

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

Liegenschaftsbewertung

3 E 11/25a

An das
Bezirksgericht Schärding
Gerichtsplatz 1
470 Schärding

Exekutive Schätzung

Betreibende Partei: Sparkasse Oberösterreich Bank AG
Sparkassenplatz 2
4041 Linz

Vertreten durch: Sattlegger, Dorninger, Steiner & Partner
Anwaltssozietät
Harrachstraße 6
4020 Linz

Verpflichtete Partei: Johanna Zauner, geb. 19.6.1953
Storkgasse 10/10
1050 Wien

Wegen Euro 17.717,28 € samt Anhang

Auftrag und Umfang: Auftrag vom 17.9.2025

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 247 – 1/4 Anteil KG 48004 Engelhartzell BG Schärding B.I.Nr. 4
1/4-Anteil Wohnhaus – Fallaustraße 100 4090 Engelhartzell

Zusammenfassung

Sachwert	139.756,00
Eigentumsanteile 1 zu 4	34.939,00
15,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-5.240,85



Verkehrswert zum 06.10.2025 (gerundet)

29.700,00



Kurzübersicht

Auftraggeber	Bezirksgericht Schärding Gerichtsplatz 1 4780 Schärding
Liegenschaft	Einfamilienhaus – ¼ Anteil Fallaustraße 100 4090 Engelhartzell Einlagezahl 247, Grundbuch Engelhartzell (48004), Bezirksgericht Schärding B.I.Nr. 4
Stichtag	06.10.2025
Sachverständiger	Mühlböck Josef

Alle Preise sind angegeben in Euro

Zusammenfassung

Sachwert
Verkehrswert gerundet

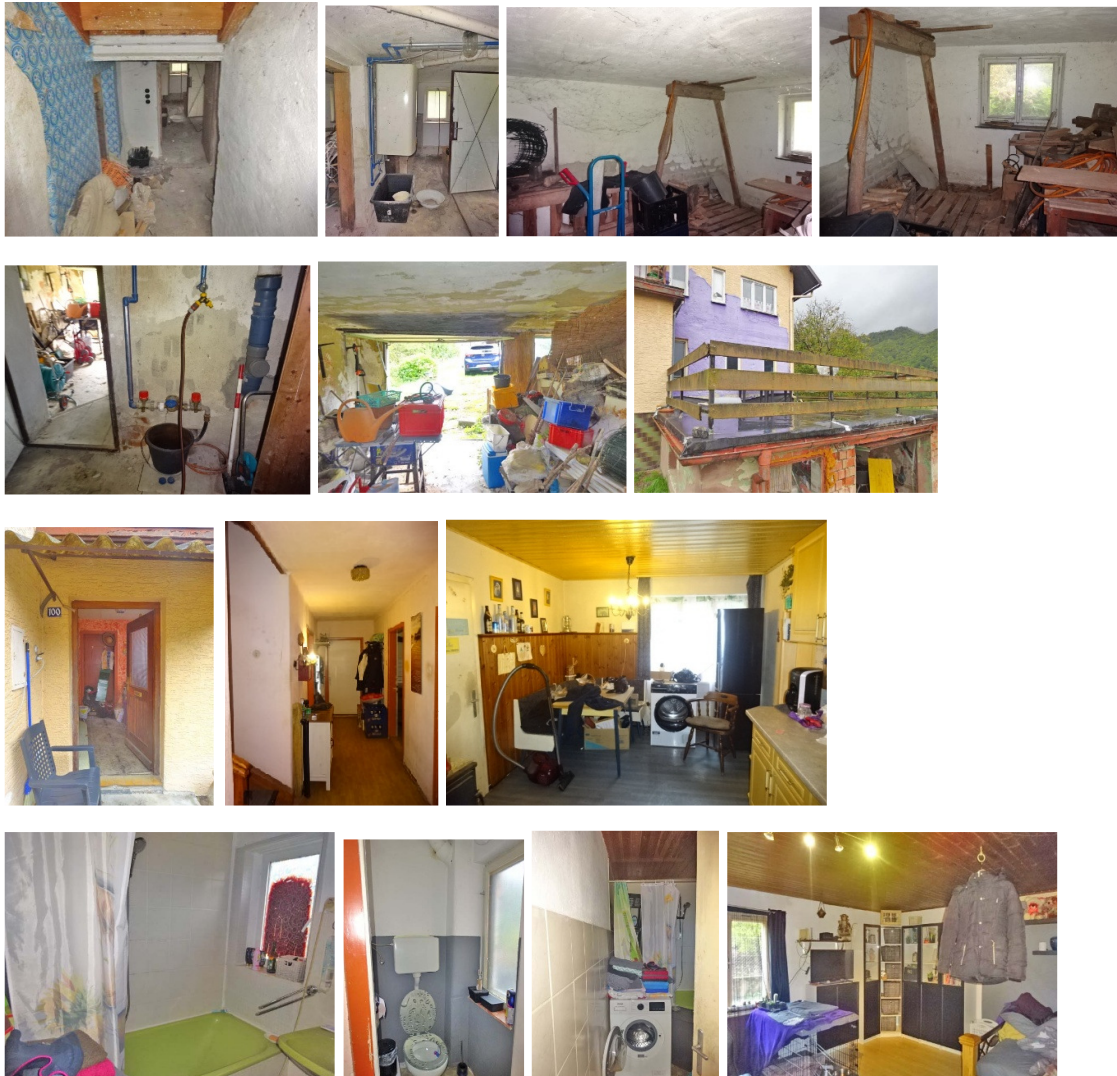
139.756,00
29.700,00



Allgemeine Daten

Auftraggeber	Bezirksgericht Schärding Gerichtsplatz 1 4780 Schärding
Liegenschaft	Einfamilienhaus - 1/4 Anteil Fallaustraße 100 4090 Engelhartzell Einlagezahl 247, Grundbuch Engelhartzell (48004), Bezirksgericht Schärding
Stichtag	06.10.2025
Sachverständiger	Mühlböck Josef
Eigentümer mit Anteilen	Laudenbach Erna, B.LNR 3, 1/4 <u>Zauner Johanna, B.LNR 4, 1/4</u> Holler Neydharta, B.LNR 5, 1/4 Geiger Brigitte Dr., B.LNR 6, 1/4

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 6.10.2025
- Anwesende Personen 6.10.2026
- Grundbuchsauszug vom 17.9.2025
- Mappenkopie vom 17.9.2025
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme in Bebauungsplan der Gemeinde Engelhartzell
- Baugenehmigungsbescheid
- Behördlich genehmigter Bauplan
- Fertigstellungsanzeige
- Fotos
- Auskünfte regionale Makler
- Auskünfte Eigentümer
- Auskünfte Gemeinde/Bauamt
- Fachliteratur:
 - Liegenschaftsbewertung - Kranewitter – 7. Auflage
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz - Kothbauer/Reithofer Teil 1 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. Das Wohnhaus wird aktuell von Frau Laudenbach und ihrer Tochter (Frau Holler) bewohnt.

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.

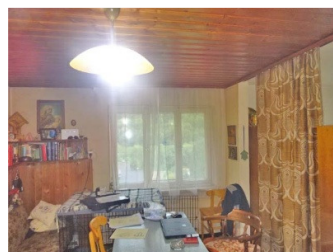
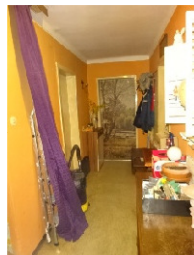
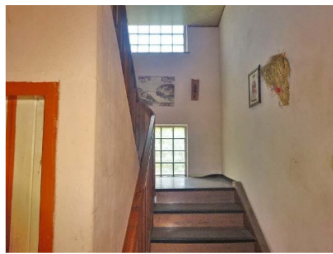
Datenschutz

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. 161 und .181, Bauland

Bauland, Wohngebiet, bebaut

Grundstücksbeschreibung:
Parzelle Nr. 161 und .181

- 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

Wohnbaugrundstück

Fläche: 1.089 m²

Engelhartzell Fallaustraße

Wohngebiet

offen
offen
Hanglage - geogenes Baugrundrisiko - Setzungen
öffentlich, asphaltiert, teilweise steil
gut für Engelhartzell
Wohnbauten, Straße
erheblich nach Norden/Osten
nordöstlich
Zufahrt, Kanal, Ortswasser, Strom
alte Senkgrube und alte Brunnen (stillgelegt)
auf dem Grundstück
polygonal, länglich
tlw. einfach vorhanden
Befestigungen, Wiese, Baum- und Sträucherbestand
Engelhartzell, rd. 900 Meter
Schärding rd. 32 km
Passau rd. 28 km
normal, starke Hanglage nach Norden/Osten
keine wesentlichen
Baubewilligung
Hanglage
Blick auf die Donau

Es handelt sich hier um ein aufgeschlossenes längliches Baugrundstück mit einer Fläche von 1.089 m² in Engelhartzell. Das Grundstück ist erheblich nach Norden/Osten geneigt.
Es gibt einen Ortswasseranschluss, einen Stromanschluss und einen Kanalananschluss.
Der Verkehrsflächenbeitrag wurde bisher nicht entrichtet.
Das Ortszentrum von Engelhartzell ist rd. 900 Meter entfernt.
Die Bezirksstadt Schärding rd. 32 km.
Es handelt sich hier um ein aufgeschlossenes Baugrundstück mit einer Hanglage, in einer ruhigen Wohnlage.

Vergleichspreise:

- Statistik Austria: 36,6 €/m²
 - Gewinn Immo-Preisspiegel 35 €/m² bis 40 €/m²
 - Erhebungen im Grundbuch 31 €/m² bis 58 €/m²
- Aufgrund der Lage, der Konfiguration und der Widmung wird ein Wert von 40 €/m² festgelegt.

- Baubewilligung: 27.09.1960 Errichtung eines Wohnhauses
29.10.1969 Errichtung Garagenzubau und Nebengebäude
- Fertigstellungsanzeige: 24.11.1965 Teilbenutzungsbewilligung
03.10.1972 Benutzungsbewilligung Wohnhaus
03.10.1972 Benutzungsbewilligung Garage und Nebengebäude

1.089,00 m ² Nutzfläche à 40,00	43.560,00
27,55 % Aufwertung (1)	12.000,00
Grundstückswert	55.560,00

(1) Aufwertung

Aufschließung: Kanal, Ortswasser, Strom	12.000,00
Einfriedung, Gartengestaltung, usw.	

Bodenwerte

55.560,00



Bauwert

Einfamilienwohnhaus

Baujahr 1960, fiktives Baujahr 1975, fiktives Alter des Objektes 50 Jahre,
Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 30 Jahre

Gebäudebeschreibung

Wohnhaus

- Baujahr: 1960 bis 1965
- Grundrißausmaß: siehe Plan
- Verbaute Fläche: siehe Plan
- Bauweise: Einzelgebäude (KG, EG und OG)
- Unterkellerung: teilweise mit angebauter Garage
- Balkon/Loggia: EG und OG
- Terrasse: im EG über der angebauten Garage
- Zubau im Jahre: 1969 Garagenzubau und Nebengebäude
- Umbau/Modernisierung im Jahre: 1969 Zubau Garage und Nebengebäude
- Bau- und Erhaltungszustand: schlecht bis sehr schlecht
- Baumängel/Bauschäden: Generalsanierung zweckmäßig (Fassade, Fenster, Heizung, Isolierung, Garagenanbau, usw.)

- Bauausführung: massiv Ziegel ca. 30 cm
- Fundamente: Streifen
- Außenwände: massiv, bzw. Ziegel bis 30 cm
- Fassade: verputzt, gestrichen tlw. eternitverschalt
Zubau tlw. unverputzt

- Dach: Satteldach, Tondachdeckung
- Innenwände: massiv, verputzt, gestrichen, verflies
- Decken: massiv, tlw. holzverschalt
- Stiegen: massiv in den Keller, Holzterasse in das OG und den Dachboden

- Fenster: Holzverbundfenster, Profillfenster, Glasbausteine im Stiegenaufgang, Kunststofffenster im Bad

- Böden: Beton, Fliesen, Holz, PVC, usw.
- Türen: Holz, tlw. mit Glaseinsatz, Metall im Keller
Metallkipptor in die Garage

- Heizung: im EG und OG nur Einzelöfen, 3 Kaminzüge
- Warmwasser: E-Boiler im Keller
- Badeausstattung: einfach im EG, Wanne - keine Heizung
- WC: im EG und OG
- Sonstiges: Treppe bis in den Dachboden
Nebengebäude mit rd. 11 m²
Balkon im EG und OG, Terrasse über der Garage
Überdachter Eingangsbereich (Plexiglas)
SAT-Anlage, RH im Keller ca. 2,10 m (laut Plan)
RH im EG und OG ca. 2,40 m (laut Plan)

- Raumaufteilung: siehe Plan
- Kellergeschoß: Lager, Technik, Garage rd. 58 m²
- Erdgeschoß: Eingang, Wohnbereich rd. 82 m²
- Obergeschoß: Aufgang, Wohnbereich rd. 79 m²
- Dachgeschoß: Aufgang Stauraum
- Nutzung: Wohnnutzung

Es handelt sich hier um ein Wohnhaus in massiver Bauweise. Das Gebäude wurde in den Jahren 1960 bis 1965 erbaut. Das Gebäude verfügt über keine zentrale Heizungsanlage. Die Beheizung erfolgt mittels Einzelöfen. Es gibt 3 Kaminzüge bis in den Keller. Das Bad und die WCs sind nicht beheizt. Die Wohnnutzfläche im EG und OG beträgt rd. 161 m². Im Keller samt der angebauten Garage haben wir eine Nutzfläche von rd. 58 m². Weiters gibt es im EG einen Balkon an der Nordseite (Blick Richtung Donau) mit rd. 8 m². Über der angebauten Garage gibt es eine Terrasse mit rd. 22 m², diese Terrasse ist aber nicht baubewilligt und aktuell auch nicht nutzbar (Bauzustand - laut Auskunft von Frau Holler). Im Obergeschoss gibt es ostseitig einen weiteren Balkon mit rd. 5 m².

In das Wohnhaus gelangt man von Osten. Hier gibt es einen Windfang (mit Ausgang auf die Terrasse über der Garage). Daran schließt dann ein Flur mit dem Stiegenauf- und Abgang. Im Erdgeschoss haben wir wie erwähnt den Flur, das WC, ein Bad (mit Wanne) die Küche mit der Speis, ein Schlafzimmer, ein Wohnzimmer und ein Kabinett. Insgesamt haben wir hier rd. 82,0 m² (inkl. Windfang).

Über die Holztreppe gelangt man in das Obergeschoss. Hier haben wir den Flur, das WC mit Waschbecken, die Küche mit der Speis, das Schlafzimmer, das Wohnzimmer und ein Kabinett. In Summe eine Wohnfläche mit rd. 79 m² und einen Balkon an der Ostseite (über dem Windfang) mit rd. 5 m². Vom Obergeschoss gelangt man über eine Holztreppe in den nicht ausgebauten und nicht isolierten Dachboden. Dieser ist nicht isoliert, er kann als Lagerfläche genutzt werden.

In den Keller gelangt man über die Treppe im Erdgeschoss oder von Osten durch die angebaute Garage. Im Keller gibt es den Vorraum, und drei einfache Lagerbereiche. Die Raumhöhe beträgt rd. 2,10 Meter. Im Keller haben wir die Wassertechnik und den E-Boiler mit rd. 100 Liter. Der Kamin mit den drei Züge geht bis in den Keller. Die Kellerfläche unter dem Wohnhaus beträgt rd. 36 m². Im Jahre 1965 wurde östlich eine einfache Garage mit Metallkipptor angebaut. Die Fläche dieser Garage beträgt rd. 28 m². Wir haben also im Untergeschoss eine Nutzfläche von insgesamt 58 m². Über der Garage gibt es eine nicht baubewilligte Terrasse, diese ist aus dem Windfang im EG zugehbar.

Westlich vor dem Haus steht ein ebenfalls 1965 erbautes massives Lagergebäude mit einer Nutzfläche von insgesamt rd. 11 m². Dieses Gebäude ist in drei kleinere Bereiche unterteilt. Im östlichen Teil befindet sich eine Selchkammer. Das Gebäude hat ein Satteldach mit Tondachziegel. Es gibt einfache Holztüren und eine einfache massive Decke.

Der Bau- und Ausstattungszustand des Wohnhauses ist schlecht bis sehr schlecht. Es ist eine Generalsanierung absolut zweckmäßig. Insbesondere die angebaute Garage ist in einem sehr schlechten Zustand.



gewöhnliche Herstellungskosten

Keller samt angebauter Garage
 58,00 m² à 1.000,00 58.000,00

Erdgeschoss
 82,00 m² à 2.200,00 180.400,00

Obergeschoss
 79,00 m² à 2.200,00 173.800,00

Neubauwert 412.200,00

Bauwert
 Neubauwert 412.200,00
 82,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit
 Zustandsnote, (Zustandsnote: 4,0) -338.004,00
 Zwischensumme 74.196,00
 13,48 % Aufwertung (2) 10.000,00
Bauwert zum Stichtag 06.10.2025 84.196,00

(2) Aufwertung

Nebenflächen:
 Balkon im EG rd. 8 m²
 Balkon im OG rd. 5 m²
 Terrasse über der Garage rd. 22 m² 10.000,00
 Gebäude im Garten rd. 11 m²
 Dachboden/Lagerfläche

Bauwerte 84.196,00

Die Bezeichnung der Zustandsnoten wird in der Praxis etwas abgewandelt verwendet.

Zustandsnote	Bezeichnung Heideck	Bezeichnung jetzt
1	neu, ohne Reparaturen	neuerwertig, mangelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfangs	normal erhalten, nur übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	(deutlich) reparatur- (notandsetzungs-) bedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Auszugsweise ergeben sich daraus folgende Zustands-Wertminderungen:

ZUSTANDSNOTE	WERTMINDERUNG %
1,00	0,00
1,50	0,32
2,00	2,49
2,50	8,09
3,00	18,17
3,50	33,09
4,00	52,49
4,50	75,32
5,00	100,00

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 55.560,00
 Bauwert 84.196,00

Sachwert der Liegenschaft 139.756,00

Verkehrswert

Sachwert	139.756,00
Eigentumsanteile 1 zu 4	34.939,00
15,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (3)	-5.240,85



Verkehrswert zum 06.10.2025 (gerundet)

29.700,00

(3) negativ wertbeeinflussende Umstände

15,00 % wegen des Miteigentumsanteils 1/4 Anteil	-5.240,85
--	-----------



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.

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 leicht niedrigeren Preisen gehandelt. Es wird daher eine Anpassung von 15 % (wegen Miteigentumsanteil ein Viertel) vorgenommen. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein Wohnhaus handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1 zu 0.

Hinweis:

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

Bescheidlage:

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

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 Bestandsangebot 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 48004 Engelhartzell EINLAGEZAHL 247
BEZIRKSGERICHT Schärding

Letzte TZ 2008/2025

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
161 Garten(10) 978 Fallaustraße 100
.208 Bauf.(10) 111
GESAMTFLÄCHE 1089

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Garten(10): Garten (Gärten)

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

***** A2 *****
***** B *****

3 ANTEIL: 1/4

Erna Laudénbach

GEB: 1951-12-07 ADR: Untere Augartenstr. 26/34, 1020

a 266/1987 Einantwortungsurkunde 1986-05-05 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/4

Johanna Zauner

GEB: 1953-06-19 ADR: Esternberg 82, 4092

a 266/1987 Einantwortungsurkunde 1986-05-05 Eigentumsrecht

5 ANTEIL: 1/4

Neydharta Holler

GEB: 1955-05-05 ADR: Engelhartzell 103, 4090

a 266/1987 Einantwortungsurkunde 1986-05-05 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/4

Dr. Brigitte Geiger

GEB: 1957-08-12 ADR: Kirchengasse 32/24, Wien 1070

a 1396/2024 Einantwortungsbeschluss 2023-10-06 Eigentumsrecht

***** C *****

4 auf Anteil B-LNR 4

a 1205/1990 Pfandurkunde 1990-09-07

PFANDRECHT

Höchstbetrag 375.000,--

für Sparkasse der Stadt Schärding

5 auf Anteil B-LNR 4

a 1221/1991 Pfandurkunde 1991-09-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag 200.000,--

für Sozialhilfeverband Schärding

7 auf Anteil B-LNR 5

a 339/1993 Pfandurkunde 1993-01-26

PFANDRECHT

Höchstbetrag 65.000,--

BG Schärding 3 E 11/25 a
EZ 247 KG 48004 Engelhartzell BG Schärding Wohnhaus 1/4 Anteil

- 8 für Sparkasse Peuerbach
auf Anteil B-LNR 3 5
a 339/1993 Pfandurkunde 1993-04-19
PFANDRECHT Höchstbetrag 90.000,--
für Sparkasse Peuerbach
- 21 auf Anteil B-LNR 5
a 4629/2005 Pfandurkunde 2005-12-23
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Sparkasse Eferding-Peuerbach-Waizenkirchen
- 22 auf Anteil B-LNR 5
a 2531/2009 Urkunde 2005-01-05
PFANDRECHT vollstr EUR 854,34 zuzügl. Nebenforderung EUR 30,--
je 9,25 % Z jährl aus EUR 77,62 seit 2003-03-14, EUR 39,36, EUR
39,24, EUR 24,08, EUR 10,28, EUR 10,67, EUR 10,32, EUR 3,36, EUR
3,36, EUR 3,36, EUR 3,36, EUR 3,36, EUR 3,24, EUR 3,24, EUR 3,13, EUR
36,--, EUR 36,--, EUR 7,31, EUR 7,08, EUR 40,74, EUR 39,50, EUR
43,31, EUR 36,--, EUR 36,--, EUR 6,60, EUR 104,83, EUR 36,--, EUR
36,--, EUR 16,98, EUR 7,31, EUR 7,08 je seit 2003-12-23, EUR 35,99,
EUR 36,--, EUR 7,20, EUR 7,20, EUR 6,12 je seit 2004-02-24, EUR
10,36, EUR 7,43, EUR 6,96, EUR 2,36 je seit 2004-04-21, Kosten EUR
205,34 samt 4 % Z seit 2005-01-05, EUR 205,07, EUR 227,78 für UTA
Telekom AG (2 E 1215/09d)
- 23 auf Anteil B-LNR 4
a 88/2012 Urkunde 2005-07-11
PFANDRECHT
vollstr EUR 17.717,28 jährl. 14,5 % Z aus EUR 455,74, 11,25 %
Z aus EUR 17.261,54 je seit 2008-12-30, Kosten EUR 1.000,28 samt 4 %
Z seit 2008-12-21, EUR 575,28, EUR 991,80 für Allgemeine Sparkasse
Oberösterreich Bankaktiengesellschaft (2E 59/12h)
- 25 auf Anteil B-LNR 4
a 2008/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr. EUR 17.717,28, Zinsen und Kosten laut Beschluss
2024-08-12 (3 E 11/25a) für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN
78633m)

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

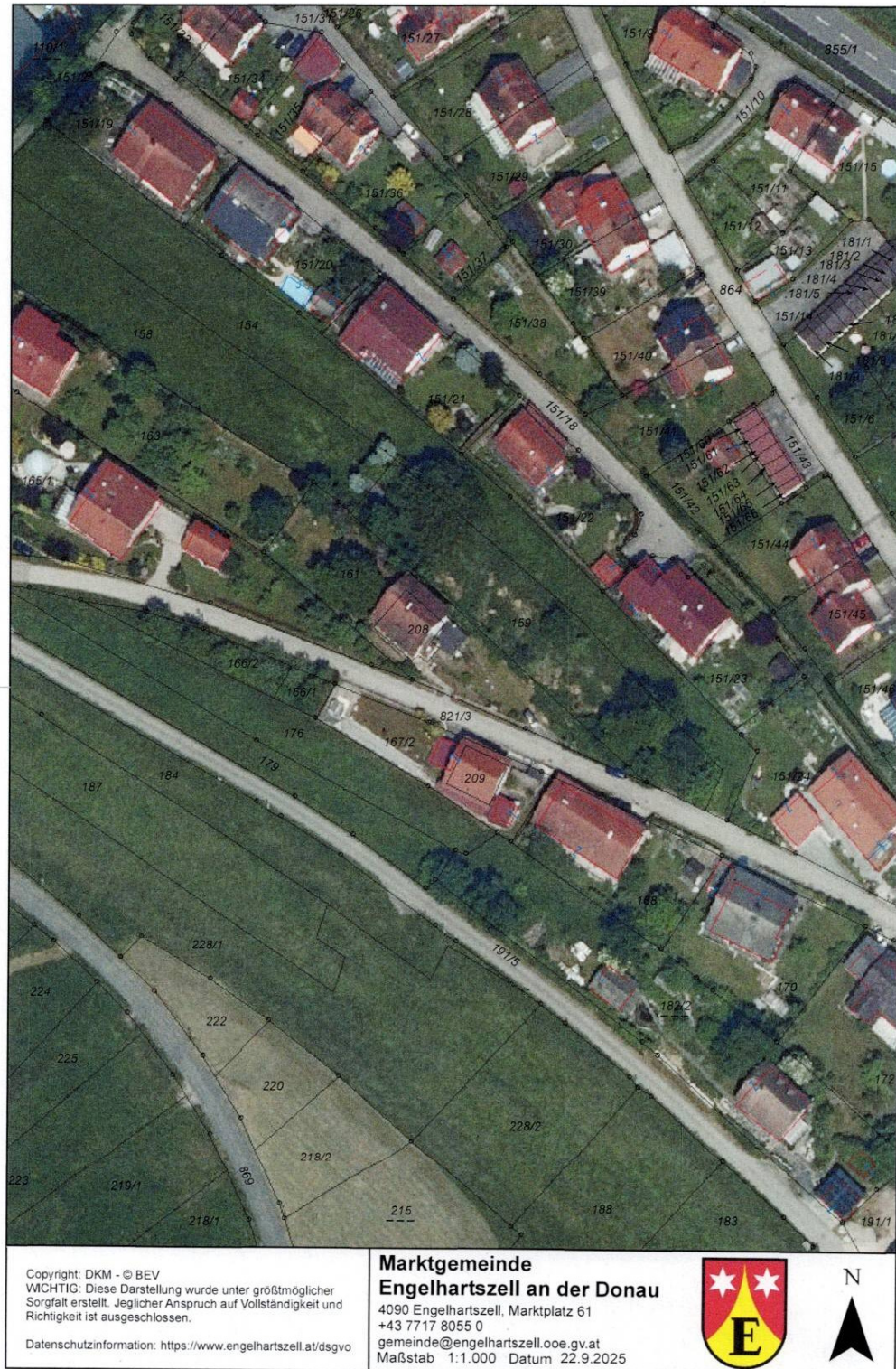
Grundbuchauszug vom: 17.09.2025 08:37:33

Grundstücksinformation erstellt am: 17.09.2025 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.

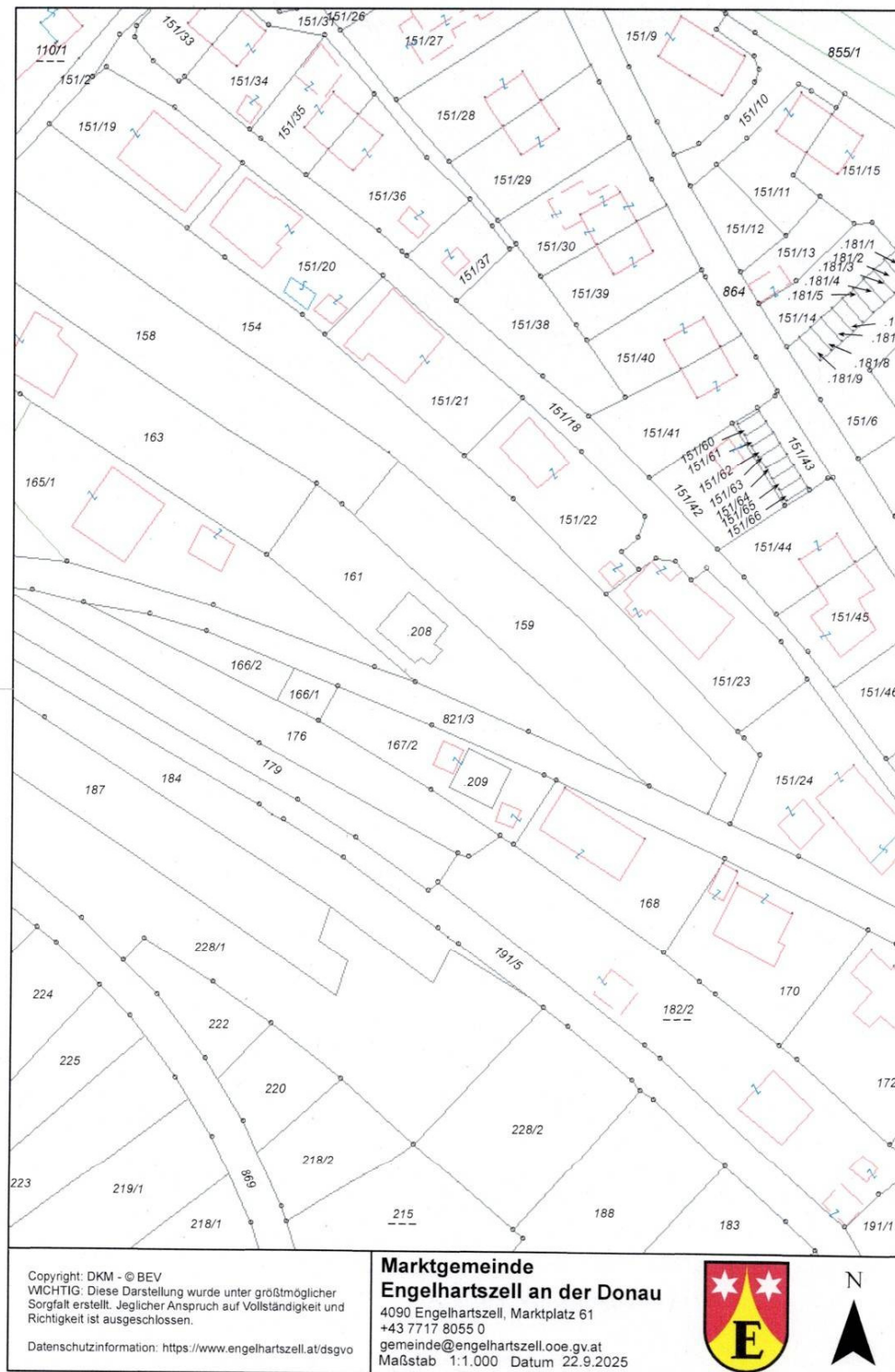
Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

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

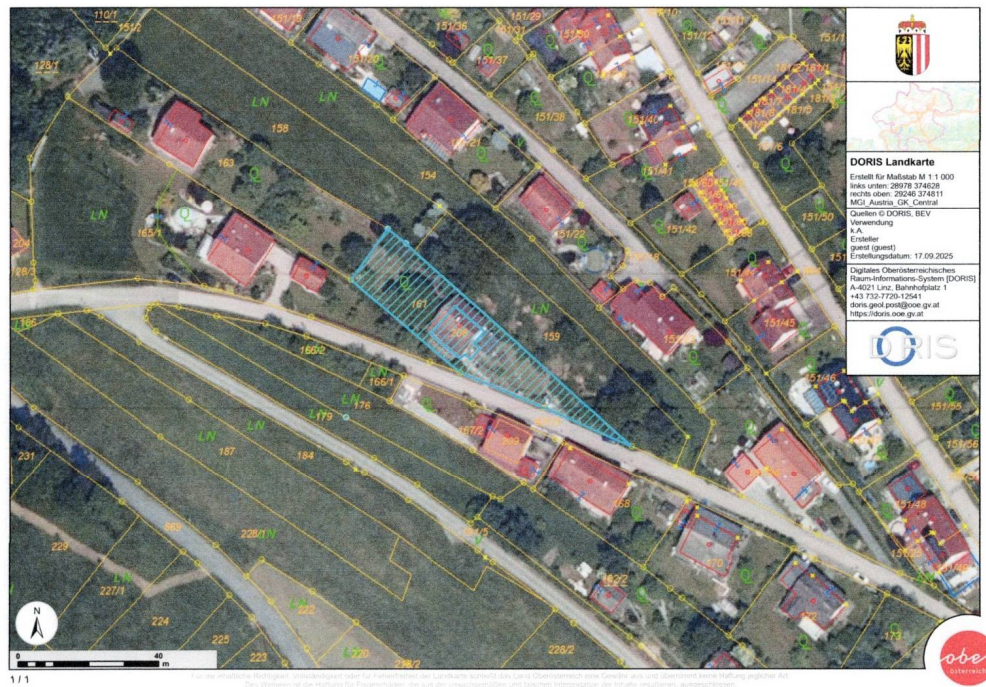
BG Schärding 3 E 11/25 a
EZ 247 KG 48004 Engelhartzell BG Schärding Wohnhaus ¼ Anteil

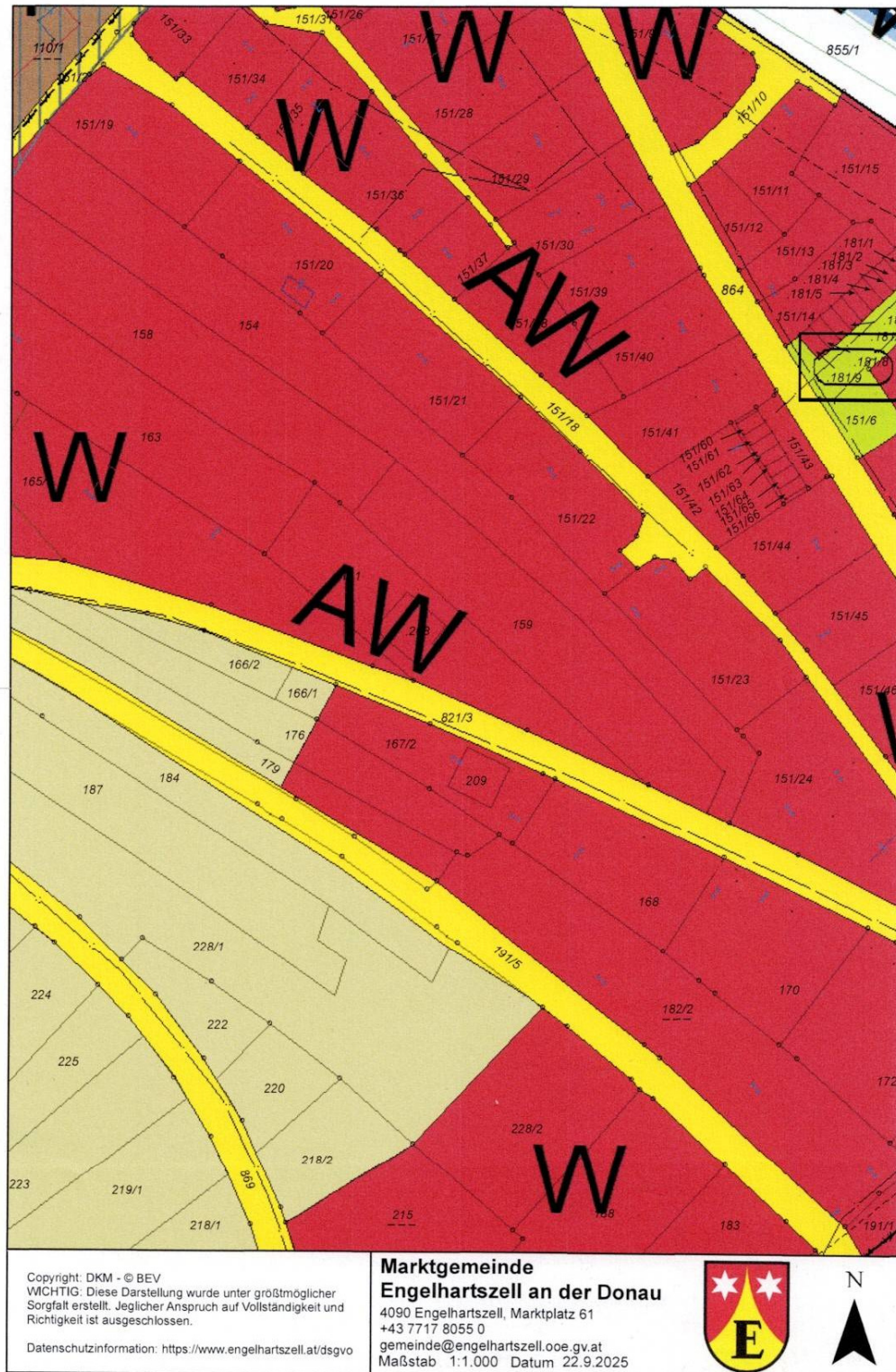


BG Schärding 3 E 11/25 a
EZ 247 KG 48004 Engelhartzell BG Schärding Wohnhaus 1/4 Anteil



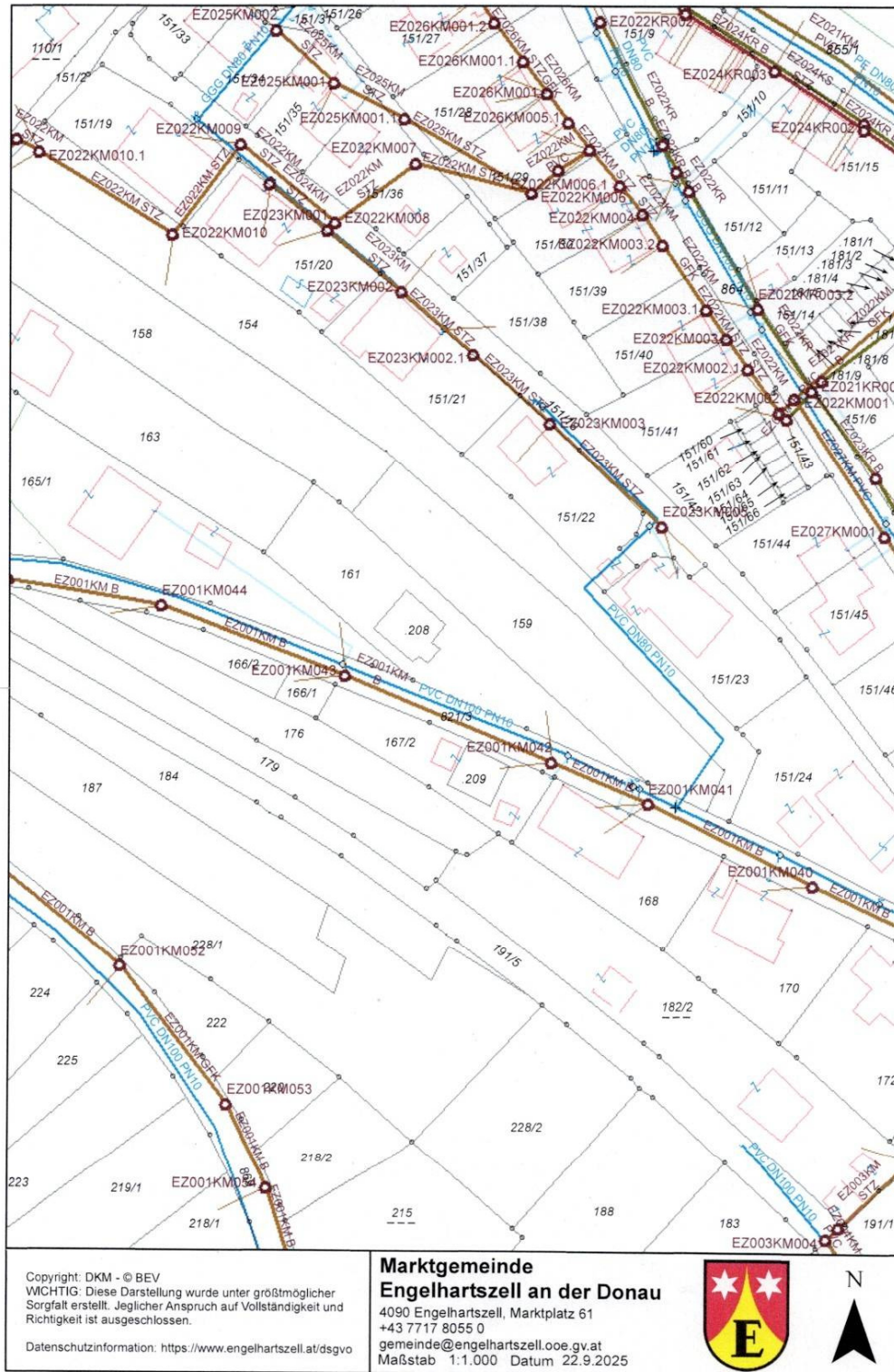
BG Schärding 3 E 11/25 a
EZ 247 KG 48004 Engelhartzell BG Schärding Wohnhaus ¼ Anteil





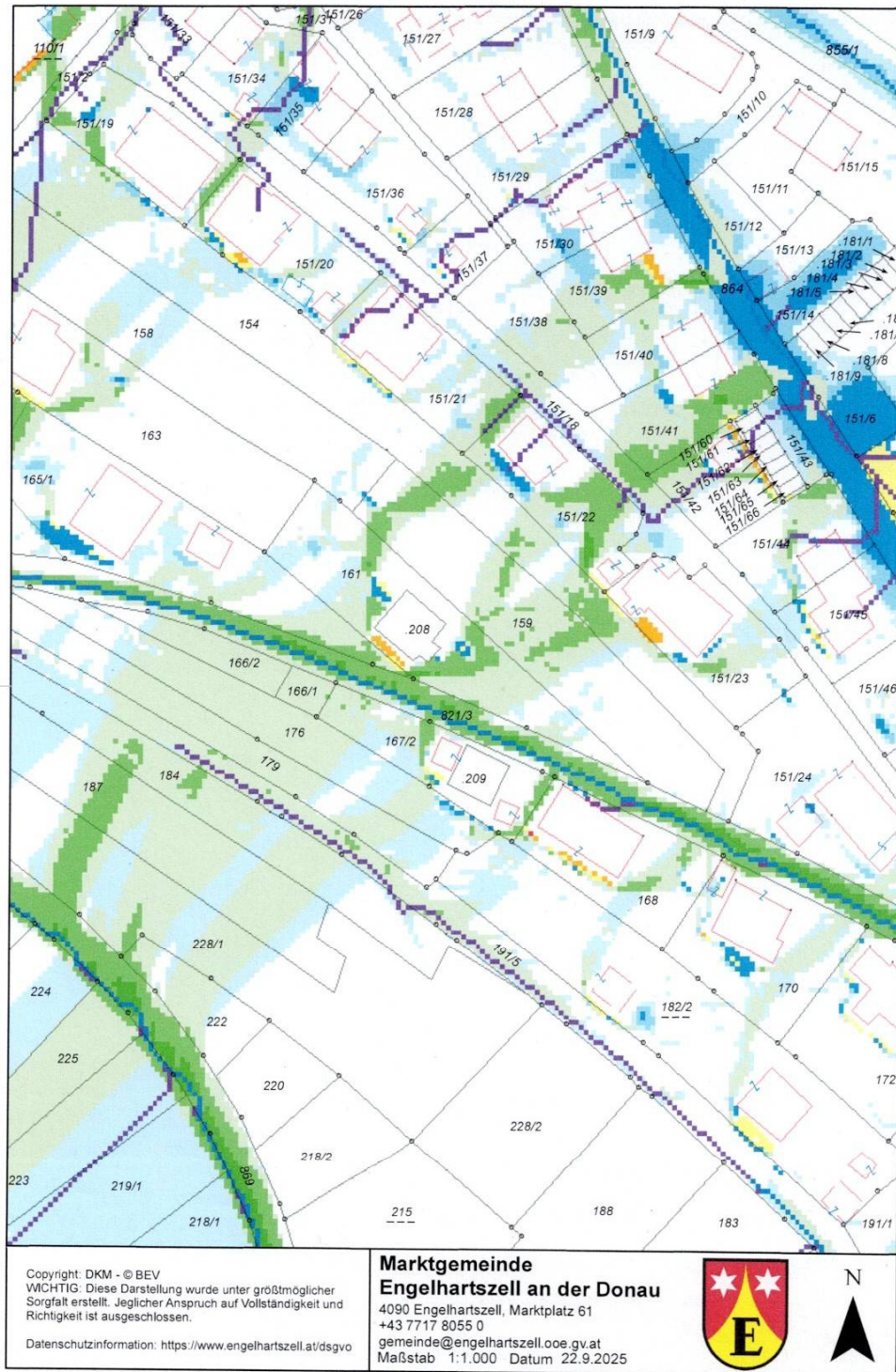


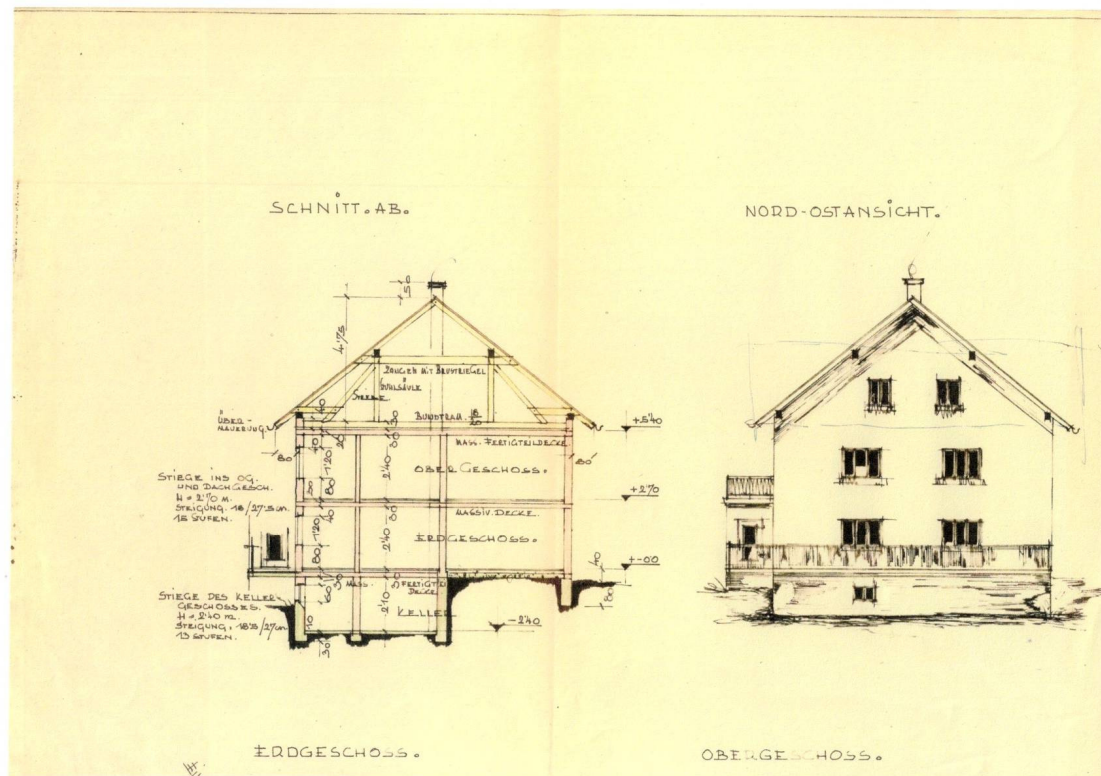
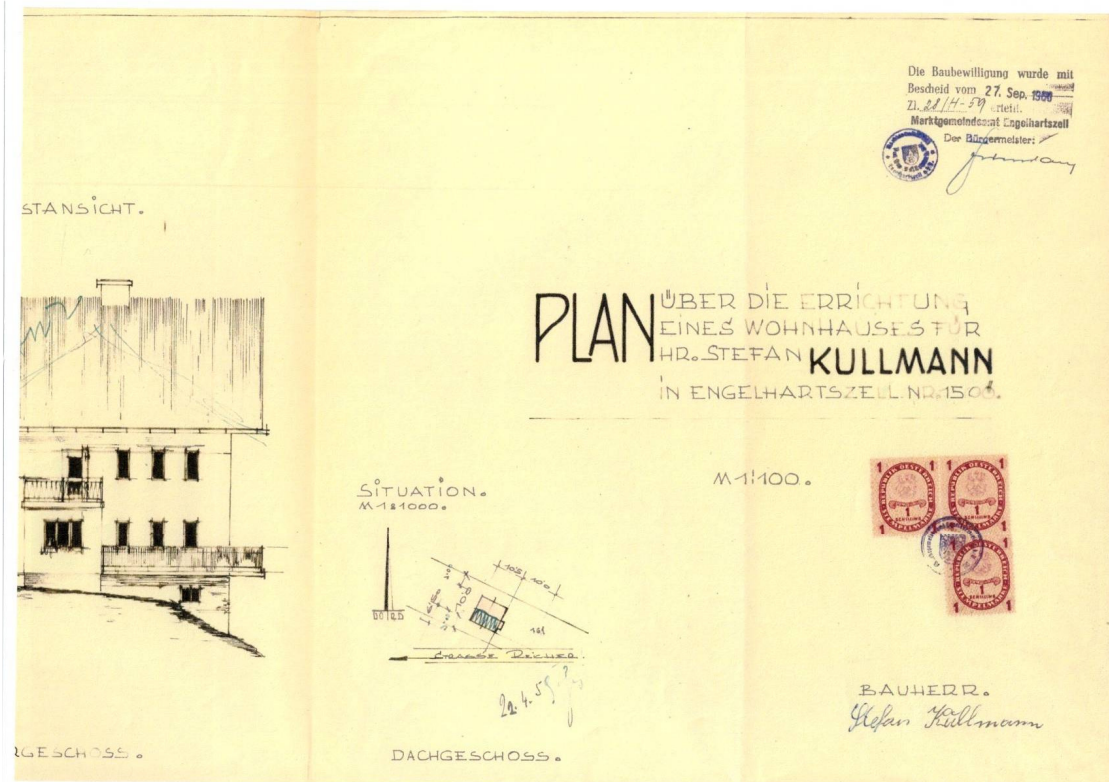
BG Schärding 3 E 11/25 a
EZ 247 KG 48004 Engelhartszell BG Schärding Wohnhaus ¼ Anteil

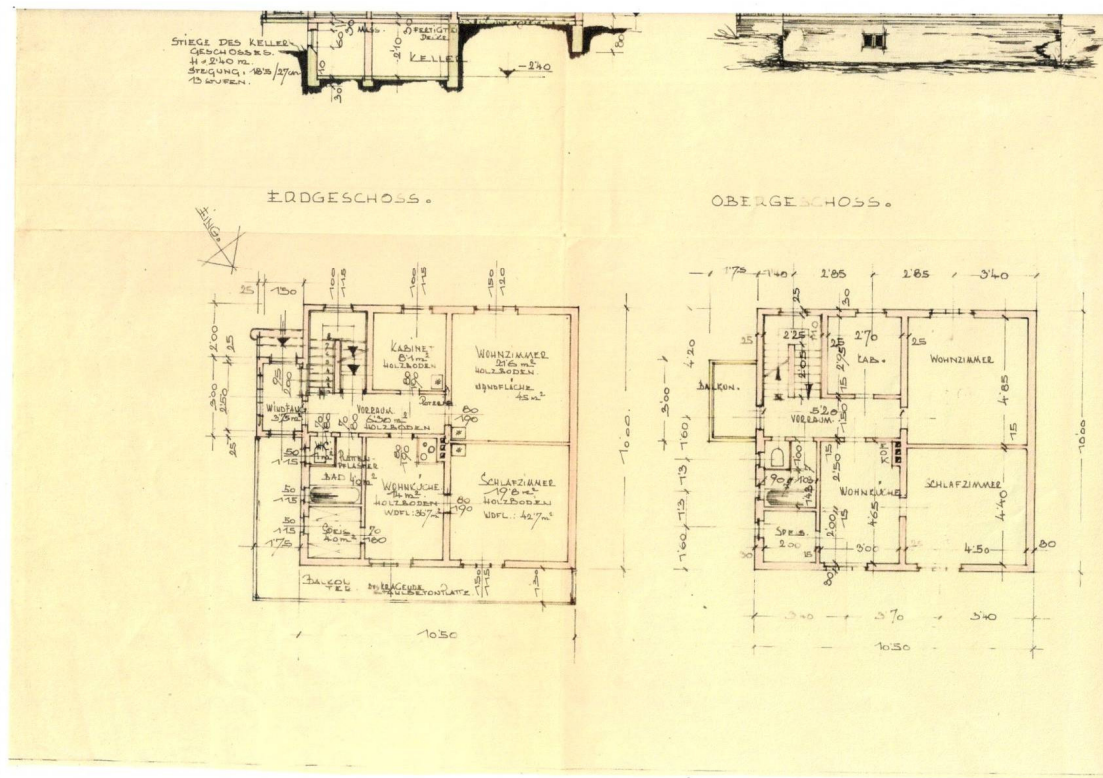
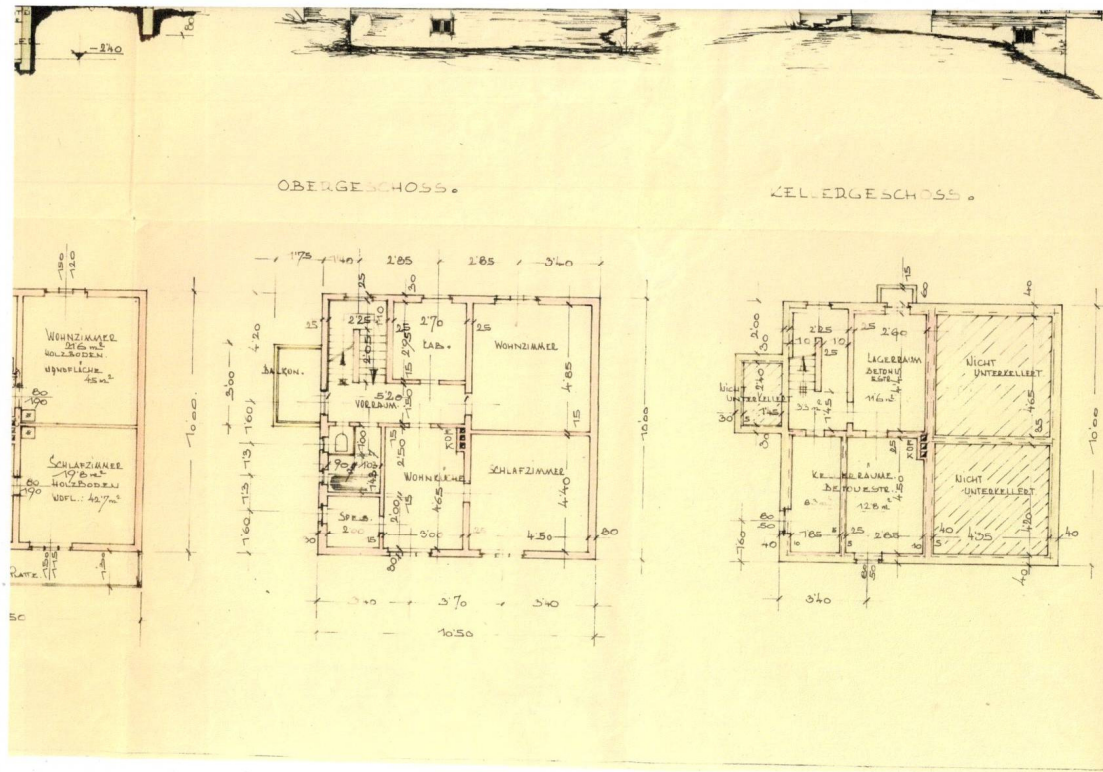


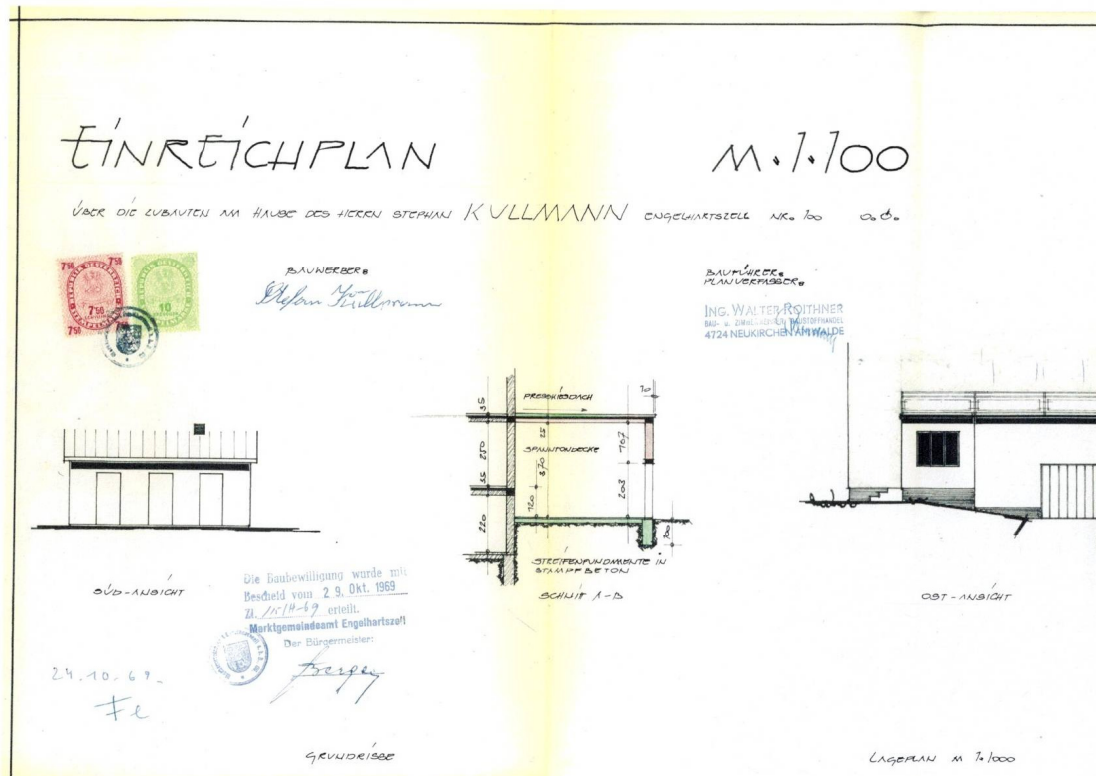
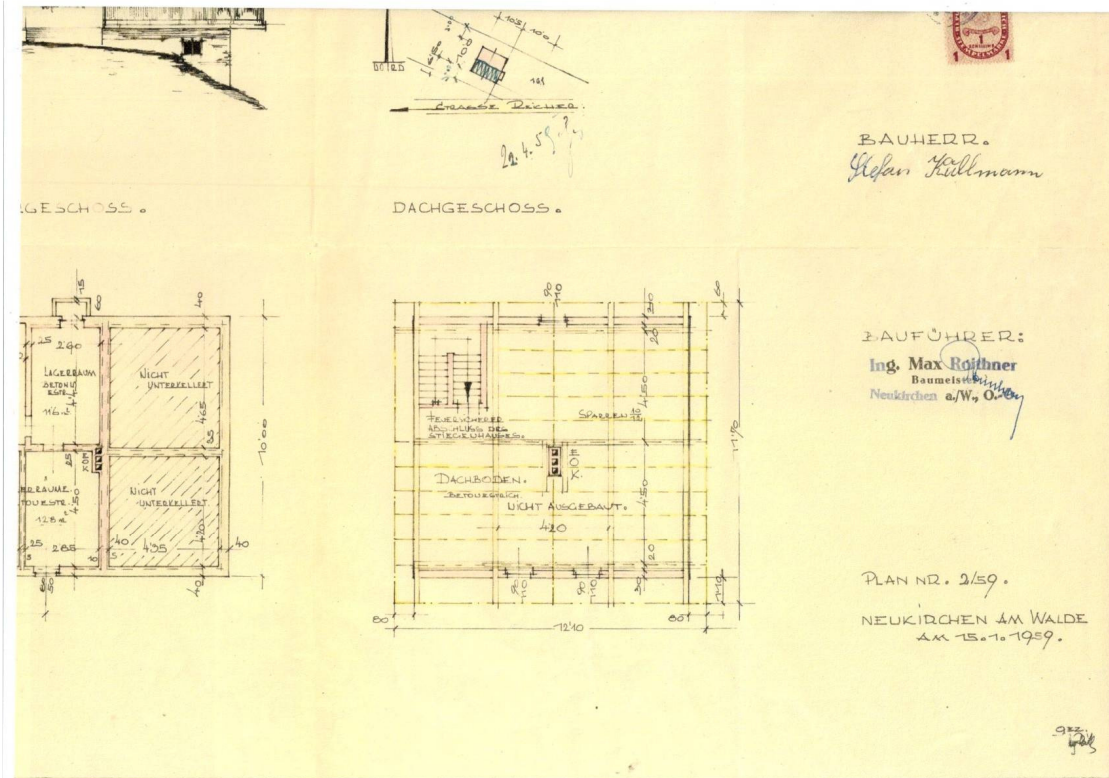


BG Schärding 3 E 11/25 a
EZ 247 KG 48004 Engelhartzell BG Schärding Wohnhaus ¼ Anteil









BG Schärding 3 E 11/25 a
EZ 247 KG 48004 Engelhartszell BG Schärding Wohnhaus ¼ Anteil

- Vermerk: Bauplatzen-Heimung Bezirkshauptmannschaft Schirding,
Beschl. vom 17. Mai 1960, Zl.-Nau R - 572 = 1959
(Schaffung des Bauplatzes Nr. 161 im Ausmaße von 1327 m²)
5. Der Neubau ist gegen aufsteigende Feuchtigkeit horizontal und vertikal ausreichend zu isolieren. Nicht unterkellerte Teile haben unter der Beschüttung des Fußbodens einen feuchtheit- und wärmeiszierenden Belag zu erhalten.
6. Kamine sind im lichten Querschnitt von mindestens 14/8 cm auszuführen, sich außen und innen, besonders aber in den Decken und Dachdritten, sorgfältig zu verputzen. Sie müssen von allen Holzkonstruktionsteilen mindestens 15 cm entfernt sein. Die Abhöden sind in Bruthöhe doppelte dicke Putzschichten anzubringen. Es wird empfohlen, bei Verlegung der Deckenschicht die vollständige Rauchabfuhrmeister zwecks Rohbauabnahme zu verständigen und den Befund hierüber bei der Endbeschau vorzulegen. Die Verwendung von Kaminformen ist verboten. Jedes Geschö mit einem Heizanschluß muß einen eigenen Zylinder antreiben.
9. Das Stiegenhaus ist gegen das Dachraum und gegen die Dachkonstruktion in besonderer Weise abzukleiden. Holztüren und rahmen müssen an der Innenseite des Dachbodens mit Blech auf Asbest oder Glaswollunterlage beschlagen sein. Die Dachabdichtung muß zum Stiegenhaus aufschlagen.
- Die Feuermauer zwischen Wohn- und Wirtschaftsgeschoß ist über Dach 30 cm aussen-sidherge.
10. Am Dachboden ist ein feuersicherer Belag (Fußboden) mit Lehm Schlag oder Beton, mindestens 5 cm dick, aufzubringen.
11. Bei Heizräumen, die auf Holzböden zu stehen kommen, sind vor jeder Heizöffnung Vorlegeliche im Ausmaße von mindestens 50x64 cm fest am Boden anzubringen.
12. Der Raum zwischen dem Hauswandabschluss und dem Wasserdampfschutz durchzuführen vor Verursachung zu schützen und zu reinigen. Die Abdichtung ist im Falle eines Wasseranstrichs um 30 cm über den Geländeebene anzubringen. Das Trennband ist durch den Giebelansatz einer chemisch untersuchen mühen so lassen. Der Baum soll von allen Seiten und Richtungen mindestens 1 dm entfernt sein. — Das Haus ist zum Zwecke der Nutzwasserversorgung an die Marktversorgungsleitung anzuschließen.
13. Die Senkgrube ist so anzuordnen, daß der Abstand vom Haus mindestens 50 cm beträgt. Zwischen Hausaußenmauer und der Senkgrube ist ein Lehmschalung 50 cm stark anzubringen. Die Wände und der Boden sind flüssigkeitsticht zu erstellen. Die Senkgrube tritt und schräger abzudecken. — Sämtliche Überweiser sind auf eigene Kosten in den von der Gemeinde bekanntgegebenem Kanal abzuleiten.
14. Die elektrischen Anlagen haben den Bestimmungen des VDE zu entsprechen. Die Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährliche Räume sind dabei besonders zu beachten.
15. Die Abortabfuhrrohre bei Wasserspülung haben Durchschläuche über Dach zu erhalten.
Die Waschküche — des Bediimmers — hat an den Längs- und Querseiten eine Höheklebe und bis zu einer Höhe von 1,60 m einen Zementverputz mit Glanzfliesen zu schmücken.
16. Die Ausführung des Baus ist entsprechend den genehmigten Plänen zu erfolgen, für die technische, statische und sonst einwandfreie Ausführung haftet der Bauherr. Die ONORM B 3002 ist besonders zu beachten.
17. Den Aufgaben von Baueinsatz und Baueinrichtungen sowie die Abstellung von Fuhrwerken auf alten öffentlichen Straßen und Wegen ist zu vermeiden.
18. Es besteht die Verpflichtung der Fertigstellung des Bauvorhabens den unentgeltlichen Gemeinderäte anzugeben und vor der Benützung um die Endbeschau und die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusehen.
19. Vor Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides darf mit den Bauarbeiten nicht begonnen werden.
- 7. Nov. 1960 - 7. Nov. 1960 - 7. Nov. 1960
- 100% 20% 20% 10%
- Schuldner-Summe
- MALUNSPARER 10 SCHIEDENBURG
- MALUNSPARER 5 SCHIEDENBURG
- Er. NOV. 1960
- An Gebühren sind mit Zustellung dieses Bescheides zu entrichten:
- Stempelgebühr für die Niederschrift, gem. Gebührensatz 1946 i. d. d. d. d. Fassung : S ---
- Kommunisationsgebühren, gem. § 77 AVG und der Verordnung der o. ö. Landesregierung vom 21. 6. 1954 : S 48,-
- Schwerständigenkosten-Ersätze gem. § 76 und 77 AVG : S ---
- Verwaltungsgebühr für die Erteilung der Baubewilligung gem. Verordnung der o. ö. L. R. v. 21. I. 1957 : S 75,-
- Bearbeitungsgebühr gem. § 76 AVG : S ---
- Anmerkung: Komm. Geb. f. Des. wurden mit 1. u. 1. 1. 1959 (Gesamtbetrag S 48,-) wurden bereits am 30. 11. 1959 bezahlt!
- Summe : S 123,-

Stempelgebühr für die Niederschrift, des Gebührensbescheides 1946 i. d. d. Fassung	S	--
Kommunikationsgebühren, gem. § 77 AVG und der Verordnung der ö. Landesregierung vom 21. 6. 1954	S	48.-
Sachverständigenkosten-Ersätze gem. § 76 und 77 AVG	S	--
Verwaltungsgebühr für die Erteilung der Baubewilligung gem. Verordnung der ö. L. R. v. 21. 1. 1957	S	75.-
Bauverwaltungsgebühr gem. § 76 AVG	S	--
Insgesamt: Komm. abh. d. Gen. Summe	Summe	S 123.-

(Gesamtbetrag S 48.-) wurden bereits am 30.11.1959 bezahlt

Stadtamt
Marktgemeindeamt
Gemeindeamt

Engelhartzell

Zahl: 28/H-2-59-65-72 Engelhartzell, am 3. Oktober 1972

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung
(Endkollaudierung)

An Herrn Stefan K u l l m a n n

in 4090 Engelhartzell

Bescheid

Auf Grund der am 7. September 1972 vorgenommenen Überprüfung Ihres

Wohnhauses

wird Ihnen gemäß den Bestimmungen der §§ 48 und 50 Abs. 1 der Bauordnung für Oberösterreich i. d. g. F. in Verbindung mit den §§ 40 Abs. 2 Z. 9 und 58 Abs. 2 Z. 1 der Oberösterreichischen Gemeindeordnung 1965 die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung unter folgenden Bedingungen – Auflagen – erteilt:

Der Kamin ist in seiner ganzen Länge bis zur Dachtraufe zu verputzen.

Anmerkung: Hausnummer-Zuteilung (Nr. 100) erfolgte bereits anlässlich der Teilkollaudierung (na. Bescheid vom 24.11.1965, Zl. 28/H-1-59-65)–

Stempelgebühren

Die Kommissionsgebühren für die Durchführung der Überprüfung zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung betragen bei 4 beteiligten Amtspersonen und einer Dauer der Amtshandlung von 1 halben Stunden gemäß § 2 Z. 1 lit. c der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 33,

S 30.--

Die für die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung zu entrichtende Verwaltungsabgabe beträgt gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 13 / Abschnitt II Tarifpost 26 des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabeverordnung 1957 in der geltenden Fassung

S 80.--

50.--

S

160.--

Diese Beträge sind binnen zwei Wochen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides beim hiesigen Amte einzuzahlen.

Begründung:

Der vorstehende Bescheid stützt sich auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 7. September 1972 und auf die Erwägung, daß bei Einhaltung der Vorschriften öffentliche Interessen nicht berührt werden.

Die Vorschreibung der Gebühren gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.



17. 11. 72
313

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim gefertigten Amt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung offen.

Ergeht weiters an:

Finanzamt Schärding
Vermessungsamt
Schärding
Grundbuch Engelhartzell



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Gemeindeamt Engelhartzell

Verwaltungsbezirk:

28/11-1-55-65

Zahl: Engelhartzell

(Teilkollaudierung)

24. November 65

19

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

Bekanntgabe der Gebäudenummer:

Fortsetzung der Berechnungsgrundlage für die Grundsteuerbefreiung.

Zustellung zu eigenen Händen

Herrn Stefan Kullmann

An

in

Bescheid

1. Auf Grund der am

7. Oktober

65

19

vorgenommenen Überprüfung Ihres

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

- 1.) Die Bewohnungs- und Benützungsbewilligung gilt nur für das Erdgeschoss
- 2.) Die Kamine sind unter Dach zu verputzen
- 3.) Nach Fertigstellung der restlichen Ausbaurbeiten (Obergeschoss) ist beim Gemeindeamt um Endkollaudierung anzugehen



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

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

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

4. Die Kommissionsgebühren für die Durchführung der Überprüfung zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung betragen gemäß § 1 Z. 1 lit. c der Landeskommis-sionsgebühren-Verordnung 1954, LGBl. Nr. 17, **60.---** S. **Borger: 20.---** **Stempel: 30.---**

5. a) Für die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ist gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 13 / Abschnitt II Tarifpost 26 des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 13, der Betrag von **19.---** S als Verwaltungsabgabe zu entrichten.

b) Für die Festsetzung gemäß § 6 Abs. 2 des Gesetzes LGBl. Nr. 7/1953 ist gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 16 / Abschnitt II Tarifpost 46 des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 13, der Betrag von S als Verwaltungsabgabe zu entrichten.

6. Die gemäß Z. 4 und 5 vorgeschriebenen Beträge von insgesamt **129.---** S sind binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides beim Gemeindeamt **des Marktes** **Engelhartzell** einzuzahlen.

Begründung:

Der vorstehende Bescheid stützt sich auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 7. Oktober 1969 und auf die Erwägung, daß bei Einhaltung der Vorschriften öffentliche Interessen nicht berührt werden.

Die Verschreibung der Gebühren gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung bei dem gefertigten Gemeindeamt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig.

Erreicht weiter an:
Finanzamt Schärding
Vermessungamt Schärding
Grundbuch Engelhartzell



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature]

Gemeindeamt Engelhartzell

Verwaltungsbezirk: Schärding

Zahl: 115/H-1-1969-72

Engelhartzell

, am 3. Oktober 19 72

~~Kommunikationsmittel:~~
Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

Zustellung zu eigenen Händen

An Herrn Stefan Kullmann

in 4090 Engelhartzell 100

Bescheid

1. Auf Grund der am 7. September 19 72 vorgenommenen Überprüfung Ihres
Garagenzubaues und Errichtung eines Nebengebäudes

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

1. Das Rauchverbot ist anzuschlagen. Für erste Feuerlöschhilfe ist ein Gefäß mit Sand bereitzustellen.
2. Der Sammel-schacht ist flüssigkeitsdicht auszubilden.

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

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

3. Die Kommissionsgebühren für die Durchführung der Überprüfung zur Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung betragen gemäß § 2 Z. 1 lit. c der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1965, LGBl. Nr. 33, 80.-- S. **Stempelgebühren S 30.--**

4. Für die Erteilung der Bewohnungs- und Benützungsbewilligung ist gemäß Abschnitt I Teil B Tarifpost 13 / Abschnitt II Tarifpost 26 des Tarifes zur Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1957, LGBl. Nr. 13, in der geltenden Fassung, der Betrag von 50.-- S als Verwaltungsabgabe zu entrichten.

5. Die gemäß Z. 3 und 4 vorgeschriebenen Beträge von insgesamt 160.-- S sind binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides beim Gemeindeamt des Marktes Engelhartzell einzuzahlen.

Begründung:

Der vorstehende Bescheid stützt sich auf das Ergebnis der mündlichen Verhandlung vom 7. September 1972 und auf die Erwägung, daß bei Einhaltung der Vorschriften öffentliche Interessen nicht berührt werden.

Die Vorschreibung der Gebühren gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.



Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen nach Zustellung bei dem gefertigten Gemeindeamt schriftlich oder telegraphisch einzubringende Berufung zulässig.

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]