

Dr. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



BG Steyr: 12 E 2996/23i

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN
TB 2272/24
BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT



EZ 203 Grundbuch 49301 Anger
BEZIRKSGERICHT Steyr
Anger 76
3335 Weyer

ZUR ERMITTLUNG DES
VERKEHRSWERTES

14 Seiten+BEILAGEN

I. ALLGEMEINES:

1. AUFTRAG:

Beschluss des Bezirksgerichtes Steyr zur Durchführung der Schätzung der Liegenschaft EZ 203 KG 49301 vom 15.12.2023 zwecks Verkehrswertermittlung der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) und Erstattung des Sachverständigengutachtens in elektronischer Form.

2. ZWECK:

Bewertung (Verkehrswertermittlung im Sinne des LBG) der bebauten Liegenschaft EZ 203 KG 49301 Anger zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG idgF.) in der Exekutionssache 12 E 2996/23 i beim Bezirksgericht Steyr gegen Markus Gutmann und Simone Gutmann, beide wohnhaft in 3335 Weyer, Anger 76. Die Liegenschaft ist mit einem Einfamilienwohnhaus (Fertigteilhaus) bebaut.

3. BEWERTUNGSSTICHTAG:

22.01.2024, als Tag der Besichtigung der Liegenschaft.

4. GRUNDLAGEN UND UNTERLAGEN DER BEWERTUNG:

Besichtigung der Liegenschaft am 22.01.2024 in Anwesenheit von:

- Frau Simone Gutmann, Miteigentümerin
- dem ausführenden Sachverständigen

- Grundbuchsauszug vom 18.01.2024
- Einreichplanung vom 24.09.2015, genehmigt von der Marktgemeinde Weyer am 13.10.2015 unter der Zl. Bau 366-2015
- Baubescheid zu o.a. Bauzahl vom 13.10.2015
- Anzeige der Baufertigstellung vom 08.08.2016

- Baubeschreibung vom 28.09.2015, Fa. Aplus Bau GmbH., Krems
- Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Weyer
- Auszug vom Energieausweis vom 28.09.2015
- Nachschau in den Bauakt beim Gemeindeamt Weyer am 22.01.2024 (Hr.Stangl Christian)
- LBG-Kommentar von Stabentheiner, Manz Verlag Wien, 2.Auflage 2005
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7.Auflage, Wien 2017
- Bodenpreise aus Immobilienpreisspiegel der WKO 2023
- Bodenpreise aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr
- Bodenproben wurden nicht verlangt, eine Wasseruntersuchung wurde nicht durchgeführt
- Inventar/Einrichtungsgegenstände sind nicht Gegenstand dieser Bewertung
- **alle Werte in Euro, inkl. Ust.**
- Weitere Unterlagen und Informationen wurden dem Sachverständigen auf Befragung nicht zur Verfügung gestellt.

5. BEILAGEN:

Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher beigelegt:

Grundbuchsauszug (Beilage 1)

Lageplan (Beilage 2)

Grundrisse, Schnitte (Beilage 3)

Fotos der Liegenschaft (Beilage 4)

II. BEFUND:

1. GUTSBESTAND:

Die Liegenschaft EZ 203 KG 49301 Anger umfasst das Grundstück 260/5 im Gesamtausmaß laut Grundbuch von 1.283m².

2. DINGLICHE RECHTE (Eintragungen im A2-Blatt):

Im A2-Blatt des Grundbuches der EZ 203 befinden sich folgende Eintragungen:

2 a 7228/2015 Bauplatz (auf) Gst 260/5 (Marktgemeinde Weyer 2015-10-05)

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

3. EIGENTÜMER:

Laut Grundbuchauszug ist im B-Blatt der EZ 203 das Eigentumsrecht einverleibt für:

3 ANTEIL: 1/2

Markus Gutmann

GEB: 1989-10-14 ADR: Waidhofnerstraße 17, Weyer 3335

a 6057/2015 Kaufvertrag 2015-07-16 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/2

Simone Gutmann

GEB: 1989-04-24 ADR: Waidhofnerstraße 17, Weyer 3335

a 6057/2015 Kaufvertrag 2015-07-16 Eigentumsrecht

Es wird auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen.

4. DINGLICHE LASTEN:

Im C-Blatt des Grundbuches der EZ 203 befinden sich folgende Belastungen:

3 a 293/1986

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 260/5

für Gst 260/4

4 a 6057/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-08-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 283.200,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 6057/2015 Kautionsband

c 4616/2023 Klage (LG Steyr, 3 Cg 53/23d)

d 5695/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 6 (12 E 2996/23i)

5 a 6460/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-09-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.600,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 6460/2016 Kautionsband

c 4616/2023 Klage (LG Steyr, 3 Cg 53/23d)

6 a 5695/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,--

samt Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung ON 2

für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (12 E 2996/23i)

IM RANG C-LNR 4a

Hinsichtlich der Bewertung in diesem Gutachten wird die volle Geldlastenfreiheit unterstellt, ebenso wird die Kontaminationsfreiheit des Grundstückes unterstellt.

Hinweis zur Dienstbarkeit in CLNR 3a: diese stammt aus 1986 und gilt für den östlichen Nachbar (Anger 54) als das Zufahrtsgrundstück 260/1 noch nicht im öffentlichen Gut der Gemeinde war, seit 2017 ist jedoch auch die Zufahrtsstrasse 260/1 öffentliches Gut der Gemeinde. Laut dem DKM Luftbild liegt ein Teil der Zufahrt zur Liegenschaft Anger 54 innerhalb des Bewertungsgrundstücks 260/5, der Großteil der Zufahrt ist Teil der öffentlichen Wegparzelle 260/1. Aus rechtlicher Sicht wird diese Dienstbarkeit für diesen Teilbereich der Überschneidung noch Gültigkeit haben. Genaue Feststellungen zu diesem Thema kann man jedoch nur unter Zuhilfenahme eines Geometers treffen.

5. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG:

5.1. GRUNDSTÜCK:

EZ 203:

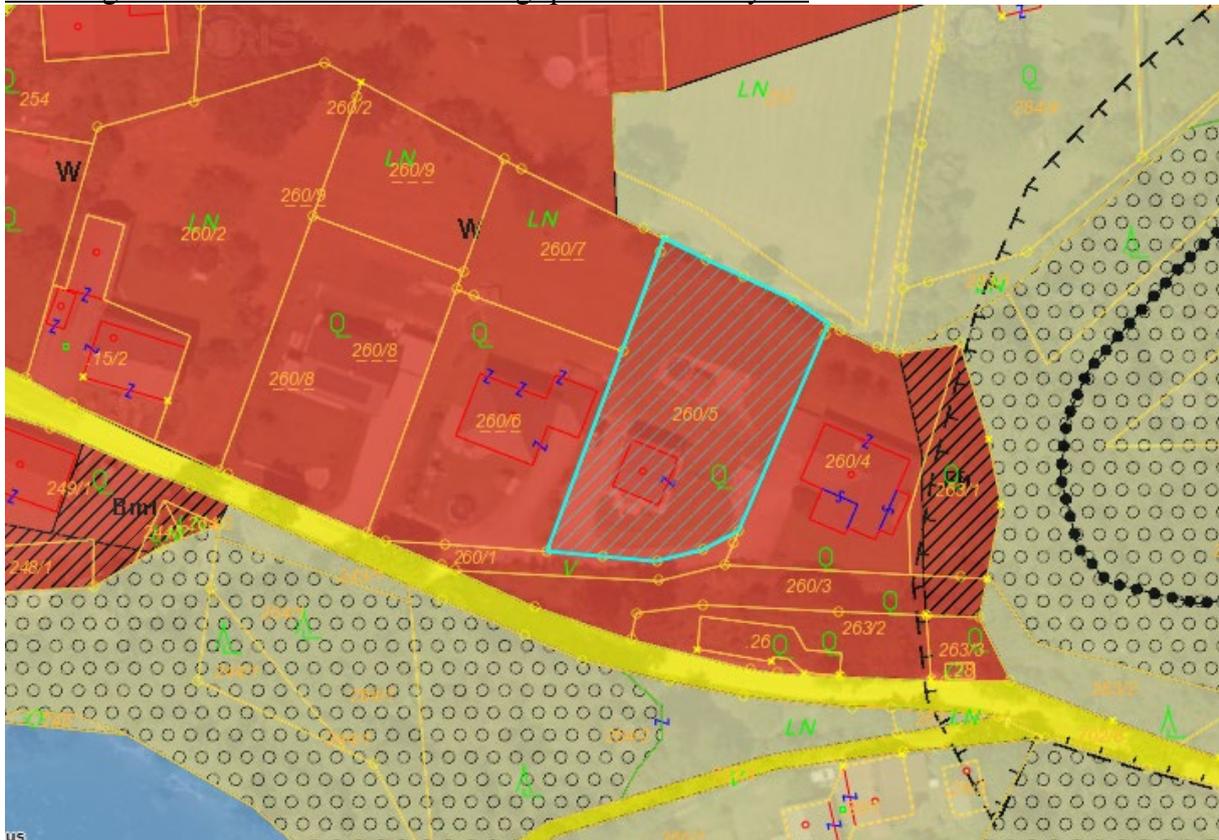
GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
260/5		GST-Fläche	*	1283
		Bauf. (10)		61
		Gärten(10)		1222
				Anger 76

5.2. FLÄCHENWIDMUNG- und BEBAUUNGSPLAN:

Das Grundstück 260/5 ist laut Abfrage des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Weyer wie folgt gewidmet:

Bauland-Wohngebiet (W). Laut Auskunft der Marktgemeinde gibt es für das betr. Gebiet keinen Bebauungsplan.

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan von Weyer:



5.3. LAGE UND VERKEHRSVERHÄLTNISSE:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in Oberösterreich, im Gemeindegebiet von Weyer innerhalb der Ortschaft „Anger“ in einer dünn besiedelten Wohnsiedlung bestehend aus Ein- und Zweifamilienwohnhäusern. Weyer ist eine Marktgemeinde mit 4040 Einwohnern (Stand 1. Jänner 2023) in Oberösterreich im Bezirk Steyr-Land. Der 1897 von Weyer-Markt abgespaltene ländliche Teil Weyer-Land wurde per 1. Jänner 2007 wieder mit Weyer-Markt zu einer einzigen Gemeinde vereint.

Die Ausdehnung beträgt von Nord nach Süd 21,4 km, von West nach Ost 22,6 km. Die Fläche der Gemeinde beträgt 223,80 km². Weyer-Markt war 4 km² groß und Weyer-Land 219 km².

Ortsteile der Gemeinde waren bis 2007 Obsweyer und Weyer, wobei fast die gesamte Bevölkerung im Ortsteil Weyer konzentriert war. Per 1. Jänner 2007 kamen die Ortsteile des eingemeindeten Weyer-Land hinzu: Anger, Au, Frenz, Kleinreifling, Kūpfern, MühleIn, Nach der Enns, Oberlaussa, Pichl, Rapoldeck, Unterlaussa und Weißwasser.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende drei Ortschaften (in Klammern Einwohnerzahl Stand 1. Jänner 2023):

Kleinreifling (693)

Unterlaussa (178)

Weyer (3169)

Die Gemeinde besteht aus den sechs Katastralgemeinden Anger, Kleinreifling, Laussa, Nach der Enns, Pichl und Weyer.

Die Gemeinde gehört seit 2014 zum Gerichtsbezirk Steyr.

Im Norden grenzt Weyer an die ebenfalls zum Bezirk Steyr-Land gehörenden Gemeinden Gaflenz, Großraming und Reichraming.

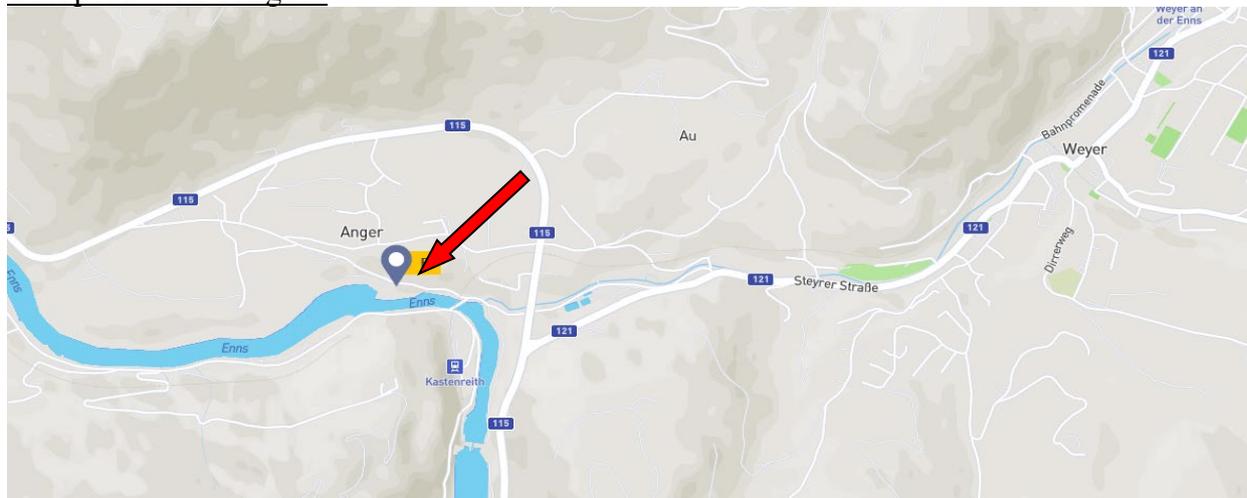
Im Osten grenzt Weyer an Hollenstein an der Ybbs im Bezirk Amstetten (Niederösterreich).

Die südlichen Nachbarn sind Altenmarkt bei Sankt Gallen und St. Gallen im Bezirk Liezen (Steiermark).

Im Westen grenzt Weyer an Rosenau am Hengstpaß im Bezirk Kirchdorf.

Infrastrukturelle Einrichtungen sind von der Liegenschaft zu Fuss nicht erreichbar, die nächsten Einkaufsmöglichkeiten (Euro-Spar Markt) gibt es in Weyer in ca. 2 km Entfernung. Die Lage als Wohnlage kann als „gut“ bezeichnet werden, sie wird etwas eingeschränkt durch die gegenüberliegenden Berge (Schatten insbesondere im Winter). Das Grundstück befindet sich weit oberhalb des Enns-Flusses in etwa gegenüber des Ausleitungskraftwerkes „Kastenreith“.

Ortsplan von Anger:



5.4. MAßE UND FORM, TOPOGRAPHIE:

Das Grundstück 260/5 ist etwas unregelmäßig konfiguriert, die Abmessungen betragen im Mittel ca. 48m x 27m, die genaue Konfiguration geht aus dem Beilageplan 2 genau hervor, die Gesamtfläche laut Grundbuch beträgt 1.283m², das Grundstück fällt von Nord nach Süd teils stärker ab und wurde teilweise künstlich nivelliert. An der südwestlichen Grundstücksecke gibt es eine relativ steile Auffahrt zum Haus, diese ist geschottert (kein Asphalt).

Luftbild mit DKM Daten:



5.5. VER- UND ENTSORGUNG:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft ist an das öffentliche Wasser-, Kanalnetz und Stromnetz angeschlossen, (Wassergenossenschaft Anger). An der östlichen Grundgrenze verläuft angeblich lt. Eigentümerin eine Wasserleitung. Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels einer Luftwärmepumpe welche im Freien hinter dem Haus aufgestellt wurde. In allen Wohnräumen befinden sich daher Fussbodenheizungssysteme. Ebenfalls gibt es eine kontrollierte Wohnraumlüftung (Funktion wurde nicht überprüft). Der Fernsehempfang erfolgt via Sat TV.

5.6. KONTAMINIERUNGEN:

Laut der online Abfrage des Altlastenatlas des Umweltbundesamtes vom heutigen Tage ergeben sich derzeit keine Eintragungen von bekannten Kontaminationen des Grundstückes:

Ergebnis für:

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Steyr-Land
Gemeinde	Weyer
Katastralgemeinde	Anger (49301)
Grundstück	260/5

Information:

Das Grundstück 260/5 in Anger (49301) ist derzeit **nicht** im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

6. BESCHREIBUNG DER BAULICHKEITEN:

Auf dem Grundstück befindet sich ein nicht unterkellertes Einfamilienwohnhaus welches bis 2016 in Leichtbauweise (Fertigteilhaus-Holzbau) errichtet wurde. Auf einer Stahlbetonplatte wurde das Gebäude mit Aussenmauern mit 36cm Gesamt-Wandstärke errichtet (Wandaufbau von außen nach innen lt. Plan: Dünnputz, 26cm VWS, 9cm Brettsperrholzplatte, 1,25cm GFK-Platten). Laut Eigentümerin hat die Firma AplusBau GmbH. das Haus geliefert und der Innenausbau erfolgte durch die Eigentümer.

Bei dem Objekt gibt es ein Erdgeschoss und ein 1.Obergeschoss. Auch die Geschossdecken sind in Leichtbauweise (Brettsperrholz) errichtet worden.

Im EG gibt es neben einem Vorraum den Technikraum (Wände hier nicht gespachtelt, nicht gemalt), ein WC, ein Wohnesszimmer mit offener Küche, im 1.OG gibt es (über eine Holzstiegenanlage erreichbar) zwei Kinderzimmer und ein Elternschlafzimmer sowie ein Badezimmer mit WC. Die Böden wurden als Laminatböden ausgeführt, Bad/WC und Vorraum wurden gefliest. Die Übergänge der Böden zwischen den Räumen wurden nicht ganz fachmännisch ausgeführt (teils gibt es auch Spalten an anderen Stellen), beim Vorraum im EG gibt es eine defekte Fliese. Bad und WC erscheinen bei der Besichtigung stark verschmutzt und verkalkt (siehe Fotos). Ebenso weisen die Färbelungen der Wände innen Verschmutzungen auf.

Die Gebäudefenster wurden in weißer Kunststoffausführung mit 3-fach Isoglas errichtet, teilweise gibt es elektrische Raffstores. Bräunliche Innentüren mit Umfassungszargen in braun wurden verbaut, die Hauseingangstüre ist aus Kunststoff in weiß.

Im Garten nordseitig wurden in einfacher Bauweise Schalsteine zur Geländeneivellierung errichtet, ebenfalls nordseitig weist die Fassade Schäden durch einen Sturm auf, bei dem Teile vom Garten (ehem.Gartenhaus) gegen die Fassade gekracht sind. Ein Carport oder eine Kfz Garage gibt es nicht.

Folgende Fertigstellungs- oder Sanierungsarbeiten gehören zumindest gemacht:

Vorplatz/Auffahrt nur geschottert, Gartengestaltung/Einfriedung fehlt, Schäden an Fassadenputz Nord (ganze Seite neu Netzen, spachteln plus Reiben) und Ost, Bodenbeläge innen teils defekt, Übergänge der Böden, Färbelungen innen großteils neu, Bad/WC Sanierung (Kalk, Schmutz), Türglocke defekt

Zusammengefasst lassen sich laut der Einreichplanung die Nutzflächen wie folgt darstellen:

EG-Wohnen: 62,03m²

OG-Wohnen: 56,97m²

Gesamtzustandsnote laut Besichtigung: mittel

7. BAU- UND ERHALTUNGSZUSTAND, Übliche Gesamtnutzungsdauer:

Das Einfamilienwohnhaus wurde bis 2016 in Leichtbauweise neu errichtet. Die gewöhnliche Lebensdauer von Einfamilienhäusern in dieser Bauweise beträgt 60 Jahre, das Baualter beträgt daher derzeit 8 Jahre, dies entspricht einer linearen Abschreibung von 13%.

Erklärung zur Berechnung der Alterswertminderung:

Die gewöhnliche Lebensdauer hängt im Wesentlichen von der Bauart, der Bauweise und Nutzung ab. Die gewöhnliche Lebensdauer berücksichtigt damit in angemessener Weise sowohl die technische Lebensdauer als auch die wirtschaftliche Nutzungsdauer (so Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 5.Aufl., S.73).

Für die herangezogenen Werte für die gewöhnliche Gebäudelebensdauer wurden die Tabellen von Kranewitter, S.74 herangezogen.

8. BESTANDVERHÄLTNISSE:

Das Wohnhaus steht in Eigennutzung und wird daher als bestandsfrei („mietfrei“) bewertet.

9. DATEN AUS DEN BAUKTEN DES GEMEINDEAMTES:

Folgende Daten lassen sich aus dem Bauakt zur Liegenschaft wiedergeben:

- Baubewilligungsbescheid vom 13.10.2015, Zl. Bau-366-2015
- Baufertigstellungsanzeige vom 08.08.2016

10. RÜCKSTÄNDE BEI DER GEMEINDE:

Laut Gemeindeauskunft gibt es aktuell keinen Rückstand für Gemeindeabgaben.

11. ENERGIEAUSWEIS:

Dem Bauakt liegt auch der Energieausweis (erstellt von Aplus Bau GmbH) vom 28.09.2015 bei, der HWB beträgt darin nur 9,8kWh/m²/a. Ob der Wert den Tatsachen entspricht wurde nicht untersucht.

III. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft wird nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl.1992/150 (LBG) und unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Tatsachen sowie besonders unter der Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt durchgeführt.

Als Bewertungsverfahren werden das **Sachwertverfahren (§ 6 LBG)** und das **Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)** (zur Ermittlung des Bodenwertes) herangezogen, das **Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)** findet bei Ein- und Zweifamilienwohnhäusern üblicherweise keine Anwendung.

Schließlich wird vom Sachverständigen der Verkehrswert ermittelt, wobei der **Verkehrswert** einer Liegenschaft als jener Wert zu bezeichnen ist, der bei einer Veräußerung der Liegenschaft üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann, wobei alle Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen sind, ausgenommen die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen (§ 2 LBG).

1. BODENWERT:

Hinsichtlich Vergleichspreise von unbebauten Grundstücken in der näheren bis mittleren Umgebung zu der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft in Weyer wurden folgende, tatsächliche Grundstücksverkäufe aus der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Steyr gesichtet und als vergleichbar herangezogen:

- TZ 2970/2021, Kaufvertrag vom 19.02.2021, Kauf des Gst. 241/5 KG 49301, 159m² zu € 45,- je m²
- TZ 5629/2022, Kaufvertrag vom 25.07.2022, Kauf des Gst. 293/3 KG 49301, 1.896m² zu € 39,- je m²
- TZ 2819/2023, Kaufvertrag vom 29.03.2023, Kauf des Gst. 537/11 KG 49323, 894m² zu € 55,- je m² (Lage jedoch in Weyer Ort)
- Statistische Kaufpreisübersicht der TU Wien aus 05/2023, veröffentlicht in der Zeitschrift „Gewinn“: gesamtes Gemeindegebiet gemittelt: € 46,- bis € 66,- per m²

Unter Berücksichtigung der Vergleichspreise und der sonstigen Umstände können bei der gegenständlichen Liegenschaft € 45,- als ortsüblicher Baulandpreis herangezogen werden, die Dienstbarkeit in CLNR 3a wurde dabei mit einem Abschlag bereits berücksichtigt.

Berechnung des Bodenwertes:

Ein Bebauungsabschlag findet nicht Anwendung.

1.283m² x €45,- = € 57.735,- (inkl. Ver- und Entsorgungseinrichtungen)

Diese Werte setzen ordentliche Bodenbeschaffenheit und Kontaminationsfreiheit voraus. Eine Bodenuntersuchung war jedoch nicht beauftragt ebensowenig eine Wasseruntersuchung.

2. BAUWERT:

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswertes) werden die Baukosten (**inkl. Ust.**) je m² Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung in Ansatz gebracht. Der Herstellungswert der sonstigen Nebenflächen (z.B. Aussenanlagen etc.) wurde anteilig mitberücksichtigt, ebenso die eher schlichte Leicht-Bauweise.

Nutzungsart Bezeichnung	Nutzfläche in m²	Neu- Herstellungskosten in € je m²	Gesamt- Neuherstellungskosten in €	Abschreibung in %	Zeitwert in €	
EG Wohnen	62,03	2650	164380	13	143010	
OG Wohnen	56,97	2650	150971	13	131344	
abzüglich 15% für Fertigstellungs- Sanierungskosten					-47303	
					Bauzeitwert	227052

3. SACHWERT:

Die Summe aus Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen sowie Wert der Aussenanlagen ergibt den Sachwert:

Bodenwert	€	57.735,-
verkürzter Bauzeitwert laut obiger Berechnung	€	227.052,-
<u>SACHWERT</u>	€	<u>284.787,-</u>

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:

Gemäss § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz muss der ermittelte Sachwert auf Basis einer Nachkontrolle mit den Gegebenheiten vor Ort verglichen werden („Nachkontrolle anhand der Marktbeobachtung“). Diese Marktbeobachtung zeigt grundsätzlich eine „normale“ Nachfrage nach neueren Einfamilienwohnhäusern in dieser Preisklasse.

Aus diesem Grunde erfolgt daher kein zusätzlicher Zu- oder Abschlag zur Anpassung an den Verkehrswert. Der Wert wird gerundet und wird mit € 285.000,- in den Verkehrswert übergeleitet.

Verkehrswert: € 285.000,-

Dr. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



IV. ZUSAMMENFASSUNG:

Der Verkehrswert der 1/1 Anteile an der Liegenschaft

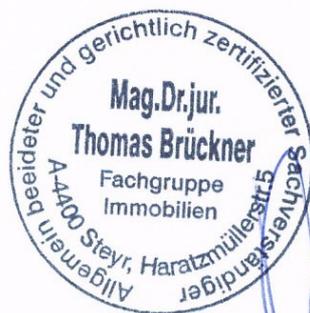
**EZ 203 Grundbuch 49301 Anger
BEZIRKSGERICHT Steyr
Anger 76
3335 Weyer**

beträgt bei Geldlastenfreiheit
zum **Bewertungstichtag 22.01.2024** gerundet:

€ 285.000,-

(in Worten: euro zweihundertundfünfundachtzigtausend)

Steyr, am 22.01.2024



Der allgemein beeidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,10-94,15-94,17-94,20-94,23-94,65-94,70 LG Steyr, PersB-101)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49301 Anger
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 203

Letzte TZ 5695/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
260/5	GST-Fläche	* 1283	
	Bauf.(10)	61	
	Gärten(10)	1222	Anger 76

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 7228/2015 Bauplatz (auf) Gst 260/5 (Marktgemeinde Weyer 2015-10-05)

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Markus Gutmann

GEB: 1989-10-14 ADR: Waidhofnerstraße 17, Weyer 3335

a 6057/2015 Kaufvertrag 2015-07-16 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/2

Simone Gutmann

GEB: 1989-04-24 ADR: Waidhofnerstraße 17, Weyer 3335

a 6057/2015 Kaufvertrag 2015-07-16 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 293/1986

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 260/5
für Gst 260/4

4 a 6057/2015 Pfandbestellungsurkunde 2015-08-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 283.200,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 6057/2015 Kautionsband

c 4616/2023 Klage (LG Steyr, 3 Cg 53/23d)

d 5695/2023 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 6
(12 E 2996/23i)

5 a 6460/2016 Pfandbestellungsurkunde 2016-09-07

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 15.600,--
für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b 6460/2016 Kautionsband

c 4616/2023 Klage (LG Steyr, 3 Cg 53/23d)

6 a 5695/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,--
samt Zinsen und Kosten lt. Exekutionsbewilligung ON 2
für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (12 E 2996/23i)
IM RANG C-LNR 4a

***** HINWEIS *****

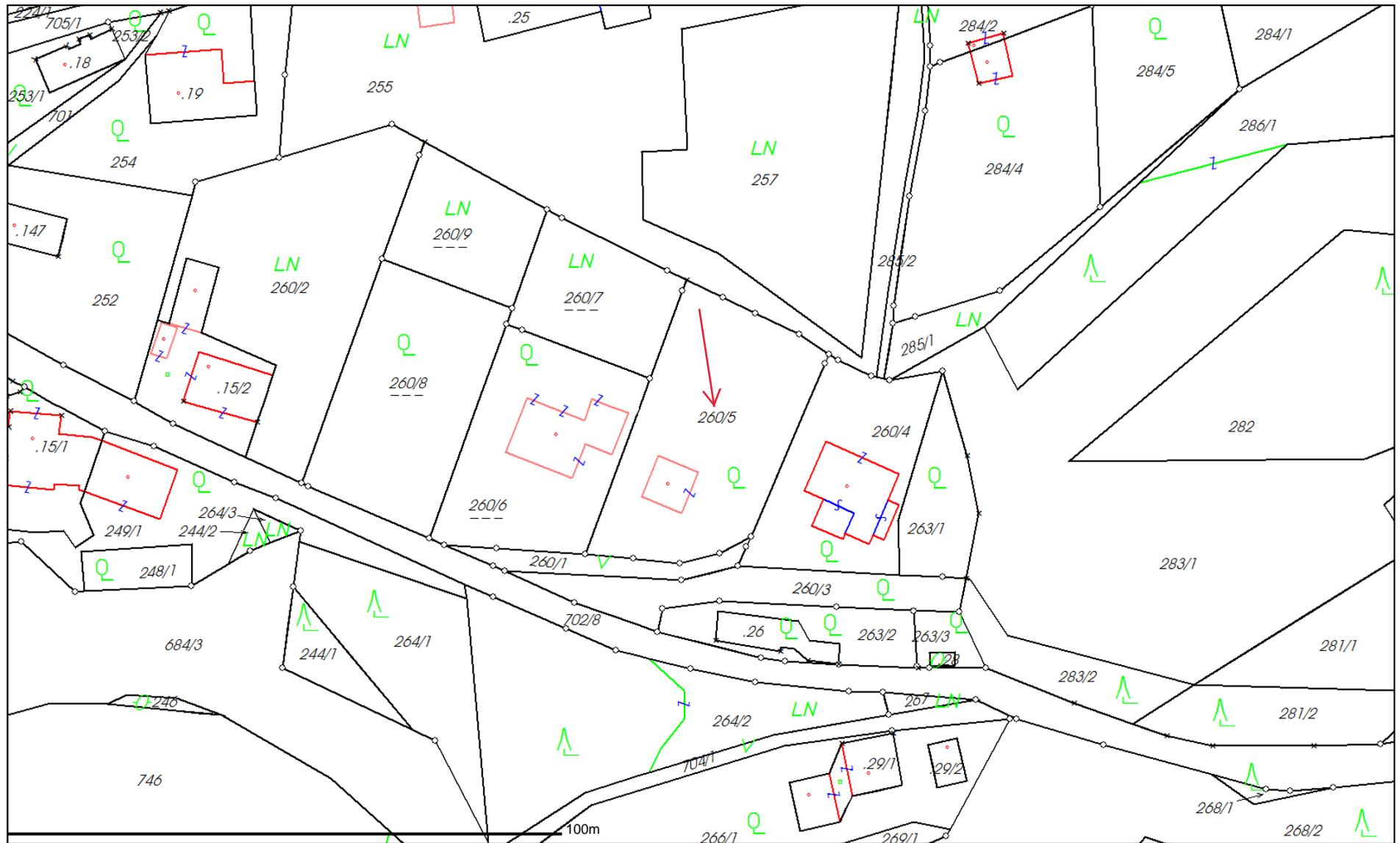
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Weyer.

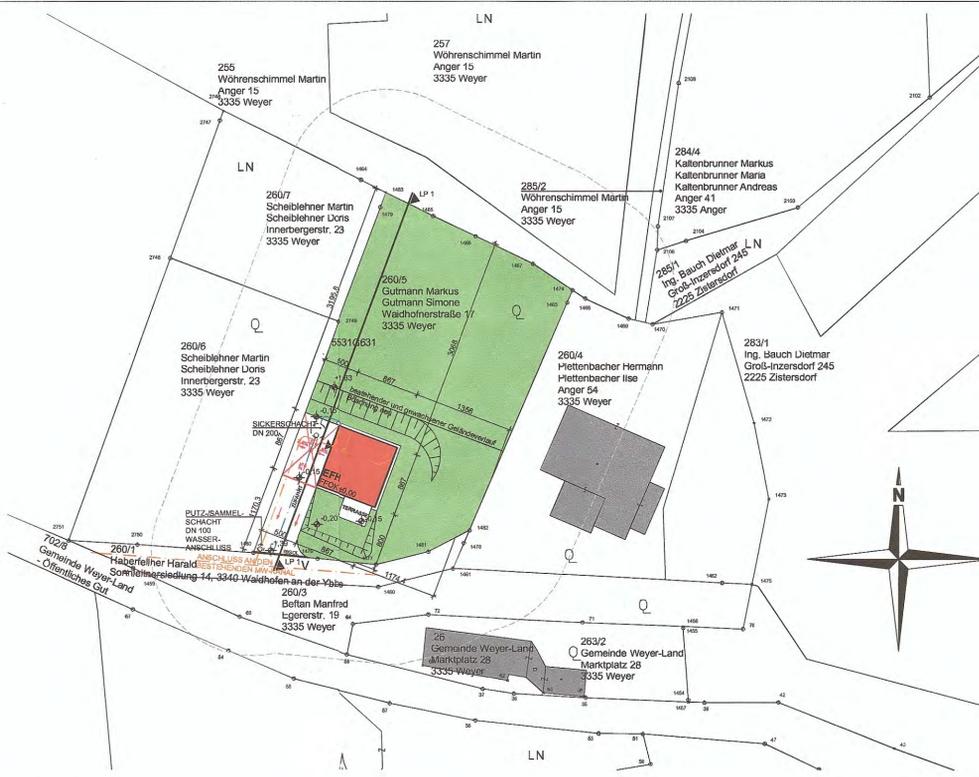
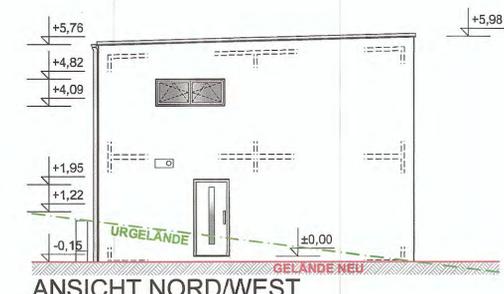
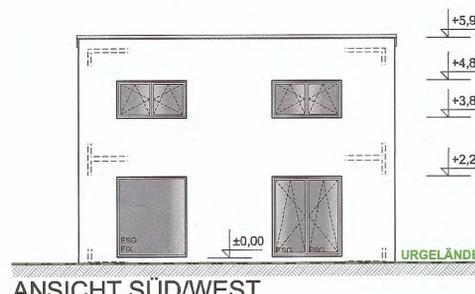
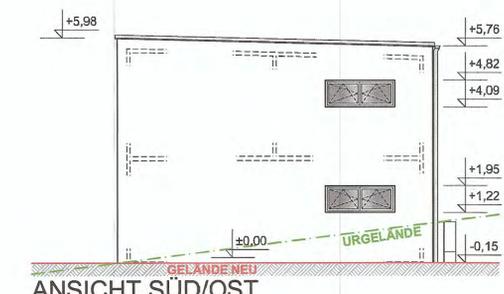
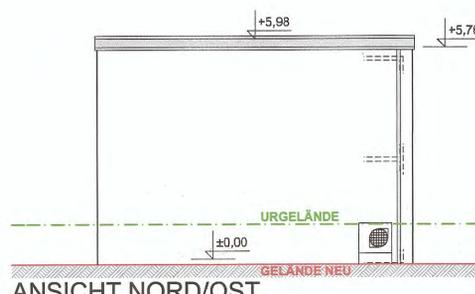
Grundbuch

18.01.2024 09:00:58

Auszug aus der digitalen Katastralmappe (DKM) **KG: 49301 GSTNR: 260/5**
Katastralgemeinde: 49301 Anger



Ausschnitt Mitte - Koordinaten: M = 1:1000 Ausschnittgröße in Meter: 250 Abfragedatum: 23.01.2024 Abfragekosten in EUR: 0,38
Katastralgemeindegrenze | Politische Gemeindegrenze | Grundstücksgrenze | Hausgrenze | Nutzungsgrenze | Sonstige Linie



FUSSBODENAUFBAUTEN:

F01 **WOHNBEREICH GEGEN ERDBEREICH - 101,2 cm**
 1,20 cm Belag lt. Plan
 7,00 cm Estrich
 - PE-Folie
 2,00 cm TSD-Platte
 - Horizontalabdichtung
 25,00 cm STB-Platte (lt. Statik)
 - PE-Folie
 25,00 cm Wärmedämmung EPS- λ - WLG 035 (lt. EAW)
 5,00 cm Kiesel (Ausgleichsschicht)
 35,00 cm Frostkoffer (bis tragfähige Schichte)

F02 **WOHNBEREICH GEGEN ERDBEREICH NASSRÄUME - 101,2 cm**
 1,20 cm Belag lt. Plan
 7,00 cm Estrich
 - Horizontalabdichtung
 25,00 cm STB-Platte (lt. Statik)
 - PE-Folie
 25,00 cm Wärmedämmung EPS- λ - WLG 035 (lt. EAW)
 5,00 cm Kiesel (Ausgleichsschicht)
 35,00 cm Frostkoffer (bis tragfähige Schichte)

F03 **WOHNBEREICH ÜBER EG - 37,0 cm**
 1,50 cm Belag lt. Plan
 0,50 cm Entkoppelungsmatte
 7,00 cm Estrich
 - PE-Folie
 2,00 cm TSD-Platte
 12,00 cm Brettsperrplatte (lt. Statik)
 12,75 cm abgehängte Decke dazw. 6,0 cm Dämmung
 1,25 cm GK-Platte

F04 **WOHNBEREICH ÜBER EG NASSRÄUME - 46,60 cm**
 1,00 cm Belag lt. Plan
 0,10 cm Abdichtung
 0,50 cm Entkoppelungsmatte
 7,00 cm Estrich
 - PE-Folie
 2,00 cm TSD-Platte
 12,00 cm Brettsperrplatte (lt. Statik)
 22,75 cm abgehängte Decke dazw. 6,0 cm Dämmung
 1,25 cm GK-Platte

DACHAUFBAUTEN:

D01 **DACH WOHNHAUS - 40,0 cm**
 0,15 cm EPDM-Folie
 2,50 cm OSB-4
 26,00 cm Wärmedämmung W25 2-lagig (lt. EAW)
 0,10 cm Dampfsperre bituminös
 10,00 cm Brettsperrplatte (lt. Statik)
 1,25 cm GK-Platten

D02 **DACH WOHNHAUS Dtl. - 55,40 cm**
 0,15 cm EPDM-Folie
 2,50 cm OSB-4
 26,00 cm Wärmedämmung W25 2-lagig (lt. EAW)
 0,10 cm Dampfsperre bituminös
 10,00 cm Brettsperrplatte (lt. Statik)
 15,40 cm abgehängte Decke dazw. 6,0 cm Dämmung
 1,25 cm GK-Platte

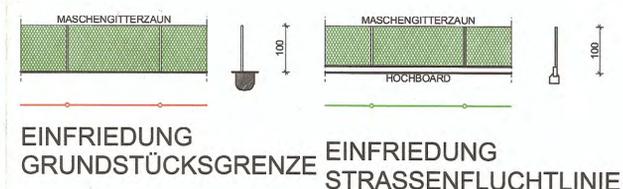
WANDAUFBAUTEN:

W01 **AUSSENWAND - 36,25 cm**
 26,00 cm Vollwärmeschutzsystem EPS-FS (WLG 031)
 9,00 cm Brettsperrplatte
 1,25 cm GK-Platte

W02 **TRAGENDE ZWISCHENWAND - 11,5 cm**
 1,25 cm GK-Platte (GKI zu Naßräumen)
 9,00 cm Brettsperrplatte
 1,25 cm GK-Platte (GKI zu Naßräumen)

W03 **GK-WAND - 10,0 cm**
 1,25 cm GK-Platte (GKI zu Naßräumen)
 7,50 cm CW-Profil dazwischen 5 cm Mineralwolle
 1,25 cm GK-Platte (GKI zu Naßräumen)

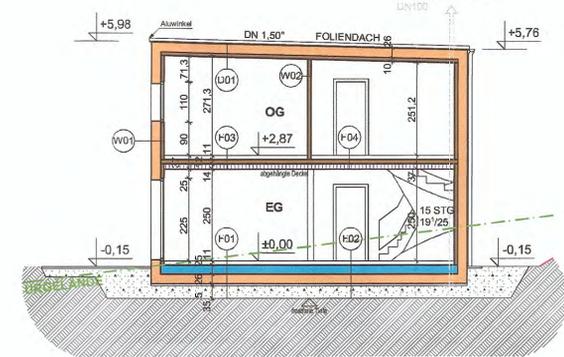
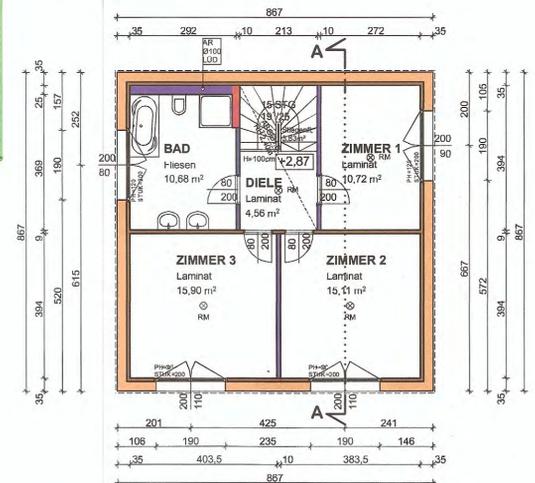
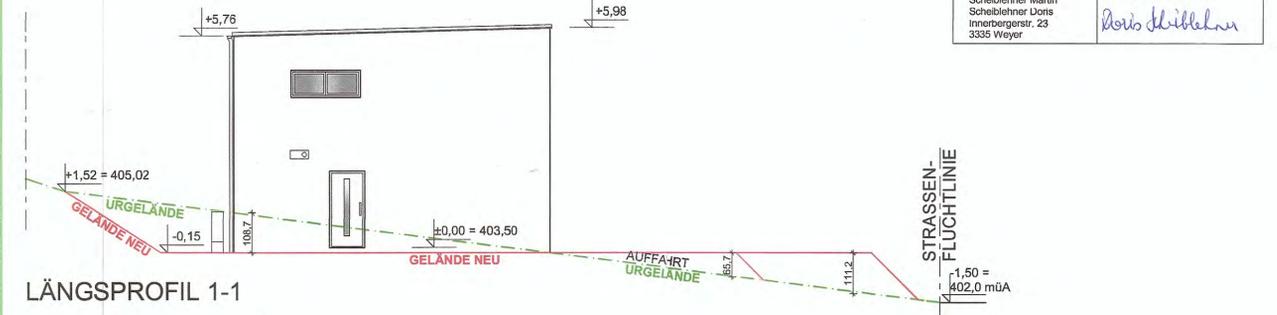
W04 **GK-Vorstabschale I-0**
 2,50 cm 2 x 12,5 mm GK-Platte (GKI zu Naßräumen)
 27,60 cm CW-Profil dazwischen 5 cm Mineralwolle



LAGEPLAN
Grundgrenzen lt. BEV

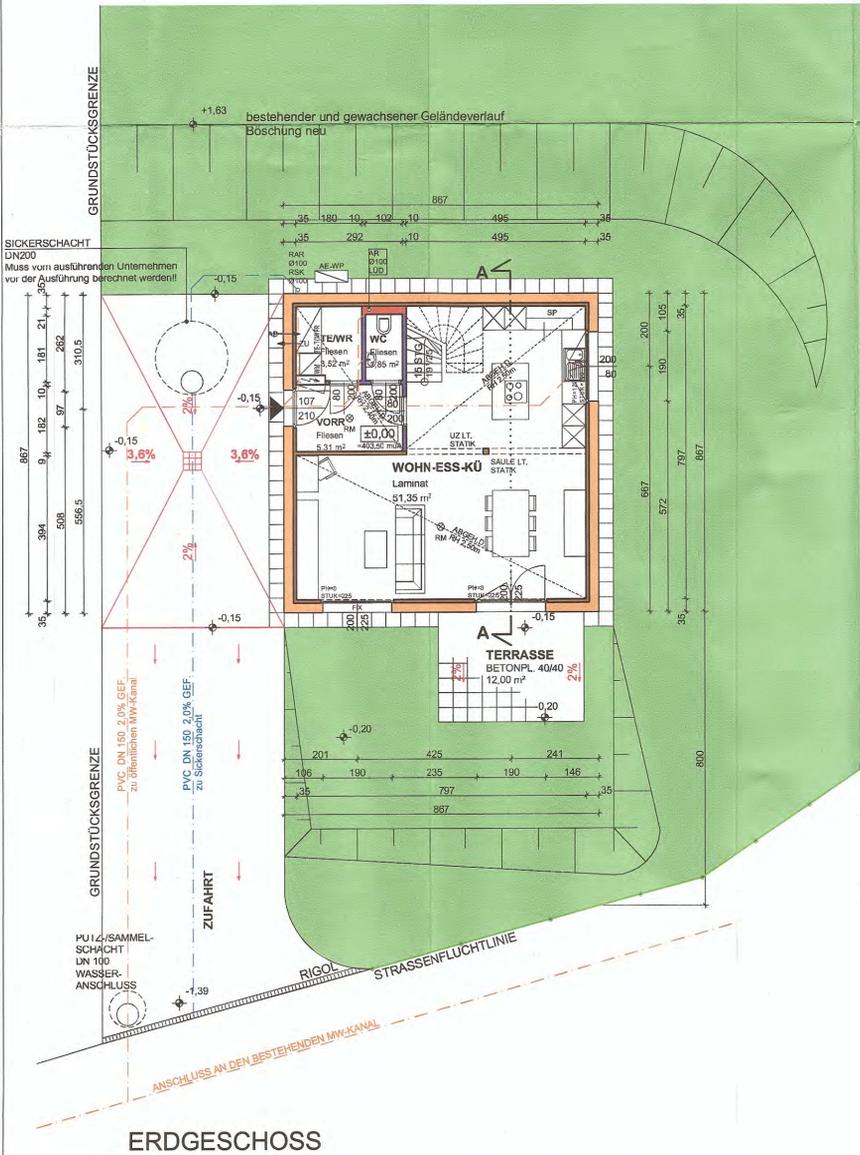
Durch meine Unterschrift erkläre ich keine Einwände gegen das geplante Bauvorhaben zu erheben und bin damit einverstanden, dass die Bauverhandlung gemäß § 32 (7) der Oö Bauordnung 1994 entfallen kann und somit meine Parteienstellung erlischt.

Unterschrift: <i>Wohl</i> 255 / 257 / 285/2 Wöhrenschnimel Martin Anger 15 3335 Weyer	Unterschrift: <i>Ing. Bauch Dietmar</i> 283/1 Ing. Bauch Dietmar Groß-Inzersdorf 245 2225 Zistersdorf	Unterschrift: <i>G. Hofmann</i> 283/2 Gemeinde Weyer-Land Marktplatz 28 3335 Weyer	Unterschrift: <i>Simon Gutmann</i> 280/1 Haberfeller Harald Sonnenlensiedlung 14 3340 Waidhofen/Ybbs	Unterschrift: <i>Beltran G</i> 280/3 Beltran Manfred Lugenerstr. 19 3335 Weyer	Unterschrift: <i>Simon Gutmann</i> 280/4 Haberfeller Harald Sonnenlensiedlung 14 3340 Waidhofen/Ybbs	Unterschrift: <i>Simon Gutmann</i> 280/6 / 280/7 Scheiblehner Martin Scheiblehner Doris Innerbergerstr. 23 3335 Weyer
---	---	--	--	--	--	--



OBERGESCHOSS

SCHNITT A-A



ERDGESCHOSS

EINREICHPLAN

ANGER
Gutmann
Errichtung eines Einfamilienhauses
in Passivbauweise

BAUVORHABEN

BAUWERBER
SIMONE GUTMANN
MARKUS GUTMANN
WAIDHOFNERSTRASSE 17
3335 WEYER

GRUNDEIGENTUMER
SIMONE GUTMANN
MARKUS GUTMANN
WAIDHOFNERSTRASSE 17
3335 WEYER

BAUBEHÖRDE
MARKTGEMEINDE WEYER
MARKTPLATZ 8
3335 WEYER

BAUFÖHRER
WIRD BEI BAUBEGINN BEKANNT GEGEBEN

PLANVERFASSER
APLUS BAU GMBH
MAGNETSSTRASSE 1
A-3500 KREMS AN DER DONAU

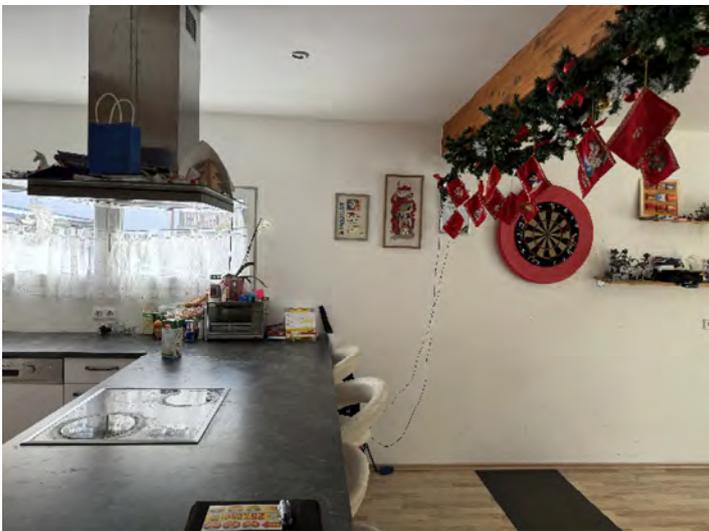
PLANINHALT
GRUNDRISSSE, LAGEPLAN, SCHNITT, ANSICHTEN

±0,00 = 403,50 mÜA

PROJ.DATUM	24-09-2015	LEGENDE	BREITSPERRHOLZ	ABGEHÄNGTE DECKE
PLAN DATUM	24-09-2015		STAHLBETON	TROCKENBAU
MASZSTAB	GRUNDRISSSE/SCHNITT/ANSICHTEN 1:100 LAGEPLAN 1:500		WÄRMEDÄMMUNG	VORSTABSCHALE
GEZEICHNET	LM		FROSTKOPFER	ASPHALT
PLAN-NR.	63 / 143		GEW. ERDBREICH	RASEN
PROJEKT-NR.	63 / 15			UNVERNETZTER RAUCHMELDER

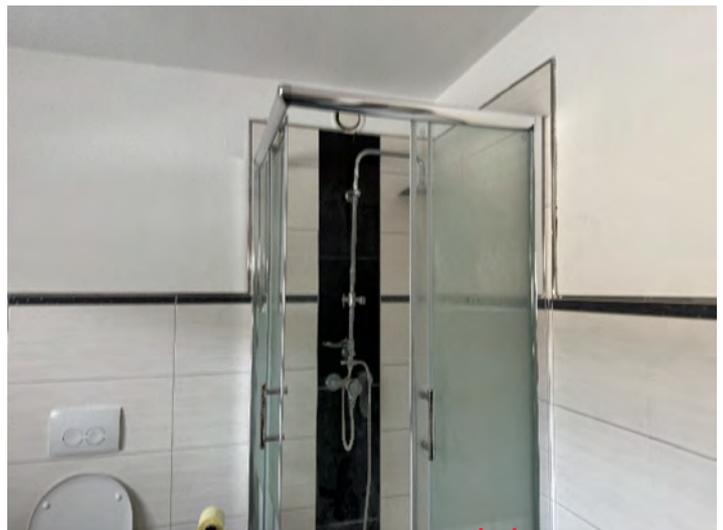
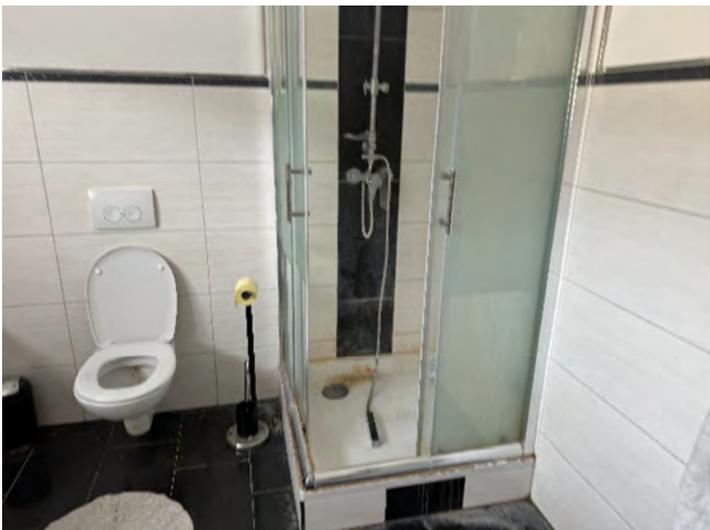
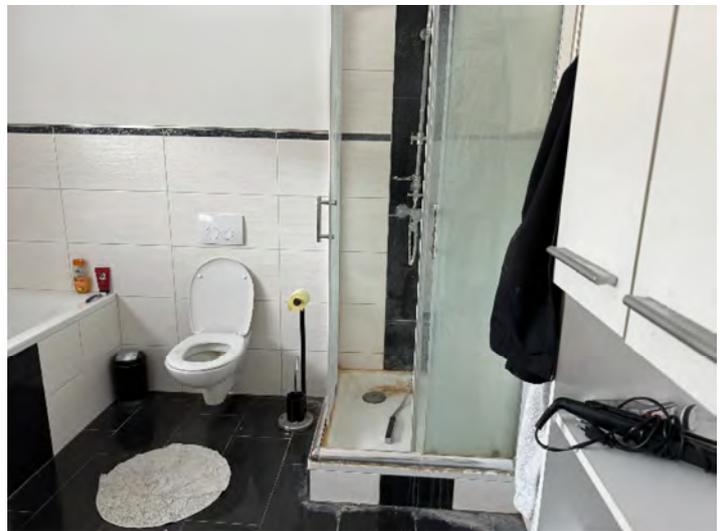
DÄMMSTÄRKEN UND STÄRKEN DER TRAGKONSTRUKTION SIND VOM AUSFÜHRENDE UNTERNEHMEN AN DIE QUALITÄTSKRITERIEN DES BAUSTANDARDS ANZUPASSEN.

DIESER PLAN IST MEIN GEISTIGES EIGENTUM UND DARF NICHT AN DRITTE PERSONEN WEITERGEGEBEN. HOCHRECHT VERBODEN ALLE MASCHINELLE Vervielfältigung und Verbreitung. JEDE WEITERGEBUNG, VERÄNDERUNG ODER ANPASSUNG AN ANDERE VERHÄLTNISSE IST MIT DER DRITTLICHEN BAUVERANTWORTUNG ZUHALTEN. FÜR FÜR DIE VERÄNDERUNG UND ANPASSUNG AN ANDERE VERHÄLTNISSE IST DER DRITTLICH BAUVERANTWORTUNG ZUHALTEN. FÜR DIE VERÄNDERUNG UND ANPASSUNG AN ANDERE VERHÄLTNISSE IST DER DRITTLICH BAUVERANTWORTUNG ZUHALTEN. FÜR DIE VERÄNDERUNG UND ANPASSUNG AN ANDERE VERHÄLTNISSE IST DER DRITTLICH BAUVERANTWORTUNG ZUHALTEN.









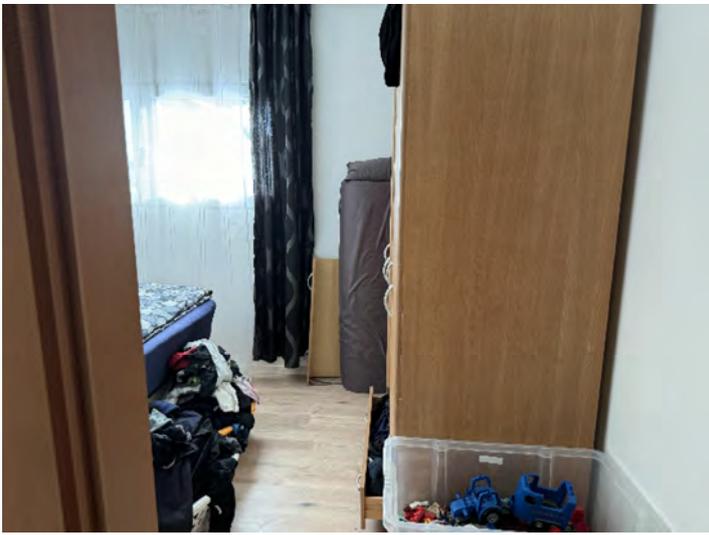


Foto aus der Bauzeit













