

Mettmach, 16.09.2024

GZ: 7 E 19/23 s und 7 E 4/24 m (Beitritt)

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:

BG Mattighofen
KG 40327 Wildshut

Einlagezahl:

68

Grundstück Nr.:

.50, 802, 804/1, 809/2

Bezeichnung der Liegenschaft:

Werkstattengebäude und diverse
Grundstücke

Adresse:

Trimmelkam 34
5120 St. Pantaleon

**Verkehrswert (Marktwert) bei
Aufrechterhaltung der Last (offener Betrag
mit dinglicher Wirkung aus
Abgabenbescheiden):**

€ **335.370,00**



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt	
1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens	4
1.2. Gutsbestand	6
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	10
2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur.....	10
2.4. Ver- und Entsorgung	10
2.5. Beschreibung des Gebäudes	10
2.6. Aufstellung der Nutzflächen	11
2.7. Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile	11
2.8. Außenanlage	12
2.9. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen	12
2.10. Bestandsverhältnisse	12
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz	12
3.2. Bewertungsmethode.....	13
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	13
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	14
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	14
4. Ermittlung der in Abzug zu bringenden Abbruch- und Entsorgungskosten.....	15
5. Sachwertverfahren	
5.1. Bodenwert.....	16
5.2. Gebäudewert	16
5.3. Zusammenstellung.....	17
6. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs	18
7. Zusammenstellung	18

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	1
2	Einreichplan / Grundrisse	6
3	Kontoblatt mit Abgabenrückstand der Gemeinde St. Pantaleon.....	1
4	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
5	Angebot Fa. Schlechmair bzgl. Entsorgungskosten	1
6	Report Gefahrenhinweiskarte / Gefahrenzonenplan.....	1
7	Auszug Hangwasserhinweiskarte mit Legende	2
8	HORA Pass.....	1

9	Orthofotos mit und ohne Angabe der Höhenschichten	2
10	Flächenwidmungsplan.....	1
11	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
12	Grundbuchsauszug	1

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

Abs.....	Absatz	KG.....	Katastralgemeinde, Kellergeschoß
Aufl.	Auflage	KFZ	Kraftfahrzeug
BG.....	Bezirksgericht	LBG	Liegenschaftsbewertungs- gesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt	leg. cit.....	legis citatae (der zitierten Vorschrift)
BGFl.	Bruttogeschoßfläche	lit.	litera (Buchstabe)
Bklz.	Bodenklimazahl	LNr.	laufende Nummer
DG	Dachgeschoß	MRG	Mietrechtsgesetz
DORIS.....	Digitales OÖ Raum- Informations-System	NG.....	Nebengebäude
EAVG	Energieausweis- vorlagegesetz	NFl.	Nutzfläche
EG	Erdgeschoß	Nr.....	Nummer
EMZ	Ertragsmesszahl	ÖEK	örtliches Entwicklungs- konzept
EO	Exekutionsordnung	OG	Obergeschoß
EZ	Einlagezahl	RichtWG	Richtwertgesetz
fm	Festmeter	TG	Tiefgarage
ger.	gerundet	UG.....	Untergeschoß
GFZ	Geschoßflächenzahl	VWGH	Verwaltungsgerichtshof
GL	Geschäftslokal	WEG	Wohnungseigentums- gesetz
Gst	Grundstück	WH	Wohnhaus
GZ.....	Geschäftszahl	Whg.....	Wohnung
HG.....	Hauptgebäude	WNFl.....	Wohnnutzfläche
HWB	Heizwärmebedarf	ZG.....	Zwischengeschoß
HP	Hochparterre	Zl.	Zahl
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: 7E 19/23 s und 7E 4/24 m (Beitritt) des BG Mattighofen, gemäß Anordnung der Schätzung vom 20.06.2024.

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 (keine 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 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 % bei einer Vermarktungsdauer von ca. einem halben Jahr 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 Verdachtsflächenkataster/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 68, KG 40327 Wildshut</u>	Gst. Nr. .50	360,00 m ²
	Gst. Nr. 802	1.774,00 m ²
	Gst. Nr. 804/1	2.548,00 m ²
	Gst. Nr. 809/2	<u>272,00 m²</u>
	Gesamtfläche	<u>4.954,00 m²</u>

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte
Rechte:

keine

grundbücherlich sichergestellte
Lasten:

keine, mit Ausnahme der im Grundbuch
eingetragenen Pfandrechte

außerbücherliche Rechte und
Lasten:

keine bekannt

1.4 Auftraggeber:

Bezirksgericht Mattighofen
Stadtplatz 13, 5230 Mattighofen

1.5 Stichtag der Bewertung:

06.08.2024

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalausweis / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 30.04.2024 und 20.06.2024
BG Mattighofen Abt. 2
- Lokalausweis am 13.06.2024
- Lokalausweis am 06.08.2024 im Beisein vom Gerichtsvollzieher Herrn
Huber und eines Schlossermeisters
- Dauer des Lokalausweises: ca. 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Mattighofen mit Abfragedatum 16.09.2024
- Mappenkopie im Maßstab 1:2000 mit Abfragedatum 27.01.2024, Abfrage durchgeführt über das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- Erhebungen im Grundbuch des Bezirksgerichtes Mattighofen hinsichtlich Kaufvertrag vom 10.06.2021 und Tauschvertrag vom 06.05.2022

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem):

- Luftbildaufnahmen im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 27.01.2024
- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 27.01.2024
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Pantaleon, Abfragedatum 27.01.2024
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 27.01.2024
- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 27.01.2024

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

- Einreichplan vom 18.04.1976 für die Errichtung eines LKW Waschplatzes und einer LKW Garage, Bewilligungsvermerk zu Zl. 13/1976 vom 26.08.1976
- Bescheid für die gewerberechtliche Genehmigung vom 31.07.2014, GZ: Ge20-17-2014
- Einreichplan vom 11.01.2016 im Maßstab 1:100 für den Umbau der LKW-Garage in eine Autospenglerei
- Einreichplan vom 28.11.2017 im Maßstab 1:100 für die Errichtung eines überdachten Abstellplatzes
- Baubeschreibung vom 25.01.2016
- Baubewilligungsbescheid Zl. 131-02/2016 vom 26.01.2016
- Baubewilligungsbescheid Zl. 131-35/2017 vom 05.03.2018

Land- und Forstwirtschaft:

- Erhebungen beim Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen hinsichtlich Ertragsmesszahl (EMZ) der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke mit Abfragedatum 27.01.2024
- Erfahrungswerte der Landwirtschaftskammer Oberösterreich und des Sachverständigen zur Ermittlung des Bodenwertes über die Bonität (Bodenklimazahl)

sonstige Bescheide:

- Kontoblatt der Gemeinde St. Pantaleon hinsichtlich offener Gebühren

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Richtwerte zur Ermittlung der Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² Nutzfläche (NFI.) für gewerblich genutzte Gebäude
- Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster / Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 27.01.2024
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 27.01.2024
- Angebot für angestaute Entsorgungskosten Fa. Schlechmair GmbH vom 22.08.2024
- Baupreisindex 2015 und 2020 Hochbau gesamt 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
- Grundstückspreislisten der Zeitschrift „Gewinn“, Ausgabe 05/2024
- durchschnittliche Baugrundstückspreise der Statistik Austria

Fachliteratur, insbesondere:

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

2. BEFUND (LAGE- UND OBJEKTBE SCHREIBUNG):

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

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

2.1 Flächenwidmung / mögliche Bebauung:

- Flächenwidmung:
- Gst. Nr. 804/1 Eingeschränktes gemischtes Baugebiet (MB) und Grünland (G)
 - Gst. Nr. .50 und 802 Betriebsbaugebiet (B) und MB
 - Gst. Nr. 809/2 Grünland (G)

Grundstücksform /

Geländeneigung:

siehe beiliegende Kartenausschnitte

bauliche Nutzbarkeit:

gut

Gefahrenzonen:

- Hochwasser lt. DORIS:

Laut DORIS und auf telefonische Nachfrage beim Gemeindeamt St. Pantaleon am 13.09.2024 ist kein Hinweis auf ein 30-/100-jähriges Hochwasser gegeben.

- Hangwasser lt. DORIS:

siehe beiliegenden Auszug Hangwasserkarte

- geogenes Baugrund-
risikogebiet lt. DORIS:

kein Eintrag

- HORA-Pass:

siehe beiliegenden HORA Pass

Verdachtsflächenkataster
und Altlastenatlas:

kein Eintrag gem. Abfrage vom 27.01.2024

Ergebnis für:

Bundesland:	Oberösterreich
Bezirk:	Mattighofen
Gemeinde:	St. Pantaleon
Katastralgemeinde:	Wildshut (40327)
Grundstück:	.50, 802, 804/1 und 809/2

Information:

Die Grundstücke .50, 802, 804/1 und 809/2 in Wildshut (40327) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Bebauungsplan:

Für die gegenständliche Liegenschaft ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Grünland (landwirtschaftlich genutzt):

- Flächenaufstellung:

Gst. Nr. 809/2 landwirtschaftlich genutzte Fläche	272,00 m ²
Gst. Nr. 804/1 Anteil landwirtschaftlich genutzte Fläche	ca. 500,00 m ²

- Wuchsgebiet (Bonität):

gut, Bodenklimazahl: 44
Es handelt sich um eine Wiese, tlw. mit Hanglage
tlw. in unmittelbarer Nähe zu einem Wald und einem Bach.

2.2 Lage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt am Ortsrand von Trimmelkam in der Gemeinde St. Pantaleon. Das Gemeindezentrum von St. Pantaleon ist ca. 1,7 Kilometer entfernt. In St. Pantaleon sind wesentliche Infrastruktureinrichtungen wie ein Kindergarten, Schulen und Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf vorhanden. Die nächstgelegene Bahnhaltestelle ist ca. 550 m entfernt.

2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur:

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

Warmwasseraufbereitung:

Strom

Stromversorgung:

Anschluss an ein Netz

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

Baujahr:

ursprüngliches Baujahr ca. 1977/78
(Stellungnahme der Baubehörde)
2016 erfolgte ein Umbau von der bestehenden LKW-Garage in eine Autospenglerei.

Art des Objektes:

zwei Werkstätten

Ausbauzustand:

zur Gänze ausgebaut

vorhandene Geschoße:

Erdgeschoß und Dachgeschoß
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Bauweise:

- Außenwände:

Massivbau (Ziegelmauerwerk)
Stahlbetonskelett

- Zwischenwände:

Ziegelmauerwerk

- Stiegenläufe:

Massivstiege (Metallstiege verzinkt)
Das Stieengeländer entspricht nicht den gesetzlichen Vorschriften!

- Geschößdecken: Massivdecken
- Dachkonstruktion: Satteldach (Stahlbetonträger)
- Dachdeckung: Welleternit (Sondermüll)

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.

<u>Flächenaufstellung:</u>	NFl. Erdgeschoß	201,79 m ²
	NFl. Dachgeschoß	211,10 m ²
	NFl. Nebengebäude Anbau	<u>76,88 m²</u>
	NFl. gesamt	<u>489,77 m²</u>

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Werkstatt 1: mit Hebebühne und Büro,
Fußboden: Estrich (sehr desolat)

Werkstatt 2: mit Montagegrube und Abstellraum
Fußboden: Fliesen

Die Einfahrtstore zu den beiden Werkstätten sind elektrisch bedienbar.

Sanitäranlagen: WC vorhanden

Dachgeschoß:

Außenstiege ins Dachgeschoß
zwei Räume
Fußboden: Rohbeton

Im Dachgeschoß sind ca. 100 Stück Reifen und diverse Geräte gelagert.

2.8 Außenanlage:

Anbau:

überdachter Abstellplatz
Pulldach mit einer beschichteten Trapezblechdeckung

Parkplätze/Verkehrsfläche:

schotterbefestigt zum Teil asphaltiert

Einfriedung:

nur zum Teil (einfacher Maschendrahtzaun)

sonstige Flächen:

sehr vernachlässigt

2.9 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 06.08.2024 wurden folgende offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- Dachdeckung Welleternit vor 1992 produziert (Sondermüll)
- fehlende Isolierung zum Dachboden hin
- Stieengeländer mangelhaft
- Für Bauakt 02/2016 (Umbau der best. Garage auf eine Autospenglerei) gibt es keine Baufertigstellungs-Anzeige.
- Der aktuelle Gebäudeabstand zum Nachbargrundstück beträgt nur 1,04 m und kann bei zukünftigen An- und Umbauten ein Nachteil sein.

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 fehlende Fertigstellungsanzeige
 - Entsorgungskosten der Autowracke, Sperr- und Sondermüll, etc.
 - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarf und dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Bewertungsmethode:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes)

3.3 Begründung / Erläuterungen:

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, die keine typischen Ertragsobjekte darstellen und in der Regel eigengenützt werden. 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 in der Regel gewerblich genutzt werden, sind die Herstellungskosten (Neubaukosten) exkl. 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.
- d) Bei **landwirtschaftlich genutzten Flächen** ist – neben dem Vergleichswertverfahren – die Bodenklimazahl (BKlz) gekoppelt mit den Erfahrungswerten der Landwirtschaftskammer OÖ zur Preisermittlung nach Bonität ebenfalls sehr gut geeignet.

Die Bodenklimazahl eines Grundstückes ist eine Verhältniszahl zwischen 1 und 100. Sie drückt die natürliche Ertragsfähigkeit eines landwirtschaftlich genutzten Grundstückes im Verhältnis zum ertragsfähigsten Boden Österreichs mit der Wertzahl 100 aus.

Die Bodenklimazahl errechnet sich wie folgt:

Ertragsmesszahl (EMZ) : Fläche in Ar

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

- a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VWGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VWGH 27.01.1994 92/15/0127).
- b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VWGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.
- c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
- d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.
- e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist von einer betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren auszugehen. Basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 65 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76 oder Seiser/Kainz, 2. Auflage, S. 518) ergibt sich ein fiktives Alter des Gebäudes von 45 Jahren, was auch dem tatsächlichen Alter entspricht.

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:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (ca. 45 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{69,23 \%}}$$

c) Unter dem Begriff wirtschaftliche Wertminderung werden für das gegenständliche Objekt insbesondere

- verwendetes Baumaterial, welches in der Zukunft erhöhte Entsorgungs- und Deponiekosten nach sich zieht (zB Eternitplatten welche vor 1992 produziert wurden) 2,5 %
- sowie der unorganische Aufbau der Gebäude – diese führen vor allem bei Gewerbe- und Industrieobjekten zu einem Abschlag 1,5 %

berücksichtigt und mit insgesamt 4 % 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. ERMITTLUNG DER IN ABZUG ZU BRINGENDEN ENTSORGUNGSKOSTEN

Der in Ansatz gebrachte Preis basiert auf dem Anbot:

Fa. Schlechmair vom 22.08.2024 (siehe Beilage) brutto **€ 2.670,00**

5. SACHWERTVERFAHREN

5.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise (welche für Betriebsbaugebiet zwischen ca. € 50,00/m² und ca. € 80,00/m² liegen), der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 65,00/m² in Ansatz zu bringen.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen die ortsüblichen Grundstückspreise bei € 8,80/m². Wegen der Nähe zu einer im Hoch- und Hangwasser liegenden Gefahrenzone wird ein Abschlag von 30 % berücksichtigt. Somit ergibt sich ein Wert von € 6,16/m².

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

Gst. .50	ca. 360,00 m ² FW B x € 65,00/m ² =	€ 23.400,00
Gst. 802	ca. 1.774,00 m ² FW B x € 65,00/m ² =	€ 115.310,00
Gst. 804/1	ca. 2.048,00 m ² FW MB x € 65,00/m ² =	€ 133.120,00
Gst. 804/1 Teilfl.	ca. 500,00 m ² FW LN Bklz 44 x € 6,16/m ² =	€ 3.080,00
Gst. 809/2	ca. 272,00 m ² FW LN Bklz 44 x € 6,16/m ² =	€ 1.676,00
	ca. 4.954,00 m ²	

Bodenwert **€ 276.586,00**

5.2 Gebäudewert:

Flächen:

201,79 m² Nutzfläche Erdgeschoß

211,10 m² Nutzfläche Dachgeschoß

76,88 m² Nutzfläche überdachter Abstellplatz (Anbau)

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Durchschnittlicher Basiswert je Quadratmeter Nutzfläche für Garagen mit normaler Ausstattung und Bauweise,

exkl. USt € 833,00

zzgl. 10 % für kleinen Baukörper € 83,30

zzgl. 5 % wegen Berücksichtigung der Raumhöhe von 3,5 m € 41,65

€ 958,00

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2015 (Hochbau gesamt) 1. Quartal 2016 bis 1. Quartal 2024: + 56,6 %

€ 542,00

ermittelter Richtwert € 1.500,00

Anpassung durch Gebietsfaktor für Oberösterreich: 80 %

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² exkl. USt € 1.200,00

Gebietsfaktoren (Stadt – Land interpolieren), Bezugswert Wien									
Region	W	Bgl.	Ktn.	NÖ	OÖ	Sbg.	Stm.	T	V
Stadt	100 %	85 %	90 %	100 %	95 %	110 %	95 %	110 %	120 %
Land		70 %	75 %	80 %	75 %	90 %	80 %	100 %	110 %

Quelle Tabellen: Kranewitter, 7. Aufl., S. 305/306

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):

EG	201,79 m ² x € 1.200,00/m ²	€ 242.148,00
DG	211,10 m ² x € 840,00/m ² (70 % von € 1.200,00)	€ 177.324,00
Anbau	76,88 m ² x € 360,00/m ² (30 % von € 1.200,00)	€ 27.677,00
		<u>€ 447.149,00</u>

zzgl. Wert der Außenanlage

einfache	durchschnittliche	aufwändige Anlage
2 – 4 %	5 – 7 %	8 – 12 %

2 % von € 447.149,00	€ 8.943,00
----------------------	------------

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€ 456.092,00
---	--------------

abzgl. 3 % ausstehende Fertigstellungsarbeiten	€ 13.683,00 -
--	---------------

Zwischenwert	€ 442.409,00
--------------	--------------

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear):	69,23 %
wirtschaftliche Wertminderung:	<u>4,00 %</u>
techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt:	<u>73,23 %</u>

73,23 % von € 442.409,00	€ 323.976,00 -
--------------------------	----------------

Zwischenwert	€ 118.433,00
--------------	--------------

Abschlag aufgrund des angestauten

Reparaturbedarfes	<u>8 %</u>
-------------------	------------

8 % von € 118.433,00	€ 9.475,00 -
----------------------	--------------

abzügl. Entsorgungskosten lt. Angebot exkl. USt.	€ 2.370,00 -
--	--------------

Gebäudewert (Bauwert)	€ 106.588,00
-----------------------	--------------

5.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert	€ 106.588,00
--------------------	---------------------

Bodenwert	€ 276.586,00
------------------	---------------------

SACHWERT	<u>€ 383.174,00</u>
-----------------	----------------------------

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

Der Verkehrswert des vorhandenen Werkzeuges in Werkstatt 1 und 2 entspricht den Entsorgungskosten und wird somit mit € 0,00 bewertet.

7. **ZUSAMMENSTELLUNG**

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit € 383.174,00

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

- lt. Kontoblatt der Gemeinde St. Pantaleon
vom 16.09.2024 € 10.541,39 -

Zwischenwert € 372.633,00

Abschlag aufgrund der mäßigen Nachfrage für eine derartige
Liegenschaft zur Anpassung an den Verkehrswert (siehe
Kranewitter, 7. Auflage, S. 85 und 208):

10 % von € 372.633,00 € 37.263,00 -

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten € 335.370,00

Verkehrswert (Marktwert) EZ 68, KG 40327

€ 335.370,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Mettmach, 16.09.2024

der allgemein beeidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Überdachter Abst. Platz (Anbau)
Ansicht Ost



Ansicht west



Ansicht West



Außenstiege ins DG

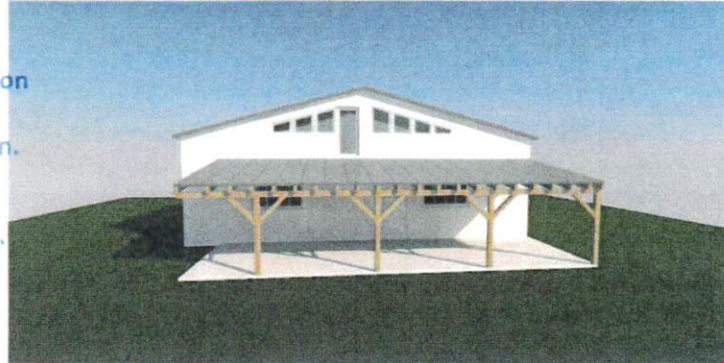


Dachstuhlkonstruktion

EINREICHPLAN

Zur Errichtung eines überdachten Abstellplatzes an die bestehende Werkstätte

Gemeindeamt St. Pantaleon
Stempelgebühr von
Euro 7,80 zu bezahlen.



Gde. St. Pantaleon
Stempelgebühr von
Euro 7,80
würden unter der
Gebührenliste Nr.
04/2018
entrichtet.



Für

Rebhandl Gernot Vorgelegen bei der Bauverhandlung
5.1.18 Baubewilligung am 05.03.18
Zahl 131-35/2017 erteilt

in Trimmelkam
Parz.Nr.: 802 EZ: 68

Gemeinde: St. Pantaleon
Kat. Gem. 40327 Wildshut

BAUHERR:

Rebhandl Gernot
Helmberger Straße 8
5113 St.Georgen

GRUNDBESITZER:

Rebhandl Gernot
Helmberger Straße 8
5113 St.Georgen

Grt Rebhandl

PLANFERTIGER:

STAMPFL

Bau GmbH

HOLZBAU - HOLZBAU-MASTOFFE - PLANUNG
TROCKENBAU - DACHDECKEREI - SPENGLEREI
www.stampfl.at

A-6120 St. Pantaleon, Gewerbegebiet Trimmelkam 1 • Telefon: 06917 / 20222, Fax: 06917 / 20220-5

BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:

BAU- u. TECHN. VORGEPRÜFT

Bez. Bauamt Ried, am 15.1.2018

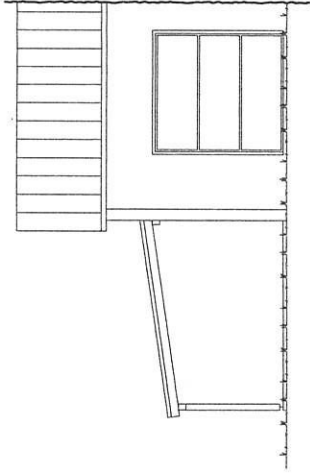
S. H. S. 5327

LEGENDE:

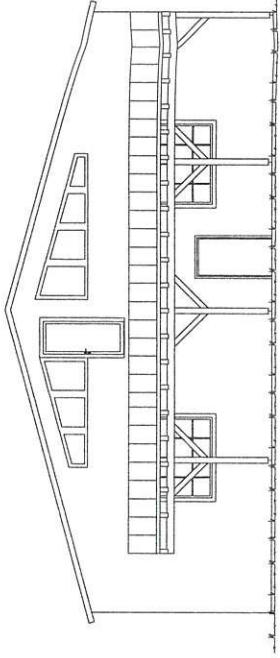
- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Gipskarton |
| Stahlbeton | WD |
| Beton | Abbruch |
| Holz | Bestand |

GEZ.:	DATUM:	BEZEICHNUNG:	INDEX
JP	28.11.2017	Erstellung Einreichplan	01
Masstab: M 1 : 100	Projektnummer: 217090	GEZ.: JP	DATUM: 28.11.2017

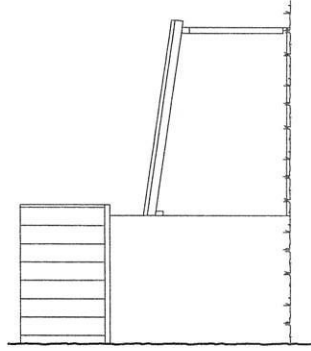
NORDWESTANSICHT



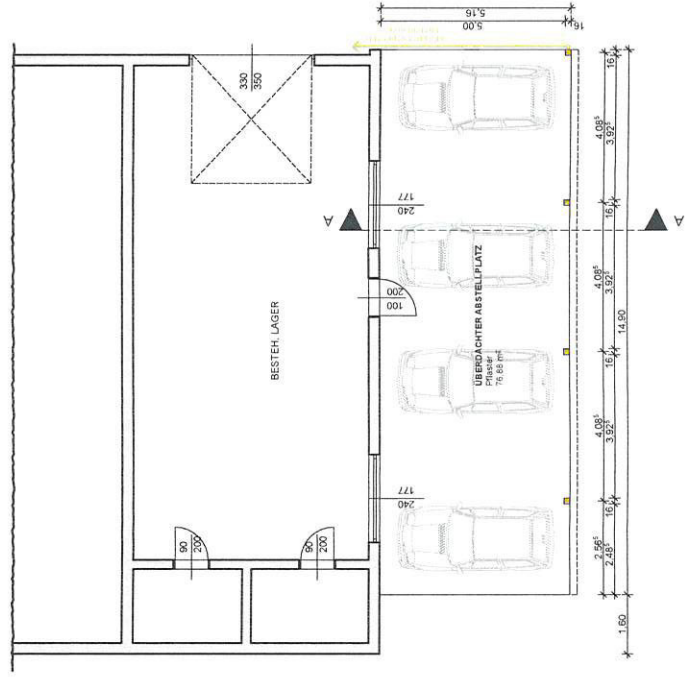
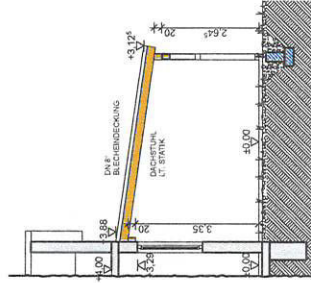
NORDOSTANSICHT



SÜDOSTANSICHT



SCHNITT A - A



ERDGESCHOSS

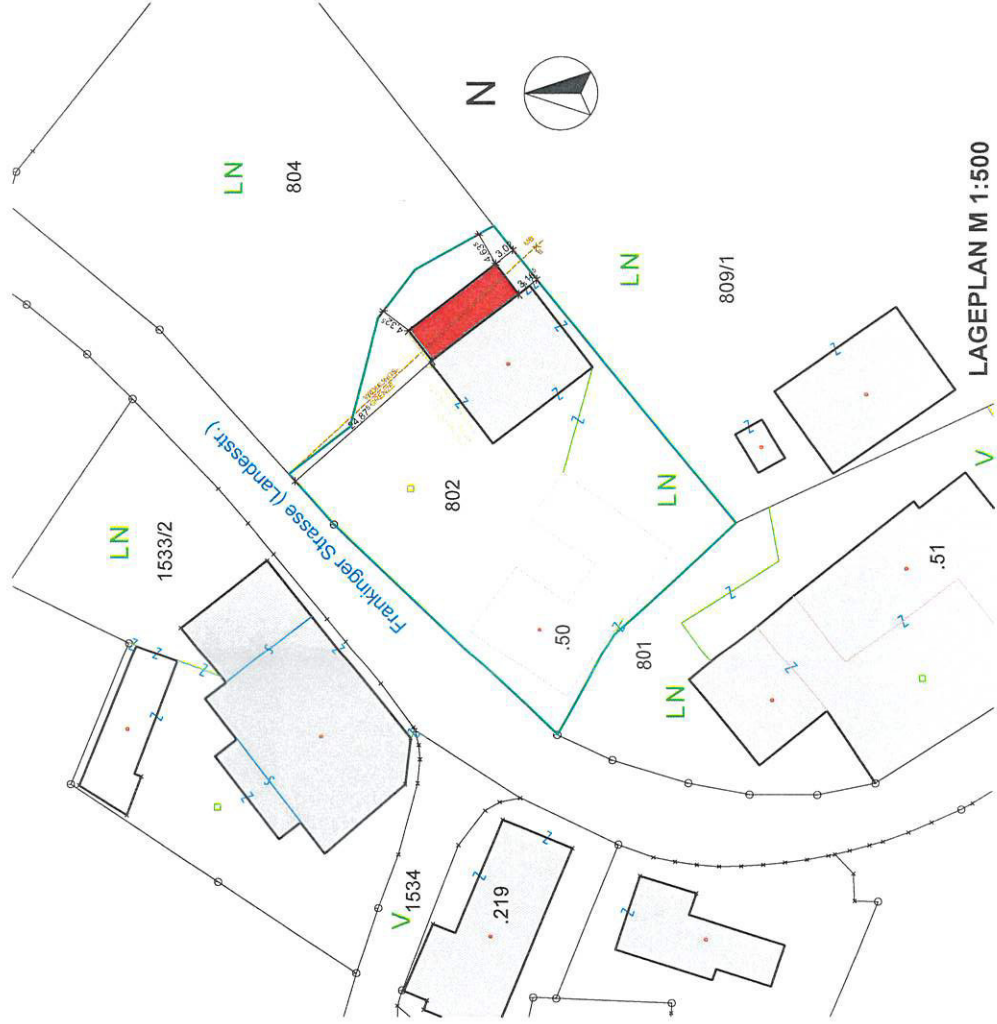
EINREICHPLAN

Zur Errichtung eines überdachten
Abstellplatzes an die bestehende Werkstätte



Für
Rebhandl Gernot

In Trimmekam Parz.Nr.: 802	EZ: 68	Gemeinde: Kat. Gem.:	St. Pantaleon 40327 Widsnrd
BAUHERR: Rebhandl Gernot Helmberger Straße 8 5113 St. Georgen	GRUNDBESITZER: Rebhandl Gernot Helmberger Straße 8 5113 St. Georgen	PLANFERTIGER: STAMPFL BAUGRUPP HOCHBAU, HOLZBAU, BAUSTOFFE, PLANUNG TRICHTERBAU, DACH-HERKLEBER, SPÄNGER W. S. T. E. U. G. U. www.stampfl-bau.at	BAUFÜHRER:
LEGENDE: Ziegel Stahlbeton Gipskarton WD Abbruch Bestand		BAUBEHÖRDE:	INDEX 01
GEZ.: JP	DATUM: 28.11.2017	BEZEICHNUNG Erstellung Einreichplan	
Massstab: M 1 : 100	Projektnummer: 217090	GEZ.: JP	DATUM: 28.11.2017



LAGEPLAN M 1:500

Lageplan
M = 1:500

Erdgeschoss
Schnitt A-A
Nordost Ansicht
Nordwest Ansicht
Südwest Ansicht
Südost Ansicht

EINREICHPLAN M=1:100

FRITZ PLANT

BAUVORHABEN

UMBAU DER BESTEHENDEN LKW-GARAGE MIT MONTAGEGRUBE,
IN EINE AUTOSPENGLEREI

Gde. St. Pantaleon
Stempelgebühr von
Euro 27,30.....
wurden unter der
Gebührenliste Nr.
2016/2 Nr. 14
entrichtet. *GA*

BAUWERBER

Rebhandl Gernot

ORT

Trimmelkam 34

PARZELLE

802

KG

Wildshut

KG Nr.:

40 327

GEMEINDE

St. Pantaleon

BAUHERR

Rebhandl Gernot, Helmberger Str. 8
A-5113 St. Georgen

Rebhandl

BAUHERR

GRUNDEIGENTÜMER

Rebhandl Gernot, Helmberger Str. 8
A-5113 St. Georgen

Rebhandl

GRUNDEIGENTÜMER

PLANVERFASSER

FRITZ PLANT

BAUMEISTER GEWERBLICHER ARCHITEKT
ING. FRIEDRICH SCHMUTZLER
Gewerkzeug-Handwerkstr. 1, A-5113 St. Pantaleon
Telefon 0664 244 070 e-mail: fritz@fritz-plant.at

[Signature]

BAUFÜHRER

Baubehörde

BAUTECHN. VORGEPHÜFT
Bez. Bauamt Ried, am 25.1.2016

[Signature] *[Signature]*

Gemeindeamt St. Pantaleon
Vorgelegen bei der Bauverhandlung
am 25.1.16 Baubewilligung am 26.1.16
Zahl. 131-02/2016 erteilt.

gezeichnet von
gezeichnet am

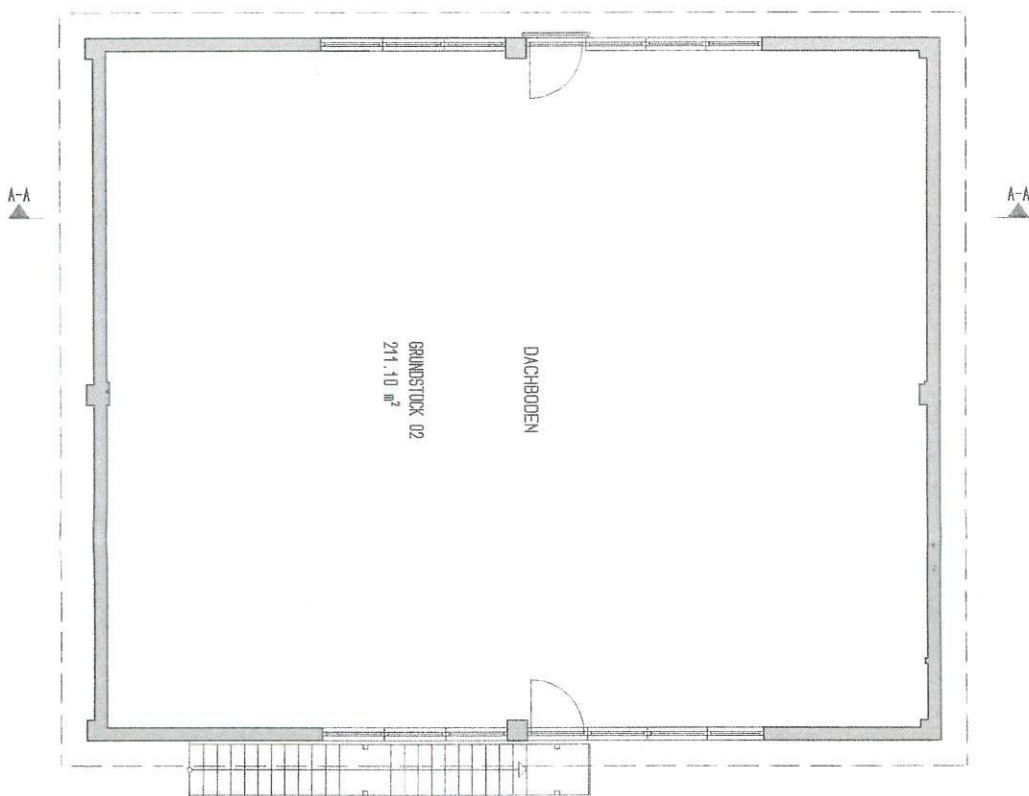
Fritz Schmutzler
14.11.2013

geprüft von
geprüft am

Fritz Schmutzler
11.01.2016

PlanNo.:
2013/FR41

Velt. L...



OBERGESCHOSS

M = 1:100

**FRITZ
PLANT**

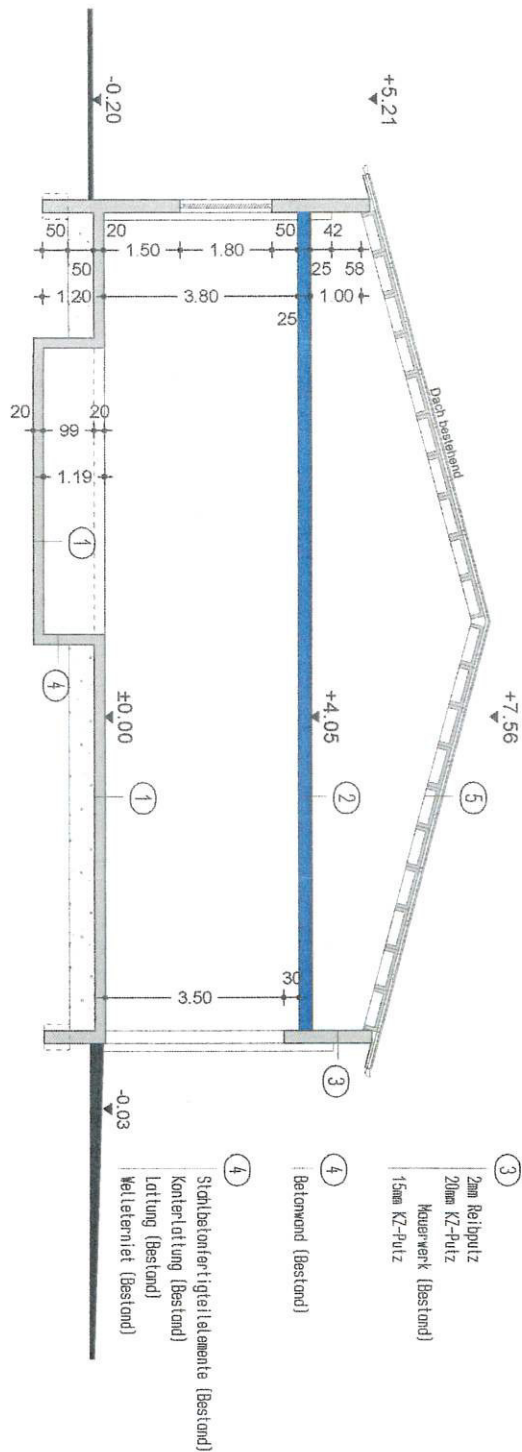
BAUMEISTER GEWERBLICHER ARCHITEKT
ING. FRIEDRICH SCHMUTZLER
Gewerbepark Heiligenstatt 7, A-5120 St. Pantaleon
Telefon 0664 / 340 12 73 fritz-plan@aon.at

gezeichnet am	gezeichnet von
am 08.01.2014	Lena Schmutzler
geändert am	geändert von
am 11.01.2016	Lena Schmutzler



LEGENDE
Beton
Abbruch
Holz
Ziegel
Beton
Sticht beton
Zementstreich
Perimeterdämmung
Wanddämmung

LEGENDE



① Betonboden (Bestand)

② 25cm Stahlbeton

③ 2cm Reibputz
20mm KZ-Putz
Mauwerk (Bestand)
15mm KZ-Putz

④ Betonwand (Bestand)

⑤ Stahlbetonfertigteilelemente (Bestand)
Kontrollierung (Bestand)
Lattung (Bestand)
Wellblech (Bestand)



LEGENDE	
	Bestand
	Abbruch
	Holz
	Ziegel
	Beton
	Stahlbeton
	Zementestrich
	Perimeterdämmung
	Korngewandung

SCHNITT A-A

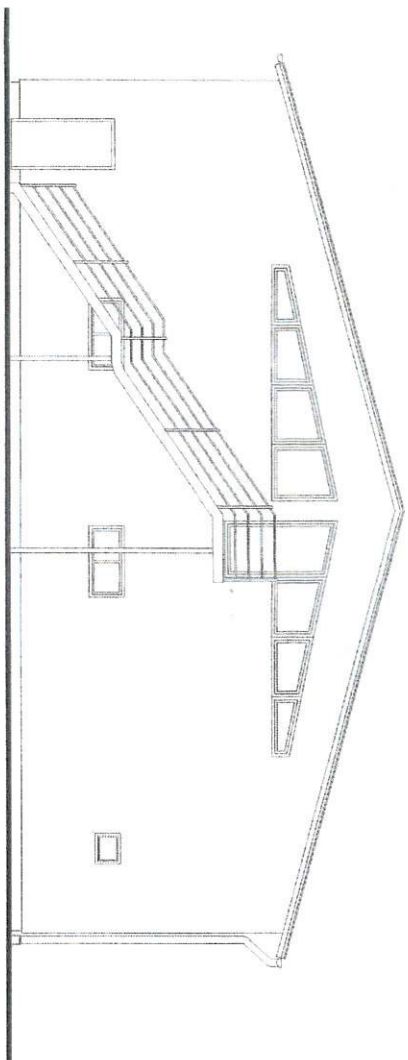
M = 1:100

FRITZ PLANT

BAUMEISTER · GEWERBLICHER ARCHITEKT
ING. FRIEDRICH SCHMUTZLER
Gewerbepark Heiligenstatt 7, A-5120 St. Pantaleon
Telefon 0664 / 340 12 73
fritz-plant@aon.at

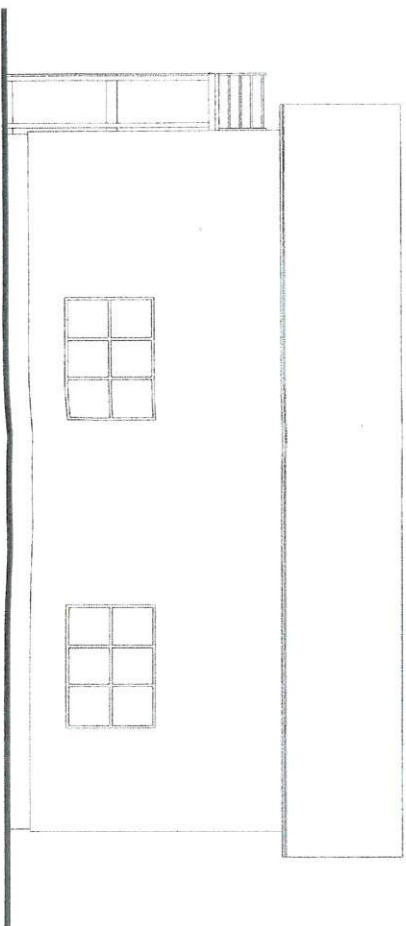
gezeichnet am
am 20.03.2015
geändert am
am 11.01.2016

gezeichnet von
Lena Schmutzler
geändert von
Lena Schmutzler



Stiegenaufgang
zum DG

SÜDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT

LEGENDE

- Bestand
- Abbruch
- Holz
- Ziegel
- Beton
- Stahlbeton
- Zementstrich
- Perimeterdämmung
- Vorwandung

M = 1:100

ANSICHTEN

**FRITZ
PLANT**

BAUMEISTER · GEWERBLICHER ARCHITEKT
ING. FRIEDRICH SCHMUTZLER
Gewerbepark Heiligenstatt 7, A-5120 St. Pantaleon
Telefon 0664 / 340 12 73 fritz-plan@aon.at

gezeichnet am	gezeichnet von
am 21.10.2013	Lena Schmutzler
geändert am	geändert von
am 11.01.2016	Lena Schmutzler



Kontoblatt Kunde

Person: **1564, Rebhandl Gernot Sebastian, Helmberger Straße 8, 5113 Sankt Georgen bei Salzburg** Jahr: **2024**
Objekt: **1, Trimmelkam 34, 5120 St. Pantaleon**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	6/2	admin/81	01.01.2024	15.08.2022	Grundsteuer B 3. Quartal 2022	31,61		31,61		
1/	6/2	admin/81	01.01.2024	15.05.2023	Grundsteuer B 2. Quartal 2023	31,61		31,61		
1/	6/2	admin/81	01.01.2024	15.08.2023	Grundsteuer B 3. Quartal 2023	31,61		31,61		
1/	6/2	admin/279	23.01.2024	15.02.2024	Grundsteuer B 1. Quartal 2024	31,61				
1/	6/2	admin/678	20.02.2024	15.02.2024	Grundsteuer B; Bel: 279 HBA Forder ausgl 1.Q.+...		31,61			2
1/	6/2	admin/1717	26.04.2024	15.05.2024	Grundsteuer B 2. Quartal 2024	31,61		31,61		
1/	6/2	admin/3007	30.07.2024	15.08.2024	Grundsteuer B 3. Quartal 2024	31,61		31,61		
					Summe Abgabe 1/6	189,66	31,61	158,05		
1/	98/1	admin/81	01.01.2024	11.02.2019	K-Anschl. 1 Rate 40 %	2.010,78		2.010,78	182,80	10,00 %
1/	98/1	admin/81	01.01.2024	01.05.2020	K-Anschl 2. Rate 30 %	1.508,09		1.508,09	137,10	10,00 %
1/	98/1	admin/81	01.01.2024	01.05.2021	K-Anschl. 3. Rate 30 %	1.508,09		1.508,09	137,10	10,00 %
					Summe Abgabe 1/98	5.026,96		5.026,96		
1/	110/1	admin/81	01.01.2024	02.02.2020	VerklfB Landessfr. 802	3.456,00		3.456,00		
					Summe Abgabe 1/110	3.456,00		3.456,00		
1/	212/1	admin/81	01.01.2024	15.02.2023	Erhaltungsbeitrag ABA Jahresbetrag 2023	196,62		196,62		
1/	212/1	admin/224	23.01.2024	15.02.2024	Erhaltungsbeitrag ABA GrSt. 804/1	924,48		924,48		
					Summe Abgabe 1/212	1.121,10		1.121,10		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						8.774,41	31,61	9.762,11		
Konto						9.051,81		10.541,39		

Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
für Gst. Nr. .50, 802 und Teilfläche aus 804/1, EZ 68 KG 40327 Wildshut

Vergleichs- wert	Katastral- gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m²	Preis/m²	Stichtag Vergleichsw.	Wertent- wicklung lt.	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge + -	gesamt	valorisierter, validierter und
1	40327	619	725/18	B	294 m²	43,00 €	08.02.2019	21,00%	€ 52,03	+20% Lage	20,00%	€ 62,44
2	40327	522	682/25 681/1 682/27		11573 m²	40,94 €	23.04.2020	21,00%	€ 49,54	+15% große Fläche +20% Baurest	35,00%	€ 66,88
3	Immobilienpreisspiegel Br. FW (B/MB) gute Lage					66,80 €		0,00 %	€ 66,80		0,00%	€ 66,80

Summe												196,12 €
arithmetisches Mittel												€ 65,37
Bodenwert / m² gerundet												€ 65,00

*Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer, Baugründe EFH, gute Lage

Kundeninfo

Kunden-Nr.: 20130964

Angebot 2024-106Datum: 22.08.2024
Leistungszeitraum: 2024

Liegenschaft in Trimmelkam HNr. 34 (Rebhandl Werkstätte)

Herzlichen Dank für Ihr Interesse an unseren Produkten und Dienstleistungen. Wir erlauben uns wie folgt anzubieten:

Art.Nr.	Beschreibung	Einzelpreis	Menge	% MwSt	Summe
1001	Altauto SN 35203		15 Kostenlos	0	
2091	Altreifen PKW SN 57502	190,00	3 ton.	10	€ 570,00
0003	Gewerbemüll SN 91101	190,00	3 ton.	10	€ 570,00
0107	Boot auf Anhänger SN 91101	200,00	3 ton.	10	€ 600,00
0020	Kranarbeit / Transport	100,00	4 Std.	20	€ 400,00
0178	Arbeiter Entrümpeln	50,00	4 Std.	20	€ 200,00
0005	Wiegegebühr Abfallbilanz	6,00	5 Pauschale	20	€ 30,00
Summe					2.370,00
Netto					2 370,00
Summe MwSt					300,00
Gesamtbetrag					2 670,00

10% MwSt. auf 1740,00 = 174,00
20% MwSt. auf 630,00 = 126,00



Erstellt für Maßstab M 1:2 000
links unten: -34919 320842
rechts oben: -34383 321207

MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV

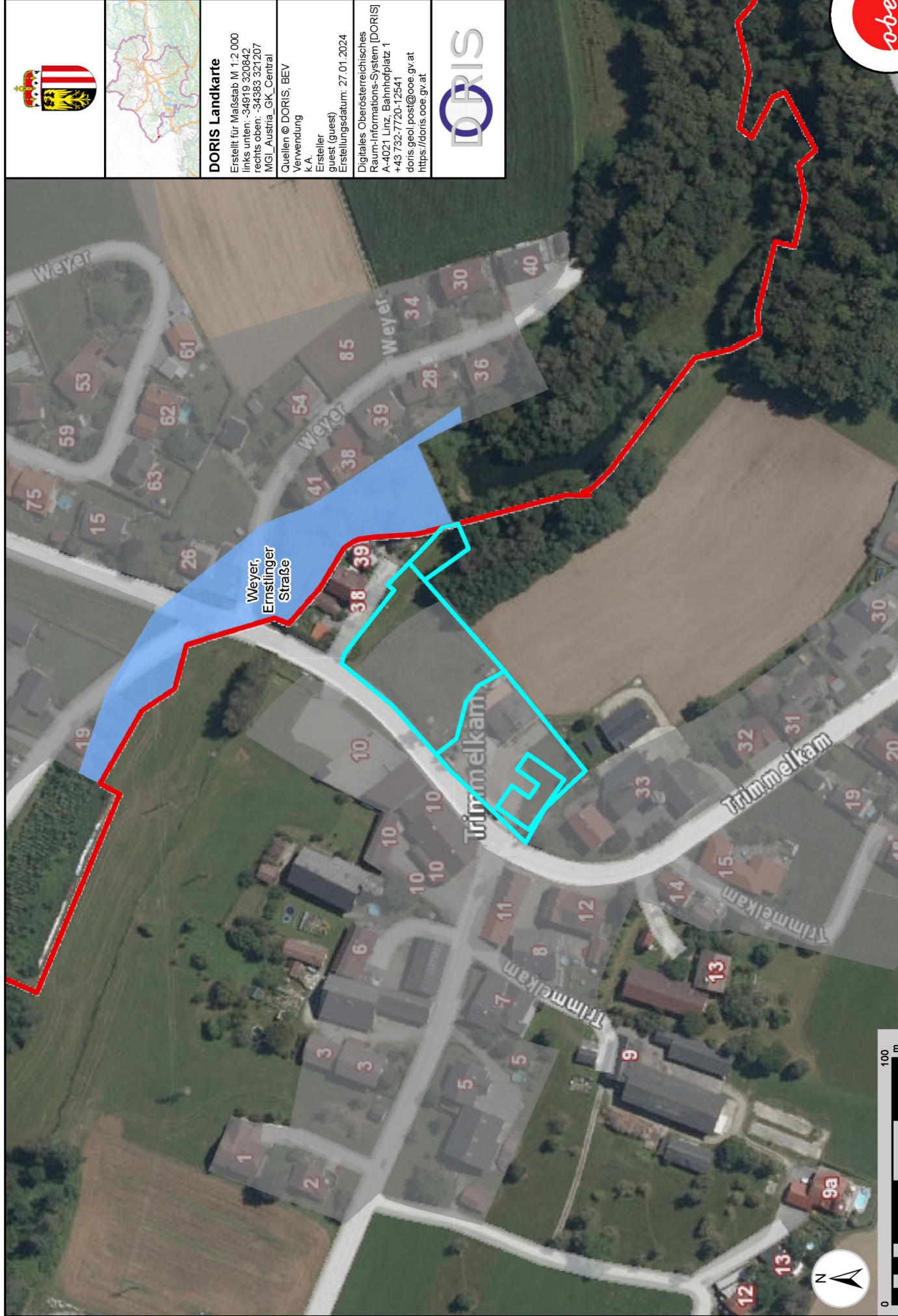
Verwendung
k.A.
Ersteller

Erstellt
guest (guest)
Erstellungsdatum: 27.01.2024

Digitales Obererreichisches
Raum-Informationen-System (DO)

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

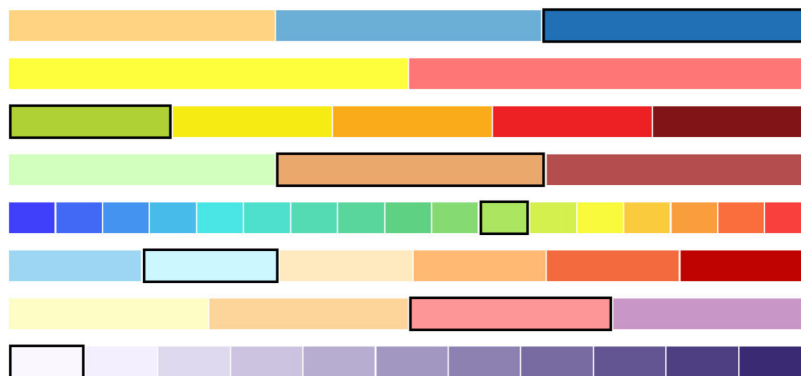
Adresse: Trimmelkam 34, 5120 Sankt Pantaleon
Seehöhe: 436 m
Auswerteradius: 150 m
Geogr. Koordinaten: 48,02651° N | 12,86762° O

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
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

hoch
keine Daten
niedrig
mittel
mittel
niedrig
hoch
niedrig

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben¹

-  Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
-  Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
-  Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
-  Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
-  Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

-  > 190
-  180 - 189
-  170 - 179
-  160 - 169
-  150 - 159
-  140 - 149
-  130 - 139
-  120 - 129
-  110 - 119
-  100 - 109
-  90 - 99
-  80 - 89
-  70 - 79
-  60 - 69
-  50 - 59
-  40 - 49
-  < 40



Lawinen

-  Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
-  Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



Rutschungen

-  mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
-  geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
-  keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



Blitzdichte [Blitzeinschläge / km² / Jahr]

-  ≥ 5,0
-  ≥ 4,0 - 5,0
-  ≥ 3,0 - 4,0
-  ≥ 2,0 - 3,0
-  ≥ 1,0 - 2,0
-  < 1,0



Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe > 5 (TORRO 6-7; HW > 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 5 (TORRO 5; HW 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 4; HW 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 0-3; HW 3)



Schneelast² [kN/m²]

-  > 10,0
-  > 8,0 - ≤ 10,0
-  > 6,0 - ≤ 8,0
-  > 5,0 - ≤ 6,0
-  > 4,0 - ≤ 5,0
-  > 3,0 - ≤ 4,0
-  > 2,5 - ≤ 3,0
-  > 2,0 - ≤ 2,5
-  > 1,5 - ≤ 2,0
-  > 1,0 - ≤ 1,5
-  ≤ 1,0

¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

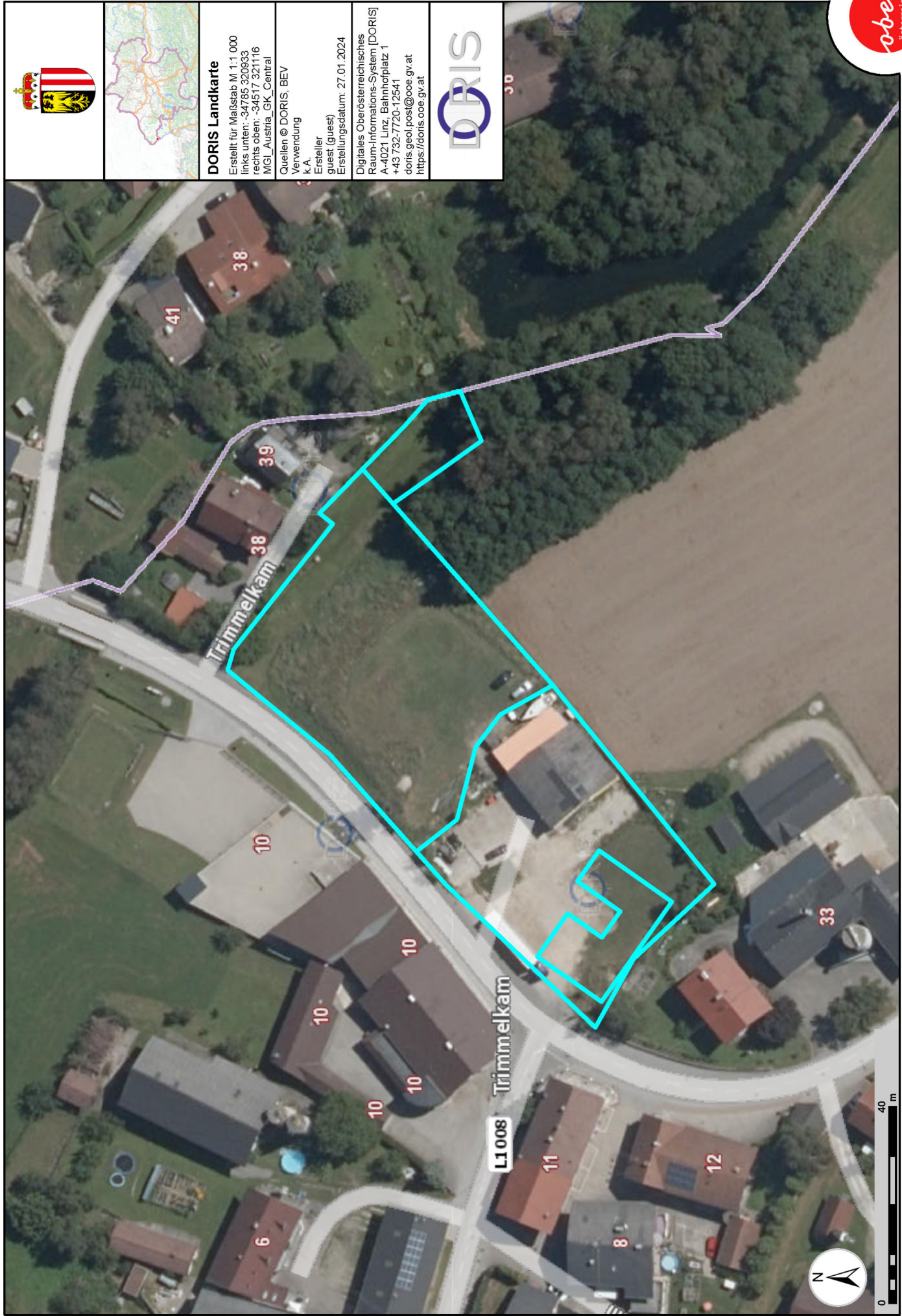
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



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 BML 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: 34785 320933

rechts oben: 34517 32116

MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV

Verwendung

k.A.

Ersteller

guest (guest)

Erstellungsdatum: 27.01.2024

Digitales Oberösterreichisches

Raum-Informationssystem [DORIS]

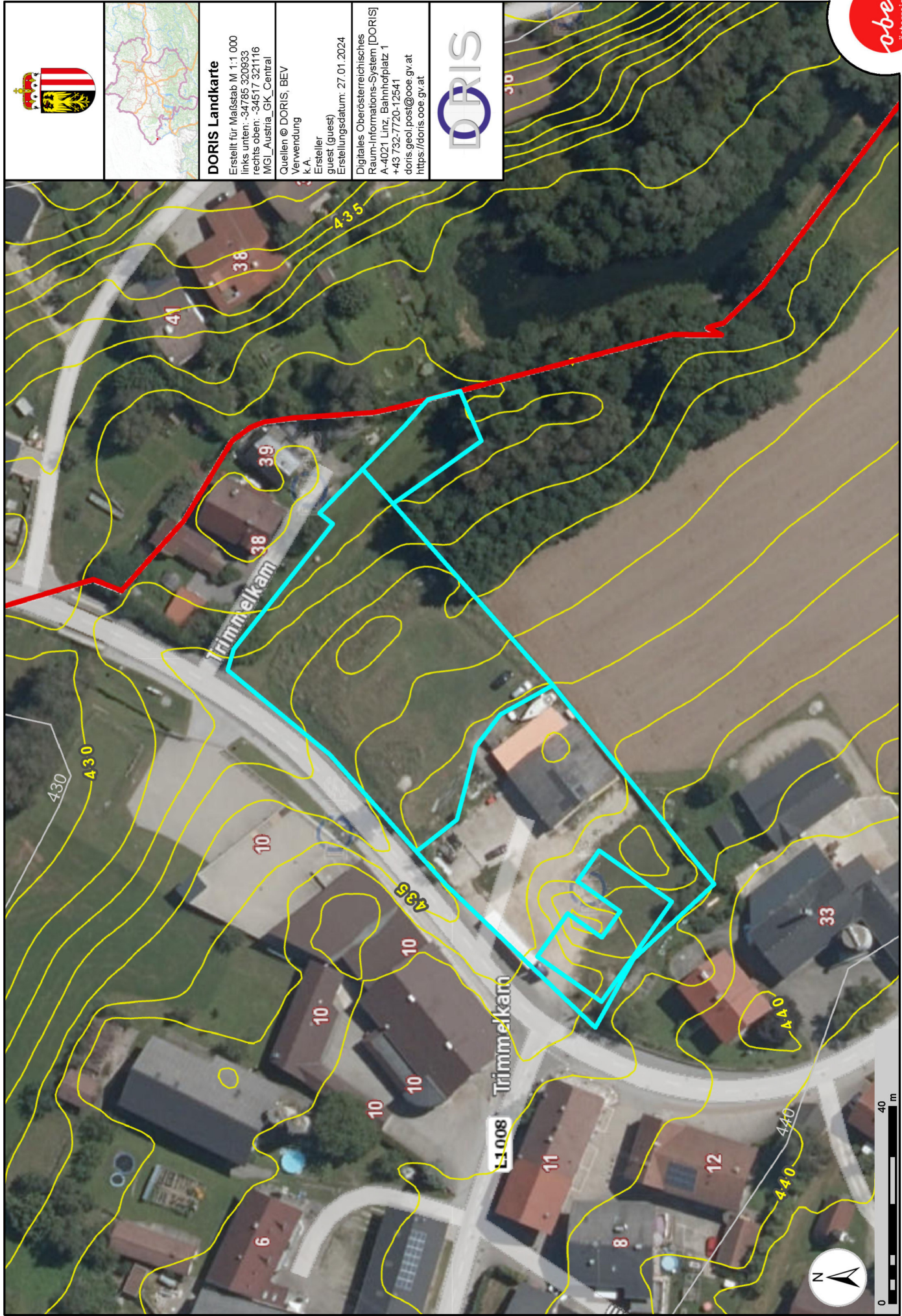
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

+43 732-7720-12541

doris.geol.post@ooe.gv.at

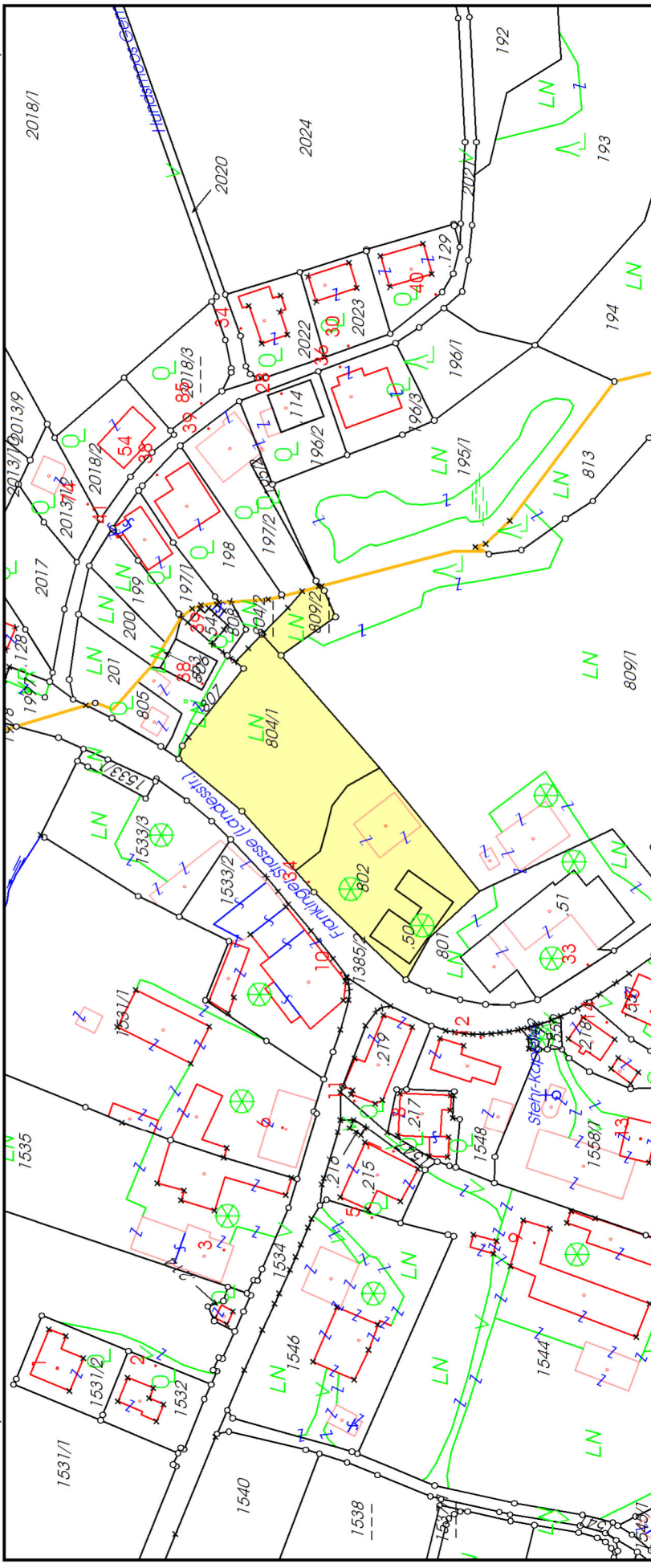
<https://doris.ooe.gv.at>





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.

HW = 5 321 127,50 m
RW = -34 405,39 m



HW = 5 320 913,70 m
Maßstab 1:2000

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40327 Wildshut
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 68

Letzte TZ 1582/2024

Krautfeindsölde

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.50	Sonst (50)	360	
802	GST-Fläche	1774	
	Bauf. (10)	241	
	Sonst (50)	1533	Trimmelkam 34
804/1	Landw (10)	2548	
809/2	G Landw (10) *	272	
GESAMTFLÄCHE		4954	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Landw (10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst (50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

3 a 790/2018 GEMEINSAMER Bauplatz auf Gst 802 .50 (Bescheid 2018-02-01)
5 a 2305/2022 Tauschvertrag 2022-05-06 Zuschreibung Gst 809/2 aus EZ 67

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Gernot Sebastian Rebhandl

GEB: 1983-07-02 ADR: Helmberger Straße 8, St. Georgen b. Sbg. 5113

j 3395/2008 Beschluss 2007-09-06 Eigentumsrecht (7E 62/06i)

l gelöscht

***** C *****

48 a 1103/2015 Pfandurkunde 2015-03-16

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 180.000,--
für Raiffeisenbank St. Georgen eGen (FN 69441w)

b gelöscht

49 a 2176/2018 Pfandurkunde 2018-06-08

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank St. Georgen eGen (FN 69441w)

b gelöscht

51 a 4743/2022 Rückstandsausweis 2022-11-21

PFANDRECHT vollstr. EUR 8.662,20
Kosten EUR 732,06 für
Gemeinde St. Pantaleon
1 E 1921/22 a

52 a 1665/2023 Rückstandsausweis 2023-04-19

PFANDRECHT vollstr. EUR 199,62
Kosten EUR 208,24 für
Gemeinde St. Pantaleon
1 E 813/23 m

53 a 2184/2023 Pfandurkunde 2015-03-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--
für Raiffeisenbank Flachgau Nord eGen (FN 68161m)
55 a 331/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 352,95
Kosten EUR 218,47 für
Gemeinde St. Pantaleon
7 E 4/24m Beitritt zu 7 E 19/23s
56 a 1582/2024
PFANDRECHT EUR 5.632,64
für Republik Österreich (Finanzamt Österreich,
Steuernummer: 93 046/6776) VORGEMERKT

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