

Mettmach, 28.4.2026
GZ: 7 E 16/25 b

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:

BG Mattighofen
KG 40119 Munderfing

Einlagezahl:

1164

Grundstück Nr.:

504/11

Bezeichnung der Liegenschaft:

Wohnhaus mit Garage

Adresse:

Bradirn 67, 5222 Munderfing

**Verkehrswert (Marktwert) bei
Lastenfreiheit:**

€ 334.466,00



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	10
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 Sachwert	17
5. Beschreibung und Bewertung des Inventars	17
6. Zusammenstellung	17

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	1
2	Grundrisse	2
3	Bautechnische Stellungnahme BM Gaisbauer	13
4	Kontoblatt Gemeinde Munderfing	2
5	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
6	Gefahrenhinweiskarte / Gefahrenzonenplan	1
7	Auszug Hangwasserhinweiskarte mit Legende	2
8	HORA Pass	2
9	Orthofotos mit Angabe der Höhenschichten	1
10	Flächenwidmungsplan	1
11	Auszug aus der digitalen Katastralmappe	2
12	Grundbuchsauszug	2

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

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

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 7 E 16/25b des BG Mattighofen gemäß Anordnung der Schätzung vom 19.1.2026 und 12.3.2026 (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 grundlegend davon ausgegangen, dass alle Baumaßnahmen den einschlägigen Bestimmungen der OÖ Bauordnung und entsprechend der jeweiligen ÖNORM ausgeführt werden und dass die Nutzung der Liegenschaft den gesetzlichen Bestimmungen entspricht. Im konkreten Fall bestehen massive Baumängel, die bei der Bewertung berücksichtigt werden müssen. Teilweise ist Gefahr in Verzug.

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. Aufgrund der

vorhandenen Baumängel und Bauschäden wurde Baumeister Ing. Johann Gaisbauer beigezogen, um die Reparaturkosten genauer einschätzen zu können.

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. Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster (G). Somit ist von einer hohen Genauigkeit des Flächenausmaßes auszugehen.

EZ 1164, KG 40119 Munderfing

Gst. Nr. 504/11

685,00 m²

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte

Rechte: keine

grundbücherlich sichergestellte

Lasten: keine

außerbücherliche Rechte und

Lasten: keine bekannt

1.4 Auftraggeber:

Bezirksgericht Mattighofen
Stadtplatz 13
5230 Mattighofen

1.5 Stichtag der Bewertung:

9.4.2026

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 12.3. und 19.1.2026
- Lokalaugenschein am 10.3.2026 in Anwesenheit von
 - Frau Julia Krautgartner, Raiffeisenverband Salzburg
- Dauer des Lokalaugenscheins: 1/2 Stunde
- Lokalaugenschein am 9.4.2026 in Anwesenheit von
 - Herrn Andreas Krugluger, Vertreter des Eigentümers
 - Frau Julia Krautgartner, Raiffeisenverband Salzburg als Vertreterin der betreibenden Partei
 - Herrn Jürgen Oberndorfer, Gerichtsvollzieher BG Mattighofen
 - Herrn Ing. Johann Gaisbauer, Bausachverständiger
- Dauer des Lokalaugenscheins: 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Mattighofen mit Abfragedatum 16.2.2026
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 19.1.2026, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited
- Schenkungsvertrag vom 10.11.2023

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem):

- Luftbildaufnahmen im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 19.1.2026
- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 19.1.2026
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Munderfing, Abfragedatum 19.1.2026
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 19.1.2026

- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 19.1.2026

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Einreichplan vom 16.5.2011 im Maßstab 1:100 für den Neubau eines Wohnhauses mit Garage, Bewilligungsvermerk zu Zl. 38/2011 vom 21.6.2011
- Teil-Fertigstellungsanzeige vom 11.9.2012
- Baubeschreibung vom 16.5.2011
- Baubewilligungsbescheid Zl. 38/2011 vom 21.6.2011

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 3/2025
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 19.1.2026
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 19.1.2026
- Einschätzung durch Bmstr. Ing. Johann Gaisbauer betreffend den angestauten Fertigstellungs- und Sanierungsaufwand vom 27.4.2026
- Baupreisindex bis Bewertungsstichtag

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)
- Prodingner: 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 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>
--------------------------	------------------------	-------------------	--------------------------	------------------------

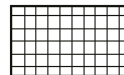
2.1 Flächenwidmung / mögliche Bebauung:

Flächenwidmung:

Bauland Wohngebiet (W)

Es wird auf die im Flächenwidmungsplan angemerkte Ersichtlichmachung hingewiesen:

2.8.5
Gebiete mit Vorkommen
mineralischer Rohstoffe
oder mit sonstigen
Bodenvorkommen



Begrenzungslinie 0,4 mm stark, Quadratraster, Rasterlinien
0,3 mm stark, Farbgebung entsprechend der Widmung.

Grundstücksform /

Geländeneigung:

siehe beiliegende Kartenausschnitte

Die Parzelle ist rechteckig und nahezu eben.

bauliche Nutzbarkeit:

sehr gut

Gefahrenzonen:

- Hochwasser lt. DORIS:

kein Eintrag

siehe beiliegenden Kartenausschnitt

- Hangwasser lt. DORIS:

siehe beiliegenden Kartenausschnitt

Es ist eine deutliche Gefährdung durch Hangwasser ausgewiesen.

- geogenes Baugrund-
risikogebiet lt. DORIS:

kein Eintrag

- HORA-Pass:

siehe beiliegenden HORA Pass

Altlastenatlas:

kein Eintrag gem. Abfrage vom 19.1.2026

2.2 Lage:

Die ländlich geprägte Gemeinde Munderfing liegt am westlichen Rand des Kobernaußerwaldes im Bezirk Braunau am Inn. Sie verfügt über eine gute Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, ärztliche Versorgung, Nahversorger, Freizeitmöglichkeiten, Bahnanschluss (Salzburg-Braunau) etc.) und ist eine beliebte Wohnsitzgemeinde. Der Ortsteil Bradirn liegt ca. 900 m vom Ortszentrum entfernt. Zahlreiche mittelständische und internationale Unternehmen sind in der Region vertreten. Die nächstgelegene Stadt (Mattighofen) befindet sich ca. 5 km, der nächstgelegene Autobahnanschluss (A 1) ca. 30 km entfernt.

Wohnlage: sehr gut und ruhig

Beschreibung der
Nachbarliegenschaften: Wohnsiedlung

2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur:

sehr gut bis gut

Zufahrt zum Objekt: asphaltiert, öffentliche Straße

Parkmöglichkeiten: ausreichend vorhanden

2.4 Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung: Anschluss an das öffentliche Wassernetz

Abwasserbeseitigung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Heizung: gemauerter Einzelofen im Erdgeschoß,
Energieträger: Holzbriketts, Abzug im DG teilweise
nicht verputzt (Gefahr in Verzug)
Lt. der bautechnischen Stellungnahme von BM
Johann Gaisbauer kann die Funktionsweise der
Gebäudebeheizung nicht nachvollzogen werden. Der
Verpflichtete konnte für eine Stellungnahme nicht
erreicht werden. Es ist davon auszugehen, dass die
Heizungsanlage neu zu errichten ist.

Warmwasseraufbereitung: offensichtlich Speicher

Stromversorgung: öffentliches Netz und Photovoltaikanlage mit
Speicheranlage (4 Speichermodule US5000
Pylontech)

Sonstiges: Lüftungsanlage, „Eigenbau“

2.5 Beschreibung des Gebäudes: siehe Beilage Stellungnahme BM J. Gaisbauer

Baujahr: 2011

Art des Objektes: (einfaches) Wohnhaus in ortsüblicher Bauweise

Ausbauzustand: Das Gebäude ist nicht nur teilweise fertiggestellt
(vgl. Teilfertigstellungsanzeige vom 11.09.2012).
Insbesondere besteht im Bereich des Daches, der
Fassade, der Fenster und Türen, der Gebäude-
installationen (insb. Heizung) etc. erheblicher
Instandhaltungs-, Fertigstellungs- und/oder
Sanierungsbedarf. Zudem wurde ein Großteil der
Ausbauarbeiten lt. Angabe des Eigentümerversprechers
in Eigenleistung erstellt.

vorhandene Geschoße: Erdgeschoß, Dachgeschoß
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Bauweise:

- Außenwände: Massivbau, teilweise Stahlbeton, Ytongstein bzw. Ziegelmauerwerk, teilweise Verwitterungsspuren und Algenbefall (siehe Beilage Stellungnahme von Baumeister Johann Gaisbauer)
- Zwischenwände: Ziegelmauerwerk
- Stiegenläufe: Holzstiege, Balkentreppe ohne Geländer
Trittstufen Holz
- Fassade: verputzt, Instandhaltungs- und Reparaturrückstau
- Geschoßdecken: Wohnhaus: Holztramdecken
Garage: Stahlbetonträger mit Kantholzpfeuern
- Dachstuhl: Satteldach, Flachdach
- Dachdeckung: Tonschindeln
Großteils fehlen Stirnbrett und Dachschindel am Ortgang. Die Dachlatten weisen bereits Verwitterungsspuren auf.
Zustand der Dachdeckung: altersentsprechend
- Regenrinnen / Fallrohre: verzinktes Blech

Energieausweis:

Im Bauakt befindet sich ein Energieausweis, der allerdings nicht mehr gültig ist (24.5.2011). 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.

<u>Flächenaufstellung:</u>	WNFI. Erdgeschoß ca.	111,01 m ²
	WNFI. Dachgeschoß ca.	<u>55,50 m²</u>
		166,51 m ²
	NFI. Garage	30,55 m ²
	NFI. Nebengebäude	58,46 m ²

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und

<u>Qualität der Ausbauteile:</u>	gut bis minder gut Die Räumlichkeiten weisen generell aufgrund des hohen Anteils an nicht fachgerechten Eigenleistungen einen Reparaturrückstau und Fertigstellungsrückstau auf.
<u>Beurteilung der Raumfolge:</u>	Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind ortsüblich.
<u>Fußböden:</u>	weitgehend Fliesen und Laminat Zustand: altersentsprechend, Reparaturrückstau
<u>Fenster und Außentüren:</u>	Kunststofffenster, dreifach verglast
<u>Innentüren:</u>	weitgehend Vollholz, fehlende Abdeckleisten
<u>Sanitäranlagen:</u>	einfache Fliesen, Zustand: altersentsprechend
<u>Dachgeschoß:</u>	teilweise ausgebaut, Holzbalkentreppe ohne Handlauf/Absturzsicherung (Gefahr in Verzug) Im Dachboden befinden sich auch verschiedene technische Installationen (Warmwasserspeicher, Wohnraumlüftung). Reparatur- und Fertigstellungsrückstau, konsenslos ausgebaut

2.8 Außenanlage:

<u>Nebengebäude:</u>	Das Nebengebäude (Ytong Massivbau, Satteldach), Boden: Rohbeton nicht ausgebaut, dzt. als Lagerfläche genutzt Die vorhandene Holztramdecke ist nicht fertiggestellt. Das Dachgeschoß ist ausbaubar.
<u>Garage:</u>	zwischen Haupt- und Nebengebäude Massivbauweise (Ytong) mit Flachdach, Sektionaltor, elektrisch bedienbar Ein Teil der Garage dient als Technikraum für PV-Anlage und Speicher. Entgegen des Baukonsenses (Brandgefahr) besteht keine Massivdecke, sondern lediglich ein Stahlbetonträger mit Kanthölzern und OSB Platten.
<u>Terrasse / Balkon:</u>	sowohl vor dem Wohnhaus als auch vor dem Nebengebäude vorhanden, südseitig, nicht überdacht Fußboden Beton, Reparatur- und Fertigstellungsrückstau Die vorhandene Pergola beim Wohnhaus besteht aus

Kanthölzern. Diese weisen bereits starke Verwitterungsschäden auf (Reparaturrückstau). Die Kanthölzer wurden an den Dachsparren mit einfachen Metallverbindungen angeschraubt. Eine statische Prüfung wurde nicht durchgeführt, eine Überdeckung wäre aus statischen Gründen nicht zulässig.

Parkplätze/Verkehrsfläche/

Traufenfläche:

weitgehend schotterbefestigt

Einfriedung:

Der Gartenniveau ist leicht erhöht und mit einer ca. 50 cm hohen Stützmauer aus Konglomeratsteinen (Trockenmauer) und verschiedenen Zierpflanzen (Sträuchern) eingefriedet.

sonstige Flächen:

gärtnerisch einfach gestalteter Garten

Bepflanzung:

Teilweise einzelne Obstbäume und Ziersträucher
An der Hausrückseite befindet sich ein kleiner Gemüsegarten.

2.9 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 9.4.2026 wurden zahlreiche offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt. Am gesamten Haus besteht aufgrund des erheblichen Fertigstellungs- und Reparaturrückstaus sowie des hohen Anteils an nicht fachgerechten Eigenleistungen massiver Sanierungsbedarf. Der beigezogene Baumeister Ing. Johann Gaisbauer hat dazu eine Stellungnahme abgegeben, die in der Bewertung zu Grunde gelegt wird (siehe Beilage). Dort werden die dringend erforderlichen Sanierungskosten der augenscheinlich erkennbaren Mängel und Schäden mit ca. € 90.000,00 inkl. Ust. in Ansatz gebracht. Da zudem eine standardgemäße automatische Heizung fehlt (z.B. Luftwärmepumpe), werden diese Kosten ebenfalls berücksichtigt, da ansonsten die Marktgängigkeit stark eingeschränkt wäre. Eine automatische Heizung wird pauschal mit € 30.000,00 inkl. Ust. in Ansatz gebracht. Zu diesen Kosten wird für versteckte Mängel ein Zuschlag in Höhe von 10 % angesetzt.

In Summe werden die Sanierungskosten somit mit € 132.000,00 berechnet. Zudem ist es gerechtfertigt, einen merkantilen Minderwert als wirtschaftliche Wertminderung zu berücksichtigen, da der Immobilienmarkt bei diesem Objekt trotz einer erfolgreichen Sanierung Misstrauen hat und mit Folgekosten rechnet. Der merkantile Minderwert wird mit 10,00 % der Herstellungskosten angesetzt. Die Konsenslosigkeit des Dachbodenausbaus kann eine Benützungsuntersagung der Räumlichkeiten zur Folge haben und ist deshalb zu berücksichtigen.

2.10 Bestandsverhältnisse: Das Objekt wird vom Eigentümer selbst bewohnt.

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 hohe Anteil an nicht professionellen Eigenleistungen
 - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarfund 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. 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 wird das Alter des Gebäudes mit 15 Jahren angesetzt. Daher ist bei einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren von einer betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von ca. 55 Jahren auszugehen.

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:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (15 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{21,43 \%}}$$

- c) Der Begriff wirtschaftliche Wertminderung gem. § 6 LBG beschreibt im weitesten Sinn ein „unmodern“ Werden des Wohnhauses. Dabei werden für das gegenständliche Objekt insbesondere
- ein merkantiler Minderwert (siehe oben 2.9) 10,00 %
 - die Konsenslosigkeit des Dachgeschoßausbaus 5,00 %
- berücksichtigt und mit insgesamt 15,00 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht.

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 ein Wert von € 150,00/m² in Ansatz zu bringen.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

$$685,00 \text{ m}^2 \times € 150,00/\text{m}^2 = € 102.750,00$$

Bodenwert

€ 102.750,00

4.2 Gebäudewert:

Flächen:

111,01 m² Wohnnutzfläche Erdgeschoß

55,50 m² Nutzfläche Dachgeschoß (zirka Angabe, es fehlt Einreichplan)

30,55 m² Nutzfläche Garage

68,76 m² Nutzfläche Nebengebäude

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für

Wohngebäude mit normaler Ausstattungsqualität, inkl. USt € 2.800,00

zzgl. 10,00 % für kleinen Baukörper € 280,00

€ 3.080,00

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau
gesamt) 1. Quartal 2025 bis 4. Quartal 2025: + 1,00 %

€ 31,00

ermittelter Richtwert

€ 3.111,00

Anpassung für Stadt-Land-Gefälle für Oberösterreich:

90 %

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² inkl. USt

€ 2.800,00

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025					
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung					
Kosten (inkl. USt.) pro m² 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 € (++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €		3.600 €		4.300 €

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%
Niederösterreich	3.300 €	anpassen	Ø -20% (-/+)
Burgenland	3.100 €	anpassen	Ø -25% (-/+)
Oberösterreich	3.200 €	anpassen	Ø -15% (-/+)
Salzburg	3.600 €	anpassen	Ø -10% (-/+)
Steiermark	3.000 €	anpassen	Ø -15% (-/+)
Kärnten	2.900 €	anpassen	Ø -20% (-/+)
Tirol	3.600 €	anpassen	Ø 0% (-/+)
Vorarlberg	3.800 €	anpassen	Ø +5% (-/+)

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

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte angesetzt:

Dachgeschoß

80 % des Haupttrichtwertes

Garagen

45 % des Haupttrichtwertes

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

111,01 m² x € 2.800,00/m²	€ 310.828,00
55,50 m² x € 2.240,00/m² (80,00 % von € 2.800,00)	€ 124.320,00
30,55 m² x € 1.260,00/m² (45,00 % von € 2.800,00)	€ 38.493,00
58,46 m² x € 1.400,00/m² (50,00 % von € 2.800,00)	€ 81.844,00
	€ 555.485,00

zzgl. Wert der Außenanlage

3,00 % von € 555.485,00 € 16.665,00

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten) € 572.150,00

Übertrag: Herstellungskosten (Neubaukosten) € 572.150,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear): 21,43 %

wirtschaftliche Wertminderung: 15,00 %

techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt: 36,43 %

36,43 % von € 572.150,00 € 208.434,00 -

Zwischenwert € 363.716,00

Eingeschätzte Sanierungskosten inkl. Erneuerung der Heizung (siehe oben 2.9) € 132.000,00 -

Gebäudewert: € 231.716,00

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert € 231.716,00

Bodenwert € 102.750,00

SACHWERT € 334.466,00

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS

Die Bewertung des vorhandenen Inventars ist auftragsgemäß nicht vorzunehmen. Allfälliges Zubehör ist im ausgewiesenen Gebäudewert bereits enthalten.

6. ZUSAMMENSTELLUNG

ermittelter Sachwert € 334.466,00

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit € **334.466,00**

abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung gem. § 143 EO: € 0,00

weitere offenen Verbrauchsgebühren: siehe Beilage Kontoblatt

Wert der Rechte und Lasten:

Mit Ausnahme von Pfandrechten sind keine Rechte/Lasten grundbücherlich sichergestellt bzw. wurden nicht bekanntgegeben.

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit € **334.466,00**

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 504/11, EZ 1164
KG 40119 Munderfing**

€ 334.466,00

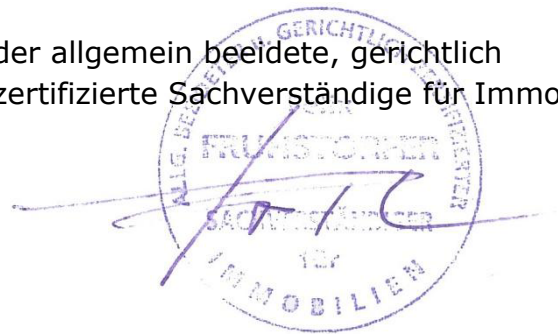
Wert des Inventars inkl. USt

wurde nicht bewertet

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Mettmach, 28.4.2026

der allgemein beeidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Wohnhaus Ansicht von Süden



Wohnhaus Ansicht von Osten



Nebengebäude von Südost



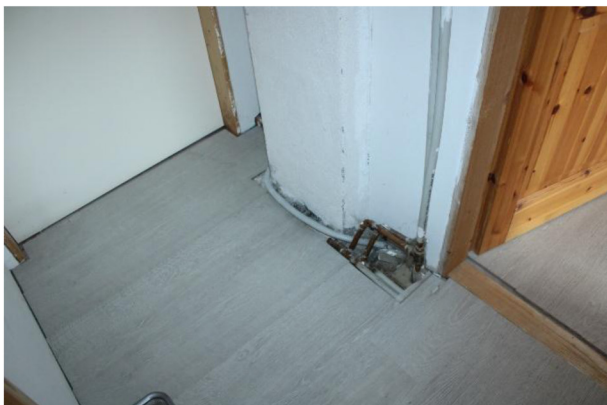
Fertigstellungs- und Reparaturbedarf



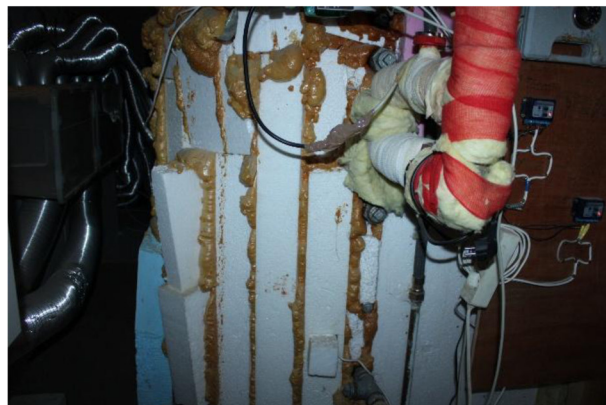
Fassadenmängel und Schäden



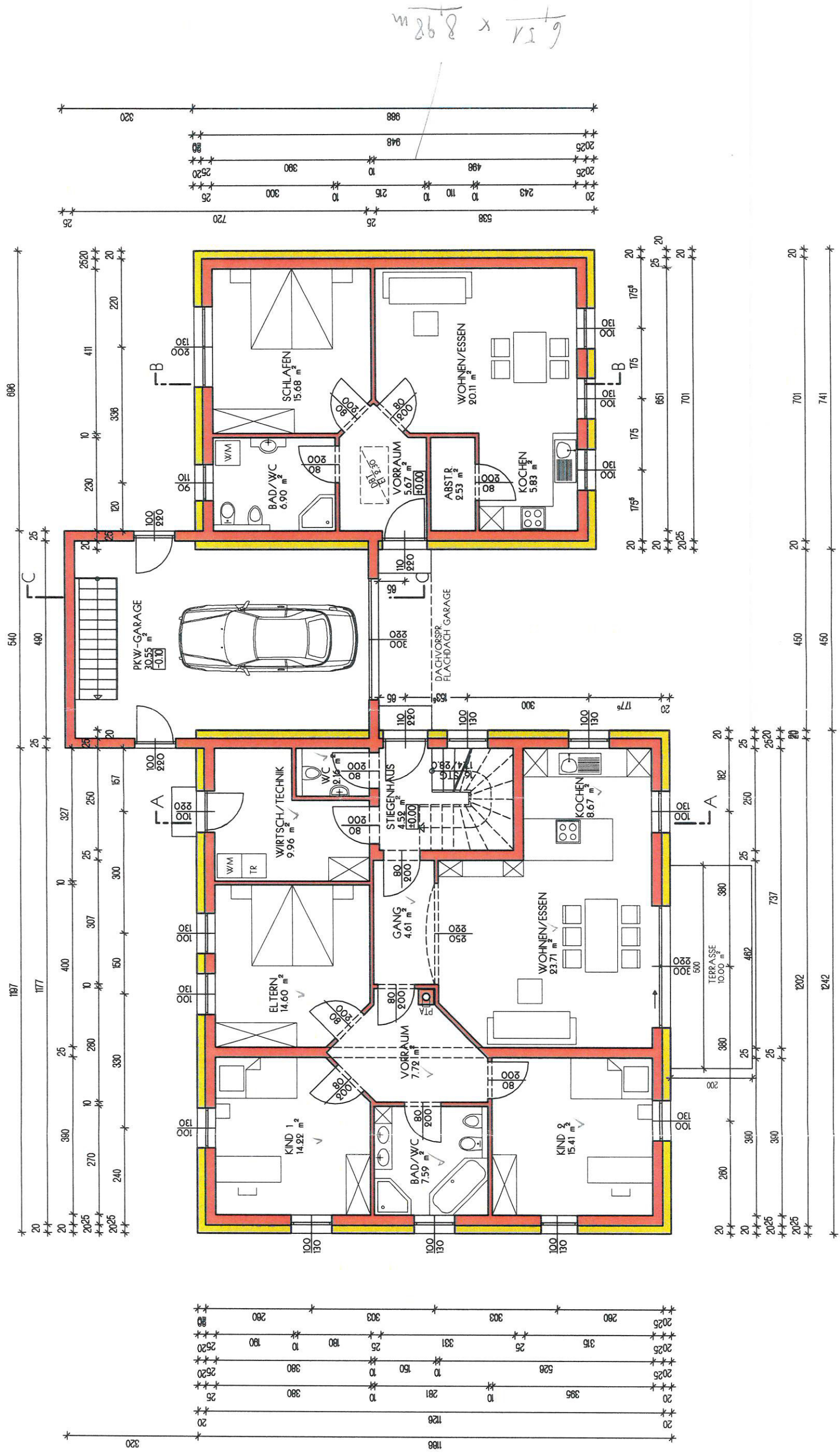
PV Speicheranlage

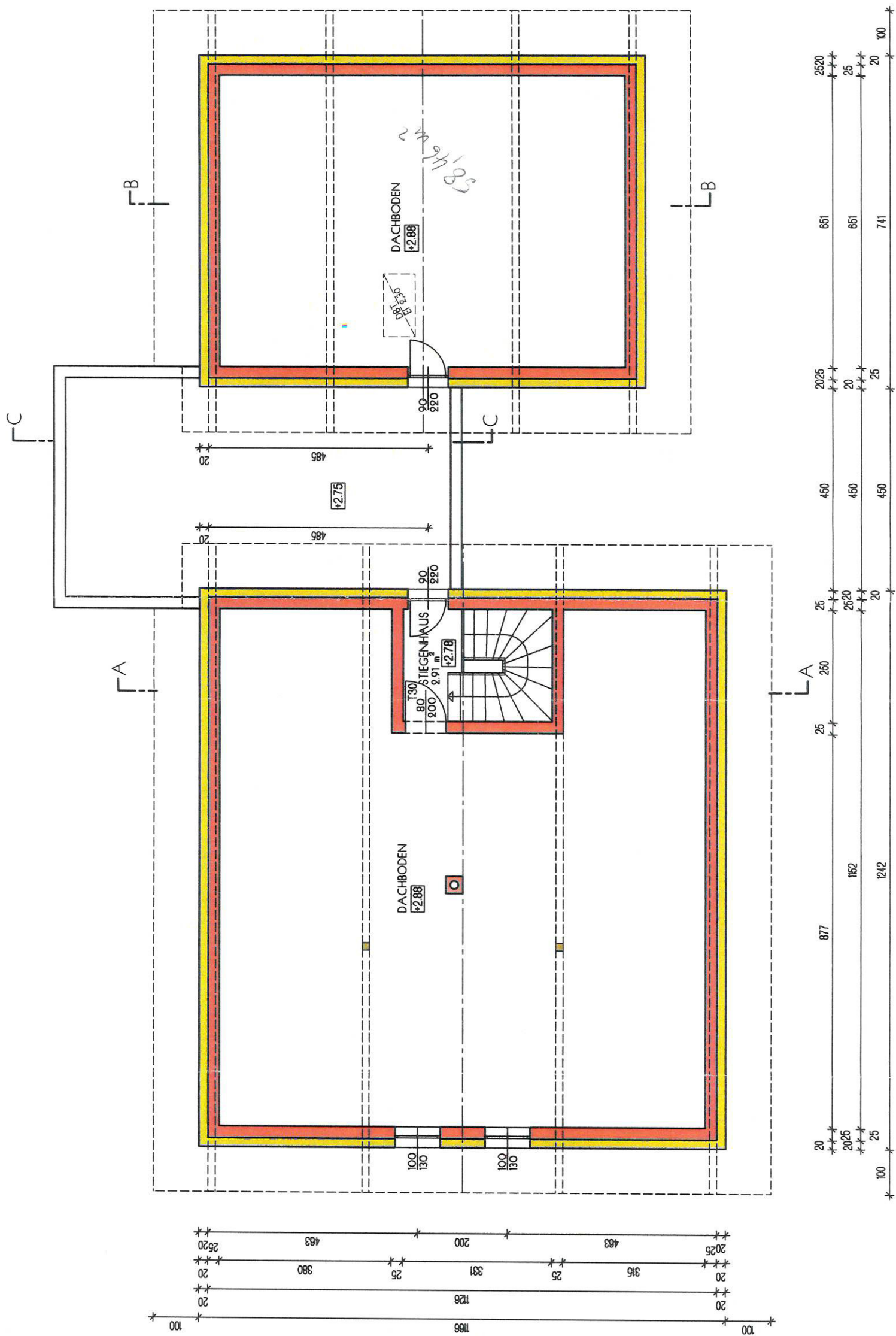


Heizungsinstallation



Boiler-Isolierung





bautechnische STELLUNGNAHME

PROJEKT

WOHNHAUS Fam. Brinkert
Bradirn 67
5222 Munderfing

AUFTRAGGEBER

Realitäten- und Sachverständigenbüro
Felix Fruhstorfer
Uferweg 1
4931 Mettmach

Projekt Nr.

880

Mettmach, 27.04.2026



BAUBÜRO GAISBAUER GmbH

Bmstr. Ing. Johann Gaisbauer
4931 Mettmach, Arnberg 6
0676 7033022
johann@bm-gaisbauer.at





An allen 4 Giebelwandseiten ist der Ortgang nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden und muss nachgearbeitet werden.

Pfettenköpfe nachschneiden, Ortgangbrett montieren und verblechen, Dachrinnen kürzen.

Weiters ist zu erkennen dass sich der Spachtelung des WDVS von den EPS Platten löst. Die EPS Platten sind auf jeden Fall vollflächig zu verdübeln, mit Gewebe zu spachteln und mit einem Deckputz zu verputzen.

Der Hochzug des Flachdaches über der Garage nicht ordnungsgemäß ausgeführt worden und ist neu herzustellen. Weiters ist eine Dämmung und eine Folie samt UV Schutz notwendig um das Gebäude vor Feuchtigkeit zu schützen. Ob das Gefälle normgerecht ausgeführt wurde, konnte nicht festgestellt werden.





Einige Fenster wurden mit Alufensterbänke ausgeführt. Der Fassadenüberstand beträgt weniger als 4cm. Weiters ist die Aufkantung der Sohlbank nicht unter den Rahmen geführt. Somit kann hier Niederschlagswasser nicht ordentlich abgeleitet werden.

Diesen müssen ausgetauscht werden.



Einige Fenster haben keine Fensterbank. Hier muss der Putz und das Mauerwerk so entfernt werden dass diese ordnungsgemäß angeschlossen und eingebaut werden können



Es gibt beim WDVS keinerlei Eckschutzwinkel, Sockelprofile, Abdichtung im Sockelbereich. Deshalb ist die Fassade komplett neu zu spachteln, die Platten zu verdübeln und der Deckputz aufzutragen.



Im Leibungsbereich dieser Nebeneingangstür ist die Leibung noch zu verputzen.

Von diesen, nicht fertiggestellten Arbeiten, gibt es eine Vielzahl und wird in diesem Zustandsbericht nicht aufgeführt



Die Pergola war zu lange der Witterung ausgesetzt und ist abzutragen.



Hier gibt es keinen ordentlichen Fassadenabschluß. Weiters sind die Holzbauteile gegen Bewitterung und Wassereintritt zu schützen.



Bei den Innentüren
fehlen die
Stockverkleidung sowie
die Sockel-Wischleisten



Bei der Innentreppe fehlt die
Absturzsicherung.

Gefahr in Verzug.



Der Rauchfang/Kamin ist nicht vollflächig verputzt.
Durch die Fugen und den porosierte Stein kann
Rauchgas nach innen dringen.

Gefahr in Verzug



Beim Innenausbau der obersten Geschoßdecke ist keine Dampfbremse zu erkennen. Absoluter Bautechnischer Mangel.





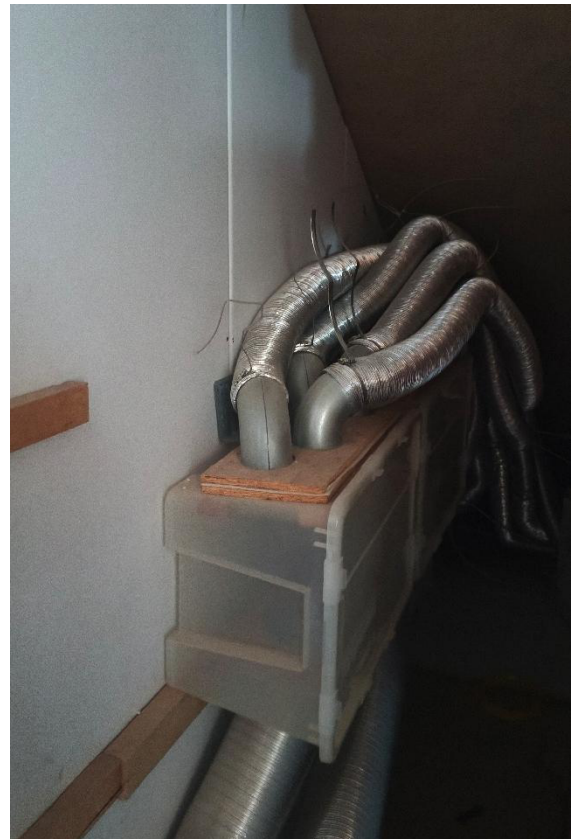
Dieser Versuch einer Wärmedämmung des Boilers bedarf keiner bautechnischen Stellungnahme

Die Konstruktion der Lüftungsanlage ist Marke Eigenbau.

Generell konnte die Funktionsweise der Gebäudebeheizung nicht nachvollzogen werden. Herr Birkert war für eine Stellungnahme leider nicht erreichbar.

Es ist davon auszugehen dass die Heizungsanlage neu zu errichten ist.

Ob die Lüftungsanlage funktioniert und zu bedienen ist kann nur eine Fachfirma beurteilen





Das Gebäude ist mit einer, nach Süd-Osten ausgerichteten, PV Anlage ausgestattet.



Realitäten- und Sachverständigenbüro
Fruhstorfer Felix
Uferweg 1
4931 Mettmach
Österreich

Projekt: **W-02026-001**

Wohnhaus Fam. Brinkert

**Bradirn 67
5222 Munderfing**

Datum
24.04.2026

Kostenschätzung über Wohnhaus Sanierung

Summe der angebotenen Leistungen (von Seite 2):	EUR	75.000,00
+20,00 % Mehrwertsteuer	EUR	15.000,00
Summe inkl. MwSt.	EUR	90.000,00

Zahlungskonditionen: Zahlbar bei Erhalt der Rechnung ohne Abzug.

BAUBÜRO GAISBAUER GmbH

Arnberg 6

4931 Mettmach



BAUBÜRO
GAISBAUER GMBH
4931 Mettmach 0676 70 33 022

Bankverbindung: Raiffeisenbank Region Ried
IBAN: AT16 3445 0000 0363 5133
BIC: RZOOATL450

Eigentumsvorbehalt: Die Ware bleibt bis zur vollständigen Bezahlung unser Eigentum. Es gelten unsere allgemeinen Geschäftsbedingungen.

Leistungsverzeichnis über:
Wohnhaus Sanierung

KundenNr: KN-00012
 Preisbasis: 01.01.2026
 Zeitraum:
 Sonstiges:

Projekt: **Bradirn 67
5222 Munderfing**
 Datum: **24.04.2026**
 Bezeichnung: **Wohnhaus Fam. Brinkert**

PosNr. / ArtNr.	Beschreibung	E-Preis	+/-%	Betrag EUR
01 z	HEIZUNG			
01.A z	Reparaturarbeiten 1,00 PA ob die Heizung voll funktionsfähig ist kann nur ein Fachfirma beurteilen. Hr. Brinkert war für eine Stellungnahme telefonisch nicht erreichbar	0,00		0,00
01	HEIZUNG			
02 z	DACHSTUHL/DACHEINDECKUNG			
02.A z	Ortgang Reparaturarbeiten 25,00 m Ortgangbereich wurde an 2 Giebelseiten zum Carport hin nicht fertiggestellt: Ortgangbrett ergänzen, Dachlatten anpassen und Dachdeckung ergänzen, ob das gleiche Ziegelmateriale wieder erhältlich ist nicht bekannt	90,00		2.250,00
02.B z	Vogelschutzgitter Reparaturarbeiten 36,00 m Es sind keine Vogelschutzgitter vorhanden: Unterste Ziegelreihe aufdecken, Vogelschutzgitter montieren, Wieder eindecken	80,00		2.880,00
02.C z	Dachablaufrohre Reparaturarbeiten 12,00 m Diese sind in Kunststoff ausgeführt und nicht UV beständig. Ausführung verzinkt	70,00		840,00
02.D z	*Verblechung Carport Attika 6,00 m	120,00		720,00
02	DACHSTUHL/DACHEINDECKUNG			6.690,00
03 z	FLACHDACH über GARAGE			
03.A z	Reparaturarbeiten Dampfbremse 35,00 m² Der Hochzug der Dampfbremse beträgt nur einige cm und muss erhöht werden. d.h. Dämmung des WDVS muss freigelegt und wieder ergänzt werden.	85,00		2.975,00
03	FLACHDACH über GARAGE			2.975,00
04 z	FENSTERBÄNKE			
04.A z	Alufensterbänke 19,00 Stk bestehenden FB abtragen und den Unterbau für eine Neumontage herrichten. Fensterbänke in Alu versetzen mit 1 Meter Länge	100,00		1.900,00
04.B z	Dämmung bei Fensterbänke ergänzen 38,00 Stk	60,00		2.280,00
04	FENSTERBÄNKE			4.180,00
05 z	*FASSADE			
05.A z	WDVS neu herstellen 380,00 m³ Im Giebelwandbereich über dem Carport löst sich die Spachtelung von der Dämmung, weiters sind nach dem Einsetzen der Fensterbänke alle Fenster neu einzuspacheln und es ergäbe ein unansehnliches Fassadenbild. Weiters fehlen Kantenschutzwinkel und Sockellprofile Gerüst aufstellen, Falls erforderlich Deckputz und Spachtelung entfernen, Dämmungsplatten vollflächig verdübeln, Spachtelung inkl Glasseidegewebe neu aufbringen, Grundierung, Silikatreibputz ohne Malerarbeiten	75,00		28.500,00
05	*FASSADE			28.500,00

Übertrag EUR: 42.345,00

PosNr. / ArtNr.	Beschreibung	E-Preis	+/-%	Betrag EUR
06 z	PERGOLA			
06.A z	abtragen Da die Pergola dauerhaft der Witterung ausgesetzt war muss diese abgetragen werden.	1,00 PA	1.055,00	1.055,00
06	PERGOLA			1.055,00
07 z	KAMIN			
07.A z	Putz ergänzen Rauchdichtheit ist nicht gegeben. Gefahr in Verzug	1,00 PA	500,00	500,00
07	KAMIN			500,00
08 z	GELÄNDER Treppe EG-OG			
08.A z	Holzgeländer neu ausführen. Gefahr in Verzug	1,00 PA	1.500,00	1.500,00
08	GELÄNDER Treppe EG-OG			1.500,00
09 z	DAMPFBREMSE			
09.A z	Dampfbremse neu herstellen Reparaturarbeiten erforderlich, da eine Dampfbremse nicht zu erkennen ist. Ohne eine funktionierende Dampfbremse kann es zu erheblichen baulichen Schäden kommen.	160,00 m²	185,00	29.600,00
09	DAMPFBREMSE			29.600,00
Summe der angebotenen Leistungen exkl. MwSt.		EUR	75.000,00	
+20,00% Mehrwertsteuer		EUR	15.000,00	
Summe der angebotenen Leistungen inkl. MwSt.		EUR	90.000,00	

Zahlungskonditionen: Zahlbar bei Erhalt der Rechnung ohne Abzug.

Bei der Kostenschätzung sind lediglich Schäden angeführt welche augenscheinlich erkennbar waren.

Ergänzungsarbeiten wie Sockelleisten neu machen und Türverkleidungen sind in der Aufstellung nicht enthalten.

Wir möchten darauf hinweisen dass es bei der Kostenschätzung zu Abweichungen von 25% kommen kann.

Weiters ist aufgefallen dass die Widmung des Gebäudes im OG ein Dachraum ist und z.T. als Wohnraum genutzt wird. Dies ist mit der Gemeinde zu klären.

Die Statik des Gebäudes wurde nicht untersucht

Kontoblatt Kunde

Person: 3404, Brinkert Willem, Bradirn 67, 5222 Munderfing
Objekt: 1, Bradirn 67, 5222 Munderfing
Jahr: 2026

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	1/1	Beleg/305	01.01.2026	15.11.2025	Wassergebühr Endabrechnung	45,75			4,16 10,00 %	
1/	1/1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Wassergebühr 1. Quartal 2026	58,80	45,75		5,35 10,00 %	
1/	1/1	ka/75	30.01.2026	15.11.2025	Wassergebühr, Bel: 4852 Endabrechnung				4,16 10,00 %	3
1/	1/1	ka/75	30.01.2026	15.02.2026	Wassergebühr, Bel: 329 1. Quartal 2026		58,80		5,35 10,00 %	3
					Summe Abgabe 1/1	104,55	104,55			
1/	2/1	Beleg/305	01.01.2026	15.11.2025	Zählereichegebühr 4. Quartal 2025	2,50			0,23 10,00 %	
1/	2/1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Zählereichegebühr 1. Quartal 2026	3,00			0,27 10,00 %	
1/	2/1	ka/75	30.01.2026	15.11.2025	Zählereichegebüh, Bel: 4852 4. Quartal 2025		2,50		0,23 10,00 %	3
1/	2/1	ka/75	30.01.2026	15.02.2026	Zählereichegebüh, Bel: 329 1. Quartal 2026		3,00		0,27 10,00 %	3
					Summe Abgabe 1/2	5,50	5,50			
1/	4/1	Beleg/305	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenutzungsgebühr Endabrechnung	108,75			9,88 10,00 %	
1/	4/1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Kanalbenutzungsgebühr 1. Quartal 2026	143,40			13,04 10,00 %	
1/	4/1	ka/75	30.01.2026	15.11.2025	Kanalbenützungs, Bel: 4852 Endabrechnung		108,75		9,88 10,00 %	3
1/	4/1	ka/75	30.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungs, Bel: 329 1. Quartal 2026		143,40		13,04 10,00 %	3
					Summe Abgabe 1/4	252,15	252,15			
1/	7/1	Beleg/305	01.01.2026	15.11.2025	Abfallgebühr 4. Quartal 2025	65,73			5,98 10,00 %	
1/	7/1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Abfallgebühr 1. Quartal 2026	65,73			5,98 10,00 %	
1/	7/1	ka/75	30.01.2026	15.11.2025	Abfallgebühr, Bel: 4852 4. Quartal 2025		65,73		5,98 10,00 %	3
1/	7/1	ka/75	30.01.2026	15.02.2026	Abfallgebühr, Bel: 329 1. Quartal 2026		65,73		5,98 10,00 %	3
					Summe Abgabe 1/7	131,46	131,46			
1/	174/1	Beleg/305	01.01.2026	15.11.2025	Bioabfall 4. Quartal 2025	5,00			0,45 10,00 %	
1/	174/1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Bioabfall 1. Quartal 2026	5,00			0,45 10,00 %	
1/	174/1	ka/75	30.01.2026	15.11.2025	Bioabfall, Bel: 4852 4. Quartal 2025		5,00		0,45 10,00 %	3
1/	174/1	ka/75	30.01.2026	15.02.2026	Bioabfall, Bel: 329 1. Quartal 2026		5,00		0,45 10,00 %	3
					Summe Abgabe 1/174	10,00	10,00			
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						227,73	503,66			
Konto						227,73	503,66			

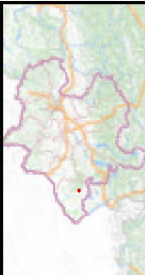
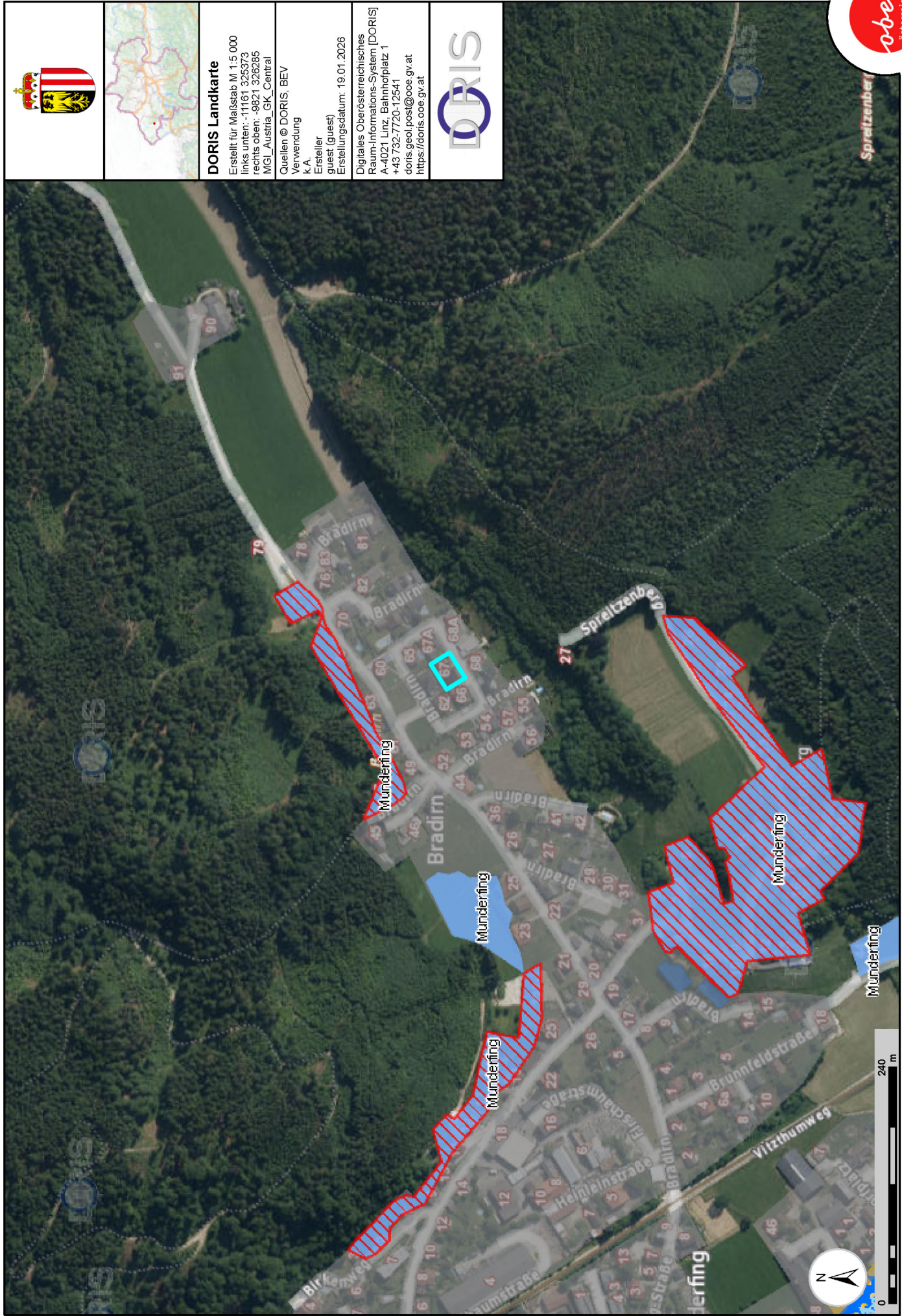
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wassergebühr	45,75	58,80	53,45	5,35	104,55	95,04	9,51			
2	Zählereichgebühr	2,50	3,00	2,73	0,27	5,50	5,00	0,50			
4	Kanalbenützungsgebühr	108,75	143,40	130,36	13,04	252,15	229,23	22,92			
7	Abfallgebühr	65,73	65,73	59,75	5,98	131,46	119,50	11,96			
174	Bioabfall	5,00	5,00	4,55	0,45	10,00	9,10	0,90			
Summe		227,73	275,93	250,84	25,09	503,66	457,87	45,79			

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
für Gst. Nr. 504/11, EZ 1164, KG 40119 Munderfing

Vergleichs- wert	Katastral- gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m²	Preis/m²	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	40119	43	504/2	W	850 m²	117,65 €	12.02.2024	2,16	2,30%	4,96%	123,49 €			0,00%	123,49 €
2	40125	92	239/3, 239/7	D	813 m²	123,00 €	01.08.2025	0,69	2,30%	1,58%	124,94 €	+15% Lage	-5% Hangwasser	10,00%	137,44 €
3	40119	43	504/2	W	850 m²	168,24 €	27.03.2025	1,03	2,30%	2,38%	172,24 €			0,00%	172,24 €
4	40119	1027	545/1, 545/7	D	2111 m²	153,96 €	10.02.2022	4,16	2,30%	9,58%	168,71 €		-5% Lage -5% Hangwasser	-10,00%	151,84 €
5	40119	147	357/4	W	1195 m²	149,96 €	13.04.2022	3,99	2,30%	9,17%	163,71 €			0,00%	163,71 €

* durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. ImmonetZT														Summe	748,72 €
														arithmetisches Mittel	149,74 €
														Bodenwert / m² gerundet	150,00 €



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:5.000

links unten: -11161 325373

rechts oben: -9821 328285

MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV

Verwendung

K.A.

Ersteller

guest (guest)

Erstellungsdatum: 19.01.2026

Digitales Oberösterreichsches

Raum-Informationssystem [DORIS]

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

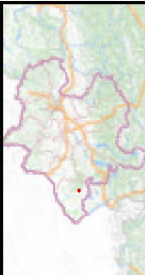
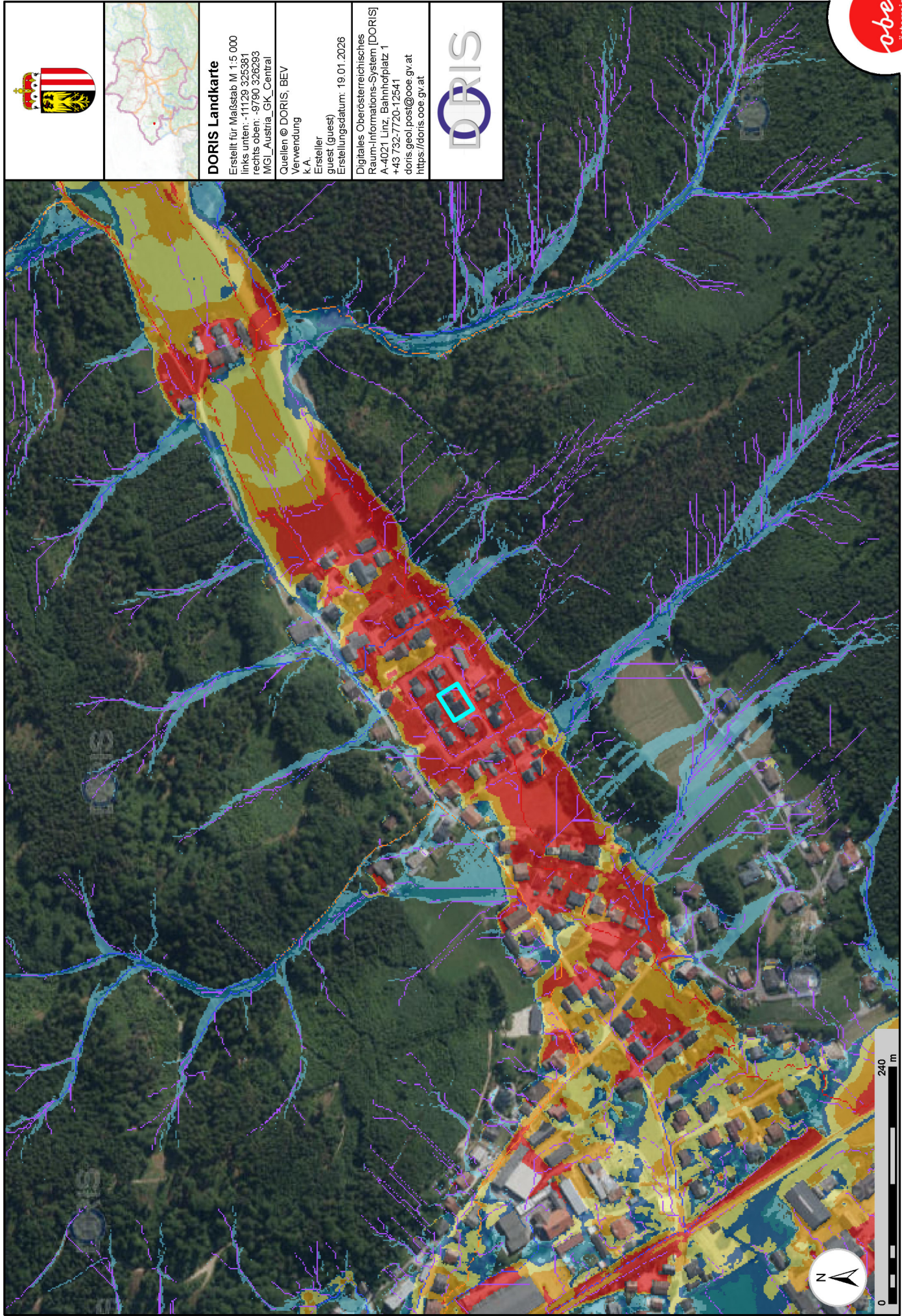
+43 732-7720-12541

doris.geol.post@ooe.gv.at

<https://doris.ooe.gv.at>



Spreitzenberg



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:5 000

links unten: -11129 325381

rechts oben: -9790 328293

MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV

Verwendung

k.A.

Ersteller

guest (guest)

Erstellungsdatum: 19.01.2026

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>



Legende Hangwasserhinweiskarte des Landes OÖ

Quelle Grafiken und Beschreibung: DORIS – Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System)

Tiefenlinien – Fließpfade:



Bei der Fließpfadbestimmung handelt es sich um eine reine Topographieanalyse. Bei dieser Berechnung werden die Tiefenlinien im Gelände errechnet.
Die Abbildung zeigt die farbliche Darstellung der Fließpfade. Die Farbgebung des Fließpfadabschnittes korreliert mit der Einzugsgebietsgröße. Die Größe der Einzugsgebiete wird in fünf Klassen wiedergegeben.

Wassertiefen:



Die Abbildung und die Tabelle zeigen die kategorisierten und farblich dargestellten maximalen Wasserstände. Bei den im Maßstab 1:10.000 bereitgestellten maximalen Wassertiefen handelt es sich um klassifizierte Abflusstiefen in cm.

Fließgeschwindigkeitsindikator:



Die Abbildung und die Tabelle zeigen die kategorisierten und farblich dargestellten maximalen Wasserstände. Bei den im Maßstab 1:10.000 bereitgestellten maximalen Wassertiefen handelt es sich um klassifizierte Abflusstiefen in cm.

Gewässergraphen – hydraulische Senken



im Betreuungsgebiet der Bundeswasserbauverwaltung

HORA-Pass

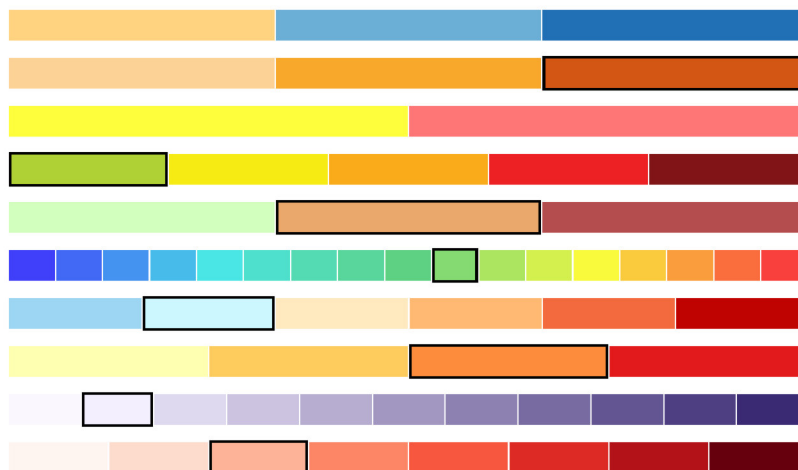
Adresse: Bradirn 67, 5222 Munderfing
Seehöhe: 482 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,07084° N | 13,19162° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

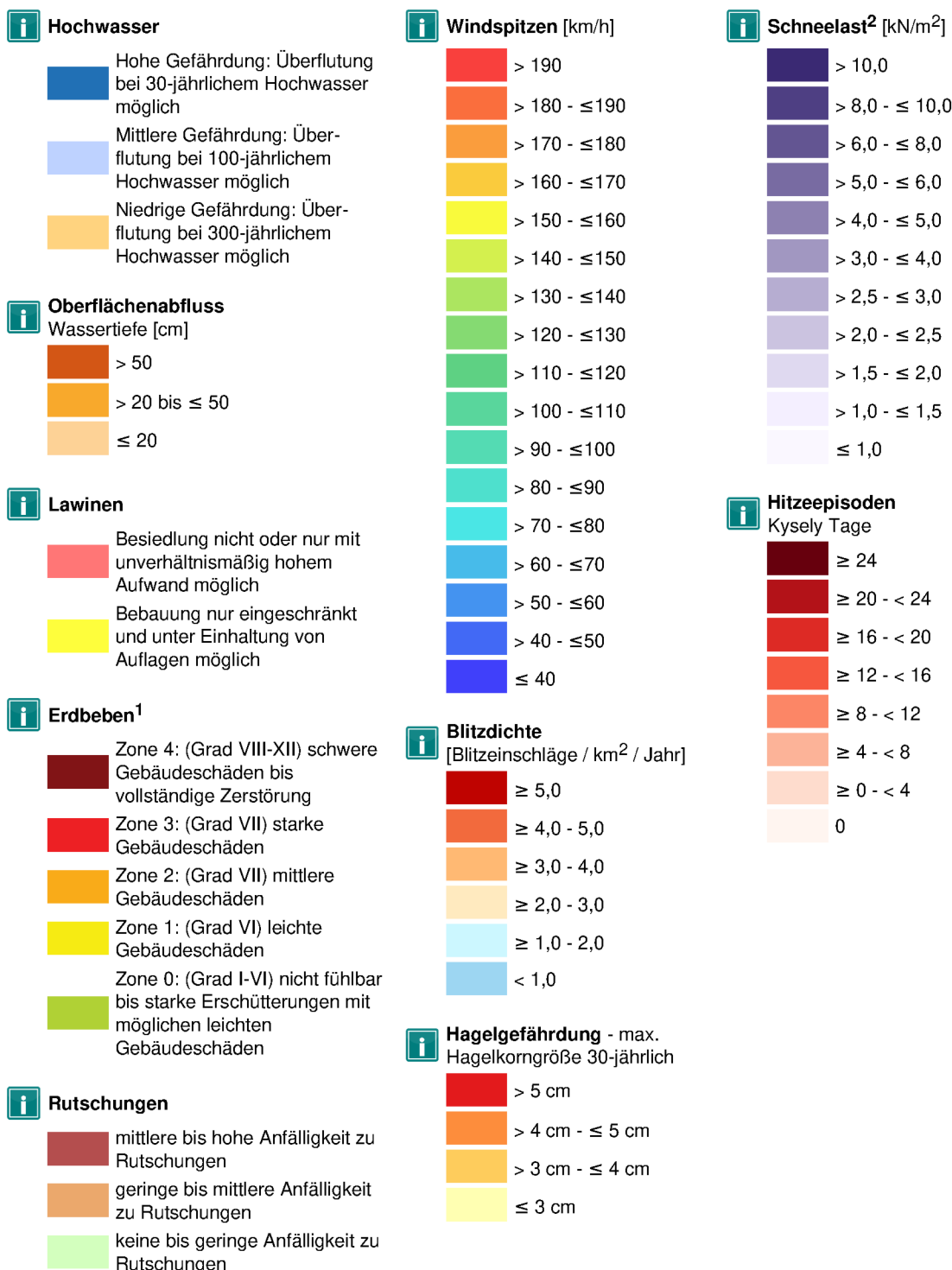
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

keine Daten
hoch
keine Daten
niedrig
mittel
mittel
niedrig
hoch
niedrig
niedrig

Legende und weiterführende Informationen



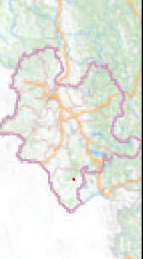
¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

DORIS Landkarte
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: -10638 325743
 rechts oben: -10370 325925
 MGI_Austria_GK_Central

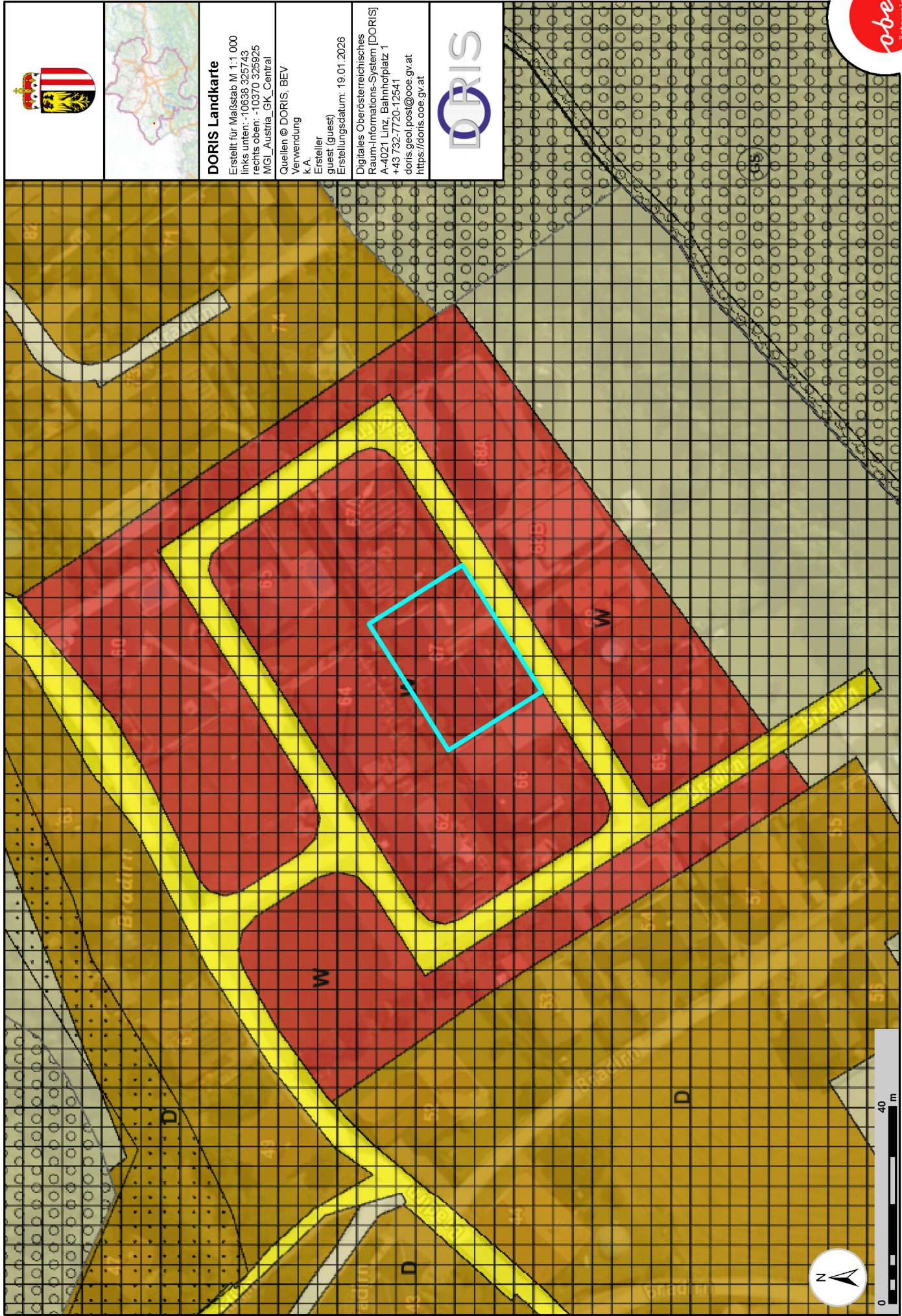
Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.
 Ersteller
 guest (guest)
 Erstelungsdatum: 19.01.2026

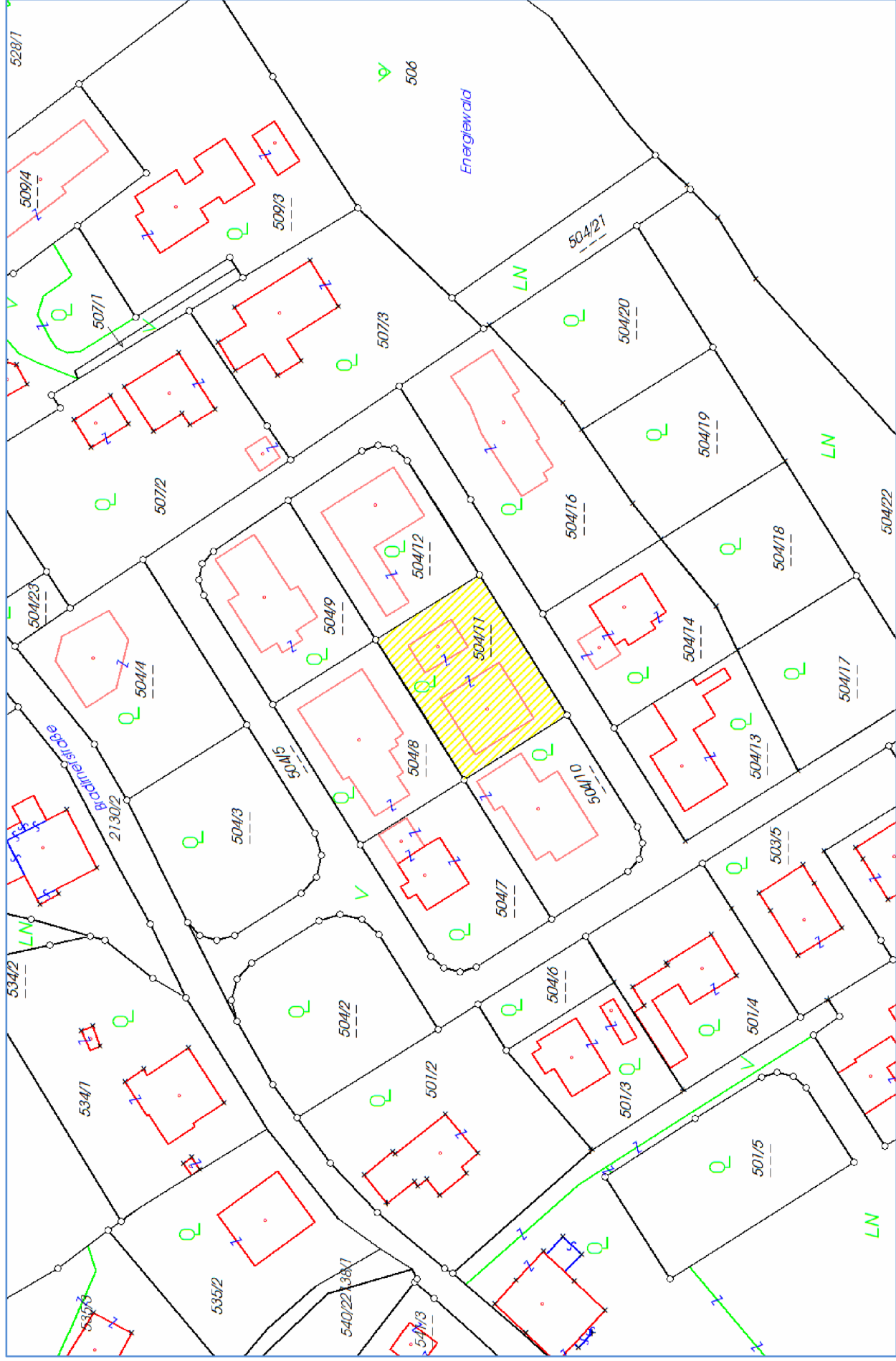
Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





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.





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40119 Munderfing
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 1164

Letzte TZ 3418/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
504/11	G GST-Fläche *	685	
	Bauf.(10)	210	
	Gärten(10)	475	Bradirn 67

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 898/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 504/11 aus EZ 1122
- 2 a 3625/2007 4624/2007 3579/2008 4622/2008 4633/2008 1850/2010 5016/2010
Bauplatz (auf) Gst 504/11 (Bescheid 2007-08-09)
- b 898/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1122

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
Willem Brinkert
GEB: 1982-09-28 ADR: Bradirn 67, Munderfing 5222
a 3852/2023 Schenkungsvertrag 2023-11-10 Eigentumsrecht
b 3353/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 24.11.2025 (17 S 52/25s
LG Ried i.I.)

***** C *****

- 2 a 898/2011 Pfandurkunde 2011-02-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
für Raiffeisenverband Salzburg registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 38219f)
b gelöscht
- 3 a 28/2012 Pfandurkunde 2011-12-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 33.000,--
für Raiffeisenverband Salzburg registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung
(FN 38219f)
b gelöscht
- 5 a 78/2024 Pfandurkunde 2023-12-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 500.000,--
für Raiffeisenverband Salzburg eGen
(FN 38219f)
b 2283/2025 Klage (32 Cg 42/25i LG Ried i.I.)
c 3029/2025 Zwangsversteigerung C-LNR 15
- 6 a 845/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 15.661,63
Zinsen u. Kosten lt. Exekutionsantrag 2025-03-17
Exekutionsbewilligung 2025-03-21 für

- Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)
4 E 464/25p
- 7 a 846/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 15.005,75
Zinsen u. Kosten lt. Exekutionsantrag 2025-03-17
Exekutionsbewilligung 2025-03-21 für
Raiffeisen Bank International AG (FN 122119m)
4 E 465/25k
c gelöscht
- 8 a 1309/2025 Exekutionsbewilligung 2025-05-07
PFANDRECHT vollstr. EUR 55.740,--
4 % Z aus EUR 55.740,-- seit 25.2.2025
Kosten EUR 2.775,68 samt 4 % Z seit 27.2.2025
Kosten EUR 2.327,18 für
Huber Swoboda Oswald Aixberger Rechtsanwälte GmbH
(FN 264086m)
4 E 781/25 f
- 9 a 1738/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 23.500,--
Zinsen u. Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-07-07 für
Rafael Gilkarov, geb. 15.8.1979
4 E 1033/25i
b gelöscht
- 10 a 2071/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 6.999,--
Zinsen u. Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-07-31 für
Mag. Bettina List, geb. 29.8.1985
4 E 1270/25t
- 11 a 2192/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 5.750,--
Zinsen u. Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-08-17 für
tech2b Inkubator GmbH
7 E 9/25y
- 13 a 2821/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 21.240,--
Zinsen u. Kosten lt Exekutionsbewilligung 2025-10-14 für
Badura Immobilien GmbH (FN 503087i)
4 E 1596/25h
- 14 a 2955/2025 IM RANG 2192/2025
PFANDRECHT vollstr EUR 5,750,--
Zinsen u. Kosten lt Beschluss 2025-11-24 für
tech2b Inkubator GmbH (FN 229536d)
7 E 9/25y
b 3418/2025 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung der Löschung
(7 E 9/25y)
- 15 a 3029/2025 IM RANG 78/2024 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 70.000,--
Zinsen u. Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-10-30 für
Raiffeisenverband Salzburg eGen
7 E 16/25b

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