

**Mettmach, 28.04.2025**  
**GZ: 10 E 2/23 i**

# GUTACHTENSERGÄNZUNG

**gemäß gerichtlichem Auftrag vom 17.03.2025 und Urteil zu  
4 Cg 27/24a des LG Ried i.I. vom 24.6.2024**

<u>Bezirksgericht / Katastralgemeinde:</u>	BG Ried im Innkreis KG 46143 Pattigham
<u>Einlagezahl:</u>	38
<u>Grundstück Nr.:</u>	4075
<u>Bezeichnung der Liegenschaft:</u>	Bungalow und ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude
<u>Adresse:</u>	Hauptstraße 7, 4910 Pattigham

<b>Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit:</b>	<b>€ 323.460,00</b>
<b>Wert der Last C-LNr. 7a (vorrangig):</b>	<b>€ 76.475,00</b>
<b>Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrecht- erhaltung der Last C-LNr. 7a:</b>	<b>€ 172.809,00</b>
<b>Wert der Last C-LNr. 6a (nachrangig)</b>	<b>€ 24.054,00</b>
<b>Wert des Zubehörs inkl. USt:</b>	<b>kein Zubehör</b>



## 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 .....	9
2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur.....	10
2.4. Ver- und Entsorgung .....	10
2.5. Beschreibung ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude .....	10
2.6. Beschreibung Bungalow .....	10
2.7. Außenanlage.....	12
2.8. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen .....	12
2.9. Bestandsverhältnisse .....	12
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz .....	13
3.2. Bewertungsmethode.....	13
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	13
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	14
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	15
4. Ermittlung der in Abzug zu bringenden Abbruch- und Entsorgungskosten.....	16
5. Sachwertverfahren	
5.1. Bodenwert.....	16
5.2. Gebäudewert .....	17
5.3. Zusammenstellung.....	18
6. Bewertung der dinglichen Lasten.....	19
7. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs .....	21
8. Zusammenstellung .....	22

**Beilagen:**

<u>Nr.</u>	<u>Beschreibung</u>	<u>Anzahl der Seiten</u>
1	Fotodokumentation .....	2
2	Einreichplan / Grundrisse .....	6
3	Auszug aus der Vereinbarung vom 3. Juli 2007 .....	1
4	Vereinbarung Vorkaufsrecht Gemeinde Pattigham .....	1
5	Löschungserklärung vom 26.08.2024 .....	2
6	Löschungserklärung vom 24.09.2024 .....	2
7	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte .....	1
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	KFZ .....	Kraftfahrzeug
Aufl. ....	Auflage	LBG .....	Liegenschaftsbewertungs- gesetz
BG.....	Bezirksgericht	leg. cit.....	legis citatae (der zitierten Vorschrift)
BGBI. ....	Bundesgesetzblatt	lit. ....	litera (Buchstabe)
BGFl. ....	Bruttogeschosßfläche	LNr. ....	laufende Nummer
Bklz. ....	Bodenklimazahl	MRG .....	Mietrechtsgesetz
DG .....	Dachgeschoß	NG.....	Nebengebäude
EAVG .....	Energieausweis- vorlagegesetz	NFl. ....	Nutzfläche
EG.....	Erdgeschoß	Nr.....	Nummer
EMZ.....	Ertragsmesszahl	ÖEK .....	örtliches Entwicklungs- konzept
EO .....	Exekutionsordnung	OG .....	Obergeschoß
EZ .....	Einlagezahl	RichtWG .....	Richtwertgesetz
fm .....	Festmeter	TG.....	Tiefgarage
ger. ....	gerundet	UG.....	Untergeschoß
GFZ .....	Geschosßflächenzahl	VWGH .....	Verwaltungsgerichtshof
GL .....	Geschäftslokal	WEG .....	Wohnungseigentums- gesetz
Gst.....	Grundstück	WH .....	Wohnhaus
GZ.....	Geschäftszahl	Whg.....	Wohnung
HG.....	Hauptgebäude	WNFl.....	Wohnnutzfläche
HWB .....	Heizwärmebedarf	ZG.....	Zwischengeschoß
HP .....	Hochparterre	Zl. ....	Zahl
i.d.F.d. ....	in der Fassung der		
i.S.d. ....	im Sinne des		
KG.....	Katastralgemeinde, Kellergeschoß		

## **1. SACHVERHALT**

### **1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:**

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 10 E 2/23 i des BG Ried im Innkreis, gemäß Anordnung der Schätzung vom 10. März 2023 und dem Auftrag zur Gutachtensergänzung vom 17.03.2025.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Kontaminierungen:

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

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

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

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

## **1.2 Gutsbestand:**

siehe beiliegenden Grundbuchsauszug

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

*Das Grundstück befindet sich bereits im Grenzkataster (G). Somit ist von einer hohen Genauigkeit des Flächenausmaßes auszugehen.*

<u>EZ 38, KG 46143 Pattigham:</u>	Gst. Nr. 4075	* 969,00 m <sup>2</sup>
	Gesamtfläche	<u>969,00 m<sup>2</sup></u>

\* Änderung in Vorbereitung

### **1.3 Rechte und Lasten:**

grundbücherlich sichergestellte Rechte:

keine

grundbücherlich sichergestellte Lasten:

Stand lt. Grundbuchauszug vom 28.4.2025: hingewiesen wird auf das Urteil 4 Cg 27/24a, LG Ried im Innkreis vom 24.6.2024

- C-LNr. 6a:

Wohnungsgebrauchsrecht für Anna Neulentner

- C-LNr. 7a:

Wohnungsgebrauchsrecht für Petra Katharina Neulentner

Siehe auch beiliegende Löschungserklärungen vom 26.08.2024 und 24.09.2024.

- C-LNr. 8a und 9a:

Pfandrechte

außerbücherliche Rechte und Lasten:

- Verbindlichkeiten Gemeinde:

offene Beträge mit dinglicher Wirkung aus Abgabenbescheiden (Grundsteuer B)

- Vorkaufsrecht:

Hingewiesen wird weiters auf beiliegende Vereinbarung mit der Gemeinde Pattigham vom 10. Februar 2023, mit welcher ein Vorkaufsrecht für einen Teil des Grundstückes vereinbart wurde. Dieses Vorkaufsrecht ist grundbücherlich nicht sichergestellt. Eine rechtliche Beurteilung hinsichtlich der tatsächlichen Gültigkeit wird durch den Sachverständigen nicht gemacht und bleibt in der Bewertung somit unberücksichtigt.

### **1.4 Auftraggeber:**

Bezirksgericht Ried im Innkreis  
Bahnhofstraße 56, 4910 Ried im Innkreis

### **1.5 Stichtag der Bewertung:**

13. April 2023

### **1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:**

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 10. März 2023
- Auftrag zur Gutachtensergänzung vom 17.03.2025
- Lokalaugenschein am 13. April 2023 in Anwesenheit des Verpflichteten
- Dauer des Lokalaugenscheins: ca. eine Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszüge des Bezirksgerichtes Ried im Innkreis mit Abfragedatum 10. März 2023 und 28.04.2025
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 12. April 2023, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited
- Vereinbarung zu GZ 1 C 43/06 x vom 3. Juli 2007 inkl. Übergabe der Liegenschaft und Vereinbarung der Wohnungsgebrauchsrechte

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem):

- Luftbildaufnahmen im Maßstab 1:1000 und 1:3000, Abfragedatum 12. April 2023
- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 12. April 2023
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Pattigham, Abfragedatum 12. April 2023
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 12. April 2023
- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 12. April 2023

Erhebungen Baubehörde (Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen):

*Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.*

- Einreichplan mit Baubeschreibung vom 7. Februar 2014 im Maßstab 1:100 für Abbruch und Neubau Wohnhaus, Einbau Heizraum, genehmigt mit Baubewilligungsbescheid Zl. Pg7/605-8/2014 vom 12. März 2014
- Einreichplan vom 26. April 1982 im Maßstab 1:100 über den Zubau an das bestehende Wirtschaftsgebäude und Ausbau von Zimmern über dem bestehenden Rinderstall, genehmigt mit Baubewilligungsbescheid Zl. Po7/605-9/82 vom 10. Juni 1982
- Einreichplan vom 6. Juli 1971 im Maßstab 1:100 über die Errichtung einer Garage und Abstellraumes, genehmigt mit Baubewilligungsbescheid Zl. 230/71 vom 3. August 1971
- Einsichtnahme in den Bauakt der Gemeinde Pattigham am 13. April 2023

sonstige Bescheide:

- Informationen zum Einheitswert mit Abfragedatum 14. April 2023
- Kontoblatt der Gemeinde Pattigham hinsichtlich offener Gebühren mit dinglicher und nicht dinglicher Wirkung, Stand: 13. April 2013

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Richtwerte zur Ermittlung der Herstellungskosten (Neubaukosten) je m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche (WNFL.) bzw. Nutzfläche (NFL.)
- Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster / Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 12. April 2023
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 12. April 2023
- Anbote für angestauten Instandhaltungsaufwand, Abbruch- und Entsorgungskosten
- Leibrententabelle nach der Sterbetafel für Österreich 2010/2012
- Baupreisindex 2015 (Hochbau gesamt) bis Bewertungsstichtag
- Richtsätze und Empfehlungen der Vereinigung der gerichtlich beeedeten Sachverständigen für das Realitätenwesen Landesverband OÖ/Salzburg

Vergleichswerte:

- Erhebung von Vergleichswerten über IMMOUnited/IMMOmapping und Immonet.ZT
- Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung

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:

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

**2.1 Flächenwidmung / mögliche Bebauung:**

Flächenwidmung: Bauland – Dorfgebiet (D)

*Als Bauland wird eine nach öffentlich-rechtlichen Vorschriften baulich nutzbare, aufgeschlossene oder nicht aufgeschlossene Liegenschaft bezeichnet.*

Grundstücksform /

Geländeneigung: siehe beiliegende Kartenausschnitte

bauliche Nutzbarkeit: gut

Gefahrenzonen:

- Hochwasser lt. DORIS: kein Eintrag
- Hangwasser lt. DORIS: keine Auffälligkeiten
- geogenes Baugrundrisikogebiet lt. DORIS: kein Eintrag
- HORA-Pass: In einem erhobenen Radius von 100 m ist kein für diese Region außergewöhnliches Gefährdungspotenzial gegeben.

Verdachtsflächenkataster und Altlastenatlas:

kein Eintrag gem. Abfrage vom 12. April 2023

Ergebnis für:

Bundesland:	Oberösterreich
Bezirk:	Ried im Innkreis
Gemeinde:	Pattigham
Katastralgemeinde:	Pattigham (46143)
Grundstück:	4075

Information:

Das Grundstück 4075 in Pattigham (46143) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

Bebauungsplan:

Für die gegenständliche Liegenschaft ist kein Bebauungsplan vorhanden.

**2.2 Lage:**

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich im Zentrum der Ortschaft Pattigham. Die Entfernung in das Stadtzentrum von Ried im Innkreis beträgt ca. 7 km.

In der näheren Umgebung befinden sich überwiegend weitere Wohnliegenschaften, sowie das Gemeindeamt, Kindergarten/Volksschule, eine Bäckerei und ein Gasthaus. Eine Bushaltestelle liegt ebenfalls in unmittelbarer Nähe.

Wohnlage:

Der Altbestand liegt direkt an der Hauptstraße und ist aufgrund der vorhandenen Immissionen mit „minder gut“ zu beurteilen.

Für den dahinter liegenden Bungalow ist die Wohnlage als „gut“ anzusehen.

### **2.3 Verkehrsverhältnisse /**

<b>Infrastruktur:</b>	gut
<u>Zufahrt zum Objekt:</u>	asphaltiert, öffentliche Straße
<u>Parkmöglichkeiten:</u>	vorhanden

### **2.4 Ver- und Entsorgung:**

<u>Wasserversorgung:</u>	Anschluss an das öffentliche Wassernetz
<u>Abwasserbeseitigung:</u>	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
<u>Heizung:</u>	Der Bungalow wird über eine Zentralheizung (Luft-Wärmepumpe) mit Wärme versorgt. Die Wärmeabgabe erfolgt über eine Fußbodenheizung. Die Warmwasseraufbereitung wird ebenfalls über die Wärmepumpe vorgenommen.
<u>Stromversorgung:</u>	Anschluss an ein Netz, keine zusätzliche Stromerzeugungsmöglichkeit (zB Photovoltaikanlage) vorhanden

### **2.5 Beschreibung ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude:**

Das ursprüngliche Baujahr des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes ist nicht mehr feststellbar. Bei diesem Gebäude wurden mehrere Um- und Zubauten vorgenommen. Aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes ist das Gebäude, zumindest im vorderen Bereich als Abbruchobjekt zu bewerten. Dies wurde auch bereits im Einreichplan aus dem Jahr 2014 so vorgesehen und bewilligt.

Das Gebäude wurde überwiegend in Massivbauweise errichtet. Die Decken sind Holztramdecken, das Satteldach ist teilweise mit Eternitplatten und teilweise mit Tonschindeln gedeckt.

Der rückwärtige Gebäudeteil, welcher nicht abgerissen werden soll, ist nicht verputzt und verfügt im Obergeschoß über eine einfache Holzverschalung. Dieser Bereich ist als Technik- und Abstellraum vorgesehen und ist nicht als Abbruchobjekt zu berücksichtigen. Die Nutzfläche beträgt hier 51,59 m<sup>2</sup>. Dieser Gebäudeteil wird aufgrund der Bausubstanz und Nutzungsmöglichkeit als wertlos erachtet, da sich ein allfälliger Gebäuderestwert mit in Ansatz zu bringenden Abbruchkosten aufhebt. An einer Stelle ist aufgrund eindringender Feuchtigkeit an der Holztramdecke mit Reparaturaufwand zu rechnen.

### **2.6 Beschreibung Bungalow:**

<u>Baujahr:</u>	Im Jahr 2014 wurde im rückwärtigen Bereich des Grundstückes der Bungalow an die bereits bestehende Doppelgarage (Baujahr 1971) angebaut.
<u>Ausbauzustand:</u>	Der nicht unterkellerte Bungalow ist im Innenbereich bereits fertig ausgebaut. Die Fassade sowie die Außenanlage sind noch nicht fertig gestellt.

Bauweise:

- Außenwände: Massivbau (Ziegelmauerwerk)
- Zwischenwände: Ziegelmauerwerk
- Fassade: noch nicht verputzt/fertig gestellt
- Geschoßdecken: Massivdecke
- Dachkonstruktion: Walmdach mit Tonschindeldeckung  
Zustand der Dachdeckung: gut bis sehr gut

Energieausweis:

Seitens des Auftraggebers bzw. 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.

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 Flächenmaßes kann daher nicht übernommen werden.
  
- Flächen Bungalow und Garage:

WNFI. Erdgeschoß	126,49 m <sup>2</sup>
WNFI. Loggia	13,73 m <sup>2</sup>
NFI. Garage	44,00 m <sup>2</sup>

Ausstattung der Räumlichkeiten und

Qualität der Ausbauteile: gut

Beurteilung der Raumfolge: Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind gut gelöst.

Fußböden: überwiegend Laminat, Fliesen und Vinylböden,  
Zustand: gut  
Es fehlen großteils noch die Randleisten.

Fenster und Außentüren: dreifach verglaste Kunststofffenster und Terrassentüren, Alter ca. 7 Jahre, guter bis sehr guter Zustand, fix eingebaute Raffstores (elektrisch bedienbar)  
Eine Haustür wurde noch nicht eingebaut.

<u>Sanitäranlagen:</u>	einfache Verfließung und neuwertige Ausstattung Ein Handwaschbecken ist im Badezimmer noch nicht vorhanden – die notwendigen Anschlüsse sind bereits installiert. Ein weiteres Badezimmer mit behindertengerechter Dusche, Handwaschbecken und WC befindet sich im Wohnbereich der Mutter und Schwester.
<u>Dachboden:</u>	Der Dachboden ist nur über eine Einstiegs Luke mit einer Leiter erreichbar und ist nicht mehr ausbaufähig. Zum Erdgeschoß hin besteht eine ca. 30 cm starke Isolierung.

## **2.7 Außenanlage:**

<u>Garage:</u>	in Massivbauweise errichtet, dient weiters auch als Werkstätte, Fußboden Rohbeton, Garagentore sind elektrisch öffnenbar, Vorplatz und Zufahrt sind asphaltiert
----------------	---

<u>Loggia / Terrasse:</u>	An der Südseite des Gebäudes ist eine überdachte Freifläche in Form einer Loggia mit anschließender Terrasse vorgesehen. Beides wurde – wie die übrige Außenanlage – noch nicht errichtet und wird derzeit als Abstellplatz für Baumaterial genutzt.
---------------------------	--

## **2.8 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:**

Bei der Besichtigung des Objektes am 13. April 2023 wurden folgende offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- Setzungsrisse an tragender Wand
- nicht fertig gestellte Fassade und Außenanlage

## **2.9 Bestandsverhältnisse:**

Wohnungsgebrauchsrechte (siehe Pkt. 6)

### 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
  - die Werthaltigkeit derartiger Objekte
  - die Umgebungsbebauung
  - der hohe Anteil an Eigenleistungen
  - die eingeschränkte Verwertbarkeit wegen Wohnungsgebrauchsrecht
  - Abbruch- und Entsorgungskosten der Baurestmassen, Sperr- und Sondermüll
  - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparatur- und Fertigstellungsbedarf
- und dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

#### 3.2 **Bewertungsmethode:**

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

#### 3.3 **Begründung / Erläuterungen:**

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) oder welche zu einer Vermietung und Verpachtung nicht geeignet sind. 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 ca. 60 Jahren auszugehen.

f) Einschätzung der betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer (Kontrollrechnung):

Bewertungsjahr	2023
übliche Gesamtnutzungsdauer (siehe Kranewitter 7. Aufl., S. 76)	
- Ein- und Zweifamilienhäuser, normale Bauausführung: ..... 60 – 70 Jahre	
	70 Jahre
Baujahr des Gebäudes	2014

*Aufgrund der im Befund angeführten Beurteilungen wird festgestellt, dass der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes dem Baujahr grundsätzlich entspricht. Eine Verlängerung oder Verkürzung der Restnutzungsdauer ist somit nicht in Ansatz zu bringen.*

*Das Alter des Gebäudes beträgt:*

Bewertungsjahr	2023
- Baujahr	<u>2014</u>
= Alter des Gebäudes	9 Jahre

*Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer beträgt:*

übliche Gesamtnutzungsdauer	70 Jahre
- fiktives Alter des Gebäudes	<u>9 Jahre</u>
= betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer	<u>61 Jahre</u>

### 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:

$$\frac{\text{Alter des Gebäudes (9 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{12,86 \%}}$$

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

- Anfangswertminderung / hoher Gebäudesachwert ..... 10,0 %
- hoher Anteil an Eigenleistungen (Fehlen von Gewährleistungsansprüchen)..... 2,0 %

berücksichtigt und mit insgesamt 12,0 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht.

Bei einem Abschlag für hohen Sachwert / Anfangswertminderung wird das Verhalten der Käufer am Immobilienmarkt berücksichtigt. Wie bei beweglichen Investitionsgütern (zB PKW, Mobiliar, ...) ist auch bei Gebäuden oft ein erheblicher Abschlag zu berücksichtigen.

Hierbei wird insbesondere berücksichtigt, dass bei teuren Wohnliegenschaften die Zahl der Kaufinteressenten stark abnimmt, bzw. viele Interessenten dahin tendieren, sich ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen neu zu bauen. Laut Fachliteratur (siehe Kranewitter 7. Auflage, S. 85) ist vielfach für Gebäude mit hohem Sachwert ein Abschlag in Höhe von 10 – 20 % vorzunehmen.

Die in Ansatz gebrachten Prozentsätze liegen im Ermessen des Sachverständigen.

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

#### **4. ERMITTLUNG DER IN ABZUG ZU BRINGENDEN ABRUCH- UND ENTSORGUNGSKOSTEN**

Die Abbruch- und Entsorgungskosten werden für den straßenseitigen Teil, welcher im beiliegenden Plan als „Abbruch“ gekennzeichnet ist ermittelt. Der rückwärtig gelegene Gebäudeteil kann aufgrund der baulichen Gegebenheiten bestehen bleiben.

Die in Ansatz gebrachten Preise basieren auf eingeholten Angeboten aus vergleichbaren und zeitnahen Schätzungen, verstehen sich jeweils inkl. USt und werden wie folgt berücksichtigt:

##### Wohn- und Wirtschaftsgebäude:

ca. 930,00 m<sup>3</sup> umbauter Raum x € 37,25/m<sup>3</sup> € 34.643,00

zzgl. Entsorgung des vorhandenen Eternits  
(asbesthaltig – Sondermüll!)

ca. 190,00 m<sup>2</sup> x € 27,00/m<sup>2</sup> € 5.130,00

**Abbruch- und Entsorgungskosten für Baurestmassen  
des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes inkl. USt**

**€ 39.773,00**

#### **5. SACHWERTVERFAHREN**

##### **5.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):**

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 92,00/m<sup>2</sup> in Ansatz zu bringen.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

969,00 m<sup>2</sup> x € 92,00/m<sup>2</sup> = € 89.148,00

**Bodenwert € 89.148,00**

## 5.2 Gebäudewert:

### Flächen:

126,49 m<sup>2</sup> WNFl. Bungalow

13,73 m<sup>2</sup> WNFl. Loggia

44,00 m<sup>2</sup> NFl. Garage

### Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für Wohngebäude mit normaler Ausstattung und Bauweise, inkl. USt	€	2.000,00
zzgl. 10 % für kleinen Baukörper	€	<u>200,00</u>
	€	2.200,00
zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2015 (Hochbau gesamt) 1. Quartal 2016 bis 1. Quartal 2023: + 52,8 %	€	<u>1.162,00</u>
ermittelter Richtwert	€	<u>3.362,00</u>
Anpassung durch Gebietsfaktor für Oberösterreich:		80 %
Herstellungskosten (Neubaukosten) je m <sup>2</sup> inkl. USt	€	<u>2.690,00</u>

<b>Richtwerte für Herstellungskosten WOHNBAUTEN 2016</b>		(samt Baunebenkosten inkl USt)
Ein- und Mehrfamilienhäuser	Ansätze geschößweise trennen	Werte durch Interpolieren einordnen
Basiswerte für WIEN (Bundesländer mit Gebietsfaktoren berichtigen)		

lichte Raumhöhe etwa m	Nebenflächen ohne Ausstattung pro m <sup>2</sup> WNFL	Ausstattung und Bauweise für Wohnzwecke Hauptgeschosse Nutzfläche/Wohnnutzfläche (WNFL)			
		einfach pro m <sup>2</sup> WNFL	normal pro m <sup>2</sup> WNFL	gehoben pro m <sup>2</sup> WNFL	hochwertig pro m <sup>2</sup> WNFL
2,80 +/- 3,20 +/-	(-) 1.000 € (+) 1.165 €	(-) 1.600 € 1.860 €	2.000 € zu interpolieren 2.315 €	2.600 € zu interpolieren 3.040 €	3.400 € (+) 3.945 €

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

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

Die Kosten für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile basieren auf den Angaben lt. Kranewitter, 7. Auflage, S. 307 bzw. lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 03/2022.

### Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

126,49 m <sup>2</sup> x € 2.690,00/m <sup>2</sup>	€	340.258,00
13,73 m <sup>2</sup> x € 673,00/m <sup>2</sup> (25 % von € 2.690,00)	€	9.240,00
44,00 m <sup>2</sup> x € 1.076,00/m <sup>2</sup> (40 % von € 2.690,00)	€	<u>47.344,00</u>
	€	396.842,00

zzgl. Wert der Außenanlage

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

3 % von € 396.842,00	€	<u>11.905,00</u>
Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€	408.747,00

Übertrag: Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€	408.747,00
abzgl. 8 % ausstehende Fertigstellungsarbeiten (insbesondere Fassade, Außenanlage, Hauseingang)	€	<u>32.700,00 -</u>
gekürzte Herstellungskosten (Neubaukosten)	€	376.047,00

**Wertminderung:**

technische Wertminderung (linear):	12,86 %	
wirtschaftliche Wertminderung:	<u>12,00 %</u>	
techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt:	<u>24,86 %</u>	
24,86 % von € 376.047,00		€ <u>93.485,00 -</u>
Zwischenwert		€ 282.562,00
Abschlag aufgrund des angestauten Reparaturbedarfes	<u>3,00 %</u>	
3,00 % von € 282.562,00		€ <u>8.477,00 -</u>
Gebäudewert (Bauwert)		€ 274.085,00

**5.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:**

<b>Gebäudewert Bungalow</b>	<b>€</b>	<b>274.085,00</b>
<b>Bodenwert</b>	<b>€</b>	<b><u>89.148,00</u></b>
<b>SACHWERT</b>	<b>€</b>	<b><u><u>363.233,00</u></u></b>

## **6. BEWERTUNG DER DINGLICHEN RECHTE UND LASTEN**

Die Bewertung der Dienstbarkeiten C-LNr. 6a und 7a (Wohnungsgebrauchsrechte) wurde unter Berücksichtigung folgender besonderer Annahmen vorgenommen:

- a) Das in der Vereinbarung vom 3. Juli 2007 angeführte Wohnhaus (Altbestand) ist nicht mehr bewohnbar und ist im mit Bescheid GZ: Pg7/609-8/2014 genehmigten Einreichplan bereits als Abbruchobjekt ausgewiesen.
- b) Das Wohnrecht der Berechtigten Anna Neulentner (Mutter) bezieht sich im neu errichteten Bungalow auf die Wohnung im EG mit Wohnküche (18,95 m<sup>2</sup>) und Sanitärraum (4,91 m<sup>2</sup>), sohin gesamt 23,86 m<sup>2</sup>, sowie der freie Zu- und Abgang und Mitbenützung des Gartens (siehe rote Markierung im beiliegenden Grundrissplan). Eine Mitbenützung des Gartens wird auf Basis der Vereinbarung vom 3.7.2007 Punkt 5a („gesamte Liegenschaft“) unterstellt.
- c) Das Wohnrecht der Berechtigten Petra Katharina Neulentner (Tochter) bezieht sich im neu errichteten Bungalow auf das Zimmer im EG mit 9,64 m<sup>2</sup> sowie die Mitbenützung der Wohnküche (18,95 m<sup>2</sup>) und des Sanitärraums (4,91 m<sup>2</sup>) sowie der freie Zu- und Abgang (siehe rote Markierung im beiliegenden Grundrissplan). Eine Mitbenützung des Gartens wird nicht unterstellt.
- d) Bei der Bewertung wird unterstellt, dass hinsichtlich der aktuellen Ausübung der Wohnungsgebrauchsrechte sowie der Mitbenützung des Vorraumes ca. 15 m<sup>2</sup> (Zugang zur Wohnung) ein beiderseitiges Einvernehmen besteht. Weiters wird unterstellt, dass die im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeiten C-LNr. 6a und 7a an die tatsächliche Nutzung und Rechtslage angepasst wird.
- e) Sollten sich die oben angeführten Annahmen als unvollständig oder unrichtig herausstellen, wird jegliche Haftung des Sachverständigen ausgeschlossen. Weiters behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung der Dienstbarkeitsbewertung vor.
- f) Die Betriebskosten werden lt. Vereinbarung 3.7.2007 vom Liegenschaftseigentümer getragen, insofern sind sie als zusätzliche Last zu werten und werden in den angesetzten Mietzins eingerechnet.

### **Wohnrecht Anna Neulentner (Mutter) gem. § 143 Abs. 1 ff EO**

Berechtigte: Anna Neulentner, geb. am 8. Mai 1948  
Wohnung lt. o.g. Annahme, 23,86 m<sup>2</sup>, freier Zu- und Abgang, Mitbenützung Garten, Mitbenützung d. Petra Neulentner (Die Last ist in Anrechnung auf das Meistbot nur dann durch den Ersteher zu übernehmen, wenn sie nach der ihr zukommenden Rangordnung im Meistbot Deckung findet.)

Alter der Berechtigten: 74 Jahre zum Bewertungsstichtag  
Jahresbarwert: € 2.292,00  
Faktor lt. Leibrententabelle: 10,9586 (bei 3,5 %, weiblich)  
Reduktionsfaktor: - 0,4640 (bei 3,5 %, monatliche / vorschüssige Zahlungsweise)  
Bewertungsfaktor: 10,4946

Bewertungsfaktor x Jahresbarwert:  
10,4946 x € 2.292,00 = € 24.054,00

Wert des Wohnungsrechtes für Frau Anna Neulentner  
zum Bewertungsstichtag 13.04.2023, C-LNr. 6a € 24.054,00

\* Ermittlung des bereinigten Jahresbarwertes:

marktübliche Nettomiete monatlich  
23,86 m<sup>2</sup> x € 8,00/m<sup>2</sup> (inkl. aller Betriebskosten) € 191,00  
x 12 Monate = Jahresbarwert € 2.292,00

### **Wohnrecht Petra Neulentner (Tochter)**

Berechtigte: Petra Neulentner, geb. am 30.1.1991  
Zimmer, 9,64 m<sup>2</sup>, freier Zu- und Abgang, Mitbenützung Wohnküche 23,86 m<sup>2</sup>

Alter der Berechtigten: 32 Jahre zum Bewertungsstichtag  
Jahresbarwert\*\*: € 3.216,00  
Faktor lt. Leibrententabelle: 24,2434 (bei 3,5 %, weiblich)  
Reduktionsfaktor: - 0,4640 (bei 3,5 %, monatliche / vorschüssige Zahlungsweise)  
Bewertungsfaktor: 23,7794

Bewertungsfaktor x Jahresbarwert:  
23,7794 x € 3.216,00 = € 76.475,00

**Wert des Wohnungsrechtes zum  
Bewertungsstichtag 13.04.2023** **€ 76.475,00**

\*\* Ermittlung des bereinigten Jahresbarwertes:

marktübliche Nettomiete monatlich inkl. aller Betriebskosten

9,64 m<sup>2</sup> x € 8,00/m<sup>2</sup> = 77,00  
23,86 m<sup>2</sup> x € 8,00/m<sup>2</sup> = 191,00  
268,00  
x 12 Monate = Jahresbarwert € 3.216,00

## **7. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS / ZUBEHÖRS**

Die Bewertung des vorhandenen Inventars ist auftragsgemäß nicht vorzunehmen.  
Bewertungsrelevantes Zubehör ist keines vorhanden.

## **8. ZUSAMMENSTELLUNG**

ermittelter Sachwert	€	363.233,00
abzgl. Abbruch- und Entsorgungskosten inkl. USt	€	<u>39.773,00 -</u>
<b>Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit</b>	<b>€</b>	<b>323.460,00</b>
<u>abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung gem. § 143 EO:</u>		
Grundsteuer B (gerundet)	€	115,00 -
<u>Wert der Rechte und Lasten:</u>		
<i>C-LNr. 7a (Wohnungsgebrauchsrecht Petra Neulentner)</i> siehe Berechnung Pkt. 6 (vorrangig, muss vom Ersterer ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden)		
	€	76.475,00
<i>C-LNr. 8a und 9a (Pfandrechte)</i> haben keinen Einfluss auf den Verkehrswert und bleiben daher unberücksichtigt		
	€	0,00
<i>außerbücherliches Vorkaufsrecht</i> siehe Hinweis S. 6		
	€	<u>0,00</u>
	€	<u>76.475,00 -</u>
Zwischenwert	€	246.870,00
Abschlag aufgrund der eingeschränkten Verwertbarkeit wegen des bestehenden Wohnungsgebrauchsrechts (Petra Neulentner) zur Anpassung an den Verkehrswert (siehe Kranewitter, 7. Auflage):		
30,00 % von € 246.870,00	€	<u>74.061,00 -</u>
<b>Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Last C-LNr. 7a</b>	<b>€</b>	<b><u>172.809,00</u></b>
<b><u>C-LNr. 6a: nachrangiges Wohnrecht von Anna Neulentner (Mutter)</u></b> (vom Ersterer u.U. in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen, wenn es im Meistbot Deckung findet, ansonsten ablösbar, vgl. Kranewitter, S. 135 f)		
	€	24.054,00

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 4075, EZ 38  
KG 46143 Pattigham bei Aufrechterhaltung der Last C-LNr. 7a**

**€ 172.809,00**

**Wert des Zubehörs inkl. USt**

**kein Zubehör**

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Mettmach, 28.04.2025

der allgemein beidete, gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





**Bungalow mit Garage und prov. Hauszugang, Ansicht Nordost**



**Doppelgarage, Bj. 1971**



**Bungalow, Ansicht Südost**



**Bungalow, Ansicht Südwest**



**Bungalow mit Garage, Ansicht West**



**ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude (Abbruchobjekt, Ansicht Ost)**



**ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude  
(Abbruchobjekt), Ansicht Südwest**



**ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäude  
(Abbruchobjekt), Ansicht Nord**



**bestehend bleibender Teil des  
ehem. Wohn- und Wirtschaftsgebäudes**



**Niveauunterschied mit prov.  
Zwischenstufe im ehem. Wohn- und  
Wirtschaftsgebäude**



**Schaden an der Holztramdecke  
durch eindringende Feuchtigkeit**



**Innenansicht Lagerraum**

**GRUNDEIGENTÜMER:**  
 Neulentner Gerhard  
 Hauptstraße 7  
 4910 Pattigham  
*Neulentner Gerhard*

**BAUFÜHRUNG:**

**BAUWERBER:**  
 Neulentner Gerhard  
 Hauptstraße 7  
 4910 Pattigham  
*Neulentner Gerhard*

**AUSFÜHRENDE FIRMA:**

**PLANVERFASSER:**  
 Baumeister Gigler und Hude Bau GmbH  
 Furt 42, A-4754 Andrichsfurt  
 t: +43(0)7750-38303  
 f: +43(0)7750-38303-91  
 m: +43(676) 780 74 13  
 Mm: michael@gh-bau.at

**BAUBEHÖRDE:** Die Baubewilligung wurde mit  
 Bescheid vom 18.9.2014  
 z. Bz/609-8/2014 erteilt.  
  
 Gemeindeamt Pattigham  
 Der Bürgermeister  
*Peter W. ...*

**AKT. NR.**  
**KAT. NR.** 46143 Pattigham

**EINLAGEZAHL:**  
**GRST. NR.** 3553

**BAUVORHABEN:**  
 Abbruch und Neubau Wohnhaus, Einbau Heizraum

**PROJEKT:** NEULENTNER

**PROJEKTANSCHRIFT:**  
 Hauptstraße 7  
 4910 Pattigham

**PLANINHALT:**  
 Erdgeschoss, Obergeschoss  
 Schnitt A-A, B-B  
 Süd, West, Nord, Ostansicht  
 Lageplan  
**Massstab:**  
 1 : 100  
 1 : 500

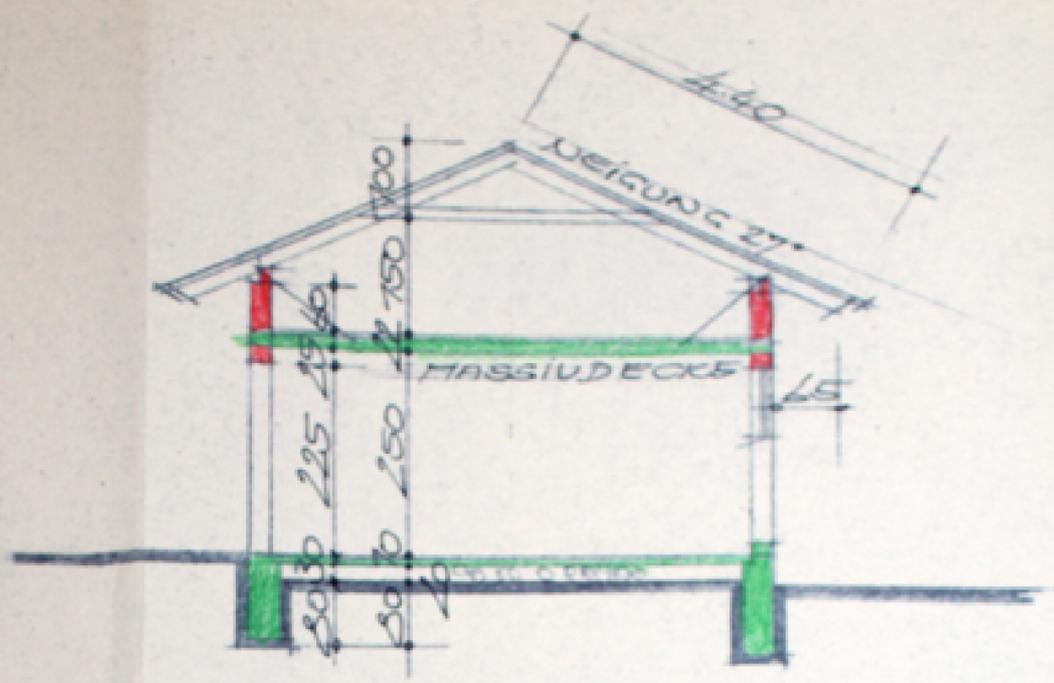
erstellt am: 07.02.2014

GEZ: MG









ANSICHT

SCHNITT

# EINREICHPLAN

ÜBER DIE ERRICHTUNG EINER GARAGE UND ABSTELLRAUMES AUF DEN GRUNDPARZ. 1216 + 1217 DER KATASTRALGEM. PATIGHAM FÜR HERRN JOHANN UND FRAU ANNA

## NEULEITNER,

IN PATIGHAM NR. 7, 4910 BIED/JUNKREIS  
MASSSTAB 1:100

FRANKENBURGER 1906

DIE BAUWERBER: *Neuleitner Johann*

DIE BAUBEHÖRDE:

*19.7.71.*

*Fl*

PLANAUSFÜHRUNG:



BAUMEISTER  
DOPPLER AUGUST  
HOE PATIGHAM  
4910 BIED INKR

PATIGHAM AM 6. JULI 1971

Die Baubewilligung wurde mit  
Bescheid vom 3. AUGUST 1971

1. 230/77 erteilt.

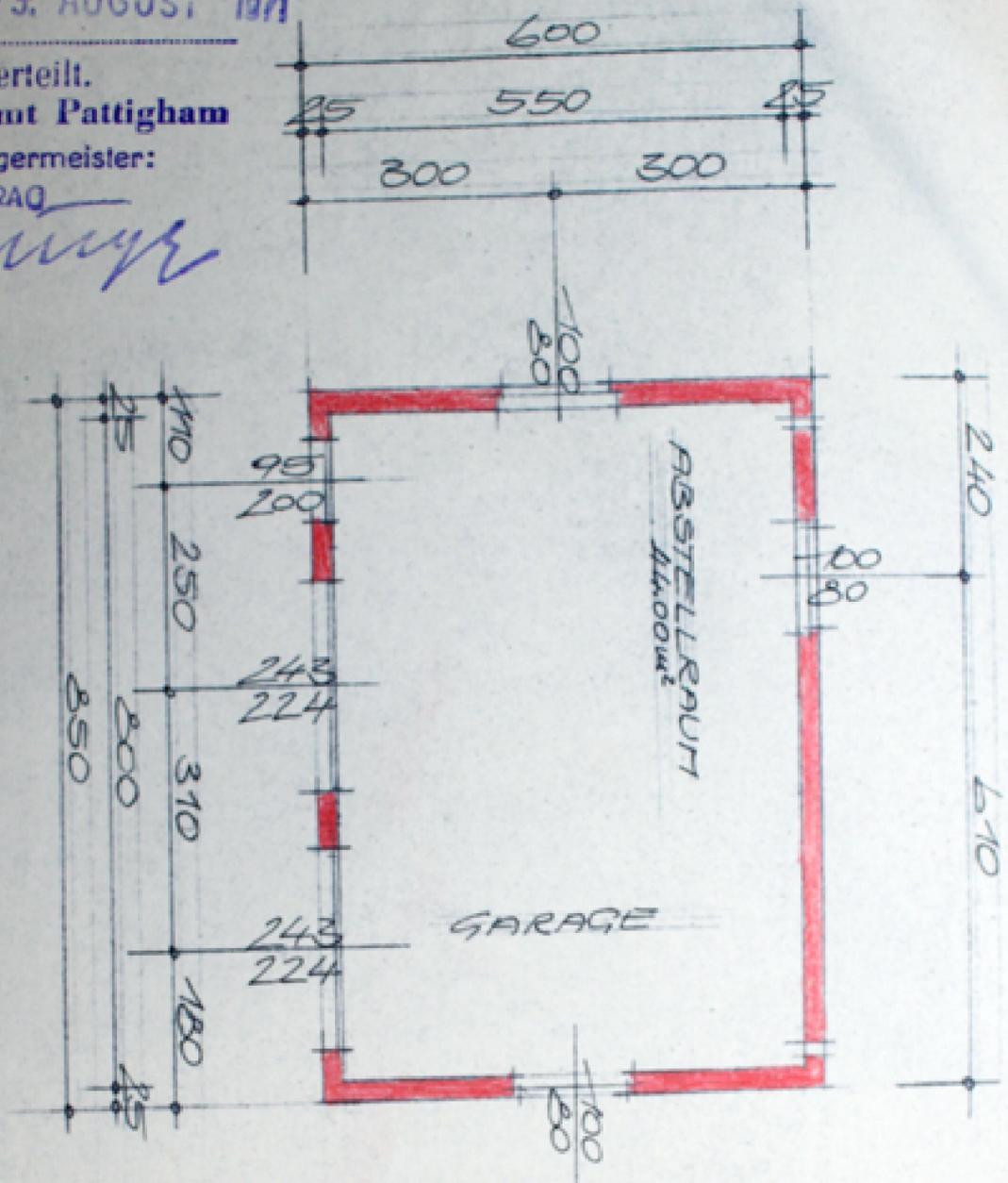
Gemeindeamt Pattigham

Der Bürgermeister:

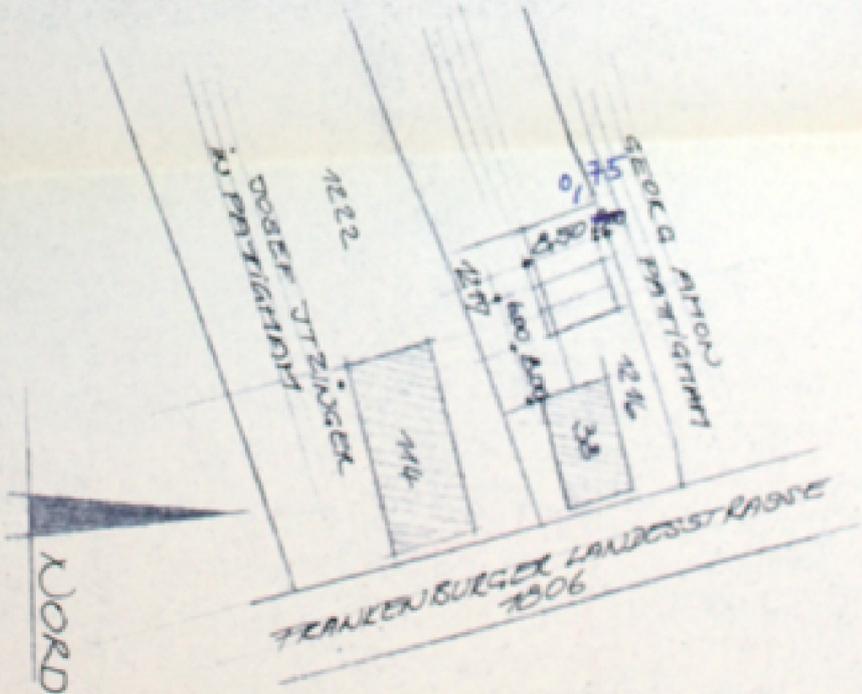
IM AUFTRAG



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



LAGEPLAN  
1:1.000



Gerhard NEULENTNER erklärt, dass der vereinbarungsgegenständliche Rechtserwerb nach dem OÖ Grundverkehrsgesetz in der geltenden Fassung genehmigungsfrei zulässig ist. Gerhard NEULENTNER sind in vollem Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 in der geltenden Fassung, sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

Als Gegenleistung räumt Gerhard NEULENTNER folgendes Wohnungsgebrauchsrecht ein:

a) Der Übergeberin Anna NEULENTNER, geb. am 08.05.1948, das lebenslange und unentgeltliche Wohnungsrecht auf der gesamten Liegenschaft mit Ausnahme des Zimmers direkt oberhalb des Wohnzimmers,

b) der Schwester mj. Petra Katharina NEULENTNER, geb. am 30.01.1991, das Wohnungsgebrauchsrecht an jenem Raum, welcher im ersten Stock oberhalb des Wohnzimmers sich befindet. Von diesem Wohnungsgebrauchsrecht mitumfasst ist die Mitbenützung der Küche und der sanitären Einrichtungen. Weiters ist mitumfasst der freie Zu- und Abgang.

Hiezu wird ausdrücklich ergänzend vereinbart, dass die Betriebskosten hinsichtlich sämtlicher Wohnungsberechtigten Gerhard NEULENTNER trägt.

Diese Wohnungsgebrauchsrechte sind grundbücherlich sicher zu stellen.

6) Gerhard NEULENTNER, geb. am 24.03.1970, erklärt seine ausdrückliche Einwilligung, dass ob der EZ 38 Grundbuch 46143 Pattigham das Wohnungsgebrauchsrecht gemäß Punkt 5) a und b zugunsten Anna NEULENTNER, geb. am 08.05.1948, und gemäß Punkt b zugunsten der mj. Petra Katharina NEULENTNER, geb. am 30.01.1991, einverleibt werden kann.



**Gemeinde Pattigham**  
**Politischer Bezirk Ried im Innkreis**  
4910 Pattigham, Hauptstraße 10  
Telefon: 07754 8455  
E-Mail: [gemeinde@pattigham.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@pattigham.ooe.gv.at)

Pattigham, 20.01.2023

Grundkauf durch Gemeinde Pattigham, Teilstück Parzelle 4075

## VEREINBARUNG

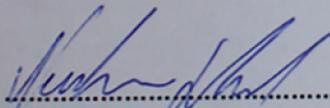
Ich, Gerhard Neulentner, Hauptstraße 7, 4910 Pattigham, als Eigentümer der Parzelle 4075, EZ 38, Katastralgemeinde 46143 Pattigham, erkläre mich ausdrücklich laut dem beiliegenden Plan zum Grundverkauf von ca. 180m<sup>2</sup> an die Gemeinde Pattigham zu einem m<sup>2</sup> Preis in Höhe von 61,11,-- Euro, Gesamtverkaufspreis somit ca. 11.000,-- Euro, einverstanden. Die tatsächliche Fläche wird nach Abbruch von unseren Geometer Josef Strauß vermessen. Diese Erklärung gilt auch für Rechtsnachfolger. Der jeweilige Grundeigentümer verpflichtet sich, beim Verkauf des Grundstückes dem Käufer jedwede Belastung des Grundstückes bekanntzugeben.

### ZUSATZVEREINBARUNGEN

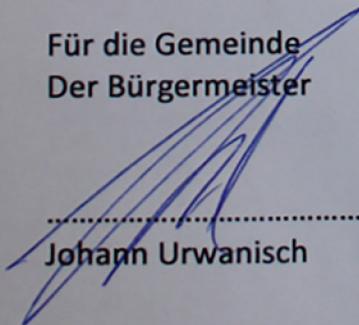
1. Der Abriss des Gebäudeteils auf dem zu verkaufenden Grundstücksteil wird vom Grundeigentümer, Gerhard Neulentner, selbst vorgenommen.
2. Finanzielle Verbindlichkeiten (Stand 20.1.2023 betragen 3.045,08 €) werden vom Kaufpreis abgezogen.
3. Als vereinbart gilt das der Abbruch und der Kauf bis zum Jahresende 2023 erfolgt.

Pattigham, 10.2.2023 .....

Der Grundbesitzer:

  
.....  
Gerhard Neulentner

Für die Gemeinde  
Der Bürgermeister

  
.....  
Johann Urwanisch

Neulentner Gerhard

## LÖSCHUNGSERKLÄRUNG

=====

Ob der Liegenschaft **EZ 38** der **KG 46143 Pattigham**, Bezirksgericht Ried im Innkreis haftet zugunsten der Raiffeisenbank Region Ried i.l. eGen (FN 110468d) folgender Vorrang

unter **C-LNr. 8c** aufgrund der Pfandurkunde vom 2014-12-01 haftet der Vorrang des Pfandrechtes im Höchstbetrag von EUR 154.000,00 (i.W. Euro einhundertvierundfünfzigtausend) vor C-LNr 6 und 7

Die Raiffeisenbank Region Ried i.l. eGen (FN 110468d), erteilt ihre ausdrückliche Einwilligung, dass ohne ihr weiteres Wissen und Einvernehmen, jedoch nicht auf ihre Kosten, die **Löschung des Vorranges ob C-Lnr 7** (Wohnungsgebrauchsrecht gem Pkt5b Vereinbarung für Petra Katharina Neulentner, geb 1991-01-30) ob der oben näher bezeichneten Liegenschaft einverleibt werde.

Weiters wird die ausdrückliche Einwilligung erteilt zur Löschung sämtlicher bezug-habenden Anmerkungen.

Ried im Innkreis, am 26.08.2024

Raiffeisenbank Region Ried i.l. eGen  
(FN 110468d)



Gebühr in Höhe  
von € 14,30  
entrichtet.  
Dr. Hans Peter Raab  
öff. Notar, Ried im Innkreis

/SA

**Beurkundungsregisterzahl: 1048/2024**

Die Echtheit der firmenmäßigen Fertigungen:-----

1. des Herrn **Magister Joachim Knoglinger**, geboren am 22.09.1972 (zweiundzwanzigsten September neunzehnhundertzweiundsiebzig), 4910 Ried im Innkreis, Konrad-Lorenz-Weg 25, als Geschäftsleiter, und-----
2. der Frau **Magistra Dagmar Inzinger-Dorfer**, geboren am 13.11.1981 (dreizehnten November neunzehnhunderteinundachtzig), 4612 Scharn, Rexham 44, als Geschäftsleiterin, -----

beide für die **Raiffeisenbank Region Ried i.l. eGen** mit dem Sitz in 4910 Ried im Innkreis, -----

wird hiermit beglaubigt. -----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien mir gegenüber schriftlich erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte. -- Gleichzeitig bestätige ich nach heute vorgenommener Einsichtnahme in das Firmenbuch gemäß § 89a Notariatsordnung, dass Herr **Magister Joachim Knoglinger** als Geschäftsleiter und Frau **Magistra Dagmar Inzinger-Dorfer** als Geschäftsleiterin am heutigen Tag berechtigt sind, die im Firmenbuch des Landesgerichtes Ried im Innkreis zu FN 110468d eingetragene **Raiffeisenbank Region Ried i.l. eGen** gemeinsam rechtsverbindlich zu vertreten. -----

Ried im Innkreis, am 26.08.2024 (sechszwanzigsten August zweitausendvierundzwanzig). -----



*Mag. Martin Labacher*  
Mag. Martin Labacher  
als Substitut des öffentlichen Notars  
Dr. Hans Peter Raab  
Ried im Innkreis

# LÖSCHUNGSERKLÄRUNG

## 1.

Auf nachstehend angeführter Liegenschaft sind zu Gunsten des nachstehend angeführten Grundbuchsgläubigers nachstehende Belastungen eingetragen:

Liegenschaft: **EZ 38 Grundbuch 46143 Pattigham**

Grundbuchsgläubiger: **Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft,  
FN 157656y**

### Belastungen:

- 7 a 5967/2007 556/2023  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt 5b Vereinbarung  
2007-07-03 für Petra Katharina Neulentner,  
geb 1991-01-30
- b 213/2015 VORRANG von LNR 8 vor 7
- c 3137/2015 VORRANG von LNR 9 vor 7
- d 1221/2024 Klage (LG Ried i.I. 4Cg 27/24a)
- e 1222/2024 Klage (LG Ried i.I. 32Cg 18/24h, früher  
4Cg 28/24y)
- 9 a 3137/2015 Schuld- und Pfandurkunde 2015-06-15  
PFANDRECHT EUR 48.000,--  
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 14.400,-- für  
Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft  
(FN 157656y) (WO-2014-208734)  
Einleitung des Versteigerungsverfahrens LNR 10
- c 3137/2015 VORRANG von LNR 9 vor 6 7 8
- d 5024/2022 Hypothekarklage (10 C 33/22s)
- e 1221/2024 Klage (LG Ried i. I. 4Cg 27/24a)

## 2.

Der unter "1." angeführte Grundbuchsgläubiger verzichtet hinsichtlich dem zu C-LNr 9 c eingetragenen Vorrang (von LNR 9 vor 6 7 8), jedoch nur betreffend den zu C-LNr 7 eingetragenen Vorrang auf das Vorrangsrecht und erteilt aufgrund dieser Urkunde ohne sein ferneres Wissen und Einvernehmen seine ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Löschung des zu C-LNr 9 c eingetragenen Vorrangs von C-LNr 9 vor C-LNr 7 sowie zur Löschung sämtlicher bezughabender Anmerkungen, insbesondere auch der Löschung der Eintragung zu C-LNr 7 c.

**Linz, am 24. Sep. 2024**

\_\_\_\_\_, am \_\_\_\_\_.2024

  
  
**Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft  
FN 157656y**

BRZl: 1252 / 2024

Ich beglaubige die Echtheit der vorstehenden Firmazeichnungen von Herrn Bernhard Neuwirth, geboren am 09.12.1969 (neunten Dezember neunzehnhundertneunundsechzig), Landstraße 38, A-4010 Linz, als Prokurist und Herrn Josef Eder, geboren am 22.10.1965 (zweiundzwanzigsten Oktober neunzehnhundertfünfundsechzig), Landstraße 38, A-4010 Linz, als Prokurist der Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft.-----

Auf Grund der heute vorgenommenen Einsichtnahme in das elektronisch geführte Firmenbuch bestätige ich gemäß Paragraph 89a (neunundachtzig a) der Notariatsordnung, dass Herr Bernhard Neuwirth und Herr Josef Eder am heutigen Tag berechtigt sind, für die unter der Firmenbuchnummer 157656 y protokollierte Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft mit dem Sitz in Linz, gemeinsam rechtsverbindlich zu zeichnen. -----

Weiters wird bestätigt, dass die Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft die Rechtsnachfolgerin der Oberösterreichische Landesbank, diese die Rechtsnachfolgerin der Oberösterreichische Landes-Hypothekenbank und diese die Rechtsnachfolgerin der Oberösterreichische Landes-Hypothekenanstalt ist. -----

Dies gilt zum Zeitpunkt der Unterfertigung der Urkunde und zum Zeitpunkt der Beglaubigung.-----

Weiters bestätige ich, dass die Parteien mir gegenüber schriftlich erklärt haben, dass sie den Inhalt der Urkunde kennen und deren Unterfertigung frei von Zwang erfolgte. -----

Linz, am 24.09.2024 (vierundzwanzigsten September zweitausendvierundzwanzig) -----

Stemp.Gebühr  
€ 14,30 entrichtet



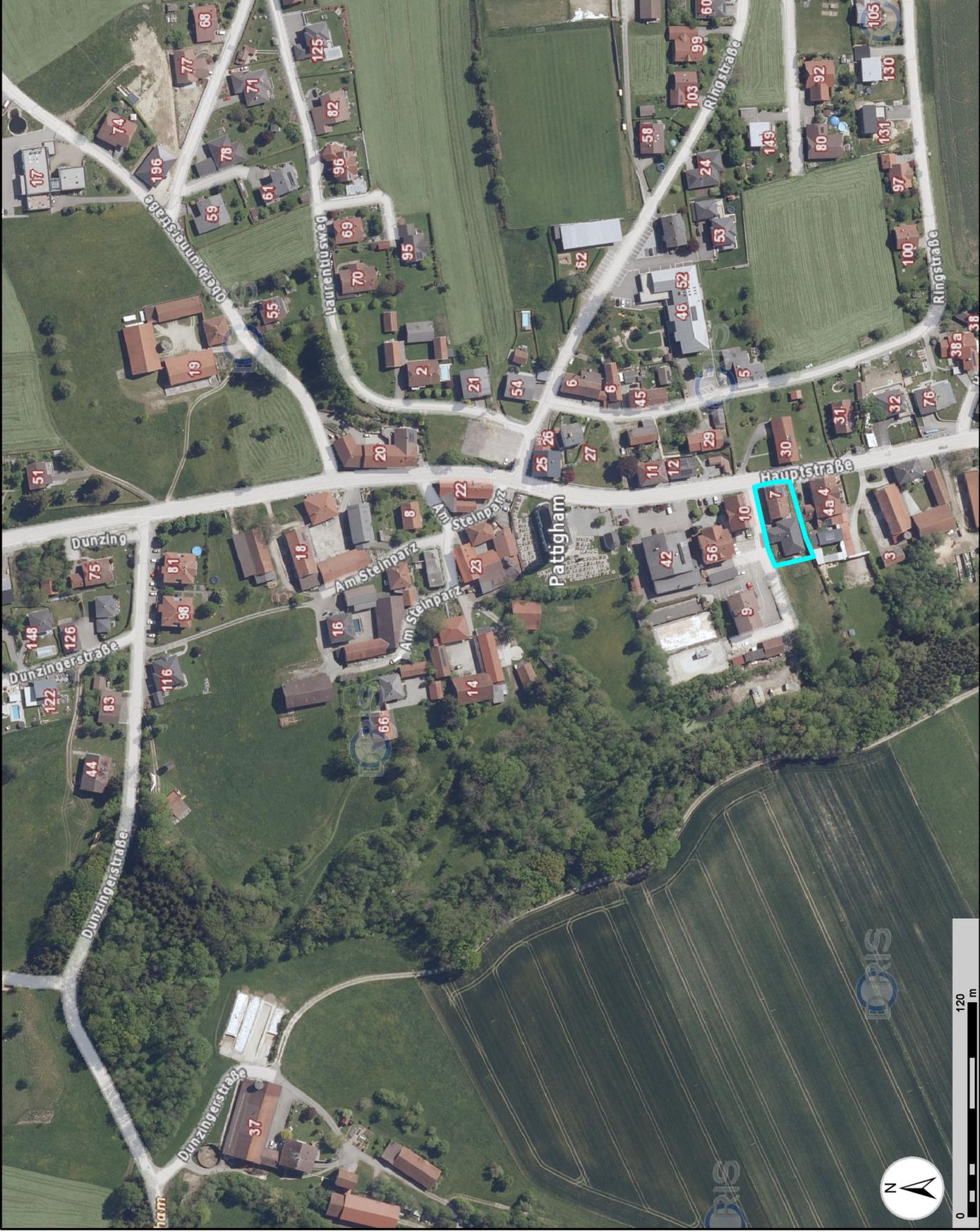
*Mag. Christian Plasser*  
Magister Christian Plasser  
öffentlicher Notar in Linz

**Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)  
für Gst. Nr. 4075, EZ 38, KG 46143 Pattigham**

Vergleichs- wert	Katastral- gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m <sup>2</sup>	Preis/m <sup>2</sup>	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf- vertrag)	Wertent- wicklung lt. Immobilien- preisspiegel*	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge		valorisierter, validierter und Preis	
										+	-		gesamt
1	46143 Pattigham	24	4111 u.w.	D	1022 m <sup>2</sup>	87,08 €	02.08.2022	14,67%	99,85 €		0,00%	99,85 €	
2	46143 Pattigham	3675	3675/5	G	844 m <sup>2</sup>	56,00 €	17.12.2021	27,94%	71,65 €	+50% Widmung (Bauerwar- tungsland)	50,00%	107,47 €	
3	46143 Pattigham	3679	3679/2	G	774 m <sup>2</sup>	56,00 €	31.03.2022	14,67%	64,22 €	+50% Widmung (Bauerwar- tungsland)	50,00%	96,32 €	
4	46143 Pattigham	514	4092	W	1365 m <sup>2</sup>	60,00 €	08.04.2022	14,67%	68,80 €	+5% Lage +5% Größe	10,00%	75,68 €	
5	Vergleichswert aus eigener Vergleichswerte-sammlung, gemischt genutztes Objekt im Ortszentrum von Pattigham, Flächenwidmung Dorfgebiet				564 m <sup>2</sup>	76,00 €	08.06.2022	14,67%	87,15 €		-5% Größe	-5,00%	82,79 €
										Summe		462,11 €	
										arithmetisches Mittel		92,42 €	
										<b>Bodenwert / m<sup>2</sup> gerundet</b>		<b>92,00 €</b>	

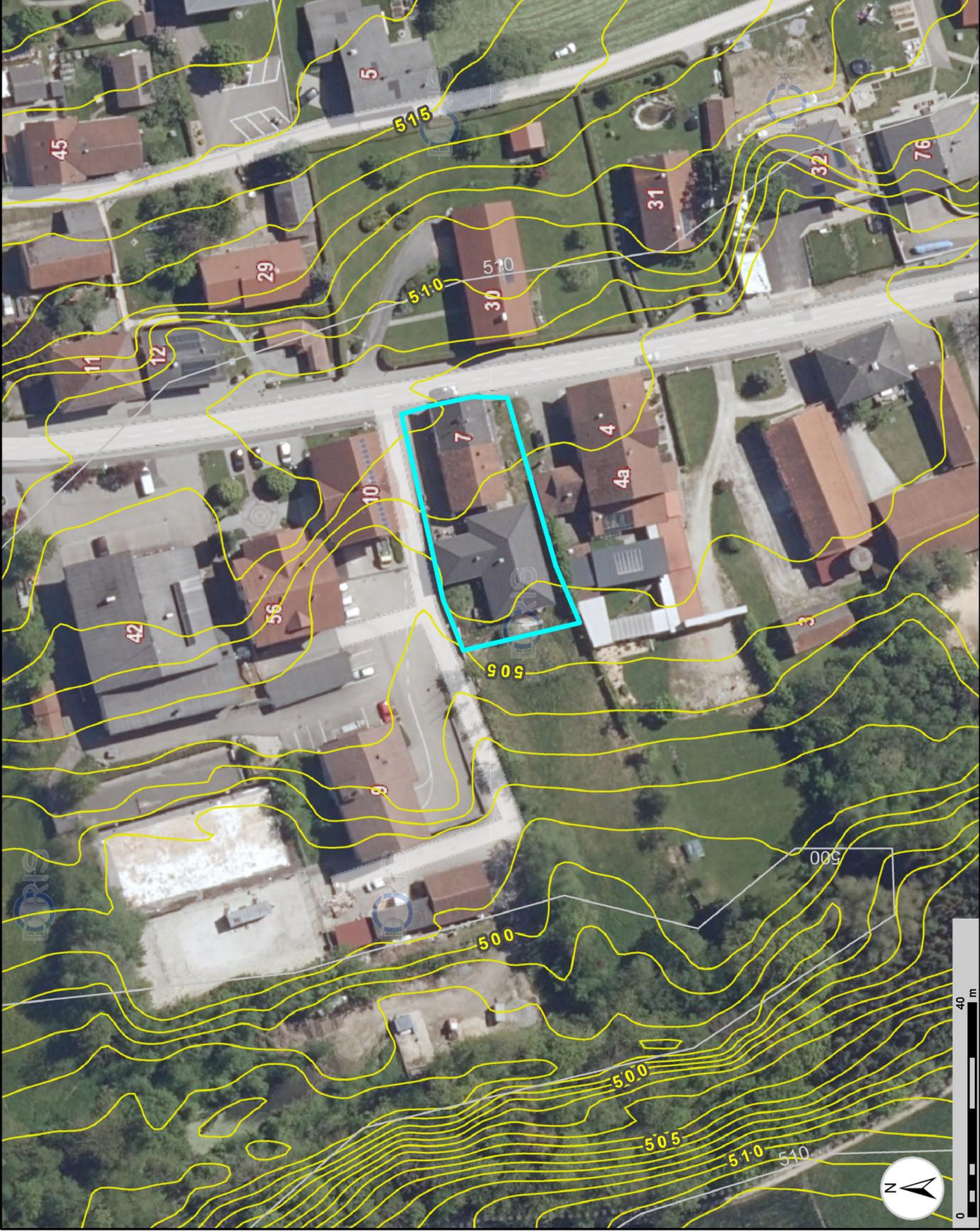
\* Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer, Baugründe EFH im Bezirk Ried, gute Lage

		<p><b>DORIS Landkarte</b> Erstellt für Maßstab M 1:3 000 links unten: 10901_334954 rechts oben: 11704_335501 MGI_Austria_GK_Central</p>	<p>Quellen © DORIS, BEV Verwendung K.A. Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 12.04.2023</p>	<p>Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem (DORIS) A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732-7720-12541 doris.geol.post@ooe.gv.at https://doris.ooe.gv.at</p>	
---	---	---	--	--	---

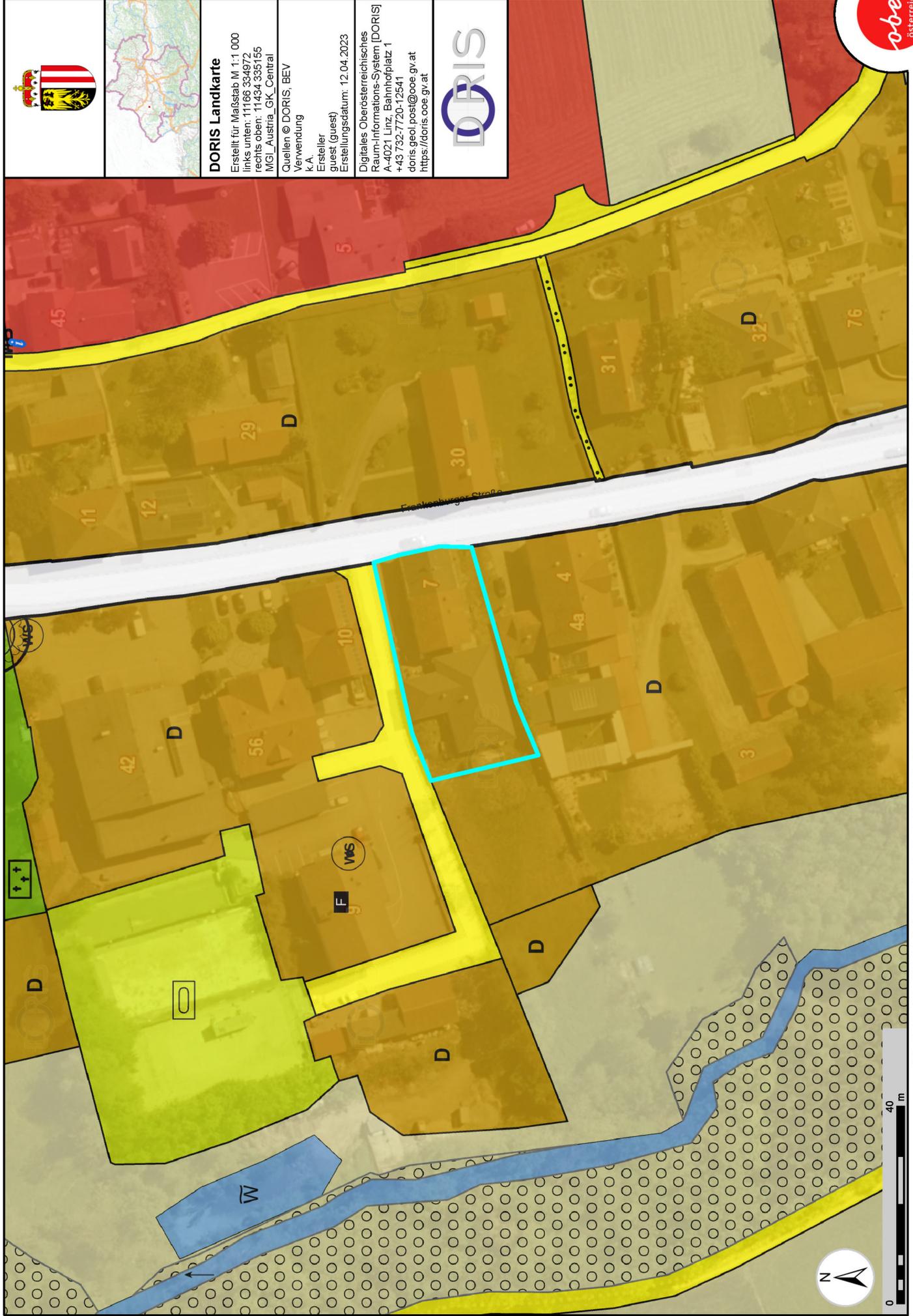


Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren,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

	
<b>DORIS Landkarte</b>	
Erstellt für Maßstab M 1:1 000 links unten: 11168 334972 rechts oben: 11434 335155 MGI_Austria_GK_Central	
Quellen © DORIS, BEV K.A. Verwendung	
Ersteller guest (guest) Erstellungsdatum: 12.04.2023	
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem [DORIS] A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1 +43 732-7720-12541 doris.geol.post@ooe.gv.at https://doris.ooe.gv.at	
	



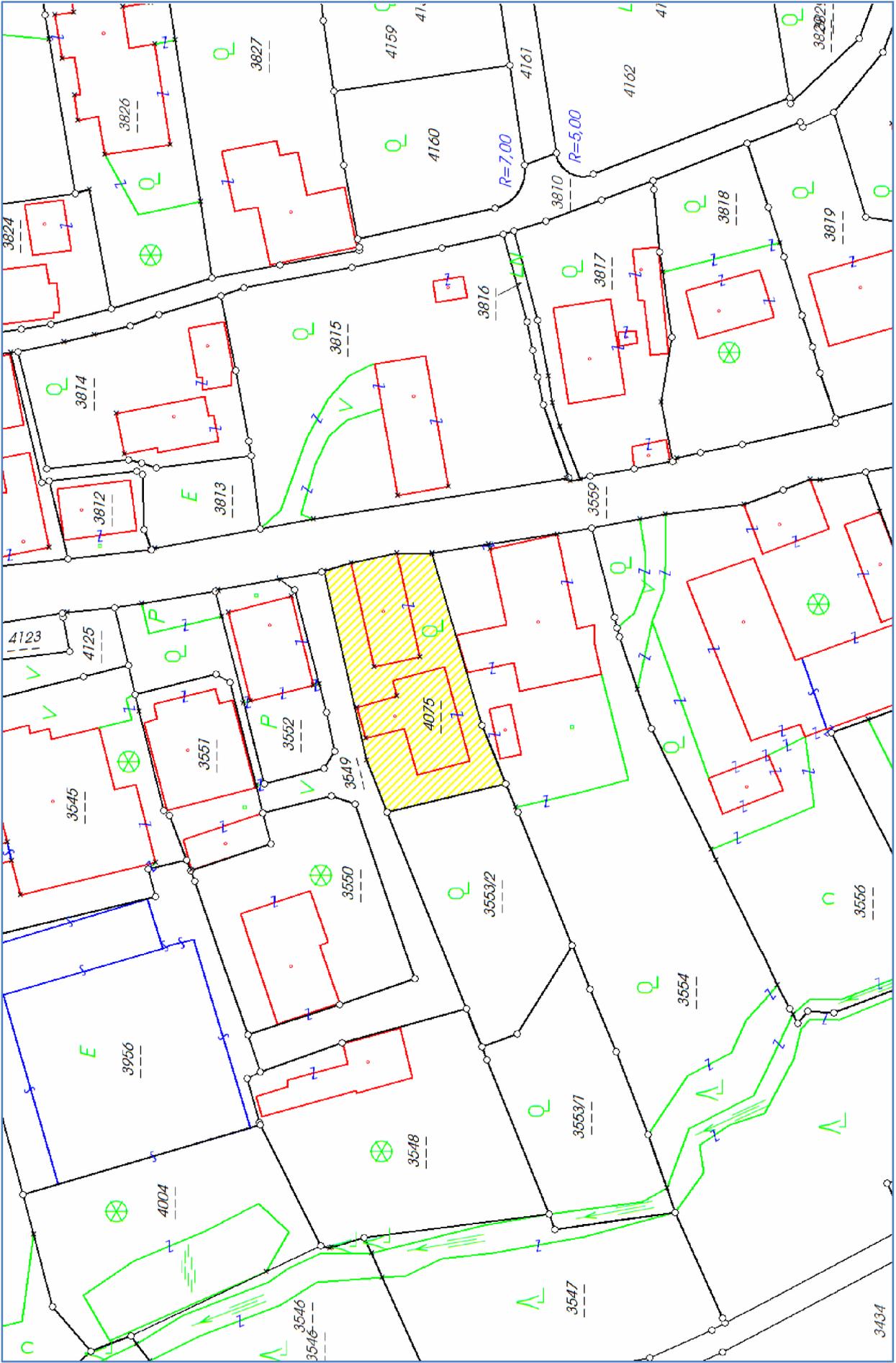
Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren,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



**DORIS Landkarte**  
 Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 11168 334972  
 rechts oben: 11434 335155  
 WGI\_Austria\_GK\_Central  
 Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 K.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 12.04.2023  
 Digitales Oberösterreichisches  
 Raum-Informationssystem [DORIS]  
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1  
 +43 732-7720-12541  
 doris.geol.post@ooe.gv.at  
 https://doris.ooe.gv.at



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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 46143 Pattigham  
BEZIRKSGERICHT Ried im Innkreis

EINLAGEZAHL 38

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 3854/2024

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
4075	G GST-Fläche *	969	
	Bauf.(10)	389	
	Gärten(10)	580	Hauptstraße 7

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

8 b gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

3 ANTEIL: 1/1

Gerhard Neulentner

GEB: 1970-03-24 ADR: Hauptstr. 7, Pattigham 4910

a 5967/2007 Urkunde 2007-07-03 Eigentumsrecht

b gelöscht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

6 a 5967/2007

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt 5a Vereinbarung 2007-07-03  
für Anna Neulentner, geb 1948-05-08

b 213/2015 VORRANG von LNR 8 vor 6

c 3137/2015 VORRANG von LNR 9 vor 6

7 a 5967/2007 556/2023

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Pkt 5b Vereinbarung 2007-07-03  
für Petra Katharina Neulentner, geb 1991-01-30

d 1221/2024 Klage (LG Ried i.I. 4Cg 27/24a)

e 1222/2024 Klage (LG Ried i.I. 32Cg 18/24h, früher 4Cg 28/24y)

8 a 213/2015 Pfandurkunde 2014-12-01

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 154.000,--  
für Raiffeisenbank Region Ried i.I. eGen (FN 110468d)

c 213/2015 3854/2024 VORRANG von LNR 8 vor 6

d 3137/2015 VORRANG von LNR 9 vor 8

e 1222/2024 Klage (LG Ried i.I. 32Cg 18/24h, früher 4Cg 28/24y)

9 a 3137/2015 Schuld- und Pfandurkunde 2015-06-15

PFANDRECHT EUR 48.000,--  
12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 14.400,-- für Oberösterreichische  
Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y) (WO-2014-208734)  
Einleitung des Versteigerungsverfahrens LNR 10

c 3137/2015 3854/2024 VORRANG von LNR 9 vor 6 8

d 5024/2022 Hypothekarklage (10 C 33/22s)

e 1221/2024 Klage (LG Ried i.I. 4Cg 27/24a)

10 a 388/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 2.257,77 (für Forderung LNR 9), Kosten EUR 378,32 samt 4 % Z seit 13.12.2022, Kosten EUR 319,82 für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y) (10E 2/23i)

- 11 a 1947/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 3.054,51 (darin enthaltene Nebenforderung EUR 73,92) Kosten EUR 120,-- für Gemeinde Pattigham (10E 2/23i, 10E 5/23f)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*