FRUHSTORFER
SACHVERSTÄNDIGE FÜR IMMOBILIEN

Realitäten und Sachverständigenbüro
Felix Fruhstorfer
Allg. beeideter u. gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger für Immobilien

4931 Mettmach, Uferweg 1
Tel.: 07755/20603
Mobil: 0664/73 80 60 07
felix.fruhstorfer@a1.net
www.f-gutachten.at

Mettmach, 14.7.2026
GZ: 10 E 8/26a

G U T A C H T E N

Verkehrswertermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:	46024 Obernberg am Inn
Einlagezahlen:	111 und 414
Bezeichnung der Liegenschaft:	Wohn- und Geschäftshaus
Adresse:	Marktplatz 41, Kirchenplatz 1 4982 Obernberg am Inn

Verkehrswerte bei getrennter Versteigerung:

EZ 111:

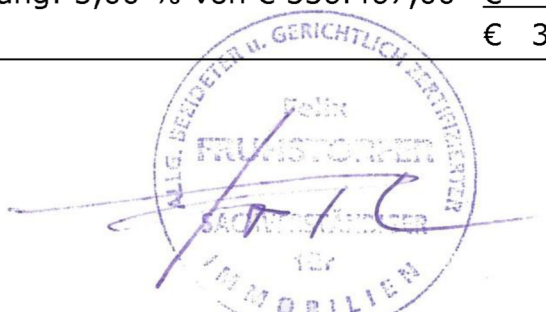
Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit	€ 367.135,00
Lasten:	€ 95.564,00 -
Verkehrswert bei Aufrechterhaltung der Lasten	€ 271.571,00

EZ 414:

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit	€ 64.896,00

Verkehrswert bei gemeinsamer Versteigerung:

EZ 111 und EZ 414 gesamt bei Lastenfreiheit:	€ 432.031,00
Wert der Lasten (EZ 111):	€ 95.564,00 -
EZ 111 und EZ 414 gesamt bei Aufrechterhaltung der Lasten:	€ 336.467,00
Mehrerlös bei gemeinsamer Versteigerung: 5,00 % von € 336.467,00	€ 16.823,00
	€ 353.290,00



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt
   - 1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens 4
   - 1.2. Gutsbestand 5
   - 1.3. Auftraggeber 6
   - 1.4. Stichtag der Bewertung 6
   - 1.5. Grundlagen und verwendete Unterlagen 6
2. Befund (Lage- und Objektbeschreibung)
   - 2.1. Flächenwidmung/mögliche Bebauung 9
   - 2.2. Lage 9
   - 2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur 9
   - 2.4. Ver- und Entsorgung 9
   - 2.5. Beschreibung des Gebäudes 10
   - 2.6. Aufstellung der Nutzflächen 11
   - 2.7. Geschäftsfläche 11
   - 2.8. Wohnfläche 1. OG 13
   - 2.9. Wohnfläche 2. OG 13
   - 2.10. Außenanlage 13
   - 2.11. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen 13
   - 2.12. Gartenhaus mit Carport (EZ 414) 14
3. Gutachten
   - 3.1. Bewertungsgrundsatz und Methoden 14
   - 3.2. Begründung / Erläuterungen 14
   - 3.3. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer 15
   - 3.4. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung 15
4. Sachwertverfahren
   - 4.1. Bodenwert 17
   - 4.2. Gebäudewert EZ 111 17
   - 4.3. Gebäudewert EZ 414 19
   - 4.4. Zusammenstellung Sachwertverfahren 20
5. Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechtes 20
6. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs 21
7. Zusammenstellung 21

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	2
2	Einreichplan / Grundrisse / Baubewilligungsbescheide	17
3	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
4	Orthofoto	1
5	Flächenwidmungsplan	1
6	Auszüge aus der digitalen Katastralmappe	1
7	Grundbuchsauszüge	3

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

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

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 10 E 8/26a des BG Ried im Innkreis gemäß Anordnung der Schätzung vom 02.04.2026 (Exekution).

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt nur zum oben angeführten Zweck gemäß dem Auftrag und unter Anlehnung an die 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 (keine due dilligence). 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.

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 das Altlastenportal 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 beiliegende Grundbuchsauszüge

Der Bewertung werden die grundbücherlichen Flächenangaben ungeprüft zugrunde gelegt und sind somit mit entsprechendem Vorbehalt anzusehen.

1.2.1 EZ 111, KG 46024 Obernberg a. I.

Gst. Nr. 42	209,00 m²
Gst. Nr. .119	217,00 m²
Gesamtfläche	426,00 m²

Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte Rechte:

- A2-LNr. 2a	Geh- und Fahrtrecht an Gst. 76/10 für Gst. 42 und Gst. .119

grundbücherlich sichergestellte Lasten:	
- C-LNr. 2a	Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst. 42 für Gst. .383 (EZ 414)
- C-LNr. 3a	Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst. 42 für Gst. 41
- C-LNr. 4a	Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über Gst. 42 für EZ 110
- C-LNr. 10b	Simultan haftende Liegenschaften
- C-LNr. 11a	Wohnungsgebrauchsrecht gem. Vereinbarung vom 10.02.2025 für Thomas Cadek
außerbücherliche Rechte und Lasten:	keine bekannt

1.2.2 EZ 414, KG 46024 Obernberg a. I. Gst. Nr. .383 209,00 m²

Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte Rechte:	
- A2-LNr. 1a	Dienstbarkeit Geh- und Fahrtrecht an Gst. 42 (EZ 111) für Gst. .383 (EZ 414)
- A2-LNr. 2a	Dienstbarkeit Geh- und Fahrtrecht an Gst. 76/10 für Gst. .383 (EZ 414)
grundbücherlich sichergestellte Lasten:	
- C-LNr. 1b	Simultan haftende Liegenschaften
außerbücherliche Rechte/Lasten:	keine bekannt

1.3 Auftraggeber: Bezirksgericht Ried im Innkreis
Bahnhofstraße 56
4910 Ried im Innkreis

1.4 Stichtag der Bewertung: 11.05.2026

1.5 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:
- Lokalaugenschein am 11.05.2026 in Anwesenheit von Herrn Hubert Wiesenberger (Eigentümer)
- Dauer des Lokalaugenscheins: 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:
- Grundbuchsauszüge des Bezirksgerichtes Ried im Innkreis mit Abfragedatum 07.04.2026
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 07.04.2026, Abfrage durchgeführt über das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen
- Vereinbarung vom 10.02.2025 hinsichtlich Wohnungsgebrauchsrecht

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System):
- Luftbildaufnahme im Maßstab 1:500, Abfragedatum 07.04.2026
- Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Obernberg am Inn, Abfragedatum 07.04.2026
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 07.04.2026

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:
Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Einreichplan für den Geschäftsanbau, Bewilligungsvermerk vom 13.5.1975 zu Zl. Bau 153/9-1975, Nr. 485
- Einreichplan vom 6.3.1980 im Maßstab 1:100 für Geschäftsumbau, Bewilligungsvermerk zu Zl. Bau 153/9-1980 Nr. 633 vom 16.4.1980
- Einreichplan für den Einbau von Büro, WC und Umkleide im Feuerwehrzeughaus vom 27.6.1983, Bewilligungsvermerk zu Zl. Bau 153/9-1983 Nr. 676 vom 1.9.1983
- Tekturplan vom 31.10.2001 (Einreichplan vom 18.6.2001, Bewilligungsvermerk zu Zl. Bau 131/9-977/2001) im Maßstab 1:100 für Geschäftszubau Sparmarkt auf Parzelle 42
- Einreichplan für den Neubau eines Gartenhauses sowie eines Carports vom 1.9.2008, Bewilligungsvermerk zu Zl. Bau 131/9-1038/2008 vom 9.9.2008
- Einreichplan für den Einbau Gastro und Postshop vom 13.02.2025 im Maßstab 1:100
- Baubewilligungsbescheid vom 28.08.2025 für den Einbau Gastro und Postshop

sonstige Bescheide:
- Kontoblatt der Marktgemeinde Obernberg hinsichtlich offener Gebühren mit dinglicher Wirkung
- Informationen zum Einheitswert mit Abfragedatum 12.05.2026

sonstige Erhebungen und Richtwerte:
- Richtwerte zur Ermittlung der Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² Wohnnutzfläche (WNFl.) bzw. Nutzfläche (NFl.)
- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige", Ausgabe 3/2025
- Einsichtnahme in das Altlastenportal des Umweltbundesamtes mit Abfragedatum 07.04.2026

- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 07.04.2026
- 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)
- Prodinger:	Immobilienbewertung im Steuerrecht (3. Aufl. 2016)
- Franz Josef Seiser:	Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020)
- WKO:	Immobilien-Preisspiegel 2025 und 2026

2. BEFUND (LAGE- UND OBJEKTBESCHREIBUNG):

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

vorzüglich	*sehr gut*	*gut*	*minder gut*	*schlecht*

2.1 Flächenwidmung / mögliche Bebauung:

Flächenwidmung:	Bauland, Kerngebiet (K)
Grundstücksform / Geländeneigung:	siehe beiliegende Kartenausschnitte leichte Hanglage Richtung Osten
bauliche Nutzbarkeit:	sehr gut bis gut
Gefahrenzonen:	
- Hochwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- HORA-Pass:	In einem erhobenen Radius von 10 m ist kein für diese Region außergewöhnliches Gefährdungspotenzial gegeben.
Altlastenportal:	kein Eintrag gem. Abfrage vom 07.04.2026

2.2 Lage:

Zentrumslage

Alle wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sind fußläufig erreichbar.

Wohnlage:	gut bis sehr gut
Geschäftslage:	gut bis sehr gut
Beschreibung der Nachbarliegenschaften:	großteils Wohn- und Geschäftshäuser mit historischem Charakter
Lärmbelastung:	Beim Lokalaugenschein war keine außergewöhnliche Lärmbelastung wahrnehmbar.

2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur:

gut bis sehr gut

Zufahrt zum Objekt:	asphaltiert
Parkmöglichkeiten:	Auf dem Marktplatz sind diese ausreichend vorhanden.

2.4 Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung:	Anschluss an das öffentliche Wassernetz

Abwasserbeseitigung:	Anschluss an das öffentliche Kanalnetz
Heizung:	Fernwärme

2.5 Beschreibung der Gebäude:

Baujahr:	Das ursprüngliche Baujahr des Wohn- und Geschäftsgebäudes kann nicht mehr festgestellt werden und wird mindestens auf das 19. Jahrhundert geschätzt. Die restlichen An- und Umbauten erfolgten in den Jahren 1975, 1980, 1983, 2001, 2025. Das Gartenhaus und das Carport auf Gst. .383 wurden im Jahr 2008 errichtet.
Art des Objektes:	Wohn-/Geschäftshaus
Ausbauzustand:	zur Gänze ausgebaut, Das Erdgeschoß und der Kellerbereich sind sehr stark sanierungsbedürftig.
vorhandene Geschoße:	Erdgeschoß, 1. Obergeschoß, 2. Obergeschoß Das Gebäude ist großteils unterkellert. Im Bereich des Altbaus von Gst. 42 befindet sich ein alter, aktuell nicht mehr nutzbarer Gewölbekeller.
Bauweise:	
- Außenwände:	überwiegend Massivbau, kein Vollwärmeschutz
- Zwischenwände:	überwiegend Ziegelmauerwerk
- Stiegenläufe:	Massivstiege
- Fassade:	verputzt
- Geschoßdecken:	Massivdecken und Holztramdecken
- Dachstuhl:	Walm-, Sattel- und Flachdach
- Dachdeckung:	großteils Blecheindeckung Zustand der Dachdeckung: altersentsprechend

Energieausweis:

a. Der vorgelegte Energieausweis Verkaufsbereich vom 30.11.2023 weist u.a. folgende Werte aus:

- Heizwärmebedarf HWB:	177 kWh/m² a
- f GEE, SK:	1,45

b. Der vorgelegte Energieausweis Wohnbereich vom 30.11.2023 weist u.a. folgende Werte aus:

- Heizwärmebedarf HWB:	160 kWh/m² a
- f GEE, SK:	2,41

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.

Im Gutachten wird unterstellt, dass alle Baumaßnahmen baubewilligt sind bzw. grundsätzlich genehmigungsfähig sind und ein konsensmäßiger Zustand zeitnah hergestellt wird.

Flächen Geschäft:	NFl. Erdgeschoß	139,50 m²
	NFl. Kellergeschoß	81,75 m²
Flächen Wohnungen:	1. OG WNFl.	106,96 m²
	2. OG WNFl.	106,96 m²
	WNFl. gesamt	213,92 m²
	NFl. Kellerfläche privat	26,54 m²
	NFl. Terrasse	31,98 m²
Flächen EZ 414:	NFl. Gartenhaus	26,64 m²
	NFl. Carport/Abstellraum.	24,98 m²

2.7 Geschäftsfläche:

Ausstattung der Räumlichkeiten und Qualität der Ausbauteile:	Geschäftsfläche: schlecht, stark reparaturbedürftig zum Teil starke Setzungsrisse
Beurteilung der Raumfolge:	Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten entsprechen nicht mehr dem heutigen Standard. Insbesondere sind die Säulen, die Anlieferung im Untergeschoß mit einem veralteten und unzureichenden Lastenaufzug und einem engen Aufgang ins Geschäft sowie die unorganische Raumfolge zu erwähnen.
Fußböden:	teilweise Terrazzo oder Rohbeton Die Fliesen im EG wurden zum Teil, wegen planten Umbauarbeiten, entfernt.
Fenster und Außentüren:	großteils Metallrahmen
Sanitäranlagen:	einfache Fliesen, Zustand: altersentsprechend

Keller:	aufsteigende Feuchtigkeit feststellbar Ein Teil der Kellerfläche im Ausmaß von ca. 26,54 m², insb. im Bereich der ehem. Ölheizung, wird privat genutzt.
Außenanlage:	
Zufahrt:	Die Zufahrt an der Rückseite des Hauses ist leicht abfallend, die Anlieferung ist überdacht, allerdings weist diese lediglich eine Höhe von ca. 2,28 m auf. Diverse Beschädigungen bei der Einfahrtsoberkante zum Entladeplatz sind deutlich sichtbar.
Garage:	Die Garage im Bereich der Anlieferung wurde hauptsächlich als Abstell- und Lagerfläche verwendet. Sie ist aufgrund des begrenzten Einfahrtsradius als Garage nur mit kleineren KFZ nutzbar und verfügt über ein elektrisch angetriebenes Sektionaltor.
Parkplätze/Verkehrsfläche/ Traufenfläche:	asphaltiert bzw. Estrich
Einfriedung:	keine Einfriedung

Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:
Bei der Besichtigung des Geschäftslokales am 11.05.2026 wurden folgende offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- Salzausblühungen aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit
- Aufgrund der laufenden Anbauten in den letzten Jahrzehnten sind teilweise massive Setzungsrisse aufgetreten, insbesondere an einer der Säulen und im Bodenbelag. Diese erfordern eine statische Prüfung und Sanierung.


Abb. 1, Risse in einer der tragenden Säulen

- Fenster / Türen haben zum Teil das Ende der Lebensdauer erreicht
- schadhafte Verfliesung
- generell ein hoher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau
- teilweise massive Schimmelbildung hinter den Wandverbauten

2.8 Wohnfläche 1. OG:

Ausstattung der Räumlichkeiten und Qualität der Ausbauteile:	gut
Beurteilung der Raumfolge:	Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind nicht mehr zeitgemäß.
Fußböden:	Fliesen, Parkett und Fertigparkett, Zustand: gut
Fenster und Außentüren:	weitgehend Holzfenster
Sanitäranlagen:	einfache Fliesen, Zustand: altersentsprechend
Keller:	Der unter dem Altbau liegende Gewölbekeller ist nicht mehr nutzbar, es ist zudem aufsteigende Feuchtigkeit feststellbar.

2.9 Wohnfläche 2. OG:

Ausstattung der Räumlichkeiten und Qualität der Ausbauteile:	106,96 m², wurde 2024/25 generalsaniert

2.10 Außenanlage:

Terrasse:	ostseitig, auf dem Dach des Verkaufsraumes, quadratisch, nicht überdacht Fußboden: Steinplatten
Parkplätze/Verkehrsfläche/ Traufenfläche:	Die Parkflächen im Erdgeschoß sind, soweit vorhanden, asphaltiert.
Einfriedung:	keine Einfriedung

2.11 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 11.05.2026 wurden folgende offensichtliche und wertbeeinflussende Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- Salzausblühungen aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit
- teilweise massive Setzungsrisse
- Fenster / Türen haben zum Teil das Ende der Lebensdauer erreicht
- schadhafte Verfliesung
- generell ein hoher Instandhaltungs- und Reparaturrückstau
- teilweise massive Schimmelbildung hinter den Wandverbauten
- weitere Mängel siehe beiliegende Fotos

2.12 Gartenhaus mit Carport (EZ 414):

Die Parzelle .383 liegt an der Ostseite anschließend an Gst. 42 (EZ 111) leicht abfallend und wird am östlichen Rand durch eine Stützmauer aus Steinen begrenzt und mit einem Holzzaun (massiv) eingefriedet. Das Gartenhaus ist massiv errichtet (Ziegelmauerwerk), verputzt und verfügt über ein Pultdach mit Blecheindeckung. Die Fliesen im Außenbereich sind teilweise defekt.

Das Carport samt Abstellraum ist an der südlichen Seite der Parzelle auf eine Betonplatte gebaut und in Holz-Massivbauweise errichtet. Ein Setzungsriss ist in der Bodenplatte deutlich erkennbar. Zum Garten hin ist das Carport mit Holzlatten verschalt.
Dach: Blecheindeckung

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsatz und Methoden:

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 Zweckgebundenheit
- Grundriss und Architektur der Geschäftsfläche, insb. der unorganische Aufbau
- die Mängel lt. 2.11

und dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 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. Im konkreten Fall ist fast die Hälfte der Nutzfläche nicht vermietbar und es besteht ein hoher Reparaturrückstau. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen.

b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** werden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. Bei Objekten zur Eigennutzung werden die Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. USt berücksichtigt. Objekte, die geschäftlich genutzt werden, werden exkl. USt berechnet.

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.

3.3 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 wird bei den privat genutzten Wohnflächen die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer mit 35 Jahren eingeschätzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit rund 70 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76) in Ansatz gebracht.

Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag wird bei den geschäftlich genutzten Flächen die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer mit 10 Jahren eingeschätzt. Die übliche Gesamtnutzungsdauer wird mit rund 55 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76) in Ansatz gebracht.

3.4 Technische und wirtschaftliche Wertminderung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

a) Die technische und wirtschaftliche Wertminderung ist unter Berücksichtigung des Alters, Bau- und Erhaltungszustandes (sowie einer stark eingeschränkten bzw. nicht mehr zeitgemäßen Bewirtschaftungsmöglichkeit) 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:

Wohnflächen:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes 1. OG (40 Jahre) und 2. OG (30 Jahre) = Ø fiktives Alter des Gebäudes } \mathbf{35\ Jahre}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer } \mathbf{(70\ Jahre)}} \times 100 = \underline{50{,}00\ \%}$$

Geschäftsflächen:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes } \mathbf{(45\ Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer } \mathbf{(55\ Jahre)}} \times 100 = \underline{81{,}82\ \%}$$

c) Unter dem Begriff wirtschaftliche Wertminderung wird in Anlehnung an § 6 LBG im weitesten Sinn ein „Unmodern werden" verstanden. Dabei werden für das gegenständliche Objekt

- bei dem **privat** genutzten Wohnbereich aufgrund der wesentlich höheren Raumhöhe und der Raumfolge (Räume teilweise nur vom Gang aus erreichbar) ..... - 10,00 %

berücksichtigt und von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht.

Der in Ansatz gebrachte Prozentsatz liegt im Ermessen des Sachverständigen und folgt 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 Zentrumslage, der allgemeinen Marktlage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 123,00/m² in Ansatz zu bringen. Hinsichtlich Parzelle .383, EZ 414 ist kein Bebauungsplan vorhanden und es kann daher nicht unterstellt aber auch nicht ausgeschlossen werden, dass eine geschlossene Wohnbebauung möglich ist. Deshalb ist ein Abschlag in Höhe von 10 % gerechtfertigt.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

EZ 111:

426,00 m² x € 123,00/m² =	€ 52.398,00
Bodenwert EZ 111	**€ 52.398,00**

EZ 414:

209,00 m² x € 123,00/m² =	€ 25.707,00
Abschlag: 10 %	€ 2.571,00 -
Bodenwert EZ 414	**€ 23.136,00**

4.2 Gebäudewert EZ 111:

Flächen EZ 111:

87,50 m² Nutzfläche Geschäft Altbau
52,00 m² Nutzfläche Geschäft Anbauten
139,50 m² Nutzfläche Geschäft gesamt

81,75 m² Nutzfläche Keller/Lager

106,96 m² Wohnnutzfläche 1. OG
106,96 m² Wohnnutzfläche 2. OG
26,54 m² Kellerfläche Privat

31,98 m² Terrasse 1.OG

Herstellungskosten Geschäftslokal (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Nutzfläche für Gebäude (siehe dazu, Sachverständige, 3/2025) mit normaler Ausstattungsqualität, exkl. USt	€ 1.750,00
zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau gesamt) August 2024 bis März 2026: ca. + 2,4 %	€ 42,00
ermittelter Richtwert Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² exkl. USt	€ 1.792,00

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte empfohlen:

Nebengeschoße (zB Keller)	*ca. 40 – 70 % des Hauptrichtwertes*
Garagen	*ca. 25 – 50 % des Hauptrichtwertes*

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

Geschäft 139,50 m² x € 1.792,00/m² =	€ 249.984,00
Lager KG 81,75 m² x € 1.075,00/m² (60 % von € 1.792,00) =	€ 87.881,00
	€ 337.865,00
zzgl. Wert der Außenanlage 5,00 % von € 337.865,00	€ 16.893,00
Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€ 354.758,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear):	81,82 %	
81,82 % von € 354.758,00		€ 290.263,00 -
Zwischenwert		€ 64.495,00
Abschlag aufgrund des angestauten Reparaturbedarfes: pauschal		€ 30.000,00 -
Gebäudewert Geschäftslokal exkl. USt.		**€ 34.495,00**

Herstellungskosten Wohnung (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für Gebäude (siehe dazu, Sachverständige, 3/2025) mit normaler Ausstattungsqualität, inkl. USt	€ 2.700,00
zuzüglich Berücksichtigung der Allgemeinteile: 5 %	€ 135,00
Zwischensumme	€ 2.835,00
zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau gesamt) August 2024 bis März 2026: ca. + 2,4 %	€ 68,00
ermittelter Richtwert Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² inkl. USt	€ 2.903,00

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

WNFl. 1. OG 106,96 m² x € 2.903,00/m² =		€ 310.505,00
WNFl. 2. OG 106,96 m² x € 2.903,00/m² =		€ 310.505,00
NFl. Keller 26,54 m² x € 1.742,00/m² (60 % von € 2.903,00) =		€ 46.233,00
		€ 667.243,00
zzgl. Wert der Außenanlage		
5,00 % von € 667.243,00		€ 33.362,00
Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)		€ 700.605,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear):	50,00 %
wirtschaftliche Wertminderung:	10,00 %
techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt:	60,00 %

60,00 % von € 700.605,00 € 420.363,00 -

Gebäudewert Wohnung inkl. USt. € 280.242,00

4.3 Gebäudewert EZ 414:

Flächen EZ 414:
26,64 m² Nutzfläche Gartenhaus
24,98 m² Nutzfläche Carport

Herstellungskosten Gartenhaus (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für Wohngebäude mit normaler Ausstattungsqualität (siehe oben), inkl. USt	€	2.903,00
Abschlag 40 %: Nebengebäude inkl. USt.	€	1.742,00
Basiswert Gartenhaus exkl. USt.	**€**	**1.452,00**
Abschlag 70 %: Carport inkl. USt.	€	871,00
Basiswert Carport exkl. USt.	€	726,00

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

Gartenhaus 26,64 m² x € 1.452,00/m²	€	38.681,00
Carport 24,98 m² x € 726,00/m²	€	18.135,00
	€	56.816,00
zzgl. Wert der Außenanlage		
5,00 % von € 56.816,00	€	2.841,00
Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€	59.657,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear):	30 %

30,00 % von € 59.657,00 € 17.897,00 -

Gebäudewert EZ 414 exkl. USt. € 41.760,00

4.4 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

EZ 111:

Bodenanteil EZ 111	€ 52.398,00
Gebäudewert Geschäftslokal:	€ 34.495,00
Gebäudewert Wohnung:	€ 280.242,00
SACHWERT EZ 111	**€ 367.135,00**

EZ 414:

Gebäudewert (Gartenhaus)	€ 41.760,00
Bodenwert	€ 23.136,00
SACHWERT EZ 414	**€ 64.896,00**

5. BEWERTUNG DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES

gemäß Vereinbarung vom 10.02.2025

Berechtigter: Thomas Cadek, geb. am 17.12.1976

Alter des Berechtigten: 49 Jahre zum Bewertungsstichtag

Jahresbarwert: € 10.504,00*

Faktor lt. Leibrententabelle: 18,1700 (bei 5,00 %)

Reduktionsfaktor: - 0,4503 (bei … %, vorschüssig und monatlich)

Bewertungsfaktor: 17,7197

Bewertungsfaktor x Jahresbarwert:
17,7197 x € 10.504,00 = € 186.128,00

Abschlag auf Grund der Vereinbarung vom 10.02.2025
hinsichtlich Wohnungsgebrauchsrecht 50 % € 93.064,00

Wert des Wohnungsrechtes zum Bewertungsstichtag **€ 93.064,00**

* *Ermittlung des bereinigten Jahresbarwertes:*

marktübliche Nettomiete monatlich		
Wohnnutzfläche an		
2 Wohnungen à 106,96 m²	*213,92 m² x € 6,0/m²*	*€ 1.284,00*
x 12 Monate = Jahresbarwert		*€ 15.408,00*
abzgl. 0,7 % der Herstellungskosten für Instandhaltung (€ 700.605,00)		*€ 4.904,00*
bereinigter Jahresbarwert		*€ 10.504,00*

6. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS / ZUBEHÖRS

Das vorhandene Zubehör ist wertlos.

7. ZUSAMMENSTELLUNG

EZ 111

ermittelter Sachwert		€ 367.135,00
Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit		**€ 367.135,00**
Wert der Rechte und Lasten:		
C-LNr. 11a (Wohnungsgebrauchsrecht für Thomas Cadek, 50 %)		€ 93.064,00 -
C-LNr. 2a (Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens), pauschal	€ 1.000,00	
C-LNr. 3a (Dienstbarkeit des Gehens), pauschal	€ 500,00	
C-LNr. 4a (Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens), pauschal	€ 1.000,00	
C-LNr. 10b (Simultan haftende Liegenschaften), nicht verkehrswertrelevant	€ 0,00	€ 2.500,00 -
Wert der Lasten gesamt:		**€ 95.564,00 -**
Verkehrswert bei Aufrechterhaltung der Lasten:		**€ 271.571,00**

EZ 414

ermittelter Sachwert	€ 64.896,00
Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit	**€ 64.896,00**
Wert der Last: C-LNr. 1b (Simultan haftende Liegenschaften), nicht verkehrswertrelevant	€ 0,00 -
Verkehrswert (Marktwert) EZ 111 und EZ 414 bei Lastenfreiheit, gesamt	**€ 64.896,00**

Gemeinsame Versteigerung:

Aufgrund der Vorteile (direktes Aneinandergrenzen, Erweiterungsmöglichkeiten, weniger Nachbarn im Falle eines Umbaus etc.), wird von Seiten des Sachverständigen empfohlen, die beiden Grundbuchkörper gemeinsam zu versteigern. Der Mehrerlös wird mit 5,00 % eingeschätzt.

Verkehrswert bei gemeinsamer Versteigerung:	
EZ 111 und EZ 414 gesamt bei Lastenfreiheit:	€ 432.031,00
Wert der Lasten (EZ 111):	€ 95.564,00 -
EZ 111 und EZ 414 Wert bei Aufrechterhaltung der Lasten gesamt:	€ 336.467,00
Mehrerlös bei gemeinsamer Versteigerung: 5,00 % von € 336.467,00	€ 16.823,00
	€ 353.290,00

Mettmach, 14.7.2026

der allgemein beeidete, gerichtlich zertifizierte Sachverständige für Immobilien




Ansicht Marktplatz in Richtung S


Rückseite mit Anlieferung in Richtung W


Gartenhaus in Richtung Nordwest


Schäden am Fußboden


Spuren aufsteigender Feuchtigkeit


Spuren aufsteigender Feuchtigkeit


Carport


starke Setzung am Gewölbe


starke Setzungsrisse


starke Setzungsrisse


Dachboden nicht ausbaufähig


Dachstuhl Zustand – altersentsprechend

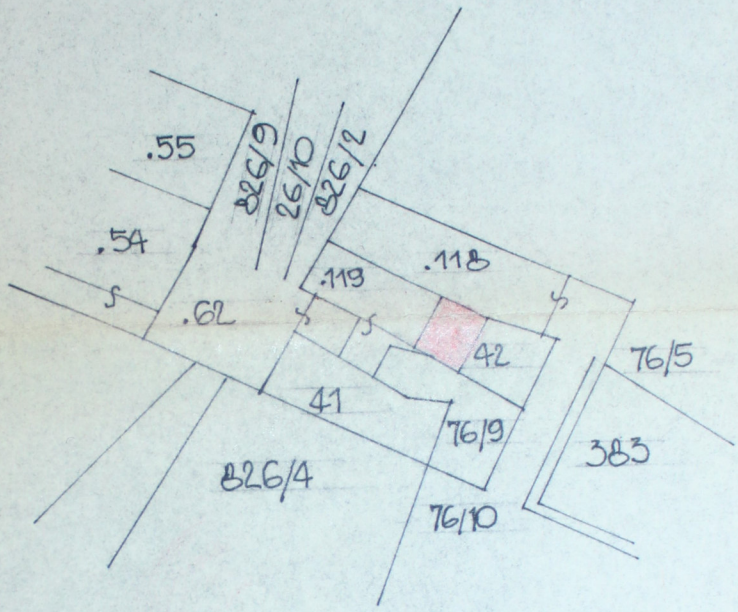

Bauschuttablagerung im ehem. Sparmarkt


ehemaliger Lastenaufzug


E-Verteiler


Warmwasserboiler

NORDEN



LAGE 1:1000

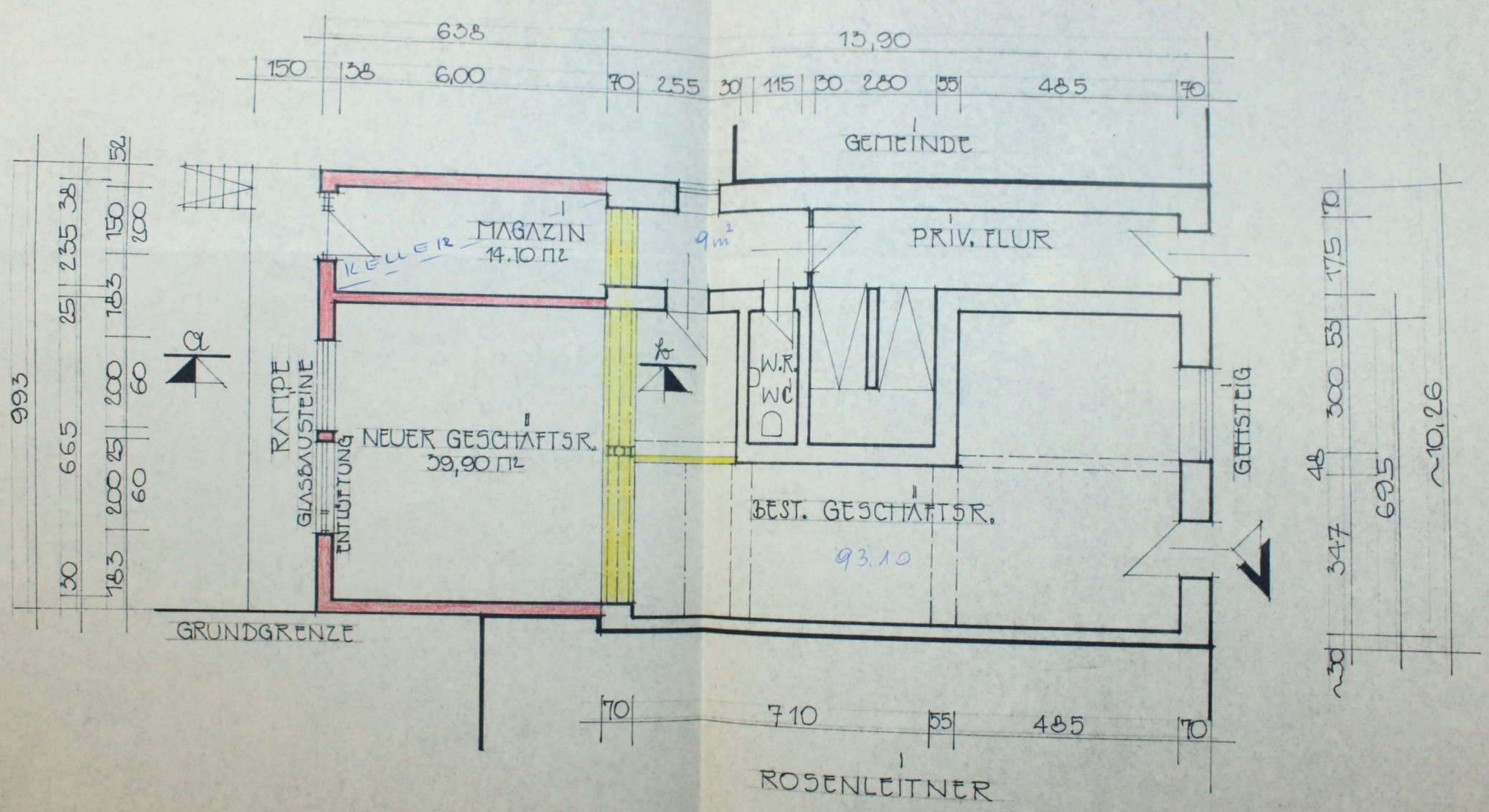
Die Baubewilligung wurde mit Bescheid des Marktgemeindeamtes Obernberg a. INN vom 13.5.1975 Zl. Bau 153/9 - 1975 Nr. 485 erteilt.

Der Bürgermeister:
i.V. Reschreuter

BEST.
NEU
ABBRUCH

GESCHÄFTS-ANBAU 1:100

FÜR HERRN WILH. BREITBACHER
OBERNBERG/INN, MARKTPLATZ 41



ERDGESCHOSS

EINREICHPLAN 1:100

GESCHÄFTSANBAU U. GESCHÄFTSEINGANG UMBAU
FÜR HERRN WILHELM BRETTBACHER
OBERNBERG/INN MARKTPLATZ 41
KG. OBERNBERG PARZ. 42 U. .119 EZ. 111

SPAR-Lebensmittelgeschäft
Wilhelm Brettbacher
A 4982 Obernberg a/Inn
Tel. 07758/231 Marktplatz 41

BAUWERBER: BAUFÜHRER:

Josef Forer
Baubetrieb
St. Martin/Innkreis
Telefon 20

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid des Marktgemeindeamtes Obernberg a. INN
vom 16. APR. 1980 Zl. Bau 153/9 - 1980
Nr. 633 erteilt.

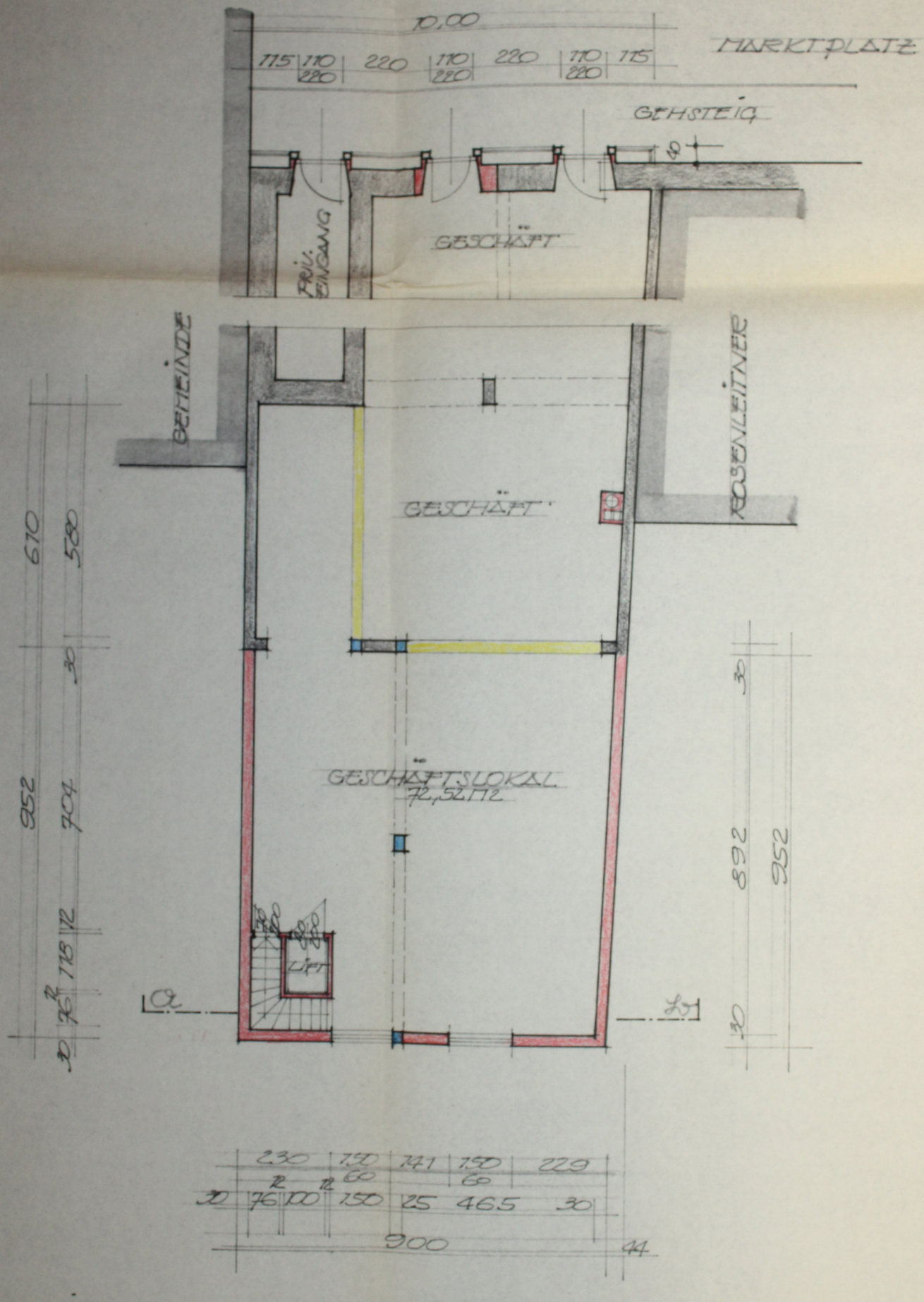
Der Bürgermeister:
In Vertretung
SCHLEICH

BAUTECHN. VORGEPRÜFT
Bez. Bauamt Ried, am 12.3.80.
Bauverhandlung am .....

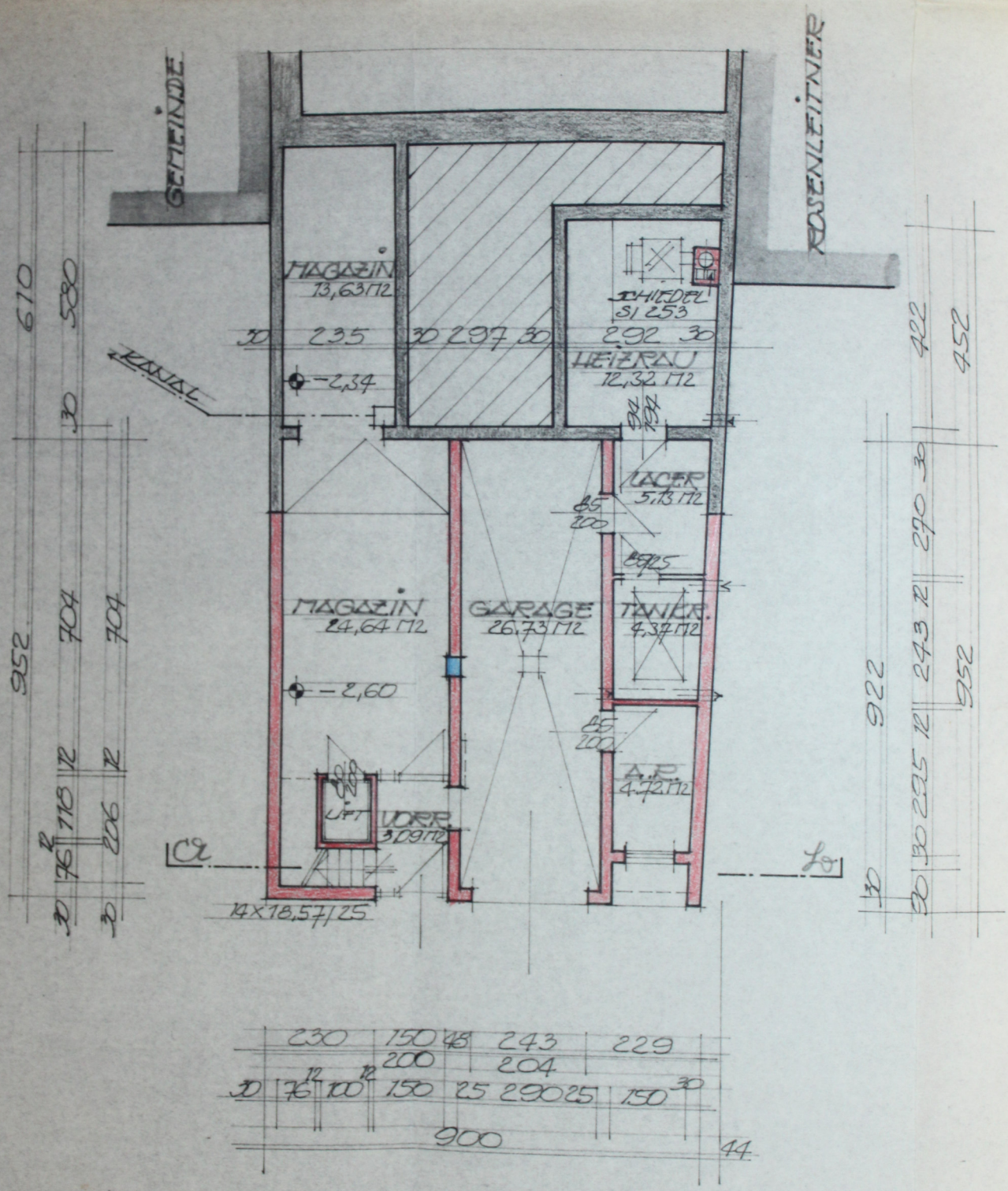
ST. MARTIN/INNKR., 6. 3. 1980

WESTEN

SÜDOSTEN



ERDGESCHOSS



KELLERGESCHOSS

LAGEPLAN M 1

2. Plan folgt (für TA)

TEKTURPLAN

D WIRD
NDET!

PROJEKT:	BAUWERBER:
GESCHÄFTSZUBAU SPARMARKT AUF PARZ.NR.: 42 KG: Obernberg/Inn EZ: 111	Wilhelm u Margarete BRETTBACHER Marktplatz 41 4982 Obernberg/Inn
PLANINHALT:	**BAUBEHÖRDE:**
GRUNDRISSE M 1:100 ANSICHTEN M 1:100 SCHNITTE M 1:100 LAGEPLAN M 1:1000	

LEGENDE:

- ABBRUCH
- ZIEGEL
- BETON
- STAHLBETON
- HOLZ
- BESTAND

PLANDATEN:

PLANNR.:	1669
DATUM	31.10.2001
GEZ.:	BR
MAßSTAB:	1:100

PARZ.NR.:	ANRAINERVERZEICHNIS - EINWENDUNGSVERZICHT
42, .119	SIEHE BAUWERBER
76/10	ÖFFENTLICHES GUT
	EINWENDUNGSVERZICHT:
	ICH ERKLÄRE HIERMIT MIT MEINER UNTERSCHRIFT, DAß ICH GEMÄß
	DER BESTIMMUNG DES § 32 ABSATZ 7 DER OÖ BAUORDNUNG idgF.
	GEGEN DAS GEGENSTÄNDLICHE BAUVORHABEN KEINE EINWENDE ERHEBE.
76/5	SCHATZL Wilhelm Karl
	Ufergasse 5, 4982 Obernberg/Inn
41	MARKTGEMEINDE Obernberg/Inn
.383	MERTELSEDER Maria, Kirchenplatz 1, 4982 Obernberg/Inn

KG.:Obernberg/Inn	GEM.:Obernberg/Inn	GER.BEZ.:Obernberg

PLANVERFASSER - BAUFÜHRER

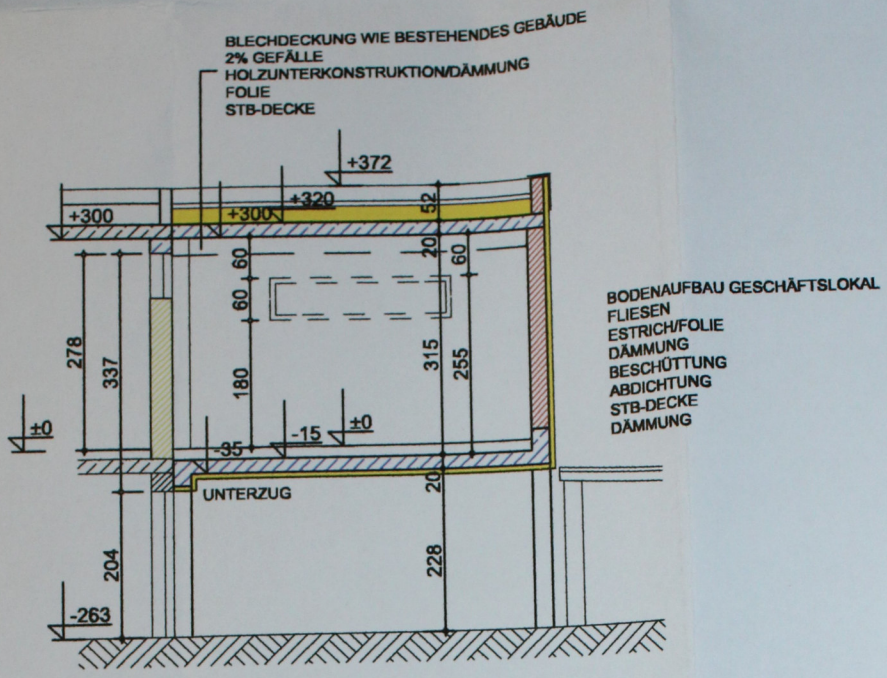
FELLNER
BAU-MEISTERHAFTE LEISTUNGEN

BAUMEISTERHAFTE LEISTUNGEN

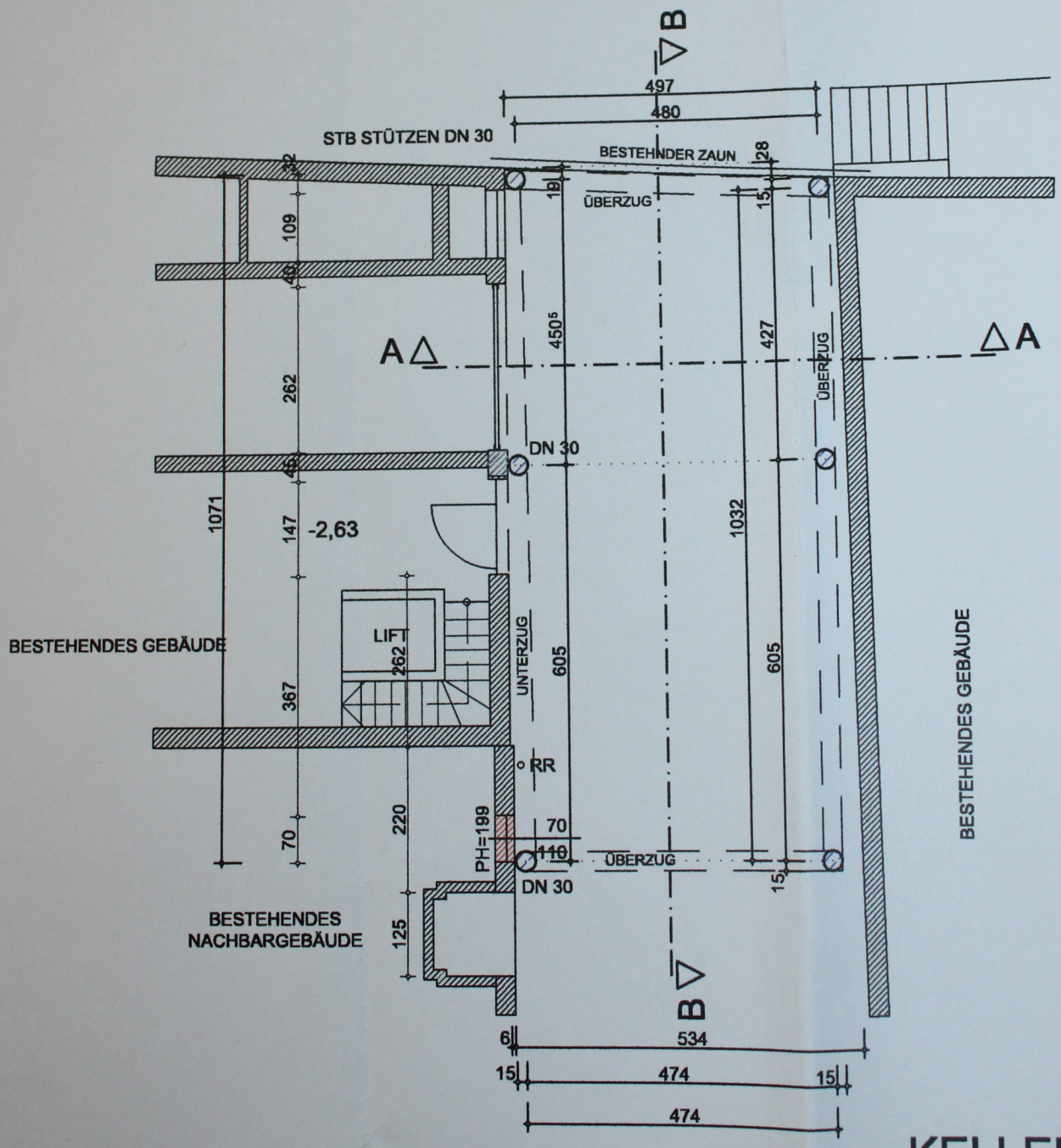
altbau MEISTER

BAUMEISTER® HAUS
DAS MASSGESCHNEIDERTE

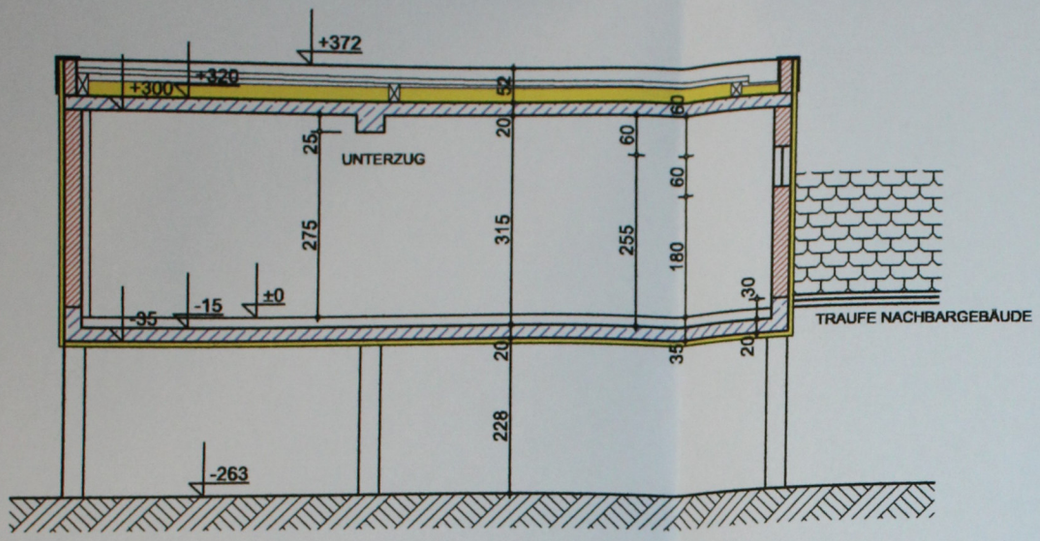
A-4910 Ried im Innkreis, Tel. 07752/82301



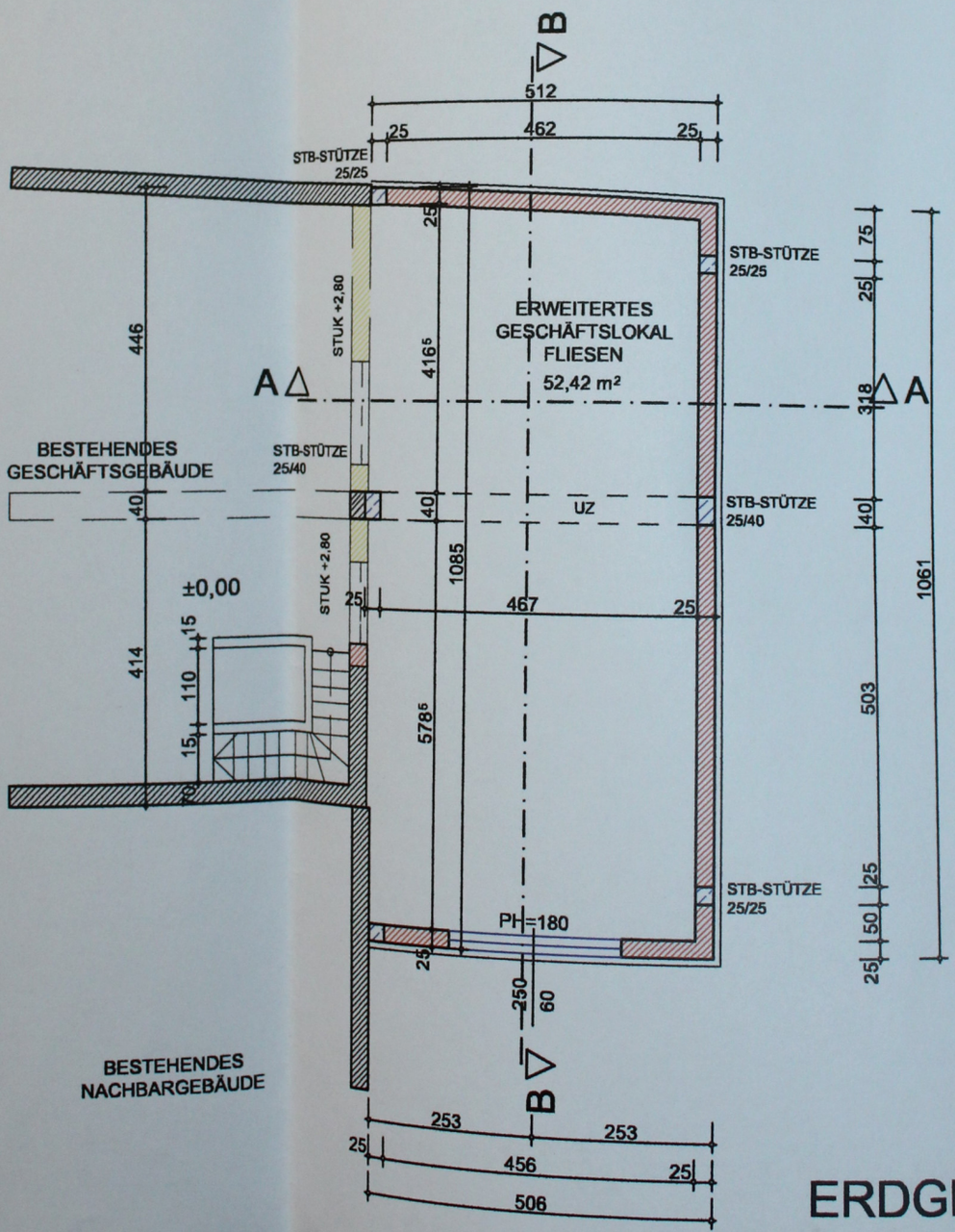
SCHNITT A-A



KELLERGE



SCHNITT B-B



ESCHOSS

ERDGESCHOSS

EINREICHPLAN 1:100

ÜBER DEN

NEUBAU EINES GARTENHAUSES SOWIE EINES CARPORTS

GRUNDSTÜCK NR..383
ELZ. 414 KAT. GEM. OBERNBERG/INN

MARKTGEMEINDE OBERNBERG/INN

BAUWERBER

GRUNDEIGENTÜMER

ANGELIKA
BRETTBACHER
MARKTPLATZ 41
4982 OBERNBERG/INN

Marktgemeindeamt Obernberg/Inn
Bundesgebühren ATS..... € 7,20
Verwaltungsabgabe ATS..... € .....
entrichtet. Geb.Verz. Nr. 23/10-2008
Datum 13.10.08 Unterschrift .....

PLANVERFASSER

0664/240 16 02
BAU- & ZIMMERMEISTER
HAUER GmbH
PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN
BAUBETRIEB - ZIMMEREI
INNSTRASSE NR.2 - 4774 ST.MARIENKIRCHEN

BAUFÜHRER

0664/240 16 02
BAU- & ZIMMERMEISTER
HAUER GmbH
PLANUNGSBÜRO FÜR BAUWESEN
BAUBETRIEB - ZIMMEREI
INNSTRASSE NR.2 - 4774 ST.MARIENKIRCHEN

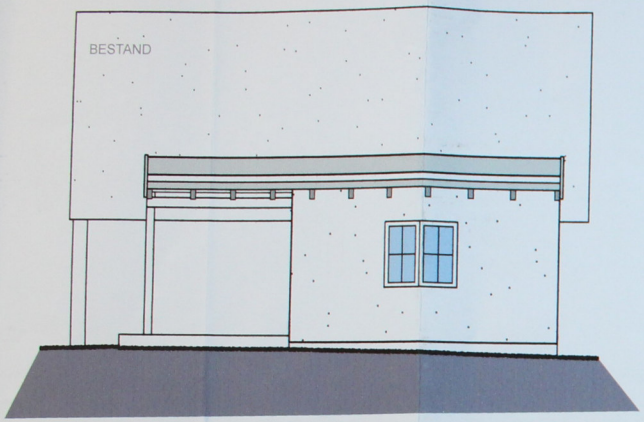
BAUTECHN. VORGEPRÜFT
Bez. Bauamt Ried am .....
09.09.2008
Bauverhandlungen .....

BAUBEHÖRDE

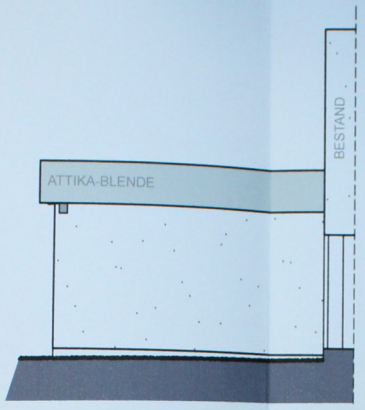
Die Baubewilligung wurde mit Bescheid des Marktgemeindeamtes Obernberg a. INN
vom 9.9.2008
Zl. Bau 131/3-1033/2008 erteilt.
Der Bürgermeister.

Der Baumeister HAUER auf Vertrauen baut

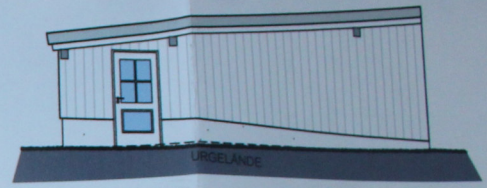
BM. HAUER 2008/09/01



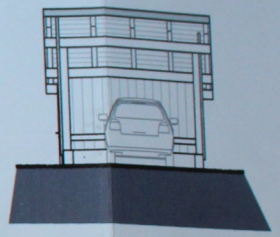
ANSICHT SÜDOST



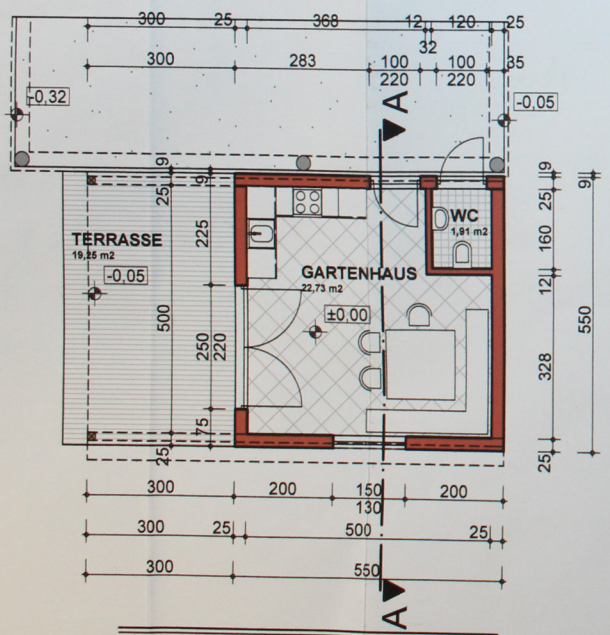
ANSICHT NORDOST



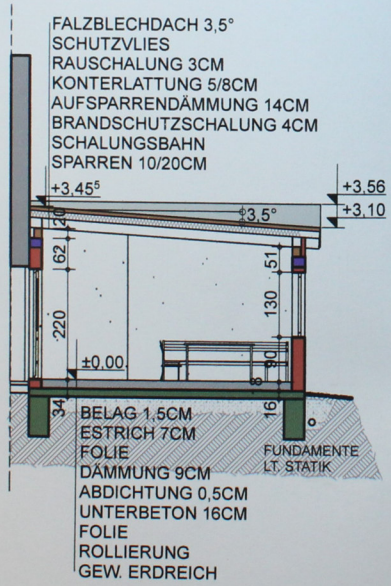
ANSICHT NORDOST



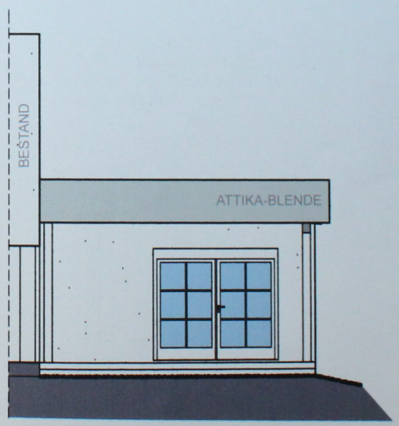
ANSICHT NORDWEST



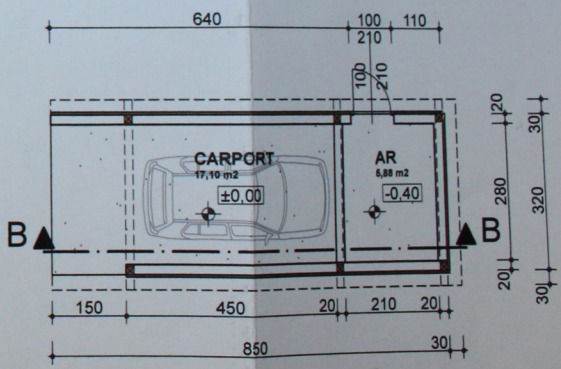
GRUNDRISS



SCHNITT A-A



ANSICHT SÜDWEST



GRUNDRISS

Bezirkshauptmannschaft Ried

EINREICHPLAN

Einbau Gastro u. Postshop im ehemaligen Spar-Markt Obernberg, Marktplatz 41

auf dem
GRUNDSTÜCK NR. .119, EZ 111, KG Obernberg am Inn

EINWENDUNGSVERZICHT DER NACHBARN:
Ich erhebe gegen das Bauvorhaben auf dem Grundstück Nr. .119 in der KG. Obernberg am Inn laut vorliegendem Plan vom 13.02.2025 keine Einwendungen.

NACHBARN	GRUNDST.NR.	UNTERSCHRIFT

BV gem. lt. OÖ BauO §32

BEHÖRDE:

Bezirkshauptmannschaft Ried
BHRIBA-2025-98423
Der kommissionellen Erhebung und Verhandlung am **22.05.2025** vorgelegen.
Für die Bezirkshauptfrau:
Ing. Lindlbauer eh.

Bezirkshauptmannschaft Ried

BAUWERBER:

Hubert Wiesenberger
und
Thomas Cadek
Marktplatz 41
4982 Obernberg am Inn

GRUNDEIGENTÜMER:

Wiesenberger Hubert
Marktplatz 41
4982 Obernberg am Inn

0660/5167018
Hubert.wiesenberger@outlook.com

BAUFÜHRER:
Der Bauführer bestätigt, die Übernahme und Überwachung der gesamten Bauausführung gemäß §25 [1] Z2 Oö.BauO 1994 idgf. für das vorliegende Bauvorhaben.

PLANUNG:
Der Planverfasser erklärt, dass das Bauvorhaben gemäß §25 [1] Z2 Oö.BauO 1994 igf mit Bebauungsplan und allen baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt.

EBK Engineering&Baumanagement
Kopfingerdorfer Straße 53
A-4794 Kopfing im Innkreis
07763/20248

EBK
ENGINEERING & BAUMANAGEMENT

PLANINHALT:

GRUNDRISS , SCHNITTE , ANSICHTEN , LAGE

Plangröße 84/119 → 0,99 m²	Gezeichnet M.R	Massstab 1:100
Datum 13.02.2025		Plannummer 2024/10/200/2.1/M.R

MARKTGEMEINDE OBERNBERG AM INN
4982 Obernberg/Inn, Marktplatz 36, Bez: Ried/I.
07758 22 55-0 Fax-DW 24
gemeinde@obernberg-inn.ooe.gv.at
www.obernberg.at

Obernberg am Inn, 21.07.2025

AZ: 131-9-1338/2025-km

Sachbearbeiterin: Katrin Mayrhofer
katrin.mayrhofer@obernberg-inn.ooe.gv.at

Gegenstand: Einbau Gastro u. Postshop im ehemaligen Spar-Markt Obernberg, Marktplatz 41
Baubewilligung

Bezug: Bauverhandlung vom 22.05.2025

Dieser Baubescheid ist
seit 28.08.2025
rechtskräftig.
Obernberg am Inn, am 28.08.2025
Der Bürgermeister:

Wiesenberger Hubert
Marktplatz 41/2
4982 Obernberg am Inn

BESCHEID

Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 22.05.2025 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 35 (1) der O.ö. BauO 1994 idgF.LGBl. Nr. 34/2013 die

BAUBEWILLIGUNG

für den Einbau Gastro u. Postshop im ehemaligen Spar-Markt Obernberg, Marktplatz 41

auf dem Grundstück Nr. .119 und 42, EZ 111, KG 46024 Obernberg am Inn, entsprechend dem aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan (Plan Nr. 2024/10/200/2.1/M.R) der EBK Engineering & Baumanagement, Kopfingerdorfer Straße 53, 4794 Kopfing im Innkreis, erteilt.

Gemäß § 35 (2) Oö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 36/2008 werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

Auflagen:

1. Bei den geplanten Treppen, Balkonen und allen **absturzgefährlichen Stellen** (bei Absturzhöhen von mehr als 60cm) sind standsichere Geländer oder Brüstungen mit einer Mindesthöhe von 1,0 m anzubringen, die auch Kinder ausreichend schützen. (ÖNORM B 5371). Die Verglasungen in den absturzgefährdeten Bereichen sind zumindest bis zu einer Höhe von 1,0 m in Verbundsicherheitsglas (VSG) auszuführen. Im Falle von zu öffnenden Elementen sind geeignete Absturzsicherungen anzubringen.
2. Die Betriebsanlage ist mit einer Sicherheitsbeleuchtung eingeschränkt auf Fluchtwege, laut Definition der OIB Richtlinie 2 - Ausgabe 2019, entsprechend OVE E 8101 in Verbindung mit ÖNORM EN 1838 auszustatten und zu betreiben. Die Anlage ist einer Erstprüfung durch den Anlagen Errichter zu unterziehen, das Prüfprotokoll ist im Betrieb aufzubewahren.

3. Für die Erste-Löschhilfe sind sinngemäß der TRVB F-124 tragbare Feuerlöscher an gut sichtbaren und leicht zugänglichen Stellen anzubringen. Die Standorte sind an gut sichtbarer Stelle zu kennzeichnen.

Hinweise:

1. Vor Beginn ist dem Marktgemeindeamt Obernberg am Inn **der Bauführer** bekannt zu geben und sind von diesem die Einreichunterlagen, die am Bauakt angeschlossen werden, zu unterfertigen. Der Wechsel des Bauführers ist der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen.
2. Mit der **Bauausführung** ist innerhalb von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung bzw. nach Wirksamkeit der Bauanzeige zu beginnen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Bauarbeiten zu beenden. Auf Antrag des Bauherrn an die Baubehörde können Fristen verlängert werden.
3. Die **Abbrucharbeiten** sind von einem hierzu Befugten vornehmen zu lassen und sind die Abbruchmaterialien auf einer hierfür geeigneten Deponie zu lagern. Der Abbruch ist dem Bezirksabfallverband zu melden. Auf die erforderliche Baustofftrennung wird hingewiesen.
4. Der Bauherr hat die **Fertigstellung des Bauvorhabens** gem. § 43 Oö. Bauordnung 1994 der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige sind folgende Befunde und Atteste beizuschließen:
   - ein vom **Bauführer ausgestellter Befund** über die bewilligungsgemäße und fachtechnische sowie barrierefreie und entsprechend dem Energieausweis dokumentierte Ausführung des Bauvorhabens oder einzelner Teile
   - **Befund** über die **Elektrizitätsanlage**

Diesem Bescheid werden zwei Stellungnahmen der Netz Oberösterreich GmbH, Energiestraße 1, 4020 Linz, DokId: 940323 vom 13.05.2025 und DokId: 940108 vom 13.05.2025 beigelegt. Die Stellungnahmen und die Verhandlungsschrift AZ: 131-9-1338/2025-km vom 22.05.2025 bilden einen Bestandteil dieses Bescheides.

II. Kosten

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Marktgemeinde Obernberg am Inn einzuzahlen:

a)	<u>Bauansuchen</u>		
	Bundesverwaltungsabgaben gem. OÖ GVV 2012 TP14/6	EUR	14,30
b)	<u>Bauplan</u>		
	Bundesverwaltungsabgaben gem. OÖ GVV 2012 TP14/5	EUR	15,60
c)	<u>Baubeschreibung</u>		
	Bundesverwaltungsabgaben gem. OÖ GVV 2012 TP14/5	EUR	23,40
d)	<u>Bauverhandlungsschrift</u>		
	Bundesverwaltungsabgaben gem. OÖ GVV 2012 TP14/7(1)Z2	EUR	14,30
	Verwaltungsabgaben gem. TP G/3	EUR	6,50
e)	<u>Baubewilligung gem. § 24 OÖ BauO 1994</u>		
	Verwaltungsabgaben gem. TP G/8	EUR	209,30
	Bundesverwaltungsabgaben gem. OÖ GVV 2012 TP14/6	EUR	14,30

f) Rechtskraftbestätigung

Verwaltungsabgaben gem. TP G/2	EUR	6,50
Bundesverwaltungsabgaben gem. OÖ GVV 2012 TP14/14	EUR	14,30

g) Kommissionsgebühren

gem. § 77 AVG iVm. der Landeskommissionsgebührenverordnung 2013 LGBl 82/2013		
Je angefangene 1 halbe Stunde x 2 Amtsorgane á EUR 20,40	EUR	40,80
Somit insgesamt:	**EUR**	**359,30**

BEGRÜNDUNG

Mit Ansuchen vom 15.01.2025, eingelangt am 25.03.2025 hat der grundbücherliche Eigentümer um den Einbau Gastro u. Postshop im ehemaligen Spar-Markt Obernberg, Marktplatz 41 auf dem Grundstück Nr. .119 und 41, EZ 111, KG 46024 Obernberg am Inn angesucht.

Vor der Bauverhandlung am 19.05.2025 wurde von den Nachbarn Herrn Baumgartner Harald folgende Einwendung vorgebracht:

„Sehr geehrter Bürgermeister und Damen und Herren, der Marktgemeinde Oberberg am Inn

Hiermit erhebe ich Einspruch gegen das geplante Bauvorhaben von Herrn Hubert Wiesenberger, Grundstück Nr. 119 und 42 Marktplatz 41, EZ 111, KG 46024 Obernberg am Inn.

Begründung:
Das Bauvorhaben stellt eine erhebliche Belästigung für mich dar, innerhalb von 50 Metern befinden sich die Schlafzimmer meines Hauses, Kirchenplatz 2, 4982 Obernberg am Inn.

Des Weiteren könnte der geplante Umbau zu erhöhtem Lärm und Geruchsbelästigung in meiner ruhigen Wohngegend führen. Rechtsgrundlage: Gemäß §10 Abs. 1 des Baugesetzbuches sind betroffene Nachbarn berechtigt, Einspruch gegen ein Bauvorhaben einzulegen, wenn dieses ihre Rechte unzumutbar beeinträchtigt.

Gegenargumente:
Die geplanten Bauarbeiten würden nicht nur meine Privatsphäre beeinträchtigen, sondern auch den Wert meines Grundstücks negativ beeinflussen.

Alternative Vorschläge:
Sperrstunde 22 Uhr, Lärm und Sichtschutz errichten, Koch und Grillverbot im Freien (Geruchsbelästigung) Verbot von jeglicher Art Musik im Freien, (Livemusik). Wo Parken die Gäste? Vor meinem Haus ist mit Lärm und Abgasen zu rechnen!

Ich bitte Sie höflichst, meinen Einspruch zu berücksichtigen und das Bauvorhaben entsprechend zu überdenken. Sollten meine Bedenken nicht ernst genommen werden, behalte ich mir vor, weitere rechtliche Schritte einzuleiten."

§ 31 (3) Oö. BauO 1994 i.d.g.F.:
Nachbarn können gegen die Erteilung der Baubewilligung mit der Begründung Einwendungen erheben, dass sie durch das Bauvorhaben in subjektiven Rechten verletzt werden, die entweder in der

Privatrechtsordnung (privatrechtliche Einwendungen) oder im öffentlichen Recht (öffentlich-rechtliche Einwendungen) begründet sind.

§ 31 (4) Oö. BauO 1994 i.d.g.F.:
Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn sind im Baubewilligungsverfahren nur zu berücksichtigen, wenn sie sich auf solche Bestimmungen des Baurechts oder eines Flächenwidmungsplanes oder Bebauungsplanes stützen, die nicht nur dem öffentlichen Interesse, sondern auch dem Interesse der Nachbarschaft dienen. Dazu gehören insbesondere alle Bestimmungen über die Bauweise, die Ausnutzbarkeit des Bauplatzes, die Lage des Bauvorhabens, die Abstände von den Nachbargrenzen und Nachbargebäuden, die Gebäudehöhe, die Belichtung und Belüftung sowie jene Bestimmungen, die gesundheitlichen Belangen oder dem Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen dienen. Ein Schutz gegen Immissionen besteht jedoch insoweit nicht, als die Nachbargrundstücke oder die darauf allenfalls errichteten Bauten nicht für einen längeren Aufenthalt von Menschen bestimmt oder geeignet sind und die Errichtung solcher Bauten auf Grund faktischer oder rechtlicher Umstände auch in Hinkunft nicht zu erwarten ist. Als längerer Aufenthalt gilt dabei jedenfalls nicht ein wenn auch mehrmaliger oder öfterer, jeweils aber nur kurzzeitiger vorübergehender Aufenthalt von Menschen. Überdies kann der Schutz der Nachbarschaft gegen Immissionen nicht dazu führen, dass die Baubewilligung für ein Bauvorhaben, das nach der für das Baugrundstück geltenden Flächenwidmung zulässig ist, grundsätzlich versagt wird.

Baumgartner Harald hat keine zulässigen Einwendungen iS § 31 OÖ BauO erhoben und seine Parteistellung gem. §42 AVG verloren.

Rechtliche Würdigung:

Im § 35 (1a) der Oö. BauO 1994 i.d.g.F. heißt es:
Öffentlich-rechtliche Einwendungen der Nachbarn, die im Baubewilligungsverfahren zu berücksichtigen sind, stehen der Erteilung einer Baubewilligung entgegen, wenn sie sachlich gerechtfertigt sind. Kann solchen öffentlich-rechtlichen Einwendungen durch Auflagen oder Bedingungen entsprochen werden, sind diese vorzuschreiben.

Im Hinblick auf die Einwendung, dass das Bauvorhaben eine erhebliche Belästigung darstellt, mit erhöhtem Lärm und Geruchsbelästigungen zu rechnen ist, die Privatsphäre beeinträchtigt und den Wert der Liegenschaft negativ beeinflusst, kann die Einwendung des Nachbarn, Baumgartner Harald näher in folgende Beschwerdegründe untergliedert werden:

Lärmbelästigung: Der Nachbareinwendung betreffend Lärmbelästigungen bzw. Lärmimmissionen konnte durch eine Vereinbarung im Zuge der Bauverhandlung entgegengewirkt werden. Diese Vereinbarung ein höheres Geländer in Glas von anstelle 60 cm auf 1,00 m auf die Brüstungswand im Gastgarten aufzusetzen, wurde seitens des Nachbarn und des Antragstellers im Zuge der Bau- und Gewerbeverhandlung vereinbart. Die Änderung wurde im Zuge des Bauverfahrens in einer ergänzenden Beilage zum Bauplan aufgenommen und vorgelegt. Eine Beschallung des Gastgartens ist nicht Umfang des eingereichten Projekts und somit nicht Gegenstand zur Behandlung im Bauverfahren.

Geruchsbelästigung: Im Bauverfahren sind technische Anlagen nicht Umfang eines Baubewilligungsantrages und somit nicht zu berücksichtigen. Das Grillen und Kochen im Gastgarten ist nicht Umfang des eingereichten Projekts und somit auch nicht Gegenstand zur Behandlung im Bauverfahren.

Die Einwendung über Emissionen in Bezug auf die Verkehrssituation insbesondere auf die Parkplatzsituation und dem Verkehrsaufkommen auf öffentlichen Straßen sowie die Einwendungen einer Wertminderung des Beschwerdeführer-Grundstücks und der Beeinträchtigung der Privatsphäre

bringen in keiner Weise zum Ausdruck, dass sich der Nachbar durch das konkrete Projekt in seinen Nachbarrechten verletzt erachtet.

ISd § 35 der Oö. BauO 1994 idgF sind die Einwendungen sachlich nicht gerechtfertigt.

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

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

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[1] beim Marktgemeindeamt 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.

Der Vizebürgermeister

(Hermann Feichtlbauer)

Marktgemeinde 3 Pol. Bez. Ried i. I. Oö. Obernberg am Inn

<u>Hinweis zur Gebührenpflicht:</u>[2,3]
Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern 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, Verkehrssteuern 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.

Beilagen:

1 x Rechnung
1 x Verhandlungsschrift vom 22.05.2025
2 Stellungnahmen der Netz Oberösterreich GmbH
1 Stellungnahme des Nachbarn Harald Baumgartner

0/36740 – 2/9200/8570

Die Zweitausfertigung wird nach Eintritt der Rechtskraft (4 Wochen) dieses Bescheides mit dem Genehmigungsvermerk nach § 35 Abs. 6 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 36/2008, und Bezahlung der oa. Gebühren inkl. Planunterlagen zugestellt.

Dieser Bescheid ergeht weiters an:

1. Akt im Hause
2. Bezirksabfallverband Ried im Innkreis, Danner 78, 4971 Aurolzmünster

Nachbarn: (sofern sie Einwendungen erhoben haben):
-x-

Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
EZ 111 und 414, KG 46024 Obernberg am Inn

Vergleichs-wert	Katastral-gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m²	Preis/m²	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf-vertrag)	Wertent-wicklung gesamt	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge +	-	gesamt	valorisierter, validierter und Preis
1	46024	881	358/2	W	1159 m²	80,00 €	27.01.2026	0,00%	80,00 €			0,00%	80,00 €
2	46024	876	359/10	W	834 m²	78,54 €	13.11.2025	2,00%	80,11 €			0,00%	81,60 €
3	46024	17	619/2	W	13000 m²	140,40 €	21.09.2023	22,00%	171,29 €		-25% große Fläche	-25,00%	128,47 €
4	46024	798	486/4	W	746 m²	146,11 €	02.11.2023	22,00%	178,25 €	+14% kleine Fläche		14,00%	203,21 €

Summe	493,28 €
arithmetisches Mittel	123,32 €
Bodenwert / m² gerundet	**123,00 €**

** durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. ImmonetZT*



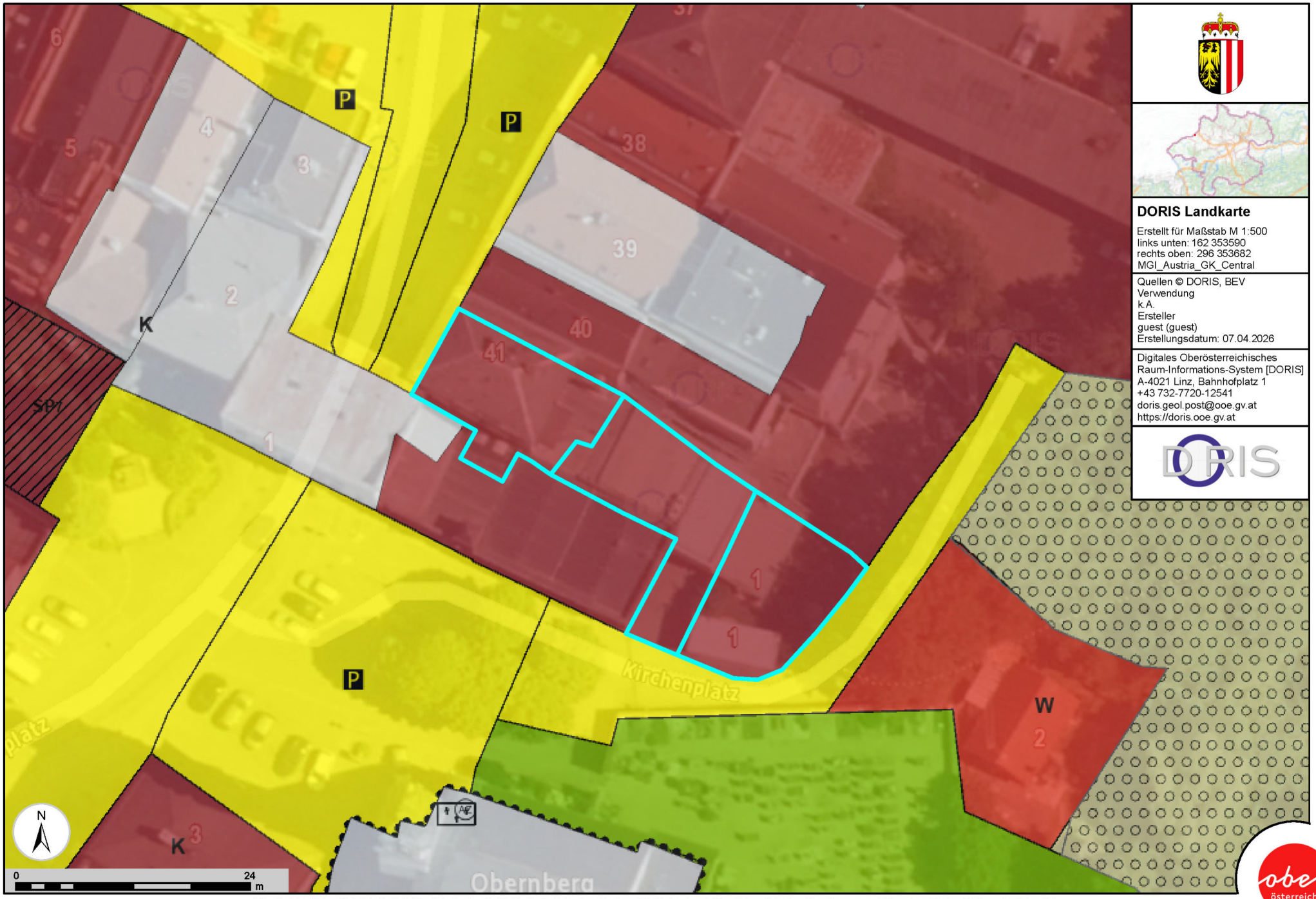
DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:500
links unten: 162 353590
rechts oben: 296 353682
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 07.04.2026

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 1:500
links unten: 162 353590
rechts oben: 296 353682
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
k.A.
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 07.04.2026

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

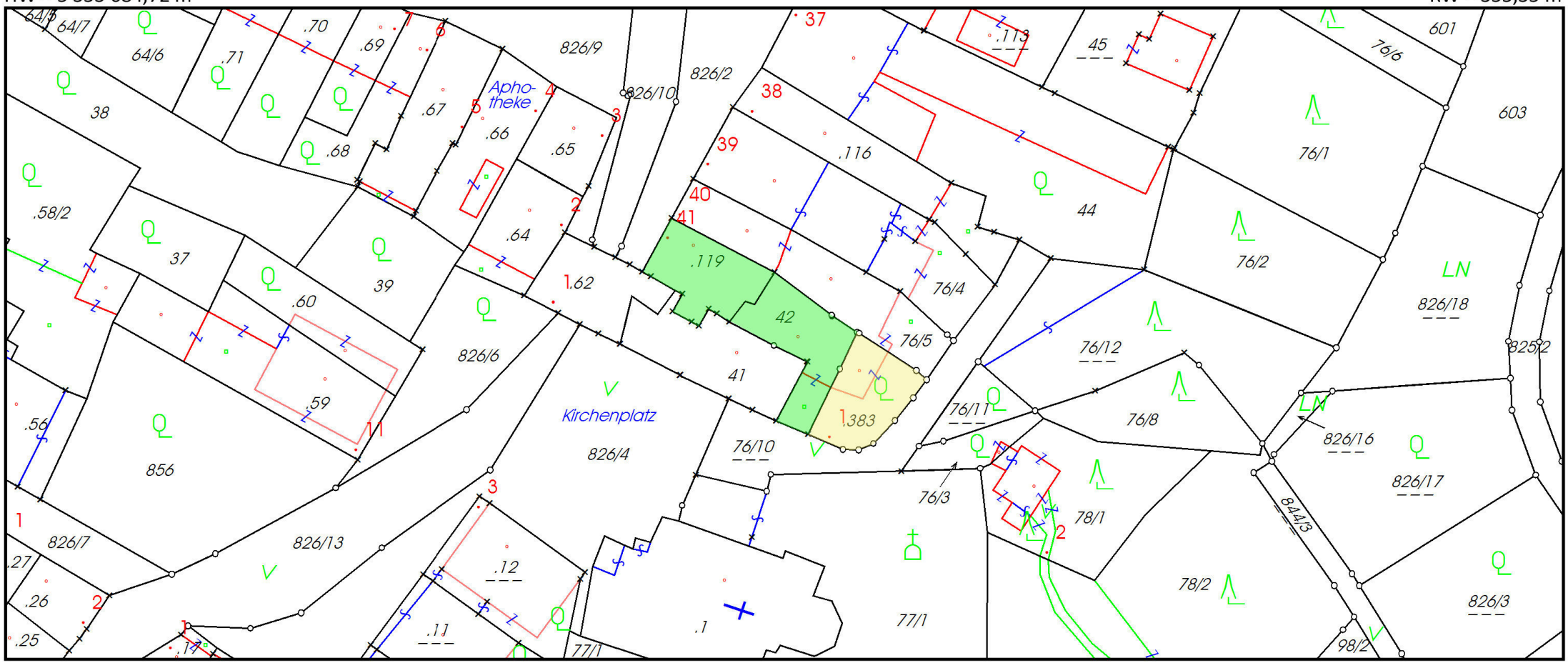
Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren,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

Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF

Vermessungsamt:	Vermessungsamt Ried im Innkreis
Katastralgemeinde:	Obernberg am Inn (46024)
Mappenblatt-Nr.:	4636-49/1
Koordinatenrahmen:	MGI Gauss-Krüger M31

HW = 5 353 684,72 m

RW = 355,35 m



RW = 99,35 m

HW = 5 353 577,82 m

0 12,5 25 50 75 100 125

Meter

Maßstab 1:1000

EZ 414

EZ 111

© BEV 2026 Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Die Vervielfältigung und Weitergabe unterliegen den Nutzungsbedingungen des BEV. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger. Die Weitergabe einzelner Auszüge im Rahmen von Geschäftsfällen (z.B. Vertragserrichtung durch Notar oder Rechtsanwalt) ist zulässig. DVR 0037028

Abgabedatum: 07.04.2026, Bestellnr: 0105328269

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 46024 Obernberg am Inn EINLAGEZAHL 111
BEZIRKSGERICHT Ried im Innkreis

****
Letzte TZ 839/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
42		GST-Fläche	209	
		Bauf.(10)	179	
		Bauf.(20)	30	
.119		Bauf.(10)	217	Marktplatz 41
GESAMTFLÄCHE			426	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

********** A2 **********

1 a 87/1985 Bauplatz (auf) Gst 42 gem Bescheid 1984-08-10
2 a 87/1992 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 76/10 für Gst 42 .119

********** B **********

4 ANTEIL: 1/1
Hubert Wiesenberger
GEB: 1970-01-03 ADR: Marktplatz 41/2, Obernberg am Inn 4982
a 3798/2024 IM RANG 3062/2024 Kaufvertrag 2024-08-26 Eigentumsrecht
b gelöscht

********** C **********

2 a 87/1992
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 42
gem Pkt 3 5 Dienstbarkeitsvertrag 1991-02-15
für Gst 383

3 a 87/1992
DIENSTBARKEIT des Gehens über Gst 42
gem Pkt 3 5 Dienstbarkeitsvertrag 1991-02-15
für Gst 41

4 a 501/1992
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 42 gem Pkt 1
Vergleich 1992-03-09 für EZ 110

10 a 4452/2024 Pfandurkunde 2024-08-30
PFANDRECHT EUR 455.000,--
17 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS EUR 91.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
Einleitung des Versteigerungsverfahrens LNR 12
b 4452/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 111 KG 46024 Obernberg am Inn C-LNR 10
EZ 414 KG 46024 Obernberg am Inn C-LNR 1
c 5131/2025 Hypothekarklage (LG Wels - 6 Cg 89/25g)

11 a 575/2025
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT gem Zweitens Vereinbarung 2025-02-10
für Thomas Cadek geb 1976-12-17

12 a 839/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- (für Forderung LNR
10), Kosten EUR 4.082,04 samt 4 % Z seit 28.01.2026, Kosten
EUR 1.633,23 für Sparkasse Oberösterreich Bank AG
(FN 078633m) (10E 8/26a)
b 839/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
Hereinbringung Zinsen- und Kostenmehrbegehren (10E 8/26a)

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

****

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 46024 Obernberg am Inn EINLAGEZAHL 414
BEZIRKSGERICHT Ried im Innkreis

****
Letzte TZ 839/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.383		GST-Fläche	209	
		Bauf.(10)	54	
		Gärten(10)	155	Kirchenplatz 1

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

********** A2 **********

1 a 87/1992 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 42
für Gst 383
2 a 87/1992 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 76/10
für Gst 383
3 gelöscht

********** B **********

3 ANTEIL: 1/1
Hubert Wiesenberger
GEB: 1970-01-03 ADR: Davidgasse 69/44, Wien 1100
a 3798/2024 IM RANG 3062/2024 Kaufvertrag 2024-08-26 Eigentumsrecht

********** C **********

1 a 4452/2024 Pfandurkunde 2024-08-30
PFANDRECHT EUR 455.000,--
17 % Z, 18 % VZ, 18 % ZZ, NGS EUR 91.000,--
für Sparkasse Oberösterreich Bank AG (FN 78633m)
Einleitung des Versteigerungsverfahrens LNR 2
b 4452/2024 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 111 KG 46024 Obernberg am Inn C-LNR 10
EZ 414 KG 46024 Obernberg am Inn C-LNR 1
c 5131/2025 Hypothekarklage (LG Wels - 6 Cg 89/25g)
2 a 839/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- (für Forderung LNR
1), Kosten EUR 4.082,04 samt 4 % Z seit 28.01.2026, Kosten
EUR 1.633,23 für Sparkasse Oberösterreich Bank AG
(FN 078633m) (10E 8/26a)
b 839/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
Hereinbringung Zinsen- und Kostenmehrbegehren (10E 8/26a)

********** HINWEIS **********

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

****