Josef Mühlböck
gerichtlich beeideter Sachverständiger
4780 Schärding, Königsweg 3
0676/82464100 oder 07712/20036 Email: josefm13@aon.at

Liegenschaftsbewertung

3 E 12/26z

An das
Bezirksgericht Schärding
Gerichtsplatz 1
4780 Schärding

Exekutive Schätzung

Betreibende Partei:	Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen Siedlungsstraße 1 5142 Eggelsberg
Vertreten durch:	Raiffeisenlandesbank OÖ AG Europaplatz 1a 4020 Linz
Verpflichtete Partei:	BSS GmbH FN 377943z Abstätten 27 4941 Mehrnbach
Wegen	Euro € 36.386,87 s.A.
Auftrag und Umfang:	Auftrag vom 12.10.2026

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 791 KG 48127 Raab BG Schärding
unbebautes Wohnbaugrundstück Schneebauernhöhe 17, 4760 Raab

Zusammenfassung

Sachwert	62.091,00
Verkehrswert zum 23.10.2026 (gerundet)	**62.100,00**





Kurzübersicht

Auftraggeber	Bezirksgericht Schärding Gerichtsplatz 1 4780 Schärding
Liegenschaft	Unbebautes Wohnbaugrundstück Schneebauernhöhe 17 4760 Raab Einlagezahl 791, Grundbuch Raab (48127), Bezirksgericht Schärding
Stichtag	23.10.2026
Sachverständiger	Mühlböck Josef

Alle Preise sind angegeben in Euro

Zusammenfassung

Sachwert	62.091,00
Verkehrswert gerundet	***62.100,00***












Allgemeine Daten

Auftraggeber	Bezirksgericht Schärding Gerichtsplatz 1 4780 Schärding
Liegenschaft	Unbebautes Wohnbaugrundstück Schneebauernhöhe 17 4760 Raab Einlagezahl 791, Grundbuch Raab (48127), Bezirksgericht Schärding
Stichtag	23.10.2026
Sachverständiger	Mühlböck Josef
Eigentümer mit Anteilen	BSS GmbH, B.LNR 2, 1 / 1

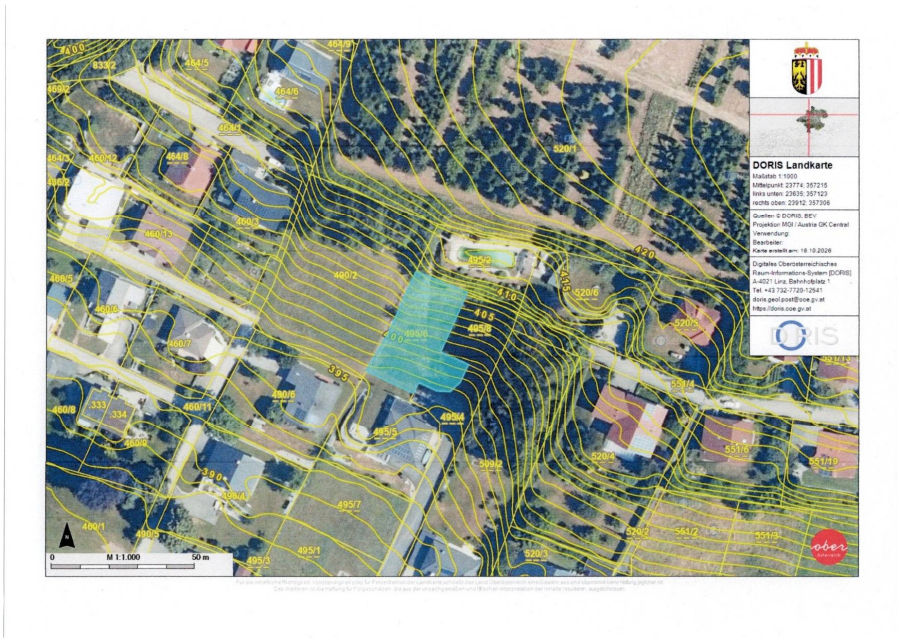
Alle Preise sind angegeben in Euro

















Befund

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am 23.10.2026
- Anwesende Personen: SV Mühlböck
- Grundbuchsauszug vom 12.10.2026
- Mappenkopie vom 19.10.2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme in Bebauungsplan der Gemeinde Raab
- Baugenehmigungsbescheid (abgelaufen)
- Behördlich genehmigter Bauplan (Bewilligung abgelaufen)
- Fotos
- Auskünfte regionale Makler
- Auskünfte Eigentümer
- Auskünfte Gemeinde/Bauamt

- Fachliteratur:
  Liegenschaftsbewertung - Kranewitter – 7. Auflage
  Liegenschaftsbewertungsgesetz - Kothbauer/Reithofer Teil 1 und Teil II
  Handbuch Immobilienfinanzierung – Walch/Weichselbaum
  Praxishandbuch Immobilienrecht - Artner/Kohlmaier
  Immobilienbewertung Österreich – ÖVI 4. Auflage 2022 (Bienert Funk)
  Kreditwirtschaftliche Wertermittlung 8. Auflage Pohnert (Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung)
  Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
  Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständige Österreichs
  WKÖ-Immobilienpreis-Spiegel 2026
  Statistik Austria – Immobilienpreise 2025

Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben. Laut Auskunft beim Umweltbundesamt liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Verdachtsflächenkataster vor.

Bestandsverhältnisse:

Laut Auskunft des Eigentümers bestehen im bewertungsgegenständlichen Objekt (Gebäude) keine Bestandsverhältnisse (Mietrechte). Es gibt auch augenscheinlich keine Hinweise auf ein Mietverhältnis.

Sachwertverfahren/Vergleichswertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren/Vergleichswertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.
Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.
Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren/Vergleichswertverfahren, das insbesonders für unbebaute Grundstücke wie das gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen oder nur einen geringen Ertrag ab.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes ist ein Zinssatz von 3,5 % bis 5,5 % angemessen. Im gegenständlichen Fall werden 4 % angesetzt. Er orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes.

Gesetzliche Grundlage - Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Datenschutz

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefugter unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit").

Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter" zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher" ist jeweils der „Auftraggeber", also das jeweilige Gericht/die jeweilige Behörde/der jeweilige „private" Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese „Auftraggeber" und nicht der Sachverständige insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten" Gutachtensauftraggeber und nicht bei dem Gerichtssachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch beim Gerichtssachverständigen gestellt werden, erfolgt die Weiterleitung an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen.





Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 485/6, Baugrundstück

Bauland, Wohngebiet, unbebaut

Grundstücksbeschreibung:	**Wohnbaugrundstück**
Parzelle Nr. 495/6	**Fläche: 840 m²**
• Lage	Schneebauernhöhe, Raab
• Widmung	**Wohngebiet**
• Bauweise laut Bebauungsplan:	offen - siehe Bauplatzbewilligung
• Maß der baulichen Nutzung:	offen
• Gefahrenzone	geogenes Baugrundrisiko im nördlichen Bereich
• Verkehrslage/Zufahrt:	vorhanden, asphaltiert, öffentlich
• Wohnlage:	sehr gut in Raab
• Umgebung des Baugrundes:	Wohnbauten, Grünland, Teich im Norden Wald im Osten
• Neigung:	Hanglage nach Süden
• Ausrichtung:	südlich und westlich
• Anschlüsse:	Zufahrt überwiegend asphaltiert, tlw. steil, Strom, Kanal und Ortswasser liegen in unmittelbarer Nähe zum Grundstück
• Grundstücksform:	polygonal, Hanglage nach Süden
• Einfriedung:	nicht vorhanden
• Garteneinrichtungen:	Wiese, Busch- und Sträucherwerk, tlw. Ablagerungen (Erde, Schotter, usw.)
• Infrastruktur	Raab - Ortszentrum rd. 500 Meter
• Entfernung:	Schärding, rd. 23 km
• Boden- und Untergrundverhältnisse:	Hanglage, geogenes Baugrundrisiko im nördlichen Bereich - Setzungen
• Umweltbelastungen:	keine wesentlichen
• Behördliche Beschränkungen:	Widmung, Baubewilligung
• Sonstiges	Wohnbaugrundstück rd. 500 Meter östlich des Ortszentrums von Raab. Kanalanschlussgebühren in der Höhe von 4.895 € bezahlt. Verkehrsflächenbeitrag in der Höhe von 6.460 € bezahlt. Anschlussbeiträge für Wasser in der Höhe von rd. 336 € sind bezahlt.

Es handelt sich hier um ein tlw. aufgeschossenes Wohnbaugrundstück in Raab, in der Schneebauernhöhe 17. Das Ortszentrum von Raab liegt rd. 500 Meter östlich, wir befinden uns hier am östlichen Ortsrand von Raab.
Die Zufahrt erfolgt von Süden, die öffentliche Straße ist überwiegend asphaltiert, tlw. steil nach Norden.
Im nördlichen Bereich gibt es ein geogenes Baugrundrisiko (Setzungen -).

Es gibt eine erhebliche Hanglage nach Süden. Das Baugrundstück ist überwiegend mit Busch- und Sträucherwerk bewachsen. Eine Baubebauung ist mit tlw. erhöhten Kosten verbunden (Hangbaulage, Hangsicherung, usw.). Das Grundstück ist wie bereits erwähnt nach Süden ausgerichtet.
Sehr gute, noch zentrale Wohnlage in Raab.

Hinweis:
Im Jahre 2020 wurde eine Baubewilligung zur Errichtung eines Mehrfamilienwohnhauses mit 6 Wohnungen erteilt. Diese Bewilligung ist abgelaufen.

Vergleichspreise:

Statistik Austria:	52,00 €/m²
Gewinn Immo-Preis-Spiegel	35 €/m² bis 50 €/m²
Erhebungen im Grundbuch.	40 €/m² bis 80,6 €/m²

Hinweis:
Per 07/2024 ist ein unmittelbar angrenzendes Kleingrundstück (434 m²) um einen Preis von 80,64 €/m² verkauft worden.
Dieser Abverkauf des nordöstlichen Bereichs aus dieser ehemaligen Gesamtliegenschaft hat die Bebaubarkeit des gegenständlichen Grundstücks nicht verbessert.

Aufgrund der Lage und der Widmung wird ein Wert von 75 €/m² angesetzt.

840,00 m² Nutzfläche à 75,00	63.000,00	
20,00 % Abwertung (1)	-12.600,00	
18,56 % Aufwertung (2)	11.691,00	
Grundstückswert	**62.091,00**	
(1) Abwertung		
10,00 % geogenes Baugrundrisiko - Setzungen	-6.300,00	
10,00 % Hanglage	-6.300,00	
Summe (Basis Prozentwerte: 63.000,00)	**-12.600,00**	
(2) Aufwertung		
Aufschließung: Anschlussgebühren für Kanal und der Verkehrsflächenbeitrag sind bezahlt. Auch ein geringer Anteil an den Wasseranschlussgebühren ist bereits entrichtet.	11.691,00	
Bodenwerte		**62.091,00**

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	62.091,00	
Sachwert der Liegenschaft		**62.091,00**



Verkehrswert

Sachwert	62.091,00	
Verkehrswert zum 23.10.2026 (gerundet)		**62.100,00**

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit kein Anstieg bei den Immobilienpreisen festgestellt werden kann, bestenfalls eine Seitwärtsbewegung. Gleichartige Objekte werden derzeit in der Region mit vergleichbaren Preisen gehandelt. Es wird daher keine Anpassung vorgenommen.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig von Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.
Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein unbebautes Grundstück handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1 zu 0.

Hinweis:

Der Wert einer Immobilie ist kein deterministische Größe, die sich eindeutig und mit Sicherheit festlegen oder vorhersagen lässt. In der Rechtsprechung haben sich typischerweise akzeptierte Bandbreiten durchgesetzt. * Diese notieren in einer Größenordnung vom +/- 15 % des ermittelten Verkehrswertes

**Vgl. Kleiber (2020, S493 ff, sowie S 350)*. Das Ergebnis der Bewertung ist keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Das Potenzial für eine größere Volatilität auf den Immobilienmärkten, auf kurze bis mittlere Sicht, hat sich massiv erhöht. Die Erfahrung der Vergangenheit hat gezeigt, dass sich das Verhalten von Verbrauchern und Investoren in Zeiten erhöhter Volatilität schnell ändern kann und so Auswirkung auf einen möglichen Kaufpreis hat (Ukrainekrieg, Inflation, Konjunktur, usw.).

GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 48127 Raab EINLAGEZAHL 791
BEZIRKSGERICHT Schärding

****
Letzte TZ 2288/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
495/6	G	Gärten(10)	*	840	Schneebauernhöhe 17

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

********** A2 **********
1 a 4864/2010 Eröffnung der Einlage für Gst 495/6 aus EZ 94
2 a 4628/2010 Bauplatz (auf) Gst 495/6 Bescheid 2010-07-06;
AZ:031/6-5/2010 Schm
2 b 4864/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 94
4 a gelöscht

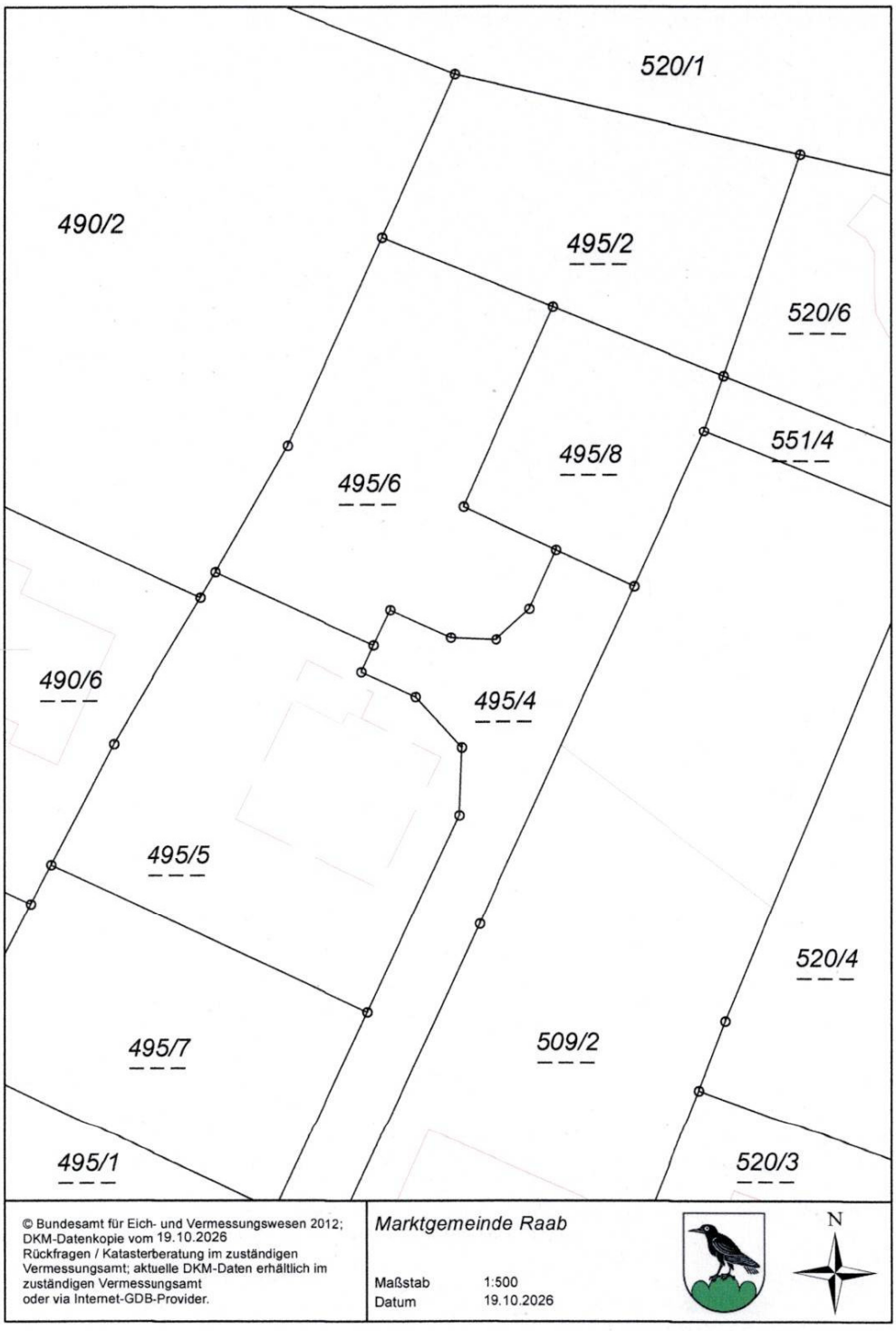
********** B **********
2 ANTEIL: 1/1
BSS GmbH (377943z)
ADR: Abstätten 27, Mehrnbach 4941
a 17/2020 Kaufvertrag 2019-11-11 Eigentumsrecht
c 1711/2024 Rangordnung für die Veräußerung bis 10.07.2025

********** C **********
1 a 17/2020 Pfandurkunde 2019-11-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--
für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)
c 1853/2026 Hypothekarklage (LG Ried im Innkreis, 5 Cg 40/26y)
2 a 2288/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 36.386,87 samt 1,031 % Z vierteljährlich kapitalisiert aus EUR 36.386,87 seit 2026-06-21 und 1,2 % Z vierteljährlich kapitalisiert aus EUR 36.386,87 seit 2026-06-21, Kosten EUR 3.110,50 samt 4 % Z seit 2026-07-09, Antragskosten EUR 415,-- für Raiffeisenbank Oberes Innviertel eGen (FN 110546v)

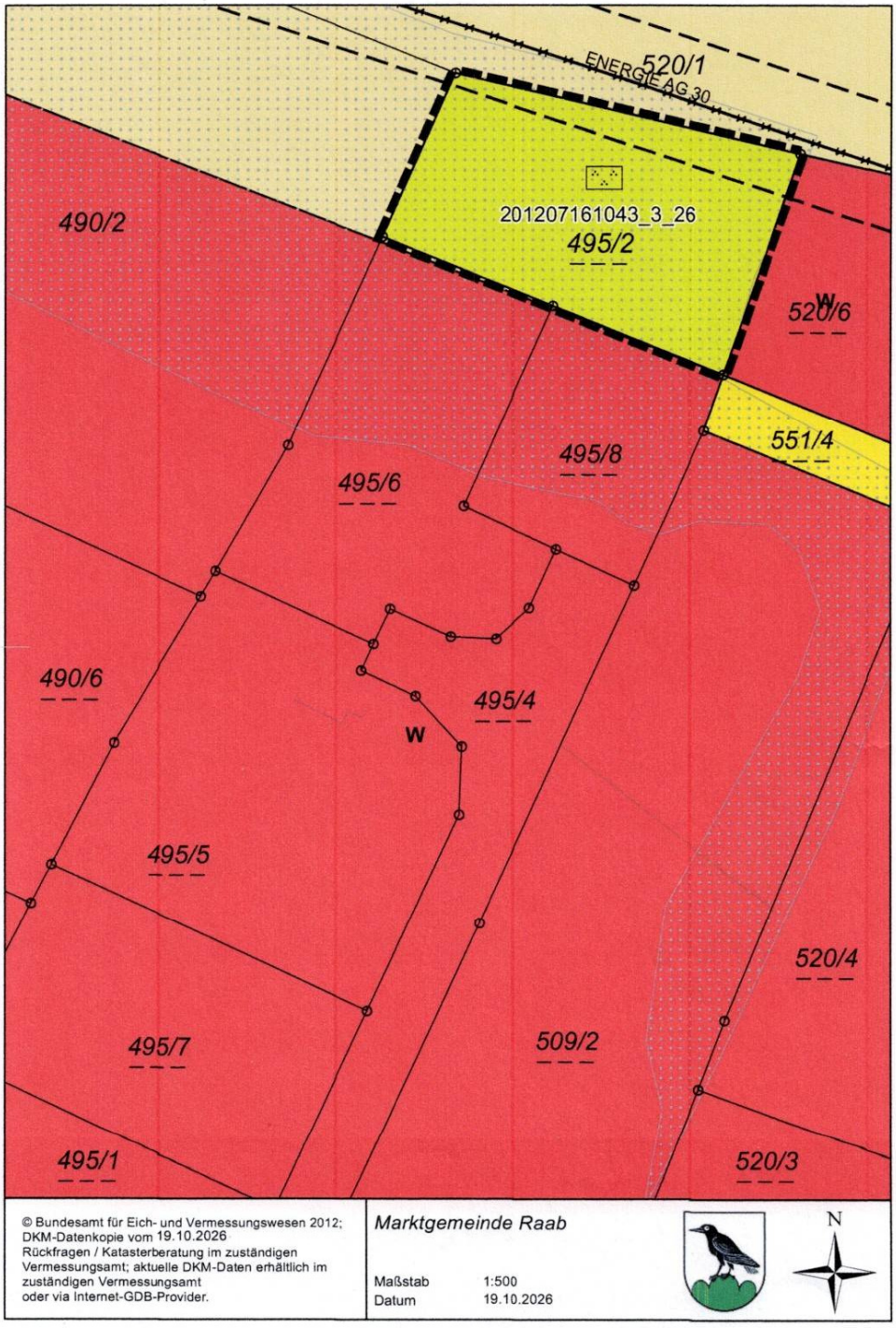
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
****

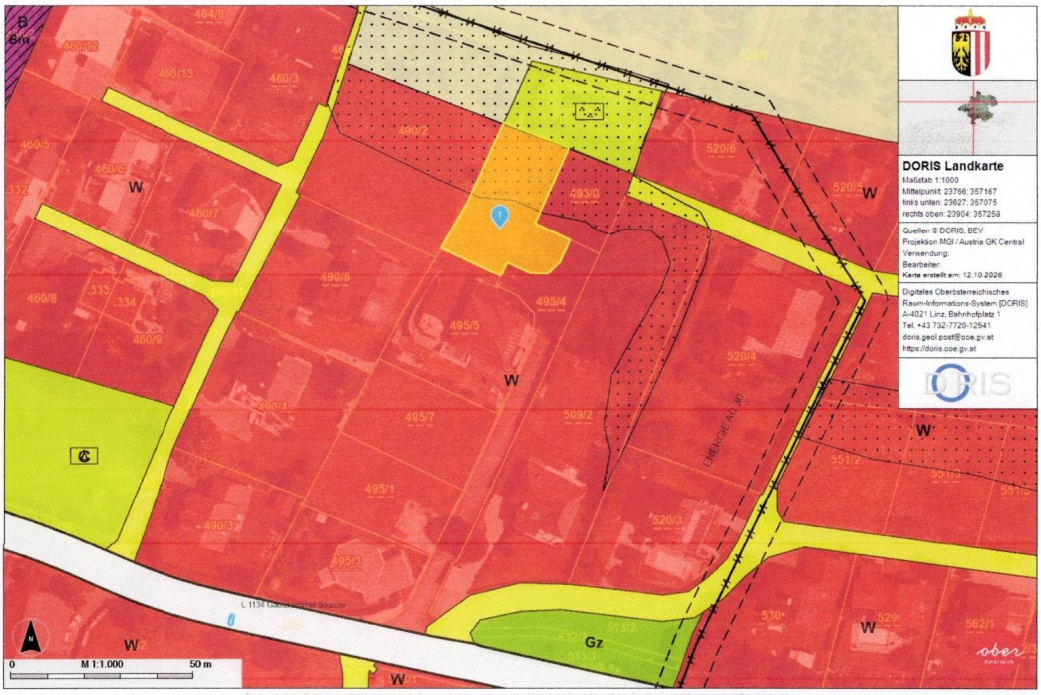
Grundbuchauszug vom: 02.09.2026 02:15:03

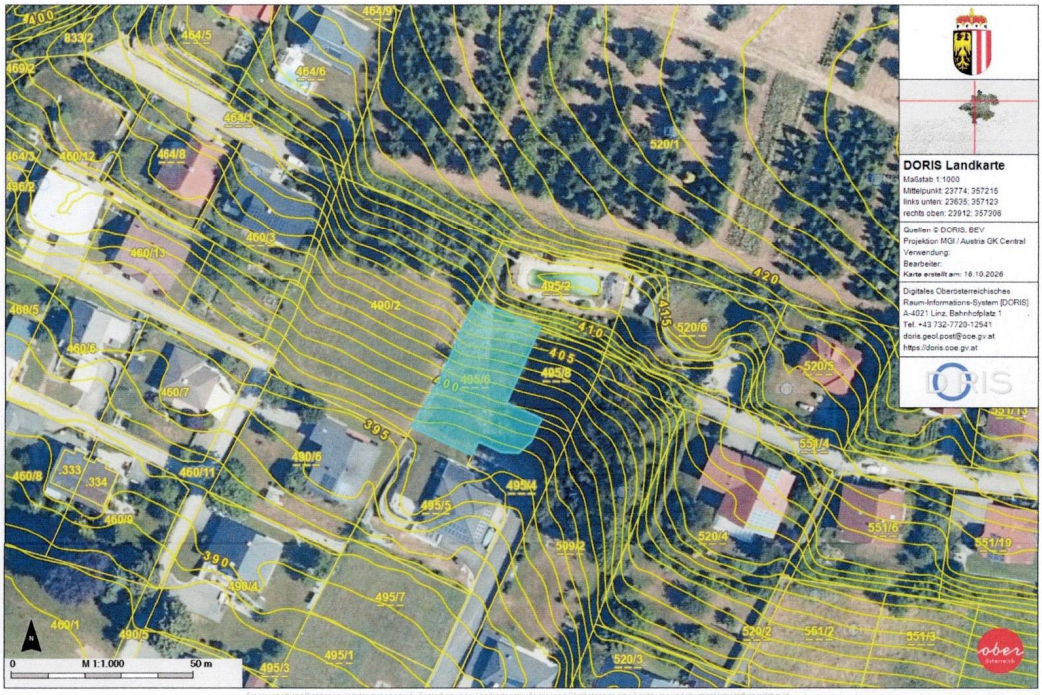
Grundstücksinformation erstellt am: 12.10.2026 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.


520/1
490/2
495/2
520/6
551/4
495/8
495/6
490/6
495/4
495/5
520/4
495/7
509/2
495/1
520/3
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2012; DKM-Datenkopie vom 19.10.2026
Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Raab
Maßstab 1:500
Datum 19.10.2026
N

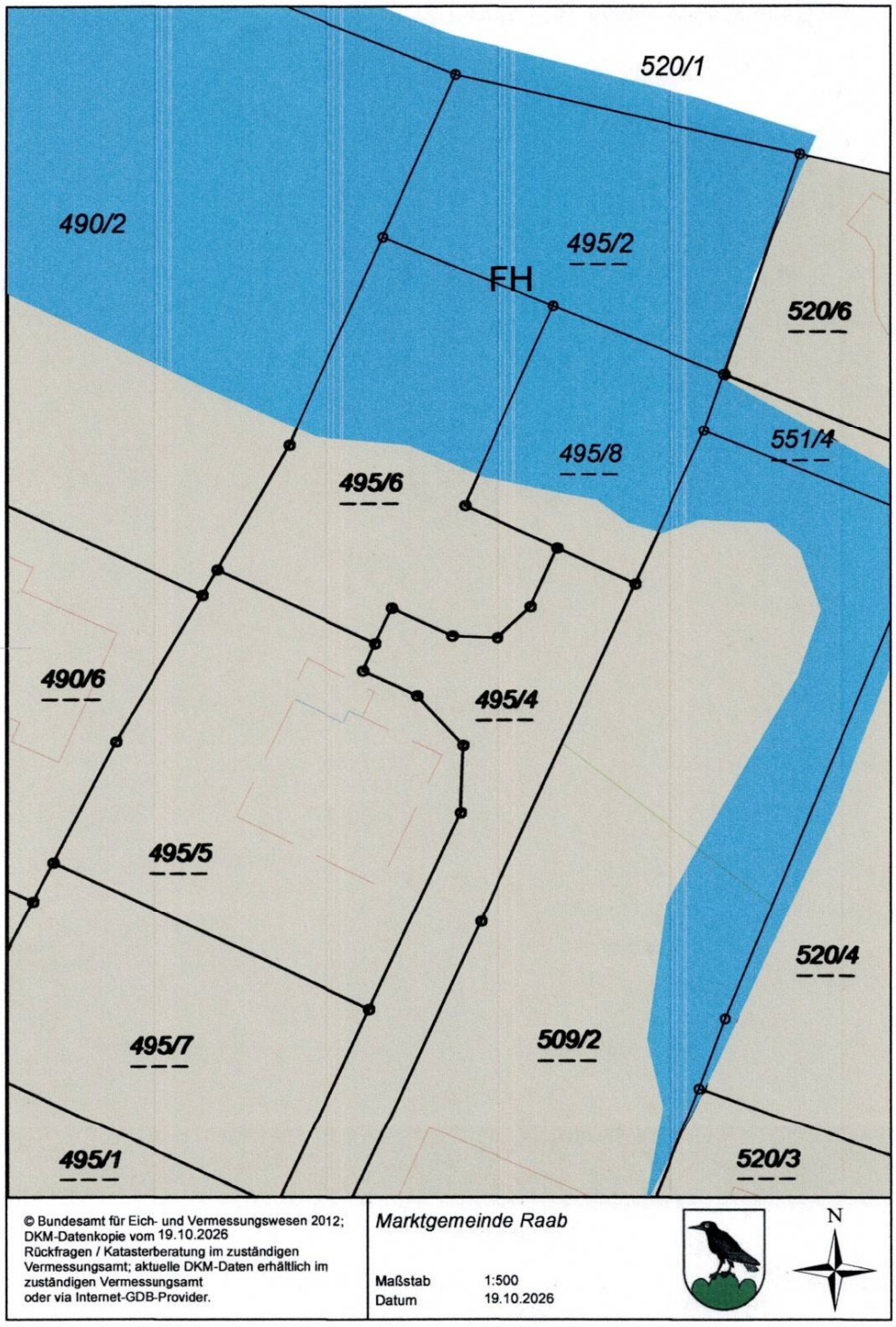

833/3
469/1
833/2
469/2
464/5
464/6
464/9
464/1
464/3
460/12
464/8
520/1
436/2
460/3
460/13
490/2
495/2
460/5
520/6
460/6
495/6
495/8
520/5
.332
460/7
551/4
490/6
460/11
.333
.334
460/8
460/9
495/4
495/5
520/4
551/6
551/19
509/2
490/4
495/7
460/1
490/5
551/2
551/3
495/1
520/3
490/3
495/3
520/2
0
M 1:1.000
50 m
DORIS Landkarte
Maßstab 1:1000
Mittelpunkt: 23761: 357209
links unten: 23623: 357117
rechts oben: 23900: 357300
Quellen: © DORIS, BEV
Projektion MGI / Austria GK Central
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 12.10.2026
Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. +43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at


520/1
ENERGIE AG 30
490/2
201207161043_3_26
495/2
520/6
W
551/4
495/8
495/6
490/6
495/4
W
495/5
520/4
495/7
509/2
495/1
520/3
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2012;
DKM-Datenkopie vom 19.10.2026
Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen
Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im
zuständigen Vermessungsamt
oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Raab
Maßstab 1:500
Datum 19.10.2026
N


DORIS Landkarte
Maßstab 1:1000
Mittelpunkt: 23766: 357167
links unten: 23627: 357075
rechts oben: 23904: 357258
Quellen: © DORIS, BEV
Projektion MGI / Austria GK Central
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 12.10.2026
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. +43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at
0 M 1:1.000 50 m


DORIS Landkarte
Maßstab 1:1000
Mittelpunkt: 23774: 357215
links unten: 23635: 357123
rechts oben: 23912: 357306
Quellen: © DORIS, BEV
Projektion MGI / Austria GK Central
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 18.10.2026
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. +43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at
0 M 1:1.000 50 m


520/1
495/2
490/2
495/8
495/6
13.56m PP 250
OK 401.32
SH 399.64
18
490/6
17
PVC
80
PN10
S
S
495/4
509/2
495/5
19.58m PP 250
65/6
OK 397.14
SH 395.58
24.55m PP 250
N
Hinweis
Die dargestellten Daten stellen eine Momentaufnahme dar und könnten sich zwischenzeitlich geändert haben. Die Daten haben ausschließlich informativen Charakter,sodass kein Rechtsanspruch hinsichtlich Richtigkeit der Daten abgeleitet werden kann
Druckdatun 19.10.2026 10:14
Bearbeiter Mavr Karina
Massstab 1:250
InfraGIS


520/1
490/2
495/2
FH
520/6
551/4
495/8
495/6
490/6
495/4
495/5
520/4
495/7
509/2
495/1
520/3
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2012; DKM-Datenkopie vom 19.10.2026
Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Raab
Maßstab 1:500
Datum 19.10.2026
N

bSeite 1 von 2

Josef Mühlböck

Von: "Mayr Karina (Marktgemeinde Raab)" <mayr@raab.ooe.gv.at>
Datum: Dienstag, 20. Oktober 2026 09:21
An: "Josef Mühlböck" <josefm13@aon.at>
Cc: "Mitter Sandra (Marktgemeinde Raab)" <mitter@raab.ooe.gv.at>
Anfügen: Raab-19102026.pdf; 20261019_133026.pdf; 20261019_133256.pdf; Gefahrenhinweiskarte 17.pdf; Lageplan 17.pdf; FLWP 17.pdf
Betreff: AW: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

Sehr geehrter Herr Mühlböck,

anbei übermittle ich Ihnen die gewünschten Informationen zum Grundstück 495/6, KG Raab:

Lageplan im Anhang
Flächenwidmungsplan im Anhang. Es gibt keinen Bebauungsplan.
Gefahrenhinweiskarte im Anhang: ein Teil des Grundstückes ist als geogene Risikozone ausgewiesen ist: FH (= Feststoffverlagerung am Hang) im nördlichen Bereich)
Leitungsplan für Kanal und Wasser im Anhang: Zum bestehenden Wasseranschluss werden wir zeitnah noch weitere Informationen bekannt geben, da für das Grundstück 495/8 vor Kurzem ein eigener Wasseranschluss errichtet wurde und sich die Situation dadurch geändert hat.
Gefahrenzonenplan – das Grundstück liegt in keiner Risikozone
Bauplatzbescheid vom 6.7.2010 im Anhang
Baubewilligungsbescheid im Anhang. Der Bescheid ist nicht mehr gültig, da nicht mit dem Bau begonnen wurde und nicht um Fristverlängerung angesucht wurde. Benötigen Sie den Einreichplan und die Baubeschreibung trotzdem?
Bezahlte Anschlussgebühren:

- Kanal: die bereits bezahlte Mindestanschlussgebühr wird im Zuge einer Bebauung angerechnet. Diese hat im Jahr 2026 einen Wert von 4.895,00 Euro.
- Wasser: bereits bezahlte Aufschließungsbeiträge von 335,92 Euro werden bei Vorschreibung der Wasseranschlussgebühren im Zuge einer Bebauung wertgesichert angerechnet.
- Derzeit werden jährliche Bereitstellungsgebühren in Höhe von (Kanal) in Höhe von EUR 304,92 für Kanal und EUR 142,80 für Wasser verrechnet.
- Verkehrsflächenbeitrag: vollständig geleistet in Höhe von 6.460,13 Euro.

Bei Fragen können Sie sich gerne jederzeit melden.

Freundliche Grüße

Ing. Karina Mayr, MA

Marktgemeindeamt Raab
4760 Raab, Marktstraße 7
Tel.: 07762 22 55-26
E-Mail: mayr@raab.ooe.gv.at
Homepage: www.raab.ooe.gv.at

Informationen zum Datenschutz finden Sie auf der Homepage der Marktgemeinde Raab!

Von: Josef Mühlböck <aon.913334260@aon.at>
Gesendet: Montag, 19. Oktober 2026 08:46
An: Mayr Karina (Marktgemeinde Raab) <mayr@raab.ooe.gv.at>
Cc: Marktgemeinde Raab <gemeinde@raab.ooe.gv.at>
Betreff: [SPAM] Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

Bitte kurze Bestätigung

MFG
Josef Mühlböck

20.10.2026

Marktgemeindeamt Raab
Bezirk Schärding, Oberösterreich
4760 Raab, Marktstraße 101

07. Juli 2010

Raab, 06.07.2010

Bearbeiter: Alfred Schmidleithner
☎ 07762/2255-26, E-Mail: schmidleithner@raab.ooe.gv.at

AZ.:031/6-5/2010 Schm.

Bauplatzbewilligung für die
Grundstück 495/5 u. 495/6, KG. Raab (48127);
Ansuchen vom 20.04.2010

Herrn
Diermaier Adolf, 4770 Andorf, Hauptstraße 63
Kobler Andreas, 4720 Neumarkt/H., Wurmsiedlung 2

KOBLER

MARKTGEMEINDEAMT RAAB
Gebühren nach dem
Gebührengesetz: € 15.60
Verwaltungsabg.: € 51.30
entrichtet, Geb. Verz. Nr.: 3682/10
Datum/Unterschrift:
21. JULI 2010

Bescheid

Dieser Bescheid ist rechtskräftig und vollstreckbar und unterliegt keinem die Vollstreckbarkeit hemmenden Rechtszug.

Raab, am 27. Aug. 2010
Der Bürgermeister

Aufgrund Ihres obengenannten Ansuchen ergeht folgender

Spruch

1. Entsprechend Ihrem Ansuchen und der Vermessungsurkunde des Ingenieurkonsulenten für Vermessungswesen, Geometer, Dipl.Ing. Johann Reifeltshammer, 4710 Grieskirchen, Industriestraße 28 vom 20.04.2010 bzw. vom 18.02.2010 wird gemäß § 5 OÖ.BauO.1994, LGBl. 70/1998 folgender Bauplatz bewilligt:

KG.	neue Grundstücksnummer	Widmung(Änderung)
Raab	495/6 = 1.328 m²	Schaffung eines Bauplatzes
Raab	~~496/5~~ = 1.045 m²	Wohngebiet

495/5 bis

15.11.10

2. Entsprechend Ihrem Ansuchen und der Vermessungsurkunde vom 20.04.2010 bzw. 18.02.2010, GZ. 3171b/10 des Geometer Dipl. Ing. Johann Reifeltshammer, 4710 Grieskirchen, Industriestraße 28, werden gemäß § 9 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idF. LGBl. Nr.70/1998 bewilligt.

   Schaffung von Bauplätzen bei gleichzeitiger Änderung der Grundstücksgrenzen gem. § 4 Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998; Gst. 495/6 = 1.328 m²; Gst. 495/5 = 1.045 m² alle KG Raab (48127), wird bewilligt.

3. Weitere Bedingungen und Auflagen:

   1.) Die Bestimmungen des OÖ. Straßengesetzes 1991 i.d.g.F., gem. § 18 Abs. 1. sind zu beachten.

4. Die Anliegerleistungen nach § 18 u. § 19 OÖ. BauO. 1994 idgF. LGBl. 70/1998 werden mit einem gesonderten Bescheid vorgeschrieben.

5. Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Marktgemeinde Raab einzuzahlen.

a) Verwaltungsabgabe nach der Gemeindeverwaltungs-abgabenverordnung 2002, LGBl.130/2001
Tarifpost G/6/b ...Grdst.495/6 Diermaier € 68,50
Tarifpost G/6/b ...Grdst.496/5 Kobler € 51,30
b) Kommissionsgebühren nach der Landeskommissions-gebührenverordnung 2001,
LGBl.127/2001 f.angefangene .. halbe Stunden x .. € 00,00
Amtsorgane
c) Barauslagen nach § 76 AVG (Bundesstempelgebühr) € 31,20
davon Diermaier Adolf ½ Anteil (€ 15,60)
davon Kobler Andreas 1/2 Anteil (€ 15,60)

Somit insgesamt **€ 151,00**

Begründung

Ihrem Ansuchen um Genehmigung von Bauplätzen bzw. Genehmigung von Veränderungen von Bauplätzen und bebauten Liegenschaften stehen gesetzliche Hindernisse nicht entgegen und es war daher Ihrem Ansuchen gemäß die Bewilligung zu erteilen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder nach Maßgabe der bei der Behörde zur Verfügung stehenden technischen Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich oder sonst automationsunterstützt beim Gemeindeamt eingebracht werden kann. Diese Berufung hat den bekämpften Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Der Bürgermeister

Dr. Josef Traunwieser

MARKTGEMEINDEAMT RAAB
Gebühren nach dem
Gebührengesetz: € 15.60
Verwaltungsabg.: € 68.50
entrichtet. Geb. Verz. Nr.: 3637/10
Datum/Unterschrift:
22 JULI 2010

DIERMAIER

Ergeht an:

1.) Geometer Johann Reifeltshammer, 4710 Grieskirchen, Industriestraße 28
2.) Herrn Leopold Leithner, 4020 Linz, Böhmerwaldstraße 6, Sachwalter von Rosa Huber
3) Marktgemeinde Raab, 4760 Raab, Marktstraße 101

Marktgemeindeamt Raab
Bezirk Schärding, Oberösterreich
4760 Raab, Marktstraße 7

10. JUNI 2020
Raab, 05.06.2020

AZ: 131-9/Schn-17/Bau-8/2020

Bearbeiter: Julia Eder
Telefon: 07762 22 55 -26, E-Mail: eder@raab.ooe.gv.at

MARKTGEMEINDEAMT RAAB
Gebühren nach dem
Gebührengesetz: € 131,70
Verwaltungsabg.: € 222,30
entrichtet. Geb. Verz. Nr.: 2311
Datum/Unterschrift:
26. JUNI 2020 / Hochreiter

Gegenstand: Bauvorhaben: Errichtung Wohnbau
Grundstück Nr. 495/6, KG Raab

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung
Ihr Ansuchen vom 27.04.2020

BSS Group
Abstätten 27
4941 Mehrnbach

BESCHEID

Aufgrund des Antrages vom 27.04.2020 und nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 02.06.2020 durchgeführten Bauverhandlung, ergeht folgender

SPRUCH

I. Gemäß § 35 Abs. 1 der Oö. Bauordnung 1994, idF LGBl.Nr. 70/1998 wird Ihnen die Baubewilligung zur Errichtung Wohnbau, EZ: 791, KG Raab erteilt.

Für das Bauvorhaben selbst, für die Ausführung des Bauvorhabens sowie für die Erhaltung und Benützung des aufgrund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens werden folgende Bedingungen und Auflagen vorgeschrieben:

1. Vor den Arbeiten, durch welche unterirdische und/oder oberirdische Leitungen (z.B. Freileitungen) oder Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.

2. Für die erste Löschhilfe ist ein Feuerlöscher der Brandklasse ABC mit mind. 6 kg Füllgewicht an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle bereitzuhalten. Auf die zweijährige Überprüfungspflicht wird hingewiesen.

Einreichplan

Errichtung Wohnbau

PLAN BÜRO MAYR

PLANINHALT

Grundriss, Schnitt
Ansicht, Lage
Visualisierungen

GEBÄUDEKLASSE

GK1	GK2	GK3	GK4	GK5
		X		

GR.ST.NR 495/6	EZ: 791	KG:48127 Raab
DATUM: 15.01.2020	GEZ.: ASt	

PLANNR.: 2020-03-10-Einreichplan.pln | MAßSTAB: 1:100, 1:500 | DATEI: 2020-03-10-Einreichplan

BAUWERBER

BSS Group
GF Manuel Unger
Abstätten 27
4941Mehrnbach

BSS Group
Business Solutions and Synergies
BSS Group | GF Manuel Ungar
Abstätten 27 - 4941 Mehrnbach
T: 0664 - 88671250 - M: bss@bss-group.at
www.bss-group.at

GRUNDEIGENTÜMER

BSS Group
GF Manuel Unger
Abstätten 27
4941Mehrnbach

BSS Group
Business Solutions and Synergies
BSS Group | GF Manuel Ungar
Abstätten 27 - 4941 Mehrnbach
T: 0664 - 88671250 - M: bss@bss-group.at
www.bss-group.at

PLANVERFASSER

Planbüro Mayr
Gewerbepark 2
4716 Hofkirchen
Telefon: +43 7248 / 93080
E-Mail: office@plan-mayr.at
www.plan-mayr.at

BAUFÜHRER

Als befugter Bauführer wir die Übernahme der Überwachung der Bauausführung über das gesamte Bauvorhaben bestätigt.

BAUBEHÖRDE

Dem gegenständlichen Bauvorhaben wird zugestimmt.

Marktgemeindeamt Raab

Genehmigt mit Bescheid

vom 05. JUNI 2020 AZ.: 131/9/Schn-171 BAU-8/2020

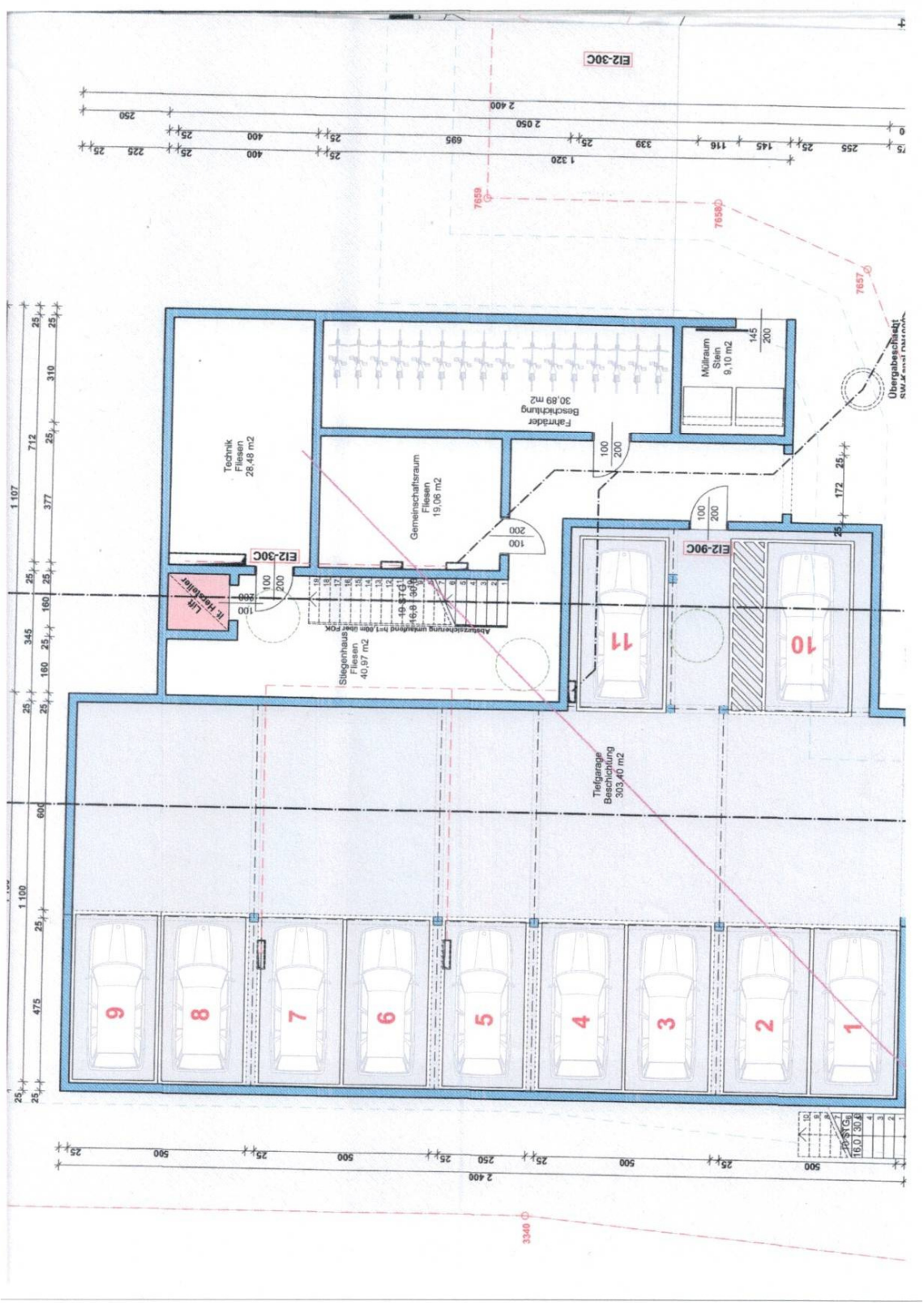
Raab, am 05. JUNI 2020

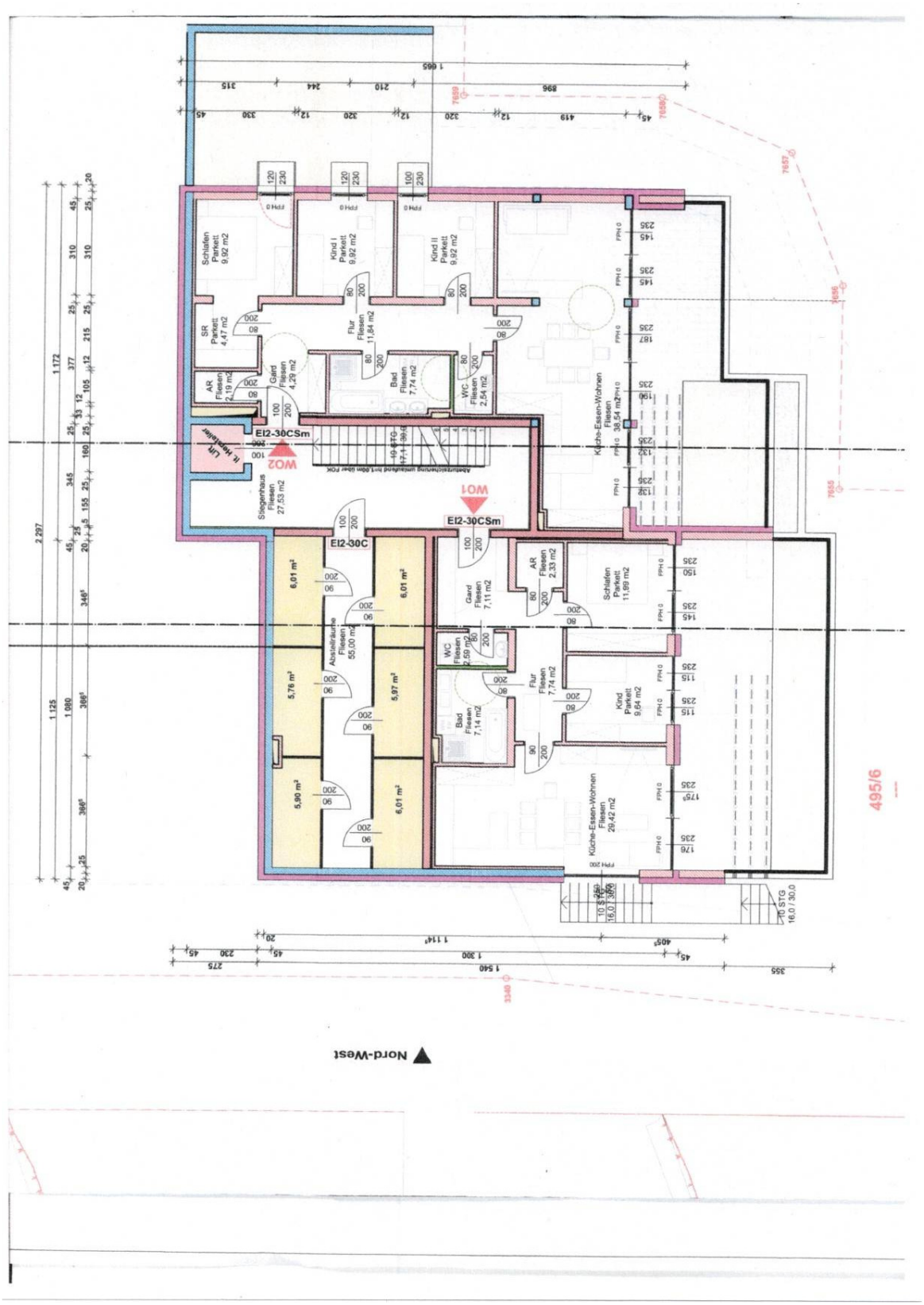
Der Bürgermeister:

MARKTGEMEINDEAMT RAAB
Gebühren nach dem
Gebührengesetz: € 7,80
Verwaltungsabg.: € -
entrichtet. Geb. Verz. Nr.: 2311
Datum/Unterschrift:
26. JUNI 2020

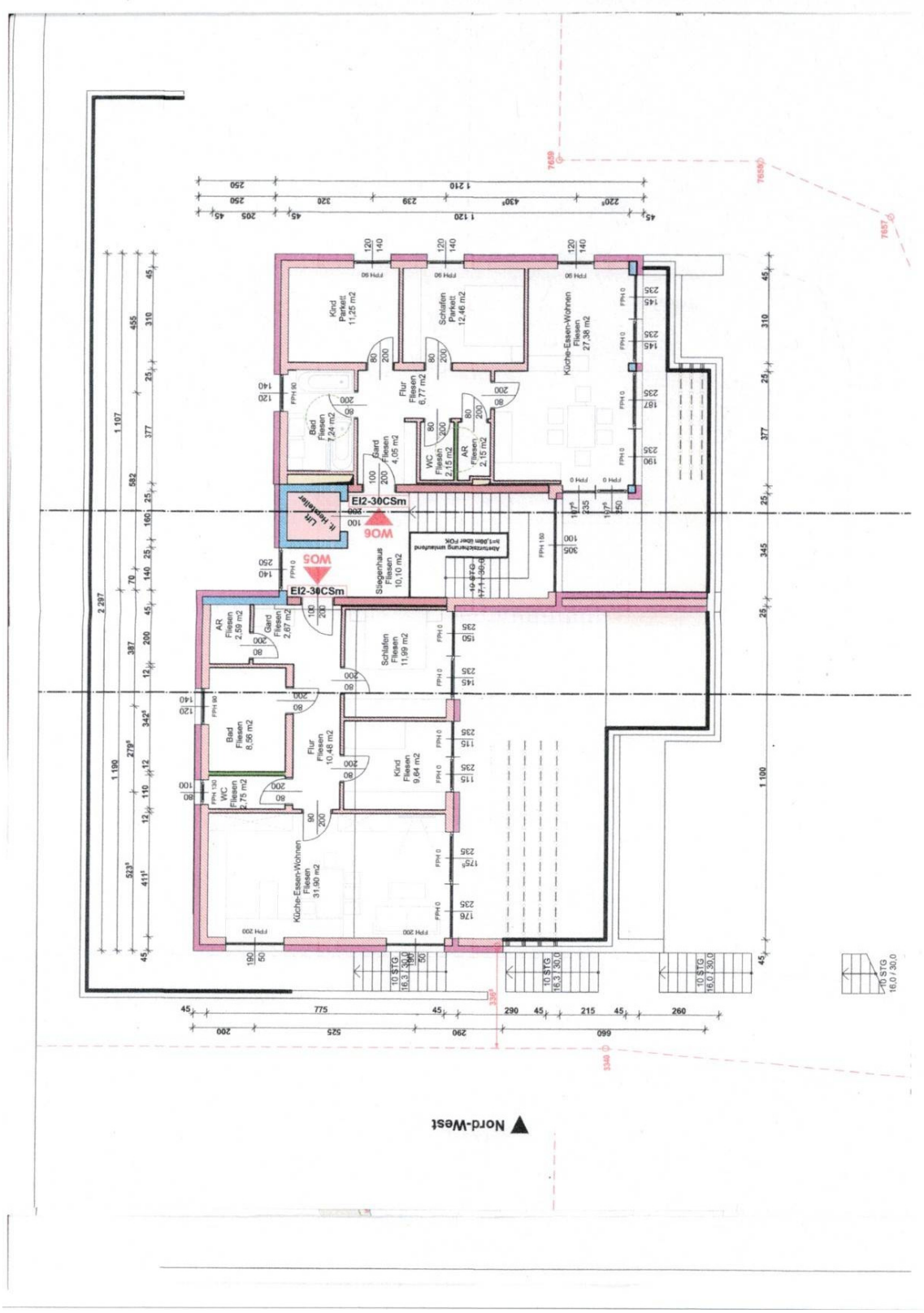
DIESER PLAN IST EIN BEWILLIGUNGSPLAN UND DIENT ZUR BAUBEWEILLIGUNG GEGENÜBER DER BAUBEHÖRDE! DIES IST KEIN AUSFÜHRUNGSPLAN!

DIESER PLAN IST UNSER GEISTIGES EIGENTUM UND DARF NUR NACH AUSDRÜCKLICHER EINWILLIGUNG, WEITERGEGEBEN, VERVIELFÄLTIGT, VERBREITET ODER VERWENDET WERDEN. UNSERE PLÄNE LIEGEN DEN AGB's DES UNTERNEHMENS PLANBÜRO MAYR OG ZU GRUNDE. DIE AGB's SIND ONLINE UNTER www.plan-mayr.at EINSEHBAR ODER NACH NACHFRAGE UNTER +43 7248 / 93 080 ERHÄLTLICH.


EI2-30C
Technik
Fliesen
28,48 m2
Gemeinschaftsraum
Fliesen
19,06 m2
Müllraum
Stein
9,10 m2
Fahrradabstellplatz
Beschichtung
30,89 m2
Übergabeschacht
EI2-30C
EI2-90C
Lift
Sitzgenhaus
Fliesen
40,97 m2
Tiefgarage
Beschichtung
303,40 m2
11
10
9
8
7
6
5
4
3
2
1


EI2-30CSm
EI2-30C
WO1
WO2
Nord-West
495/6


Spielfläche:
168,82 m²
mind. 100 6x10=160m²
EI2-30CSm
WO4
WO3
EI2-30CSm
Nord-West


Kind Parkett 11,25 m2
Schlafen Parkett 12,46 m2
Küche-Essen-Wohnen Fliesen 27,30 m2
Flur Fliesen 6,77 m2
Bad Fliesen 7,24 m2
Gard Fliesen 4,05 m2
WC Fliesen 2,15 m2
AR Fliesen 2,15 m2
EI2-30CSm
WO6
WO5
Stiegenhaus Fliesen 10,10 m2
AR Fliesen 2,59 m2
Gard Fliesen 2,67 m2
Schlafen Fliesen 11,99 m2
Bad Fliesen 8,56 m2
Flur Fliesen 10,48 m2
WC Fliesen 2,75 m2
Kind Fliesen 9,84 m2
Küche-Essen-Wohnen Fliesen 31,90 m2
Nord-West