

Mettmach, 16.7.2026

GZ: 10 E 4/26 m

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:

BG Mattighofen

KG 40102 Aschau

Einlagezahl:

397

Grundstück Nr.:

921/2

Bezeichnung der Liegenschaft:

Wohnhaus mit Garage

Adresse:

Altheim 40,

5143 Feldkirchen bei Mattighofen

**Verkehrswert (Marktwert) bei
Lastenfreiheit:**

€ **506.515,00**

Wert der Last:

€ **12.530,30**

**Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrecht-
erhaltung der Last:**

€ **493.985,00**

Wert des Zubehörs (inkl. USt):

€ **13.500,00**



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt	
1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens	4
1.2. Gutsbestand	5
1.3. Rechte und Lasten	6
1.4. Auftraggeber.....	6
1.5. Stichtag der Bewertung	6
1.6. Grundlagen und verwendete Unterlagen	6
2. Befund (Lage- und Objektbeschreibung)	
2.1. Flächenwidmung/mögliche Bebauung	8
2.2. Lage	8
2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur.....	9
2.4. Ver- und Entsorgung	9
2.5. Beschreibung des Gebäudes	9
2.6. Aufstellung der Nutzflächen	10
2.7. Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile	10
2.8. Außenanlage	10
2.9. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen	11
2.10. Bestandsverhältnisse	11
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz	11
3.2. Bewertungsmethode.....	11
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	11
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	12
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	12
4. Sachwertverfahren	
4.1. Bodenwert.....	13
4.2. Gebäudewert	14
4.3. Zusammenstellung.....	15
5. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs	16
6. Zusammenstellung	16

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	1
2	Einreichplan / Grundrisse	3
3	Energieausweis.....	3
4	Kontoblatt / Abgabebescheide mit dinglicher Wirkung	7
5	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
6	Gefahrenhinweiskarte	1
7	Auszug Hangwasserhinweiskarte	1
8	Orthofotos mit Angabe der Höhenschichten	1
9	Flächenwidmungsplan.....	1
10	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
11	Grundbuchsauszug.....	2

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

Abs.....	Absatz	KG.....	Katastralgemeinde, Kellergeschoß
Aufl.	Auflage	KFZ	Kraftfahrzeug
BG.....	Bezirksgericht	LBG	Liegenschaftsbewertungs- gesetz
BGBI.	Bundesgesetzblatt	LN	Landw. Nutzfläche
BGFl.	Bruttogeschoßfläche	leg. cit.....	legis citatae (der zitierten Vorschrift)
BHD.....	Brusthöhendurchmesser	lit.	litera (Buchstabe)
Bklz.	Bodenklimazahl	LNr.	laufende Nummer
DG	Dachgeschoß	MRG	Mietrechtsgesetz
EAVG	Energieausweis- vorlagegesetz	NG.....	Nebengebäude
EG.....	Erdgeschoß	NFl.	Nutzfläche
EK	Erntekosten	Nr.....	Nummer
EMZ.....	Ertragsmesszahl	ÖEK	örtliches Entwicklungs- konzept
EO.....	Exekutionsordnung	OG	Obergeschoß
EZ	Einlagezahl	RichtWG	Richtwertgesetz
EV	Ernteverlust	TG.....	Tiefgarage
fm	Festmeter	UG.....	Untergeschoß
fmM.....	Festmeter mit Rinde	VWGH	Verwaltungsgerichtshof
fmO	Festmeter ohne Rinde	WEG	Wohnungseigentums- gesetz
ger.	gerundet	WH	Wohnhaus
GFZ	Geschoßflächenzahl	Whg.....	Wohnung
GL	Geschäftslokal	WNFl.....	Wohnnutzfläche
Gst	Grundstück	ZG.....	Zwischengeschoß
GZ.....	Geschäftszahl	Zl.	Zahl
HG.....	Hauptgebäude		
HWB	Heizwärmebedarf		
HP	Hochparterre		
i.d.F.d.	in der Fassung der		
i.S.d.	im Sinne des		

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 10 E 4/26mb des BG Mattighofen gemäß Anordnung der Schätzung vom 6.5.2026 (Exekution).

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung etwaiger außerbücherlicher Lasten, sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten sind.

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

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

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

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

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

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass sich der ermittelte Verkehrswert in einer üblichen Bandbreite von +/- 10 % bewegt.

Kontaminierungen:

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

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

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

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

1.2 Gutsbestand:

siehe beiliegenden Grundbuchsauszug

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

EZ 397, KG 40102 Aschau

Gst. Nr. 921/2

1.228,00 m²

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte

Rechte: keine

grundbücherlich sichergestellte

Lasten: keine

außerbücherliche Rechte und

Lasten: keine bekannt

1.4 Auftraggeber:

Bezirksgericht Mattighofen
Stadtplatz 13, 5230 Mattighofen

1.5 Stichtag der Bewertung:

8.6.2026

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalausweis / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 6.5.2026
- Lokalausweis am 8.6.2026 in Anwesenheit des Verpflichteten
- Dauer des Lokalausweises: 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsatz des Bezirksgerichtes Mattighofen mit Abfragedatum 28.5.2026
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 13.5.2026, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited
- Schenkungsvertrag vom 18.2.2022

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System):

- Luftbildaufnahme im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 13.5.2026
- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 13.5.2026
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen, Abfragedatum 13.5.2026
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 13.5.2026
- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 13.5.2026

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Einreichplan vom 4.3.2022 im Maßstab 1:100 für ein Einfamilienhaus, Bewilligungsvermerk vom 13.4.2022 zu Zl. 131-9-4/2022
- Baubeschreibung vom 4.3.2022
- Energieausweis vom 5.3.2022

sonstige Bescheide:

- Kontoblatt der Gemeinde Feldkirchen bei Mattighofen hinsichtlich offener Gebühren mit dinglicher Wirkung (Bescheide für Grundsteuer, Kanalanschluss, Wasseranschluss)

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 3/2025
- Einsichtnahme in den Altlastenatlas des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 13.5.2026
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 13.5.2026
- Baupreisindex bis Bewertungsstichtag
- Richtsätze und Empfehlungen der Vereinigung der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Realitätenwesen Landesverband OÖ/Salzburg

Vergleichswerte:

- Erhebung von Vergleichswerten über IMMOUnited/IMMOmapping und Immonet.ZT
- Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung
- Grundstückspreislisten der Zeitschrift „Gewinn“, Ausgabe 05/2024
- durchschnittliche Baugrundstückspreise der Statistik Austria

Fachliteratur, insbesondere:

- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung (7. Aufl., 2017)
- Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Aufl., 2005)
- Bienert/Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung Österreich (4. Aufl., 2022)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Aufl., 2014)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (5. Aufl., 2015)
- Franz Josef Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020)

2. **BEFUND (LAGE- UND OBJEKTDESCHEIBUNG):**

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

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

2.1 **Flächenwidmung / mögliche Bebauung:**

<u>Flächenwidmung:</u>	Bauland: Wohngebiet (W)
<u>Grundstücksform / Geländeneigung:</u>	siehe beiliegende Kartenausschnitte Die Parzelle weist eine Trapezform auf und ist weitgehend eben.
<u>bauliche Nutzbarkeit:</u>	sehr gut
<u>Gefahrenzonen:</u>	
- Hochwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- Hangwasser lt. DORIS:	siehe beiliegenden Kartenausschnitt Es besteht erhöhte Hangwassergefahr von Westen. Zum Schutz wurde an der westlichen Parzellengrenze bereits eine Betonwand errichtet.
- geogenes Baugrund- risikogebiet lt. DORIS:	Die südlich angrenzende Parzelle weist den Typ A (setzungsempfindlicher Untergrund) auf.
- HORA-Pass:	siehe Beilage
<u>Altlastenatlas:</u>	kein Eintrag gem. Abfrage vom 13.5.2026
<u>Bebauungsplan:</u>	Für die gegenständliche Liegenschaft ist kein Bebauungsplan vorhanden.

2.2 **Lage:**

Feldkirchen bei Mattighofen ist eine ländlich geprägte Gemeinde, zirka 10 km südwestlich von Mattighofen und etwa 25 km südlich der Bezirkshauptstadt Braunau gelegen. Sie verfügt über grundlegende Infrastruktur (Kindergarten, Volksschule, ärztliche Versorgung), ein reges Vereinswesen und zahlreiche Freizeitmöglichkeiten. In der Region befinden sich mehrere internationale und mittelständische Unternehmen. Aufgrund der Nähe zur Oberinnviertler Seenplatte und zum Land Salzburg ist Feldkirchen eine beliebte Wohnsitzgemeinde mit steigendem Zuzug.

<u>Wohnlage:</u>	sehr gut
------------------	----------

2.3 Verkehrsverhältnisse /

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

2.4 Ver- und Entsorgung:

<u>Wasserversorgung:</u>	Anschluss an das öffentliche Wassernetz
<u>Abwasserbeseitigung:</u>	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
<u>Heizung:</u>	Wärmepumpenheizung (Luftwärme) Wärmeabgabe: Fußboden Zusatzheizung: Kaminofen (Holz)
<u>Warmwasseraufbereitung:</u>	Zentralheizung
<u>Stromversorgung:</u>	öffentliches Netz und Photovoltaikanlage mit 8,53 kWp Leistung

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

<u>Baujahr:</u>	2023
<u>Art des Objektes:</u>	Wohnhaus mit Garage in ortsübliche Bauweise
<u>Ausbauzustand:</u>	zur Gänze ausgebaut, es besteht noch Fertigstellungsbedarf im Außenbereich und Fassade
<u>vorhandene Geschoße:</u>	Erdgeschoß und Obergeschoß Das Gebäude ist nicht unterkellert.
<u>Bauweise:</u>	
- Außenwände:	Ziegelmauerwerk (50 cm)
- Zwischenwände:	Ziegelmauerwerk
- Stiegenläufe:	Holz-Massivstiege, gewandelt
- Fassade:	aktuell ist die Fassade nicht verputzt
- Geschoßdecken:	Massivdecken
- Dachstuhl:	Walmdach
- Dachdeckung:	Tonschindeln Zustand der Dachdeckung: neuwertig
<u>Energieausweis:</u>	
Der vorgelegte Energieausweis vom 5.3.2022 weist u.a. folgende Werte aus:	
- Heizwärmebedarf HWB:	44 kWh/m² a
- Energieklasse:	B

2.6 Aufstellung der Nutzflächen:

Grundlagen:

Die der Berechnung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen.

Eigene Vermessungen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

<u>Flächenaufstellung:</u>	WNFl. Erdgeschoß	89,62 m ²
	WNFl. Obergeschoß	<u>65,61 m²</u>
	WNFl. gesamt	155,23 m ²
	NFl. Garage, Technik	88,49 m ²

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und

Qualität der Ausbauteile: sehr gut

Beurteilung der Raumfolge: Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind ortsüblich.

Fußböden: Fliesen, Vinyl und Holz
Zustand: sehr gut

Fenster und Außentüren: Kunststofffenster, Alter: neuwertig

Sanitäranlagen: einfache Fliesen

Dachboden: lediglich über eine Ausziehtreppe begehbar

2.8 Außenanlage:

Garage: Doppelgarage mit Geräteraum und Technikraum
Massivbauweise, Sektionaltor elektrisch
An der westlichen Innenseite sind Feuchtigkeitsspuren sichtbar. Es besteht Fertigstellungsbedarf, insb. an der Fassade.

Terrasse / Balkon: Terrasse und Balkon befinden sich südwestseitig, Fertigstellungsrückstau

Parkplätze/Verkehrsfläche/
Traufenfläche:

Parkplätze lediglich bekiest

Einfriedung: An der nördlichen Parzellengrenze befindet sich eine Stützmauer (ca. 50 cm), insb. zur Abwehr des Hangwassers.

sonstige Flächen: derzeit noch keine Rasen- oder Gartenfläche vorhanden

2.9 Mängel und Fertigstellungsbedarf an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 8.6.2026 wurden insb. folgende offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- Balkongeländer fehlt
- Belag Balkon und Terrasse fehlt
- Fassadenputz fehlt
- nicht fertig gestellte Außenanlage und Zufahrt
- Feuchtigkeitsspuren in der Garage

2.10 Bestandsverhältnisse:

keine

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsatz:

- a) Der zu ermittelnde **Verkehrswert (Marktwert)** ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der gegenständlichen Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- b) Den **Verkehrswert beeinflussende** Anlagen und Umstände wie
- die gute Wohnlage
 - die Neuwertigkeit des Gebäudes
 - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarf
- und dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Bewertungsmethode:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

3.3 Begründung / Erläuterungen:

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) oder welche zu einer Vermietung und Verpachtung nicht geeignet sind. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen. Eventuelles Zubehör ist getrennt zu bewerten.

- b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. Da derartige Objekte primär zur Eigennutzung errichtet werden, sind die Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. USt zu berücksichtigen.
- c) Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das **Vergleichswertverfahren** im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) am besten geeignet. Bei abweichender Art und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke ist durch Zu- und Abschläge die Vergleichbarkeit herzustellen. Die einzelnen Vergleichswerte sind entsprechend ihrer Eignung zu gewichten.

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

- a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VWGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VWGH 27.01.1994 92/15/0127).
- b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VWGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.
- c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
- d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.
- e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist von einer betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von 65 Jahren auszugehen. Basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76) ergibt sich ein fiktives Alter des Gebäudes von 5 Jahren.

3.5 Technische und wirtschaftliche Wertminderung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

- a) Die technische und wirtschaftliche Wertminderung ist unter Berücksichtigung des Alters, Bau- und Erhaltungszustandes im Zuge des Lokalaugenscheines vom Sachverständigen zu schätzen.
- b) Bei der Berechnung der technischen Wertminderung (Alterswertminderung) wird die lineare Berechnungsmethode herangezogen.

Das Verhältnis der üblichen Gesamtnutzungsdauer zum fiktiven Alter des Gebäudes ergibt somit die technische Wertminderung:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (5 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{7,14 \%}}$$

- c) Der Begriff wirtschaftliche Wertminderung gem. § 6 LBG beschreibt im weitesten Sinn ein „unmodern“ Werden des Wohnhauses. Bei diesem Objekt wird keine wirtschaftliche Wertminderung in Ansatz gebracht.

Abschlag für hohen Sachwert zur Anpassung an den Verkehrswert:

Der ermittelte Sachwert muss nicht der tatsächliche Verkehrswert sein. Je nach Region und Kaufkraft bestehen erhebliche Unterschiede am Immobilienmarkt. Bei diesem Abschlag wird insbesondere berücksichtigt, dass bei teuren Wohnliegenschaften die Zahl der Kaufinteressenten stark abnehmen kann bzw. viele Interessenten dahin tendieren, sich lieber ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen neu zu bauen. Laut Fachliteratur (siehe Kranewitter 7. Auflage, S. 85) ist vielfach für Gebäude mit hohem Sachwert (um € 280.000,00 und darüber) ein Abschlag in Höhe von 10 – 20 % auf den ermittelten Sachwert vorzunehmen.

Die in Ansatz gebrachten Prozentsätze liegen im Ermessen des Sachverständigen und folgen den Empfehlungen der Fachliteratur (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 82/85).

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

4. SACHWERTVERFAHREN

4.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, wird ein Wert von € 139,00/m² in Ansatz gebracht.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

$$1.228,00 \text{ m}^2 \times € 139,00/\text{m}^2 = € 170.692,00$$

Bodenwert

€ 170.692,00

4.2 Gebäudewert:

Flächen:

89,62 m² Wohnnutzfläche Erdgeschoß

65,61 m² Wohnnutzfläche Obergeschoß

88,49 m² Nutzfläche Garage und Technikräume

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für
Wohngebäude mit normaler Ausstattungsqualität,

Mittelwert Oberösterreich und Salzburg, inkl. USt

€ 2.850,00

zzgl. 5,00 % für kleinen Baukörper

€ 143,00

€ 2.993,00

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau
gesamt) 1. Quartal 2025 bis 1. Quartal 2026: + 2,10 %

€ 63,00

ermittelter Richtwert

€ 3.056,00

Anpassung für Stadt-Land-Gefälle für Oberösterreich:

85 %

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² inkl. USt

€ 2.598,00

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025						
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung						
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich						
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig			
Wien	3.300 €	4.000 €	5.300 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 €	interpolieren	interpolieren	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €			

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für
gehobene Ausstattung, als Verhältnis von
städtischen zu ländlichen Bereichen, analog
anwendbar für normale und hochwertige
Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben		Land gebietsbezogen
Wien	3.600 €		0%
Niederösterr.	3.300 €	anpassen	-20% (-/+)
Burgenland	3.100 €	anpassen	-25% (-/+)
Oberösterr.	3.200 €	anpassen	-15% (-/+)
Salzburg	3.600 €	anpassen	-10% (-/+)
Steiermark	3.000 €	anpassen	-15% (-/+)
Kärnten	2.900 €	anpassen	-20% (-/+)
Tirol	3.600 €	anpassen	0% (-/+)
Vorarlberg	3.800 €	anpassen	+5% (-/+)

Quelle Tabellen: Der Sachverständige, Ausgabe 03/2025, S. 142ff

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte empfohlen:

<i>Nebengeschoße (zB Keller)</i>	<i>ca. 40 – 70 % des Hauptrichtwertes</i>
<i>Garagen</i>	<i>ca. 25 – 50 % des Hauptrichtwertes</i>

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

89,62 m ² x € 2.598,00/m ²	€ 232.833,00
65,61 m ² x € 2.598,00/m ²	€ 170.455,00
88,49 m ² x € 1.299,00/m ² (50 % von € 2.598,00)	€ 114.949,00
	€ 518.237,00

zzgl. Wert der Außenanlage

5,00 % von € 518.237,00	€ 25.912,00
-------------------------	-------------

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€ 544.149,00
---	--------------

abzgl. 15,00 % ausstehende Fertigstellungsarbeiten	€ 81.622,00 -
--	---------------

Herstellungskosten (Neubaukosten)	€ 462.527,00
-----------------------------------	--------------

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear):	7,14 %
------------------------------------	--------

7,14 % von € 462.527,00	€ 33.024,00 -
-------------------------	---------------

Zwischenwert	€ 429.503,00
--------------	--------------

Abschlag aufgrund des angestauten
Reparaturbedarfes

1,00 %

1,00 % von € 429.503,00	€ 4.295,00 -
-------------------------	--------------

Zwischenwert:	€ 425.208,00
---------------	--------------

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert	€ 425.208,00
-------------	--------------

Bodenwert	€ 170.692,00
-----------	--------------

SACHWERT	€ 595.900,00
----------	--------------

BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES ZUBEHÖRS

Die geschätzten Marktwerte des Zubehörs berücksichtigen neben dem Alter und dem Erhaltungszustand auch den Umstand, dass für diese in der Regel keine Gewährleistungsansprüche mehr bestehen. Weiters müssen die Gegenstände durch Fachleute ausgebaut und zerlegt werden (insbesondere Küchenmöbel, Schränke, PV-Anlage). Zur Feilbietung sind die Gegenstände zudem zu einem geeigneten Lager zu transportieren und bis zum Verkauf einzulagern.

Als vorhandenes Zubehör wird bewertet:

Einbauküche:

Schränke samt den eingebauten Küchengeräten mit Herd (Bora), Kühlschrank, Backrohr etc. (pauschal)

€ 5.500,00

PV Anlage (Restwert)

€ 8.000,00

Gesamtwert Zubehör inkl. USt

€ 13.500,00

6. ZUSAMMENSTELLUNG

ermittelter Sachwert

€ 595.900,00

Abschlag aufgrund des hohen Sachwertes zur Anpassung an den Verkehrswert (siehe 3.5 cKranewitter, 7. Auflage, S. 85):

15,00 % von € 595.900,00

€ 89.385,00 -

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit

€ 506.515,00

abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit dinglicher Wirkung gem. § 143 EO:

- Grundsteuer B lt. Bescheid vom 28.6.2023 zu Zl. 41/013-8-8707/4 (gerundet)

€ 45,50

- Kanalanschlussgebühr lt. Bescheid vom 8.11.2024 zu Zl 851-5/2024 (gerundet)

€ 7.805,55

- Wasseranschlussgebühr lt. Bescheid vom 8.11.2024 zu Zl.850-1/2023 (gerundet)

€ 4.679,25

€ 12.530,30 -

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten € 493.985,00

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 921/2, EZ 397
KG 40102 Aschau**

€ 493.985,00

Wert des Inventars / Zubehörs inkl. USt

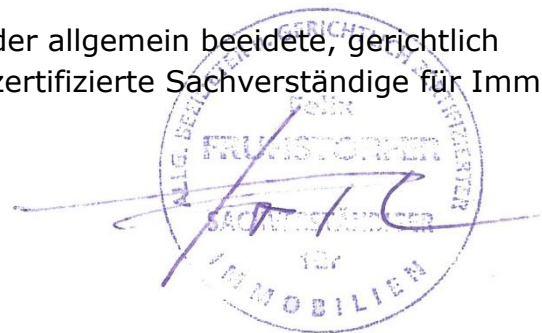
€ 13.500,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Offene Nebengebühren sind in der Beilage „Kontoblatt“ ersichtlich.

Mettmach, 16.7.2026

der allgemein beeidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Ansicht Wohnhaus von Osten



Ansicht von Südwesten



Ansicht von Norden mit Mauer gegen Hangwasser



Garage von Osten



Garage mit Außenteil der Luftwärmepumpe von Westen



Holzkamin im Wohnbereich



Einbauküche



Spuren von Feuchtigkeit in der Garage



EINREICHPLAN

GEBÄUDEKLASSE 1, GEM. OIB RL. 2

BAUVORHABEN

Einfamilienhaus Gabl

Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

BAUHERR

Barbara Gabl
Altheim 7
5143 Feldkirchen b. M.

GRUNDEIGENTÜMER

Josef & Hermine Gabl
Altheim 7
5143 Feldkirchen b. M.

PLANVERFASSER

gez: Thomas Binder

BAUFÜHRER

PLANINHALT

Lageplan, Schnitte
Grundrisse, Ansichten
3D-Bild

GRUNDSTÜCK

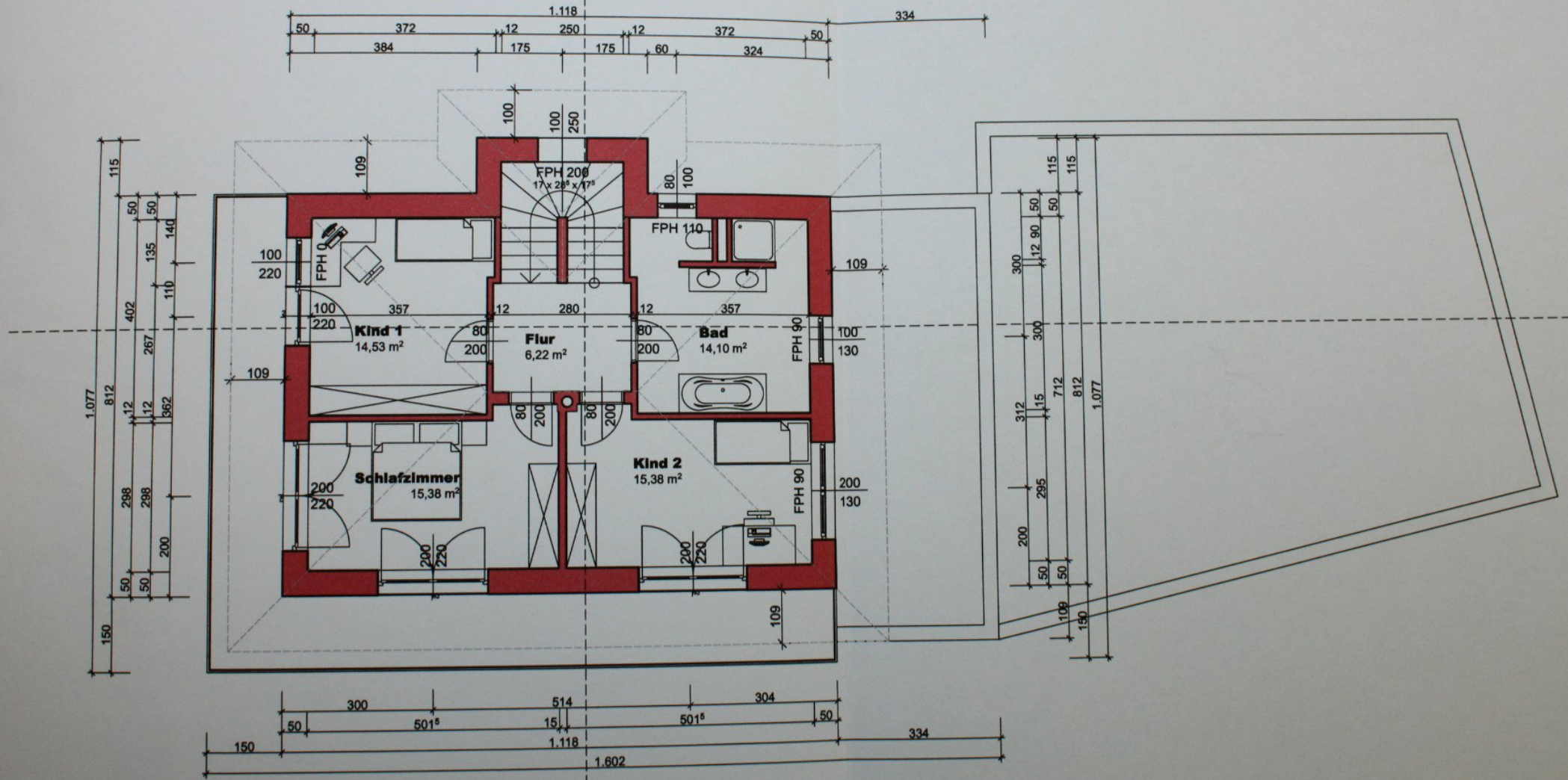
KG.: 40102
EZ.: 15
GST.NR.: 921/2
ADRESSE: Altheim 40 5143
Feldkirchen b. M.

ALLGEMEIN

PLANNR.: 21-011-40-00
MASSSTAB: 1:100, 1:500
DATUM: 04.03.22



Kirchstättstraße 13/7
5162 Obertrum am See
Tel.: +43 6 60/49 55 668, office@bm-binder.at





ENERGIEAUSWEIS

Planung

BVH Gabl

Barbara Gabl
Altheim 7

5143 Feldkirchen bei Mattighofen



05.03.2022

Energieausweis für Wohngebäude

OiB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OiB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019



RAUTER ENERGIE

BEZEICHNUNG BVH Gabl

Umsetzungsstand Planung

Gebäude(-teil)

Baujahr

2022

Nutzungsprofil

Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Letzte Veränderung

Straße

Altheim 40

Katastralgemeinde

Feldkirchen bei Mattighofen

PLZ/Ort

5143 Feldkirchen bei Mattighofen

KG-Nr.

40105

Grundstücksnr.

921/2

Seehöhe

510 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF,
KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{ref}: Der **Referenz-Heizwärmebedarf** ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der **Warmwasserwärmebedarf** ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim **Heizenergiebedarf** werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der **Haushaltsstrombedarf** ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das **Referenzklima** ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der **Endenergiebedarf** umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEE}: Der **Gesamtenergieeffizienz-Faktor** ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der **Primärenergiebedarf** ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{n,em}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das **Standortklima** ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OiB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK 44 **f** GEE,SK 0,65

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	222 m ²	charakteristische Länge l _c	1,33 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	735 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,75 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	553 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten: Einreichplan, 04.03.2022, Plannr. 21-011-40-00

Bauphysikalische Daten:

Haustechnik Daten:

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Lüftung:	Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at

Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte

Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:

ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekernzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.



Kontoblatt Kunde

Person: 2400, Schneyer Barbara, Altheim 7, Tür 1, 5143 Feldkirchen bei Mattighofen Jahr: 2026

Objekt: 1, Altheim 40, 5143 Feldkirchen bei Mattighofen

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr 10%	100,00	20,53	18,68	1,85	-20,10	-18,26	-1,84	140,63	127,84	12,79
3	Zählermiete 10% MWSt		12,00	10,91	1,09				12,00	10,91	1,09
4	Kanalbenützungsgeb. 10%	150,00	121,33	110,31	11,02	20,10	18,27	1,83	251,23	228,40	22,83
6	Grundsteuer -B-	22,75	22,75	22,75					45,50	45,50	
49	Mahngebühr	48,00	18,00	18,00					66,00	66,00	
50	Säumniszuschlag	255,29							255,29	255,29	
185	Grundgebühr Abfälle	49,20	52,26	47,50	4,76				101,46	92,23	9,23
850	Wasseranschlussgebühr	4.679,25							4.679,25	4.253,86	425,39
851	Kanalanschlussgebühr	7.805,55							7.805,55	7.095,95	709,60
Summe		13.110,04	246,87	228,15	18,72		0,01	-0,01	13.356,91	12.175,98	1.180,93

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 9



Absender: Gemeinde Feldkirchen/Mattigh., 5143 Feldkirchen b. Mattigh.

Barbara Gabl
Altheim 7, Tür 1
5143 Feldkirchen bei Mattighofen

Grundsteuerbescheid

Datum: 28.06.2023
Kundennummer: 2400/1/6/1
Aktenzeichen: 41/013-8-8707/4
Einheitswertbescheid vom: 03.05.2023

**Grundsteuer -B-
Ab 01.01.2023**

Spruch:

Dieser Bescheid gilt ab **01.01.2023** und die folgenden Jahre, bis infolge Änderung der Voraussetzungen ein neuer Bescheid erlassen wird. Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung an eine dieser Personen die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO).

Nach den Bestimmungen des Grundsteuergesetzes 1955, BGBl. 149/1955, in der jeweils gültigen Fassung, wird die von Ihnen (bei Wohnungseigentum: Gemeinschaft der Miteigentümer lt. Zurechnung des Finanzamtes) an die Gemeinde Feldkirchen/Mattigh. zu entrichtende Grundsteuer für das nachstehend bezeichnete Grundstück wie folgt festgesetzt:

Objekt: **Altheim 40, 5143 Feldkirchen bei Mattighofen, Aschau**
Unbebautes Grundstück, Einlagezahl 397, GSTNr. 921/2

Jahr	Messbetrag	Ermäßigung bis	Erm. Messbetrag	Hebesatz	Jahresbetrag	Differenz
2023 bisher	0,00			500	0,00	
2023 neu	4,55			500	22,75	22,75

Aus obenstehender Nachverrechnung ergibt sich eine Nachzahlung in der Höhe von EUR 22,75.

Zahlungen sind erst auf Grund einer separaten Lastschriftanzeige zu leisten!

Fälligkeit:

Die Grundsteuer wird bis zu einem Jahresbetrag von EUR 75 am 15. Mai, bei einem Jahresbetrag von mehr als EUR 75 zu je einem Viertel am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. jeden Jahres fällig.

Begründung:

Gemäß Grundsteuergesetz 1955 unterliegt der inl. Grundbesitz der Grundsteuer. Steuerschuldner ist der Eigentümer oder, wenn der Steuergegenstand ein grundstückgleiches Recht ist, der Berechtigte. Bei der Berechnung der Steuer ist von dem vom zuständigen Finanzamt mittels Einheitswertbescheides festgesetzten Grundsteuermessbetrag auszugehen. Der Grundsteuermessbetrag, mit dem vom Gemeinderat festgesetzten Hebesatz vervielfacht, ergibt die vorangeführte Grundsteuer. Die diesbezüglichen Berechnungsunterlagen können jeweils während der Amtsstunden eingesehen werden.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde ist binnen einem Monat ab Erlassung des Bescheides beim Amt der Gemeinde Feldkirchen/Mattigh. schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise einzubringen. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehoben. Soweit im Falle eines Antrages auf Aussetzung der Einhebung ein Zahlungsaufschub eintritt, sind Aussetzungszinsen zu entrichten. Einwendungen gegen die Steuerpflicht, den Grundsteuermessbetrag oder den Zerlegungsanteil sind beim Finanzamt einzubringen, das den Einheitswert- und Grundsteuermessbescheid erlassen hat.

Der Bürgermeister

Franz Hofmann

Altheim 40

2400

Mitteilung gemäß § 194 Abs 4 BAO

Bescheiddatum: 03. Mai 2023

ab 1. Jänner 2023

EWAZ 41/013-8-8707/4

Miteigentum (siehe Liste der Miteigentümer)

Zustellung an:

z.H. Schneyer Josef
Mozartstraße 4/13
5230 Mattighofen
Österreich

Betreff:

Katastralgemeinde: Aschau

Einlagezahl: 397 GStNr. 921/2

Liste der Grundstücke siehe Anhang B

Lageadresse: Altheim 40

Nachveranlagung

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wurde festgestellt:

- | | |
|--|-----------------------|
| • Grundstückshauptgruppe: | unbebautes Grundstück |
| • Errechneter Einheitswert: | 3.100,00 Euro |
| • gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhter Einheitswert: | 4.100,00 Euro |
| • Die Zurechnung ist dem Anhang A zu entnehmen. | |

Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2023

Nachveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit:

4,55 Euro

Anhang A: Liste der Miteigentümer

Name	geboren	Anteil	Kennzeichen
Gabl Barbara	03.09.1992	1/2	
Schneyer Josef	22.12.1987	1/2	

Kennzeichen:

1) Der Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen.

2) Anteil von der Grundsteuer befreit

3) Anteil ist von der Änderung der Abgabepflicht betroffen und von der Grundsteuer befreit

Anhang B: Liste der bewerteten Grundstücke

Katastralgemeinde 40102 Aschau

GStNr.	Fläche (m ²)	GB-Nr	Einlagezahl
921/2	1228	40102	397



GEMEINDEAMT

FELDKIRCHEN BEI MATTIGHOFEN

5143 Feldkirchen b.M., Feldkirchen 45

Pol. Bezirk Braunau am Inn, Land Oberösterreich

Telefon: 07748/2365-0

Fax: 07748/2365-20

e-mail: gemeinde@feldkirchen-mattighofen.ooe.gv.at

<http://www.feldkirchen-mattighofen.ooe.gv.at>

Bankverbindung Raiba Mattigtal

BIZL 34303, Kto.Nr. 610.048

DVR: 0482595, ATU 23400807

Aktenzeichen: 851-5/2024

08.11.2024

Barbara & Josef Schneyer
Altheim 7/1
5143 Feldkirchen bei Mattighofen



Vorschreibung für die zu entrichtende
Kanalanschlussgebühr für das Grundstück
Nr. 921/2, KG Aschau

Bescheid

Nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens, insbesondere hinsichtlich der Feststellung der Bemessungsgrundlage, ergeht nachfolgender

Spruch

Aufgrund des § 146 Oö. LAO, LGBl 107/1996, sowie § 1 Interessentenbeitragsgesetz 1958, LGBl Nr. 28 idF LGBl 55/1968 und 57/1973, und aufgrund der vom Gemeinderat beschlossenen Kanalgebührenordnung für die gemeindeeigene Kanalisationsanlage der Gemeinde Feldkirchen b.M. in der Fassung der Beschlüsse vom 10.12.2021 sind Sie verpflichtet, auf die für das Grundstück, Parzelle Nr. 921/2, KG Aschau zu entrichtende Kanalanschlussgebühr

im Betrag von	7.095,95 €
+ 10 % Umsatzsteuer	709,60 €
Gesamtbetrag für 255 m²	7.805,55 €

innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein auf das Konto der Gemeinde Feldkirchen b.M., IBAN AT70 3430 3000 0061 0048, Raiffeisenbank Mattigtal, zu entrichten.

Begründung

Die von Ihnen zu entrichtende Kanalanschlussgebühr errechnet sich nach den derzeitigen Verhältnissen im Zeitpunkt der Vorschreibung aufgrund des § 2 der geltenden Kanalgebührenordnung der Gemeinde Feldkirchen b.M. wie folgt:

Bebaute Grundstücke:

Bezeichnung	Tarif	Summe
Fläche Erdgeschoß (160 m²)	x 27,83 €	4.452,36 €
Fläche Obergeschoß (95 m²)	x 27,83 €	2.643,59 €
+ 10 % MWSt.		709,60 €
Gesamtbetrag für 255 m²		7.805,55 €

Nach der Kanalgebührenordnung des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen b.M. vom 10.12.2021 liegt Ihr Grundstück im Pflichtbereich und Sie sind mit diesem Grundstück zum Anschluss an die gegenständliche gemeindeeigene Kanalisationsanlage verpflichtet.

Das Ermittlungsverfahren wurde Ihnen mit Schreiben vom 07.12.2023 zur Kenntnis gebracht und Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.



GEMEINDEAMT

FELDKIRCHEN BEI MATTIGHOFEN

5143 Feldkirchen b.M., Feldkirchen 45

Pol. Bezirk Braunau am Inn, Land Oberösterreich

Telefon: 07748/2365-0

Fax: 07748/2365-20

e-mail: gemeinde@feldkirchen-mattighofen.ooe.gv.at

<http://www.feldkirchen-mattighofen.ooe.gv.at>

Bankverbindung Raiba Mattigtal

BIZI. 34303, Kto.Nr. 610.048

DVR: 0482595, ATU 23400807

Aktenzeichen: 850-1/2023

08.11.2024

Barbara & Josef Schneyer
Altheim 7/1
5143 Feldkirchen bei Mattighofen



38377

Vorschreibung für die zu entrichtende
Wasseranschlussgebühr für das Grundstück
Nr. 921/2, KG Aschau

Bescheid

Nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens, insbesondere hinsichtlich der Feststellung der Bemessungsgrundlage, ergeht nachfolgender

Spruch

Aufgrund des § 146 Oö. LAO, LGBl 107/1996, sowie § 1 Interessentenbeiträgegesetz 1958, LGBl Nr. 28 idF LGBl 55/1968 und 57/1973, und aufgrund der vom Gemeinderat beschlossenen Wassergebührenordnung für die gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage der Gemeinde Feldkirchen b.M. in der Fassung der Beschlüsse vom 10.12.2021 sind Sie verpflichtet, auf die für das Grundstück, Parzelle Nr. 921/2, KG Aschau zu entrichtende Wasseranschlussgebühr

im Betrag von	4.253,86 €
+ 10 % Umsatzsteuer	425,39 €
Gesamtbetrag für 255 m²	4.679,25 €

innerhalb eines Monats nach Zustellung des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein auf das Konto der Gemeinde Feldkirchen b.M., IBAN AT70 3430 3000 0061 0048, Raiffeisenbank Mattigtal, zu entrichten.

Begründung

Die von Ihnen zu entrichtende Wasseranschlussgebühr errechnet sich nach den derzeitigen Verhältnissen im Zeitpunkt der Vorschreibung aufgrund des § 2 der geltenden Wassergebührenordnung der Gemeinde Feldkirchen b.M. wie folgt:

Bebaute Grundstücke:

Bezeichnung	Tarif	Summe
Fläche Erdgeschoß (160 m²)	x 16,68 €	2.669,09 €
Fläche Obergeschoß (95 m²)	x 16,68 €	1.584,77 €
+ 10 % MWSt.		425,39 €
Gesamtbetrag für 255 m²		4.679,25 €

Nach der Wassergebührenordnung des Gemeinderates der Gemeinde Feldkirchen b.M. vom 10.12.2021 liegt Ihr Grundstück im Pflichtbereich und Sie sind mit diesem Grundstück zum Anschluss an die gegenständliche gemeindeeigene Wasserversorgungsanlage verpflichtet.

Das Ermittlungsverfahren wurde Ihnen mit Schreiben vom 07.12.2023 zur Kenntnis gebracht und Ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

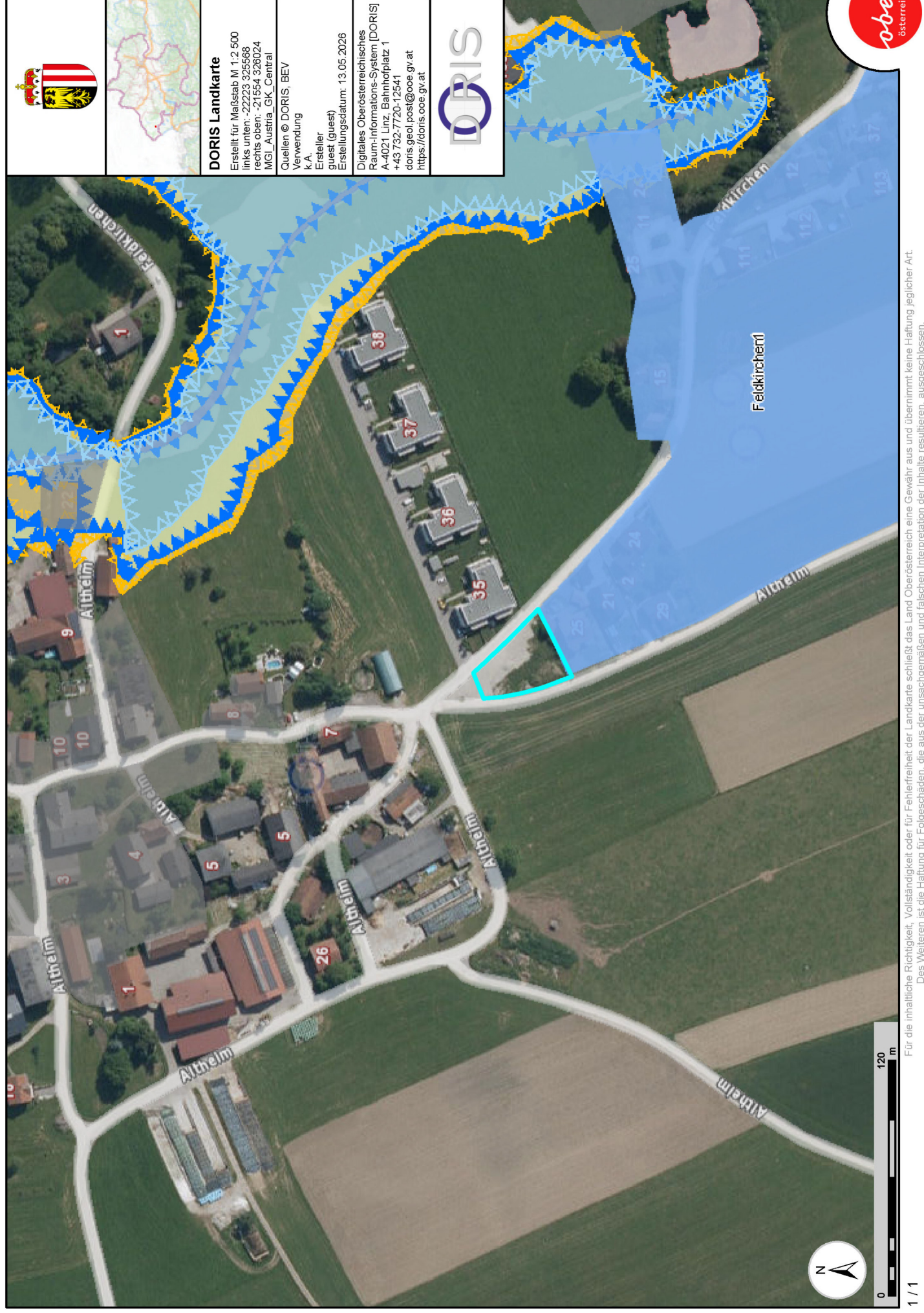
Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

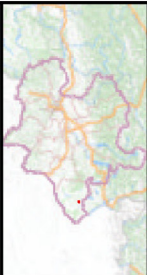
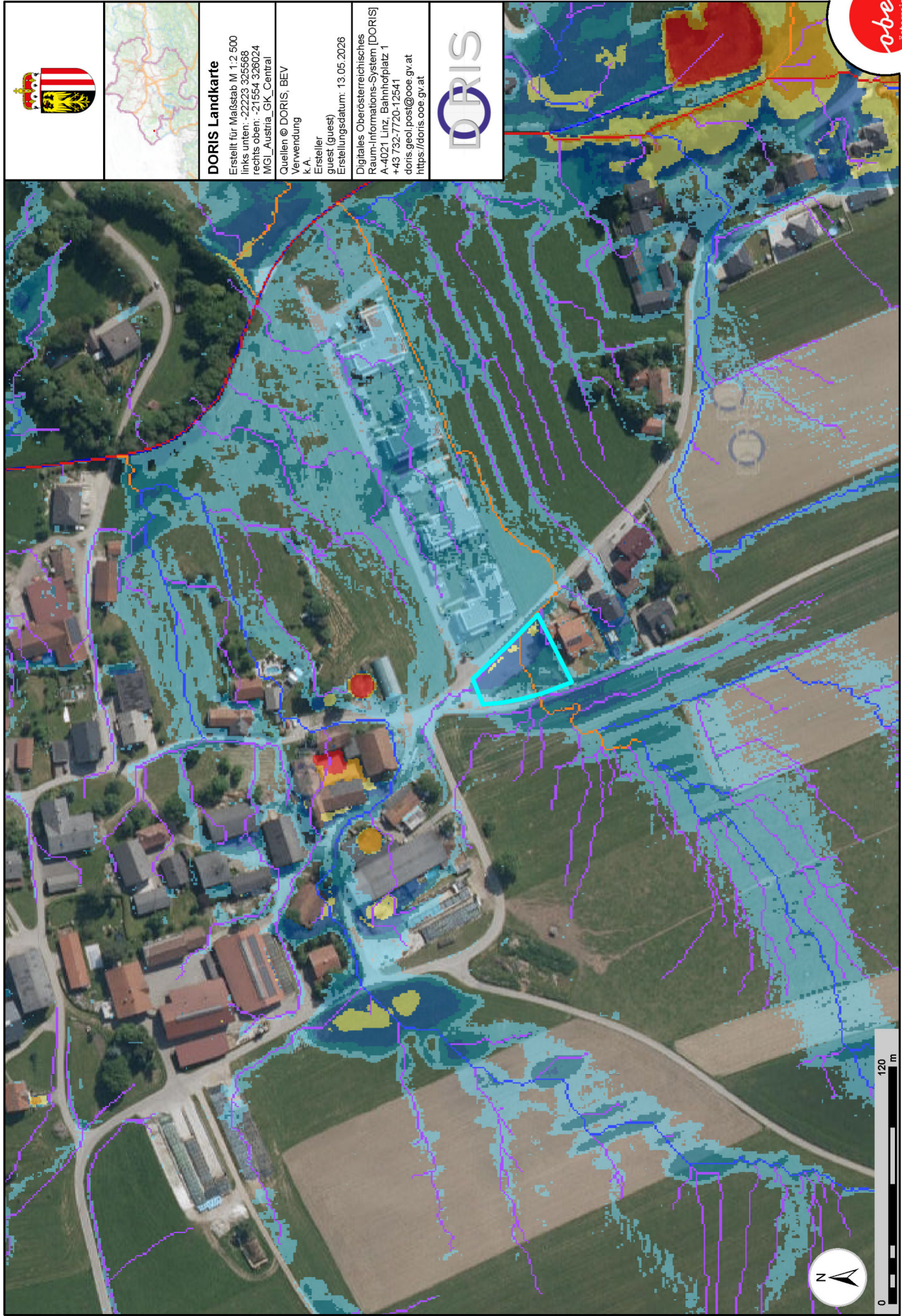
Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
für Gst. Nr. 921/2, EZ 397, KG 40102 Aschau

Vergleichs- wert	Katastral- gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m ²	Preis/m ²	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf- vertrag)	Valor- Zeitraum in Jahren	Wertent- wicklung in % p.a.*	Wertent- wicklung gesamt	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge			valorisierter, validierter und Preis
												+	-	gesamt	
1	40105	472	442/11	M	820 m ²	113,41 €	16.01.2026	0,39	4,50%	1,75%	115,39 €	+10% Hangwasser	-10% Form	0,00%	115,39 €
2	40105	19	782	D	954 m ²	160,25 €	02.01.2025	1,43	4,50%	6,51%	170,68 €		-10% Form	-10,00%	153,61 €
3	40102	259	267/3	D	1104 m ²	88,77 €	19.02.2025	1,30	4,50%	5,90%	94,01 €	+50% tw. Hochwasser	-10% Form	40,00%	131,61 €
4	40105	490	224/5, 224/7	D	896 m ²	122,77 €	03.11.2025	0,60	4,50%	2,66%	126,04 €	+5% Hangwasser +5% Lage	-10% Form	0,00%	126,04 €
5	40127	269	251/5	D	876 m ²	199,79 €	05.05.2026	0,09	4,50%	0,40%	200,59 €		-10% Form -5% Lage	-15,00%	170,50 €
6	40103	276	1118/5	M	1433 m ²	131,89 €	21.03.2025	1,21	4,50%	5,49%	139,13 €			0,00%	139,13 €

* durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. Statistik Austria für die Gemeinde 0	Summe	836,28 €
	arithmetisches Mittel	139,38 €
	Bodenwert / m² gerundet	139,00 €





DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:2 500

links unten: -22223 325568

rechts oben: -21554 328024

MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV

Verwendung

K.A.

Ersteller

guest (guest)

Erstellungsdatum: 13.05.2026

Digitales Oberösterreichisches

Raum-Informations-System [DORIS]

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

+43 732-7720-12541

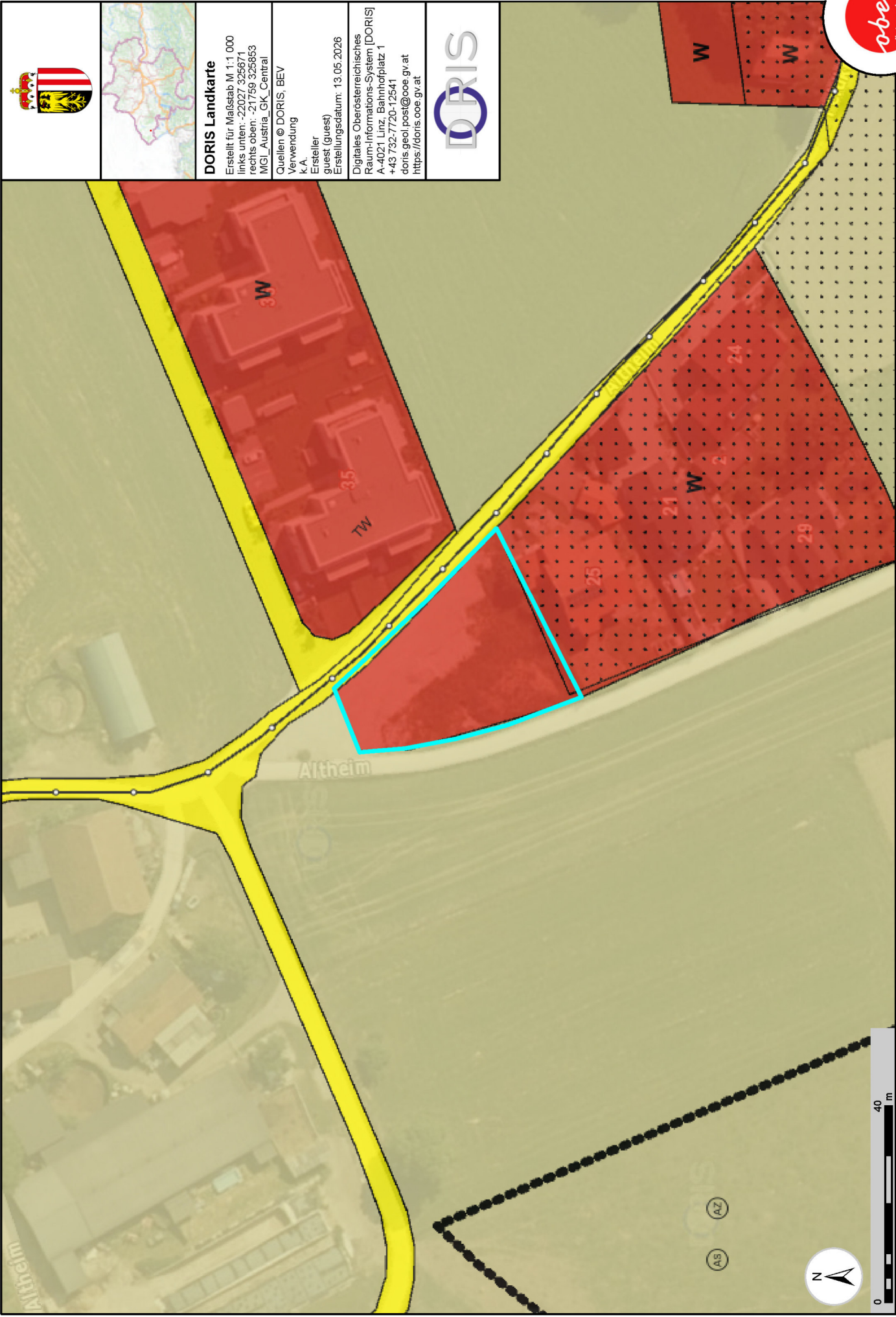
doris.geol.post@ooe.gv.at

<https://doris.ooe.gv.at>

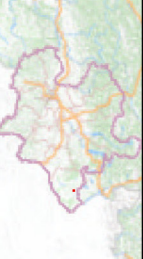


Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren,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









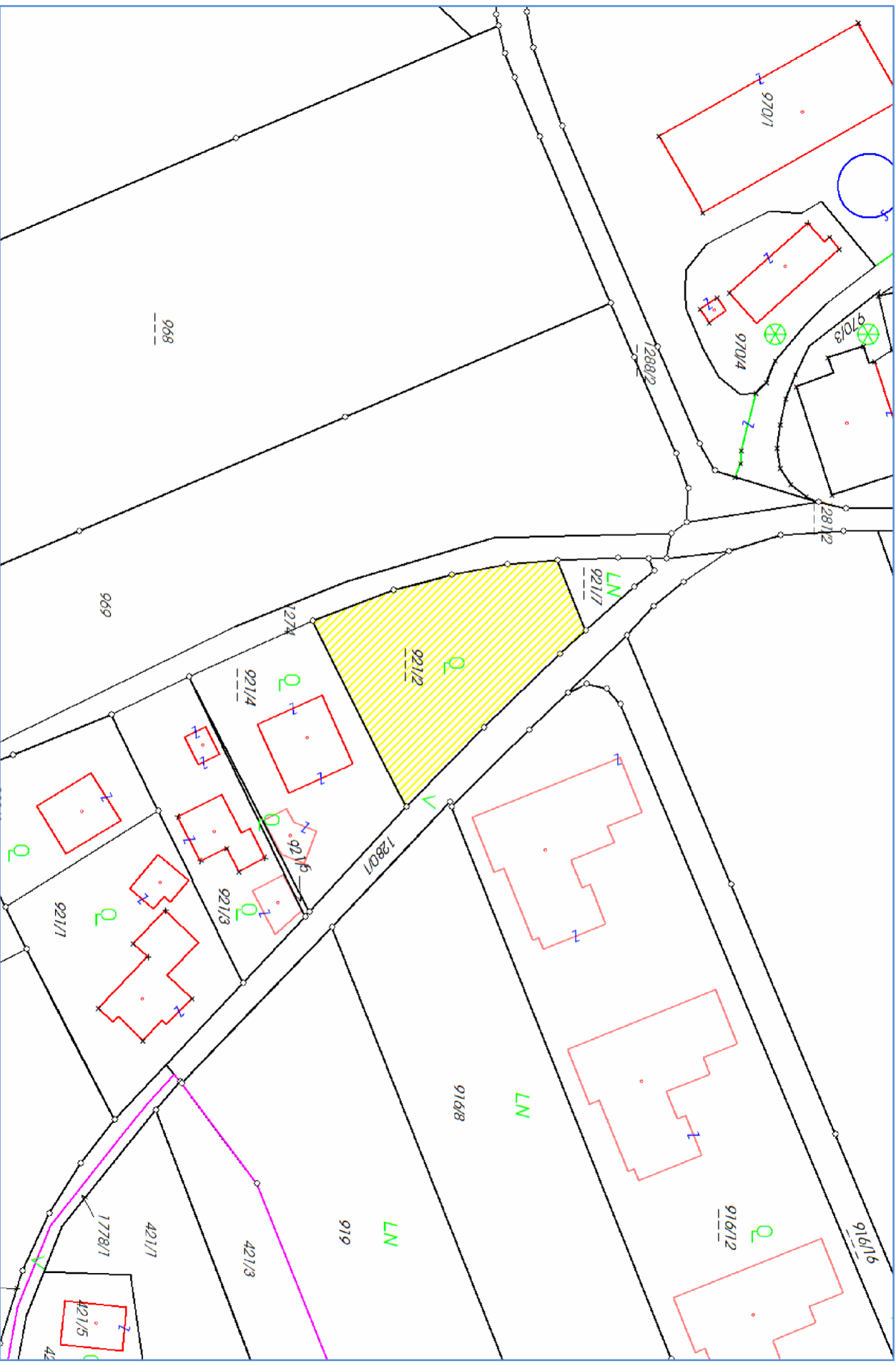
DORIS Landkarte
Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: -22027 325671
rechts oben: -21759 325853
MGI_Austria_GK_Central
Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 13.05.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>





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



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40102 Aschau
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 397

Letzte TZ 825/2026
Plombe 1000/2026
Plombe 1212/2026
Plombe 1279/2026***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
921/2 G Gärten(10) * 1228 Altheim 40

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)***** A2 *****
1 a 1252/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 921/2 aus EZ 15
2 a 1252/2022 Bauplatz (auf) Gst 921/2 (Bescheid 2022-01-10)
***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Barbara Gabl

GEB: 1992-09-03 ADR: Firschaumstraße 29, Munderfing 5222

a 1252/2022 Schenkungsvertrag 2022-02-18 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Josef Schneyer

GEB: 1987-12-22 ADR: Firschaumstraße 29, Munderfing 5222

a 1252/2022 Schenkungsvertrag 2022-02-18 Eigentumsrecht

***** C *****

2 a 1019/2024 Pfandurkunde 2024-03-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 720.000,--

für VR Bank Rottal-Inn eG

3 a 688/2026

PFANDRECHT

vollstr. EUR 7.413,91

samt Z und Kosten lt. Exekutionsantrag

Antragskosten 716,70 für Berschl Hofer Manglberger GmbH

(FN 322269a)

1 E 368/26 z

4 a 727/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von EUR 22.561,39 samt 4 % Zinsen p.a. aus

EUR 4.908,17 seit 01.11.2024 bis 30.11.2024, samt 4 %

Zinsen p.a. aus EUR 17.993,21 seit 01.12.2024 bis

20.01.2025, samt 4 % Zinsen p.a. aus EUR 19.951,57 seit

21.01.2025 bis 22.03.2025, samt 4 % Zinsen aus EUR

22.561,39 seit 23.03.2025, der Kosten von EUR 1.492,79 samt

4 % Zinsen p.a. seit 10.09.2025, der Kosten aus früheren

Exekutionen von EUR 632,95 (1 E 1667/25b des

Bezirksgerichtes Mattighofen) sowie der Kosten des

Exekutionsantrages von EUR 1.185,90 für H & W

Holzfachhandel Gesellschaft m.b.H. (FN 114205z)

10 E 4/26 m

5 a 825/2026

PFANDRECHT

vollstr. EUR 12.211,50

samt 4 % Z lt. Exekutionsbewilligung

Kosten EUR 1.483,04 samt 4 % Z seit 22.1.2026

Kosten EUR 1.014,44 für

Brandner Ges.m.b.H. - Möbel - Werkstätte Brandner

(FN 134768p)

1 E 428/26 y

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

28.05.2026 11:25:44
