

Mettmach, 13.10.2025
GZ: 7 E 10/22s (Beitritt 7 E 2/23s)

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

<u>Bezirksgericht / Katastralgemeinde:</u>	BG Mattighofen KG 40101 Achenlohe
<u>Einlagezahl:</u>	273
<u>Grundstück Nr.:</u>	1085/1 und 1085/2
<u>Bezeichnung der Liegenschaft:</u>	Baugrundstücke
<u>Adresse:</u>	Valentinhaf 58, 5222 Munderfing

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit Gst. Nr. 1085/1 € 131.499,00

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit Gst. Nr. 1085/2 € 117.660,00

Wert der Lasten (gerundet)

C-LNr. 1a für Gst. Nr. 1085/1 € 31.496,00

offene Grundsteuer B, Kontoblatt (Abgabe 6/1, Anteil), Gst. 1085/1 € 58,00

offener Erhaltungsbeitrag, Gst. Nr. 1085/1 (Abgabe Nr. 216/1) € 726,00

€ 32.253,00

C-LNr. 1a für Gst. Nr. 1085/2 € 39.886,00

offene Grundsteuer B, Kontoblatt (Abgabe 6/1, Anteil), Gst. 1085/2 € 61,00

€ 39.947,00

**Verkehrswert Gst. 1085/1 (Marktwert) bei
Aufrechterhaltung der Lasten** (gerundet)

€ 99.246,00

**Verkehrswert Gst. 1085/2 (Marktwert) bei
Aufrechterhaltung der Lasten** (gerundet)

€ 77.713,00

Eine getrennte Versteigerung wird empfohlen.

Bei gemeinsamer Versteigerung: Gesamtwert € 176.959,00 bleibt gleich



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt	
1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens	4
1.2. Gutsbestand	5
1.3. Rechte und Lasten	6
1.4. Auftraggeber.....	6
1.5. Stichtag der Bewertung	6
1.6. Grundlagen und verwendete Unterlagen	6
2. Befund (Lage- und Objektbeschreibung)	
2.1. Flächenwidmung/mögliche Bebauung	8
2.2. Lage	8
2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur.....	9
2.4. Ver- und Entsorgung	9
2.5. Beschreibung des Gebäudes	9
2.6. Außenanlage.....	9
2.7. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen	10
2.8. Bestandsverhältnisse.....	10
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz	10
3.2. Bewertungsmethode.....	10
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	10
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	11
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	11
4. Sachwertverfahren	
4.1. Bodenwert Gst. Nr. 1085/1.....	12
4.2. Gebäudewert	13
4.3. Zusammenstellung.....	13
4.4. Bodenwert Gst. Nr. 1085/2.....	13
5. Bewertung der Lasten	14
6. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs	15
7. Zusammenstellung	15

Beilagen:

<u>Nr.</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Anzahl der Seiten</u>
1	Fotodokumentation	1
2	Einreichplan / Grundrisse	2
3	Dienstbarkeitsvertrag (E-Leitung) vom 17.9.1962	4
4	Kontoblatt	3
5	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
6	Gefahrenhinweiskarte	1
7	Auszug Hangwasserhinweiskarte	1
8	Orthofotos mit Angabe der Höhenschichten	1
9	Flächenwidmungsplan.....	1

10	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
11	Grundbuchsauszug.....	2

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

Abs.....	Absatz	KG.....	Katastralgemeinde, Kellergeschoß
Aufl.	Auflage	KFZ	Kraftfahrzeug
BG.....	Bezirksgericht	LBG	Liegenschaftsbewertungs- gesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt	LN	Landw. Nutzfläche
BGFl.	Bruttogeschoßfläche	leg. cit.....	legis citatae (der zitierten Vorschrift)
BHD.....	Brusthöhendurchmesser	lit.	litera (Buchstabe)
Bklz.	Bodenklimazahl	LNr.	laufende Nummer
DG	Dachgeschoß	MRG	Mietrechtsgesetz
EAVG	Energieausweis- vorlagegesetz	NG.....	Nebengebäude
EG.....	Erdgeschoß	NFl.	Nutzfläche
EK	Erntekosten	Nr.....	Nummer
EMZ	Ertragsmesszahl	ÖEK	örtliches Entwicklungs- konzept
EO.....	Exekutionsordnung	OG	Obergeschoß
EZ	Einlagezahl	RichtWG	Richtwertgesetz
EV	Ernteverlust	TG.....	Tiefgarage
fm	Festmeter	UG.....	Untergeschoß
fmM.....	Festmeter mit Rinde	VWGH	Verwaltungsgerichtshof
fmO	Festmeter ohne Rinde	WEG	Wohnungseigentums- gesetz
ger.	gerundet	WH	Wohnhaus
GFZ	Geschoßflächenzahl	Whg.....	Wohnung
GL	Geschäftslokal	WNFl.....	Wohnnutzfläche
Gst.....	Grundstück	ZG.....	Zwischengeschoß
GZ.....	Geschäftszahl	Zl.	Zahl
HG.....	Hauptgebäude		
HWB	Heizwärmebedarf		
HP	Hochparterre		
i.d.F.d.	in der Fassung der		
i.S.d.	im Sinne des		

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 7 E 10/22 s und 7 E 2/23 s (Beitritt) des BG Mattighofen gemäß Anordnung der Schätzung vom 16.7.2025 (Exekution)

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt nur zum oben angeführten Zweck gemäß dem Auftrag und den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, weshalb vom Sachverständigen bei einer anderen Verwendung keine Haftung übernommen wird.

Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Gutachter nicht vorgenommen. Die Ermittlung der betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer ist in der vorliegenden Kurzform (Einschätzung ohne ausführliche Begründung) nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden.

In Gutachten werden durch den Sachverständigen regelmäßig Rechtsansichten unterstellt. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, Rechtsfragen umfassend zu analysieren und zu prüfen (due dilligence). Beruht ein Gutachten auf einer falschen Rechtsansicht, so behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Eine etwaige Haftung für Rechtsfragen wird ausgeschlossen.

Das Gutachten basiert auf den von Auftraggeber und Ämtern/Behörden zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände auftreten, die für das Ergebnis dieses Gutachtens von Relevanz sind, behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte und etwaiger außerbücherlicher Lasten, sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten sind.

Dies gilt insbesondere für Lasten, die Kraft Gesetzes Dritten gegenüber wirken, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind (wie zB Nutzungsrechte, Gebühren und Abgaben, Rückstände oder sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen).

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass alle Baumaßnahmen den einschlägigen Bestimmungen der OÖ Bauordnung und entsprechend der jeweiligen ÖNORM ausgeführt wurden und dass die Nutzung der Liegenschaft den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Die Funktionalität der gesamten Haustechnik und die statische Qualität der tragenden Bauteile wurden nicht überprüft. Bauliche Mängel werden bei der Bewertung nur berücksichtigt, sofern sie augenscheinlich und ohne Zuhilfenahme spezieller Untersuchungsmethoden klar erkennbar sind.

Die Bewertung beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. Die auf der Liegenschaft befindlichen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

Die Weitergabe, das Abschreiben oder eine allfällige Vervielfältigung (auch auszugsweise!) bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass sich der ermittelte Verkehrswert in einer üblichen Bandbreite von ca. +/- 10 % bewegt.

Kontaminierungen:

Allfällige Kontaminierungen (gem. ÖNORM S 2093: „*Anthropogene Veränderung der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes durch Stoffe, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen*“) sowie Ablagerungen (in Gebinden/Tanks, Ablagerungen, die noch keine untrennbare Verbindung mit dem Boden eingegangen sind, Kriegsmaterialien, Baurestmassen, udgl.) sind nicht bekannt und wurden dahingehend nur im Rahmen des Ortsaugenscheines und der Einsichtnahme in den Altlastenatlas überprüft. Weitere standortbezogene Erhebungen werden nicht durchgeführt, sofern sich keine besonderen Verdachtsmomente ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kontaminierungen auch über das Grundwasser auf Nachbarliegenschaften ausdehnen können.

Um eine Belastung/Verunreinigung des Untergrundes und des Grundwassers möglichst gänzlich ausschließen zu können, wäre eine weitergehende Untersuchung durch einen Umweltsachverständigen nötig, welche durch den Liegenschaftseigentümer/Auftraggeber gesondert zu beauftragen wäre.

Der unterzeichnende Sachverständige haftet nicht für Bodenverunreinigungen – egal welcher Art – die nachträglich hervorkommen oder bei der Befundaufnahme der Liegenschaft nicht festgestellt werden.

1.2 Gutsbestand:

siehe beiliegenden Grundbuchsauszug

Die Grundstücke befinden sich bereits im Grenzkataster (G). Somit ist von einer hohen Genauigkeit des Flächenausmaßes auszugehen.

<u>EZ 273, KG 40101 Achenlohe</u>	Gst. Nr. 1085/1	806,00 m ²
	Gst. Nr. 1085/2	<u>848,00 m²</u>
	Gesamtfläche	<u>1.654,00 m²</u>

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte

Rechte:

- A2-LNr. 1a Geh- und Fahrrecht an Gst. 1092/5
Die Parzelle wird über dieses Geh- und Fahrrecht erschlossen. Dieses Recht wird bei Baugrundstücken vorausgesetzt und daher nicht bewertet.

grundbücherlich sichergestellte Lasten:

- C-LNr. 1a Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung (siehe Beilage)

außerbücherliche Rechte und Lasten:

offene Beträge mit dinglicher Wirkung aus Abgabenbescheiden (Grundsteuer B, Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge, Verkehrsflächenbeiträge)

1.4 Auftraggeber:

Bezirksgericht Mattighofen
Stadtplatz 13
5230 Mattighofen

1.5 Stichtag der Bewertung:

2.9.2025

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 16.7.2025
- Lokalaugenschein am 2.9.2025 in Anwesenheit von Frau Julianna Kövesi und Nihad Softic
- Dauer des Lokalaugenscheins: 1/2 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Mattighofen mit Abfragedatum 18.7.2025
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 18.7.2025, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited
- Erhebungen im Grundbuch des Bezirksgerichtes Mattighofen hinsichtlich der Dienstbarkeitsverträge aus den Jahren 1962 und 1985

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem):

- Luftbildaufnahme im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 24.7.2025
- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 24.7.2025
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Munderfing, Abfragedatum 24.7.2025
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 24.7.2025

- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 24.7.2025

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Plan (Montageanleitung) zu Artikel Nr. 155.4356.30.00 für ein Blockbohlenhaus mit Bewilligungsvermerk zu Zl. 02/2012 vom 17.7.2012
- Baubewilligungsbescheid vom 17.7.2012 für die Errichtung eines Gartenhauses

sonstige Bescheide:

- Kontoblatt der Gemeinde Munderfing hinsichtlich offener Gebühren mit dinglicher und nicht dinglicher Wirkung lt. Abfrage vom 21.8.2025

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Richtwerte zur Ermittlung der Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² Wohnnutzfläche (WNFI.) bzw. Nutzfläche (NFI.)
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 24.7.2025
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 24.7.2025
- Richtsätze und Empfehlungen des Hauptverbands der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Realitätenwesen
- Erhebungen über Gartenhäuser der Firma Weka Holzbau

Vergleichswerte:

- Erhebung von Vergleichswerten über IMMOUnited/IMMOmapping und Immonet.ZT
- Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung
- Grundstückspreislisten der Zeitschrift „Gewinn“, Ausgabe 05/2024
- durchschnittliche Baugrundstückspreise der Statistik Austria

Fachliteratur, insbesondere:

- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung (7. Aufl., 2017)
- Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Aufl., 2005)
- Bienert/Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung Österreich (4. Aufl., 2022)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Aufl., 2014)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (5. Aufl., 2015)
- Franz Josef Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020)

2. BEFUND (LAGE- UND OBJEKTBE SCHREIBUNG):

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

<i>vorzüglich</i>	<i>sehr gut</i>	<i>gut</i>	<i>minder gut</i>	<i>schlecht</i>
--------------------------	------------------------	-------------------	--------------------------	------------------------

2.1 Flächenwidmung / mögliche Bebauung:

<u>Flächenwidmung:</u>	Bauland (Wohngebiet)
<u>Grundstücksformen / Geländeneigung:</u>	siehe beiliegende Kartenausschnitte weitgehend quadratisch und eben
<u>bauliche Nutzbarkeit:</u>	sehr gut
<u>Gefahrenzonen:</u>	
- Hochwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- Hangwasser.	siehe beiliegende Hangwasserkarte
- geogenes Baugrund- risikogebiet lt. DORIS:	kein Eintrag
- HORA-Pass:	In einem erhobenen Radius von 50 m ist kein für diese Region außergewöhnliches Gefährdungspotenzial gegeben (siehe Beilage).
<u>Altlastenatlas:</u>	kein Eintrag gem. Abfrage vom 24.7.2025

2.2 Lage:

Die ländlich geprägte Gemeinde Munderfing hat etwa 3100 Einwohner und liegt am Rande des Kobernauberwaldes im Bezirk Braunau am Inn. Die kleine Ortschaft Valentinhaft befindet sich ca. 5 km südlich von Munderfing. Die Bezirkshauptstadt liegt ca. 26 km, der nächstgelegene Autobahnanschluss etwa 30 km entfernt. Munderfing verfügt über einen Regionalbahnanschluss und über grundlegende Infrastruktur (Schulen, Kindergarten, ärztliche Versorgung etc.). Mehrere internationale (u.a. KTM) und mittelständische Unternehmen haben in der Region eine Niederlassung.
Die Grundstücke liegen in einer Wohnsiedlung, die großteils von landwirtschaftlichem Nutzgrund umgeben ist.

<u>Wohnlage:</u>	sehr gut
------------------	----------

2.3 Verkehrsverhältnisse /

Infrastruktur:	gut
<u>Zufahrt zum Objekt:</u>	Privatstraße (Geh- und Fahrrecht)
<u>Parkmöglichkeiten:</u>	ausreichend vorhanden

2.4 Ver- und Entsorgung:

<u>Wasserversorgung:</u>	Es besteht eine örtliche Wassergenossenschaft.
<u>Abwasserbeseitigung:</u>	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

2.5 Beschreibung des Gartenhauses auf Parzelle 1085/1:

<u>Baujahr:</u>	2012 (Ansuchen um Errichtung eines Gartenhauses)
<u>Art des Objektes:</u>	einfaches Blockbohlenhaus (Weekendhaus) aus nordischem Fichtenholz auf einer Betonplatte Das Gebäude wurde nur von außen besichtigt.
<u>Ausbauzustand:</u>	Sockelmaß 560 x 430 cm (ca. 24 m ²)
<u>vorhandene Geschoße:</u>	Erdgeschoß, Schlafboden Das Gebäude ist nicht unterkellert.
<u>Bauweise:</u>	
- Außenwände:	klassisches Stecksystem (Wandstärke ca. 45 mm)
- Dachstuhl:	Satteldach
- Dachdeckung:	isolierte Dachpaneele, weisen an der Traufe bereits starke Vermoosung auf Zustand der Dachdeckung: altersentsprechend
- Regenrinnen / Fallrohre:	Blech

2.6 Außenanlage:

<u>Nebengebäude:</u>	Auf der Liegenschaft 1085/1 befindet sich weiters ein einfaches Gewächshaus (Holzständerkonstruktion mit Plastikfolie und Hohlkammerplatten gedeckt). Das Gebäude wurde nur von außen besichtigt. Auf der Parzelle 1085/1 befindet sich weiters eine Wellblechhütte, die als Lagerfläche für Gartengeräte dient. Weiters befinden sich verschiedene Baumaterialien und Baugeräte hinter der Wellblechhütte, insb. zahlreiche Bodenplatten.
<u>Einfriedung:</u>	keine Einfriedung vorhanden
<u>sonstige Flächen:</u>	vernachlässigter Garten
<u>Bepflanzung:</u>	Obstbäume

2.7 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 2.9.2025 wurden keine offensichtlichen und wertbeeinflussenden Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt. An einzelnen Teilen der genannten Gebäude besteht bereits Instandhaltungsbedarf.

2.8 Bestandsverhältnisse:

keine

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsatz:

- a) Der zu ermittelnde **Verkehrswert (Marktwert)** ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der gegenständlichen Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- b) Den **Verkehrswert beeinflussende** Anlagen und Umstände wie
 - die an der Nordseite verlaufende Stromleitung, die die Marktgängigkeit und die Bebaubarkeit einschränktund dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Bewertungsmethode:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

3.3 Begründung / Erläuterungen:

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) oder welche zu einer Vermietung und Verpachtung nicht geeignet sind. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen.
- b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten eingeschätzt. Da derartige Objekte primär zur Eigennutzung errichtet werden, sind die Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. USt zu berücksichtigen.

- c) Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das **Vergleichswertverfahren** im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) am besten geeignet. Bei abweichender Art und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke ist durch Zu- und Abschläge die Vergleichbarkeit herzustellen. Die einzelnen Vergleichswerte sind entsprechend ihrer Eignung zu gewichten.

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

- a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VWGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VWGH 27.01.1994 92/15/0127).
- b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VWGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.
- c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
- d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.
- e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist von einer betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren auszugehen. Basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 30 Jahren (Seiser, Die Nutzungsdauer, 1. Aufl., S. 53) ergibt sich ein fiktives Alter des Gebäudes von 10 Jahren.

3.5 Technische und wirtschaftliche Wertminderung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

- a) Die technische und wirtschaftliche Wertminderung ist unter Berücksichtigung des Alters, Bau- und Erhaltungszustandes im Zuge des Lokalaugenscheines vom Sachverständigen zu schätzen.
- b) Bei der Berechnung der technischen Wertminderung (Alterswertminderung) wird die lineare Berechnungsmethode herangezogen.

Das Verhältnis der üblichen Gesamtnutzungsdauer zum fiktiven Alter des Gebäudes ergibt somit die technische Wertminderung:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (10 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (30 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{33,33 \%}}$$

berücksichtigt und mit insgesamt 33,33 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht.

Die Wellblechhütte und das Gewächshaus werden mit Pauschalsätzen bewertet.

Die in Ansatz gebrachten Prozentsätze liegen im Ermessen des Sachverständigen und folgen den Empfehlungen der Fachliteratur (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 82/85).

- c) Eventuelle werterhöhende Umstände sind bereits in den Herstellungskosten (Neubaukosten) berücksichtigt. Die Bewertung der beiden Parzellen erfolgt getrennt, da ein getrennter Verkauf in der Regel einen höheren Erlös erbringt.

4. SACHWERTVERFAHREN

Gst. 1085/1

4.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren) Gst. Nr. 1085 /1:

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage), der an der nördlichen Seite vorbeiführenden 30 KV-Leitung sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, wird von einem Basiswert in Höhe von € 185,00/m² ausgegangen und aufgrund der Lage an einer Stromleitung ein Abschlag aufgrund der dadurch bedingten Einschränkung der Marktgängigkeit (nicht wenige Menschen habe vor einer nahen Stromleitung unterschwellige Angst) in Höhe von 25 % in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

806,00 m ² x € 185,00/m ² =	€ 149.110,00
25,00 % von € 149.110,00 =	€ <u>37.278,00</u> -
Bodenwert (lastenfrei) Gst. Nr. 1085/1	€ 111.832,00

4.2 Gebäudewert:

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Herstellungskosten inkl. Fundamentplatte und Errichtung des Bausatzes der Firma Weka-Holzbau (Art.Nr.: 155.4356.30.00) ca.: € 25.000,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear): 33,33 %
33,33 % von € 25.000,00 € 8.333,00 -

Zwischenwert € 16.667,00

Gewächshaus: pauschal € 1.500,00

Wellblechhütte € 1.500,00

Gebäude gesamt € 19.667,00

4.3 Zusammenstellung Gst. Nr. 1085/1:

Gebäudewert € 19.667,00

Bodenwert € 111.832,00

SACHWERT Gst. Nr. 1085/1 € 131.499,00

Gst. 1085/2

4.4 Bodenwert (Vergleichswertverfahren) Gst 1085/2:

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage), der an der nördlichen Seite vorbeiführenden E-Leitung sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, wird von einem Basiswert in Höhe von € 185,00/m² ausgegangen und aufgrund der Lage an einer Stromleitung und der Einschränkung des Bauplatzes ein Abschlag aufgrund der dadurch bedingten Einschränkung der Marktgängigkeit (nicht wenige Menschen haben vor einer nahen Stromleitung unterschwellige Angst) in Höhe von 25 % in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

848,00 m² x € 185,00/m² = € 156.880,00

25,00 % von € 156.880,00 = € 39.220,00 -

Bodenwert (lastenfrei) € 117.660,00

5. **BEWERTUNG DER LASTEN**

Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung

Gst. Nr. 1085/1

Diese Dienstbarkeit aus dem Jahr 1962 sieht in Punkt III vor, dass im Schutzstreifen der Leitung (je 7,50 m beiderseits der Leitungssachse, Auszug siehe Beilage) Baulichkeiten aller Art nur mit besonderer Genehmigung errichtet werden dürfen. Weiters ist der Eigentümer verpflichtet, jedwede Anpflanzung von Bäumen innerhalb des vorgenannten Schutzraumes zu unterlassen. Die Dienstbarkeit gewährt zudem ein permanentes Recht, die Grundfläche zum Zweck der Überprüfung, Instandhaltung und Erneuerung etc. zu betreten und zu befahren. Insoweit ist von einer erheblich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der belasteten Fläche auszugehen, da der Schutzstreifen im östlichen Bereich bis zu ca. 9,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze in Anspruch nimmt.

Diese betroffene Fläche beträgt ca. 243,00 m². Entsprechend der Literatur wird ein Abschlag in Höhe von 70 % auf diese Fläche gemacht („teilweise bis stark eingeschränkt“). Die Fläche kann als Garten etc. genutzt werden.

243,00 m² x € 185,00/m² = € 44.955,00

70,00 % von € 44.955,00

€ 31.469,00

Gesamtwert Last C-LNr. 1a für Gst. 1085/1

€ 31.469,00

Gst. Nr. 1085/2

Diese Dienstbarkeit aus dem Jahr 1962 sieht in Punkt III vor, dass im Schutzstreifen der Leitung (je 7,50 m beiderseits der Leitungssachse, Auszug siehe Beilage) Baulichkeiten aller Art nur mit besonderer Genehmigung errichtet werden dürfen. Weiters ist der Eigentümer verpflichtet, jedwede Anpflanzung von Bäumen innerhalb des vorgenannten Schutzraumes zu unterlassen. Die Dienstbarkeit gewährt zudem ein permanentes Recht, die Grundfläche zum Zweck der Überprüfung, Instandhaltung und Erneuerung etc. zu betreten und zu befahren. Insoweit ist von einer erheblich eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit der belasteten Fläche auszugehen, da der Schutzstreifen im östlichen Bereich bis zu ca. 10,5 m Abstand von der Grundstücksgrenze in Anspruch nimmt.

Diese betroffene Fläche beträgt ca. 308,00 m². Entsprechend der Literatur wird ein Abschlag in Höhe von 70 % auf diese Fläche gemacht („teilweise bis stark eingeschränkt“). Die Fläche kann als Garten etc. genutzt werden.

308,00 m² x € 185,00/m² = € 56.980,00

70,00 % von € 56.980,00

€ 39.886,00

Gesamtwert Last C-LNr. 1a für Gst. 1085/2

€ 39.886,00

6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS / ZUBEHÖRS

Das vorhandene Inventar ist wertlos.

Die geschätzten Marktwerte der vorhandenen Inventargegenstände bzw. Zubehörs berücksichtigen neben dem Alter und dem Erhaltungszustand auch den Umstand, dass für diese keine Gewährleistungs- oder Garantieansprüche mehr bestehen. Zur Feilbietung sind die Gegenstände zudem zu einem geeigneten Lager zu transportieren und bis zum Verkauf einzulagern.

Gesamtwert Inventar / Zubehör inkl. USt € 0,00

7. ZUSAMMENSTELLUNG

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit Gst. Nr. 1085/1 € 131.499,00
Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit Gst. Nr. 1085/2 € 117.660,00

Wert der Last C-LNr. 1a (gerundet)

C-LNr. 1a für Gst. Nr. 1085/1 € 31.496,00
offene Grundsteuer B, Kontoblatt (Abgabe 6/1, Anteil), Gst. 1085/1 € 58,00
offener Erhaltungsbeitrag, Kontoblatt (Abgabe Nr. 216/1) € 726,00
€ 32.253,00

C-LNr. 1a für Gst. Nr. 1085/2 € 39.886,00
offene Grundsteuer B, Kontoblatt (Abgabe 6/1, Anteil), Gst. 1085/2 € 61,00
€ 39.947,00

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der
Last C-LNr. 1 für Gst. 1085/1 (gerundet) € 99.246,00
Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der
Lastenfreiheit Gst. 1085/2 (gerundet) € 77.713,00

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 1085/1 und 1085/2, EZ 273
KG 40101 Achenlohe gesamt (gerundet)**

€ 176.959,00

Wert des Inventars / Zubehörs inkl. USt

€ 0,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.
Offene Nebengebühren ohne dingliche Wirkung sind in der Beilage „Kontoblatt“ ersichtlich.

Mettmach, 13.10.2025

der allgemein beeidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Gartenhütte auf Gst. Nr. 1085/1



Moosbildung an der Traufe



Weillblechhütte auf Gst. Nr. 1085/1



Gewächshaus auf Gst. Nr. 1085/1



PAUTECHN. VORGEPRÜFT

Bez. Bauamt Ried, am.....

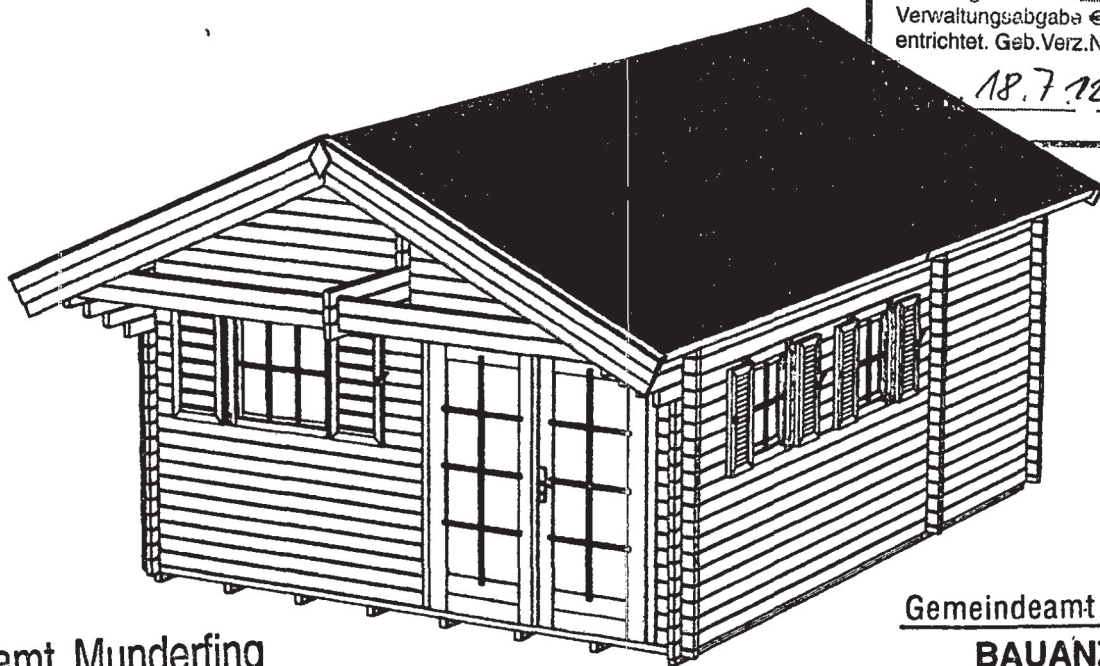
Bauverhandlungen 31.05.2012



Montageanleitung für BBH „Müritz“

GB	Assembly instructions for cabins
F	Notice de montage pour maisons en madriers
I	istruzioni di montaggio per case in ceppo
E	Instrucciones de montaje de casas de tablonos ensamblados
P	Instruções de montagem para casas de toros
H	Szerelési utasítás gerendházakhoz
NL	Montagehandleiding voor blokhuisen
HR	uputstvo za montažu kuća od drvenih trupaca
SLO	navodilo za uporabo za brunarice

Gemeindeamt Munderfing
 Bundesgebühren € 7,80
 Verwaltungsabgabe €
 entrichtet. Geb. Verz. Nr. €
 18.7.12 *fu*



Gemeindeamt Munderfing

Wird unter den Bedingungen des Bescheides vom 17.07.12 Zl. 02/2012 genehmigt.

Munderfing, am 17. Juli 2012
Der Bürgermeister:

Art.-Nr.: 155.4356.30.00



Charles Voggenberger

Martin Voggenberger

Stand: 1024

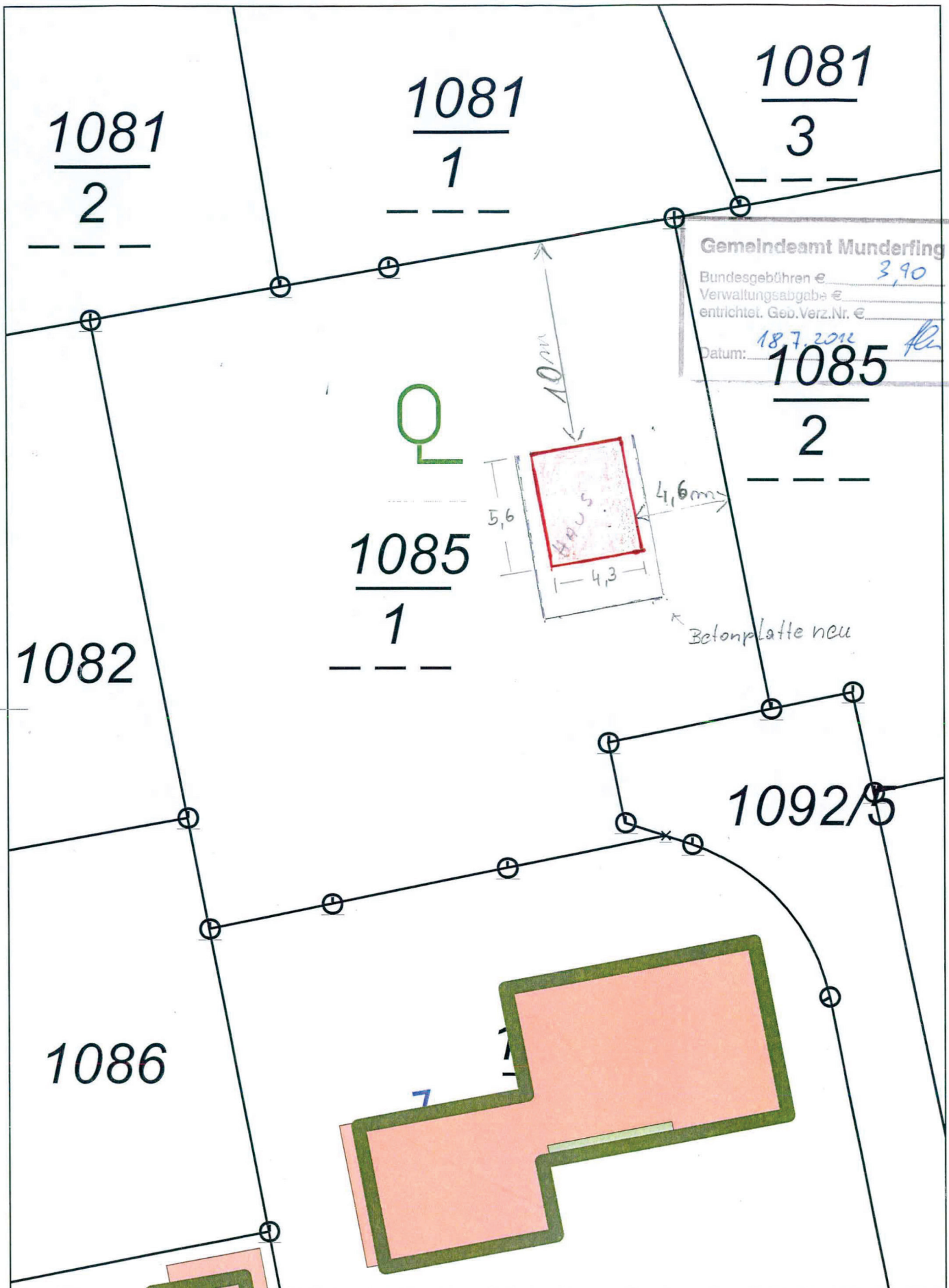
Gemeindeamt Munderfing

BAUANZEIGE

zur Kenntnis genommen.

- a.) ohne Auflagen
- b.) Auflagen und Bedingungen vorgeschrieben mit Bescheid vom Zl.

Munderfing, am
Der Bürgermeister:



Gemeindeamt Munderfing	
Bundesgebühren €	3,90
Verwaltungsabgabe €	
entrichtet. Geo.Verz.Nr. €	
Datum:	18.7.2012 <i>fl</i>
1085	
2	

© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2011;
 DKM-Datenkopie vom 16.7.2012
 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen
 Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im
 zuständigen Vermessungsamt
 oder via Internet-GDB-Provider.

Gemeinde Munderfing
 07744/6255-0
 gemeinde@munderfing.ooe.gv.at
 Maßstab 1:250 *fl*
 Datum 16.7.2012



DIENSTBARKEITSVERTRAG

abgeschlossen am unten angesetzten Tag und Jahr zwischen der Oberösterreichischen Kraftwerke Aktiengesellschaft, Linz, Bahnhofstraße Nr. 6, im folgenden kurz „OKA“ genannt, einerseits und

Johann und Theresia Reitmaier, Landwirtschafter
geb. 1909

wohnhaft in *Valentinsdorf Nr. 3, Post Mühlentime*
im folgenden „Grundeigentümer“ genannt, andererseits, wie folgt:

I.

Gegenstand dieses Vertrages ist die Inanspruchnahme von Grundstücken aus dem Gutsbestande der Liegenschaft der vorgenannten Grundeigentümer durch die

25 kV *Leitung Valentinsdorf - Mulschreissau*

II.

Demnach räumt die Grundeigentümer der OKA das Recht ein, nachstehende Grundstück, und zwar,

Nr. *1085* *As*, KG. *Ashenlohe*, EZ. *10i*

durch *Überspannung*

Nr. *1082* *As*, KG. *Ashenlohe*, EZ. *10i*

durch *Überspannung u. 1 Tragmast*

Nr. *1059* *weide*, KG. *Ashenlohe*, EZ. *10i*

durch *Überspannung u. 1/2 Tragmast*

Nr. *1058* *As*, KG. *Ashenlohe*, EZ. *10i*

durch *Überspannung u. 1/2 Tragmast*

Nr. *1010* *As*, KG. *Ashenlohe*, EZ. *10i*

durch *Überspannung u. 1 Tragmast*

Nr. *1011* *As*, KG. *Ashenlohe*, EZ. *10i*

durch *Überspannung und 2 Tragmaste*

in Anspruch zu nehmen, diese Leitungsanlage zu betreiben, zu überprüfen, instand zu halten, zu erneuern und umzubauen; die diese Arbeiten sowie den sicheren Bestand der Leitung hindernden oder gefährdenden Bäume, Sträucher und Äste zu entfernen und zu allen diesen Zwecken die vorerwähnte Grundstück zu betreten und zu befahren.

III.

Die Grundeigentümer gestatte der OKA, diese Arbeiten durchzuführen und anerkenn daß im Schutzraum der gegenständlichen Leitung, das ist je 7,50 m beiderseits der Leitungsachse, auf dem im Vertragspunkt II. genannte Grundstück Baulichkeiten aller Art nur mit besonderer Genehmigung errichtet werden dürfen.
Weiter verpflichte sich die Grundeigentümer, jedwede Anpflanzung von Bäumen innerhalb des vorgenannten Schutzraumes zu unterlassen.

IV.

Die Grundeigentümer verpflichte sich, auf die Dauer des Bestandes der gegenständlichen Leitung in ordentlicher Bestellung einer Dienstbarkeit die Errichtung, den Bestand und den Betrieb dieser Leitung samt allen Arbeiten und Vorkehrungen im angeführten Umfange zu dulden und alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung derselben zur Folge haben könnte.
Die OKA nimmt hiemit diese ihr eingeräumte Leitungsdienstbarkeit rechtsverbindlich an.

V.

Als Entgelt hierfür erhält die Grundeigentümer eine einmalige Entschädigung von

S 975,-

(in Worten: Schilling neunhundertbierzigfünf ..).

Dieser Betrag ist unmittelbar nach Fertigstellung der Leitung zur Zahlung an die Grundeigentümer fällig.

DIENSTBARKEITSVERTRAG VI.

Der beim Bau der gegenständlichen Anlage entstandene Flurschaden sowie allfällige, durch die Leitungsanlage entstandene Wirtschafterschwernisse sind nicht Gegenstand dieses Vertrages und werden gesondert vergütet.

Ebenso werden bei künftigen Instandhaltungsarbeiten eventuell entstehende Flurschäden gesondert entschädigt.

Der für entfernte Bäume oder Äste einmal bezahlte Betrag gilt für die Freihaltung der Leitung auf die Dauer ihres Bestandes.

VII.

Die Gefertigten verzichten auf Anfechtung dieses Vertrages wegen allfälliger Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes.

VIII.

Alle mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Kosten, Stempel und Gebühren aller Art, werden von der OKA vertreten.

IX.

Mündliche Vereinbarungen, die diesen Vertrag betreffen, bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der schriftlichen Form.

X.

Um die Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft auch gegenüber den Rechtsnachfolgern im Besitze des dienenden Gutes zu sichern, erteile hiemit die unterfertigten Grundeigentümer auf Grund dieses Dienstbarkeitsvertrages die ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft

EZ. 101 KG. Arhenlohe

hinsichtlich der Grundstücke 1010, 1011, 1058, 1082 und 1085 je Acker

EZ. 101 KG. Arhenlohe

hinsichtlich der Grundstücke s 1059 beide.

die Dienstbarkeit der Duldung de p.

25 KV - Lehning Valentinschaff - Unterkornwiesau

nach Inhalt und im Umfange der Vertragspunkte II., III. und IV. zugunsten der Oberösterreichischen Kraftwerke Aktiengesellschaft einverleibt werde.

Urkund dessen die beglaubigte Fertigung d. 17 Grundeigentümer und die einfache firmenmäßige Fertigung der Oberösterreichischen Kraftwerke Aktiengesellschaft.

(Ort) Valentinschaff, am 17. September 1962

OBERÖSTERREICHISCHE KRAFTWERKE
AKTIENGESELLSCHAFT

Grundeigentümer :

Reitmaier Johann eh.
geb. 1909
Reitmaier Theresia eh.

Dr. Elneder
ppa Dr. Freund

S 6, --Stempel

*Ich, Walter Enslèn, Angestellter, wohnhaft in Lienz, Am Ruzen Nr. 26
57 Jahre alt, erkläre, dass die Unterschriften der mir persönlich bekannten
Landwirtschegatten Johann, geb. 1909 und Theresia Reitmaier, wohnhaft
in Valentinschaff Nr. 3, Post Munderking, echt sind.*

Valentinschaff, am 17. September 1962 Walter Enslèn eh.
als Zeuge

S 6, --Stempel

*Ich, Hildegard Mathe, Angestellte, wohnhaft in
Obarnheim, Pratschhofstr. Nr. 27, 27 Jahre alt,
erkläre, dass die Unterschriften der mir per-
sönlich bekannten Landwirtschegatten Johann,
geb. 1909, und Theresia Reitmaier, wohnhaft
in Valentinschaff Nr. 3, Post Munderking, echt
sind.*

Valentinschaff, am 17. September 1962

Hildegard Mathe eh.
als Zeuge

Das Gericht bestätigt, daß diese von der Partei
angefertigte Abschrift mit der mit
gestempelten Urschrift übereinstimmt.

Gebühren eingehoben
Bezirksgericht Mattighofen,
1. OKT. 1962

Gesch. Abt. 1, am

UID: ATU23399409

Kontoblatt Kunde

Person: **2400, Softić Nihad, Valentinhaft 30, Tür 1, 5222 Munderfing** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Valentinhaft 30, 5222 Munderfing**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	6/1	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2023	22,55		22,55		
1/	6/1	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	22,55		22,55		
1/	6/1	Beleg/341	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B Auffrohung laut Bescheid	43,20		43,20		
1/	6/1	Beleg/1904	25.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	29,75		29,75		
1/	6/2	Beleg/341	01.01.2025	15.02.2023	Grundsteuer B 1. Quartal 2023	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/341	01.01.2025	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/341	01.01.2025	15.11.2023	Grundsteuer B 4. Quartal 2023	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/341	01.01.2025	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/341	01.01.2025	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/341	01.01.2025	15.11.2024	Grundsteuer B 4. Quartal 2024	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/377	24.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/1904	25.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	43,15		43,15		
1/	6/2	Beleg/3455	25.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	43,15		43,15		
1/	7/1	Beleg/341	01.01.2025	15.02.2023	Abfallgebühr 1. Quartal 2023	59,00		59,00	5,36	10,00 %
1/	7/1	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2023	Abfallgebühr 2. Quartal 2023	59,00		59,00	5,36	10,00 %
1/	7/1	Beleg/341	01.01.2025	15.08.2023	Abfallgebühr 3. Quartal 2023	31,50		31,50	2,86	10,00 %
1/	7/1	Beleg/341	01.01.2025	15.11.2023	Abfallgebühr 4. Quartal 2023	31,50		31,50	2,86	10,00 %
1/	7/1	Beleg/341	01.01.2025	15.02.2024	Abfallgebühr 1. Quartal 2024	40,70		40,70	3,70	10,00 %
1/	7/1	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2024	Abfallgebühr 2. Quartal 2024	40,70		40,70	3,70	10,00 %
1/	7/1	Beleg/341	01.01.2025	15.08.2024	Abfallgebühr 3. Quartal 2024	3,26		3,26	0,30	10,00 %
1/	7/1	Beleg/341	01.01.2025	15.11.2024	Abfallgebühr 4. Quartal 2024	40,70		40,70	3,70	10,00 %
1/	7/1	Beleg/377	24.01.2025	15.02.2025	Abfallgebühr 1. Quartal 2025	42,63		42,63	3,88	10,00 %
1/	7/1	Beleg/1904	25.04.2025	15.05.2025	Abfallgebühr 2. Quartal 2025	42,63		42,63	3,88	10,00 %
1/	7/1	Beleg/3455	25.07.2025	15.08.2025	Abfallgebühr 3. Quartal 2025	42,63		42,63	3,88	10,00 %
1/	7/2	Beleg/341	01.01.2025	15.02.2023	Abfallgebühr 1. Quartal 2023	59,00		59,00	5,36	10,00 %
1/	7/2	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2023	Abfallgebühr 2. Quartal 2023	59,00		59,00	5,36	10,00 %
1/	10/1	Beleg/341	01.01.2025	15.11.2022	Kanalbenutzungsgebühr. Endabrechnung	96,43		96,43	8,78	10,00 %
1/	10/1	Beleg/341	01.01.2025	15.02.2023	Kanalbenutzungsgebühr. 1. Quartal 2023	218,75		218,75	19,89	10,00 %
1/	10/1	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2023	Kanalbenutzungsgebühr. 2. Quartal 2023	218,75		218,75	19,89	10,00 %
1/	10/1	Beleg/341	01.01.2025	15.02.2024	Kanalbenutzungsgebühr. 1. Quartal 2024	50,85		50,85	4,62	10,00 %
1/	10/1	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2024	Kanalbenutzungsgebühr. 2. Quartal 2024	50,85		50,85	4,62	10,00 %
1/	10/1	Beleg/341	01.01.2025	15.08.2024	Kanalbenutzungsgebühr. 3. Quartal 2024	50,85		50,85	4,62	10,00 %
1/	10/1	Beleg/341	01.01.2025	15.11.2024	Kanalbenutzungsgebühr. Endabrechnung	284,65		284,65	25,89	10,00 %
1/	10/1	Beleg/377	24.01.2025	15.02.2025	Kanalbenutzungsgebühr. 1. Quartal 2025	109,30		109,30	9,94	10,00 %

UID: ATU23399409

Kontoblatt Kunde

Person: **2400, Softić Nihad, Valentinhaft 30, Tür 1, 5222 Munderfing**
Objekt: **1, Valentinhaft 30, 5222 Munderfing**

Jahr: **2025**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	101/ 1	Beleg/1904	25.04.2025	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr. 2. Quartal 2025	109,30		109,30	9,94	10,00 %
1/	101/ 1	Beleg/3455	25.07.2025	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr. 3. Quartal 2025	109,30		109,30	9,94	10,00 %
1/	216/ 1	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2023	Erhaltungsb.Kanal o. Ust Jahresbetrag 2023	193,44		193,44		
1/	216/ 1	Beleg/341	01.01.2025	15.05.2024	Erhaltungsb.Kanal o. Ust Jahresbetrag 2024	265,98		265,98		
1/	216/ 1	Beleg/1904	25.04.2025	15.05.2025	Erhaltungsb.Kanal o. Ust Jahresbetrag 2025	265,98		265,98		

Gesamt		Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen		2.288,41	880,97		3.169,38	3.169,38
Konto		2.288,41	880,97		3.169,38	3.169,38



UID: ATU23399409

Kontoblatt Kunde

Person: **2400, Softić Nihad, Valentinhaft 30, Tür 1, 5222 Munderfing**
Objekt: **1, Valentinhaft 30, 5222 Munderfing**

Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
6	Grundsteuer B	433,50	159,20	159,20					592,70	592,70	
7	Abfallgebühr	424,36	127,89	116,25	11,64				552,25	502,05	50,20
101	Kanalbenutzungsgebühr	971,13	327,90	298,08	29,82				1.299,03	1.180,90	118,13
216	Erhaltungsb.Kanal o. Ust	459,42	265,98	265,98					725,40	725,40	
	Summe	2.288,41	880,97	839,51	41,46				3.169,38	3.001,05	168,33

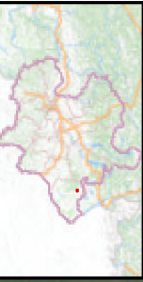
Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6

**Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
für Gst. Nr. 1085/1, EZ 273, KG 40101 Achenlohe**

Vergleichs- wert	Katastral- gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m ²	Preis/m ²	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf- vertrag)	Valor- Zeitraum in Jahren	Wertent- wicklung in % p.a.*	Wertent- wicklung gesamt	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge		valorisierter, validierter und Preis
												+	-	
1	40122	386	526/21	D	700 m ²	214,29 €	25.07.2024	1,10	1,64%	1,81%	218,17 €		0,00%	218,17 €
2	40101	146	1358/2	D	750 m ²	193,33 €	20.06.2024	1,20	1,64%	1,97%	197,14 €	+5% Lage	5,00%	207,00 €
3	40116	658	164/5	W	786 m ²	150,00 €	16.02.2023	2,54	1,64%	4,17%	156,26 €	-5% Lage	-5,00%	148,44 €
4	40119	43	504/2	W	850 m ²	169,56 €	27.03.2025	0,43	1,64%	0,71%	170,76 €	-5% Lage	-5,00%	162,23 €
5	40125	882	438/7	W	750 m ²	120,00 €	19.02.2025	0,54	1,64%	0,88%	121,06 €	+5% Lage	5,00%	127,11 €
6	40113	465	1126/13	D	575 m ²	191,00 €	26.02.2025	0,52	1,64%	0,85%	192,62 €		0,00%	192,62 €
7	40133	451	500/27	D	850 m ²	235,29 €	17.03.2025	0,46	1,64%	0,75%	237,05 €		0,00%	237,05 €
8	40116	48	316/28	D	895 m ²	189,94 €	15.05.2025	0,30	1,64%	0,49%	190,87 €		0,00%	190,87 €

* durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. ImmoNETZ

	Summe	1.483,49 €
	arithmetisches Mittel	185,44 €
	Bodenwert / m² gerundet	185,00 €



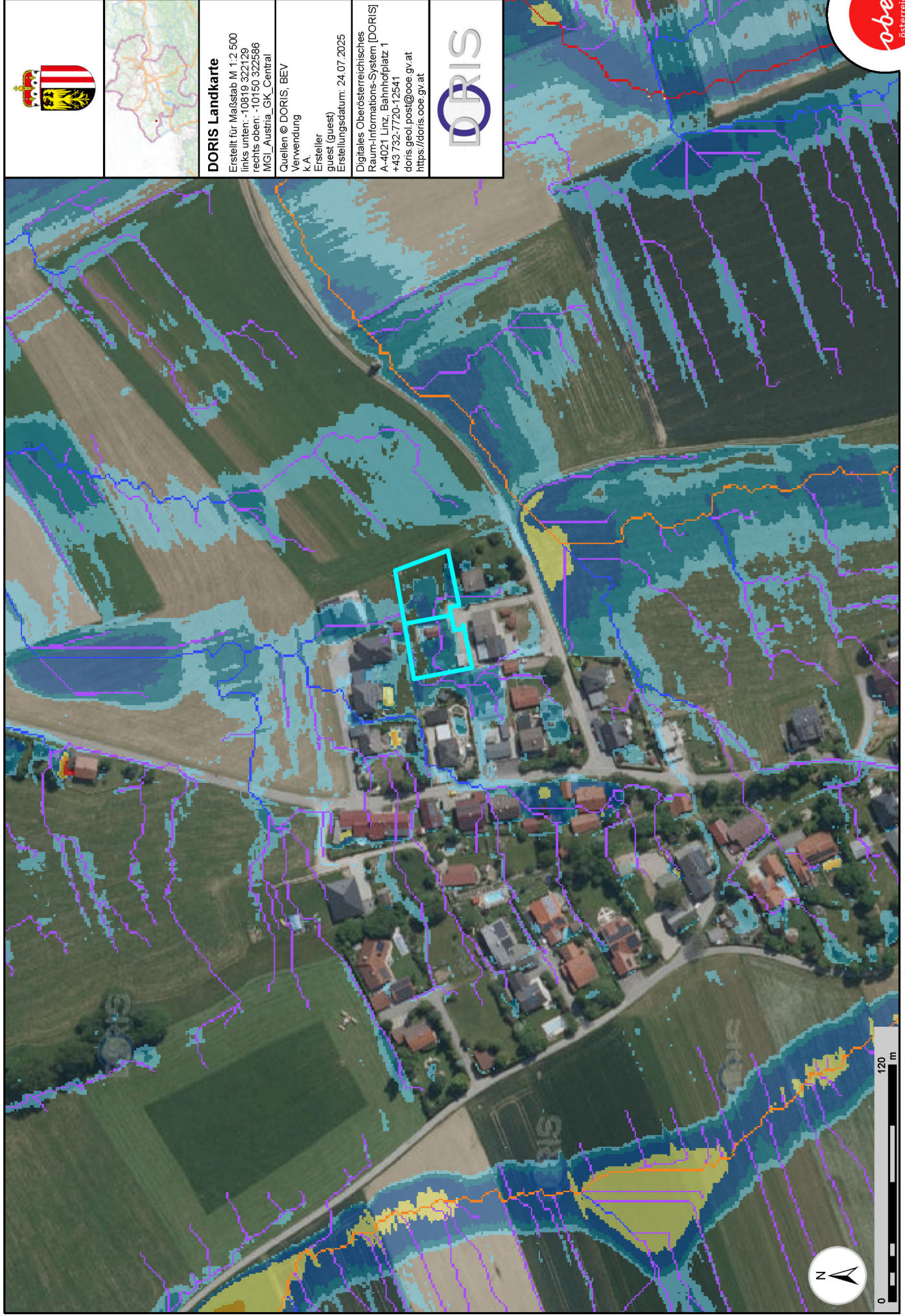
DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:5.000
 links unten: -11159 321929
 rechts oben: 9820 322841
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 K.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 24.07.2025

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informationssystem [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at

DORIS



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:2.500
links unten: -10819 322129
rechts oben: -10160 322586

MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV
K.A.

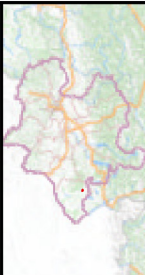
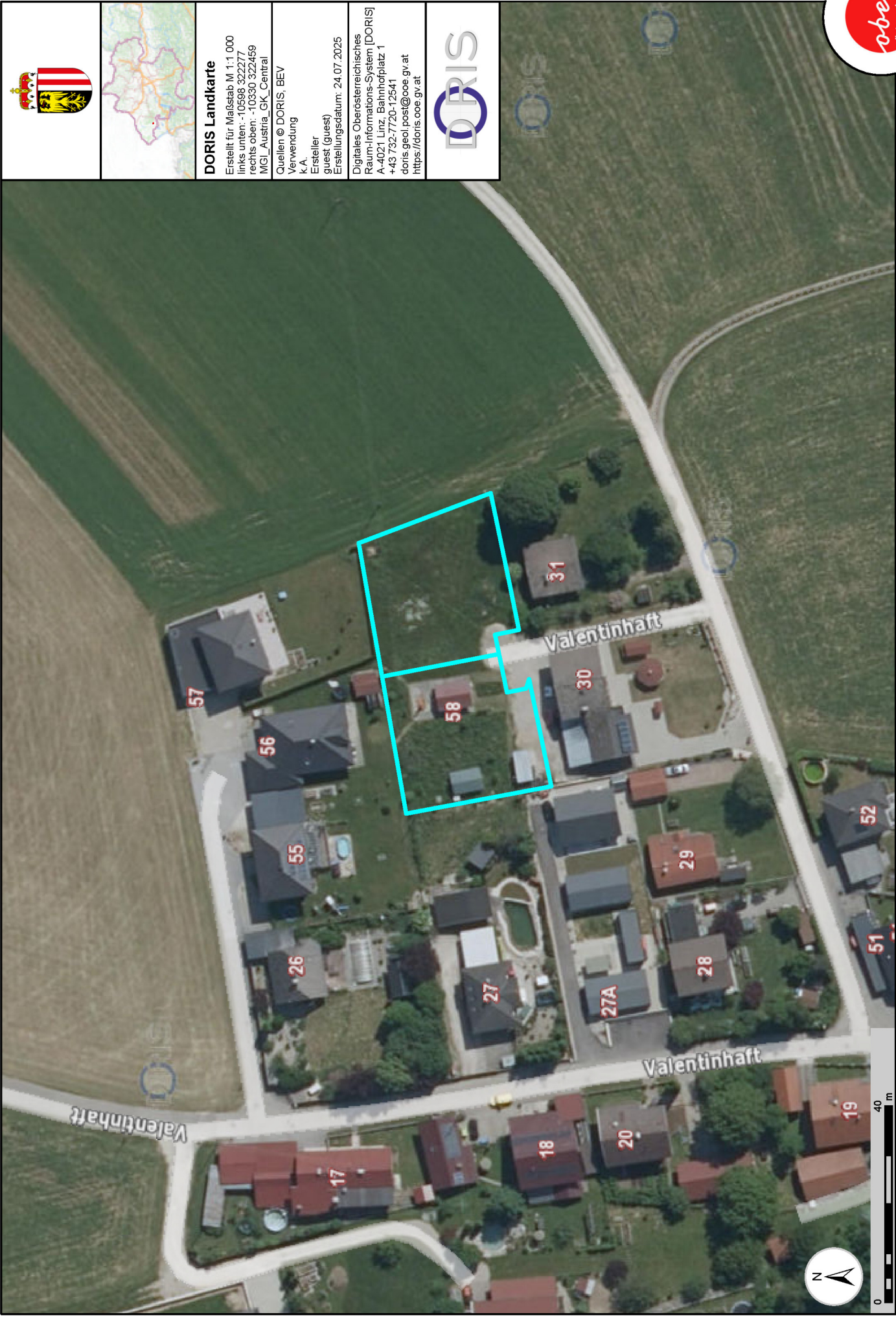
Verwendung
Ersteller
guest (guest)

Erstellungsdatum: 24.07.2025

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte

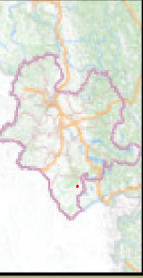
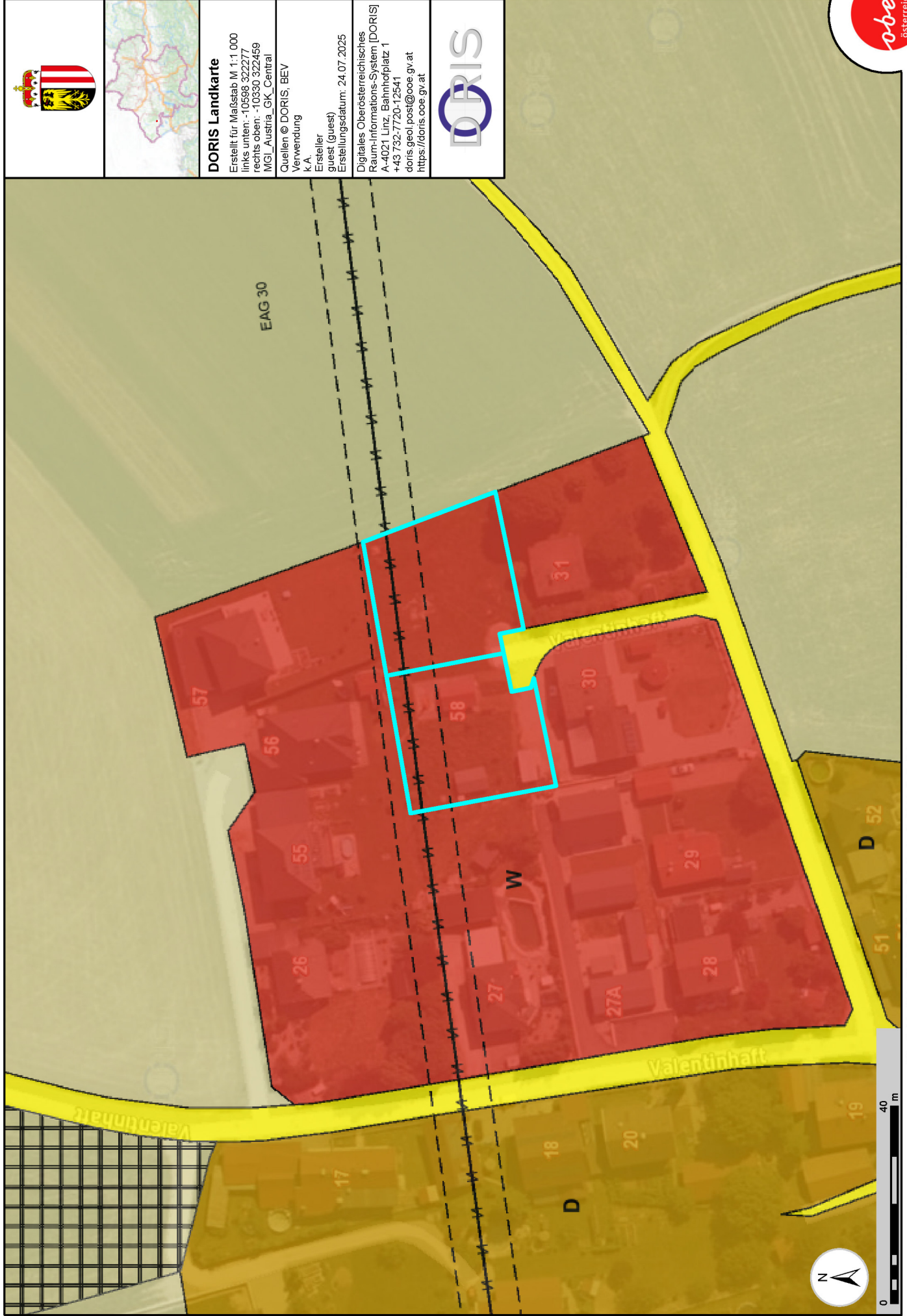
Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: -10598 322277
rechts oben: -10330 322459
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
K.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 24.07.2025

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1.000
 links unten: -10598 322277
 rechts oben: -10330 322459
 MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 K.A.
 Verwendung
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 24.07.2025

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

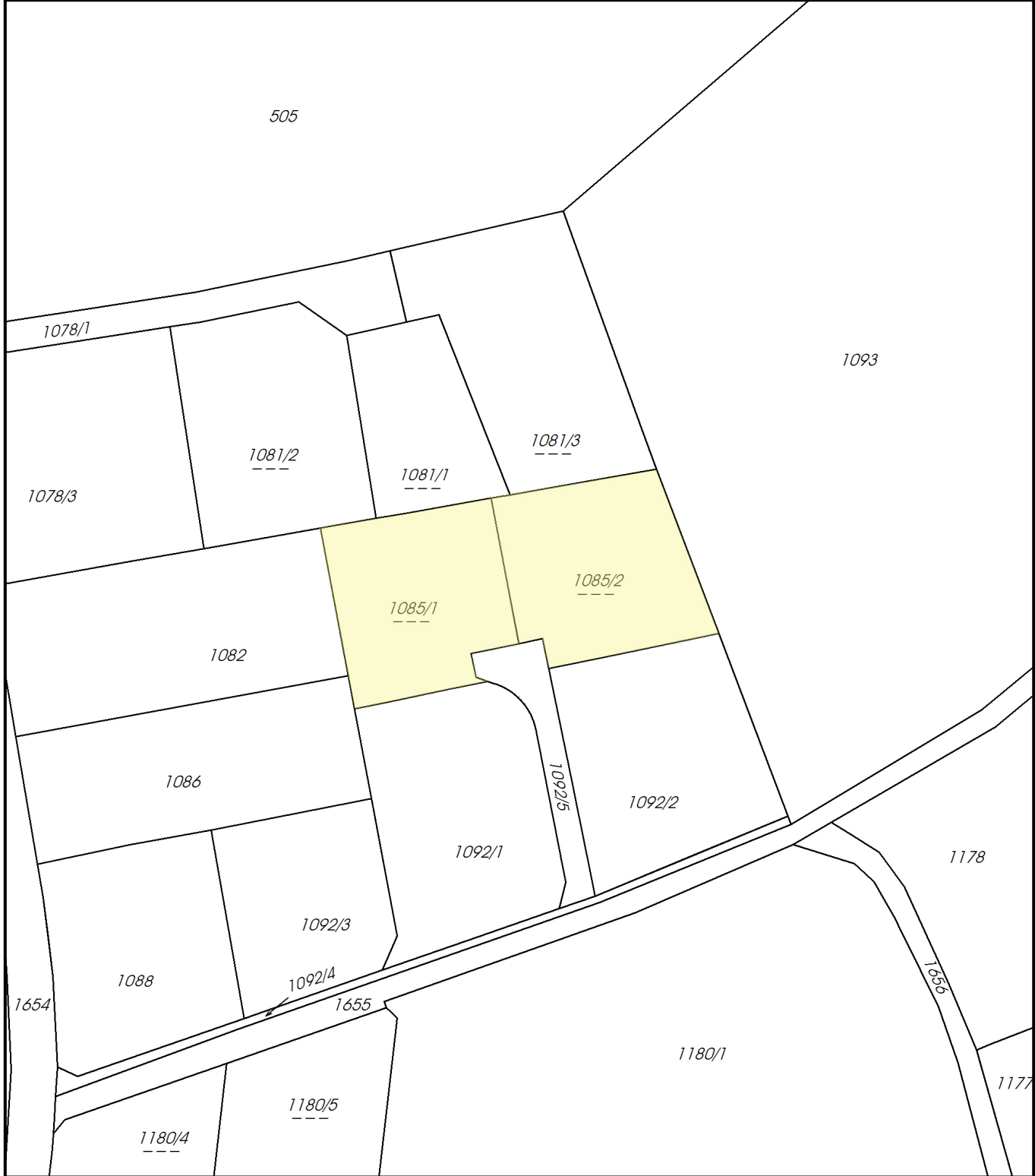
Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



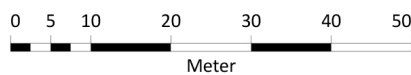
Vermessungsamt: Vermessungsamt Braunau am Inn
Katastralgemeinde: Achenlohe (40101)
Mappenblatt-Nr.: 4433-64/4
Koordinatenrahmen: MGI Gauss-Krüger M31

HW = 5 322 463,39 m

RW = -10 378,75 m



RW = -10 547,64 m



HW = 5 322 270,39 m

Maßstab 1:1000

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40101 Achenlohe
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 273

Letzte TZ 3268/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1085/1	G GST-Fläche	* 806	
	Bauf.(10)	34	
	Gärten(10)	772	Valentinhaft 58
1085/2	G Gärten(10)	* 848	
	GESAMTFLÄCHE	1654	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 1920/1985 Geh- und Fahrtrecht an Gst 1092/5
- 2 a 2675/2006 Abschreibung Teilfläche(n) Gst 1085 (Teil 2) zur EZ 265 (Plan GZ 14128)
b 2675/2006 Teilung Gst 1085 in Gst 1085/1 1085/2 (Plan GZ 14128)

***** B *****

- 4 ANTEIL: 1/2
Julianna Kövesi
GEB: 1983-07-18 ADR: Bachstraße 9/Top 4, Munderfing 5222
a 2222/2015 Kaufvertrag 2015-02-24 Eigentumsrecht
b gelöscht

- 5 ANTEIL: 1/2
Nihad Softic
GEB: 1989-09-15 ADR: Westbahnstraße 28, Hallwang 5300
a 2222/2015 Kaufvertrag 2015-02-24 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 1544/1962 2675/2006
DIENSTBARKEIT der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt
II - IV Dienstbarkeitsvertrag 1962-09-17 hins Gst 1085/1
1085/2 für Oberösterreichische Kraftwerke
Aktiengesellschaft
b 1606/1977 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 101
- 4 a 2222/2015 Pfandurkunde 2015-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 338.000,--
für Raiffeisenbank Wals-Himmelreich registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 69326a)
b 2222/2015 Simultanhaftung mit EZ 273 EZ 265
c 191/2023 Klage (2 Cg 102/22p LG Ried i.I.)
d 942/2023 Zwangsversteigerung C-LNR 7
- 7 a 942/2023 IM RANG 2222/2015 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von

vollstr EUR 210.914,96
1,875 % Z seit 13.12.2022
4,5 % VZ seit 13.12.2022 bei jew kontokorrentmäßiger
Verrechnung 1/4jährlich im Nachhinein
Kosten EUR 9.161,-- s. 4 % Z seit 31.1.2023
EUR 2.201,32 für
Raiffeisenbank Wals-Himmelreich Reg.Gen.mbh
7 E 2/23s Beitritt zu 7 E 10/22s

9 a 2495/2023 IM RANG 3475/2022

PFANDRECHT

vollstr EUR 7.489,82

s.A. für

TeamBank Österreich - Niederlassung der
TeamBank AG Nürnberg (FN 305043v)

7 E 10/22s

b 2495/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 265 273

10 auf Anteil B-LNR 5

a 3268/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-31, Exekutionsantrag

PFANDRECHT

vollstr EUR 654,--

Kosten EUR 76,90 EUR 78,40 für

Republik Österreich, Einbringungsstelle

Ziv 463833/22-X 1 E 1742/24f

b 3268/2024 Simultan haftende Liegenschaften EZ 265 273

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