



An das  
Bezirksgericht Vöcklabruck  
Ferdinand Öttl-Straße 12  
4840 Vöcklabruck

Geschäftszahl: 67 FAM 23/22h - 9

## SCHÄTZUNG

Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft **EZ 1074**, Grundstück 1542/3, **Grundbuch 50322 Trattberg, BLNr 1 und 2**, Bezirksgericht Vöcklabruck, mit der Anschrift **4849 Puchkirchen am Trattberg, Staudach 24**.

### **Auftrag:**

Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 5  
Mag. Stefanie Heitzeneder, Richterin  
Gerichtsauftrag vom 01.12.2022  
eingelangt beim SV am 19.12.2022

### **Betreibende Partei:**

Christian Geyer  
geb. 24.03.1984  
Höllersberg 4/2  
4872 Neukirchen an der Vöckla

### vertreten durch

Christof SILMBROTH  
Betriebsstraße 13/2. OG  
4844 Regau  
Tel.: 07672/21 800, Fax: 07672/21 800-28

### **Verpflichtete Partei:**

Heidemarie Geyer  
geb. 23.03.1986  
Staudach 24  
4849 Puchkirchen am Trattberg

### vertreten durch

Gregor WINKELMAYR  
Renngasse 6-8, Top 506  
1010 Wien  
Tel.: 532 21 07-0, Fax: 532 21 07-99

### **Wegen:**

§§ 81 – 96 EheG

### **Stichtag der Schätzung:**

11.01.2023 Tag der Besichtigung

## B E F U N D

### **Liegenschaftsbezeichnung:**

Einfamilienhaus

### **Besichtigung:**

Die Liegenschaft wurde am 11.01.2023 in Anwesenheit von Herrn Christian Geyer und dessen Rechtsvertretung Mag. Christof Silmbroth, Herrn Hermann Geyer (Vater), Herrn Roland Hörmann (Freund), Frau Heidemarie Geyer und derer Rechtsvertretung MMag. Gregor Winkelmayr, Bmst. Dipl-HTL-Ing. Rudolf Stadler (SV Büro Stadler) und Bmst. DI. (FH) Gernot Stadler SV besichtigt. Die Anwesenden haben dem SV diverse Auskünfte erteilt.

### **Bewertungsgrundlagen:**

Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Gutachtens vorbehalten.

- a) Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 11.12.2022.
- b) Katasterplanauszug vom 09.12.2022.
- c) Flächenwidmungsplanauszug vom 12.12.2022.
- d) Erhebungen auf dem Gemeindeamt Puchkirchen/Trattberg.
- e) Einreichplan „Neubau Wohnhaus“ der Fa. EW Bau vom 14.02.2011 mit Genehmigungsvermerk vom 10.03.2011.  
Energieausweis vom 14.02.2011.  
Baubewilligung vom 10.03.2011.  
Baufertigstellungsanzeige vom 03.02.2012.
- f) Kaufvertrag des öffentlichen Notars Dr. Wolfgang Gebetsberger mit der Tagebuchzahl 5739/2010.
- g) Dienstbarkeitsvertrag des öffentlichen Notars Dr. Wolfgang Gebetsberger mit der Tagebuchzahl 22478/2013.
- h) Gerichtsakt 67 FAM/22h-11 eingelangt per Post am 19.12.2022 und an das Bezirksgericht Vöcklabruck am 22.12.2022 retourniert.
- i) Gutachten der Liegenschaft Einfamilienhaus von der Frau SV Gabriele Ström vom 20.01.2022; dem SV anlässlich der Befundaufnahme am 11.01.2023 von Herrn Geyer ausgehändigt.
- j) Markwertanalyse der Fa. Remax vom 07.11.2022 für Wohnhaus (Einfamilien-Wohnhaus); dem SV anlässlich der Befundaufnahme am 11.01.2023 von Herrn Geyer ausgehändigt.
- k) Mängelliste von Frau Heidemarie Geyer; anlässlich der Befundaufnahme am 11.01.2023 dem SV ausgehändigt.

- l) Vergleichswerte der Kaufpreissammlung des Finanzamtes Vöcklabruck.
- m) Angebots- und Kaufpreisdatenbank des SV.
- n) Aufmassskizzen vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines.
- o) Fotos vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines.

#### **Literatur:**

- Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 15.07.2019
- Ross Brachmann Holzner  
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 29. Auflage
- Stabentheiner  
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kranewitter  
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, 2017
- Sachverständige Heft 3/2022  
Empfehlungen für Herstellungskosten 2022
- Zeitschrift GEWINN-Grundstückspreisübersicht 5/2021
- Statistik Austria Baugrundstückspreise 2021
- Immobilienpreisspiegel der WKO

#### **Beilagen (Anhang):**

- Beilage A1: Grundriss Kellergeschoss
- Beilage A2: Grundriss Erdgeschoss
- Beilage A3: Grundriss Obergeschoss
- Beilage B1: Katasterplanauszug
- Beilage B2: Lageplan Dachflächenwasserkanal und Kellerentwässerung  
für die Nachbarliegenschaft
- Beilage B3: Lageplan Abwasserkanalleitung für Nachbarliegenschaften
- Beilage C: Flächenwidmungsplanauszug
- Beilage D: Grundbuchsauszug
- Beilage E: Berechnung der Nutzflächen
- Beilage F1 – F3: Fotodokumentation

Alle Beilagen bilden einen integrativen Bestandteil des Gutachtens.

**ANMERKUNGEN:**

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechend großen **Bandbreite nach oben oder nach unten zu sehen**. Die Bandbreite ist abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Das Gutachten **basiert auf den vorgelegten Unterlagen** und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, **der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung** wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG), wird im Befund angeführt. Bei Nichtvorhandensein wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen. Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss der Eigentümer der Liegenschaft einen Energieausweis erstellen lassen.

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst **besichtigen**, um sich ein eigenes Bild zu machen.

Beurteilt wurden ausschließlich **Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage** darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.

Es wurden keine **Baustoff- und Bauteilprüfungen** vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch **vorhandenen Fahrnisse**, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. Lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

Ob auf den Liegenschaften **Förderungen** haften wurde nicht überprüft.

Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbucheintragungen im A2 und C Blatt – **Rechte und Lasten** - als bewertungsneutral angesehen. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Werte inklusive der **Umsatzsteuer** angesetzt.

**Grundbuchsdaten (siehe auch Beilage D Grundbuchauszug):**

EZ 1074

KG 50322 Trattberg

Letzte TZ 6927/2020

**A1 – Blatt:**

Gst.-Nr.	1542/3	GST-Fläche	(* 942) Änderung in Vorbereitung
		Bauf. (10)	129 m <sup>2</sup>
		Gärten (10)	<u>813 m<sup>2</sup></u>
			942 m <sup>2</sup>
			=====

**A2 – Blatt:**

Zu bewertende grundbücherliche Rechte:  
keine bewertungsgegenständlichen Rechte eingetragen.

**B – Blatt:**

Anteil 1/2

Christian Geyer, geb. 1984-03-24

Piesdorf 7

4851 Gampern

Anteil 1/2

Heidemarie Geyer, geb. 1986-03-23

Piesdorf 7

4851 Gampern

**C – Blatt:**

Zu bewertende grundbücherliche Lasten:

1 a 5739/2010 DIENSTBARKEIT der Kanalleitung gem Pkt XI Kaufvertrag 21.09.2010  
hins Gst 1542/3 für Gst 1542/1

*Laut Planskizze des Vertrages (Anhang B2) verlaufen mitten über die bewertungsgegenständliche Liegenschaft von Südwesten nach Nordosten zwei Kanalstränge (Dachflächenwasserkanal ca. 15 m Länge und Kellerentwässerung ca. 20 m Länge) des Nachbarhauses Staudach 24. Laut Auskunft von Frau und Herrn Geyer befinden sich unter dem Haus keine Entwässerungsleitungen.*

*Die Dienstbarkeiten der beiden Kanalleitungen sind wertbeeinflussend.*

5 a 22478/2013 DIENSTBARKEIT der Abwasserkanalleitung gem Pkt IV Dienstbarkeitsvertrag 2013-09-26 hins Gst 1542/3 für Gst 1542/7

*Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verläuft parallel zur südwestlichen Grundgrenze eine Abwasserkanalleitung mit einer Länge von ca. 50 m (siehe Anhang B3). Die Dienstbarkeit ist wertbeeinflussend.*

6 a 22478/2013 DIENSTBARKEIT der Abwasserkanalleitung gem Pkt VI Dienstbarkeitsvertrag 2013-09-26 hins Gst 1542/3 für Gst 1542/5

*Auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft verläuft parallel zur südwestlichen Grundgrenze eine Abwasserkanalleitung mit einer Länge von ca. 50 m (siehe Anhang B3). Die Dienstbarkeit ist wertbeeinflussend.*

Außerbücherliche Rechte und Lasten: keine bekannt

**Grundstücksbeschreibung:**

Grundstücksgröße: EZ 1074 / 942 m<sup>2</sup>

Flächenwidmung: Dorfgebiet

Umgebungsgrundstücke: Im Nordosten grenzt die tieferliegende Aufschließungsstraße Staudach und daran Grünland an.  
Im Südosten grenzt Wiese bzw. Dorfgebiet an.  
Im Südwesten grenzt die Aufschließungsstraße und daran Dorfgebiet mit landwirtschaftlichen Gebäuden und Wohnhäusern an.

Gefahrenzone: keine bekannt

Geogenes Baugrundrisiko: keines bekannt

Störfaktoren: keine; allenfalls die Aufschließungsstraße Staudach

Funksender: Der nächste Mobilfunksender befindet sich im südlichen Bereich der Ortschaft Puchkirchen in einer Entfernung von ca. 1400 m zur Liegenschaft.  
Station 1: GSM, UMTS, LTE Sendeleistung 100-120 W

Bebauungsplan: keiner vorhanden

Weitere Bebauungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstückes und der angrenzenden Grundstücke nach den Bestimmungen der O.Ö. Baugesetzgebung, des Bebauungsplans und der Straßengesetzgebung.

**Lagebeschreibung:**

Die Liegenschaft liegt in einem kleinen Dorfgebiet ca. 1,60 km südöstlich vom Ortszentrum der Gemeinde Puchkirchen/Trattberg. Als Umgebungsbebauung bestehen Wohnhäuser bzw. landwirtschaftliche Objekte in offener Bauweise.

Die Verkehrserschließung ist über die Aufschließungsstraße Staudach gegeben.

Die Liegenschaft ist ausreichend besont.

**Maße, Form und Topographie:**

Die gegenständliche Liegenschaft hat eine längliche vieleckige Grundrissform und grenzt an den beiden Längsseiten an die Staudachstraße. Der Grundstückskörper hat eine größte Längserstreckung von Nordwesten nach Südosten von ca. 61 Meter und beträgt die größte Ausdehnung von Nordosten nach Südosten ca. 23 Meter.

Die Liegenschaft liegt auf einem von Südwesten nach Nordosten abfallenden Hang.

**Infrastruktur:**

Der Struktur der Gemeinde Puchkirchen/Trattberg entsprechend, kann die Lage der Liegenschaft als gute Wohnlage außerhalb des Ortsgebietes bezeichnet werden und weist hinsichtlich der Erreichbarkeit diverser infrastruktureller Einrichtungen der Gemeinde eine Reihe von Merkmalen eines außerhalb des Ortszentrums gelegenen Grundstückes auf.

Der Ortskern von Puchkirchen/Trattberg liegt ca. 1,60 km Nordwestlich. In Puchkirchen ist ein kleineres Kaufgeschäft vorhanden.

Auf Grund der Lage in der Gemeinde von Puchkirchen/Trattberg können auch sonstige öffentliche Einrichtungen (z.B. Kindergarten, Schulen, Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche, etc.) genutzt werden.

Die Bezirksstadt Vöcklabruck befindet sich in einer Entfernung von ca. 11,00 km.

Das Zentrum von Timelkam liegt in einer Entfernung von ca. 5,50 km.

Nächstgelegene Einkaufsmöglichkeiten sind in Ampflwang und Timelkam gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus) ist vorhanden. Schulbushaltestelle ist vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Wassergenossenschaft Staudach.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation.

Stromversorgung erfolgt über die Energie AG.

Fernwärmeanschluss ist nicht vorhanden.

Ferngasanschluss ist nicht vorhanden.

Kabel-TV Anschluss ist vorhanden (Glasfaserkabel vorhanden).

SAT-TV ist vorhanden.

Telefonanschluss ist vorhanden.

Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

Anliegerbeiträge (Gehsteig, Fahrbahn, etc.) sind bereits geleistet. Bei der Gemeinde Puchkirchen/Trattberg bestehen keine Abgabenrückstände.

**Abänderung der Baupläne:**

Das Wohnhaus entspricht weitestgehend dem Einreichplan vom 14.02.2011 mit Bewilligungsvermerk vom 10.03.2011 (siehe Anhang A1-A3 mit Eintragungen des SV).

Türaufgehrichtungen sind teilweise anders als planlich dargestellt.

Untergeschoss: Im Bereich des Vorplatzes ist in Richtung Nordwesten zur Hangsicherung eine winkelförmige Steinschichtung vorhanden. Die Außenstiege auf die Terrasse ist beim östlichen Hauseck gewendelt ausgeführt.

In der Garage ist die Trennwand zwischen Garage und Abstellraum nicht errichtet.

Erdgeschoss: Im WC ist keine Dusche vorhanden. Die Terrasse ist anders als planlich dargestellt ausgeführt (im Südosten größer und im Südwesten kleiner). Der Gehweg bzw. das Traufenpflaster entlang dem Haus verläuft auch im Nordwesten.

In der Speis ist eine Drehtür anstelle der Schiebetür vorhanden.

Die Trennwand zwischen Kinderzimmer und Wohnzimmer ist um 30 cm in Richtung Wohnzimmer versetzt – dadurch ist das Kinderzimmer etwas größer.  
Obergeschoss: Im Badezimmer ist die Dusche breiter - zu Lasten des WC's - errichtet.

### Allgemeine Beschreibung:

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein in den Hang eingeschnittenes dreigeschossiges (Unter-, Erd- und Obergeschoss) Einfamilienhaus. Im Nordosten verläuft die tieferliegende Richtung Nordwesten ansteigende Staudachstraße, welche den asphaltierten Vorplatz der Liegenschaft auf Kellergeschossniveau erschließt.

Der Hauseingang und das Garagentor der Doppelgarage befinden sich an der Nordostfassade auf Kellergeschossniveau und gelangt man von der Garage über eine Brandschutztür ebenfalls in den Windfang. Vom Vorraum aus führen halbgewendelte Stiegen in das Erdgeschoss und Obergeschoss. Eine Außentreppe mit Edelstahlgeländer entlang der Südostfassade erschließt die Terrasse im Erdgeschoss.

Im Kellergeschoss befinden sich die Räumlichkeiten Windfang, Vorraum, Technikraum und Garage.

Im Erdgeschoss befinden sich Küche/Essen, Speis, Wohnzimmer, Büro, WC/DU, Kinderzimmer und die Terrasse.

Im Obergeschoss befinden sich Gang, Bad, WC, Schlafzimmer, Schrankraum, Kinderzimmer 1, Kinderzimmer 2 und ein Balkon.

Die Hauptabmessungen des rechteckigen Hauptbaukörpers mit einem einspringenden Eck im Südwesten betragen lt. den Plandarstellungen 11,15 m x 9,65 m.

Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe im Gang erschlossen.

Das Dach ist als Walmdach mit Tonziegeln ausgeführt.

Das Wohnhaus ist in konventioneller Massivbauweise errichtet.

Die Beheizung des Wohnhauses erfolgt mittels Erdwärmepumpe. Die Flächenkollektoren und das Wärmepumpen-Außengerät sind im Bereich des nordwestlichen Grundstücks (Wiesenflächen auf Erdgeschossniveau) verlegt.

### Raumaufteilung:

Die Raumaufteilung mit der Flächenaufstellung ist im Anhang E zu finden.

**Baujahr:** Fertigstellungsanzeige 2012 / Alter: ca. 11 Jahre

**Bauweise:** Offene Bauweise

<b>Raumhöhen:</b>	<b>Wohnhaus</b>	<b>Garage</b>
Untergeschoss:	ca. 2,50 m	ca. 2,50 m
Erdgeschoss:	ca. 2,50 m	
Obergeschoss:	ca. 2,55 m	



**Baubeschreibung:****Rohbauteile:** (über die durchschnittliche techn. Lebensdauer)

Fundamente:	Stahlbeton – Bodenplatte mit Streifenfundamenten
Kellermauerwerk:	Außenwände Stahlbeton, Mauerwerk
Wände tragend:	Mauerwerk 25 cm
Zwischenwände:	Zwischenwandmauerwerk
Decke über KG:	Massivdecke (Elementdecke mit Aufbeton)
Decke über EG:	Massivdecke (Elementdecke mit Aufbeton)
Decke über OG:	Massivdecke (Elementdecke mit Aufbeton)
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl, Walmdach
Stiege UG-EG, EG-OG:	Massivstiege halbgewandelt, Tritt- und Setzstufen mit Fliesenbelag Außenstiege: Tritt- und Setzstufen mit keramischen Belag, Nirostgeländer
Dachbodenstiege:	Einschubtreppe
Rauchfang:	1 Rauchfang einzügig
Balkon im OG:	Plattenbelag; Holzgeländerkonstruktion
Terrasse im EG:	Natursteinplattenbelag; tlw. abgetrepptes Wind- und Sichtschutzmauerwerk

**Ausbauteile:** (unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)

Dachdeckung:	Tondachziegel anthrazit
Dachrinnen, Fallrohre:	Eisen verzinkt
Fassadenflächen:	20 cm Wärmedämmverbundsystem; im Sockelbereich Buntsteinputz
Innenwände:	verputzt und gefärbelt
Innendecken:	verputzt und gefärbelt
Fußböden:	UG: Fliesen, in der Garage Epoxidbeschichtung EG: Fliesen, Laminat OG: Fliesen, Laminat Dachboden: laut Auskunft ca. 40 cm Wärmedämmung und OSB-Platten als Gehbelag

Fenster:	Kunststoff-Alu Fenster (3-Scheiben); innen: Werzalithfensterbänke außen: Alufensterbänke
Sonnenschutz:	Raffstore elektromotorisch betrieben großteils vorhanden
Türen:	außen: Haustür: Alu-Kunststofftür mit Verglasungsfeld innen: Holztürblätter und Holztürstöcke; tlw. Glasfelder
Garage/Tore:	Deckensektionaltor elektromotorisch; Vordach; Waschbecken, Wasseranschluss, Starkstrom
Technikraum UG:	Waschbecken, Waschmaschine erhöht auf einem Podest
WC EG und OG:	Hänge-WC und Handwaschbecken vorhanden Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis H ca. 1,55 m
Bad OG:	Waschbecken, Eckbadewanne, Dusche bodeneben Boden: Fliesen Wände: Fliesen bis H ca. 1,55 m bzw. raumhoch
Heizung:	Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren; Wärmeabgabe über Fußbodenheizung; Fußbodenheizungsverteiler im Technikraum und im Schrankraum im OG
Warmwasser:	Mittels Erdwärme bzw. elektrisch
Heizungsinstallation:	Standardausführung
Sanitärinstallation:	Standardausführung
Elektroinstallation:	Standardausführung
Lifтанlagen:	keine Personenlifтанlagen
Sonstige Anlagen:	-----

#### **Gartenhütte / überdachter Sitzplatz mit Holzlager:**

Einfache Holzkonstruktion mit Pultdachkonstruktion und Plattenbelag. An der südöstlichen Rückseite befindet sich ein Holzlageranbau.

Abmessungen überdachter Sitzplatz ca. 3,00m x 3,00m x ca. 2,20m bzw. 260m Höhe.  
Holzlager mit Pultdach ca. 3,00m x 0,90m.

**Außenanlagen:**

- Einfriedungen:** Ligusterhecken entlang den Grundgrenzen; Herr Geyer erteilt die Auskunft, dass die südwestliche Grundgrenze ca. 50 cm außerhalb der Ligusterheckenbepflanzungs-Achse verläuft. Nordwestlich der asphaltierten Zufahrt ist eine Steinschichtung zur Hangsicherung vorhanden.
- Befestigte Flächen:** Der Vorplatz im Bereich vor nordöstlichen Fassade ist asphaltiert. Im Erdgeschoss ist eine Terrasse vorhanden und ist ein Gehweg (Traufenpflaster) um das Haus vorhanden.
- Parkplätze:** In der Doppelgarage bzw. auf dem Vorplatz.
- Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs:** Wiesenflächen mit div. Bepflanzungen, Pflanzbeete, kleinere Bäume, Strauch- und Buschwerk. Zur Hangsicherung und gärtnerischen Gestaltung sind kleinere Stützmauern vorhanden. Die Wiesenfläche im südöstlichen Bereich befindet sich in Hanglage.
- Sonstige Einbauten:** 300L Brauchwasserbehälter (Erdtank) mit elektrische Pumpe im Bereich des Stiegenantritts der Außentreppe; es ist eine unterirdische Leitung hinauf zur Terrasse im EG verlegt mit einer Anschlussmöglichkeit für Gartenbewässerungen. Laut Auskunft wird der Brauchwasserbehälter über das Regenrohr gespeist und verfügt dieser über einen Überlauf in den Sickerschacht, welcher wiederum über einen Überlauf in den Kanal verfügt.

**Notwendige Fertigstellungsarbeiten:**

Das Einfamilienhaus ist soweit fertiggestellt. Laut Auskunft wurde zuletzt die Terrassengestaltung mit dem Plattenbelag im Jahr 2020 hergestellt.

**Baumängel und Bauschäden:**

Das Einfamilienhaus mit der Garage befindet sich in einem dem Alter entsprechenden üblichen guten Zustand. Böden, Wände und Decken weisen übliche Rissbildungen, Unebenheiten, Verschmutzungen sowie mechanische Beschädigungen auf.

Laut Auskunft entwässert der asphaltierte Vorplatz auf das öffentliche Gut; laut Verhandlungsschrift vom 02.03.2011 sind diese auf eigenem Grund zu versickern.

Der helle Anstrich der Vordachuntersichten blättert umlaufend um das Haus ab.

Das Vordach im Bereich der Garage und des Hauseingangs weist Mängel auf und ist der Anschluss zum Wärmedämmverbundsystem mangelhaft ausgeführt.

Das Wärmedämmverbundsystem weist Mängel auf: Putzanschlüsse u.a. zu Fenster, Dachuntersichten, Außenstiege und Raffstorekästen, Abdichtungen von Steckdosen und Schaltern, Abdichtung Wasseranschluss, Sockelabschlussprofil, Risse tlw. bröckelt der Reibputz ab, tlw. Styropor sichtbar, mechanische Beschädigungen, der Reibputz weist Verschmutzungen und Algenbildungen auf.

Die Lamellen der Raffstore weisen tlw. leichte Hagelschäden auf (optische Mängel).

Fenster- und Fenstertüren: die Eindichtungen der Glasscheiben sind spröde.

Vor den Fenstertüren sind keine Entwässerungsrinnen vorhanden.

Die Blitzschutzdrähte sind tlw. nicht angeschlossen.

Wärmepumpe Außengerät: der Deckel des Außengeräts ist defekt und tritt Wasser ins Innere ein, sodass Anlagenteile verrostet und musste auch schon die Umwälzpumpe erneuert werden (Ersatzteile sind schwer erhältlich da es den Hersteller Fa. NEURA nicht mehr gibt).

Untergeschoss:

Garage: an den Garagenwänden sind zahlreiche Bohrlöcher vorhanden und ist die Deckenfärbelung mangelhaft. Bei den Elektroleerdosen neben der Tür fehlen Abdeckungen.

Erdgeschoss:

Kinderzimmer: der Bodenübergang im Türbereich weist mechanische Beschädigungen auf.

WC: im Bodenanschlussbereich weist eine Fliese einen Riss auf.

Obergeschoss:

Der Stiegenaustritt weist im Bodenübergangsbereich Überzähne auf.

Bei den Stiegen KG-EG und EG-OG fehlen die Handläufe.

Im Badezimmer weisen einige Wandfliesen in Bodennähe Sprünge bzw. Risse auf; auch in der Dusche, weshalb zu befürchten ist, dass bei der Abdichtung ebenfalls Mängel vorhanden sein könnten.

Im Bereich des Schrankraums und in den Kinderzimmern sind an den Wänden Rissbildungen vorhanden.

Anmerkung zur Erdwärmepumpe mit Flächenkollektoren: im nordwestlichen Gartenbereich sind die Flächenkollektoren ca. 1,30 m tief eingegraben, weshalb allfällige weitere Bebauungen dadurch erschwert möglich sind.

Nach Angabe der Eigentümer wurde das Gebäude weitgehend mit Eigenleistung errichtet.

## Mängelliste von Frau Heidemarie Geyer anlässlich der Befundaufnahme erhalten:

**Außenfassade:** Fassade bröckelt unterm Dach, über der Garage, ab

Sie löst sich stellenweise ab wie zum Beispiel beim Stiegenaufgang

Um die Fenster bröckelt sie stellenweise ab, sowie der Sockelputz bei den Türen

**Wärmepumpe:** Der Deckel ist defekt, Wasser tritt ins Innere, dies aber schon über mehrere Jahre

Aufgrund dessen rostet alles und 2020 musste die Umwälzpumpe getauscht werden

Ersatzteile sind kaum noch zu bekommen, da es die Firma Naura nicht mehr gibt

**Stiege und Terrasse:** Austritt von Kleber an der Stiege und Mauer

**Fenster:** Sämtliche Dichtungen an Türen und Fenster sind spröde, wie zum Beispiel im Wohnzimmer oder Kinderzimmer

Leichter Hagelschaden an den Raffstore im Wohnzimmer und den Kinderzimmern

Stufenloser Übergang zur Terrasse, Gefahr wegen Wasser

Wassereintritt vor ein paar Jahren im Stiegenhaus vom Keller ins Obergeschoss

**Kamin:** Risse, weil nicht genetzt wurde

Schimmel im Bad, zu viel Styropor (40 cm im Dachboden, 20cm Außenfassade)

Zersprungene Fliesen im Bad und WC im Erdgeschoss

### Instandhaltungsrückstau:

Die Liegenschaft mit dem Wohnhaus weist dem Alter entsprechend geringen Instandhaltungsrückstau auf.

- Siehe Baumängel und Bauschäden

**Bauausführung:** gut, weitestgehend Eigenleistung

**Bau- und  
Erhaltungszustand:** gut

Folgende Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbuarbeiten wurden durchgeführt:

- Wärmepumpe Außengerät: die Umwälzpumpe wurde erneuert

**Zubehör:** Kein Zubehör

**Energieausweis:** Energieausweis ist vorhanden.  
Flächenbezogener Heizwärmebedarf  $HWB_{ref} = 37,8 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

**Bodenverhältnisse (Bodenbelastung, Kontaminierung):**

Der Sachverständige weist darauf hin, dass Aussagen über die Bodenverhältnisse nur mittels eines eigenen Gutachtens zu treffen sind. Somit sind in der Bewertung mögliche Belastungen im Erdreich nicht berücksichtigt.

Im Gutachten kann somit auch keine Aussage über Feuchtigkeitsgehalt des Bodens oder die Höhe des Grundwasserspiegels getroffen werden. Weiters ist festzuhalten, dass die Liegenschaft nicht auf den Verlauf etwaiger im Erdreich verlegter Versorgungs- bzw. Entsorgungsleitungen oder sonstiger Leitungen untersucht wurde.

Mangels Vorliegen eindeutig sichtbarer Vermessungspunkte ist nicht eindeutig feststellbar, ob der Verlauf der Grenzen in der Natur mit dem Katasterstand übereinstimmt.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Nachstehend wird eine Abfrage im Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes dargestellt:

**Ergebnis für:**

Bundesland	Oberösterreich
Bezirk	Vöcklabruck
Gemeinde	Puchkirchen am Trattberg
Katastralgemeinde	Trattberg (50322)
Grundstück	1542/3

**Information:**

Das Grundstück 1542/3 in Trattberg (50322) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Das Grundstück 1542/3 ist im Verdachtsflächenkataster nicht verzeichnet.

**Mietverhältnisse:**

Laut Auskunft von Herrn Christian Geyer und Frau Heidemarie Geyer besteht kein Bestandsverhältnis (Vermietung).

## GUTACHTEN

Die nachfolgende Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem "**Liegenschaftsbewertungsgesetz - 1992**" BGBl. NR. 150 vom 19.3.1992 (in Kraft seit 1.7.1992).

Erläuterungen zur nachstehenden Bewertung:

**Verkehrswert:** Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen, Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

**Vergleichswertverfahren:** Dabei wird der Wert einer Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Sachen und geänderte Marktverhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

**Sachwertverfahren:** Dabei wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes der Außenanlagen, jedoch ohne Einrichtungsgegenstände, ermittelt. Eventuell vorhandenes Zubehör, das sind Einrichtungsgegenstände, welche mit dem Gebäude erd-, mauer-, niet- und nagelfest verbunden sind, wird im Gebäudeherstellungswert mit eingerechnet.

**Bodenwert:** Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften unter Berücksichtigung von Wertänderungen. Vorhandene Aufschließungskosten werden berücksichtigt.

**Bauwert:** Ermittlung des Herstellungswertes zum Bewertungsstichtag abzüglich technischer und wirtschaftlicher Wertminderung und abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Der Herstellungswert zum Bewertungsstichtag setzt sich zusammen aus Erfahrungswerten des Sachverständigen (Bauabrechnungen, Lohn- und Preisentwicklungsbeobachtung, Firmenauskünften sowie Fachbuchtabellen) und beinhaltet sämtliche Bauleistungen für die Gebäudeerrichtung einschließlich Planung, Bauleitung und sonstige Baunebenkosten.

**Außenanlagen:** Diese werden im Sachwertverfahren getrennt von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

**Ertragswertverfahren:** Es wird dabei der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt.

**Rohertrag:** Erträge die aus der tatsächlichen Bewirtschaftung der Sache oder von vergleichbaren Sachen erzielt werden können.

**Bewirtschaftungskosten:** Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Ausfallwagnis (Liquidationsbeträge) und Verwaltung der Sache nach tatsächlichen Aufzeichnungen oder statistischen Erfahrungsdaten. Die Abschreibung ist im Vervielfältiger der Kapitalisierungstabelle berücksichtigt.

**Reinertrag:** Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

## SACHWERTERMITTLUNG

### 1. Bodenwert:

Auf Grund der Erhebungen und Erkundigungen des Sachverständigen wurden in den letzten Jahren in der KG 50322 Trattberg in der Nähe der zu bewertenden Liegenschaft Grundstückspreise unverbauter Bauparzellen von ca. 40 €/m<sup>2</sup> bis ca. 60 €/m<sup>2</sup> erzielt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksbeschreibung im Befund wird der Grundstücks-Quadratmeternettopreis unter Abwägung der im Befund angeführten Vor- und Nachteile (Hangneigung etc.), mit Aufschließung, jedoch mit Berücksichtigung eines Bebauungsabschlages in der Höhe von 5 – 10 % gegenüber frei bebaubarer Grundstücke (Bauland) bewertet.

Gst.-Nr.	1542/3	Bauf. (10)	129 m <sup>2</sup>
		Gärten (10)	813 m <sup>2</sup>
			942 m <sup>2</sup>

$$942 \text{ m}^2 \quad \acute{a} \quad 50,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€ } 47.100,00$$

Aufschließungskosten sind im Boden- bzw. Bauwert enthalten	pauschal	€ -----
		€ 47.100,00

**BODENWERT** gerundet € **47.100,00**  
=====



## 2. Bauwert Einfamilienhaus:

Entsprechend der Befundaufnahme ergibt sich zum heutigen Bewertungsstichtag folgender Herstellungswert des Gebäudes inkl. Mehrwertsteuer. Dachkonstruktion bzw. nicht ausgebauter Dachraum, Balkone und überbaute Terrassen etc. sind in dem m<sup>2</sup>-Preis eingerechnet.

11,45 m <sup>2</sup>	Untergeschoss	à	i.M.	2800,00 €/m <sup>2</sup>	=	€	32.060,00	
58,79 m <sup>2</sup>	UG (Garage u. Nebenr.)	à	i.M.	1800,00 €/m <sup>2</sup>	=	€	105.822,00	
73,18 m <sup>2</sup>	Erdgeschoss	à	i.M.	2800,00 €/m <sup>2</sup>	=	€	204.904,00	
72,73 m <sup>2</sup>	Obergeschoss	à	i.M.	2800,00 €/m <sup>2</sup>	=	€	203.644,00	
							<u>€ 546.430,00</u>	
Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten								
lt. Befundaufnahme; 0,00%							- €	-----
Wertminderung wegen Bauschäden, Baumängel, verstecker Mängel								
sowie wegen Instandhaltungsrückstau								
lt. Befundaufnahme; 8,00%							- €	<u>43.714,40</u>
Wertminderung erfolgt tlw. auch bei techn. Wertminderung								
							€	502.715,60
Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter								
und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner								
Gesamtnutzungsdauer ca. 60 - 80 Jahre								
Alter der Gebäude ca. 11 Jahre								
Alterswertminderung bei normaler/üblich guter								
Instandhaltung i.M. 14,00%							- €	<u>70.380,18</u>
							€	432.335,42
Wertminderung wegen velorenem Bauaufwand								
Architektur, Grundriss, etc. 0,00%							- €	-----
Eigenleistung 10,00%							- €	43.233,54
Gartenhütte (überdachter Sitzplatz)						pauschal	€	<u>1.000,00</u>
							€	390.101,88
<b>B a u w e r t Gebäude</b>						gerundet	€	<b>390.100,00</b>

### 3. Außenanlagen

Bei Außenanlagen (Gartenanlagen, Einfriedungen, Platzbefestigungen usw.)  
betragen die Kosten ca. 2 - 12 % der Gebäudeherstellungskosten;  
Außenanlagen inkl. Stützmauern, Außenstiegen, etc.

7,00%	von	€	546.430,00		€	38.250,10
					€	38.250,10

Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten  
lt. Befundaufnahme; 0,00%

- € -----

Wertminderung wegen Bauschäden, Baumängel, verstecker Mängel,  
Eigenregie sowie wegen Instandhaltungsrückstau

lt. Befundaufnahme ca	8,00%			- €	3.060,01
				€	35.190,09

Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter  
und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner  
Gesamtnutzungsdauer bis 50 Jahre

Alter der Anlagen ca. 10 Jahre fiktiv  
Wertminderung bei normaler Instandhaltung  
ca. 15,00%

- € 5.278,51

€ 29.911,58

### Außenanlagen

gerundet € 29.900,00

### ZUSAMMENSTELLUNG

1. Bodenwert	€	47.100,00
2. Bauwert (Gebäude)	€	390.100,00
3. Außenanlagen	€	29.900,00
	€	467.100,00

### SACHWERT

€ 467.100,00  
=====

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG**  
ohne Rechte und Lasten

a) Sachwert	€ 467.100,00
b) Ertragswert	€ -----

Abschlag zur Anpassung an die Marktlage:

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Der ermittelte Verkehrswert wird als passend für die Art der Liegenschaft erachtet, weshalb kein Anpassungsabschlag oder Anpassungszuschlag gerechnet wird.

0,00%	von	€ 467.100,00	- € -----
			€ 467.100,00

<b>VERKEHRSWERT</b> (ohne Rechte und Lasten)	gerundet	<b>€ 467.100,00</b> =====
---	----------	------------------------------

**VERKEHRSWERTERMITTLUNG  
mit Rechte und Lasten**

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten € 467.100,00

**Rechte:**

keine bewertungsgegenständlichen Rechte

€ -----

**Lasten:**

1 a 5739/2010 DIENSTBARKEIT der Kanalleitung gem Pkt XI Kaufvertrag  
21.09.2010 hins Gst 1542/3 für Gst 1542/1

15 m Länge x 4 m Schutzstreifenbreite

60,00 m<sup>2</sup> Abschlag 30,00% x 50,00 €/m<sup>2</sup> = € 900,00

gerundet - € 900,00

20 m Länge x 4 m Schutzstreifenbreite

80,00 m<sup>2</sup> Abschlag 30,00% x 50,00 €/m<sup>2</sup> = € 1.200,00

gerundet - € 1.200,00

5 a 22478/2013 DIENSTBARKEIT der Abwasserkanalleitung gem Pkt IV  
Dienstbarkeitsvertrag 2013-09-26 hins Gst 1542/3 für Gst 1542/7  
und

6 a 22478/2013 DIENSTBARKEIT der Abwasserkanalleitung gem Pkt VI  
Dienstbarkeitsvertrag 2013-09-26 hins Gst 1542/3 für Gst 1542/5

50 m Länge x (4 m Schutzstreifenbreite - ca. 1 m außerhalb des Grundstücks)

150,00 m<sup>2</sup> Abschlag 30,00% x 50,00 €/m<sup>2</sup> = € 2.250,00

gerundet - € 2.300,00

**VERKEHRSWERT**  
(mit Rechte und Lasten)

**€ 462.700,00**  
=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft **EZ 1074**, Grundstück 1542/3, **Grundbuch 50322 Trattberg, BLNr 1 und 2**, Bezirksgericht Vöcklabruck, mit der Anschrift **4849 Puchkirchen am Trattberg, Staudach 24**, beträgt zum Bewertungsstichtag 11.01.2023.

€ 467.100,00

=====

Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft **EZ 1074**, Grundstück 1542/3, **Grundbuch 50322 Trattberg, BLNr 1 und 2**, Bezirksgericht Vöcklabruck, mit der Anschrift **4849 Puchkirchen am Trattberg, Staudach 24**, beträgt zum Bewertungsstichtag 11.01.2023.

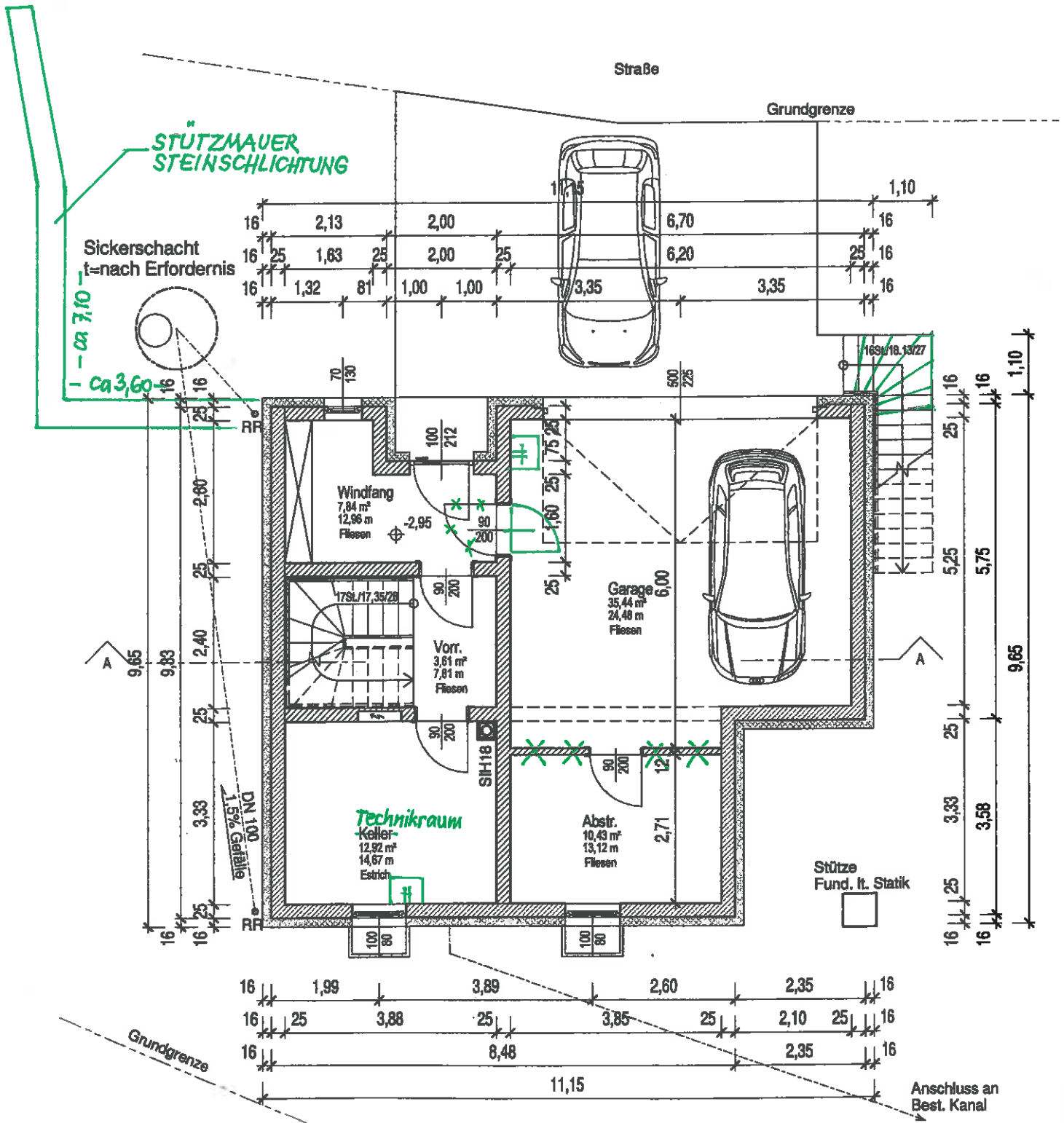
€ 462.700,00

=====



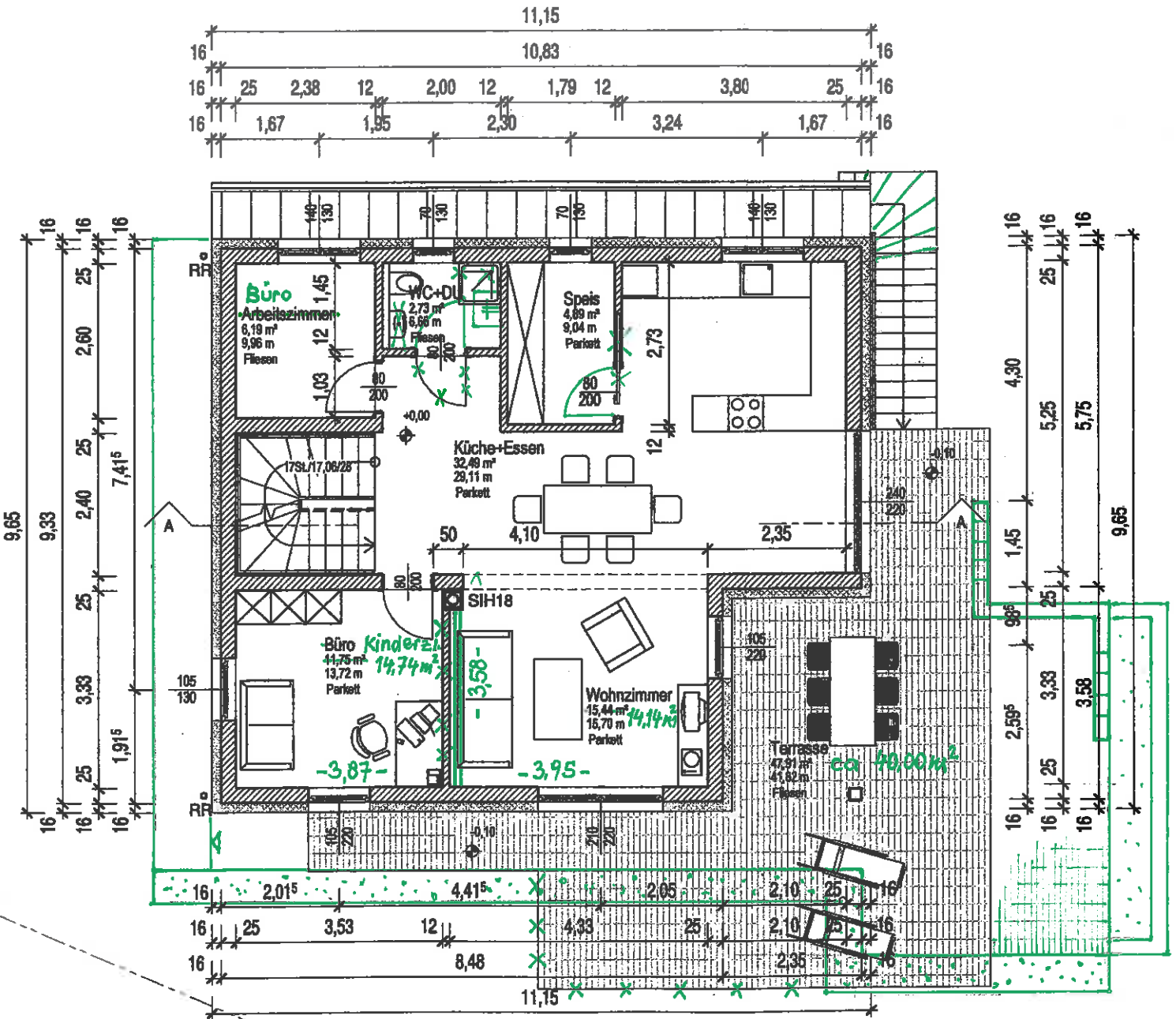
*G. Steidl*

Vöcklabruck, 10.02.2023



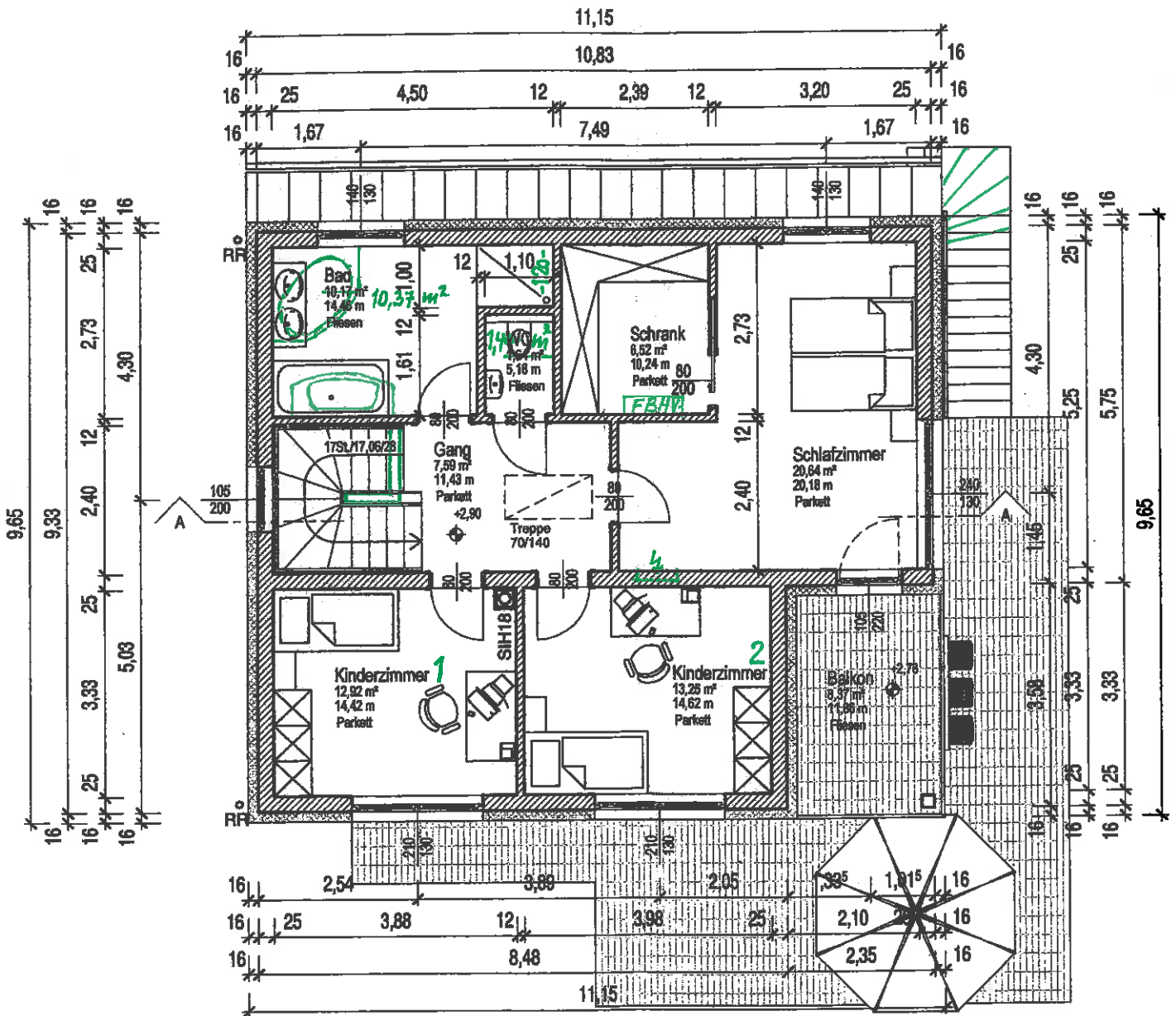
# KELLER ERDGESCHOSS

EINTRAGUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN



# ERDGESCHOSS

EINTRAGUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN



# OBERGESCHOSS

EINTRAGUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN





**DORIS Landkarte**

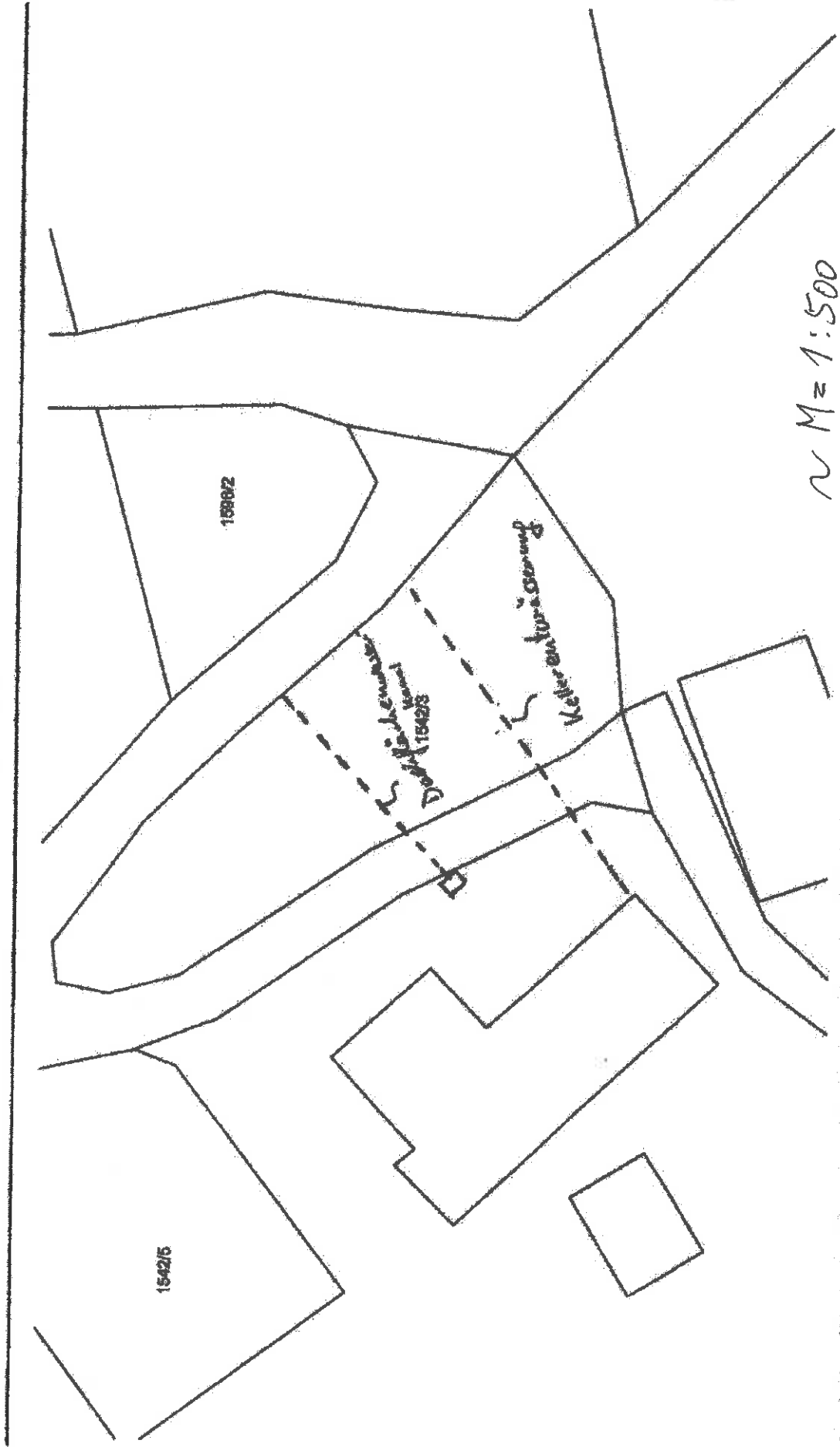
Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 18808 321468  
 rechts oben: 18990 321739  
 MGI Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 09.12.2022

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



DKM-AUSZUG



Auschnitt: 300m (hor.) x 180m (vert.), Meridian 31, X-321486, Y=18786 (KG 50322)

21.09.2010 16:57:40

Sabina Preiner

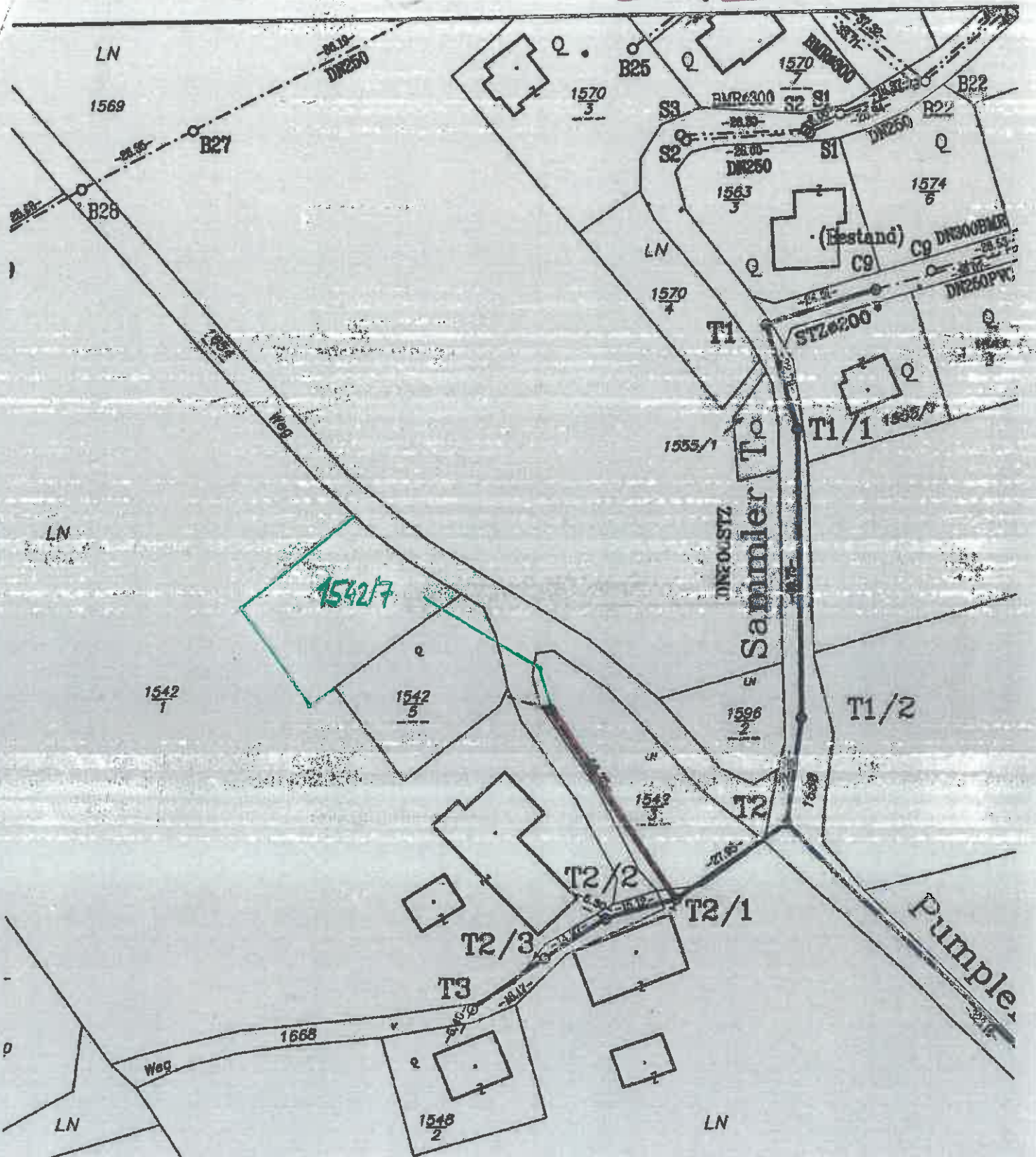
Seite 1 von 1  
23.05.1976  
Geyer-Andersson's

Waldhör Maria 15.12.1946

Waldhör Johann 29.10.1943

Sohn Hans Owi 24.03.1981

Bei Lage 11



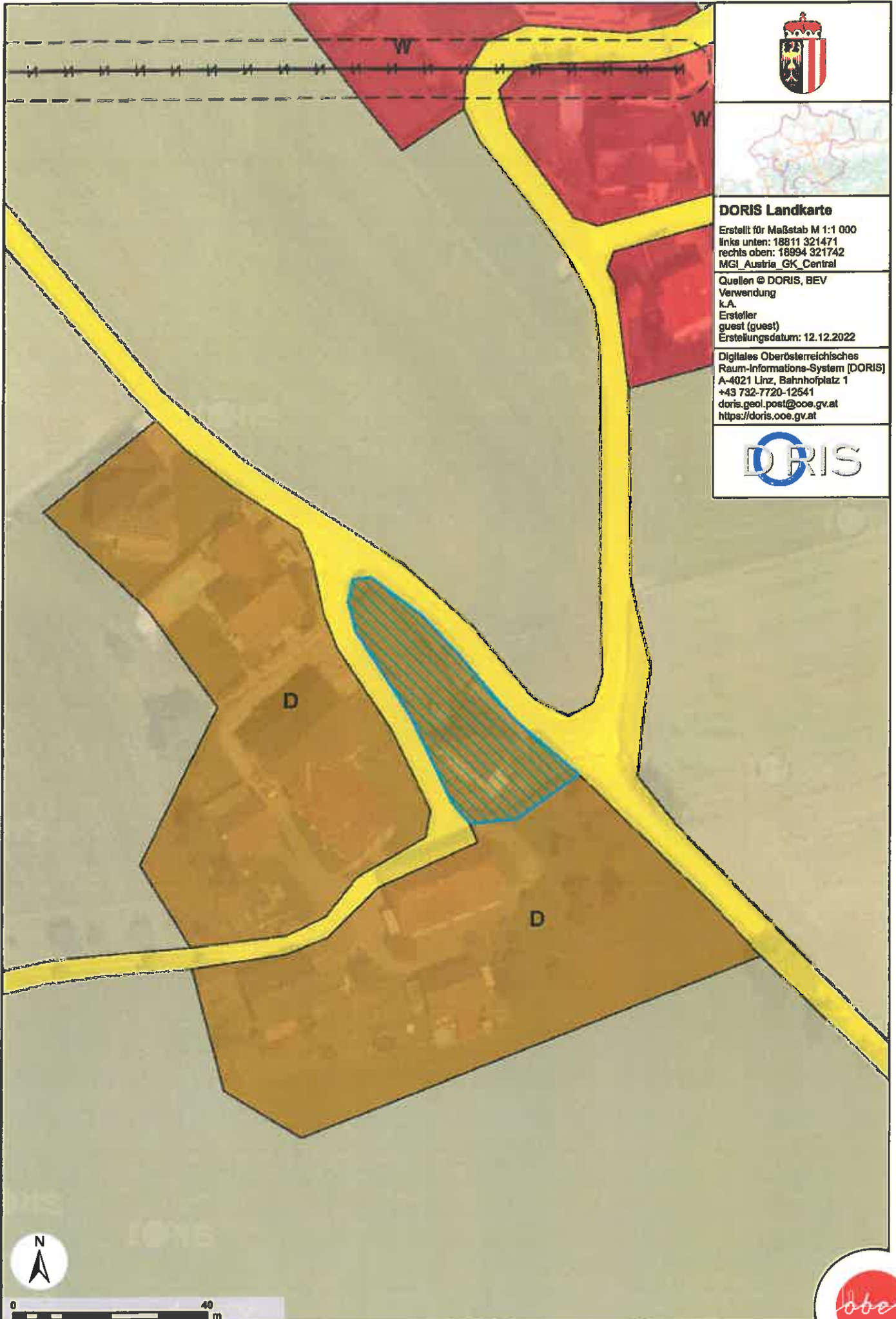
Skizze  
 Spezial für  
 Pader Weg  
 Gg. v. P. d.

BG 503 TZ 22478/2013

Stauda

EINTRAGUNGEN DES SV



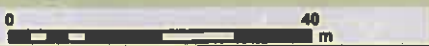


**DORIS Landkarte**

Erstellt für Maßstab M 1:1 000  
 links unten: 18811 321471  
 rechts oben: 18994 321742  
 MGI Austria\_GK\_Central

Quellen © DORIS, BEV  
 Verwendung  
 k.A.  
 Ersteller  
 guest (guest)  
 Erstellungsdatum: 12.12.2022

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





## Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 50322 Trattberg  
 BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 1074

 \*\*\*\*\*  
 Letzte TZ 6927/2020

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1542/3	G	GST-Fläche	(* 942)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf.(10)	129	
		Gärten(10)	813	Staudach 24

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

 3 a 6353/2011 Bauplatz (auf) Gst 1542/3  
 Bescheid 10.03.2011 (Bau-412-1-2011)

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

 1 ANTEIL: 1/2  
 Christian Geyer  
 GEB: 1984-03-24 ADR: Piesdorf 7, Gampern 4851  
 a 5739/2010 Kaufvertrag 2010-09-21 Eigentumsrecht

 2 ANTEIL: 1/2  
 Heidemarie Geyer  
 GEB: 1986-03-23 ADR: Piesdorf 7, Gampern 4851  
 a 5739/2010 Kaufvertrag 2010-09-21 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

 1 a 5739/2010  
 DIENSTBARKEIT der Kanalleitung gem Pkt XI Kaufvertrag  
 21.09.2010 hins Gst 1542/3 für Gst 1542/1

 2 a 3479/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-06-14  
 PFANDRECHT EUR 140.000,--  
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 14.000,-- für  
 Raiffeisen Bausparkasse Gesellschaft mbH, FN 116309v

 b 5285/2011 VORRANG von LNR 3 vor 2 hins EUR 100.000,--,  
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 10.000,--

 3 a 5285/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2011-08-18  
 PFANDRECHT EUR 67.000,--  
 12 % Z, 15 % VZ, NGS EUR 20.100,-- für  
 Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft, FN  
 157656y (Wo-123309B) mit KAUTIONSBAND

 b 5285/2011 VORRANG von LNR 3 vor 2 hins EUR 100.000,--,  
 6 % Z, 1 % VZ, 7 % ZZ, NGS EUR 10.000,--

 4 a 22786/2012 Pfandurkunde 2012-04-27  
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 32.500,--  
 für Raiffeisenbank Region Vöcklabruck registrierte  
 Genossenschaft mit beschränkter Haftung, FN 95023s  
 b 6927/2020 Kautionsband

5 a 22478/2013

DIENSTBARKEIT der Abwasserkanalleitung gem Pkt IV  
Dienstbarkeitsvertrag 2013-09-26 hins Gst 1542/3 für Gst  
1542/7

6 a 22478/2013

DIENSTBARKEIT der Abwasserkanalleitung gem Pkt VI  
Dienstbarkeitsvertrag 2013-09-26 hins Gst 1542/3 für Gst  
1542/5

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

\*\*\*\*\*

Die Flächenangaben beruhen auf Planmaßen und tlw. gemessenen Naturmaßen, erheben keinen Anspruch darauf, vollständig und richtig zu sein.

### EINFAMILIENHAUS:

#### Kellergeschoss:

Windfang	7,84 m <sup>2</sup>	
Vorraum	3,61 m <sup>2</sup>	<b>11,45 m<sup>2</sup></b>
Technikraum	12,92 m <sup>2</sup>	
Garage	35,44 m <sup>2</sup>	
Abstellraum	10,43 m <sup>2</sup>	<b>58,79 m<sup>2</sup></b>

#### Erdgeschoss:

Küche/Essen	32,49 m <sup>2</sup>	
Speis	4,89 m <sup>2</sup>	
Wohnzimmer	14,14 m <sup>2</sup>	
Büro	6,19 m <sup>2</sup>	
WC	2,73 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer	12,74 m <sup>2</sup>	<b>73,18 m<sup>2</sup></b>
Terrasse überdacht	ca. 8,50 m <sup>2</sup>	
Terrasse	ca. 31,50 m <sup>2</sup>	

#### Obergeschoss:

Gang	7,59 m <sup>2</sup>	
Bad	10,37 m <sup>2</sup>	
WC	1,44 m <sup>2</sup>	
Schlafzimmer	20,64 m <sup>2</sup>	
Schrankraum	6,52 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer 1	12,92 m <sup>2</sup>	
Kinderzimmer 2	13,25 m <sup>2</sup>	<b>72,73 m<sup>2</sup></b>
Balkon	8,37 m <sup>2</sup>	







