

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>	265
<u>Grundstück Nr.:</u>	1092/1 und 1092/5
<u>Bezeichnung der Liegenschaft:</u>	Wohnhaus mit Garten
<u>Adresse:</u>	Valentinhafthaus 30, 5222 Munderfing

**Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrecht-
erhaltung der Last C-LNr. 6a**

€ 436.617,00



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. Aufstellung der Nutzflächen	10
2.7. Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile	11
2.8. Außenanlage.....	11
2.9. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen	12
2.10. Bestandsverhältnisse	12
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz	13
3.2. Bewertungsmethode.....	13
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	13
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	13
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	14
4. Sachwertverfahren	
4.1. Bodenwert.....	15
4.2. Gebäudewert	15
4.3. Zusammenstellung.....	17
5. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs	18
6. Zusammenstellung	18

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	1
2	Einreichpläne (A3)	2
3	Kontoblatt der Gemeinde Munderfing	3
4	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
5	Report Gefahrenhinweiskarte	1
6	Auszug Hangwasserhinweiskarte	1
7	Orthofotos mit Angabe der Höhenschichten	1
8	Flächenwidmungsplan.....	1
9	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
10	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 10/22s (fhrd. Akt) unter 7 E 2/23s (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 +/- 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

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

<u>EZ 265, KG 40101 Achenlohe</u>	Gst. Nr. 1092/1	1.150,00 m ²
	Gst. Nr. 1092/5	<u>239,00 m²</u>
	Gesamtfläche	<u>1.389,00 m²</u>

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte

Rechte:

- A2-LNr. 1a:

Die Erschließung der Grundstücke erfolgt über die Parzelle 1092/5. Die Zufahrtsmöglichkeit wird bei jedem Baugrundstück vorausgesetzt und wird daher nicht als verkehrswertrelevant beurteilt.

grundbücherlich sichergestellte

Lasten:

- C-LNr. 1a

Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung (siehe Beilage)

außerbücherliche Rechte und

Lasten:

keine bekannt

1.4 Auftraggeber:

Bezirksgericht Mattighofen
Stadtplatz 13
5230 Mattighofen

1.5 Stichtag der Bewertung:

2.9.2025

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalausweis / Auftragserteilung:

- Lokalausweis am 2.9.2025 in Anwesenheit von Herrn Nihad Softic und Frau Juliana Kövesi
- Dauer des Lokalausweises: 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksamtes Mattighofen mit Abfragedatum 18.7.2025
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 24.7.2025, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited
- Kaufvertrag vom 24.2.2015

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.

- Einreichplan vom 9.5.1977 (28.3.1977) im Maßstab 1:100 für ein Einfamilienhaus in Fertigbauweise, Bewilligungsvermerk zu Zl. BauR-153/9-1977/18 vom 2.6.1977
- Einreichplan vom 1.4.1983 im Maßstab 1:100 für Errichtung eines Anbaues, Bewilligungsvermerk zu Zl. BauR-131/9-1983/13 vom 30.9.1983
- Baubewilligungsbescheid Zl. BauR-131/9-1983/13 vom 30.9.1983
- Einreichplan vom 25.4.1986 im Maßstab 1:100 für die Errichtung einer Garage, Bewilligungsvermerk zu Zl. BauR-131/9-1986/24 vom 19.6.1986
- Baubeschreibung vom 25.3.1983 für den Neubau einer Garage (Zl. BauR-131/9-1983/13)

sonstige Bescheide:

- Kontoblatt der Gemeinde Munderfing hinsichtlich offener Gebühren

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 3/2023
- 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
- Baupreisindex bis Bewertungsstichtag
- Richtsätze und Empfehlungen der Vereinigung der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Realitätenwesen Landesverband OÖ/Salzburg

Vergleichswerte:

- Erhebung von Vergleichswerten über IMMOUnited/IMMOmapping und Immonet.ZT
- Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung

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)
- Prodingler: Immobilienbewertung im Steuerrecht (3. Aufl. 2016)
- Franz Josef Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020)

2. **BEFUND (LAGE- UND OBJEKTBESCHREIBUNG):**

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 (W) Die Parzelle 1092/5 ist eine Privatstraße und als Verkehrsfläche ausgewiesen. Laut Angabe der Gemeinde Munderfing ist nicht beabsichtigt, diese in das Öffentliche Gut zu übernehmen.
<u>Grundstücksform / Geländeneigung:</u>	siehe beiliegende Kartenausschnitte Die Parzelle 1092/1 ist weitgehend rechteckig und eben.
<u>bauliche Nutzbarkeit:</u>	sehr gut
<u>Gefahrenzonen:</u>	
- Hochwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- Hangwasser lt. DORIS:	siehe beiliegenden Kartenausschnitt
- geogenes Baugrund- risikogebiet lt. DORIS:	kein Eintrag
- HORA-Pass:	In einem erhobenen Radius von 50 m ist kein für diese Region außergewöhnliches Gefährdungspotenzial gegeben.
<u>Altlastenatlas:</u>	kein Eintrag gem. Abfrage vom 24.7.2025
<u>Bebauungsplan:</u>	Für die gegenständliche Liegenschaft ist kein Bebauungsplan vorhanden.

2.2 **Lage:**

Die ländlich geprägte Gemeinde Munderfing hat etwa 3100 Einwohner und liegt am Rande des Kobernaußerwaldes im Bezirk Braunau am Inn. Die kleine Ortschaft Valentinhart 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.

Wohnlage: gut

Beschreibung der
Nachbarliegenschaften: Wohnsiedlung

2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur:

gut

Zufahrt zum Objekt: asphaltiert, öffentliche Straße

Parkmöglichkeiten: ausreichend vorhanden

2.4 Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung: Wassergenossenschaft Valentinhaft

Abwasserbeseitigung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Heizung: Holz (Pellets)
Im Erdgeschoß erfolgt die Wärmeabgabe über eine Fußbodenheizung, im Obergeschoß über Radiatoren.
Zusatzheizung: Kachelofen im OG (Reparaturbedarf, Funktionsfähigkeit wurde nicht geprüft!)

Warmwasseraufbereitung: 5 Sonnenkollektoren über der Garage

Stromversorgung: öffentliches Netz

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

Baujahr: Wohnhaus: 1977
Garage (inkl. Anbau): 1986

Art des Objektes: (einfaches) Wohnhaus mit zwei getrennten Wohneinheiten in ortsüblicher Bauweise

Ausbauzustand: zur Gänze ausgebaut, teilweise saniert

vorhandene Geschoße: Erdgeschoß und Obergeschoß
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Bauweise:

- Außenwände: EG: Massivbau, Ziegelmauerwerk
OG: Holzriegelbauweise

- Stiegenläufe: Massive Metallstiege ins OG an der östlichen Außenwand, Tritt- und Setzstufen: Natursteinplatten
Stiegingeländer: Metall

- Fassade: verputzt mit Vollwärmeschutz

- Geschoßdecken: Massivdecken

- Dachstuhl: Satteldach

- Dachdeckung: Betonschindeln (Bramac),
 Zustand der Dachdeckung: altersentsprechend
 Holzschuppen: Wellblechplatten

Energieausweis:

Seitens des Verpflichteten wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

2.6 Aufstellung der Nutzflächen:

Grundlagen:

Die der Berechnung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen.

Eigene Vermessungen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden. Es wird darauf hingewiesen, dass insbesondere der Anbau (Holzschuppen) und die Räume über der Garage, beides aus dem Jahr 1986, nicht zur Gänze konsensgemäß erfolgten. Da für die bestehende Räume über der Garage kein Plan vorhanden ist. Als Nebenräumlichkeiten teilen die gesamten Anbauten das Schicksal der Hauptsache. Die im ersten Obergeschoß des Anbaues liegenden Räumlichkeiten weisen augenscheinlich nur zum Teil die für Wohnnutzflächen (für dauernden Aufenthalt) geforderte Raumhöhe auf und werden daher mit einem angemessenen Abschlag auf die üblichen Herstellungskosten bewertet, da sie zumindest als minderwertigere Flächen genutzt werden können. Auch für die aktuellen Maße des Holzschuppens liegt kein Plan vor. Es wird als Berechnungsgrundlage die Bruttogeschoßfläche herangezogen. Der Immobilienmarkt nimmt derartige Mängel in der Regel in Kauf. Eine frühere baubehördliche Bewilligung aus dem Jahr 1983 liegt für Anbauten zwar (in Teilen) vor, allerdings ist der Bestand nicht konsensgemäß ausgeführt.

<u>Flächenaufstellung:</u>	WNFI. Erdgeschoß	79,25 m ²
	WNFI. Obergeschoß	<u>87,35 m²</u>
	WNFI. gesamt	166,60m ²
	NFI. Dachgeschoß (über Garage) ca.	48,00 m ²
	NFI. Garage	56,87 m ²
	NFI. Holzschuppen ca.	44,59 m ²
	NFI. Gartenhaus (Grillpavillon) ca.	20,00 m ²

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und

Qualität der Ausbauteile: gut
teilweise reparaturbedürftig, Hinweise auf hohen Anteil nicht professioneller Eigenleistungen vorhanden

Beurteilung der Raumfolge: Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind ortsüblich.

Fußböden: Fliesen, Laminat und Estrich,
Zustand: altersentsprechend

Fenster und Außentüren: im Erdgeschoß weitgehend neue Kunststofffenster, zweifach verglast
im Obergeschoß großteils noch ursprünglicher Zustand (u.a. Holzverbundfenster)

Innentüren: einfache Holz und Metalltüren
Zustand: teilweise reparaturbedürftig

Sanitäranlagen: einfache Fliesen, Zustand: altersentsprechend

Dachboden: über eine Ausziehtreppe erreichbar und nur für Lagerzwecke geeignet, Fußboden isoliert (Steinwolle) und mit Heraklitplatten belegt

2.8 Außenanlage:

Nebengebäude: Im angebauten Holzschuppen befindet sich die Heizung und das Pelletslager sowie Abstellfläche. An der westlichen Seite befindet sich ein größeres Schiebetor mit Oberlichten. Das Gebäude ist mit Holzlatten vertäfelt und Wellblechplatten gedeckt. Am und im Holzschuppen sind unterschiedliche Baumaterialien gelagert.

Garage: Dreifachgarage mit elektrischen Sektionaltoren und einer Montagegrube, Bauweise massiv
In der Garage befindet sich auch der Pufferspeicher.

Terrasse / Balkon: südseitig, teilweise überdacht, jeweils mit einer Markise
Der Fußboden ist weitgehend mit Fliesen belegt, allerdings besteht Fertigstellungsrückstau.
Geländer: Edelstahl
Markisen elektrisch bedienbar

Parkplätze/Verkehrsfläche/

Traufenfläche:

Zufahrt und südliche Terrasse sind mit Betonsteinpflaster belegt, der Eingangsbereich zur Zufahrt ist mit Rasengittersteinen belegt. Die Verkehrsfläche Gst.Nr. 1092/5 und der nördliche Bereich der Parzelle sind schotterbefestigt.

Einfriedung:

südliche Parzellengrenze: massiver Betonzsuaun mit Edelmetallgitter, Pflanztrögen und einem kleinen Brunnen aus Stein
Parzelle 1092/5 (Verkehrsfläche Fahrtrecht): freitragende Schiebetoranlage
Einfahrt auf Parzelle 1092/1: freitragende Schwenktoranlage
Zu den Nachbarparzellen westlich und östlich besteht ein einfacher Maschendrahtzsuaun bzw. keine Einfriedung

sonstige Flächen:

gärtnerisch einfach gestaltet und gepflegt
Auf der Rasenfläche befinden sich auch Spiel und Turngeräte für Kinder.

Bepflanzung:

Ziersträucher

2.9 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 2.9.2025 wurden folgende offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- Spuren von eindringender Feuchtigkeit im Bereich der Garage (insb. Tür)
- Leichte Spuren von Schimmelbildung an einzelnen Fenstern und Ecken im EG
- Reparaturrückstau im OG (u.a. Bodenöffnung, Kachelofen, Decke, Balkon)
- Fenster im OG haben weitgehend das Ende der Lebensdauer erreicht bzw. weisen Reparatur- und Modernisierungsrückstau auf
- Spuren von Algen an der nördlichen Außenwand
- Verwitterungsspuren im Bereich der Außenanlage

2.10 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 gute Wohnlage
 - der mangelhafte Baukonsens
 - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarf
 - der hohe Anteil an Eigenleistungen

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. Eventuelles Zubehör ist getrennt zu bewerten.
- b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. 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 35 Jahren auszugehen. Basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76 oder Seiser/Kainz, 2. Auflage, S. 518) ergibt sich ein fiktives Alter des Gebäudes von 35 Jahren. Die Abweichung zum tatsächlichen Alter ist durch die erfolgte thermische Sanierung (Vollwärmeschutz) und die bisher erfolgte Sanierung der Innenräume (Fenster im EG, Heizung, Böden, Sanitärräume) begründet.

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:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (35 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{50,00 \%}}$$

- c) Der Begriff wirtschaftliche Wertminderung gem. § 6 LBG beschreibt im weitesten Sinn ein „unmodern“ bzw. „unattraktiv“ Werden des Wohnhauses. Dabei werden für das gegenständliche Objekt insbesondere
 - der hohe Anteil an Eigenleistungen10,00 %berücksichtigt und mit insgesamt 10,00 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht. Bei einem hohen Anteil an Eigenleistungen besteht in den Augen des Immobilienmarktes immer ein höheres Restrisiko von möglichen Mängeln, die später auftreten können.

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

- d) Eventuelle werterhöhende Umstände sind bereits in den Herstellungskosten (Neubaukosten) berücksichtigt.

4. SACHWERTVERFAHREN

4.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist für die Parzelle 1092/1 ein Wert von € 185,00/m² in Ansatz zu bringen.

Bei Parzelle 1092/5 handelt es sich laut Auskunft der Gemeinde Munderfing um einen Privatweg. Es ist lt. dieser Auskunft nicht beabsichtigt, diesen ins öffentliche Gut zu übernehmen. Die Parzelle ist mit einem Geh- und Fahrrecht belastet (siehe Beilage), kann aber auch als Zufahrt für den nördlich des Gebäudes gelegenen schmalen Grundstreifen verwendet werden. Aufgrund dieser Widmung als Verkehrsfläche wird ein Abschlag in Höhe von 70 % in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

1.150,00 m ²	x	€ 185,00/m ²	=	€ 212.750,00
239,00 m ²	x	€ 55,50/m ²	=	€ <u>13.265,00</u>
Bodenwert				€ 226.015,00

4.2 Gebäudewert:

Flächen:

- 79,25 m² Wohnnutzfläche EG
- 87,35 m² Wohnnutzfläche OG
- 48,00 m² Nutzfläche Dachgeschoß (Garage)
- 44,59 m² Nutzfläche Nebengebäude (Holzschuppen)
- 56,87 m² Nutzfläche Garage
- 20,00 m² Nutzfläche Pavillon

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für

Wohngebäude mit normaler Ausstattungsqualität, inkl. USt	€	2.700,00
zzgl. 10,00 % für kleinen Baukörper und Terrasse	€	270,00
	€	<u>2.970,00</u>

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau gesamt) 1. Quartal 2024 bis 2. Quartal 2025: + 0,60 %

€ 18,00

ermittelter Richtwert

€ 2.988,00

Anpassung für Stadt-Land-Gefälle für Oberösterreich:

85,00 %

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² inkl. / exkl. USt

€ 2.540,00

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	↔ interpolieren ↔	3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.400 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	↔ interpolieren ↔	3.900 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.200 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	↔ interpolieren ↔	3.100 €	↔ interpolieren ↔	3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	↔ interpolieren ↔	4.000 €	↔ interpolieren ↔	4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	↔ interpolieren ↔	4.100 €	↔ interpolieren ↔	5.000 €	(++)

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	3.600 €		0%
Niederösterr.	3.300 €	↔ anpassen ↔	∅ -20% (-/+)
Burgenland	3.100 €	↔ anpassen ↔	∅ -25% (-/+)
Oberösterr.	3.200 €	↔ anpassen ↔	∅ -15% (-/+)
Salzburg	3.600 €	↔ anpassen ↔	∅ -10% (-/+)
Steiermark	3.000 €	↔ anpassen ↔	∅ -15% (-/+)
Kärnten	2.900 €	↔ anpassen ↔	∅ -20% (-/+)
Tirol	3.600 €	↔ anpassen ↔	∅ 0% (-/+)
Vorarlberg	3.800 €	↔ anpassen ↔	∅ +5% (-/+)

Quelle Tabellen: Der Sachverständige, Ausgabe 03/2023, S. 142ff

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte empfohlen:

Nebengeschoße (zB Keller) ca. 40 – 70 % des Hauptrichtwertes
Garagen ca. 25 – 50 % des Hauptrichtwertes

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

79,25 m ² x € 2.540,00/m ²	€ 201.295,00
87,35 m ² x € 2.540,00/m ²	€ 221.869,00
48,00 m ² x € 1.778,00/m ² (70,00 % von € 2.540,00)	€ 85.344,00
44,59 m ² x € 1.016,00/m ² (40,00 % von € 2.540,00)	€ 45.298,00
20,00 m ² x € 381,00/m ² (15,00 % von € 2.540,00)	€ 7.620,00
56,87 m ² x € 1.270,00/m ² (50,00 % von € 2.540,00)	<u>€ 72.225,00</u>
	€ 633.651,00

zzgl. Wert der Außenanlage

5,00 % von € 2.540,00 € 31.683,00

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten) € 665.334,00

abzgl. 2,00 % ausstehende Fertigstellungsarbeiten € 13.307,00 -

Herstellungskosten € 652.027,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear): 50,00 %

wirtschaftliche Wertminderung: 10,00 %

techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt: 60,00 %

60,00 % von € 652.027,00 € 391.216,00 -

Zwischenwert € 260.811,00

Abschlag aufgrund des angestauten
Erneuerungs- und Reparaturbedarfes 15,00 %

15,00 % von € 260.811,00 € 39.122,00 -

Zwischenwert: € 221.689,00

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert € 221.689,00

Bodenwert € 226.015,00

SACHWERT € 447.704,00

5. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS / ZUBEHÖRS**

Das vorhandene Inventar ist wertlos. Allfälliges Zubehör ist im ausgewiesenen Gebäudewert bereits enthalten.

Die geschätzten Marktwerte der Inventargegenstände berücksichtigen neben dem Alter und dem Erhaltungszustand auch den Umstand, dass für diese keine Gewährleistungs- oder Garantieansprüche mehr bestehen.

Zudem müssen die Gegenstände teilweise durch Fachleute ausgebaut und zerlegt werden (insbesondere Küchenmöbel, Schränke).

Zur Feilbietung sind die Gegenstände zudem zu einem geeigneten Lager zu transportieren und bis zum Verkauf einzulagern.

6. **ZUSAMMENSTELLUNG**

ermittelter Sachwert € 447.704,00

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit € 447.704,00

abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung gem. § 143 EO:

Grundsteuer B lt. Kontoblatt der Gemeinde Munderfing vom 21.8.2025 (Abgabe 6/2), gerundet € 475,00-

Wert der Lasten:

C-LNr. 6a (Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens an Gst. 1092/5 für Gst. 1085):

Die Nutzungseinschränkung ist aufgrund dieser Last als wesentlich zu beurteilen. Eine etwaige Umwidmung und bauliche Nutzung ist de facto auszuschließen. Das Ausmaß der Nutzungseinschränkung wird entsprechend der Literatur mit einem Abschlag von 80 % des Bodenwertes der Parzelle 1092/5 in Ansatz gebracht, da die Zufahrt auch privat genutzt wird.

80 % von € 13.265,00 = € 10.612,00 -

Zwischenwert € 436.617,00

Eine Anpassung aufgrund einer besonderen Marktlage an den Verkehrswert wird nicht gemacht. (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 85).

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten € 436.617,00

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 1092/1 und 1092/5, EZ 265
KG 40101 Achenlohe**

€ 436.617,00

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





Wohnhaus mit Garagen, Ansicht von Süden



Wohnhaus Ansicht von Norden



Ansicht von Holzschuppen von Norden



Ansicht Holzschuppen von Westen



Pavillon von Westen



Kachelofen



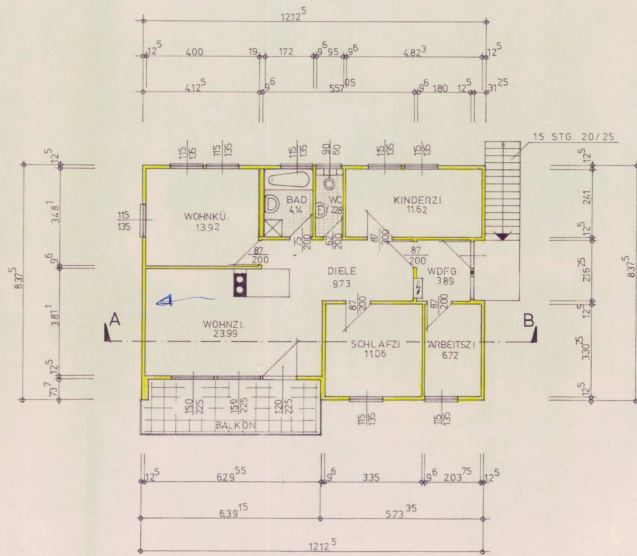
Balkon mit Terrasse



Flächen über Garage

ERDGESCHOSS:

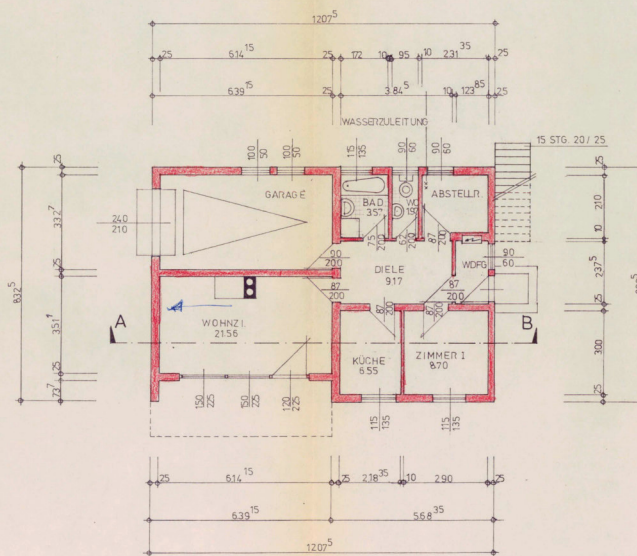
LICHTE HÖHE 2.54m



101.30

KELLERGESCHOSS:

LICHTE HÖHE 2.50m



51.65

EINREICHPLAN

FÜR EIN EINFAMILIENWOHNHAUS
IN FERTIGBAUWEISE

MASSTAB 1:100
HAUS-TYP HK 90 Rohbau
GRUNDRISS

KG: Achenlohe
PARZ. NR.: 1092/1

BAUHERR: Nuck Johann *Ignaz Nuck*
Valentinhaf 9 *Johann Nuck*
5222 Munderfing

BAUFÜHRER:
BAUSAUFFÜHRENDE FÜR DEN BEREICH
DES FERTIGTEILHAUSES:

Christian Heinlein
A-5222 Munderfing, U.S.
Tel. 07744/301302

BAUFÜHRER:
BAUSAUFFÜHRENDE FÜR DEN BEREICH
DES KELLERBAUES:

Dieser Bauplan ist bei der **baupoliz.**

Verhandlung am *31. Mai 1977*
vorgelegen und bildet einen Be-
standteil des Baubewilligungsbe-
scheides

vom *02. Juni 1977* Zl.: *Bau 537/1977/18*

Der Bürgermeister:

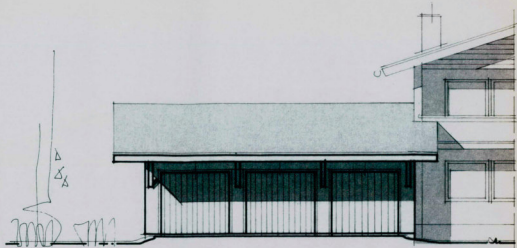
v.v. Kämpelbauer

PLANUNG:

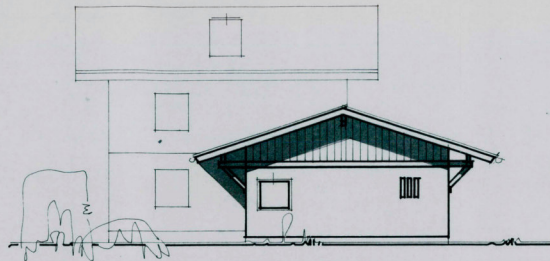
Christian Heinlein
A-5222 Munderfing, U.S.
Tel. 07744/301302

MUNDERFING 1977.03.28

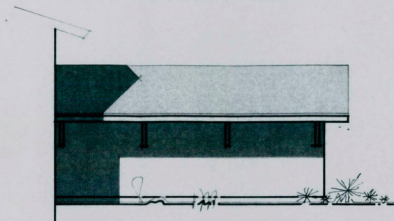




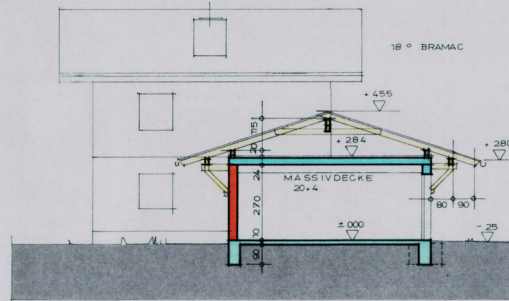
SÜDANSICHT



WESTANSICHT



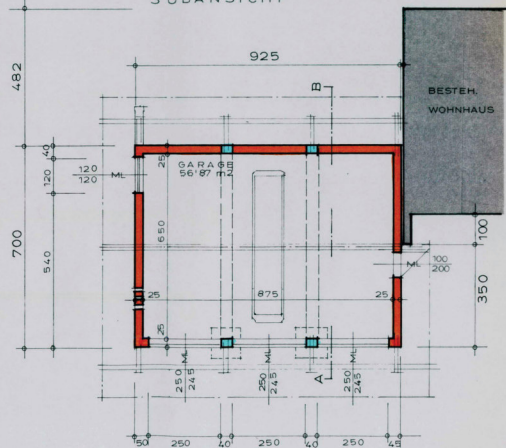
NORDANSICHT



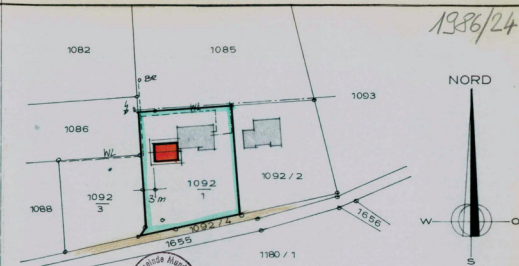
SCHNITT A - B

BEBAUTE FLÄCHE : 64,75 m²

UMBAUTER RAUM : 194,50 m³



GRUNDRISS



LAGEPLAN 1 : 1000
KAT. GEM. ACHENLOHE

BAUNTERNEHMEN - ZIMMEREI - BETONWERK ING. PAUL THURNBERGER BAU- U. ZIMMERMEISTERI GES. M. B. H. & CO. KG 5222 MUNDERFING, OÖ., TEL. 077 44/304/315			
BAUVORHABEN		JOHANN UND INGRIED NUCK VALENTINSCHAFT 30, 5222 MUNDERFING	
PLAN		ERRICHTUNG EINER GARAGE	
GEZ	H. E.	GEA	MASST. 1 : 1 0 0
DAT	1986 04 25	DAT	PLANNR. 16 / kl / 86
BAUFÜHRER		PLANVERFASSER ING. PAUL THURNBERGER BAUFÜHRER BAU- U. ZIMMERMEISTERI 5222 MUNDERFING 57 OÖ. TEL. 077 44 / 304 315	

Ingrid Nuck



Dieser Bauplan ist bei der baupoliz. Verhandlung am 12. Juni 1986 vorgelegen und bildet einen Bestandteil des Baubewilligungsbescheides vom 19. Juni 1986
 Zi.: 1386/24
 Der Bürgermeister
[Signature]

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/	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

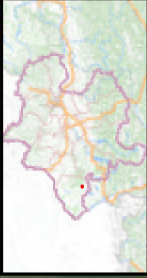
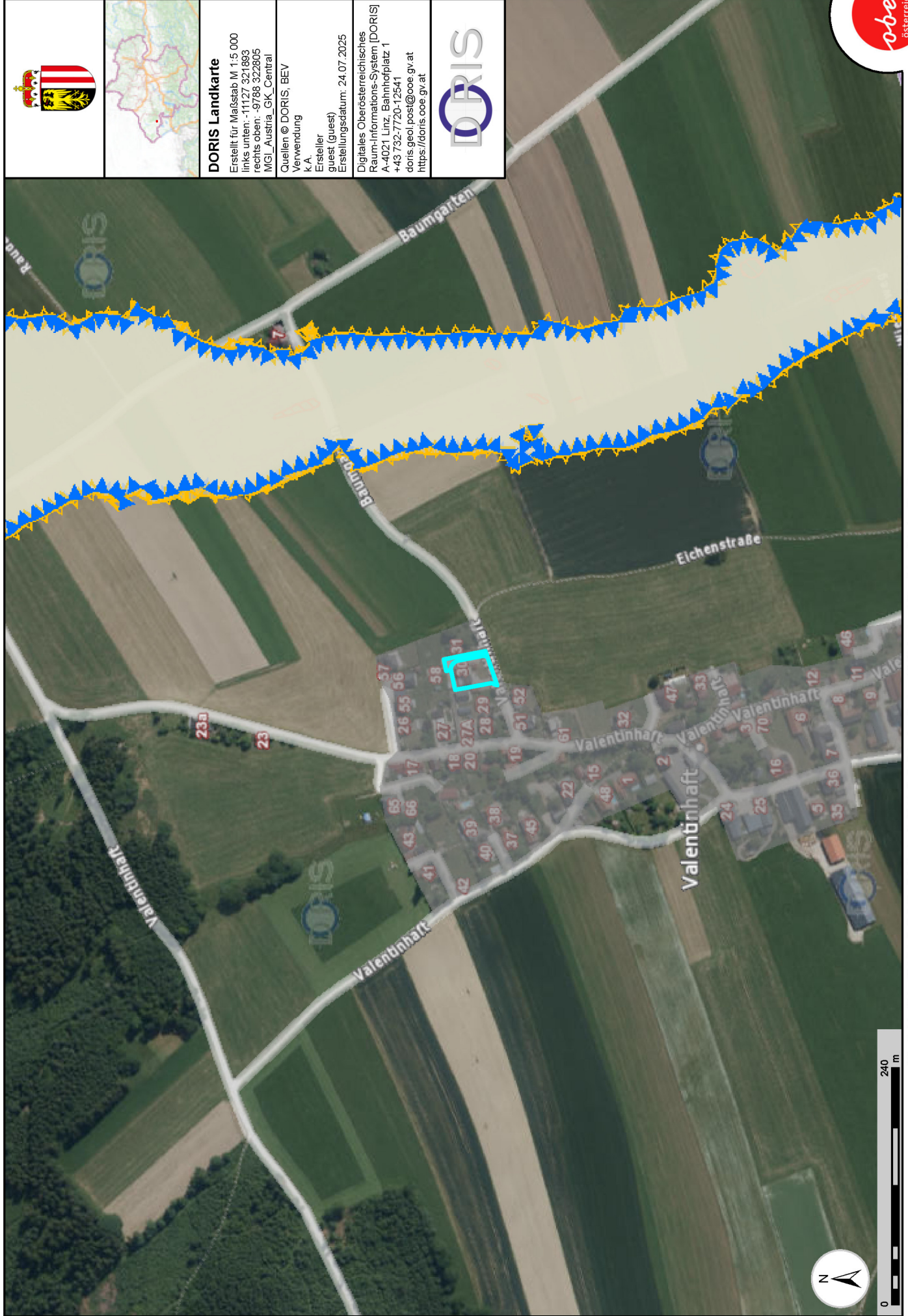
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
6	Grundsteuer B	433,50	159,20	159,20					592,70	592,70	
7	Abfallgebühr	424,36	127,89	116,25	11,64				552,25	502,05	50,20
101	Kanalbenutzungsgebühr	971,13	327,90	298,08	29,82				1.299,03	1.180,90	118,13
216	Erhaltungsb.Kanal 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

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
												+	-	gesamt	
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 €

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

* durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. ImmonetZT



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:5.000
 links unten: -11127 321893
 rechts oben: -9788 322806

MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 K.A.

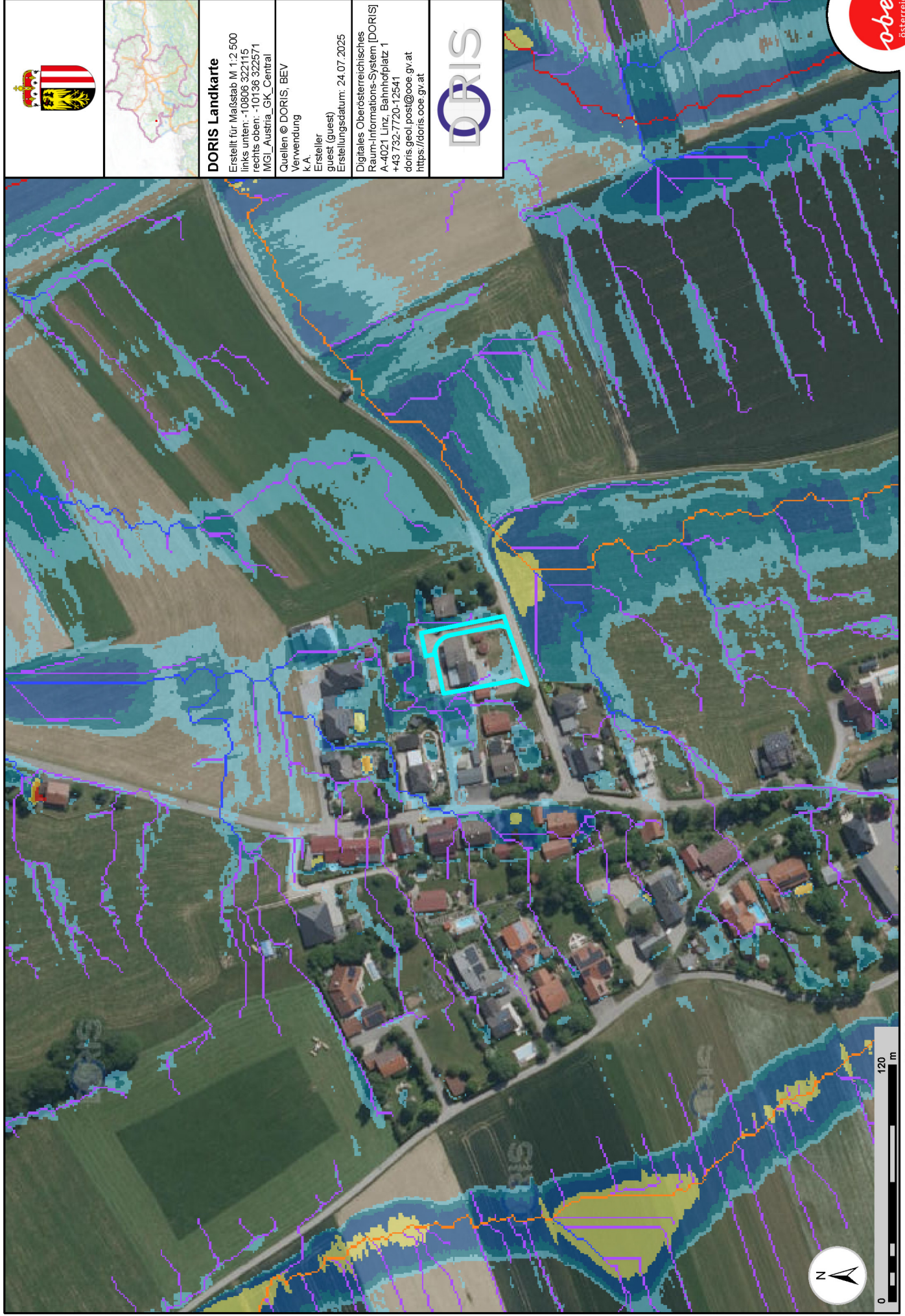
Ersteller
 guest (guest)

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



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: -10806 322115
 rechts oben: -10198 322571

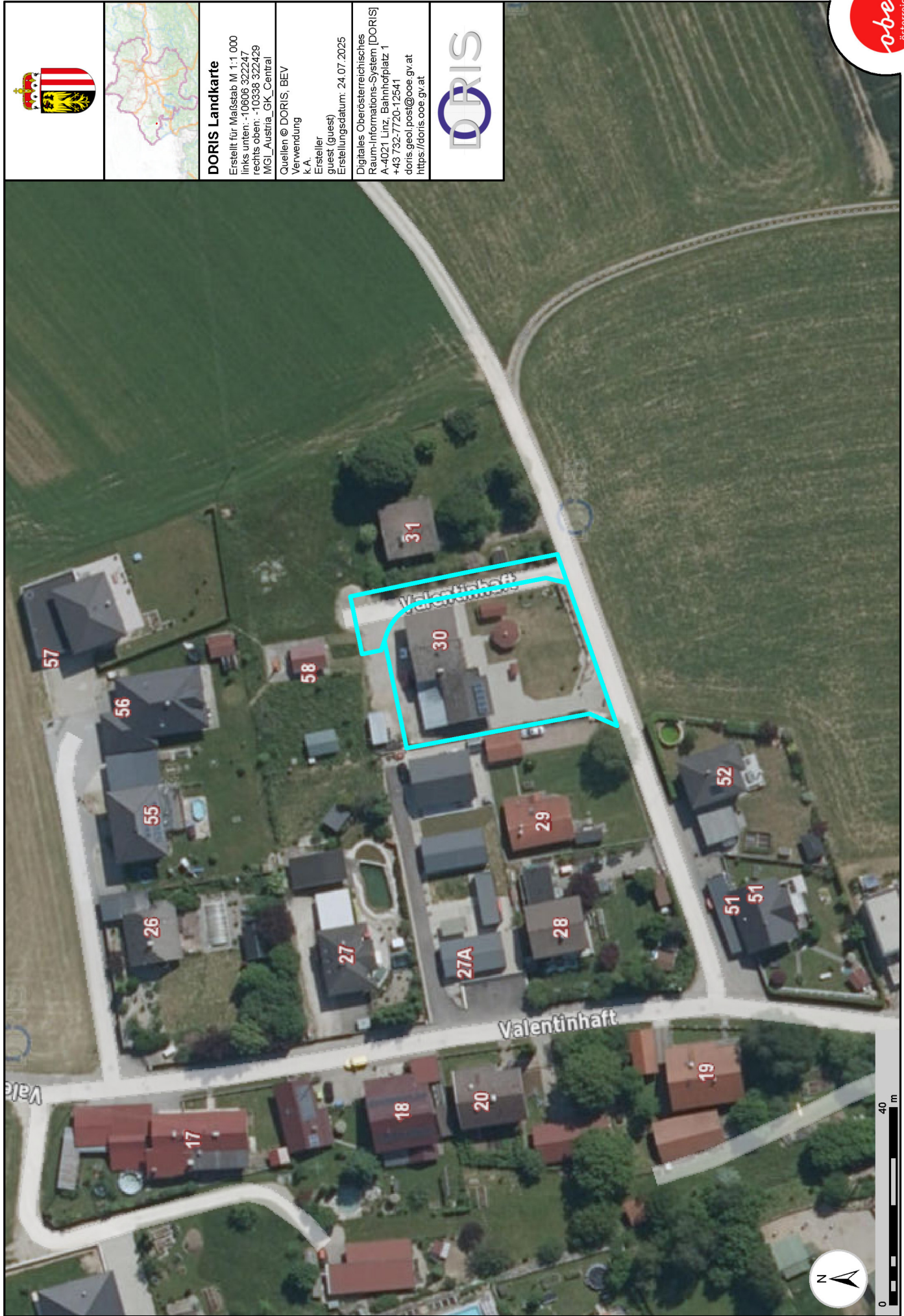
MGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 K.A.

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



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: -10606 322247
rechts oben: -10338 322429

WGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV

Verwendung

K.A.

Ersteller

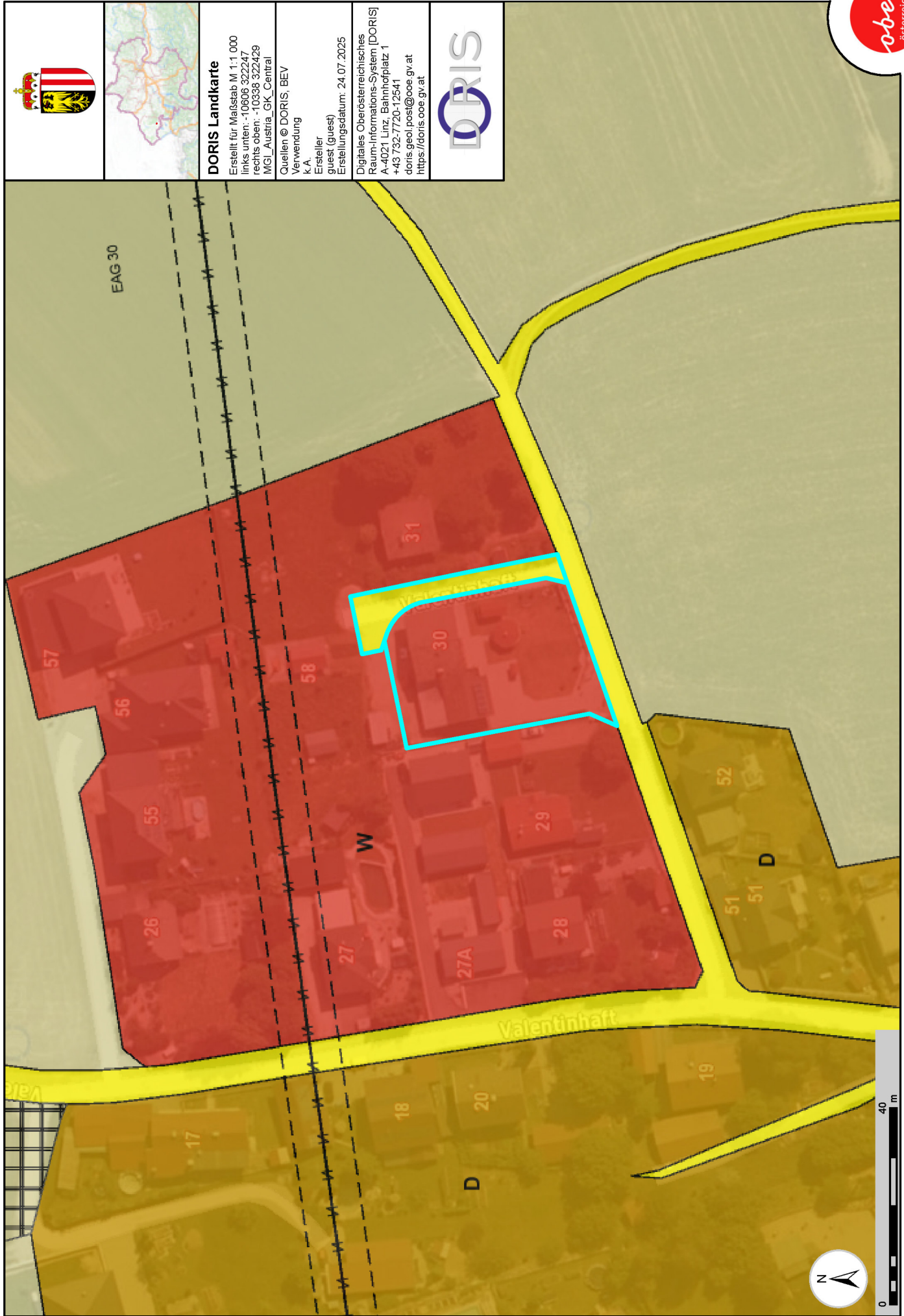
guest (guest)

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.

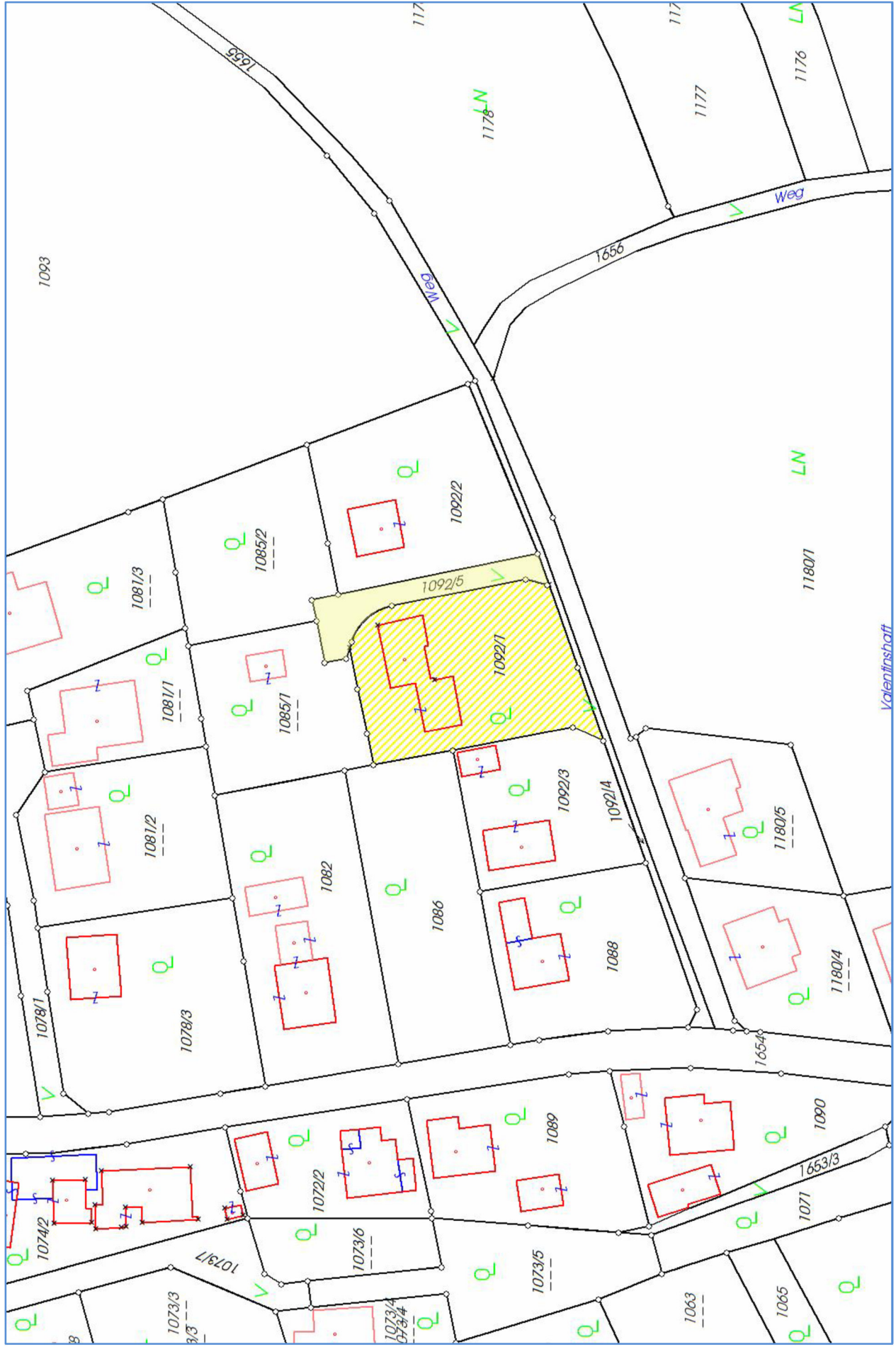


DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1.000
 links unten: -10806 322247
 rechts oben: -10338 322429
 WGI_Austria_GK_Central
 Quellen © DORIS, BEV
 K.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 24.07.2025

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



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.



Valentinsdorf

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40101 Achenlohe
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 265

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
1092/1	GST-Fläche	1150	
	Bauf.(10)	163	
	Gärten(10)	987	Valentinhaft 30
1092/5	Sonst(10)	* 239	
	GESAMTFLÄCHE	1389	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 2 a 2675/2006 Einbeziehung Gst 1092/1 (Teil 1) in Gst 1092/5 (Plan GZ 14128)
- b 2675/2006 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst 1085 (Teil 2) aus EZ 273, Einbeziehung in Gst 1092/5 (Plan GZ 14128)

***** B *****

- 2 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

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

***** C *****

- 6 a 1920/1985
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens an Gst 1092/5 für Gst 1085
- 9 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 12
- 12 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

14 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

15 auf Anteil B-LNR 3

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.
