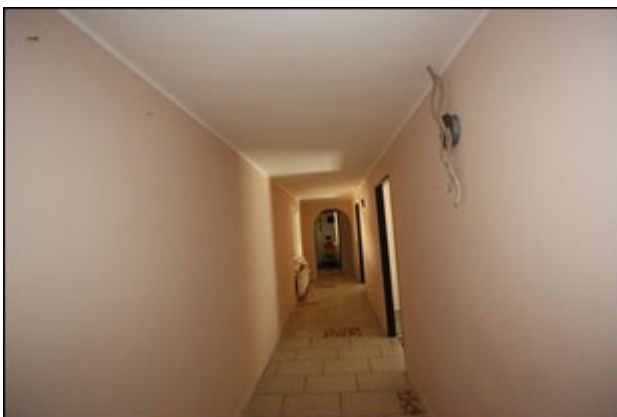


Abb.193 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.194 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.195 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.196 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.197 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.198 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.199 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.200 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.201 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.202 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.203 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.204 Ansicht Anbau Süd, Teilfl. Ost (EG), Betriebswohnung



Abb.205 Ansicht Anbau Süd (EG), Übergang Teilfläche Mitte



Abb.206 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche Mitte, WC-Anlagen



Abb.207 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche Mitte, WC-Anlagen



Abb.208 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche Mitte, WC-Anlagen



Abb.209 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche Mitte, WC-Anlagen



Abb.210 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche Mitte, WC-Anlagen



Abb.211 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche Mitte, Saal



Abb.212 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfl. Mitte, Saal/Bar



Abb.213 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Saal



Abb.214 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Saal



Abb.215 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Saal



Abb.216 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Saal



Abb.217 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Saal



Abb.218 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Saal



Abb.219 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Saal



Abb.220 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Saal



Abb.221 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Erschließung Saal, Fluchtstiege (vgl. Abb.2)



Abb.222 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Erschließung Saal, Fluchtstiege (vgl. Abb.2)



Abb.223 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Bereich Saal



Abb.224 Ansicht Detail zu Abb.223



Abb.225 Ansicht Detail zu Abb.224, Fluchtstiege Saal (vgl. Abb.226)



Abb.226 Ansicht Anbau Süd (EG), Teilfläche West, Erschließung Saal/Fluchtstiege (vgl. Abb.4)



Abb.227 Ansicht Hauptgebäude EG, Lüftungstechnik



Abb.228 Ansicht Hauptgebäude EG, Eingang West
Erschließung Saal (vgl. Abb.4, 33, 34)

Hofareal zwischen Anbau Süd, Hauptgebäude und Anbau Nordost



Abb.229 Ansicht Hauptgebäude samt Anbauten, Hof



Abb.230 Ansicht Hauptgebäude samt Anbauten, Hof



Abb.231 Ansicht Anbau Nordost, Hof



Abb.232 Ansicht Hof (Richtung Fischteich),
Anbauten Nordost und Süd

Anbau Nordost (EG) und KG (= UG aufgrund des hofseitigen ebenen Terrains)



Abb.233 Ansicht Anbau Nordost (EG), Eingang Wohnung 1



Abb.234 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1

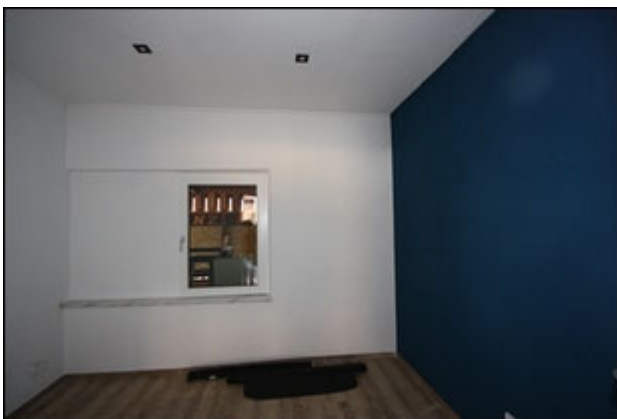


Abb.235 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1



Abb.236 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1



Abb.237 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1



Abb.238 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1



Abb.239 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1

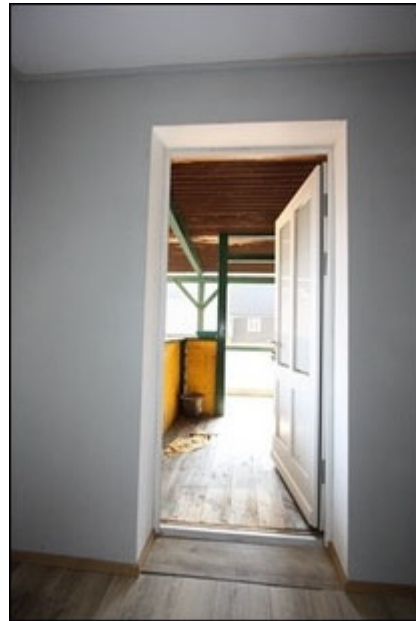


Abb.240 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1



Abb.241 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1, Terrasse



Abb.242 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1, Terrasse



Abb.243 Ansicht Anbau NO (EG), Wohnung 1, Terrasse/Sauna



Abb.244 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1, Terrasse



Abb.245 Ansicht hofseitiger Zugang zur Terrasse



Abb.246 Ansicht Detail zu Abb.245



Abb.247 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1, Terrasse (Verbindung zur Terrasse Gastronomie)



Abb.248 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 1, Terrasse



Abb.249 Ansicht Anbau Nordost (EG), Eingang Wohnung 2



Abb.250 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 2 (Innenausbau/Einrichtung lt. Auskunft Mieterinvestition)



Abb.251 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 2
(Innenausbau/Einrichtung lt. Auskunft Mieterinvestition)



Abb.252 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 2
(Innenausbau/Einrichtung lt. Auskunft Mieterinvestition)



Abb.253 Ansicht Ausblick von Wohnung 2



Abb.254 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 2
(Innenausbau/Einrichtung lt. Auskunft Mieterinvestition)



Abb.255 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 2
(Innenausbau/Einrichtung lt. Auskunft Mieterinvestition)



Abb.256 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 2
(Innenausbau/Einrichtung lt. Auskunft Mieterinvestition)

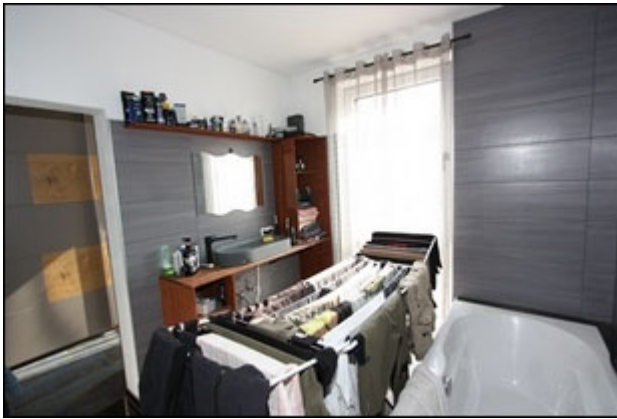


Abb.257 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 2
(Innenausbau/Einrichtung lt. Auskunft Mieterinvestition)



Abb.258 Ansicht Anbau Nordost (EG), Wohnung 2
(Innenausbau/Einrichtung lt. Auskunft Mieterinvestition)



Abb.259 Ansicht Abgang Vorplatz auf Ebene Fischteich



Abb.260 Ansicht Anbau Nordost (UG), Bereich Fischteich



Abb.261 Ansicht Anbau Nordost (UG), Bereich Fischteich



Abb.262 Ansicht Anbau Nordost (UG), Eingang Lager 1



Abb.263 Ansicht Anbau Nordost (UG), Lager 1



Abb.264 Ansicht Anbau Nordost (UG), Lager 1



Abb.265 Ansicht Anbau Nordost (UG), Lager 1



Abb.266 Ansicht Anbau Nordost (UG), Lager 1



Abb.267 Ansicht Anbau Nordost (UG), Zugang Lager 2 (Werkstatt)



Abb.268 Ansicht Anbau Nordost (UG), Lager 2 (Werkstatt)



Abb.269 Ansicht Anbau Nordost (UG), Lager 2 (Werkstatt)



Abb.270 Ansicht Anbau Nordost (UG), Lager 2 (Werkstatt)



Abb.271 Ansicht Anbau Nordost (UG), Zugang Terrasse im EG (vgl. Abb.245) und Heizraum

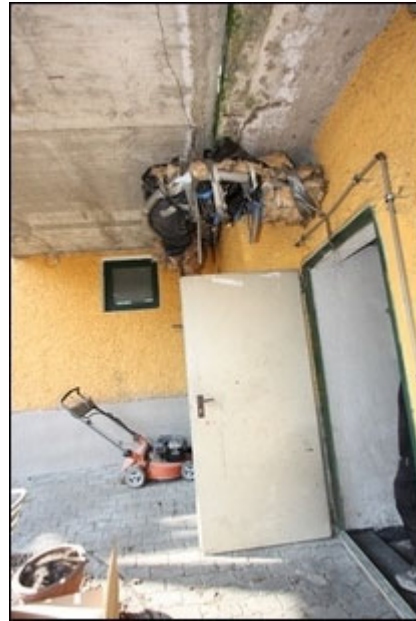


Abb.272 Ansicht Anbau Nordost (UG), Eingang Heizraum



Abb.273 Ansicht Anbau Nordost (UG), Heizraum



Abb.274 Ansicht Anbau Nordost (UG), Heizraum

Nebengebäude (Werkstatt/Lagerraum)



Abb.275 Ansicht Nebengebäude (4.3.2026)



Abb.276 Ansicht Nebengebäude (3.2.2026)



Abb.277 Ansicht Nebengebäude, Abstellfläche (vgl. Abb.275)



Abb.278 Ansicht Nebengebäude, Lagererraum 1 (Werkstatt)



Abb.279 Ansicht Nebengebäude, Lagererraum 1 (Werkstatt)



Abb.280 Ansicht Nebengebäude, Lagererraum 1 (Werkstatt)



Abb.281 Ansicht Nebengebäude



Abb.282 Ansicht Nebengebäude (vgl. Abb.276)



Abb.283 Ansicht Nebengebäude, Lagererraum 2 (Werkstatt)



Abb.284 Ansicht Nebengebäude, Lagererraum 2 (Werkstatt)



Abb.285 Ansicht Nebengebäude, Lageraum 2 (Werkstatt)



Abb.286 Ansicht Nebengebäude, Lageraum 2 (Werkstatt)

Fichteich



Abb.287 Ansicht Fichteich



Abb.288 Ansicht Fichteich



Abb.289 Ansicht Fichteich



Abb.290 Ansicht Equipment Fichteich (Mieterinvestition)

Vorplatz (Kfz-Abstellplätze)



Abb.291 Ansicht Vorplatz/Abstellplätze (3.2.2026)



Abb.292 Ansicht Vorplatz/Abstellplätze (4.3.2026)



Abb.293 Ansicht Vorplatz/Abstellplätze (3.2.2026)



Abb.284 Ansicht Vorplatz/Abstellplätze (4.3.2026)

Teilabschnitt Ost, hier vorwiegend Gst. 2856/2 und 2857 (Liegenschaft EZ 1124) ohne Teilfläche Fischteich (vgl. Lagepläne, Beilagen 3.2, 4.1)



Abb.295 Ansicht Teilabschnitt Ost, innere Erschließung (vgl. Abb.15)



Abb.296 Ansicht Teilabschnitt Ost (vgl. Abb.16)



Abb.297 Ansicht Teilabschnitt Ost (vgl. Abb.16)



Abb.298 Ansicht Teilabschnitt Ost (vgl. Abb.18)



Abb.299 Ansicht Teilabschnitt Ost, innere Erschließung, Richtung Osten



Abb.300 Ansicht innere Erschließung entlang Große Gusen, Richtung Westen/Gebäude (vgl. Abb.19)

gemeinde



Anita Gollner, DW - 370

E-Mail: gemeinde@engerwitzdorf.gv.at

Zl.: Bau-42/2022

Herrn und Frau
Richard und Claudia Schuster
Auergütlweg 34
4030 Linz

Engerwitzdorf, 26.11.2024

**Um- und Zubauten sowie Nutzungsänderungen auf Parzelle 808/2,
EZ 30, KG Engerwitzdorf (Engerwitzberg 11); Baubewilligung**

Ihr Ansuchen vom 07.06.2022

B E S C H E I D

Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 20.10.2022 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 35 Abs. (1) der Oö. Bauordnung 1994 idgF die

I. BAUBEWILLIGUNG

für die Um- und Zubauten sowie Nutzungsänderungen

auf Parzelle 808/2, EZ 30, KG Engerwitzdorf,

entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan des Planverfassers Bauplanung Weixlbaum GmbH, Hauptstraße 10, 4040 Linz vom 03.05.2022, Zl. E-017/22 - E-023/22 sowie der Planergänzung lt. Plan vom 08.04.2024 erteilt.

Gemäß § 35 (2) Oö. Bauordnung 1994 idgF werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

1. Vor Baubeginn ist der Baubehörde der Bauführer bekannt zu geben und hat dieser die beim Bauamt hinterlegten Planunterlagen als verantwortlicher Bauführer gemäß §§ 29 (6) und 40 Oö. Bauordnung idgF zu unterfertigen.
2. Der verantwortliche Bauführer hat vor Beginn der Bauausführung den Zeitpunkt des Baubeginns und die eventuelle Zurückziehung oder Entziehung der Bauführung der Baubehörde anzuzeigen.
3. Die Elektroinstallationen müssen den geltenden Rechtsvorschriften entsprechen, Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlussgefährdete Räume sind dabei zu beachten.

4. Nachstehende Betriebsanlagenteile sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung gemäß der ÖVE-EN 1838 auszustatten: Küche, Gaststube
5. Die gesamte Betriebsanlage (= sämtliche Betriebsgebäude) ist mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung im Sinne der TRVB E 102 auszustatten.
6. Die Ausgänge, die Zugänge zu diesen und die Fluchtwege sind im Sinne der ÖNORM EN ISO 7010 zu kennzeichnen. Alle Türen im Zuge von Fluchtwegen müssen in Fluchtrichtung aufschlagen und sich durch Druck oder durch einen einzigen Handgriff auf die volle Breite öffnen lassen.
7. Bei allen absturzgefährdeten Stellen, insbesondere Stiegen, Galerien, Brüstungen usw. als auch Stützmauern sind geeignete Schutzgeländer (Mindesthöhe 1 m, keine Leiterwirkung) anzubringen. Für Füllungen von Geländern dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die nicht gefahrbringend zersplittern. Diese Schutzeinrichtungen sind im Sinne der ÖNORM B 5370 und B 5371 sowie ÖNORM Z 1610 zu gestalten.
8. Der Bauherr hat die Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 43 Oö. Bauordnung 1994 idgF. der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Benützung des gegenständlichen Bauvorhabens setzt diese Fertigstellungsanzeige voraus. Der Baufertigstellungsanzeige ist eine vom jeweiligen Bauführer oder von der jeweiligen besonderen sachverständigen Person ausgestellte Bestätigung (Befund) über die bewilligungsgemäße und fachtechnische, gegebenenfalls insbesondere auch die barrierefreie und die dem Energieausweis (§36 Oö. BauTG) entsprechende Ausführung des Bauvorhabens anzuschließen.

II. Kosten:

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten:

Verwaltungsabgabe Gemäß TP 10	61,90 €
Verwaltungsabgabe Gemäß TP 8	54,80 €
Kommissionsgebühren	81,60 €
Bundesgebühr Verhandlungsschrift	14,30 €
Bundesgebühr Ansuchen	14,30 €
Bundesgebühr Baubeschreibung	23,40 €
Bundesgebühr Energieausweis	19,50 €
Bundesgebühr Plan	93,60 €
Summe Verfahrenskosten	363,40 €

Die Bundesgebühr für die Einreichunterlagen errechnet sich gemäß Gebührengesetz 1957 idgF.

Die Kommissionsgebühren errechnen sich für die an der Bauverhandlung beteiligte 1 Amtsperson bei einer Dauer der Amtshandlung von 4 angefangenen halben Stunden nach § 77 AVG iVm § 3 Z. 1 lit. c der Landeskommismissionsgebührenverordnung 2011 idgF (je Amtsorgan je angefangene halbe Stunde € 20,40).

Die für die Erteilung der Baubewilligung zu entrichtende Verwaltungsabgabe errechnet sich gemäß Teil C, Tarifpost 8 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012 idgF.

Als Antragsteller zahlen Sie bitte den Betrag in Höhe von
363,40 €
innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides.

Bankverbindung: IBAN AT13 2032 0023 0000 0029

Bitte geben Sie im Feld Verwendungszweck an: Bau-42/2022

Begründung

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie **innen vier Wochen** nach Zustellung **Beschwerde** an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweise:

Oö. Bauordnung 1994 idgF
Oö. Bautechnikgesetz 2013 idgF
Oö. Bautechnikverordnung 2013 idgF
Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeigesetz 1994 idgF
Oö. Feuer- und Gefahrenpolizeiverordnung 1998 idgF
Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz 2002 idgF
Oö. Gassicherheitsverordnung 2006 idgF

Oö. Abfallwirtschaftsgesetz 2009 idgF
Oö. Straßengesetz 1991 idgF
Oö. Raumordnungsgesetz 1994 idgF

Gemäß § 38 der Oö. Bauordnung 1994 idgF erlischt die Baubewilligung mit Ablauf von 3 Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser 3-jährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

Wird mit der Bauausführung innerhalb der 3-jährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren, nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt und die Fertigstellung angezeigt (§ 42 bzw. § 43 Oö. BauO 1994 idgF) beantragt wurde. Vor Ablauf der genannten Fristen kann über einen begründeten Antrag eine Verlängerung gewährt werden.

Gemäß § 39 Oö. BauO darf vom bewilligten Bauvorhaben ohne Bewilligung der Baubehörde nur abgewichen werden, wenn die Abweichung solche Änderungen betrifft, zu deren Vornahme auch bei bestehenden baulichen Anlagen eine Bewilligung nicht erforderlich ist, sowie Auflagen und Bedingungen des Baubewilligungsbescheides hiervon nicht berührt werden. Für alle übrigen Abweichungen ist zeitgerecht bei der Baubehörde um die Bewilligung anzusuchen.

Feuerstätten für Zentralheizungen dürfen in Wohnräumen und sonstigen Aufenthaltsräumen nicht errichtet werden.

Für einen eventuellen späteren Dachraumausbau für Wohnzwecke ist unter Vorlage eines Projektes gesondert um die Baubewilligung anzusuchen.

Entlang von Straßeneinmündungen sowie Hauseinfahrten ist ein entsprechendes Sichtfeld von jeder sichtbehindernden Bepflanzung und Nutzung freizuhalten.

Hinsichtlich Einleitung von betrieblichen Abwässern in das öffentliche Kanalnetz ist gemäß § 32 b WRG. 1959 idgF beim RHV Gallneukirchner Becken als Kanalisationsunternehmen, die Zustimmung einzuholen.

Unterbrochene Drainagen sind wieder herzustellen.

Sollte im Zuge der Baumaßnahmen die bestehende Vermarkung des öffentlichen Gutes verloren gehen, so ist diese auf Ihre Kosten durch einen Zivilingenieur wieder herstellen zu lassen. Die Gemeinde ist von der Durchführung der Vermarkung zu informieren.

Für allfällige Schutzmaßnahmen zur öffentlichen Verkehrsfläche (Lärmschutz, Leitschienen etc.) übernimmt die Gemeinde keinerlei Arbeiten bzw. Kosten.

Gemäß den einschlägigen Regeln der Technik ist ein Überbauen von Erdgas-Hausanschlussleitungen grundsätzlich nicht zulässig, soweit dadurch der Zugriff zur Hausanschlussleitung verhindert wird. Darüber hinaus ist bei nachträglichen Baumaßnahmen im Leitungsbereich das Einvernehmen mit dem zuständigen Netzbetreiber herzustellen.

Die Verbindung von öffentlichen Trinkwasserleitungen über die Verbrauchsleitung mit Nutzwasserleitungen oder Eigenwasser-Versorgungsanlagen ist gem. ÖNORM B2531-1 unzulässig. Eine Verbindung wäre auch dann als gegeben anzusehen, wenn zwischen den Systemen Blindbleche, Absperrschieber oder ähnliche Einrichtungen eingebaut wären.

Ist die Ergänzung eines Nutzwasservorrates durch Trinkwasser erforderlich, so ist dies nur über einen freien Auslauf in einen Zwischenbehälter zulässig.

Eine Verbindung zweier öffentlicher Trinkwasser-Versorgungsleitungen über die Anschlussleitung und Verbrauchsleitung ist in Ausnahmefällen nur dann zulässig, wenn beide Systeme gemäß BGBl. 121/2007 Trinkwasserverordnung – TWV – überwacht werden und bei der Mischung die Qualität nicht nachteilig beeinträchtigt wird. Die beiden Anschlussleitungen müssen bei der Übergabestelle mit Absperrventil und einer geeigneten Sicherungseinrichtung gegen Rückfließen ausgestattet sein.

Vor Errichtung von Anlagen zur Verwendung von Nutzwasser im Objekt ist das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen.

Soweit sich mit der Baumaßnahme die Bemessungsgrundlage für die Kanal- und Wasseranschlussgebühr ändert (Wohnraumschaffung, Garagen und überdachte Stellplätze, Geschäftsräume,...) ist eine ergänzende Wasser- und Kanalanschlussgebühr nach vorheriger Neuberechnung zu entrichten.

Hinsichtlich der Bemessungsgrundlage für die Berechnung der Kanal- und Wasserleitungsanschlussgebühren sowie der Benützungsgebühren verweisen wir Sie auf die jeweiligen Gebührenordnungen. Diese finden Sie auf unserer Homepage www.engerwitzdorf.gv.at unter „Leben in Engerwitzdorf / Umwelt / Kanal /Kanalanschluss“ und „Leben in Engerwitzdorf /Umwelt/ Wasser /Wasseranschluss“.

Den Bedingungen und Auflagen des Bauplatzbewilligungsbescheides vom 31.08.2021, Zl. 0300-211.014-5991-2021 ist vollinhaltlich zu entsprechen.

Freundliche Grüße

Anita Gollner
im Auftrag des Bürgermeisters

Dieser Bescheid ergeht mit je einer Verhandlungsschrift an:

Planverfasser Bauplanung Weixlbaum GmbH, Hauptstraße 10, 4040 Linz

Mit diesem Bescheid wird Bewilligungen (Genehmigungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks
finden Sie unter: <https://www.engerwitzdorf.gv.at/E-Government/Amtssignatur>

Signatur aufgebracht von Baurecht Anita Gollner, 29.11.2024 11:24:18



Geschäftszeichen:
BHUUBA-2020-212002/58-Gie

Bearbeiter/-in: Mag. Elke Gierlinger
Tel: 0732 731301-72408
Fax: 0732 731301-272399
E-Mail: bh-uu.post@ooe.gv.at

Claudia und Richard Schuster, 4209 Engerwitzdorf –
Errichtung einer gewerblichen Betriebsanlage;
gewerbebehördliche Genehmigung

Linz, 09.11.2024

B E S C H E I D

Auf Grund des nunmehr eingeschränkten Antrages von Claudia und Richard Schuster vom 30.08.2023 und vorab der Durchführung mündlicher Verhandlungen am 13.01.2022 sowie am 20.10.2022 ergeht nach Abschluss des Ermittlungsverfahrens von der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung als Organ der mittelbaren Bundesverwaltung nachstehender

S p r u c h

I. Gewerbebehördliche Genehmigung

Über den Antrag von Claudia und Richard Schuster **wird die Errichtung und der Betrieb eines Gasthauses „Gasthaus zur Klammühle“ im Standort 4209 Engerwitzdorf, Engerwitzdorf 11**, nach Maßgabe der dem Verfahren zu Grunde gelegenen bzw. nachgereichten, mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Projektunterlagen (vergleiche I.1) sowie unter Einhaltung der unter Spruchabschnitt I.3. festgelegten Nebenbestimmungen gewerbebehördlich genehmigt.

I.1. Projektbestandteile:

Die bei den maßgeblichen mündlichen Verhandlungen sowie den ergänzenden Stellungnahme der anlagentechnischen Amtssachverständigen vorgelegten Projektunterlagen umfassen nachstehende Bestandteile:

- Allgemeine Betriebsbeschreibung, eingelangt am 29.04.2024
- Baubeschreibung, eingelangt am 29.04.2024
- Schalltechnisches Projekt zur Einschränkung des Betriebs der TAS SV-GmbH vom 21.12.2023, eingelangt am 29.04.2024
- Schalltechnisches Projekt der Firma TAS SV-GmbH vom 02.07.2020, eingelangt am 07.07.2020
- 6 Einreichpläne der Bauplanung Weixlbaum GmbH, Plandatum 08.04.2024, eingelangt am 29.04.2024
- Planergänzung Grundriss EG der Bauplanung Weixlbaum GmbH, Plandatum 08.04.2024, eingelangt am 29.04.2024
- Einreichprojekt für die wasserrechtliche Bewilligung einer Abwasserreinigungsanlage, eingelangt am 08.06.2022
- Lüftungsprojekt technische Beschreibung (2 Pläne, eingelangt am 08.06.2022) der Firma LSA GmbH, eingelangt am 29.04.2024

I.2. Beschreibung der Betriebsanlage:

Gegenstand der Beurteilung bildet die Neugenehmigung der gastgewerblichen Betriebsanlage am Standort Engerwitzberg 11, 4209 Engerwitzdorf, Gst. 808/2 in der KG Engerwitzdorf.

Einleitend wird festgehalten, dass zum gegenständlichen Betriebsanlagenänderungsverfahren bereits mehrere Verhandlungen und Überprüfungen durchgeführt wurden und Projektänderungen bei der Behörde eingereicht wurden.

Letztmalig wurde im Jahr 2013 der Betrieb der Betriebsanlage durchgeführt und wird bei der Beurteilung von einer Neugenehmigung auszugehen sein. Bereits am 13.01.2022 wurde eine gewerbebehördliche Verhandlung mit Lokalaugenschein durchgeführt und wurde im Zuge dessen einige Plan- und Projektergänzungen gefordert.

Sodann wurde im Zuge einer weiteren gewerbebehördlichen Verhandlung am 22.10.2022 erneut ein Lokalaugenschein durchgeführt und von mir Befund verfasst. Im Zuge der Verhandlung wurden erneut Projektergänzungen verlangt, welche wie folgt angeführt wurden: Heizungsprojekt, Stellplatznachweis, Ergänzung des schalltechnischen Projekts im Hinblick auf eine geänderte Lüftungstechnik und die Darlegung der Einhaltung des Innenraumpegels.

Ein Gutachten wurde zum damaligen Zeitpunkt aufgrund der noch immer fehlenden Projektunterlagen nicht erstellt.

Nun wurden erneut Projektergänzungen/-änderungen bei der Behörde zur Beurteilung vorgelegt.

Die Änderungen betreffen nun eine Einschränkung des bisher vorgelegten Antrags, welcher wie folgt im Ansuchen definiert ist: Gastraum EG und Küchenbereich mit Nebenräumen, Nutzungsänderung der Stockhalle und Kegelbahn, Kleinkläranlage, Auflassung der Gasversorgungsanlage (Flüssiggas-Lagertank)

Entgegen der Angabe in der Betriebsbeschreibung wird einleitend festgehalten, dass ein Betrieb des Gastgartens sowohl in den Besprechungen sowie auch in der ergänzenden schalltechnischen Stellungnahme vom 21.12.2023 explizit ausgeschlossen wurde und somit von keinem Gastgartenbetrieb auszugehen ist. Hierzu wird noch eine schriftliche Bestätigung der Antragsteller vorgelegt. Die Einschränkung der Betriebsweise betrifft weiters den Betrieb des Veranstaltungssaals sowie des Beherbergungsbetriebs, welche nun dezidiert ausgeschlossen werden. Aufgrund dessen ergibt sich eine Reduktion der PKW-Stellplätze von vormals 107 auf nun mehr 31 Stellplätze, welche sich ausschließlich auf dem Betriebsgrundstück befinden und am vorgelegten abgeänderten Einreichplan dargestellt sind. Durch die Einschränkung des Betriebs (kein Gastgarten, kein Veranstaltungsaal, Reduktion der Stellplätze) ergibt sich lt. schalltechnischer Stellungnahme der Firma TAS SV-GmbH, dass der Planungstechnische Grundsatz in allen Anrainerbereichen und in allen Beurteilungszeiträumen eingehalten wird und die Ist-Situation gem. ÖAL Richtlinie Nr.3 unverändert bleibt.

In den abgeänderten Planunterlagen wurden auch die relevanten Gebäudeteile und Räumlichkeiten, welche durch die Einschränkung des Antrags umfasst sind, erkennbar farblich dargestellt. Beim Lageplan wurde eine Stellplatzberechnung ergänzt und werden die Stellplätze im Anschluss an das Gebäude auf dem eigenen Grundstück zur Verfügung gestellt.

Im Kellergeschoss wurden die baulichen Änderungen für Lagerbereiche sowie den Heizraum und die Lüftungszentrale in den Grundrissplänen dargestellt. Im Erdgeschoss wird nun ausschließlich der Gastraum sowie die Küche und die Nebenräume gewerblich genutzt. In der ehemaligen Kegelbahn sollen künftig zwei getrennte Einheiten für Büro bzw. Therapieräume samt erforderlicher Nebenräume untergebracht werden. Die Belichtung und Belüftung der beiden Büro-/Therapieräume erfolgt über natürliche Belichtungs- und Belüftungsöffnungen.

Zum fehlenden Heizungsprojekt wird festgehalten, dass aufgrund der beantragten Einschränkung des Betriebs die Heizungsanlage überwiegend privat genutzt wird und in Absprache mit dem

Behördenvertreter keine gewerbebehördliche Genehmigung für die Heizungsanlage erforderlich ist.

Das Lüftungsprojekt wurde dahingehend abgeändert, dass nunmehr nur mehr die Gaststube sowie die Küche und der Sanitärbereich mit einer mechanischen Be- und Entlüftung ausgestattet werden. Hierfür wird auf die Berechnung sowie die Projektunterlagen und technische Beschreibung der Firma LSA vom 28.04.2022 zurückgegriffen. Den Berechnungen liegt der jeweilige Planausschnitt der Lüftungsführung für die beiden Bereich (Gaststube und Küche) bei.

Arbeitnehmer und Betriebszeiten:

Es werden insgesamt 3 Mitarbeiter beschäftigt.

Die Betriebszeiten belaufen sich auf Montag bis Sonntag von 06:00 Uhr bis 04:00 Uhr. Im Gastraum wird ausschließlich Hintergrundmusik betrieben.

An- und Ablieferungen erfolgen ausschließlich an Werktagen von 07:00 Uhr bis 17:00 Uhr.

Aus Sicht des Arbeitsinspektorates:

Der ursprüngliche Projektumfang wurde bereits am 13.01.2022 gewerbebehördlich verhandelt und im Zuge dessen eine Stellungnahme seitens des Arbeitsinspektorates abgegeben. Die nun vorgelegten Projektergänzungen ergeben eine Einschränkung des ursprünglichen Antrages auf die Bereiche Gastraum, Küche, Sozial- und Sanitärbereiche für die Arbeitnehmer, Kühl- und Lagerräume, sowie Änderung der ehem. Kegelbahn in zwei getrennte Einheiten zur Nutzung als Büro oder Therapieraum. Die beiden Einheiten zur Nutzung als Büro oder Therapieraum werden natürlich belichtet und belüftet. Die Raumhöhe ist mit 2,83 m angegeben. Die geplanten Arbeitsplätze sind planlich nicht dargestellt und Angaben darüber, welche Therapien ggf. durchgeführt werden, geht aus den Projektunterlagen nicht hervor. Eine abschließende Beurteilung dieser Betriebsanlagenteile ist daher erst nach entsprechender Ergänzung der Projektunterlagen, insbesondere Art und Umfang der Therapien, möglich. Sollten Physio- oder ähnliche Therapien durchgeführt werden, wird darauf hingewiesen, dass diese Tätigkeiten zumindest als Tätigkeiten mit normaler körperlicher Belastung zu qualifizieren sind und demgemäß eine Raumhöhe von mindestens 3 m gem. § 23 AStV erforderlich ist. Die Gastküche wird über östlich gelegenen Fensterflächen natürlich belichtet. Die Be- und Entlüftung erfolgt über die nach EN 16282 auf Grundlage der eingesetzten Küchengeräte bemessene Zu- und Abluftanlage. Die Raumhöhe der Küche beträgt ca. 2,7 m. Gem. § 23 AStV ist für die Küche eine Raumhöhe von mindestens 3 m erforderlich. Einer 051-2037/10-09/21 Ausnahme vom § 23 Abs. 1 AStV bezüglich Raumhöhe kann im Hinblick auf die projektierte Küchenlüftung, der damit erzielten Luftwechselrate, sowie aufgrund der Tatsache, dass bereits vor der Neugenehmigung bereits gastronomisch genutzt wurde, zugestimmt werden.

Aus Sicht der Brandverhütungsstelle:

Baulicher Brandschutz:

Bezüglich der baulichen Brandschutz ist festzuhalten, dass der geforderte Brandabschnitt im Bereich der ehemaligen Kegelbahn mit der angrenzenden überdachten Terrasse und der angrenzenden Gaststube in den Einreichplänen dargestellt wurde. Es ergeben sich somit folgende in der Stellungnahme vom 21.12.2021 bereits festgehaltene Brandabschnitte:

- Gebäudeabschnitt der ehemaligen Kegelbahn
- Gaststättenbereich mit Saal im EG samt der Sanitäreinrichtung im UG
- Das übrige UG
- Der nordseitige Wohntrakt
- Der südseitige Scheunentrakt

Die Flächen der angeführten Brandabschnitte liegen entsprechend der Angaben in der Baubeschreibung unterhalb der zulässigen Brandabschnittflächen.

Aus fachlicher Sicht wurden die geforderten Planergänzungen zum baulichen Brandschutz umgesetzt.

Die im Kellergeschoß verzeichneten Feuerschutztüren sind entgegen der Darstellung in den Plänen als selbstschließende Ausführung in EI²30-C erforderlich.

Fluchtwegsituation:

Das Treppenhaus für die Fremdenzimmer und Wohnungen wird im Kellergeschoß entsprechend den Einreichplänen noch brandschutztechnisch abgeschlossen.

Bezüglich der erforderlichen Türbeschläge beim Saal sind in den übermittelten Unterlagen keine Angaben vorhanden. Entsprechend der Festlegungen im Zuge der Verhandlung am 21.21.2021 sind für die Notausgangstüren Panikbeschläge gemäß EN1125 erforderlich.

I.3. Nebenbestimmungen:

Folgende **Auflagen** sind einzuhalten:

Aus anlagentechnischer Sicht:

1. Vor Inbetriebnahme der Betriebsanlage sind die Elektroinstallationen von einer befugten Fachfirma auf ihre fachgerechte Ausführung bzw. ihren ordnungsgemäßen Zustand zu überprüfen. Die fachgerechte Ausführung sowie der ordnungsgemäße Zustand sind in Form eines Attestes schriftlich zu bescheinigen und es ist dieses im Betrieb zur Einsichtnahme aufzubewahren.
2. Nachstehende Betriebsanlagenteile sind mit einer Sicherheitsbeleuchtung gemäß der ÖVE-EN 1838 auszustatten: Küche, Gaststube
3. Die gesamte Betriebsanlage (= sämtliche Betriebsgebäude) ist mit einer Fluchtwegorientierungsbeleuchtung im Sinne der TRVB E 102 auszustatten.
4. Die Ausgänge, die Zugänge zu diesen und die Fluchtwege sind im Sinne der ÖNORM EN ISO 7010 zu kennzeichnen. Alle Türen im Zuge von Fluchtwegen müssen in Fluchtrichtung aufschlagen und sich durch Druck oder durch einen einzigen Handgriff auf die volle Breite öffnen lassen.
5. Bei allen absturzgefährdeten Stellen, insbesondere Stiegen, Galerien, Brüstungen usw. als auch Stützmauern sind geeignete Schutzgeländer (Mindesthöhe 1 m, keine Leiterwirkung) anzubringen. Für Füllungen von Geländern dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die nicht gefahrbringend zersplittern. Diese Schutzeinrichtungen sind im Sinne der ÖNORM B 5370 und B 5371 sowie ÖNORM Z 1610 zu gestalten.
6. Die Fertigstellung der Betriebsanlage ist der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung unaufgefordert und schriftlich anzuzeigen.

Aus Sicht des Arbeitsinspektorates:

Die unter den Punkten 2, 3 und 4 genannten Maßnahmen des gewerbetechnischen Amtssachverständigen gelten auch als Auflagen, die vom Arbeitsinspektorat beantragt werden.

7. Alle fünf Jahre ist im Rahmen der gemäß § 13 Abs. 1 AStV durchzuführenden wiederkehrenden Prüfungen der Lüftungsanlage auch eine Funktionsprüfung gemäß EN 12599 durchzuführen, wobei an repräsentativen Messpunkten Temperatur und Luftvolumenströme zu messen sind.

Aus brandschutztechnischer Sicht:

8. Die Feuerschutztüren im Kellergeschoß sind selbstschließend in der Qualifikation EI²30-C herzustellen bzw. auszubilden.
9. Die Türen im Verlauf der Fluchtwege aus dem Saal sind mit Beschlägen gemäß EN 1125 auszustatten.

Rechtsgrundlage:

§§ 74 und 81, 333 und 359 der Gewerbeordnung 1994 (GewO 1994), BGBl. Nr. 194/1994, idgF.
 § 93 (2) des Bundesgesetzes über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Arbeit (ArbeitnehmerInnenschutzgesetz – ASchG), BGBl. Nr. 450/1994 i.d.g.F.

II. Kosten:

Die Konsenswerber werden verpflichtet, die nachstehend angeführten Verfahrenskosten zu tragen und den Gesamtbetrag binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides an die Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung auf das Konto IBAN: AT39 2032 0002 0030 0119, BIC: AS-PKAT2LXXX, **Verwendungszweck: 824160002231** zu überweisen:

1.	für die mündliche Verhandlung an Kommissionsgebühren einen Beitrag (3 Amtsorgane, je 23 halbe Stunden zu 20,40 Euro) von:	1407,60 Euro
2.	für die mündliche Verhandlung an Kommissionsgebühren einen Beitrag (1 Amtsorgane, je 7 halbe Stunden zu 20,40 Euro) von:	142,80 Euro
3.	für die mündliche Verhandlung an Kommissionsgebühren einen Beitrag (1 Amtsorgane, je 8 halbe Stunden zu 20,40 Euro) von:	163,20 Euro
4.	Barauslagen für die Teilnahme eines Vertreters des Arbeitsinspektorat Oberösterreich Ost (1 Amtsorgan, je 16 halbe Stunden zu 20,40 Euro) von	326,40 Euro
5.	Barauslagen für die Teilnahme eines Vertreters der Brandverhütungsstelle für OÖ (1 Amtsorgan, je 14 halbe Stunden zu 20,40 Euro) von	285,60 Euro
Gesamtbetrag:		2325,60 Euro

Rechtsgrundlage:

- zu 1-3) § 77 Abs. 1 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG) sowie § 3 Abs. 1 der OÖ Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013 – OÖ LKommGebV 2013, LGBl. Nr. 82/2013
- zu 4) § 76 Abs. 1 und § 77 Abs. 5 AVG in Verbindung mit § 12 Abs. 6 des Arbeitsinspektionsgesetzes, BGBl. Nr. 27/1993 idgF.
- zu 5) §§ 76, 77 und 78 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 (AVG)

Begründung

Zu I.:

Die Genehmigung stützt sich auf die angeführten Gesetzesstellen und auf das Ergebnis des Ermittlungsverfahrens.

Dieses hat ergeben, dass nach dem Stand der Technik und dem Stand der medizinischen und der sonst in Betracht kommenden Wissenschaft zu erwarten ist, dass durch die Errichtung der Anlage die nach den Umständen des Einzelfalles voraussehbaren Gefährdungen vermieden und

Belästigungen, Beeinträchtigungen oder nachteilige Einwirkungen auf ein zumutbares Ausmaß beschränkt werden.

Zu den Forderungen der Straßenverwaltung wird festgeschrieben, dass diesen zu entsprechen bzw. das Einvernehmen mit der Straßenmeisterei Perg herzustellen ist.

Zu den einzelnen Nachbareinwendungen wird aus gewerbebehördlicher Sicht Folgendes festgehalten:

Zu den Einwendungen von DI Wilfried Pühringer wird ausgeführt, dass diese ausschließlich baurechtliche Belange betreffen, weshalb hier auf die Baubehörde verwiesen wird.

Zu den Forderungen von Frau Ingeborg Mayer wird festgestellt, dass diese zivilrechtliche Belange betreffen, weshalb hier auf den Zivilrechtsweg verwiesen wird.

Herr Christian Mayrhofer und Frau Elisabeth Mayr wendeten im Rahmen des Ermittlungsverfahrens ein, dass es zu einer unzumutbaren Lärmbelästigung aufgrund des Betriebes der Gaststätte kommen könnte und dass es keinen Ansprechpartner geben würde, mit dem diese Problematik besprochen werden könnte. Dazu ist auszuführen, dass durch die gegenständliche Einschränkung des Projektes (kein Gastgarten, kein Veranstaltungsraum) davon auszugehen ist, dass es zu keinerlei unzumutbaren Beeinträchtigungen durch Lärm für die Nachbarn kommen wird. Hinsichtlich Ansprechpartner ist festzustellen, dass dies in erster Linie immer der Betreiber selbst ist und ansonsten die Gewerbebehörde, deren Aufgabe es ist, auf den konsensgemäßen Betrieb von Betriebsanlagen zu achten.

Frau Andrea Rudelstorfer ist hinsichtlich ihrer Forderung der Einhaltung der korrekten Grundstücksgrenzen ebenfalls auf den Zivilrechtsweg zu verweisen, da dies eine rein zivilrechtliche Forderung ist.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass es gerade durch das nunmehr stark eingeschränkte Projekt zu keinen unzumutbaren Nachbarbeeinträchtigungen kommen wird, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.

Zu II.:

Die Kostenvorschreibung ist in den angeführten Gesetzes- und Verordnungsstellen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw. diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich bei uns einzubringen.

Schriftlich bedeutet handschriftlich oder in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachungen der Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung unter <http://www.bh-urfahr-umgebung.gv.at> > Bürgerservice > Amtstafel > Kundmachungen.

Sie hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgerichtshof eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweise:

- A) Durch diese Genehmigung wird jedoch anderen nach bundes- oder landesgesetzlichen Vorschriften allenfalls erforderlichen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
- B) Auf die Rechtsfolgen des § 80 der Gewerbeordnung 1994 wird hingewiesen, wonach die Genehmigung der Betriebsanlage erlischt, wenn der Betrieb der Anlage nicht binnen 5 Jahren nach erteilter Genehmigung aufgenommen wird.
Diese Frist hat die Behörde aufgrund eines rechtzeitig gestellten Antrages, durch den der Ablauf der Frist gehemmt ist, zu verlängern. Die Frist zu Inbetriebnahme der Anlage darf insgesamt 7 Jahre nicht überschreiten.

Dieser Bescheid ergeht je unter Anschluss einer Niederschrift an:

1. Claudia und Richard Schuster, Auergütlweg 34, 4030 Linz; mit dem Ersuchen die vorgeschriebene **Gesamtgebühr in der Höhe von 2325,60 Euro** an die Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung auf nachstehendes Konto zu überweisen;
IBAN: AT39 2032 0002 0030 0119, BIC: ASPKAT2LXXX
Verwendungszweck: 824160002231
angeschlossen ist das genehmigte Projekt B
2. das Arbeitsinspektorat Oberösterreich Ost, Pillweinstraße 23, 4020 Linz
unter Anschluss des genehmigten Projektes C
3. die Gemeinde Engerwitzdorf
unter Anschluss des genehmigten Projektes D
4. Straßenmeisterei Perg
5. DI Wilfried Pühringer
6. Ingeborg Mayr
7. Christian Mayrhofer
8. Elisabeth Mayr
9. Andrea Rudelstorfer

Freundliche Grüße
Für den Bezirkshauptmann

Mag. Daniel Brandstetter

Nutzen Sie die Möglichkeit mit uns per E-Mail in Kontakt zu treten (bh-uu.post@ooe.gv.at)!

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>.

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <http://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutzmitteilung-bhurfahrumbgebung.htm>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte per E-Mail an bh-uu.post@ooe.gv.at oder per Post an die Bezirkshauptmannschaft Urfahr-Umgebung, Peuerbachstraße 26, 4041 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.
Kundenzeiten: Mo., Mi., Do., Fr. 7:30-12:00 Uhr, Di. 7:30-17:00 Uhr
und Amtsstunden: Mo., Di., Do. 7:00-12:00 Uhr und 12:30-17.00 Uhr, Mi. 7.00-13:00 Uhr, Fr. 7:00-12:30 Uhr