

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

Liegenschaftsbewertung

3 E 4/25 x

An das
Bezirksgericht Schärding
Gerichtsplatz 1
4780 Schärding

Exekutive Schätzung

Betreibende Partei: Silvia Breiteneder, geb. 2.4.1955
Schnelldorf 28
4975 Suben

Vertreten durch: Dr. Gernot Lehner, Rechtsanwalt
Hauptstraße 49
4720 Neumarkt im Hausruckkreis

Verpflichtete Partei: Hermann Mairhuber, geb. 17.2.1952
Kumpfmühl 21
4751 Dorf an der Pram

Vertreten durch: Dr. Markus Brandt, Rechtsanwalt
Silberzeile 9
4780 Schärding

Wegen Euro 91.107,96 s.A.

Auftrag und Umfang: Auftrag vom 14.10.2025 – siehe Seite 5

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 189 KG 48114 Hinterndobl BG Schärding
Wohnhaus – Kumpfmühl 21, 4751 Dorf an der Pram

Zusammenfassung

Sachwert	207.424,00
Lasten	-3.000,00
Zwischensumme	204.424,00
15,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-30.663,60
COZ 14 aushaftendes Pfandrecht per 31.12.2025*)	-9.862,84
COZ 16 aushaftendes Pfandrecht per 18.11.2025*)	-22.658,28
COZ 18 aushaftendes Pfandrecht per 18.11.2025*)	-32.397,28
Verkehrswert zum 17.11.2025 (gerundet)	108.842,00



Kurzübersicht

Auftraggeber Bezirksgericht Schärding
3 E 4/25x
Gerichtsplatz 1
4780 Schärding

Liegenschaft Einfamilienhaus
Kumpfmühl 21
4751 Dorf an der Pram
Einlagezahl 189, Grundbuch Hinterndobl (48114),
Bezirksgericht Schärding

Stichtag 17.11.2025

Sachverständiger Mühlböck Josef

Zusammenfassung

Sachwert	207.424,00
Lasten	-3.000,00
Zwischensumme	204.424,00
15,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-30.663,60
COZ 14 aushaftendes Pfandrecht per 31.12.2025*	-9.862,84
COZ 16 aushaftendes Pfandrecht per 18.11.2025*	-22.658,28
COZ 18 aushaftendes Pfandrecht per 18.11.2025*	-32.397,28
Verkehrswert zum 17.11.2025 (gerundet)	108.842,00



Allgemeine Daten

Auftraggeber	Bezirksgericht Schärding 3 E 4/25x Gerichtsplatz 1 4780 Schärding
Liegenschaft	Einfamilienhaus Kumpfmühl 21 4751 Dorf an der Pram Einlagezahl 189, Grundbuch Hinterndobl (48114), Bezirksgericht Schärding
Stichtag	17.11.2025
Sachverständiger	Mühlböck Josef
Eigentümer mit Anteilen	Breiteneder Silvia, B.LNR 4, 1 / 2 Mairhuber Hermann, B.LNR 5, 1 / 2

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 17.11.2025 10:00 bis 11:00 Uhr
- Anwesende Personen: Parteien und ihre Rechtsvertreter
- Grundbuchsauszug vom 17.11.2025
- Mappenkopie vom 14.10.2025
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme in Bebauungsplan der Gemeinde Dorf an der Pram
- Baugenehmigungsbescheid
- Behördlich genehmigter Bauplan
- Fertigstellungsanzeige
- Fotos
- Auskünfte regionale Makler
- Auskünfte Eigentümer
- Auskünfte Gemeinde/Bauamt
- Gutachten vom 4. April 2023
- 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 gerichtlich zertifizierten Sachverständige Österreich
 - 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.

**Auftrag des zur Ermittlung des Verkehrswertes laut Beschluss des
LG Ried/Innkreis vom 3.9.2025 6 R 71/25w**

Gemäß § 352a Abs 2 EO bleiben die Rechte dinglich Berechtigter von der Versteigerung unberührt. Solche Lasten sind vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen, auch wenn sie durch das Meistbot nicht gedeckt sind. Abweichungen hievon sind unzulässig. Fallbezogen ist zu konstatieren, dass die zu versteigernde Liegenschaft mit Pfandrechten belastet ist, die durch die Hypotheken begründete Sachhaftung hat somit ein Erwerber zu übernehmen. Die entsprechenden Lasten mindern unmittelbar den Wert der zu versteigernden Liegenschaft.

§ 143 EO normiert den Umfang einer Schätzung. Demnach ist (Abs 1) bei der Schätzung zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen sie ohne diese Belastungen hat. Außerdem sind die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, andere Reallasten, auf der Liegenschaft eingetragene Bestandrechte und das Baurecht für sich zu schätzen und die ihnen entsprechenden Kapitalbeträge zu ermitteln. Bei der Schätzung sind auch die auf Grund von (Abgaben-)Bescheiden mit dinglicher Wirkung auf der Liegenschaft lastenden Beträge zu berücksichtigen. Angst führt dazu in Angst/Oberhammer EO³ § 143 Rz 1 aus, dass der zu weite, etwa auch Pfandrechte erfassende Wortlaut der Bestimmung teleologisch dahin zu reduzieren sei, dass es sich um Belastungen handeln müsse, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen und dass daher beispielsweise Pfandrechte nicht zu schätzen seien. Diese Ausführungen beziehen sich jedoch offensichtlich ausschließlich auf eine Schätzung in einem Zwangsversteigerungsverfahren, in dem Pfandrechte keinen Einfluss auf den Wert der Liegenschaft haben, da die verbrieft Sachhaftung vom Erwerber nicht zu übernehmen ist.

Im Gegensatz dazu wirkt sich im Rahmen der hier durchzuführenden Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft die zu übernehmende Sachhaftung sehr wohl auf den Wert der Liegenschaft aus, und zwar vergleichbar mit den gemäß § 143 Abs 1 letzter Satz EO zu berücksichtigenden Beträgen auf Grund von (Abgaben-)Bescheiden. Durch die EO-Novelle 2008 wurde in Absatz 1 letzter Satz ausdrücklich die Berücksichtigung von Lasten angeordnet, die sich aus (Abgaben-)Bescheiden mit dinglicher Wirkung ergeben, weil solche Lasten auf den Ersteher übergehen und diesem keine Rückgriffsmöglichkeit offen steht. Da diese Lasten ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden müssen, sind sie wie solche im Grundbuch eingetragenen Lasten zu behandeln. Sie sind daher nicht gesondert zu bewerten, sondern unmittelbar bei der Ermittlung des Wertes der Liegenschaft zu berücksichtigen.

© vut 8

UIN 19

6 R 71/25w

Da im Rahmen der Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft gemäß § 352a Abs 2 EO die Pfandrechte vom Erwerber jedenfalls zu übernehmen sind und im Zweifel gemäß § 1408 ABGE auch eine Schuldübernahme anzunehmen ist, sind auch die auf der Liegenschaft lastenden pfandrechtlich gesicherten Forderungen zu schätzen und vom Sachverständigen wertmindernd zu berücksichtigen. Wenn in diesem Zusammenhang in der Rekursbeantwortung damit argumentiert wird, auch ein Sachverständiger, der ein Bewertungsgutachten unter Berücksichtigung aller auf der Liegenschaft haftender Lasten zu erstellen habe, würde nicht anders vorgehen, als Saldenauskünfte zu den im Grundbuch ersichtlichen Lasten einzuholen, ist einerseits (abermals) auf § 352a Abs 4 EO und andererseits darauf hinzuweisen, dass es an den Streitparteien liegt, einem Sachverständigen zum Zweck der Schätzung entsprechende Unterlagen und Auskünfte der Gläubiger zur Verfügung zu stellen, wobei ein Sachverständiger allfällige verbleibende Unklarheiten durch Einpreisung dieser Unsicherheit in sein Gutachten zu berücksichtigen haben wird.

Gemäß § 143 Abs 2 EO ist dann, wenn auf der Liegenschaft Lasten haften, die auf den Ersteher von Rechts wegen übergehen (was hier gemäß § 352a Abs 2 EO der Fall ist), nur jener Wert der Liegenschaft zu ermitteln, den dieser bei Aufrechterhaltung der Last hat.

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. 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.

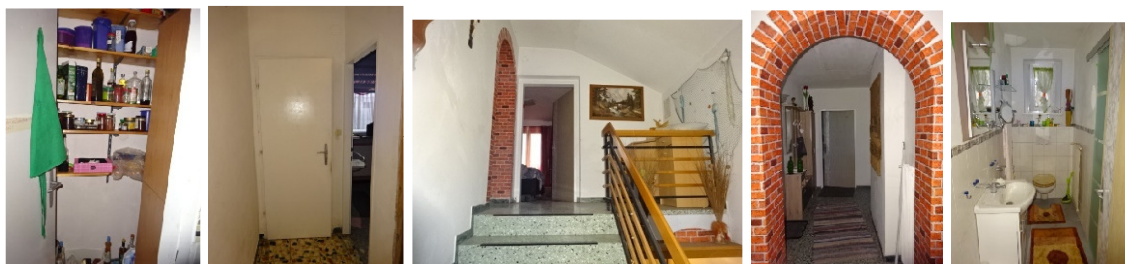
Datenschutz

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. 85 - Teilfläche, Bauland

Bauland, Dorfgebiet, bebaut

Grundstücksbeschreibung:

Parzelle Nr. 85

- 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

Teil-Fläche: rd. 1.350 m²

Dorf an der Pram, Kumpfmühl

Dorfgebiet

offen
offen
nein, Bahnstrecke im Osten
vorhanden, öffentlich, asphaltiert
ländlich, gut
Wohnbauten, Grünland, Straße,
landwirtschaftliche Betriebe, Bahnstrecke im
Osten, Wohnbauten, Grünland
fast eben und flach
südlich, westlich
Zufahrt, Kanal, Wasser (Brunnen), Strom
polygonal
tlw. einfach vorhanden, tlw. Metallzaun auf
massivem Sockel, tlw. Sträucher,
Befestigungen, Wiese, Baum- und
Sträucherbestand, diverse Schuppen,
Anbau nördlich, Gewächshaus, Gartengrill,
Schwimmbecken, usw.
Dorf rd. 2,2 km
Schärding rd. 33 km
normal
Bahnstrecke im Osten, Immissionen von der
Bahnstrecke (Lärm, usw.)
Widmung
Ländliches, aufgeschlossenes Baugrundstück
Östlich führt die Bahnstrecke vorbei
Bahnhof Kumpfmühl rd. 160 m nördlich

Es handelt sich hier um ein aufgeschlossenes Wohnbaugrundstück in der Ortschaft Kumpfmühl, Gemeinde Dorf an der Pram. Das Grundstück bzw. der westliche Bereich im Ausmaß von rd. 1.265 m² ist als Dorfgebiet gewidmet. Es gibt einen Anschluss an den öffentlichen Kanal und einen Stromanschluss. Auf dem Grundstück gibt es einen Brunnen zur Wasserversorgung. Der Verkehrsflächenbeitrag wurde bisher nicht entrichtet.

Das Grundstück ist eingefriedet, entlang der westlichen vorbeiführenden Straße mittels eines Zaunes bzw. mit dem Holzcarport aus dem Jahre 2013.

In Summe ein aufgeschlossenes Wohnbaugrundstück in ländlicher Lage.

Die Bahnstation Kumpfmühl ist rd. 160 Meter entfernt (Bahnstrecke Richtung Neumarkt/Kallham bzw. Schärding).

Vergleichspreise:

Statistik Austria	67,6 €/m ²
Gewinn - Immo Preisspiegel	70 €/m ² bis 90 €/m ²
Erhebungen im Grundbuch:	58 €/m ² bis 100 €/m ²

Aufgrund der Lage und der Widmung wird ein Wert von 75 €/m² angesetzt.

- Baubewilligung: 31. Oktober 1966 Wohnhaus
21. Mai 1968 - Öl-Heizung
14. Oktober 2023 - Carport
- Fertigstellungsanzeige: 29. August 1969 - Wohnhaus

1.350,00 m ² Nutzfläche à 75,00	101.250,00
14,81 % Aufwertung (1)	15.000,00
Grundstückswert	116.250,00

(1) Aufwertung

Aufschließung: Strom, Kanal, Brunnen, Befestigungen, Baum- und Sträucherbestand, Einfriedung, usw.	15.000,00
---	-----------



Grundstück Nr. 85 - Teilfläche, Grünland

Kein Bauland, Grünland, bebaut mit Schuppen

Grundstücksbeschreibung:

Parzelle Nr. 85

- Lage
- Widmung
- Gefahrenzone
- Verkehrslage/Zufahrt:
- Wohnlage:
- Umgebung des Baugrundes:

- Neigung:
- Ausrichtung:
- Anschlüsse:
- Grundstücksform:
- Einfriedung:
- Garteneinrichtungen:

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

Grünland

Teil-Fläche: rd. 1.595 m²

Dorf an der Pram, Kumpfmühl

Grünland

nein
vorhanden, öffentlich, asphaltiert
ländlich, gut
Wohnbauten, Grünland, Straße,
Bahnstrecke unmittelbar östlich
fast eben und flach
südlich, westlich
Zufahrt
polygonal
tlw. einfach vorhanden
einfache Befestigungen, Wiese, Baum- und
Sträucherbestand
Dorf rd. 2,2 km
Schärding, rd. 33 km
normal
Bahnstrecke unmittelbar östlich - Immissionen
Widmung
Östlicher Teilbereich der Parzelle Nr. 85

Es handelt sich hier um den östlichen Bereich der Parzelle Nr. 85 im Ausmaß von rd. 1.595 m². Die Fläche ist als Grünland gewidmet und grenzt unmittelbar östlich an die Bahnstrecke, hierdurch kommt es zu erheblichen Immissionen (Lärm, usw.). Eine Nutzung als Garten ist möglich. Entlang der südlichen und östlichen Grenze gibt es Baum- und Sträucherbestand. Auf diesem Grundstücksteil befinden sich zwei Holzschuppen und ein Gewächshaus (überwiegend Glaskonstruktion).

Vergleichspreise:

Auskünfte regionale Makler: Grünland 8 €/m² bis 12 €/m²
Erhebungen im Grundbuch 7 €/m² bis 15 €/m²

Für diese Fläche (Grünland) wird ein Wert von 10 €/m² angesetzt.

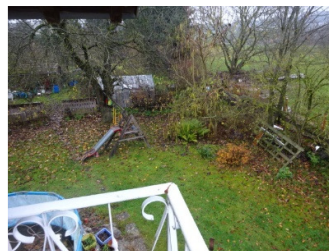
1.595,00 m² Nutzfläche à 10,00

Grundstückswert

15.950,00

Bodenwerte

132.200,00



Bauwert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1966, fiktives Baujahr 1968, fiktives Alter des Objektes 57 Jahre,
Lebensdauer 75 Jahre, Restlebensdauer 18 Jahre

Gebäudebeschreibung

Wohnhaus

- Baujahr: 1966
- Grundrißausmaß: siehe Plan - rd. 9,50 Meter x 9,90 Meter
- Verbaute Fläche: siehe Plan
- Bauweise: Einzelgebäude mit KG, EG und DG
- Unterkellerung: ja, gänzlich plus angebaute Garage
- Balkon/Loggia: vorhanden DG - westlich
- Terrasse: vorhanden, über der Garage östlich rd. 17 m²
- Zubau im Jahre: 2023 - Holzcarport
- Umbau/Modernisierung im Jahre: 2005 Tausch Heizungskessel (gebraucht)
2013/2014 Fenster, Außentüren
- Bau- und Erhaltungszustand: bestenfalls noch durchschnittlich
- Baumängel/Bauschäden: Feuchtigkeitsschäden im Keller, Risse,
Isolierung, Fassade, Dachdeckung,
Feuchtigkeitsschaden im DG, usw.

- Bauausführung: massiv, bzw. Ziegel
- Fundamente: Streifen
- Außenwände: massiv im Keller, bis ca. 40 cm
Ziegel EG und DG, bis ca. 40 cm
- Fassade: verputzt, gestrichen, tlw. schadhaft
- Dach: Satteldach, Tondachdeckung
- Innenwände: massiv, Ziegel, verputzt, gestrichen, verflies
- Decken: massiv, tlw. holzverschalt
- Stiegen: massiv mit Auflage, Auszientreppe in den Dachstauraum
- Fenster: Kunststoff-Thermo, im Keller tlw. Profilfenster
- Böden: Beton, Fliesen, Holz (Parkett), PVC, usw.
- Türen: Holz bzw. Metall
- Eingangstür: Kunststoff mit Glaseinsatz
Metallkipptor in die Garage im Keller
- Heizung: Zentralheizung mit Radiatoren Brenner für feste
Brennstoffe (ca. im Jahre 2005 gebraucht gekauft)
- Warmwasser: Speicher 300 Liter über Zentralheizung bzw. Strom
- Badeausstattung: Wanne im EG, verflies
- WC: im EG und DG, verflies
- Sonstiges: Keller mit angebaute Garage, rd. 87 m²
Balkon im DG mit rd. 8 m²
Terrasse (über der Garage) mit rd. 17 m²
Holzcarport aus dem Jahre 2023 mit rd. 30 m²
diverse Schuppen und ein Gewächshaus
SAT-Anlage

- Raumaufteilung: siehe Plan
- Kellergeschoß: Lager, Technik, Garage rd. 87 m²
- Erdgeschoß: Eingang, Windfang, Wohnbereich rd. 80 m²
- Dachgeschoß: Aufgang, Flur, Wohnbereich rd. 60 m²
- Nutzung: Wohnnutzung

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus in massiver Bauweise aus dem Jahre 1966. Im Jahre 2013 wurde an der südwestlichen Grundstücksgrenze ein Holzcarport errichtet. Das Gebäude wurde in massiver Ziegelbauweise erstellt. Es gibt ein Satteldach mit Tondachdeckung. Das Dach ist bzw. war tlw. schadhaft, dieser wurde aber wieder repariert, der Wassereintritt/Wasserschaden ist im DG noch sichtbar. Weiters haben wir einen Kamin mit drei Züge bis in den Keller. Das Gebäude wird mittels einer Zentralheizung beheizt, es gibt durchgängig Radiatoren. Zudem ist im Erdgeschoss ein Einzelofen vorhanden. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt mittels eines Speichers (rd. 300 Liter) über die Zentralheizung, dieser Speicher kann aber auch mittels Strom betrieben werden. Es gibt einen Brenner für feste Brennstoffe, dieser wurde ca. im Jahre 2005 gebraucht angeschafft. Im Jahre 2005 wurden auch die Heizkörper teilweise getauscht, es wurden gebrauchte Heizkörper eingebaut. Ursprünglich gab es eine Öl-Zentralheizung mit einem Metalltank im Keller im Ausmaß von rd. 5.000 Liter. Dieser Metalltank ist laut Auskunft von Herrn Mairhuber noch im Keller vorhanden.

In den Keller gelangt man vom Flur im EG über eine massive Treppe mit Fliesenbelag. Im Keller sind Lager- und Technikbereiche vorhanden. Der Keller ist tlw. beheizt. In den Keller gelangt man auch über die Garagenabfahrt. Wir haben hier tlw. Fliesenböden und teilweise Betonböden, die Wände sind überwiegend verputzt und gestrichen. Gegenüber dem Stiegenabgang befindet sich der Tankraum mit dem alten Metall-Öltank (Auskunft von Herrn Mairhuber). Weiters haben wir den Flur und drei Lagerräume und den Heizungsraum mit den Brenner und den WW-Speicher. In einem Lagerraum befindet sich die Wassertechnik, hier ist der Boden nass. Grund hierfür ist laut Auskunft von Herrn Mairhuber ein defekter Windkessel. Vom südöstlichen Lagerraum gelangt man in die kleine Garage. Hier gibt es ein Metall-Kipptor. Um in die Garage zu gelangen gibt es eine steile befestigte Abfahrt. Der Kamin mit den drei Züge reicht bis in den Keller, im Keller sind zudem Feuchtigkeitsschäden sichtbar. Im Keller befindet sich auch der WM-Anschluss (auf einem Sockel), daneben befindet sich ein Ausgussbecken. Die Nutzfläche im Keller inkl. Garage beträgt rd. 87 m² (Fläche in etwa dem vorliegenden Plan entnommen).

In das Erdgeschoss gelangt man von Westen über einen geschlossenen Windfang. Es folgt dann der Flur mit den Stiegenauf- und Abgang. Gegenüber dem Stiegenbereich gelangt man in die Küche. Richtung Osten folgt dann ein weiterer Flur (getrennt durch eine Tür). Von diesem Flur gelangt man in das WC, in das Bad (mit Wanne). Es folgt dann ein Schlafzimmer, hernach das Wohnzimmer mit dem Ausgang auf die Terrasse und einem Einzelofen. Zwischen Wohnzimmer und Küche gab es laut Plan eine Zwischenmauer, diese ist nicht mehr vorhanden. Wohnzimmer und Küche sind aktuell ein gemeinsamer Raum, weiters gibt es hier noch eine kleine abgetrennte Speis. Die Wohnfläche im Erdgeschoss samt Windfang beträgt laut Plan rd. 80 m².

Vom Flur gelangt man über eine Treppe mit Auflage in das Dachgeschoss. Hier gibt es den offenen Flur, ein WC (im Plan nicht ersichtlich) und die drei Wohnräume. Die beiden südlichen Wohnräume verfügen jeweils über einen Ausgang auf den südlichen Balkon mit rd. 8 m², dieser Balkon ist tlw. überdacht. Im Dachgeschoss sind teilweise Dachschrägen vorhanden. Die Nutzfläche im Dachgeschoss (mit Flur) beträgt rd. 60 m². In einem Zimmer ist noch der Feuchtigkeitseintritt vom schadhafte Dach sichtbar. Vom Flur gelangt man über eine Ausziehtreppe in den Dachstauraum. Die Decke über dem Dachgeschoss ist einfach isoliert.

Der Bau- und Ausstattungszustand des Wohnhauses ist bestenfalls noch durchschnittlich. Um einen zeitgemäßen Wohnstandard zu erlangen sind umfangreiche Sanierungen zweckmäßig und sinnvoll (Isolierung der Fassade, Heizung, tlw. Böden, tlw. Türen, Dachdeckung, Windkessel, Verputz, usw.). In Summe ein Wohnhaus mit einer Wohnfläche von rd. 140 m² im EG und DG und umfangreichen Nebenflächen (Keller mit Garage, Balkon, Terrasse, usw.). Das Gebäude befindet sich aber in einem bestenfalls noch durchschnittlichen Zustand, es sind umfangreiche Sanierungen erforderlich und zweckmäßig.

Nebengebäude:

Holzcarport

Im südwestlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Holzcarport aus dem Jahre 2023. Es handelt sich hier um eine einfache Holzkonstruktion mit Pultdach (Bitumendeckung) und einem befestigten Boden (Betonsteine). Die Nutzfläche beträgt rd. 30 m² (4,8 m x 6,5 m). An der Nordseite gibt es noch einen kleinen einfachen überdachten Anbau (rd. 6 m²).

Schuppen und Anbauten

Auf dem östlichen Teil des Grundstücks (Grünland) gibt es zwei einfache Holzschuppen und ein Gewächshaus (überwiegend Glaskonstruktion). Östlich des Wohnhaus gibt es zudem einen einfachen Holzschuppen mit einer Länge von rd. 16 Metern und einer Breite von rd. 2,7 Metern. Die Rückwand des Schuppens wurde teilweise in einer massiven Ziegelbauweise, tlw. in einer Holzkonstruktion erstellt, es gibt eine einfache Tondachdeckung. Der Bauzustand dieser Gebäude bzw. Schuppen ist schlecht.

Hinweis:

Die angeführten Flächen sind den vorliegenden Bauplänen entnommen. Es kann zu kleineren Abweichungen zum tatsächlichen Bestand kommen. Diese haben allerdings keine wesentliche Auswirkung auf den ermittelten Verkehrswert.

Hinweis:

Der bewilligte Bauplan stimmt mit dem aktuellen Baubestand nicht gänzlich überein (Raumaufteilung, WC im DG, usw.). Für die Schuppen im östlichen Grundstücksbereich bzw. für den Schuppenanbau am Wohnhaus gibt es beim Bauamt keine Bauunterlagen.

Hinweis:

Auf der Liegenschaft bzw. im Gebäuden werden umfangreich Altmaterialeien gelagert. Die Bewertung basiert auf einem geräumten Zustand der Liegenschaft.



gewöhnliche Herstellungskosten

Keller/Garage

87,00 m² à 1.000,00 = rd. 40 % der Kosten vom Erdgeschoß 87.000,00

Erdgeschoss

80,00 m² à 2.430,00* 194.400,00

Dachgeschoss

60,00 m² à 2.000,00 – Dachgeschoss – geringere Kosten =
rd. 80 % der Kosten vom EG 120.000,00

Neubauwert

401.400,00

Bauwert

Neubauwert 401.400,00

84,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit
Zustandsnote, (Zustandsnote: 3,5 = Sanierungskosten
rd. 32.000 €) -337.176,00

Zwischensumme 64.224,00

17,13 % Aufwertung (2) 11.000,00

Bauwert zum Stichtag 17.11.2025 75.224,00

(2) Aufwertung

Nebenflächen: 5.000,00

Balkon rd. 8 m² und Terrasse rd. 27 m² 5.000,00

Holzcarport rd. 30 m² 1.000,00

Diverse Schuppen östlich, Anbau nördlich ein Gewächshaus 1.000,00

Summe (Basis Prozentwerte: 64.224,00) 11.000,00

Bauwerte

75.224,00

*) SV Zeitung 03/2025 Wohngebäude Herstellungskosten 2025 OÖ – normal 2.700 €/m² - 10 % einfache Bauweise

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 132.200,00

Bauwert 75.224,00

Sachwert der Liegenschaft

207.424,00

Lasten

COZ 1 Geh- und Fahrrecht für Grundstück Nr. 84 über Grundstück Nr. 85

Laut Auskunft der Parteien befindet sich das Geh- und Fahrrecht im nordwestlichen Grundstücksbereich der Parzelle Nr. 85. Es handelt sich hier um die Zufahrt zur nördlichen Parzelle Nr. 84. Aufgrund der ersichtlichen Befestigung (Asphaltierung) und der Zufahrtssituation kann von einer belasteten Fläche von rd. 80 m² ausgegangen werden.

Berechnung

80 m² x 75 € = 6.000 €

Ansatz von 50 % (diese Fläche dient auch als Zufahrt für die gegenständliche Liegenschaft)
= 3.000 €

Belastung

3.000,00

Lasten der Liegenschaft

-3.000,00


Lasten – aushaftende Pfandrechte

COZ 14 aushaftendes Pfandrecht per 31.12.2025*)	-9.862,84
COZ 16 aushaftendes Pfandrecht per 18.11.2025*)	-22.658,28
COZ 18 aushaftendes Pfandrecht per 18.11.2025*)	-32.397,28
<u>Summe</u>	<u>-64.919,40</u>

Die sind die durch die betreibende Partei erhobenen bzw. bekanntgegebenen Salden (per 31.12.2025 bzw. 18.11.2025). Diese wurden mit den vorhandenen Daten bis 30.6.2026 hochgerechnet.

Hinweis: Aufgrund von Änderungen (Zinssatz, ausbleibende Tilgung oder ausbleibende Tilgung, Gebühren, usw.) können sich diese Salden verändern.

Verkehrswert

Sachwert	207.424,00	
Lasten	-3.000,00	
Zwischensumme	204.424,00	
15,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-30.663,60	
COZ 14 aushaftendes Pfandrecht per 31.12.2025*)	-9.862,84	
COZ 16 aushaftendes Pfandrecht per 18.11.2025*)	-22.658,28	
COZ 18 aushaftendes Pfandrecht per 18.11.2025*)	-32.397,28	
Verkehrswert zum 17.11.2025 (gerundet)	108.842,00	
(3) negativ wertbeeinflussende Umstände		
15,00 %		
- 5 % aktuelle Marktlage – geringe Nachfrage	-30.663,60	
- 10 % Lage neben der Bahnstrecke Passau/Schärding - Wels		

Hinweis:

*) Dies sind die von der betreibenden Partei eingeholten bzw. mitgeteilten Forderungshöhen per 18.11.2025 bzw. per 31.12.2025 samt den angegebenen Tageszinsen und der erwarteten Eingängen hochgerechnet bis 30.6.2026 – siehe Beilagen
Durch Zinssatzänderungen bzw. ausbleiben von Zahlungen kann sich der errechnete Betrag allerdings noch verändern. Zudem hat die VKB-bank die Möglichkeit bei einer vorzeitigen Tilgung eine Vorfälligkeitschaden zu verlangen.

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, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung. 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.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

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 Preisen gehandelt. Es wird daher keine Anpassung vorgenommen.

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 gewerberechtlichen Bewilligungen und Bescheide vorliegen.

Hinweis:

Der bewilligte Bauplan stimmt mit dem aktuellen Baubestand nicht gänzlich überein (Raumaufteilung, WC im DG, usw.). Für die Schuppen im östlichen Grundstücksbereich bzw. für den Schuppenanbau am Wohnhaus gibt es beim Bauamt keine Bauunterlagen.

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 48114 Hinterndobl EINLAGEZAHL 189
BEZIRKSGERICHT Schärding

Letzte TZ 2700/2025
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
85 G GST-Fläche * 2945
Bauf.(10) 162
Landw(10) 1683
Gärten(10) 1100 Kumpfmühl 21

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****

2 a gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/2

Silvia Breiteneder

GEB: 1955-04-02 ADR: Kumpfmühl 21, Dorf an der Pram 4751

a 902/2017 Schenkungsvertrag nach vollzogener Übergabe 2017-01-13
Eigentumsrecht

b 4302/2019 Teilungsklage (LG Ried i.I., 1 Cg 28/19v)

c gelöscht

5 ANTEIL: 1/2

Hermann Mairhuber

GEB: 1952-02-17 ADR: Kumpfmühl 21, Dorf an der Pram 4751

a 1996/1996 IM RANG 1355/1996 Kaufvertrag 1996-07-12 Eigentumsrecht

b 563/2002 Änderung der Anschrift

c 2433/2008 Urkunde 2008-01-17, Urkunde 2008-05-09 Eigentumsrecht

d 1156/2017 Zusammenziehung der Anteile

e 4302/2019 Teilungsklage (LG Ried i.I., 1 Cg 28/19v)

f gelöscht

***** C *****

1 a 354/1992 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes über Gst 85 für Gst
84 (EZ 106)

14 a 2433/2008 Pfandurkunde 2008-04-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 85.000,--
für Volkskreditbank AG

16 auf Anteil B-LNR 5
a 244/2023 Urteil 2021-11-04, Beschluss 2022-07-21, Urteil 2022-09-26,
Beschluss 2022-10-21

PFANDRECHT
vollstr EUR 29.345,52 samt Zinsen und Kosten gemäß
Exekutionsbewilligung 2023-03-15 für Silvia Breiteneder geb
1955-04-02 (2 E 348/23z)
18 auf Anteil B-LNR 5
a 416/2024 Urteil 2023-09-25, Beschluss 2023-11-06, Urteil 2024-02-05
PFANDRECHT
vollstr EUR 27.721,44 samt Zinsen und Kosten gemäß
Exekutionsbewilligung 2024-03-04 für Silvia Breiteneder geb
1955-04-02 (2 E 543/24b)
20 a 311/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von gem §§ 352ff EO vollstr EUR 91.107,96 samt Zinsen und Kosten gem
Exekutionsbewilligung 2025-02-14 für Silvia Breiteneder geb
1955-04-02 (3 E 4/25x)

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

Grundbuchauszug vom: 17.11.2025 19:03:07

Grundstücksinformation erstellt am: 17.11.2025 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.

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

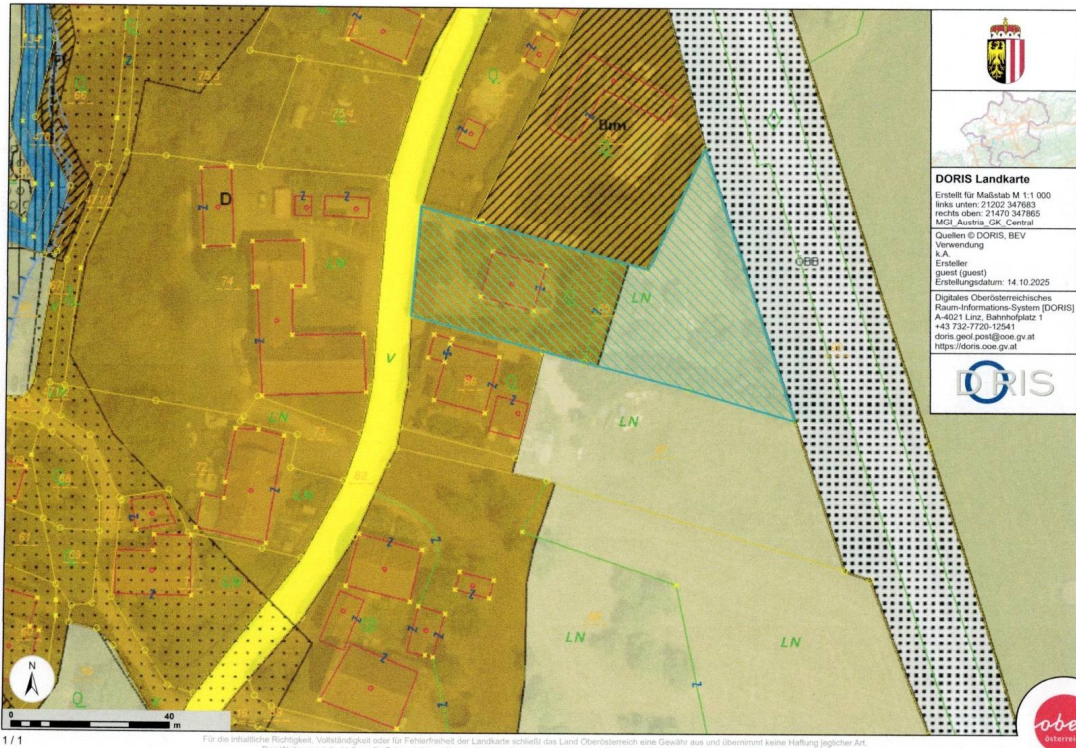
Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.
Kontakt: servicedesk@compass.at | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

BG Mattighofen 3 E 4/25 x
Wohnhaus EZ 189 KG 48114 Hinterndobl BG Schärding



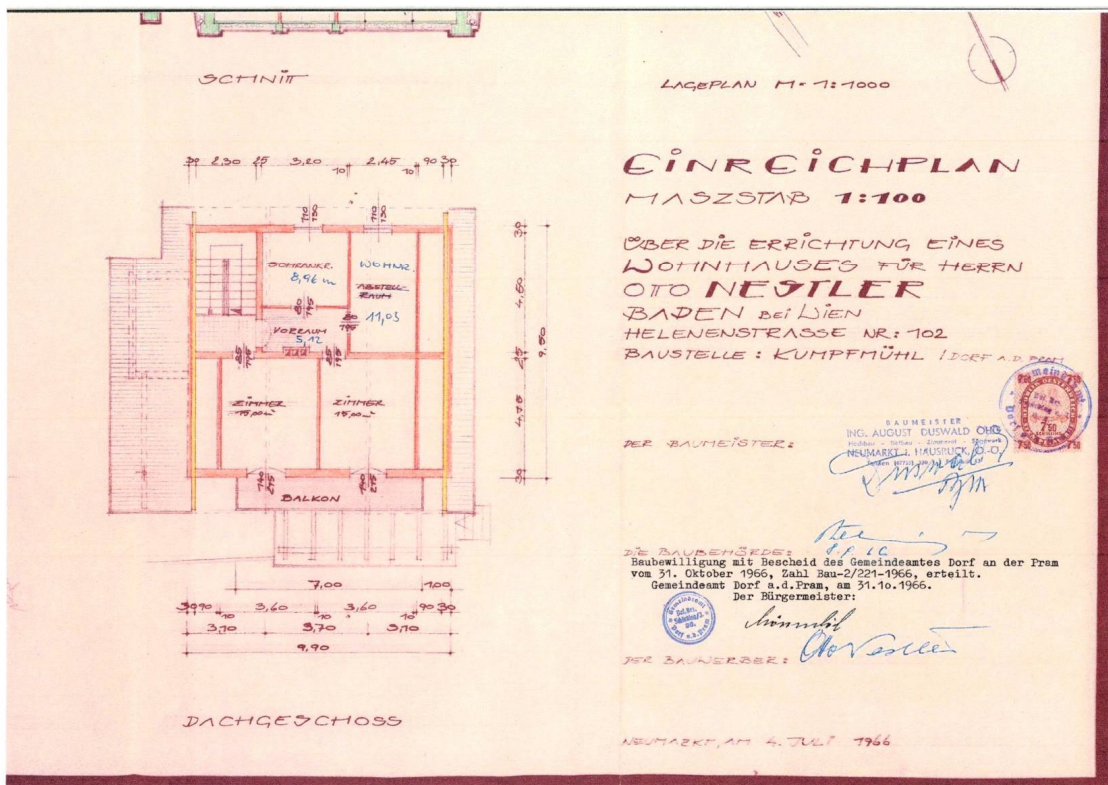
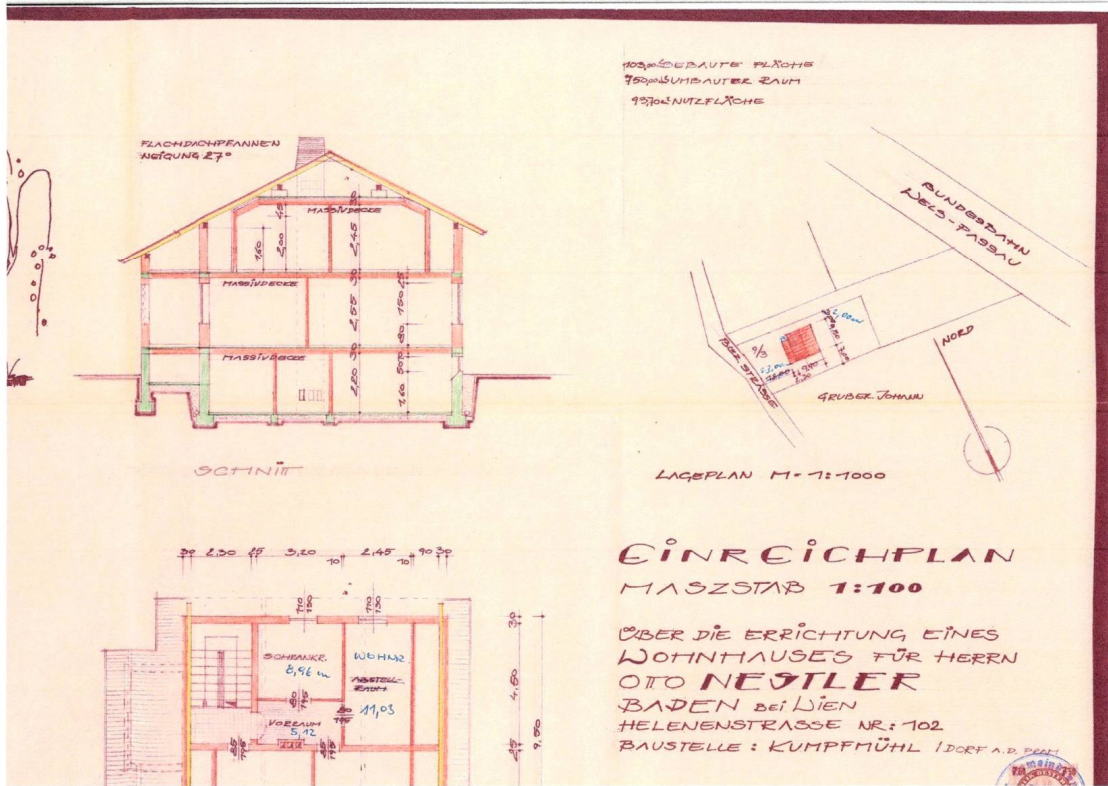
1/1

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

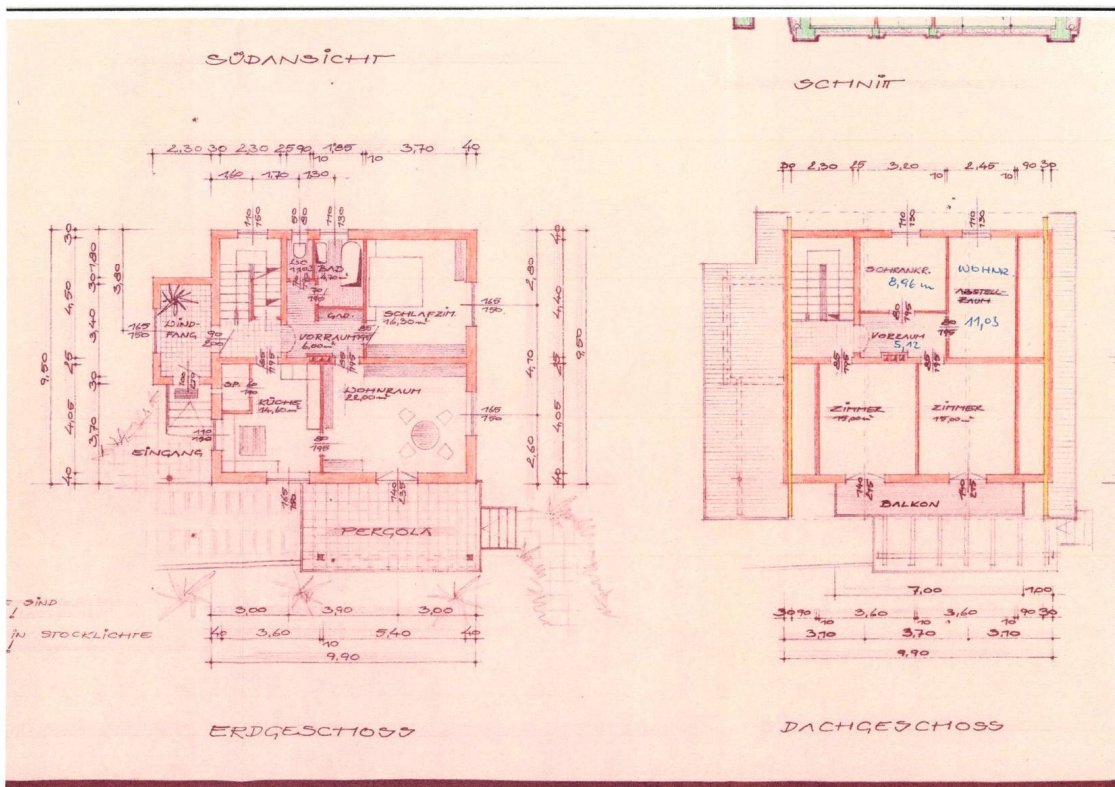
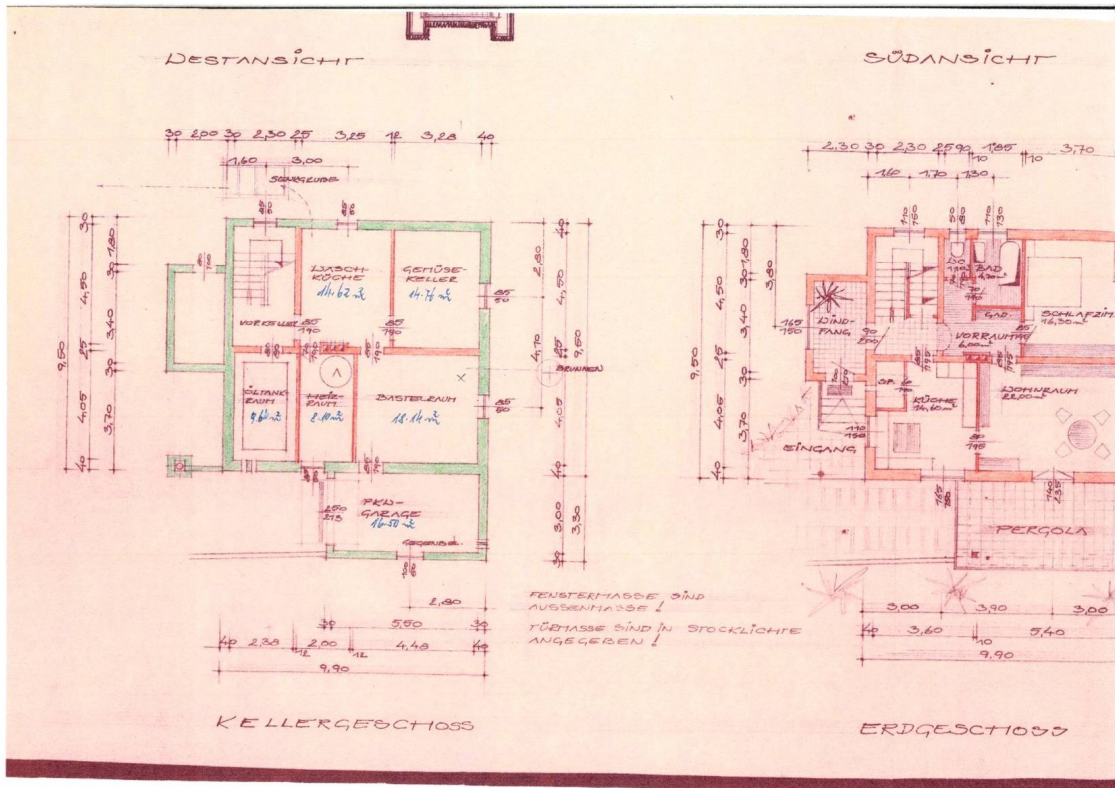


1/1

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



BG Mattighofen 3 E 4/25 x
Wohnhaus EZ 189 KG 48114 Hinterndobl BG Schärding



Gemeindeamt
Dorf an der Pram.

Dorf a.d.Pram, am 31. Oktober 1966.

Zahl: Bau - 2/ 221 - 1966.

B e s c h e i d .

An Herrn

Otto Nestler in Baden bei Wien
..... Nr.
..... Helenenstraße Nr. 102.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 5. Juli 1966 und des
Ergebnisses der am 8.9.1966 abgehaltenen Bauverhand-
lung und der hierbei vorgelegten Bau- und Lagepläne wird Ihnen
hiermit gemäß den Bestimmungen der O.ö. Bauordnung die

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

zu dem Neubau eines Wohnhauses
.....
in Dorf an der Pram, Kumpfmühl
.....
auf der Parzelle Nr. 9/3 Kat.Gem. Hinterndobl
.....
unter folgenden Bedingungen erteilt:

Sie sind verpflichtet, bei der Bauführung folgende Bau-
vorschriften einzuhalten:

Bei der Bauausführung haben Sie sich nach dem unter einem
rückgemittelten, mit der Genehmigungsklausel versehenen Bauplan,
sowie der in der Verhandlungsschrift gegebenen Baubeschreibung,
die in Abschrift beiliegt und einen wesentlichen Bestandteil
dieses Bescheides bildet, zu halten.

Weiters haben Sie die angeschlossenen baupolizeilichen
Vorschreibungen einzuhalten.

Den Vorschreibungen der o.ö. Landesstraßenverwaltung ist
gemäß den folgenden Punkten zu entsprechen:

- 1.) Der Bau ist plangemäß auszuführen. Die Baufluchtlinie des
Neubaues muß von der Straßengrundgrenze einen Abstand von
mindestens 23,00 m erhalten.
- 2.) Gemäß § 90 StVO.1960 ist bei Arbeiten auf oder neben der
Straße die Bewilligung der Bezirkshauptmannschaft erforderlich,
wenn der Straßenverkehr beeinträchtigt wird.
- 3.) Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Pramtal-Bezirks-
straße in keiner Weise behindert werden. Insbesondere ist es

Gemeindeamt
Dorf a.d. Franz
.....
.....
.....

Dorf a.d. Franz, am 21. Mai 1968.

In Person
Oslo Neutler
2900 Baden bei Wien
.....
Helenestraße 102.

B e s c h e i d
.....

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 11. April 1968, und des Ergebnisses der am 17. Mai 1968 abgehaltenen Bauverhandlung, und der hiebei vorgelegten Einreichpläne und technischen Bericht, ergeht folgender

S p r u c h :
.....

Für die Errichtung einer Ölfeuerungsanlage im Wohnhaus-Neubau in Kumpfmühl, auf der Parzelle 9/3, KG. Hinterndobl, wird hiermit gemäß den Bestimmungen der o.ö. Bauordnung, GuVBl. Nr. 15/1975, in der geltenden Fassung die

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

unter folgenden Bedingungen erteilt:
Die Ausführung der Ölfeuerungsanlage hat entsprechend des Einreichplanes und des technischen Berichtes sowie der in Abschrift angeschlossenen Bauverhandlungsniederschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, und der Genehmigungsbedingungen für Ölfeuerungsanlagen und Lagerung von Heizölen zu erfolgen.

Für die Erteilung der Baubewilligung zur Errichtung der Ölfeuerungsanlage werden an Verfahrenskosten in Vorschreibung gebracht:

Kommissionengebühren gemäß § 2, Zahl 1, Budget. a der Landes-Kommissionengebühren-Verordnung 1955, LZBl. Nr. 33,
für die Durchführung der mündlichen Verhandlung zur Erteilung der Baubewilligung für die Ölfeuerungsanlage S 80,--



Gemeindeamt Dorf an der Pram
Bezirk Schärding – Oberösterreich
4751 Dorf an der Pram, Dorf 11

Dorf an der Pram, am 14.10.2013
Sachbearb.: Richter Thomas DVR: 0574457

Zahl: 131-1-2013

Bauanzeige gemäß § 25 (1) Z. 2 OÖ. BauO.
1994 idF. LGBl. Nr. 70/1998

Bauvorhaben: Errichtung eines Carports

Herrn
Hermann Mairhuber

Kumpfmühl 21
4751 Dorf an der Pram

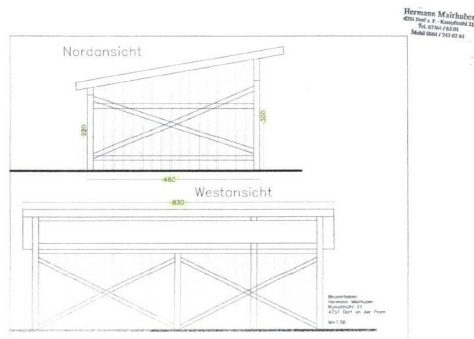
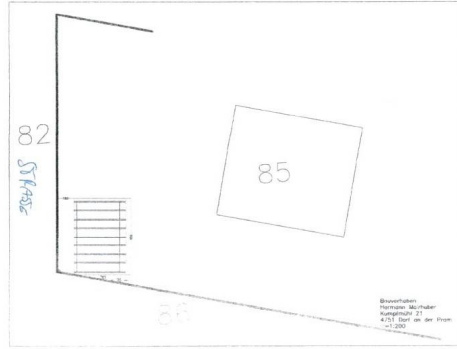
Sie haben das Bauvorhaben „Errichtung eines Carports“ auf der Parzellen Nr. 85, KG. 48114 Hinterndobl, EZ. 189 beim Anwesen Kumpfmühl 21 dem Gemeindeamt Dorf an der Pram am 14.10.2013 angezeigt. Nach Durchführung der baurechtlichen Prüfung der Unterlagen durch den Bauamtssachverständigen (Telefonisch mit Ing. Zotscher vom Bez. Bauamt Ried i.L.) am 14.10.2013 steht einem Baubeginn nichts mehr im Wege.

Für diese Bauanzeige mit Plan haben Sie eine Bundesgebühr in Höhe von € 18,20 zu entrichten. Außerdem ist für die Bauanzeige eine Verwaltungsabgabe von € 16,40 gemäß Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl. 58/2013 zu entrichten.

Sie werden ersucht den Gesamtbetrag von € 34,60 mittels beiliegendem Zahlschein bis 05.11.2013 zur Einzahlung bringen zu wollen.

Mit freundlichen Grüßen

Karl Einböck
Bürgermeister





Herrn
Josef Mühlböck
Königsweg 3
4780 Schärding

josefm13@aon.at

Neumarkt i. H., am 19.11.2025
DL/IL BreiSiZ/MairHe-5 BRIEF

Teilungsexekutionsverfahren Breiteneder / Mairhuber
3 E 4/25x BG Schärding

Sehr geehrter Herr Mühlböck!

Wie gestern telefonisch besprochen erhalten Sie anbei aktuelle Schuldnerabrechnungen hinsichtlich der zu C-LNR 16 und zu C-LNR 18 ob der zu schätzenden Liegenschaft EZ 189 KG 48114 Hinterndobl einverleibten Zwangspfandrechte.

Infolge Lohnpfändung werden betreffend das Pfandrecht zu C-LNR 16 monatlich € 287,00 (2x jährlich inkl. Sonderzahlungen € 529,86) getilgt, dies bei weiterlaufenden Zinsen.

Pragmatischerweise gehe ich davon aus, dass der aktuell aushaftende Saldo am Tag der Zwangsversteigerung auszuweisen sein wird. Die Entwicklung ist jedoch gut prognostizierbar.

Per 18.11.2025 haftet die zu C-LNR einverleibte Verbindlichkeit jedenfalls mit	€ 24.663,53,
jene zu C-LNR 18 mit	€ 31.669,41
unberichtigt aus.	

Dr. Gernot Lehner, Rechtsanwalt
UID-Nr. ATU73530627
Raiffeisenbank Region Gneskirchen eGen, IBAN: AT13 3473 6000 0171 3254
Sparkasse OÖ Bank AG, IBAN: AT06 2032 0321 0045 9853

DR. GERNOT LEHNER
Rechtsanwalt

MAG. CLAUDIA REGL
Juristische Mitarbeiterin

A-4720 Neumarkt i. H.
Hauptstraße 49
Tel. +43 (0)7733/20651
Fax +43 (0)7733/20651-33

kanzlei@lehner-rechtsanwalt.at
www.lehner-rechtsanwalt.at

2/2

Hinsichtlich des Pfandrechtes der Volkskreditbank AG habe ich bei dieser den aktuellen Saldo angefragt und werde Ihnen die Antwort nach Erhalt weiterleiten.

Mit freundlichen Grüßen

Dr. Gernot Lehner
im elektronischen Versand ohne Unterschrift

Beilagen: Schuldnerabrechnungen zu C-LNR 16 und C-LNR 18;

BG Mattighofen 3 E 4/25 x
Wohnhaus EZ 189 KG 48114 Hinterndobl BG Schärding

C-LNR 16

Schuldnerabrechnung

Aktenbezeichnung: BreiSi2/MairHe-2
 Klient: Silvia Breiteneder, Schnelldorf 26, 4975 Suben
 Gegner: Hermann Mairhuber, Kumpfmühl 21, 4751 Dorf an der Pram
 GZ: 2E348/23z

Datum	Forderung	Kapital u Zinsen	Kosten
04.11.2021	Urteil, 5 Cg35/20d, Landesgericht Ried im Innkreis		24.086,04
21.07.2022	Beschluss, 3 R 93/22z, Oberlandesgericht Linz		1.907,46
26.09.2022	Urteil, 1R80/22y, Oberlandesgericht Linz		3.177,42
21.10.2022	Beschluss, 1 R 80/22y, Oberlandesgericht Linz		174,60
15.03.2023	Exekutionsbewilligung, 2E348/23z, Bezirksgericht Schärding		1.218,16
			30.563,68
24.05.2023	Zinsen § 54a ZPO von 04.11.2021 bis 23.05.2023 aus € 24.086,04 Zahlung an Klagsvertreter € 465,59 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 465,59		1.498,69 -465,59
			31.596,78
01.06.2023	Zinsen § 54a ZPO von 24.05.2023 bis 31.05.2023 aus € 23.647,73 Zahlung an Klagsvertreter € 257,52 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 257,52		18,39 -257,52
			31.357,65
30.06.2023	Zinsen § 54a ZPO von 01.06.2023 bis 29.06.2023 aus € 23.405,48 Zahlung an Klagsvertreter € 257,52 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 257,52		75,42 -257,52
			31.175,55
01.08.2023	Zinsen § 54a ZPO von 30.06.2023 bis 31.07.2023 aus € 23.163,95 Zahlung an Klagsvertreter € 257,52 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 257,52		79,79 -257,52
			30.997,82
01.09.2023	Zinsen § 54a ZPO von 01.08.2023 bis 31.08.2023 aus € 22.923,21 Zahlung an Klagsvertreter € 257,52 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 257,52		76,41 -257,52
			30.816,71
29.09.2023	Zinsen § 54a ZPO von 01.09.2023 bis 28.09.2023 aus € 22.683,21 Zahlung an Klagsvertreter € 257,52 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 257,52		70,57 -257,52
			30.629,76
31.10.2023	Zinsen § 54a ZPO von 29.09.2023 bis 30.10.2023 aus € 22.443,90 Zahlung an Klagsvertreter € 479,39 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 479,39		79,80 -479,39
			30.230,17
01.12.2023	Zinsen § 54a ZPO von 31.10.2023 bis 30.11.2023 aus € 21.999,88 Zahlung an Klagsvertreter € 257,52 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 257,52		73,33 -257,52
			30.045,98
29.12.2023	Zinsen § 54a ZPO von 01.12.2023 bis 28.12.2023 aus € 21.762,10 Zahlung an Klagsvertreter € 257,52 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 257,52		67,70 -257,52
			29.856,16
01.02.2024	Zinsen § 54a ZPO von 29.12.2023 bis 31.01.2024 aus € 21.525,00 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		76,53 -283,99
			29.648,70
01.03.2024	Zinsen § 54a ZPO von 01.02.2024 bis 29.02.2024 aus € 21.264,37 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		70,88 -283,99
			29.435,59
28.03.2024	Zinsen § 54a ZPO von 01.03.2024 bis 27.03.2024 aus € 21.004,55 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		63,01 -283,99

BG Mattighofen 3 E 4/25 x
Wohnhaus EZ 189 KG 48114 Hinterndobl BG Schärding

30.04.2024	Zinsen § 54a ZPO von 28.03.2024 bis 29.04.2024 aus € 20.745,44 Zahlung an Klagsvertreter € 552,77 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 552,77		29.214,61 73,76 -552,77
31.05.2024	Zinsen § 54a ZPO von 30.04.2024 bis 30.05.2024 aus € 20.242,72 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		28.735,60 69,72 -283,99
01.07.2024	Zinsen § 54a ZPO von 31.05.2024 bis 30.06.2024 aus € 19.985,25 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		28.521,33 66,62 -283,99
01.08.2024	Zinsen § 54a ZPO von 01.07.2024 bis 31.07.2024 aus € 19.728,56 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		28.303,96 65,76 -283,99
30.08.2024	Zinsen § 54a ZPO von 01.08.2024 bis 29.08.2024 aus € 19.472,64 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		28.085,73 62,75 -283,99
01.10.2024	Zinsen § 54a ZPO von 30.08.2024 bis 30.09.2024 aus € 19.217,45 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		27.864,49 65,19 -283,99
31.10.2024	Zinsen § 54a ZPO von 01.10.2024 bis 30.10.2024 aus € 18.963,05 Zahlung an Klagsvertreter € 527,57 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 527,57		27.646,69 63,21 -527,57
29.11.2024	Zinsen § 54a ZPO von 31.10.2024 bis 28.11.2024 aus € 18.491,87 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		27.182,33 57,53 -283,99
31.12.2024	Zinsen § 54a ZPO von 29.11.2024 bis 30.12.2024 aus € 18.238,93 Zahlung an Klagsvertreter € 283,99 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 283,99		26.955,87 64,85 -283,99
31.01.2025	Zinsen § 54a ZPO von 31.12.2024 bis 30.01.2025 aus € 17.986,80 Zahlung an Klagsvertreter € 300,06 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 300,06		26.736,73 59,96 -300,06
28.02.2025	Zinsen § 54a ZPO von 31.01.2025 bis 27.02.2025 aus € 17.721,18 Zahlung an Klagsvertreter € 300,06 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 300,06		26.496,63 53,16 -300,06
01.04.2025	Zinsen § 54a ZPO von 28.02.2025 bis 31.03.2025 aus € 17.456,27 Zahlung an Klagsvertreter € 300,06 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 300,06		26.249,73 64,01 -300,06
30.04.2025	Zinsen § 54a ZPO von 01.04.2025 bis 29.04.2025 aus € 17.192,21 Zahlung an Klagsvertreter € 583,78 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 583,78		26.013,68 55,40 -583,78
30.05.2025	Zinsen § 54a ZPO von 30.04.2025 bis 29.05.2025 aus € 16.679,92 Zahlung an Klagsvertreter € 300,06 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 300,06		25.485,30 55,60 -300,06
01.07.2025	Zinsen § 54a ZPO von 30.05.2025 bis 30.06.2025 aus € 16.417,38 Zahlung an Klagsvertreter € 287,00 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 287,00		25.240,84 56,55 -287,00
			25.010,39

BG Mattighofen 3 E 4/25 x
Wohnhaus EZ 189 KG 48114 Hinterndobl BG Schärding

01.08.2025	Zinsen § 54a ZPO von 01.07.2025 bis 31.07.2025 aus € 16.167,02 Zahlung an Klagsvertreter € 287,00 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 287,00	53,89 -287,00
01.09.2025	Zinsen § 54a ZPO von 01.08.2025 bis 31.08.2025 aus € 15.917,38 Zahlung an Klagsvertreter € 287,00 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 287,00	24.777,28 53,06 -287,00
01.10.2025	Zinsen § 54a ZPO von 01.09.2025 bis 30.09.2025 aus € 15.668,46 Zahlung an Klagsvertreter € 287,00 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 287,00	24.543,34 52,23 -287,00
31.10.2025	Zinsen § 54a ZPO von 01.10.2025 bis 30.10.2025 aus € 15.420,28 Zahlung an Klagsvertreter € 529,86 Anrechnung auf Urteil, 5 Cg35/20d € 529,86	24.308,57 51,40 -529,86
	Zinsen § 54a ZPO von 31.10.2025 bis 17.11.2025 aus € 14.963,35 Zinsen § 54a ZPO von 15.03.2023 bis 17.11.2025 aus € 1.218,16 Zinsen § 54a ZPO von 21.10.2022 bis 17.11.2025 aus € 174,60 Zinsen § 54a ZPO von 26.09.2022 bis 17.11.2025 aus € 3.177,42 Zinsen § 54a ZPO von 21.07.2022 bis 17.11.2025 aus € 1.907,46	23.830,11 28,26 130,34 21,48 399,65 253,69
18.11.2025	Offener Saldo	24.663,53 24.663,53

Zinsen für jeden weiteren Tag ca. € 2,3822

BG Mattighofen 3 E 4/25 x
Wohnhaus EZ 189 KG 48114 Hinterndobl BG Schärding

C-LNR 18

Schuldnerabrechnung

Aktenbezeichnung: BreiSi2/MairHe-1
 Klient: Silvia Breiteneder, Schnelldorf 26, 4975 Suben
 Gegner: Hermann Mairhuber, Kumpfmühl 21, 4751 Dorf an der Pram
 GZ: 7OB49/24t

Datum	Forderung	Kapital u Zinsen	Kosten
25.09.2023	Urteil, 1 Cg 28/19v, Landesgericht Ried im Innkreis		23.227,92
06.11.2023	Beschluss, 1 Cg 28/19v, Landesgericht Ried im Innkreis		442,20
05.02.2024	Urteil, 4 R 155/23a, Oberlandesgericht Linz		4.051,32
04.03.2024	Exekutionsantrag, 2 E 543/24b, Bezirksgericht Schärding		1.523,60
			29.245,04
	Zinsen § 54a ZPO von 04.03.2024 bis 17.11.2025 aus € 1.523,60		103,94
	Zinsen § 54a ZPO von 05.02.2024 bis 17.11.2025 aus € 4.051,32		289,44
	Zinsen § 54a ZPO von 06.11.2023 bis 17.11.2025 aus € 442,20		35,97
	Zinsen § 54a ZPO von 25.09.2023 bis 17.11.2025 aus € 23.227,92		1.995,02
18.11.2025	Offener Saldo		31.669,41
			31.669,41

Zinsen für jeden weiteren Tag ca. € 3,2494

VKB-Bank Kredit Services



Dr. Gernot Lehner
Rechtsanwalt
Hauptstraße 49
4720 NEUMARKT I.H.

Linz
26. November 2025

Saldenbestätigung
Kreditnehmer: Hermann Mairhuber
Ihre Mandantin: Breiteneder Silvia
Ihre Aktenzahl: DL/CB BreiSi2/MairHe

Bezug nehmend auf Ihr Schreiben vom 19.11.2025 teilen wir Ihnen hiermit die zu den jeweiligen Konten aushaftenden Abdeckungsbeträge zum **Stichtag 31.12.2025** mit:

Konto (IBAN / BIC)	Aushaftender Saldo
AT15 1860 0000 2253 7542 / VKBLAT2L	EUR 9.862,84 inkl. aller Kreditkosten (ohne Vorfälligkeitskosten)

Wir weisen darauf hin, dass die jeweils genannten Abdeckungsbeträge nur Gültigkeit haben, sofern **ausheftiger Sicht keine Kontobewegungen mehr stattfinden** und keine Zinssatzänderungen erfolgen.

Bei vorzeitiger Tilgung des Kredites sind wir berechtigt Vorfälligkeitskosten zu verrechnen – diese Kosten sind im o.a. Betrag nicht enthalten.

Für Verbraucher gilt: Im Zusammenhang mit der Verrechnung einer **Entschädigungsforderung iSd § 16 VKrG** verweisen wir auf die vertraglichen Vereinbarungen bzw. auf die Allgemeinen Kreditbedingungen der Volkskreditbank AG und halten fest, dass bei vorzeitiger Rückzahlung unter Nichteinhaltung der VKrG-konform vereinbarten Kündigungsfrist von 6 Monaten diese Kosten angelastet werden. Bei Einhaltung der Kündigungsfrist wird keine Entschädigungsforderung verrechnet.

Mit freundlichen Grüßen

VKB-Bank


Karin Burgholzer
Kredit Services 2


Silvia Umdasch
Kredit Services 2

4010 Linz, Pfarrplatz 12, Postfach 116, Telefon +43 732 76 37-1675, Fax +43 732 76 37-1650,
E-Mail karin.burgholzer@vkb-bank.at

Zentrale
Volkskreditbank AG, 4020 Linz, Rudigierstraße 5-7, Postfach 116, Tel. +43 732 76 37-0, Fax +43 732 76 37-1484, www.vkb-bank.at,
E-Mail service@vkb-bank.at, BIC VKBLAT2L, Firmenbuch: Landesgericht Linz, FN 76095g, UID-Nr. ATU23004503
GIIN YL48A1.99999.SL.040

Berechnung der aushaftenden Salden in der COZ 14, Coz 16 und COZ 18

COZ 14 i. Laut Unterlagen der VKB Bank vom 26.11.2025 - übermittelt von Dr. Lehner

		bis 30.6.2026				
Stand per 31.12.2025	9.862,84	180 Tage	Tageszinsen 6 %			30.06.2026
	9.862,84	291,60	1,62		291,60	9.862,84

COZ 16 laut Unterlagen von Dr. Gernot Lehner

		bis 30.6.2026	Tageszinsen	Tilgung x monatlich	1 mal 529,86	Betrag per
Stand per 18.11.2025	24.663,53	224 Tage	2,3822	287,00		30.06.2026
	24.663,53	533,61		2.009,00	529,86	22.658,28

COZ 18 laut Unterlagen von Dr. Gernot Lehner

Stand per 18.11.2025	31.669,41	bis 30.6.2025	Tageszinsen			
	31.669,41	224 Tage	3,2494			32.397,28
		727,87				64.918,40