

Mettmach, 21.4.2026

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

GUTACHTEN

zur

Verkehrswерtermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:

BG Mattighofen
KG 40327 Wildshut

Einlagezahl:

68

Grundstück Nr.:

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

Bezeichnung der Liegenschaft:

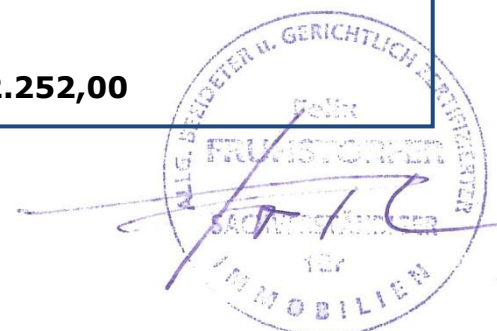
Werkstattengebäude und diverse
Grundstücke

Adresse:

Trimmelkam 34
5120 St. Pantaleon

**Verkehrswert (Marktwert) bei
Aufrechterhaltung der Last (offene
Gebühren mit dinglicher Wirkung):**

€ 402.252,00



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	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
4	Report Gefahrenhinweiskarte / Gefahrenzonenplan.....	1
5	Auszug Hangwasserhinweiskarte mit Legende	2
6	HORA Pass.....	1
7	Gutachten Dr. Gregor Gnjezda	17
8	Orthofotos mit Angabe der Höhenschichten	2

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

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

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

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 und 20.4.2026.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Bewertung beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die 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. In einer Mitteilung des Umweltbundesamtes vom 5.2.2025 heißt es:

Gemäß uns vorliegenden Informationen befand sich auf GST 802 und .50 von 1965 bis 1990 ein Transportunternehmen, auf dem Standort befand sich vermutlich auch eine Betriebstankstelle sowie ein Altöllager. Details (z.B: ob und wo ein unterirdischer Tank vorhanden war) dazu liegen uns nicht vor. Gemäß einer Erstabschätzung des Umweltbundesamtes ist nicht zu erwarten dass eine erhebliche Kontamination vorliegt oder ein erhebliches Risiko vom Altstandort ausgeht, sodass im Rahmen der Vollziehung des Altlastensanierungsgesetzes keine Untersuchungen an diesem Standort geplant sind. Aufgrund der historischen Nutzung können Kontaminationen des Untergrundes jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Hinweis: Aufgrund der potentiellen Gefährdung und der damit verbundenen massiven Sanierungskosten wurde mit Hilfe von Probebohrungen eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Im Gutachten des allgem. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Dr. Gregor Gnjezda vom 25.3.2026 kann aus *„abfallrechtlicher Sicht für den untersuchten Standort kein Gefährdungspotential für die Schutzgüter „Boden“ bzw. „Bodenluft“ festgestellt werden, aus dem die Notwendigkeit für weitere Erkundungsmaßnahmen bzw. die Durchführung von Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen abzuleiten wäre. Infolge der Aufschlussdichte in Verbindung mit der Einbauten-, Nutzungs- und Bebauungssituation kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass lokale Schadstoffe in den Untergrund eingetragen worden sind. Bedingt durch den bindigen Untergrundaufbau ist jedoch davon auszugehen, dass derartige Schadstoffeinträge nur eine geringe vertikale und laterale Ausdehnung aufweisen dürften.“* (aus: Gutachten vom 25.3.2026, siehe Beilage)

Auf Basis dieses Bodengutachtens wird bei der Bewertung der Liegenschaft unterstellt, dass keine verkehrswertbeeinflussende Kontamination vorhanden ist.

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:

5.3.2026 (Lokalauschein Bohrungen)

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalauschein / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 30.04.2024, 20.06.2024 und 20.4.2026
BG Mattighofen Abt. 2
- Lokalauschein am 13.06.2024
- Lokalauschein am 06.08.2024 im Beisein vom Gerichtsvollzieher Herrn
Huber und eines Schlossermeisters
- Dauer des Lokalauscheins: ca. 1 Stunde
- Lokalauschein am 5.3.2026 im Zuge der Rammbohrungen
(Bodengutachten Dr. Gnjezda), ca. 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Mattighofen mit Abfragedatum 21.4.2026
- 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
- Bodengutachten vom 25.3.2026 des Dr. Gregor Gnjezda

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 vom 16.4.2026

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 und Auskunft der Fa. Katzlberger GmbH, Mettmach
- 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, es besteht Absturzgefahr insb. für Kinder!

- Geschoßdecken: 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:

<u>Anbau:</u>	überdachter Abstellplatz Pulldach mit einer beschichteten Trapezblechdeckung
<u>Parkplätze/Verkehrsfläche:</u>	schotterbefestigt zum Teil asphaltiert, es befinden sich Reste einer ehemaligen Tankstelle mit im Erdreich verbauten Tank sowie ein Ölabscheider auf dem Vorplatz
<u>Einfriedung:</u>	nur zum Teil (einfacher Maschendrahtzaun)
<u>sonstige Flächen:</u>	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
- Stiegegeländer mangelhaft
- Für Bauakt 02/2016 (Umbau der best. Garage auf eine Autospenglerei) gibt es keine Baufertigstellungsanzeige.
- 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 Fahrnisse und des Treibstofftanks (inkl. der ehemaligen Zapfsäule 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 15 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 50 Jahren.

3.5 Technische und wirtschaftliche Wertminderung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

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

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

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (ca. 50 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (65 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{76,92 \%}}$$

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) 2,50 %
- sowie der unorganische Aufbau der Gebäude, insb. der im DG befindliche Lagerplatz und die fehlende Asphaltierung verschiedener Teile der Verkehrsfläche 5,00 %

berücksichtigt und mit insgesamt 7,50 % 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:

Der Vorplatz zum Gebäude wurde mit Stichtag 5.3.2026 bereits größtenteils von den dort gelagerten Fahrnissen geräumt. Dennoch sind im Gebäude (insb. Lager) noch verschiedene Fahrnisse gelagert. Es wird ein pauschaler Entsorgungskostenbetrag in Höhe von € 1.000,00 in Ansatz gebracht.

Die Abbruch- und Entsorgungskosten des bei der ehemaligen Tankstelle nach wie vor im Erdreich befindlichen Tanks (sowie des damit verbundenen Befüllungsschachtes sowie der ehemaligen Zapfsäule und der Wiederbefüllung und Verdichtung der Baugrube) wie auch die Reinigung des Ölabscheiders und Entsorgung der Abfälle werden mit pauschal € 10.000,00 (netto) in Ansatz gebracht.

5. SACHWERTVERFAHREN

5.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 89,00/m² in Ansatz zu bringen.

Für landwirtschaftlich genutzte Flächen liegen die ortsüblichen Grundstückspreise bei ca. € 7,00/m². Aufgrund der Nähe zu einer im Hoch- und Hangwasser liegenden Gefahrenzone und der unterschiedlichen Größen werden Ab- und Zuschläge berücksichtigt (siehe Beilage). Somit ergibt sich ein durchschnittlicher Wert von € 5,00/m².

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

Gst. .50	ca. 360,00 m ² FW B x € 89,00/m ² =	€ 32.040,00
Gst. 802	ca. 1.774,00 m ² FW B x € 89,00/m ² =	€ 157.886,00
Gst. 804/1	ca. 2.048,00 m ² FW MB x € 89,00/m ² =	€ 182.272,00
Gst. 804/1 Teilfl.	ca. 500,00 m ² FW LN Bklz 44 x € 5,00/m ² =	€ 2.500,00
Gst. 809/2	<u>ca. 272,00 m² FW LN Bklz 44 x € 5,00/m² =</u>	<u>€ 1.360,00</u>
	ca. 4.954,00 m ²	
Bodenwert		€ 376.058,00

5.2 Gebäudewert:

Flächen:

201,79 m² Nutzfläche Erdgeschoß

211,10 m² Nutzfläche Dachgeschoß

76,88 m² Nutzfläche überdachter Abstellplatz (Anbau)

Herstellungskosten (Neubaukosten gem. Empfehlungen für gewerblich-industrielle Gebäude, Metallindustrie, aus SACHVERSTÄNDIGE, Heft 3, 2025, S. 149 f, Stand Quartal 1/2025)

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

€ 1.200,00

zzgl. 10 % wegen Berücksichtigung der Raumhöhe von 3,5 m

€ 120,00

€ 1.320,00

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau gesamt) 1. Quartal 2025 bis 4. Quartal 2025: + 0,90 %

€ 12,00

ermittelter Richtwert

€ 1.332,00

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² exkl. USt

€ 1.332,00

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte in Ansatz gebracht:

<i>Nebengeschoße (zB. Lager)</i>	<i>60,00 % des Hauptrichtwertes</i>
<i>Anbauten (Carport)</i>	<i>30,00 % des Hauptrichtwertes</i>

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

EG 201,79 m ² x € 1.332,00/m ²	€ 268.784,00
DG 211,10 m ² x € 799,00/m ² (60 % von € 1.332,00)	€ 168.669,00
Anbau 76,88 m ² x € 400,00/m ² (30 % von € 1.332,00)	€ 30.752,00
	<u>€ 468.205,00</u>

zzgl. Wert der Außenanlage

2 % von € 468.205,00	€ 9.364,00
----------------------	------------

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€ 477.569,00
---	--------------

abzgl. 5,00 % ausstehende Fertigstellungs- und
Instandhaltungsrückstau

€ 23.878,00 -

Zwischenwert

€ 453.691,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear):	76,92 %
------------------------------------	---------

wirtschaftliche Wertminderung:	<u>7,50 %</u>
--------------------------------	---------------

techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt:	<u>84,42 %</u>
--	----------------

84,42 % von € 453.691,00	€ 383.006,00 -
--------------------------	----------------

Zwischenwert

€ 70.685,00

abzügl. Abbruch- und Entsorgungskosten
der ehem. Tankstelle und der Fahrnisse

€ 11.000,00 -

Gebäudewert (Bauwert)

€ 59.685,00

5.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert	€ 59.685,00
--------------------	--------------------

Bodenwert	<u>€ 376.058,00</u>
------------------	----------------------------

SACHWERT	<u>€ 435.743,00</u>
-----------------	----------------------------

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

Das mit Stichtag 5.3.2026 noch vorhandene Werkzeug/Inventar in den verschiedenen Werkstättenräumen wird als wertlos eingeschätzt.

7. **ZUSAMMENSTELLUNG**

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit

€ 435.743,00

abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung gem. § 143 EO (lt. Kontoblatt der Gemeinde St. Pantaleon vom 16.04.2026)

Kanalanschlussgebühren	€	5.026,96
Verkehrsflächenbeitrag	€	3.456,00
Erhaltungsbeitrag Wasser	€	866,70
Erhaltungsbeitrag Abwasser	€	<u>2.970,06</u>

€ 12.319,72 -

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten € 402.252,00

Verkehrswert (Marktwert) EZ 68, KG 40327

€ 402.252,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Mettmach, 21.4.2026

der allgemein beeidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Überdachter Abst. Platz (Anbau)
Ansicht Ost



Ansicht west



Ansicht West



Außenstiege ins DG

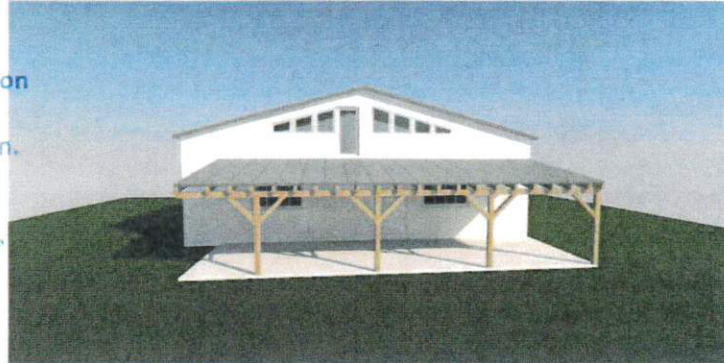


Dachstuhlkonstruktion

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. 49327 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

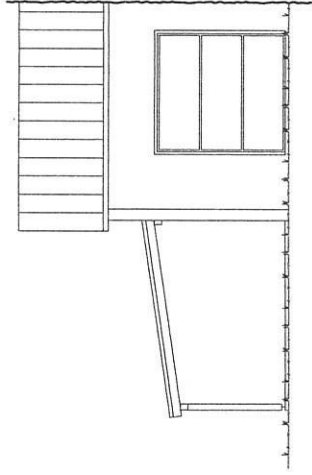
S. H. S. *5327*

LEGENDE:

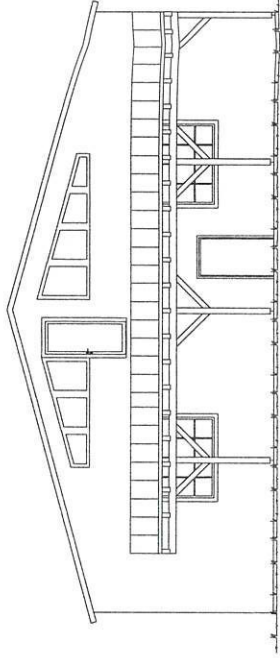
- | | |
|------------|------------|
| Ziegel | Gipskarton |
| Stahlbeton | WD |
| Beton | Abbruch |
| Holz | Bestand |

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

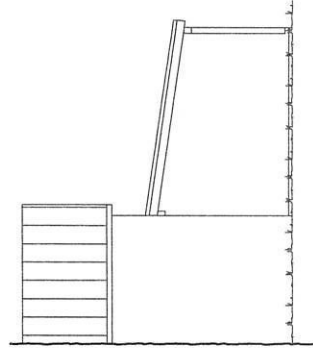
NORDWESTANSICHT



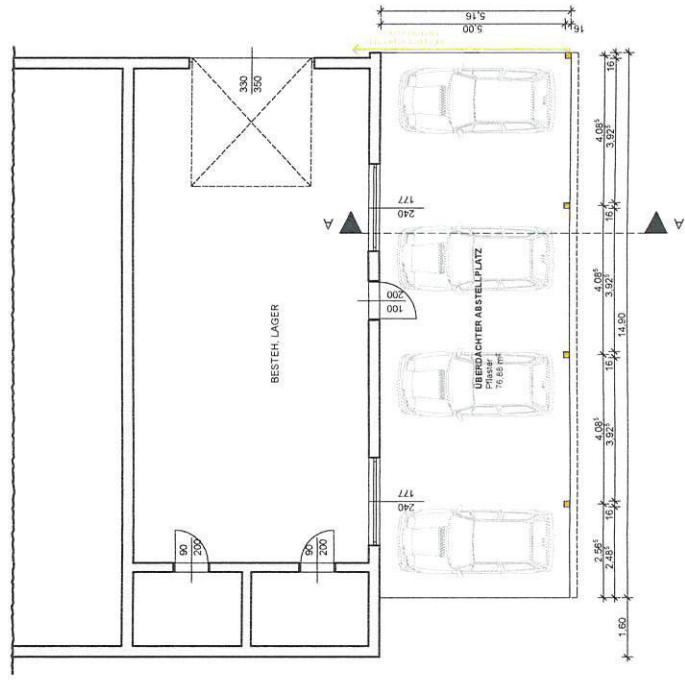
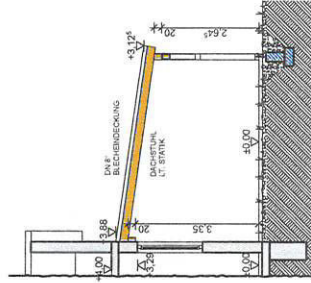
NORDOSTANSICHT



SÜDOSTANSICHT



SCHNITT A - A



ERDGESCHOSS

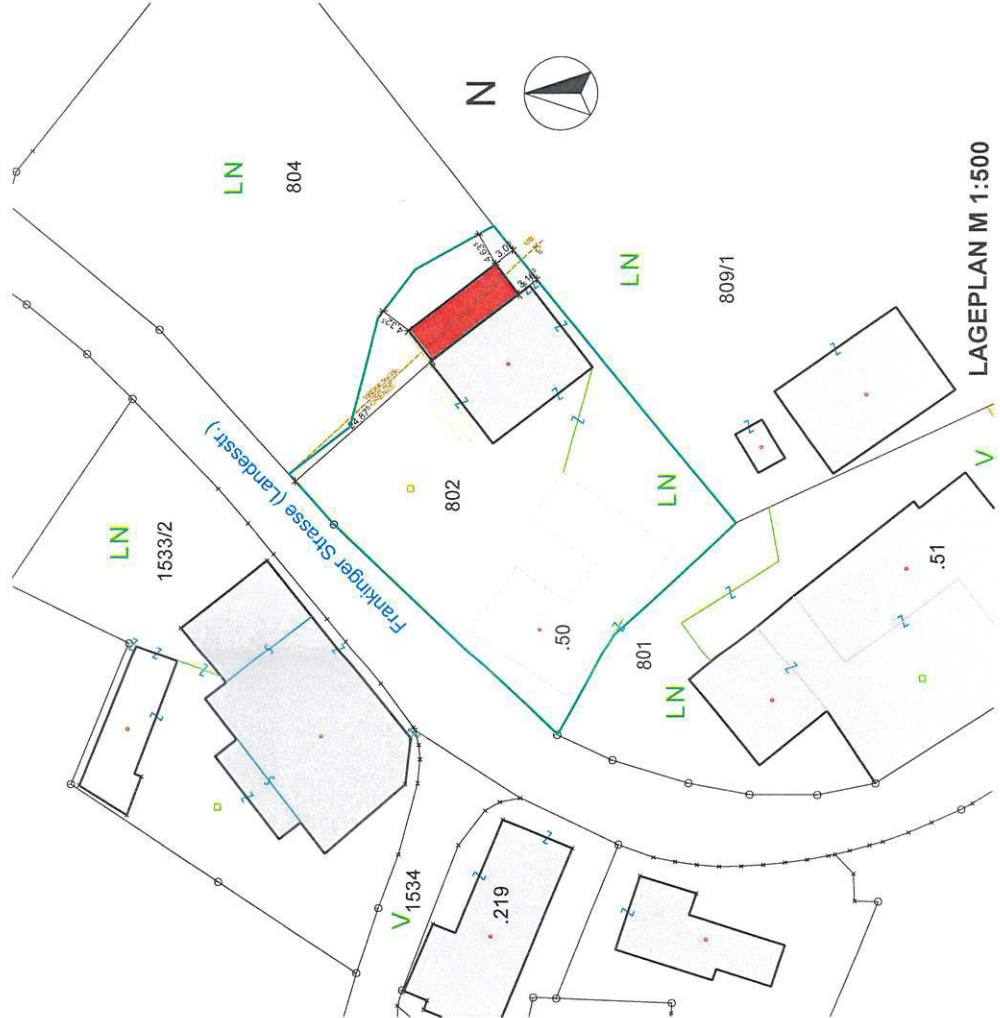
EINREICHPLAN

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-DECKEN, SPÄNGERIE 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 344 070 fritz@fritz-plant.at

[Signature]

BAUFÜHRER

Baubehörde

BAUTECHN. VORGEPHUT
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

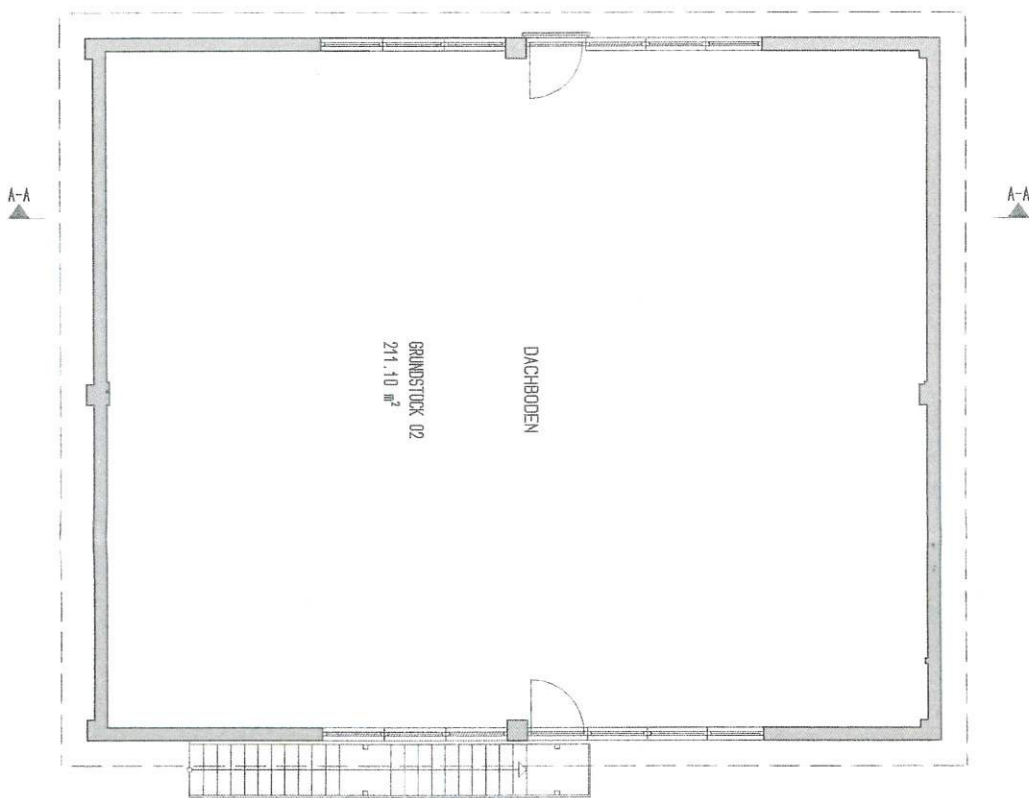
Fritz Schmutzler
14.11.2013

geprüft von
geprüft am

Fritz Schmutzler
11.01.2016

PlanNo.:
2013/FR41

Velt. L...



OBERGESCHOSS

M = 1:100

**FRITZ
PLANT**

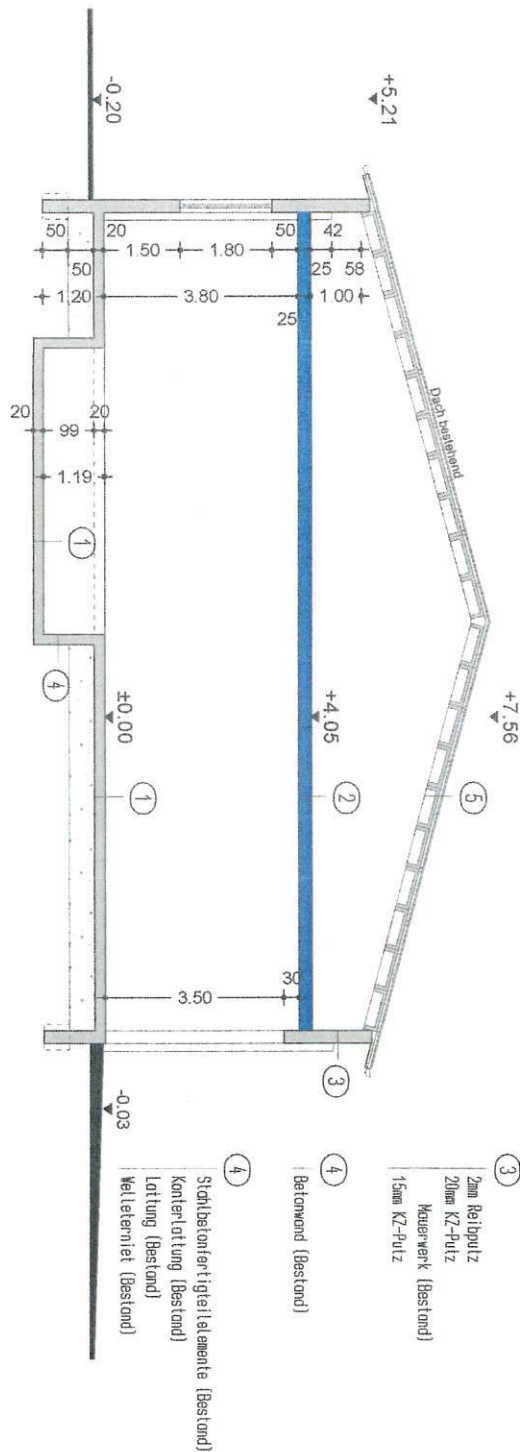
BAUMEISTER GEWERBLICHER ARCHITEKT
ING. FRIEDRICH SCHMUTZLER
 Gewerbepark Heiligenstatt 7, A-5120 St. Pantaleon
 Telefon 0664 / 340 12 73 fritz-plan@aon.at

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



Bestand	Abbruch	Holz	Ziegel	Beton	Sticht beton	Zementstreich	Perimeterdämmung	Kornbedeckung

LEGENDE



SCHNITT A-A

M = 1:100

FRITZ PLANT

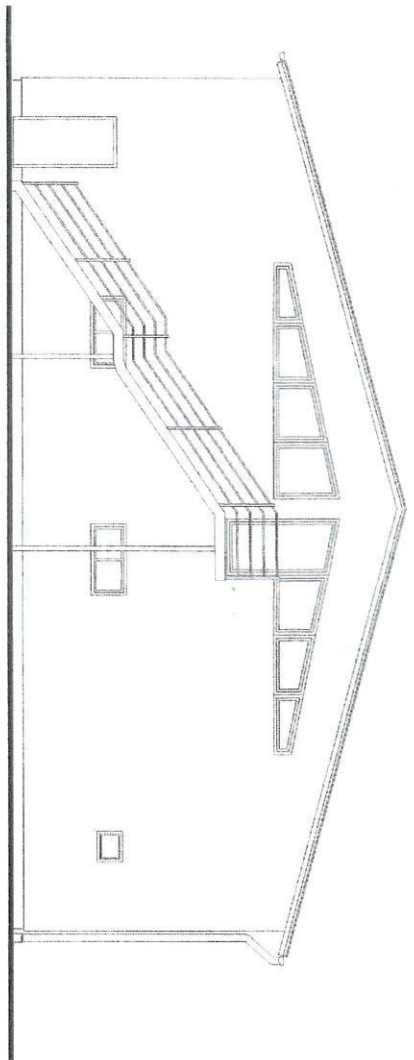
BAUMEISTER · GEWERBLICHER ARCHITEKT
ING. FRIEDRICH SCHMUTZLER
 Gewerbepark Heiligenstatt 7, A-5120 St. Pantaleon
 Telefon 0664 / 340 12 73 fritz-plant@aon.at

gezeichnet am
 20.03.2015
 geändert am
 11.01.2016

gezeichnet von
 Lena Schmutzler
 geändert von
 Lena Schmutzler

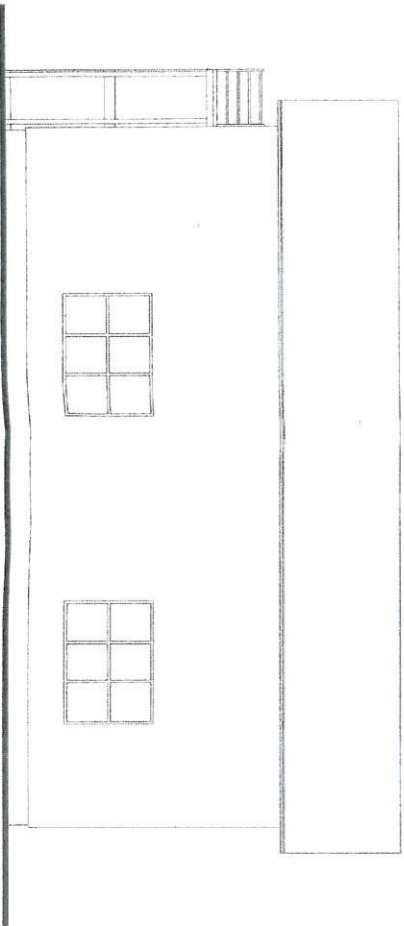


LEGENDE	
	Bestand
	Abbruch
	Holz
	Ziegel
	Beton
	Stahlbeton
	Zementestrich
	Perimeterdämmung
	Korngemischung



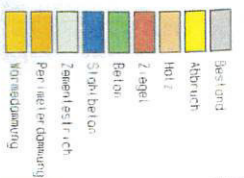
Stiegenaufgang
zum DG

SÜDWESTANSICHT



SÜDOSTANSICHT

LEGENDE



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

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 m ²	Preis/m ²	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf- vertrag)	Valor- Zeitraum in Jahren	Wertent- wicklung in % p.a.*	Wertent- wicklung gesamt	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge			gesamt	valorisierter, validierter und Preis
1	40327	619	725/18	B	294 m ²	43,00 €	08.02.2019	7,17	3,47%	24,87%	53,69 €	+10% Lage Nähe Bahnhof			10,00%	59,06 €
2	40327	522	682/25 681/1 682/27	B, M	11573 m ²	40,94 €	23.04.2020	5,96	3,47%	20,68%	49,41 €	+15% große Fläche +10% Lage Nähe Bahnhof			25,00%	61,76 €
3	40321	692	1347/2	MB	444 m ²	102,48 €	10.01.2025	1,24	3,47%	4,32%	106,91 €			-10% Größe	-10,00%	96,22 €
4	40316	69	1991	MB	3700 m ²	90,00 €	04.11.2022	3,43	3,47%	11,89%	100,70 €	+10% Lage Nähe Bahnhof			10,00%	110,77 €
5	40322	20	20	MB	1824 m ²	100,00 €	29.01.2021	5,19	3,47%	18,02%	118,02 €	+10% Lage Nähe Bah		-10% Nähe Salzburg	0,00%	118,02 €

* durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. ImmonetZT																
															Summe	445,83 €
															arithmetisches Mittel	89,17 €
															Bodenwert / m² gerundet	89,00 €



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

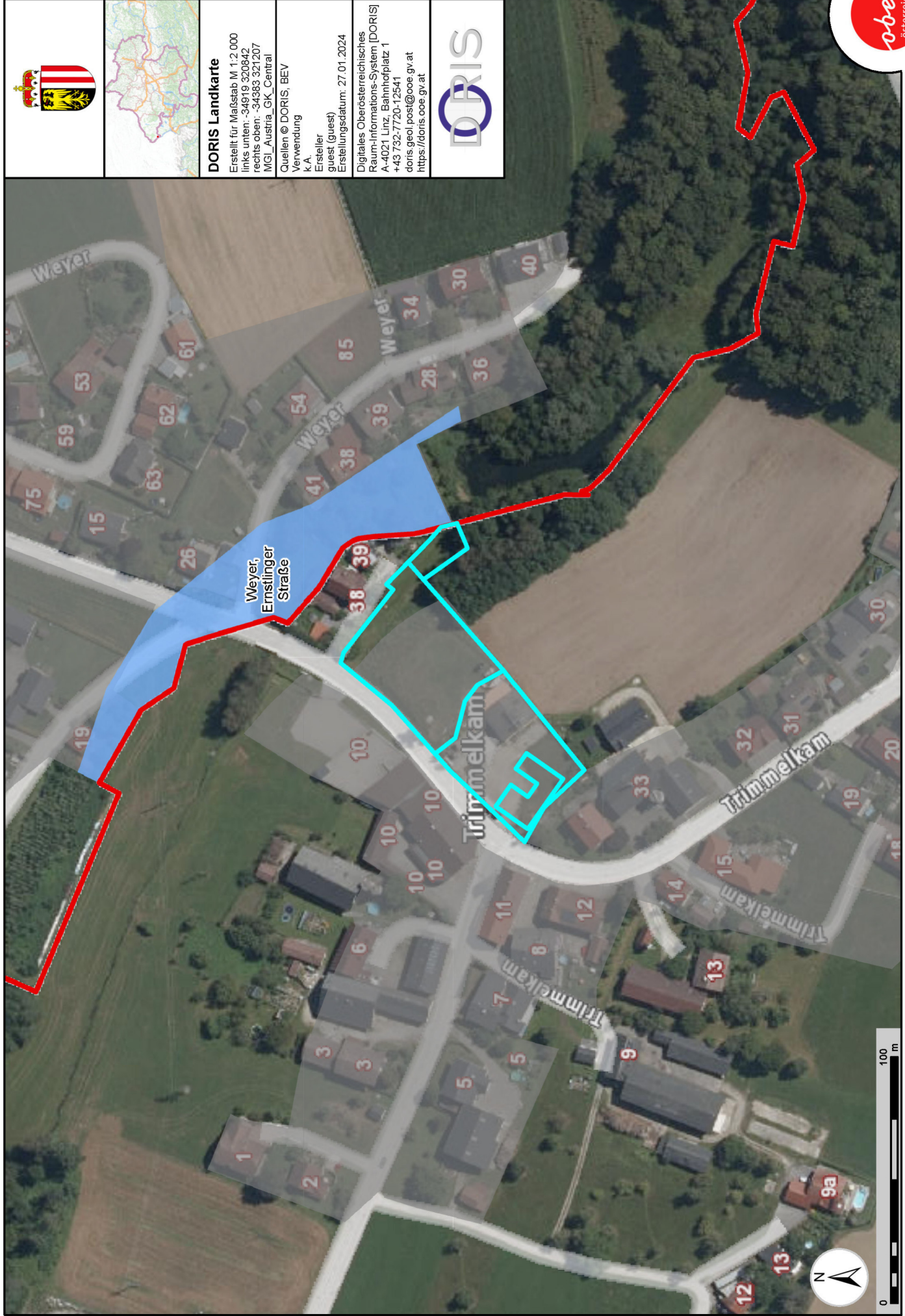
MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEVVerwendung
k.A.

Ersteller: guest (guest)
Erstellungsdatum: 27.01.2024

Digitales Oberösterreichsches

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541

doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





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

MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV

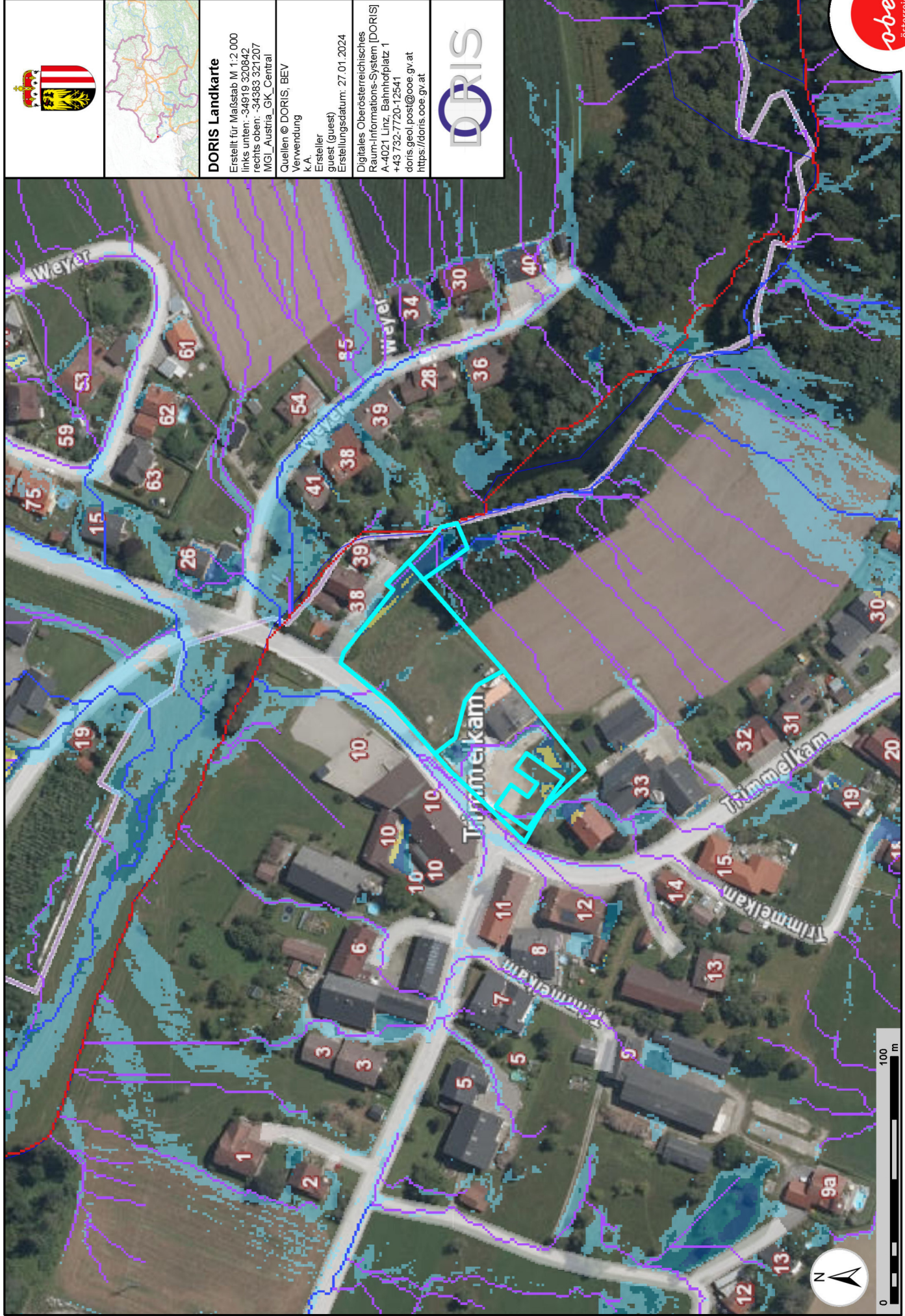
Verwendung
k.A.

Erstellter: guest (guest)
Erstellungsdatum: 27.01.2024

Digitales Oberösterreichisches

Raum-Milieu-Management-System | Dr.
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

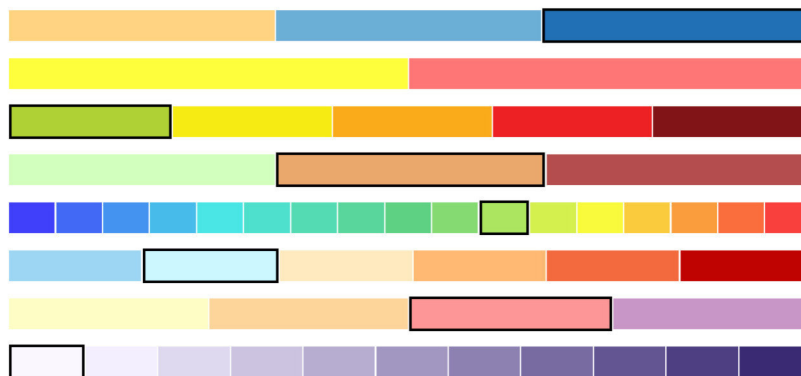
Adresse: Trimmelkam 34, 5120 Sankt Pantaleon
Seehöhe: 436 m
Auswerteradius: 150 m
Geogr. Koordinaten: 48,02651° N | 12,86762° O

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.

Dr. Gregor Gnjezda

Allgem. beeideter u. gerichtl. zertifizierter Sachverständiger

A-4209 Engerwitzdorf, Martinstraße 16

Tel.: 0664 – 1105377 E-Mail: g.gnjezda@boden-wasser.at

7 E 19/23s

Engerwitzdorf, am 25.03.2026

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

zur Exekutionssache **7 E 19/23s** wegen

10.964,26 EUR samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

erstellt für das

Bezirksgericht Mattighofen
Stadtplatz 13

A-5230 Mattighofen

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Flachau Nord eGen.
Hauptstraße 3
5112 Lamprechtshausen

Vertreter:

Dr. Günther Auer Rechtsanwalt
Salzburger Straße 77
5110 Oberndorf

Verpflichtete Partei:

Gernot Rebhandl
Helmberger Straße 8
5113 St. Georgen bei Salzburg

Vertreter:

Mag. Robert Kirchgaßner, LL.M. Rechtsanwalt
Braunauer Straße 2
5230 Mattighofen

Das Gutachten umfasst die Seiten

-1- bis -17- + Anlagen

Zuständiges Gericht: LG Linz

Gerichtliche Eintragungen in folgenden Fachgebieten:

06.70 Umweltschäden, Umweltverträglichkeit, Sanierung (Nur für: Erkundung, Bewertung und Sanierung von Altlasten in der wassergesättigten und -ungesättigten Bodenzone)

INHALT

1. AUFTRAG.....	4
2. GRUNDLAGEN	5
3. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG	6
4. STANDORTBESCHREIBUNG	7
4.1 Lage, Begrenzung und Nutzung des Projektgebiets	7
4.2 Allgemeine Grundstücksverhältnisse	7
4.3 Allgemeine geologische und hydrogeologische Standortverhältnisse	8
4.4 Zusammenfassende Darstellung der Standorthistorie.....	9
5. UNTERSUCHUNGSPROGRAMM.....	10
5.1 Einbautenerhebung	10
5.2 Herstellung von Rammkernbohrungen.....	10
5.3 Untergrundaufbau	12
6. PROBENAHE UND ANALYTIK	13
6.1 Entnahme von Bodenluftproben	13
6.2 Entnahme von Feststoffproben	13
6.3 Untersuchungsumfang	14
6.4 Ergebnisbewertung Chemische Untersuchungen	14
6.4.1 Bewertungsgrundlagen	14
6.4.2 Bewertung der Untersuchungsergebnisse	15
7. ZUSAMMENFASSUNG	16

ABBILDUNGEN

- Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes (Quelle: DORIS weboffice)
Abbildung 2: Darstellung Grundwasserisolinien und Geländehöhen (Quelle: DORIS web-office)
Abbildung 3: Darstellung der Tankstelleneinbauten (1977)
Abbildung 4: Darstellung der Tankstelleneinbauten (unbekanntes Datum)

TABELLEN

- Tabelle 1: Zusammenfassung der Grundstücksdaten
Tabelle 2: Zusammenstellung der untersuchten Feststoffproben
Tabelle 3: Zusammenfassende Beurteilung der untersuchten Proben (Feststoff)
Tabelle 4: Zusammenfassende Beurteilung der untersuchten Proben (Bodenluft)

ANLAGEN

- Anlage 1 Grundbuchauszug
Anlage 2 Lage der Untergroundaufschlüsse
Anlage 3 Geologisches Aufnahmeprotokoll
Anlage 4 Fotodokumentation der Rammkernbohrungen
Anlage 5 Bodenluft - Probenahmeprotokoll
Anlage 6 Analysenbefunde der untersuchten Bodenluftproben
Anlage 7 Analysenbefunde der untersuchten Feststoffproben

1. AUFTRAG

Mit Beschluss vom 14.11.2025 hat das Bezirksgericht Mattighofen per Schreiben (7 E 19/23s-83) mich, Dr. Gregor Gnjezda, als Sachverständigen mit dem Auftrag zu einer ergänzenden angeordneten Schätzung der Liegenschaft im Hinblick auf eine Untergrundverunreinigung durch den Tankstellenbetrieb bestellt.

Aufgrund schlechter Witterungsverhältnisse und einer geschlossenen Schneedecke wurde der für 13.01.2026 vorgesehene Besichtigungstermin mit Schreiben vom 12.01.2026 (7 E 19/23s-83) auf 05.03.2026 verschoben.

2. GRUNDLAGEN

Zur Verfügung stehende Unterlagen

- Herr Gernot Rebhandl: Diverse Schriftstücke im Zusammenhang mit Errichtung der Tankstelle in Trimmelkam 34, 5120 St. Pantaleon

Normen und Literatur:

- ÖNORM S 2091 idgF.: Altlasten - Feststoffprobenahme (2006 01 01)
- ÖNORM S 2088-1 idgF.: Kontaminierte Standorte - Beurteilung des Grundwassers (2018 05 01)
- ÖNORM S 2090 idgF: Bodenluft-Untersuchungen (2006 01 01)
- ÖNORM S 2126 idgF: Grundlegende Charakterisierung von Aushubmaterial vor Beginn der Aushub- oder Abräumtätigkeit (2016 02 01)
- MKW-Kontaminierte Standorte - Erkundung, Beurteilung und Sanierung Technische Arbeitshilfe, Umweltbundesamt GmbH Wien, 2017

Verwendete Abkürzungen

BTEX	Summe aromatische Kohlenwasserstoffe (Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol)
DVO	Deponieverordnung
EZ	Einlagezahl
GO	Geländeoberkante
GST	Grundstück
idgF	in der geltenden Fassung
KG	Katastralgemeinde
KW-Index	Mineralölkohlenwasserstoffe (C10-C40)
PW	Prüfwert
RKB	Rammkernbohrung

3. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

Das Realitäten- und Sachverständigenbüro Felix Fruhstorfer wurde mit Beschluss des Bezirksgerichtes Mattighofen (7E 4/24m Beitritt) mit der Schätzung der Liegenschaft mit der Einlagezahl 68 (KG 40327 Wildshut) beauftragt.

Im Rahmen der Liegenschaftsbewertung war zunächst eine Grundlagenerhebung über die historische Situation sowie des Naturbestandes mit dem Ziel vorzunehmen, Hinweise auf potenzielle Schadenseintragsstellen, welche zu einer Verunreinigung des Untergrundes führen könnten, zu ermitteln.

Anhand der Ergebnisse der Datenrecherche war in weiterer Folge im Bereich von identifizierten Schadenseintragsstellen die Herstellung von Geländeaufschlüssen mit begleitender Entnahme und Analyse der Bodenluft sowie des dabei angetroffenen Untergrundmaterials vorgesehen.

Ziel dieser orientierenden Untersuchungen war es, die aktuelle Standortsituation hinsichtlich etwaiger Verunreinigungen in der wasserungesättigten Bodenzone vorab zu erkunden. Zusätzlich erfolgte die aus abfallchemischer Sicht qualitative Einstufung des Standortes nach geltenden Regelwerken.

Im nachstehenden Bericht werden die Ergebnisse des durchgeführten Untersuchungsprogramms dokumentiert und bewertet.

Der Untersuchungsumfang umfasste gemäß vorheriger Abstimmung mit dem Auftraggeber folgende Arbeiten und Maßnahmen:

- Erhebung des Sachstandes (Lageplan, Auswertung von Bestandsunterlagen, Rücksprache mit Auftraggeber).
- Festlegung der Ansatzpunkte und Herstellung der Rammkernbohrungen.
- Protokollierung der Bodenprofile mit Entnahme von Bodenluft- und Feststoffproben.
- Chemische Untersuchung ausgewählter Proben durch ein unabhängiges und für diese Untersuchungen akkreditiertes Labor.
- Erstellung eines zusammenfassenden Berichts mit der aus abfallchemischer Sicht qualitativen Einstufung des Standortes gemäß Deponieverordnung 2008 idgF. und der ÖNORM S 2088-1 idgF.

4. STANDORTBESCHREIBUNG

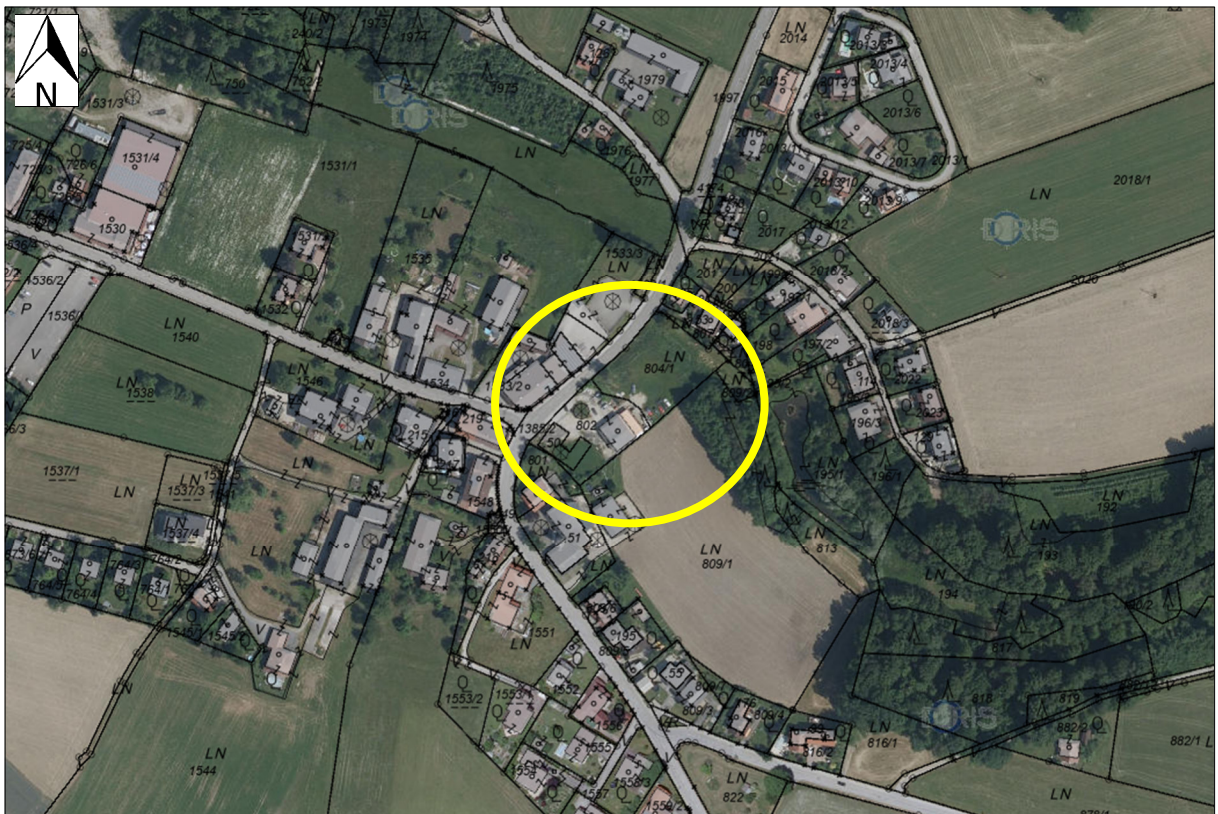
4.1 Lage, Begrenzung und Nutzung des Projektgebiets

Die gegenständliche Liegenschaft liegt im zentralen Teil der Gemeinde Trimmelkam.

Die Gebietsbegrenzung erfolgt Südwest nach Nordost entlang der L504 (Trimmelkam). Südlich bzw. westlich wird das Areal sowohl durch bebaute als auch durch unbebaute Flächen, nördlich bzw. östlich ebenfalls durch bebaute als auch unbebaute Flächen abgegrenzt.

Zur besseren Übersicht ist das Untersuchungsgebiet nachstehend dargestellt, wobei das Grundstück farblich hervorgehoben ist.

Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes (Quelle: DORIS weboffice)



4.2 Allgemeine Grundstücksverhältnisse

Die nachfolgenden Beschreibungen und durchgeführten Untersuchungen beziehen sich ausschließlich auf Teilbereiche der Grundstücke Nr. 802 und Nr. 804/1. Alle Grundstücke befinden sich zur Gänze im Eigentum von Herrn Gernot Sebastian Rebhandl und werden im Grundbuch wie folgt geführt.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Grundstücksdaten

EZ – Nr.	GST – Nr.	Nutzungsart	Fläche [m²]
86	.50	Sonstige (Betriebsfläche)	360
	802	Baufläche (Gebäude), Sonstige (Betriebsfläche)	1.774
	804/1	landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker, Wiesen, Weiden)	2.547
	809/2	landwirtschaftlich genutzte Flächen (Äcker, Wiesen, Weiden)	272

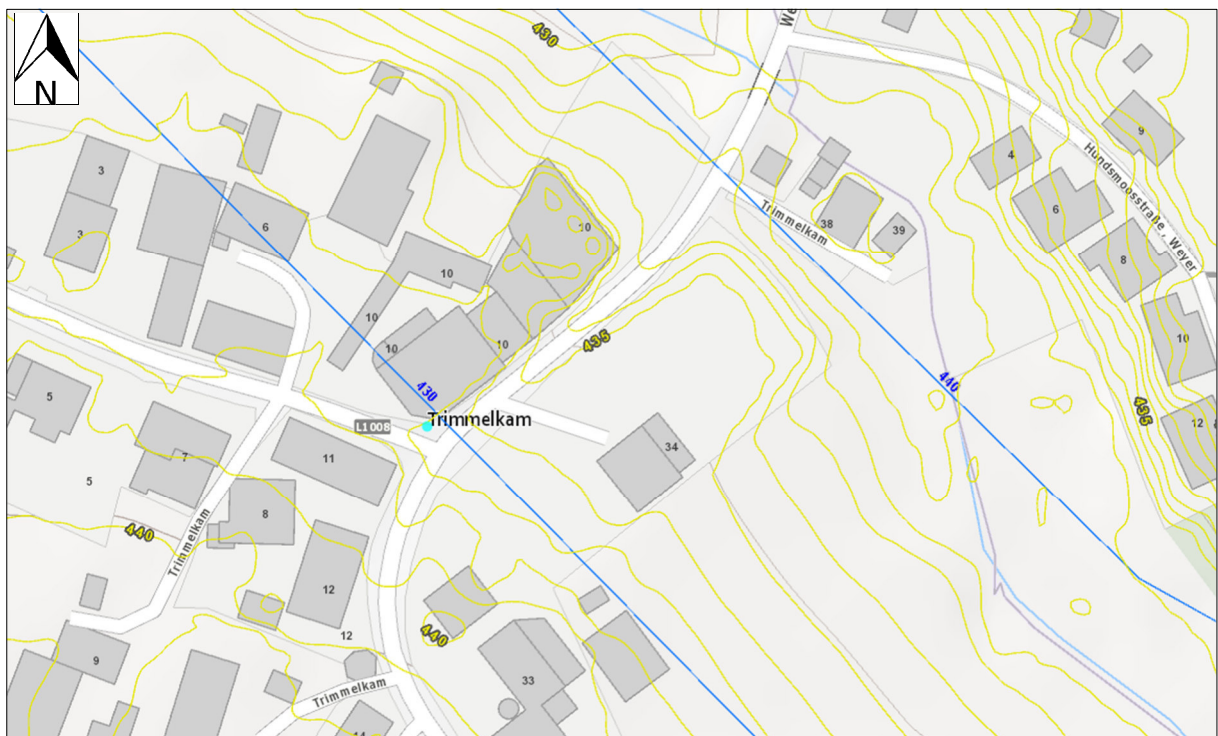
Ein Auszug aus der Grundbucheintragung ist der Anlage 1 zu entnehmen.

4.3 Allgemeine geologische und hydrogeologische Standortverhältnisse

Die Untergrundverhältnisse im Untersuchungsgebiet werden im Wesentlichen durch die sandig bis schluffig-tonigen Sedimente des Würm-Hochglazial geprägt, welche unter anthropogenen Deckschichten bzw. Humushorizonten anstehen.

Am Standort ist mit grundwasserführenden Schichten ab einer Tiefe von rund 5,0 m unter Geländeoberkante zu rechnen, wobei die großräumige Grundwasserströmung etwa von Nordost nach Südwest ausgerichtet ist. In nachstehender Abbildung sind die Geländehöhen sowie der Verlauf der Grundwasserisolinien dargestellt.

Abbildung 2: Darstellung Grundwasserisolinien und Geländehöhen (Quelle: DORIS weboffice)



4.4 Zusammenfassende Darstellung der Standorthistorie

Um einen Überblick über die zeitliche Entwicklung des untersuchten Betriebsstandortes zu erhalten, wurden dazu neben auftraggeberseitig übermittelten Bestandsunterlagen auch eine orientierende Luftbildauswertung, beginnend mit dem Jahr 1969, durchgeführt.

Hieraus resultieren die nachfolgend aufgeführten Beobachtungen bezüglich erfolgter baulicher Änderungen.

Tabelle 1: Zusammenfassung der Luftbildauswertungen

Luftbild von	Beobachtungen
1969	▪ Das Gelände ist im südwestlichen Teil (Grundgrenze) durch ein Hallengebäude verbaut und in Teilen oberflächenversiegelt, auf denen mehrere LKW abgestellt sowie Materiallagerungen durchgeführt wurden ▪ Im zentralen Bereich ist die bestehende Betonfläche inkl. Entwässerungsrinne erkennbar ▪ In Richtung Nordosten sind Freiflächen sowie kleinere Gebäude zu erkennen
1996	Es zeigen sich folgende Änderungen gegenüber dem Bestand von 1969: ▪ Im Bereich des zentralen Teils des Areals, angrenzend an die Entwässerungsfläche (Beton), ist ein weiteres Hallengebäude errichtet worden
1999	Es zeigen sich folgende Änderungen gegenüber dem Bestand von 1996: ▪ Im südwestlichen Abschnitt sind die zuvor vorhandenen Materiallagerungen augenscheinlich entfernt worden, da hier nunmehr Pflanzenbewuchs zu erkennen ist ▪ Im zentralen Abschnitt bei der Entwässerungsfläche (Beton) lässt eine Aufhellung auf bauliche Aktivität, möglicherweise auf den Einbau des Kraftstofftank, schließen
2005	Es zeigen sich gegenüber dem Bestand von 1999 keine wesentlichen Änderungen

Auf Basis der übermittelten Unterlagen sowie der erhobenen Luftbilder ist in Bezug auf die Standortnutzung das auf dem Areal im südwestlichen sowie zentralen Abschnitt ehemals situierte Transportunternehmen von Bedeutung, da dieses Unternehmen über eine eigene Betriebstankstelle verfügte.

Aus abfallrechtlicher Sicht wurden daher die zum Tankstellenbetrieb gehörenden infrastrukturellen Einrichtungen wie Öl-Abscheider, die Entwässerungsrinne mit Abfluss, die Zapfsäule sowie der Füllschacht des Benzintanks als potenzielle Schadenseintragsstellen identifiziert.

5. UNTERSUCHUNGSPROGRAMM

5.1 Einbautenerhebung

Zur Darstellung der unterirdischen Einbautensituation (Energieversorgung, Wasser, Kanal etc.) wurden vor Beginn der Bohrarbeiten entsprechende Planunterlagen erhoben bzw. dem Unterzeichner zur Verfügung gestellt.

5.2 Herstellung von Rammkernbohrungen

Die Planung zur räumlichen Verteilung der Rammkernsondierungen erfolgte auf Basis der erhobenen Standortdaten, wobei sich diese hauptsächlich auf ausgewählte Bereiche beim ehemaligen Tankstelleareal auf GST-Nr. 802 und Nr. 804/1 konzentrierte.

Die Festlegung der Aufschlüsse orientierte sich neben den Beobachtungen im Rahmen der durchgeführten Ortsbegehung weiterhin an Lageplandarstellungen der Tankstelle aus dem Jahr 1977 (s. Abbildung 3) bzw. unbekannten Datums (s. Abbildung 4).

Abbildung 3: Darstellung der Tankstelleneinbauten (1977)

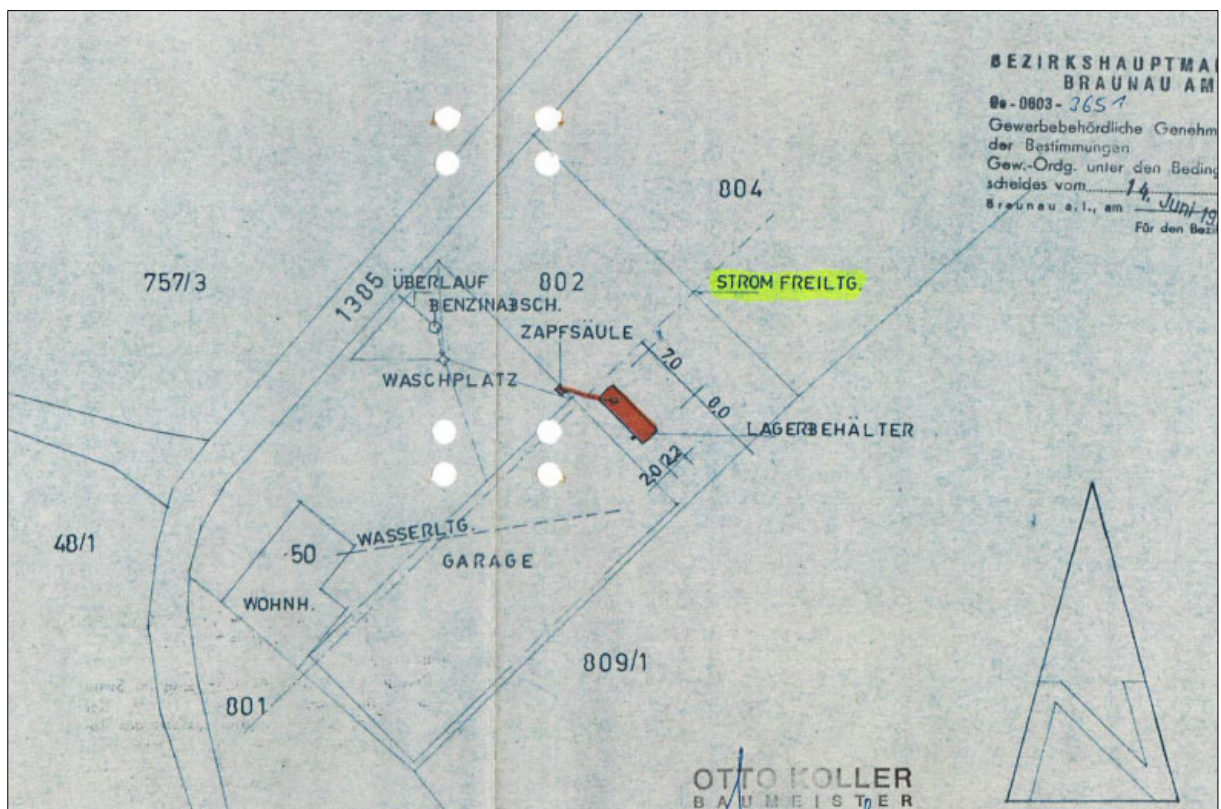
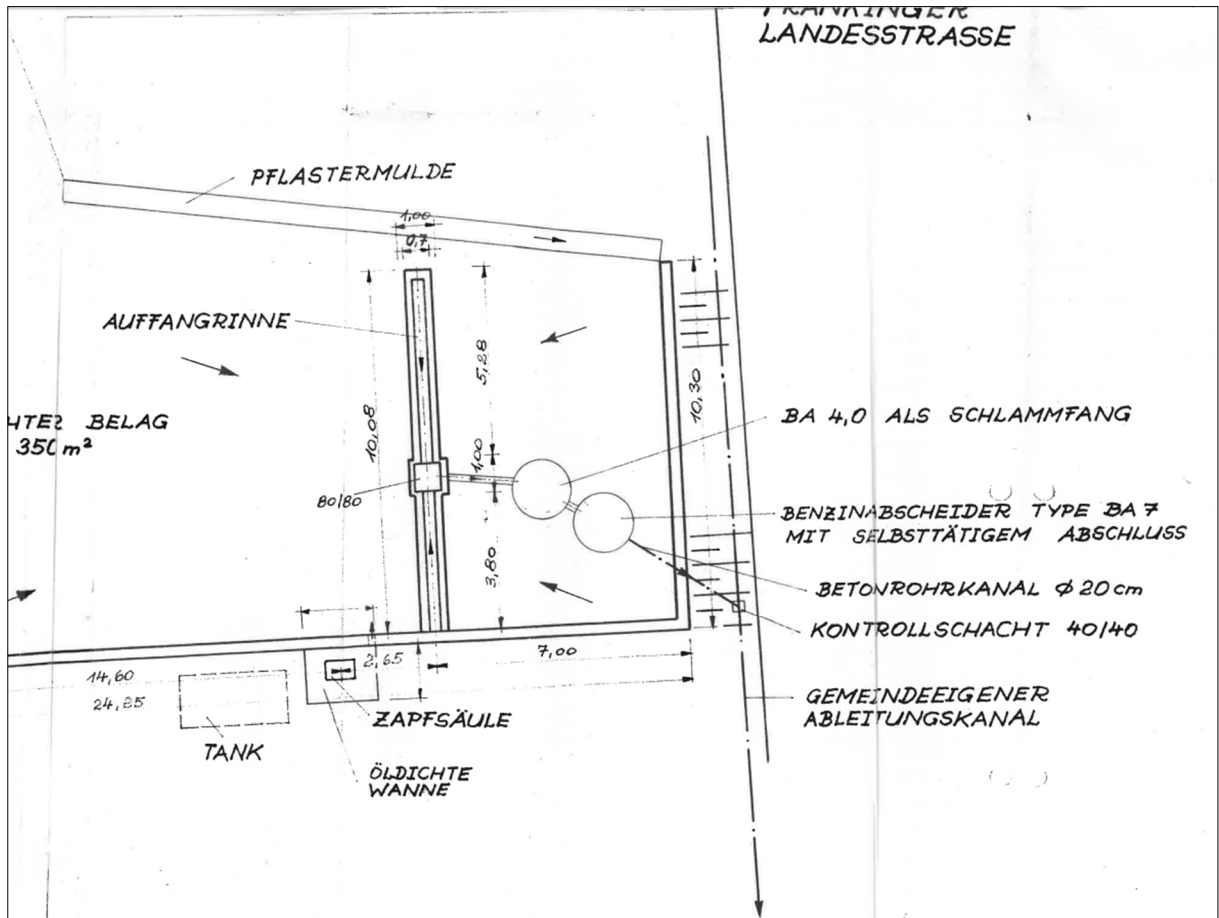


Abbildung 4: Darstellung der Tankstelleneinbauten (unbekanntes Datum)



Zusätzlich erfolgte jeweils eine Erkundungsbohrung auf GST-Nr. 804/1 in jenem Bereich, in welchem extern angeliefertes Anschüttungsmaterial zwecks Geländeanpassung verbaut wurde sowie auf GST-Nr. 802 bei einem Einlaufschacht innerhalb des ehemaligen Werkstattegebäudes.

Am 05.03.2026 wurden insgesamt 6 Rammkernbohrungen (DN80) bis in eine Tiefe von max. 4,0 m unter Geländeoberkante hergestellt, deren Situierung dem Lageplan in Anlage 2 entnommen werden kann.

5.3 Untergrundaufbau

Der Untergrundaufbau kann anhand der durchgeführten Untersuchungen wie folgt beschrieben werden:

In den Bohrungen wurden unter einer geringmächtigen Humusüberdeckung/Grasnarbe bzw. Oberflächenversiegelungen (Beton) künstliche Anschüttungen bis max. 2,8 m Tiefe aus einer zumeist sandigen, kiesig-steinigen, schluffigen Bodenmatrix erschlossen, die stellenweise geringe Anteile an Ziegel/-Steinbruch aufwiesen.

Gewachsener Boden (angesprochen vorwiegend als schluffig-kiesiger Ton) wurde in Tiefenbereichen zwischen 0,7 – 2,8 m unter Geländeoberkante angetroffen.

Während der Dauer der Erkundungsarbeiten wurde der aufgeschlossene Untergrund kontinuierlich organoleptisch untersucht. Dabei festgestellte Auffälligkeiten (Geruch, Farbe) und die Beschreibung des Untergrundaufbaus sind den geologischen Aufnahmeprotokollen in Anlage 3 zu entnehmen.

In Anlage 4 sind zusätzlich die Bohrkerne in Form einer Fotodokumentation dargestellt.

6. PROBENAHE UND ANALYTIK

6.1 Entnahme von Bodenluftproben

Aus insgesamt 5 Bohrlöchern (RKB 1 bis RKB 5) wurden unmittelbar im Anschluss an die halbquantitativen Bodenluftmessungen (Messung der Gehalte an: Sauerstoff, Kohlendioxid, Methan, Schwefelwasserstoff und Stickstoff) über das eingebaute Packersystem aus Tiefenbereichen zwischen 1,0 – 2,0 m Bodenluftproben gemäß ÖNORM S 2090 idgF. entnommen.

Das Gestänge wurde vor jeder Verwendung mit Luft durchgeblasen und auf Dichtheit überprüft. Nach dem Einführen des Gestänges in das Bohrloch wurde der über dem Ende des Gestänges befindliche Imloch – Packer mittels Druckluft aufgeblasen und dadurch das Bohrloch über der Entnahmestelle gegen Falschlufzutritte von der Oberfläche abgedichtet.

Zum Absaugen der Bodenluft wurde eine Gasspürpumpe (Handpumpe) der Marke „Dräger“ mit einem Ansaugvolumen von 100 ml/Hub eingesetzt. Die Luftproben von jeweils 2 Liter wurden über Aktivkohle – Adsorberröhrchen gesaugt, angereichert und anschließend mit einer geeigneten Kappe verschlossen.

In der Anlage 5 finden sich die dazugehörigen Probennahmeprotokolle mit den Ergebnissen der halbquantitativen Parametermessungen in der Bodenluft.

Eine über die dokumentierten Bodenluftprobenahmen bzw. halbquantitative Bodenluftmessungen hinausreichende Entnahme/Messung wurde infolge der bindigen Materialbeschaffenheit des Untergrundes als nicht zielführend bewertet.

6.2 Entnahme von Feststoffproben

Die Probenahme erfolgte durch das unterzeichnende Büro. Die Bodenproben wurden sofort bei der Entnahme in 1 l bzw. 3 l fassende PVC-Kübel jeweils mit Deckel bzw. mit Methanol vorgelegte 500 ml fassende Gläser mit dichtem Verschluss gefüllt.

Während der Aufschlussarbeiten wurden zu der kontinuierlich stattgefundenen organoleptischen Überprüfung des aufgeschlossenen Untergrundes insgesamt 16 qualifizierte Stichproben aus den Bohrkernen entnommen, die sich jeweils aus bis zu 10 Stichproben zusammensetzen.

Alle Proben wurden tiefenhorizontiert entnommen und so ausgewählt, dass sie aufgrund des organoleptischen Befundes repräsentativ für bestimmte Ablagerungsschichten sind.

Anhand des organoleptischen Eindrucks sowie nach den Kriterien der Repräsentativität wurden nachstehende Proben zur weiteren Untersuchung an ein hierfür akkreditiertes Labor übergeben:

Tabelle 2: Zusammenstellung der untersuchten Feststoffproben

Bezeichnung	Entnahmetiefe [m u. GOK]	Bezeichnung	Entnahmetiefe [m u. GOK]
RKB 1	0,3 – 0,7	RKB 2	0,3 – 1,5
RKB 3	1,3 – 2,8 u. 0,6	RKB 4	1,5 – 1,7 u. 1,6
RKB 5	0,2 – 1,5	RKB 6	0,1 – 1,4

6.3 Untersuchungsumfang

Zur Feststellung über mögliche laterale und/oder vertikale Untergrundbelastungen im Bereich des ehemaligen Tankstellenbereiches wurde ein Beprobungskatalog erarbeitet, um das Vorhandensein standortspezifischer Schadstoffe in einem repräsentativen Ausmaß zu bestimmen.

Die entnommenen qualifizierten Stichproben (Feststoffproben) bzw. die gezogenen Bodenluftproben wurden dazu im akkreditierten Labor der Firma Agrolab GmbH analysiert. Der Parameterumfang wurde nach dem Ortsbefund sowie der Nutzungsgeschichte wie folgt festgelegt:

Feststoffproben (Gesamtgehalt):

- Mineralölkohlenwasserstoffe (als KW-Index)
- Summe aromatische Kohlenwasserstoffe (als BTEX)

Bodenluftproben:

- Summe aromatische Kohlenwasserstoffe (als BTEX)

Kopien der Analysenbefunde sind der Anlage 6 (Bodenluft) bzw. der Anlage 7 (Feststoff) zu entnehmen.

6.4 Ergebnisbewertung Chemische Untersuchungen

6.4.1 Bewertungsgrundlagen

Zur Beurteilung von Schadstoffgehalten in Feststoff- und Bodenluftproben werden folgende Bewertungsgrundlagen herangezogen:

- Deponieverordnung (BGBl. Nr. 39/2008 idgF.): 104. Verordnung des Bundesministers für Land- und Forstwirtschaft, Umwelt und Wasserwirtschaft, mit der die DVO 2008 geändert wird
- ÖNORM S 2088-1 idgF.: Kontaminierte Standorte - Teil 1: Standortbezogene Beurteilung von Verunreinigungen des Grundwassers bei Altstandorten und Altablagerungen

6.4.2 Bewertung der Untersuchungsergebnisse

Die Bewertung der Laborergebnisse erfolgt gemäß den relevanten Bewertungsgrundlagen „Deponieverordnung“ bzw. „ÖNORM S 2088-1“, wobei aufgrund der Analyseergebnisse nachstehende Einstufungen getroffen werden können.

Deponieverordnung

Gemäß Deponieverordnung 2008 idgF. entsprechen alle Feststoffproben in Bezug auf die untersuchten Parameter den Kriterien der Deponieklasse „Bodenaushub“.

ÖNORM S 2088-1

Gemäß ÖNORM S 2088-1 idgF. liegen alle Parameter (Feststoff und Bodenluft) der untersuchten Proben unterhalb der jeweiligen Prüfwerte.

Zusammenfassend ergeben sich folgende Beurteilungen:

Tabelle 3: Zusammenfassende Beurteilung der untersuchten Proben (Feststoff)

Bewertung nach	Probenbezeichnung
	RKB 1 bis RKB 6
Maximalgehalt KW-Index	58 mg/kg (RKB 5 (0,2 – 10,5))
Maximalgehalt Summe BTEX	nicht nachweisbar
Einstufung gemäß DeponieVO idgF.	Bodenaushubdeponie
ÖNORM S 2088-1 idgF.	< Prüfwert A ¹
einstufungsrelevante(r) Parameter	---

Tabelle 4: Zusammenfassende Beurteilung der untersuchten Proben (Bodenluft)

Bewertung nach	Probenbezeichnung
	RKB 1 bis RKB 5
Maximalgehalt Summe BTEX	nicht nachweisbar
ÖNORM S 2088-1 idgF.	< Prüfwert
einstufungsrelevante(r) Parameter	---

Es gilt abschließend zu berücksichtigen, dass sich die vorgenannten Beurteilungen ausschließlich auf die im vorliegenden Gutachten beschriebenen und untersuchten Materialien beziehen.

¹ Prüfwert A: Wasserrechtlich besonders geschützte oder wasserwirtschaftlich bedeutende Gebiete sowie Standorte mit geringem Schadstoff-Rückhaltevermögen der wasserungesättigten Bodenzone.

7. ZUSAMMENFASSUNG

Auf der Liegenschaft „Trimmelkam 34“ (EZ 68 in der KG 40327 Wildshut) sind im Vorfeld einer Liegenschaftsbewertung orientierende Untergrunderkundungen durchgeführt worden, die der Ermittlung eines Schätzwertes und der qualitativen Einstufung des Standortes dienen sollten.

Die Untersuchungen wurden dabei in Form von Rammkernbohrungen mit Entnahme und Analyse von Feststoff- und Bodenluftproben durchgeführt. Es wurden dazu am 05.03.2026 insgesamt 6 Rammkernsondierungen bis auf max. 4,0 m Tiefe ab Geländeoberkante niedergebracht.

Aus den Aufschlüssen wurden insgesamt 16 qualifizierte Stichproben entnommen und ausgewählte Proben einem Analytikprogramm zugeführt.

Weiterhin wurden aus 5 Bohrpunkten neben halbquantitativen Messungen jeweils eine Bodenluftprobe gezogen und ausgewählte Proben nachfolgend einer chemischen Analyse zugeführt.

Ergebnisse der Bodenluftuntersuchungen:

- Die Analysenergebnisse aller 5 Bodenluftproben zeigen BTEX – Gehalte durchwegs unterhalb der labortechnischen Bestimmungsgrenze und liegen somit nach **ÖNORM S 2088-1** unterhalb des geltenden Prüfwertes.

Ergebnisse der Feststoffuntersuchungen:

- Die Analysenergebnisse von 2 Feststoffproben zeigen BTEX – Gehalte durchwegs unterhalb der labortechnischen Bestimmungsgrenze.
- Die Analysenergebnisse von 6 Feststoffproben wiesen KW – Indexgehalte bis max. 58 mg/kg (Bohrung RKS 5 (0,2 – 1,5)) auf.
- Alle Proben entsprechen gemäß **Deponieverordnung 2008** in Bezug auf die untersuchten Parameter den Kriterien einer Bodenaushubdeponie.
- Nach **ÖNORM S 2088-1** liegen alle Proben in Bezug auf die untersuchten Parameter unter dem jeweils geltenden Prüfwert A.

FAZIT

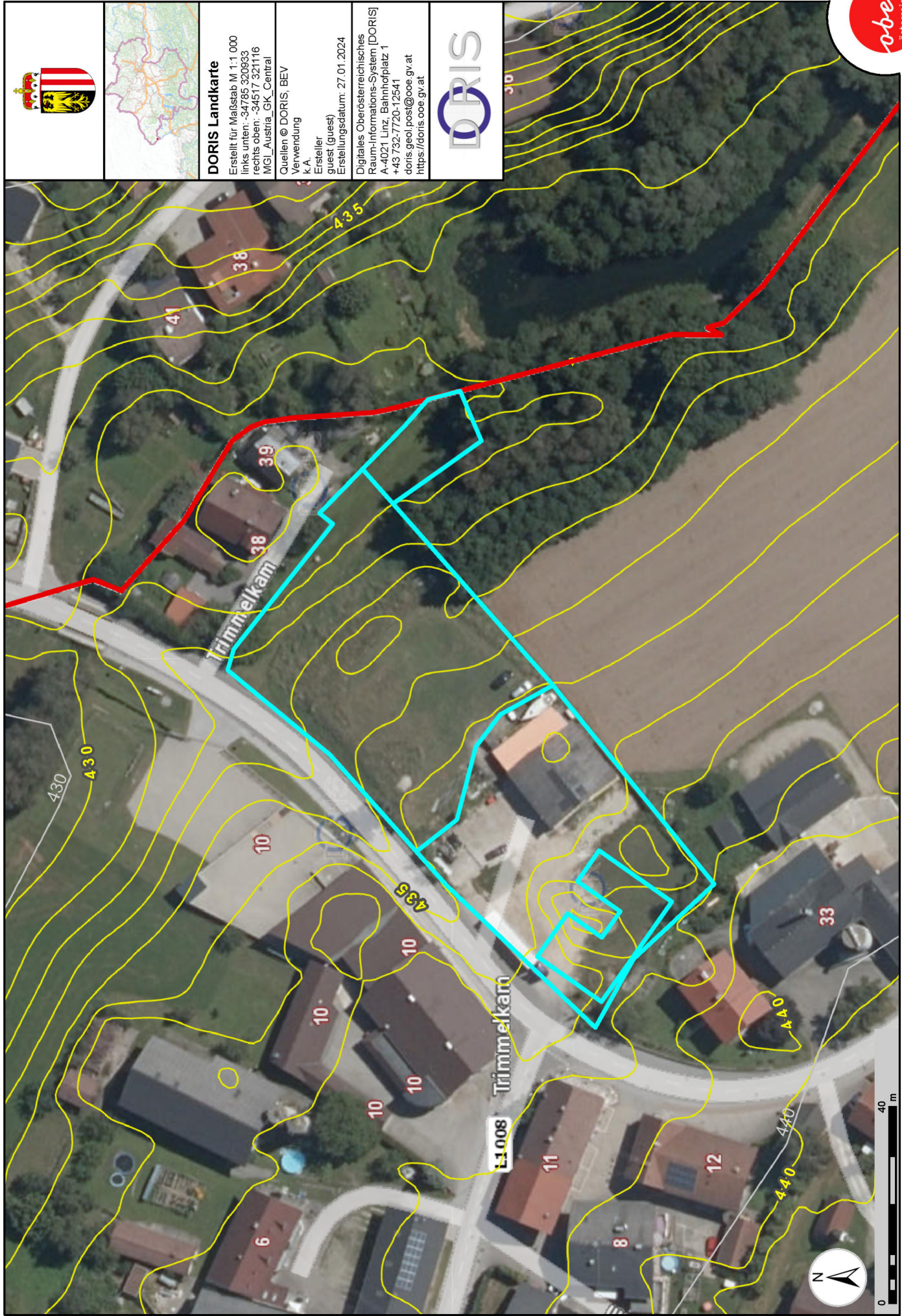
Anhand der vorliegenden Laborbefunde kann aus abfallrechtlicher Sicht für den untersuchten Standort kein Gefährdungspotential für die Schutzgüter „Boden“ bzw. „Bodenluft“ festgestellt werden, aus dem die Notwendigkeit für weitere Erkundungsmaßnahmen bzw. die Durchführung von Sicherungs- und/oder Sanierungsmaßnahmen abzuleiten wäre.

Infolge der Aufschlussdichte in Verbindung mit der Einbauten-, Nutzungs- und Bebauungssituation kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass lokal Schadstoffe in den Untergrund eingetragen worden sind. Bedingt durch den bindigen Untergrundaufbau ist jedoch davon auszugehen, dass derartige Schadstoffeinträge nur eine geringe vertikale und laterale Ausdehnung aufweisen dürften.



Dr. Gregor Gnjezda (Sachverständiger)

Engerwitzdorf, am 25.03.2026



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Österreich 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.

RW = -34 405,39 m



Meter

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40327 Wildshut
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 68

Letzte TZ 682/2026

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)

m 682/2026 Eröffnung des Schuldenregulierungsverfahrens am 6.3.2026

(1 S 3/26v)

***** 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
- 57 a 3292/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,-- samt 1,594 % Z
seit 23.4.2024, 1,25 % Z seit 23.4.2024
Kosten EUR 2.792,72 samt 4 % Z seit 25.4.2024
Kosten EUR 1.544,22, EUR 1.550,72 für Raiffeisenbank
Flachgau Nord eGen (FN 68161m)
7 E 17/24 y
- 58 a 3582/2024 Versteigerungstermin am 19.2.2025 (7 E 19/23s)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
