



Bezirksgericht Grieskirchen

Stadtplatz 1
4710 Grieskirchen

Wels, am 14. Juni 2024

BG Grieskirchen – AZ: 7 E 11/23d

SV-GZ: 23554

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften

- **EZ 230, GB 44211 Peuerbach, BG Grieskirchen, B-INr. 7, 54/100-Anteil, Wohnungseigentum an W1**
- **EZ 1098, GB 44211 Peuerbach, BG Grieskirchen, B-INr. 1 und 2 – jeweils ½-Anteil**

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen

Werdenbergerstraße 9, 6700 Bludenz

vertreten durch: Battlogg Rechtsanwalts GmbH

Gerichtsweg 2, 6780 Schruns

Verpflichtete Partei: Erich Berger

Stefan-Fadinger-Straße 12, 4722 Peuerbach

vertreten durch: -

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

Stichtag des Gutachtens:

5. März 2024

(Tag der Besichtigung)



EZ 230



EZ 1098

Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	4
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	4
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	4
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	4
01.04. ORTSAUGENSCHIN	5
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	5
01.06. EINHEITSWERT.....	6
01.07. ZUBEHÖR	7
 02. BEFUND.....	 8
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	8
02.01.01. EZ 230.....	8
02.01.02. EZ 1098.....	11
02.02. FLÄCHENWIDMUNGS- UND BEBAUUNGSPLAN	13
02.02.01. EZ 230.....	13
02.02.02. EZ 1098.....	15
02.03. LAGE.....	17
02.04. INFRASTRUKTUR	18
02.04.01. EZ 230.....	18
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	18
02.05.01. EZ 230.....	18
02.05.02. EZ 1098.....	19
02.06. HISTORIE BAUAKT	20
02.06.01. EZ 230.....	20
02.06.02. EZ 1098.....	24
02.07. EZ 230 – WOHNUNGSEIGENTUMSEINHEIT W I	25
02.07.01. ERDGESCHOß	28
02.07.02. 1. OBERGESCHOß.....	35
02.07.03. 2. OBERGESCHOß.....	41
02.07.04. DACHBODEN.....	47
02.07.05. GARAGE.....	49
02.07.06. ALLGEMEINFLÄCHEN.....	51
02.07.07. SONSTIGES.....	52
02.07.08. GEWERBERECHTLICHE GENEHMIGUNG „THAI-KÜCHE“.....	53
02.07.09. WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG	54
02.07.10. ENERGIEAUSWEIS	55
02.08. EZ 1098.....	56
02.09. RECHTE UND LASTEN.....	58
02.09.01. EZ 230 – WOHNUNGSEIGENTUMSEINHEIT W I	58
02.09.02. EZ 1098.....	62
02.10. VERDACHTSFLÄCHENKATASTER	65
02.10.01. EZ 230.....	65
02.10.02. EZ 1098.....	65
 03. BEWERTUNG	 66
03.01. ALLGEMEINES.....	66
03.02. BEWERTUNG EZ 230 - WOHNUNGSEIGENTUMSEINHEIT W I	67



03.02.01. BODENWERT	67
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN	69
03.02.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	71
03.03. BEWERTUNG EZ 1098	74
03.03.01. BODENWERT	74
03.03.02. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	75
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	77
04.01. EZ 230 – WOHNUNGSEIGENTUMSEINHEIT W I	77
04.02. EZ 1098.....	78
05. ZUSAMMENFASSUNG	79

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Grieskirchen vom 12. Dezember 2023, Aktenzahl 7 E 11/23d-6, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaften

- EZ 230, GB 44211 Peuerbach, BG Grieskirchen, B-INr. 7, 54/100-Anteil, Wohnungseigentum an W1
- EZ 1098, GB 44211 Peuerbach, BG Grieskirchen, B-INr. 1 und 2 – jeweils ½-Anteil

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Grieskirchen bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen

Werdenbergerstraße 9, 6700 Bludenz

vertreten durch: Battlogg Rechtsanwalts GmbH

Gerichtsweg 2, 6780 Schruns

Verpflichtete Partei: Erich Berger

Stefan-Fadinger-Straße 12, 4722 Peuerbach

vertreten durch: -

wegen: Zwangsversteigerung von Liegenschaften

01.03. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 5. März 2024, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Der für 18. Jänner 2024, 10.00 Uhr, seitens des Bezirksgerichtes Grieskirchen anberaumte Besichtigungstermin musste wegen Nichterscheinen der verpflichteten Partei abgebrochen werden (*Abbruch: 10.20 Uhr*).

Anwesende:

- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Am 5. März 2024, 09.30 Uhr, fand die Besichtigung der Liegenschaft, gemeinsam mit dem Gerichtsvollzieher, Herrn Detzlhofer, statt.

Anwesende:

- Erich Berger, Verpflichteter
- Herr Detzlhofer, Gerichtsvollzieher BG Grieskirchen
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 11.25 Uhr → Dauer: 4/2 Stunden

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Auftrag des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 5. März 2023
- (elektronische) Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen beim Finanzamt Grieskirchen Wels (Standort Grieskirchen) samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Bauabteilung Stadtgemeinde Peuerbach
- Erhebungen bei der Finanzabteilung Stadtgemeinde Peuerbach
- Erhebungen bei der Bezirkshauptmannschaft Grieskirchen und Eferding
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsauszug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige Österreichische und Deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

01.06. Einheitswert

EZ 320:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Berger Erich
Geburtsdatum:	09.07.1957
Adresse:	Leiten 2
Ort:	7434 Rettenbach
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	44 310-2-0230/2
Stichtag:	01.01.2024
Katastralgemeinde:	44211 Peuerbach
Lageadresse:	Stefan Fadingerstr 12, 4722 Peuerbach
Einheitswert	
Anteil:	54/100
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 18.522,85
Art des Grundstückes:	Mietwohngrundstück

Kopie Finanzamt Grieskirchen

EZ 1098:

Informationen zum Einheitswert	
(Mit)Eigentümer*in	
Name:	Berger Erich
Geburtsdatum:	09.07.1957
Adresse:	Leiten 2
Ort:	7434 Rettenbach
Objekt	
Einheitswert-Aktenzeichen:	44 310-2-1098/2
Stichtag:	01.01.2024
Katastralgemeinde:	44211 Peuerbach
Einheitswert	
Anteil:	1/1
Erhöhter (anteiliger) Einheitswert:	EUR 5.741,15
Bodenwert (durchschnittlich):	EUR 4,3604 / m²
Art des Grundstückes:	unbebautes Grundstück

Kopie Finanzamt Grieskirchen



01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.

Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen etc., auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft, in den Gebäuden oder der gegenständlichen Wohnung vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat oder ähnliches, sind im errechneten Verkehrswert nicht enthalten.



02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

02.01.01. EZ 230

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 44211 Peuerbach				EINLAGEZAHL 230	
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen					

Letzte TZ 2772/2023					
Oberleitnerhaus					
WOHNUNGSEIGENTUM					
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012					
***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
84/1	Gärten(10)	650			
84/3	Gärten(10)	143			
.99	Bauf.(10)	274	Stefan-Fadinger-Straße 12a		
			Stefan-Fadinger-Straße 12		
GESAMTFLÄCHE		1067			
Legende:					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Gärten(10): Gärten (Gärten)					
***** A2 *****					
1 a 1466/1982 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes an Gst 84/4 in					
EZ 1098					
2 a 837/1996 Veränderungen gem AnmBog A 114/95, P 294/95 (§ 15 LTG) des					
Vermessungsamtes Grieskirchen an Gst .99 84/3 84/1					
***** B *****					
6 ANTEIL: 46/100					
Luzia Rogger					
GEB: 1961-01-26 ADR: Stefan Fadinger-Str. 12 4722					
a 1466/1982 Schenkungsvertrag 1982-08-07 Eigentumsrecht					
b 1466/1982 Wohnungseigentum an W II					
c 1245/1984 gerichtl Vergleich 1984-02-08 Eigentumsrecht					
d 1245/1984 Zusammenziehung der Anteile					
7 ANTEIL: 54/100					
Erich Berger					
GEB: 1957-07-09 ADR: Stefan-Fadinger-Str. 12, Peuerbach 4722					
a 1466/1982 Wohnungseigentum an W I					
b 741/1994 IM RANG 2243/1993 Übergabsvertrag 1993-11-06 Eigentumsrecht					
c 962/1996 Schenkungsvertrag 1996-03-05 Eigentumsrecht					
d 962/1996 Zusammenziehung der Anteile					
***** C *****					
1 a 1466/1982					
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 12					
Schenkungsvertrag 1982-08-07 hins Gst 84/1 für Gst 84/4 in					
EZ 1098					
2 auf Anteil B-LNR 7					
a 1466/1982					
FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt 11 Wohnungseigentumsvertrag					
1982-08-07 hins Gst 84/1 für					
Luzia Rogger 1961-01-26					
b 1286/1989 VORRANG von LNR 6 vor 2					
3 auf Anteil B-LNR 6					

Seite 1 von 3

- a 233/1983 Schuldschein und Pfandurkunde 1983-02-09
PFANDRECHT 100.000,--
6 % Z, 10 % VZ, NGS 20.000,-- für
Bausparkasse Gemeinschaft der Freunde Wüstenrot,
gemeinnützige registrierte Genossenschaft mit beschränkter
Haftung
- b 1119/1987 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 5
c 1286/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 6
d 2192/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 12
- 5 auf Anteil B-LNR 6
- a 1119/1987 Schuldschein 1987-04-23
PFANDRECHT 102.000,--
5 % Z, 15 % VZ, NGS 10.200,-- für
O.Ö. Landes-Wohnungs- und Siedlungsfonds
- b 1286/1989 VORRANG von LNR 6 vor 5
c 2192/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 12
d gelöscht
- 6 a 1286/1989 Schuldschein und Pfandurkunde 1989-07-03
PFANDRECHT 667.000,--
6,58 % Z, 7,58 % VuZZ, NGS 166.000,-- für
Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH
- b 1286/1989 VORRANG von LNR 6 vor 2 5
c 1286/1989 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 5
d 1058/1994 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 10
f 2192/1996 Lösungsverpflichtung zugunsten LNR 12
g gelöscht
- 7 auf Anteil B-LNR 7
- a 741/1994
WOHNUNGSRECHT gem VP Drittens lit a) Übergabsvertrag
1993-11-06 für Berta Berger, geb 1932-04-02
- b gelöscht
- 10 auf Anteil B-LNR 7
- a 1058/1994 Pfandurkunde 1994-06-13
PFANDRECHT Höchstbetrag 2.400.000,--
für
Raiffeisenbank Bludenz
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 1058/1994 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1098
- e 1347/2023 Klage (LG Wels 36 Cg 39/23x)
- 12 auf Anteil B-LNR 6
- a 2192/1996 Pfandurkunde 1996-11-22
PFANDRECHT Höchstbetrag 351.000,--
für
Raiffeisenbank Peuerbach
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- 14 auf Anteil B-LNR 7
- a 931/2002 Pfandurkunde 2002-06-13
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
für Raiffeisenbank Bludenz registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 763/2008 HAUPTINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 1098
d 1347/2023 Klage (LG Wels 36 Cg 39/23x)
- 15 auf Anteil B-LNR 7
- a 590/2006 Pfandurkunde 2006-05-10
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 97.500,--
für
Raiffeisenbank Bludenz
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung



b 590/2006 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 1098
c 1347/2023 Klage (LG Wels 36 Cg 39/23x)
16 auf Anteil B-LNR 7
a 1464/2019 Pfandurkunde 2019-05-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 130.000,--
für Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen (FN 59048k)
b 1464/2019 Simultan haftende Liegenschaften
EZ 1098 KG 44211 Peuerbach C-LNR 9
EZ 230 KG 44211 Peuerbach C-LNR 16
c 1347/2023 Klage (LG Wels 36 Cg 39/23x)
18 auf Anteil B-LNR 7
a 2772/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,-- samt 7,5 % Z aus
EUR 70.000,-- ab 01.04.2023, Kosten EUR 3.991,04 samt 4 % Z
seit 22.05.2023, Kosten des Antrags EUR 1.552,22 für
Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen (FN 59048k) (7 E
11/23d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Peuerbach.

Grundbuch

13.01.2024 18:08:32

02.01.02. EZ 1098



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 44211 Peuerbach
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen

EINLAGEZAHL 1098

 Letzte TZ 2168/2023
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
84/4	Gärten(10)	885	
85	G Sonst(10)	99	
GESAMTFLÄCHE		984	

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Gärten(10): Gärten (Gärten)
 Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

***** A2 *****

- 1 a 1466/1982 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 84/1 in EZ 230
- 2 a 858/1996 Veränderungen gem AnmBog A 114/95, P 294/95 (§ 15 LTG) des Vermessungsamtes Grieskirchen an Gst 85

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/2
 Erich Berger
 GEB: 1957-07-09 ADR: Stefan-Fadinger-Straße 12, Peuerbach 4722
 d 741/1994 IM RANG 2243/1993 Übergabsvertrag 1993-11-06 Eigentumsrecht
 e gelöscht
- 2 ANTEIL: 1/2
 Erich Berger
 GEB: 1957-07-09 ADR: Stefan-Fadinger-Str. 12, Peuerbach 4722
 f 962/1996 Schenkungsvertrag 1996-03-05 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 1466/1982
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 13 Vertrag
 1982-08-07 hins Gst 84/4 für EZ 230
- 4 a 1058/1994 Pfandurkunde 1994-06-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag 2,400.000,--
 für
 Raiffeisenbank Bludenz
 registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- b 1058/1994 HAUPT-EINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 230
- d 1347/2023 Klage (LG Wels 36 Cg 39/23x)
- 7 a 931/2002 Pfandurkunde 2002-06-13
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 100.000,--
 für Raiffeisenbank Bludenz registrierte
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung
- c 763/2008 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 230
- d 1347/2023 Klage (LG Wels 36 Cg 39/23x)
- 8 a 590/2006 Pfandurkunde 2006-05-10

Seite 1 von 2



PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 97.500,--

für

Raiffeisenbank Bludenz

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 590/2006 HAUPTTEINLAGE, Simultanhaftung mit NE EZ 230

d 1347/2023 Klage (LG Wels 36 Cg 39/23x)

9 a 1464/2019 Pfandurkunde 2019-05-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 130.000,--

für Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen (FN 59048k)

b 1464/2019 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1098 KG 44211 Peuerbach C-LNR 9

EZ 230 KG 44211 Peuerbach C-LNR 16

c 1347/2023 Klage (LG Wels 36 Cg 39/23x)

11 a 2168/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr. EUR 70.000,--

samt 7,5 % Z aus EUR 70.000,-- ab 01.04.2023, Kosten EUR

3.991,04 samt 4 % Z seit 22.05.2023, Kosten des Antrags EUR

1.552,22 für

Raiffeisenbank Bludenz-Montafon eGen (FN 59048k) (7 E

11/23d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Peuerbach.

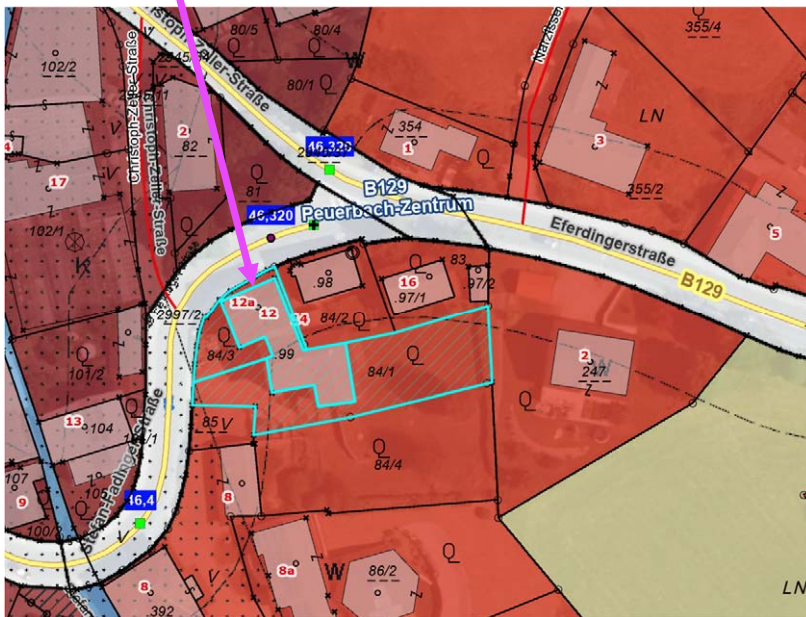
Grundbuch

13.01.2024 18:05:01

02.02. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan

02.02.01. EZ 230

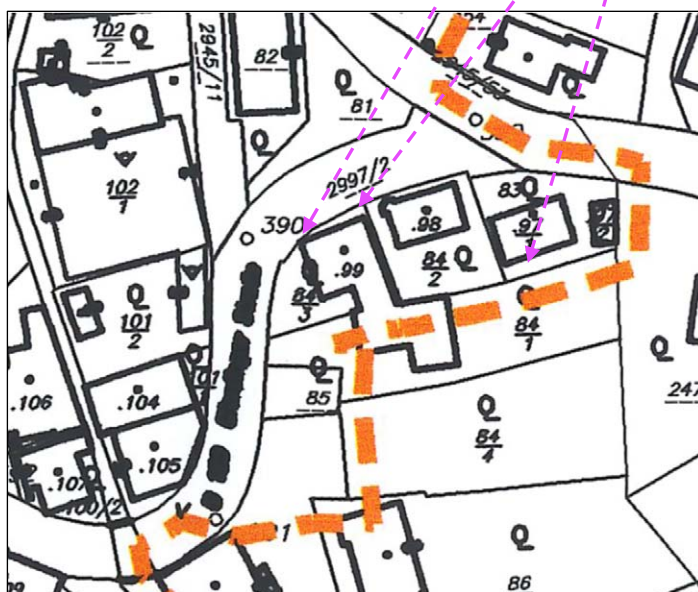
Die betreffenden Grundstücke .99, 84/1 sowie 84/3 sind im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W“ – Wohngebiet ausgewiesen.



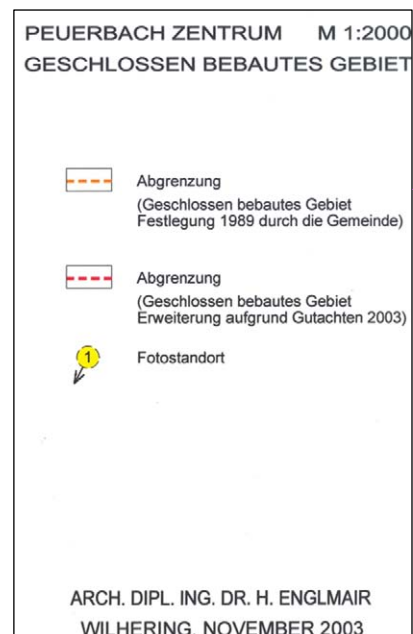
DORIS

Lt. Auskunft der Gemeinde Peuerbach

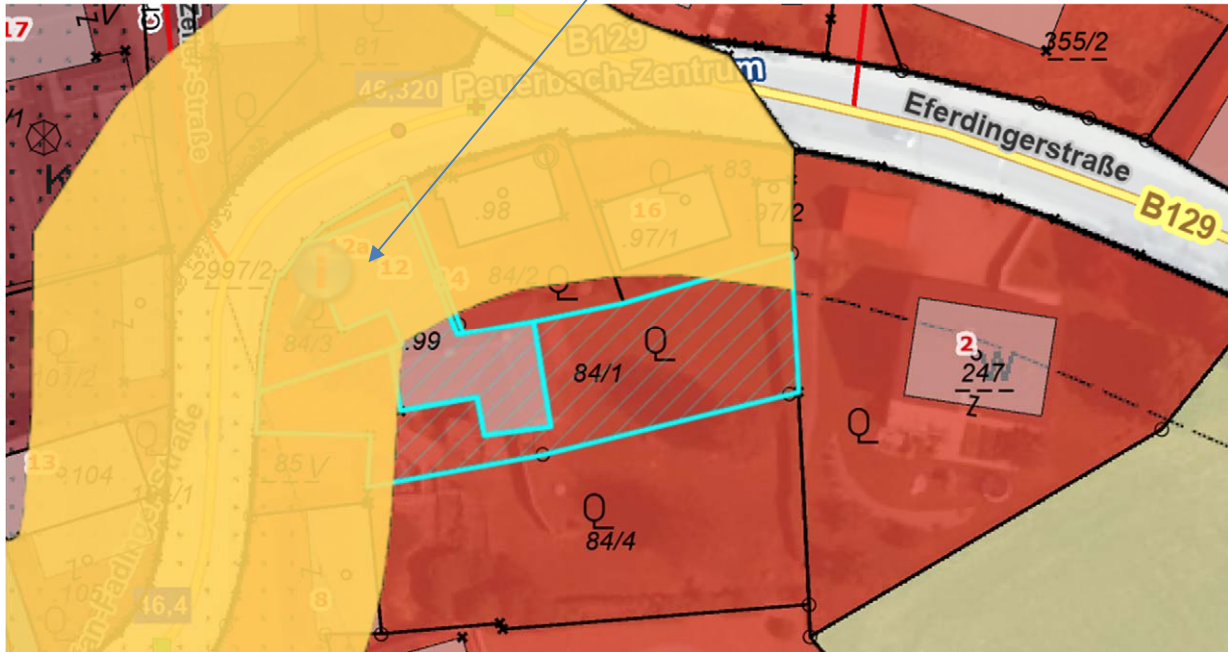
- befindet sich ein Teil der Liegenschaft im geschlossenen bebauten Gebiet:



Kopie Stadtgemeinde Peuerbach



Die Liegenschaft ist zum Teil von der „Schutzzone für Straßen“ betroffen („gelb hinterlegt“):

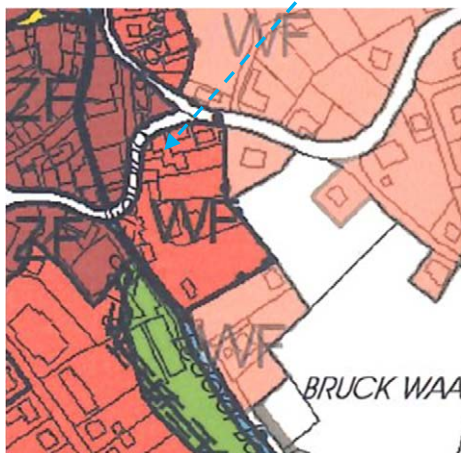


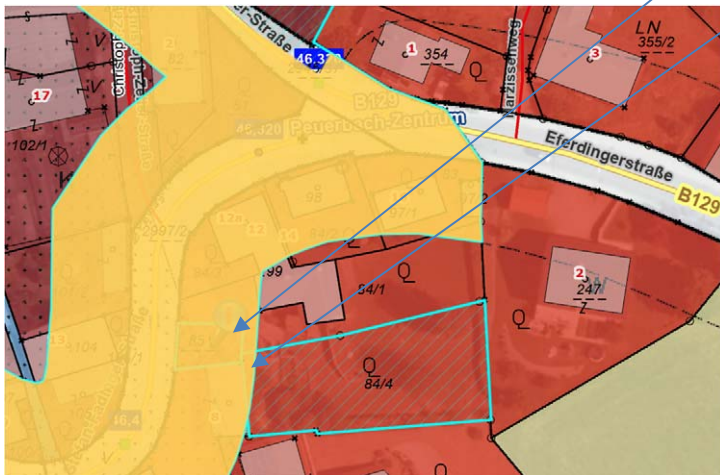
Anm.d.SV:

Nach § 18 Oö. Straßengesetz 1991 dürfen – soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt – Bauten und sonstige Anlagen innerhalb von 8 m neben dem Straßenrand nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden. Bei den vom Land Oberösterreich übernommenen Bundesstraßen gilt dies innerhalb eines Abstandes von 15 m neben dem Straßenrand. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn dadurch die gefahrlose Benutzbarkeit der Straße nicht beeinträchtigt wird.

Quelle: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/29746.htm>

Im Örtlichen Entwicklungskonzept Nr. 2 (2014) ist in der unmittelbaren Umgebung zur gegenständlichen Liegenschaft keine Änderung der Flächenwidmungen vorgesehen:



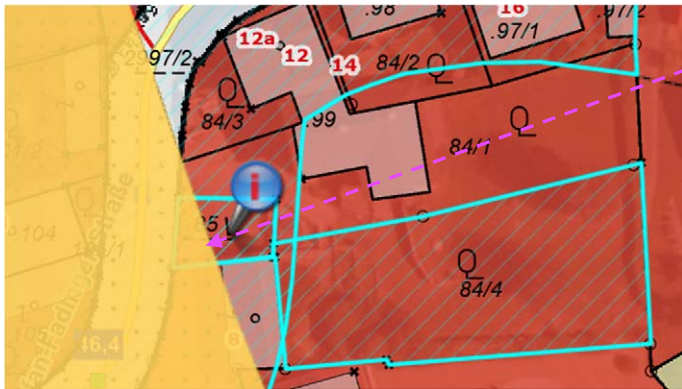


DORIS

Anm.d.SV:

Nach § 18 Oö. Straßengesetz 1991 dürfen – soweit der Bebauungsplan nichts anderes festlegt – Bauten und sonstige Anlagen innerhalb von 8 m neben dem Straßenrand nur mit Zustimmung der Straßenverwaltung errichtet werden. Bei den vom Land Oberösterreich übernommenen Bundesstraßen gilt dies innerhalb eines Abstandes von 15 m neben dem Straßenrand. Die Zustimmung ist zu erteilen, wenn dadurch die gefahrlose Benutzbarkeit der Straße nicht beeinträchtigt wird.

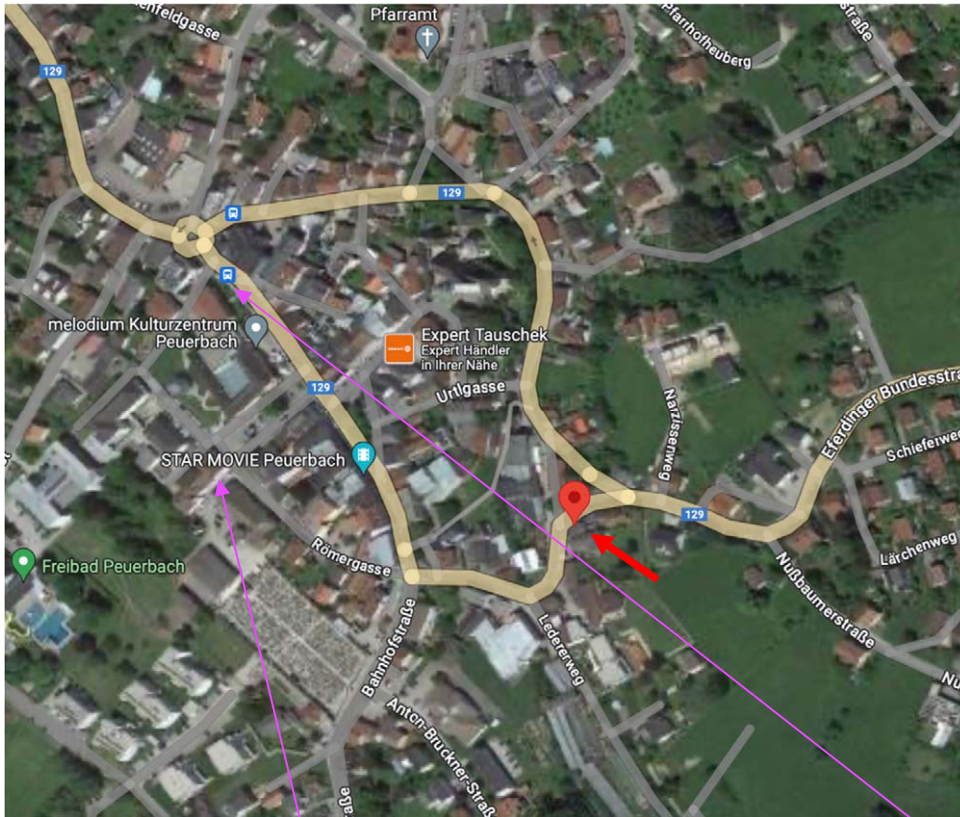
Quelle: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/29746.htm>



DORIS

Typ	A
Hinweisthema	Setzungsempf. Untergrund / Langsame Senkung
Flächenname	Peuerbach
Untergrundsituation	Junge Talfüllungen, Schwemmsedimente, Grenzbereich zu Kristallin und Ottnang Formation, anthropogen stark überprägt
Topogr. Lage	Talebene
Hauptkriterien für die Flächenausweisung	• Geologie • unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten

02.03. Lage



google-maps

Die gegenständlichen Liegenschaften liegen im Zentrum von Peuerbach, direkt angrenzend an die B129 („Eferdinger Bundesstraße“).

Das Stadtgemeindeamt Peuerbach ist ca. 300 m (fußläufig ca. 4 min.), die Bushaltestelle „Peuerbacher Hauptstraße“ ca. 400 m (fußläufig ca. 6 min.) entfernt.

02.04. Infrastruktur

02.04.01. EZ 230

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Wasser, Kanal und Strom vorhanden.

02.05. Grundstücksbeschreibung

02.05.01. EZ 230

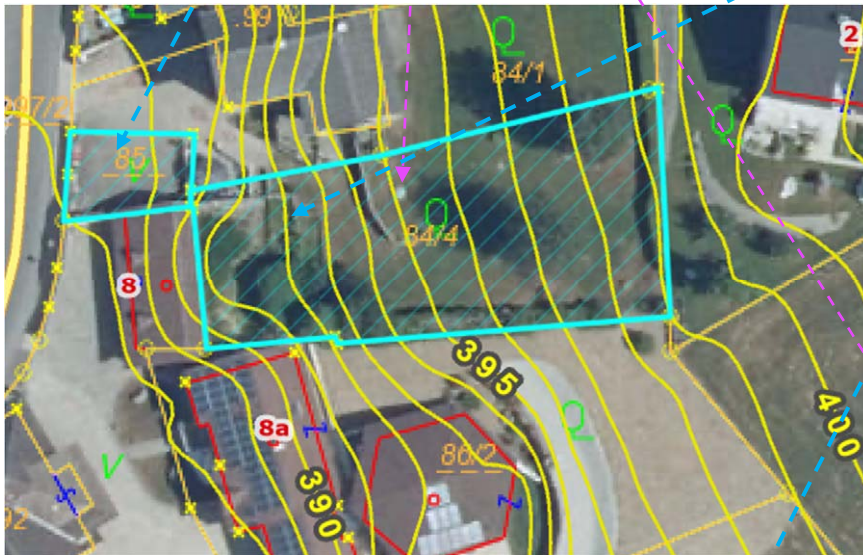
- Die EZ 230 ist mit 2 (in gekoppelter Bauweise errichteten) Wohnobjekten bebaut. Die beiden Wohnobjekte wurden als W I (*gegenständliche Wohnungseigentumseinheit – Hausnummer Stefan-Fadinger-Straße 12*) und W II (*Hausnummer Stefan-Fadinger-Straße 12a*) parifiziert.
- Das gegenständliche Haus (*Wohnungseigentumseinheit W II*) mit der Anschrift „Stefan-Fadinger-Straße 12“ (54/100 Anteile) grenzt direkt an die B129 (Eferdinger Bundesstraße).
- Die Liegenschaft weist eine polygonale Form auf.
- Die Liegenschaft weist ein starkes Gefälle (>10 m) von Ost nach West („gelbe Höhenschichtlinie“ im Plan) auf:



DORIS

02.05.02. EZ 1098

- Die Liegenschaft weist eine polygonale Form auf.
- Das Grundstückes Nr. 85 ist befestigt.
- Im nördlichen Bereich des Grundstückes Nr. 84/4, angrenzend an das Grundstück Nr. 84/1, befindet sich der Öltank der Wohnungseigentumseinheit W II, Haus Stefan-Fadinger Straße 12, a (EZ 230, W II, Wohnungseigentümerin: Schwester des Verpflichteten). In diesem Bereich wurde auch eine Stützmauer errichtet (Anm.d.SV: Diesbezüglich wurden seitens der Stadtgemeinde Peuerbach keine Unterlagen übermittelt.)
- Im süd-westlichen Bereich des Grundstückes Nr. 84/4 wurde ein Maschendrahtzaun errichtet.
- Die Liegenschaft hat ein starkes Gefälle (>10 m) von Ost nach West („gelbe Höhenschichtlinie“ im Plan) auf:

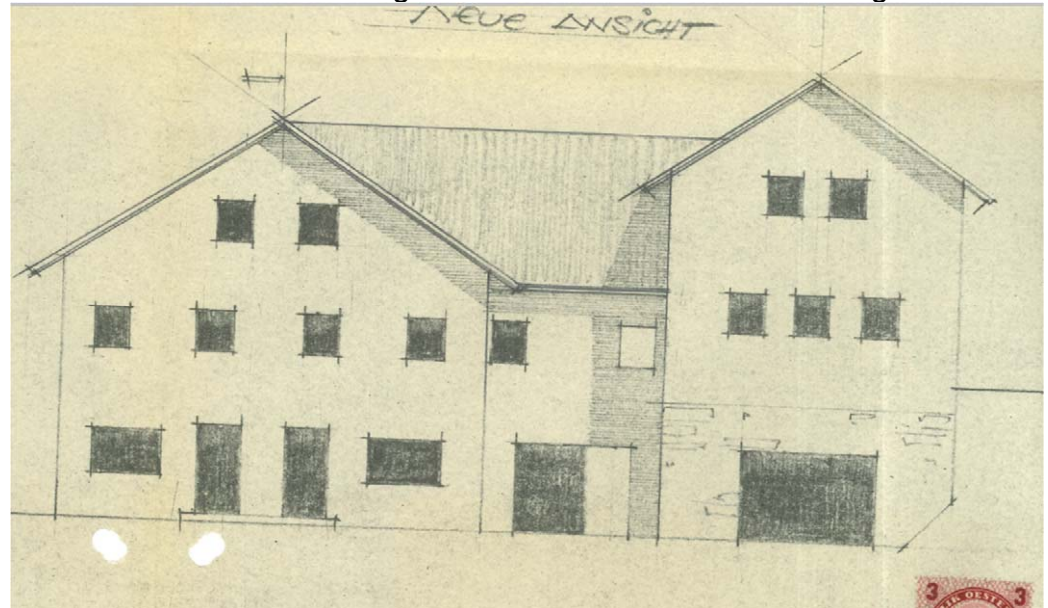
**DORIS****Grundstück Nr. 85****Öltank der Wohnungseigentumseinheit W II, EZ 230**

02.06. Historie Bauakt

02.06.01. EZ 230

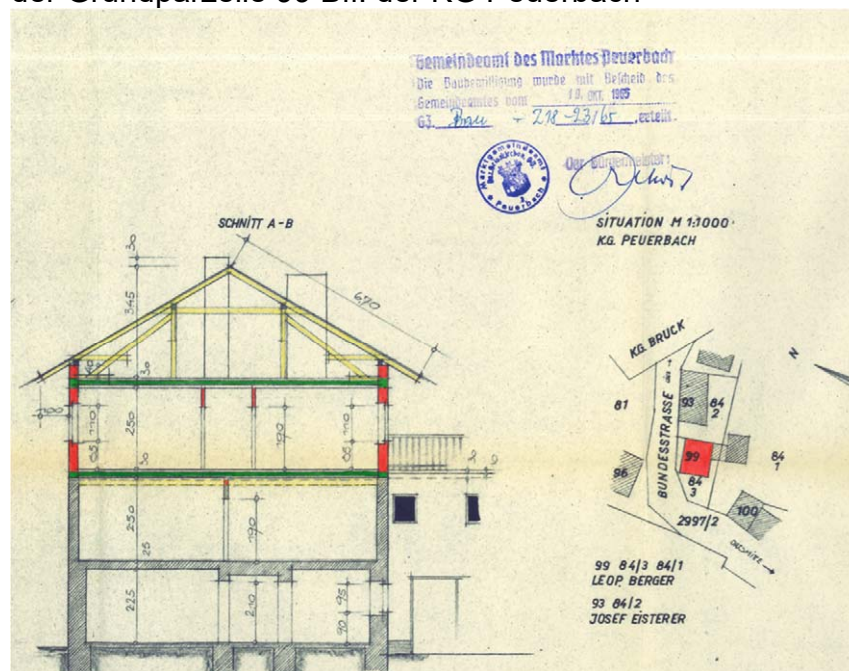
Urbau: keine Unterlagen im Bauakt
Anm.d.SV: lt. Angabe des Verpflichteten Errichtung ca. 1629 (!)

27.05.1957: Baubewilligung „Errichtung eines neuen Dachstuhles zwischen Wohnhaus und Wirtschaftsgebäude des Anwesens St. Fadingerstr. 12“



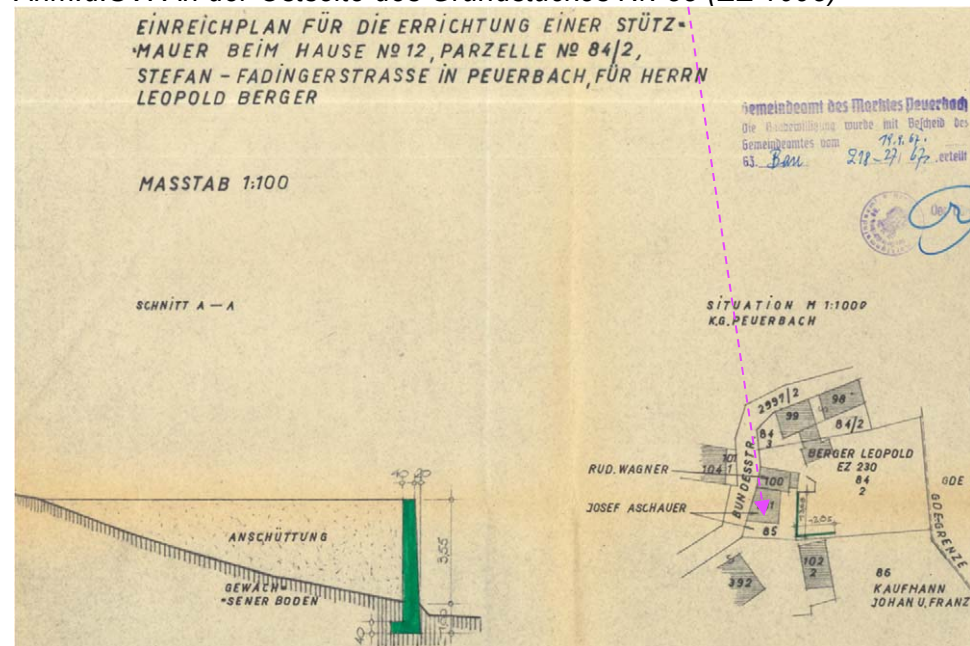
Auszug Einreichplan 1957 (Kopie Bauakt)

19.10.1965: Baubewilligung „Errichtung eines zweiten Obergeschoßes auf der Grundparzelle 99 Bfl. der KG Peuerbach“



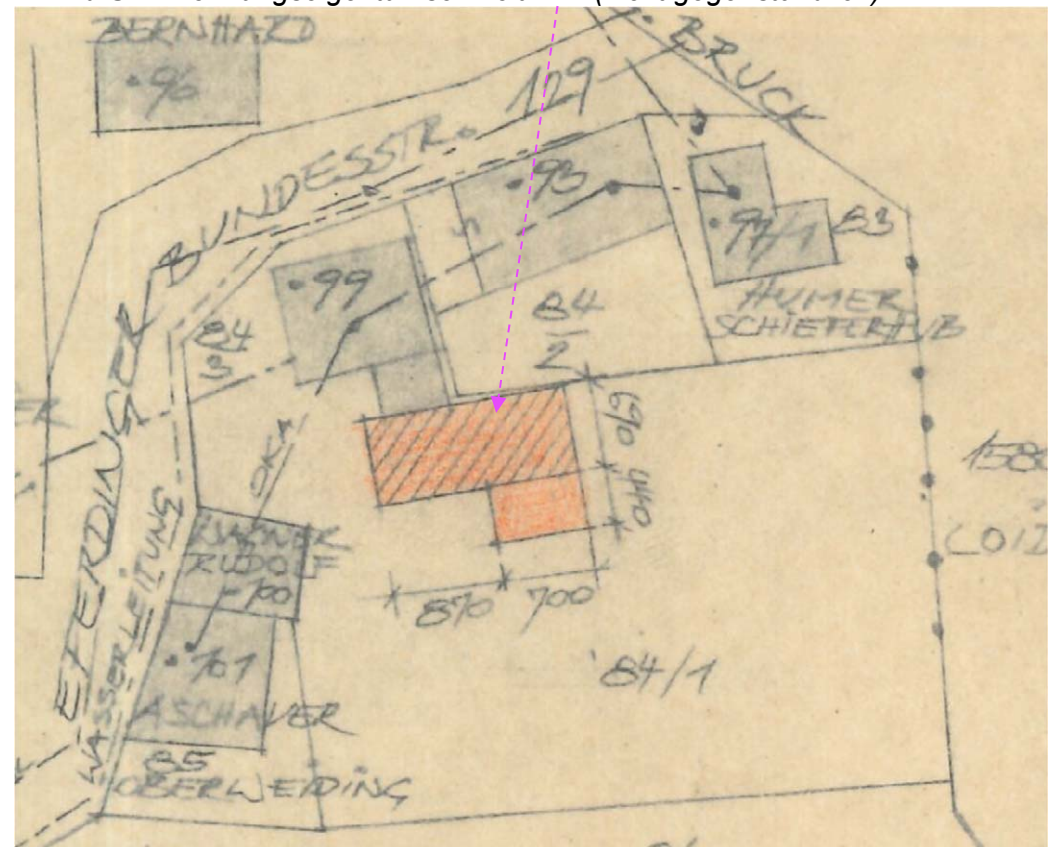
Auszug Einreichplan 1965 (Kopie Bauakt)

18.09.1967:

 Baubewilligung „Errichtung einer Böschungsmauer“
 Anm.d.SV: An der Ostseite des Grundstückes Nr. 85 (EZ 1098)


Auszug Einreichplan 1967 (Kopie Bauakt)

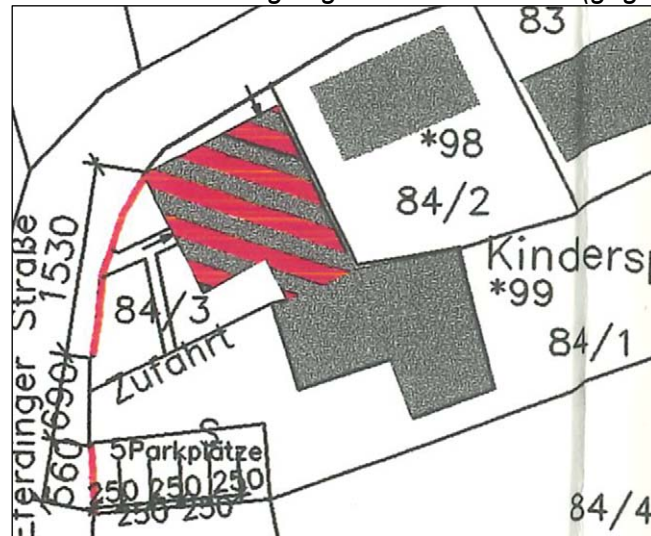
22.02.1980:

 Baubewilligung „Aufstockung des Nebengebäudes St. Fadingerstraße 12 auf Parz. 84/1, EZ 230“
 Anm.d.SV: Wohnungseigentumseinheit W II (nicht gegenständlich)


Auszug Einreichplan 1980 (Kopie Bauakt)

21.01.1993: Baubewilligung des „Einbaus einer Ölfeuerungsanlage mit Öllagerung im Wohnhaus Stefan-Fadinger-Straße 12 auf den Parzellen 84/3, 84/1 und .99 (nach dem Ölfeuerungsgesetz und nach dem Wasserrechtsgesetz).
 Anm.d.SV: Wohnungseigentumseinheit W I (gegenständliche)

07.12.1995: Baubewilligung „Einbau von Wohnungen beim bestehenden Wohnhaus auf den Grundstücken Nr. .99, 84/1 und 84/3, EZ 230, KG Peuerbach und Errichtung einer Einfriedung auf Grundstück Nr. .99 und 84/3“
 Baufertigstellungsanzeige: 19.10.2017
 Anm.d.SV: Wohnungseigentumseinheit W I (gegenständliche)



Aus diesem Grund werden bei der Beurteilung des Ansuchens sinngemäß die Bestimmungen für Kleinhausbauten herangezogen, nachdem der betreffende Gebäudeteil insgesamt nur mehr 3 Wohnungen beinhaltet und lediglich zwei Vollgeschoße über dem Erdgeschoss aufweist. Angemerkt wird, daß der Gesamtbaukörper mittels Eigentumsvertrag besitzmäßig geteilt worden ist, wobei die Haushälfte des Antragstellers bis zum erwähnten Brandabschnitt reicht.

Im Zuge der Bauarbeiten werden einzelne Innenwände entfernt und solche in Massivbauweise neu errichtet. Zur Erreichung des erforderlichen Mindestschallschutzes von Trennbauwerken (gem. § 4 ÖÖ. BautechnikVO) werden teilweise Schallschutzwände errichtet, welche entgegen der Projektdarstellung höherwertiger ausgebildet werden. Außerdem wird eine solche Schallschutzwand auch zwischen Stiegenhaus und dem Vorraum der Wohneinheit im 2.OG zur Ausführung kommen.

Die einzelnen Geschoße werden über eine bestehende massive Stiegenanlage erschlossen. Darüberhinaus werden für die Wohneinheiten im Erdgeschoß und ersten OG jeweils direkte Zugänge vom Freien aus geschaffen.

Angemerkt wird, daß über sämtlichen Geschoßen Massivdecken bzw. Gewölbe vorhanden und die bestehenden Wände generell in Massivbauweise ausgeführt sind. Nach Abschluß der Arbeiten werden im betreffenden Gebäudeteil insgesamt 3 Wohneinheiten sowie verschiedene Nebenräume vorhanden sein. Diesbezüglich wird der Einreichplan ohne Änderungen realisiert. Im Untergeschoß (laut Projekt Erdgeschoß) ist überdies der Einbau einer Kleingarage vorgesehen. Das Garagentor wird laut Angabe des Antragstellers aus nicht brennbarem Material hergestellt.

Vorhandene Gebäudeaußenfluchten sowie der Dachkörper werden durch die geplanten Baumaßnahmen nicht verändert. Die nordöstliche Außenwand weist zur Nachbargrundgrenze nur einen geringen Abstand von ca. 0,30 m auf. Die bereits vorhandenen Fensteröffnungen in dieser Außenwand werden durch die Bauführung in keiner Weise verändert.

Auszug Verhandlungsschrift Baubewilligung 1995 (Kopie Bauakt)

Auf Grund des Vorprüfungsergebnisses wurden vom Antragsteller Nachweise über Schalldämme für bereits eingebaute neue Fenster und Außentüren erbracht (Vorlage von Rechnungen). Aus den vorgelegten Unterlagen ist ersichtlich daß Schalldämme von 42 dB eingehalten wurden, welche als ausreichend zu beurteilen sind. Es wurden sämtliche bundesstraßenseitigen Fenster und Außentüren erneuert.

Im Projekt wurde weiters eine straßenseitige Abschlußmauer dargestellt, welche südlich der Grundstückszufahrt bereits errichtet worden ist. Diese Abschlußmauer wurde im Einvernehmen mit der Baubehörde als Maßnahme zur Ortsverschönerung projektiert. Auf Forderung des Verhandlungsleiters wird aus diesem Grund vom unterfertigten Gutachter auf die Grundsätze des § 3 Oö.BauTG (insbesondere Ortsbild) und auf jene des § 29 Oö.BauTG (Einfriedungshöhe etc.) nicht mehr eingegangen. Grundsätzlich wurde bereits im Zuge der Vorprüfung festgestellt, daß die Höhe der Abschlußmauer den gesetzlichen Bestimmungen nicht entspricht und die Gestaltung derselben überdacht werden sollte. Eine ausreichende Anzahl von Stellplätzen für KFZ wird auf der gegenständlichen Liegenschaft geschaffen. Befundmäßig ist noch festzuhalten, daß die Raumhöhen in den Wohnbereichen von lediglich 2,20 bzw. 2,45 m im Hinblick auf die Bestimmungen des § 41 Oö.BauTG (Bauerleichterungen) als vertretbar beurteilt werden können. Ansonsten wird auf die Einreichunterlagen verwiesen.

Auszug Verhandlungsschrift Baubewilligung 1995 (Kopie Bauakt)

15.10.2002:

Feuerpolizeiliche Überprüfung der (gegenständlichen) Wohnungseigentumseinheit W I (Stefan-Fadinger-Straße 12):

Bei der am heutigen Tage durchgeführten Feuerpolizeilichen Überprüfung gem. § 10 Abs. 1 O.ö. Feuerpolizeigesetz (O.ö. FPG) wurden nachstehende*) / keine*) Mängel, die die Brandsicherheit des in Augenschein genommenen gegenständlichen Objektes gefährden, festgestellt:

1. Der Handfeuerlöscher beim Heizraum wurde nicht überprüft, die erste Löschhilfe ist nicht ausreichend.

AV:

Der Dachraum über dem Wohnbereich Kalteis (Zugang über die Vorratskammer) war nicht beschaubar.

Zur Herstellung eines brandsicheren Zustandes wäre nach dem Gutachten der anwesenden Sachverständigen folgendes anzuordnen:

Durchführungsfrist

zul) Zwischen den vermieteten Wohnungen im Halbstock ist zusätzlich ein Handfeuerlöscher 6 kg für die Brandklassen A, B, C bereitzustellen, weiters sind alle Löscher alle 2 Jahre überprüfen zu lassen.

31.12.2002

Auszug Protokoll (Kopie Bauakt)

02.06.02. EZ 1098

Betreffend der **Liegenschaft EZ 1098** wurden seitens der Stadtgemeinde Peuerbach KEINE Unterlagen übermittelt („unbebaute Liegenschaft“):

In der Beilage übermittle ich die geforderten Unterlagen zu den Liegenschaften EZ 1098 und EZ 230, beide KG 44211 Peuerbach.

Auszug Mail der Stadtgemeinde Peuerbach vom 15.01.2024

Anm.d.SV:

- Auf dieser Liegenschaft befindet sich ein Öltank, der, lt. Auskunft des Verpflichteten, alleinig von der Wohnungseigentumseinheit W II genützt wird.
- Im Bereich des Öltanks wurde eine Stützmauer errichtet.

Es werden auszugsweise Fotos in den Text eingefügt – die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang!

02.07. EZ 230 – Wohnungseigentumseinheit W I

Eigentumseinheit I. (Hauptgebäude):

Erdgeschoß: bestehend aus Heizraum und Garage im Gesamtausmaß von 47,31 m², Wohnzimmer, Gang und Küche im Gesamtausmaß von 46,51 m²,

1. Obergeschoß: bestehend aus Schlafzimmer, Wohnzimmer, 3 Zimmern, Flur, Bad - WC, im Gesamtausmaß von 107,14 m²,

2. Obergeschoß: bestehend aus 3 Zimmern, Gang, Flur, Gang, Bad, Vorraum, WC im Gesamtausmaß von 85,74 m²,
 Terrasse per 24,77 m² und Balkon per 6,93 m² sowie Dachboden per 100,47 m², mit 54. =====

Eigentumseinheit II (Nebengebäude):

Untergeschoß: bestehend aus Garage per 45,60 m² und Keller per 35,34 m²,

Erdgeschoß: bestehend aus 2 Zimmern, 2 Vorräumen, Bad, Flur im Gesamtausmaß von 53,50 m², Heizraum per 20,45 m², Werkstätte per 14,47 m² und Geräteraum per 7,11 m²,

Obergeschoß: bestehend aus Wohnzimmer, Speis, Flur, WC, Bad, Schlafzimmer, 2 Kinderzimmern, und der Küche im Gesamtausmaß von 109,37 m²,
 Balkon per 17,40 m² und Dachboden per 121,52 m²,
 mit 46. =====

B e g r ü n d u n g:

Die Festsetzung der Nutzwerte im Sinne der zitierten Gesetzesstelle erfolgte auf Grund des Gutachtens über die Nutzwerte, erstellt von Baumeister Ing. Martin Humer am 28.5.1982.

Auszug Urkunde TZ 1466/82 (BG Grieskirchen)

Dach:

Satteldach

i) Dachform	besteht
j) Dachneigung	besteht
k) Dachkonstruktion	besteht
l) Dacheindeckung	besteht

Kopie Baubeschreibung 1995 (Bauakt)

Anm.d.SV:

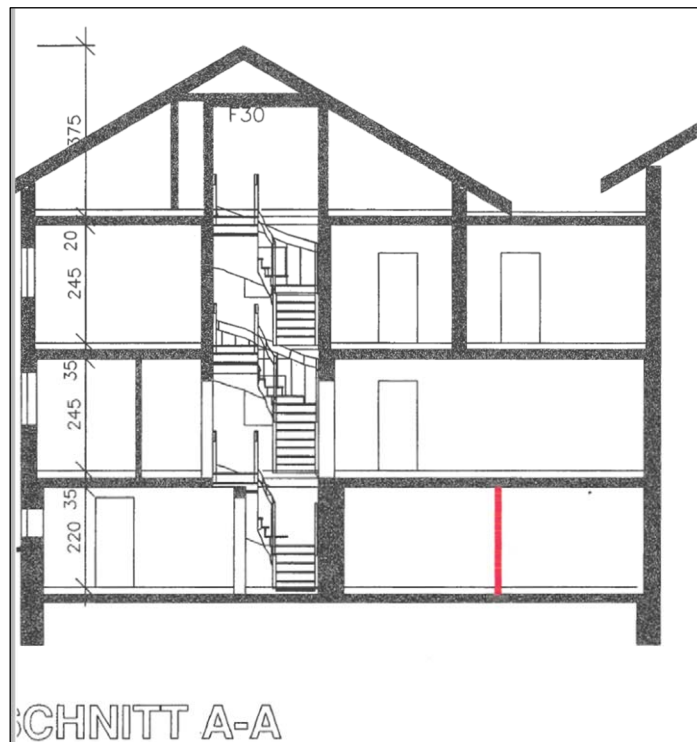
Das Dach wurde im Rahmen des Umbaus 1995 nicht verändert.

Außenfassade:

gefärbelt

Decken:

Lt. Angabe des Verpflichteten wurden in den 1990er-Jahren alle Zwischendecken von ihm „erneuert“ – „Beton-Ziegelträgerdecken“



Einreichplan 1995 (Kopie Bauakt)

Mauerwerk:

5. Angaben über die Bauausführung Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Betongüteklasse, Ziegelklasse, Brandschutzklasse der Bauteile (F 30, 60, 90, 120) sowie der Baustoffe (A, B 1, B 2, B 3) a) Fundierung b) Kellermauerwerk c) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände d) Innenwände	Hochlochziegelmauerwerk in KZM 150 Hochlochziegelmauerwerk in KZM 150
---	---

Kopie Baubeschreibung 1995 (Bauakt)

Fenster:

tw. (Schallschutz-)Holzfenster isolierverglast
(Anm.d.SV: stark „verwittert“)
tw. mit Rollläden (mit „Kurbel-Bedienung“)
tw. Kunststoff-Fenster isolierverglast

Heizung:

Öl-Zentralheizung

Stiegen:

EG – 1. OG: massiv
1. OG – 2. OG: „offene Stiege“
2. OG – Dachboden: „offene Stiege“

Außenansichten:



Nord-West-Seite



Nord-Ost-Seite

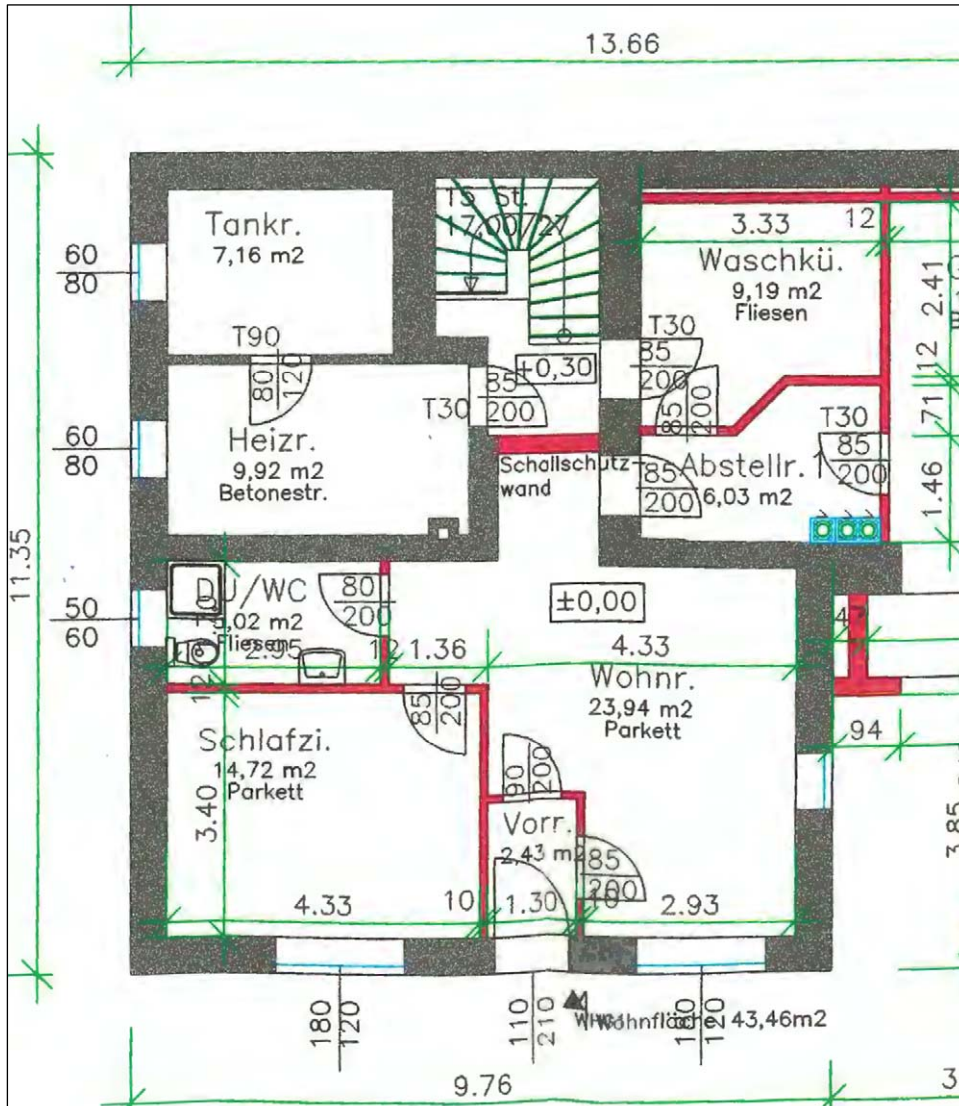


Süd-West-Seite

02.07.01. Erdgeschoß

Nutzflächen:

- Wohnung EG: 47,11 m² lt. Einreichplan 1995 (46,51 m² lt. Urkunde TZ 1466/82)
- Nebenräume: 15,22 m² lt. Einreichplan 1995
- Haustechnik: 17,08 m² lt. Einreichplan 1995
- Gang Stiege: 1,84 m² lt. Einreichplan 1995



Einreichplan 1995 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

Lt. Angabe des Verpflichteten, wurde im Rahmen des Umbaus (ca. 1995), der Fußboden im Erdgeschoß bis ca. 1,5 m Tiefe „ausgehoben“, die Beschüttung erneuert und der Estrichboden neu hergestellt.

Raumaufteilung:

Eingang (süd-westseitig)
befestigt



Vorraum:
Fliesenboden
Eingangstür Holz/Glas
Raumhöhe: 2,23 m



Küche (im Plan „Wohnraum“):

tw. Fliesen-/tw. Laminatboden

Elektroverteiler

Raumhöhe: 2,24 m

Anm.d.SV:

Im Bereich des Laminatbodens sind augenscheinlich Beschädigungen erkennbar.

Abstellraum:

Estrichboden

Zugang zur Garage und zur Waschküche

Anm.d.SV:

An der Decke sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.Waschküche:

Estrichboden

Zugang zum „Vorraum Stiege“

Anm.d.SV:

- *Im Bereich des Bodens und der Decke sind Feuchtigkeitsspuren erkennbar.*
- *„provisorisch“ verlegte Elektroleitungen*



Schlafzimmer:

Laminatboden

Anm.d.SV:

Im Bereich der Wände sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.Bad/WC:

Fliesen

Waschbecken, WC, Dusche, Bidet



Vorraum Stiege:

Terrazzoboden

Zugang zum Heizraum

Anm.d.SV:

Im Bereich der Wände sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.Heizraum:

Fliesenboden

Ölheizung, Wasseruhr, Boiler

Anm.d.SV:

Im Bereich der Wände sind augenscheinlich Feuchtigkeitsspuren erkennbar.

Öltank:

Estrichboden

Anm.d.SV:

- Im Bereich des Bodens und der Wände sind erhebliche Feuchtigkeitsspuren erkennbar.
- Lt. Angabe des Verpflichteten, hat der Öltank ein Fassungsvermögen von 3.000 l.

Sonstiges:

- Ein Großteil der Räumlichkeiten wird für eine von der Gattin des Verpflichteten betriebene „Thai-Küche“ (Speisen-Abholung und Imbisswagen) genutzt → es ist ein der Zubereitung der Speisen geschuldeter „Geruch“ in sämtlichen Räumlichkeiten des Erdgeschoßes vorhanden.

Aufgang 1. OG

Massivtreppe mit Terrazzobelag

Anm.d.SV:

- Die Abstände im Bereich des Stiegengeländers sind zu prüfen (max. 12 cm lt. OÖ BauO).
- Im Bereich der Wände sind erhebliche Feuchtigkeitsspuren erkennbar.
- Der Terrazzobelag weist tw. Beschädigungen (Risse) auf.

Warnung der SV:

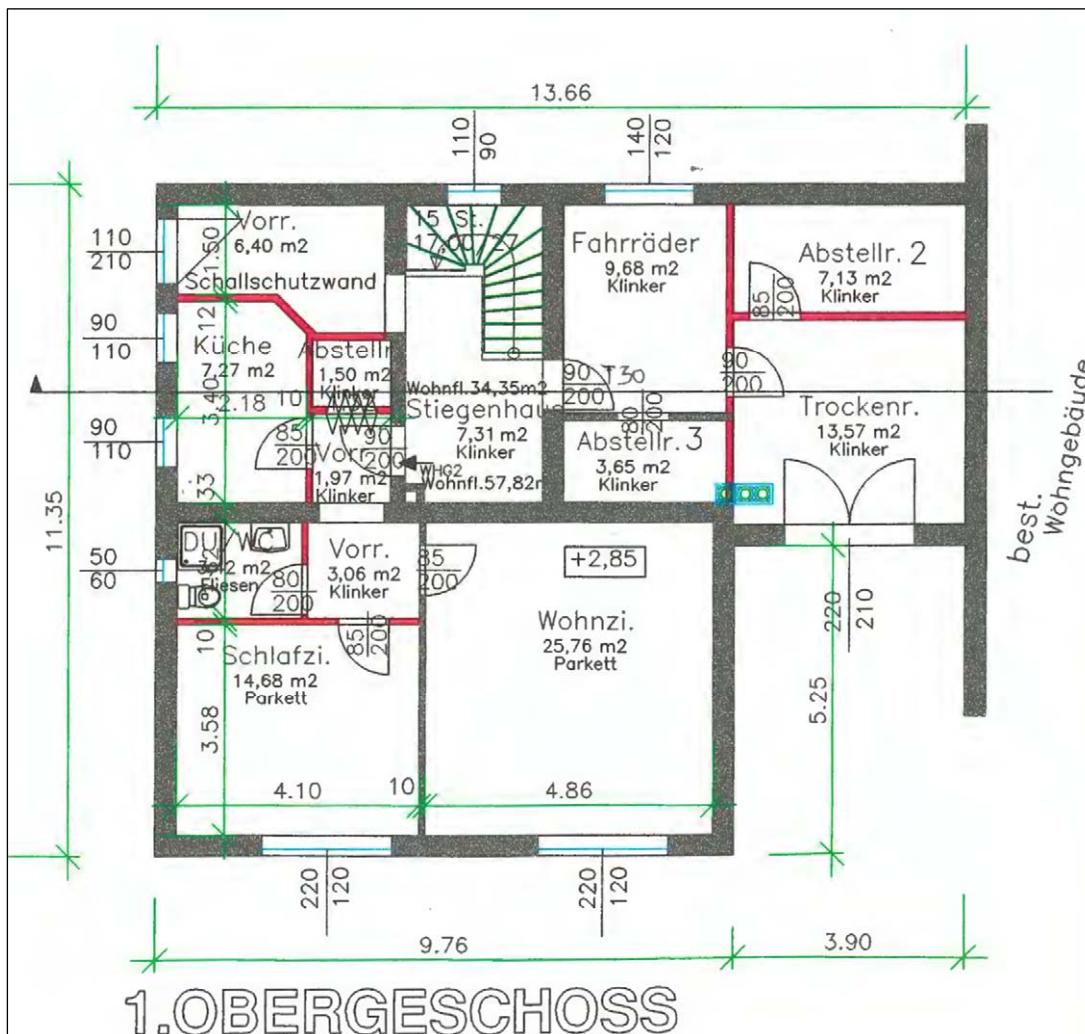
- Im Bereich des oberen Stiegenlaufes fehlt eine Absturzsicherung! → Absturzgefahr!
- Die oberste Stufe zum Vorraum EG weist eine geringere Höhe als die restlichen Stufen auf → ev. Stolpergefahr



02.07.02. 1. Obergeschoß

Nutzflächen:

- Wohnung 1. OG: 57,66 m² lt. Einreichplan 1995
- Nebenräume: 34,03 m² lt. Einreichplan 1995
- Eingang/Stiege: 13,71 m² lt. Einreichplan 1995



Einreichplan 1995 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Der Eingang zu den Räumlichkeiten im 1. OG erfolgt über den nord-westlichen Hauseingang.
- Die nord-östlichen Nebenräume (Fahrräder, Abstellräume 2 und 3 sowie Trockenraum) sind noch nicht fertiggestellt („Rohbau-Zustand“)
- Absturzgefahr bei der Loggiatur beim Trockenraum!

Raumaufteilung:

Eingang (nord-westseitig)
befestigt

**Vorraum/Stiegenhaus:**

Fliesenboden

Eingangstür Holz/Glas

E-Verteiler (Subzähler für 3 Wohnungen sowie „Allgemeinflächen“)

Raumhöhe: 2,60 m



Eingang Wohnung 1. OG:Vorraum:

Laminatboden

Gegensprechanlage, Elektro-Wohnungsverteiler

Raumhöhe: 2,52 m

Anm.d.SV:

Der Abstellraum ist in der Natur nicht vorhanden. Es wurde ein „vergrößerter“ Vorraum errichtet.

WC/Bad:

Fliesen

WC, Waschbecken, Dusche, Waschmaschinen-Anschluss



Schlafzimmer:

Holzboden



Nebenräume:

„Rohbau-Zustand“

tw. Leerverrohrungen und Rohinstallationen vorhanden

Tür-Durchgangslichte: 78 / 186 cm

Raumhöhe (auf Estrich): ca. 2,45 m

Anm.d.SV:

lt. behördlich bewilligtem Einreichplan: Fahrradabstellraum, 2 Abstellräume, Trockenraum → KEINE Wohnräume

Warnung der SV:

- **Absturzsicherung im Bereich der Balkontür fehlt!**
- **„offene“ Elektroleitungen – ev. Stromschlaggefahr!**



Aufgang 2. OG

„offene Treppe“

Warnung der SV:

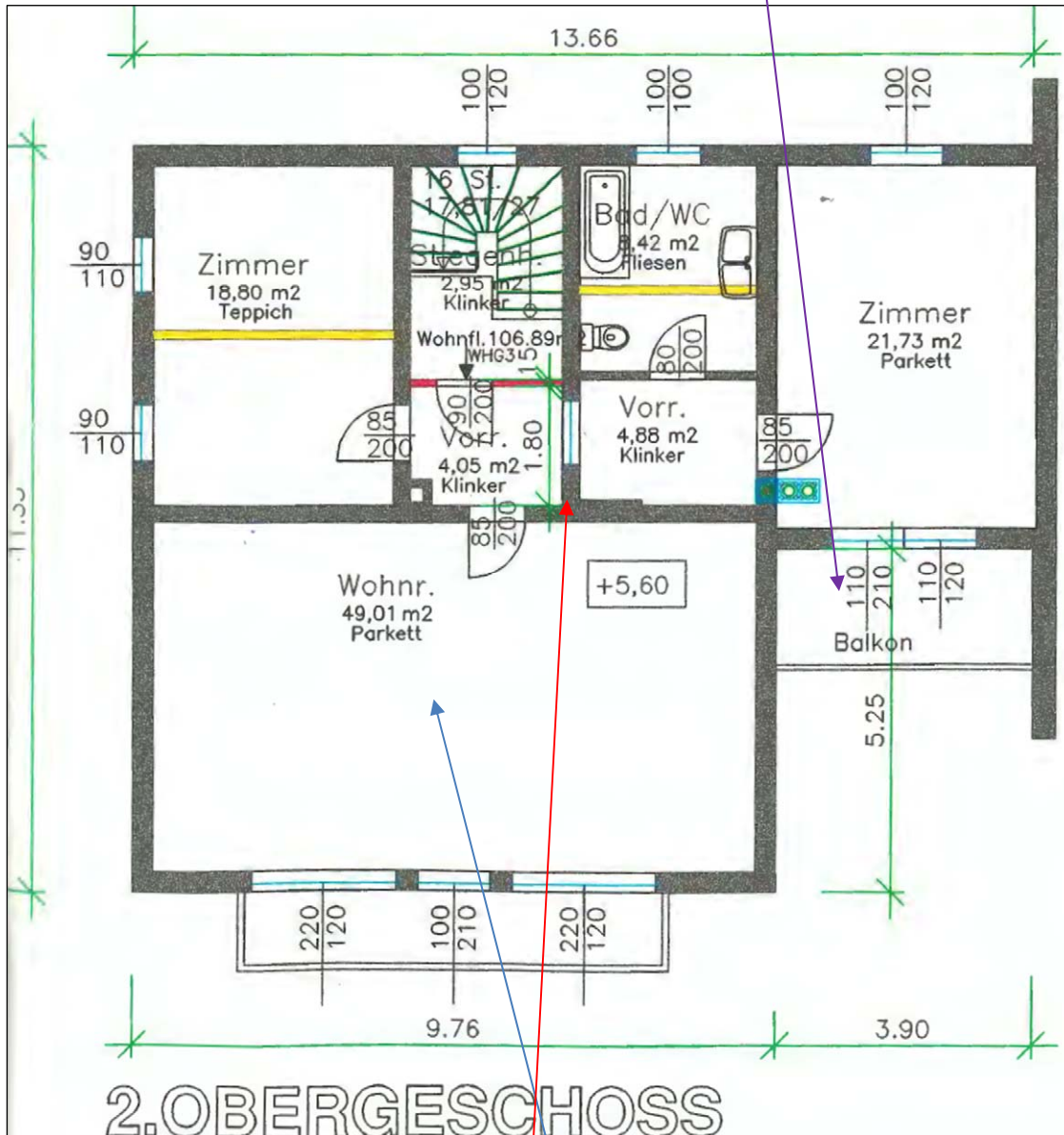
Im Bereich des **GESAMTEN** Stiegenlaufes fehlt eine Absturzsicherung! → Absturzgefahr!!



02.07.03. 2. Obergeschoß

Nutzflächen:

- Wohnung 2. OG: 111,51 m² (inkl. 4,62 m² Loggia Esszimmer, lt. Einreichplan 1995)
- Stiegenplatzl: 1,81 m² (lt. Einreichplan 1995)



Einreichplan 1995 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Der Zugang erfolgt über den nord-westlichen Eingang (→ siehe 1. OG).
- Im Bereich des Wohnraumes wurde eine Zwischenwand errichtet.
- Im Bereich des Vorraumes wurde keine Zwischenwand errichtet.

Raumaufteilung:**Vorraum/Stiegenhaus:**

Terrazzoboden

Wohnungs-E-Verteiler

Warnung der SV:**Im Bereich des Stiegenlaufes sowie im Bereich des „Stiegenplatzls“ fehlt eine Absturzsicherung! → Absturzgefahr!!****Eingang Wohnung 2. OG:**

Vorraum:

Teppichboden

Raumhöhe: 2,40 m

Zimmer:

Laminatboden

Tür-Durchgangslichte: 76 / 194 cm

Raumhöhe: 2,43 m

*Anm.d.SV:**Im Bereich des nord-westlichen Außeneckes ist eine Dunkelfärbung, ev Feuchtigkeitsspuren/Schimmel, erkennbar.*

Wohnzimmer:

Laminatboden

Tür-Durchgangslichte: 90 / 187 cm

Zugang zum Schlafzimmer

Ausgang Balkon

Balkon-Tür-Durchgangslichte: 68 / 182 cm

Balkon:

Fliesenboden

Geländerhöhe: 83 cm

Anm.d.SV:

- Mindesthöhe Balkongeländer lt. OÖ BauO 1,0 m!
- Die Abstände im Bereich des Balkongeländers sind zu prüfen: max. 12 cm lt. OÖ BauO!



Schlafzimmer:

Teppichboden

Anm.d.SV:

Im Bereich des süd-westlichen Außeneckes ist eine Dunkelfärbung, ev. Feuchtigkeitsspuren/Schimmel, erkennbar.Esszimmer/Küche:

PVC-Bodenbelag

Ausgang Loggia

Balkon:

Fliesenboden

Geländerhöhe: 82 cm

Anm.d.SV:

Mindesthöhe Balkongeländer lt. OÖ BauO 1,0 m!

Abstellraum:

PVC-Bodenbelag

Boiler

Anm.d.SV:

An der Decke ist ein Ausstieg zum Flachdach vorhanden.

Bad/WC:

Fliesen

Holz-Deckenverkleidung

Badewanne, Bidet, WC, Waschbecken, Dusche



Aufgang Dachboden

„offene Treppe“

Anm.d.SV:

Im Bereich der Stiegenwände ist augenscheinlich Feuchtigkeit vorhanden.

Warnung der SV:

Im Bereich des GESAMTEN Stiegenlaufes und beim „Stiegenplatzl“ fehlt eine Absturzsicherung! → Absturzgefahr!



02.07.04. Dachboden

Estrichboden, ungedämmtes Dach (Well-Eternit), Kamin (versottet), div. freilaufende Elektroleitungen

Anm.d.SV:

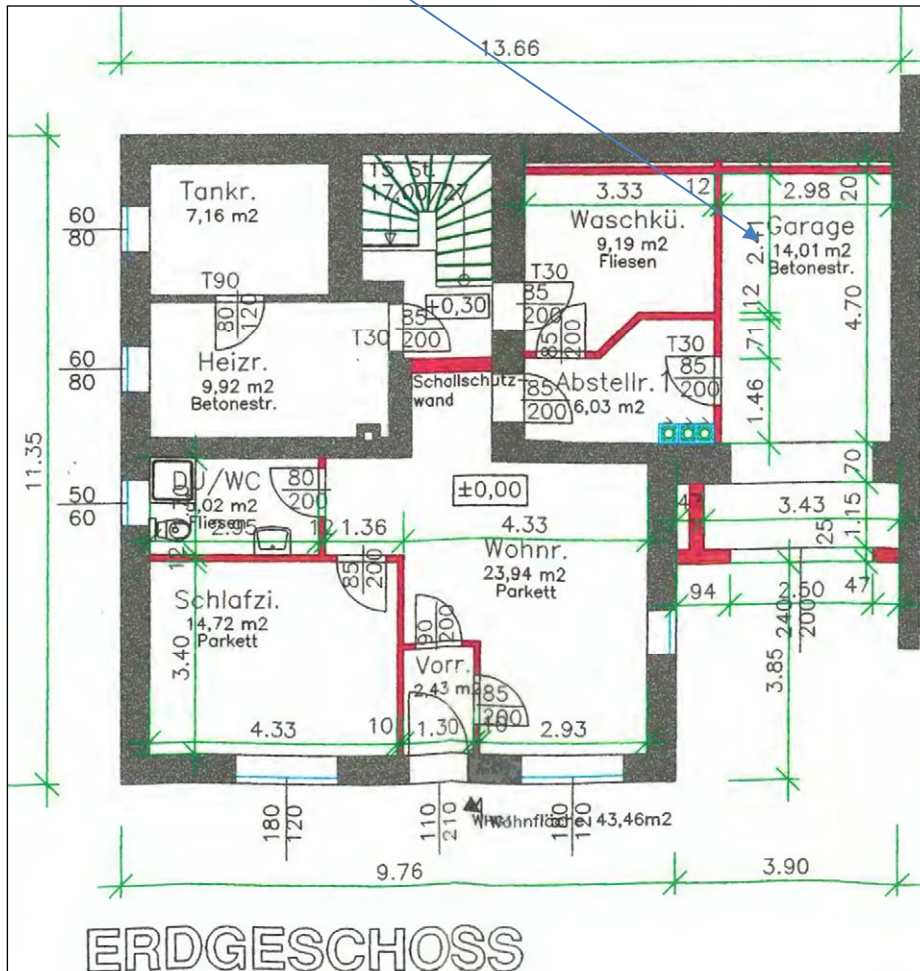
Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen!





02.07.05. Garage

Nutzfläche: 14,01 m² (lt. Einreichplan 1995)



- Die Zufahrt ist befestigt.
- Die Garage ist mit einem Estrichboden sowie einem elektrischen Kipptor ausgestattet.
- Die Garage ist auch über eine Tür im Abstellraum der Wohnung im Erdgeschoß erreichbar.
- In der Garage ist ein Stromanschluss vorhanden.

Anm.d.SV:

Im Bereich der Garagenwände sind Feuchtigkeitsspuren erkennbar.



02.07.06. Allgemeinflächen

Die Zufahrts-/Zugangsbereiche zu W I (gegenständliche) und W II sind befestigt.

Anm.d.SV:

Die „offene Parkplatzfläche“ im Süden ist Teil der EZ 1098.



Im Süd-West-Eck der gegenständlichen Liegenschaft wurde ein Gartenhaus errichtet.

Anm.d.SV:

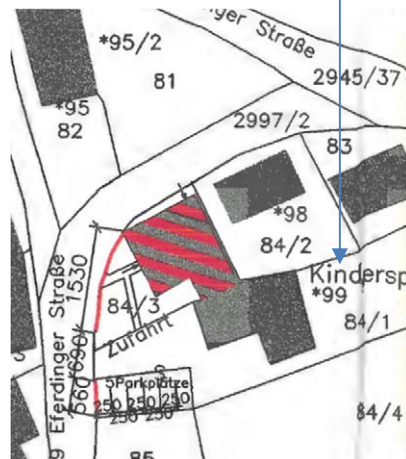
Ob sich dieses Gartenhaus gänzlich auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet (siehe Luftbild DORIS), oder ob in diesem Bereich eine „Grenzüberbauung vorliegt“ kann nur durch eine Detailvermessung der Grundstücksgrenzen durch einen Geometer festgestellt werden:



Der östliche Bereich der Liegenschaft (Grundstück Nr. 84/1) ist begrünt.

Anm.d.SV:

- Lt. Einreichplan 1995 ist in diesem Bereich ein Kinderspielplatz baubewilligt.



- Jene Fläche, wo im Einreichplan 1995 ein Kinderspielplatz geplant ist, ist vom grundbücherlich eingetragenen „Fruchtgenussrecht für W II“ umfasst – Details siehe Punkt 02.09.01 - Bücherliche Lasten.
- Auszug Baubeschreibung 1995 (Kopie Bauakt)

6. Gemeinschaftseinrichtungen	
a) Kinderspielplätze	Kinderspielplatz
b) Gemeinschaftsantennen	
c) Abstellräume	
d) Aufzüge	
e) Schutzraum	
f) Erholungsflächen	
g) Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garagen, Abstellplätze)	5 Parkplätze



Die gegenständliche Liegenschaft ist im südlichen Bereich nicht eingefriedet („offen zu EZ 1098“).

Anm.d.SV:

- Die Grundstücksgrenzen EZ 230 (gegenständliche) und EZ 1098 sind in der Natur nur „ungefähr“ nachvollziehbar. Die konkrete Grundstücksgrenze kann nur durch eine Detailvermessung durch einen Geometer festgestellt werden.
- Für einen Großteil der begrünten Fläche ist für die Wohnungseinheit II ein Fruchtgenussrecht grundbücherlich eingetragen (siehe Punkt 02.09.01 - Bücherliche Lasten)

02.07.07. Sonstiges

- V.a. im Bereich des Erdgeschoßes sind im Wand-/Deckenbereich augenscheinlich, tw. erhebliche, Feuchtigkeitsspuren erkennbar (Anm.d.SV: Urbau, lt. Angabe des Verpflichteten, 1629).
- Im Erdgeschoß werden in der Küche thailändische Speisen zubereitet → der der Zubereitung der Speisen geschuldete typische Geruch ist im Erdgeschoß in allen Räumen merklich wahrnehmbar.
- **Im Bereich des Stiegenaufganges fehlen jegliche Absturzsicherungen!**
- **Im Bereich der Loggia im 1. OG fehlt eine Absturzsicherung!**
- Das Balkon- und das Loggiageländer im 2. OG sind zu niedrig (mind. 1,0 m). Beim Balkon sind außerdem die Abstände beim Geländer zu prüfen (max. 12 cm lt. OÖ BauO).

9) Wo es die Sicherheit erfordert, sind standfeste, mind. 1 m hohe Geländer anzubringen. Die Ausfachungen der Geländer dürfen Kleinkindern ein Durchkriechen oder Überklettern nicht ermöglichen.

Kopie Bauakt - Verhandlungsschrift Ortsaugenschein (Baubewilligung 1995)

- Der Brandschutz ist durch einen Brandschutz-SV zu prüfen.

- Die Fensteröffnungen im Bereich der nord-östlichen Außenmauer (Brandschutzmauer) sowie der geringe Abstand der Bebauung zur Nachbargrundgrenze hin sind in der ausgeführten Form („Altbestand“) baubewilligt (siehe Punkt 02.07. „Historie Bauakt“).
- Bei den Holz-Fenstern (Einbau, lt. Angabe des Verpflichteten, in den 1990er-Jahren) ist tw. erheblicher rückgestauter Reparaturaufwand erkennbar.
- Lt. Angabe des Verpflichteten verfügt jede Wohneinheit (W I und W II) über „selbständige“ Versorgungseinheiten (Heizung, Wasser, Kanal, Strom).
- Die Liegenschaft EZ 230 ist zur Liegenschaft EZ 1098 hin „offen“ gestaltet. Ob in der Natur Grenzübergabungen vorliegen, kann nur durch eine Detailvermessung durch einen Geometer festgestellt werden. Dies betrifft u.a. das Gartenhaus, die Terrasse der Wohnungseigentumseinheit W II).
- Die in der Natur vorhandene Stützmauer verläuft jedenfalls über Teile beider Liegenschaften (EZ 230 und EZ 1098)



02.07.08. Gewerberechtliche Genehmigung „Thai-Küche“

Lt. Angabe des Verpflichteten, anlässlich der Befundaufnahme, liegt für die „Thai-Küche“ (Räumlichkeiten im Erdgeschoß) eine gewerberechtliche Genehmigung vor.

Eine diesbezügliche Anfrage bei der Behörde ergab:

Eine Betriebsanlagengenehmigung für diese Adresse wurde nicht erteilt.

Mit Schreiben vom 12.11.2020 wurde ein freies Gewerbe „Gastgewerbe in der Betriebsart Verabreichung von Speisen in einfacher Art [...]“ mit maximal 8 Verabreichungsplätzen für Frau Juthamas Berger, GISA-Zahl 408/33182711, angemeldet, welche grundsätzlich eine Gewerbeausübung von Frau Berger als Selbstständige ermöglicht. Trotz einer beigelegten Skizze und Beschreibung wurde aber kein Verfahren nach dem Betriebsanlagenrecht eingeleitet/beantragt.

Der Betrieb fällt jedenfalls nicht unter die 2. GenehmigungsfreistellungsVO. Somit wäre individuell zu prüfen, ob eine Genehmigung erforderlich ist oder, wegen der geringen Belästigungswirkung, vielleicht auch keine Genehmigung notwendig wäre.

Beides ist aber offenkundig nicht erfolgt.

Ob hier – aufgrund der Wohnwidmung – überhaupt ein Gastgewerbe ausgeübt werden darf (auch wegen einer baurechtlich anzuzeigenden Verwendungszweckänderung) wäre eigenständig zu prüfen.

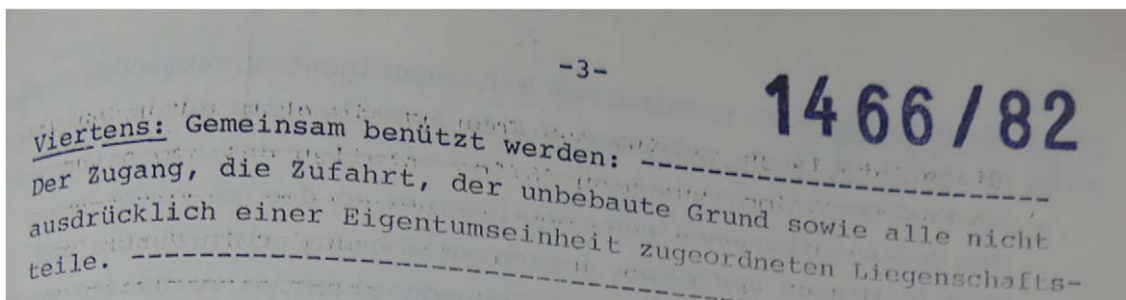
Auszug Mail Bezirkshauptmannschaft Grieskirchen und Eferding vom 19.03.2024

Anm.d.SV:

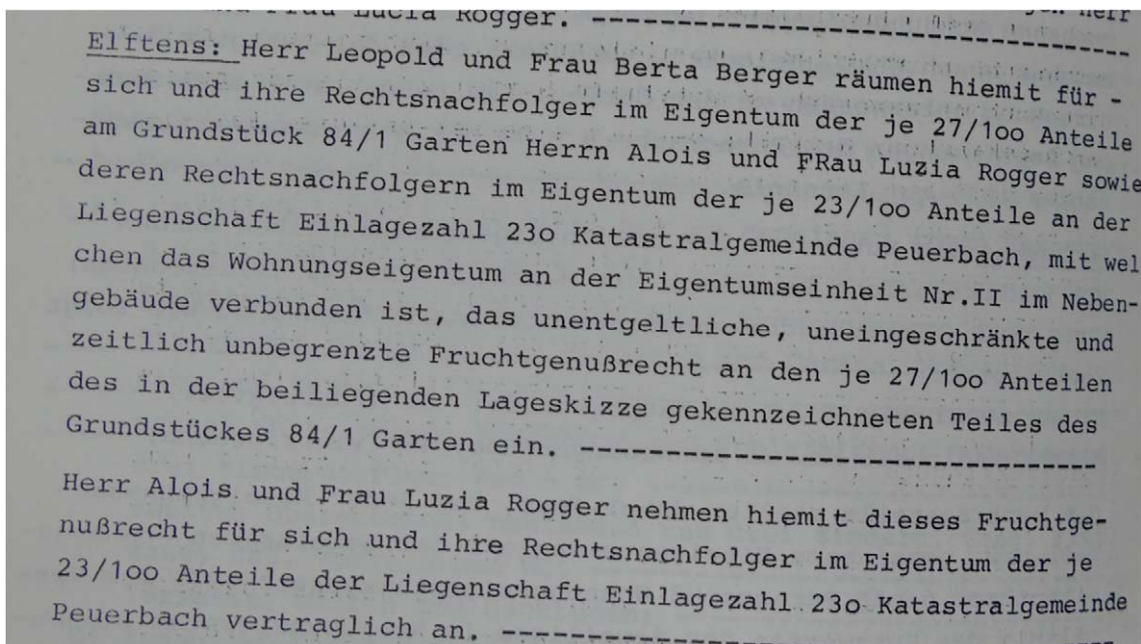
Nachdem sachverständig davon ausgegangen wird, dass es sehr unwahrscheinlich ist, dass ein allfälliger Käufer die gegenständlichen Räumlichkeiten in dieser Form weiter nutzen würde, unterblieb seitens der Sachverständigen eine weiterführende Prüfung der behördlichen Voraussetzungen/Auflagen etc.

02.07.09. Wohnungseigentumsvertrag

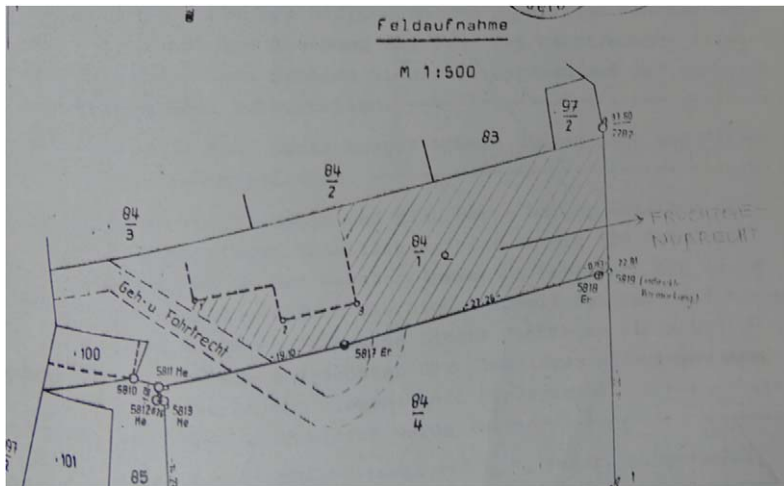
Allgemeinflächen:



Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen



Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen



Abrechnung Betriebskosten Allgemeinflächen:

Lt. Angabe des Verpflichteten anlässlich der Befundaufnahme, werden die Betriebskosten der Wohnungseigentumseinheiten vom jeweiligen Eigentümer selbst getragen. Jede Wohnungseigentumseinheit verfügt über eigene Versorgungsleitungen (Kanal, Wasser, Strom) und eine „eigene“ Heizung.

Instandhaltung/Sanierung:

- Lt. Angabe des Verpflichteten anlässlich der Befundaufnahme, wird die Instandhaltung/Sanierung der Wohnungseigentumseinheiten vom jeweiligen Eigentümer getragen. Es handelt sich ja quasi um „2 selbständige Häuser“.
- Betreffend Instandhaltung/Sanierung würden keine schriftlichen Vereinbarungen vorliegen.
- Es gibt keine „Hausverwaltung“, keine Instandhaltungs-/Sanierungs-Rücklagen (für die Allgemeinflächen), d.h. es werden von den Wohnungseigentümern keine monatlichen Akontozahlungen auf ein „Rücklagen-/Sanierungskonto“ getätigt.
- Der Verpflichtete gibt an, dass in der Vergangenheit die Errichtung sowie die lfd. Instandhaltung (*inkl. Schneeräumung etc.*) der befestigten Flächen im süd-westlichen Zufahrts-/Zugangsbereich von ihm (*auf seine Kosten*) erfolgt seien. Diesbezüglich gibt es keine Regelung.

02.07.10. Energieausweis

Es wurde kein Energieausweis vorgelegt

02.08. EZ 1098

Der westliche Teil der Liegenschaft (Grundstück Nr. 85) ist befestigt. Diese Fläche wird dzt. als Parkplatz für die EZ 230 genutzt.

**DORIS**

Im nördlichen Bereich des Grundstückes Nr. 84/4 wurde der Öltank für die Heizung der Wohnungseigentumseinheit W II errichtet. Unterhalb (westlich) des Öltanks ist eine Stützmauer vorhanden.

Anm.d.SV:

- *Lt. Angabe des Verpflichteten gibt es seinerseits betreffend der Errichtung des Öltanks eine mündliche Zustimmung.*
- *Betreffend Stützmauer und/oder Öltank finden sich keine Unterlagen im Bauakt!*



Im westlichen Bereich des Grundstückes Nr. 84/4 befindet sich ein eingefriedeter „Hausgarten“.



Die restliche Liegenschaft der EZ 1098, Grundstück Nr. 84/4, ist begrünt und zur Liegenschaft EZ 230 hin „offen“ gestaltet. Ob in der Natur, abgesehen vom Öltank der Wohnungseigentumseinheit W II, sowie der in diesem Bereich vorhandenen Stützmauer Grenzüberbauungen vorliegen, kann nur durch eine Detailvermessung durch einen Geometer festgestellt werden.

Anm.d.SV:

- *Ob sich die Terrasse, das Hochbeet etc. der Wohnungseigentumseinheit II zur Gänze/teilweise oder gar nicht auf der Liegenschaft 1098 befinden, konnte anlässlich der Befundaufnahme, mangels in der Natur vorhandener Grenz-Vermessungspunkte, nicht festgestellt werden.*
- *Für die Liegenschaft EZ 230 besteht ein grundbücherlich eingetragenes Fahrrecht – siehe Punkt 02.08.09. auf Grundstück 84/4 (begrünte Fläche)*
- *Das Katasterplan-Luftbild (DORIS) ist hierfür „zu ungenau“ (siehe oben bzw. im Anhang).*



02.09. Rechte und Lasten

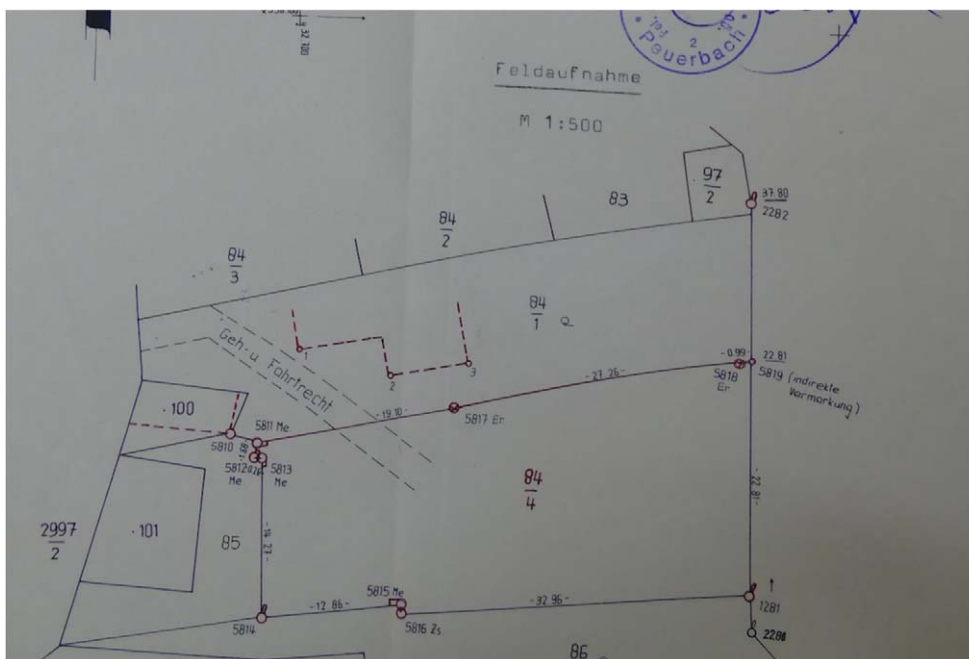
02.09.01. EZ 230 – Wohnungseigentumseinheit W I

Bücherliche Rechte:

***** A2 *****

1 a 1466/1982 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 84/4 in
EZ 1098

Auszug Urkunde TZ 1466/1982:



Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen

Auszug Schenkungsvertrag vom 07.08.1982 (TZ 1466/82):

-5- 1466/82

preizehtens: Herr Leopold Berger, geboren 19.6.1908 und Frau Berta Berger, geboren 2.4.1932 räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 84/4 Garten, für welches in der Katastralgemeinde Peuerbach eine neue Einlage-Rechtsnachfolgern im Eigentum der je 23/100 Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 230 Katastralgemeinde Peuerbach das unentgeltliche und zeitlich unbegrenzte Geh- und Fahrtrecht über das Grundstück 84/4 Garten auf dem gemäß der beiliegenden Lage-skizze gekennzeichneten Grundstreifen ein, jedoch nur für folgende Zwecke: -----

- a) zur ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des im Punkt Elftens angeführten Teiles des Grundstückes 84/1 Garten, -----
- b) zur ordnungsgemäßen Wartung, Füllung und Reparatur des Öltanks, -----
- c) zur Durchführung von Außenreparaturen am Nebengebäude des Hauses Stefan-Fadingerstraße 12, welches im Wohnungseigentum der Ehegatten Alois und Luzia Rogger steht. -----

Die Ausübung dieses Geh- und Fahrtrechtes hat unter möglichster Schonung der Kultur des dienenden Grundstückes zu erfolgen und ist bei allfälligen Beschädigungen vom jeweiligen Fahrtberechtigten der durch die Ausübung des Geh- und Fahrtrechtes allenfalls herbeigeführte Schaden wieder zu beheben und der vorherige Zustand wieder herzustellen. -----

Herr Alois und Frau Luzia Rogger nehmen dieses Geh- und Fahrtrecht hiemit vertraglich an. -----

Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen

Anm.d.SV:

Das eingetragene Geh- und Fahrtrecht ist, lt. Schenkungsvertrag vom 07.08.1982 (TZ 1466/82) zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 84/4 (→ Teil der EZ 1098) einzuverleiben. Punkt „Fünftens“ impliziert, aus Sicht der SV, für den/die jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 84/1 (Teil der EZ 230) kein Geh- und Fahrtrecht auf der Nachbarliegenschaft (EZ 1098).

Bücherliche Lasten:

***** C *****

1 a 1466/1982

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 12
Schenkungsvertrag 1982-08-07 hins Gst 84/1 für Gst 84/4 in
EZ 1098

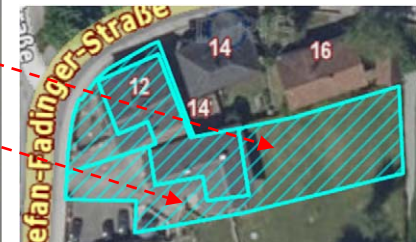
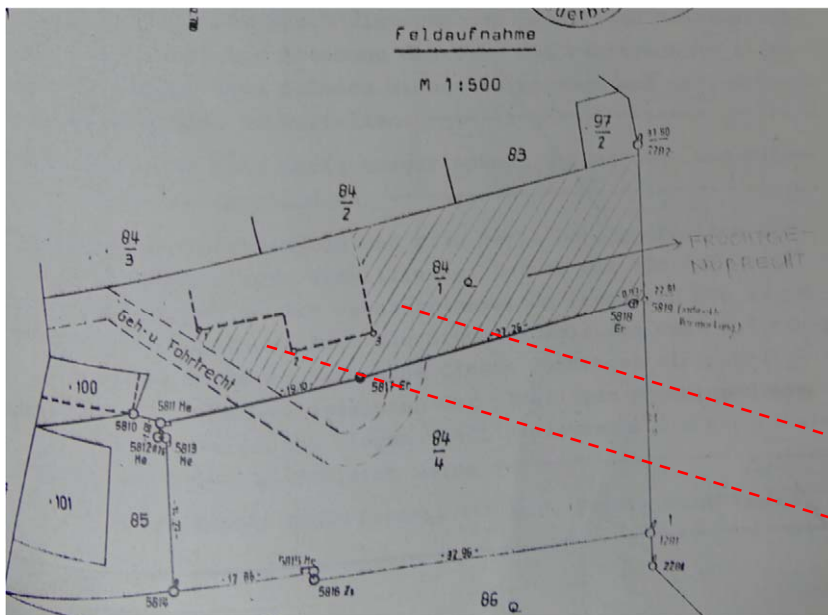
siehe oben (A-INr. 1 a)

2 auf Anteil B-LNR 7

a 1466/1982

FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt 11 Wohnungseigentumsvertrag
1982-08-07 hins Gst 84/1 für
Luzia Rogger 1961-01-26

b 1286/1989 VORRANG von LNR 6 vor 2

**Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen**

Elftens: Herr Leopold und Frau Berta Berger räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der je 27/100 Anteile am Grundstück 84/1 Garten Herrn Alois und Frau Luzia Rogger sowie deren Rechtsnachfolgern im Eigentum der je 23/100 Anteile an der Liegenschaft Einlagezahl 230 Katastralgemeinde Peuerbach, mit welchen das Wohnungseigentum an der Eigentumseinheit Nr.II im Nebengebäude verbunden ist, das unentgeltliche, uneingeschränkte und zeitlich unbegrenzte Fruchtgenußrecht an den je 27/100 Anteilen des in der beiliegenden Lageskizze gekennzeichneten Teiles des Grundstückes 84/1 Garten ein.

Herr Alois und Frau Luzia Rogger nehmen hiemit dieses Fruchtgenußrecht für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum der je 23/100 Anteile der Liegenschaft Einlagezahl 230 Katastralgemeinde Peuerbach vertraglich an.

Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen



Anm.d.SV:

Diese Fläche ist aus Sicht der SV somit der „Allgemeinfläche“ der gegenständlichen Wohnungseigentumseinheit W I „entzogen“.

Geldlasten werden nicht bewertet!

Außerbücherliche Rechte:

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte bekanntgegeben.

Außerbücherliche Lasten:

Eine Anfrage bei der Stadtgemeinde Peuerbach ergab, dass KEINE Abgaben-/Gebührenrückstände vorliegen:

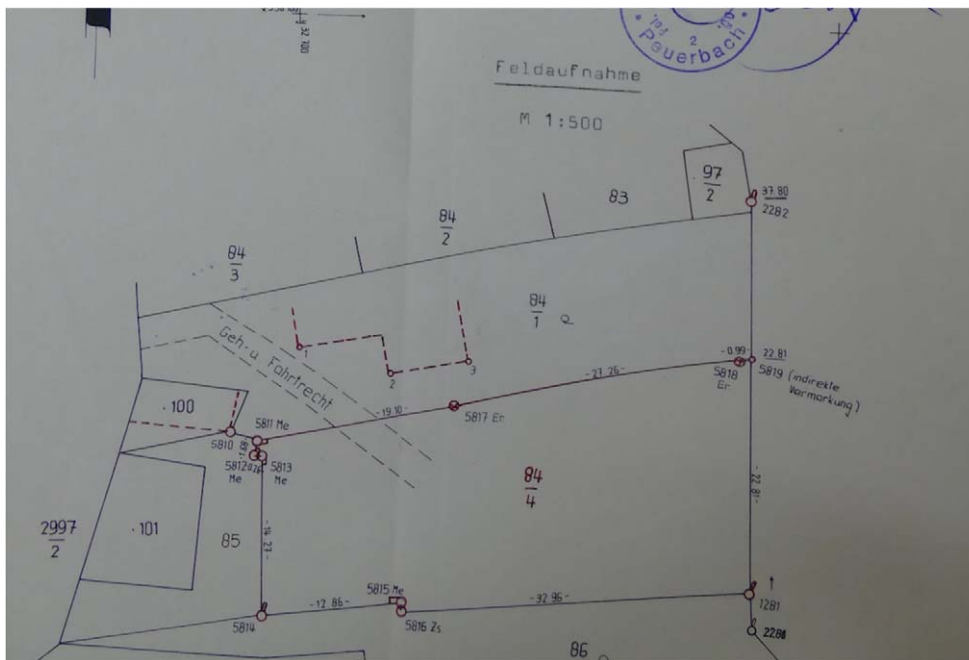
Seitens der Stadtgemeinde Peuerbach wird hiermit bestätigt, dass mit Stichtag 12.03.2024 bei den angeführten Liegenschaften keine offenen Abgabeforderungen bestehen.

Auszug Mail vom 18.03.2024

Es wurden keine außerbücherlichen Lasten bekanntgegeben.

02.09.02. EZ 1098**Bücherliche Rechte:**

***** A2 *****
 1 a 1466/1982 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 84/1 in
 EZ 230

Auszug Urkunde TZ 1466/1982:**Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen**Auszug Schenkungsvertrag vom 07.08.1982 (TZ 1466/82):

Zwölftens: Beide Vertragsteile räumen hiemit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 84/1 Garten den Geschenkgebern sowie deren Rechtsnachfolgern im Eigentum des neu zu bildenden Grundstückes 84/4 Garten das uneingeschränkte, unentgeltliche und zeitlich unbegrenzte Geh- und Fahrtrecht -- über den gemäß dem vorangeführten Lageplan mit "Geh- und Fahrtrecht" bezeichneten cirka zweieinhalb ---Meter breiten Streifen über das Grundstück 84/1 Garten ein. -----
 Die Geschenkgeber nehmen dieses Geh- und Fahrtrecht für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 84/1 Garten vertraglich an.-----

Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen

Bücherliche Lasten:

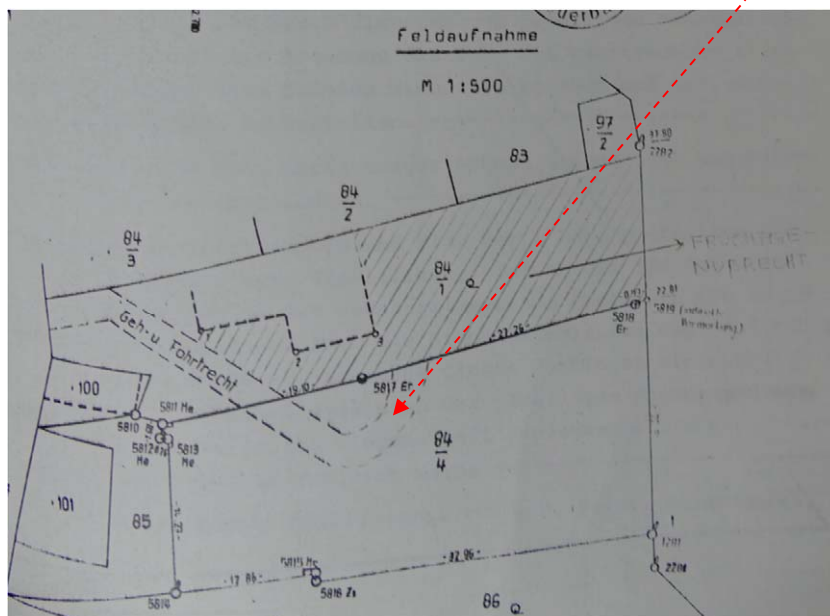
***** C *****

1 a 1466/1982

DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 13 Vertrag
1982-08-07 hins Gst 84/4 für EZ 230

siehe oben (A-INr. 1 a)

Dreizehtens: Zur Verdinglichung des vorangeführten Geh- und Fahrtrechtes erteilen hiemit Herr Leopold und Frau Berta Berger sowie Frau Luzia Rogger ihre ausdrückliche Einwilligung, daß ob der Liegenschaft Einlagezahl 230 Katastralgemeinde -- Peuerbach die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes gemäß Punkt Zwölftens dieses Vertrages hinsichtlich Grundstück 84/1 Garten zugunsten der jeweiligen Eigentümer des Grundstückes 84/4 Garten der Katastralgemeinde Peuerbach einverleibt werde. Hierüber wurde dieser Notariatsakt von mir, Notar, aufgenommen, den Parteien wörtlich vorgelesen, von denselben vollinhaltlich genehmigt und sohin von ihnen eigenhändig vor mir, Notar, unterfertigt. -----

**Kopie Urkundensammlung BG Grieskirchen****Geldlasten werden nicht bewertet!**

Außerbücherliche Rechte:

Es wurden keine außerbücherlichen Rechte bekanntgegeben.

Außerbücherliche Lasten:**Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Peuerbach:**

Eine Anfrage bei der Stadtgemeinde Peuerbach ergab, dass KEINE Abgaben-/Gebührenrückstände vorliegen:

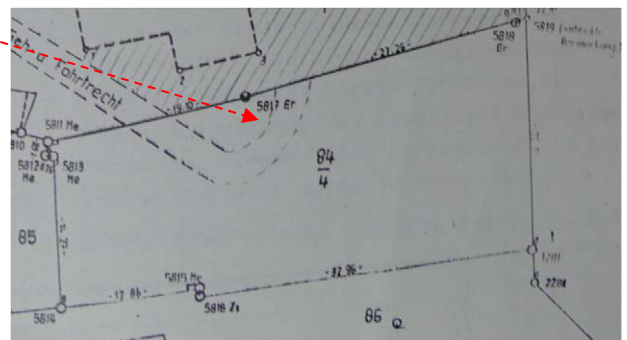
Seitens der Stadtgemeinde Peuerbach wird hiermit bestätigt, dass mit Stichtag 12.03.2024 bei den angeführten Liegenschaften keine offenen Abgabeforderungen bestehen.

Auszug Mail vom 18.03.2024

Öltank der Wohnungseigentumseinheit II der EZ 230:

Der Öltank der Wohnungseigentumseinheit II der EZ 230 befindet sich auf der Liegenschaft EZ 1098.

Der Öltank liegt im Bereich des Geh- und Fahrrechtes C-INr. 1 a (siehe oben).



Luftbild Kataster DORIS

Seitens der Stadtgemeinde Peuerbach wurden keine diesbezüglichen Unterlagen übermittelt.

Lt. Angabe des Verpflichteten, wurden diese Bauten in der Vergangenheit mit Zustimmung des Liegenschaftseigentümers des Grundstückes 84/4, Teil der EZ 1098, errichtet.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Lasten bekanntgegeben.

02.10. Verdachtsflächenkataster

02.10.01. EZ 230

Ergebnis

Information: Das Grundstück 84/1 in Peuerbach (44211) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 84/3 in Peuerbach (44211) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück .99 in Peuerbach (44211) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

02.10.02. EZ 1098

Ergebnis

Information: Das Grundstück 84/4 in Peuerbach (44211) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis

Information: Das Grundstück 85 in Peuerbach (44211) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka>

- Die Sachverständige hat keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeiten und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(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.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Wohnungseigentumsanteile, wie jene der Wohnungseigentumseinheit W I (EZ 230), werden – erfahrungsgemäß – vom jeweiligen Eigentümer genutzt oder stehen in Fremdnutzung (werden vermietet).

Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise werden in der Regel von deren Sachwerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt.

Der Wert des **Grund** und Bodens der EZ 230 sowie auch der EZ 1098 werden im **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden bei der Berechnung des Verkehrswertes nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertung EZ 230 - Wohnungseigentumseinheit W I

03.02.01. Bodenwert

Folgende „Wohnbau-Transaktionen“ konnten u.a. elektronisch ausgehoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m2	€/m2
1	10.06.2022	4722 Peuerbach KG Peuerbach, KGNr. 44211, EZ 1244, GStNr. 290	€ 90.000,00	1.106 m ²	€ 81,37/m ²
2	20.06.2022	Stifterstraße 11, 4722 Peuerbach KG Bruck, KGNr. 44201, EZ 641, GStNr. 462	€ 87.400,00	874 m ²	€ 100,00/m ²
3	04.04.2023	Vatershaimerstraße 12, 4722 Peuerbach KG Waasen, KGNr. 44215, EZ 521, GStNr. 5465/6	€ 72.000,00	960 m ²	€ 75,00/m ²
4	05.07.2023	Steinbruck 36, 4722 Steegen KG Steegen, KGNr. 44214, EZ 531, GStNr. 179	€ 50.000,00	743 m ²	€ 67,29/m ²
5	23.10.2023	4722 Peuerbach KG Peuerbach, KGNr. 44211, EZ 1196, GStNr. 302/2;302/3;304;305/1	€ 56.180,00	917 m ²	€ 61,26/m ²
6	01.12.2023	4722 Peuerbach KG Bruck, KGNr. 44201, EZ 866, GStNr. 276/7	€ 90.000,00	881 m ²	€ 102,16/m ²

Aufgrund der tw. hohen Volatilität der Grundstückspreise in den letzten Jahren, werden die erhobenen Vergleichspreise auf Basis der in der Zeitschrift Gewinn jährlich für ganz Österreich veröffentlichten Baulandpreise (unterteilt in Gemeinden) valorisiert. Für Peuerbach wurden folgende Wohnbau-Grundstückspreise veröffentlicht:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2	Anpassung [%]
2022	75	125	100,00	100
2023	75	125	100,00	100
2024	75	125	100,00	100

→ Die seitens der Zeitschrift Gewinn erhobenen und veröffentlichten Baulandpreise für Peuerbach sind seit 2022 unverändert.

Auf Basis der erhobenen Vergleichstransaktionen ergibt sich ein durchschnittlicher Grundstückspreis von € 81,18/m² (→ gerundet € 80,00/m²).

Der **Bodenwert** der Liegenschaften **EZ 230** wird sachverständig mit **€ 80,00/m²** bewertet.

Somit ergibt sich folgender Gesamtbodenwert:

Gesamtfläche EZ 230 1.067 m² à € 80,00 € 85.360,00

Der Gesamtbodenwert der Liegenschaft EZ 230. zum Bewertungsstichtag 12. März 2024, lasten- und kontaminierungsfrei , beträgt € 85.360,00
--

Bodenwertanteil Wohnungseigentumseinheit W I, d.s. 54/100 Anteile:

€ 85.360,00 : 100 x 54 = € 46.094,40

Der Bodenwertanteil der Wohnungseigentumseinheit W I, d.s. 54/100 Anteile, zum Bewertungsstichtag 12. März 2024, lasten- und kontaminierungsfrei , beträgt € 46.094,40

03.02.02. Sachwertverfahren

- Bei der gegenständlichen Wohnungseinheit I handelt es sich de facto um ein „eigenständiges Wohnhaus“.
- Bei der Bewertung wird von einer Nachnutzung als „Wohnhaus“ (ohne gewerbliche Nutzung) ausgegangen.
- Weiters wird davon ausgegangen, dass die jeweiligen Eigentümer der Wohnungseigentumseinheiten (W I und W II) für die Erhaltung der Objekte, so wie vom Verpflichteten angegeben, selbst verantwortlich sind. Im Wohnungseigentumsvertrag wurden diesbezüglich keine Regelungen getroffen (siehe Anhang).
- Es werden keine Rückbaukosten im Hinblick auf allfällige Grenzüberbauungen (z.B. Gartenhütte) berücksichtigt.

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern, wie dem gegenständlichen, liegt bei 70 Jahren.

Unter Berücksichtigung

- des Urbaus (*lt. Angabe des Verpflichteten*) im Jahr 1629 (*diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt*),
- der Umbaumaßnahmen in den 1990er Jahren sowie
- des Erhaltungszustandes am Tag der Befundaufnahme

wird von einer **wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren** ausgegangen.

Auf Basis einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 20 Jahren ergibt sich eine lineare Wertminderung von 71 %.

Für die Außenanlagen werden 8 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für die „nicht fertiggestellten“ Bauleistungen sowie für den rückgestauten Reparaturaufwand, u.a.

- Absturzsicherungen (Stiege, Balkon)
- Fertigstellungsarbeiten im 1. OG
- Malerarbeiten
- Fenster
- etc.

werden 20 % des Bauzeitwertes als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Anm. d. SV:

Es wurden keine zusätzlichen Kosten im Hinblick auf

- *allfällig notwendige Maßnahmen hinsichtlich „Brandschutz“ – diesbezüglich ist eine Begutachtung durch einen Brandschutzfachmann notwendig, berücksichtigt.*

Bei der Bewertung wird von einem funktionsfähigen Zustand der vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen ausgegangen.

Bei der Bewertung wird von den gerundeten Nutzflächen lt. Einreichplan 1995 ausgegangen.

fiktive Lebensdauer:	70 Jahre
wirtschaftl. Restnutzungsdauer	20 Jahre
Baukosten EG Wohnen (inkl. USt.)	€ 2.400,00/m²
Baukosten EG Technik/Keller (inkl. USt.)	€ 1.400,00/m²
Baukosten 1. OG Wohnen (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m²
Baukosten 1. OG Nebenräume (inkl. USt.)	€ 1.700,00/m² („fiktiv fertig“)
Baukosten 2. OG Wohnen (inkl. USt.)	€ 2.800,00/m²
Baukosten Garage	€ 1.200,00/m²
Außenanlagen	+8 % der Herstellkosten
„Wertminderung Zustand“	-20 % der Herstellkosten
Lineare Alterswertminderung	-71 %

Netto-Nutzfl. EG Wohnen	47 m²	2.400 €/EH	112.800,00
Netto-Nutzfl. EG Nebenr.	34 m²	1.400 €/EH	47.600,00
Netto-Nutzfl. 1. OG Wohnen	58 m²	2.800 €/EH	162.400,00
Netto-Nutzfl. 1. OG Nebenr.	48 m²	1.700 €/EH	81.600,00
Netto-Nutzfl. 2. OG	113 m²	2.800 €/EH	316.400,00
Garage	14 m²	1.200 €/EH	16.800,00
Herstellkosten "fiktiv fertig"			737.600,00
Außenanlagen		8%	59.008,00
Gesamtherstellkosten "fiktiv fertig"			796.608,00
Wertmind. Alter		-71%	-565.591,68
Bauzeitwert „fiktiv mangelfrei“			231.016,32
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-20%	-46.203,26
Bauzeitwert „im Zustand“			184.813,06
anteiliger geb. Bodenwert			46.094,40
Sachwert fiktiv bestandsfrei			230.907,46

03.02.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Rechte:

***** A2 *****
 1 a 1466/1982 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 84/4 in
 EZ 1098

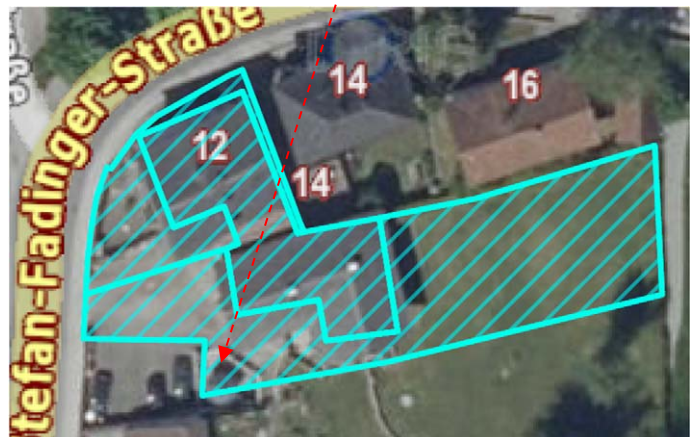
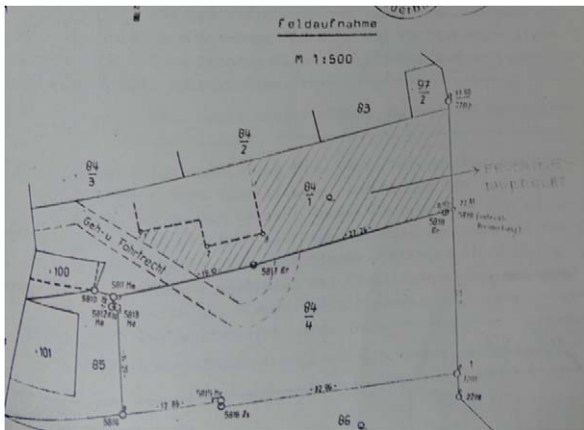
Wert des Geh- und Fahrtrechtes A2-INr. 1 a an Gst. 84/4 in EZ 1098 für EZ 230:

€ 0,00

Bücherliche Lasten:

***** C *****
 1 a 1466/1982
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 12
 Schenkungsvertrag 1982-08-07 hins Gst 84/1 für Gst 84/4 in
 EZ 1098

Das Geh- und Fahrtrecht verläuft im Bereich des Grundstückes 84/1:



Somit betrifft es eine Fläche von ca. 60 m² (behelfsweise über die Messfunktion in der DORIS ermittelt – ca. 24 m Länge / 2,5 m Breite):



Im Vorplatzbereich (Allgemeinfläche) ergibt sich dadurch eine Einschränkung bei zukünftigen gestalterischen/baulichen Maßnahmen. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 30 % des Bodenwertes der betroffenen Fläche berücksichtigt:

$$€ 80,00 \times 0,3 \times 60 \text{ m}^2 = € 1.440,00$$

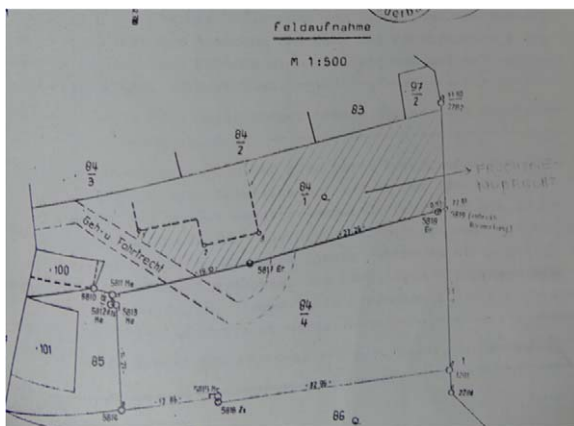
Der anteilige Wert der Last des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst. 84/2, d.s. 54/100 Anteile, beträgt:

$$€ 1.440,00 : 100 \times 54 = € 777,60$$

Der anteilige Wert der Last des Geh- und Fahrtrechtes C-INr. 1 a an Gst. 84/1, für Wohnungseigentumseinheit W I, d. s. **54/100 Anteile**, beträgt, gerundet: **€ 800,00**

2 auf Anteil B-LNR 7
 a 1466/1982
 FRUCHTGENUSSRECHT gem Pkt 11 Wohnungseigentumsvertrag
 1982-08-07 hins Gst 84/1 für
 Luzia Rogger 1961-01-26
 b 1286/1989 VORRANG von LNR 6 vor 2

Das Fruchtgenussrecht der Wohnungseigentumseinheit W II im Bereich des Grundstückes 84/1, EZ 230, betrifft eine Fläche von ca. 450 m²:



Diese Fläche ist dem Eigentümer der Wohnungseinheit W I zur Gänze „entzogen“.

Grundstücksfläche EZ 230 gesamt:	1.067 m ²
abzüglich Fläche „Fruchtgenussrecht“	<u>-450 m²</u>
	617 m ²

Gesamtfläche EZ 230	1.067 m ² à € 80,00	€ 85.360,00
abzüglich „Fläche Fruchtgenussrecht“	450 m ² à € 80,00	<u>-€ 36.000,00</u>
Fläche „gemeinsame Nutzung (inkl. Last)“	617 m ² à € 80,00	€ 49.360,00

→ anteiliger Bodenwert W I (54/100 Anteile): € 49.360,00 : 100 x 54 = € 26.654,40
 Somit ermittelt sich der Wert der Last des Fruchtgenussrechtes C-INr. 2 a wie folgt:



anteiliger Bodenwert „lastenfrei“ (siehe Punkt 03.02.01):	€ 46.094,40
abzügl. anteiliger Bodenwert „inkl. Last Fruchtgenussrecht W II“	<u>-€ 26.654,40</u>
	€ 19.440,00

Der Wert der Last des Fruchtgenussrechtes C-INr. 2 a an Gst. 84/1, für Wohnungseigentumseinheit W II, beträgt, gerundet:	€ 19.000,00
--	--------------------

Geldlasten werden nicht bewertet!

03.03. Bewertung EZ 1098

03.03.01. Bodenwert

Siehe Punkt 03.02.01.

Auf Basis der erhobenen Vergleichstransaktionen ergibt sich ein durchschnittlicher Grundstückspreis von € 81,18/m².

Aufgrund der Konfiguration der Liegenschaft und der (beengten, 2,5 m breiten, und steilen) Zufahrtsmöglichkeit zum Grundstück 84/4 wird ein Abschlag von 10 % berücksichtigt.

$$€ 81,18/m^2 - 10 \% = € 73,06/m^2 \text{ (} \rightarrow \text{ gerundet € 70,00/m}^2 \text{)}.$$

Der **Bodenwert** der Liegenschaften **EZ 1098** wird sachverständig mit **€ 70,00/m²** bewertet.

Somit ergibt sich folgender Gesamtbodenwert:

Gesamtfläche EZ 1098	984 m ² à € 70,00	€ 68.880,00
----------------------	------------------------------	-------------

Der Gesamtbodenwert der Liegenschaft EZ 1098 , zum Bewertungsstichtag 12. März 2024 , lasten- und kontaminierungsfrei , beträgt	€ 68.880,00
---	--------------------

Die Erfahrung zeigt, dass ein allfälliger Käufer die vorhandenen Außenanlagen

- befestigte Parkplätze auf Grundstück Nr. 85
- Maschendrahtzaun im Bereich des Süd-Westeckes des Grundstückes 84/4
- vorhandene Stützmauern

mit € 0,00 einpreisen würde.

Der Wert der Liegenschaft EZ 1098 , zum Bewertungsstichtag 12. März 2024 , lasten- und kontaminierungsfrei , beträgt, gerundet,	€ 69.000,00
--	--------------------

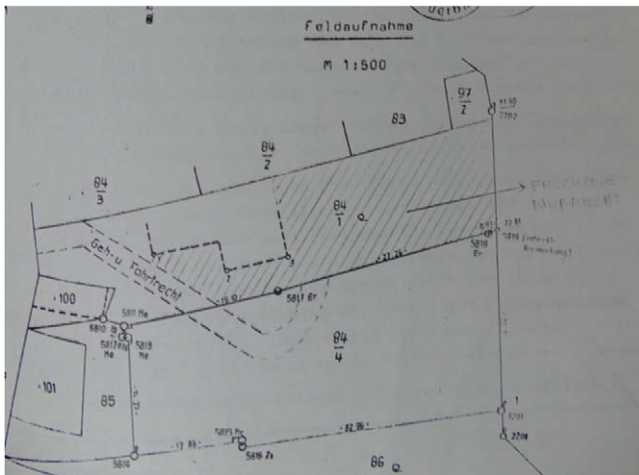
03.03.02. Bewertung Rechte und Lasten**Bücherliche Rechte:**

***** A2 *****
 1 a 1466/1982 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 84/1 in
 EZ 230

Wert des Geh- und Fahrtrechtes A2-INr. 1 a an GSt. 84/1 in EZ 230: € 0,00

Bücherliche Lasten:

***** C *****
 1 a 1466/1982
 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 13 Vertrag
 1982-08-07 hins GSt 84/4 für EZ 230



Das Geh- und Fahrtrecht verläuft im Bereich des Grundstückes 84/4
 Somit betrifft es eine Fläche von ca. 60 m² (behelfsweise über die Messfunktion in der DORIS
 ermittelt – ca. 25 m Länge / 2,5 m Breite = 62,5 m² → gerundet ca. 60 m²):

Die Lage des Geh- und Fahrtrechtes schränkt die Planung einer Bebauung auf der
 Liegenschaft wesentlich ein. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 80 % des
 Bodenwertes der betroffenen Fläche berücksichtigt:

$$€ 70,00 \times 0,8 \times 60 \text{ m}^2 = € 3.360,00 \rightarrow \text{gerundet } € 3.400,00$$

Wert der Last des Geh- und Fahrtrechtes C-INr. 1 a für GSt. 84/1:

€ 3.400,00

Außerbücherliche Last „Öltank“:

Der Öltank der Wohnungseigentumseinheit W II der angrenzenden Liegenschaft EZ 230 befindet sich im Bereich der vom Geh- und Fahrrecht betroffenen Fläche.

In der Vergangenheit, vermutlich im Zuge der Errichtung des Öltanks, wurde auf der gegenständlichen Liegenschaft eine Stützmauer errichtet.

Seitens der Stadtgemeinde Peuerbach wurden keine diesbezüglichen Unterlagen übermittelt.

Lt. Angabe des Verpflichteten, wurden diese Bauten in der Vergangenheit mit Zustimmung des Liegenschaftseigentümers des Grundstückes 84/4, Teil der EZ 1098, errichtet.

Die vom Geh- und Fahrrecht und vom vorhandenen Öltank „belastete“ Fläche beträgt ca. 105 m².

D.h., es sind, zusätzlich zur Fläche „Geh- und Fahrrecht“ noch weitere ca. 45 m² „betroffen“ (behelfsweise über die Flächenfunktion in der DORIS ermittelt).



Die Lage des Öltanks schränkt die Planung einer Bebauung/Bepflanzung auf der Liegenschaft zusätzlich zum Geh- und Fahrrecht ein. Dieser Umstand wird mit einem Abschlag von 80 % des Bodenwertes der (zusätzlich zum Geh- und Fahrrecht) betroffenen Fläche berücksichtigt:

$$€ 70,00 \times 0,8 \times 45 \text{ m}^2 = € 2.520,00 \rightarrow \text{gerundet } € 2.500,00$$

Wert der außerbücherlichen Last „Öltank“:
--

€ 2.500,00

Geldlasten werden nicht bewertet!

04. Verkehrswertermittlung

04.01. EZ 230 – Wohnungseigentumseinheit W I

Siehe Punkt 03.02.

Aufgrund der Nachfrage nach sog. „Bastlerhäusern“ und der Tatsache, dass der ermittelte Sachwert der Wohnungseigentumseinheit W I in einem Preissegment liegt, das stark nachgefragt wird, wird diesbezüglich keine weitere Marktwertanpassung mehr vorgenommen. Der ermittelte Sachwert entspricht dem Verkehrswert:

Sachwert € 230.907,46 = Verkehrswert → gerundet € 231.000,00

Der **Verkehrswert** des **Liegenschaftsanteils Wohnungseigentumseinheit W1, 54/100 Anteile, B-INr. 7, KG 44211 Peuerbach, EZ 230, lasten- und kontaminierungsfrei**, wird zum **Bewertungsstichtag 12. März 2024** mit (gerundet) **€ 231.000,00** bewertet.

Bücherliche Rechte und Lasten:

- | | |
|---|--------------------|
| • Wert der Last des Geh- und Fahrtrechtes A2-INr. 1 a
an Gst. 84/4 in EZ 1098 für EZ 230: | € 0,00 |
| • Der anteilige Wert des Geh- und Fahrtrechtes C-INr. 1 a an Gst. 84/1, für Wohnungseigentumseinheit W I, d. s. 54/100 Anteile , beträgt, gerundet: | € 800,00 |
| • Der Wert der Last des Fruchtgenussrechtes C-INr. 2 a an Gst. 84/1, für Wohnungseigentumseinheit W II, beträgt, gerundet: | € 19.000,00 |

04.02. EZ 1098

Siehe Punkt 03.03.

Der Bodenwert wurde mittels Vergleichswertverfahren ermittelt.
Der ermittelte Bodenwert entspricht dem Verkehrswert:

Bodenwert € € 68.880,00 = Verkehrswert → gerundet € 69.000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 1098, KG 44211 Peuerbach, B-INr. 1 und 2, lasten- und kontaminierungsfrei**, wird zum **Bewertungsstichtag 12. März 2024** mit (gerundet) **€ 69.000,00** bewertet.

Bücherliche Rechte und Lasten:

- | | |
|--|------------|
| • Wert des Geh- und Fahrrechtes A2-INr. 1 a an Gst. 84/1 in EZ 230: | € 0,00 |
| • Wert der Last des Geh- und Fahrrechtes C-INr. 1 a für Gst. 84/1: | € 3.400,00 |

Außerbücherliche Last:

- | | |
|---|------------|
| • Wert der außerbücherlichen Last „Öltank“: | € 2.500,00 |
|---|------------|

05. Zusammenfassung

Der **Verkehrswert** des **Liegenschaftsanteils Wohnungseigentumseinheit W1, 54/100 Anteile, B-INr. 7, KG 44211 Peuerbach, EZ 230, lasten- und kontaminierungsfrei**, wird zum **Bewertungstichtag 12. März 2024** mit (gerundet)

€ 231.000,00

bewertet.

Bücherliche Rechte und Lasten:

- **Wert der Last des Geh- und Fahrrechtes A2-INr. 1 a**
an Gst. 84/4 in EZ 1098 für EZ 230: € 0,00
- **Der anteilige Wert des Geh- und Fahrrechtes C-INr. 1 a** an Gst. 84/1, für
Wohnungseigentumseinheit W I, d. s. **54/100 Anteile**, beträgt, gerundet: € 800,00
- **Der Wert der Last des Fruchtgenussrechtes C-INr. 2 a** an Gst. 84/1, für
Wohnungseigentumseinheit W II, beträgt, gerundet: € 19.000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft **EZ 1098, KG 44211 Peuerbach, B-INr. 1 und 2, lasten- und kontaminierungsfrei**, wird zum **Bewertungstichtag 12. März 2024** mit (gerundet)

€ 69.000,00

bewertet.

Bücherliche Rechte und Lasten:

- **Wert des Geh- und Fahrrechtes A2-INr. 1 a** an Gst. 84/1 in EZ 230: € 0,00
- **Wert der Last des Geh- und Fahrrechtes C-INr. 1 a** für Gst. 84/1: € 3.400,00

Außerbücherliche Last:

- **Wert der außerbücherlichen Last „Öltank“:** € 2.500,00

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 14. Juni 2024

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- | | |
|---|--|
| (1) Katasterplan EZ 230 (1 Seite) | (5) Wohnungseigentumsvertrag (7 Seiten) |
| (2) Bauakt 1995 (22 Seiten) | (6) Fotobeilage EZ 230 (209 Fotos – 35 Seiten) |
| (3) Baubewilligung Ölheizung (3 Seiten) | (7) Katasterplan EZ 1098 (1 Seite) |
| (4) Baubewilligung Stützmauer 1967 (5 Seiten) | (8) Fotobeilage EZ 1098 (41 Fotos – 7 Seiten) |

Das Gutachten besteht aus 79 + 81 = 160 Seiten