FRUHSTORFER
SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIEN

Realitäten und Sachverständigenbüro
Felix Fruhstorfer
Allg. beeideter u. gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

4931 Mettmach, Uferweg 1
Tel.: 07755/20603
Mobil: 0664/73 80 60 07
felix.fruhstorfer@a1.net
www.f-gutachten.at

Mettmach, 09.10.2026
GZ: 8 E 4/26 v

G U T A C H T E N

zur

Verkehrswertermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:	BG Braunau am Inn KG 40229 Wildenau
Einlagezahl:	278
Grundstück Nr.:	949/24
Bezeichnung der Liegenschaft:	Wohnhaus
Adresse:	Leopoldiweg 1, 4933 Aspach

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit, gerundet:	**€**	**276.218,00**
Last Grundsteuer B, gerundet:	**€**	**272,00**
Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten, gerundet:	**€**	**276.000,00**



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt
   - 1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens 4
   - 1.2. Gutsbestand 5
   - 1.3. Rechte und Lasten 6
   - 1.4. Auftraggeber 6
   - 1.5. Stichtag der Bewertung 6
   - 1.6. Grundlagen und verwendete Unterlagen 6
2. Befund (Lage- und Objektbeschreibung)
   - 2.1. Flächenwidmung/mögliche Bebauung 8
   - 2.2. Lage 8
   - 2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur 8
   - 2.4. Ver- und Entsorgung 9
   - 2.5. Beschreibung des Gebäudes 9
   - 2.6. Aufstellung der Nutzflächen 10
   - 2.7. Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile 10
   - 2.8. Außenanlage 10
   - 2.9. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen 11
   - 2.10. Bestandsverhältnisse 11
3. Gutachten
   - 3.1. Bewertungsgrundsatz 11
   - 3.2. Bewertungsmethode 11
   - 3.3. Begründung / Erläuterungen 11
   - 3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer 12
   - 3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung 12
4. Sachwertverfahren
   - 4.1. Bodenwert 13
   - 4.2. Gebäudewert 13
   - 4.3. Zusammenstellung 15
5. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs 15
6. Zusammenstellung 15

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	2
2	Einreichplan / Grundrisse	2
3	Kontoblatt der Marktgemeinde Aspach	2
4	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
5	Auszug Teilungsplan DI Josef Wagneder vom 09.03.2026	5
6	Auszug Hangwasserhinweiskarte mit Legende	2
7	HORA Pass	2
8	Orthofotos mit und ohne Angabe der Höhenschichten	2
9	Flächenwidmungsplan	1
10	Auszug aus der digitalen Katastralmappe	1
11	Grundbuchsauszug	2

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

Abs. ..... Absatz
Aufl. ..... Auflage
BG ..... Bezirksgericht
BGBl. ..... Bundesgesetzblatt
BGFl. ..... Bruttogeschoßfläche
Bklz. ..... Bodenklimazahl
DG ..... Dachgeschoß
EAVG ..... Energieausweis-vorlagegesetz
EG ..... Erdgeschoß
EMZ ..... Ertragsmesszahl
EO ..... Exekutionsordnung
EZ ..... Einlagezahl
fm ..... Festmeter
ger. ..... gerundet
GFZ ..... Geschoßflächenzahl
GL ..... Geschäftslokal
Gst ..... Grundstück
GZ ..... Geschäftszahl
HG ..... Hauptgebäude
HWB ..... Heizwärmebedarf
HP ..... Hochparterre
i.d.F.d. ..... in der Fassung der
i.S.d. ..... im Sinne des
KG ..... Katastralgemeinde, Kellergeschoß
KFZ ..... Kraftfahrzeug
LBG ..... Liegenschaftsbewertungs-gesetz
leg. cit. ..... legis citatae (der zitierten Vorschrift)
lit. ..... litera (Buchstabe)
LNr. ..... laufende Nummer
MRG ..... Mietrechtsgesetz
NG ..... Nebengebäude
NFl. ..... Nutzfläche
Nr. ..... Nummer
ÖEK ..... örtliches Entwicklungs-konzept
OG ..... Obergeschoß
RichtWG ..... Richtwertgesetz
TG ..... Tiefgarage
UG ..... Untergeschoß
VWGH ..... Verwaltungsgerichtshof
WEG ..... Wohnungseigentums-gesetz
WH ..... Wohnhaus
Whg. ..... Wohnung
WNFl. ..... Wohnnutzfläche
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: 8 E 4/26 v des BG Braunau am Inn, gemäß Anordnung der Schätzung vom 04.05.2026 und vom 23.06.2026.

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 (keine due dilligence). Beruht ein Gutachten auf einer falschen Rechtsansicht, so behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Eine etwaige Haftung für Rechtsfragen wird ausgeschlossen.

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

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte und etwaiger außerbücherlicher Lasten, sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten sind.
Dies gilt insbesondere für Lasten, die Kraft Gesetzes Dritten gegenüber wirken, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind (wie zB Nutzungsrechte, Gebühren und Abgaben, Rückstände oder sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen).

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

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

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

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

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass sich der ermittelte Verkehrswert in einer üblichen Bandbreite von +/- 10 % 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 das Altlastenportal überprüft. Weitere standortbezogene Erhebungen werden nicht durchgeführt, sofern sich keine besonderen Verdachtsmomente ergeben.
Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kontaminierungen auch über das Grundwasser auf Nachbarliegenschaften ausdehnen können.
Um eine Belastung/Verunreinigung des Untergrundes und des Grundwassers möglichst gänzlich ausschließen zu können, wäre eine weitergehende Untersuchung durch einen Umweltsachverständigen nötig, welche durch den Liegenschaftseigentümer/Auftraggeber gesondert zu beauftragen wäre.
Der unterzeichnende Sachverständige haftet nicht für Bodenverunreinigungen – egal welcher Art – die nachträglich hervorkommen oder bei der Befundaufnahme der Liegenschaft nicht festgestellt werden.

1.2 Gutsbestand:

siehe beiliegenden Grundbuchsauszug
siehe beiliegenden Teilungsplan

EZ 278, KG 40229 Wildenau	Gst. Nr. 949/24	1.144,00 m² NEU

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte Rechte:	keine
grundbücherlich sichergestellte Lasten:	
- C-LNr. 5a, 7a und 9a:	Pfandrechte
außerbücherliche Rechte und Lasten:	keine bekannt

1.4 Auftraggeber: Bezirksgericht Braunau am Inn
Stadtplatz 1, 5280 Braunau am Inn

1.5 Stichtag der Bewertung: 30.07.2026

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:
- Anordnung der Schätzung vom 04.05.2026 und vom 23.06.2026
- Lokalaugenschein am 30.07.2026 in Anwesenheit von
  Herrn Andreas Keil (Gerichtsvollzieher) und
  Herrn Werner Sonnleitner (Schlosser)
- Dauer des Lokalaugenscheins: ca. 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:
- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Braunau am Inn mit Abfragedatum 28.05.2026
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 28.05.2026, Abfrage durchgeführt über IMMOunited

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System):
- Luftbildaufnahme im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 28.05.2026
- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 28.05.2026
- Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Aspach, Abfragedatum 28.05.2026
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 28.05.2026
- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 09.10.2026

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:
- Einreichplan vom 05.04.1965 im Maßstab 1:100 zum Neubau einer Düngerstätte mit Bewilligungsvermerk GZ. 143/3 R.B.605/2/445/1965
- Einreichplan vom 25.04.1966 im Maßstab 1:100 für den Umbau der Tenne mit Bewilligungsvermerk GZ. 143/3 R.B.605/2/518/66
- Einreichplan vom 05.08.1992 im Maßstab 1:100 für den Einbau einer Wohnung in den ehemaligen Wirtschaftsteil mit Bewilligungsvermerk GZ. 131 R.B.605/2/38/1992
- Teilungsplan DI Josef Wagneder vom 09.03.2026 im Maßstab 1:500

sonstige Bescheide:
- Kontoblatt der Marktgemeinde Aspach 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.)
- Einsichtnahme in das Altlastenportal des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 28.05.2026
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 28.05.2026
- Baupreisindex (Hochbau gesamt) bis Bewertungsstichtag
- Verbraucherpreisindex
- 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
- 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 OBJEKTBESCHREIBUNG):

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

vorzüglich	*sehr gut*	*gut*	*minder gut*	*schlecht*

2.1 Flächenwidmung / mögliche Bebauung:

Flächenwidmung:	Bauland - Wohngebiet (W)
Grundstücksform / Geländeneigung:	siehe beiliegende Kartenausschnitte
bauliche Nutzbarkeit:	gut
Gefahrenzonen:	
- Hochwasser lt. DORIS:	siehe beiliegenden Kartenausschnitt
- Hangwasser lt. DORIS:	siehe beiliegenden Kartenausschnitt
- geogenes Baugrund-risikogebiet lt. DORIS:	kein Eintrag
- HORA-Pass:	siehe beiliegenden HORA-Pass
Altlastenportal:	kein Eintrag gem. Abfrage vom 28.05.2026
Bebauungsplan:	Für die gegenständliche Liegenschaft ist kein Bebauungsplan vorhanden.

2.2 Lage: Das bewertungsgegenständliche Wohnhaus befindet sich in der ländlichen Ortschaft Wildenau im Gemeindegebiet von Aspach. Die Entfernung ins Ortszentrum von Aspach mit den wichtigsten Infrastruktureinrichtungen wie Einkaufsmöglichkeiten, Kindergarten, Volks- und Mittelschule beträgt ca. 3 km.
Die Bezirkshauptstadt Braunau am Inn befindet sich in ca. 28 km Entfernung. In der näheren Umgebung befinden sich weitere Wohnliegenschaften.

Wohnlage: gut

2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur: gut

Zufahrt zum Objekt:	asphaltiert, öffentliche Straße
Parkmöglichkeiten:	vorhanden

2.4 Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung:	hauseigener Brunnen
Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Heizung:	Gas-Zentralheizung Die Gastherme befindet sich im Technikraum. Der Gastank ist außenliegend. Zusatzheizung: Kachelofen
Stromversorgung:	Anschluss an ein Netz

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr ist nicht mehr feststellbar. 1966 erfolgte ein Umbau der Tenne. 1993 Einbau einer Wohnung in den ehemaligen Wirtschaftsteil
Art des Objektes:	Wohnhaus Erdgeschoß und Obergeschoß Der Dachboden wird als Abstellraum genutzt. Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Bauweise:

- Außenwände:	Massivbau/Ziegelmauerwerk
- Zwischenwände:	überwiegend Ziegelmauerwerk
- Stiegenläufe:	Holzmassivstiege
- Fassade:	verputzt
- Geschoßdecken:	Holztramdecken/Stahlbetondecken
- Dachstuhl:	Satteldach mit Schindeldeckung

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.

Flächenaufstellung:	WNFl. Erdgeschoß ca.	107,07 m²
	WNFl. Obergeschoß ca.	153,04 m²
	WNFl. gesamt ca.	260,11 m²
	NFl. EG Garage und Holzlage ca.	45,60 m²
	NFl. Nebengebäude Holzhütte ca.	43,00 m²

Das Nebengebäude Holzhütte ist als **wertlos** einzustufen.

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und Qualität der Ausbauteile:	Erdgeschoß und Obergeschoß: minder gut reparaturbedürftig und großteils stark verunreinigt
Beurteilung der Raumfolge:	Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind ortsüblich.
Fußböden:	überwiegend Fliesen, PVC-Belag, Laminat Die Fußböden sind sehr desolat und verschmutzt.
Fenster:	überwiegend Holzfenster
Sanitäranlagen:	einfache Verfliesung und Ausstattung Die Sanitäranlagen sind ebenfalls stark verschmutzt.
Dachboden:	Der Dachboden ist nicht mehr ausbaufähig und nur für Lagerzwecke geeignet.

2.8 Außenanlage:

Nebengebäude:

- Holzhütte:	teilweise Massivbau mit Satteldach und Welleternit gedeckt - **wertlos**
Zufahrt/Zugang/ befestigte Freiflächen:	Der Vorplatz ist mit Betonsteinpflaster befestigt.
Balkon:	südwestseitig ausgerichtet, Absturzsicherung: Holzgeländer (verwittert)
Einfriedung:	Naturhecke
sonstige Flächen:	einfach gestaltet, allgemein sehr vernachlässigt

2.9 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 30.07.2026 wurde folgender offensichtlicher und wertbeeinflussender Mangel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- erheblicher Reparatur- und Instandhaltungsrückstau im gesamten Gebäude

2.10 Bestandsverhältnisse:

keine

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsatz:

a) Der zu ermittelnde **Verkehrswert (Marktwert)** ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der gegenständlichen Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

b) Den **Verkehrswert beeinflussende** Anlagen und Umstände wie
- die gute Wohnlage
- der minder gute Erhaltungszustand
- der Mangel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarf

und dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Bewertungsmethode:

Sachwertverfahren
Vergleichswert (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

3.3 Begründung / Erläuterungen:

a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) oder welche zu einer Vermietung und Verpachtung nicht geeignet sind. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen. Eventuelles Zubehör ist getrennt zu bewerten.

b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. Da derartige Objekte primär zur Eigennutzung errichtet werden, sind die Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. USt zu berücksichtigen.

c) Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das **Vergleichswertverfahren** im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) am besten geeignet. Bei abweichender Art und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke ist durch Zu- und Abschläge die Vergleichbarkeit herzustellen. Die einzelnen Vergleichswerte sind entsprechend ihrer Eignung zu gewichten.

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VWGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VWGH 27.01.1994 92/15/0127).

b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VWGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.

c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.

d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.

e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist von einer betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von 30 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 ca. 40 Jahren (gerundet auf 5 Jahre).

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:

$$\frac{\text{fiktiven Alter des Gebäudes (40 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{57{,}14\ \%}$$

c) Unter dem Begriff wirtschaftliche Wertminderung wird für das gegenständliche Objekt die nicht mehr zeitgemäße Grundrissgestaltung und die fehlende Barrierefreiheit berücksichtigt und mit insgesamt 10 % von den Herstellungskoten (Neubaukosten) in Abzug gebracht. Der in Ansatz gebrachte Prozentsatz liegt im Ermessen des Sachverständigen.

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

4. SACHWERTVERFAHREN

4.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise (welche zwischen ca. € 70,00/m² und ca. € 120,00/m² liegen), der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 92,00/m² in Ansatz zu bringen.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

1.144,00 m² x € 92,00/m² =	€	105.248,00
Bodenwert	**€**	**105.248,00**

4.2 Gebäudewert:

Flächen:
107,07 m² Wohnnutzfläche Erdgeschoß
153,04 m² Wohnnutzfläche Obergeschoß
45,60 m² Nutzfläche EG Garage und Holzlage

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für Wohngebäude mit normaler Ausstattung und Bauweise, inkl. USt	€	2.800,00
zzgl. 10 % für kleinen Baukörper	€	280,00
ermittelter Richtwert	€	3.080,00
Anpassung durch Gebietsfaktor für Oberösterreich:	85 %	
Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² inkl. USt	€	2.618,00

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2026

Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung

Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich

Ausstattungsqualität	1 normal		2 gehoben		3 hochwertig	
Wien	(-)	**3.400 €**	interpolieren	**4.100 €**	interpolieren	**5.400 €** (++)
Niederösterreich	(-)	**3.000 €**	interpolieren	**3.700 €**	interpolieren	**4.400 €** (++)
Burgenland	(-)	**2.700 €**	interpolieren	**3.300 €**	interpolieren	**3.800 €** (++)
Oberösterreich	(-)	**2.800 €**	interpolieren	**3.500 €**	interpolieren	**4.000 €** (++)
Salzburg	(-)	**3.100 €**	interpolieren	**4.000 €**	interpolieren	**4.600 €** (++)
Steiermark	(-)	**2.800 €**	interpolieren	**3.300 €**	interpolieren	**3.800 €** (++)
Kärnten	(-)	**2.800 €**	interpolieren	**3.200 €**	interpolieren	**3.800 €** (++)
Tirol	(-)	**3.700 €**	interpolieren	**4.100 €**	interpolieren	**4.600 €** (++)
Vorarlberg	(-)	**3.900 €**	interpolieren	**4.200 €**	interpolieren	**5.100 €** (++)
Österreich (Medianwert)		*3.000 €*		*3.700 €*		*4.400 €*

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

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

Quelle Tabellen: Der Sachverständige, Ausgabe 03/2026, S. 142ff

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden lt. Kranewitter, 7. Auflage, S. 307 folgende Werte empfohlen:

Keller, Garagen, Nebengebäude ca. 40 – 70 % des Hauptrichtwertes

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

WNFl. EG ca.	107,07 m² x € 2.618,00/m²	€	280.309,00
WNFl. OG ca.	153,04 m² x € 2.618,00/m²	€	400.659,00
NFl. EG ca.	45,60 m² x € 1.047,00/m² (40 % von € 2.618,00)	€	47.743,00
		€	728.711,00

zzgl. Wert der Außenanlage

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

2 % von € 728.711,00	€	14.574,00
Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€	743.285,00

Übertrag Herstellungskosten (Neubaukosten)		*€*	*743.285,00*
Wertminderung:			
technische Wertminderung (linear):	57,14 %		
wirtschaftliche Wertminderung:	10,00 %		
techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt:	67,14 %		
67,14 % von € 743.285,00		€	499.042,00 -
Zwischenwert		€	244.243,00
Abschlag aufgrund des angestauten Reparaturbedarfes und Reinigung	30,00 %		
30,00 % von € 244.243,00		€	73.273,00 -
Gebäudewert		**€**	**170.970,00**

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert	€	170.970,00
Bodenwert	€	105.248,00
SACHWERT	€	276.218,00

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS / ZUBEHÖRS

Allfälliges Zubehör ist im ausgewiesenen Gebäudewert bereits enthalten.

6. ZUSAMMENSTELLUNG

ermittelter Sachwert/Verkehrswert bei Lastenfreiheit	€	276.218,00
abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung gem. § 143 EO:		
- Grundsteuer B lt. Kontoblatt Marktgemeinde Aspach (gerundet)	€	272,00 -
Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Last	**€**	**275.946,00**

Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 949/24, EZ 278, KG 40229 Wildenau, gerundet:

€ 276.000,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Mettmach, 09.10.2026

der allgemein beeidete, gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien



Ansicht Süd



Ansicht West



Holzlage



Holzhütte wertlos



schadhaftes Mauerwerk



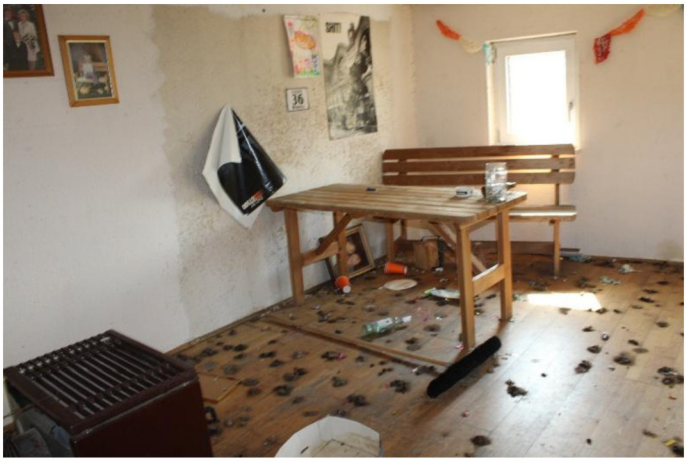
feuchtes Mauerwerk



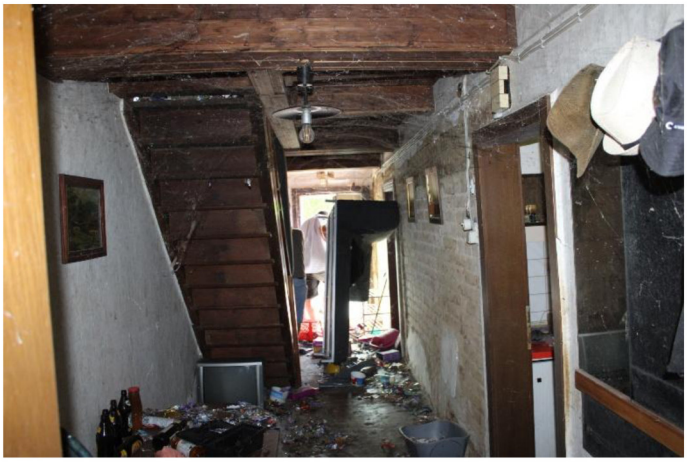
Technikraum



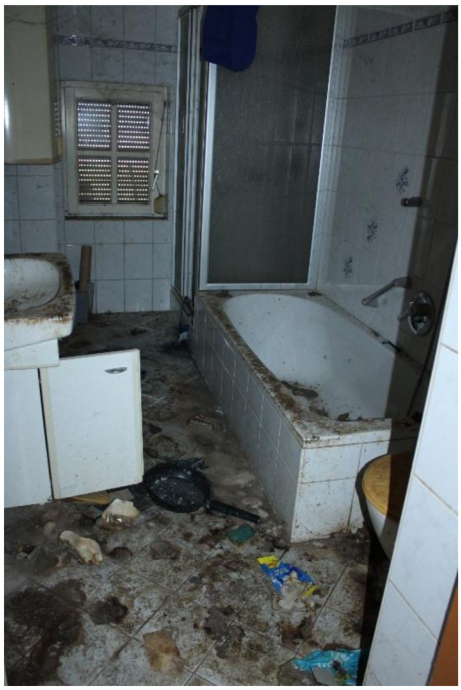
gesamte E-Anlage schadhaft



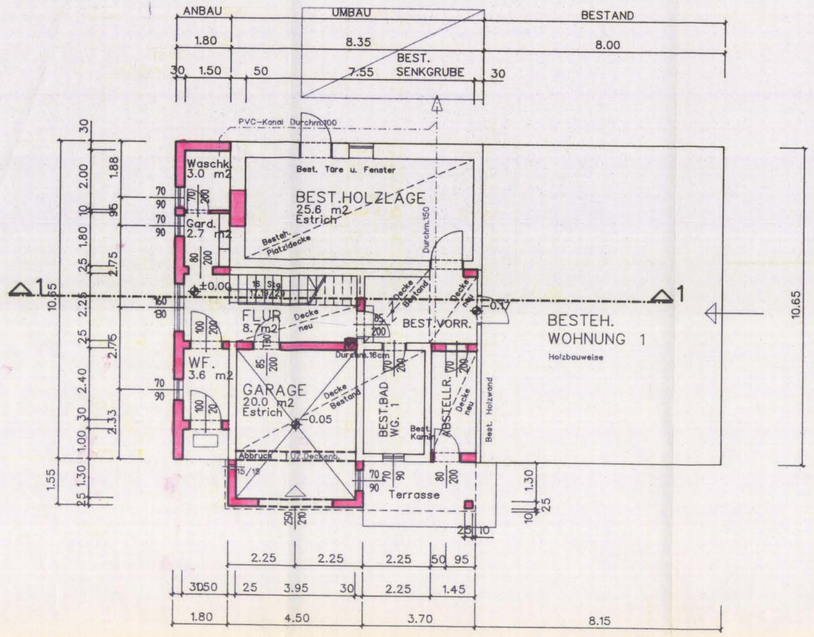
Katzenkot im ganzen Raum verteilt



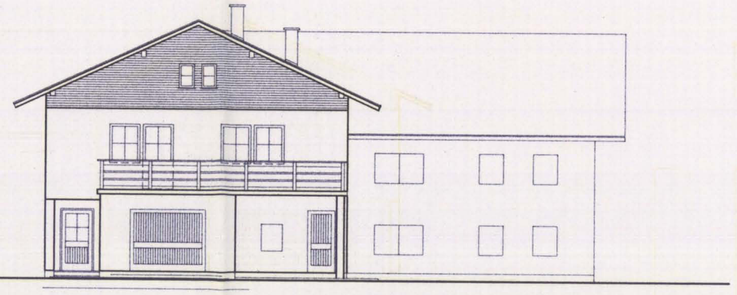
Flur und Stiege ins OG



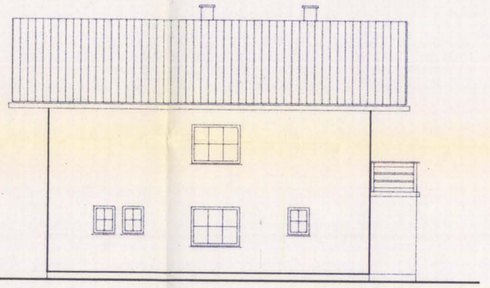
Badezimmer



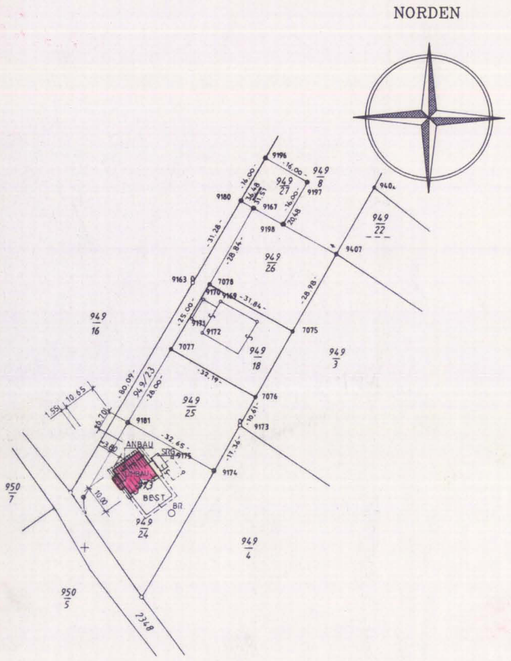
ERDGESCHOSS



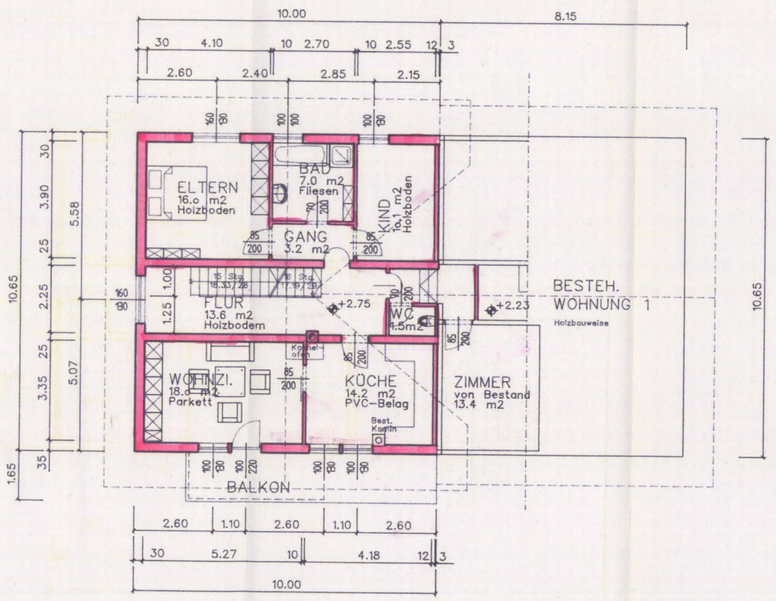
SÜDWESTANSICHT



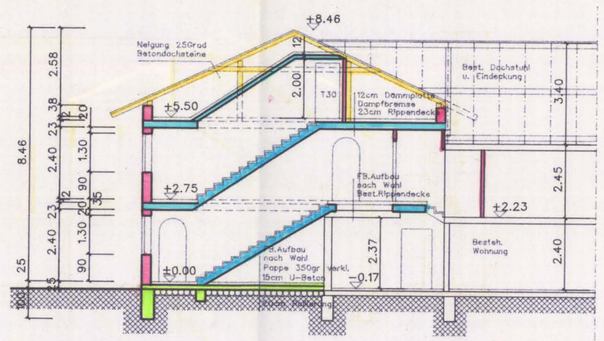
NORDOSTANSICHT



LAGEPLAN M= 1:1000



OBERGESCHOSS



SCHNITT 1-1

EINREICHPLAN 1:100

OBJEKT
EINBAU EINER WOHNUNG
EHEM.WIRTSCHAFTSTEIL

BAUHERR
ANNELIESE MÜHLBACHER
4933 WILDENAU 36

BAUBEHÖRDE
Mühlbacher Anneliese
Gemeindeamt des Marktes Aspach
Die Baubewilligung wurde mit Bescheid des Gemeindeamtes vom 04.04.1993 63.131/9 R.B.605/2/38/1992 erteilt
Aspach, am 05.04.1993
Der Bürgermeister

BAUFÜHRER
WIESNER-HAGER BAUGRUPPE Ges.m.b.H.
HOCH-TIEFBAU
A-4950 Altheim, Linzer Straße 24
Telefon 07723/3355-0 FAX-232

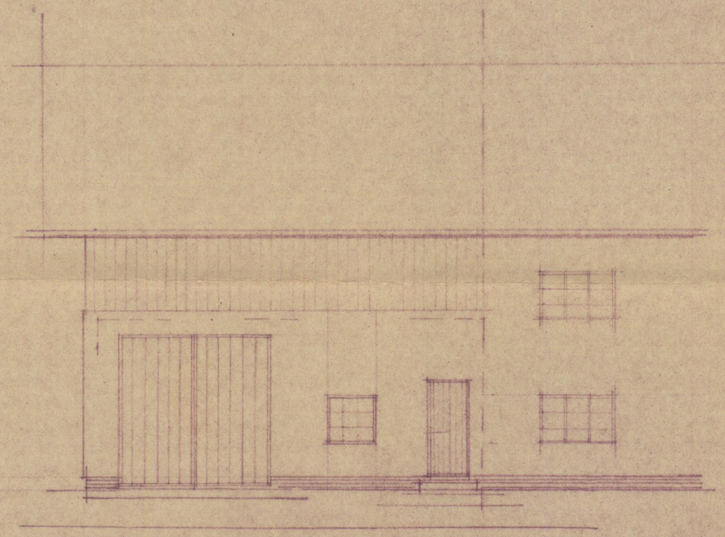
PLANVERFASSER
WIESNER-HAGER BAUGRUPPE Ges.m.b.H.
HOCH-TIEFBAU
A-4950 Altheim, Linzer Straße 24
Telefon 07723/3355-0 FAX-232

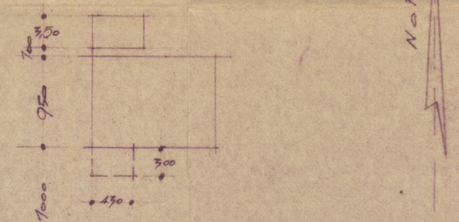
ORT/DATUM
Altheim, 5.8.92
PLANUNG/ENTWURF

GEZEICHNET
4100/92 ML
PLAN NR./JAHR

WIESNER • HAGER
BAUGRUPPE
SPARTE HOCH-TIEFBAU
A-4950 ALTHEIM LINZERSTR. 24
Tel. 07723/3355 Fax. 07723/3355 DW 409

BAUTECHN. VORGEPRÜFT
Bezirksamt Ried, am 18.8.92
Bauverhandlungen 20.8.92





NORD

OBERPINNY. LANDESSTR.

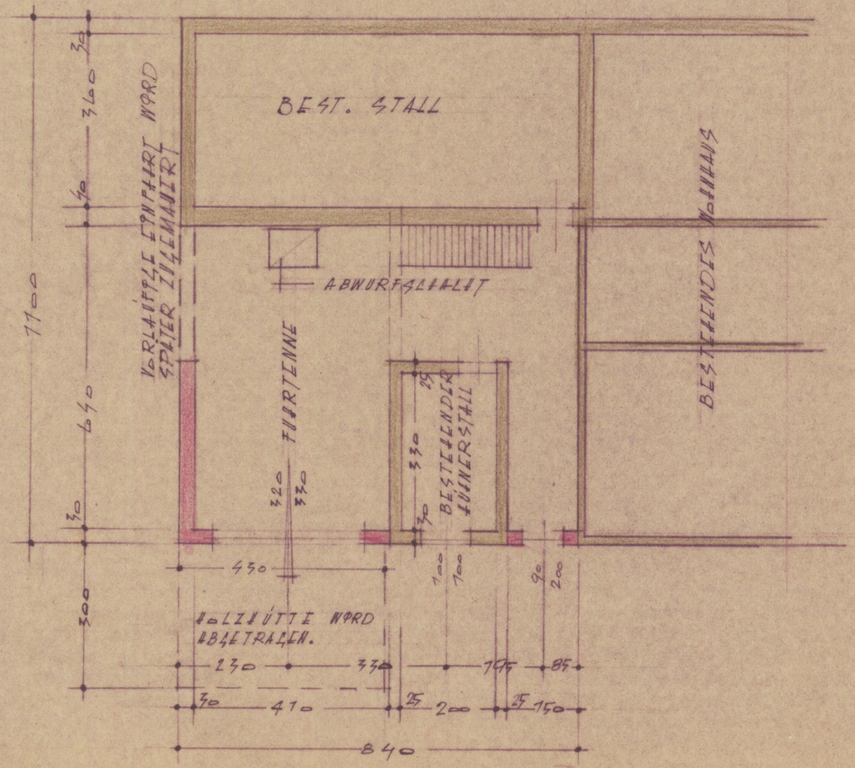
Gemeindeamt des Marktes Aspach
Die Baubewilligung wurde mit Bescheid 25
Gemeindeamtes vom 12.5.1966
GJ. 143/3 R.B.605/2/ 518/66 erteilt.
Aspach, am 12.5.1966
Der Bürgermeister:
i.V. Pittinger

ZIEGELMAUERWERK
BEST. MAUERWERK

BAULEITR:
Johann Müllbacher
BAUFÜHRER:

Alfred **Nussbaumer**
BAUMEISTER
Wildenau, Markt Aspach

BEHÖRDE:
5.5.66.



ALFRED NUSSBAUMER
BAUMEISTER - ZIMMERMEISTER
4133 WILDENAU 111 - RUF 11

BAUVORHABEN:
UMBAU DER TENNE

	DATUM	NAME	MASSSTAB
GEZEICHNET:	25.4.66	Mül.	1:100

BAUHERR: MÜLLBACHER JOHANN, WILDENAU, LDE: ASPACH
PARTZLL. B. 3/66

Marktgemeinde Aspach
Marktplatz 9, 5252 Aspach

UID: ATU23395706

Homepage: www.aspach.at
E-Mail: info@aspach.at
Telefon: 07755/7355
Fax: 07755/7355-4

Kontoblatt Kunde

Person: **1349, Mühlbacher Andreas, Leopoldiweg 1, Tür 1, 4933 Aspach**
Objekt: **1, Leopoldiweg 1, 4933 Aspach**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	74/ 1	admin/362	01.01.2026	15.11.2024	Biotonne 4. Quartal 2024	12,50		0,13	0,02 10,00 %	
1/	1/ 1	admin/362	01.01.2026	15.02.2025	Kanalb.G./Wasserzähler Endabrechnung	136,20		136,20	12,39 10,00 %	
1/	1/ 1	admin/362	01.01.2026	15.02.2025	Kanalb.G./Wasserzähler 1. Quartal 2025	112,40		112,40	10,22 10,00 %	
1/	2/ 1	admin/362	01.01.2026	15.02.2025	Wasserzählermiete 1. Quartal 2025	4,95		4,95	0,45 10,00 %	
1/	6/ 1	admin/362	01.01.2026	15.02.2025	Grundsteuer B 1. Quartal 2025	38,79		38,79		
1/	7/ 1	admin/362	01.01.2026	15.02.2025	Abfallgebühr 1. Quartal 2025	37,50		37,50	3,41 10,00 %	
1/	74/ 1	admin/362	01.01.2026	15.02.2025	Biotonne 1. Quartal 2025	12,75		12,75	1,16 10,00 %	
1/	1/ 1	admin/362	01.01.2026	15.05.2025	Kanalb.G./Wasserzähler 2. Quartal 2025	112,40		112,40	10,22 10,00 %	
1/	2/ 1	admin/362	01.01.2026	15.05.2025	Wasserzählermiete 2. Quartal 2025	4,95		4,95	0,45 10,00 %	
1/	6/ 1	admin/362	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2. Quartal 2025	38,79		38,79		
1/	7/ 1	admin/362	01.01.2026	15.05.2025	Abfallgebühr 2. Quartal 2025	37,50		37,50	3,41 10,00 %	
1/	74/ 1	admin/362	01.01.2026	15.05.2025	Biotonne 2. Quartal 2025	12,75		12,75	1,16 10,00 %	
1/	1/ 1	admin/362	01.01.2026	15.08.2025	Kanalb.G./Wasserzähler 3. Quartal 2025	112,40		112,40	10,22 10,00 %	
1/	2/ 1	admin/362	01.01.2026	15.08.2025	Wasserzählermiete 3. Quartal 2025	4,95		4,95	0,45 10,00 %	
1/	6/ 1	admin/362	01.01.2026	15.08.2025	Grundsteuer B 3. Quartal 2025	38,79		38,79		
1/	7/ 1	admin/362	01.01.2026	15.08.2025	Abfallgebühr 3. Quartal 2025	37,50		37,50	3,41 10,00 %	
1/	74/ 1	admin/362	01.01.2026	15.08.2025	Biotonne 3. Quartal 2025	12,75		12,75	1,16 10,00 %	
1/	49/ 1	admin/362	01.01.2026	30.10.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	5,61		5,61		
1/	50/ 1	admin/362	01.01.2026	30.10.2025	Saeumniszuschlag 1. Mahnung	22,45		22,45		
1/	1/ 1	admin/362	01.01.2026	15.11.2025	Kanalb.G./Wasserzähler 4. Quartal 2025	112,40		112,40	10,22 10,00 %	
1/	2/ 1	admin/362	01.01.2026	15.11.2025	Wasserzählermiete 4. Quartal 2025	4,95		4,95	0,45 10,00 %	
1/	6/ 1	admin/362	01.01.2026	15.11.2025	Grundsteuer B 4. Quartal 2025	38,79		38,79		
1/	7/ 1	admin/362	01.01.2026	15.11.2025	Abfallgebühr 4. Quartal 2025	37,50		37,50	3,41 10,00 %	
1/	74/ 1	admin/362	01.01.2026	15.11.2025	Biotonne 4. Quartal 2025	12,75		12,75	1,16 10,00 %	
					Summe Monat 01/2026	**1.002,32**		**989,95**		
1/	1/ 1	admin/440	04.02.2026	15.02.2026	Kanalb.G./Wasserzähler Endabrechnung	449,60		449,60	40,87 10,00 %	
1/	1/ 1	admin/440	04.02.2026	15.02.2026	Kanalb.G./Wasserzähler 1. Quartal 2026	112,40		112,40	10,22 10,00 %	
1/	2/ 1	admin/440	04.02.2026	15.02.2026	Wasserzählermiete 1. Quartal 2026	4,95		4,95	0,45 10,00 %	
1/	6/ 1	admin/440	04.02.2026	15.02.2026	Grundsteuer B 1. Quartal 2026	38,79		38,79		
1/	7/ 1	admin/440	04.02.2026	15.02.2026	Abfallgebühr 1. Quartal 2026	40,00		40,00	3,64 10,00 %	
1/	74/ 1	admin/440	04.02.2026	15.02.2026	Biotonne 1. Quartal 2026	15,50		15,50	1,41 10,00 %	
1/	492/ 1	admin/2111	26.02.2026	26.02.2026	Kostenersatz f. Exekution	98,00		98,00		
					Summe Monat 02/2026	**759,24**		**759,24**		
1/	1/ 1	admin/3031	04.05.2026	15.05.2026	Kanalb.G./Wasserzähler 2. Quartal 2026	112,40		112,40	10,22 10,00 %	
1/	2/ 1	admin/3031	04.05.2026	15.05.2026	Wasserzählermiete 2. Quartal 2026	4,95		4,95	0,45 10,00 %	
1/	6/ 1	admin/3031	04.05.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2. Quartal 2026	38,79		38,79		

Marktgemeinde Aspach
Marktplatz 9, 5252 Aspach

UID: ATU23395706

Kontoblatt Kunde

Homepage: www.aspach.at
E-Mail: info@aspach.at
Telefon: 07755/7355
Fax: 07755/7355-4

Person: **1349, Mühlbacher Andreas, Leopoldiweg 1, Tür 1, 4933 Aspach**
Objekt: **1, Leopoldiweg 1, 4933 Aspach**

Jahr: **2026**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	7/ 1	admin/3031	04.05.2026	15.05.2026	Abfallgebühr 2. Quartal 2026	40,00		40,00	3,64 10,00 %	
1/	74/ 1	admin/3031	04.05.2026	15.05.2026	Biotonne 2. Quartal 2026	15,50		15,50	1,41 10,00 %	
					Summe Monat 05/2026	**211,64**		**211,64**		
1/	49/ 1	admin/5035	03.07.2026	31.07.2026	Mahngebühr 2. Mahnung	4,95		4,95		
1/	1/ 1	admin/5567	30.07.2026	15.08.2026	Kanalb.G./Wasserzähler 3. Quartal 2026	112,40		112,40	10,22 10,00 %	
1/	2/ 1	admin/5567	30.07.2026	15.08.2026	Wasserzählermiete 3. Quartal 2026	4,95		4,95	0,45 10,00 %	
1/	6/ 1	admin/5567	30.07.2026	15.08.2026	Grundsteuer B 3. Quartal 2026	38,79		38,79		
1/	7/ 1	admin/5567	30.07.2026	15.08.2026	Abfallgebühr 3. Quartal 2026	40,00		40,00	3,64 10,00 %	
1/	74/ 1	admin/5567	30.07.2026	15.08.2026	Biotonne 3. Quartal 2026	15,50		15,50	1,41 10,00 %	
					Summe Monat 07/2026	**216,59**		**216,59**		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	1.002,32	1.187,47		2.189,79	2.177,42
Konto	1.439,55	737,87		2.177,42	2.177,42

Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
für Gst. Nr. 949/24, EZ 278, KG 40229 Wildenau

Vergleichs-wert	Katastral-gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m²	Preis/m²	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf-vertrag)	Wertent-wicklung gesamt	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge +	-	gesamt	Gewichtung	valorisierter, validierter und Preis
1	40229	501	949/26	W	696 m²	83,33 €	18.12.2024	2,30%	85,25 €	+5% kleine Fläche		5,00%	35,00%	31,33 €
2	40229	680	949/53	W	892 m²	100,90 €	17.05.2024	2,30%	103,22 €	+2% kleine Fläche		2,00%	35,00%	36,85 €
3	40229	106	858/3	W	268 m²	85,00 €	17.01.2025	1,20%	86,02 €	+5% kleine Fläche		5,00%	15,00%	13,55 €
4	40229	687	2595/1	W	1114 m²	62,84 €	10.10.2022	8,00%	67,87 €			0,00%	15,00%	10,18 €
												Summen	100,00%	91,91 €
												arithmetisches Mittel		
												Bodenwert / m² gerundet		**92,00 €**

** durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. ImmonetZT*

Z I V I L G E O M E T E R

Dipl.-Ing. Josef Wagneder

staatl. befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
B. Min. f. w. A. ZL. 91. 514/898-III/6/92
A-4910 Ried im Innkreis, Dr.-Dorfwirth-Straße 3, Tel. u. Fax 07752/81876
www.wagneder.at **vermessung@wagneder.at**

VERMESSUNGSURKUNDE

Teilungsplan

Bauplatzerweiterung Fam. Dallinger

Geschäftszahl: 14775/26
Plandatum: 09.03.2026

Katastralgemeinde:	40229 Wildenau
Ortsgemeinde:	Aspach
Vermessungsamt:	Braunau am Inn
Bearbeiter:	Stefan Ott
Vermessung:	04.03.2026

Marktgemeindeamt Aspach
Bundesgebühren € 24
Verwaltungsabgabe €
entrichtet, Geb. Verz. Nr. 18/2026
Datum 31/03/26 Unterschrift

DIPL.-ING. JOSEF WAGNEDER Ing.-Konsulent f. Vermessungswesen B.Min.f.w.A.Zl.91.514/898-III/6/92 * RIED i.Innkr. *

Die Beurkundungssignatur bezieht sich auf die gesamte Urkunde.
Diese Papierausfertigung stimmt mit dem Original der Urkunde im elektronischen Urkundsarchiv der BAIK vollinhaltlich überein.

Ausfertigung für: **Marktgemeinde**

Plantyp: Plan
STP Version: 2.0
Planverfasser: DI Josef Wagneder

MARKTGEMEINDEAMT ASPACH

Die Bauplatzbewilligung wurde mit Bescheid des Gemeindeamtes vom 31.03.2026, AZ: 031/3–03/2026 erteilt.

Aspach, am 01.05.2026

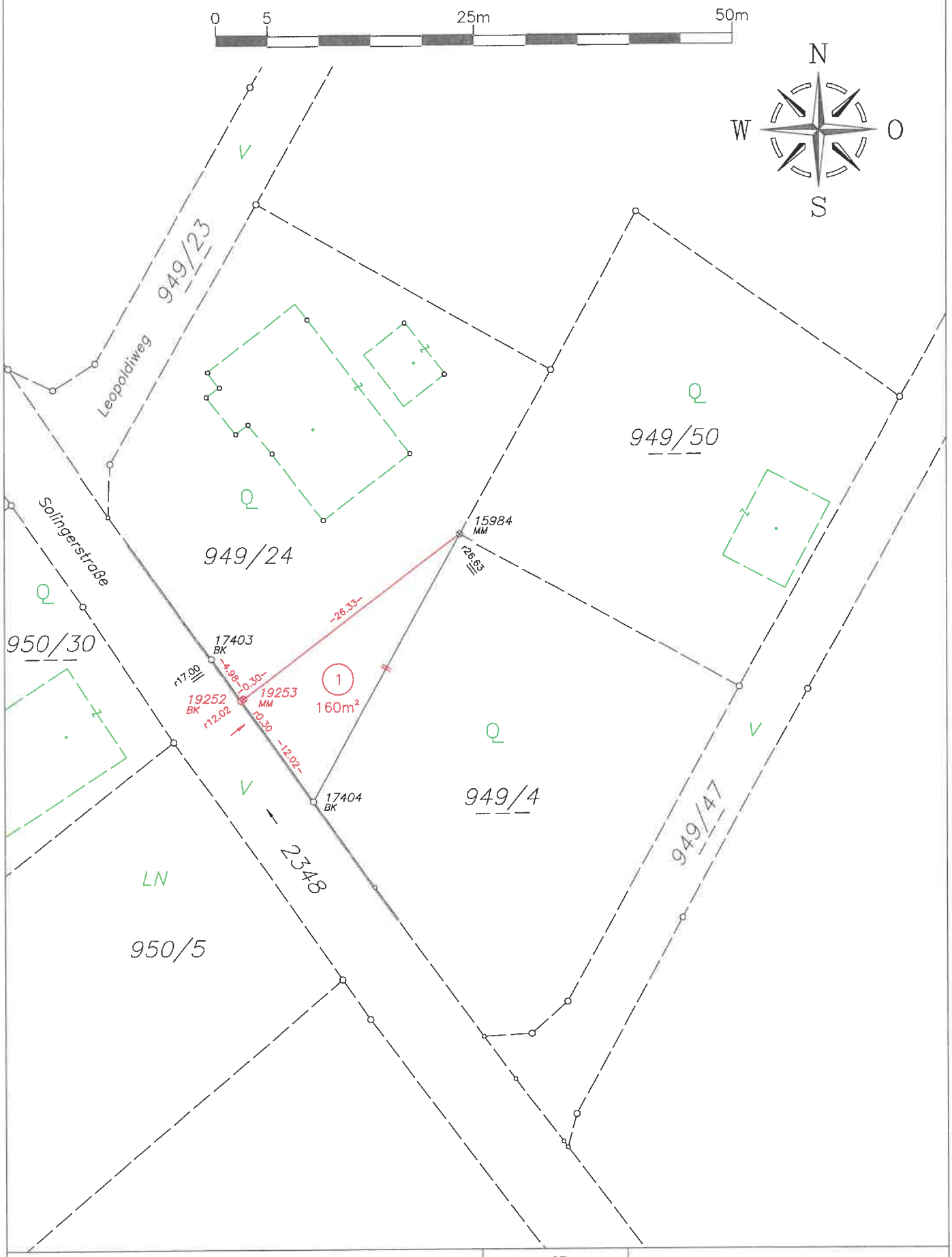
Der Bürgermeister:

Marktgemeinde Aspach 1 * Pol. Bez. Braunau a. I. * O.Ö.

Dipl.-Ing. Josef Wagneder

Das Urheber- und Eigentumsrecht verbleibt nach den gesetzlichen Bestimmungen dem Planverfasser. Eine Vervielfältigung ist unzulässig!

Mappendarstellung = Naturaufnahme



Dipl.-Ing. Josef Wagneder
staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
4910 RIED i.I., Dr.-Dorfwirth-Straße 3
web: www.wagneder.at email: vermessung@wagneder.at tel: 07752/81876

GZ 14775/26	Maßstab: M 1:500
Vermessung 2026-03-04	Ort: Aspach
Plan Datum 2026-03-09	Katastralgemeinde: 40229 Wildenau

Z I V I L G E O M E T E R
Dipl.-Ing. Josef Wagneder
staatl. befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
B. Min. f. w. A. ZL. 91. 514/898-III/6/92
A-4910 Ried im Innkreis, Dr.-Dorfwirth-Straße 3, Tel. u. Fax 07752/81876
www.wagneder.at vermessung@wagneder.at

Katastralgemeinde: 40229 Wildenau

Geschäftszahl: 14775/26

Gegenüberstellung - Altstand

Katasterstand vor der Teilung											
Gst.Nr.	Kg.Nr.	Ez.	Kg.Ez.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
949/24	40229	278	40229	A					**1304**	0	Andreas Mühlbacher, geb. 1984-01-21 Leopoldiweg 1 A-4933 Wildenau
							101	T	232		
							301	T	1072		
949/4	40229	698	40229	A	G	o	301		**1116**	0	Friedrich Dallinger, geb. 1980-12-10 Julia Dallinger, geb. 1984-10-17 Solingerstraße 35 A-4933 Wildenau
Summe:									**2420**	0	

Benutzungsarten (Banu)				**Art der Flächenberechnung (Ber.)**	
Bauflächen (Gebäude)	101	Gewässer (Stehende Gewässer)	702	Fläche aus Koordinaten	o
Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	102	Gewässer (Gewässerrandflächen)	703	Fläche graphisch	g
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	201	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	801	Restfläche laut Kataster	R
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten)	202	Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)	802	Restfläche original	Ro
Landw. (Verbuschte Flächen)	203	Sonstige (Verkehrsrandflächen)	803	Fläche verm. laut Kataster	
Gärten	301	Sonstige (Parkplätze)	804		
Alpen	501	Sonstige (Betriebsflächen)	805	**Änderungsgrund (A)**	
Wald (Wälder)	601	Sonstige (Abbauflächen, Deponien)	806	Neues Grundstück	N
Wald (Forststraßen)	603	Sonstige (Freizeitflächen)	807	Änderung	A
Gewässer (Fließende Gewässer)	701	Sonstige (Friedhöfe)	808	Löschung	L

Z I V I L G E O M E T E R
Dipl.-Ing. Josef Wagneder
staatl. befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
B. Min. f. w. A. ZL. 91. 514/898-III/6/92
A-4910 Ried im Innkreis, Dr.-Dorfwirth-Straße 3, Tel. u. Fax 07752/81876
www.wagneder.at vermessung@wagneder.at

Katastralgemeinde: 40229 Wildenau

Geschäftszahl: 14775/26

Gegenüberstellung - Teilung

Trennstücke									
Trn.Nr.	Fläche [m²]	Ber.	Herkunftsgrundstück			Zielgrundstück			
			Kg.Nr.	Gst.Nr.	Ez.	Kg.Nr.	Gst.Nr.	Ez.	
1	160	o	40229	949/24	278	40229	949/4	698	
Summe:	160								

Legende:	
Trn.Nr.	Trennstücksnummer
Ber.	Berechnungsart [R = Restfläche, o = aus Koordinaten berechnet, g = grafisch ermittelt]
Gst.Nr.	Grundstücksnummer
Kg.Nr.	Katastralgemeindenummer des Grundstücks
Ez.	Einlagezahl

Z I V I L G E O M E T E R
Dipl.-Ing. Josef Wagneder
staatl. befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen
B. Min. f. w. A. ZL. 91. 514/898-III/6/92
A-4910 Ried im Innkreis, Dr.-Dorfwirth-Straße 3, Tel. u. Fax 07752/81876
www.wagneder.at vermessung@wagneder.at

Katastralgemeinde: 40229 Wildenau

Geschäftszahl: 14775/26

Gegenüberstellung - Neustand

Katasterstand nach der Teilung											
Gst.Nr.	Kg.Nr.	Ez.	Kg.Ez.	A	G	Ber.	Banu	FT	Fläche [m²]	Rd	Eigentümer
949/24	40229	278	40229	A		R			**1144**	0	Andreas Mühlbacher, geb. 1984-01-21 Leopoldiweg 1 A-4933 Wildenau
							101	T	232		
							301	T	912		
949/4	40229	698	40229	A	G	Ro	301		**1276**	0	Friedrich Dallinger, geb. 1980-12-10 Julia Dallinger, geb. 1984-10-17 Solingerstraße 35 A-4933 Wildenau
Summe:									**2420**	0	

Benutzungsarten (Banu)				**Art der Flächenberechnung (Ber.)**	
Bauflächen (Gebäude)	101	Gewässer (Stehende Gewässer)	702	Fläche aus Koordinaten	o
Bauflächen (Gebäudenebenflächen)	102	Gewässer (Gewässerrandflächen)	703	Fläche graphisch	g
Landw. (Äcker, Wiesen oder Weiden)	201	Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)	801	Restfläche laut Kataster	R
Landw. (Dauerkultur oder Erwerbsgärten)	202	Sonstige (Schienenverkehrsanlagen)	802	Restfläche original	Ro
Landw. (Verbuschte Flächen)	203	Sonstige (Verkehrsrandflächen)	803	Fläche verm. laut Kataster	
Gärten	301	Sonstige (Parkplätze)	804		
Alpen	501	Sonstige (Betriebsflächen)	805	**Änderungsgrund (A)**	
Wald (Wälder)	601	Sonstige (Abbauflächen, Deponien)	806	Neues Grundstück	N
Wald (Forststraßen)	603	Sonstige (Freizeitflächen)	807	Änderung	A
Gewässer (Fließende Gewässer)	701	Sonstige (Friedhöfe)	808	Löschung	L



HWK

Maßstab 1:2000
Mittelpunkt: -1079; 340313
links unten: -1356; 340130
rechts oben: -802; 340496

Quellen © DORIS, BEV
Projektion MGI / Austria GK Central
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 09.10.2026

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

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

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:	Leopoldiweg 1, 4933 Aspach
Seehöhe:	419 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	48,20118° N | 13,31800° 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:	Gefährdung:
Hochwasser	mittel
Oberflächenabfluss	niedrig
Lawinen	keine Daten
Erdbeben	niedrig
Rutschungen	keine Daten
Windspitzen	mittel
Blitzdichte	niedrig
Hagel	hoch
Schneelast	niedrig
Hitzeepisoden	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

Oberflächenabfluss

Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

Lawinen

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

Erdbeben[1]

- 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

Rutschungen

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

Windspitzen [km/h]

- > 190
- > 180 - ≤190
- > 170 - ≤180
- > 160 - ≤170
- > 150 - ≤160
- > 140 - ≤150
- > 130 - ≤140
- > 120 - ≤130
- > 110 - ≤120
- > 100 - ≤110
- > 90 - ≤100
- > 80 - ≤90
- > 70 - ≤80
- > 60 - ≤70
- > 50 - ≤60
- > 40 - ≤50
- ≤ 40

Blitzdichte

[Blitzeinschläge / km^2 / Jahr]

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

Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm

Schneelast[2] [kN/m^2]

- > 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

Hitzeepisoden

Kysely Tage

- ≥ 24
- ≥ 20 - < 24
- ≥ 16 - < 20
- ≥ 12 - < 16
- ≥ 8 - < 12
- ≥ 4 - < 8
- ≥ 0 - < 4
- 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 BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von https://hora.gv.at sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: -1213 340222
rechts oben: -945 340404
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 28.05.2026

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

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



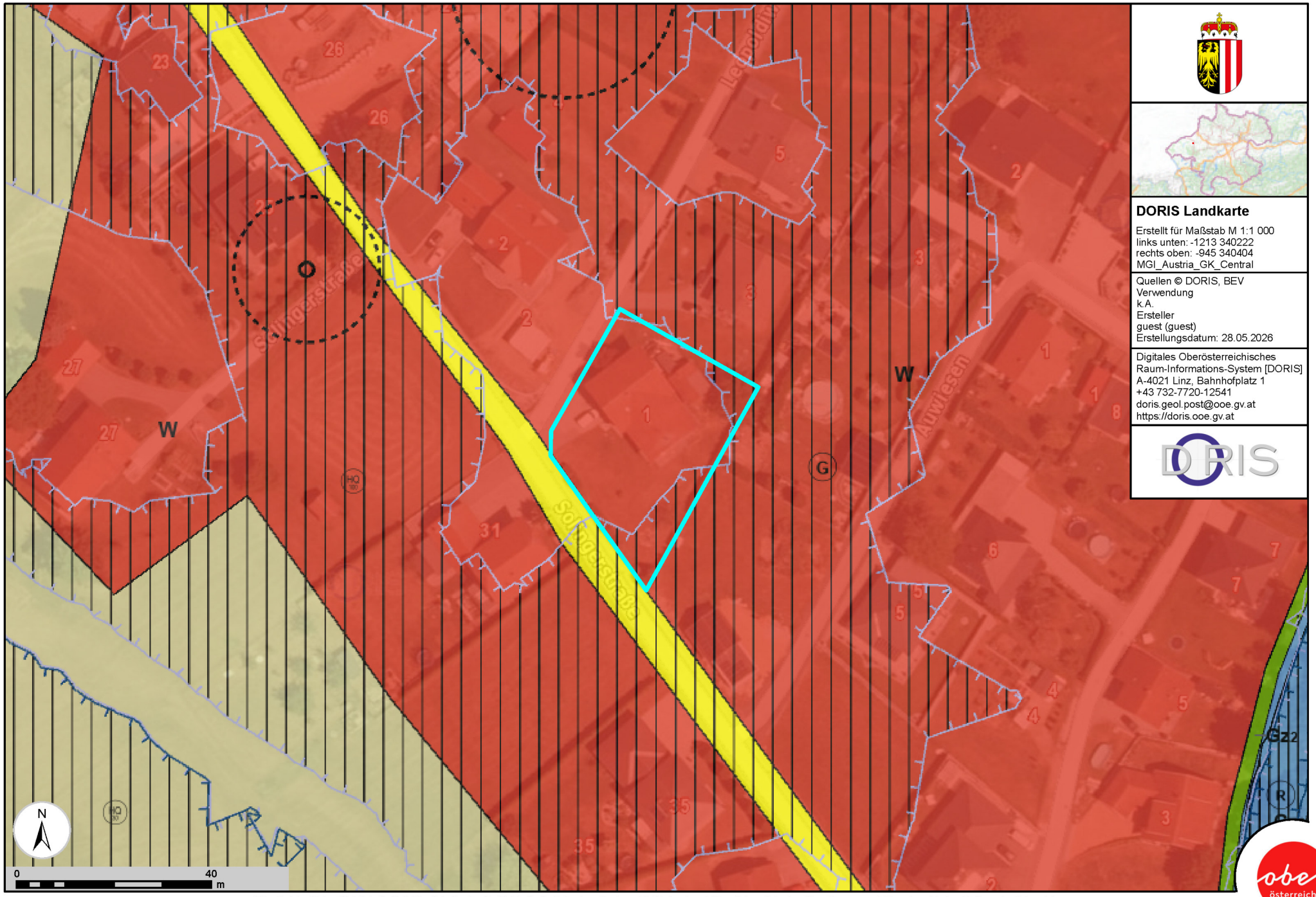
DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: -1213 340222
rechts oben: -945 340404
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 28.05.2026

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

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: -1213 340222
rechts oben: -945 340404
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 28.05.2026

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

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

FRUHSTORFER
SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIEN

Abfrageparameter: KG 40229 Wildenau, Gst. Nr. 949/24



Abfragedatum: 28.05.2026

Maßstab 1:1000

Abfrage durchgeführt mit IMMOunited

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40229 Wildenau EINLAGEZAHL 278
BEZIRKSGERICHT Braunau am Inn

****
Letzte TZ 855/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
949/24		GST-Fläche	(1304)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)	232	
		Gärten(10)	1072	Leopoldiweg 1

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 1061/1993 Einbeziehung Gst .173 in 949/24 (AB A 117/90)
3 a 395/2012 Veränderungen gem. § 15 LTG hins Gst 949/24 (AB A 624/11, Plan GZ 5331/09)

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Andreas Mühlbacher
GEB: 1984-01-21 ADR: Leopoldiweg 1, Wildenau 4933
e 2062/2015 Einantwortungsbeschluss 2015-07-02 Eigentumsrecht
f 522/2026 Rangordnung für die Veräußerung bis 3.3.2027

********** C **********

5 a 3932/2007 Schuldschein 2007-08-13
PFANDRECHT EUR 26.000,--
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 7.800,-- für
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
mit KAUTIONSBAND (Wo-044609B)
7 a 3075/2016 Pfandurkunde 2016-10-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
c 151/2026 Hypothekarklage (32 Cg 4/26 b - LG Ried i. I.)
d 855/2026 ZWANGSVERSTEIGERUNG SIEHE C-LNR 10
9 a 2888/2024 Exekutionsantrag 2024-11-29, Exekutionsbewilligung 2024-12-04
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.321,44
samt Zinsen lt. Exekutionsantrag
Kosten EUR 304,27 samt 4 % Z seit 25.7.2024
Kosten EUR 309,55 für
Flaga GmbH (FN 185471b)
4 E 3489/24m
10 a 855/2026 IM RANG 3075/2016 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 125.335,94
samt 2,40 % Zinsen aus EUR 108.515,22 seit 15.01.2026
samt 10,125 % Zinsen aus EUR 16.139,20 seit 15.01.2026
samt 9,75 % Zinsen aus EUR 810,82 vom 15.01.2026 bis

01.03.2026
samt 9,75 % Zinsen aus EUR 681,52 seit 02.03.2026
Kosten von EUR 6.113,80 samt 4 % Zinsen seit 24.02.2026
Kosten EUR 1.856,08 für
Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 078633m)
8 E 4/26 v

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

****