



A - 4595 WALDNEUKIRCHEN, HAMETSTRASSE 7

TELEFON u. FAX: 0 72 58 / 30 37, HANDY: 0650/6402121

e-mail: sv.klinglmayr@gmail.com

Waldneukirchen, 03.04.2026

GZ: D 1/26

GUTACHTEN

Bezirksgericht KIRCHDORF an der Krems - Geschäftszahl: 1 E 1369/25v

Ermittlung des Verkehrswertes

der Liegenschaft

EZ 326 – GST. Nr. .112 – KG 49123 Unterdürndorf

Dürnbachweg 27

A – 4643 PETTENBACH

Betreibende Partei: Zsolt JARDEK, geb. 29.06.1983
UNGARN – 0 2030 ERD, Visegradi utca 45

vertreten durch: RA Mag. Daniel MOZGA
A – 1090 WIEN, Lichtensteinstraße 25/21

1. Verpflichtete Partei: Ferenc KERN, geb. 06.07.1962
A – 4643 PETTENBACH, Dürnbachweg 27

vertreten durch: RA Dr. Levente Bela NAGY
A – 1010 WIEN, Lugeck 7/1/14

2. Verpflichtete Partei: Atilla Fernc KERN, geb. 26.09.1988
A – 4643 PETTENBACH, Dürnbachweg 27

vertreten durch: RA Dr. Levente Bela NAGY
A – 1010 WIEN, Lugeck 7/1/14

wegen: € 65.107,79 samt Anhang (Zwangsverst.v. Liegensch. u. Forderungsexekution)

Inhalt

A) Allgemeines (Seite 1 bis 8)

B) Beschreibung der Liegenschaft

- 1) Grundstück (Seite 9 bis 10)
- 2) Gebäude (Seite 11 bis 14)
- 3) Außenanlage (Seite 14)

C) Bewertung der Liegenschaft

- 1) Bodenwert (Seite 15 bis 16)
- 2) Gebäude (Seite 16 bis 17)
- 3) Außenanlage (Seite 18)
- 4) Sachwert der Liegenschaft (Seite 18)
- 5) Verkehrswert der Liegenschaft (Seite 18 bis 19)

D) Beilagen

- 1) Grundbuchauszug (Seite 20 bis 21)
- 2) Lageplan, Flächenwidmungsplan (Seite 22 bis 23)
- 3) div. Fotos (Seite 24 bis 35)
- 4) div. Beilagen (Seite 36 bis 53)

A) Allgemeines

1) Auftraggeber: Herr Mag. Andreas WALDL, Richter
BG. KIRCHDORF an der Kreams, Abteilung 1
Bambergstraße 46
A – 4560 KIRCHDORF an der Kreams

2) Form des Auftrages: schriftlicher Auftrag vom 12.12.2025

3) Gegenstand und Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf, BLNr. 4 und 5, wegen € 65.107,79 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und Forderungsexekution)
BG. KIRCHDORF/Kreams – GZ: 1 E 1369/25v

4) Bewertungsstichtag: 04.02.2026 (Tag der Liegenschaftsbesichtigung)

5) Eigentümer der Liegenschaft:

Lt. vorliegendem Grundbuchauszug vom 17.01.2026 scheint im B - Blatt der Liegenschaft EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf, als Eigentümer auf:

3 Anteil: 1/4 Marianna KERN, geb.02.04.1964
A – 4550 KREMSMÜNSTER, Rathausplatz 2

4 Anteil: 1/4 Atilla Ferenc KERN, geb.26.09.1988
A – 4550 KREMSMÜNSTER, Rathausplatz 2

- 5 Anteil: 1/4 Ferenc KERN, geb.06.07.1962
A – 4550 KREMSMÜNSTER, Rathausplatz 2
- 6 Anteil: 1/4 Tamas KERN, geb.23.12.1983
A – 4550 KREMSMÜNSTER, Rathausplatz 2

6) Grundlagen und Unterlagen der Schätzung:

6/1) Lokalaugenschein am 04.02.2026 in Anwesenheit von:

- SV Bmst. Ing. Karl KLINGLMAYR
4595 WALDNEUKIRCHEN, Hametstraße 7
- Alina PROCHASKA LL.M.
Rechtsanwaltsanwärterin
RA Dr. Levente Bela NAGY
A – 1010 WIEN, Lugeck 7/1/14
- Marianna KERN, geb.02.04.1964
4643 PETTENBACH, Dürnbachweg 27
- Atilla Ferenc KERN, geb. 26.09.1988
4643 PETTENBACH, Dürnbachweg 27
- Ferenc KERN, geb.06.07.1962
4643 PETTENBACH, Dürnbachweg 27
- Gebhard WEIXELBAUMER (Gehilfe des SV)
4540 BAD HALL, Grillparzerstraße 22

6/3) Div. Erhebungen am BG. KIRCHDORF/Krems und
Marktgemeindeamt PETTENBACH

6/4) Grundbuchauszug vom 17.01.2026

6/5) Erkundigungen über den Flächenwidmungsplan (DORIS)
vom Marktgemeindeamt PETTENBACH

6/6) Lageplan vom DORIS

6/7) Schätzungsliteratur:

- „Ross - Brachmann - Holzner“, Ermittlungen des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
- „Heimo Kranewitter“ - Liegenschaftsbewertung
- „Dr. Stabentheiner“ - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz
- „Der Sachverständige“, div. Hefte, offizielles Organ der allgem. beeideten gerichtl. Sachverständigen Österreichs
- „Rössler – Langer – Simon – Kleiber“ – Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
- „Div. Seminarunterlagen zur Liegenschaftsbewertung vom SV Landesverband für Oberösterreich und Salzburg“ (Herrn SV Rudolf ALLERSTORFER und Christian STROBL – MAIRHOFER)
- Immobilienpreisspiegel von der Wirtschaftskammer Österreich (Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhändler)
- Nutzungsdauerkatalog vom Hauptverband der Allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Landesverband Steiermark und Kärnten)
- div. Bauhandbücher / Herausgeber - Österreichischen Bauzeitung
- Fachbuch – Der Wert von Immobilien (Seiser-Kainz)
- Wirtschaftsmagazin GEWINN / Ausgabe Mai 2025

6/8) Div. Erhebungen bezüglich Baulandpreise am BG. KIRCHDORF an der Krems (Grundbuch), örtlichen Banken, div. regionale Zeitungen und Internet (Immobilienangebote)

6/9) ÖNORM B 1800

6/10) Einreichplan vom 15.04.1991, für den Um- und Zubau es Wohnhauses auf GST. Nr. 724/5 und .112, EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf von der Fa. Betonwerk SAMMER KG – Baumeister – 4614 MARCHTRENK, Industriestraße 2 genehmigt mit Bescheid Baubewilligung vom 04.07.1991, vom Gemeindeamt PETTENBACH, Zahl: Bau-45/1991

6/11) Anzeige der Baufertigstellung vom 28.02.2011, von Herrn Andreas WÖGERBAUER und Frau Gabriele LINIMAIR – 4643 PETTENBACH Dürnbachweg 27

Bauvorhaben – Um- und Zubau Wohnhaus Dürnbachweg 27-
GST. Nr. .112, EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf
genehmigt mit Bescheid Baubewilligung vom 04.07.1991,
vom Gemeindeamt PETTENBACH, Zahl: Bau-45/1991
einschließlich Ausführungsplan vom 14.02.2011, von der Fa.
GRASSEGGER – Immobilien – Planung GmbH – 4563 MICHELDORF

6/13) Energieausweis vom gegenständlichen Wohnhaus liegt nicht vor

7) Grundbuchstand:

Siehe Grundbuchauszug vom 17.01.2026 im Anhang des Gutachtens.

8) Einheitswert:

Wurde nicht erhoben – keinen Einfluss auf den Verkehrswert!

9) Findung des Verkehrswertes - Begriffsbestimmungen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung des
Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B 1802:
Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache
üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der
Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden,
die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 und 2 LBG).

a) Vergleichswertverfahren – LBG §4:

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt.

Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“).

Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

b) Ertragswertverfahren – LBG §5:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten (darunter versteht man den Aufwand für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis...etc.) der Liegenschaft abzuziehen, woraus der Reinertrag errechnet wird.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren, kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu.

c) Sachwertverfahren – LBG §6:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen.

10) Sonstiges:

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten, Unterlagen bzw. Feststellungen erstellt. Sollten sich einzelne Unterlagen bzw. Fakten als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtensausführung relevant sind, so behält sich der beauftragte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. Gutachtensänderung vor. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten dient ausschließlich für den vom Auftraggeber benannten Zweck.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren bzw. Umstände, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der gegenständlichen Bewertung, keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe.

Der vom SV ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass dieser Preis im Einzelfall kurzfristig am Markt erzielbar ist.

Vom SV wird hingewiesen, dass im Zuge der Befundaufnahme, keine Überprüfung des Gebäudes durchgeführt wurde, in Hinblick auf Einhaltung der baurechtlichen Bewilligungen bzw. Auflagen.

Eine detaillierte Gebäudevermessung wurde nicht durchgeführt.

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Basis einer augenscheinlichen Besichtigung.

Gegenständliches Gutachten hat nur im gesamten Gültigkeit und nicht auszugsweise.

B) Beschreibung der Liegenschaft

1) Kurzbeschreibung des Grundstückes:

1/1) Lage:

Die Liegenschaft EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf, liegt ca. 0,8 km südlich vom Marktgemeindefamt PETTENBACH.

Grundstück Nr. .112, EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf, ist leicht geneigt und durch ein Wohnhaus und Garagengebäude bebaut.

1/2) Form, Größe:

Siehe Lageplan in den Beilagen zum Gutachten (KG 49123 Unterdürndorf):

GST. Nr. .112	GST. Fläche	236 m ²
---------------	-------------	--------------------

1/3) Flächenwidmung:

Lt. gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde PETTENBACH (siehe Beilagen) – Grundstück Nr. .112, EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf „Bauland - Wohngebiet“ (Grundwasserschongebiet)

1/4) Aufschließung:

Die gegenständliche Liegenschaft ist an das regionale Stromnetz angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt durch das Leitungsnetz der Marktgemeinde PETTENBACH.

Die Abwässer werden in den Ortskanal der Marktgemeinde PETTENBACH eingeleitet.

Die Müllabfuhr erfolgt durch die Marktgemeinde PETTENBACH.

1/5) Verkehrsverhältnisse:

Die gegenständliche Liegenschaft - EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf, ist durch eine öffentliche Straße aufgeschlossen.
Der Bahnhof PETTENBACH ist ca. 1,1 km entfernt.

1/6) Versorgungseinrichtungen:

Das Ortszentrum PETTENBACH (Marktgemeindeamt) ist ca. 0,8 km entfernt.
KIRCHDORF/Krems (Hauptplatz) ist ca. 12 km entfernt.
WELS (Stadtplatz) ist ca. 27 km entfernt.
LINZ (Hauptplatz) ist ca. 53 km entfernt.

1/7) Nachbarschaft:

div. Wohnliegenschaften, öffentliche Straße,
landwirtschaftliche Liegenschaften

1/8) Wohnlage:

mittelmäßige Wohnlage in der Marktgemeinde PETTENBACH

1/9) Altlasten, Altablagerungen etc:

Eine Untersuchung wurde nicht durchgeführt.
Bei der gegenständlichen Liegenschaftsbewertung wird von einem kontaminierungsfreien Grundstück ausgegangen.

DG: Stiegenhaus/Vorraum
Wohnzimmer
Bad
Zimmer _____.
Summe: ca. 63 m²

2/1/5) Baujahr: Wohnhaus (Altbau - Alter geschätzt über 80 Jahre)
Zubau und Verbesserungen ab ca. Jahr 1991

2/1/6) Nutzung: Wohnhaus (Eigennutzung)

2/1/7) Ausführung:

Außenwände: Betonmauerwerk, Mauerwerk
Innenwände: Mauerwerk
Decken: Stahlbetondecken, Holzkonstruktionen
Stiege: Stahlbetonkonstruktionen, Holzkonstruktionen
Dachkonstruktion: Satteldach
Dachdeckung: Dachsteine
Dachrinnen: Blechkonstruktionen
Fassade: Fassadenputz
Fußböden: Estrich, Fliesen, Kunststoff
Fenster: Holzkonstruktionen
Türen: Holzkonstruktionen
san. Einrichtung: Bäder und WC's
Heizung: Einzelöfen
Wand- und Deckenoberflächen: Verputz, Fliesen, Anstriche
Sonstiges: SAT – Anlage

2/1/8) Bau.- u. Erhaltungszustand:

Das gegenständliche Wohnhaus befindet sich unter Berücksichtigung des Alters in einem mittelmäßigen Bauzustand.

Teilweise sind Sanierungsarbeiten notwendig.

Das Gebäude entspricht in Hinblick auf Bauweise, Haustechnik, Wärmeschutz, Schallschutz...etc. nicht mehr den heutigen Standards.

Siehe beiliegende Fotos.

2/2) Garage:

2/2/1) Allgemeines:

Die gegenständliche Garage besteht auf GST. Nr. .112, EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf (Anbau an das Wohnhaus an der Ostseite).

Die Garage ist ein erdgeschossiger Massivbau und ist mit einem Flachdach abgedeckt.

Die Aufschließung der Garage erfolgt von der Südseite.

2/2/2) Abmessungen (ca. Maße):

Außenabmessungen – Garage: max. lg. = ca. 6,40 lfm
max. b. = ca. 3,05 lfm

Raumhöhe – Garage: ca. 2,15 lfm

2/2/3) Flächenberechnungen (ca. Baufläche Gebäude lt. Grundbuchauszug):

Bauflächen Gebäude (GST. Nr. .112, KG 49123 Unterdürndorf): ca. 104 m²

2/2/4) Raumangebot (ca. Nutzfläche):

EG: Garage ca. 17 m²

2/2/5) Baujahr: Errichtung ab ca. 1991

2/2/6) Nutzung: Garage (Eigennutzung)

2/2/7) Ausführung:

Außenwände: Mauerwerk
Decke: Holzkonstruktion

Dachkonstruktion: Flachdach
Dachdeckung: Flachdachkonstruktion
Fassade: Fassadenputz
Fußböden: Betonboden
Tür: Metallkonstruktion
Tor: Metall- Holzkonstruktion
Wandoberflächen: Verputz, Anstriche

2/2/8) Bau.- u. Erhaltungszustand:

Die gegenständliche Garage befindet sich unter Berücksichtigung des Alters in einem mittelmäßigen Bauzustand.

3) Kurzbeschreibung der Außenanlage

Freiflächen: Rasen
Zufahrtstraße: Asphalt
Hauszufahrt: Asphalt
Gartenzaun: teilw. Betonsockel, teilw. Holzzaun bzw. Hecke
Traufpflaster, Terrasse: Betonpflaster
Sonstiges: Gartenhütte, Brennholzlager

Die Außenanlagen befinden sich in einem mittelmäßigen Bauzustand.
Teilweise sind Sanierungen notwendig.
Siehe beiliegende Fotos.

C) Bewertung der Liegenschaft

Bei der Bewertung werden die bei der Beschreibung der Liegenschaft getroffenen Feststellungen berücksichtigt bzw. wird Bedacht auf die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt für ähnliche Objekte bzw. Liegenschaften genommen.

Der Verkehrswert wird für eine frei verwertbare, kontaminierungsfreie und finanziell unbelastete Liegenschaft ermittelt.

Die Standsicherheit, Haustechnik, Brandschutz, Wärme- und Schalldämmung etc. wurden im Zuge der Gebäudeaufnahme nicht überprüft.

Die Bewertung des Wohnhauses erfolgt ohne Inneneinrichtung.

1) Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (LBG §4), da es im gegenständlichen Fall am besten zur Verkehrswertfindung geeignet ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich, mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen, vergleichbarer Sachen, zu ermitteln.

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sachen übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses, auf den Wert, durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden.

Lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde PETTENBACH hat das GST. Nr. .112, EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf, folgende Flächenwidmung:

„Bauland - Wohngebiet“ (Grundwasserschongebiet)

Nach Erkundigungen am BG. KIRCHDORF/Krems (Grundbuch), bei den örtlichen Banken, den div. regionalen Zeitungen und im Internet (Immobilienangebote), liegen die Preise für „Bauland“, im Gemeindegebiet von PETTENBACH, je nach der Lage, bei ca. € 120.-/m² bis ca. € 196.-/m² (Zeitraum Jahr 2022 bis 2025).

Vergleichspreise aus der Grundpreissammlung des SV – Marktgemeinde
PETTENBACH (Flächenwidmung – „Bauland-Wohngebiet bzw. Dorfgebiet):

KG. Pettenbach:	GST. Nr. 42/1	Kaufpreis: ca. € 191.-/m ² (Jahr 2022)
KG. Pratsdorf:	GST. Nr. 407/19	Kaufpreis: ca. € 120.-/m ² (Jahr 2023)
KG. Pratsdorf:	GST. Nr. 405/4	Kaufpreis: ca. € 140.-/m ² (Jahr 2023)
KG. Pratsdorf:	GST. Nr. 409/43	Kaufpreis: ca. € 196.-/m ² (Jahr 2023)
KG. Pratsdorf:	GST. Nr. 409/19	Kaufpreis: ca. € 157.-/m ² (Jahr 2024)
KG. Pratsdorf:	GST. Nr. 407/20	Kaufpreis: ca. € 161.-/m ² (Jahr 2024)
KG. Pratsdorf:	GST. Nr. 86/4	Kaufpreis: ca. € 189.-/m ² (Jahr 2024)
KG. Pratsdorf:	GST. Nr. 409/43	Kaufpreis: ca. € 140.-/m ² (Jahr 2025)

Im Wirtschaftsmagazin GEWINN (Ausgabe Mai 2025) sind Grundstückspreise für Bauland in der Marktgemeinde PETTENBACH von € 110.-/m² bis € 190.-/m² angegeben. Siehe Beilagen.

Auf Grund dieser Ermittlungen wird das Grundstück Nr. .112, EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf, mit der Flächenwidmung - „Bauland – Wohngebiet“ (Grundwasserschongebiet), unter Berücksichtigung der Lage, Form, Größe, Anschließung, Bebauung, Verwertbarkeit... etc. mit ca. € 160.-/m² bewertet.

GST. Nr. .112, EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf:
ca. 236 m² „Bauland - Wohngebiet“ € 160.-/m² = € 37.760.-

Summe Bodenwert - EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf: € 37.760.-

2) Bauwert des Wohnhauses und Garage:

Die Bewertung der Gebäude erfolgt im Sachwertverfahren (LBG §6 – auf Grund fiktiver Baukosten, des Alters und des Bau- u. Erhaltungszustandes und lt. Baubeschreibung unter Punkt B), da es bei den gegenständlichen Gebäuden am geeignetsten zur Verkehrswertfindung erscheint (keine Ertragsobjekte).

Die Gebäude stehen in Eigennutzung.

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile, sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

Der Bauwert ist die Summe der Werte, der baulichen Anlagen.

Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem ist die Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände sind gesondert zu berücksichtigen.

2/1) Wohnhaus:

Für die Nutzflächen werden folgende durchschnittlichen Neubaukosten zum Bewertungsstichtag angenommen (Erfahrungswerte des SV):

Neubaukosten (incl. 20% MWST.):

KG: ca. € 1.300.-/m²

EG: ca. € 2.600.-/m²

DG: ca. € 2.400.-/m²

ca. 7 m² KG € 1.300.-/m² € 9.100.-

ca. 61 m² EG € 2.600.-/m² € 158.600.-

ca. 63 m² DG € 2.400.-/m² € 151.200.-

Summe Neubauwert: € 318.900.-

- ca. 60 % Wertminderung wegen Alter des Gebäudes von ca. 35 bis über ca. 80 Jahren bei einer sonst üblichen Gesamtnutzungsdauer von ca. 60 bis ca. 80 Jahren, unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes bzw. Verbesserungen ab Jahr 1991 - ca. € 191.340.-

Bauwert Wohnhaus: € 127.560.-

2/2) Garage:

Die Bewertung der Garage erfolgt pauschal unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Bau- und Erhaltungszustandes (siehe Baubeschreibung unter Pkt. B/2.2 auf Seite 13 und 14).

Bauwert Garage: Pauschal: ca. € 9.000.-

3) Bauwert der Außenanlage:

Bei Außenanlagen ist zu prüfen wie weit diese von einem Käufer überhaupt honoriert werden (wegen der Geschmackunterschiede).

Die Bewertung der Außenanlage erfolgt pauschal unter Berücksichtigung der Bauausführung und des Bau- und Erhaltungszustandes lt. Baubeschreibung unter Punkt B/3) auf Seite 14.

Bauwert der Außenanlage: **Pauschal: ca. € 10.000.-**

4) Sachwert der Liegenschaft:

Bodenwert:	€ 37.760.-
Bauwert – Wohnhaus:	€ 127.560.-
Bauwert – Garage:	€ 9.000.-
<u>Bauwert – Außenanlage:</u>	<u>€ 10.000.-</u>

Sachwert der Liegenschaft: **€ 184.320.-**

5) Verkehrswert der Liegenschaft:

Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt für Wohnimmobilien, zum Bewertungsstichtag, bei einem Verkauf erzielt werden kann. Wenn notwendig, muss durch den SV eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden. Im gegenständlichen Bewertungsfall ist dies aus Sicht des SV erforderlich. Auf Grund der derzeitigen Wirtschaftslage, Situation am Immobilienmarkt, Beobachtungen von Angebot und Nachfrage (Marktbeobachtungen – LBG § 7) nach solchen Liegenschaften bzw. unter Berücksichtigung der Lage der Liegenschaft, Flächenwidmung, Grundrissgestaltung, Größe, Bauausführung, Bauzustand (notwendigen Sanierungen), Verwertbarkeit und meiner Erfahrung etc..., kann bei der gegenständlichen Liegenschaft der Verkehrswert, mit ca. 90 % vom Sachwert der Liegenschaft angenommen werden.

Der Verkehrswert der Liegenschaft - EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf,
BG. KIRCHDORF an der Krems – Marktgemeinde PETTENBACH
A – 4643 PETTENBACH, Dürnbachweg 27, beträgt somit unter Berücksichtigung
aller vorhergegangenen Berechnungen und Bewertungen:
ca. € 184.320.- x 0,90 = € 165.888.-

gerundet: ca. € 166.000.-

in Worten: Euro: einhundertsechszigtausend

Ein 1/4 – Anteil der Liegenschaft beträgt somit: € 165.888.- x 0,25 = € 41.472.-
- ca. 20% Abschlag für eingeschränkte Veräußerbarkeit: - € 8.294.-
Verkehrswert des 1/4 – Liegenschaftsanteiles: € 33.178.-

**Verkehrswert eines 1/4 – Liegenschaftsanteiles (BLNr. 4 bzw. BLNr. 5) –
an der EZ 326, KG 49123 Unterdürndorf, beträgt somit:
gerundet ca. € 33.000.-**

in Worten: Euro: dreiunddreißigtausend

Anmerkung: Bei Kaufinteresse Liegenschaft unbedingt besichtigen!!

Der Sachverständige



D) BEILAGEN

Grundbuchauszug:

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49123 Unterdürndorf EINLAGEZAHL 326
BEZIRKSGERICHT Kirchdorf an der Krems

Letzte TZ 2954/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
.112 G GST-Fläche * 236
Bauf.(10) 104
Bauf.(20) 40
Gärten(10) 92 Dürnbachweg 27

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
1 a 2940/2003 Eröffnung der Einlage für Gst .112 aus EZ 103
***** B *****
3 ANTEIL: 1/4
Marianna Kern
GEB: 1964-04-02 ADR: Rathausplatz 2, Kremsmünster 4550
a 20010/2012 IM RANG 731/2012 Kaufvertrag 2012-03-16 Eigentumsrecht
4 ANTEIL: 1/4
Atilla Ferenc Kern
GEB: 1988-09-26 ADR: Rathausplatz 2, Kremsmünster 4550
a 20010/2012 IM RANG 731/2012 Kaufvertrag 2012-03-16 Eigentumsrecht
5 ANTEIL: 1/4
Ferenc Kern
GEB: 1962-07-06 ADR: Rathausplatz 2, Kremsmünster 4550
a 20010/2012 IM RANG 731/2012 Kaufvertrag 2012-03-16 Eigentumsrecht
6 ANTEIL: 1/4
Tamas Kern
GEB: 1983-12-23 ADR: Rathausplatz 2, Kremsmünster 4550
a 20010/2012 IM RANG 731/2012 Kaufvertrag 2012-03-16 Eigentumsrecht
***** C *****
5 a 20010/2012 Pfandurkunde 2012-03-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 162.500,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y)
b gelöscht
6 auf Anteil B-LNR 4
a 1231/2021 Darlehensvertrag 2019-10-11
PFANDRECHT vollstr EUR 45.000,--
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 2021-05-11 (1 E
703/21x-8) für DOM Meritum Korlatolt Felelössegü Tarsasag
(Handelsregisternummer 01-09-181949) (1 E 703/21x)
7 a 1309/2022 Pfandurkunde 2022-05-04

- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)
- b gelöscht
- 8 auf Anteil B-LNR 4 5
a 2527/2023 Ausländischer Titel 2020-07-17
PFANDRECHT vollstr EUR 62.414,07
samt Zinsen und Kosten laut Beschluss 2023-09-22 (1 E
2057/23t-2) für Zsolt Jardek geb 1983-06-29 (1 E 2057/23t)
- 9 auf Anteil B-LNR 4 5
a 2239/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 62.414,07 samt Zinsen und
Kosten laut Exekutionsbewilligung 2025-09-19 (1 E
1369/25v-2) für Zsolt Jardek geb 1983-06-29, 1 E 1369/25v
- 10 auf Anteil B-LNR 4
a 2954/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 3.122,03 samt Zinsen und
Kosten laut Beschluss 2025-12-07 (1 E 1960/25f-2) für
Cyberport SE (vormals Cyberport GmbH), HRB
44290Handelsregister B, 1 E 1960/25f bei 1 E 1369/25v

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

Lageplan:

KG 49123 Unterdürndorf

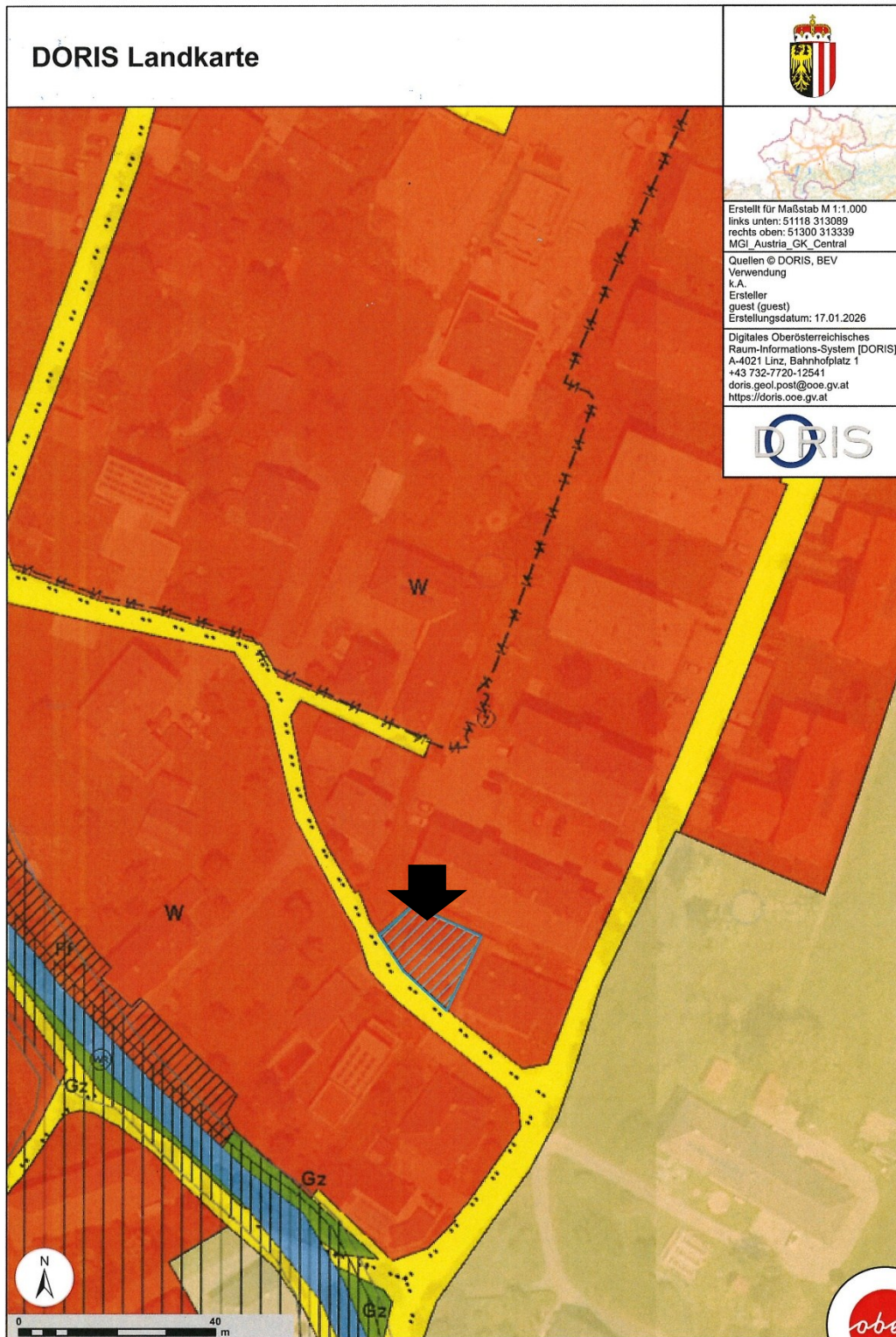
GST. Nr. .112 – EZ 326



Flächenwidmungsplan:

KG 49123 Unterdürndorf

GST. Nr. .112 – EZ 326



Fotos:

Wohnhaus KERN

EZ 326 – KG 49123 Unterdürndorf



Wohnhaus KERN

EZ 326 – KG 49123 Unterdürndorf



Wohnhaus KERN

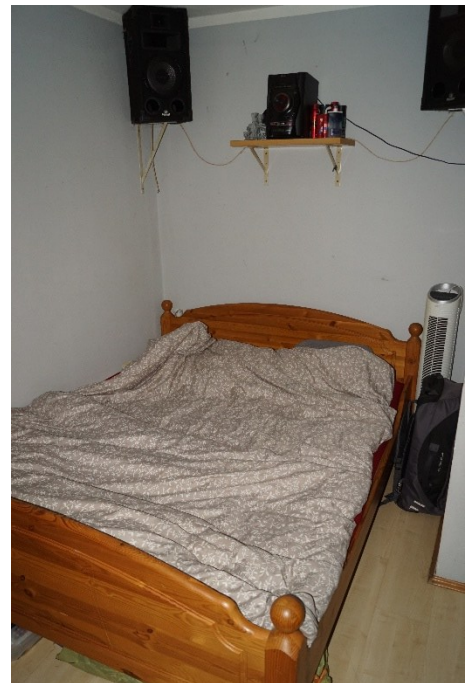
EZ 326 – KG 49123 Unterdürndorf



Erdgeschoss



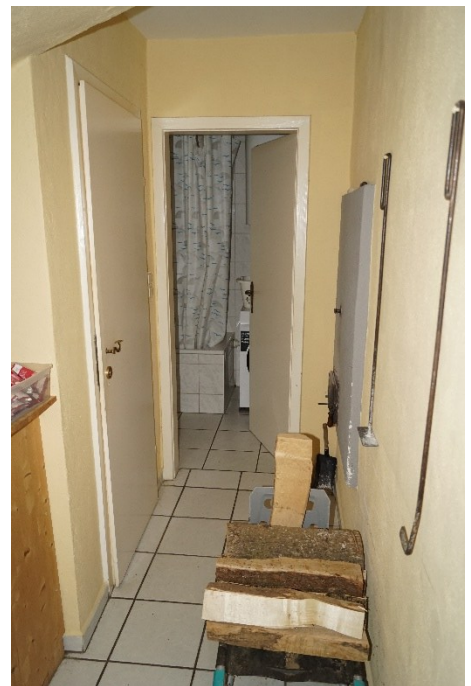
Erdgeschoss



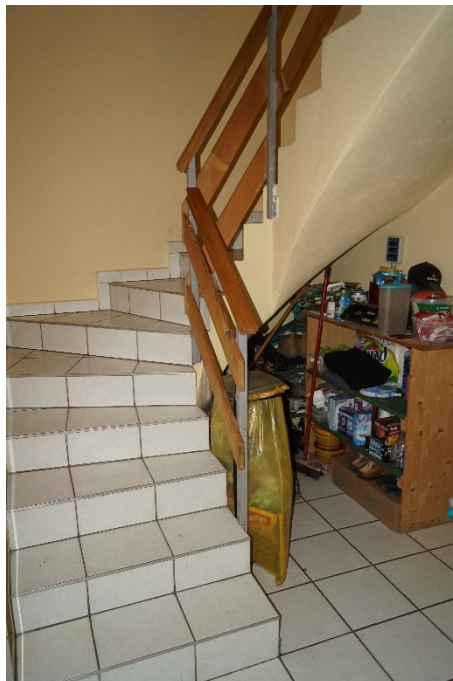
Erdgeschoss



Erdgeschoss



Erdgeschoss



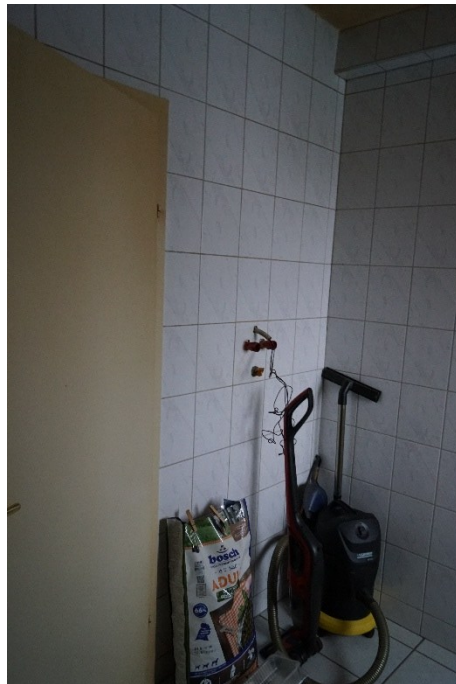
Dachgeschoss



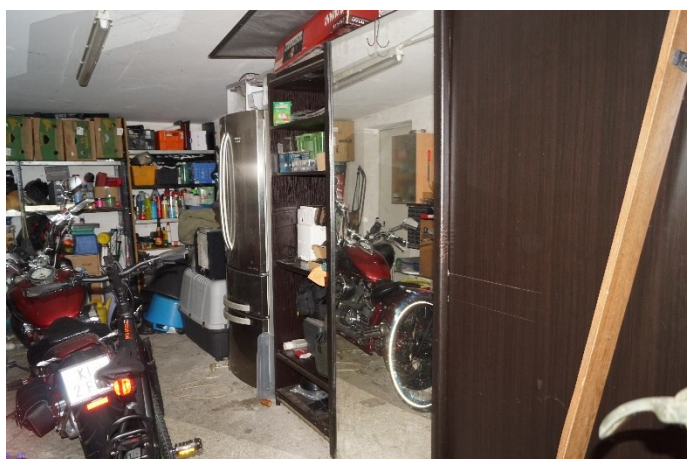
Dachgeschoss



Dachgeschoss



Garage



Kellergeschoss



Gemeindeamt Pettenbach
4643 Tel. Nr. 07586/8155
Bezirk Kirchdorf/Krems

Pettenbach, am 4.7.1991

Zahl: Bau-45/1991

Gegenstand: Bauvorhaben Um-u. Zubau Wohnhaus
Grundstück Nr. 724/5 u. .112
KG. Unterdürndorf
Bezug: Ihr Ansuchen vom 15.4.1991

An Herrn u. Frau

Egger Franz u. Leopoldine, 4600 Wels, Laahenerstraße 75

Bescheid

I. Auf Grund des Antrages vom 15.4.1991 ergeht vom Bürgermeister der Gemeinde Pettenbach als Behörde erster Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde im Rahmen der Landesvollziehung folgender

S p r u c h

Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 2.7.1991 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 49 Abs. 1 und 2 der O.ö. Bauordnung - O.ö. BauO., LGBL. 35/1976, idgF., die

B a u b e w i l l i g u n g

für den Um-u. Zubau beim Wohnhaus Dürndorf 68
auf dem Grundstück Nr. 724/5 u. .112 EZ. 103 KG. Unterdürndorf
entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan des Baumeisters Sammer KG., Marchtrenk
vom 15.4.1991 erteilt.

Folgende Bedingungen und Auflagen

sind für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues einzuhalten.

1. Die mit gekennzeichneten Punkte der auf der 4. Seite dieses Bescheides abgedruckten allgemeinen Bedingungen und Auflagen.
2. Bei der Bauausführung sind weiters die Bestimmungen der Bauarbeiter- und der Dienstnehmerschutzverordnung einzuhalten.
3. Das Maß des vorhandenen Dachvorsprunges darf durch die Abänderung der Dachkonstruktion nicht verändert werden.

II. Entscheidungen über die Einwendungen der Nachbarn

III. Kosten

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

a) Verwaltungsabgaben nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1982, LGB1. 14/1982			
	Hll. N. 76244		
Tarifpost G/11	v. 25.7.91	S	400,--
b) Kommissionsgebühren nach der Landeskommissionsgebührenverordnung 1983, LGB1. 6/1983			
für angefangene 2 halbe Stunden X	3	S	360,--
	Amtsorgane		
c) Bundesstempelmarken (für die Verhandlungsschrift)		S	240,--
			=====
Somit insgesamt:		S	1.000,--
			=====

B e g r ü n d u n g

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

Dieser Bescheid stützt sich im wesentlichen auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 2.7.1991, insbesondere auf das Gutachten des Bausachverständigen und auf die einschlägigen gesetzlichen Bestimmungen.

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 telegraphisch beim Gemeindeamt eingebracht werden kann. Die Berufung hat den bekämpften Bescheid zu bezeichnen, einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und ist mit S 120,-- zu stempeln.

Hinweis

Mit diesem Bescheid wird Bewilligungen (Genehmigungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.

Der Bürgermeister:



Dieser Bescheid ergeht an:

Herrn u. Frau Franz u. Leopoldine Egger, 4600 Wels, Laahenerstraße 75
Baumeister Sammer KG., 4614 Marchtrenk, Industriestraße 2
Rayonsleitung der OKA, 4810 Bahnhofstraße 38
Gemeinnützige Wohnungs-u. Siedlungsgenossenschaft "Wohnungsfürsorge Linz",
4020 Handel-Mazetti-Straße 1
Herrn u. Frau Franz u. Katharina Felbermair, 4643 Dürndorf 5
Finanzamt Kirchdorf/Krems

Gemeindeamt Pettenbach

Zahl: Bau-45/1991



Verhandlungsschrift

aufgenommen in 4643 Etzelsdorf 135 , am 2.7.1991

Gegenstand der Verhandlung ist die mit Kundmachung vom 21.6.1991 gem. § 47, O.Ö. BauO., LGBl. 35/1976, anberaumte Bauverhandlung über das / die Bauvorhaben

des/der Egger Franz u. Leopoldine

auf dem Grundstück Nr. 724/5 u. .112 KG. Unterdürndorf

Verhandlungsleiter: Kontr. Anton Fekete

Sonst mitwirkende amtliche Organe:

Bausachverständiger: TAR. Josef Kurcz'

Schriftführer: Kontr. Anton Fekete

Anwesende Beteiligte und ihre Vertreter:

Antragsteller (Bauherr): Egger Josef u. Leopoldine

Grundeigentümer/Miteigentümer:

Rauchfangkehrermeister: Anton Trink, Pettenbach

Straßenverwaltung:

Planverfasser:

Bauführer:

Nachbarn:

Die Verhandlung wird um 15,00 Uhr eröffnet.
Der Verhandlungsleiter stellt die rechtzeitige Verständigung der bekannten Beteiligten und die Anberaumung der Verhandlung fest und gibt bekannt, dass bisher Einwendungen nicht vorgebracht wurden.

Das Bauvorhaben gemäß dem Bauplan mit der Baubeschreibung wurde an Ort und Stelle eingehend erörtert und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften überprüft. Die Prüfung ergab nachstehenden

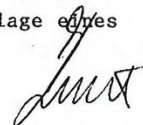
B e f u n d

Die Ehegatten Franz u. Leopoldine Egger, wh. in Wels, Laahenerstr. 75, beabsichtigen, an der Nordostseite ihres auf der Baufl. 112 gelegenen Wohngebäudes einen Zubau zu errichten, der auf dem Grundstück 724/5 KG. Unterdürndorf zu liegen kommt. Der Zubau erhält eine Länge von 8,55 m und eine Breite von 3,50 m. Zur nordöstlichen Bauplatzgrenze mißt der Abstand 3,00 m und zur nordwestlichen 3,50 m.

Die Ausführung des Bauvorhabens erfolgt durch die Firma Betonwerk Sammer KG., Baumeister in Marchtrenk, Industriestraße 2, entsprechend dem vom Bauführer am 15.4.1991 verfaßten Projekt.

Die neu zu errichtenden Fundamente werden als entsprechend dimensionierte Streifenfundamente in Stampfbeton ausgeführt und in frostfreier Tiefe gegründet. Das aufgehende Mauerwerk wird in einer Stärke von 30 cm aus gebrannten Ziegeln errichtet. Über dem 2,50 m hohen Erdgeschoß wird eine Tramdecke verlegt. Die Abdeckung des Gebäudes bildet ein neu abgedecktes 25° geneigtes Satteldach mit kleinflächiger harter Eindeckung. Im Zubau werden ein Schlafrum, ein Bad, ein WC und ein Vorraum eingebaut. Die Wasserversorgung erfolgt aus der Ortswasserleitung. Alle anfallenden Abwässer werden dem öffentlichen Kanal zugeführt. Der Außenverputz des Zubaues wird dem Bestand angepaßt.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens wird bei der Baubehörde unter Vorlage eines Schlußberichtes um die Endbeschau angesucht.



Allgemeine Bedingungen und Auflagen für die Baubewilligung



- 1) a) Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) mit Berücksichtigung der bei der mündlichen Verhandlung vom 2.7.81 im Befund dargelegten Änderungen und Ergänzungen von einem befugten Bauführer auszuführen.
- 2) b) Vor Beginn der Bauausführungen ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginnes mitzuteilen.
- 3) c) Für Zwecke der baubehördlichen Überprüfung sind noch vor Baubeginn die Baufuchlinien entsprechend der Situierung im Bauplan durch den Bauführer in der Form eines Schnurgerüsts darzustellen. Hierbei sind folgende Abstände einzuhalten:
- | | |
|-------------------------------------|---------------|
| Abstand zur Straße | m |
| Abstand zu den Nachbargrundstücken: | |
| Grundstück Nr. <u>724/1</u> | <u>3,00</u> m |
| | <u>1</u> m |
- ~~Die im Bauplan festgelegte Höhe des Erdgeschoßfußbodens und des Gebäudes bestimmt sich nach dem bei der mündlichen Bauverhandlung festgelegten unverrückbaren Fixpunkt, der ca. m über dem Niveau der Straße liegt.~~
- d) Gemäß der O.ö. Stellplatzverordnung, LGBI. 64/1976, sind entsprechend dem Bauplan für die Kraftfahrzeuge der Bewohner und Benützer der baulichen Anlage Stellplätze zu errichten und ständig bereitzuhalten.
- 4) e) Der Bauführer hat
1. Die Erreichung des Straßenniveaus und
 2. Die Fertigstellung des Rohbaues einschließlich der Dachdeckung der Baubehörde anzuzeigen.
- 5) f) Vor den Erdarbeiten, durch welche unterirdische Leitungen und Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.
- g) ~~Für die tragenden Bauteile ist der Nachweis der Standsicherheit durch Vorlage einer statischen Berechnung zu erbringen. Mit dem Bau darf erst nach Ausfolgung der von der Baubehörde mit dem Prüfvermerk versehenen statischen Berechnung begonnen werden. Baubehördliche Anmerkungen und Korrekturen sind zu beachten.~~
- h) ~~Die Ausführung des Baues ist in statischer, konstruktiver oder technologischer Hinsicht von einem hiezu befugten Sachverständigen überwachen zu lassen. Der Name dieses Sachverständigen ist der Baubehörde spätestens mit der Meldung des Baubeginns schriftlich bekanntzugeben. Mit dem Ansuchen um Benützungsbewilligung sind die von dem Sachverständigen aufgestellten und geprüften statischen Berechnungen zusammen mit dem Schlußbericht vorzulegen.~~
- 6) i) Der Bauführer hat sämtliche vom Um- oder Zubau betroffenen oder zusätzlich belasteten Bauteile des Altbaues auf ihre Tragfähigkeit und ihren Bauzustand zu untersuchen, soweit erforderlich zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend dimensionierte Teile zu ersetzen.
- 7) j) Der Bauführer hat in einem Schlußbericht die ordnungsgemäße Ausführung und die Übereinstimmung mit den statischen Berechnungen zu bestätigen. Der Schlußbericht ist dem Ansuchen um Benützungsbewilligung beizulegen.
- 8) k) Das Bauwerk ist
1. mit einem entsprechenden, den Bodenverhältnissen angepaßten Erdungssystem ~~und auszuführen~~
 2. mit einer dauernd wirksamen Blitzschutzanlage ~~auszustatten.~~
- ~~Die Blitzschutzanlage ist von einem konzessionierten Blitzschutzunternehmer herzustellen und alle 3 Jahre auf die Funktionsfähigkeit überprüfen zu lassen. Mit dem Ansuchen um die Erteilung der Benützungsbewilligung ist ein Prüfbericht auf Grund der hierfür gültigen Rechtsvorschriften vorzulegen.~~
- 9) l) Die Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden Rechtsvorschriften entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlußgefährdete Räume sind hiebei zu beachten.
- m) ~~Feuerstätten für Zentralheizungen dürfen in Wohnräumen und sonstigen Aufenthaltsräumen nicht errichtet werden.~~
- n) ~~Die straßenseitige Einfriedung ist vom Straßenrand in einer Entfernung von m zu errichten.~~
- 10) o) Bei der Bauausführung sind die Bestimmungen der O.ö. Bauordnung, der O.ö. Bauverordnung und der O.ö. Stellplatzverordnung genauestens zu beachten.
- 11) p) Der Bauherr hat nach Beendigung der Bauausführungen um die Erteilung der Benützungsbewilligung bei der Baubehörde anzusuchen.
- q) ~~Dem Ansuchen um Benützungsbewilligung ist ein vom Rauchringkehrer des Bezirks ausgestelltter Rauchlangbefund anzuschließen.~~


Gutachten des Sachverständigen

Auf Grund des Ergebnisses der Prüfung des Vorhabens und der Stellungnahme der Beteiligten erstatten die Sachverständigen folgende Gutachten:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung bestehen bei Vorschreibung folgender Bedingungen und Auflagen keine Bedenken:

siehe Beilage 1 - 11

12. Bei der Bauausführung sind weiters die Bestimmungen der Bauarbeiter- und der Dienstnehmerschutzverordnung einzuhalten.
13. Das Maß des vorhandenen Dachvorsprunges darf durch die Abänderung der Dachkonstruktion nicht verändert werden.



Stellungnahme der Parteien und sonst Beteiligten

Der erschienene Grundnachbar Herr Franz Felbermair hat sich vor Protokollierung mit dem Hinweis entfernt, daß grundsätzlich keine Einwände gegen das Bauvorhaben bestehen. Er verlangt jedoch, daß die Dachwässer auf eigenen Grund abgeleitet werden müssen und nicht auf seinen Grund gelangen dürfen.
Ein Vertreter der Gemeinnützigen Wohnungs-u. Siedlungsgenossenschaft ist zur Verhandlung nicht erschienen. Ein Vertreter der OKA ist ebenfalls nicht erschienen.

Felber

Abschließende Stellungnahme der Bauwerber:

Das Verhandlungsergebnis wird zustimmend zur Kenntnis genommen.

Franz Bogner
Georgina Bogner

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Dauer der Verhandlung: 2 angefangene halbe Stunden

Lund

Felber

Franz Bogner
Georgina Bogner
Anton Versteck

marktgemeinde
pettenbach. *Leben im Almtal*



Marktgemeinde Pettenbach

A- 4643 Pettenbach, Kirchenplatz 3

Bearbeiter: Harald Luckerbauer

Abteilung: Bauamt

Telefon: +43 (0)7586 / 8155-13

Fax: +43 (0)7586 / 8155-25

E-mail: luckerbauer@pettenbach.ooe.gv.at

ATU 23426102

Zahl: Bau-45/1991

Pettenbach, am 06.04.2011

Herrn/Frau
Wögerbauer Andreas und Linimair Gabriele
Dürnbachweg 27
A-4643 Pettenbach

Gegenstand: Bauvorhaben	Um- u. Zubau Wohnhaus Dürnbachweg 27
Grundstück Nr.	.112
KG	Unterdürndorf
EZ:	326

Bezug: Ihre Anzeige vom 28.02.2011

Mitteilung

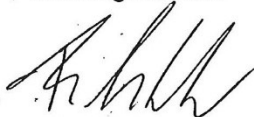
gem. § 44 O.ö. BauO 1994 idF. LGBl. Nr. 70/1998

Sie haben mit Anzeige vom 28.02.2011 die Fertigstellung des Bauvorhabens – Um- u. Zubau Wohnhaus Dürnbachweg 27 - auf dem Grundstück Nr. .112 KG Unterdürndorf unter Beilage eines Ausführungsplanes angezeigt.

Die Marktgemeinde Pettenbach teilt mit, dass auf Grund der eingebrachten Fertigstellungsanzeige und der eingebrachten Unterlagen eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist.

Für Ihre Anzeige haben Sie nach § 14 des Gebührengesetzes insgesamt € 27,60 an Bundesgebühren und € 10,90 an Verwaltungsabgabe zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieser Mitteilung mit dem beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Marktgemeinde Pettenbach einzuzahlen.

Der Bürgermeister:



Friedrich Schuster

Diese Mitteilung ergeht weiters an: Finanzamt Kirchdorf-Perg-Steyr

E I N R E I C H P L A N

FÜR DEN UM- U. ZUBAUES DES WOHNHAUSES IN
PETTENBACH.

FÜR HERRN UND FRAU
EGGER FRANZ U. LEOPOLDINE
LAHNERSTRASSE 75
4600 WELS

TEL. 0724 2/63633



AUF GP. NR. 724/5, -112

KG: UNTERDÜRNDORF

BAUHERR: *Franz Egger Leopoldine Egger*

BAUFÜHRER:

BETONWERK SAMMER KG
BAUWEISTER
4611 MARCHTRENK
Industriest. 2, Tel. 07243 / 8271 u. 8251

Gemeindeamt Pettenbach

Zahl: Bau-45/7991

Der Verhandlung vom 2.7.1991
vorgelegen und im Sinne des Bescheides
vom 4.7.1991 genehmigt.

BEHÖRDE:



Bürgermeister:

M. Sieber

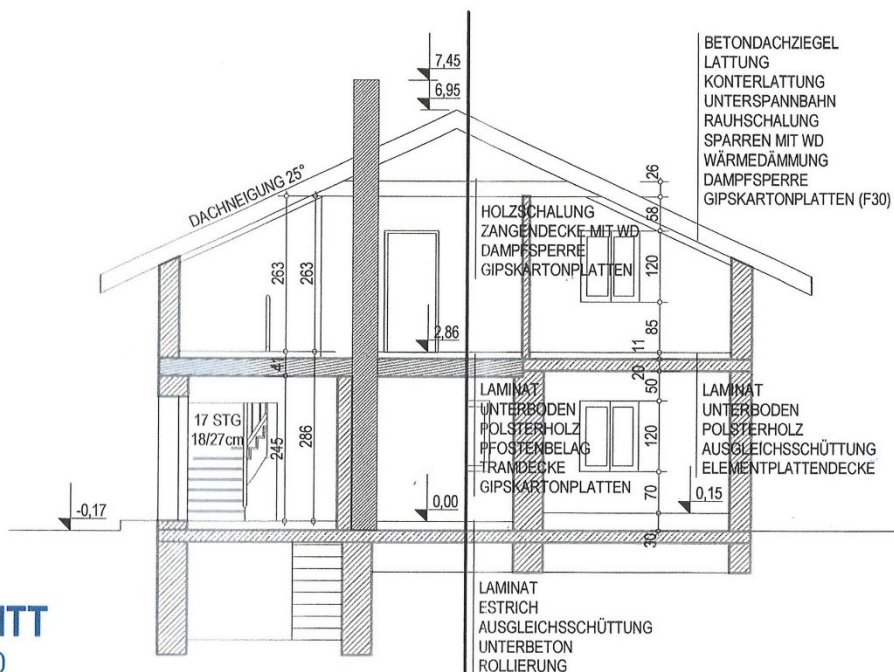
WELS, 15.4.1991

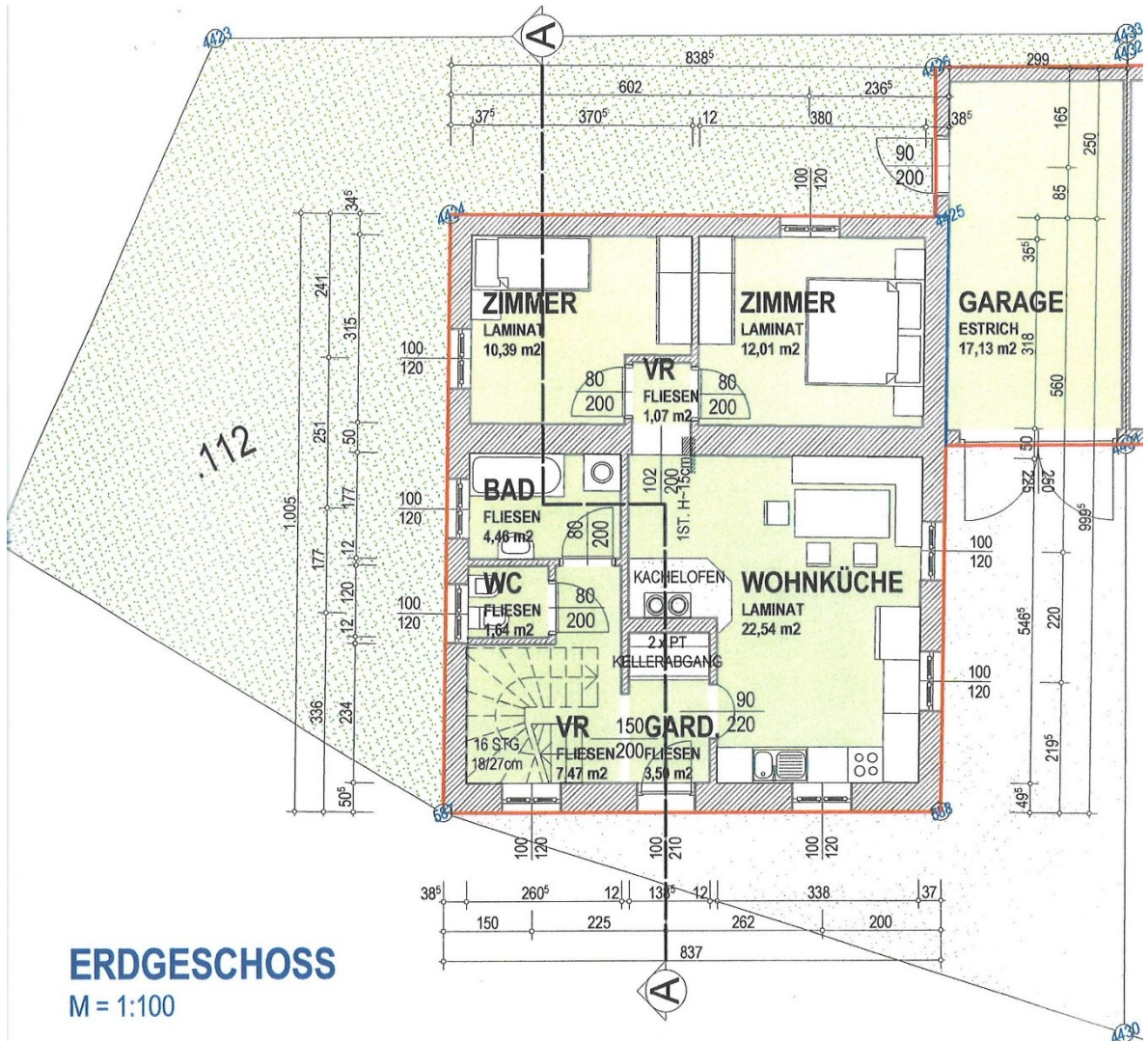
   <p>4563 Micheldorf, Bader-Moser-Straße 25, Tel 07582/61267 Fax 07-15 e-mail office@grassegger.net</p>		
<h2>AUSFÜHRUNGSPLAN</h2>		
BAUVORHABEN		
<h3>WOHNHAUS</h3>		
GEMEINDE		
<h3>4643 Pettenbach</h3>		
326 EINLAGEZAHL	49123 Unterdürndorf KATASTRALGEMEINDE	.112 GRUNDSTÜCK
BAUWERBER u. GRUNDEIGENTÜMER		
<h3>Andreas Wögerbauer und Gabriele Linimair</h3> <p>4643 Pettenbach Dürnbachweg 27</p> <p><i>x Wögerbauer Andreas, Gabriele Linimair</i></p>		
INHALT		
<h3>LAGEPLAN, GRUNDRISSSE, SCHNITT, FOTOS</h3>		
BEHÖRDE	PLANVERFASSER	
	 <p>Grassegger, GmbH Immobilien-Planung 4563 Micheldorf, Bader-Moser-Str. 25 E-Mail: office@grassegger.net</p>	
	BAUFÜHRER	
ENTWORFEN	GEZEICHNET pg	DATUM bearb. 14.02.2011 druck 02.03.2011
SPEICHERORT W:\2011\01 Wögerbauer Linimair\EP - Austauschplan.pln		PLAN - NR. 01, EP

LEGENDE

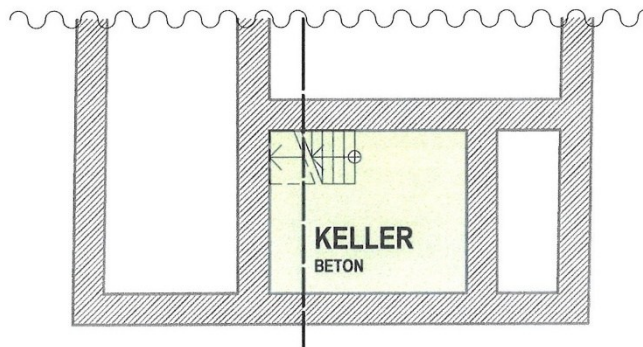
	BESTAND		ABBRUCH
	ZIEGELMAUERWERK		HOLZ
	STAHLBETON		BETON UNBEWEHRT

NATURMASSE NEHMEN - KOTEN PRÜFEN

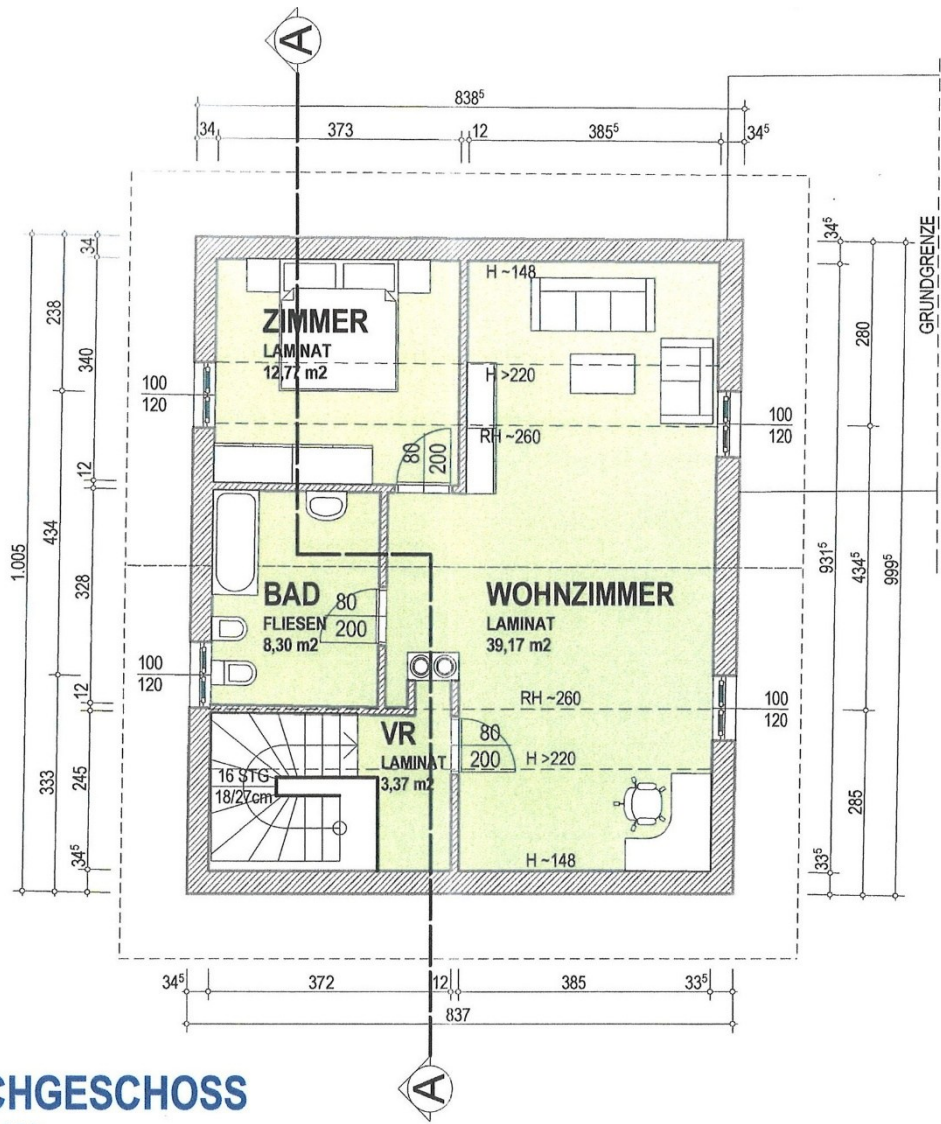




KELLER
M = 1:100



WÖGERBAUER LINIMAIR		AUSFÜHRUNGSPLAN	
GRASSEGGER GmbH 4563 Micheldorf		pg	M = 1:100
W:\2011\01 Wögerbauer Linimair\EP - Austauschplan.pln		bearb.: 14.02.2011	druck 02.03.2011



DACHGESCHOSS
M = 1:100



Wirtschaftsmagazin GEWINN (Ausgabe Mai 2025) – Grundpreise Bauland für die Marktgemeinde PETTENBACH:

TITELGESCHICHTE

GEWINN-GRUNDSTÜCKSPREISÜBERSICHT



PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend
4363	Palneukirchen	40 60	↔
5163	Palting	200 330	↑
4061	Pasching	400 500	↑
4910	Pattigham	50 60	↔
4153	Peilstein im Mühlviertel	20 27	↔
4624	Pennewang	130 200	↔
4311	Perg	170 270	↑
5166	Perwang am Grabensee	250 400	↑
4743	Peterskirchen	50 110	↑
4643	Pettenbach	110 190	↑
4722	Puerbach	75 125	↔
4870	Pfaffing	65 140	↑
5223	Pfaffstätt	110 190	↑
4540	Pfarrkirchen bei Bad Hall	110 220	↔
4141	Pfarrkirchen im Mühlkreis	25 35	↔
4533	Piberbach	230 300	↔
4632	Pichl bei Wels	170 200	↔
4282	Pierbach	35 45	↔
4840	Pilsbach	150 240	↑
4812	Pinsdorf	180 300	↔
5233	Pischelsdorf am Engelbach	100 150	↔
4690	Pitzenberg	90 130	↔
4710	Pollham	70 110	↔
4951	Polling im Innkreis	40 50	↔
4891	Pöndorf	70 150	↑
4720	Pötting	50 90	↔
4742	Pram	50 90	↔
4731	Prambachkirchen	80 150	↑
4874	Pramet	50 130	↔
4230	Pregarten	140 240	↑
4048	Puchenau	300 450	↔
4849	Puchkirchen am Trattberg	50 71	↔
4055	Pucking	240 310	↔
4800	Pühret	80 140	↑
4070	Pupping	140 160	↔
4134	Putzleinsdorf	35 45	↔
4760	Raab	40 50	↔
4775	Rainbach im Innkreis	33 38	↔
4261	Rainbach im Mühlkreis	60 80	↑
4324	Rechberg	69 79	↔
4873	Redleiten	40 50	↔
4846	Redlham	90 145	↔
4844	Regau	120 200	↑
4204	Reichenau im Mühlkreis	90 120	↔
4193	Reichenthal	85 95	↔
4981	Reichersberg	45 65	↔
4462	Reichraming	65 75	↔
4910	Ried im Innkreis	155 300	↑
4551	Ried im Traunkreis	120 180	↔
4312	Ried in der Riedmark	100 200	↔
4752	Riedau	60 70	↔
4532	Rohr im Kremstal	120 170	↑
4150	Rohrbach-Berg	100 140	↑
4661	Roitham	140 220	↑
5273	Roßbach	45 60	↔
4575	Roßleithen	75 150	↑
4581	Rosenau am Hengstpaß	60 85	↔
4681	Rottenbach	90 110	↔
4690	Rüstorf	120 175	↔
4690	Rutzenham	80 100	↔
4251	Sandl	30 48	↔
4725	Sankt Aegidi	30 40	↔
4084	Sankt Agatha	60 85	↔
4490	Sankt Florian	300 350	↔
4780	Sankt Florian am Inn	70 110	↔
5144	Sankt Georgen am Filimannsbach	50 115	↔
4372	Sankt Georgen am Walde	30 40	↔
4222	Sankt Georgen an der Gusen	180 250	↑

PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend
4710	Sankt Georgen bei Grieskirchen	80 140	↔
4982	Sankt Georgen bei Obernberg am Inn	50 70	↔
4880	Sankt Georgen im Attergau	120 230	↑
4112	Sankt Gotthard im Mühlkreis	120 160	↔
5242	Sankt Johann am Walde	50 70	↔
4172	Sankt Johann am Wimberg	40 50	↔
4817	Sankt Konrad	140 200	↔
4294	Sankt Leonhard bei Freistadt	40 95	↑
5310	Sankt Lorenz	400 500	↔
4502	Sankt Marien	200 310	↔
4926	Sankt Marienkirchen am Hausruck	75 100	↔
4076	Sankt Marienkirchen an der Polsenz	100 150	↑
4774	Sankt Marienkirchen bei Schärding	70 80	↔
4973	Sankt Martin im Innkreis	75 85	↔
4113	Sankt Martin im Mühlkreis	50 80	↔
4381	Sankt Nikola an der Donau	35 55	↔
4271	Sankt Oswald bei Freistadt	80 95	↔
4170	Sankt Oswald bei Haslach	20 25	↔
4572	Sankt Pankraz	65 85	↔
5120	Sankt Pantaleon	140 210	↑
5280	Sankt Peter am Hart	110 170	↔
4171	Sankt Peter am Wimberg	80 90	↔
5121	Sankt Radegund	70 130	↔
4793	Sankt Roman	38 50	↔
4170	Sankt Stefan-Afiesl	25 40	↔
4732	Sankt Thomas	80 100	↑
4364	Sankt Thomas am Blasenstein	35 60	↔
4400	Sankt Ulrich bei Steyr	170 320	↔
4116	Sankt Ulrich im Mühlkreis	53 53	↔
5273	Sankt Veit im Innkreis	50 70	↔
4173	Sankt Veit im Mühlkreis	35 55	↔
4762	Sankt Willibald	45 50	↔
5360	Sankt Wolfgang im Salzkammergut	300 700	↔
4152	Sarleinsbach	30 45	↔
4642	Sattledt	150 210	↔
4351	Saxen	50 80	↑
5231	Schalchen	100 220	↔
4784	Schardenberg	55 75	↔
4780	Schärding	110 185	↔
4644	Scharnstein	150 250	↔
4612	Scharten	160 260	↔
4192	Schenkenfelden	50 80	↔
4521	Schiedberg	100 160	↔
4874	Schildorn	35 65	↔
4690	Schlatt	120 200	↑
4600	Schleißheim	210 280	↔
4553	Schlierbach	130 200	↑
4707	Schleißberg	100 180	↑
4274	Schönau im Mühlkreis	45 70	↔
4861	Schörfling am Attersee	270 750	↔
5134	Schwand im Innkreis	70 130	↔
4690	Schwanenstadt	160 230	↑
4164	Schwarzenberg am Böhmerwald	25 35	↔
4311	Schwertberg	160 250	↑
4863	Seewalchen am Attersee	310 700	↑
4973	Senftenbach	60 120	↑
4522	Sierning	150 200	↑
4771	Sigharting	37 39	↔
4621	Sipbachzell	150 230	↔
4180	Sonnberg im Mühlkreis	100 130	↔
4582	Spital am Pyhrn	60 80	↔
4651	Stadl-Paura	160 220	↔
4722	Steegen	70 100	↔
4853	Steinbach am Attersee	180 800	↔
4562	Steinbach am Ziehherr	55 80	↔
4596	Steinbach an der Steyr	65 80	↔
4652	Steinerkirchen an der Traun	150 220	↑
4641	Steinhaus	250 300	↔

PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend
4400	Steyr, Christkindl	180 240	↔
4400	Steyr, Föhrenschacherl	180 280	↔
4400	Steyr, Münichholz/Jägerberg	180 250	↔
4400	Steyr, Stein/Gleink	200 300	↑
4221	Steyregg	180 300	↑
4881	Straß im Attergau	150 250	↑
4074	Stroheim	95 150	↑
4975	Suben	40 85	↑
4753	Taiskirchen im Innkreis	40 70	↔
5121	Tarsdorf	120 170	↑
4775	Taufkirchen an der Pram	35 65	↑
4715	Taufkirchen an der Trattnach	50 80	↔
4421	Ternberg	110 150	↑
4600	Thalheim bei Wels	300 500	↑
5310	Tiefgraben	250 380	↔
4850	Timelkam	180 210	↑
4715	Tollet	140 200	↔
4284	Tragwein	75 150	↑
4050	Traun, Oedt	350 450	↔
4050	Traun, Zentrum/Sankt Martin	400 470	↔
4801	Traunkirchen	240 450	↔
5272	Traubach	50 90	↔
4911	Tumelsham	150 200	↔
5122	Überacker	90 115	↑
4161	Ulrichsberg	30 40	↔
4841	Ungenech	70 120	↔
4866	Unterach am Attersee	350 800	↑
4273	Unterweißenbach	35 88	↑
4210	Unterweirdersdorf	100 160	↔
4972	Utzenaich	60 120	↔
4091	Vichtenstein	25 33	↔
4840	Vöcklabruck	170 300	↔
4870	Vöcklamarkt	90 140	↔
4655	Vorchdorf	120 230	↑
4574	Vorderstoder	80 150	↑
4191	Vorderweißenbach	50 89	↔
4730	Waizenkirchen	80 120	↔
4240	Waldburg	65 80	↑
4391	Waldhausen im Strudengau	55 75	↔
4111	Walding	180 285	↑
4085	Waldkirchen am Wesen	35 50	↔
4540	Waldneukirchen	85 120	↑
4924	Waldzell	50 85	↔
4702	Wallern an der Trattnach	150 250	↑
4552	Wartberg an der Krems	65 90	↔
4224	Wartberg ob der Aist	150 220	↑
4675	Weibern	75 100	↑
4984	Weilbach	35 65	↔
4890	Weißkirchen im Attergau	75 100	↔
4616	Weißkirchen an der Traun	250 310	↑
4272	Weitersfelden	24 44	↔
4600	Wels, Puchberg	300 350	↔
4600	Wels, Zentrum	350 470	↔
4600	Wels-Ost, Pernau	265 400	↔
4600	Wels-West, Lichtenegg	250 380	↔
4741	Wendling	50 55	↔
4952	Weng im Innkreis	100 150	↔
4783	Wornstein am Inn	50 100	↔
3335	Weyer	40 75	↔
4852	Weyregg am Attersee	500 700	↑
4073	Wilhering	350 450	↔
4263	Windhaag bei Freistadt	52 52	↔
4322	Windhaag bei Perg	90 125	↔
4580	Windschgarsten	145 200	↑
4942	Wippenham	50 75	↔
4493	Wolforn	150 230	↑
4902	Wolfsegg am Hausruck	80 125	↔
4893	Zell am Moos	380 600	↔