



Aktenzeichen: 8 E 6/26s-14

An das
Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Julia Scheicher, RichterIn
Ferdinand Öttl-Straße 12
4840 Vöcklabruck

SCHÄTZUNG

1.
Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft **Grundbuch KG 50206 Niederthalheim, EZ 140**, BLNr 3, Anteil 1/1, bestehend aus den Grundstücken 287, 310/2, 740/2 und 4791/1, mit der Anschrift 4692 Niederthalheim, Öldenberg 4.

2.
Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft **Grundbuch KG 50206 Niederthalheim, EZ 1136**, BLNr 1, Anteil 1/1, bestehend aus den Grundstücken 771/1 und 4715.

Auftrag:

Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Julia Scheicher, RichterIn
Gerichtsauftrag vom 27.04.2026
eingelangt beim SV am 05.05.2026

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei:

Sparkasse Oberösterreich Bank AG,
Promenade 11-13
4020 Linz
Firmenbuchnummer 78633m

vertreten durch
Dr. Heinrich Oppitz
Karl-Loy-Straße 17
4600 Wels
Rechtsanwalt
Tel.: 07242 26613
(Zeichen: SparOÖ/BuchAn6)

Verpflichtete Partei:

Andreas Buchmayr
geb. 29.02.1972
Oberfeld 4
4902 Wolfsegg am Hausruck

Wegen:

EUR 329.025,80 samt Anhang (Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Stichtag der Schätzung: Tag der Besichtigung – 20.05.2026

Vorbemerkungen:

Bei der gegenständlichen Schätzung handelt es sich um eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaft mit der Einlagezahl **EZ 140** mit einem Wohnhaus (zwei Einheiten) und einem Nebengebäude, insges. 129.865 m² Grundstücksflächen (Bauflächen, Landwirtschaft, Wald und sonstigen Flächen) lt. Grundbuchsauszug.

Weiters wird die Liegenschaft **EZ 1136**, ehemalige Trasse mit einem Tunnel der ÖBB-Kohlebahn Kohlegrube – Breitenschützing mit insges. 12.602 m² Grundstücksflächen (Landwirtschaft und Bauflächen) lt. Grundbuchsauszug geschätzt, welche die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 140 ca. mittig durchtrennt.

Die Bodenwertermittlungen wurden an den Sachverständigen Herrn Dipl.-Ing. Bernhard Kaiblinger übertragen, insbesondere auch wegen der landwirtschaftlichen Flächen, Wald- und Grünlandflächen, weshalb das Gutachten in zwei Teile aufgeteilt ist:

Teil A: Gutachten SV Stadler

Im Gutachten des SV Stadler werden das Wohnhaus mit zwei Einheiten und das Nebengebäude Geräteschuppen mit angebauter Garage bewertet. Der Bodenwert wird vom Gutachten des SV DI. Kaiblinger übernommen.

In diesem Gutachten ist die Gesamtzusammenstellung der Schätzwerte aus den Gutachten Teil A und Teil B enthalten; siehe Verkehrswertermittlung.

Teil B: Gutachten SV Kaiblinger

Im Gutachten des SV Kaiblinger werden sämtliche Bodenwerte Bauflächen, land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen mit Baumbestand ermittelt.

GUTACHTEN TEIL A

B E F U N D

Liegenschaftsbezeichnung:

Land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit einem Wohnhaus und angebauter Garage sowie einem Nebengebäude

Besichtigung:

Die Liegenschaft wurde am 20.05.2026 in Anwesenheit von Frau Agnieszka Pawlik (Gerichtsvollzieherin), einem Schlosser mit Hilfskraft (haben die Haustür geöffnet), Herrn Gerhard Eder (Dienstbarkeit CLNr. 1, EZ 140), Herrn SV Dipl.-Ing. Bernhard Kaiblinger (Bewertung land- und forstwirtschaftliche Liegenschaftsteile), Herrn Bmst. Dipl-HTL-Ing. Rudolf Stadler (SV Büro Stadler) und Herrn Bmst. DI. (FH) Gernot Stadler beauftragter SV besichtigt.

Die Anwesenden haben dem SV diverse Auskünfte erteilt.

Bewertungsgrundlagen:

Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Gutachtens vorbehalten.

- a) Grundbuchsauszüge des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 31.03.2026
- b) Katasterplanauszüge vom 24.03.2026
- c) Flächenwidmungsplanauszüge vom 24.03.2026
- d) Erhebungen auf dem Gemeindeamt Niederthalheim
- e) Einreichplanunterlagen Wohn- und Wirtschaftsgebäude mit Genehmigungssvermerk vom 27.04.1978
Baubewilligung landwirtschaftliches Wohnhaus vom 27.04.1978
Benützungsbewilligung vom 10.02.1983
- f) Einreichplanunterlagen Zu- und Umbau Öldenbergr 4 des landwirtschaftlichen Wohnhauses vom 26.02.2020 und 24.10.2020 mit Genehmigungsvermerk vom 23.11.2020
Baubewilligung für das Bauvorhaben – Nutzungsänderung – Um- und Zubau beim bestehenden landw. Wohnhaus vom 23.11.2020
- g) Lageplan mit Schnitt vom Kanal Zubringer PWÖb DN150 sowie Bescheid der Vorschreibung der Kanalanschlussgebühr vom 11.09.2025
- h) Kaufvertrag Liegenschaft EZ 1136 zwischen Fa. ÖBB-Infrastruktur (Verkäuferin) einerseits und Herrn Mag. Andreas Buchmayr (Käufer) andererseits mit der Tagebuchzahl 6298/2020
- i) Servitutsvertrag / Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst 4791/1 für Haus Nr 3 in Hainbach EZ 18 mit der Tagebuchzahl 133/1918
- j) Vergleichswerte der Kaufpreissammlung des Finanzamtes Vöcklabruck
- k) Angebots- und Kaufpreisdatenbank des SV

l) Aufmasssskizzen vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines

m) Fotos vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines

Literatur:

- Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 15.07.2019
- Ross Brachmann Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 29. Auflage
- Stabentheiner
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kranewitter
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, 2017
- Sachverständige Heft 3/2025
Empfehlungen für Herstellungskosten 2025
- Zeitschrift GEWINN-Grundstückspreisübersicht 5/2025
- Statistik Austria Baugrundstückspreise
- Vergleichspreisabfrage bei ImmonetZT
- Immobilienpreisspiegel der WKO

Beilagen (Anhang):

Beilage A1:	Grundriss Kellergeschos Wohnhaus mit Fasskeller
Beilage A2.1:	Grundriss Erdgeschoss Garagenanbau
Beilage A2.2:	Grundriss Erdgeschoss Wohnhaus
Beilage A3:	Grundriss Obergeschoss Wohnhaus
Beilage B1:	Katasterplanauszug EZ 140
Beilage B2:	Katasterplanauszug EZ 1136
Beilage C1:	Flächenwidmungsplanauszug EZ 140
Beilage C2:	Flächenwidmungsplanauszug EZ 1136
Beilage D1-2:	Grundbuchsauszug EZ 140
Beilage D3-4:	Grundbuchsauszug EZ 1136
Beilage E:	Berechnung der Nutzflächen des Wohnhauses und der Nebengebäude
Beilage F1-13:	Fotodokumentation
Beilage G1-4:	Agrartechnisches Gutachten

Alle Beilagen bilden einen integrativen Bestandteil des Gutachtens.

ANMERKUNGEN:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechend großen **Bandbreite nach oben oder nach unten zu sehen**. Die Bandbreite ist abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Das Gutachten **basiert auf den vorgelegten Unterlagen** und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, **der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung** wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG), wird im Befund angeführt. Bei Nichtvorhandensein wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen. Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss der Eigentümer der Liegenschaft einen Energieausweis erstellen lassen.

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst **besichtigen**, um sich ein eigenes Bild zu machen.

Beurteilt wurden ausschließlich **Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage** darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.

Es wurden keine **Baustoff- und Bauteilprüfungen** vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch **vorhandenen Fahrnisse**, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. Lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

Ob auf den Liegenschaften **Förderungen** haften, wurde nicht überprüft.

Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2 und C Blatt – **Rechte und Lasten** - als bewertungsneutral angesehen. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Werte exklusive der **Umsatzsteuer** angesetzt.

Grundbuchsdaten (siehe auch Beilage D Grundbuchauszug):

EZ 140

KG 50206 Niederthalheim

Letzte TZ 1039/2026

und

EZ 1136

KG 50206 Niederthalheim

Letzte TZ 1039/2026

Befund und Gutachten einschließlich Bewertung der Dienstbarkeiten siehe Gutachten **Teil B**

Außerbücherliche Rechte und Lasten: keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:Befundung und Bewertung Bodenwerte siehe Gutachten **Teil B:**

Grundstücksgröße:	EZ 140	129.865 m ²
	EZ 1136	12.602 m ²

Flächenwidmung:	Land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen
-----------------	--

Umgebungsgrundstücke:	Großteils land- und forstwirtschaftlich genutzte Flächen; im Westen grenzt die Aufschließungsstraße Öldenberg und daran Nachbarobjekte im Dorfgebiet und Wohngebiet an. Ein Arm der öffentlichen Öldenberg Straße dringt in Richtung Osten in die Liegenschaft EZ 140 ein und läuft zwischen Wohnhaus und Nebengebäude bis zur ehemaligen Trasse der ÖBB-Kohlebahn bzw. bis zur ebenfalls bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 1136.
-----------------------	--



Gefahrenzone:	siehe Gutachten Teil B
---------------	------------------------

Geogenes Baugrundrisiko:	siehe Gutachten Teil B
--------------------------	------------------------

Störfaktoren:	keine bekannt
---------------	---------------

HORA-Pass

Adresse: Ödenberg 4, 4902 Ödenberg, Österreich
 Seehöhe: 467 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,10885° N | 13,71620° 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		hoch
Oberflächenabfluss		hoch
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		mittel
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		niedrig

HORA-Pass 48,10885° N | 13,71620° O, Datum: 11.06.2025

Seite 1 von 1

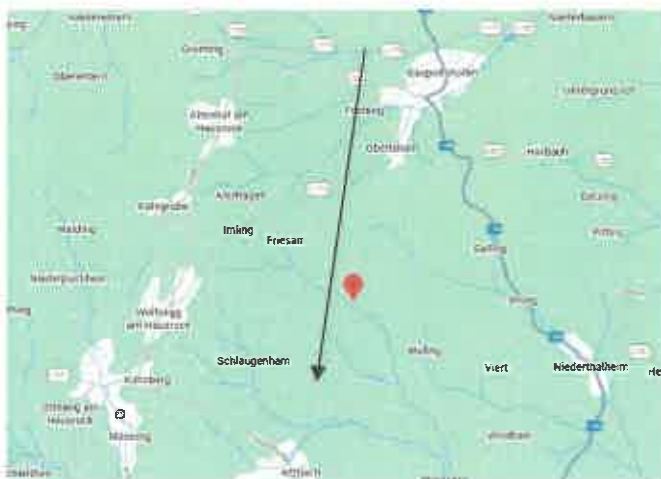
Das Wohnhaus und das Nebengebäude sind vom Hochwasser nicht betroffen, jedoch reichen die Anschlaglinien des 30-jährigen Hochwassers auf südöstlich gelegenen Grundstücksflächen; siehe auch Gutachten Teil B.

Funksender: Der nächste Mobilfunksender befindet sich westlich in einer Entfernung von ca. 1500 m zur Liegenschaft.
 Station 1: 2G, 4G, 5G Sendeleistung 400-420 W
 (anlässlich der Befundaufnahme hatten die Anwesenden mit den Anbietern Drei und Magenta keinen Empfang)

Bebauungsplan: keiner vorhanden

Weitere Bebauungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstückes und der angrenzenden Grundstücke nach den Bestimmungen der O.Ö. Baugesetzgebung und der Straßengesetzgebung.

Lagebeschreibung:



Die Liegenschaft liegt 5,70 km westlich vom Ortszentrum der Gemeinde Niederthalheim und ca. 4,70 km östlich vom Ortszentrum der Gemeinde Wolfsegg. Als Umgebungsbebauung bestehen westlich der Liegenschaft Nachbarobjekte in offener Bauweise.

Die Verkehrserschließung ist über die Öldenbergr Straße gegeben.

Die Liegenschaft ist sehr gut besonnt.

Maße, Form und Topographie:

Die Liegenschaft EZ 140 hat eine vieleckige Grundrissform und grenzt im westlichen Bereich an öffentliche Straßen an – wie vor beschrieben.

Der Grundstückskörper hat eine größte Längserstreckung von Westen nach Osten von ca. 500 Meter und beträgt die größte Ausdehnung von Norden nach Süden ca. 415 Meter.

Die Liegenschaft befindet sich Hanglage und steigt von Süden nach Norden an.

Die Liegenschaft EZ 1136 ehemalige Trasse der ÖBB-Kohlebahn weist naturgemäß eine längliche Grundrissform auf. Bestandteil dieser Trasse ist auch der rund ca. 304 m lange Tunnel, der zwischen den beiden Grundstücken verläuft.

Der Grundstückskörper hat eine größte Längserstreckung von Nordwesten nach Südosten von ca. 1340 Meter und beträgt die größte Ausdehnung von Nordosten nach Südwesten im Bereich des westlichen Tunnelportals ca. 36 Meter.

Infrastruktur:

Der Struktur der Gemeinde Niederthalheim entsprechend, kann die Lage der Liegenschaft als gute, jedoch abgelegene Wohnlage außerhalb des Ortsgebietes bezeichnet werden und weist hinsichtlich der Erreichbarkeit diverser infrastruktureller Einrichtungen der Gemeinde eine Reihe von Merkmalen eines außerhalb des Ortszentrums gelegenen Grundstückes auf.

Der Ortskern von Niederthalheim liegt ca. 5,70 km östlich. In Niederthalheim, Wolfsegg und Ottnang sind die nächstgelegenen Kaufgeschäfte vorhanden.

Auf Grund der Lage in der Gemeinde Niederthalheim können auch sonstige öffentliche Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Volksschule, Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche, etc.) genutzt werden.

Die Bezirksstadt Vöcklabruck befindet sich in einer Entfernung von ca. 20,00 km.

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten sowie Arzt sind in Wolfsegg und Ottnang gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ist vorhanden.

	bis 100m	bis 250m	bis 500m	bis 1000m	bis 2500m
Haltestellen	0	0	0	0	3
Schulen	0	0	0	0	0
Kindergärten	0	0	0	0	0
Arztpraxen	0	0	0	0	0
Apotheken	0	0	0	0	0
Versorgung	0	0	0	0	0
Entfernung zur nächsten Haltestelle	1.460 m				
Entfernung zur nächsten Schule	2.743 m				
Entfernung zur nächsten Apotheke	4.098 m				
Entfernung zur nächsten Arztpraxis	3.883 m				
Entfernung zum nächsten Nahversorger	2.736 m				

Die Wasserversorgung erfolgt über einen Hausbrunnen (Attest ist keines bekannt)

Die Abwasserentsorgung: Ortskanal vorhanden jedoch keine Meldung über den tatsächlichen Anschluss

Stromversorgung ist vorhanden (Kraftwerk Glatzing Genossenschaft)

Fernwärmeanschluss ist nicht vorhanden

Ferngasanschluss ist nicht vorhanden

Kabel-TV Anschluss ist nicht vorhanden

SAT-TV ist vorhanden

Telefonanschlussmöglichkeit ist vermutlich vorhanden.

Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

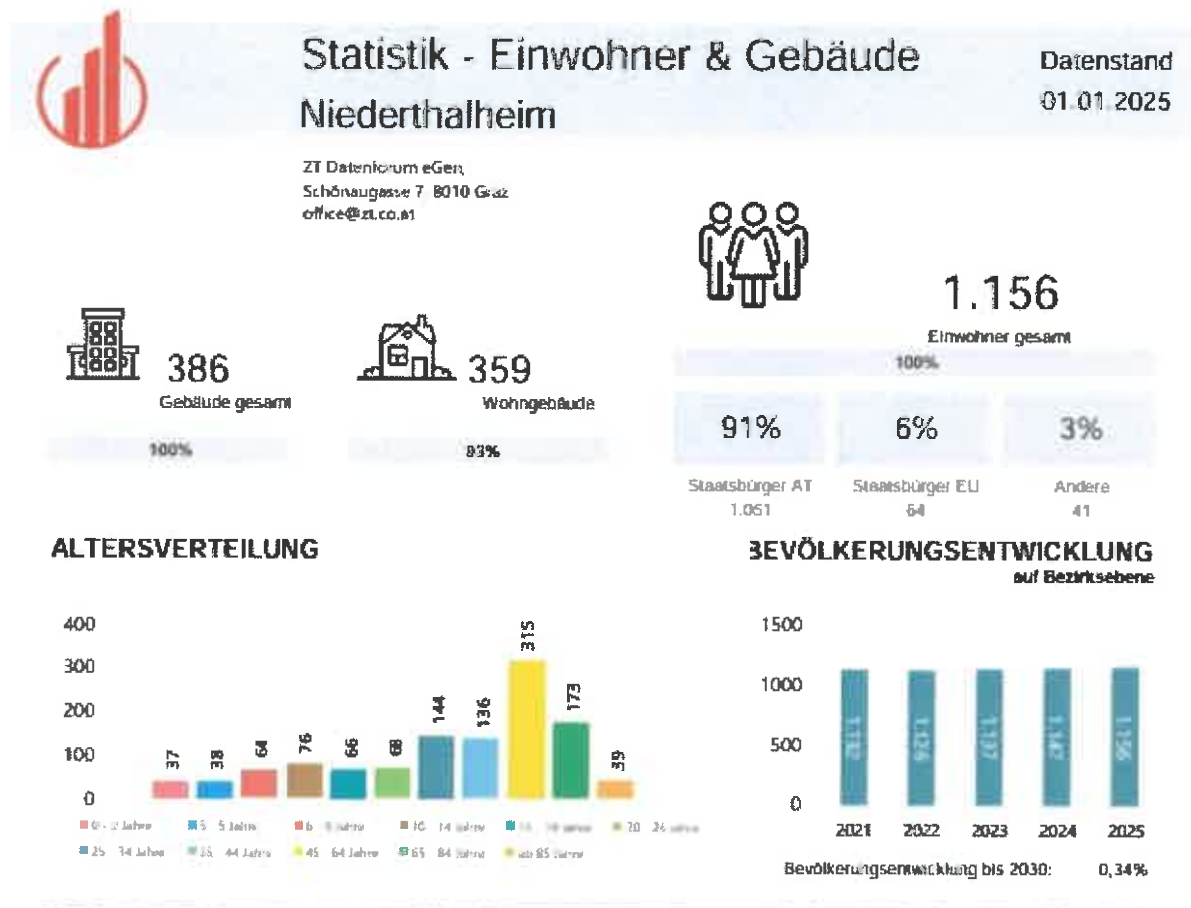
Anliegerbeiträge (Gehsteig, Fahrbahn, etc.) sind bereits geleistet. Bei der Gemeinde Niederthalheim bestehen kein Abgabenrückstände.

Abänderung der Baupläne:

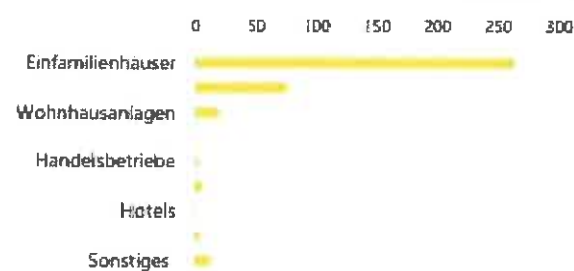
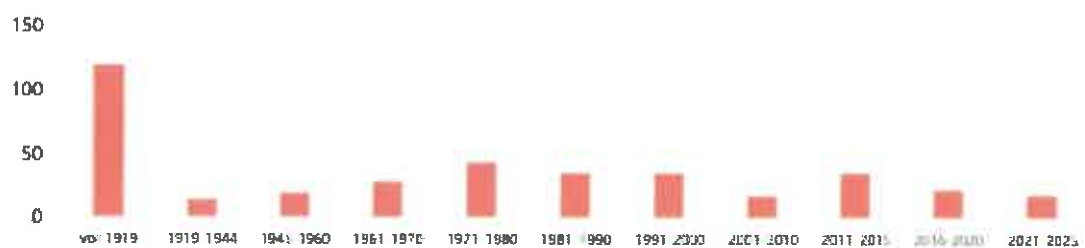
Das Wohnhaus mit dem Garagenanbau entsprechen weitestgehend den Einreichplänen (siehe Anhang A1-A3 mit Eintragungen des SV). Teilweise sind Zwischenwände und Türen anders errichtet als planlich dargestellt.

Im Untergeschoss sind die drei Container (Werkstätten und Lager) und im Erdgeschoss die darüberliegende Werkstätte nicht errichtet.

Für das Nebengebäude Geräteschuppen mit dem Garagenanbau konnten keine Planunterlagen erhoben werden und sind allenfalls Baubewilligungen nachzuholen. Ob die Gebäude im Grünland baurechtlich bewilligungsfähig sind, erscheint fraglich noch dazu, wo diese tlw. auf öffentlichem Gut Straße errichtet sind. Aufgrund des fortgeschrittenen Alters und des baulichen Zustands kommt ihnen nur mehr ein eingeschränkter Wert zu; gegebenenfalls wären sogar Abbruchkosten zu berücksichtigen.



GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



Allgemeine Beschreibung:

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaft mit einem Wohnhaus aus dem Jahr ca. 1980 und östlich angebauter Garage auf dem alten Fasskeller, welche nicht fertiggestellt ist (Rohbau). Nördlich des Wohnhauses verläuft die öffentliche Aufschließungsstraße bis zu der ebenfalls bewertungsgegenständlichen Liegenschaft EZ 1136 mit der aufgelassenen ÖBB-Bahntrasse. Die ÖBB-Bahntrasse durchschneidet die Liegenschaft EZ 140 ca. mittig. Das Wohnhaus mit dem Untergeschoss ist im Norden in den Hang eingeschnitten errichtet. Im Untergeschoss ist im Jahr 2020 eine Büroeinheit bewilligt worden. Derzeit wird diese Büroeinheit als Werkstatt genutzt und befindet sich im Ausbausezustand.

Im Erdgeschoss und 1.Obergeschoss befindet sich jeweils ein Wohnungsverband, welche jedoch baubehördlich als eine Wohneinheit bewilligt sind.

Der Hauseingang mit dem vorgebauten Windfang befindet sich auf Erdgeschoss-Niveau im Norden.



Beschreibung des Bauvorhabens Nutzungsänderung – Um- und Zubau beim bestehenden Wohnhaus laut Verhandlungsschrift vom 18.11.2020:

Das Untergeschoss des Wohnhauses tritt auf Grund der Hanglage talseitig in Erscheinung. Das Untergeschoss ist an der Südseite ebenerdig erschlossen und es sollen im Zuge der Baumaßnahmen eine Küche, ein Bürobereich sowie ein Sanitärbereich eingebaut werden. Zur Erschließung des bestehenden Fasskellers ist ein Verbindungsgang zum Wohnhaus geplant. Im Zuge der Baumaßnahmen soll die Fassade des bestehenden Wohngebäudes verputzt bzw. im Obergeschoß mit einer Holzverschalung verkleidet werden.

Auf dem Fasskeller soll eine Garage mit den Außenabmessungen von 7,88 m x 7,46 m errichtet werden. Die Ausführung ist in eingeschossiger Massivbauweise mit Flachdachabdeckung vorgesehen. Die Attikahöhe wird mit 4,20 m über dem Garagenfußboden angegeben. Das Flachdach soll als Terrasse genutzt und von Norden her zusätzlich mit einer Außenstiege erschlossen werden. Zwischen der Garage und dem Wohngebäude soll ein Lagerraum errichtet werden.

Der Vorbau beim Eingangsbereich erhält die Abmessungen von 1,17 m x 2,50 m und soll in Holzbauweise ausgeführt werden. Die Traufenhöhe des Satteldaches wird mit 2,31 m, die Firsthöhe mit 3,46 m über dem EG Fußboden angegeben.

Im Zuge des Bewilligungsverfahrens wurde vom Amt der Oö. Landesregierung ein agrartechnisches Gutachten erstellt; siehe Anhang G1-4.

Der im Befund angeführte einsturzgefährdete Dreikanthof ist ca. im Jahr 2023 vollständig abgebrannt und sind in der Natur nur mehr Fundamentreste erkennbar.

Objektsbeschreibung:

Gebäudeart: Land- und forstwirtschaftlich genutzte Liegenschaften mit einem Wohnhaus errichtet ca. 1980 mit 1 Wohneinheit, 1 Büroeinheit, angebauter Garage und einem Nebengebäude mit angebauter Garage

Baujahr: ca. 1980 Wohnhaus / Alter ca. 46 Jahre
ca. 2021 Garagenanbau / Alter ca. 5 Jahre

Bauweise: Offene Bauweise

Geschossanzahl:	Wohnhaus	Garagenanbau
Wohnhaus:	- Untergeschoss	- Kellergeschoss / Fasskeller
	- Erdgeschoss	- Erdgeschoss
	- Obergeschoss	

Raumaufteilung:
Wohnhaus:

Untergeschoss: siehe Anhang E

Erdgeschoss: siehe Anhang E

Obergeschoss: siehe Anhang E

Raumhöhen:	Wohnhaus	Garagenanbau / Fasskeller
Untergeschoss:	ca. 2,40 m	bis zu ca. 2,60 m (Gewölbe)
Erdgeschoss:	ca. 2,30 m	ca. 3,45 m
Obergeschoss:	ca. 2,38 m	

Baubeschreibung Wohnhaus:**Rohbauteile:** (über die durchschnittliche techn. Lebensdauer)

Fundamente:	Streifenfundamente
Kellermauerwerk:	Betonmantelsteine
Wände tragend:	Betonmantelsteine
Zwischenwände:	Zwischenwandmauerwerk, Holzständerwände
Decke über KG:	Massivdecke
Decke über EG:	Massivdecke
Decke über OG:	Massivdecke
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl, Krüppelwalmdach
Stiege KG-EG:	Viertelgewendelte Massivstiege, Natursteinbelag
Stiege EG-OG:	Viertelgewendelte Fertigteiltreppe mit Steintrittstufen (keine Setzstufen)
Dachbodenstiege:	Einschubtreppe
Rauchfang:	1 Rauchfang einzügig, 1 Rauchfang zweizügig
Balkon:	Balkon im OG in Richtung Westen
Terrasse:	Im Erdgeschoss ist in Richtung Westen im Garten eine kleinere Terrasse geplant und im Obergeschoss in Richtung Osten auf der nicht fertiggestellten Garage

Ausbauteile: (unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)

Dachdeckung:	Ziegeldeckung
Dachrinnen, Fallrohre:	Alu
Fassadenflächen:	nicht fertiggestellt – derzeit Ziegel unverputzt
Innenwände:	verputzt und gefärbelt
Innendecken:	verputzt und gefärbelt, tlw. Holzuntersichten
Fußböden:	Fliesen, Naturstein, Parkett, Holzboden, Betonboden
Fenster:	Kunststofffenster und Holz-Alu Fenster (3-Scheibenisolierverglasung; foliert in Holzmaserung), innen: Werzalith außen: -----

Sonnenschutz:	-----
Türen:	außen: Haustür: Holztür mit Verglasungsfelder Nebeneingangstür: Kunststoff-Alutür mit Verglasungsfeld
	innen: Holztürblätter und Holztürstöcke; tlw. Glasfelder; Heizraum: Metalltür und Metallzarge
Garagen/Tore:	Garage im Rohbau (nur Außenwände vorhanden)
WC EG:	Stand-WC, Handwaschbecken Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis Deckenunterkante
Bad EG:	Waschbecken, Dusche, Badewanne Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis Deckenunterkante
Wirtschaftsraum EG:	Waschmaschine, Starkstromanschluss und Außenwanddurchführung zum Auto aufladen. Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis Deckenunterkante
WC OG:	Stand-WC, Handwaschbecken Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis Deckenunterkante
Bad OG:	Waschbecken, Dusche, Badewanne Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis Deckenunterkante
Bad/WC UG:	Hänge-WC, Waschbecken, Eckdusche Boden: Rohbau Wände: Trockenbauwände gefärbelt und Fliesen im Nassbereich; tlw. sind die Trockenbauwände fertig zu stellen
Heizung:	Pellets-Zentralheizung im Erdgeschoss, Pelletslager im Untergeschoss, Wärmeabgabe über Fußbodenheizung
Warmwasser:	Mittels Zentralheizung
Heizungsinstallation:	Standardausführung
Sanitärinstallation:	Standardausführung
Elektroinstallation:	Standardausführung;
Lifтанlagen:	-----
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	-----
Sonstige Anlagen:	-----

Nebengebäude (Geräteschuppen und angebaute Garage):

Geräteschuppen in Holzkonstruktion, Bretterwände, Satteldach mit Ziegeldeckung, Schiebetor, Naturboden, im Bereich der Garagierung ist der Erdboden abgesenkt, um zusätzliche Höhe für das Abstellen eines Traktors zu schaffen.

Abmessungen innen ca. L 11,50 m x B 6,80 m x H 2,50 – 3,00 m

Anbau Garage in Massivbauweise und Pultdach, Betonboden

Abmessungen innen ca. L 6,94 m x B 3,37 m x H 2,10 m

**Außenanlagen:**

Einfriedungen: -----

Befestigte Flächen: geschotterte Zufahrt auf den südlich des Wohnhauses gelegenen geschotterten Platz.
Bei der nördlichen geschotterten Zufahrt zum Hauseingang auf erdgeschossniveau handelt es sich um eine öffentliche Straße.

Parkplätze: Garage (Rohbau) im Osten an das Wohnhaus angebaut, im Nebengebäude Geräteschuppen und der im Westen angebauten Garage sowie auf den geschotterten Flächen im UG und EG.

Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs: Um das Wohnhaus Wiesenflächen mit div. Bepflanzungen, Hochbeet, Bäume, Strauch- und Buschwerk.
Im westlichen Bereich ist eine Betonblock (Legosteine) Stützwand zur Hangsicherung vorhanden.

Sonstige Einbauten: Südlich des Wohnhauses sind mehrere Schachtdeckel vorhanden

Notwendige Fertigstellungsarbeiten:**Wohnhaus:**

Das Untergeschoss wird derzeit als Werkstatt genutzt (als Büroeinheit bewilligt) und befindet sich im Ausbauzustand. Der Bodenaufbau und Türen fehlen. Bei den Fenstertüren sind Verputzarbeiten durchzuführen. Die Trockenbauwände sind fertigzustellen. Teilweise sind Leitungsführungen auf Putz installiert und sind diese zu verkleiden.

Im EG-Heizraum ist kein Bodenbelag vorhanden.

Beim Balkon im OG fehlen der Bodenaufbau, Abdichtung und Balkongeländer.

Der Außenputz und die Außenfensterbänke sind nicht vorhanden.

Ziegelaußenwände, die über einen Zeitraum von rund 45 Jahren unverputzt der Witterung ausgesetzt waren, weisen aufgrund fehlenden Witterungsschutzes eine erhöhte Durchfeuchtung, Frostschäden, Materialermüdung und eine deutlich reduzierte bauphysikalische Leistungsfähigkeit auf. Der Außenputz ist ein wesentlicher Bestandteil der Außenwandkonstruktion, da er das Mauerwerk dauerhaft vor Witterungseinflüssen schützt.

Der Garagenanbau befindet sich im Rohbau – Decke über EG sowie die Außenstiege EG – OG sind noch nicht vorhanden.

Baumängel und Bauschäden:

Der Dreikanthof ist ca. im Jahr 2023 abgebrannt und sind nur mehr Fundamentreste sichtbar.

Das Nebengebäude Geräteschuppen mit der angebauten Garage ist in die Jahre gekommen und sanierungsbedürftig; laut Gemeindeauskunft sollen sich Gebäudeteile auf öffentlichem Grund befinden, weshalb umso mehr der bereits verhandelte Grundabtausch anzustreben und zu finalisieren ist.

Um das Wohnhaus lagern diverse Materialien bzw. Baurestmassen und ist mit Entsorgungskosten zu rechnen.

Das Wohnhaus befindet sich in einem dem Alter entsprechenden guten Zustand. Böden, Wände und Decken weisen übliche Rissbildungen, Unebenheiten, Verschmutzungen sowie mechanische Beschädigungen auf.

Der Elektroverteiler ist alt und auf Eternitplatten montiert.

Im Vorraum ist im Fliesenboden im Erdgeschoss wie auch im Obergeschoss ein ausgeprägter Riss vorhanden.

Im EG-Vorraum ist bei einem Fenster die Fensterscheibe gebrochen.

Im Erschließungsraum zum Fasskeller und im Fasskeller sind ausgeprägte Wasserschäden mit Schimmelpilzbildung vorhanden.

Instandhaltungsrückstau:

Die Liegenschaft mit dem Wohnhaus weist dem Alter entsprechenden Instandhaltungsrückstau auf.

- Siehe auch Baumängel und Bauschäden

Bauausführung: gut / mäßig

**Bau- und
Erhaltungszustand:** gut / mäßig

Folgende Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbauarbeiten wurden durchgeführt:

- Wohnhaus: Fenster sind erneuert
- Teilweise sind Bodenbeläge erneuert

Zubehör: kein Zubehör

Energieausweis: Energieausweis ist keiner vorhanden

Bodenverhältnisse (Bodenbelastung, Kontaminierung):

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Aussagen über die Bodenverhältnisse nur mittels eines eigenen Gutachtens zu treffen sind. Somit sind in der Bewertung mögliche Belastungen im Erdreich nicht berücksichtigt.

Im Gutachten kann somit auch keine Aussage über Feuchtigkeitsgehalt des Bodens oder die Höhe des Grundwasserspiegels getroffen werden. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vorliegens eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte ist nicht eindeutig feststellbar, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Gegenständliche Grundstücke der EZ 140 und EZ 1136 sind laut Abfrage auf dem Altlastenportal beim Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.at/vfka) nicht verzeichnet.

Mietverhältnisse:

Keine Auskunft – allfällige Mieterträge sind dem SV nicht bekannt.

GUTACHTEN

Die nachfolgende Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem **"Liegenschaftsbewertungsgesetz - 1992"** BGBl. NR. 150 vom 19.3.1992 (in Kraft seit 1.7.1992).

Erläuterungen zur nachstehenden Bewertung:

Verkehrswert: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen, Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Vergleichswertverfahren: Dabei wird der Wert einer Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Sachen und geänderte Marktverhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Sachwertverfahren: Dabei wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes der Außenanlagen, jedoch ohne Einrichtungsgegenstände, ermittelt. Eventuell vorhandenes Zubehör, das sind Einrichtungsgegenstände, welche mit dem Gebäude erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden sind, wird im Gebäudeherstellungswert mit eingerechnet.

Bodenwert: Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften unter Berücksichtigung von Wertänderungen. Vorhandene Aufschließungskosten werden berücksichtigt.

Bauwert: Ermittlung des Herstellungswertes zum Bewertungsstichtag abzüglich technischer und wirtschaftlicher Wertminderung und abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Herstellungswert zum Bewertungsstichtag setzt sich zusammen aus Erfahrungswerten des Sachverständigen (Bauabrechnungen, Lohn- und Preisentwicklungsbeobachtung, Firmenauskünften sowie Fachbuchtabellen) und beinhaltet sämtliche Bauleistungen für die Gebäudeerrichtung einschließlich Planung, Bauleitung und sonstige Baunebenkosten.

Außenanlagen: Diese werden im Sachwertverfahren getrennt von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

Ertragswertverfahren: Es wird dabei der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt.

Rohertrag: Erträge die aus der tatsächlichen Bewirtschaftung der Sache oder von vergleichbaren Sachen erzielt werden können.

Bewirtschaftungskosten: Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Ausfallwagnis (Liquidationsbeträge) und Verwaltung der Sache nach tatsächlichen Aufzeichnungen oder statistischen Erfahrungsdaten. Die Abschreibung ist im Vervielfältiger der Kapitalisierungstabelle berücksichtigt.

Reinertrag: Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

SACHWERTERMITTLUNG

1. Bodenwert:

Bodenwertermittlung für EZ 140 und EZ 1136 siehe Gutachten **Teil B** des Herrn SV Dipl.-Ing. Bernhard Kaiblinger.

EZ 140 - KG 50206 Niederthalheim:

Bodenwerte	€	855.432,00
Waldwert	€	11.850,00
Summe ohne Rechte und Lasten:	€	867.282,00

EZ 1136 - KG 50206 Niederthalheim:

Bodenwerte	€	73.722,00
Bestandswert einfacher Staudenbewuchs	€	350,00
Summe:	€	74.072,00

BODENWERTE EZ 140 und EZ 1136
ohne Rechte und Lasten

gerundet **€ 941.354,00**
=====

2.1 Bauwert Wohnhaus:

Entsprechend der Befundaufnahme und den Empfehlungen für Herstellkosten (SV-Heft 3/2025) ergeben sich zum Bewertungsstichtag folgender Herstellungskosten.

Wohnhaus:

135,85 m ²	Kellergeschoss	à	2800,00 €/m ²	=	€	380.380,00
36,04 m ²	Fasskeller	à	2800,00 €/m ²	=	€	100.912,00
135,96 m ²	Erdgeschoss	à	2800,00 €/m ²	=	€	380.688,00
58,42 m ²	Garagenanbau	à	1300,00 €/m ²	=	€	75.946,00
135,14 m ²	Obergeschoss	à	2800,00 €/m ²	=	€	378.392,00

€ 1.316.318,00

Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten

lt. Befundaufnahme; 10,00% - € 131.631,80

Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel sowie
wegen tlw. Instandhaltungsrückstau

lt. Befundaufnahme; 3,00% - € 39.489,54

Wertminderung erfolgt tlw. auch bei techn. Wertminderung

€ 1.145.196,66

Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter
und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner

Gesamtnutzungsdauer 50 -70 Jahre für Wohnhaus

Alter der Gebäude fiktiv 46 Jahre

Alterswertminderung bei guter

Instandhaltung i.M. 60,00% - € 687.118,00

€ 458.078,66

Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand,
z.B. Architektur, Grundriss, Ausstattung, Übergröße

3,00%

pauschal -€ 13.742,36

Nebengebäude und Anbau Garage

pauschal € 12.000,00

€ 456.336,30

.....

pauschal € -----

B a u w e r t (Wohnhaus)

gerundet € **456.300,00**

3. Außenanlagen

Bei durchschnittlichen Außenanlagen betragen
die Kosten für die Außenanlagen ca. 2 % - 12 % der
Gebäudeherstellungskosten.

3,00%	von	€ 1.316.318,00	€ 39.489,54
			€ 39.489,54
Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten			
lt. Befundaufnahme;	0,00%	- €	-----
Wertminderung wegen Bauschäden und Baumängel sowie wegen			
Instandhaltungsrückstau			
lt. Befundaufnahme ca.	5,00%	- €	1.974,48
		€	37.515,06
Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter			
und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner			
Gesamtnutzungsdauer bis 50 Jahre			
Alter der Anlagen ca.	-----		
Wertminderung bei guter Instandhaltung		- €	18.757,53
ca.	50,00%	€	18.757,53
Außenanlagen			gerundet € 18.800,00

ZUSAMMENSTELLUNG

1. Bodenwert EZ 140	€ 867.282,00
2. Bauwert (Wohnhaus und Nebengebäude)	€ 456.300,00
3. Außenanlagen	€ 18.800,00
SACHWERT EZ 140	€ 1.342.382,00
	=====

VERKEHRSWERTERMITTLUNG ohne Rechte und Lasten

Sachwert	EZ 140	€ 1.342.382,00
Ertragswert		-----

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um eine landwirtschaftlich genutzte Liegenschaft, bei welchen üblicherweise das Sachwertverfahren zur Anwendung gelangt.

Anpassung an die Marktlage:

Die rechnerisch ermittelten Werte wurden einer Überprüfung im Hinblick auf die aktuelle Marktlage unterzogen. Aufgrund der ländlichen Lage, der eingeschränkten Nachfrage nach land- und forstwirtschaftlichen Liegenschaften sowie der bestehenden baulichen und strukturellen Gegebenheiten wäre lediglich eine sehr zurückhaltende Marktanpassung gerechtfertigt. Die vorliegenden Marktdaten zeigen keine signifikanten Abweichungen vom rechnerischen Sachwert. Eine wesentliche Marktdynamik, die eine deutliche Zu- oder Abschlagsbildung rechtfertigen würde, ist nicht erkennbar.

0,00%	von	€ 1.342.382,00	- € -
			€ 1.342.382,00

VERKEHRSWERT EZ 140	gerundet	€ 1.342.400,00
(ohne Rechte und Lasten)		=====

VERKEHRSWERTERMITTLUNG mit Rechte und Lasten

Verkehrswert EZ 140 ohne Rechte und Lasten € 1.342.400,00

Rechte:

keine bewertungsgegenständlichen Rechte

€ -----

Lasten (siehe Gutachten Teil B):

EZ 140 - KG 50206 Niederthalheim:

Bodenwerte	€	855.432,00		
Waldwert	€	11.850,00		
Abwertung für Strom-Leitungstrasse	-€	1.056,00	-€	1.056,00
Abwertung für Geh- und Fahrrecht für EZ 18 – KG 50206 Hainba	-€	975,00	-€	975,00
Summe mit Rechte und Lasten:	€	865.251,00		

€ 1.340.369,00

VERKEHRSWERT EZ 140
(mit Rechte und Lasten)

gerundet € **1.340.400,00**

=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft **Grundbuch KG 50206 Niederthalheim, EZ 140**, BLNr 3, Anteil 1/1, bestehend aus den Grundstücken 287, 310/2, 740/2 und 4791/1, mit der Anschrift 4692 Niederthalheim, Öldenberg 4, beträgt zum Bewertungsstichtag 20.05.2026.

€ 1.342.400,00

=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft **Grundbuch KG 50206 Niederthalheim, EZ 140**, BLNr 3, Anteil 1/1, bestehend aus den Grundstücken 287, 310/2, 740/2 und 4791/1, mit der Anschrift 4692 Niederthalheim, Öldenberg 4, beträgt zum Bewertungsstichtag 20.05.2026.

€ 1.340.400,00

=====

VERKEHRSWERTERMITTLUNG mit Rechte und Lasten

Verkehrswert EZ 1136 ohne Rechte und Lasten € 74.072,00

Rechte:

keine bewertungsgegenständlichen Rechte

€ -----

Lasten (siehe Gutachten Teil B):

EZ 11136 - KG 50206 Niederthalheim:

Bodenwerte	€	73.722,00		
Bestandswert einfacher Staudenbewuchs	€	350,00		
Abwertung für Strom-Leitungstrasse	-€	260,00	-€	260,00
Abwertung für Geh- und Fahrtrechte	-€	4.878,00	-€	4.878,00
Nutzungsrecht ehem. Eisenbahntunnel (Wufinger Tunnel)	-€	1.000,00	-€	1.000,00
Summe:	€	67.934,00		

€ 67.934,00

VERKEHRSWERT EZ 1136
(mit Rechte und Lasten)

gerundet € **67.900,00**

=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft **Grundbuch KG 50206 Niederthalheim, EZ 1136**, BLNr 1, Anteil 1/1, bestehend aus den Grundstücken 771/1 und 4715, beträgt zum Bewertungsstichtag 20.05.2026.

€ 74.072,00
=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft **Grundbuch KG 50206 Niederthalheim, EZ 1136**, BLNr 1, Anteil 1/1, bestehend aus den Grundstücken 771/1 und 4715, beträgt zum Bewertungsstichtag 20.05.2026.

€ 67.900,00
=====

Zum Punkt:

Der Herr Sachverständige möge den Wert der Einlagezahlen einzeln ermitteln und weiters angeben, ob diese als eine Einheit einen höheren Wert als ihre Einzelwerte haben.

Der Sachverständige hat den Wert der beiden Einlagezahlen EZ 140 und EZ 1136 jeweils gesondert ermittelt.

Bei gemeinsamer Betrachtung der beiden Liegenschaften ergeben sich jedoch funktionale und wirtschaftliche Vorteile, die bei einer isolierten Bewertung nicht zum Tragen kommen:

1. Lage- und Nutzungszusammenhang
Die Liegenschaft EZ 1136 (ehemalige ÖBB-Trasse) durchschneidet die Liegenschaft EZ 140 annähernd mittig. Ohne gemeinsamen Besitz entsteht eine zerschnittene Grundstücksstruktur, die die Nutzbarkeit der EZ 140 beeinträchtigt.

2. Mögliche Verlegung der öffentlichen Straße

Wie im Befund dargestellt, könnte die bestehende öffentliche Straße, die derzeit unmittelbar am Wohnhaus vorbeiführt, auf die ehemalige Bahntrasse (EZ 1136) verlegt werden. Dadurch würden:

- die geringen bzw. nicht vorhandenen Grundgrenzenabstände des Nebengebäudes zur Straße bereinigt,
- die Erschließungssituation verbessert,
- und die Immissionen am Wohnhaus reduziert.

Gemeindeseitige Zustimmung

Nach Auskunft der Gemeinde wird eine Verlegung der Straße positiv beurteilt. Der hierfür erforderliche Grundabtausch müsste lediglich finalisiert werden.

Aus Sicht des Sachverständigen sind die beiden Einlagezahlen gemeinsam besser verwertbar als getrennt. Die funktionale Einheit führt zu einer höheren Marktfähigkeit und damit zu einem geringfügig höheren Verkehrswert.

Anmerkung: Aus Sicht des Sachverständigen ergibt sich bei gemeinsamer Veräußerung ein wirtschaftlicher Vorteil. Der gemeinsame Verkehrswert liegt voraussichtlich um rund 5 % bis 10 % über der Summe der Einzelwerte. Dieser Mehrwert resultiert aus der verbesserten Nutzbarkeit, der möglichen Optimierung der Erschließung sowie der höheren Marktgängigkeit der Liegenschaft als Gesamteinheit.

Werte der Liegenschaften mit Rechte und Lasten:

EZ 140	€ 1.340.400,00
EZ 1136	€ 67.900,00

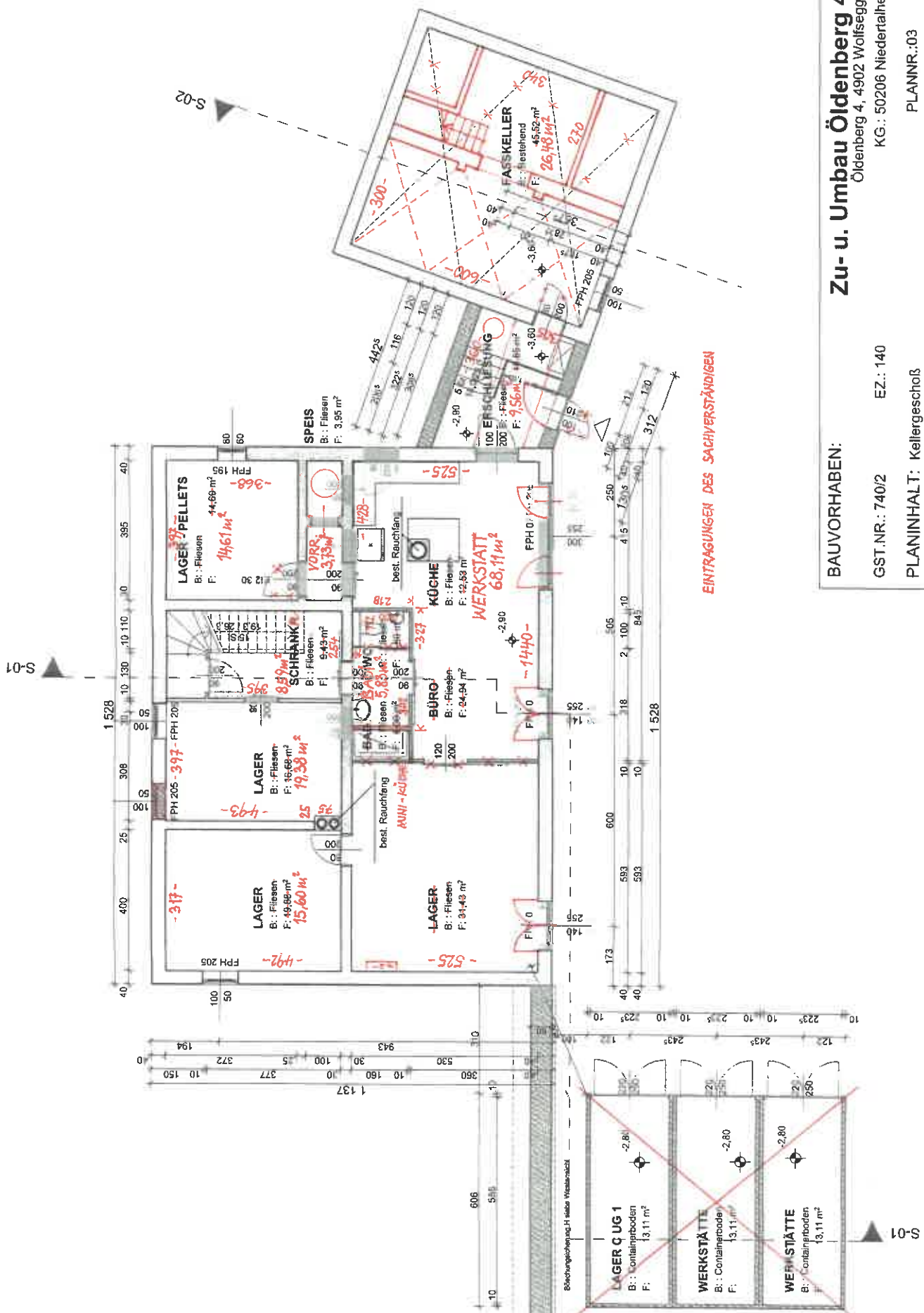
Wert gemeinsam als eine Einheit betrachtet	€ 1.408.300,00
mit Rechte und Lasten	

Informative Werte:

Wert 5% höher	€ 1.478.715,00
Wert 10% höher	€ 1.549.130,00



Vöcklabruck, am 06.07.2026



BAUVORHABEN:

GST.NR.: 740/2

PLANINHALT: Kellergeschoß

EZ.: 140

Zu- u. Umbau Öldenbergr 4

Oldenburg +
Öldenbergr 4, 4902 Wolfsegg/H.

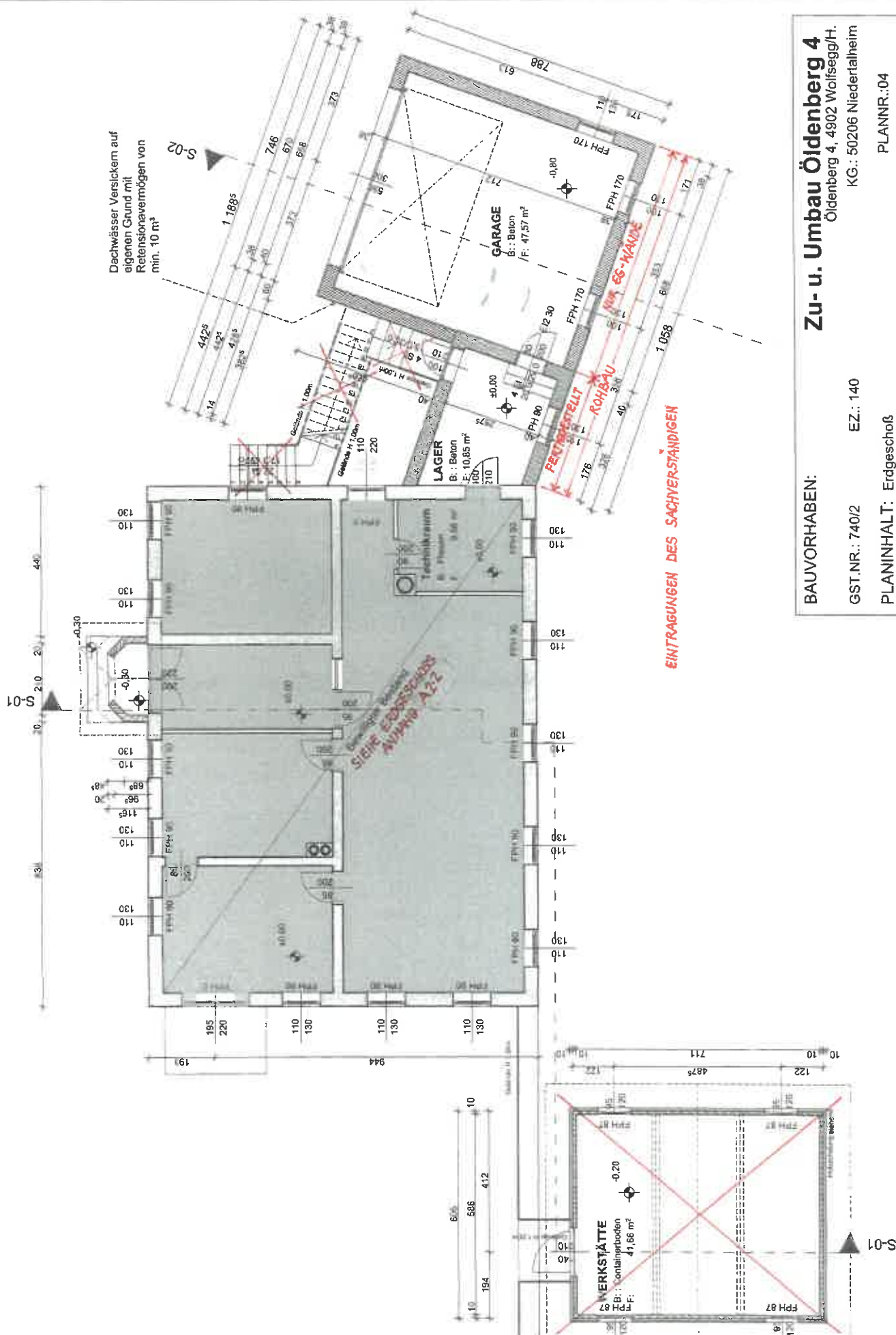
KG.: 50206 Niedertalheim

PLANNR.:03

GEZ.:di

MASSTAB:1:100

DATUM: 24.10.2020



Zu- u. Umbau Öldenberg 4
Öldenberg 4, 4902 Wolfsegg/H.

Öltenberg 4, 4902 Wolfsegg/H.
KG.: 50206 Niedertalheim

PLANNR.:04

DATUM: 24.10.2020

BAUVORHABEN:

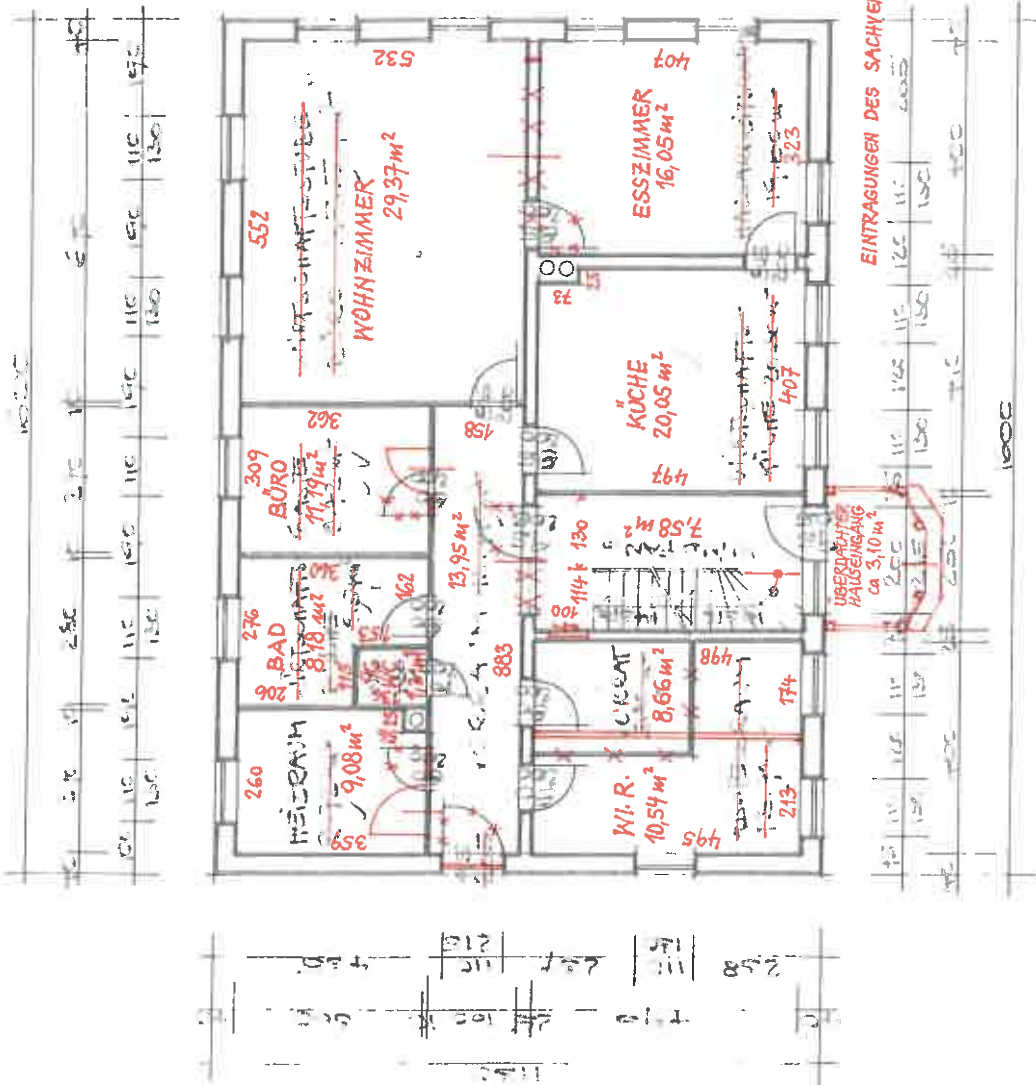
GST.NR.: 740/2
EZ.: 140

PLANINHALT: Erdgeschoß

MASSTAB:1:100

Wohn-Wirtschafts

216, 672



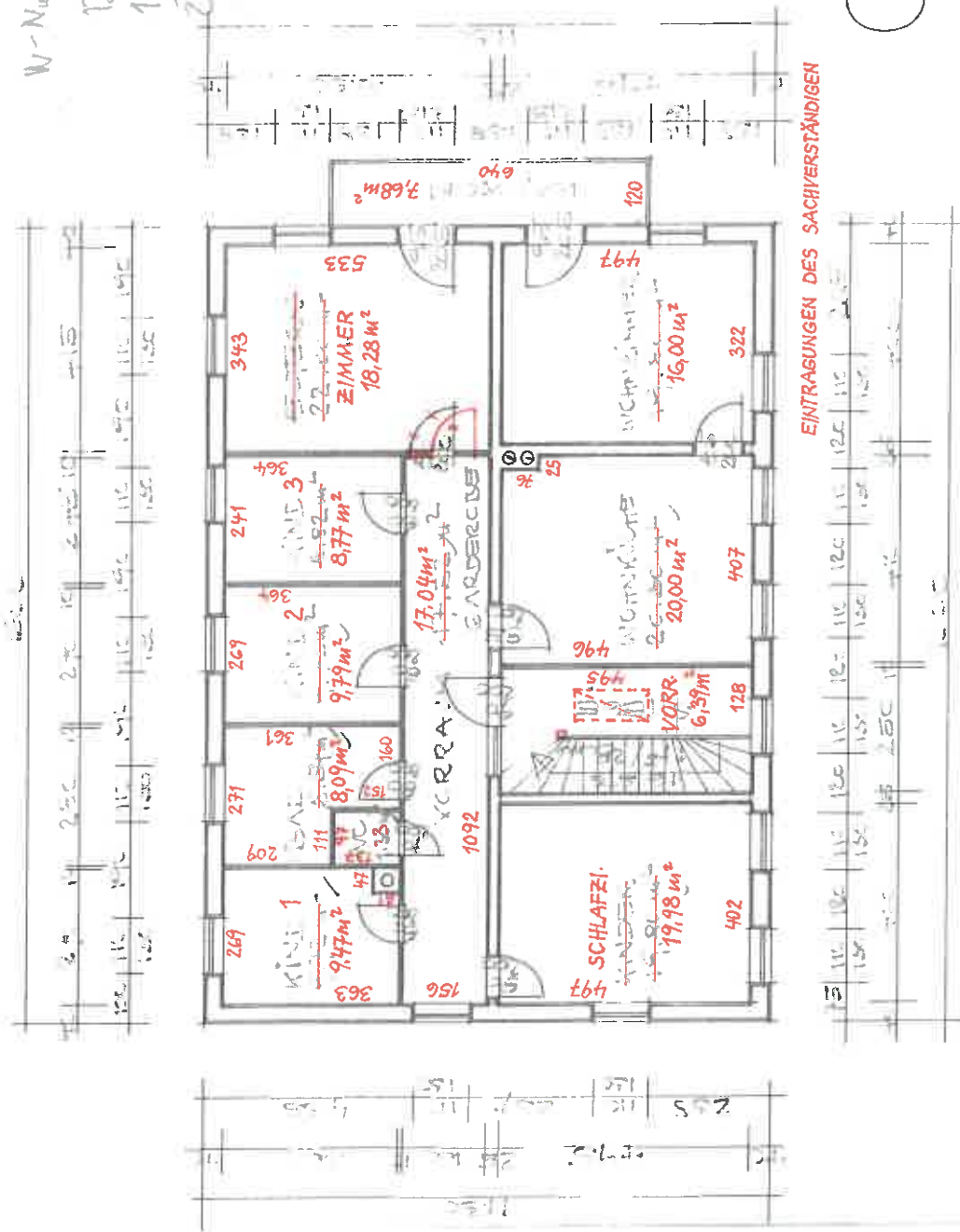
EINTRÄGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

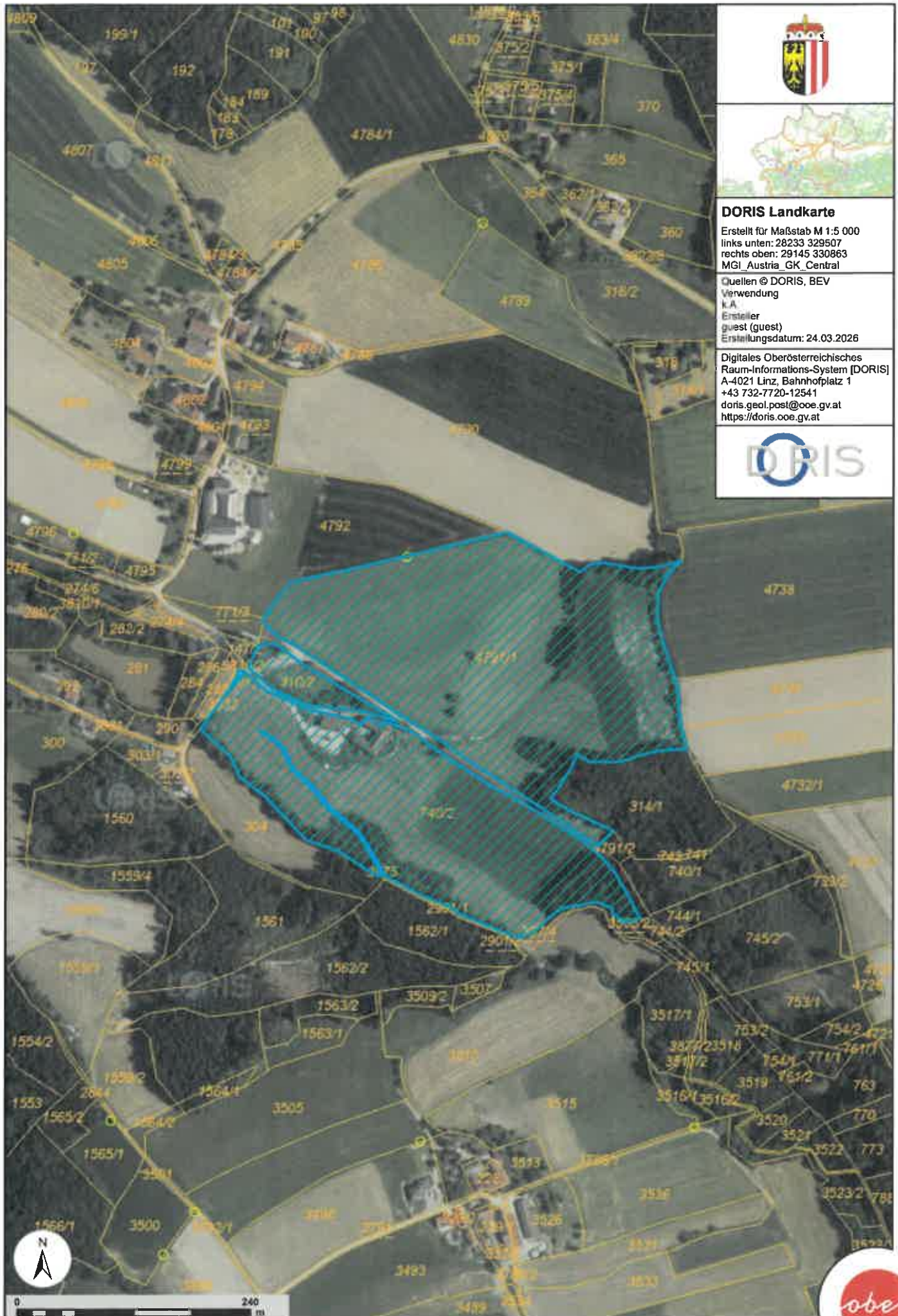
W-Numbered

22,22

1441

25.65







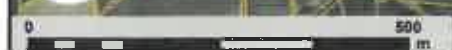
DORIS Landkarte

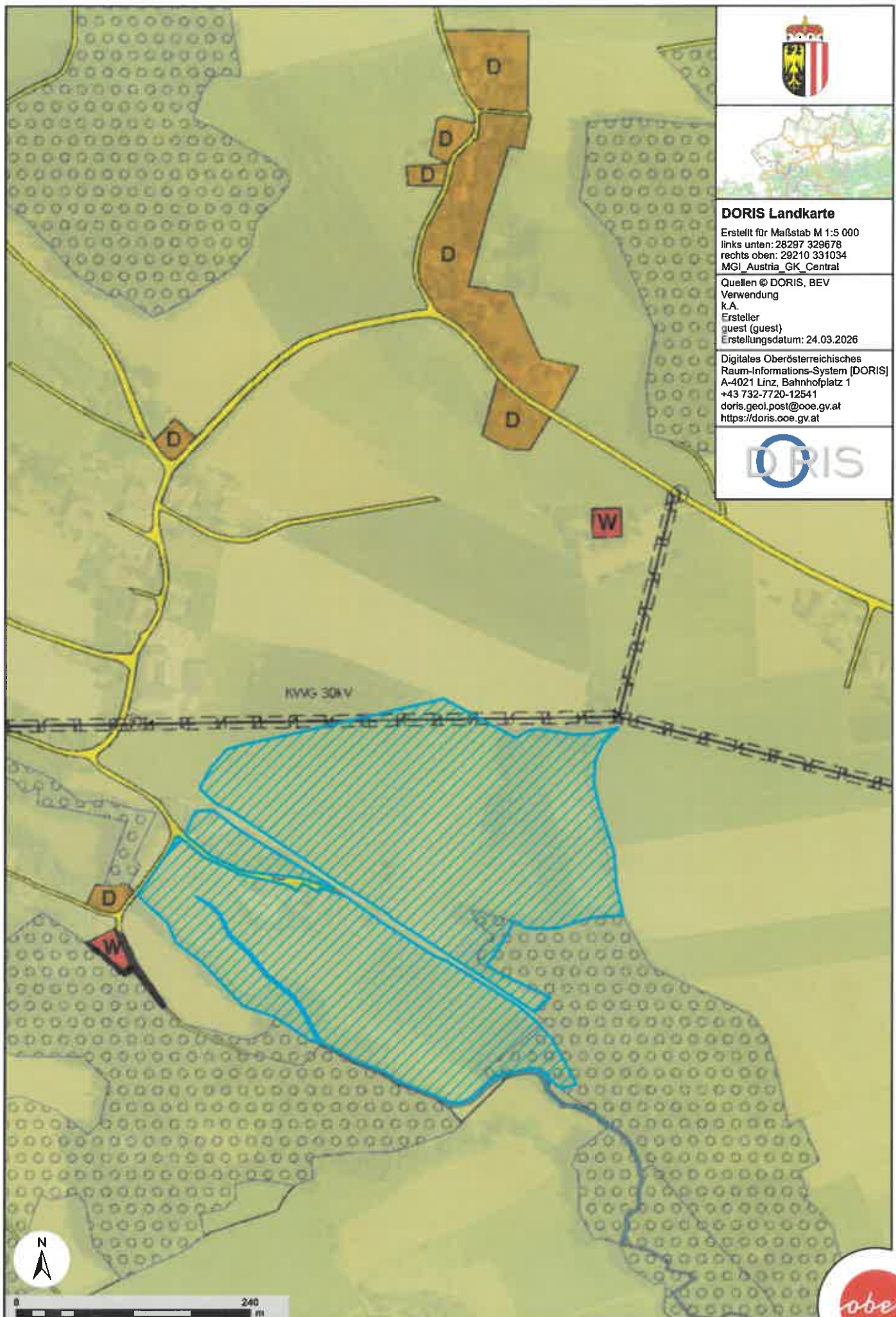
Erstellt für Maßstab M 1:10 000
links unten: 28215 328750
rechts oben: 30041 331461
MGI_Austria_GK_Central

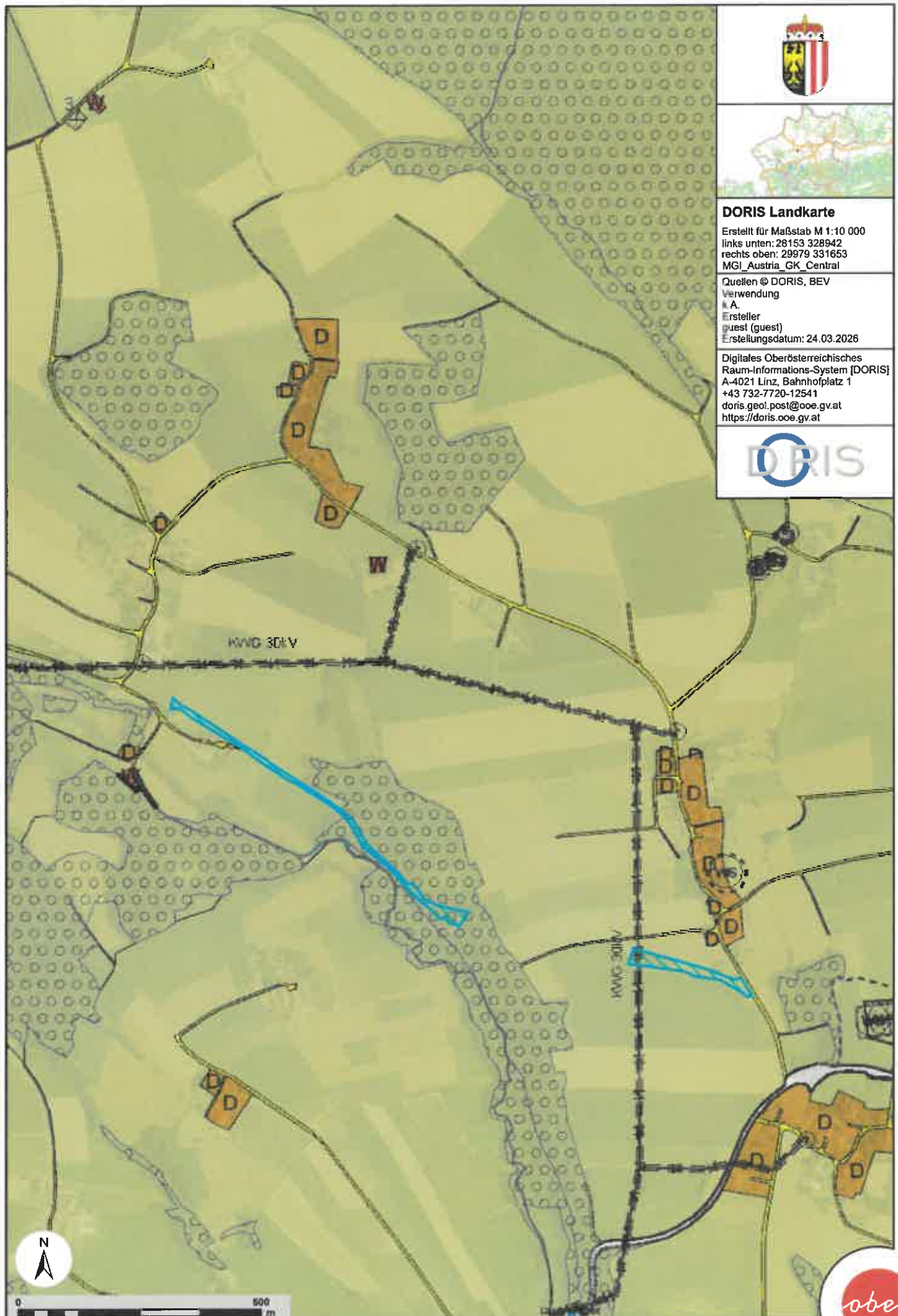
Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.

Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 24.03.2028

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>









Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50206 Niederthalheim
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 140

Letzte TZ 1039/2026

Maiergut und Müllnerwerkstatt Nr 4 zu Öldenberg

Plombe 1424/2026

Plombe 2018/2026

Plombe 2101/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
287	Landw(10)	58	
310/2	GST-Fläche	3568	
	Bauf.(10)	86	
	Landw(10)	2537	
	Landw(30)	945	
740/2	GST-Fläche	51492	
	Bauf.(10)	868	
	Bauf.(20)	203	
	Landw(10)	40565	
	Landw(30)	7230	
	Wald(10)	2626	Öldenberg 4
4791/1	GST-Fläche *	74747	
	Landw(10)	72408	
	Wald(10)	1077	
	Sonst(10)	1262	
GESAMTFLÄCHE		129865	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

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

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Andreas Buchmayr

GEB: 1972-02-29 ADR: Öldenberg 4, Niederthalheim 4902

a 3568/2017 IM RANG 10955/2016 Übergabsvertrag 2016-11-16,

Einantwortungsbeschluss 2016-12-22 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 133/1918

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 4791/1 für

Haus Nr 3 in Hainbach EZ 18

5 a 415/1980 Schuldschein 1980-02-06

PFANDRECHT

210.000,--

- 0,5 % Z, 5 % VZ, NGS 21.000,-- für Land Oberösterreich
(Wo-121-186-8a)
- b 260/1981 VORRANG von LNR 7 vor 5
- c 388/1981 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 8
- 8 a 388/1981 Schuldschein 1980-11-07
PFANDRECHT 11.000,--
0,5 % Z, 5 % VZ, NGS 1.100,-- für Land Oberösterreich
(Wo-1221868)
- 10 a 3568/2017 Pfandurkunde 2016-11-28
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 338.000,--
für Raiffeisenbank Region Grieskirchen eGen (FN 94978z)
b gelöscht
- 11 a 4950/2019 Pfandurkunde 2019-06-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
- b 8413/2025 Hypothekarklage (LG Wels, 2 Cg 126/25v)
- 12 a 5981/2021 Pfandurkunde 2021-05-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 361.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
- c 5981/2021 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 140 KG 50206 Niederthalheim C-LNR 12
EZ 1136 KG 50206 Niederthalheim C-LNR 1
- d 8413/2025 Hypothekarklage (LG Wels, 2 Cg 126/25v)
- 13 a 1039/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 329.025,80 samt Zinsen und
Kosten (§ 216/2 EO) für
Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m) (8 E 6/26s)
für Forderung C-LNR 11 12

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

Grundbuch

31.03.2026 11:18:02



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50206 Niederthalheim
 BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 1136

Letzte TZ 1039/2026

Plombe 1424/2026

Plombe 1865/2026

Plombe 2018/2026

Plombe 2101/2026

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
771/1	GST-Fläche	7279	
	Landw(10)	3383	
	Landw(20)	3896	
4715	GST-Fläche *	5323	
	Bauf.(10)	35	
	Landw(10)	3358	
	Landw(30)	1930	
GESAMTFLÄCHE		12602	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Landw(20): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Dauerkulturanlagen oder Erwerbsgärten)

Landw(30): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Verbuschte Flächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Mag. Andreas Buchmayr

GEB: 1972-02-29 ADR: Öldenbergr 4, Niederthalheim 4692

a 6298/2020 Kaufvertrag 2020-04-14 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 5981/2021 Pfandurkunde 2021-05-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 361.000,--

für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich

Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

c 5981/2021 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 140 KG 50206 Niederthalheim C-LNR 12

EZ 1136 KG 50206 Niederthalheim C-LNR 1

d 8413/2025 Hypothekarklage (LG Wels, 2 Cg 126/25v)

2 a 1039/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 329.025,80 samt Zinsen und

Kosten (§ 216/2 EO) für

Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m) (8 E 6/26s)

für Forderung C-LNR 1

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

31.03.2026 11:19:04

Nutzflächen:

Die Flächenangaben beruhen auf Planmaßen und auf stichprobenweise gemessenen Naturmaßen, erheben keinen Anspruch darauf, vollständig und richtig zu sein.

WOHNHAUS:**KELLERGECHOSS:**

Schrankraum	8,59 m ²	
Lager 1	19,38 m ²	
Bad/WC	5,83 m ²	
Werkstatt mit Miniküche	68,11 m ²	
Lager 2	15,60 m ²	
Vorraum und Warmwasserspeicher	3,73 m ²	
Lager-Pellets	14,61 m ²	135,85 m²
Erschließung	9,56 m ²	
Fasskeller	26,48 m ²	36,04 m²

ERDGESCHOSS:

Windfang	7,58 m ²	
Vorraum	13,95 m ²	
Vorrat	8,66 m ²	
Wirtschaftsraum	10,54 m ²	
Heizraum (Pellets)	9,08 m ²	
WC	1,31 m ²	
Bad	8,18 m ²	
Büro	11,19 m ²	
Wohnzimmer	29,37 m ²	
Esszimmer	16,05 m ²	
Küche	20,05 m ²	135,96 m²
Überdachter Hauseingang (Vorbau)	3,10 m ²	
Lager	10,85 m ²	
Garage	47,57 m ²	58,42 m²

OBERGESCHOSS:

Stiegenhausvorraum	6,39 m ²	
Vorraum	17,04 m ²	
Schlafzimmer	19,98 m ²	
Kinderzimmer 1	9,47 m ²	
WC	1,33 m ²	
Bad	8,09 m ²	
Kinderzimmer 2	9,79 m ²	
Kinderzimmer 3	8,77 m ²	
Zimmer	18,28 m ²	
Wohnzimmer	16,00 m ²	
Wohnküche	20,00 m ²	135,14 m²
Balkon	7,68 m ²	

NEBENGEBÄUDE:

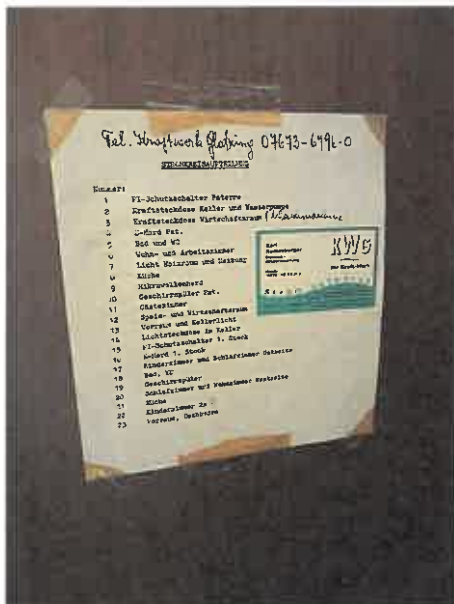
Geräteschuppen	78,20 m ²	
Angebaute Garage	23,39 m ²	101,59 m²

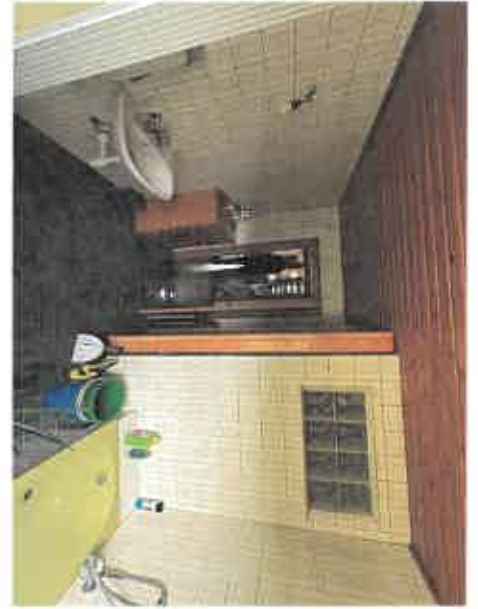




























Amt der Oö. Landesregierung
 Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung
 Abteilung Land- und Forstwirtschaft
 4021 Linz • Bahnhofplatz 1

Geschäftszeichen:
LFW-2020-150080/8-Ger

Bearbeiter/-in: Ing. Johann Gerstmayr
 Tel: (+43 732) 77 20-11516
 Fax: (+43 732) 77 20-211798
 E-Mail: lfw.post@ooe.gv.at

www.land-oberoesterreich.gv.at

Gemeinde Niederthalheim
 Hauptstraße 42
 4692 Niederthalheim

Linz, 22.09.2020

Mag.(FH) Ing. Buchmayr Andreas
Öldeberg 4, 4902 Wolfsegg a.H.;
Nutzungsänderung und Umbau im Untergeschoß eines bewilligten Wohnhauses,
Zubau von Nebenräumlichkeiten und einer Garage zum bestehenden Wohnhaus
und Errichtung von Lagercontainern
auf der Gst. Nr. 740/2, KG Niederthalheim
zu Zl: 131-15/2020 vom 22.06.2020

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur do. Anfrage wird folgendes **agrarische Gutachten** gemäß § 30 (5) Oö. ROG 1994 für die **Nutzungsänderung und Umbau im Untergeschoß eines bewilligten Wohnhauses, Zubau von Nebenräumlichkeiten und einer Garage zum bestehenden Wohnhaus und Errichtung von Lagercontainern** auf der Gst. Nr. 740/2, KG Niederthalheim, abgegeben:

B e f u n d:

Die Erhebung des Sachverhaltes für die Gutachtenerstellung erfolgte auf Basis eines Lokalaugenscheines am 24. August 2020 in Anwesenheit von Herrn Mag.(FH) Ing. Buchmayr Andreas und Frau Gerlinde Aichinger sowie anhand folgender Unterlagen und Informationen:

- Flächenwidmungsplan
- Betriebsbeschreibung
- Nutzungskonzept
- Einreichplan „Zu- und Umbau Öldeberg 4“ vom 26.02.2020
Planverfasser: Fa. NEUundPLAN-Architektur, Schanzelgasse 56, 8010 Graz.
- Baubeschreibung
- Pachtverträge
- Auflösung der Pachtverträge
- Orthofoto
- mündliche Angaben beim Lokalaugenschein

Allgemeine Daten:

Anschrift Betrieb: Öldenbergr 4, 48902 Wolfsegg a.H.

Liegenschaftseigentümer und Bewirtschafter:

Mag. (FH) Ing. Andreas Buchmayr (geb. 1972, geschieden, Landwirt, Militärpilot), wohnhaft in Linz bei Partnerin Gerlinde Aichinger. Herr Buchmayr hat die Liegenschaft Öldenbergr 4 im Dezember 2016 übernommen.

Beim Wohnhaus Öldenbergr 4 sind derzeit das Erd- und Obergeschoss an eine kinderreiche Familie vermietet.

Daten zur Nutzung der Liegenschaft:

Die Liegenschaft ist vom Vorbesitzer auf Leibreute gekauft worden. Die Nutzflächen waren die letzten 20 Jahre an Pferdehalter verpachtet, derzeit keine Tierhaltung am Hof. Mit der Aktivierung der Landwirtschaft wird künftig auf dem Acker – Grünlandbetrieb Urproduktion in Form von Getreideanbau, Heu- und Silageproduktion und Waldbewirtschaftung betrieben. Die Liegenschaft umfasst einen Gesamtbesitz von 13,83 ha, davon 1 ha Wald. Von der landwirtschaftlichen Nutzfläche werden 1,25 ha LN (ehemalige Bahntrasse der ÖBB für Kohleabbau) und seit 01.01.2020 eine Fläche von 5,15 ha Grünland eigen bewirtschaftet, ab 01.01.2021 werden weitere 6,43 ha Nutzfläche eigen bewirtschaftet. Die Nutzflächen sind arrondiert beim Hof. Die landwirtschaftlichen Nutzflächen und der Hofverband bilden eine räumliche, funktionelle, selbstständige Wirtschaftseinheit.

Die landwirtschaftlichen Einkommen sind derzeit nach jahrelanger Verpachtung und der begonnenen Rekultivierung bescheiden. Mit der Rückpachtung der restlichen 6,43 ha ab 01.01.2021 werden dann rund 13 ha LN eigen bewirtschaftet (2,5 ha Acker, 10,5 ha Grünland) und daraus entsprechende Erlöse aus dem Getreideverkauf, der Heu- und Silageproduktion und aus dem Holzverkauf erzielt. Am Hof steht mit dem Eigentümer eine Arbeitskraft zur Verfügung. Der Eigentümer hat landwirtschaftliche Erfahrung, dieser hat den Hof in früheren Jahren bereits 4 Jahre als Bewirtschafter geführt.

Informationen zum Gebäudebestand:

Das landwirtschaftliche Anwesen besteht aus einem Dreikanthof, einem freistehenden Holzschuppen (10 m x 7 m) und einem freistehenden Wohnhaus (1980 gebaut; 1 Wohneinheit). Der Dreikanthof gliedert sich in 3 Wirtschaftstrakte, die bauüberaltert und teilweise einsturzgefährdet sind und daher abgetragen werden sollen.

Maschinen- und Geräte-Fuhrpark:

Ausreichende Mechanisierung vorhanden u.a. 2 Traktor (48 PS, 86 PS), Frontlader, Pflug, Egge, Kultivator, Saatbeetkombination, Güllefass, Düngerstreuer, Miststreuer, Kipper, Motormäher, 2 Mähwerke, Heuwender, Kreiselschwader und Seilwinde.

Bauvorhaben:

Der Bauwerber möchte den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb nach 20 Jahre Verpachtung wieder aufrichten und revitalisieren. Ab 01.01.2021 wird die gesamte Nutzfläche von rund 13 ha LN zur Gänze wieder selber bewirtschaftet. Gemäß dem Nutzungskonzept sollen Heu, Silage, Getreide, Mais, Brenn- und Schnittholz produziert werden. Der Bauwerber hat derzeit seinen Wohnsitz in Linz. Als 1. Schritt für die Aktivierung der Landwirtschaft soll der Hauptwohnsitz wieder nach Öldenbergr 4, 4902 Wolfsegg a.H., verlegt und für diesen Zweck im Keller des dort bestehenden Wohnhauses eine kleine Wohneinheit für den Bauwerber eingebaut werden. Mit den Umbauarbeiten ist bereits begonnen worden. Mittelfristig ist vom Antragsteller die Mitnutzung des Erdgeschosses beim Wohnhaus vorgesehen. Die Wirtschaftsgebäude der Liegenschaft in Form eines Dreikanthofes sind desolat und teilweise einsturzgefährdet, weshalb ein Großteil der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte im Freien abgestellt ist. Diese Wirtschaftsgebäude sollen abgetragen werden. Als teilweisen Ersatz der wegfallenden Einstell- und Lagerräumen soll über einem bestehenden Keller an der Ostseite des bäuerlichen Wohnhauses eine landwirtschaftliche Garage mit Verbindungsgang zum Wohnhaus und an der Südwestseite des Wohnhauses Container in zweigeschossiger Ausführung für Werkzeug, Lager und Kleingeräte im EG

und Holzwerkstatt im OG auf der Gst. Nr. 740/2, KG Niederthalheim, errichtet werden. Der Verbindungsgang mit Dach ist bereits vor Jahren errichtet worden.

Gemäß dem vorliegenden Einreichplan „Zu- und Umbau Öldenbergl 4“ der Fa. NEUundPLAN-Architektur, Schanzelgasse 56, 8010 Graz, vom 26.02.2020 soll die landwirtschaftliche Garage mit 7,46 m Länge, 7,88 m Breite, 3,4 m Traufenhöhe, mit Flachdach und Aussenstiege errichtet werden. Der Containerbau gliedert sich in 3 Einzelcontainer im Erdgeschoß und Containerverbund im Obergeschoß mit insgesamt 7,46 m Länge, 7,88 m Breite und 5,2 m Höhe.

Gutachten:

Rechtsgrundlage:

Gemäß § 30 (5) Oö. Raumordnungsgesetz 1994 dürfen im gewidmeten Grünland nur Bauten und Anlagen errichtet werden, die nötig sind, um das Grünland bestimmungsgemäß zu nutzen. Als bestimmungsgemäß gilt die Nutzung von Bauten und Anlagen, wenn sie für die Land- und Forstwirtschaft notwendig sind. Dies setzt das Vorliegen eines land- und forstwirtschaftlichen Betriebes voraus.

Definition des land- und forstwirtschaftlichen Betriebes:

Ein land- und forstwirtschaftlicher Betrieb zeichnet sich durch Tätigkeiten im Rahmen der land- und forstwirtschaftlichen Urproduktion aus. Unter Urproduktion ist die Produktion pflanzlicher und/oder tierischer Erzeugnisse auf Basis landwirtschaftlicher Nutzflächen und Wald zu verstehen. Die Produktion geht über die Eigenversorgung hinaus und erfolgt durch den/die Bewirtschafter nachhaltig und planvoll mit dem Ziel, dauerhaft einen land- und forstwirtschaftlichen Betriebserfolg als maßgeblichen Einkommensbeitrag zu erzielen. Die landwirtschaftliche Tätigkeit wird vom Betriebsführer auf eigene Rechnung und Gefahr durchgeführt, weiters muss eine räumliche, funktionelle, selbstständige Wirtschaftseinheit vorliegen.

Die Liegenschaft Öldenbergl 4 erfüllt mit der Eigenbewirtschaftung der gesamten Nutzflächen die oben genannten Kriterien eines Land- und Forstwirtschaftsbetriebes: Herr Mag. (FH) Ing. Andreas Buchmayr bewirtschaftet ab 01.01.2021 auf eigene Rechnung und Gefahr 12,83 ha landwirtschaftliche Nutzfläche und 1 ha Wald. Auf dem land- und forstwirtschaftlichen Betrieb wird künftig Urproduktion mit Getreideanbau, Heu- und Silageproduktion und Waldbewirtschaftung betrieben. Aus diesen Betriebszweigen werden land- und forstwirtschaftliche Einnahmen erzielt, die einen maßgeblichen Einkommensbeitrag darstellen. Die land- und forstwirtschaftlichen Nutzflächen und der Hofverband bilden eine räumliche, funktionelle, selbstständige Wirtschaftseinheit, somit liegt ein landwirtschaftlicher Betrieb als Grundvoraussetzung für Bauten im Grünland vor.

Die bestehenden Wirtschaftsgebäude in Form eines Dreikanthofes sind in einem desolaten Bauzustand und teilweise einsturzgefährdet, weshalb diese abgetragen werden sollen. Im bestehenden Holzschuppen beim Hof können wegen der niedrigen Einfahrtshöhe nur Kleingeräte eingestellt werden, ein Großteil der landwirtschaftlichen Maschinen und Geräte ist im Freien abgestellt. Als teilweisen Ersatz für die wegfallenden Einstell- und Lagerräume in den abzutragenden Wirtschaftsgebäuden beim Hof ist der Bau einer landwirtschaftlichen Garage mit Verbindungsgang zum Wohnhaus und an der Südwestseite des Wohnhauses die Aufstellung von Container in zweigeschossiger Ausführung für Werkzeug, Lager, Kleingeräte und Holzwerkstatt vorgesehen. Der Verbindungsgang zwischen Wohnhaus und der geplanten Garage ist bereits vor Jahren errichtet worden.

Die beantragte Situierung der neuen landwirtschaftlichen Garage über dem bestehenden Keller an der Ostseite des bestehenden bäuerlichen Wohnhauses mit Verbindungsgang und die Aufstellung von Container in zweigeschossiger Ausführung in 4 m Abstand an der Südwestseite des Wohnhauses auf der Gst. Nr. 740/2, KG Niederthalheim, wird aus agrarfachlicher Sicht als sinnvoll und zweckmäßig angesehen. Die Größe der beantragten Garage mit 7,46 m x 7,88 m und des Containerverbandes mit 7,46 m x 7,88 m ist für die Aufrichtung und Revitalisierung der Liegenschaft Öldenbergl 4 notwendig.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Neubau einer Garage mit Verbindungsgang und die Errichtung von Einstell- und Lagercontainer auf Basis der vorgelegten Unterlagen aus Sicht des agrarfachlichen Sachverständigen für den land- und forstwirtschaftlichen Betrieb Buchmayr, Öldenbergr 4, 4902 Wolfsegg a.H., als notwendig im Sinne des § 30 (5) Oö. ROG 1994 zu bezeichnen sind.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Johann Gerstmayr

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an das Amt der Oö. Landesregierung, Direktion für Landesplanung, wirtschaftliche und ländliche Entwicklung / Abteilung Land- und Forstwirtschaft, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.