

Mettmach, 11.7.2025
GZ: 8 E 13/23p

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:

BG Braunau am Inn
KG 40228 Weyrading

Einlagezahl:

267

Grundstück Nr.:

.65, 698/3, 724/4

Einlagezahl:

207

Grundstück Nr.:

.66/1, 698/2, 724/2, 724/3

Bezeichnung der Liegenschaft:

ehem. Wohn- und Geschäftshaus

Adresse:

St. Ulrich 9, 4950 Altheim

Die Liegenschaften werden als Einheit bewertet, da die Grundstücke und Einlagezahlen teilweise überbaut sind und wirtschaftlich nicht getrennt werden können.
Es wird empfohlen, beide Einlagezahlen als Einheit zu versteigern.

**Verkehrswert (Marktwert) EZ 267 und EZ 207 bei Aufrechterhaltung der Lasten
KG 40228 Weyrading**

€ 239.597,00

Wert der Lasten

€ 3.297,00

**Verkehrswert (Marktwert) EZ 267 und EZ 207 bei Lastenfreiheit
KG 40228 Weyrading**

€ 242.894,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt	
1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens	4
1.2. Gutsbestand	5
1.3. Rechte und Lasten	6
1.4. Auftraggeber.....	6
1.5. Stichtag der Bewertung	7
1.6. Grundlagen und verwendete Unterlagen	7
2. Befund (Lage- und Objektbeschreibung)	
2.1. Flächenwidmung/mögliche Bebauung	9
2.2. Lage	9
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. Außenanlagen	12
2.9. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen	12
2.10. Bestandsverhältnisse	12
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz	13
3.2. Bewertungsmethode.....	13
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	13
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	14
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	15
4. Sachwertverfahren	
4.1. Bodenwert.....	16
4.2. Gebäudewert	16
4.3. Zusammenstellung.....	17
5. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs	17
6. Zusammenstellung	18

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	1
2	Einreichplan / Grundrisse	5
3	Kontoblatt	1
4	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
5	Report Gefahrenhinweiskarte / Gefahrenzonenplan.....	1
6	Auszug Hangwasserhinweiskarte	1
7	Orthofotos mit Angabe der Höhenschichten	1
8	Flächenwidmungsplan.....	1
9	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
10	Grundbuchauszüge	6

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

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

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 8 E 13/23p des BG Braunau am Inn gemäß Anordnung der Schätzung vom 6.2.2025 und vom 28.3.2025 (Exekution)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kontaminierungen:

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

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

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

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

1.2 Gutsbestand:

siehe beiliegende Grundbuchsauszüge

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

<u>EZ 267, KG 40228 Weyrading</u>	Gst. Nr. .65	123,00 m ²
	Gst. Nr. 698/3	21,00 m ²
	Gst. Nr. 724/4	<u>30,00 m²</u>
	Gesamtfläche	<u>174,00 m²</u>

<u>EZ 207, KG 40228 Weyrading</u>	Gst. Nr. .66/1	316,00 m ²
	Gst. Nr. 698/2	24,00 m ²
	Gst. Nr. 724/2	49,00 m ²
	Gst. Nr. 724/3	<u>38,00 m²</u>
	Gesamtfläche	<u>427,00 m²</u>

1.3 Rechte und Lasten:

EZ 267

grundbücherlich sichergestellte Rechte:

- | | |
|--------------|--|
| - A2-LNr. 1a | Recht des Wasserbezuges, des Gehens und der Benützung ob Gst. 724/2 für Gst. .65 |
| - A2-LNr. 2a | Recht der Herhaltung des Brunnens, Abortes und Fahrweges wider EZ 207 für Gst. .65 |

grundbücherlich sichergestellte Lasten:

- | | |
|-------------|---|
| - C-LNr. 1a | Dienstbarkeit der Benützung des Hausbrunnens |
| - C-LNr. 2a | Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens |
| - C-LNr. 3a | Reallast der Herhaltung des Hausbrunnens, Abortes, Fahrweges und Zaunes |

außerbücherliche Rechte und Lasten:

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

EZ 207

grundbücherlich sichergestellte Rechte:

- | | |
|--------------|--|
| - A2-LNr. 1a | Recht des Gehens und Fahrens |
| - A2-LNr. 2a | Recht der Herhaltung des Hausbrunnens, Abortes, Fahrweges und Zaunes |

grundbücherlich sichergestellte Lasten:

- | | |
|-------------|---|
| - C-LNr. 1a | Dienstbarkeit der Benützung des Hausbrunnens |
| - C-LNr. 2a | Dienstbarkeit des Wasserbezuges, des Gehens und der Benützung ob Gst. 724/2 |
| - C-LNr. 3a | Dienstbarkeit der Herhaltung des Brunnens, Abortes und Fahrweges |
| - C-LNr. 5a | Dienstbarkeit des Fahrens über Gst. 698/2 |

außerbücherliche Rechte und Lasten:

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

1.4 Auftraggeber:

Bezirksgericht Braunau am Inn
Stadtplatz 1
5280 Braunau am Inn

1.5 Stichtag der Bewertung:

4.6.2025

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 6.2.2025
- Lokalaugenschein am 24.3.2025 (der Verpflichtete selbst war nicht anwesend), RA Mag. Gerald Hamminger, Vertreter der betreibenden Partei
- Lokalaugenschein am 4.6.2025 in Anwesenheit von Frau Ivankovic, Mutter des Verpflichteten (der Verpflichtete selbst war nicht anwesend), wohnhaft im Haus und von Herrn Hartl, Gerichtsvollzieher
- Dauer des Lokalaugenscheins: 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszüge des Bezirksgerichtes Braunau am Inn mit Abfragedatum 12.2.2025
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 19.3.2025, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited / das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System):

- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:500, Abfragedatum 19.3.2025
- Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Altheim, Abfragedatum 19.3.2025
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 19.3.2025
- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 19.3.2025

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Einreichplan vom 3.10.2014 im Maßstab 1:100 für die Errichtung von Wohnungen in einem bestehenden Gebäude (ohne Baubewilligung)

- Einreichplan vom Juli 1949 im Maßstab 1:100 für die Erweiterung des Wohnhauses und der Fleischerei, Bewilligungsvermerk zu Zl.605/2/49/11 vom 22.8.1949
- Ausbauplan für die Erweiterung der Fleischhauerei vom März 1954 im Maßstab 1:100, Bewilligungsvermerk zu Zl. 605/2/54/234 vom 4.10.1954
- Änderungsplan vom 9.7.1960 über die Wurstanlage im Maßstab 1:100, Bewilligungsvermerk zu Zl. 605/2/60/596 vom 6.9.1960, Benützungsbewilligungsvermerk vom 10.10.1963
- Einreichplan für einen Garageneinbau vom 18.9.1967, Bewilligungsvermerk zu Zl. 153/9/67/1083 vom 24.11.1967, Benützungsbewilligung vom 15.9.1969

sonstige Bescheide:

- Kontoblatt der Stadtgemeinde Altheim hinsichtlich offener Gebühren mit dinglicher und nicht dinglicher Wirkung

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Richtwerte zur Ermittlung der Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² Wohnnutzfläche (WNFl.) bzw. Nutzfläche (NFl.)
- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 3/2023
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 19.3.2025
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 19.3.2025
- Baupreisindex bis Bewertungsstichtag
- Richtsätze und Empfehlungen der Vereinigung der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Realitätenwesen Landesverband OÖ/Salzburg

Vergleichswerte:

- Erhebung von Vergleichswerten über IMMOUnited/IMMOmapping und Immonet.ZT
- Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung
- 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) |
| - Prodinger: | Immobilienbewertung im Steuerrecht (3. Aufl. 2016) |
| - Franz Josef Seiser: | Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020) |

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

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

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

2.1 **Flächenwidmung / mögliche Bebauung:**

<u>Flächenwidmung:</u>	Bauland Wohngebiet (W)
<u>Grundstücksformen / Geländeneigung:</u>	siehe beiliegende Kartenausschnitte Die Grundstücke beider Einlagezahlen sind teilweise ineinander verschachtelt, teilweise wurde auch über die EZ-Grenze gebaut. Deshalb werden beide Einlagezahlen als Einheit gesehen und bewertet. Eine Bereinigung dieser Situation wird empfohlen. Die Parzellen weisen eine leichte Hanglage Richtung Nordosten ansteigend auf.
<u>bauliche Nutzbarkeit:</u>	gut Aufgrund der geringen Nachbarabstände und wenig unbebauter Fläche ist Parken weitgehend nur in Garagen möglich.
<u>Gefahrenzonen:</u>	
- Hochwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- Hangwasser lt. DORIS:	siehe beiliegenden Kartenausschnitt
- geogenes Baugrund- risikogebiet lt. DORIS:	kein Eintrag
- HORA-Pass:	siehe beiliegenden Auszug
<u>Altlastenatlas:</u>	kein Eintrag gem. Abfrage vom 19.3.2025 Es wird unterstellt, dass keine wie auch immer geartete Kontaminierung vorhanden ist. Spezielle Untersuchungen wurden nicht durchgeführt.
<u>Bebauungsplan:</u>	Für die gegenständliche Liegenschaft ist kein Bebauungsplan vorhanden.
2.2 Lage:	Orts- bzw. Stadtrand
<u>Entfernungen:</u>	Schule: ca. 1 km, Stadtzentrum: ca. 500 m Einkaufsmöglichkeiten: ca. 500 m Bahnhaltestelle: ca. 3,7 km
<u>Grundstück grenzt direkt an:</u>	öffentliches Gut (Verkehrsweg) und Wohngebiet
<u>Wohnlage:</u>	gut

<u>Geschäftslage:</u>	gut bis minder gut
<u>Lärmbelastung:</u>	Beim Lokalausgang am 4.6.2025 war keine Lärmbelastung wahrnehmbar.

2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur:

	sehr gut
<u>Zufahrt zum Objekt:</u>	asphaltiert, öffentliche Straße
<u>Parkmöglichkeiten:</u>	nicht ausreichend vorhanden

2.4 Ver- und Entsorgung:

<u>Wasserversorgung:</u>	hauseigener Brunnen
<u>Abwasserbeseitigung:</u>	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
<u>Heizung:</u>	Pelletsheizung

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

<u>Baujahr:</u>	Bei dem Gebäude handelt es sich um eine ehemalige Metzgerei mit Wohnhaus, das im Laufe der Jahre immer wieder erweitert und erneuert wurde. Das ursprüngliche Baujahr ist nicht bekannt. Zubauten erfolgten von 1949 bis 1967. Seit einem Besitzerwechsel 2013 wurden erneut Umbauten und Sanierungen vorgenommen. Ein entsprechender Einreichplan aus dem Jahr 2014 liegt allerdings unbewilligt im Bauamt der Stadtgemeinde auf.
<u>Art des Objektes:</u>	Wohn-/Geschäftshaus in ortsüblicher Bauweise
<u>Ausbauzustand:</u>	zur Gänze ausgebaut, allerdings in einigen Teilen massiv sanierungsbedürftig
<u>vorhandene Geschoße:</u>	Erdgeschoß und Obergeschoß Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert.
<u>Bauweise:</u>	
- Außenwände:	Massivbau, überwiegend Ziegelmauerwerk
- Zwischenwände:	weitgehend Ziegelmauerwerk
- Stiegenläufe:	massiv und Holzstiegen, teilweise gewandelt
- Fassade:	verputzt
- Geschoßdecken:	weitgehend Massivdecken
- Dachstuhl:	Satteldach, tw. Flach- bzw. Pultdach
- Dachdeckung:	weitgehend Dachschindel Zustand der Dachdeckung: teils gut, teils minder gut

- Regenrinnen / Fallrohre: weitgehend verzinktes Blech, Sanierungsrückstau, teilweise fehlen die Ableitungsrohre

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. Teilweise wurden die einzelnen geplanten Wohnungen bereits saniert, weitgehend ist allerdings ein hoher Sanierungsbedarf gegeben, insbesondere in den ehemaligen Produktionsräumen.

Eigene Vermessungen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

Auf Basis des Einreichplanes vom 3.10.2014 ergeben sich folgende Flächen:

<u>Flächenaufstellung:</u>	WNFI. Erdgeschoß	94,39 m ²
	NFI. Erdgeschoß	226,48 m ²
	WNFI. Obergeschoß	138,93 m ²
	NFI. Obergeschoß	70,37 m ²
	NFI. Kellergeschoß	66,07 m ²

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und

Qualität der Ausbauteile: gut bis minder gut
teilweise stark reparaturbedürftig

Beurteilung der Raumfolge: Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard.

Fußböden: weitgehend Fliesen, Laminat und PVC-Belag,
Zustand: teilweise minder gut bis schlecht

Fenster und Außentüren: Kunststofffenster, zweifach verglast

Sanitäranlagen: einfache Fliesen, Zustand: minder gut

Keller: aufsteigende Feuchtigkeit feststellbar

Dachboden: mit Holzstiege erreichbar, nicht mehr ausbaufähig,
weist Reparatur- und Instandhaltungsrückstau auf.

<u>Nebengebäude:</u>	Die ehemaligen Produktionsgebäude dienen als Lagerfläche. Teilweise ist im Bereich der ehem. Wursterei massiver Wassereintritt (über das Flachdach) feststellbar.
<u>Terrasse:</u>	Die Dachterrasse ist massiv baufällig und weist Reparaturrückstau auf.
<u>Parkplätze/Verkehrsfläche/ Traufenfläche:</u>	Aufgrund der geringen Fläche rund um das Haus sind keine ausgewiesenen Kfz-Stellflächen vorhanden. Die Fläche vor dem Haus ist weitgehend asphaltiert, eine genaue Abgrenzung zum öffentlichen Gut ist nicht feststellbar.
<u>Einfriedung:</u>	keine Einfriedung

2.8 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

a) Bei der Besichtigung des Objektes am 4.6.2025 wurden folgende offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- feuchtes Kellergeschoß
- Salzausblühungen aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit
- Setzungsrisse
- Dachdeckung / -konstruktion hat teilweise das Ende der Lebensdauer erreicht und weist Reparaturrückstau auf
- Fenster / Türen haben das Ende der Lebensdauer erreicht
- fehlende Isolierung zum Dachboden hin und/oder der Heizungsrohre
- versotteter Kamin
- schadhafte Verfliesen

2.9 Bestandsverhältnisse:

Laut Angabe der Mutter des Verpflichteten ist ein Teil der Wohnfläche vermietet. Ein Mietvertrag wurde nicht vorgelegt. Es wird zudem unterstellt, dass sich aktuell nicht mehr als zwei vermietbare Wohneinheiten (mit Abstell- bzw. Lagerräumen) im Haus befinden und das Mietrechtsgesetz nicht anwendbar ist.

2.10 Außenanlagen:

weitgehend nur Traufenflächen (an der nordwestlichen Rückseite unbefestigt) und asphaltierte Zugangsbereiche

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 teilweise starke Zweckgebundenheit
 - der hohe Anteil an nicht professionellen Eigenleistungen
 - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarf
 - die Lage und die fehlenden Kfz Stellplätze
 - der unorganische Aufbau
- und dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 **Bewertungsmethode:**

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

3.3 **Begründung / Erläuterungen:**

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) oder welche zu einer Vermietung und Verpachtung nicht geeignet sind.

Im konkreten Fall handelt es sich um eine ehemalige Metzgerei mit damit verbundenen Wohnflächen. Es liegt zwar ein „neuer“ Einreichplan bei der Baubehörde auf, dieses ehem. Wohn- und Geschäftshaus in ein Mehrparteienhaus umzubauen. Aufgrund des aktuell teilweise schlechten baulichen Zustandes (insbesondere von derzeit nicht vermietbaren Räumlichkeiten, welche erhebliche Investitionen für eine Umnutzung erfordern würden), der nicht vorhandenen Kfz Stellplätze, die für mehrere Wohnungen nötig wären, der fehlenden baubehördlichen Bewilligung für eine Nutzungsänderung der ehem. Produktionsteile usw. wird in diesem Fall eine Eigennutzung der Liegenschaft angenommen. Es handelt sich im derzeitigen Zustand und unter diesen Bedingungen nicht um ein typisches „Renditeobjekt“ bei dem Renditeerzielungsüberlegungen für den Immobilienmarkt im Vordergrund stehen würden. Dem widerspricht auch nicht, dass laut Angabe der Mutter des Verpflichteten ein Teil der Wohnfläche vermietet sei.

Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen.

- b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. Die Herstellungskosten (Neubaukosten) werden inkl. USt berücksichtigt. Da sich die einzelnen Gebäudeteile in unterschiedlichen Ausbauständen befinden, werden die jeweiligen Herstellungskosten nach dem aktuellen Zustand angesetzt. Die in Ansatz gebrachten Reparaturkosten beziehen sich lediglich auf die unbedingt notwendige Abdichtung der Terrasse über der ehemaligen Wursterei, der Reparatur diverser Schäden am Dach und einzelner defekter Fußbodenbeläge im Wohnbereich. Weitere Reparaturmaßnahmen werden nicht in Ansatz gebracht. Aufgrund der teilweisen Anhäufung von Abfall im Gebäude sind auch Entsorgungskosten zu berücksichtigen.
- c) Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das **Vergleichswertverfahren** im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) am besten geeignet. Bei abweichender Art und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke ist durch Zu- und Abschläge die Vergleichbarkeit herzustellen. Die einzelnen Vergleichswerte sind entsprechend ihrer Eignung zu gewichten.

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

- a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VwGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VwGH 27.01.1994 92/15/0127).
- b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VwGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.
- c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
- d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.
- e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist von einer betriebsgewöhnlichen durchschnittlichen Restnutzungsdauer von 35 Jahren auszugehen. Basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76 oder Seiser/Kainz, 2. Auflage, S. 518) ergibt sich ein fiktives Alter des Gebäudes von 30 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:

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

c) Der Begriff wirtschaftliche Wertminderung gem. § 6 LBG beschreibt im weitesten Sinn ein „unmodern“ Werden des Wohnhauses. Dabei werden für das gegenständliche Objekt insbesondere

- Lageverhältnisse des Bauwerkes auf dem Grundstück, insbesondere die fehlenden Parkflächen 10,00 %
- die Grundrissgestaltung und der unorganische Aufbau.....10,00 %
- die teilweise starke Zweckgebundenheit und eingeschränkte Drittverwendungsmöglichkeit (insb. der gewerblichen Flächen) 10,00 %

berücksichtigt und mit insgesamt 30,00 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht.

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

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

4. **SACHWERTVERFAHREN**

4.1 **Bodenwert (Vergleichswertverfahren):**

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 109,00/m² in Ansatz zu bringen.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

$$601,00 \text{ m}^2 \times € 109,00/\text{m}^2 = € 65.509,00$$

Bodenwert

€ 65.509,00

4.2 **Gebäudewert:**

Flächen:

- 94,39 m² Wohnnutzfläche Erdgeschoß
- 226,48 m² Nutzfläche Erdgeschoß
- 138,93 m² Wohnnutzfläche Obergeschoß
- 70,37 m² Nutzfläche Obergeschoß
- 66,07 m² Nutzfläche Keller

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für

Wohngebäude mit normaler Ausstattungsqualität, inkl. USt € 2.700,00

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau
gesamt) 1. Quartal 2024 bis 1. Quartal 2025: + 0,10 %

€ 3,00

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² inkl. USt

€ 2.703,00

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

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte angesetzt:

Nutzflächen (Lager, Keller etc.)

ca. 40 % des Hauptrichtwertes

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

94,39 m ² x € 2.703,00/m ²	€ 255.136,00
226,48 m ² x € 1.081,00/m ² (40% von € 2.703,00)	€ 244.825,00
138,93 m ² x € 2.703,00/m ²	€ 375.528,00
70,37 m ² x € 1.081,00/m ² (40% von € 2.703,00)	€ 76.070,00
66,07 m ² x € 1.081,00/m ² (40% von € 2.703,00)	€ 71.422,00
	€ 1.022.981,00

zzgl. Wert der Außenanlage

2,00 % von € 1.022.981,00 € 20.460,00

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten) € 1.043.441,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear): 50,00 %

wirtschaftliche Wertminderung: 30,00 %

techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt: 80,00 %

80 % von € 1.043.441,00 € 834.753,00 -

Zwischenwert € 208.688,00

Abschlag aufgrund des angestauten

Reparaturbedarfes 15,00 %

15,00 % von € 208.688,00 € 31.303,00 -

Zwischenwert: € 177.385,00

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert € 177.385,00

Bodenwert € 65.509,00

SACHWERT € 242.894,00

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS/ZUBEHÖRS

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

6 **ZUSAMMENSTELLUNG**

ermittelter Sachwert € 242.894,00

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit € 242.894,00

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

Grundsteuer B lt. Kontoblatt der Stadtgemeinde Altheim
vom 24.3.2025 (gerundet) € 797,00 -

Wert der Rechte und Lasten:

EZ 207

C-LNr. 1a (Dienstbarkeit der Benützung des Hausbrunnens): Diese aus dem Jahr 1916 stammende Last wird als nicht mehr verkehrswertrelevant eingeschätzt, da beide EZ als Einheit bewertet werden. € 0,00

C-LNr. 2a (Dienstbarkeit des Wasserbezuges etc.) Diese aus dem Jahr 1927 stammende Last wird als nicht mehr verkehrswertrelevant eingeschätzt, da beide EZ als Einheit bewertet werden. € 0,00

C-LNr. 3a (Reallast der Erhaltung des Brunnens, Abortes und Fahrweges...): Diese aus dem Jahr 1927 stammende Last wird als nicht mehr verkehrswertrelevant eingeschätzt, da beide EZ als Einheit bewertet werden. € 0,00

C-LNr. 5a (Dienstbarkeit des Fahrens über Gst. 698/2) Diese aus dem Jahr 1961 stammende Last wird in der gegenwärtigen Straßenführung nicht dargestellt und vermutlich auch nicht mehr ausgeübt. Pauschal: € 500,00 € 500,00

Übertrag:

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit	€ 242.894,00
Grundsteuer B lt. Kontoblatt der Stadtgemeinde Altheim vom 24.3.2025 (gerundet)	€ 797,00 -
EZ 207	€ 500,00 -

EZ 267

C-LNr. 1a (Dienstbarkeit der Benützung des Hausbrunnens) für Gst. .63 (Nachbargrundstück): Diese aus dem Jahr 1916 stammende Last wird pauschal bewertet mit: pauschal € 2.000,00

C-LNr. 2a (Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens) Diese aus dem Jahr 1927 stammende Last wird als nicht mehr verkehrswertrelevant eingeschätzt, da beide EZ als Einheit bewertet werden. € 0,00

C-LNr. 3a (Reallast der Erhaltung des Brunnens, Abortes und Fahrweges...): Diese aus dem Jahr 1927 stammende Last wird als nicht mehr verkehrswertrelevant eingeschätzt, da beide EZ als Einheit bewertet werden. € 0,00

Lasten gesamt € 2.000,00 -
€ 3.297,00 -

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten € 239.597,00

**Verkehrswert (Marktwert) EZ 267 und EZ 207 bei Aufrechterhaltung der Lasten
KG 40228 Weyrading**

€ 239.597,00

Wert der Lasten

€ 3.297,00

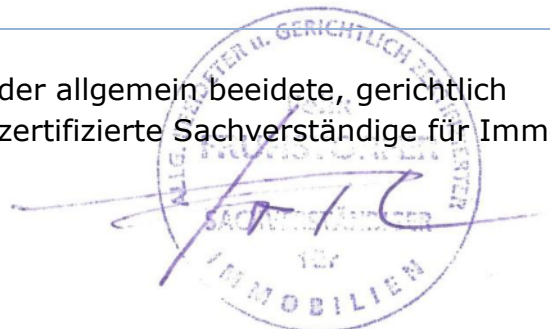
**Verkehrswert (Marktwert) EZ 267 und EZ 207 bei Lastenfreiheit
KG 40228 Weyrading**

€ 242.894,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Mettmach, 11.7.2025

der allgemein beedete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Ansicht von Nordost



Ansicht von Südost



Ansicht von Südwest



Ansicht von Nordwest



Ehemalige Produktionsgebäude



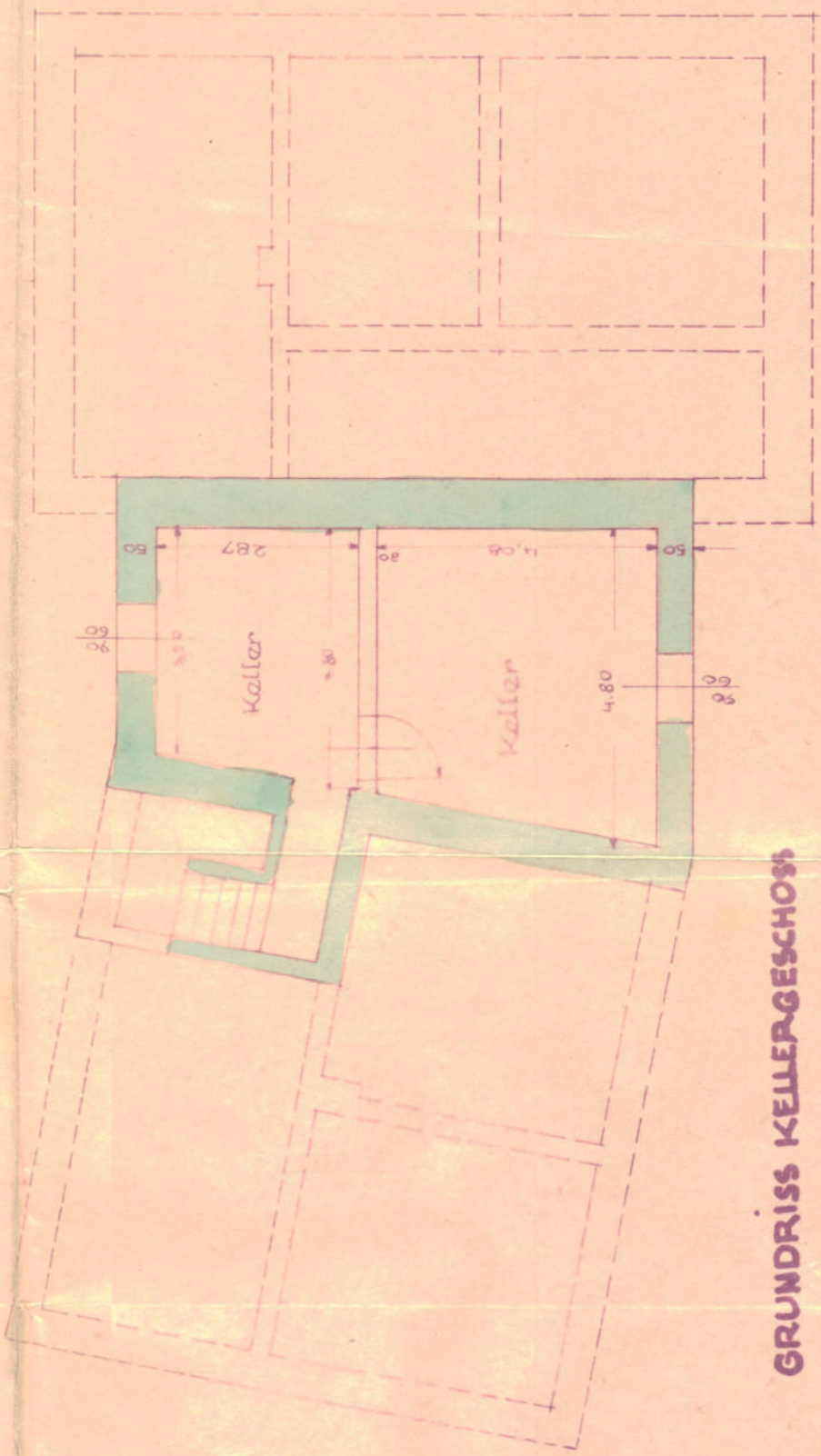
Produktionsgebäude innen



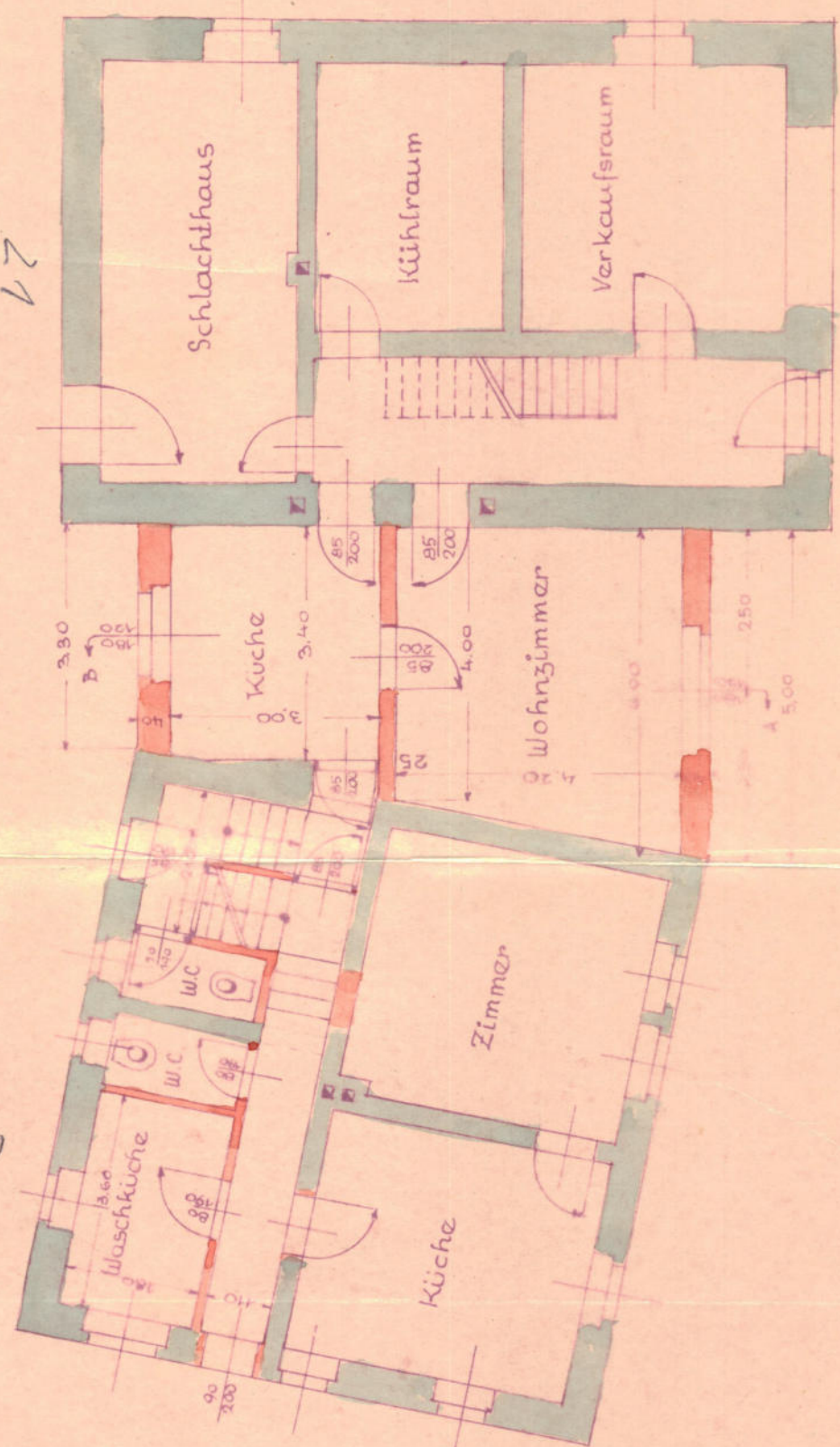
Ansicht ehem. Produktionsgebäude mit Dachterrasse



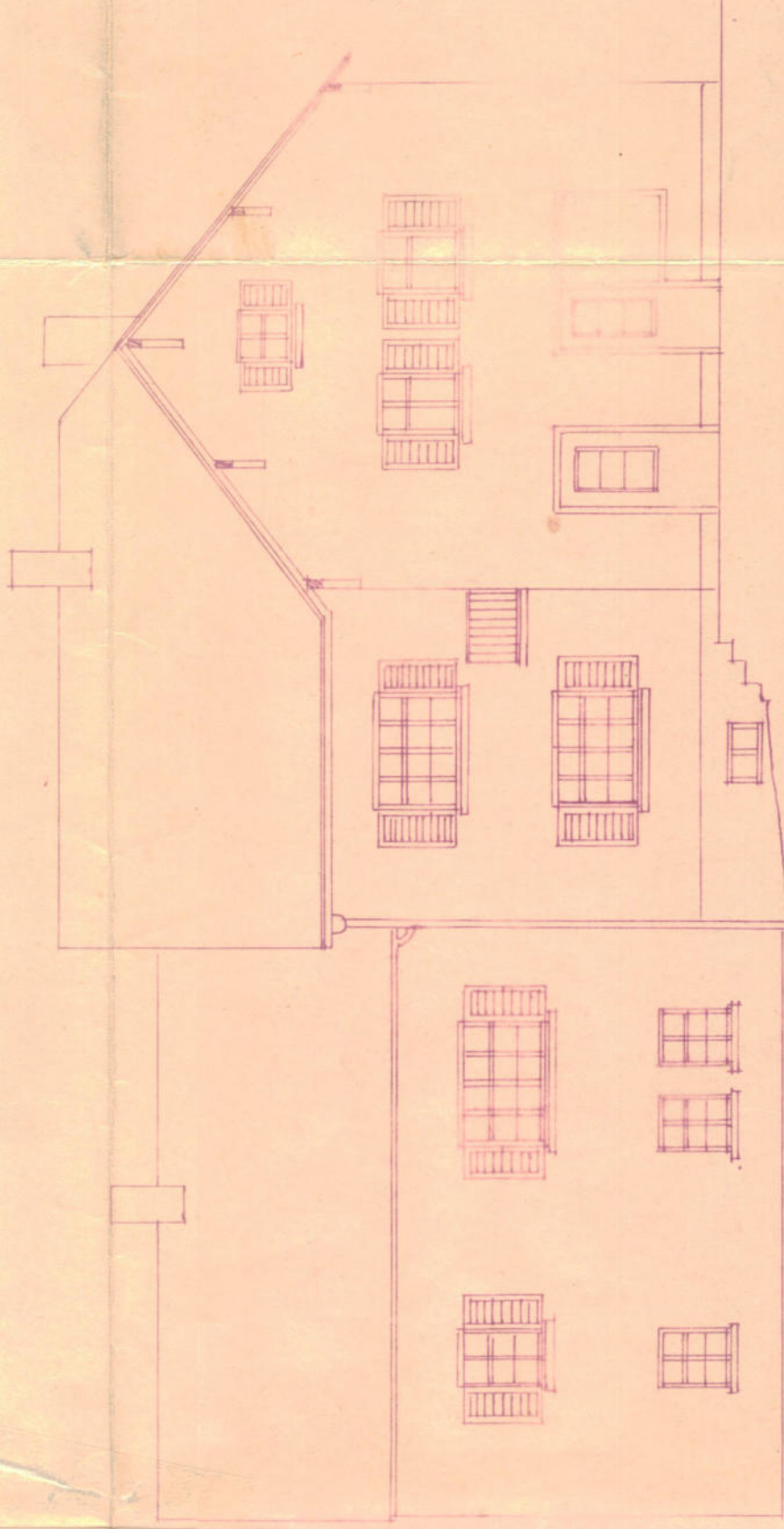
Instandhaltungsrückstau



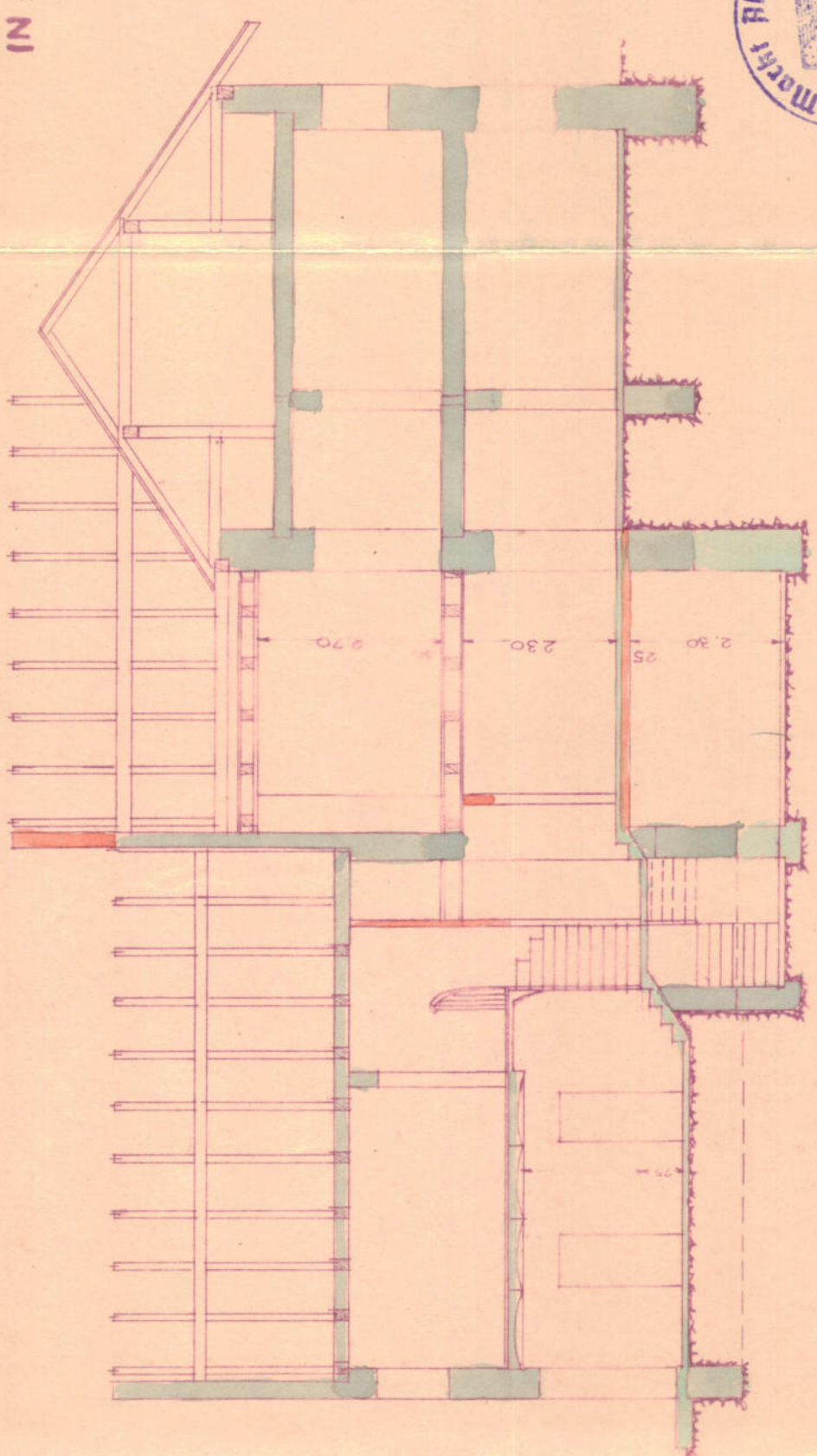
GRUNDRISS KELLERGEOSCHOS



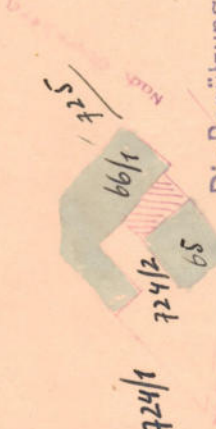
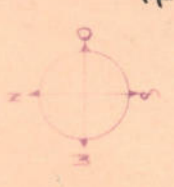
GRUNDRISS ERDGESCHOS



STRASSENANSICHT



SCHNIT A-B



Die Benützungsbewilligung wurde
mit Bescheid des Gemeindefamies
vom 20.12.50 Zl. 605/2/50/11
erteilt.



PLAN ZUR ERWEITERUNG DES WOHNSHAUSES
UND DER FLEISCHEREI DES HERRN M. GERNER
IN ALTHEIM N: 21 BEZIRK BRAUNAU
MASSTAB = 1:100

DER BAUHERR:

Gerner, Karl

Rudolf Wiesner
Baumeister in Altheim
Innkreis, O-Bez.

Gemeindefamie des Marktes Altheim
Die Benützungsbewilligung wurde mit
Bescheid des Gemeindefamies
vom 20.12.50 Zl. 605/2/50/11
erteilt.



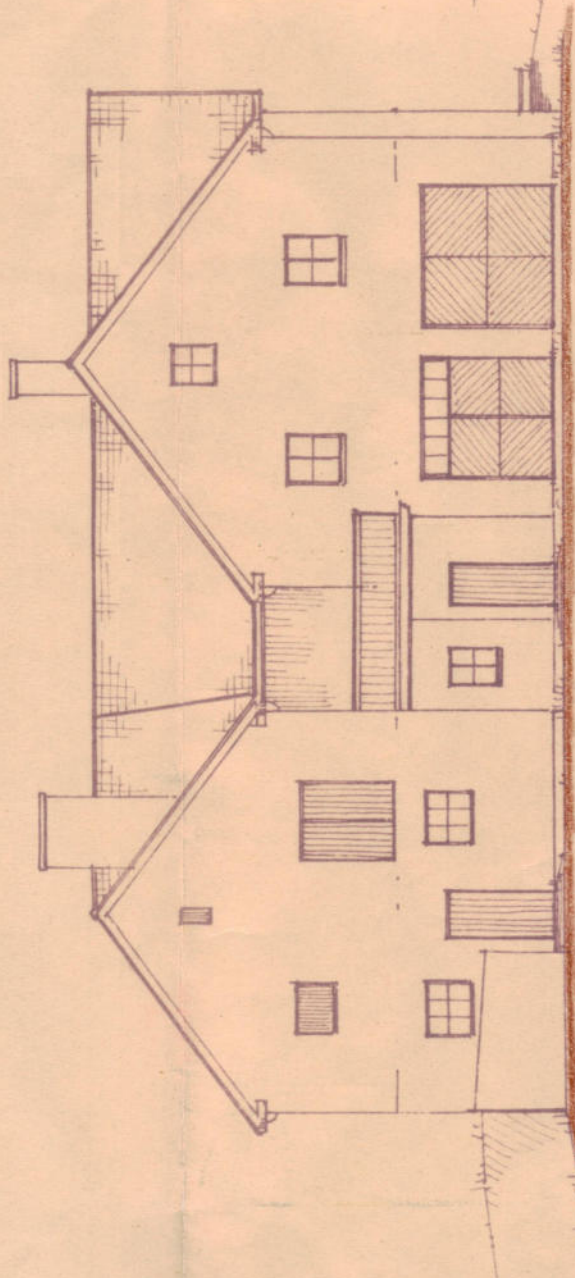
Der Bürgermeister:
Wiesner

AUSBAUPLAN ZUR ERWEITERUNG DER FLEISCHAUEREI IN ALTHEIM, 1:100.

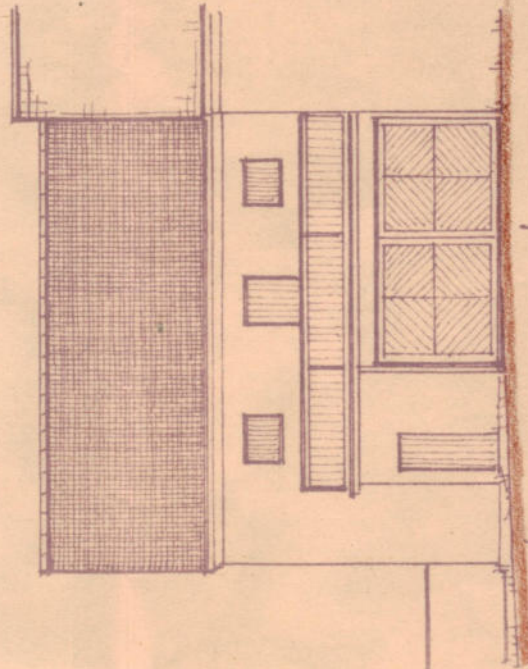
PARZ. N. 21 DES HEEREN MATTHIAS GERNEZ, ST. ULLICH 21, KATESTRALGEMEINDE WAYKADING.

VERBAUT 91,2 m

ANSICHTEN, 1:150.

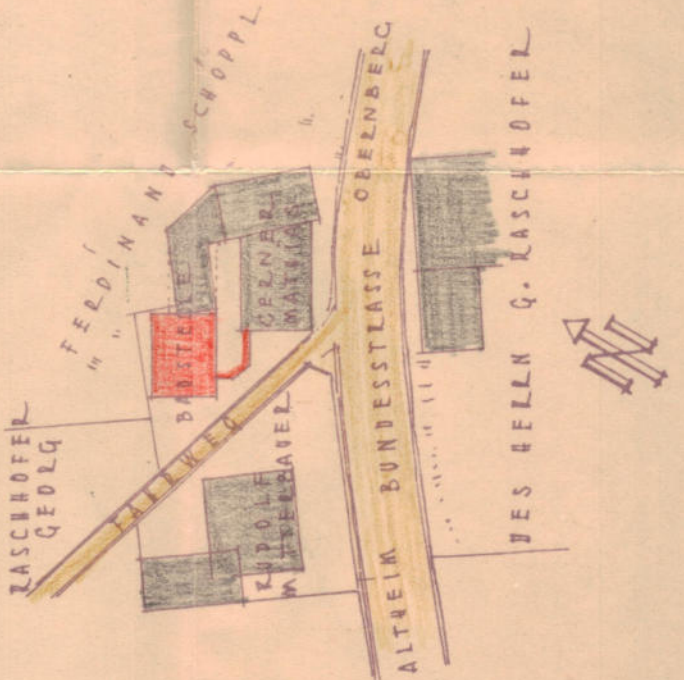


ANSICHT VOM FAHRWEG.

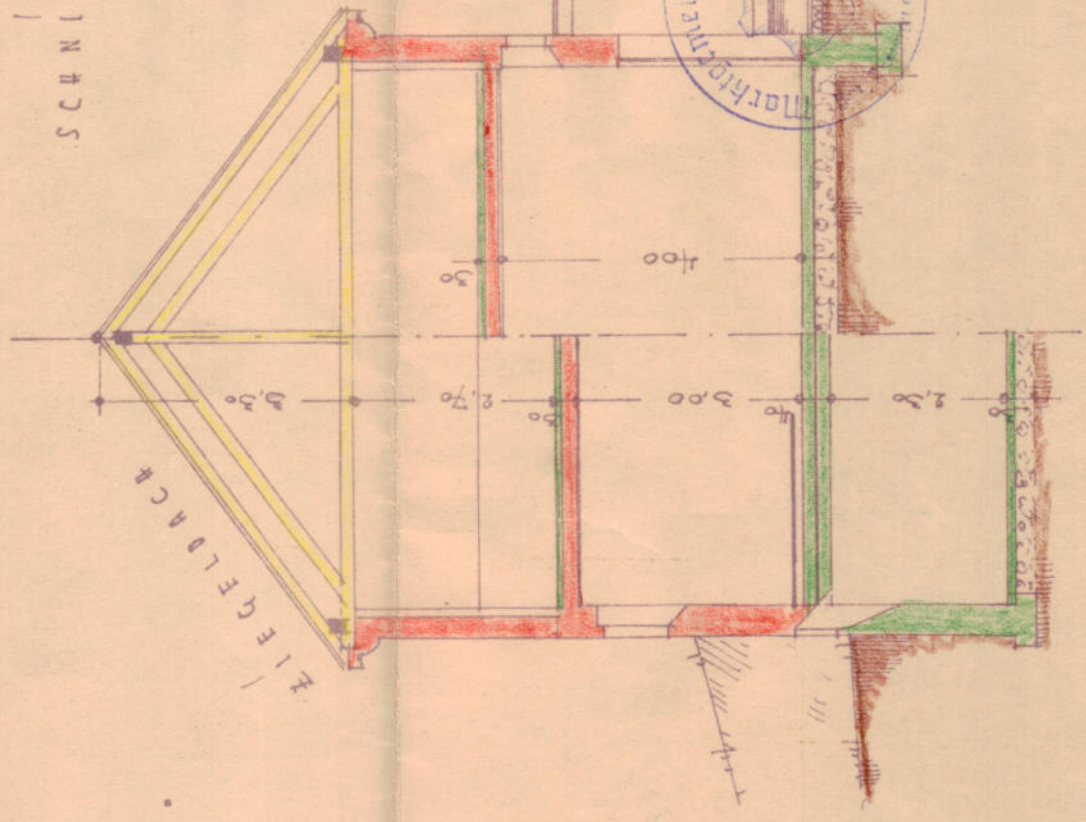


ANSICHT DER EINFART

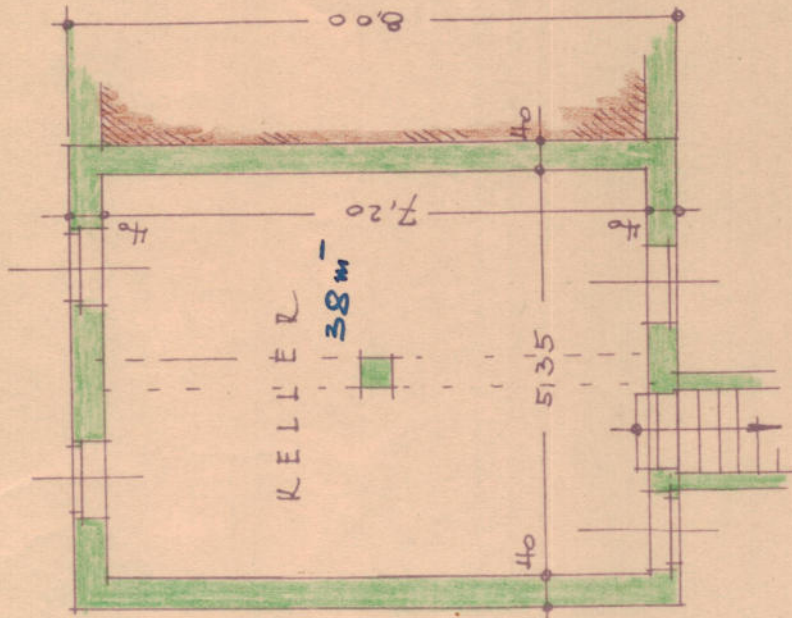
SITUATION, 1:1000.



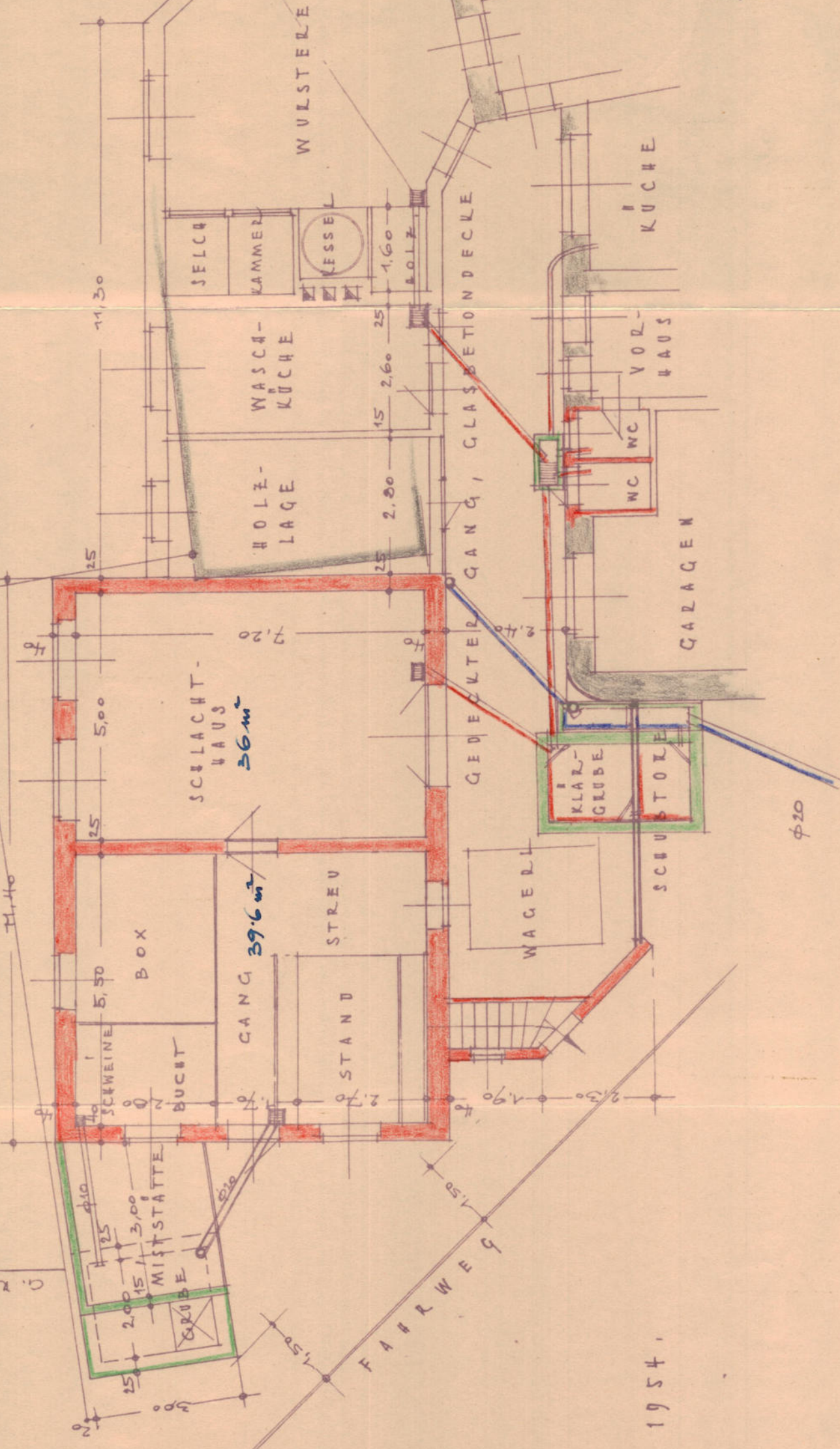
SCHNITT



KELLER



ERDGESCHOSS.



ALTHEIM, MÄRZ 1954.

Gemeindeamt des Marktes Altheim
Die Baubewilligung wurde mit
Bescheid des Gemeindeamtes
vom 4. Okt. 1954, 1. 605/2, 4. 2. 34
erteilt.



Der Bürgermeister:
W. W. W.

J. & F. Hütter
Baumeister, Zimmerer mit Säge-
werk
Altheim, Oberberg

W. W. W.

BAUHERZ:

Guttm. Mühlgrub

BAUFIRMA:

Ing. Rudolf Wiesner
Baumeister
ALTHEIM OB. ÖST.

BAUBEHÖRDE:

Die Baubewilligung wurde mit
Bescheid des Gemeindevorstandes
vom 6.9.60...
ertheilt.

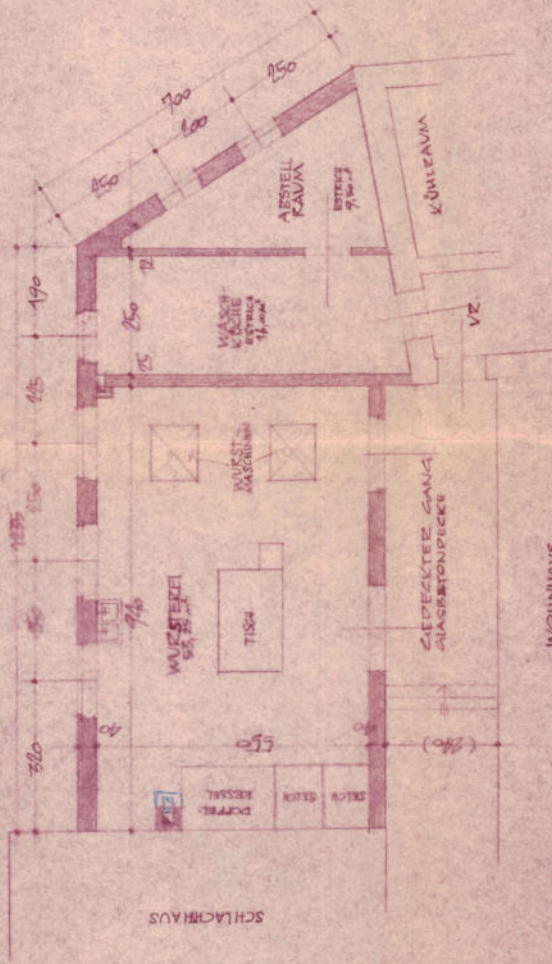
Bürgermeister:

M. Müller



NORDWESTANSICHT

ERDGESCHOSS



SCHNITT

ALTHEIM, 7. JULI 1960
177-887/60-1

M. F. G.
K

ÄNDERUNG
DES PLANES ÜBER DIE
WURSTERANLAGE DES HR.
MATTHIAS GERNER, FLEISCH-
HAVERMEISTER IN ALTHEIM,
ST. VLRICH 21.

EINREICHPLAN
M:1:100

Die Benützungsbewilligung wurde
mit Bescheid des Gemeindevorstandes
vom 10.10.1963, 60572/62/516
erteilt.

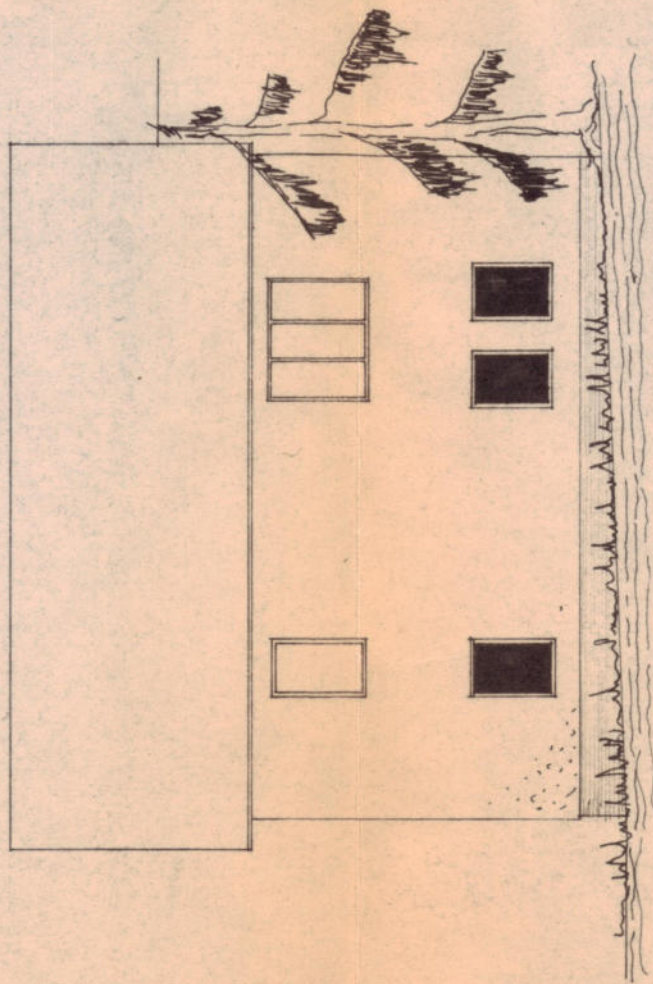
SITUATION

M: 1:500

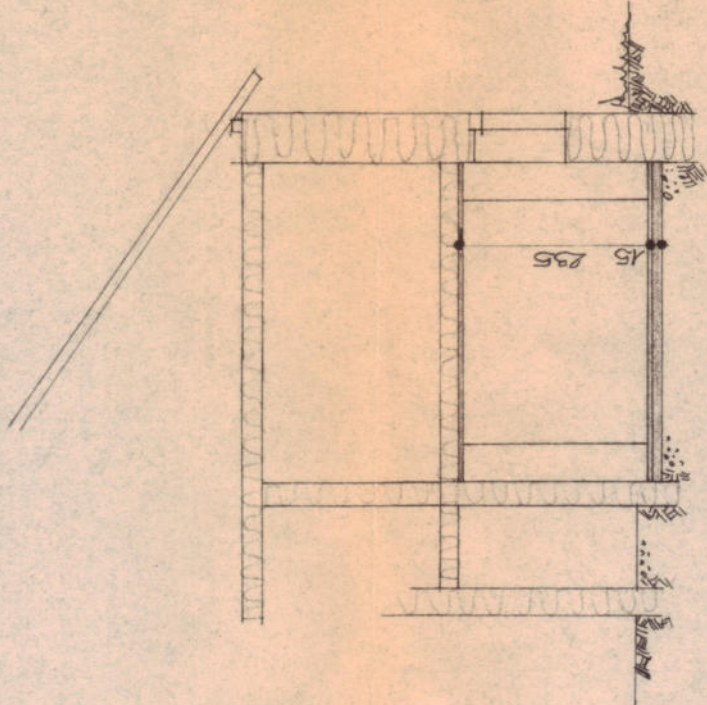
Der Bürgermeister:

Rudolf Fritzsche

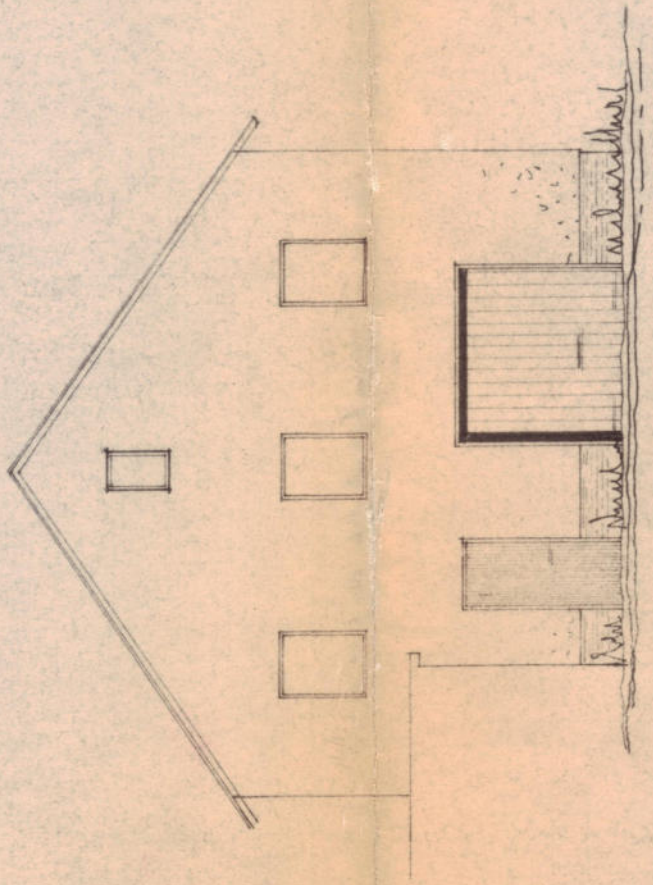




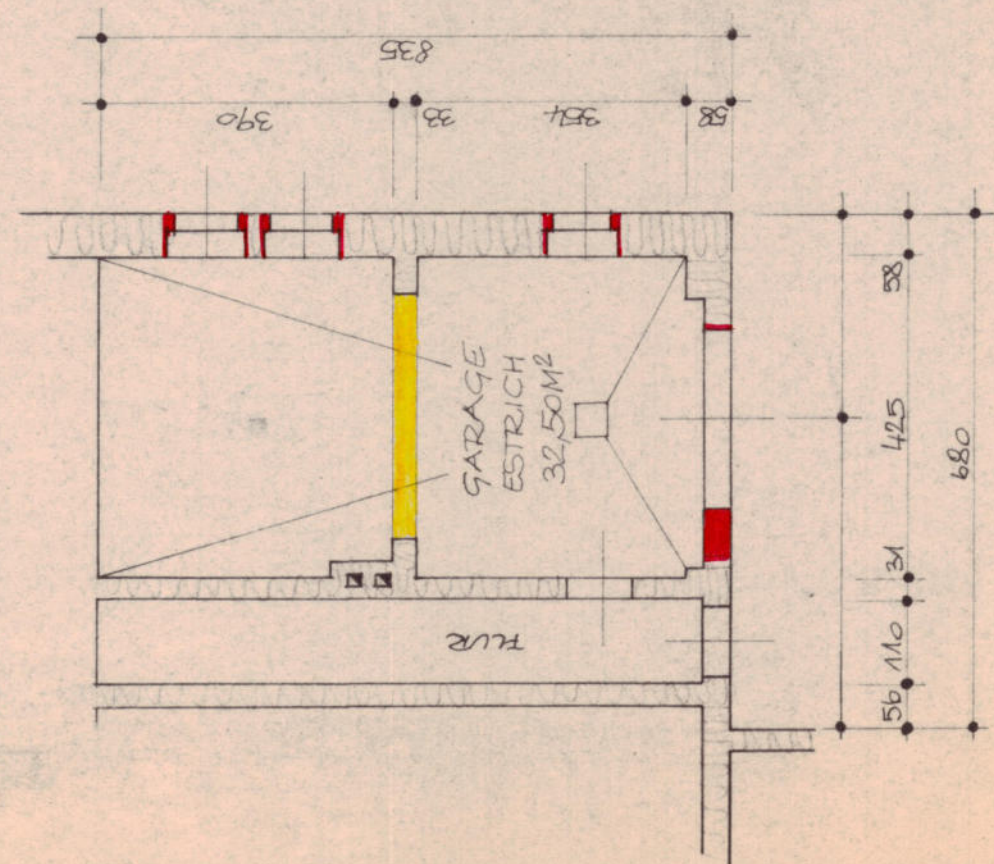
SO - ANSICHT



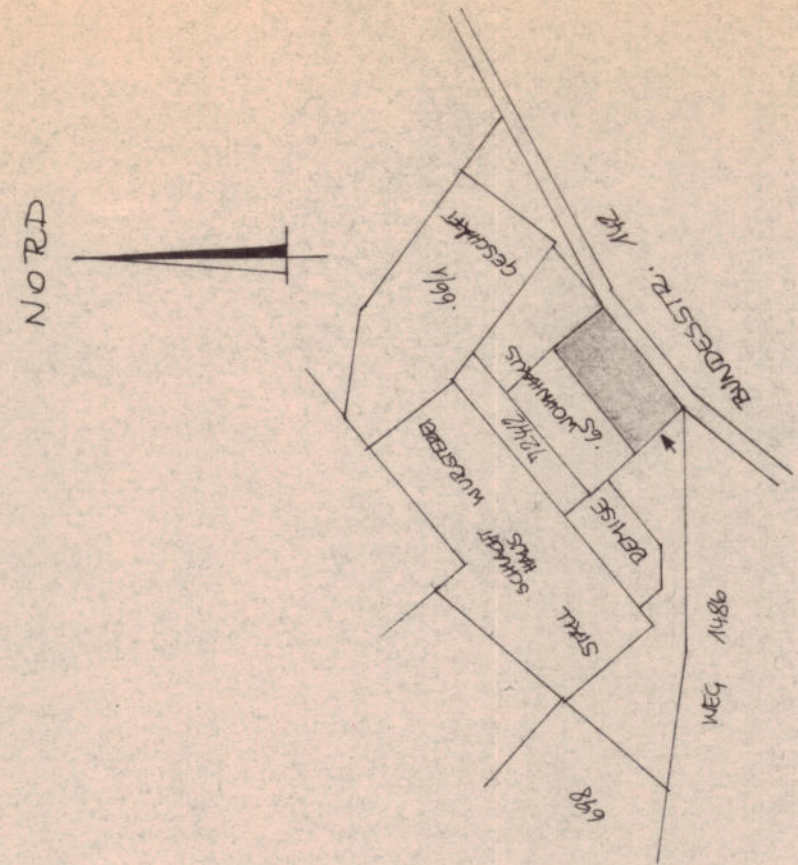
SCHNITT



SW - ANSICHT



GRUNDRISS



LAGEPLAN



BAUHERR
Gerner Mathias

Ing. Rudolf Wiesner
Baumeister
ALTHEIM, OB. OÖ.

BAUMEISTER

BAUBEHÖRDE
Die Baubewilligung wurde mit
Bescheid des Gemeindeamtes
vom 24.11.1967 Zl. 153/96 H. 1083
erteilt.

23.11.67

Der Bürgermeister



WIESNER-HAGER · ALTHEIM · O.Ö.
HOCH-, TIEF- UND STAHLBETONBAU

BAUHERR: GERNER MATHIAS
ALTHEIM, ST. ULRICH 21

GARAGENEINBAU
EINREICHPLAN

GEZ.: 18.9.67. 90
GEPR.: 20.9.67. 10
CEANDERT:
M.: 1=100
PL.-NR.: 161-2115/67



LEGENDE

NACHBARZUSTIMMUNG

NR	NAME	ANSCHRIFT
1		
2		
3		
4		
5		
6		
7		
8		
9		
10		
11		
12		
13		
14		
15		
16		
17		
18		
19		
20		
21		
22		
23		
24		
25		
26		
27		
28		
29		
30		
31		
32		
33		
34		
35		
36		
37		
38		
39		
40		
41		
42		
43		
44		
45		
46		
47		
48		
49		
50		
51		
52		
53		
54		
55		
56		
57		
58		
59		
60		
61		
62		
63		
64		
65		
66		
67		
68		
69		
70		
71		
72		
73		
74		
75		
76		
77		
78		
79		
80		
81		
82		
83		
84		
85		
86		
87		
88		
89		
90		
91		
92		
93		
94		
95		
96		
97		
98		
99		
100		

[illegible]

EINREICHPLAN

1:100

OBJEKT ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN IN EINEM BEST GEBÄUDE

ERRICHTUNG VON WOHNUNGEN IN EINEM BEST. GEBÄUDE

BAUHERR	Nikola Ivankovic
DATUM	St. Ulrich 9 4950 Altheim
GRUNDLAGEINTRAUFEN	

BAUHERR	Nikola Ivankovic
DATUM	St. Ulrich 9
	4950 Altheim
	GRUNDLAGEPLAN TOWERN

BAUBEHÖRDE

BAUBEHÖRDE

BAUFÜHRER	PLANVERFASSER
-----------	---------------

BAUFÜHRER	PLANVERFASSTER
-----------	----------------

Ich bestätige, die Übernahme der Verantwortung der gesamten
 des Elternteils, dass ohne mein Zutun, Beteiligte
 Ich erkläre, dass das oben angeführte Beteiligte mit
 Meinem Namen. Dies mit allen kognitiven, moralischen, finanziellen

Ich bestätige, die Übernahme der [Bewertung der gesamten
des Elementes] für den oben angelegten Zweck.

T:\Hospel\Wankovic
DATE NAME
ALTHEIM, 03.10.2014
ORT/DATUM

IH
GZEICHNET
GEPRIEFT
5849 / 2014
PLAN NR./JAHR

T: \Hospet\Wankovic	IH	GEZEICHNET	GEPRÜFT
DATE/NAME		5849 / 2014	PLAN NR./JAHR
ALTHEIM, 03.10.2014			
ORT/DAUM			

INHALT:	M:1:100
Grundrisse	M:1:100
Schnitte	M:1:1000
ageplan	M:1:100
nsichten	M:1:100

NHALT:	Mt:1:100
Grundrisse	Mt:1:100
Schnitte	Mt:1:1000
geplan	Mt:1:100
nsichten	Mt:1:100

WIEHAG Hoch-Tiefbau GmbH & Co KG
A-4950 ALTHEIM LINZERSTR. 24
Tel. 07723/465 Fax 07723/465-409
E-Mail: hochtief@wiehag.com

WIEHAG Hoch-Tiefbau GmbH & Co KG
A-4950 ALTHEIM LINZERSTR. 24
Tel. 07723/465 Fax 07723/465-409
E-Mail: hochtief@wiehag.com

Mit Hinweis auf das Urheberrecht teilen wir mit, daß diese Ausarbeitung auch in abgeänderter Form, weder Dritten gezeigt noch weitergegeben werden darf.

Mit Hinweis auf das Urheberrecht teilen wir mit, daß diese Ausarbeitung auch in abgeänderter Form, weder Dritten gezeigt noch weitergegeben werden darf.



Kontoblatt Kunde

Person: **50344, Ivankovic Nikola, St. Ulrich 9, Tür 1, 4950 Altheim** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Einfamilienhaus, St. Ulrich 9, 4950 Altheim**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Offen	Ust	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	772,80	24,15	24,15				796,95		796,95	
4	Abfallgebühr	1.576,79	63,54	57,76				1.640,33		1.491,22	149,11
54	Kanalgebühr n. Wasserzähler	5.813,90	226,10	205,55	5,78			6.040,00	20,55	5.490,91	549,09
56	Kanalgebühr Dachabwässer	3.036,94	103,95	94,50	9,45			3.140,89		2.855,33	285,56
59	Zählermiete Kanal/Wasserzähler	94,95						94,95		86,25	8,70
601	Säumniszuschlag	168,15						168,15		168,15	
602	Mahngebühr	77,53						77,53		77,53	
604	Gerichtsgebühren	137,00						137,00		137,00	
Summe		11.678,06	417,74	381,96	35,78			12.095,80		11.103,34	992,46

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 8

Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
für Gst. Nr. .65 und andere, EZ 267 und 207, KG 40228 Weyrading

Vergleichs- wert	Katastral- gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m ²	Preis/m ²	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf- vertrag)	Valor- Zeitraum in Jahren	Wertent- wicklung in % p.a.*	Wertent- wicklung gesamt	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge			valorisierter, validierter und Preis
												+ +5% Größe	- -15% Lage	gesamt	
1	40228	963	350/3	K	1380 m ²	140,00 €	15.03.2024	1,22	1,13%	1,38%	141,93 €			-10,00%	127,74 €
2	40224	852	1754/42	W	1034 m ²	125,73 €	12.04.2024	1,14	1,13%	1,29%	127,35 €	+2,5% Größe	-10% Lage	-7,50%	117,80 €
3	40228	1214	321/10	W	862 m ²	109,05 €	03.07.2024	0,92	1,13%	1,04%	110,18 €		-10% Lage	-10,00%	99,17 €
4	40224	559	1982/16	W	933 m ²	101,82 €	28.06.2024	0,93	1,13%	1,05%	102,89 €		-10% Lage	-10,00%	92,60 €

durchschnittliche Preisentwicklung Bezirk Braunau am Inn, normale Baugrundstücke, Immobilienpreispiegel 2025

Summe

arithmetisches Mittel

Bodenwert / m² gerundet

437,31 €

109,33 €

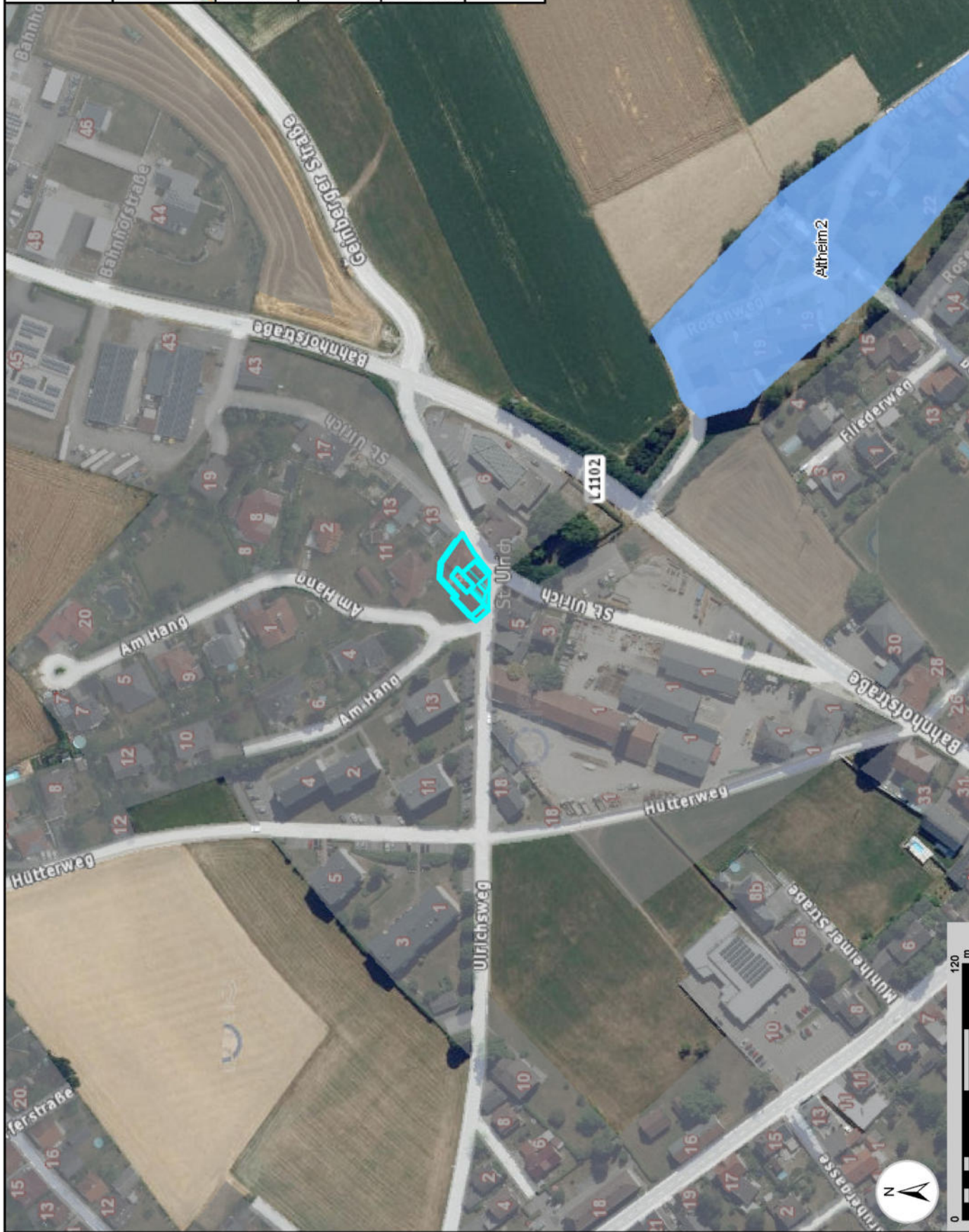
109,00 €



DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab M 1:2 500
links unten: 7486 346002
rechts oben: 6816 346458
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 19.03.2025

Digitales Österreichisches
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 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.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000

links unten: 7311 346149

rechts oben: 7044 346331

MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV

Verwendung

k.A.

Ersteller

guest (guest)

Erstellungsdatum: 08.07.2025

Digitales Österreichisches

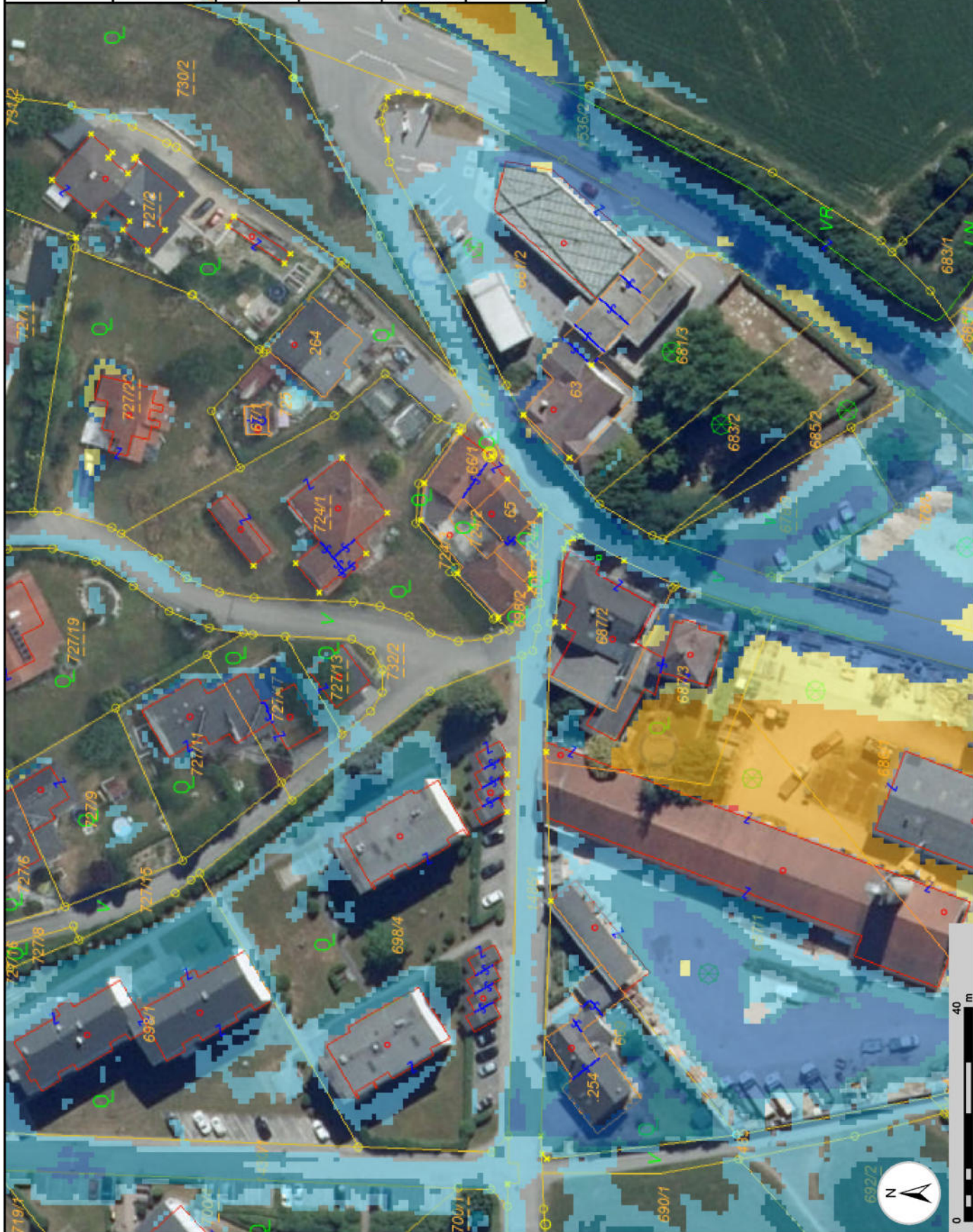
Raum-Informationssystem [DORIS]

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

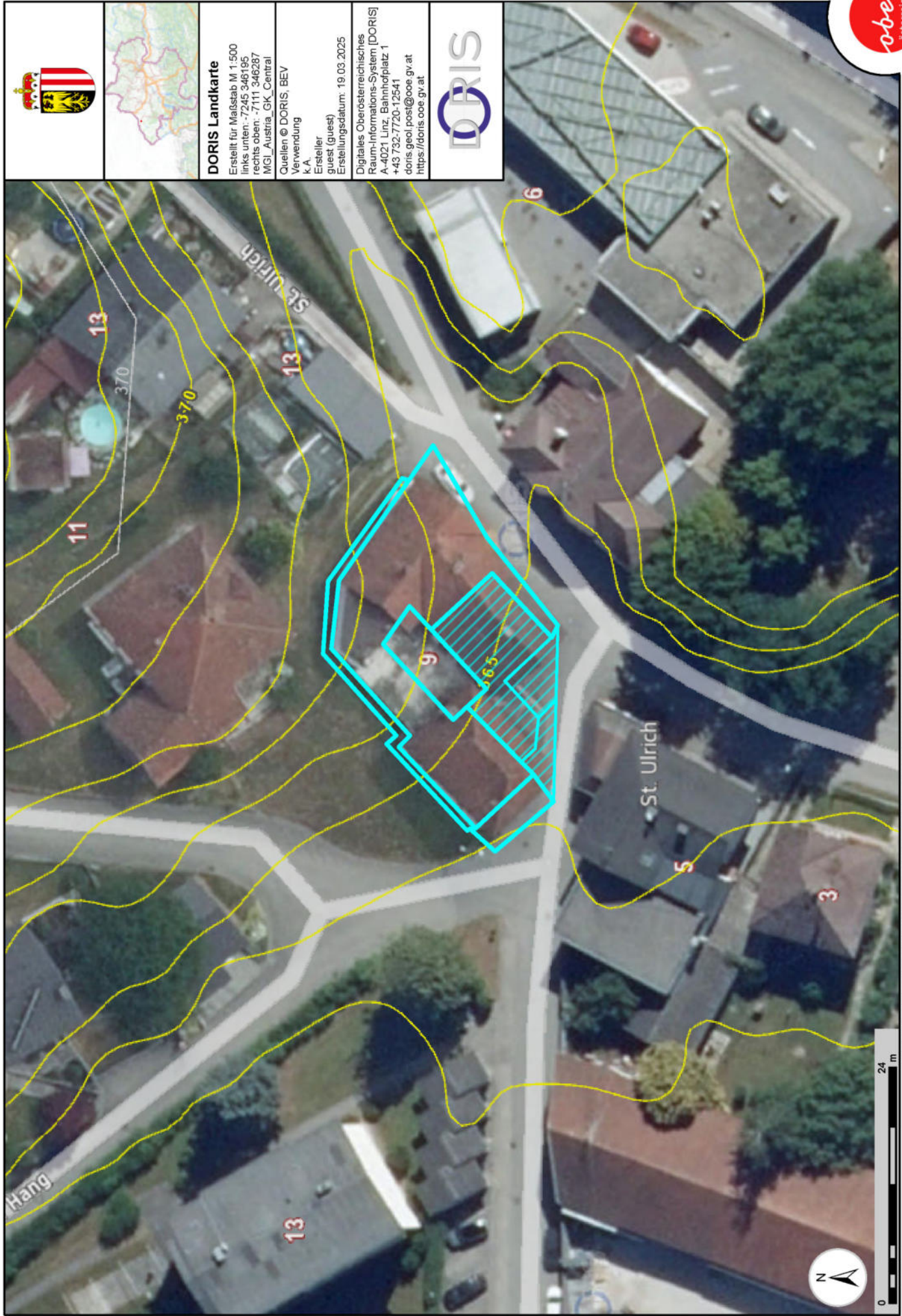
+43 732-7720-12541

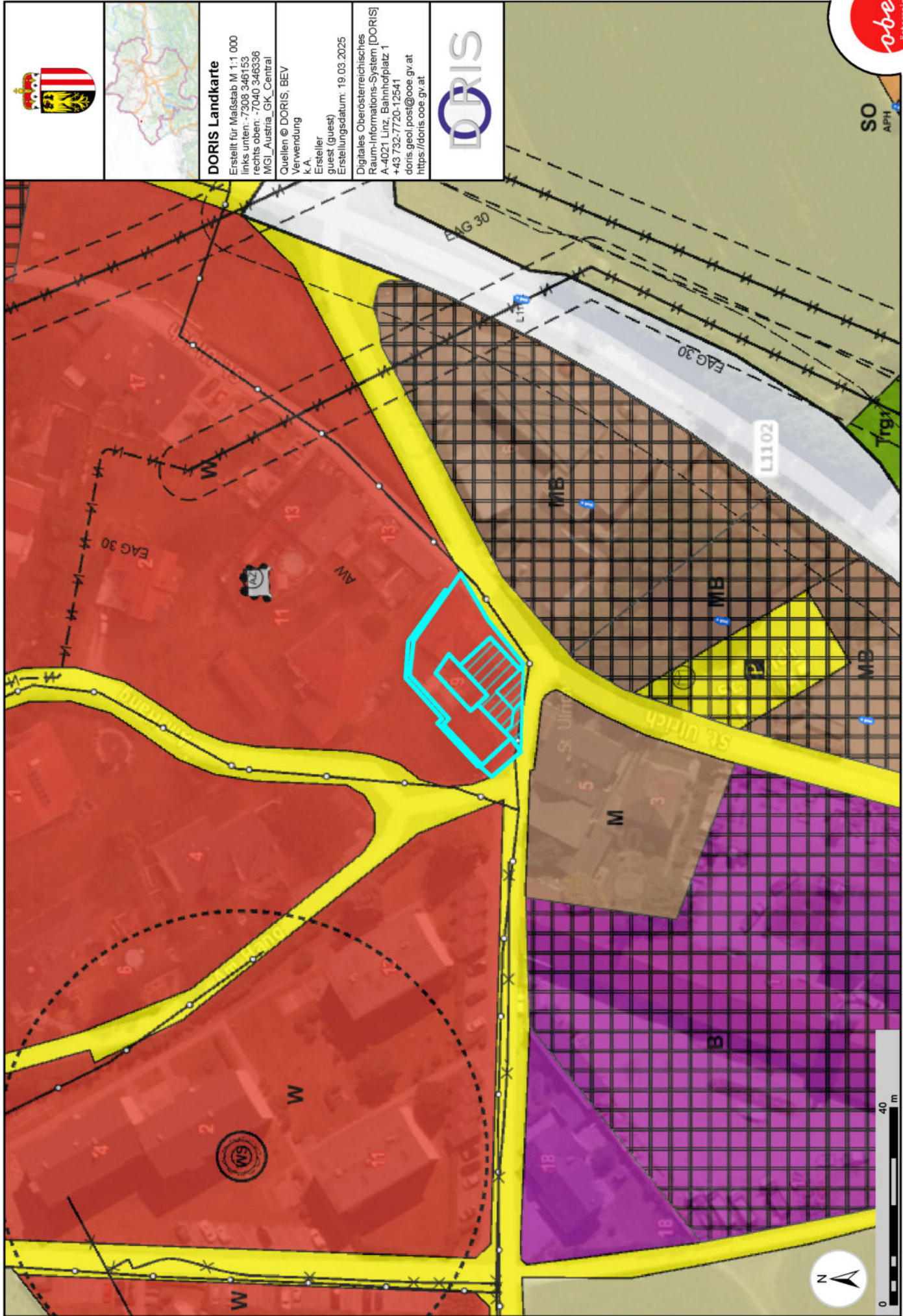
doris.geol.post@ooe.gv.at

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



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





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40228 Weyrading
BEZIRKSGERICHT Braunau am Inn

EINLAGEZAHL 267

Letzte TZ 2733/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.65	Bauf.(10)	123	
698/3	Gärten(10)	21	
724/4	Gärten(10)	30	
GESAMTFLÄCHE		174	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 789/1927 RECHT des Wasserbezuges, des Gehens und der Benützung ob Gst
724/2 für Gst .65
- 2 a 789/1927 RECHT der Herhaltung des Brunnens, Abortes und Fahrweges wider
EZ 207 für Gst .65

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/1
Nikola Ivankovic
GEB: 1993-03-08 ADR: St. Ulrich 9, Altheim 4950
f 2726/2013 IM RANG 1667/2013 Kaufvertrag 2013-07-03 Eigentumsrecht
g gelöscht

***** C *****

- 1 a 216/1916
DIENSTBARKEIT der Benützung des Hausbrunnens
gem Abs IV Kaufvertrag 1916-02-29 für Gst .63
b 789/1927 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 207
- 2 a 789/1927
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 724/4
gem Abs III Kaufvertrag 1927-08-13 für Gst .66/1
- 3 a 789/1927
REALLAST der Herhaltung des Hausbrunnens, Abortes,
Fahrweges und Zaunes gem Abs III Kaufvertrag 1927-08-13
für Gst .66/1
- 4 a 3261/2013 Pfandurkunde 2013-07-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 3261/2013 Simultanhaftung mit
EZ 207 und EZ 267
d 2100/2024 Hypothekarklage (32 Cg 63/24 a - LG Ried i. I.)
e 2733/2024 ZWANGSVERSTEIGERUNG siehe C-LNR 21
- 8 a 706/2015 Pfandurkunde 2015-01-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich

- Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
- c 706/2015 Simultanhaftung mit EZ 207 EZ 267
- 10 a 419/2019 gleichzeitig mit 420/2019 Zahlungsbefehl 2018-12-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.983,84
samt 4 % Z aus EUR 670,02 ab 10.10.2018
4 % Z aus EUR 2.293,82 ab 10.10.2018
Kosten EUR 367,32 samt 4 % Z seit 6.12.2018
Kosten EUR 377,04
für Lohbergerger Haustechnik GmbH (FN 277485t)
4 E 371/19 z
- b 419/2019 Simultanhaftung mit EZ 207 EZ 267
- 16 a 3451/2022 Pfandurkunde 2022-11-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Raiffeisenbank Region Braunau eGen (FN 110979f)
- b 3451/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 207 KG 40228 Weyrading C-LNR 22
EZ 267 KG 40228 Weyrading C-LNR 16
- 17 a 1795/2023 Zahlungsbefehl 2022-01-05, Bewilligung der Fahrnis-
und Gehaltsexekution 2023-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.049,60
samt 4 % Z aus EUR 5.049,60 ab 16.8.2022
Kosten EUR 569,86 samt 4 % Z seit 5.12.2022
Kosten EUR 392,36, EUR 35,--, Kosten EUR 511,14 für
teamCon GmbH (FN 414513d)
4 E 2049/23 w
- b 1795/2023 Simultanhaftung mit EZ 267 und EZ 207
- 18 a 2877/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 9.100,--
samt 4 % Z aus EUR 9.100,-- seit 20.09.2022
Kosten von EUR 633,27, Kosten EUR 672,33, Kosten EUR 678,83
für Johann Redinger geb. 06.05.1954
8 E 13/23 p
- 19 a 2996/2023 Zahlungsbefehl 2023-07-26
PFANDRECHT vollstr EUR 536,20
4 % Z aus EUR 371,20 ab 27.1.2023
4 % Z aus EUR 20,-- ab 15.2.2023
4 % Z aus EUR 145,-- ab 23.7.2023
Kosten EUR 212,60 s. 4 % Z seit 26.7.2023
EUR 212,10 EUR 219,60 für
MobilMotion GmbH (FN 309805x)
4 E 3562/23w
- b 2996/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 207 267
- 20 a 1462/2024 Urteil 2022-09-15
PFANDRECHT vollstr. EUR 8.600,--
Kosten EUR 216,90
Kosten EUR 319,40 für
Republik Österreich (Einbringungsstelle Wien)
4E 1863/24 v
- b 1462/2024 Simultan haftende Liegenschaften EZ 207 267
- 21 a 2733/2024 IM RANG 3261/2013 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 164.382,51 samt 2,25 % Zinsen pro Vierteljahr aus EUR
678,51 seit 02.09.2024, sowie samt 1,56 % Zinsen pro
Vierteljahr aus EUR 163.704,00, jeweils vierteljährlich
kapitalisiert zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12., sowie
der Prozesskosten von EUR 7.037,72 samt 4 % Zinsen seit
04.10.2024, Kosten EUR 1.942,87 für Sparkasse
Oberösterreich Bank AG (FN 078633m)
8 E 14/24 m

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

07.03.2025 12:14:57

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40228 Weyrading
BEZIRKSGERICHT Braunau am Inn

EINLAGEZAHL 207

Letzte TZ 2733/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.66/1	GST-Fläche	316	
	Bauf.(10)	280	
	Gärten(10)	36	
698/2	Gärten(10)	24	
724/2	Gärten(10)	49	St. Ulrich 9
724/3	Gärten(10)	38	
GESAMTFLÄCHE		427	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 789/1927 RECHT des Gehens und Fahrens über Gst 724/4 für Gst .66/1
- 2 a 789/1927 RECHT der Herhaltung des Hausbrunnens, Abortes, Fahrweges und Zaunes wider EZ 267 für Gst .66/1

***** B *****

- 3 ANTEIL: 1/1
Nikola Ivankovic
GEB: 1993-03-08 ADR: St. Ulrich 9, Altheim 4950
c 2726/2013 IM RANG 1667/2013 Kaufvertrag 2013-07-03 Eigentumsrecht
d gelöscht

***** C *****

- 1 a 216/1916
DIENSTBARKEIT der Benützung des Hausbrunnens
gem Abs IV Kaufvertrag 1916-02-29 für Gst .63
b 287/1927 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus EZ 237
- 2 a 789/1927
DIENSTBARKEIT des Wasserbezuges, des Gehens und der
Benützung ob Gst 724/2 gem Abs III Kaufvertrag 1927-08-13
für Gst .65
- 3 a 789/1927
REALLAST der Herhaltung des Brunnens, Abortes und Fahrweges
gem Abs III Kaufvertrag 1927-08-13 für Gst .65
- 5 a 1392/1961 899/1982 2220/1994
DIENSTBARKEIT des Fahrens über Gst 698/2
gem Abs VIII Tauschvertrag 1961-06-21
für Gst 727/1 727/19 727/25 727/26
- 6 a 3261/2013 Pfandurkunde 2013-07-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 3261/2013 Simultanhaftung mit

- EZ 207 und EZ 267
d 2100/2024 Hypothekarklage (32 Cg 63/24 a – LG Ried i. I.)
e 2733/2024 ZWANGSVERSTEIGERUNG siehe C-LNR 27
- 10 a 706/2015 Pfandurkunde 2015-01-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 706/2015 Simultanhaftung mit EZ 207 EZ 267
- 11 a 1899/2015 Rückstandsausweis 2015-07-16
PFANDRECHT vollstr EUR 1.597,15
Kosten EUR 124,50 für
Stadtgemeinde Altheim
4 E 2167/15 m
- 13 a 2963/2016 Rückstandsausweis 2016-08-10
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.947,41
Kosten EUR 172,50 für
Stadtgemeinde Altheim
4 E 3053/16 g
- 14 a 419/2019 gleichzeitig mit 420/2019 Zahlungsbefehl 2018-12-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 2.983,84
samt 4 % Z aus EUR 670,02 ab 10.10.2018
4 % Z aus EUR 2.293,82 ab 10.10.2018
Kosten EUR 367,32 samt 4 % Z seit 6.12.2018
Kosten EUR 377,04
für Lohberger Haustechnik GmbH (FN 277485t)
4 E 371/19 z
b 419/2019 Simultanhaftung mit EZ 207 EZ 267
- 19 a 3035/2021 Zahlungsbefehl 2018-10-23
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.141,05
samt 4 % Z aus EUR 1.141,05 ab 24.9.2018
Kosten EUR 284,84 samt 4 % Z ab 31.8.2019
Kosten EUR 255,74, EUR 28,25, EUR 35,--, EUR 277,92 für
Santander Consumer Bank GmbH (FN 62610z)
4 E 2498/21 x
- 21 a 3249/2022 Urteil 2022-09-15, Beschluss 2022-10-25
PFANDRECHT vollstr. EUR 9.100,--
samt 4 % Z aus EUR 9.100,-- ab 20.9.2022
Kosten EUR 633,27
Kosten EUR 708,27 für
Johann Redinger geb. 6.5.1954
4 E 3229/22 y
- 22 a 3451/2022 Pfandurkunde 2022-11-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 75.000,--
für Raiffeisenbank Region Braunau eGen (FN 110979f)
b 3451/2022 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 207 KG 40228 Weyrading C-LNR 22
EZ 267 KG 40228 Weyrading C-LNR 16
- 23 a 1795/2023 Zahlungsbefehl 2022-01-05, Bewilligung der Fahrnis-
und Gehaltsexekution 2023-02-06
PFANDRECHT vollstr. EUR 5.049,60
samt 4 % Z aus EUR 5.049,60 ab 16.8.2022
Kosten EUR 569,86 samt 4 % Z seit 5.12.2022
Kosten EUR 392,36, EUR 35,--, Kosten EUR 511,14 für
teamCon GmbH (FN 414513d)
4 E 2049/23 w
b 1795/2023 Simultanhaftung mit EZ 267 und EZ 207
- 24 a 2877/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 9.100,--
samt 4 % Z aus EUR 9.100,-- seit 20.09.2022

Kosten von EUR 633,27, Kosten EUR 672,33, Kosten EUR 678,83
für Johann Redinger geb. 06.05.1954
8 E 13/23 p

25 a 2996/2023 Zahlungsbefehl 2023-07-26

PFANDRECHT

vollstr EUR 536,20

4 % Z aus EUR 371,20 ab 27.1.2023

4 % Z aus EUR 20,-- ab 15.2.2023

4 % Z aus EUR 145,-- ab 23.7.2023

Kosten EUR 212,60 s. 4 % Z seit 26.7.2023

EUR 212,10 EUR 219,60 für

MobilMotion GmbH (FN 309805x)

4 E 3562/23w

b 2996/2023 Simultan haftende Liegenschaften EZ 207 267

26 a 1462/2024 Urteil 2022-09-15

PFANDRECHT

vollstr. EUR 8.600,--

Kosten EUR 216,90

Kosten EUR 319,40 für

Republik Österreich (Einbringungsstelle Wien)

4E 1863/24 v

b 1462/2024 Simultan haftende Liegenschaften EZ 207 267

27 a 2733/2024 IM RANG 3261/2013 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.

EUR 164.382,51 samt 2,25 % Zinsen pro Vierteljahr aus EUR

678,51 seit 02.09.2024, sowie samt 1,56 % Zinsen pro

Vierteljahr aus EUR 163.704,00, jeweils vierteljährlich

kapitalisiert zum 31.03., 30.06., 30.09. und 31.12., sowie

der Prozesskosten von EUR 7.037,72 samt 4 % Zinsen seit

04.10.2024, Kosten EUR 1.942,87 für Sparkasse

Oberösterreich Bank AG (FN 078633m)

8 E 14/24 m

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
