

Josef Mühlböck
gerichtlich beeideter Sachverständiger
4780 Schärding, Königsweg 3
0676/82464100 oder 07712/20036 Email: josefm13@aon.at

Liegenschaftsbewertung

3 E 15/24p

An das
Bezirksgericht Schärding
Gerichtsplatz 1
4780 Schärding

Exekutive Schätzung

Betreibende Partei: Raiffeisen Bausparkasse GmbH
Mooslackengasse 12, 1190 Wien

Vertreten durch: Appiano & Kramer Rechtsanwälte
Bösendorferstraße 7
1010 Wien


Verpflichtete Partei: Jochen Roßgatterer, geb. 7.11.1973
Angestellter
Silberzeile 6
4780 Schärding

Wegen Euro 127.775,27 samt Anhang

Auftrag und Umfang: Auftrag vom 13.12.2024

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 341 KG 48016 St. Ägidi BG Schärding
Wohnhaus – Walleiten 6, 4725 St. Ägidi

Zusammenfassung

Sachwert	456.517,75	
Lasten	-58.206,74	
Zwischensumme	398.311,01	
Verkehrswert zum 20.01.2025 (gerundet)	398.300,00	



Kurzübersicht

Auftraggeber Bezirksgericht Schärding
3 E 15/24 p
Gerichtsplatz 1
4780 Schärding

Liegenschaft Einfamilienhaus
Walleiten 6
4725 St. Ägidi
Einlagezahl 341, Grundbuch St. Aegidi (48016),
Bezirksgericht Schärding

Stichtag 20.01.2025

Sachverständiger Mühlböck Josef

Alle Preise sind angegeben in Euro

Zusammenfassung

Sachwert	456.517,75
Lasten	-58.206,74
Verkehrswert gerundet	398.300,00



Allgemeine Daten

Auftraggeber

Bezirksgericht Schärding
3 E 15/24 p

Liegenschaft

Gerichtsplatz 1
4780 Schärding
Einfamilienhaus
Walleiten 6
4725 St. Aegidi
Einlagezahl 341, Grundbuch St. Ägidi (48016), Bezirksgericht
Schärding

Stichtag
Sachverständiger
Eigentümer mit
Anteilen

20.01.2025
Mühlböck Josef
Roßgatterer Jochen, B.LNR 3, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro



Befund

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am 20.1.2025 10:00 Uhr bis 11:30 Uhr
- Anwesende Personen Herr Roßgatterer
- Grundbuchsauszug vom 12.12.2024
- Mappenkopie vom 19.12.2024
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme in Bebauungsplan der Gemeinde St. Ägidi
- Baugenehmigungsbescheid
- Behördlich genehmigter Bauplan
- Fertigstellungsanzeige
- Fotos
- Vergleichsausfertigung vom 18.2.2003
- Auskünfte regionale Makler
- Auskünfte Eigentümer
- Auskünfte Gemeinde/Bauamt
- Fachliteratur:
 - Liegenschaftsbewertung - Kranewitter – 7. Auflage
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz - Kothbauer/Reithofer Teil I und Teil II
 - Handbuch Immobilienfinanzierung – Walch/Weichselbaum
 - Praxishandbuch Immobilienrecht - Artner/Kohlmaier
 - Immobilienbewertung Österreich – ÖVI 4 Auflage 2022 (Bienert Funk)
 - Kreditwirtschaftliche Wertermittlung 8. Auflage Pohnert (Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung)
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
 - Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und WKÖ-Immobilienpreis-Spiegel 2024
 - Statistik Austria – Immobilienpreise 2024

Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben. Laut Auskunft beim Umweltbundesamt liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Verdachtsflächenkataster vor.

Bestandsverhältnisse:

Laut Auskunft des Eigentümers bestehen im bewertungsgegenständlichen Objekt (Gebäude) keine Bestandsverhältnisse (Mietrechte). Es gibt auch augenscheinlich keine Hinweise auf ein Mietverhältnis. Das Haus steht zurzeit leer. Auch das bürgerliche Wohnrecht wird augenscheinlich aktuell nicht ausgeübt.

Sachwertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist. Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das insbesondere für Ein- und Zweifamilienhäuser wie das gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen oder nur einen geringen Ertrag ab.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes ist ein Zinssatz von 3,5 % bis 5,5 % angemessen. Im gegenständlichen Fall werden 4 % angesetzt. Für die Abzinsung des Wohnrechtes wird ein Zinssatz von 3 % angesetzt. Er orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes.

Gesetzliche Grundlage - Bewertungsgrundsatz

- § 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
- (2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
- (3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Datenschutz

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefugter unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit“).

Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen

Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das jeweilige Gericht/die jeweilige Behörde/der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese „Auftraggeber“ und nicht der Sachverständige insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei dem Gerichtssachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch beim Gerichtssachverständigen gestellt werden, erfolgt die Weiterleitung an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen.



Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 2273/3

Grünland Landwirtschaft, landwirtschaftliche Nutzfläche, kein Bauland

Grundstücksbeschreibung:

Parzelle Nr.2273/3

- Lage
- Widmung
- Bauweise laut Bebauungsplan:
- Maß der baulichen Nutzung:
- Gefahrenzone
- Verkehrslage/Zufahrt:
- Wohnlage:
- Umgebung des Baugrundes:
- Neigung:
- Ausrichtung:
- Anschlüsse:

- Grundstücksform:
- Einfriedung:
- Garteneinrichtungen:

- Infrastruktur
- Entfernung:
- Boden- und Untergrundverhältnisse:
- Umweltbelastungen:
- Behördliche Beschränkungen:
- Sonstiges

Baugrundstück

Fläche: 1.052 m²

Walleiten 6, St. Ägidi

Grünland - Sternchenwidmung

offen
offen
Bach unmittelbar nördlich (Kesselbach)
vorhanden, öffentlich asphaltiert
durchschnittlich
Wohnbauten, Straße, Grünland, Bach
nördlich, tlw. auch östlich
westlich/nördlich
Zufahrt, Strom, Kanal, Ortswasserleitung,
Brunnen (im Keller)
polygonal
tlw. einfach vorhanden
Befestigungen, Stützmauern, Wiese, Beete
Baum- und Sträucherbestand, usw.
St. Ägidi, rd. 4,5 km
Schärding, rd. 25 km
normal, etwas nass
keine wesentlichen
Widmung, Baubewilligung
sehr ländliche Wohnlage
Gewässer im Norden
Gewächshaus im Garten (2,5 m x 3,6 m)
Zwei überdachte PKW Stellplätze vor der Garage

Es handelt sich hier um ein aufgeschlossenes Baugrundstück in der Ortschaft Walleiten in der Gemeinde St. Ägidi. Das Grundstück hat eine Fläche von 1.052 m².

Laut Auskunft der Gemeinde handelt es sich hier um eine sogenannte "Sternchen-Widmung".

Diese ist vergleichbar mit einer Dorfgebietswidmung (für max. 1.000 m²).

Es gibt einen Kanalanschluss, einen Stromanschluss und einen Ortswasseranschluss. Zudem gibt es auch noch einen Brunnen für das Brauchwasser im Keller des Wohnhauses. Unmittelbar nördlich der Parzelle fließt der Kesselbach vorbei, dies kann bei extremen Witterungen zu einer Hochwassergefährdung führen - siehe Gefahrenzonenplan

Das Grundstück ist nach Nordosten geneigt. Das Gebäude ist im EG westlich ausgerichtet im DG ist es überwiegend nördlich ausgerichtet.

Es handelt sich hier um eine sehr ländliche Wohnlage.

Vergleichspreise:

- Statistik Austria: 37,9 €/m²
 - Immo Preis Spiegel 2024 30 €/m² bis 40 €/m²
 - Erhebungen im Grundbuch: ca. 30 €/m²
- Aufgrund der Lage und der Widmung wird ein Wert von 30 €/m² festgelegt

- Baubewilligung

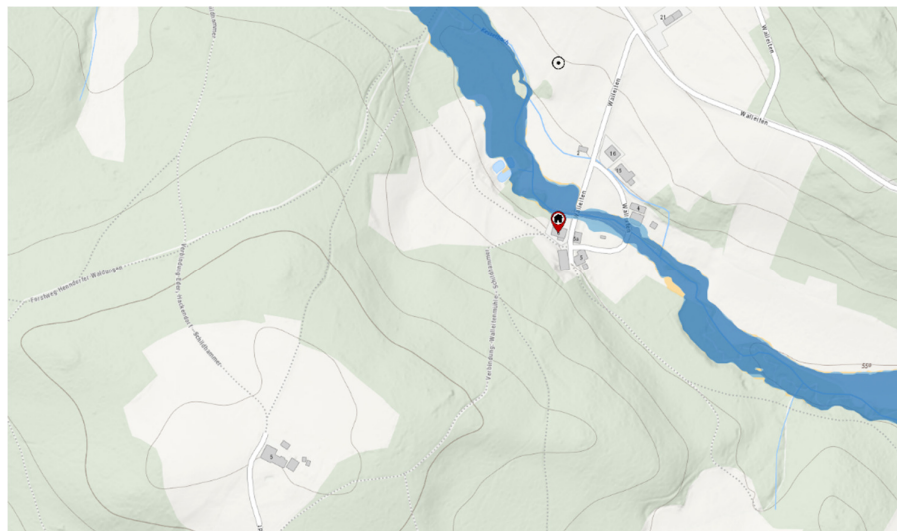
Neubau	10.7.1971
Zubau	13.8.2010
- Fertigstellungsanzeige:

Neubau	22.7.1975
Zubau	22.4.2013

1.052,00 m ² Nutzfläche à 30,00	31.560,00
47,53 % Aufwertung (1)	15.000,00
Grundstückswert	46.560,00
(1) Aufwertung	
Aufschließung: Kanal, Ortswasser, Brunnen, Befestigungen, Stützmauern, Gartengestaltung, Gewächshaus, usw.	15.000,00

Bodenwerte

46.560,00



Hochwasserbereich

Bauwert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 2010, fiktives Baujahr 1993*), fiktives Alter des Objektes 32 Jahre,
Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 48 Jahre

*)=(1975+2010)/2 = gerundet 1993

Gebäudebeschreibung

- Baujahr 1971-1975
- Grundrißausmaß: siehe Plan
- Verbaute Fläche: siehe Plan
- Bauweise: Einzelgebäude mit KG, EG und DG
- Unterkellerung: ja, überwiegend, rd. 137 m²
- Balkon/Loggia: ja, im EG, rd. 6 m² nördlich
- Terrasse rd. 15 m² mit Markise westlich
rd. 10 m² südlich

- Zubau im Jahre: 2010
- Umbau/Modernisierung im Jahre: 2010
- Bau- und Erhaltungszustand: unterdurchschnittlich im Keller
EG und DG noch gut

- Baumängel/Bauschäden: Setzungen, Risse, Verputz,
Feuchtigkeitsschäden im Keller,
Fußbodenleisten, tlw. Feininstallation, usw.

- Bauausführung: Keller massiv (ca. 40 cm), EG Ytong (ca. 25 cm)
DG Ziegel (ca. 25 cm)

- Fundamente: Streifen
- Außenwände: massiv, bzw. Ytong bzw. Ziegel
- Fassade: verputzt, gestrichen isoliert (VWS bis zu 20 cm)
- Dach: Satteldach mit Gaupen, Tondachdeckung mit
Solaranlage (3 Paneele)

- Innenwände: massiv, tlw. Leichtbau, verputzt, gestrichen, verflies
- Decken: massiv bzw. Holzkonstruktion über Dachgeschoss,
tlw. mit Rigips verschalt, tlw. Balken sichtbar im DG

- Stiegen: massiv mit Auflagen, Holzwendeltreppe in das DG
- Fenster: Kunststoff-Thermo, überwiegend mit Sonnenschutz,
tlw. Profilenster im Keller

- Böden: Beton, Fliesen, Teppich, Laminat, Holz, usw.
- Türen: Holz, tlw. mit Glaseinsatz, Metall, Glas, tlw. Schiebetüren
Eingangstür Alu mit Glaseinsatz

- Heizung: Öl-Zentral (Brenner ca. aus dem Jahre 2000),
Radiatoren, tlw. Fußboden (im DG und Zubau EG)
Handtuchheizkörper im Bad - DG

- Warmwasser: über Zentralheizung (Boiler rd. 150 Liter)
bzw. Sonnenkollektoren (3 Paneele am Dach)

- Badeausstattung: Eckdusche, Wanne, verflies
- WC: EG und DG in Ordnung, verflies,
im EG zusätzliche auch im Bad

- Sonstiges: überdachte PKW-Stellplätze unter dem EG
Markisen bei der Terrasse, überdachter Zugangsbereich
SAT-Anlage, Kamin im EG mit Außenbelüftung,
Kamine bis in den Keller, Brunnen im Keller
Abstellraum (rd. 5 m²) unter der Treppe in das EG

- Raumaufteilung: siehe Plan
- Kellergeschoß: Lager, Technik, Garage rd. 137 m²
- Erdgeschoß: Eingang, Wohnbereich rd. 171 m²
- Dachgeschoß: Wohnbereich rd. 179 m²
- Nutzung: Leerstand

Es handelt sich hier um ein in massiver Bauweise erstelltes Wohnhaus, das ursprünglich 1975 erbaut worden ist. Im Jahre 2010 wurde eine umfassende Sanierung und Erweiterung (EG und DG) durchgeführt.

Die Wohnfläche beträgt im Erdgeschoss rd. 171 m² und im Dachgeschoss rd. 179 m², hinzu kommt eine Keller mit rd. 137 m². Der Keller ist von Osten ebenerdig Zufahrbar, dies aufgrund der Hanglage des Baugrundstückes.

Im Keller gibt es Lager und Technikräume, sowie eine Garage (zwei Sektionaltore mit Funksteuerung) für zwei PKWs. Vor dieser Garage gibt es zwei überdachte PKW-Stellplätze, die Überdachung ergibt sich aus der Erweiterung des Erdgeschosses im Jahre 2010.

In den Keller gibt es einen Zugang von Norden (Garagentore) und einen Treppenabgang von Innen. Der Keller ist tlw. verputzt und tlw. gestrichen, es gibt überwiegend Betonböden und Metalltüren. Im Keller ist auch die Heizungsanlage mit den Öltanks (4.500 Liter – drei Plastiktanks) untergebracht. Hier gibt es auch einen Brunnen samt der Wassertechnik. Der Bau- und Ausstattungszustand des Kellers ist deutlich schlechter als jener im EG und DG. Hier ist eine umfassende Sanierung (Böden, Wände, Risse, Verputz innen und außen Decken tlw. unverputzt, usw.) zweckmäßig.

In das Erdgeschoss gelangt man über einen Treppenaufgang von Osten (überdacht). Unter dieser Treppe befindet sich ein Abstellraum, dieser ist nur von außen zugehbar (rd. 5 m²) - dieser Raum konnte nicht besichtigt werden.

Hier gibt es die Wohnflächen im Ausmaß von rd. 171 m² und den Ausgang auf die westliche Terrasse mit einer Markise (rd. 15 m²), eine südliche Terrasse mit rd. 10 m². Zudem gibt es einen Balkon (rd. 6 m²) an der Nordseite.

Vom überdachten Eingang gelangt man in den Flur (Richtung Süden).

Östlich des Flurs gibt es den Abgang in den Keller, Zimmer, Wohnzimmer und eine Küche mit Speis. Von der Küche (westlichster Raum) gelangt man auf die südliche Terrasse (mit rd. 10 m²). Westlich des Flurs gibt es das Bad mit WC (Wanne und Dusche). Es folgt dann ein weiteres WC und ein Abstellbereich mit Ausgang auf die südliche Terrasse.

Im südwestlichen Eckbereich gibt es ein weiteres (Abstellzimmer mit einem kleinen Flur.

Im westlichen/nördlichen Bereich gibt es dann einen großen Wohnbereich (rd. 75 m²) mit Ausgang auf die westliche Terrasse (mit Markise) und den nördlichen Balkon.

Dieser große Wohnraum (samt Küchenbereich und Kamin) wurde 2010 tlw. neu gebaut.

Der einzige Aufgang in das Dachgeschoss erfolgt über eine Holzwendeltreppe im Wohnzimmer des Erdgeschosses (unmittelbar vor dem Ausgang auf den Balkon.

Im Erdgeschoss gibt es in Summe eine Wohnfläche von rd. 171 m², eine Terrasse im Westen, eine Terrasse im Süden und einen Balkon im Norden.

Vom Erdgeschoss gelangt man über eine Wendeltreppe im Wohnraum des Erdgeschosses in das 2010 aufgebaute Dachgeschoss. Die Nutzfläche im Dachgeschoß beträgt rd. 179 m². Hier gibt es einen geräumigen Vorraum mit einem WC (im Plan nicht ersichtlich).

Östlich gibt es zwei Kinderzimmer und ein Spielzimmer mit sehr geringer Raumhöhe (Kniestock rd. 30 cm).

Südlich gibt es ein Schlafzimmer mit Schrankraum und den Zugang in das Bad (abgemauerte Dusche, Wanne, Anschluss für Waschmaschine und Trockner (unfertig).

In das Bad gibt es auch einen Zugang vom Flur. Nördlich gibt es ein weiteres Zimmer.

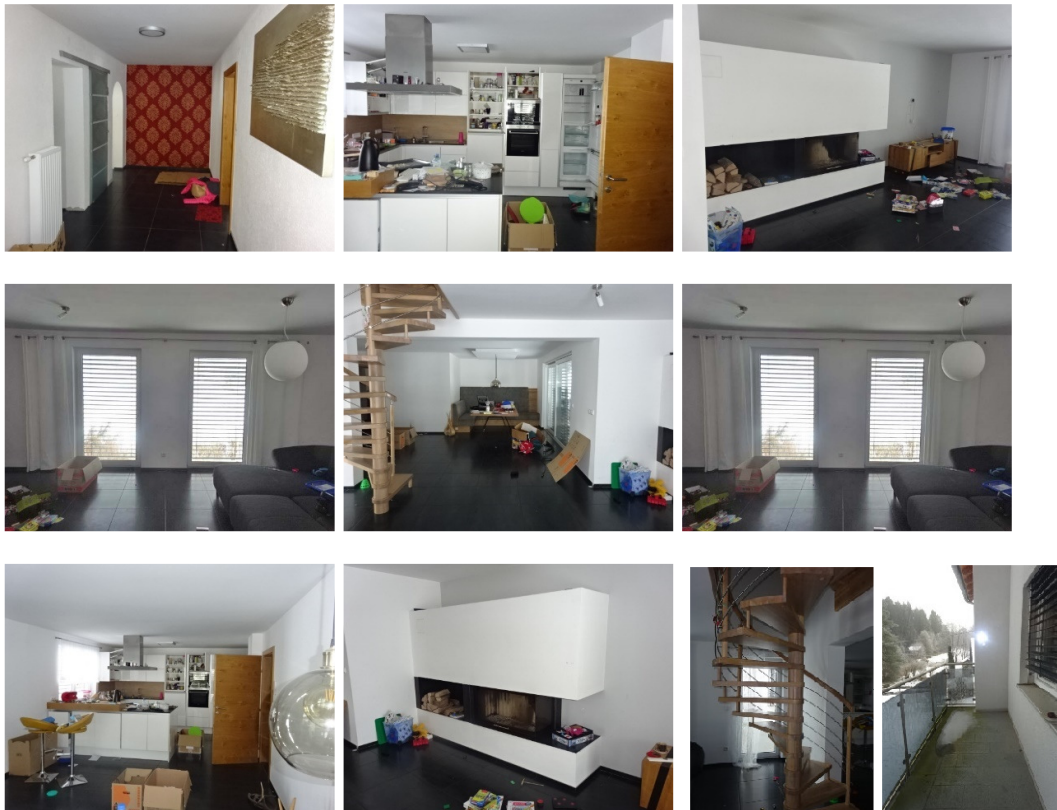
Die Wohnfläche im DG beträgt rd. 179 m². Die Dachschräge ist nur im südlichen Spielzimmer sehr gering, ansonsten ist die Dachschräge nicht störend, überwiegend ist die Dachunterseite ersichtlich (verkleidet, tlw. mit Spotbeleuchtung).

Im Jahre 2010 bis 2013 erfolgten umfangreiche Sanierungen und Erweiterungen. Das Erdgeschoss wurde erweitert, das Dachgeschoss gänzlich neu aufgebaut. Die Fassade wurde gesamt erneuert (incl. VWS ca. 20 cm) und auch die Kellerauswände wurden überwiegend trockengelegt und isoliert (XPS-Platten – ca. 15 cm), dies laut Auskunft von Herrn Roßgatterer.

Der Bau- und Ausstattungszustand des Gebäudes ist sehr unterschiedlich. Im Keller ist der Zustand bestenfalls durchschnittlich, hier sind umfassende Sanierungen zweckmäßig und erforderlich. Im Erdgeschoss und im Dachgeschoss ist der Zustand noch gut, aber auch hier sind etliche Sanierungen erforderlich (Risse, tlw. Feininstallation, tlw. Fußbodenleisten, diverse Ausbesserungen und Fertigstellungsarbeiten, usw.). Festzuhalten ist jedenfalls, dass der Zugang in das Erdgeschoss über ein massive, überdachte Treppe führt, der einzige Zugang in das Dachgeschoss erfolgt über eine Holzwendeltreppe vom Wohnbereich im Erdgeschoss. in Summe ein Wohnhaus mit einer Wohnfläche von rd. 350 m² und einem Keller mit rd. 137 m².

Hinweis:

Der bewilligte Bauplan entspricht nicht dem aktuellem Baubestand (Raumeinteilung, Raum unter der Treppe zum Eingang, usw.)



gewöhnliche Herstellungskosten

Keller	
137,00 m ² à 1.100,00	150.700,00
Erdgeschoss	
171,00 m ² à 2.500,00	427.500,00
Dachgeschoss	
179,00 m ² à 2.700,00	483.300,00

Neubauwert 1.061.500,00

<u>Bauwert</u>	
Neubauwert	1.061.500,00
51,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 3,0 = Sanierung rd. 116.000 €)	-541.365,00
10,00 % Abwertung (2)	-106.150,00
Zwischensumme	413.985,00
4,83 % Aufwertung (3)	20.000,00
Bauwert zum Stichtag 20.01.2025	433.985,00

(2) Abwertung Objektkosten

10,00 % Verlorener Bauaufwand	
- Raumeinteilung	
- Zugang in das EG und Aufgang in das Dachgeschoss	-106.150,00
- Ausrichtung des Hauses	
- Bewilligung des aktuellen Bestandes (Plan, usw.)	

(3) Aufwertung

Nebenfläche: zwei Balkone zwei Terrassen	
- Kamin im Wohnzimmer	20.000,00
- Raum unter der Treppe	
- Stellplätze außen unter dem EG	

Bauwerte 433.985,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	46.560,00
Bauwert	433.985,00
Zwischensumme	480.545,00
5,00 % Abwertung (4)	-24.027,25

Sachwert der Liegenschaft 456.517,75

(4) Abwertung

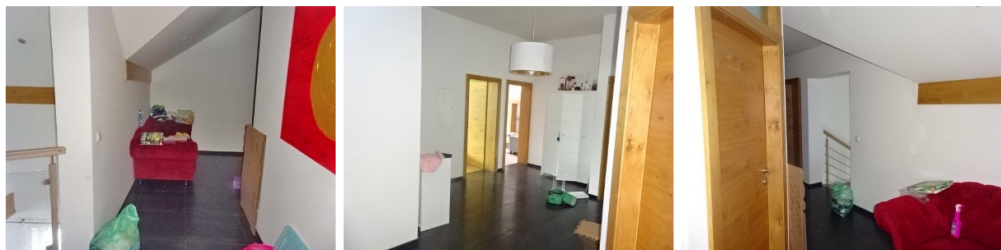
5,00 % Marktlage für derartige Wohngebäude	-24.027,25
- Größe und Lage des Objektes	

Hinweis:

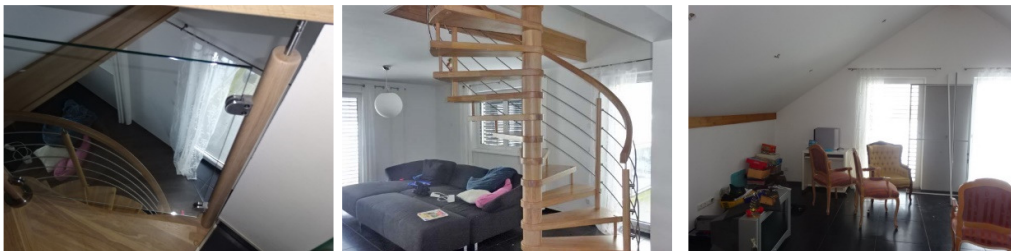
Laut Auskunft von Herrn Roßgatterer steht das Zubehör (Kücheneinrichtung samt Geräten, Jacuzzi auf der Terrasse) im Eigentum von Frau Roßgatterer (Gattin).

Hinweis:

Der bewilligt Bauplan entspricht nicht dem aktuellem Baubestand (Raumeinteilung, Raum unter der Treppe zum Eingang, usw.)



BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Roßgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding



Lasten

COZ 9 Wohnungsrecht für Frau Roßgatterer (geb. 1950)

TZ 2875 Wohnungsrecht (Gebrauchsrecht) für Hildegard Roßgatterer (geb. 8.6.1950)
Begünstigte(r) Hildegard Roßgatterer, Geburtsjahr 1950, Geschlecht weiblich,
Sterbetafel Österreich 2020/2022, Sterbetafelfaktor 11,0079,
Reduktionsfaktor 0,4632, Fälligkeit vorschüssig, Zinssatz 3,00 %

Laut Notariatsakt vom 18. Februar 2003 hat Frau Roßgatterer folgendes Wohnungsrecht im Parterre des Wohnhauses:

Punkt Fünftens:

Der Übernehmer (Jochen Roßgatterer) räumt der Erstantragstellerin auf Lebenszeiten nachfolgendes Wohnungsgebrauchsrecht wie folgt ein:

Das ausschließliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an den im Parterre des Hauses Walleiten 6 gegenüber dem Hauseingang gelegenen Schlafzimmer sowie an dem danebenliegenden, derzeit als Schlafzimmer benützten Zimmer.

Hiezu gehört das Recht der Mitbenützung des im Parterre gelegenen Bades sowie der Toilette. Weiters beinhaltet ist das Recht auf Mitbenützung der Kellerräumlichkeiten sowie des Gartens.

Der Übernehmer hat die vom ausschließlichen Wohnungsgebrauchsrecht der Erstantragstellerin umfassten Räume in ordentlichen, gut bewohnbaren und beheizbaren Zustand zu erhalten, wozu auch die Reinigung und das Ausweißen der Räume sowie die Beheizung gehört. Diese Verpflichtung besteht aber nur, wenn der Erstantragstellerin eine Erhaltung im obigen Sinne auf Grund ihrer angegriffenen Gesundheit bzw. ihres Alters nicht mehr tunlich ist.

Auch steht der Erstantragstellerin ein uneingeschränktes Aufenthaltsrecht auf der gesamten Liegenschaft mit Ausnahme der ausschließlich dem Übernehmer zu Wohnzwecken dienenden Räume zu. Darin beinhaltet ist auch der freie Zu- und Abgang zu den vom ausschließlichen Wohnungsgebrauchsrecht und vom Mitbenützungsrecht der Erstantragstellerin umfassten Räumen und der gleichen sowie das Recht der Aufnahme von Besuchern sowie deren vorübergehende Beherbergung, weiters das Recht auf freien Bezug von Kalt- und vorhandenem Warmwasser sowie das Recht zur Anbringung einer eigenen, aber auch die Mitbenützung einer vorhandenen Fernsehantenne.

Die Betriebskosten für das Übergabsobjekt werden vom Übernehmer getragen.

Laut Vertrag umfasst das Wohnrecht eine Fläche von rd. 46 m² im Erdgeschoss. Hiezu kommt die Mitbenützung der Kellerflächen und des Gartens (inkl. Terrasse). Die Betriebskosten (außer Strom) sind vom Übernehmer/Eigentümer zu tragen.

Es wird ein Entgelt von 10 €/m² angesetzt.

Darin sind die Betriebskosten (außer Strom) und die Instandhaltung enthalten.

Hinweis:

Aktuell wird das Wohnrecht von Frau Roßgatterer nicht ausgenutzt.

fiktiver Mietwert (46,00 m² à 10,00) monatlich

460,00

Belastung

58.206,74

Lasten der Liegenschaft

-58.206,74

Verkehrswert

Sachwert	456.517,75
Lasten	-58.206,74
Zwischensumme	398.311,01



Verkehrswert zum 20.01.2025 (gerundet)

398.300,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschliebung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit kein Anstieg bei den Immobilienpreisen festgestellt werden kann, bestenfalls eine Seitwärtsbewegung. Gleichartige Objekte werden derzeit in der Region mit vergleichbaren leicht niedrigeren Preisen gehandelt. Es wird daher eine Anpassung von 5 % vorgenommen.

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein Wohnhaus handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1 zu 0.

Hinweis:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die fachgemäße Installation der diversen Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude (Strom, Gas, Wasser, Heizung, Kanal, EDV, usw.) nicht überprüft werden konnte. Die Bewertung basiert auf der Annahme einer fachgerechten Installation der diversen Ver- und Entsorgungsleitungen. Ebenso konnte die Statik nicht überprüft werden. Die Bewertung basiert auf der Annahme einer fach- und sachgerechten Statik (laut den entsprechenden baurechtlichen Vorschriften).

Bescheidlage:

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Bewertung auf der Annahme basiert, dass alle erforderlichen baurechtlichen und falls erforderlich auch die gewerberechtigten Bewilligungen und Bescheide vorliegen.

Hinweis:

Der bewilligt Bauplan entspricht nicht dem aktuellem Baubestand (Raumeinteilung, Raum unter der Treppe zum Eingang, usw.)

Hinweis: Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)

Dem Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers 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. Weiters weist der Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 48016 St. Aegidi EINLAGEZAHL 341
BEZIRKSGERICHT Schärding

```
.....
Letzte TZ 1490/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
..... A1 .....
  GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
  2273/3   GST-Fläche             *      1052
           Bauf.(10)              166
           Garten(10)            886  Walleiten 6
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Garten(10): Gärten (Gärten)
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
..... A2 .....
..... B .....
3 ANTEIL: 1/1
  Jochen Roßgatterer
  GEB: 1973-11-07 ADR: Walleiten 6, St.Aegidi 4725
  a 2875/2004 gerichtl Vergleich 2003-02-18 Eigentumsrecht
  b gelöscht
..... C .....
9  a 2875/2004 WOHNUNGSRECHT (Gebrauchsrecht) gem Pkt 5 Vergleich
   b 2003-02-18 für Hildegard Roßgatterer 1950-06-08
   c 20097/2012 VORRANG von LNR 10 vor 9
10 a 20120/2012 VORRANG von LNR 11 vor 9
   a 20097/2012 Schuld- und Pfandurkunde 2012-05-07
   PFANDRECHT EUR 175.000,--
   6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 17.500,-- für Raiffeisen Bausparkasse
   Gesellschaft m.b.H. (FN 116309v)
   b 20097/2012 VORRANG von LNR 10 vor 9
11 a 20120/2012 Pfandurkunde 2012-04-02
   PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 110.000,--
   für Raiffeisenbank Region Schärding eGen. (FN 111211x)
   b 20120/2012 VORRANG von LNR 11 vor 9
   c gelöscht
12 a 1346/2017 Zahlungsbefehl 2017-02-03
   PFANDRECHT vollstr EUR 720,--
   4 % Z jährl ab 05.08.2016, Kosten EUR 222,29 samt 4 % Z seit
   03.02.2017, EUR 223,97 für Dr. Josef Maier, geb 18.10.1961 (ZE
   637/17s)
13 a 1824/2023 Zahlungsbefehl 2023-05-22
   PFANDRECHT vollstr EUR 4.064,48 darin enthaltene Nebenforderung EUR
   30,--, jährl 4 % Z aus EUR 4.034,48 ab 10.11.2022, Kosten EUR 584,63
```


- samt 4 % Z seit 22.05.2023, EUR 509,41 für Lagerhausgenossenschaft Schärding am Inn eGen (FN 110774d) (ZE 1825/23f)
- 14 a 3182/2023 Zahlungsbefehl 2023-11-21
PFANDRECHT
vollstr EUR 49.761,96 jährl je 4 % Z aus EUR 1.834,55 ab 26.05.2023, aus EUR 47.927,41 ab 31.05.2023, Kosten EUR 3.942,32 samt 4 % Z seit 11.10.2023, EUR 2.211,30 für Generali Versicherung AG (FN 038641a) (ZE 3316/23w)
- 15 a 3439/2023 Zahlungsbefehl 2023-10-23
PFANDRECHT vollstr EUR 1.681,82 jährl 11,08 % Z aus EUR 1501,82 ab 15.02.2023 bis 30.06.2023, 12,58 % Z aus EUR 1.501,82 ab 01.07.2023 (samt Zinsen/Basiszinssatz aus Beschluss vom 22.12.2023), 11,08 % Z aus EUR 180,-- ab 11.03.2023 bis 30.06.2023, 12,58 % Z aus EUR 180,-- ab 01.07.2023 (samt Zinsen/Basiszinssatz aus Beschluss vom 22.12.2023), Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 23.10.2023, EUR 335,18 für Gabriele Beham geb 12.01.1967 (ZE 3538/23t)

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

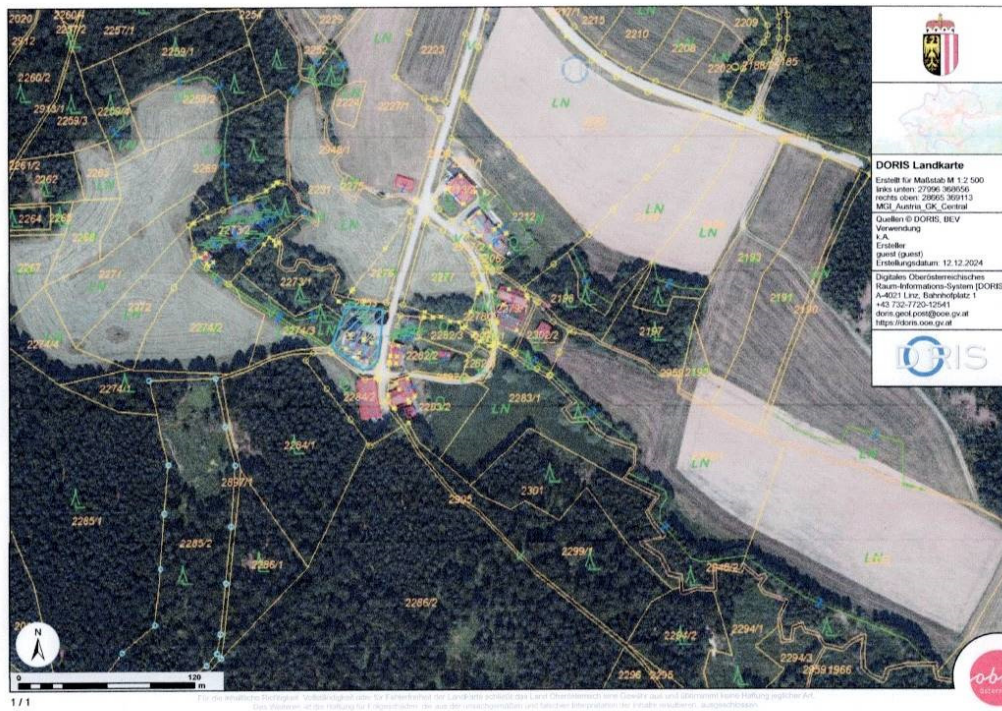
Grundbuchauszug vom: 01.07.2024 12:42:54

Grundstücksinformation erstellt am: 12.12.2024 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist verändert. Ein neuer Auszug ist vorhanden.

Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.
Kontakt: service@compass.at | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

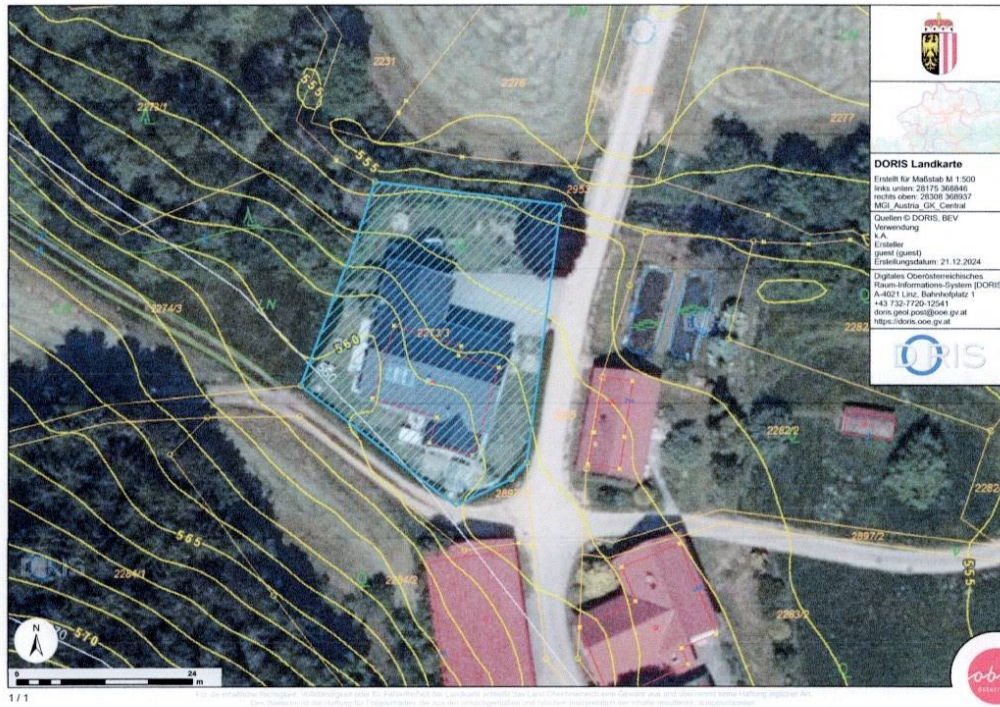
BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Roßgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding



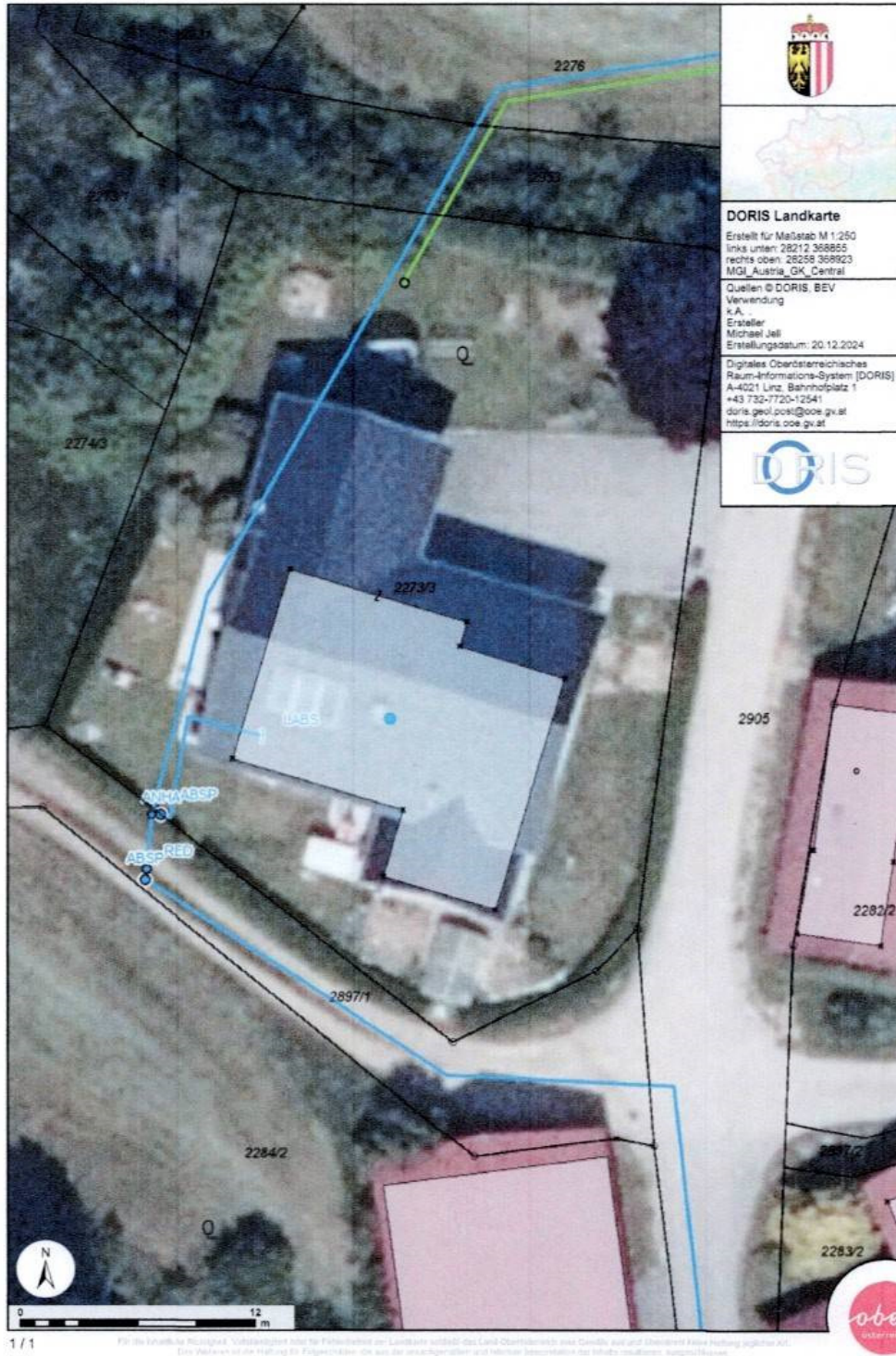
BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Roßgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding



BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Roßgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding



BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Roßgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding

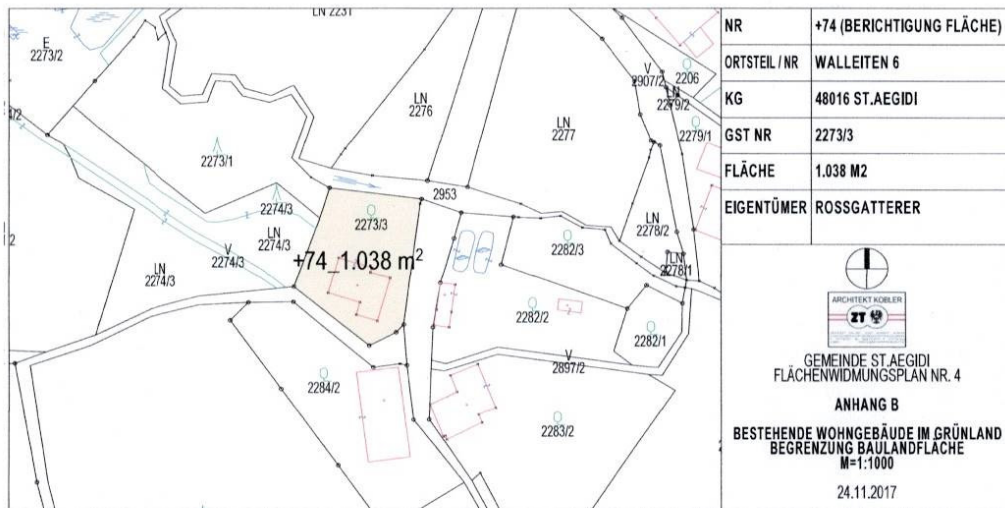


BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Rosgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding

Gemeinde St. Aegidi

Flächenwidmungsplan Nr. 4

NR. 74
ORTSCHAFT:
WALLEITEN 6



An das
Stadt-, Markt-Gemeindeamt

4725 St. Aegidi



St. Aegidi, am 22.04.2013



Anzeige

der Baufertigstellung

gemäß § 42 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998

Raum für amtliche Vermerke

¹⁾ Mit da. Bescheid vom 13.08.2010, GZ Bau-11/2010, wurde mir / uns¹⁾ die Baubewilligung für das Bauvorhaben
Zubau und Sanierung

¹⁾ Mit ~~seinerzeitiger~~ Bauanzeige vom habe ich / haben wir¹⁾ der Baubehörde die Errichtung des Bauvorhabens

auf dem Grundstück / den Grundstücken¹⁾ Nr. 2273/3

EZ 341 KG 48016 St. Aegidi

erteilt / bekanntgegeben¹⁾.

Dieses Bauvorhaben ist inzwischen fertiggestellt¹⁾ / ist inzwischen in folgenden selbständig benutzbaren Teilen fertiggestellt.¹⁾

Ich / Wir¹⁾, Roßgatterer Jochen, Walleiten 6, 4725 St. Aegidi

(Bauherr mit Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel.)

zeige(n) hiermit diesen Umstand der Baubehörde an.

(Unterschrift)

Hinweis:

Gemäß § 42 letzter Satz O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 übernimmt der Bauherr mit gegenständlicher Baufertigstellungsanzeige die Verantwortung für die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

GEMEINDEAMT S T. A E G I D I
Pol. Bezirk Schärding, Oberösterreich

4725 St. Aegidi, 13.08.2010
Telefon 07717/7355
Telefax 07717/7355-4
E-mail: gemeinde@st-aegidi.ooc.gv.at
Homepage: www.st-aegidi.at

Zahl: Bau-11/2010

Gegenstand: Bauvorhaben: Zubau und Sanierung
Grundstück Nr. 2273/3 KG 48016 St. Aegidi
Baubewilligung

Bezug: Ihr Ansuchen vom 28.05.2010

Herrn

Jochen Roßgatterer
Walleiten 6
4725 St. Aegidi

Bescheid

1. Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, wird Ihnen gemäß § 35 (1) der O.ö. Bauordnung 1994 idF LGBl. 70/1998, die

Baubewilligung

für den Zubau und Sanierung
auf dem Grundstück Nr. 2273/3, KG 48016 St. Aegidi
entsprechend dem der Baubehörde vorgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan
der Duswald Bau GmbH & Co KG, 4720 Neumarkt/H., Schulstr. 7 vom 28.05.2006 Zl. --
erteilt.

Gemäß § 35 (2) O.ö. Bauordnung 1994 idF LGBl. 70/1998 werden folgende

Bedingungen und Auflagen

für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benutzung dieses Baues vorgeschrieben:

1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) auszuführen.

2. Vor Beginn der Arbeiten, durch welche Leitungen oder Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.
3. Bezüglich der Anordnung der Putz- und Kehröffnungen beim Fertigteilrauchfang ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrer herzustellen.
4. Der Bauherr hat die Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend § 42 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 der Baubehörde anzuzeigen.

II. Entscheidung über die Einwendungen der Nachbarn

Zustimmung der Nachbarn gemäß § 32 Abs. 7 der O.ö. Bauordnung 1994 idF LGBl. 70/1998 liegt vor.

III. Kosten

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Gemeinde einzuzahlen.

a) Verwaltungsabgaben nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2002, LGBl.Nr. 130/2001 Tarifpost G/8	€	130,80
b) Kommissionsgebühren nach § 77 AVG iVm der Landeskommissionsgebührenverordnung 2001, LGBl.Nr. 112/2005 für angefangene halbe Stunden x Amtsorgane	€	
c) Barauslagen nach § 76 AVG	€	

Somit insgesamt	€	130,80

Begründung

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder nach Maßgabe der bei der Behörde zur Verfügung

stehenden Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich oder sonst automationsunterstützt beim Gemeindeamt eingebracht werden kann. Die Berufung hat den bekämpften Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit € 13,20 zu stempeln.

Der Bürgermeister:

harvinger

Beilagen:

- 1 Bauplan
- 1 Zahlschein

Hinweise:

1. Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (39 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. 70/1998).
2. Änderungen des Bauvorhabens (Planänderungen) sind bewilligungspflichtig, soweit die Ausnahmen nach § 39 Abs. 2 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. 70/1998 nicht vorliegen.
3. Der Bauwerber hat sich eines befugten Bauführers zu bedienen und diesen der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (§ 40 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. 70/1998).
4. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
5. Nach Beendigung der Bauausführung hat der Bauherr die Baufertigstellung anzuzeigen.

Dieser Bescheid ergeht weiters an:

Fa. Duswald Bau GmbH & Co KG, 4720 Neumarkt/H., Schulstr. 7 – als Bauführer
Finanzamt Schärding, 4780 Schärding

Zu Zi.

GEMEINDEAMT ST. AEGIDI	
Gebühren nach dem	
Gebührengesetz:	€ 36,-
Verwaltungsbüro:	€ -
entrichtet. Geb. Verz. Nr.:	Roßgatterer 28/16
Datum/Unterschrift:	17.06.2019 <i>Jochen Roßgatterer</i>

Baubeschreibung

gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 O.ö. BauO 1994, LGBl. Nr. , als Bestandteil des Bauplanes des
Planverfassers: Fa. DUSWALDBAU

vom 28.05.10 GZ

Antragsteller: (Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Telefon)

Jochen Roßgatterer
Walleiten 6
4725 St. Aegidi
0664 / 240 1502

Bauvorhaben:
Zubau und Sanierung

auf dem Grundstück 2273/3
EZ KG St. Aegidi


Vom Antragsteller zu beschreiben	
1. a) Art des Bauvorhabens	Zubau und Sanierung
b) Neubau / Zubau / Umbau Wesentliche bauliche Änderung	Zubau Umbau
c) Verwendungszweck / Änderung des Verwendungszweckes	Wohnhaus
d) Bauvorhaben auf Dauer / vorübergehend / befristet	auf Dauer
2. Lage des Bauvorhabens	PZ. 2273/3
a) Grundstück Nr., EZ, KG	EZ. KG. St. Aegidi
b) Straße / Gasse / Platz / Nr. mit Angabe der Straßenkategorie (Bundes-, Landes-, Gemeinde- straße, Güterweg)	Gemeindestraße (öffentl. Gut)
c) Abstand von der Straße (Straßenrand)	Ca.5,30 m
d) Abstand des geplanten Bauvorhabens von den Nachbargrundgrenzen	N 12,73 m S 4,85 m O 5,45 m W 5,24 m
3. Bebauungsgrundlagen	
a) Rechtswirksamer Flächenwidmungs- bzw. Bebauungsplan (Nr. und Bezeichnung) geschlossene / offene / gekuppelte / Gruppenbauweise	offen
b) Baubeschränkungen (z.B. Denkmalschutz, Eisenbahnen, Flugplatz, Hochspannungsleitung, Gewässer, Wasserschutz- und Natur- Schutzgebiete, Dienstbarkeiten ua.)	

Vom Antragsteller Zu beschreiben	
4. Erteilte / beantragte / eingeleitete behördliche Genehmigungen und sonstige das Bauvorhaben betreffende Rechtsverhältnisse (z.B. gewerberechtliche, wasserrechtliche, naturschutzrechtliche Bewilligungen, Leitungsrechte ua)	
5. Angaben über die Bauausführung Kurzbeschreibung mit Angabe der Wesentlichen Eigenschaften, wie Betongüteklasse, Ziegelklasse, Brandschutzklasse der Bauteile (F 30, 60, 90, 120) sowie der Baustoffe (A, B 1, B 2, B 3)	
a) Fundierung	Streifenfundamente C 16/20
b) Kellermauerwerk	Beton 25 cm
c) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände	Erdgeschoss Bestand Obergeschoss Ytong 24 cm / 25 cm Ziegl Ytong
d) Innenwände	KG. – EG. Bestand
e) Hauptstiegen Nebenstiegen	EG. – OG 17 Stg. 16/27
f) Unterkonstruktion des Fußbodens	EG.: Ziegl- Decke, Wärmedämmung, Estrich, OG.: Ziegl- Decke, Wärmedämmung, Estrich,
g) Fußbodenbelag	Fliesen, Holz
h) Gestaltung von Außenwandflächen	EG. 16 cm VWS, Putz OG. 16 cm VWS, Putz
i) Dachform	Satteldach 30°
j) Dachkonstruktion	Pfettendachstuhl aus Holz
k) Dacheindeckung	Tondach / Grau
l) Brandschutztüren (mit Baubezeichnung)	T30 zum Dachboden
m) Elektroinstallationen	Nach ÖVE
n) Kraftstrom	Nach ÖVE
o) Erdungssystem	Nach ÖVE
p) Blitzschutzanlage	keine
q) Art der Heizung (WE-Angabe) Notkamine	Öl- Bestand Bestand
r) Brennstoff- / Flüssiggas- / Heizöl- lagerung (Umfang)	ÖL
s) Wasserversorgung	Brunnen- Bestand
t) Abwasserbeseitigung	Ortskanal in Planung
u) Düngersammelanlagen	Senkgrube
v) Abfallbeseitigung	örtl. Müllabfuhr
w) Art und Höhe der Einfriedung und Abstand von öffentlichen Verkehrs- flächen	

Vom Antragsteller Zu beschreiben	
6. Gemeinschaftseinrichtungen	
a) Kinderspielplätze	
b) Gemeinschaftsantennen	
c) Abstellräume	
d) Aufzüge	
e) Schutzraum	
f) Erholungsflächen	
g) Stellplätze (Garagen, Abstellplätze)	Bestand
7. Sonstige Angaben	
a) umbauter Raum / m ³	Bestand 868 m ³ , Zubau 663 m ³
b) bebaute Fläche / m ²	Wohnhaus 230 m ²
c) Anzahl der Geschoße über dem Erdboden	1
d) Ausmaß der Unterkellerung	Bestand
e) Ausmaß des ausgebauten Dachraumes	179,00 m ²
f) Raumhöhe; Arbeitsräume, Wohn- und Aufenthaltsräume, Keller	EG 2,50 m OG 1,60m – 2,55 m KG 2,40 m
g) Anzahl der Wohnungen (Büros, Geschäftsräumlichkeiten etc.)	1 Wohnungen
8. Bauerleichterungen gemäß § 41 O.ö. BauTG	

St. Marienkirchen a. H. , am 28.05.2010

Bauwerber:



 (Unterschrift)


Planverfasser:

.....
 (Unterschrift)

Bauführer:

.....
 (Unterschrift)

Grundeigentümer / Miteigentümer:



 (Unterschrift)

GEMEINDEAMT ST. AEGIDI
 Gebühren nach dem
 Gebührengesetz: € 18,-
 Verwaltungssbz: € 1,-
 entrichtet. Geb. Verz. Nr.: 18/16
 Datum/Unterschrift:
 17.06.2011 Jochen Thores

EINREICHPLAN

über

einen ZUBAU und einer SANIRUNG.

BAUWERBER u. GRUNDEIGENTÜMER

Jochen Roßgatterer
Walleiten 6
A- 4725 St. Aegidi

Jochen Roßgatterer

BAUPLATZ

Grundst.Nr.: **2273/3**
 KG: **St. Aegidi**
 EZ:

Gemeindeamt 4725 St. Aegidi
 Pol. Bez. Schwanau, GÖ.

BEHÖRDE

Gemeindevater mit Bescheid

Vom 13.08.2010
 Zl. Bau- 11/2010
 13.08.2010
 St. Aegidi, am Künninger
 Der Bürgermeister

PLANVERFASSERERKLÄRUNG

Ich erkläre, dass das gegenständliche Bauvorhaben auf dem Grundstück
 Nr. 2273/3 KG: St. Aegidi mit allen baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt.

Stempel Planverfasser



Datum 28.05.2010
 Unterschrift

BAUFÜHRERERKLÄRUNG

Ich bestätige die Übernahme der Überwachung der gesamten Zimmermeisterarbeiten für das
 Projekt der vom 28.05.2010 auf dem Grundstück
 Nr. 2273/3 KG: St. Aegidi

Name 
 4720 NEUMARKT, 4710 GRIESKIRCHEN, Tel. 07733/7330-0

Datum 28.05.2010
 Unterschrift

BAUFÜHRERERKLÄRUNG

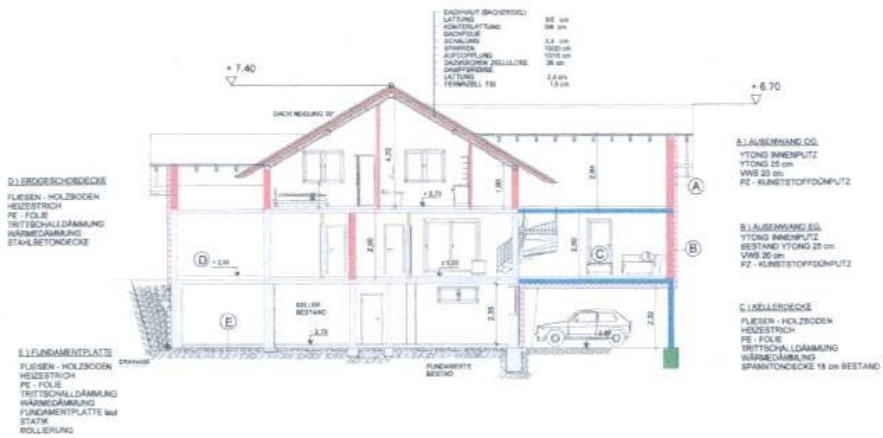
Ich bestätige die Übernahme der Überwachung der gesamten Baumeisterarbeiten für das
 Projekt der Firma vom 28.05.2010 auf dem Grundstück
 Nr. 2273/3 KG: St. Aegidi

Name 
 4720 NEUMARKT, 4710 GRIESKIRCHEN, Tel. 07733/7330-0

Datum 28.05.2010
 Unterschrift

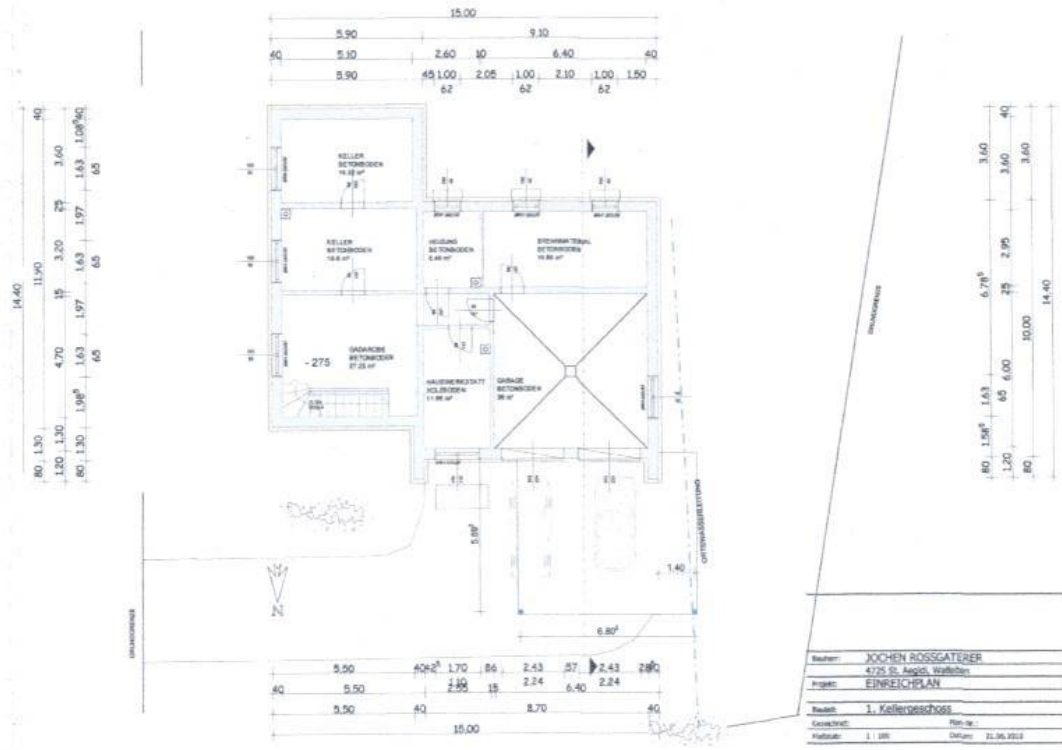


LAGEPLAN 1 - 1000
JOCHEN ROSSGATTERER

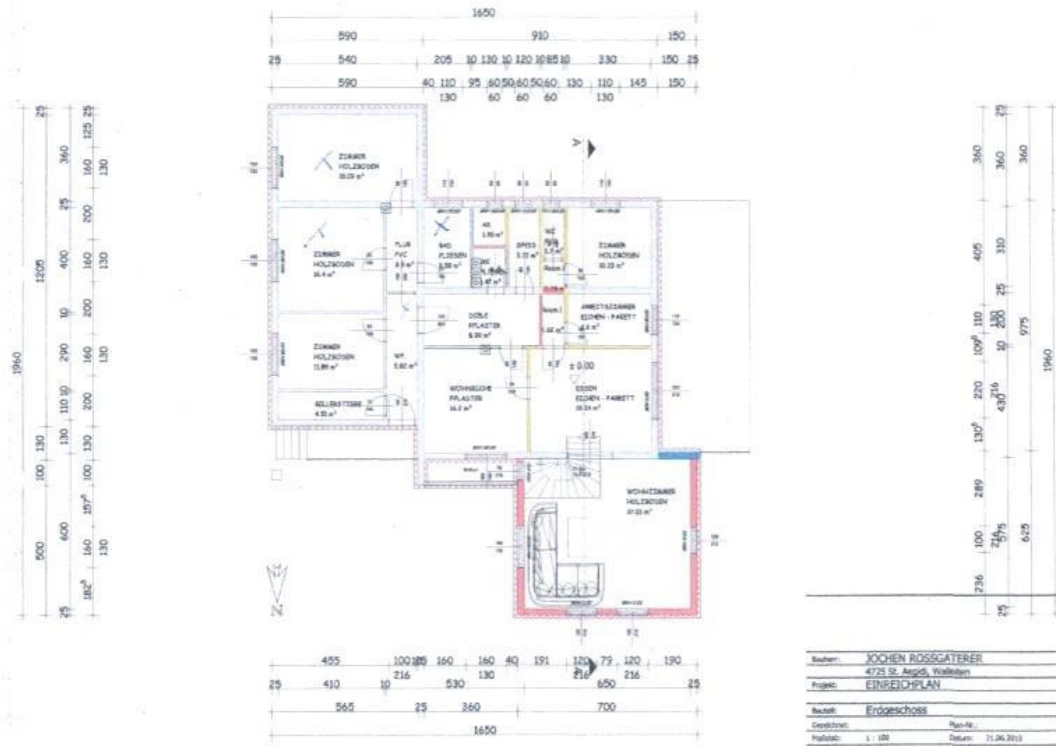


SCHNITT A - A

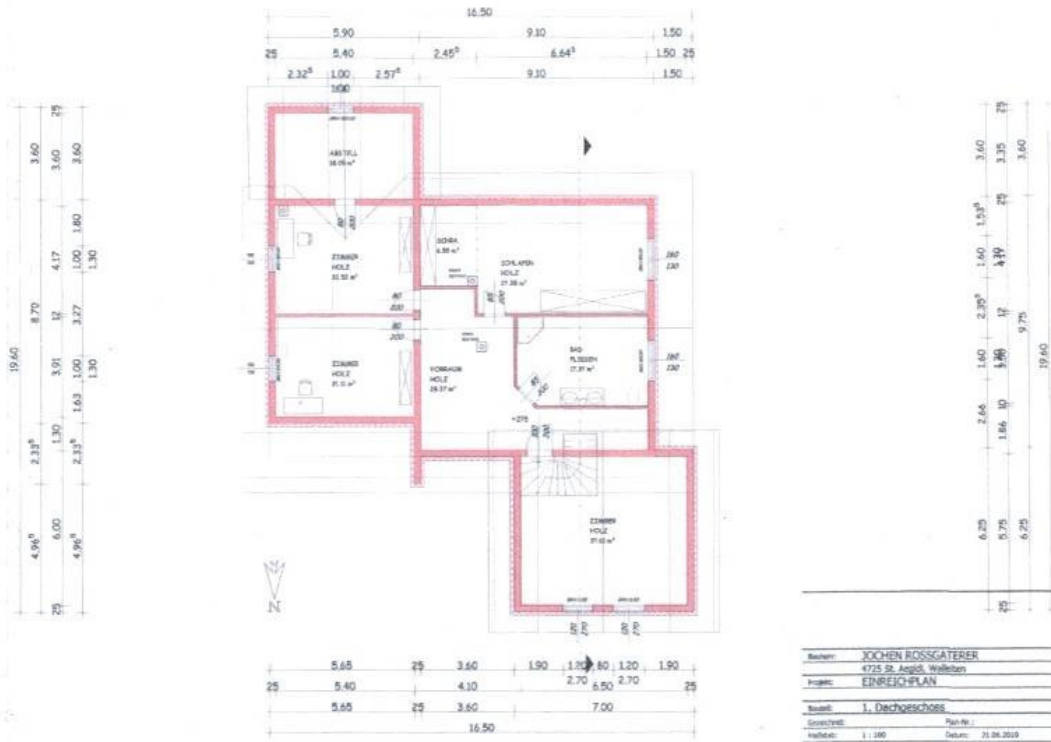
BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Rossgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding



BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Rossgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding



BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Roßgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding



Gemeindeamt St. Aegidi
Verwaltungsbezirk: Schärding
Zahl: Bau 20/1971 St. Aegidi, am 22.7. 19 75
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
Bekanntgabe der Gebäudenummer:
Festsetzung der Berechnungsgrundlage für
die Grundsteuerbefreiung. Zustellung zu eigenen Händen
An Herrn Ludwig Roßgatterer
in St. Aegidi, Walleiten 5

Bescheid

1. Auf Grund der am 26.6. 19 75 vorgenommenen Überprüfung Ihres
Wohnhauses

wird Ihnen gemäß der Bestimmung des § 48 der Bauordnung für Oberösterreich die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung unter folgenden Bedingungen – Auflagen – erteilt:

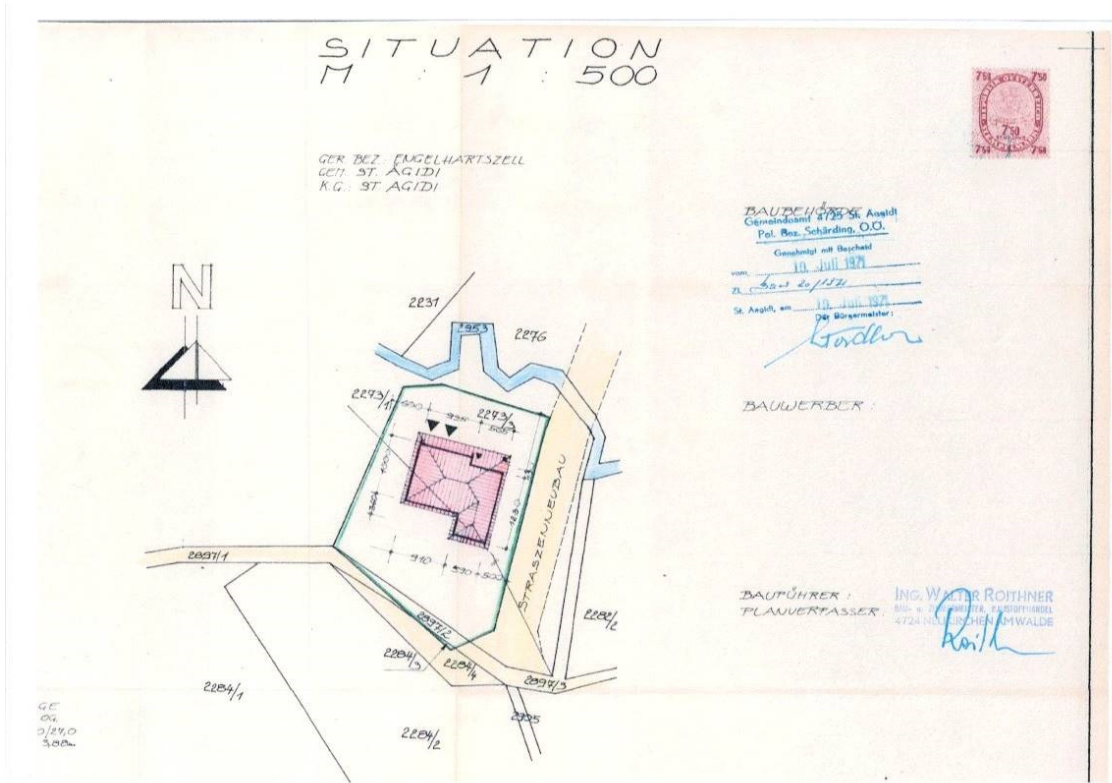
- 1.) Ein Attest über die Rohbauabnahme der Kamine und ein ~~ein~~ Attest über die Trinkwasseruntersuchung ist dem Gemeindeamt vorzulegen.
- 2.) Die Rauchfänge sind im Dachboden fugendicht zu verputzen.
- 3.) Vor Verwendung des Rauchfanges im Schlafzimmer ist selber über Dach zu mauern und sind die Kahr und Putztürl einzusetzen.
- 4.) Bezüglich der Kläranlage ist bei der BH, Schärding um die Bewilligung anzusuchen.

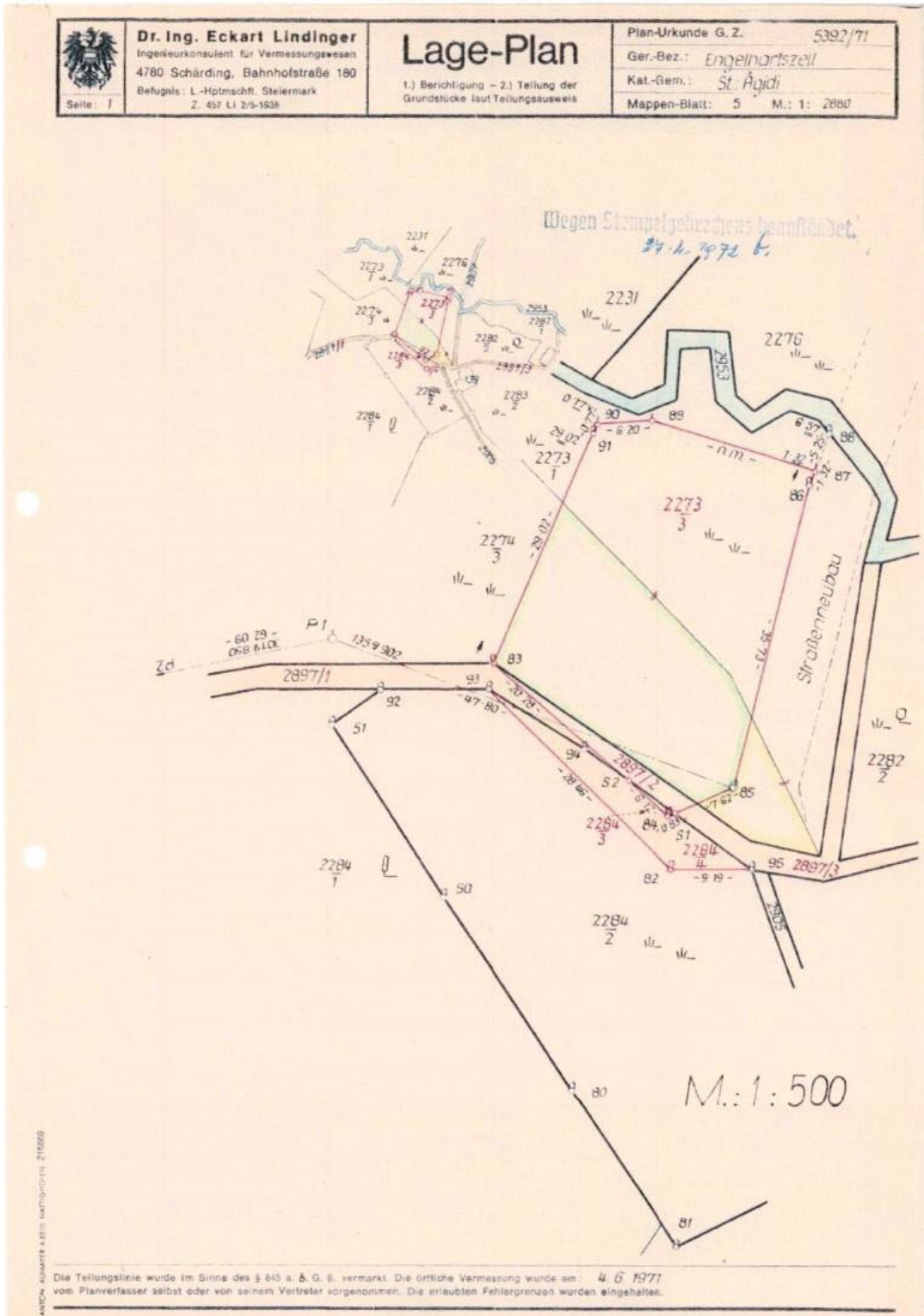
2. Auf Grund der Bestimmungen der §§ 1 und 4 des Gesetzes vom 10. Juli 1951, LGBl. Nr. 13/1952, in der geltenden Fassung, über die Numerierung von Gebäuden und das Anbringen von Ortschaftstafeln, wird Ihnen mitgeteilt, daß das Objekt folgende Gebäudenummer erhält: Walleiten Nr. 6

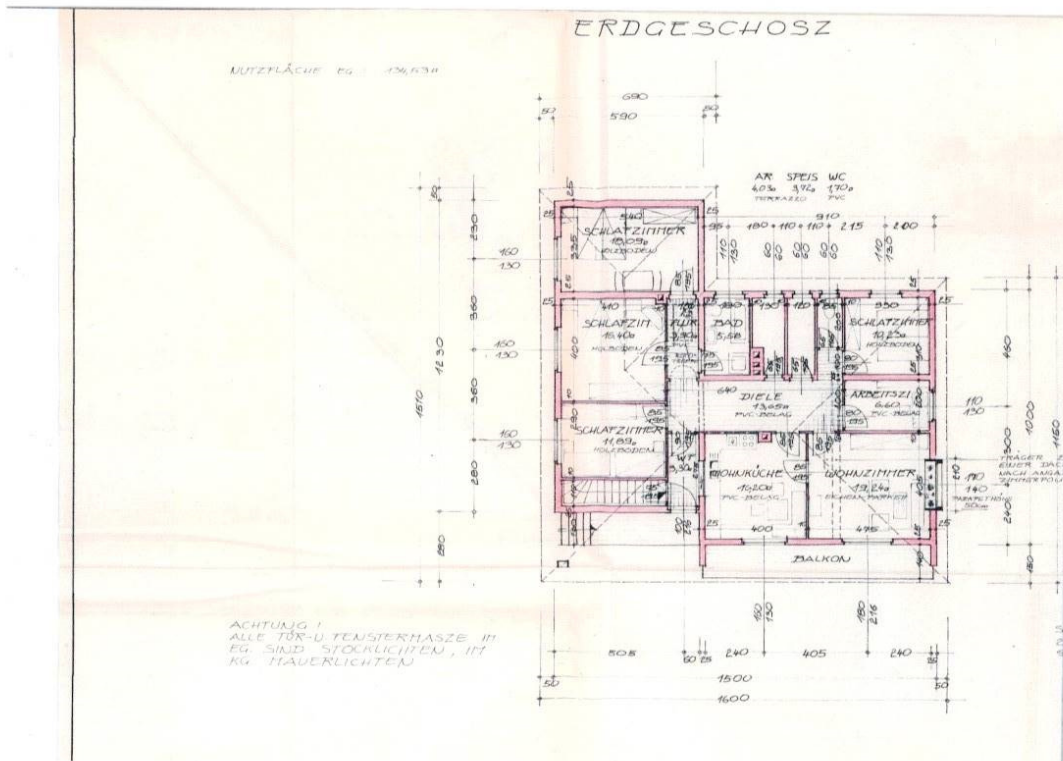
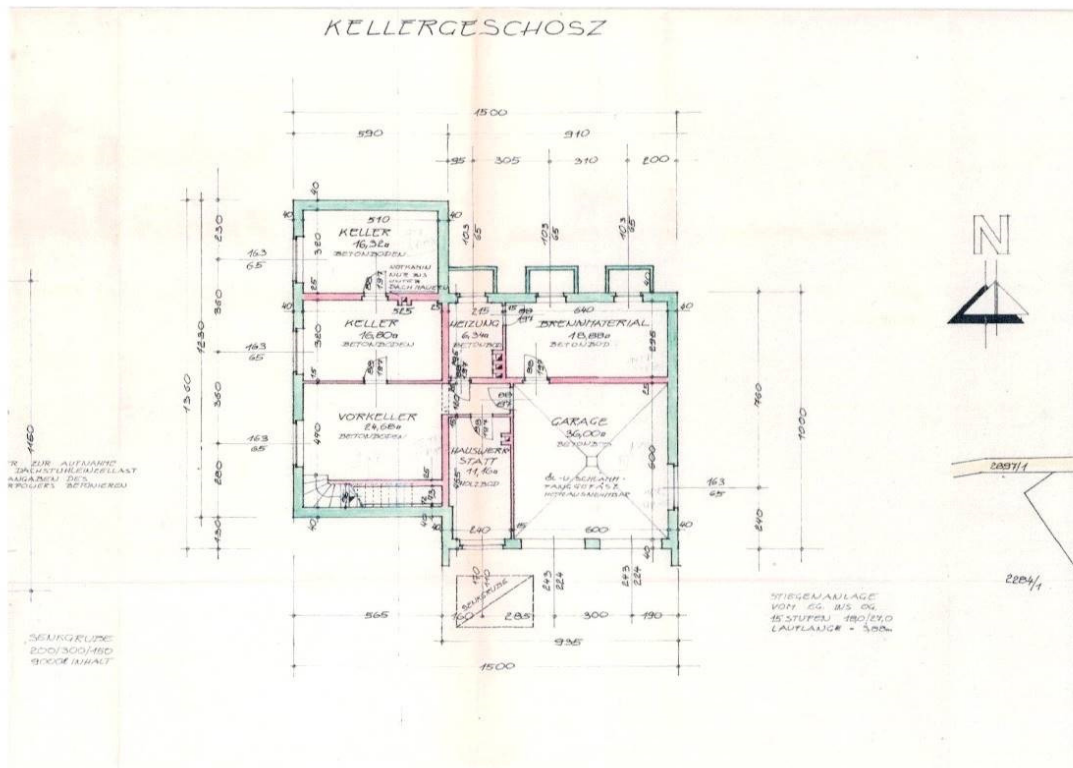
Diese Gebäudenummer ist in folgender Form und Ausführung an der nachbezeichneten Stelle so ersichtlich zu machen, daß sie von der nächsten öffentlichen Verkehrsfläche aus lesbar ist:

3. Gemäß der Bestimmung des § 6 Abs. 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 1952, LGBl. Nr. 7/1953, in der geltenden Fassung über die zeitliche Befreiung von der Grundsteuer für Neu-, Zu-, Auf-, Um- und Einbauten, die ganz oder überwiegend Wohnzwecken dienen, wird folgendes festgesetzt:
Kürzungsberechnung 91 Prozent.

BG Schärding 3 E 15/24 p
Jochen Roßgatterer Wohnhaus EZ 341 KG 48016 BG Schärding







875/04



REPUBLIK ÖSTERREICH
Bezirksgericht Schärding
4780 Schärding, Gerichtsplatz 1
Telefon 07712 - 32 75

FINANZRECHT (Einkommensteuer, Körperschaftsteuer)

4040 L 12 angezeigt am:

28. MRZ. 2003 ZUERFAHR 304198

Bitte führen Sie das folgende Aktenzeichen
in Schreiben an das Gericht an. Danke!

Geschäftszahl 1 C 5/03s

Gleichschreiben) gem. § 26(2) ZOGes. Nr. 17/1998
angezeigt und mit 5. ausgestellt

VERGLEICHSAUSFERTIGUNG

1) Erstantragsteller

Vor- und Familienname	Hildegard ROßGATTERER
Geburtsdag	8.6.1950
Geburtsort	Natternbach
Staatsangehörigkeit	Österreich
Wohnort	4725 St. Ägidi
Straße	Walleiten 6
Beruf	Putzfrau

2) Zweitantragsteller

Vor- und Familienname	Ludwig ROßGATTERER
Geburtsdag	11.12.1945
Geburtsort	St. Ägidi
Staatsangehörigkeit	Österreich
Wohnort	4725 St. Ägidi
Straße	Walleiten 6
Beruf	Fahrverkäufer

wegen Ehescheidung

Die Parteien schlossen in der Tagsatzung vom 18. Februar 2003 folgenden gerichtlichen

VERGLEICH :

Erstens:

a) Festgehalten wird, dass der gemeinsam Ehe der Antragsteller das eheliche Kind mj. Peter Roßgatterer, geb. 5.9.1986, entstammt.

b) Die Antragsteller kommen diesbezüglich überein, dass die Obsorge im Sinne des § 144 ABGB des mj. Kindes der Erstantragstellerin übertragen wird, dieser demnach künftig sämtliche aus den familienrechtlichen Beziehungen zwischen den Eltern und dem

Diese Ausfertigung ist
rechtskräftig und vollstreckbar
Bezirksgericht Schärding
Abt. 1, am 11. März 2004

Dr. Wolfgang Frank
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsstelle:

b) In Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens und der ehelichen Ersparnisse übertragen nunmehr die Erstantragstellerin Hildegard ROßGATTERER, geb. 8.6.1950, und der Zweitantragsteller Ludwig ROßGATTERER, geb. 11.12.1945, ihr jeweiliges grundbücherliche Hälfteigentum an der vorbezeichneten Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi samt allem tatsächlichen und rechtlichen Zugehör ihrem Sohn Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, und übernimmt letzterer von den ersteren dasselbe jeweils in sein Eigentum.

c) Die Antragsteller halten fest, dass ob der vorbezeichneten Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi nachstehendes Pfandrecht einverleibt ist, dem nachstehende Solidarforderung der Sparkasse Peuerbach der Erstantragstellerin und dem Zweitantragsteller gegenüber zu Grunde liegt:

CLNR. 8a: Pfandrecht für den Höchstbetrag von ATS 2,100.000,- für die Sparkasse Peuerbach auf Grund der Pfandurkunde vom 28.10.1996.

d) Das vorgenannte Pfandrecht bzw. die diesbezüglich zu Grunde liegende Darlehensforderung der Sparkasse Peuerbach haftet per 1.2.2003 insgesamt mit EUR 97.289,76 exkl. Zinsen derzeit noch unberichtigt aus.

Der Übernehmer Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, übernimmt nunmehr die auf die Erstantragstellerin und den Zweitantragsteller im Innenverhältnis je zur Hälfte entfallenden Beträge von EUR 97.289,26 inkl. Zinsen der vorgenannten aushaftenden Darlehensgesamtverbindlichkeiten in seine alleinige Rückzahlungsverpflichtung an die vorgenannte Gläubigerin Sparkasse Peuerbach und erklärt er, diesbezüglich sowohl die Erstantragstellerin Hildegard ROßGATTERER, geb. 8.6.1950, und den Zweitantragsteller Ludwig ROßGATTERER, geb. 11.12.1945, jeweils vollkommen schad- und klaglos zu halten.

e) Festgehalten wird, dass ob der Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi sub C-LNR. 3a auf Anteil B-LNR. 1 das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Hildegard ROßGATTERER und sub C-LNR. 4a auf Anteil B-LNR. 2 das Belastungs- und Veräußerungsverbot für Ludwig ROßGATTERER haftet.

mj. Kinde erfließenden, rein persönlichen Rechte und Pflichten (§ 144 ABGB) alleine zustehen und diese berechtigt ist, sein Vermögen zu verwalten und das Kind zu vertreten.

c) Die Regelung des Besuchsrechtes bezüglich des mj. Kindes bleibt der einvernehmlichen Regelung der Antragsteller ausdrücklich vorbehalten.

d) Der Zweitantragsteller verpflichtet sich, bezüglich des mj. Peter ROßGATTERER, geb. 5.9.1986, einen Kindesunterhalt in Höhe von EUR 200,-- monatlich zu bezahlen, dies beginnend mit März 2003, zahlbar jeweils bis zum 5. des Monates, dies zu handen der Kindesmutter und Erstantragstellerin, dies bei sonstiger Exekution auf das Konto Nr. 6.917.850 bei der Raiffeisenbank Region Pramtal, Zweigstelle St. Ägidi, BLZ 34455. Es bestehen keinerlei Unterhaltsrückstände bis Februar 2003.

e) Festgestellt wird, dass die Familienbeihilfe bezüglich des mj. Kindes von der Kindesmutter und Erstantragstellerin direkt bezogen wird. Gegebenenfalls verpflichtet sich der Kindesvater und Zweitantragsteller gegenüber dem Finanzamt oder sonstigen Behörden alle Erklärungen abzugeben, damit die Kindesmutter und Erstantragstellerin die Familienbeihilfe direkt beziehen kann.

f) Festgehalten wird, dass sämtliche bezüglich des mj. Kindes abgeschlossenen Vereinbarungspunkte zu ihrer Rechtswirksamkeit der pflegschaftsbehördlichen Genehmigung bedürfen.

Zweitens:

Die Erstantragstellerin und der Zweitantragsteller vereinbaren wechselseitig Unterhaltsverzicht, dies auch für den Fall geänderter Verhältnisse, geänderter Rechtsgrundlage und Judikatur sowie auch für den Fall der unverschuldeten Not.

Drittens:

a) Die Erstantragstellerin Hildegard ROßGATTERER, geb. 8.6.1950, und der Zweitantragsteller Ludwig ROßGATTERER, geb. 11.12.1945, sind jeweils grundbücherliche Hälfteigentümer der Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi, bestehend aus dem Grundstück Nr. 2273/3 Baufläche (Gebäude)/Baufläche (begrünt), Haus Walleiten 6, im Flächenausmaß von 1.052 m².

Infolge Übereignung der Liegenschaft an den gemeinsamen Sohn Jochen ROßGATTERER erklären sohin beide Antragsteller auf das jeweils zu ihren Gunsten einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot zu verzichten unter der Voraussetzung, dass für beide Antragsteller die Freilassungs- und Löschungserklärung vorliegt und erklären des Weiteren unter dieser Bedingung ihre ausdrückliche *Einwilligung*, dass ob der Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi die Löschung des sub C-LNR. 3a und C-LNR. 4a haftenden Belastungs- und Veräußerungsverbotes einverleibt wird.

f) Dem Übernehmer Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1972, ist Art, Ausmaß und Beschaffenheit der gegenständlichen, von den Antragstellern übernommenen Liegenschaft im Einzelnen bekannt, die Erstantragstellerin und der Zweit Antragsteller leisten diesbezüglich keine Gewähr. Wohl treten sie aber dafür ein, dass dem Übernehmer Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, an ihren jeweiligen grundbücherlichen Hälften der vorgenannten Liegenschaft das Eigentumsrecht frei von grundbücherlichen und außerbücherlichen Lasten, mit Ausnahme des vorgeschriebenen Pfandrechtes, verschafft werde.

Festgehalten wird, das auf der zu übernehmende Liegenschaft aus Gst. 2272 der EZ 221, Eigentümer Olga ROßGATTERER, kein Wasserrecht besteht.

Zum Stichtag der Abrechnung der aus dem Übergabsobjekt anfallenden öffentlichen Abgaben wird der 1.2.2003 bestimmt. Festgehalten wird, dass die von der Energie AG Oberösterreich, 4020 Linz aushaftende Forderung, Stand per 24.1.2003 EUR 987,21 ebenfalls von Jochen ROßGATTERER in seine alleinige Zahlungspflicht übernommen wird und er für den Fall der Inanspruchnahme Ludwig ROßGATTERER schad- und klaglos hält.

g) Zu allfälligen Bemessungszwecken wird festgestellt, dass laut Einheitswertbescheid des Finanzamtes Schärding vom 1.1.1983, EW-AZ 171-S-0341/2, der Einheitswert der gesamten Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi EUR 24.781,44 beträgt.

Ausdrücklich wird nochmals festgestellt, dass er Übernehmer Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, der Sohn der übergabenden Antragsteller ist.

h) Die Übergabe und Übernahme der Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi an den Übernehmer Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, erfolgt mit dem heutigen Tage.

Der Zweitantragsteller Ludwig ROßGATTERER, geb. 11.12.1945, verpflichtet sich, die gegenständliche Liegenschaft von sich und seinen in sein Alleineigentum übergehenden und nachstehend angeführten Fahrnissen bis längstens 30.4.2003 zu räumen, wobei er ausdrücklich erklärt, auf jedweden Räumungsaufschub zu verzichten.

Nachstehende Fahrnisse gehen in Aufteilung des ehelichen Gebrauchsvermögens in das Alleineigentum des Zweitantragstellers über:

Werkzeug und Maschinen aus der Werkstatt
Stehlampe aus dem Wohnzimmer
6 Kaiserhäferl, 6 Kaiserbilder, 1 Steinbild (bemale Pute)
Wachsbild (Pferde Ziegenfell)
Bild aus dem Schlafzimmer
Gabel aus dem Vorhaus
präparierter Fuchs, Fisch und sonstige Tierpräparate
Schreibtisch mit Eckkasterl
Tisch mit 2 Stühlen aus dem Schlafzimmer
Videorekorder
Diverse Plastikfässer und Wannen
1 schwarzer Stein beim Bad
1 handbemaltes Schnapsservice (Flasche und Gläser)
2 Krügerl weiß blau
Nummer des Telefonanschlusses
1 Wassergrander

i) Die Kosten für die grundbücherliche Durchführung der gegenständlichen Eigentumsübertragung sowie sämtliche mit der Löschung und Umschuldung auflaufenden Kosten werden vom Übernehmer Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, getragen. Die hiermit verbundene Grunderwerbsteuer wird ebenso vom Übernehmer Jochen ROßGATTERER alleine getragen.

j) Es erteilen sohin die Erstantragsteller Hildegard ROßGATTERER, geb. 8.6.1950 und der Zweitantragsteller Ludwig ROßGATTERER, geb. 11.12.1945, ihre ausdrückliche **E i n w i l l i g u n g**, dass ob der Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi das Eigentumsrecht für Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, zur Gänze einverleibt werde.

Viertens:

Der Übernehmer Jochen ROßGATTERER räumt dem Zweitantragsteller in Ansehung der Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi das Vorkaufsrecht für die Dauer von 15 Jahren, gerechnet ab heute, ein.

Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, erklärt somit seine ausdrückliche *E i n w i l l i g u n g*, dass ob der Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi das Vorkaufsrecht gemäß diesem Vergleichspunkte für Ludwig ROßGATTERER, geb. 11.12.1945, einverleibt werde.

Festgehalten wird, dass andere Veräußerungsarten durch Rechtsgeschäfte unter Lebenden von dieser Vereinbarung ausgenommen sind.

Fünftens:

Der Übernehmer Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, räumt der Erstantragstellerin auf Lebenszeit nachfolgendes Wohnungsgebrauchsrecht wie folgt ein:

Das ausschließliche und unentgeltliche Wohnungsgebrauchsrecht an den im Parterre des Hauses Walleiten 6 gegenüber dem Hauseingang gelegenen Schlafzimmer sowie an dem danebenliegenden, derzeit als Schlafzimmer benützten Zimmer.

Hiezu gehört das Recht auf Mitbenützung des im Parterre gelegenen Bades sowie der Toilette. Weiters beinhaltet ist das Recht auf Mitbenützung der Kellerräumlichkeiten sowie des Gartens.

Der Übernehmer hat die vom ausschließlichen Wohnungsgebrauchsrecht der Erstantragstellerin umfassten Räume in ordentlichem, gut bewohnbarem und beheizbarem Zustande zu erhalten, wozu auch die Reinigung und das Ausweissen der Räume sowie die Beheizung gehört. Diese Verpflichtung besteht aber nur, wenn der Erstantragstellerin eine Erhaltung im obigen Sinne auf Grund ihrer angegriffenen Gesundheit bzw. ihres Alters nicht mehr tünlich ist.

Auch steht der Erstantragstellerin ein uneingeschränktes Aufenthaltsrecht auf der gesamten Liegenschaft mit Ausnahme der ausschließlich dem Übernehmer zu

Wohnzwecken dienenden Räume zu. Darin beinhaltet ist auch der frei Zu- und Abgang zu den vom ausschließlichen Wohnungsgebrauchsrecht und vom Mitbenützungsrecht der Erstantragstellerin umfassten Räume und dergleichen sowie das Recht der Aufnahme von Besuchern sowie deren vorübergehende Beherbergung, weiters das Recht auf freien Bezug von Kalt- und vorhandenem Warmwasser sowie das Recht zur Anbringung einer eigenen, aber auch die Mitbenützung einer vorhandenen Fernsehantenne.

Die Betriebskosten für das Übergabsobjekt werden vom Übernehmer getragen.

Die Parteien bewerten diesen Vergleichspunkt zu Steuerzwecken mit EUR 120,- pro Jahr.

Jochen ROßGATTERER, geb. 7.11.1973, erklärt somit seine ausdrückliche E i n w i l l i g u n g, dass ob der Liegenschaft EZ 341 Grundbuch 48016 St. Ägidi das Wohnungsgebrauchsrecht gemäß dieses Vergleichspunktes für Hildegard ROßGATTERER, geb. 8.6.1950, einverleibt werde, jedoch erst nach der einzutragenden Schuldübernahmeforderung der Raiffeisenbank Region Pramtal, Zweigstelle St. Ägidi.

Sechstens:

a) Die Antragsteller halten fest, dass ausgenommen der bereits vorangeführten Verbindlichkeiten bei der Sparkasse Peuerbach keine weiteren Bankverbindlichkeiten bzw. sonstigen Verbindlichkeiten bestehen, die einer Aufteilung unterliegen.

b) Es werden wechselseitige Ausgleichszahlungen nicht vereinbart, dies weder für Fahrnisse noch für Liegenschaftsanteile.

c) Im Übrigen ist das eheliche Gebrauchsvermögen aufgeteilt und verzichten demnach die Antragsteller hiermit ausdrücklich auf eine Antragstellung gemäß 81 ff EheG.

Siebtens:

Beide Antragsteller erklären ausdrücklich, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen zu sein, welche Erklärung auch Jochen ROßGATTERER abgibt.

Weiters erklären die Antragsteller sowie Jochen ROßGATTERER, dass der vergleichsgegenständliche Rechtserwerb nach den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes 1994 keiner Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde bedarf.

Den Antragstellern sowie Jochen ROßGATTERER sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung etc.) bekannt (§ 16 Abs. 3).

Achtens:

Hinsichtlich der Kosten des Scheidungsverfahrens vereinbaren die Antragsteller, dass die anfallenden Gerichtsgebühren je zur Hälfte getragen werden, die Kosten der anwaltlichen Vertretung werden jeweils von den Antragstellern für die eigene Vertretung getragen.

**Bezirksgericht Schärding,
Abteilung 1, am 18. Februar 2003**

Dr. Wolfgang Frank
Für die Haupt- und Beiführungen
der Landes- und OÖ. Anwaltschaft