



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, 11.4.2026

Exekutionssache	12 E 5138/25m, Beitritt 12 E 5519/25s
Betreibende Partei 1:	Dipl. Ing. Claus Rechberger , 3002 Purkersdorf, Neugasse 8/6 vertreten durch: RA Dr. Werner Loos, 1150 Wien, Mariahilfer Str. 196
Betreibende Partei 2: (Beitritt hinsichtlich verpflichtete Partei 2, B-LNr. 5)	TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG Nürnberg, 1010 Wien, Fleischmarkt 1/6/12, vertreten durch: RA Dr. Peter Hauser, 5020 Salzburg, Eberhard-Fugger-Str. 2a
Verpflichtete Partei 1:	Frieda Poltinger , 4202 Hellmonsödt, Auedt 11
Verpflichtete Partei 2:	Hubert Poltinger , 4202 Hellmonsödt, Auedt 11

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der	bebauten Liegenschaft (Einfamilienhaus, Garagengebäude, Pferdestall)	
EZ	194	
Grundstück(e)	898/5, 898/6, 898/7	
Katastralgemeinde/Grundbuch Bezirksgericht	45625 Hellmonsödt Urfahr	
Grundstücksadresse	4202 Hellmonsödt, Auedt 11	
Grundbücherliche Eigentümer Anteile	Frieda Poltinger 1/2-Anteil, B-LNr. 4	Hubert Poltinger 1/2-Anteil, B-LNr. 5
Stichtag	24.2.2026 (Tag der Befundaufnahme)	
Art des Gutachtens Auftraggeber	Gutachten im Exekutionsverfahren Bezirksgericht Urfahr	

INHALTSVERZEICHNIS

A	Allgemeine Angaben	4
1	Auftrag, Zweck	4
2	Befundaufnahme, Stichtag	4
3	Grundlagen, Haftung	5
4	Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise	8
5	Zubehör, Einrichtung	10
6	Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	10
7	Beilagen - Anhang	11
B	Befund	12
1	Grundbuch	12
2	Beschreibung Liegenschaft	16
2.1	Lage	16
2.2	Größe, Maße, Form, Topographie	16
2.3	Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	17
2.4	Verkehrerschließung	17
2.5	Infrastruktur	17
2.6	Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	18
2.7	Altlastenatlas	18
2.8	Nutzung	18
2.9	Wald (Teilflächen Gst. 898/5)	19
3	Beschreibung Gebäude	20
3.1	Allgemeines	20
3.2	Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen	22
3.3	Räume, Nutzflächen	23
3.4	Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme	25
3.5	Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung	27
4	Außenanlagen	27
C	Gutachten	28
1	Sachwert	30
1.1	Bodenwert	30
1.2	Bauwert	34
1.3	Wert Außenanlagen	36
1.4	Berechnung	36
2	Verkehrswert	37
D	Zusammenfassung	38
	ANHANG	39

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

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

Gebäudebeschreibung:

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

Gerichts-/Behördenbezeichnungen:

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

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

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Das Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des BG Urfahr, Verfügungen vom 17.12.2025, ON 6 und vom 22.1.2026, ON 12.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der beiden Hälfteanteile B-LNr. 4, 5 als Gesamtheit der Liegenschaft EZ 194, GB 45625 Hellmonsödt im beim Bezirksgericht Urfahr zu Aktenzeichen 12 E 5138/25m anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

Der Verkehrswert wird für die Gesamtliegenschaft ermittelt und ausgewiesen.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft fand - nach schriftlicher Verständigung der Parteienvertreter, Buchberechtigten und Buchverpflichteten vom 22.1.2026 - am 24.2.2026 statt. Die anfängliche Fallerörterung (Gebäudehistorie, Bauverfahren über ein Jahrzehnt, Bewilligungen, dingliche Rechte und Lasten, etc.) und Objektbesichtigung erfolgte im Beisein folgender Personen:

- * Hubert Poltinger, Liegenschaftshälfteseigentümer
- * Frieda Poltinger, Liegenschaftshälfteseigentümerin (teilweise anwesend)
- * Erwin Poltinger (zuletzt anwesend)
- * Bernhard Krenmayr für Mag. Carolyn Aichhorn, Buchverpflichtete (anfangs anwesend)
- * Thomas Forstner, Buchberechtigter und Buchverpflichteter (anfangs anwesend)
- * Mag. Julia Edtmaier, Nichte und Assistentin SV

Mit dem Liegenschaftshälfteseigentümer wurde am 4.4.2026 noch ein Telefonkontakt aufgenommen (Thema: Spitzboden über dem nördlichen Wohngebäudeteil/Ausstattung, Lage Erdkabel)

Als Stichtag gilt gemäß § 141 Abs 1 EO der 24.2.2026 als Tag der Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Haftung

- * Auftrag/Verfügungen vom 17.12.2025/22.1.2026, ON 6, 12 (elektronischer Akt 12 E 5138/25m)
- * (aktuellerer) Grundbuchsauszug EZ 194, Abfragedatum 20.12.2025 (Beilage 1)
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen, Lageplan/DKM (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Hellmonsödt (Abfrage *doris.at*) und von der Bauabteilung überreichter Änderungsplan Nr. 2.34, rechtswirksam seit 4.9.2015 (bestehendes Wohngebäude im Grünland Nr. 9, Widmung Dorfgebiet: 1.000 m²),
lt. Auskunft der Gemeinde ist für das Baulandgrundstück ein Bebauungsplan nicht verordnet.
- * Einsichtnahme in den Gefahrenzonenplan (Wildbach), die Gefahrenhinweiskarte (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko), Hangwasserhinweiskarte (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den am Gemeindeamt Zwettl an der Rodl von der Bauabteilung (Verwaltungsgemeinschaft Hellmonsödt - Zwettl an der Rodl) überreichten Bauakt und in die übermittelten elektronischen Unterlagen (soweit überreicht, übermittelt und überblicksartig):
 - Einreichpläne (Grundrisse, Schnitte, Baupläne, Baubeschreibungen)
 - Baubewilligung vom 10.8.1953 für die Errichtung eines unterkellerten Wohn- und Wirtschaftsgebäudes (Konsenswerber Nimmervoll), Einreichplan vom Februar 1953 (zum Stichtag ist dieses Gebäude nicht mehr vorhanden; lt. Auskunft bei der Befundaufnahme soll es sich beim Kellergeschoss bzw. ggf. eines Teiles davon des zum Stichtag bestehenden und in den 2000-er Jahren neu errichteten Wohnhauses nicht um einen Altbestand aus den 1950-er Jahren, sondern ebenso wie beim Wohnhaus um einen gänzlichen Neubau handeln; ein Abbruchbescheid für das Altobjekt ist aus dem Bauakt nicht ersichtlich bzw. wurde ein solcher nicht vorgelegt)
 - Baubewilligung vom 31.5.1974 für die Errichtung einer Garage (Konsenswerber Schubert), lt. Verhandlungsschrift vom 13.5.1974 im Ausmaß: 6,50 x 4,50 m, Benützungsbewilligung vom 2.7.1974 (lt. Auskunft bei der Befundaufnahme soll es sich bei der zum Stichtag vorhandenen Garage um einen Neubau aus den 2000-er Jahren handeln; ein Abbruchbescheid des Altobjektes ist aus dem Bauakt nicht ersichtlich bzw. wurde ein solcher nicht vorgelegt)
 - Bauplatzbewilligung vom 26.6.2003
 - Einreichplan vom März 2003 (Wohn-/Bürohaus, Garage) und Bauansuchen vom 13.3.2003 betreffend Neubau eines Wohn- und Bürohauses mit Garage (Konsenswerber: Erwin Poltinger)
 - Bescheid vom 8.10.2004 betreffend Untersagung der Fortsetzung der Bauausführung mangels Vorliegens einer Baubewilligung und der ablehnenden Stellungnahme der Naturschutzbehörde
 - Baubewilligung vom 30.11.2004 für die Errichtung eines Wohn- und Bürohauses samt Garage am Gst. 898/7 (baubehördliche Niederschrift vom 23.10.2004)
 - Schreiben der Marktgemeinde Hellmonsödt vom 18.1.2005 betreffend die Errichtung eines Gebäudes ohne Baubewilligung und Aktenvermerk vom 27.1.2005 (Gebäude = Pferdestall)

- Bauansuchen vom 7.4.2005, Baubeschreibung und Einreichplan vom 8.4.2005 für den Neubau eines Pferdestalles und baubehördliche Niederschrift vom 24.8.2005 (darin Vermerk: Pferdestall steht vor Fertigstellung), weiters baubehördliche Niederschrift vom 19.2.2013 (darin Vermerk: Pferdestall ist bereits errichtet, erweitertes Bauansuchen um eine Mistlagerstätte im Ausmaß von 12 m² und um Lagerung der Abwässer hierfür in einem Betonschacht mit Deckel)
- Rechnung der Poltinger Sp.zo.o, Kielce (PL) vom 7.7.2011 über die Lieferung und Montage von 3 Garagentoren (2 automatische Tore, 1 mechanisches Tor)
- Nachträgliche Baubewilligung vom 28.2.2013 für den Neubau des (im Grünland errichteten) Pferdestalles nach Einholung einer anfänglich negativen, aufgrund der Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsdarstellung der geplanten betrieblichen Aktivitäten und eines Pachtvertrages über einen landwirtschaftlichen Nutzgrund, letztlich positiven agrarfachlichen Beurteilung der zuständigen Abteilung des Amtes der OÖ Landesregierung vom 9.3.2009
- Baufertigstellungsanzeige vom 3.7.2013 (Neubau Garage) und deren baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 9.7.2013 infolge Nichtkenntnis eines Untersagungsgrundes der Benützung (die errichtete Garage darf somit benützt werden)
- Bescheid vom 18.9.2014 betreffend Untersagung der Benützung des Pferdestalles mangels Vorlage einer Fertigstellungsanzeige samt erforderlichen Unterlagen
- Fertigstellungsanzeige vom 12.1.2016 (Neubau Pferdestall) und deren baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 19.1.2016 infolge Nichtkenntnis eines Untersagungsgrundes der Benützung (der errichtete Pferdestall darf somit benützt werden)
- Bauplatzbewilligung v. 8.4.2016 (TZ 2991/2016)
- Bescheid vom 29.12.2016 (Beseitigungsauftrag für bestehendes Wohn- und Bürohaus auf Gst. 898/7 infolge der Errichtung in Nichtübereinstimmung mit den bewilligten Einreichplänen und der Baubewilligung vom 30.11.2004 (Verhandlungsschrift vom 9.11.2016)
- Einreichplan vom 8.11.2016 (geändert 5.12.2016) für den Neubau eines Einfamilienhauses (EFH)
- Baubewilligung vom 23.2.2017 für den Neubau eines EFH (Verhandlungsschrift vom 16.1.2017)
- Baubeginnsanzeige vom 10.4.2017 (Baubeginn: 23.5.2017)
- Fertigstellungsanzeige vom 26.7.2017 (Neubau Einfamilienhaus) und deren baubehördliche Zurkenntnisnahme vom 27.7.2017 infolge Nichtkenntnis eines Untersagungsgrundes der Benützung, das errichtete Einfamilienhaus darf somit benützt werden (Verhandlungsschrift vom 26.7.2017 betreffend baubehördlicher Überprüfung der Höhe des rückgebauten Turmes)
- * Mailschreiben der Verwaltungsgemeinschaft Hellmonsödt - Zwettl an der Rodl vom 30.12.2025, 15.1. und 23.2.2026 u.a. betreffend offene dingliche Gemeindeabgaben (Grundsteuer), Saldolisten (Kontoblätter) vom 30.12.2025 und Rückstandsausweis vom 19.12.2025
- * Unterlagen/Verträge bzw. Ausschnitte davon vom BG Urfahr/Grundbuch eingeholt, insbesondere:
 - Dienstbarkeitsverträge zu TZ 1215 + 1216/1953 (Dienstbarkeiten als Recht: Geh-/Fahrtrechte)

- Dienstbarkeitsvertrag zu TZ 1217/1953 (Dienstbarkeiten als Recht: Wasserbezug, Wasserleitung)
- Dienstbarkeitsverträge zu TZ 1701/1965, 1701/1965 (Dienstbarkeiten als Last: elektrische Hochspannungsleitungen)
- Kaufvertrag zu TZ 4805/2002 mit Vereinbarungen über Grunddienstbarkeiten als Last: Geh- und Fahrrechte und Drainageleitungsrecht hinsichtlich Grundstück 898/6 (Weggrundstück)
- * Mailschreiben der LINZ AG für Energie, Telekommunikation, Verkehr und Kommunale Dienste als in der gegenständlichen Angelegenheit Vertreterin der LINZ NETZ GmbH vom 5.2.2026, in dem mitgeteilt wird, dass 1) sich auf den Grundstücken 898/5 und 898/6 eine Hochspannungsleitung der LINZ NETZ GmbH (als Eigentümerin des Grundstückes 359/2, EZ 122, KG Riedl) befindet und die in CINr. 1a und 2a eingetragenen Dienstbarkeiten für diese beiden Grundstücke daher vom Meistbieter zu übernehmen sind und 2) das Grundstück 898/7 von einer Hochspannungsleitung (CINr. 1a) nicht betroffen ist.
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- * Energieausweis der Schmid Gesellschaft m.b.H. vom 8.11.2016, Oberndorf/Schwanenstadt (dem Bauakt entnommen)
- * Anfertigung von ca. 250 Objektfotos
- * Ausdruck von GB-Auszügen/div. B-Blätter, Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere von der Marktgemeinde Hellmonsödt (Bauabteilung/Lt. Hr. Raml/Fr. Lindorfer, Finanzabteilung/Lt. Hr. Zeller, Fr. Obermüller), 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 einzuholen und die Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

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

4 Umfang der Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen, Anmerkungen, Hinweise

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

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

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Bauakt, Verträge, udgl.) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung von bebauten Wohnliegenschaften üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

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

Laut Auskunft der Marktgemeinde Hellmonsödt vom 30.12.2025 bestand zum damaligen Zeitpunkt für die Liegenschaft an offenen Gemeindeabgaben insgesamt ein Betrag von EUR 4.634,26 (darunter an dinglicher Grundsteuer EUR 1.948,24). Der übermittelte Rückstandsausweis vom 19.12.2025 weist für das Jahr 2023 offene Gesamtabgaben von EUR 889,82 aus.

Der für den 30.12.2025 mitgeteilte offene dingliche Grundsteuerbetrag von **EUR 1.948,24** wird bei der Ausweisung des Verkehrswertes berücksichtigt.

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

[5] Laut Mitteilung bei der Befundaufnahme wurde der am Grünlandgrundstück 898/5 errichtete Pferdestall seit Jahren nicht mehr als Pferdestall genutzt. Auch Pachtverträge über Wiesengrundstücke werden zum erforderlichen Betrieb eines Pferdestalles seit Jahren nicht mehr unterhalten. Die Grünlandflächen westlich der Privatstraße sind zum Stichtag teils stark ungepflegt. Die Wiesen- und Waldflächen des Grundstückes 898/5 stellen zum Stichtag untergeordnete Zubehörflächen des mit dem Wohn- und Garagengebäude bebauten Grundstückes als Hauptsache dar (Gst. 898/7).

Die Teilflächen des Grundstückes 898/5, die im Katasterplan als Wald bezeichnet und lt. Grundbuch auch als Wald ausgewiesen sind, wurden bei der Befundaufnahme begangen bzw. geländebedingt von den angrenzenden Wiesenflächen aus besichtigt. Die Werteinschätzung der geringen Waldfläche wird nicht in Form des Boden- und Bestandeswert, sondern im vereinfachten Vergleichswertverfahren auf Basis der erzielten und als plausibel angesehenen Kaufpreise der in der Umgebung (Region) im Grundbuch aufgefundenen Kaufverträge über Waldgrundstücke und aus Erfahrungswerten als langjähriger Immobilitentreuhänder und Sachverständiger für mehrere Fachgebiete der Fachgruppe Immobilien vorgenommen. Ebenso wird der Bodenwert der Grünlandflächen im vereinfachten Vergleichswertverfahren ermittelt.

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

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 bspw. der Immobilieneigentümer (die Immobilieneigentümerin) oder eine Vertretung bei der Befundaufnahme zur umfassenden Auskunftserteilung nicht anwesend war bzw. entsprechende Unterlagen nicht vorgelegt oder Informationen nicht erteilt wurden oder nachträglich Eigenschaften oder Umstände hervorkommen, die für die Bewertung zum Stichtag von Relevanz sind, besteht der Vorbehalt der entgeltlichen Änderung (Ergänzung) des Gutachtens.

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

5 Zubehör, Einrichtung

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

Das am erweiterten Garten im Grünlandgrundstück 898/5 in Holzbauweise aufgestellte Kinderspielhaus wird als demontierbar und somit als beweglich eingestuft, dies gilt ebenso für den Aufstellpool und die sonstigen Kinderspielanlagen.

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

Die Nebengebäude (Garagengebäude, Pferdestall) sind Teil der Bewertung der Liegenschaft.

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
- * Richtpreis-Tabellen, entnommen aus diversen Publikationen (*Kranewitter*, Baukosteninformation (BKI) der deutschen Architektenkammer mit Regionalfaktoren für Österreich, etc.)
- * Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs betreffend Kapitalisierungszinssatz und Herstellungskosten, verlautbart in der Zeitschrift „Sachverständige“, Heft 2/2025 bzw. Heft 3/2025
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, Immomapping, etc.)
- * Eigene Sammlungen über Grundpreise, Baukosten, Vergleichswerte

7 Beilagen - Anhang

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

Zur besseren Veranschaulichung wurden darin teils Markierungen vorgenommen.

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

B Befund

1 Grundbuch

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang, Beilage 1
(Stand 20.12.2025)

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 45625 Hellmonsödt unter der Einlagezahl 194 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m ²)	GST-Fläche (m ²)
898/5	Baufläche (Gebäude)	137	
	Landw. gen. Flächen (Wiesen, ...)	7.804	
	Landw. gen. Flächen (verbuschte Fl.)	489	
	Gärten	2.238	
	Wald	4.213	
	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	<u>626</u>	15.507
898/6	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)		712
898/7	Baufläche (Gebäude)	367	
	Gärten	633	1.000
Gesamtfläche			17.219

Die Grundstücke 898/6 und 898/7 werden im Grenzkataster geführt.

Die Adresse lautet: Auedt 11 (Gst. 898/7)

Das Grundstück 898/5 wird (noch) im Grundsteuerkataster geführt.

Anmerkung/Annahme:

Die Flächenangaben der im Grundsteuerkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich.

Eine Vermessung des Grundstückes zB. im Zuge der Überführung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen.

Für die Bewertung werden für das Grundstück 898/5 die im Grundbuch (Stand 20.12.2025) angeführten Teilflächen der unterschiedlichen Benützungsarten und die Gesamtfläche herangezogen.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt sind folgende Eintragungen zu entnehmen:

A2-LNr. 1: Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst. 924, EZ 149 (TZ 1215/1953)

A2-LNr. 2: Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst. 923, EZ 116 (TZ 1216/1953)

- A2-LNr. 3: Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung
hins. Gst. 898/3, EZ 118 (TZ 1217/1953)
- A2-LNr. 4: Zuschreibung von Grundstücken bzw. Teilflächen (TZ 4805/2002)
- A2-LNr. 6: Bauplatz auf Gst. 898/7, Bescheid 2016-04-08 (TZ 2991/2016)

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeiten zu LNr. 1 und 2 stellen (als Rechte) lt. Auskunft bei der Befundaufnahme auf östliche, heute in der Bezeichnung geänderte dienende Grundstücke ab (zB. 925, 923/1) und ermöglichen die Erschließung des herrschenden (gutachterlichen) Grünlandgrundstückes 898/5 von der bzw. zur östlichen öffentlichen Straße (Gst. 1234/1, 1234/2). In den beiden Dienstbarkeitsverträgen ist für die Einräumung jeweils ein jährliches Entgelt im Ausmaß eines bzw. eineinhalb Tages Landarbeit zu leisten, wobei für diese Leistungen auch vollwertige Ersatzarbeitskräfte bereit gestellt werden können. Näheres siehe Verträge zu TZ 1215/1953 und 1216/1953.

Die verpflichteten Parteien teilen mit, keine Kenntnis von dieser Regelung zu haben und niemals eine derartige Leistung erbracht zu haben.

Die Grunddienstbarkeiten zu LNr. 3 stellt offenbar eine frühere Wasserversorgung des herrschenden (gutachterlichen) bebauten Grundstückes 898/7 vom südlichen Nachbargrundstück sicher.

Für die Rechtseinräumung ist ein wertgesichertes Entgelt von ATS 15,00 jährlich vereinbart.

Näheres siehe Vertrag zu TZ 1217/1953. Im Wasserbuch findet sich keine derartige Eintragung.

Die verpflichteten Parteien teilen mit, dieses Wasserbezugs- und Wasserleitungsrecht nicht auszuüben.

Die Wasserversorgung der gutachterlichen Liegenschaft erfolge im Wege eines eigenen Brunnens am Grundstück 898/5.

Die Eintragungen zu LNr. 4 (Zuschreibungen) sind reine Ersichtlichmachungen.

Die Bauplatzeigenschaft (LNr. 6) als Erfordernis einer Bebauung des Grundstückes 898/7 ist im Baulandpreis berücksichtigt.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

- B-LNr. 4 Anteile 1/2 Frieda Poltinger
- B-LNr. 5 Anteile 1/2 Hubert Poltinger

Beide Eigentumsrechte werden aufgrund eines Kaufvertrages 2013-08-06 und einer insolvenzgerichtlichen Genehmigung 2013-09-25 ausgewiesen (TZ 98/2014).

Bei beiden Eigentumshälften ist eine betagte Rangordnung für die Veräußerung angemerkt (TZ 5181/2023).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt finden sich folgende Eintragungen:

betreffend gesamte Liegenschaft (B-LNr. 4, 5):

- C-LNr. 1: Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung gem. Pkt. 2 Dienstbarkeitsvertrag 1965-03-15 hins. Gst. 898/5, 898/7 für Gst. 359/2, EZ 122, GB Ried (TZ 1701/1965, 2991/2016)
- C-LNr. 2: Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitungen gem. Pkt. 2 Dienstbarkeitsvertrag 1965-03-04 hins. Gst. 898/6 für Gst. 359/2, EZ 122, GB Ried (TZ 1631/1965)
- C-LNr. 3: Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht gem. Pkt. III Kaufvertrag 2002-06-28 hins. Gst. 898/6 für Gst. 898/3, 899/2, 898/1, 899/1 (TZ 4805/2002)
- C-LNr. 4: Dienstbarkeit Drainageleitungsrecht gem. Pkt. IV Kaufvertrag 2002-06-28 hins. Gst. 898/6 für Gst. 898/3, 899/2 (TZ 4805/2002)
- C-LNr. 16, 19 Pfandrechte (Höchstbetragshypotheken)
- C-LNr. 23 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung

eingeschränkt auf Hälfteanteil (B-LNr. 4):

- C-LNr. 21, 22 exekutive Pfandrechte

eingeschränkt auf Hälfteanteil (B-LNr. 5):

- C-LNr. 24 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung einer vollstreckbaren Forderung

Anmerkungen:

Die Grunddienstbarkeiten zu LNr. 1 (ausgenommen Gst. 898/7) und LNr. 2 betreffen südlich des Pferdestalles die südwestliche Randzone des Grünlandgrundstückes 898/5 und im vertikalen Überhang das schmale Weggrundstück 898/6 (Privatstraße). Das Grundstück 898/7 ist augenscheinlich von dieser Dienstbarkeit nicht betroffen, was auch die Vertreterin der Berechtigten im Mailschreiben

vom 5.2.2026 ausdrücklich mitteilt (Pkt. A.3). Eine Überprüfung und ggf. Löschung dieser Dienstbarkeit im Lastenblatt wird angeregt (Gst. 898/7).

Das Geh- und Fahrrecht sowie das Drainageleitungsrecht als Last haben ihre Ursache in der im Jahre 2012 erfolgten Übereignung des neu geschaffenen und der Erschließung der gutachterlichen Grundstücke 898/5 und 898/7 dienenden Weggrundstückes 898/6 (Privatstraße) an den Vorbesitzer dieser Fläche und stellt die direkte Erschließung und Bewirtschaftung der angrenzenden Nachbargrundstücke sicher. Das weitere Grundstück 899/2 kann als herrschendes Grundstück dabei vom SV nicht nachvollzogen werden, da dieses in entfernter Lage nicht an das Weggrundstück angrenzt und überdies von der südlichen Straße (öffentliches Gut) erschlossen wird.

Geldlasten/Pfandrechte bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt. Die Einleitungen von Versteigerungsverfahren sind reine Ersichtlichmachungen, die bei der Bewertung keine Berücksichtigung finden.

Die Grunddienstbarkeiten zu C-LNr. 1 bis 4 stellen für das Grünland- und das Weggrundstück nur eine geringe Belastung dar, die bei der Marktanpassung mitberücksichtigt wird.

Ausdrücklich hingewiesen wird darauf, dass lt. Mitteilung der verpflichteten Partei 2 in den Grundstücken 898/5 und 898/7 im Bereich des Wohn- und Garagengebäudes in etwa in Süd-/Nordrichtung quer durch die beide Grundstücke in Richtung Norden - lt. Auskunft auch zur Energieversorgung entfernter nachbarlicher bebauter nördlicher Grundstücke - ein Erdkabel verlegt sein soll. Eine Eintragung einer derartigen Grunddienstbarkeit findet sich nicht im Grundbuch. Es wird daher für die Bewertung eine außerbücherliche Dienstbarkeit (Leitungsrecht) angenommen, die ebenso bei der Marktanpassung mitberücksichtigt wird.

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt im Gemeindegebiet Hellmonsödt in einer abgelegenen ländlichen Alleinlage etwas westlich der Streusiedlung Pelmberg südlich vom Ortsgebiet in Richtung Oberbairing (Altenberg) und Linz. Ins nördliche Hellmonsödt sind es ca. 3 km, ins südliche Oberbairing bzw. südöstliche Altenberg ca. 4,3 bzw. 4,8 km und in die Landeshauptstadt Linz (Hauptplatz) ca. 12 km (je Luftlinie).

Die nähere Umgebung besteht gänzlich aus land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken, wobei die Liegenschaft rundum an solche Grundstücke angrenzt.

In Ansehung des Immobilien-Preisspiegels (IPS) handelt es sich im Bezirk Urfahr-Umgebung aufgrund der ländlichen Alleinlage abseits von Ortsgebieten und im Nahbereich von Linz (Ballungsraum Linz) insgesamt um eine gute Wohnlage.

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

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Das 1.000 m² große Grundstück 898/7 hat aufgrund der durch die vormalige historische Bebauung im Grünland geschaffenen Widmung „Dorfgebiet“ (sog. Sternchenbau) und der zum Stichtag bestehenden Bebauung mit einem Wohn- als Hauptgebäude und einem Garagen- als Nebengebäude eine vieleckige Ausformung (Beilagen 3.2, 4). Infolge von Aufschüttungen und Abgrabungen hat das es ein annähernd ebenes Terrain (Beilage 3.3) und ist aufgrund der Größe und Form gut bebaubar (Lage: 785 m ü.A.).

Das 15.507 m² große, teils bebaute (Pferdestall), größtenteils aus Wiesen, teils aus verbuschten Teilabschnitten und in 2 Randzonen kleineren Waldflächen bestehende Grundstück 898/5 ist bei einer Südwest-/Nordoststreckung in einer Länge von ca. 210 m polygonal ausgeformt und hat eine Westhanglage (Beilagen 3.2, 3.3, 4; Lage: ca. 760 - 790 m ü.A.). Die dem Pferdestall nordseitig vorgelagerte Fläche ist annähernd eben.

Das 712 m² große, mitten durch ein Waldgelände (Fremdeigentum) geschaffene Grundstück 898/6 ist in einer Länge von ca. 143 m und Breite von ca. 5 m eine leicht nach Norden ansteigende Privatstraße (Beilagen 3.2, 3,3 4; Lage: ca. 773 - 777 m) und dient der Erschließung der vorgenannten Grundstücke.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft (Gst. 898/7) ist angeschlossen an bzw. liegen die Ver- und Entsorgungsleitungen vor Ort: Öffentliche Kanalisation, Stromnetz, Müllabfuhr

Die Wasserversorgung besteht über einen Brunnen am angrenzenden eigenen Grundstück 898/5. Die Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung zu A2-LNr. 3 (Beilage 1) wird lt. Auskunft bei der Befundaufnahme aufgrund des vorhandenen eigenen Brunnens seit Jahren nicht mehr genutzt.

Für die Bewertung der mit den Baulichkeiten bebauten Grundstücke wird bezüglich Ergiebigkeit und Qualität eine ausreichende und einwandfreie Wasserversorgung angenommen.

2.4 Verkehrerschließung

Die Liegenschaft wird über das regionale Straßennetz (Leonfeldener Straße/B126), die Bezirks- und Gemeindestraßen der Region und zuletzt nach den Ortschaften Pelmberg und Auedt über die davon weiterführende geschotterte Privatstraße gut erschlossen. Gehsteige sind vor Ort nicht vorhanden.

Die nächsten Haltestellen der Buslinien befinden sich in weiterer Entfernung in Hellmonsödt bzw. entlang der B126 (zB. Hellmonsödt/Glasau, Haselgraben/Wildberg).

2.5 Infrastruktur

Aufgrund der ländlichen Lage sind die örtlichen infrastrukturellen Einrichtungen und Nahversorgungsgeschäfte im Ortsgebiet Hellmonsödt bzw. entlang der B126 (Glasau) erreichbar.

Nahversorgungsgeschäfte befinden sich an der B126 (zB. Hofer).

2.6 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist die aus 3 Grundstücken bestehende Liegenschaft als Grünland aus, wobei das bestehende Wohngebäude mit der Nummernbezeichnung „+9“ als sog. Sternchenhaus im Bestand angeführt ist, was zur Folge hat, dass für das 1.000 m² große Grundstück 898/7 im Einklang mit der in der Beilage zum Flächenwidmungsplan dargestellten Fläche (1.000 m²) die Widmung „Dorfgebiet“ verordnet ist (hinsichtlich Bebauung siehe Legende in Beilage 5.3).

Ein Bebauungsplan ist nicht verordnet. Für eine Bebauung gelten somit die Regelungen der OÖ. Bauordnung samt deren Nebengesetzen (Abstandsbestimmungen, udgl.).

Laut regionalem Raumordnungsprogramm liegen die Grundstücke im Gebiet „Linz Umland - Grünzonen“ (Beilage 5.3).

Gefahrenhinweiskarte, Gefahrenzonenplan, Hangwasserhinweiskarte:

Laut Abfragen in *doris.at* ist das Grundstück 898/7 von einem geogenen Baugrundrisiko und sind alle 3 Grundstücke von einer Gefahrenzone Wildbach nicht betroffen.

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

2.7 Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas (Altlasten-GIS) ergab, dass die Grundstücke darin nicht verzeichnet sind.

2.8 Nutzung

Das Wohngebäude wird von den beiden Liegenschaftseigentümern und deren Familien bewohnt.

Die landwirtschaftlich nutzbaren Teilflächen des Grundstückes 898/5 dienen östlich der Privatstraße vorwiegend als erweiterte Gartenfläche des Wohngebäudes, jene westlich davon sind zum Stichtag vorwiegend brachliegend. Eine Vermietung bzw. Verpachtung besteht lt. Auskunft nicht.

Der Pferdestall wird lt. Auskunft bei der Befundaufnahme seit Jahren nicht mehr als solcher genutzt, ebenso wird ein Pachtvertrag von landwirtschaftlichen Grundflächen für einen derartigen Betrieb nicht mehr unterhalten. Zum Stichtag wird dieses Gebäude zur Lagerung von Gegenständen und Herstellung von Brennholz verwendet.

2.9 Wald (Teilflächen Gst. 898/5)

Die im Katasterplan (Beilage 3.2) dargestellten und im Grundbuch mit 4.213 m² bezifferten Waldflächen (Beilage 1) liegen im Grundstück 898/5 in zwei Randzonen, einerseits südwestlich in einer eher steilen Hanglage und andererseits nordöstlich in einer vorwiegend ebenen bis flachen Hanglage. Diese Teilflächen sind mit einem Mischwald bestockt (teils Fichten, ca. 60 - 80-jähriger Bestand).

3 **Beschreibung Gebäude**

3.1 **Allgemeines**

Beim Wohngebäude handelt es sich um ein vorwiegend in den Jahren 2003 - 2005 in Massivbauweise (Holzriegelbau) errichtetes zweigeschossiges Gebäude mit Unterkellerung und asymmetrischer Satteldacheindeckung, wobei im südwestseitigen Gebäudeeck über alle Geschosse ein achteckiger Turmanbau mit entsprechendem Dachabschluss integriert wurde. Das Gebäude wurde zunächst als Wohn- und Bürohaus konzipiert und genehmigt und im Jahre 2017 als Einfamilienhaus baubewilligt. Zum Stichtag wird das Gebäude aufgrund getrennter Räumlichkeiten im OG (zB. Bad) faktisch als Zweifamilienhaus familienintern genutzt. Mangels vormaligen Bestehens eines baubehördlichen Konsenses und zur Herbeiführung eines solchen wurde in den 2010-er Jahren der südwestseitig baulich integrierte Turm in der Höhe zurückgebaut.

Der Hauseingang ist mit einem mit Säulen abgestützten Satteldach großzügig überdacht. Im EG sind vorwiegend die Wohnräume, im OG die Schlafräume untergebracht. Die gebäudemittige Stiegenanlage erschließt alle Geschosse, vom Turmzimmer im OG führt eine Wendeltreppe in ein zum Stichtag in Ausbau befindliches Turmzimmer im DG. Dem EG ist im Anschluß an den aufgrund der hohen Glasfassade lichtdurchfluteten westseitigen Wintergarten eine Terrasse vorgelagert, im OG sind im Süden und Westen Loggien errichtet, wobei die westseitige verglast ist.

Im KG finden sich neben den üblichen Nebenräumen, wie Heiz-, Holzlager- und Wirtschaftsraum, Räume mit (mobiler) Saunakabine und Weinkellerausstattung, wobei der Nasszellenbereich - ausgenommen WC - nicht fertig gestellt ist.

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

Für das Gebäude erliegt im Bauakt ein Energieausweis mit folgendem Inhalt (Auszug Beilage 8):

Bezeichnung Gebäude/Nutzungsprofil: Einfamilienhaus, Auedt 11

Baujahr: 2016 (Anm. SV: dieses Baujahr entspricht jedoch nicht den Daten des Bauaktes)

ErstellerIn: Schmid Gesellschaft m.b.H., Oberndorf/Schwanenstadt

Ausstellungsdatum: 8.11.2016, Gültigkeitsdatum: bis 7.11.2026

Heizwärmebedarf (Standortklima): $HWB_{SK} = 56,7 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Gesamtenergieeffizienz-Faktor (fGEE): 0,90

Beim vom Wohngebäude ostseitig nach dem Vorplatz dislozierten Garagengebäude handelt es sich vorwiegend ebenso um einen im selben Zeitraum in Massivbauweise errichteten eingeschossigen und nicht unterkellerten Baukörper mit Satteldacheindeckung, wobei in einem Teilabschnitt eine Zwischendecke eingezogen ist. Die Fassade ist nicht verputzt. Vorplatzseitig sind 3 Garagentore eingebaut. Das Garagengebäude wird zum Stichtag vorwiegend zu Lagerzwecken verwendet.

Der ca. im Jahre 2005 im Grünland (Gst. 898/5) und westlich der Zufahrtsstraße errichtete eingeschossige Pferdestall hat eine Satteldacheindeckung. Pferdeboxen sind eingebaut.

Die Nutzung als Pferdestall ist lt. Auskunft bei der Befundaufnahme seit Jahren eingestellt und wird dieses Gebäude zum Stichtag augenscheinlich zur Lagerung diverser Gegenstände und zur Herstellung von Brennholz genutzt.

Die Außenabmessungen (L/B) und Raumhöhen (RH) betragen lt. nachträglichem Einreichplan für das Einfamilienhaus (12/2016, primärer Einreichplan als Wohn- und Bürohaus von März 2003) und den Einreichplänen für das Garagengebäude (März 2003) und den Pferdestall (4/2005) (ca.):

Einfamilienhaus (EG):	L/B: 16,00 (17,61) x 12,00 (13,00) m
	RH: EG: 2,50 (2,80) m, OG: ca. 2,40 m, teils bis Dachuntersicht
	Turmzimmer: bis Dachuntersicht, KG: 2,45 (2,75) m
Garagengebäude:	L/B: 15,00 x 12,00 m, RH: 3,05 m/bis Dachuntersicht
Pferdestall:	L/B: 15,00 x 9,00 (10,00) m, RH: 2,75 m/bis Dachuntersicht

3.2 Baugenehmigungen, Benützungsbewilligungen, Bauanzeigen, Fertigstellungsanzeigen

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

- 2004 Baubewilligung (Wohn-/Bürohaus samt Garage), Baubeginn jedoch schon vorher
Fertigstellungsanzeige Garagengebäude und baubehördliche Zurkenntnisnahme (2013)
Nachträgliche Baubewilligung (Einfamilienhaus) aufgrund teils geänderten Einreichplans
und geänderter Ausführung (2017)
Fertigstellungsanzeige und baubehördliche Zurkenntnisnahme (2017)
- 2013 nachträgliche Baubewilligung (Neubau Pferdestall)
Einreichplan (2005), Baubeginn jedoch schon vorher
Fertigstellungsanzeige und baubehördliche Zurkenntnisnahme (2016)

Hingewiesen wird darauf, dass trotz Vorliegens einer für das Wohnhaus baubehördlich zur Kenntnis genommenen Fertigstellungsanzeige (2017) zum Stichtag nach wie vor bei der Stiegenanlage EG/KG eine Absturzsicherung (Geländer, Handlauf) nicht errichtet ist (Beilage 9, Abb.65, 66) und eine entsprechende Patenttreppe zwecks Erschließung des Spitzbodens im nordseitigen Gebäudeteil fehlt (Beilage 9, Abb.34, 36); ein Begehen ist nur durch das Anlehnen einer langen Leiter (!) möglich. Das im Dachgeschoss zum Stichtag im Ausbau befindliche Turmzimmer, das mit dem Turmzimmer im Obergeschoss durch eine Wendeltreppe verbunden ist, ist in den Einreichplänen nicht dargestellt und besteht demnach hiefür auch kein baubehördlicher Konsens, der herbeizuführen wäre.

Weiters wird ausdrücklich hingewiesen darauf, dass der im Grünland errichtete Pferdestall aufgrund einer - nach Vorlage einer Wirtschaftlichkeitsdarstellung der damals geplanten betrieblichen Aktivitäten und eines Pachtvertrages über weitere landwirtschaftliche Grundflächen durch den damaligen Konsenswerber - von der Agrarabteilung des Amtes der OÖ Landesregierung erteilten positiven agrarfachlichen Beurteilung baubehördlich genehmigt wurde (Pkt.A.3).

Inwieweit der Wegfall der offensichtlichen Voraussetzungen für die positive agrarfachliche Beurteilung (Pkt. A.4 [5], B.2.8) auch Auswirkungen auf den rechtlichen Bestand der Baubewilligung für dieses im Grünland errichtete landwirtschaftliche Gebäude hat, ist eine Rechtsfrage. Mangels eines lt. Auskunft seit Jahren nicht mehr betriebenen Pferdestalles besteht zum Stichtag durch die vorwiegende Lagernutzung nach Ansicht des SV eine nicht widmungsgemäße Verwendung des Gebäudes, was zu einem baubehördlichen Verfahren führen könnte.

Für die Wertermittlung wird der zum Stichtag baubehördlich genehmigte Bestand angenommen. Eine womöglich für die Zukunft rechtliche Ungewissheit wird bei der Marktanpassung mitberücksichtigt.

3.3 Räume, Nutzflächen

Die Räume (Bezeichnungen) und Nutzflächen wurden - unabhängig von einer für die Bewertung als unerheblich angesehenen eventuell geringfügig abweichenden baulichen Ausführung oder nachträglichen Abänderung des Grundrisses - aus den im Bauakt inne liegenden Unterlagen (Einreichpläne 2003, 2005, 2016) entnommen bzw. die Nutzflächen aus den Plankoten dieser Pläne errechnet oder geschätzt.

Diese Nutzflächen betragen bzw. werden wie folgt angenommen:

Gebäudeteil	Widmung	Maße (m)		Fläche (m ²)		
		a	b	Teil	Raum	Gesamt
Wohngebäude ¹⁾						
EG	Vorraum + WC (24,30+2,20)				26,50	
	Büro Süd + Nord (19,00+25,00)				44,00	
	WZ + Wintergarten (30,10+27,60)				57,70	
	Essen (Raum Turm EG)				19,10	
	Küche				<u>14,20</u>	
	Terrasse ²⁾	7,00	3,00			161,50
						21,00
OG	Galerie (Büro)				27,30	
	Schlafen 1 (Raum Turm OG)				19,10	
	Zimmer 1				14,20	
	Ankleide/VR+Bad/WC 1 (8,00+12,30)				20,30	
	Schlafen 2+Bad/WC 2 (25,00+11,00)				36,00	
	Schlafen 3				<u>22,50</u>	
	Loggia West + Ost (7,70+2,40)					139,40
(via Raum Turm OG)					10,10	
KG	Turmzimmer DG ³⁾				19,10	19,10
	Vorraum				7,50	
	Keller 1 (inkl. WC, etc.)				41,10	
	Keller 2 (inkl. Raum Turm KG)				48,20	
	Keller 3				30,00	
Heizung + Holzlager (12,60+20,30)				32,90	159,70	
Summe						510,80
Garagengebäude ⁴⁾						
	Garage (3 Garagentore)					166,70
Pferdestall ⁵⁾						
	Pferdestall					132,20
Gesamtsumme						809,70
¹⁾ lt. nachträglichem Einreichplan (EP) vom 8.11./5.12.2016 ²⁾ Nutzfläche ungefähr geschätzt ³⁾ Annahme Nutzfläche wie Raum Turm OG ⁴⁾ lt. EP vom März 2003 (iVm. Wohn-/Bürohaus) ⁵⁾ lt. EP vom 8.4.2005						

Zusammenstellung:

Zusammenstellung	m ²
Wohngebäude EG	161,50
Terrasse UG	21,00
Wohngebäude OG	139,40
Loggien OG	10,10
Turmzimmer DG	19,10
Wohngebäude KG	<u>159,70</u>
Kontrollsumme 1	510,80
Garagengebäude	166,70
Pferdestall	132,20
Kontrollsumme 2	809,70

Für die Bewertung (Sachwert) werden folgende Nutzflächen als Rechenwerte herangezogen (Wohngebäude, Terrasse: Fkt. 0,1, Loggien: Fkt. 0,25):

Rechenwerte für Bewertung				m ²
Wohngebäude EG inkl. Terrasse (Fkt. 0,1)	Sachwert	gerundet		164
Wohngebäude OG inkl. Loggien (Fkt. 0,25)	Sachwert	gerundet		<u>142</u>
				306
Wohngebäude DG	Sachwert	gerundet		19
Wohngebäude KG	Sachwert	gerundet		160
Summe				485
Rest Fkt. 0,9 und 0,75 (Terrasse EG, Loggien OG)		gerundet		26
Kontrollsumme 1		gerundet		511
Garagengebäude	Sachwert	gerundet		167
Pferdestall	Sachwert	gerundet		132
Kontrollsumme 2		gerundet		810

3.4 Rohbau und Ausbau vorwiegend lt. Bauakt bzw. Befundaufnahme

Bauweise (lt. Baubeschreibungen, Einreichpläne [EP] 2003, 2005, 2026]:

Wohngebäude: STB-Bodenplatte bzw. Streifenfundamente

Kellermauerwerk: Betonwände, aufgehendes Mauerwerk EG/OG: Holzriegelbau

Mauerstärken (lt. EP 2016): KG: Außenmauern: 25 cm, Mittel-/Innenwände: 25/10 cm,

EG/OG: Außenmauern: 35 cm, Mittel-/Innenwände: 25/15 cm

Dachform/Dachdeckung: Satteldach, asymmetrisch, Pfettendachkonstruktion,

Turm mit achteckigem Zeltdach, Ziegeldeckung (rot), Schneestopper, Regenrinnen, Fallrohre

Fassadengestaltung: Fassade verputzt/gefärbelt (weiß), teils verwittert, Grünspan,

Wintergarten (über 2 Geschosse): Glasfassade

Decken: Stahlbetondecke KG/EG, Holztramdecken EG/OG und OG/Turmzimmer bzw. Spitzboden

Stiegen: KG/EG: einläufig halbgewendelte Massivstiege (Stahlbeton),

Tritt- und Setzstufen: Fliesen (weiß/marmoriert), keine Sockelleisten, kein Geländer, kein Handlauf

EG/OG: einläufig viertelgewendelte Holzstiege (natur) mit Holzgeländer und seitlicher Vertäfelung,

Tritt- und Setzstufen in Holz, OG/Spitzboden: keine Patenttreppe (Zugang durch Leiteranlehnen !!),

Turmzimmer OG/DG: Holzwendeltreppe (Trittstufen) mit Holzgeländer (natur)

Wand-/Deckenbehandlung: Innenwände in Holz (natur), teils Gipskarton gespachtelt/gefärbelt (weiß),

im KG Wände größtenteils verputzt/gefärbelt (weiß), teils Tonziegel (zB. Weinkeller),

2 Bäder/WC OG: Verfliesung in Höhe ca. 1,20 m, teils in Raumhöhe, unterschiedliche Farbtöne,

unterschiedliches Material, Gestaltungselemente, WC EG: Verfliesung in Höhe ca. 1,50 m,

WC KG: Verfliesung in Türstockhöhe (weiß), Nasszelle KG: Verfliesung in Raumhöhe (weiß)

KG: Wirtschaftsraum (Turm), Heiz- und Holzlagerraum: Verfliesung in Raumhöhe (weiß)

Böden: EG/KG: Fliesen, OG: Holzböden, teils Teppich

Haustüre: Vollholzkonstruktion, profiliert mit Seitenteilen (weiß),

Terrassen-/Loggientüren EG/OG (inkl. Verglasung Loggia an der Westseite):

Kunststoff-/Isolierglaskonstruktion (weiß), teils mit Sprossen, Fabr. Apolloplast (poln. Produkt)

Innentüren: vorwiegend Vollholztüren (natur), Holzzargen,

KG: unterschiedliche Ausführungen, Brandschutztüre (Heizraum)

Fenster: Kunststoff-/Isolierglasfenster mit Sprossenausführung (weiß), Dreh-/Kippbeschlag,

Fabr. Apolloplast, teils Dachflächenfenster

Sanitärausstattung: WC EG: Wand-WC (weiß), wandintegrierter Spülkasten, Waschbecken (weiß),

WC KG: Wand-WC (weiß), wandintegrierter Spülkasten, Waschbecken (weiß),

Nasszelle KG: nicht ausgebaut (Wände in Raumhöhe aber verflies)

Bad OG Raum Südost mit WC im Vorraum: Eckbadewanne (weiß) auf Podest, Eckduschkabine,

Waschbecken (weiß), Wand-WC (weiß), wandintegrierter Spülkasten,

Bad/WC OG Raum Ost: Eckbadewanne (weiß), Duschkabine, Waschbecken (weiß),
Wand-WC (weiß), wandintegrierter Spülkasten
Heizung/Warmwasseraufbereitung: Holzzentralheizungsanlage, Heizgerät: Fabr. Atmos (poln. Produkt),
Boiler, Fußbodenheizung (EG, Bäder OG, teils KG), OG teils Radiatoren,
zusätzlich Kamin im Wohnzimmer
Loggien: Steinzeugbelag, Holzgeländer (weiß), Loggia an der Westseite verglast
DG/Spitzboden: bei der Befundaufnahme nicht begehbar

Garagengebäude: Massivbauweise (Stahlbeton, Ziegel), Krüppelwalmdach, Pfettendachstuhl,
Dacheindeckung lediglich mit Bitumenbahnen, Fassade nicht verputzt,
Rohbetonboden, diverse Einbauten, Giebelseiten in Holzbauweise mit Fenstern,
3 Deckensektionaltore, 2 x elektrisch (Fernbedienung), 1 x mechanisch,
teils Feuchtigkeitsschäden im Gebäude

Pferdestall: Massivbauweise (Stahlbeton, Tonziegelmauerwerk im Fachwerkstil),
Krüppelwalmdach, Pfettendachstuhl, Dacheindeckung lediglich mit Bitumenbahnen,
Rohbetonboden, diverse typische Einbauten für einen Pferdestall,
Giebelseiten in Holzbauweise, teils mit Fenstern,
Holztor im Rundbogenform, zweiflügelig, teils Feuchtigkeitsschäden im Gebäude

(Ausstattung für alle Gebäude siehe weiters ausführliche Fotodokumentation im Anhang)

3.5 Bau- und Erhaltungszustand, wirtschaftliche Wertminderung

Das ca. 20 Jahre alte Einfamilienhaus (Annahme vorwiegende Errichtung ca. 2003 - 2005) weist einen dem Baualter entsprechenden normalen bis guten Bau- und Instandhaltungszustand auf. Diverse Fertigstellungsarbeiten sind jedoch zu erbringen (zB. Geländer/Absturzsicherung Stiege EG/KG, Ausbau Turmzimmer DG, Nasszelle im KG, teils fehlende Sockelleisten). Kleinere Beschädigungen und Gebrauchsspuren im Gebäudeinneren, Grünspanflächen an der Nordfassade und teils von der Verwitterung gezeichnete Fassadenflächen sind sichtbar. Es besteht ein Instandhaltungsrückstand.

Das Wohngebäude zeigt in seiner Baukonzeption eine individuelle Bauweise, was zu einer wirtschaftlichen Wertminderung führt.

Die ebenso ca. 20 Jahre alten Nebengebäude (Garage, Pferdestall) weisen einen dem Baualter entsprechenden unterdurchschnittlichen Bau- und Instandhaltungszustand auf. Die Dachhaut besteht jeweils nur aus Bitumenbahnen. Beim für ein Einfamilienhaus etwas überdimensionierten Garagengebäude fehlt seit der Errichtung der Fassadenputz. Feuchtigkeitsschäden sind in beiden Baulichkeiten sichtbar. Es besteht jeweils ein Instandhaltungsrückstand.

Eigenschaften für eine wirtschaftliche Wertminderung (verlorener Bauaufwand) liegen nicht vor.

Die Überdimensioniertheit des Garagengebäudes wird bei der Marktanpassung mitberücksichtigt.

4 Außenanlagen

An baulichen Außenanlagen sind insbesondere vorhanden:

- * geschotterte Privatstraße in einer Länge von ca. 260 m, Breite ca. 3,00 m und geschotterter Vorplatz zwischen dem Wohn- und Garagengebäude
- * mehr oder minder befestigte(r) Zufahrt und Vorplatz beim Pferdestall
- * diverse betagte Begrenzungs- und sonstige Anlagen am Grundstück 898/5

Der Bau- und Erhaltungszustand dieser Außenanlagen ist als unterdurchschnittlich bis teils stark vernachlässigt einzustufen. Es besteht ein Instandhaltungsrückstand.

Die nicht befestigten Außenanlagen rund um das Wohngebäude haben Gras- und teils Baumbewuchs. Der Erhaltungszustand der gärtnerischen Außenanlagen im Bereich des Wohngebäudes ist als normal bzw. durchschnittlich zu bezeichnen.

Die landwirtschaftlichen Flächen wurden zuletzt vorwiegend nicht bewirtschaftet.

C Gutachten

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

Liegenschaften, die mit Einfamilienhäusern bebaut sind, dienen vorwiegend der Eigennutzung und nicht der Vermietung. Das Wohngebäude wird seit der Errichtung und auch zum Stichtag von den Familien der beiden Eigentümer bewohnt. Die Wertermittlung erfolgt daher auf Grundlage des Sachwertverfahrens (§ 6 LBG) in Form des Boden- und Bauwerts, was ebenso für die beiden dem Grundbuchkörper zugehörigen Grundstücke 898/5 und 898/6 gilt (landwirtschaftliche Flächen, Wald, Pferdestall, Straße).

Für den Bodenwert (Grundstück mit Baulandwidmung) 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 Grünlandflächen (Wiesen) und der Waldflächen (Bodenwert inkl. Bestandeswert) abstellend auf ortsnahe und regionale Transaktionen im Vergleichswertverfahren, hier jedoch aufgrund der untergeordneten Flächen zur Hauptsache (Wohngebäude) im vereinfachten Vergleichswertverfahren (Pkt. A.4 [5]). Teilabschnitte (zB. Privatstraße, verbuschte Flächen) werden entsprechend der Bewertungspraxis gesondert eingeschätzt.

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 überhaupt werthaltig - mit einem Zeitwert eingeschätzt.

Ausgehend vom Sachwert wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert (§ 2 LBG) der Liegenschaft ermittelt. Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der

Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

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

1 Sachwert

1.1 Bodenwert

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

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	W o h n l a g e			
Urfahr - Umgebung	Euro/m ² Grundfläche			
2026	66,49	112,89	201,67	319,63

In Ansehung des IPS ist eine Lage in einer eher abgelegenen ländlichen Alleinlage im Gemeindegebiet Hellmonsödt als normal bis gut einzustufen, sodass 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	Preise		Trend
	von	bis	
2025			
Hellmonsödt	150,00	220,00	↑

Diese auf Gemeinden abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf den gesamten Bezirk beziehen, eine genauere Aussagekraft (Basis: gute Wohnlage). Die in Bauland gewidmete Fläche der Liegenschaft liegt im Gemeindegebiet in einer eher abgelegenen ländlichen Alleinlage, etwas abseits der Streusiedlung Pelmberg und Auedt, aber wiederum auch im Nahbereich zur Landeshauptstadt Linz, sodass aufgrund dieser Richtpreise für den Bodenwert (Bauland) grundsätzlich ein Grundpreis von ca. EUR 150,00/m² oder etwas darüber heranzuziehen wäre.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Pelmberg und Hellmonsödt Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2021 - 2025, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-Preise dargestellt, wobei in Bezug auf den Stichtag die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen - unter Berücksichtigung einer allenfalls angenommenen Wertsteigerung bis zum Stichtag - valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Bezirk Urfahr-Umgebung, gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45635 Pelmberg								
2/2021	123/3	W	1.023	120.000	117,30	30	156.000	152,49
10/2023	917/11	W	796	180.000	226,13	5	189.000	237,44
2/2025	939/16, 939/17	W	1.396	260.000	186,25	3	267.800	191,83
GB 45625 Hellmonsödt								
3/2021	963/18	W	1.163	140.000	120,38	30	182.000	156,49
Summen			4.378				794.800	
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	182,00
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis, Widm. = Widmung								
Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.), mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert								
Wertanpassung lt. IPS: Wohngrundstücke, Bezirk Urfahr-Umgebung, gute Wohnlage (ca.)								
Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2025 (=IPS 2026) bis zum Stichtag 2/2026: 0 %								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise der aufgefundenen Kaufverträge bewegen sich in einer Bandbreite von ca. EUR 150,00 bis 240,00/m². Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei rd. EUR 182,00/m². Die Vergleiche zeigen, dass die Kaufpreise von örtlichen Baulandgrundstücken aus den Jahren 2023 und 2025 gegenüber jenen aus 2021 stark angestiegen sind.

Hinsichtlich der Bewertung des in Grünland gewidmeten, teils aus landwirtschaftlich nutzbaren Grundflächen und teils aus Waldflächen bestehenden Grundstückes wurden ebenso im Grundbuch zeitnahe Kaufpreise ortsnahe landwirtschaftlich genutzter Grundstücke bzw. Waldgrundstücke erhoben. Die aufgefundenen Transaktionen, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundstücksflächen unter einer angenommenen Wertanpassung von ca. 2 % p.a. zum Stichtag umgerechneten m²-Preise werden - unter Außerachtlassung der die Bonität erfassenden Ertragsmesszahlen - wie folgt dargestellt:

Landwirtschaftliche Grundstücke:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45635 Pelmberg								
4/2025	222/2, 911	LN	133	798	6,00	2	814	6,12
GB 45622 Altenberg								
3/2022	4665	LN	2110	20.000	9,48	8	21.600	10,24
GB 45625 Hellmonsödt								
9/2025	1111/1	LN	16.187	80.937	5,00	1	81.746	5,05
Summen			18.430				104.160	
Ø Kaufpreis/ m ² (Grünland)							gerundet	5,70
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis, Val. = (fiktive) Valorisierung								
mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert, Wertanpassung eingeschätzt (ca. 2 % p.a.)								

Bei der zweitangeführten Transaktion handelt es sich lt. Kaufvertrag um ein freizeitlich genutztes Grünlandgrundstück und eignet sich daher dieser Kaufpreis nicht als örtlicher Vergleichspreis für ein landwirtschaftlich genutztes Grundstück. Die wertangepassten Preise liegen bei den verbleibenden Transaktionen bei ca. EUR 5,00 - 6,00/m².

Waldgrundstücke:

KV/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²
GB 45635 Pelmborg								
12/2025	116	Wald	8.330	20.000	2,40	0	20.000	2,40
GB 45638 Riedl								
9/2023	20/7, 21/1 u.a.	Wald	6.355	6.000	0,94	5	6.300	0,99
5/2025	182/2 u.a.	LN/Wald	6.638	10.000	1,51	2	10.200	1,54
GB 45404 Haibach								
12/2024	2086/8	Wald	51.312	92.362	1,80	2	94.209	1,84
Summen			72.635				130.709	
Ø Kaufpreis/ m ² (Grünland)							gerundet	1,80
KV/J = Kaufvertrag/Jahr, Gst. = Grundstück, KP = Kaufpreis, Val. = (fiktive) Valorisierung mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert, Wertanpassung eingeschätzt (ca. 2 % p.a.)								

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise der aufgefundenen Kaufverträge bewegen sich in einer Bandbreite von ca. EUR 1,00 bis 2,40/m². Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei rd. EUR 1,80/m².

Die Werteinschätzung der landwirtschaftlich nutzbaren Teilflächen und der Waldflächen wird aufgrund des zur Hauptsache (Baulandfläche mit Wohngebäude) untergeordneten Bestandes im vereinfachten Vergleichwertverfahren auf Basis der eingeholten und voran angeführten Preise vorgenommen.

Der Bodenwert für das Grundstück 898/6 (Privatstraße) und die weiteren Teilflächen des Grundstückes 898/5 (verbuschte Flächen, Privatstraße) werden vom für den landwirtschaftlichen Nutzgrund angesetzten Bodenwert abgeleitet.

Aufgrund der bei dem in Bauland (Dorfgebiet) gewidmeten Grundstück 898/7 teilweise verordneten Schutzzone im Bauland (Hauptgebäude unzulässig) und der unterschiedlichen Nutzungskategorien bzw. -abschnitte der Teilflächen des Grundstückes 898/5 wird - einschließlich des Grundstückes 898/6 (Teilabschnitt der Privatstraße) - die Gesamtfläche der Liegenschaft für die Bewertung zunächst wie folgt aufgegliedert (Zonenbewertung):

Aufgliederung für Bewertung	a (m)	b (m)	Teilfl. (m ²)	Gesamt (m ²)
Gesamtfläche lt. Grundbuch				17.219
Aufgliederung für Zonenbewertung:				
Teilfl. Gst. 898/7, Baulandfläche ^{1) 3)}			630	
Teilfl. Gst. 898/7, Pufferzone im Bauland: Ff ₁ ^{1) 3)}			370	1.000
Teilfl. Gst. 898/5, fakt. erweiterte Gartenfläche ^{2) 3)}				1.800
Gst. 898/6 + Teilfl. Gst. 898/5, Erschließung (Straße)				1.338
Teilfl. Gst. 898/5, Wiese + Randzonen				8.379
Teilfl. Gst. 898/5T, Wiese verbuscht				489
Teilfl. Gst. 898/5, Wald				4.213
Kontrollsumme				17.219
¹⁾ lt. Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 2.34 (Sternchenbau), insg. 1.000 m ² , Widmung Dorfgebiet				
²⁾ erweiterte Gartenfläche Süd/West/Nord beim Wohngebäude ³⁾ ungefähre Ermittlung im System <i>doris.at</i>				
Darstellung Nutzungsarten der Grundstücks- bzw. Teilflächen lt. Grundbuchsauszug/A1-Blatt (Beilage 1)				

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der ländlichen Alleinlage, Größe, Widmung, Infrastruktur, Bebaubarkeit und in Beachtung vorstehender Kaufpreis-erhebungen und Preisinformationen wird das (fiktiv) unbebaute und aufgeschlossene Grundstück 898/7 zum Stichtag grundsätzlich mit einem Preis von EUR 160,00/m², jedoch die angenommene Teilfläche, für die eine Pufferzone im Bauland verordnet ist, mit einem Faktor von 0,8 davon eingeschätzt. Die Grünlandflächen (landwirtschaftl. Nutzgrund) werden grundsätzlich mit EUR 6,00/m² und die Waldflächen inkl. Bestandeswert mit EUR 2,50/m² bewertet. Die faktisch erweiterte Gartenfläche beim Wohngebäude wird mit dem 3-fachen Grünlandwert eingeschätzt. Die weiteren Nebenflächen werden mit einem Faktor vom angesetzten Grünlandwert bewertet (siehe Tabelle).

Auf Grundlage der vorstehenden Aufgliederung errechnet sich der Bodenwert (Waldflächen inkl. Bestandeswert) insgesamt wie folgt:

Bodenwert	m ²	EUR/m ²	Fkt.	EUR	EUR
Grundfläche lt. Grundbuch	17.219				
Aufteilung (Zonenbewertung):					
Gst. 898/7, Teilfl. Bauland ¹⁾	630	160,00		100.800	
Gst. 898/7, Teilfl. Pufferzone im Bauland ²⁾	370	160,00	0,8	<u>47.360</u>	148.160,00
Gst. 898/5, Teilfl. fakt. erweiterter Garten ^{2) 3)}	<u>1.800</u>	6,00	3		<u>32.400,00</u>
	2.800				180.560,00
Gst. 898/6, Teilfl. Gst. 898/7 (Straße)	1.338	6,00	0,2	1.606	
Gst. Gst. 898/5, Teilfl. Wiese + Randzonen	8.379	6,00		50.274	
Gst. Gst. 898/5, Teilfl. Wiese verbuscht	489	6,00	0,6	<u>1.760</u>	53.640,00
Gst. 898/5, Teilfl. Wald ⁴⁾	<u>4.213</u>	2,50			<u>10.533,00</u>
	17.219				244.733,00
Abschlag wg. (kein Ansatz)					
Bodenwert				gerundet	244.700,00
¹⁾ Teilfläche Wohngebäude/Vorplatz/Garten ²⁾ Teilfläche Garagengebäude/Vorplatz ³⁾ Widmung: landwirtschaftl. Nutzgrund					
⁴⁾ inkl. Bestandeswert, Ausmaß Teilflächen: ungefähre Ermittlung im System <i>doris.at</i> bzw. geschätzt					

1.2 Bauwert

Gewöhnliche Lebensdauer, Restnutzungsdauer

Wohngebäude: Bei einem angenommenen Gebäudealter von ca. 20 Jahren (Annahme hauptsächliche Errichtung ca. 2003 - 2005) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher Wohngebäude von 80 Jahren wird die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 60 Jahren angenommen.

Garagegebäude: Bei einem angenommenen Gebäudealter von ca. 20 Jahren (Annahme hauptsächliche Errichtung ca. 2003 - 2005) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher Gebäude von 50 Jahren wird die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 30 Jahren angenommen.

Pferdestall: Bei einem angenommenen Gebäudealter von ca. 20 Jahren (Annahme Errichtung ca. 2005) und einer angenommenen gewöhnlichen Lebensdauer (übliche Gesamtnutzungsdauer) solcher Gebäude von 40 Jahren wird die (wirtschaftliche) Restnutzungsdauer zum Stichtag mit 20 Jahren angenommen.

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 (inklusive Umsatzsteuer). Als technische Wertminderung (Alterswertminderung) wird die bei Einfamilienhäusern, Garagegebäuden und landwirtschaftlichen Objekten übliche lineare Wertminderung herangezogen. Die angesetzten Herstellungskosten und die Abschläge - sofern zutreffend - für die Fertigstellungsarbeiten, Alterswertminderung, den Instandhaltungsrückstand und die wirtschaftliche Wertminderung (verlorener Bauaufwand) können der nachstehenden Berechnungstabelle entnommen werden.

Der Bauwerte errechnen sich wie folgt:

Bauwert 1 (Einfamilienhaus):

Bauwert (nach Nutzfläche)	m ²	EUR/m ²	EUR	%	EUR
Wohngebäude EG/OG	306	3.120	954.720		
Wohngebäude DG	19	2.340	44.460		
Wohngebäude KG	<u>160</u>	1.560	<u>249.600</u>		1.248.780,00
Herstellungswert/ Neubauwert	485				1.248.780,00
Wertminderung wg. Baumängeln/-schäden					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten			1.248.780	5	<u>-62.439,00</u>
Gekürzter Herstellungswert					1.186.341,00
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
technische Wertminderung (linear)	ND 80	RND 60	1.186.341	25	<u>-296.585,00</u>
					889.756,00
Instandhaltungsrückstand			889.756	5	-44.488,00
wirtschaftliche Wertminderung			889.756	5	-44.488,00
Bauwert 1				gerundet	800.800,00

ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)

Bauwert 2 (Garagengebäude):

Bauwert (nach Nutzfläche)	m ²	EUR/m ²	EUR	%	EUR
Garagengebäude	<u>167</u>	1.250			<u>208.750,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	167				208.750,00
Wertminderung wg. Baumängeln/-schäden					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten			208.750	12	<u>-25.050,00</u>
Gekürzter Herstellungswert					183.700,00
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
technische Wertminderung (linear)	ND 50	RND 30	183.700	40	<u>-73.480,00</u>
					110.220,00
Instandhaltungsrückstand			110.220	10	-11.022,00
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwert 2				gerundet	99.200,00

ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)

Bauwert 3 (Pferdestall):

Bauwert (nach Nutzfläche)	m ²	EUR/m ²	EUR	%	EUR
Pferdestall	<u>132</u>	1.400			<u>184.800,00</u>
Herstellungswert/ Neubauwert	132				184.800,00
Wertminderung wg. Baumängeln/-schäden					
Wertminderung wg. Fertigstellungsarbeiten					
Gekürzter Herstellungswert					184.800,00
technische Wertminderung (nach Ross)	ND	RND			
technische Wertminderung (linear)	ND 40	RND 20	184.800	50	<u>-92.400,00</u>
					92.400,00
Instandhaltungsrückstand			92.400	10	-9.240,00
wirtschaftliche Wertminderung					
Bauwert 3				gerundet	83.200,00

ND: angenommene übliche Gesamtnutzungsdauer des Gebäudes RND: angenommene Restnutzungsdauer (je zum Stichtag)

Zusammenstellung (Bauwerte 1, 2 und 3):

Summe Bauwerte		EUR
Bauwert 1	Wohngebäude	800.800,00
Bauwert 2	Garagengebäude	99.200,00
Bauwert 3	Pferdestall	83.200,00
Summe Bauwerte		983.200,00

1.3 Wert Außenanlagen

Laut *Kranewitter* beträgt der Wert der Außenanlagen, sofern es sich um einfache Anlagen handelt, 2 bis 4 % der Gebäudeherstellungskosten (Neubaukosten). Bei den Außenanlagen ist aber stets zu prüfen, ob diese überhaupt werterhöhend sind und von einem Käufer honoriert werden.

Eine Erschließung einer bebauten Liegenschaft wird vom Käuferpublikum vorausgesetzt und grundsätzlich nicht gesondert vergütet. Die vorhandenen Außenanlagen (insb. geschotterte Privatstraße) werden daher nicht für die Bewertung der Immobilie als gesondert werthaltig angesehen, die Ermittlung eines Zeitwertes entfällt daher.

1.4 Berechnung

Der Sachwert errechnet sich wie folgt:

Sachwert	EUR
Bodenwert	244.700,00
Bauwert (1+2+3)	983.200,00
Zeitwert Außenanlagen (kein Ansatz)	
SACHWERT	1.227.900,00

2 Verkehrswert

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

Der ermittelte Sachwert ist für die Liegenschaft in der konkreten Lage marktbedingt nicht erzielbar und entspricht daher nicht dem Verkehrswert. Dies aus folgenden Gründen:

Die Immobilie zeigt im Außenbereich (zB. betagte/inaktive Toranlage bei der Zufahrt, lediglich geschotterte Privatstraße und desgleichen befestigter Vorplatz zwischen Wohn- und Garagengebäude, unverputztes Garagengebäude, diverse Anlagen für den ehemaligen Pferdestallbetrieb, Einzäunung) ein - für einen Wohnstandort - teils stark vernachlässigtes Erscheinungsbild. Augenscheinlich wurden in den letzten Jahren in Teilabschnitten Erneuerungen und Instandhaltungen nicht vorgenommen. Investitionen am Standort stellten offenbar nur - soweit fertiggestellt - auf das Wohngebäude ab. Zwischen dem markanten Wohngebäude und dem Zustand der umliegenden Außenbereiche besteht eine gewisse Inadäquanz.

Das Wohngebäude weist eine individuelle Bauweise auf und ist nicht zur Gänze fertig gestellt (Pkt. B.3.5). Für das zum Stichtag im Ausbau befindliche Turmzimmer (DG) wäre ein baubehördlicher Konsens zu erwirken. Das Garagengebäude ist für ein Einfamilienhaus etwas überdimensioniert. Die zum Stichtag gegebene Nutzung des Pferdestalls ist baubehördlich nicht gesichert (Pkt. B.3.2).

Alle diese Eigenschaften bzw. Umstände wirken sich negativ auf Kaufinteressenten aus und erwartet sich ein potentieller Käufer für einen Kaufentscheid einen entsprechenden Abschlag. Marktbedingt ist daher eine Marktanpassung vorzunehmen, die unter Berücksichtigung der bereits vorgenommenen Abschläge bei den Bauwerten mit einem Abschlag von 30 % auf den ermittelten Sachwert eingeschätzt wird. Darin ist auch hinreichend mitberücksichtigt, dass grundbücherliche und außerbücherliche Dienstbarkeiten (Pkt. B.1 samt Anmerkungen) und offene dingliche Gemeindeabgaben bestehen (Pkt. A.4 [4]).

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	EUR	%	EUR
Sachwert			1.227.900,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	1.227.900	30	-368.370,00
VERKEHRSWERT		gerundet	860.000,00

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

D Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 194, Grundbuch 45625 Hellmonsödt, Bezirksgericht Urfahr, mit der Objektadresse 4202 Hellmonsödt, Auedt 11 (Einfamilienhaus, Garagengebäude, Pferdestall) beträgt zum Stichtag

€ 860.000,--

(in Worten: Euro achthundertsechzigtausend)


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

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 23.4.2006, Zl. Jv 3927-9/00

Fachgebiete aus Nomenklatur:

- 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum
- 94.23 Geschäftsräumlichkeiten
- 94.65 Baugründe
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parfizierung



ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

LNr.	<u>Seiten</u> A4-Format
1	3
2	1
3.1	1
3.2	1
3.3	1
4	1
5.1	1
5.2	1
5.3	4
6.1	1
6.2	1
6.3	1
6.4	1
7.1	1
7.2	1
8	3
9	19
	42

*) nachträglicher Einreichplan, primärer Einreichplan vom März 2003

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

Unterfertigungshinweis:

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

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

ANHANG

Beilage 1

Grundbuchsauszug

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 45625 Hellmonsödt			EINLAGEZAHL 194		
BEZIRKSGERICHT Urfahr					

Letzte TZ 5289/2025					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
898/5	GST-Fläche	15507			
	Bauf.(10)	137			
	Landw(10)	7804			
	Landw(30)	489			
	Gärten(10)	2238			
	Wald(10)	4213			
	Sonst(10)	626			
898/6	G Sonst(10)	*	712		
898/7	G GST-Fläche	*	1000		
	Bauf.(10)		367		
	Gärten(10)		633	Auedt 11	
GESAMTFLÄCHE		17219			
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)					
Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)					
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)					
Wald(10): Wald (Wälder)					
***** A2 *****					
1	a	1215/1953 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 924 (EZ 149)			
2	a	1216/1953 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 923 (EZ 116)			
3	a	1217/1953 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung hins Gst 898/3 (EZ 118)			
4	a	4805/2002 Kaufvertrag 2002-06-28 Zuschreibung Gst 898/6 aus EZ 118			
	b	4805/2002 Kaufvertrag 2002-06-28 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 899/1 (Teil 1) aus EZ 110; Einbeziehung in Gst 898/6 (P 739/2002)			
6	a	2991/2016 Bauplatz (auf) Gst. 898/7 Bescheid 2016-04-08 (610-2-2016/Ra)			
***** B *****					
4	ANTEIL: 1/2				
	Frieda Poltinger				
	GEB:	1951-06-05 ADR: Auedt 11, Hellmonsödt	4202		
	a	98/2014 Kaufvertrag 2013-08-06, Insolvenzgerichtliche Genehmigung 2013-09-25 Eigentumsrecht			
	b	5181/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 22.12.2024 für Mag. Herwig Kammler Rechtsanwalt geb 1974-07-05 als Treuhänder			
5	ANTEIL: 1/2				

Hubert Poltinger	
GEB: 1980-01-07 ADR: Auedt 11, Hellmonsödt 4202	
a 98/2014 Kaufvertrag 2013-08-06, Insolvenzgerichtliche Genehmigung 2013-09-25 Eigentumsrecht	
b 5181/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 22.12.2024 für Mag. Herwig Kammler Rechtsanwalt geb 1974-07-05 als Treuhänder	
***** C *****	
1	a 1701/1965 2991/2016 DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt 2 Dienstbarkeitsvertrag 1965-03-15 hins Gst 898/5 898/7 für Gst 359/2 (EZ 122) GB Riedl
2	a 1631/1965 DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitungen gem Pkt 2.) Dienstbarkeitsvertrag 1965-03-04 hins Gst 898/6 für Gst 359/2, EZ 122 KG Riedl
	b 4805/2002 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 118
3	a 4805/2002 DIENSTBARKEIT Geh- u Fahrtrecht gem Pkt III Kaufvertrag 2002-06-28 hins Gst 898/6 für Gst 898/3 899/2 898/1 899/1
4	a 4805/2002 DIENSTBARKEIT Drainageleitungsrecht gem Pkt IV Kaufvertrag 2002-06-28 hins Gst 898/6 für Gst 898/3 899/2
16	a 2024/2022 Pfandurkunde 2022-04-22 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 355.000,-- für Volkskreditbank AG (FN 76096g)
19	b 4896/2024 IM RANG 5153/2023 Schuld- und Pfandurkunde 2023-12-27 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 790.000,-- für Dipl.-Ing. Claus Rechberger geb 1974-05-13
21	auf Anteil B-LNR 4 a 5119/2024 Exekutionsbewilligung 2025-01-10, Beschluss 2025-01-14 PFANDRECHT vollstr EUR 0,-- Kosten EUR 562,08 samt 4% Zinsen seit 27.09.2024 Antragskosten EUR 222,10 für Auto Völkl GmbH (HRB 5846, Amtsgericht Passau) (12 E 4955/24y)
	b gelöscht
22	auf Anteil B-LNR 4 a 701/2025 IM RANG 4328/2024 Exekutionsbewilligung 2025-01-23 PFANDRECHT vollstr EUR 18.478,60 samt jährliche Zinsen 11,68 % aus EUR 16.796,04 ab 08.01.2024 Kosten EUR 1.429,92 samt 4 % Z seit 30.08.2024 Kosten EUR 870,60 Antragskosten EUR 725,06 für TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v) (12 E 4256/24d)
23	a 4772/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 54.118,04, 5,86 % Zinsen aus EUR 177,20 ab 19.06.2024 bis 30.06.2024, 5,68 % Zinsen aus EUR 177,20 ab 01.07.2024 bis 31.12.2024, 4,56 % Zinsen aus EUR 177,20 ab 01.01.2025 bis 30.06.2025, 4,56 % Zinsen aus EUR 9.480,00 ab 02.01.2025 bis 30.06.2025,

4,56 % Zinsen aus EUR 7.646,10 ab 11.01.2025 bis
30.06.2025,
4,05 % Zinsen aus EUR 177,20 ab 01.07.2025,
4,05 % Zinsen aus EUR 7.646,10 ab 01.07.2025,
4,05 % Zinsen aus EUR 790.000,00 ab 01.07.2025,
4,05 % Zinsen aus EUR 9.480,00 ab 01.07.2025,
Kosten EUR 4.741,37 samt 4 % Zinsen seit 04.09.2025,
Antragskosten EUR 1.882,64 für
Dipl. Ing. Claus Rechberger geb 1974-05-13
(12 E 5138/25m)

24 auf Anteil B-LNR 5

a 5289/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von EUR 12.636,07,
15,20 % Z aus EUR 12.636,07 ab 31.07.2025,
Zinsbetrag EUR 3.450,23,
Kosten EUR 2.619,68 samt 4 % Z seit 14.10.2025,
Antragskosten von EUR 788,92 für
TeamBank Österreich - Niederlassung der TeamBank AG
Nürnberg (FN 305043v)
(12 E 5519/25s - beigetreten zu 12 E 5138/25m)

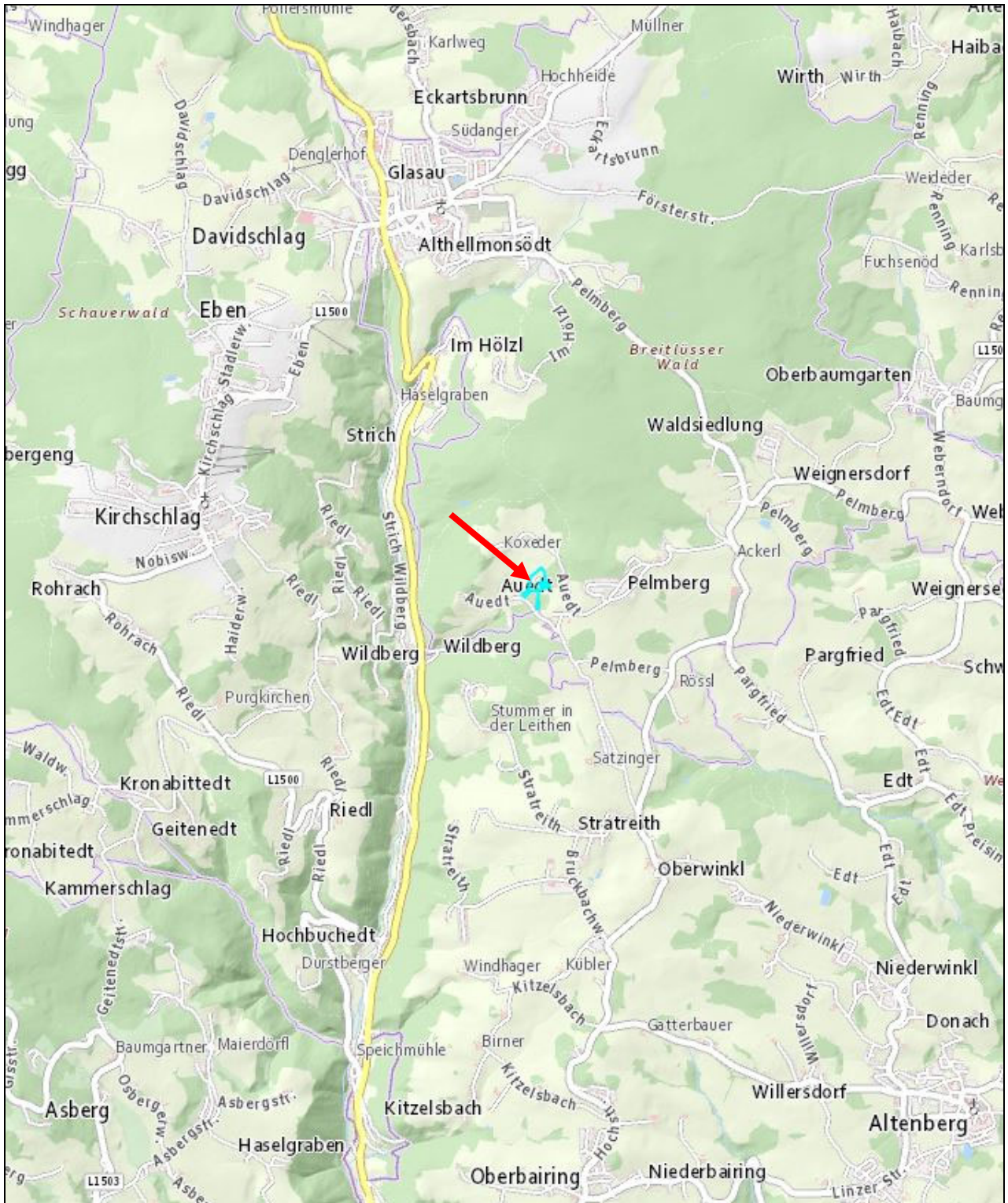
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

20.12.2025 16:53:23

Beilage 2

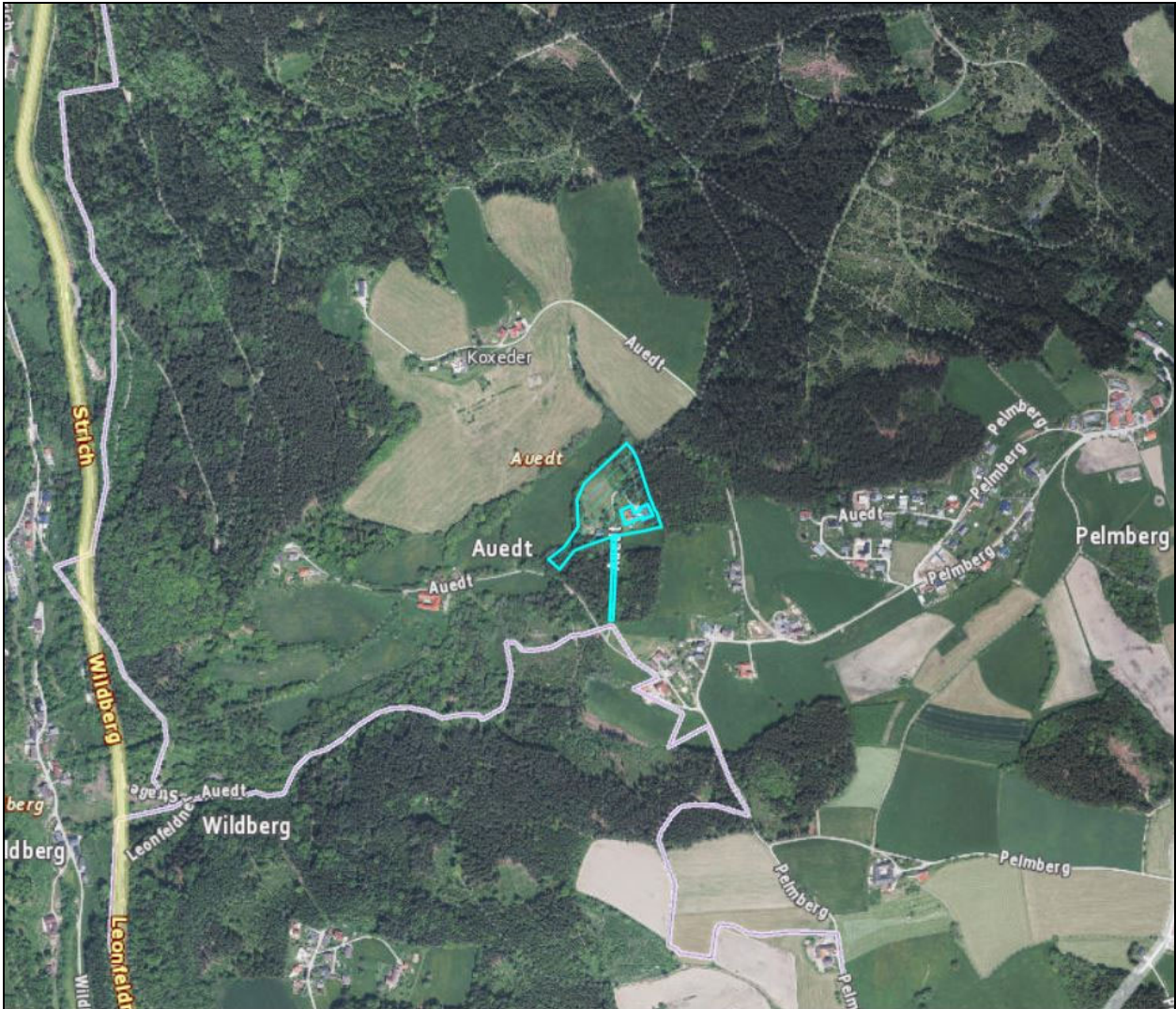
Veranschaulichung örtliche Lage (Übersicht)



Auszug aus DORIS Grundkarte (doris.at), Gemeindegebiet Hellmonsödt und Umgebung mit Markierung des Standortes

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

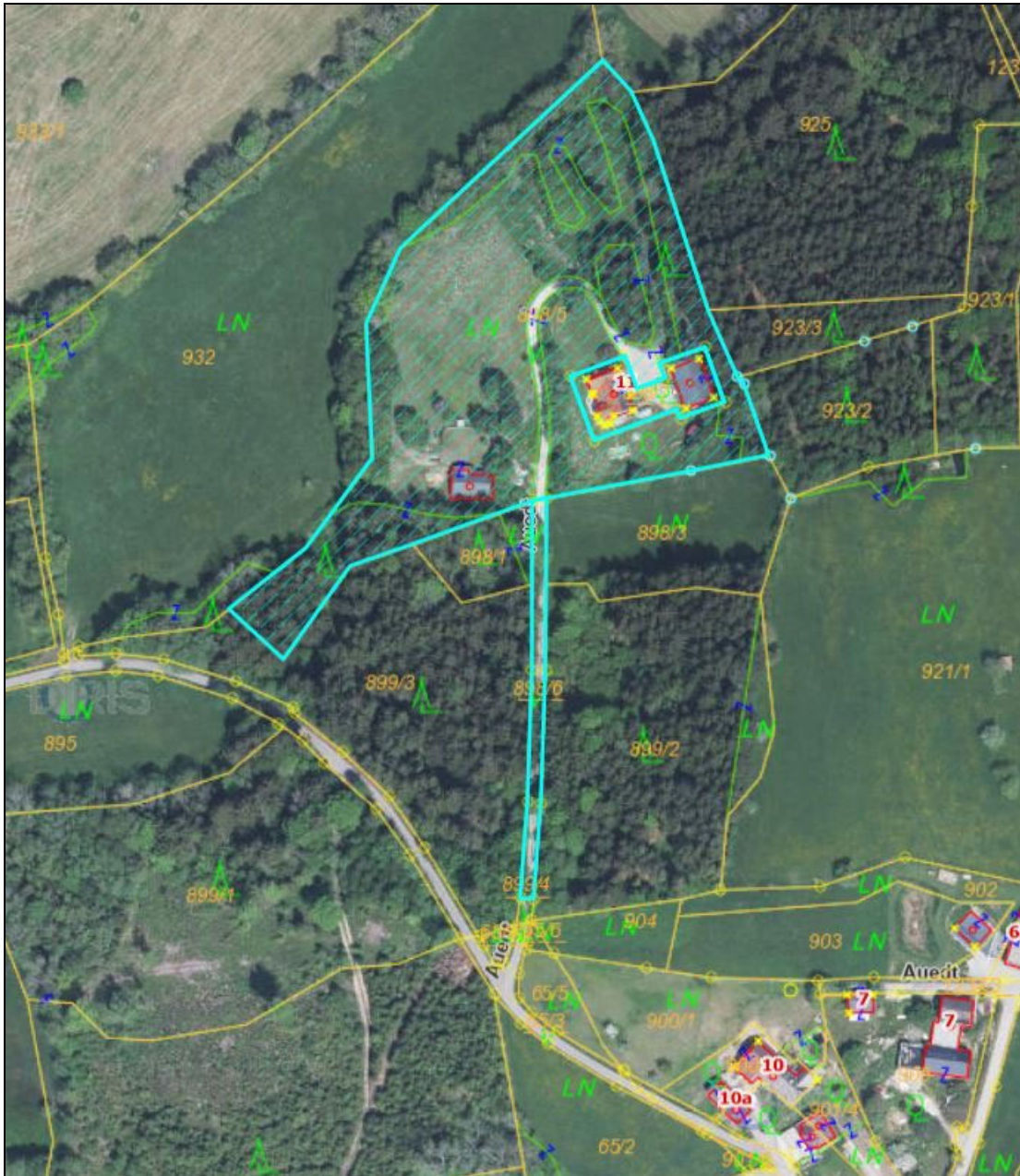
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem - doris.at).



Lageplan/Orthofoto (Übersicht) mit Markierung der Grundstücke 898/5, 898/6, 898/7 (EZ 194)

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

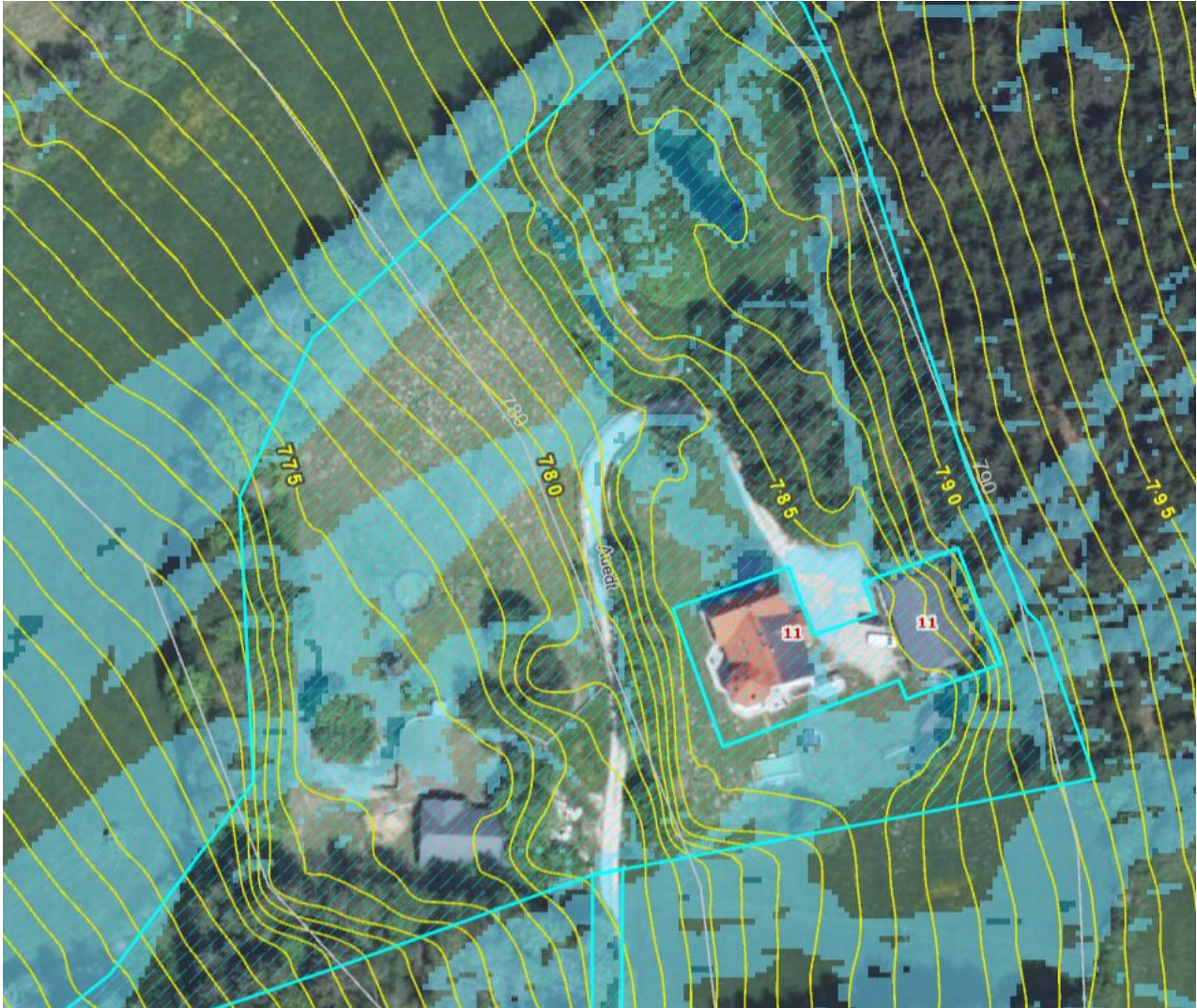
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Lageplan/Orthofoto (Detail) mit Hausnummern und Markierung der Grundstücke 898/5, 898/6, 898/7 (EZ 194)

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-Informationssystem – doris.at).



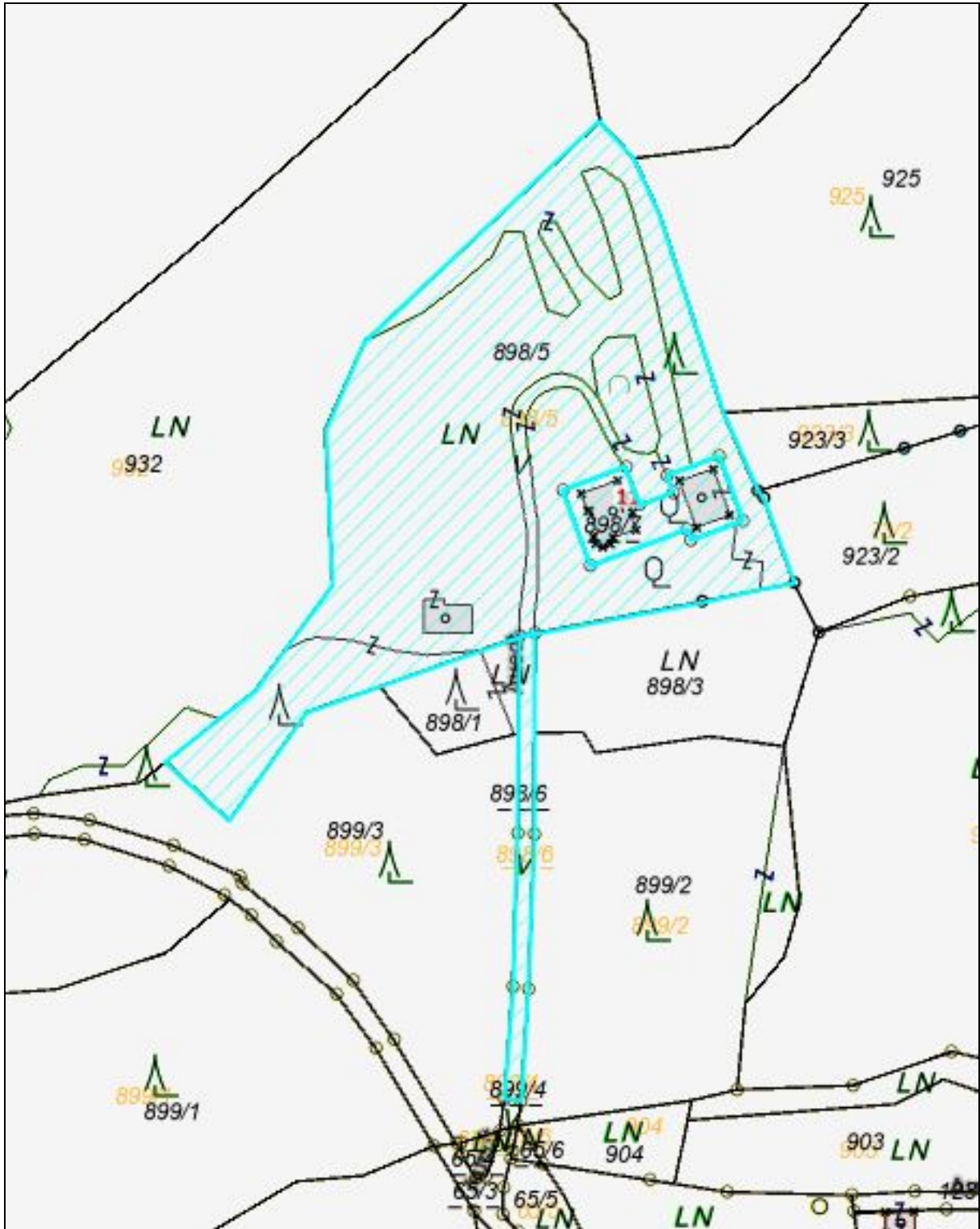
Lageplan/Orthofoto, Detail 2 mit Hausnummer, Höhenschichtlinien, Hangwasserhinweiskarte
und Markierung des Grundstückes 898/7 und der Teilflächen der Grundstücke 898/5, 898/6 (EZ 194)

Die Grundstücke sind lt. Darstellung im System *doris.at* von der Hangwasserhinweiskarte teils betroffen.

Beilage 4

Lageplan/DKM

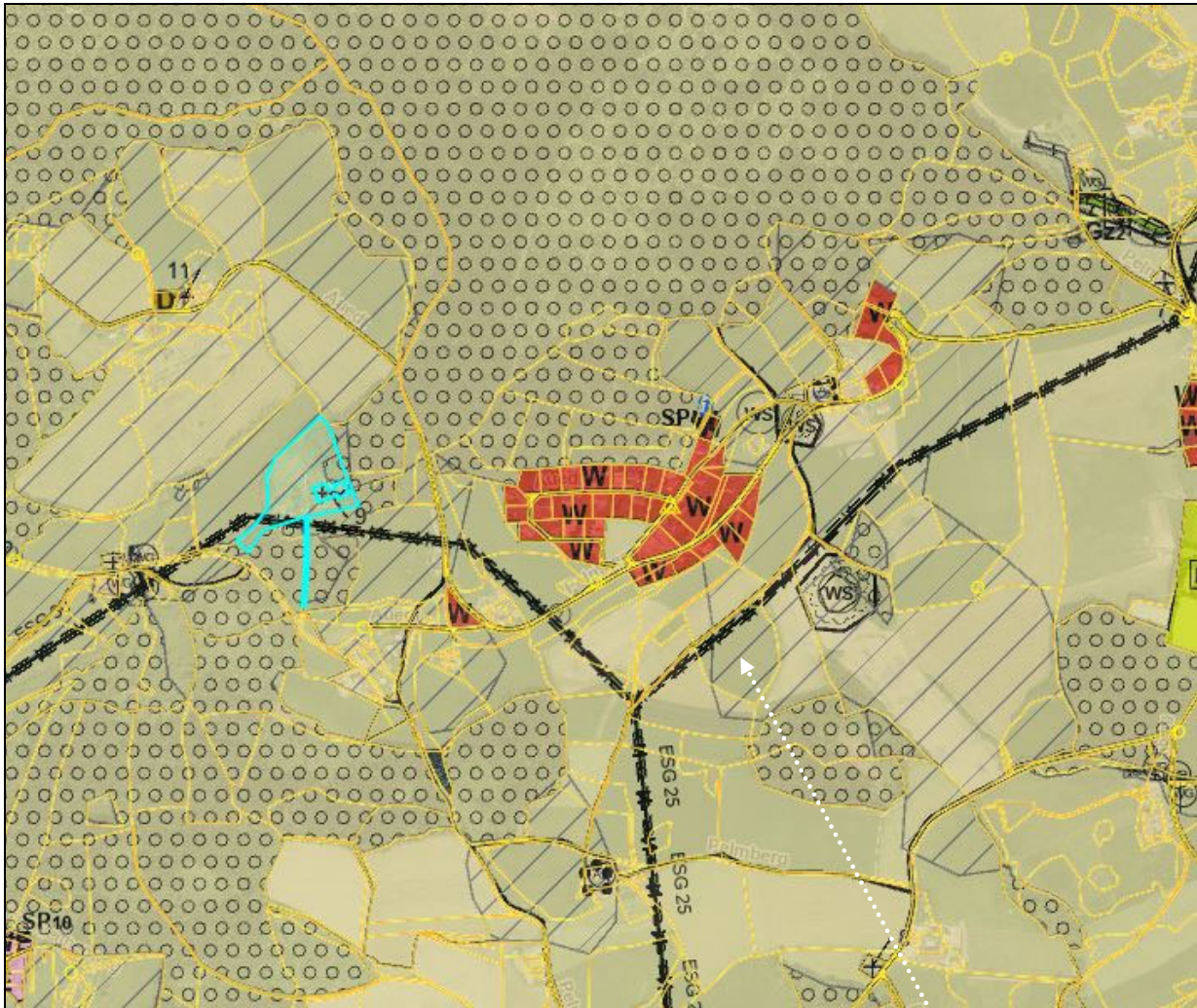
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
 (Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Lageplan mit Markierung der Grundstücke 898/5, 898/6, 898/7 (EZ 194)

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 Marktgemeinde Hellmonsödt
mit Markierung der Grundstücke 898/5, 898/6, 898/7 (EZ 194) - Übersicht

Grundflächen (olivgrün)	Widmung Grünland: Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland jedoch Gst. 898/7: Widmung Dorfgebiet (Sternchenbau +9) Details siehe Beilagen 5.2, 5.3
Schraffierte Fläche Grundflächen (olivgrün mit Kreisraster)	Regionales Raumordnungsprogramm (ROP) Linz Umland - Grünzonen Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

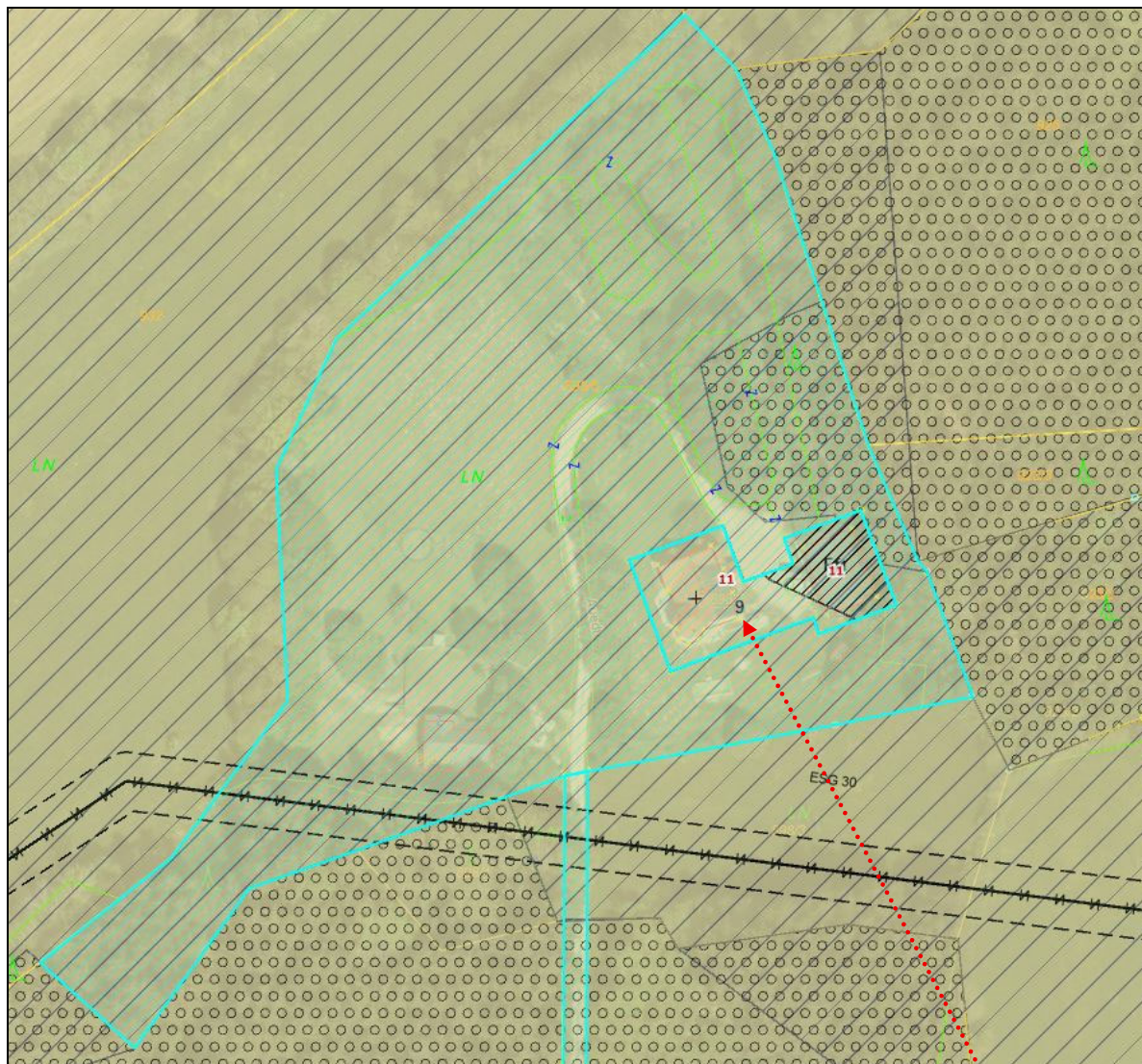
Für das bebaubare Grundstück 898/7 ist lt. Mitteilung der Marktgemeinde Hellmonsödt/Bauabteilung ein Bebauungsplan nicht verordnet.

Laut Abfragen in *doris.at* ist das Grundstück 898/7 von einem geogenen Baugrundrisiko und sind alle Grundstücke von einer Gefahrenzone Wildbach nicht betroffen.

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 Marktgemeinde Hellmonsödt
 mit Markierung der Grundstücke 898/5, 898/7, Teilfläche 898/6 (EZ 194) und der Hausnummer - Detail

- Grundflächen (olivgrün)** Widmung Grünland:
 Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Flächen, Ödland
jedoch Gst. 898/7: Widmung Dorfgebiet (Sternchenbau +9)
Nähere Details siehe Beilagen 5.3 (Verordnung)
- Schraffierte Fläche Grundflächen (olivgrün mit Kreisraster)** Regionales Raumordnungsprogramm (ROP) Linz Umland - Grünzonen
 Wald entsprechend der forstrechtlichen Planung

Für das bebaubare Grundstück 898/7 ist lt. Mitteilung der Marktgemeinde Hellmonsödt/Bauabteilung ein Bebauungsplan nicht verordnet.

Laut Abfragen in *doris.at* ist das Grundstück 898/7 von einem geogenen Baugrundrisiko und sind alle angeführten Grundstücke von einer Gefahrenzone Wildbach nicht betroffen.

Beilage 5.3

Flächenwidmungsplan Nr.2, Änderung Nr. 2.34

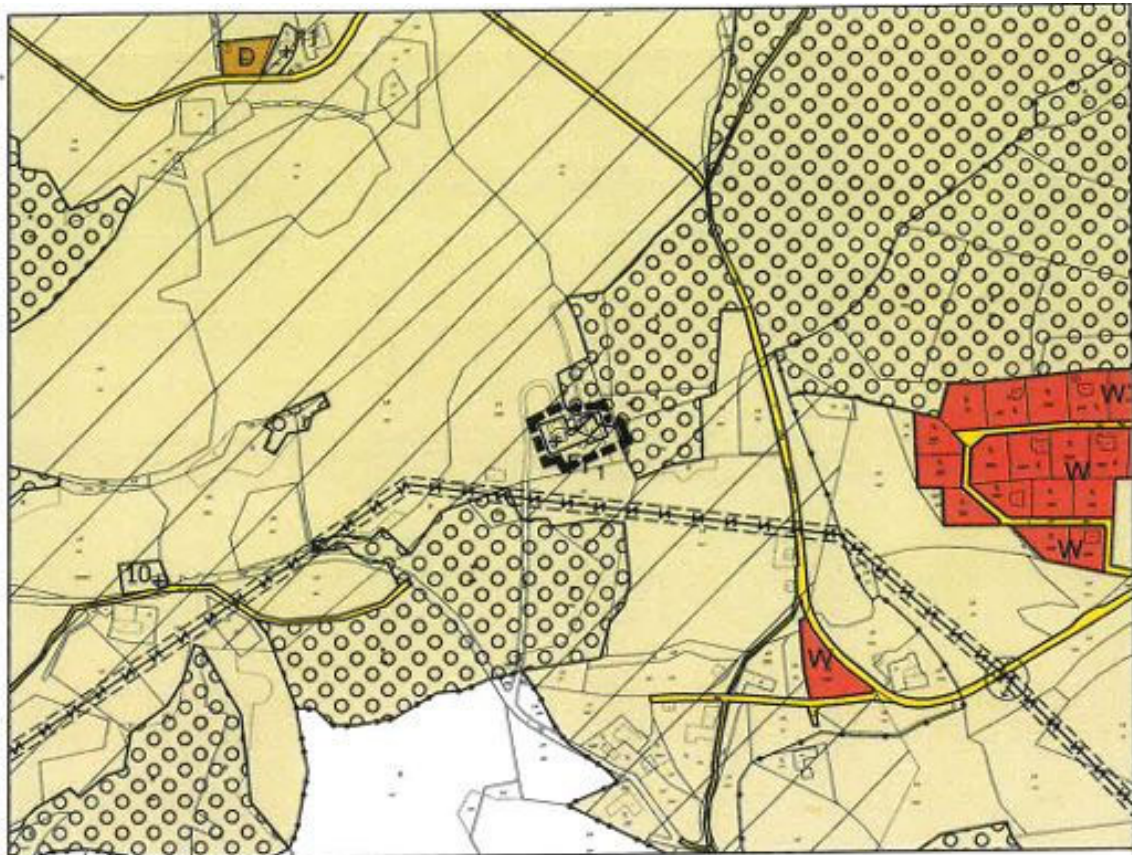
(rechtswirksam seit 4.9.2015)

Bestehende Wohngebäude im Grünland: Nr. 9, sog. Sternchenbau








(Quelle: Marktgemeinde Hellmonsödt)

FLÄCHENWIDMUNGSPLAN GEMEINDE HELLMONSÖDT		EV.NR.FPL.	EV.NR.Ä.
		FW 2 2002	FW 2.34
TEIL A - FLÄCHENWIDMUNGSTEIL NR. 2 ÄNDERUNG NR. 2.34		M 1 : 5000	
GRUNDLAGE TEIL B: ÖEK NR.1 ÖEK ÄNDERUNG NR. -		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES VOM	
ÖFFENTLICHE AUFLAGE		BESCHLUSS DES GEMEINDERATES	
AUFLAGE	VON	BIS	ZAHL
			-610-2.34-2015/FLWP/Ra
			DATUM
			-02.07.2015
Planaufgabeverfahren gemäß § 36 Abs. 4 Oö. ROG 1994 entfallen.		 	
RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	
GENEHMIGUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG		KUNDMACHUNG	
Amt der Oö. Landesregierung RO-R- 311192/4 -2015 		KUNDMACHUNG	VOM 20.08.2015
Dieser Plan wurde mit Bescheid der Oö. Landesregierung vom <u>31.07.2015</u> gemäß § 34 Oö. Raumordnungsgesetz 1994 i.d.g.F. aufsichtsbehördlich genehmigt.		ANSCHLAG	AM 20.08.2015
Für die Oö. Landesregierung im Auftrag  		ABNAHME	AM 04.09.2015
		 	
		RUNDSIEGEL BÜRGERMEISTER	
VERORDNUNGSPRÜFUNG DER OÖ. LANDESREGIERUNG			
PLANVERFASSER ARCHITEKTEN ZELLINGER GUNHOLD + PARTNER			
 ZIVILTECHNIKER GESMBH A-4020 LINZ GOETHESTRASSE 7 TEL +43.732.663434 FAX +43.732.665809 OFFICE@ZGP.AT WWW.ZGP.AT			
	LINZ ORT	05.12.2014 DATUM	 UNTERSCHRIFT

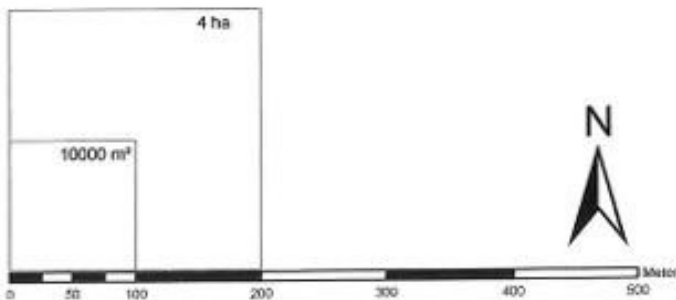
Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 2.34 der Marktgemeinde Hellmonsödt, Deckblatt



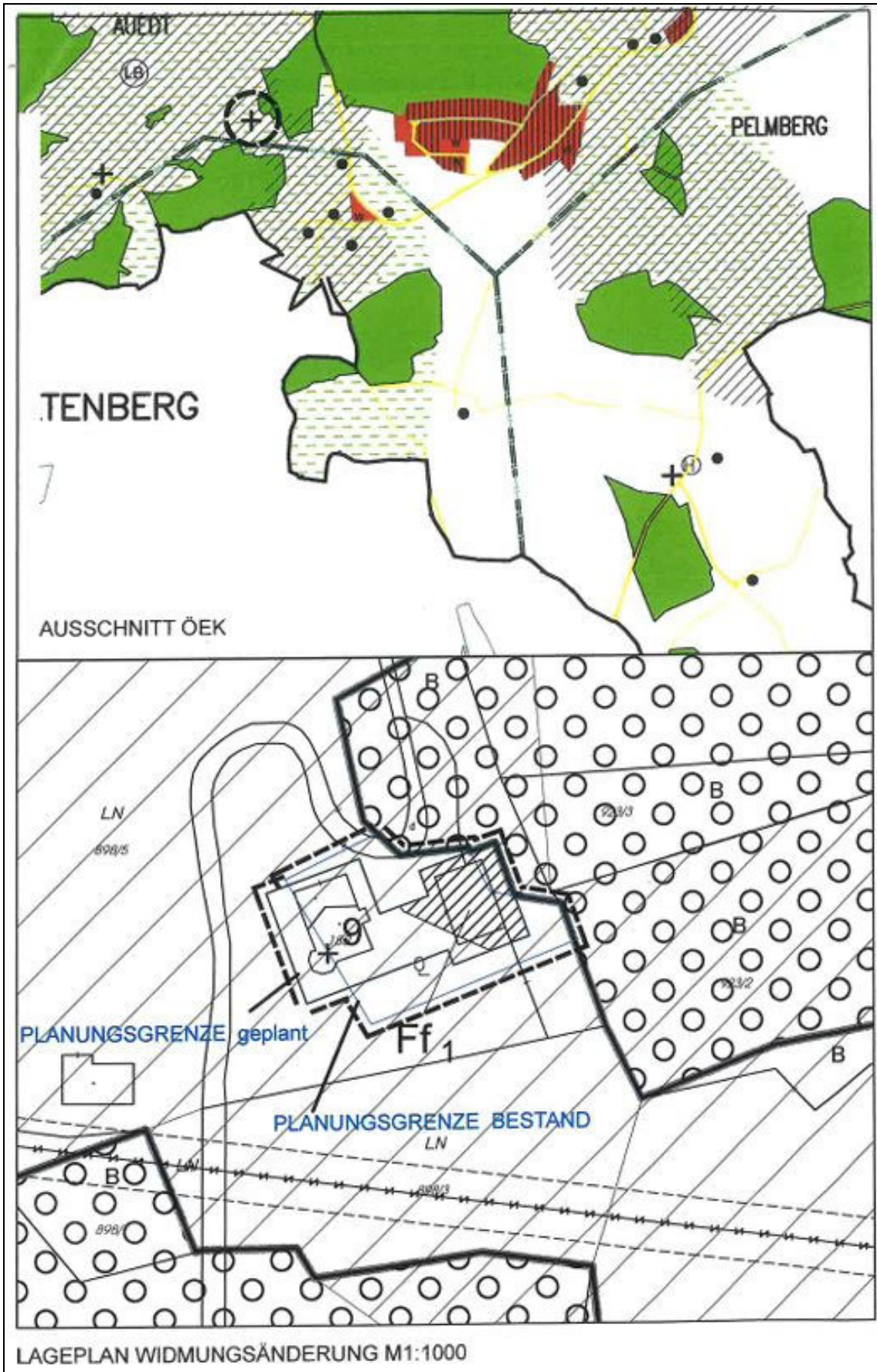
LEGENDE DER IM GELTUNGSBEREICH VERWENDETEN PLANZEICHEN

-  Für die Land- und Forstwirtschaft bestimmte Fläche, Ödland
-  Bestehendes Wohngebäude im Grünland
Die Signatur + weist eine von Grünland umgebene Baulandfläche (in der Regel unter 1000 m²) mit einem bestehenden Wohngebäude als Hauptgebäude aus. Weitere Hauptgebäude sind unzulässig. Für die in einem Anhang zum Flächenwidmungsteil dargestellte Fläche, die im nachfolgenden Verzeichnis fortlaufend mit der jeweiligen Grundstücksnummer, der Hausnummer und dem Flächenausmaß angeführt ist, wird die Widmung Dorfgebiet festgelegt.
-  Schutz- oder Pufferzone im Bauland (Frei- und Grünfl., Bepflanzungen)
Ff 1: Hauptgebäude unzulässig
-  Regionales ROP Linz Umland - Grünzonen
-  Änderungsgebiet Grenze des Planungsraums
-  Grundstücksgrenze
-  Widmungsgrenze

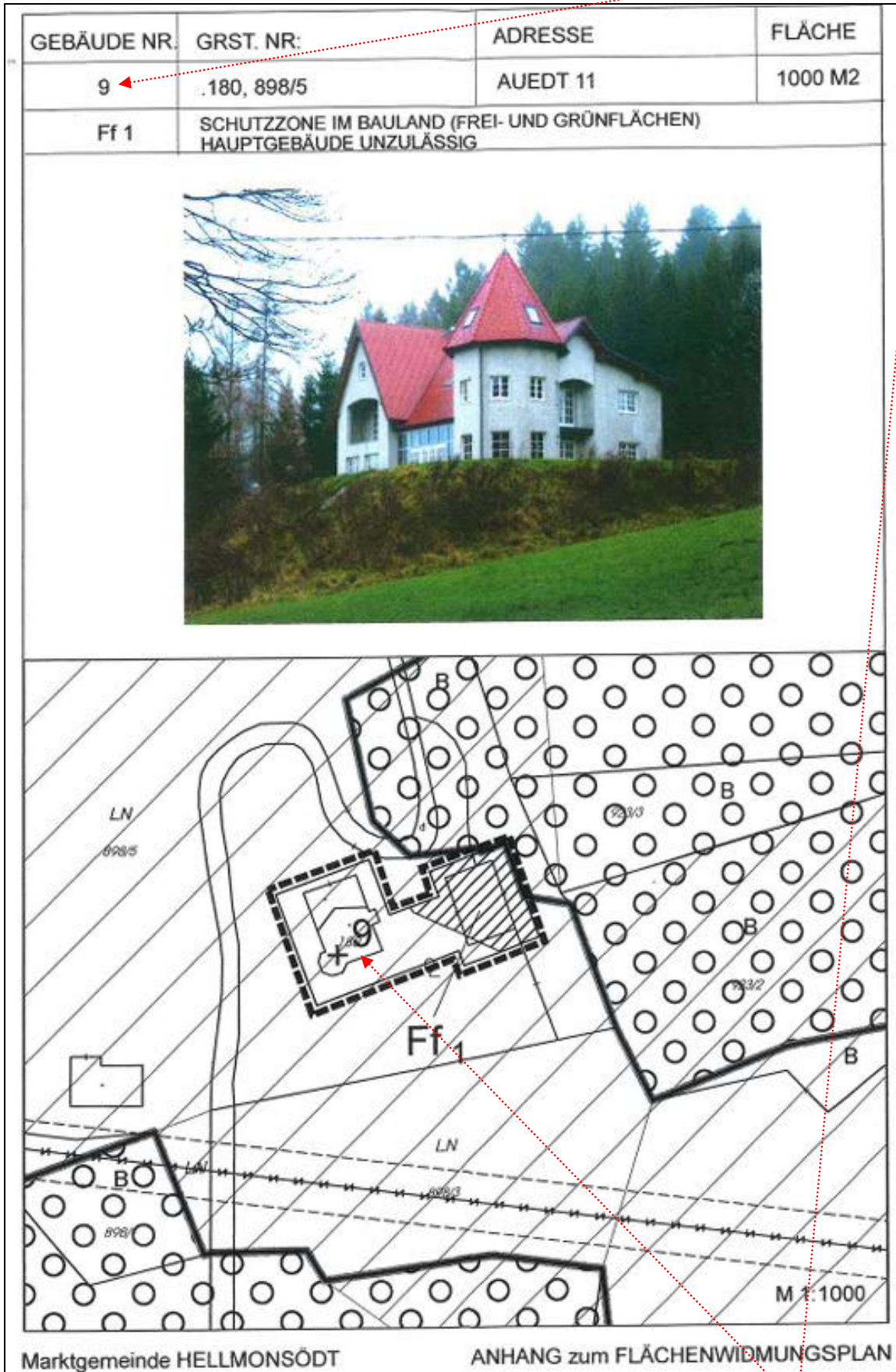
Längen - Flächenmaßstab: M 1:5000



Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 2.34 der Marktgemeinde Hellmonsödt, Blattabschnitt 1 (Legende)



Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 2.34 der Marktgemeinde Hellmonsödt, Blattabschnitt 2
(Plandarstellung Planungsgrenze Bestand - Planungsgrenze geplant)

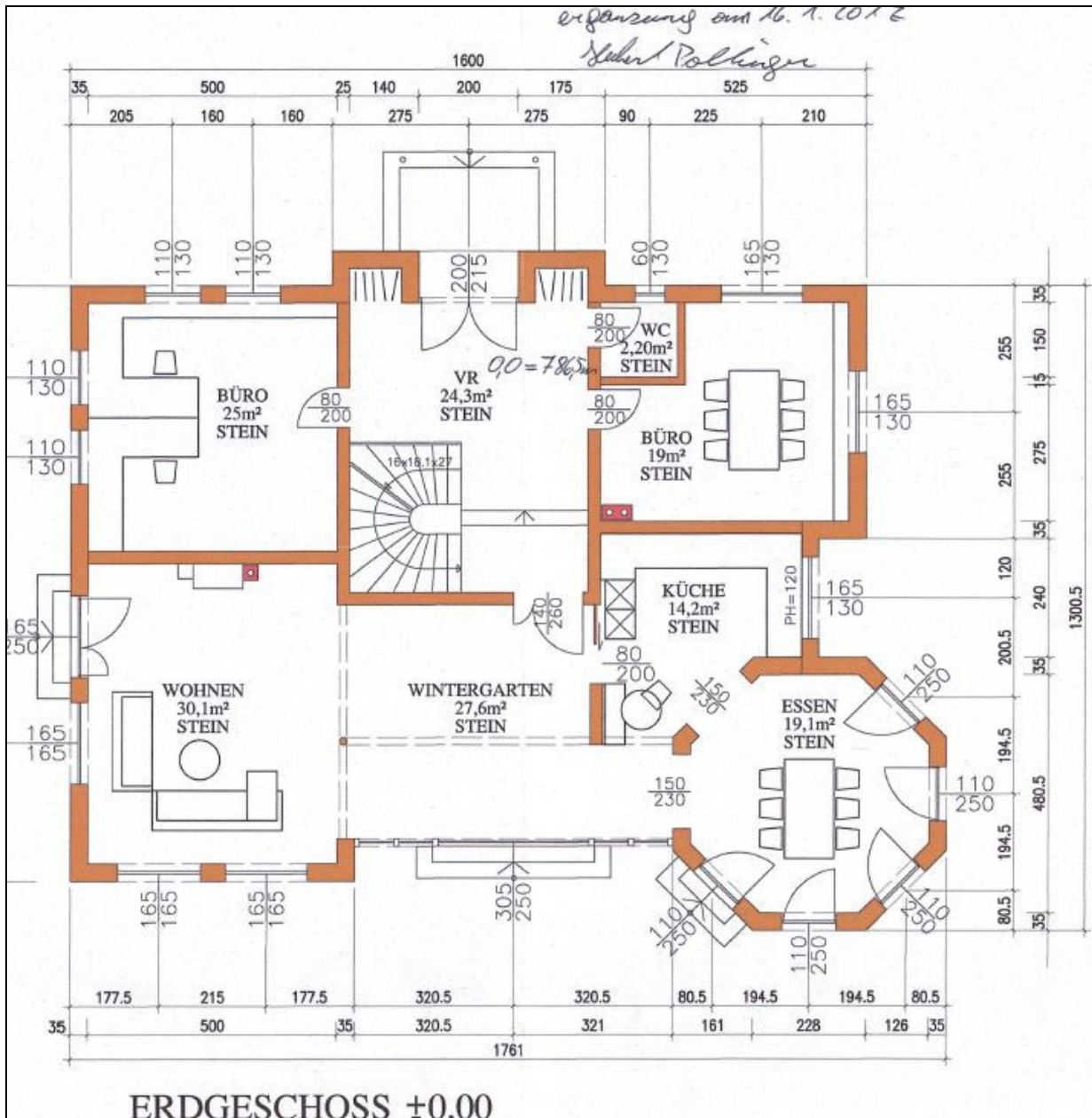


Flächenwidmungsplan Nr. 2, Änderung Nr. 2.34 der Marktgemeinde Hellmonsödt, Blattabschnitt 3
 (Beschreibung: Wohngebäude im Grünland, Widmung Dorfgebiet (1.000 m²), sog. Sternchenbau +9,
 Plandarstellung, insb. Gebäude +9, Darstellung Ff1: Schutzzone im Bauland, Hauptgebäude unzulässig, Objektfoto

Beilage 6.1

Grundrissplan Wohnhaus, EG

Die Darstellung gibt den übermittelten Einreichplan vom 8.11.2016, geändert am 5.12.2016 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung 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.

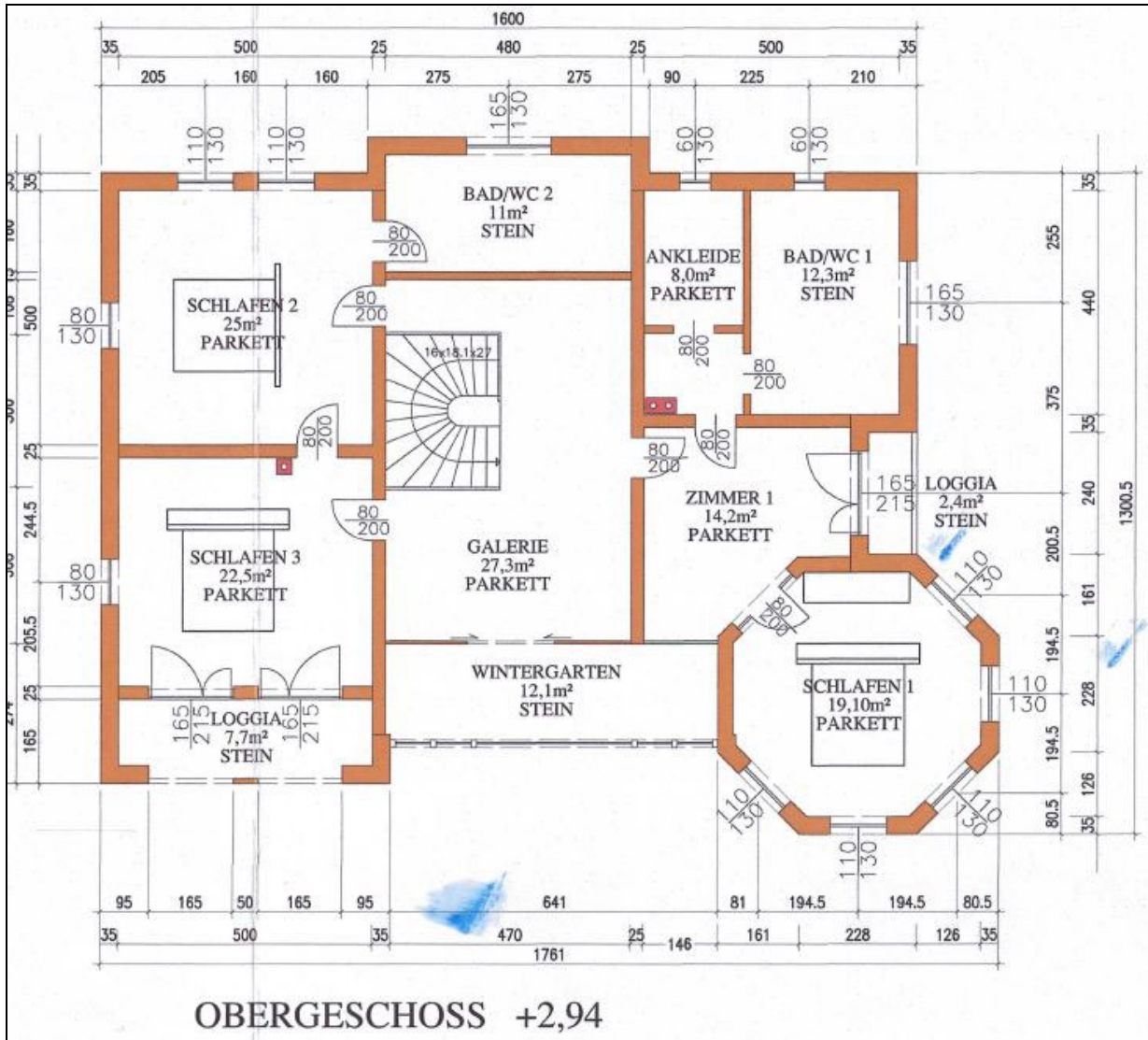


Grundrissplan EG (aus Einreichplan 12/2016)

Beilage 6.2

Grundrissplan Wohnhaus, OG

Die Darstellung gibt den übermittelten Einreichplan vom 8.11.2016, geändert am 5.12.2016 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung 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.

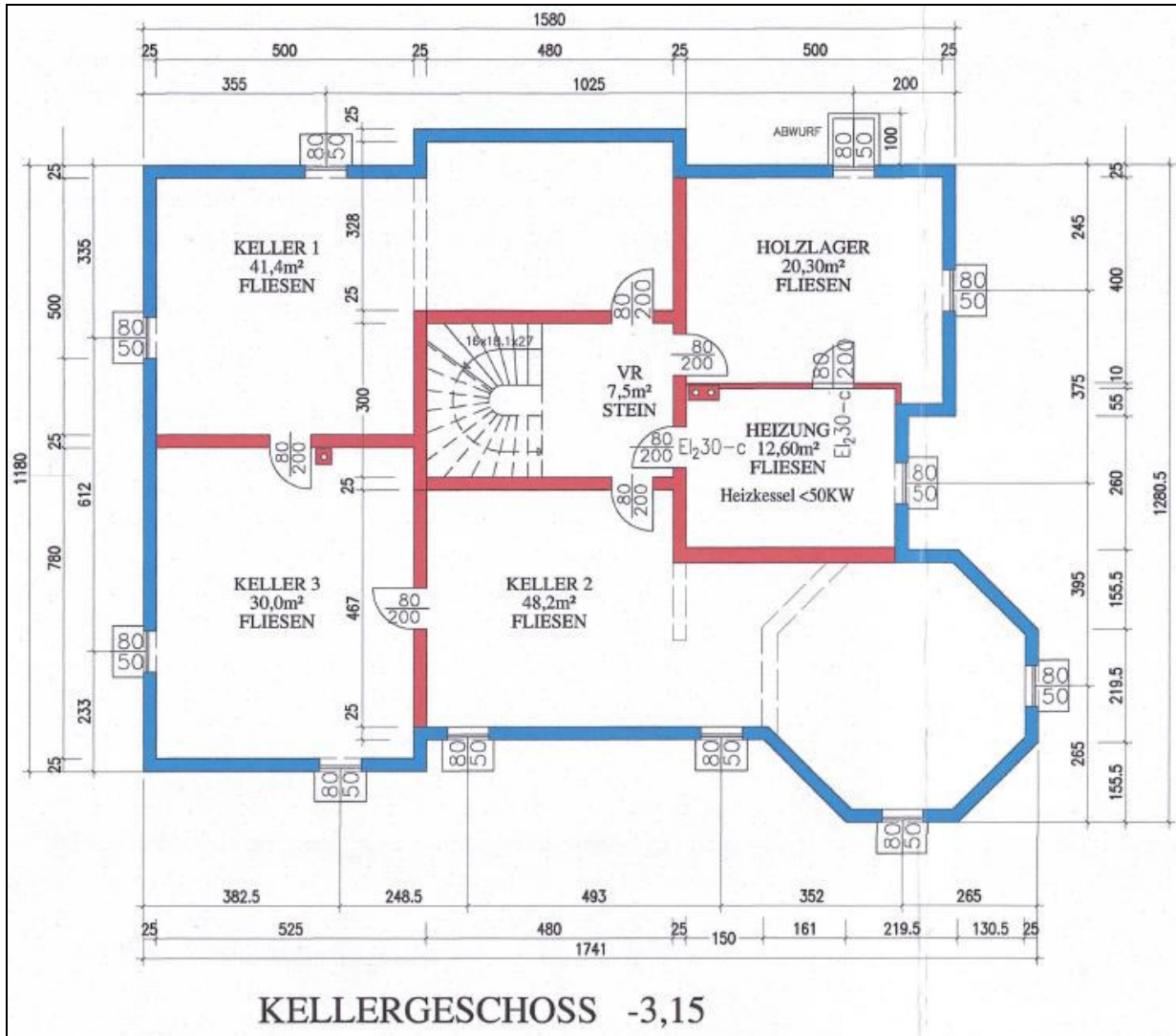


Grundrissplan OG (aus Einreichplan 12/2016)

Beilage 6.3

Grundrissplan Wohnhaus, KG

Die Darstellung gibt den übermittelten Einreichplan vom 8.11.2016, geändert am 5.12.2016 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung 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.

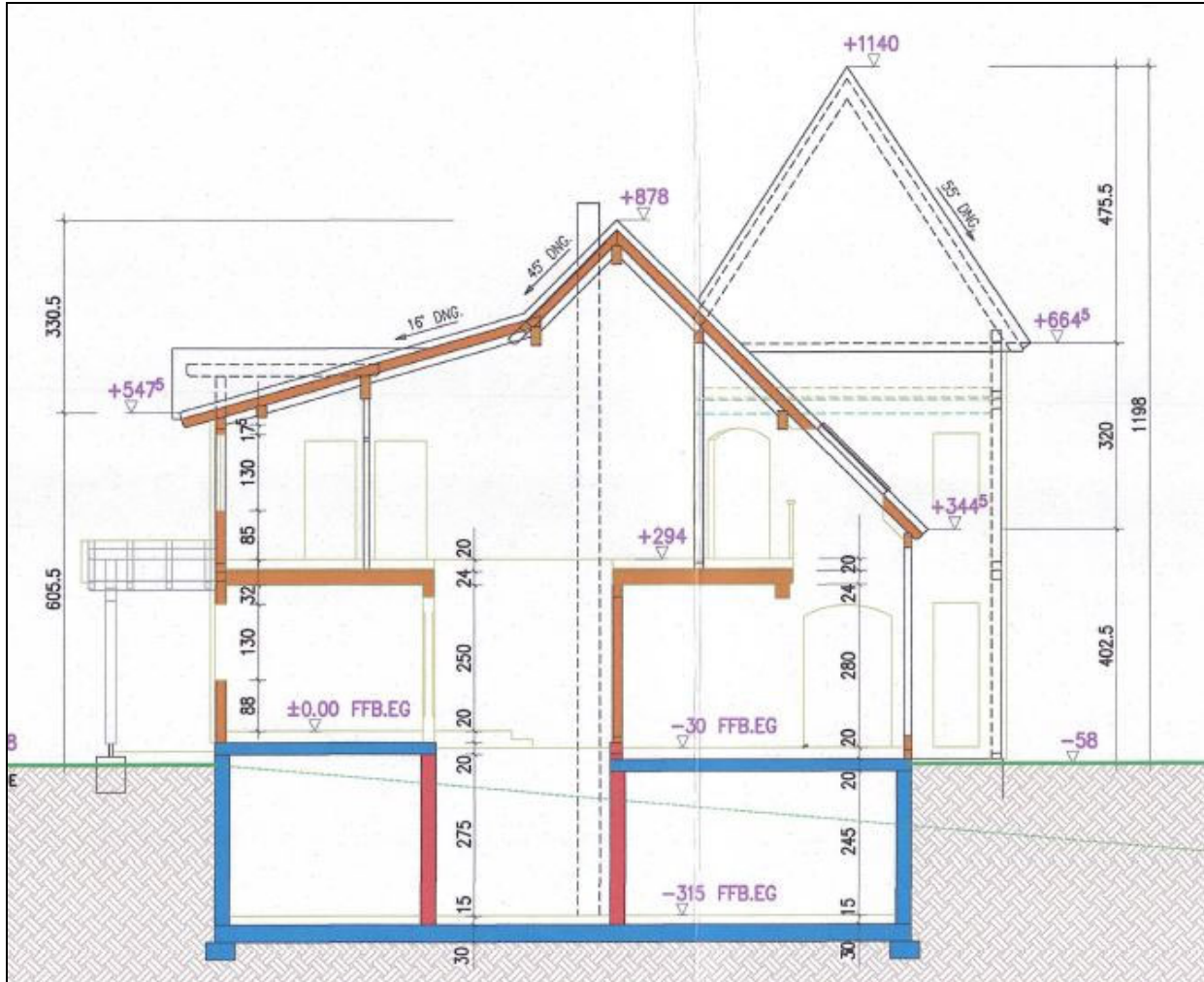


Grundrissplan KG (aus Einreichplan 12/2016)

Beilage 6.4

Gebäudeschnitt Wohnhaus

Die Darstellung gibt den übermittelten Einreichplan vom 8.11.2016, geändert am 5.12.2016 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.

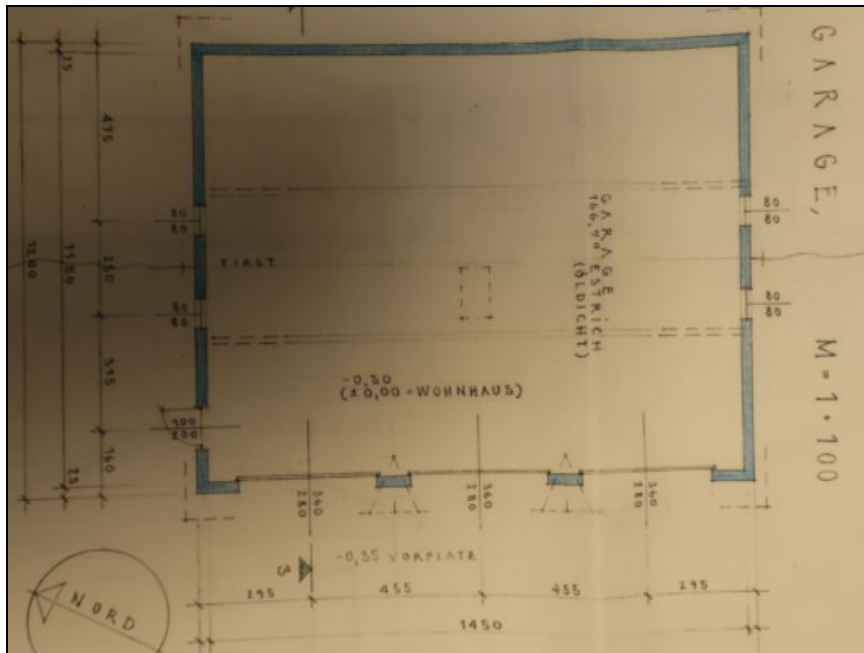


Schnitt (aus Einreichplan 12/2016)

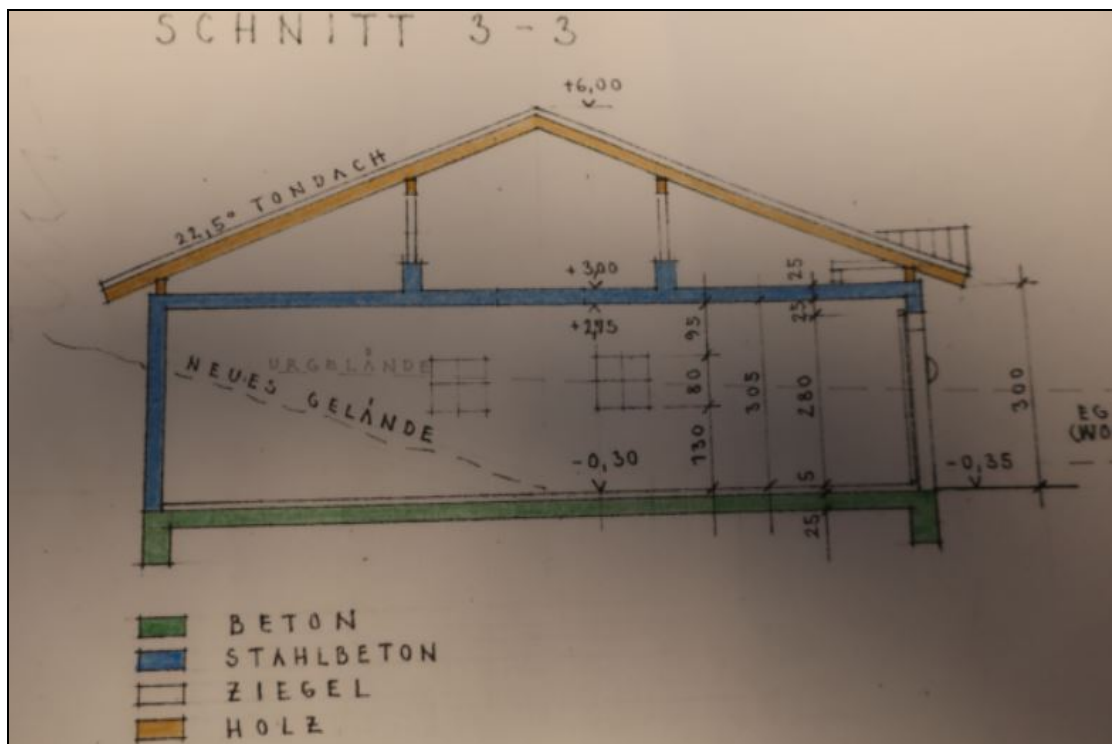
Beilage 7.1

Garagengebäude

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



Grundrissplan Garagengebäude (aus Einreichplan 3/2003)

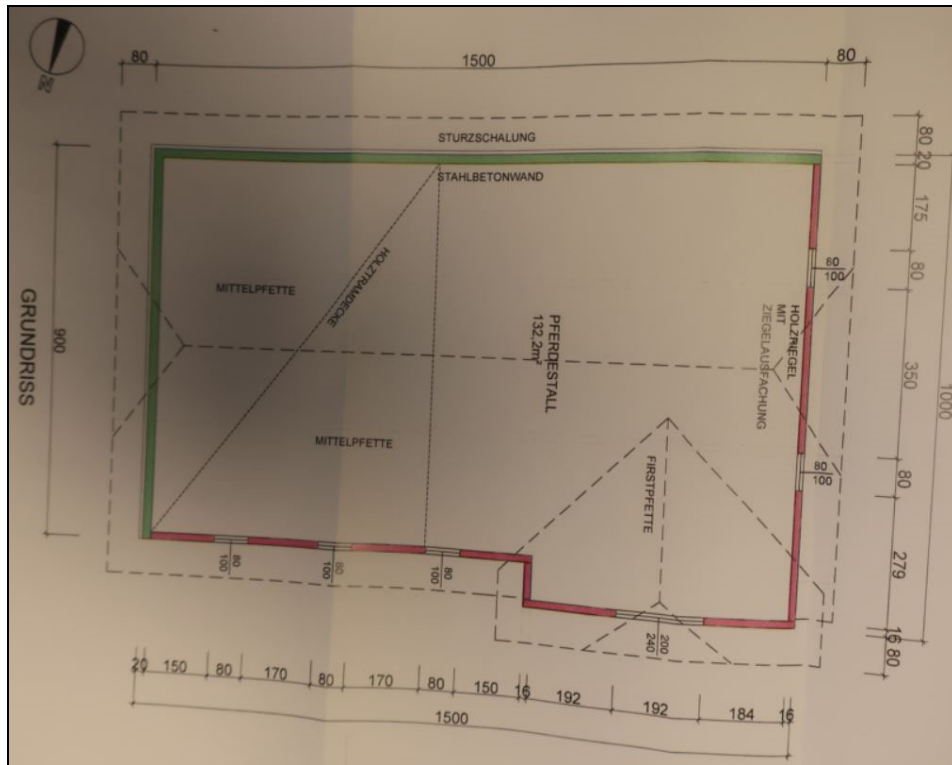


Schnitt Garagengebäude (aus Einreichplan 3/2003)

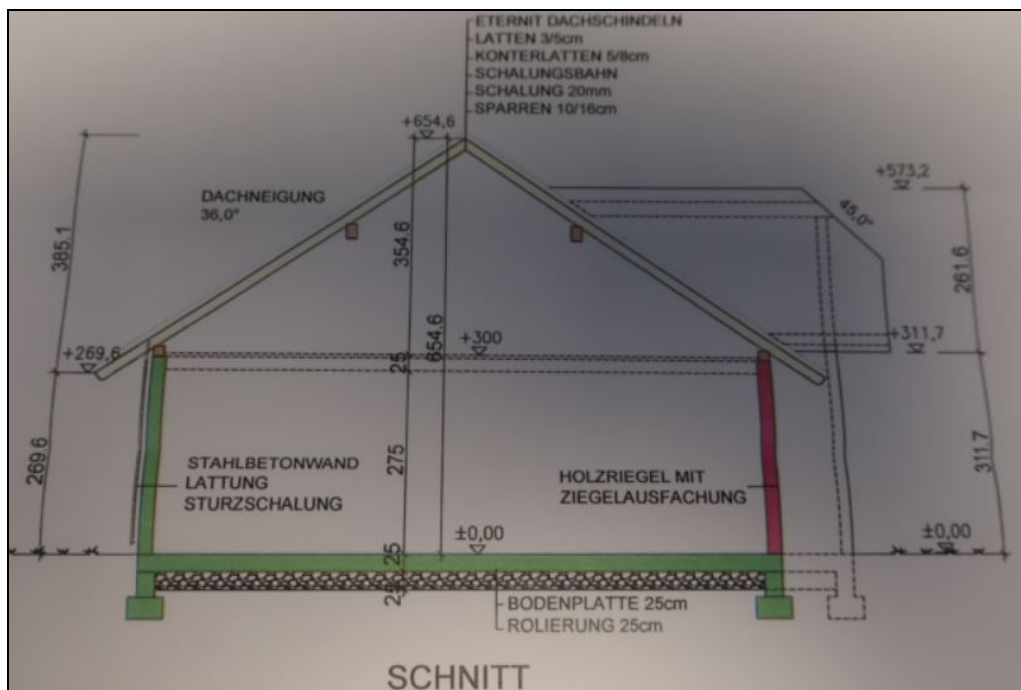
Beilage 7.2

Pferdestall

Die Darstellungen geben den am Gemeindeamt eingesehenen Einreichplan vom 8.4.2005 lt. Bauakt wieder, eine eventuell davon abweichende bauliche Ausführung oder spätere Abänderung ist darin nicht abgebildet. Diese Plankopie ist verkleinert/vergrößert und daher nicht maßstäblich.



Grundrissplan Pferdestall (aus Einreichplan 4/2005)




Schnitt Pferdestall (aus Einreichplan 4/2005)

Beilage 8

Energieausweis (Einfamilienhaus)

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK
 OIB Richtlinie 6
 Ausgabe Oktober 2011



BEZEICHNUNG	Poltinger Frieda u. Hubert						
Gebäudeteil	Einfamilienhaus	KOPIE	Baujahr	2016	Marktgemeinde Hellmonsödt Bundesgebühr € 3,90... ist zu entrichten.		
Nutzungsprofil		Letzte Veränderung					
Straße	Auedt 11	Katastralgemeinde	Hellmonsödt				
PLZ/Ort	4202 Hellmonsödt	KG-Nr.	45625				
Grundstücksnr.	898/7	Seehöhe	825 m				

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR (STANDORTKLIMA)

	HWB _{SK}	PEB _{SK}	CO ₂ SK	f _{GEE}
A++			A++	
A+				
A				
B				B
C	C	C		
D				
E				
F				
G				

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zuzuführen werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welches um ca. 30°C (also beispielsweise von 8°C auf 38°C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HEEB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorarbeiten mit ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2008.

CO₂: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

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

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 "Energiesparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und das Energieausweis-Forttage-Gesetz (EAUVG)

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
v2016,031307 REPEA11 e11 - Oberösterreich

Projektnr. 615

08.11.2016 20:35

Bearbeiter Baumgartner
Seite 1

Energieausweis Wohngebäude Hellmonsödt, Auedt 11, erstellt am 8.11.2016, Seite 1

Energieausweis für Wohngebäude



OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB Richtlinie 6
Ausgabe Oktober 2011



GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	385 m ²	Klimaregion	N	mittlerer U-Wert	0,34 W/m ² K
Bezugs-Grundfläche	308 m ²	Heiztage	233 d	Bauweise	leicht
Brutto-Volumen	1.306 m ³	Heizgradtage	4855 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	752 m ²	Norm-Außentemperatur	-15,2 °C	Sommertauglichkeit	keine Angabe
Kompaktheit (A/V)	0,58 1/m	Soll-Innentemperatur	20 °C	LEK _T -Wert	27,3
charakteristische Länge	1,74 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima	Standortklima		Anforderung
	spezifisch	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m ² a]	
HWB	43,5 kWh/m ² a	21.820	56,7	43,6 kWh/m ² a erfüllt
WWWB		4.917	12,8	
HTEB _{RH}		11.386	29,6	
HTEB _{WW}		6.726	17,5	
HTEB		18.697	48,6	
HEB		45.433	118,0	
HHSB		6.322	16,4	
EEB		51.755	134,5	137,7 kWh/m ² a erfüllt
PEB		66.532	172,9	
PEB _{n,em}		17.541	45,6	
PEB _{em}		48.992	127,3	
CO ₂		3.060 kg/a	7,9 kg/m ² a	
f _{GEE}	0,95		0,90	

ERSTELLT

GWR-Zahl		ErstellerIn	Schmid Ges.m.b.H. Lebertshamerstraße 6 4690 Schwanestadt
Ausstellungsdatum	08.11.2016		
Gültigkeitsdatum	07.11.2026		

Schmid Gesellschaft m.b.H.
 4690 Oberndorf/Schwanestadt
 Lebertshamerstraße 6
 Tel. 0 75 73 / 34 20 - 0
 FG DN 4
www.schmidholzbau.at




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

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 v2016,031307 REPEA11 o11 - Oberösterreich

Projektnr. 615 08.11.2016 20:35

Bearbeiter Baumgartner
Seite 2

Datenblatt GEQ
Poltinger Frieda u. Hubert



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien Ergebnisse bezogen auf Hellmonsödt

HWB_{SK} 57 f_{GEE} 0,90

Gebäudedaten - Neubau

Brutto-Grundfläche B _{GF}	385 m ²	charakteristische Länge l _C	1,74 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.306 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,58 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	752 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Einreichplan, 08.11.2016
 Bauphysikalische Daten:
 Haustechnik Daten:

Ergebnisse am tatsächlichen Standort: Hellmonsödt

Transmissionswärmeverluste Q _T			31.877 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V	Luftwechszahl: 0,4		13.567 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s			15.339 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i	leichte Bauweise		7.660 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H			21.820 kWh/a

Ergebnisse Referenzklima

Transmissionswärmeverluste Q _T			23.914 kWh/a
Lüftungswärmeverluste Q _V			10.141 kWh/a
Solare Wärmegewinne η x Q _s			10.989 kWh/a
Innere Wärmegewinne η x Q _i			6.313 kWh/a
Heizwärmebedarf Q _H			16.753 kWh/a

Haustechniksystem

Raumheizung: Fester Brennstoff händisch (Stückholz)
 Warmwasser: Kombiniert mit Raumheizung
 Lüftung: Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erderohrte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6

Verwendete Normen und Richtlinien:
 ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6 / ON H 5055 / ON H 5056 / ON EN ISO 15790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / ON EN 12831 / ÖIB Richtlinie 6

Anmerkung:
 Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 v2016,031307 REPDBL2 o11 - Oberösterreich

ProjektNr. 615 08.11.2016 20:35

Bearbeiter Baumgartner
Seite 3

Beilage 9

Fotodokumentation

Liegenschaft/Einfamilienhaus, Garagengebäude, Pferdestall, 4202 Hellmonsödt, Auedt 11
 (Außenfotos teils vom 15.1.2026, größtenteils vom 24.2.2026)



Abb.1 Ansicht Zufahrt Liegenschaft, Straße = Privatstraße, vgl. Beilage 3.2, Begrenzungstoranlage (betagt/desolat)



Abb.2 Ansicht Zufahrt Liegenschaft, Straße = Privatstraße (vgl. Beilage 3.2, Begrenzungstoranlage (betagt/desolat)



Abb.3 Ansicht Blick auf Wohngebäude (von der Zufahrt aus)



Abb.4 Ansicht Blick auf Wohngebäude (von der Zufahrt aus)



Abb.5 Ansicht Liegenschaft, Wohngebäude, Nordseite, Zufahrt (Privatstraße), Garten Nordwest



Abb.6 Ansicht Wohngebäude, Nordwestseite, Garten Nordwest



Abb.7 Ansicht Wohngebäude, Ostseite, Vorplatz (geschottert)



Abb.8 Ansicht Wohngebäude, Südostseite



Abb.9 Ansicht Wohngebäude, Südwestseite



Abb.10 Ansicht Wohngebäude, Westseite, Terrasse



Abb.11 Ansicht Wohngebäude, Ostseite, Vorplatz, Hauszugang



Abb.12 Ansicht Detail zu Abb.11, Hauseingang



Abb.13 Ansicht Wohngebäude EG, Flur/Diele



Abb.14 Ansicht Wohngebäude EG, Flur/Diele, Stiegenanlage



Abb.15 Ansicht Wohngebäude EG, Zustand Tür (Griff etc. fehlt)



Abb.16 Ansicht Wohngebäude EG, WC



Abb.17 Ansicht Wohngebäude EG, Raum Südost



Abb.18 Ansicht Wohngebäude EG, Raum Südost



Abb.19 Ansicht Wohngebäude EG, Raum Nordost



Abb.20 Ansicht Wohngebäude EG, Raum Nordost



Abb.21 Ansicht Wohngebäude EG, Übergang Flur/Wohnzimmer



Abb.22 Ansicht Wohngebäude EG, Wohnzimmer



Abb.23 Ansicht Wohngebäude EG, Wohnzimmer



Abb.24 Ansicht Wohngebäude EG, Wohnzimmer



Abb.25 Ansicht Wohngebäude EG, Wohnzimmer



Abb.26 Ansicht Wohngeb. EG, Wohnzimmer, Richtung Terrasse



Abb.27 Ansicht Wohngebäude EG, Raum Südwest (Turm)



Abb.28 Ansicht Wohngebäude EG, Raum Südwest (Turm)



Abb.29 Ansicht Wohngebäude EG, Küche



Abb.30 Ansicht Wohngebäude EG, Küche



Abb.31 Ansicht Wohngebäude, Stiegenanlage EG/OG



Abb.32 Ansicht Wohngebäude OG, Stiegenanlage



Abb.33 Ansicht Wohngebäude OG, Flur (Büro)



Abb.34 Ansicht Wohngebäude OG, Flur, Tür zum Spitzboden



Abb.35 Ansicht Wohngeb. OG, Flur, Blick auf WZ/Terrasse (EG)



Abb.36 Ansicht Detail zu Abb.34 (Tür zum Spitzboden)



Abb.37 Ansicht Wohngebäude OG, Schlafzimmer Nordwest



Abb.38 Ansicht Wohngebäude OG, Schlafzimmer Nordwest



Abb.39 Ansicht Wohngebäude OG, Wintergarten West (bei Schlafzimmer Nordwest)



Abb.40 Ansicht Wohngebäude OG, Wintergarten West (bei Schlafzimmer Nordwest)



Abb.41 Ansicht Ausblick nach Südwesten (vom Wintergarten aus)



Abb.42 Ansicht Ausblick nach Nordwesten (vom Wintergarten aus)



Abb.43 Ansicht Wohngebäude OG, Raum Süd



Abb.44 Ansicht Wohngebäude OG, Balkon (Raum Süd)



Abb.45 Ansicht Ausblick vom Balkon nach Südosten (Garten)



Abb.46 Ansicht Ausblick vom Balkon nach Süden (Garten)

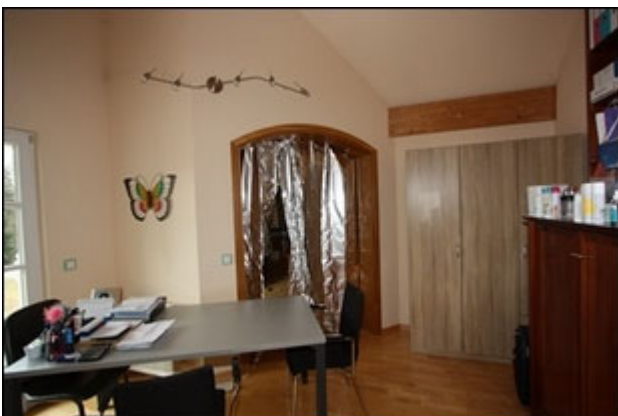


Abb.47 Ansicht Wohngebäude OG, Raum Süd, Richtung Raum Südwest (Turm)



Abb.48 Ansicht Wohngebäude OG, Raum Südwest (Turm)



Abb.49 Ansicht Wohngebäude OG, Raum Südwest (Turm) Stiege OG/DG ins Turmzimmer



Abb.50 Ansicht Stiegenanlage Turmzimmer OG/DG



Abb.51 Ansicht Turmzimmer DG (Innenausbau in Bearbeitung)



Abb.52 Ansicht Turmzimmer DG (Innenausbau in Bearbeitung)



Abb.53 Ansicht Wohngebäude OG

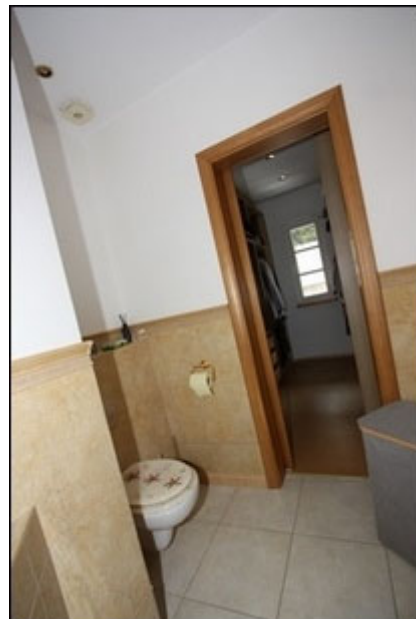


Abb.54 Ansicht Wohngebäude OG, WC, Richtung Bad



Abb.55 Ansicht Wohngebäude OG, Bad 1



Abb.56 Ansicht Wohngebäude OG, Bad 1



Abb.57 Ansicht Wohngebäude OG, Bad 1, Richtung Duschkabine



Abb.58 Ansicht Wohngebäude OG, Bad 1, Duschkabine



Abb.59 Ansicht Wohngebäude OG, Bad 2



Abb.60 Ansicht Wohngebäude OG, Bad 2



Abb.61 Ansicht Wohngebäude OG, Ausblick vom Bad 2



Abb.62 Ansicht Wohngebäude OG, Flur/Stiegenanlage



Abb.63 Ansicht Wohngebäude OG, Schlafzimmer Nordost



Abb.64 Ansicht Wohngebäude OG, Schlafzimmer Nordost



Abb.65 Ansicht Wohngebäude, Stiege EG/KG, ohne Geländer (!)



Abb.66 Ansicht Wohngebäude, Stiege EG/KG, ohne Geländer (!)



Abb.67 Ansicht Wohngebäude KG, Kellerraum



Abb.68 Ansicht Wohngebäude KG, Kellerraum



Abb.69 Ansicht Wohngebäude KG, WC



Abb.70 Ansicht Wohngebäude KG, Bad/Dusche (nicht fertig gestellt)



Abb.71 Ansicht Wohngebäude KG, Kellerraum (Sauna)



Abb.72 Ansicht Wohngebäude KG, Raum Südwest (Turm)



Abb.73 Ansicht Wohngebäude KG, Heizraum



Abb.74 Ansicht Wohngebäude KG, Holzlagerraum



Abb.75 Ansicht Wohngebäude KG, Heizraum



Abb.76 Ansicht Wohngebäude KG, Weinkeller, Lagerraum



Abb.77 Ansicht Garagengebäude, Nordwestseite



Abb.78 Ansicht Garagengebäude, Südwestseite



Abb.79 Ansicht Garagengebäude, Westseite



Abb.80 Ansicht Garagengebäude



Abb.81 Ansicht Garagengebäude



Abb.82 Ansicht Garagengebäude, Stiege auf Zwischendecke



Abb.83 Ansicht Garagengebäude



Abb.84 Ansicht Garagengebäude



Abb.85 Ansicht Zufahrt/Zugang Pferdestall



Abb.86 Ansicht Pferdestall, Nordseite, Vorplatz/Erschließung



Abb.87 Ansicht Pferdestall, Nordseite



Abb.88 Ansicht Pferdestall, Nordwestseite



Abb.89 Ansicht Pferdestall, Westseite



Abb.90 Ansicht Pferdestall, Detail zu Abb.87



Abb.91 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung



Abb.92 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung



Abb.93 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung, ehem. Pferdeboxen



Abb.94 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung



Abb.95 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung/Detail



Abb.96 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung/Detail



Abb.97 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung/Detail



Abb.98 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung/Detail



Abb.99 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung/Detail



Abb.100 Ansicht Pferdestall, Innenausstattung/Detail



Abb.101 Ansicht Gst. 898/5, südlich vom Pferdestall, Wald



Abb.102 Ansicht Gst. 898/5, südwestliche Randzone, Wald



Abb.103 Ansicht Gst. 898/5, westliche Teilfläche



Abb.104 Ansicht Gst. 898/5, Teilfläche, Richtung Pferdestall



Abb.105 Ansicht Gst. 898/5, westliche Teilfläche



Abb.106 Ansicht Gst. 898/5, Teilfläche, Richtung Pferdestall



Abb.107 Ansicht Gst. 898/5, westliche Teilfläche



Abb.108 Ansicht Gst. 898/5, 898/7, Erschließung/Straßenverlauf



Abb.109 Ansicht Gst. 898/5, 898/7, Erschließung/Straße



Abb.110 Ansicht Gst. 898/5, 898/7, Erschließung/Straße



Abb.111 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche, Weg, Wald



Abb.112 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.113 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche, Teich



Abb.114 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.115 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche, Teich



Abb.116 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.117 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.118 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.119 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.120 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.121 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.122 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.123 Ansicht Gst. 898/5, nordwestliche Teilfläche



Abb.124 Ansicht Gst. 898/5, nördliche Teilfläche



Abb.125 Ansicht Gst. 898/5, erweiterter Garten Nord (vgl. Abb.5/6)



Abb.126 Ansicht Garten Süd, bzw. erweiterter Garten (vom Wohngebäude im OG aus)