

Bezirksgericht Haag
Abteilung 1
Höllriglstraße 7
3350 Haag

Tel.: +43 (0)7477 43 804
E-Mail: office@iwz.consulting
Web: www.iwz.consulting
UID: ATU 60146318

Projektnummer

24-0871210

Bearbeitung

Bmstr. DI (FH) Willibald Zöttl/DDA

Ort, Datum

Seitenstetten, 08.05.2024

SCHÄTZGUTACHTEN

Exekutionssache:

AZ.: 109 E 6/24 w (vormals 209 E 9/23 w)

1. Betreibende Partei

PERAQUA Professional Water Products GmbH
Handelsstraße 8
4300 St. Valentin

vertreten durch

RA Zauner Schachermayr Koller & Partner
Graben 21
4020 Linz
Tel: 0732 773535, Fax: 0732 773555
(Zeichen: PERAGe/FöslRo)
E-M: office@ra-zsk.at

Verpflichtete Partei

Roland Wilhelm Fösleitner
geb. 01.12.1980, Unternehmer/in
Vestenthal 197
4431 Haidershofen
Inhaber: Pool und Teichwerkstatt

wegen:

EUR 53.449,30 samt Anhang
(Zwangsverst., Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)



INHALTSVERZEICHNIS

1.	ALLGEMEINES	4
1.1.	Auftrag und Durchführung.....	4
1.2.	Teilnehmer (ohne Titel).....	4
1.3.	Zweck des Schätzgutachtens	4
1.4.	Bewertungsstichtag	4
1.5.	Grundlagen und Unterlagen.....	4
1.6.	Grundsätze der Immobilienbewertung	5
2.	BEFUND- UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	7
2.1.	Allgemein.....	7
2.2.	Grundbuchsgegebenheiten der Liegenschaft KG 03138 Vestenthal EZ 327.....	7
2.3.	Grundbuchsgegebenheiten der Liegenschaft KG 03138 Vestenthal EZ 332.....	9
2.4.	Lageplan.....	11
2.5.	Mikrolage.....	12
2.6.	Makrolage.....	12
2.7.	Beschreibung der Liegenschaften KG 03138 Vestenthal EZ 327 und EZ 332.....	13
2.8.	Feststellungen aus dem Bauakt.....	13
2.9.	Anschlüsse Ver-/Entsorgungsleitungen	13
2.10.	Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen.....	14
2.11.	Kontamination.....	14
2.12.	Zubehör	14
2.13.	Offene Forderungen – Abgaben	14
3.	GUTACHTEN	15
3.1.	Allgemeines zum Bewertungsverfahren.....	15
3.2.	Vergleichswertverfahren	15
3.2.1.	ad Grundwert	15
3.3.	Sachwertverfahren.....	16
3.4.	Liegenschaft KG 03138, EZ 327, Parzelle 500/22	16
3.4.1.	ad Gebäudewert.....	16
3.4.2.	ad Außenanlagen.....	17
3.4.3.	ad Fassade	17
3.5.	Liegenschaft KG 03138, EZ 332, Parzelle 500/21	17

4.	VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTEN	18
4.1.	Verkehrswert der Liegenschaft KG 03138, EZ 327, Parzelle 500/22.....	18
4.1.1.	Ermittlung des ideellen 1/2-Anteil Herrn Roland Wilhelm Fösleitner	18
4.2.	Verkehrswert der Liegenschaft KG 03138, EZ 332, Parzelle 500/21.....	18
4.3.	Zusammenfassung der Verkehrswerte KG 03138, EZ 327 und EZ 332.....	19
5.	SCHLUSSBEMERKUNG	20
6.	ANLAGEN.....	21
	Beilage ./I – Befundaufnahmeprotokoll	
	Beilage ./II – Bewertung	
	Beilage. /III – Dokumentationspläne	

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftrag und Durchführung

Der Auftrag zur Durchführung der Liegenschaftsschätzung wurde mit Beschluss vom 06.03.2024 unter AZ: 109 E 6/24 w – ON 10 (vormals 209 E 9/23 w) durch das Bezirksgericht Haag erteilt.

Die Schätzung der Liegenschaften von KG 03138 Vestenthal, EZ 327 in 4431 Haidershofen, Vestenthal 197, BLNr 1 mit einer Anteilsgröße 1/2 Anteil - Roland Wilhelm Fösleitner und von KG 03138 Vestenthal, EZ 332 in 4431 Haidershofen, Vestenthal 199, BLNr 1 mit einer Anteilsgröße 1/1 Anteil - Roland Wilhelm Fösleitner wurde angeordnet und am 03.04.2024 durchgeführt.

1.2. Teilnehmer (ohne Titel)

- Roland Wilhelm Fösleitner Eigentümer der Liegenschaft
- Willibald Zöttl SV des Bezirksgerichts Haag

1.3. Zweck des Schätzungsgutachtens

Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft Gstk. 500/22, KG 03138 Vestenthal, EZ 327 in 4431 Haidershofen, Vestenthal 197, BLNr 1 mit einer Anteilsgröße 1/2 Anteil, und Gstk-Nr. 500/21, KG 03138 Vestenthal, EZ 332 in 4431 Haidershofen, Vestenthal 199, BLNr 1 mit einer Anteilsgröße 1/1 Anteil, zum Zwecke der Zwangsversteigerung.

1.4. Bewertungsstichtag

Als Stichtag der Bewertung der Liegenschaft gilt das Datum des Gutachtens, sohin der 08.05.2024, wobei der Wertermittlung die Feststellungen aus der örtlichen Erhebung vom 03.04.2024 zugrunde liegen.

1.5. Grundlagen und Unterlagen

Dem Gutachten liegen nachstehend angeführte Erhebungen, Urkunden und Unterlagen zugrunde:

- 1.) Gerichtsakt des Bezirksgerichtes Haag, AZ: 109 E 6/24 w (vormals 209 E 9/23 w) samt Beilagen
- 2.) Flächenwidmungsplan der KG 03138 Vestenthal, EZ 327 u. EZ 332 vom 08.05.2024
- 3.) Unterlagen aus dem NÖ-Atlas
- 4.) Bauakt der Gemeinde Haidershofen
- 5.) Befundaufnahmeprotokoll vom 03.04.2024 samt Fotodokumentation
- 6.) Baubewilligungsbescheid für das gegenständliche Gebäude

- 7.) Einreichplanung Einfamilienhaus vom 12.12.2017
- 8.) Die vom gefertigten SV erfolgten Recherchen zu den Grundstückspreisen
- 9.) Einschlägige Fachliteratur und Veröffentlichungen zum Thema
Liegenschaftsbewertung, insbesondere
 - .) Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) von Stabentheiner
 - .) Immobilienpreisspiegel 2024
 - .) Liegenschaftsbewertung von H. Kranewitter, Manzsche Verlags- und Universitätsbuchhandlung, 6.Auflage 2010
 - .) Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten von Simon/Kleiber
 - .) Grundstücks- und Gebäudebewertung, marktgerecht von Vogels
 - .) Wertermittlung von Grundstücken und Häusern, 5. überarbeitete und erweiterte Auflage von Simon Reinhold

1.6. Grundsätze der Immobilienbewertung

Kaufpreis:

Der Kaufpreis muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen und wird im Normalfall individuell zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Liebhaberpreise weisen starke Abweichungen vom tatsächlichen Verkehrswert auf, wobei der Preis oft von spekulativen Momenten sowie persönlichen Wünschen und Vorstellungen des Kaufinteressenten abhängig sind.

Objektiver Wert:

Der Verkehrswert oder der Marktwert einer Liegenschaft wird von objektiven, wirtschaftlichen, technischen und rechtlichen Gegebenheiten in Verbindung mit der Lage auf dem Grundstücksmarkt bestimmt und ist unabhängig von den Wertvorstellungen individuell betroffener Parteien.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert (Marktwert) wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Ermittlung der im redlichen Geschäftsverkehr, nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften, Beschaffenheit und Lage des Grundstückes ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre.

Marktwert:

Der geschätzte Betrag, zu dem ein Vermögensgegenstand bzw. eine Immobilie in einem funktionierenden Markt zum Stichtag der Bewertung zwischen einem verkaufsbereiten Verkäufer und einem kaufbereiten Käufer nach einem angemessenen Vermarktungszeitraum im redlichen Geschäftsverkehr verkauft werden könnte, wobei jede Partei mit Sachkenntnis, Umsicht und ohne Zwang handelt.

Freier Wettbewerb:

Beim freien Wettbewerb ist von einer Preisbildung im gewöhnlichen Geschäftsverkehr eines wertbestimmten Marktes auszugehen. Der Preis von bebauten oder unbebauten Grundstücken bildet sich somit am freien Grundstücksmarkt, wobei er im Wesentlichen

von der Nutzungseinschätzung der Käufer und Verkäufer sowie dem Ausgleich von Angebot und Nachfrage bestimmt wird.

Redlicher Geschäftsverkehr:

Ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse bleiben im redlichen Geschäftsverkehr außer Betracht, gleiches gilt für persönliche oder sachliche Präferenzen von Marktteilnehmern.

2. BEFUND - UND LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

2.1. Allgemein

Die gegenständlichen Liegenschaften KG 03138 Vestenthal EZ 327 mit der Parzelle 500/22 und KG 03138 Vestenthal, EZ 332 mit der Parzelle 500/21 liegen unweit des Ortszentrums des Ortsteiles Vestenthal der Gemeinde Haidershofen. Die Zufahrt erfolgt über die Gemeindestraße Vestenthal, das Ortszentrum der Gemeinde Haidershofen ist ca. 5,50 km entfernt.

Die Gemeinde Haidershofen verfügt über einen Kindergarten, allg. med. Arzt, Zahnarzt, Bäckerei und diverse gewerbliche Betriebe und Geschäfte. Die Stadt Steyr ist praktisch im Anschluss an die Gemeinde erreichbar. Über Stadt Haag ist die Autobahnauffahrt Stadt Haag erreichbar und der ÖBB Bahnhof. Die Infrastruktur ist als gut zu bezeichnen.

2.2. Grundbuchsgegebenheiten der Liegenschaft KG 03138 Vestenthal EZ 327

GST-NR	G BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
500/22	G Gärten (10)	*	817	Vestenthal 197

Eintragung A2 – Blatt:

1 a 105/2018 Eröffnung der Einlage für Gst 500/22 aus EZ 316

Eintragung B – Blatt:

1 ANTEIL: 1/2	Roland Wilhelm Fösleitner
GEB: 1980-12-01	ADR: Aschasiedlung 11, Großraming 4463
a 105/2018	Kaufvertrag 2017-11-29 Eigentumsrecht
2 ANTEIL: 1/2	Lenka Šarounová
GEB: 1985-09-18	ADR: Taschelried 6/20, Steyr 4400
a 105/2018	Kaufvertrag 2017-11-29 Eigentumsrecht

Eintragung C – Blatt:

3 a 1/2021	Pfandurkunde 2020-12-23	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 448.000,--
	für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft (FN 157656y)	
b gelöscht		
4 a 1714/2022	Pfandurkunde 2022-07-14	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 50.000,--
	für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)	
5 a 409/2023	Pfandurkunde 2023-02-10	

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 152.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y)

6 auf Anteil B-LNR 1
a 2312/2023

Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 53.449,30 samt
11,08 % Z aus EUR 119,43 seit 2023-06-08 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 119,43 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 236,39 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 236,39 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 31,80 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 31,80 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 363,-- seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 363,-- seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.759,70 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.759,70 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.046,28 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.046,28 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 40,25 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 40,25 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 3.206,70 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.206,70 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 254,36 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 254,36 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 4.343,78 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 4.343,78 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 380,08 seit 2023-06-21 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 380,08 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 21.093,83 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 21.093,83 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 5.109,16 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 5.109,16 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.392,12 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.392,12 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 3.849,68 seit 2023-06-29 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.849,68 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 71,36 seit 2023-06-30 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 71,36 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 636,48 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 9.351,28 seit 2023-07-27 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 163,62 seit 2023-09-15 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 7,50 seit 2023-09-22 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 1.886,21 seit 2023-10-04 bis 2023-12-06
Kosten EUR 2.773,04 samt 4 % Z seit 2023-10-06, Antragskosten
EUR 1.583,30

- für PERAQUA Professional Water Products GmbH (FN 253076x)
(209 E 9/23w)
- 7 auf Anteil B-LNR 1
a 2414/2023 102/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstr EUR 17.342,40,-- samt Zinsen
und Kosten laut Beschluss vom 8.1.2024 für Peter Zimmel
geb. 21.11.1982 (209 E 9/23w - Beitritt zu 209 E 10/23t)
- 8 a 19/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-07
PFANDRECHT vollstr EUR 2.181,51
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 537.51) samt Zinsen
und Kosten laut Beschluss vom 12.1.2024 für Salzhandel GmbH
(FN 278844s) (205 E 21/24g)
- b 19/2024 Simultanhaftung mit EZ 332 KG 03138 Vestenthal
- 9 a 364/2024 PFANDRECHT vollstr EUR 1.890,07 samt Zinsen und lt.
Beschluss vom 26.2.2024 (205 E 418/24i)
- 10a 364/2024 Zahlungsbefehl 2023-08-25
PFANDRECHT vollstr EUR 1.890,07
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 26.2.2024 für ERGO
Versicherung Aktiengesellschaft FN 101528g (205 E 418/24i)
- b 364/2024 Simultanhaftung mit EZ 332 KG Vestenthal

2.3. Grundbuchsgegebenheiten der Liegenschaft KG 03138 Vestenthal EZ 332

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
500/21	G	Gärten (10)	*	817	Vestenthal 199

Eintragung A2 – Blatt:

- 1 a 1527/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 500/21 aus EZ 316

Eintragung B – Blatt:

- 1 ANTEIL: 1/1 Roland Wilhelm Fösleitner
GEB: 1980-12-01 ADR: Aschasiedlung 11, Großraming 4463
a 1527/2020 Kaufvertrag 2020-06-29 Eigentumsrecht

Eintragung C – Blatt:

- 1 a 1527/2020 Pfandurkunde 2020-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,--
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)
- b gelöscht

- 2 a 2312/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 53.449,30 samt
11,08 % Z aus EUR 119,43 seit 2023-06-08 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 119,43 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 236,39 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 236,39 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 31,80 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 31,80 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 363,-- seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 363,-- seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.759,70 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.759,70 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.046,28 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.046,28 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 40,25 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 40,25 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 3.206,70 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.206,70 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 254,36 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 254,36 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 4.343,78 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 4.343,78 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 380,08 seit 2023-06-21 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 380,08 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 21.093,83 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 21.093,83 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 5.109,16 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 5.109,16 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.392,12 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.392,12 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 3.849,68 seit 2023-06-29 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.849,68 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 71,36 seit 2023-06-30 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 71,36 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 636,48 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 9.351,28 seit 2023-07-27 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 163,62 seit 2023-09-15 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 7,50 seit 2023-09-22 bis 2023-12-06
12,58 % Z aus EUR 1.886,21 seit 2023-10-04 bis 2023-12-06
Kosten EUR 2.773,04 samt 4 % Z seit 2023-10-06,
Antragskosten EUR 1.583,30
für PERAQUA Professional Water Products GmbH (FN 253076x)
(209 E 9/23w)
- 3 a 2414/2023 102/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstr EUR 17.342,40,-- samt Zinsen
und Kosten laut Beschluss vom 8.1.2024 für Peter Zimmerl

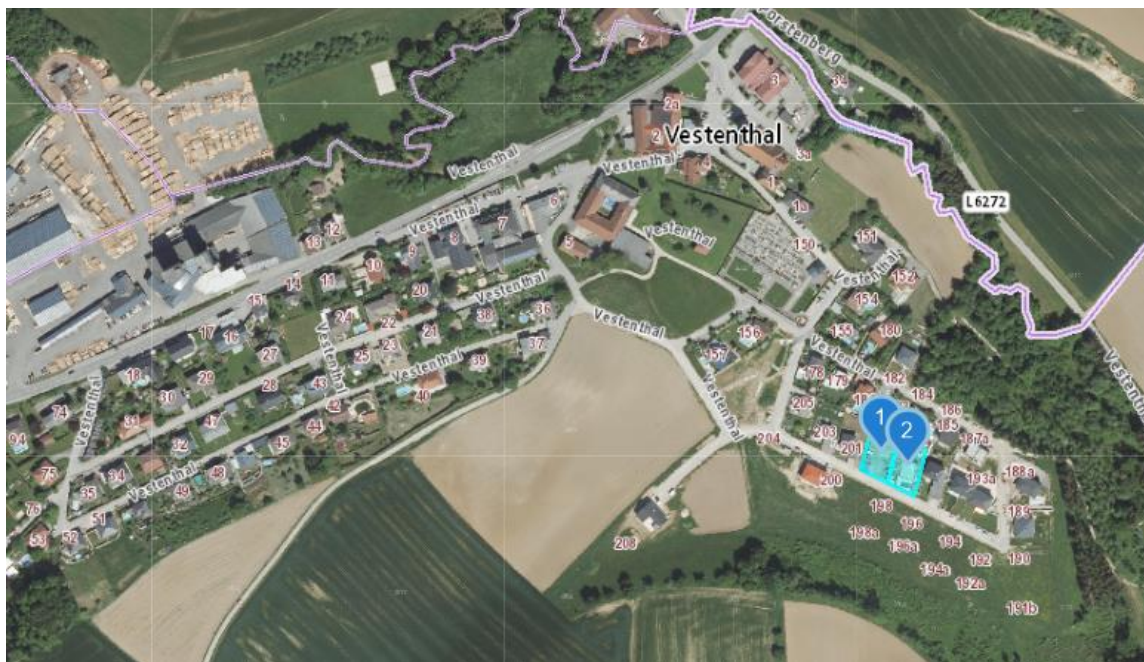
- geb. 21.11.1982 (209 E 9/23w - Beitritt zu 209 E 10/23t)
4 a 19/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-07
PFANDRECHT vollstr EUR 2.181,51
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 537.51) samt Zinsen
und Kosten laut Beschluss vom 12.1.2024 für Salzhandel GmbH
(FN 278844s) (205 E 21/24g)
b 19/2024 Simultanhaftung mit EZ 327 KG 03138 Vestenthal
5 a 364/2024 Zahlungsbefehl 2023-08-25
PFANDRECHT vollstr EUR 1.890,07
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 26.2.2024 für ERGO
Versicherung Aktiengesellschaft FN 101528g (205 E 418/24i)
b 364/2024 Simultanhaftung mit EZ 327 KG Vestenthal

2.4. Lageplan



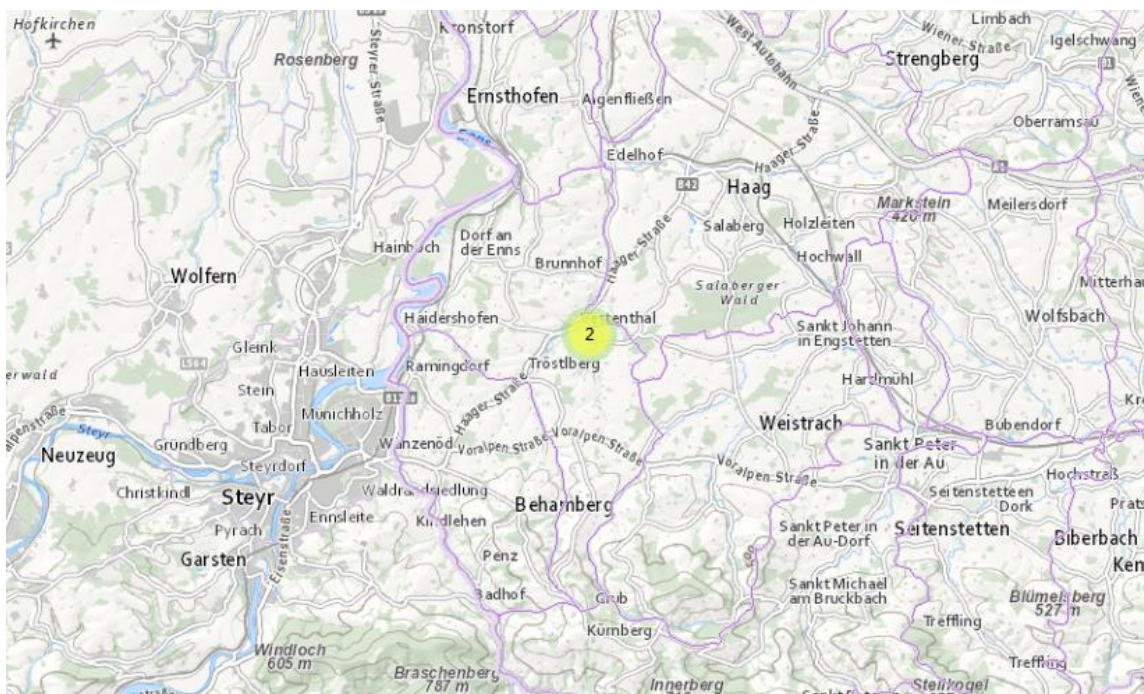
Quelle: NÖ-Atlas, Stand: 21.03.2024

2.5. Mikrolage



Quelle: NÖ-Atlas, Stand: 21.03.2024

2.6. Makrolage



Quelle: NÖ-Atlas, Stand: 21.03.2024

2.7. Beschreibung der Liegenschaften KG 03138 Vestenthal EZ 327 und EZ 332

Das gegenständliche Gebäude wurde mit Bescheid B/065-2017 vom 08.01.2018 behördlich bewilligt und besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einer unterkellerten und an das Wohnhaus angebauten Garage.

Das Gebäude wurde in Massivbauweise aus Styroporelementen (d=52 cm), mit Bewehrung und Beton ausgefüllt, errichtet. Ebenso sind spezielle Deckenelemente errichtet worden. Das Gesamtsystem des Gebäudes ist augenscheinlich in Ordnung. Der Heizwärmebedarf (SK) beträgt laut Energieausweis (unter Berücksichtigung einer vollständigen und fachgerechten Herstellung) 9,5 kW/m²a.

2.8. Feststellungen aus dem Bauakt

In den Bauakt wurde digital Einsicht genommen, die Gemeinde übermittelte sämtliche Pläne und sonstige Inhalte des Bauaktes.

Folgende Unterlagen wurden übermittelt:

- Einreichplan Firma Rosenmaier, 3382 Loosdorf vom 12.12.2017
- Energieausweis Fa. Gugerell KG, 3300 Amstetten
- Bauansuchen vom 15.12.2017
- Baubeschreibung
- Diverse Schreiben Gemeinde Haidershofen
- Kaufvertrag für Parzelle 500/22, KG 03138, EZ 316, vom 29.11.2017
- Baubescheid B/065-2017 vom 08.01.2018
- Abgabenbescheid W/065/2017 vom 26.02.2018
- Flächenwidmungsplanbestätigung vom 28.08.2017
- Abgabenbescheid Kanaleinmündungsabgabe vom 01.04.2022
- Flächenwidmungsplanbestätigung vom 07.02.2024
- Mitteilung BG Haag vom 09.01.2024

2.9. Anschlüsse Ver-/Entsorgungsleitungen

Die gegenständliche Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Öffentlicher Kanal
- Stromversorgung – EVN
- Glasfaserverkabelung

2.10. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Die Widmung der Parzelle Nr. 500/22 der EZ 327 lautet gemäß Flächenwidmungsplan

BW – „Bauland Wohngebiet“

Die Widmung der Parzelle Nr. 500/21 der EZ 332 lautet gemäß Flächenwidmungsplan

BW – „Bauland Wohngebiet“

Es wurde in den Bauakt Einsicht genommen und dabei festgestellt, dass die Widmungen der Parzellen 500/21 und 500/22 durch die Gemeinde Haidershofen am 07.02.2024 mittels einer Flächenwidmungsbestätigung dem Bezirksgericht Haag mitgeteilt und bestätigt worden ist.

2.11. Kontamination

Es wurde beim Bundesumweltamt in den Verdachtsflächenkataster und den Altlastenatlas Einsicht genommen. Die Grundstücke der Liegenschaften KG 03138 Vestenthal, EZ 327, Parzelle Nr. 500/22 und KG 03138 Vestenthal, EZ 332, Parzelle Nr. 500/21 werden darin nicht angeführt.

2.12. Zubehör

Es wurden alle fest mit dem Gebäude verbunden Installationen, Sanitäreinrichtungen, sowie die Einbauküche in der Bewertung berücksichtigt.

2.13. Offene Forderungen – Abgaben

Nach Rücksprache mit der Gemeinde Haidershofen wurde mitgeteilt, dass gegenständlich keine Forderungen aushaftend sind.

3 . G U T A C H T E N

3.1. Allgemeines zum Bewertungsverfahren

Alle tatsächlichen, rechtlichen und volkswirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, sind bei der Ermittlung des Gebäudewertes zu berücksichtigen. Grundsätzlich wird zwischen wirtschaftlicher und technischer Nutzungsdauer unterschieden. Die Bewertung selbst erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, nach den branchenüblich bekannten und allgemein anerkannten Bewertungsgrundsätzen sowie nach den Regeln der ÖNORM B1802 - Liegenschaftsbewertung. Zur Ermittlung des Verkehrswertes stehen drei Wertverfahren zur Verfügung, es kann das

- Vergleichswertverfahren
- Sachwertverfahren
- Ertragswertverfahren

herangezogen werden. Die für die Verkehrswertermittlung maßgebenden Wertkomponenten werden unter Anwendung einer für den speziellen Fall besonders gut geeigneten EDV - Software errechnet, wobei sämtliche Einzelwerte, wie Grundwert, Einheitswerte, usw. vom gefertigten SV ermittelt und bestimmt werden.

3.2. Vergleichswertverfahren

Der Vergleich von Kaufpreisen für vergleichbare Liegenschaften ist die marktgerechteste Methode zur Ermittlung eines Verkehrswerts. Voraussetzung ist allerdings das Vorliegen einer ausreichenden Anzahl von Vergleichspreisen und Liegenschaften, die tatsächlich vergleichbar sind (Lage, zulässige Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form). Dieses Verfahren ist besonders für die Verkehrswertermittlung von unbebauten Grundstücken und Wohnungen geeignet.

3.2.1. ad Grundwert

Nach Angaben des gültigen Flächenwidmungsplanes der Gemeinde Haidershofen liegen die Liegenschaften KG 03138 EZ 327 und EZ 332 in der Widmungsfläche „Bauland-Wohngebiet“. Zur Bewertung der Grundstücksfläche wird das Vergleichswertverfahren herangezogen, es erfolgt eine Auswertung bekannter Grundverkäufe sowie Erhebungen am Gemeindeamt. Es wird in die digitale Urkundensammlung des BG Haag Einsicht genommen und daraus werden Vergleichswerte erhoben und auf den Stichtag des Gutachtens valorisiert. Aus den erhobenen Grundstückspreisen konnte für das gegenständliche Grundstück ein brauchbarer Preis mit EUR 87,00 je m² abgeleitet werden.

3.3. Sachwertverfahren

Grundsätzlich wird das Sachwertverfahren speziell bei Ein- und Zweifamilienhäusern angewendet, wenn diese Liegenschaften auch einer starken Eigennutzung unterliegen und dafür keine geeigneten Vergleichsmieten oder vergleichbare Pachtentgelte vorhanden sind.

Solche Liegenschaften können unter anderem Repräsentationsgebäude, Schulen, Kindergärten, Krankenhäuser, Schlösser, Burgen, Luxusimmobilien und für spezielle Zwecke errichtete Gewerbe- und Fabrikobjekte sein. Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert des Gebäudes. Es wird bei der Berechnung des Bauwertes von den Herstellkosten am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und diese um die technische und wirtschaftliche Wertminderung gekürzt. Darüber hinaus werden durch Zu- und Abschläge auch sonstige wertbeeinflussende Umstände berücksichtigt. Wird durch den ermittelten Sachwert der Verkehrswert nicht getroffen, so ist hier ein weiterer Zu- oder Abschlag zur Anpassung an die Verhältnisse des gegenwärtigen Immobilienmarktes anzuwenden.

3.4. Liegenschaft KG 03138, EZ 327, Parzelle 500/22

3.4.1. ad Gebäudewert

Bei dem gegenständlichen Gebäude handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Garage, die an der westlichen Gebäudeseite angebaut ist. Das Gebäude ist zur Gänze unterkellert. Das gegenständliche Objekt wurde durch die Baubehörde der Gemeinde Haidershofen mit der Aktenzahl B/065-2017 vom 08.01.2018 behördlich bewilligt. Eine Fertigstellungsmeldung liegt noch nicht vor, auch wurde keine Teilfertigstellungsmeldung beantragt.

Das Keller- und Erdgeschoß wurde in Massivbauweise mittels System OC-Block (Stahlbetonwände) mit einem Flachdach errichtet. Das Gebäude ist nicht fertiggestellt, es sind Fertigstellungsarbeiten am Flachdach (Garage), Arbeiten im Innenbereich, wie Türen, Böden und Deckengestaltungen, zu finalisieren. Weiters fehlen noch Estricharbeiten in der Garage und im Keller der Garage. Die Bodenlegerarbeiten und Deckengestaltungsmaßnahmen sowie die Elektroarbeiten, die Haustechnik und sicherheitstechnische Einrichtungen wie Geländer sind ebenfalls noch fertigzustellen.

Hingewiesen wird darauf, dass die Attikaabdeckung im Bereich des Garagenzubaus offensichtlich fehlt bzw. mangelhaft ausgeführt ist. Eine Überprüfung der Dachfolie samt Hochzug und Befestigung an der Attika über der Garage ist durchzuführen, die fehlende Attikaverblechung, Abläufe und Fallrohre sind zu ergänzen. Anschließend ist der Oberflächenschutz über der gesamten Flachdachkonstruktion (Wohnhaus und Garage) zu prüfen und, wenn notwendig, aufzubringen.

3.4.2. ad Außenanlagen

Der Zugangsfläche zum Eingang sowie die südliche Terrasse mit Pool sind betonierte, der Zugang ist mit einer Beschichtung überzogen. Das Poolhaus mit der Pooltechnik ist ebenfalls im Rohzustand, eine Armierungsspachtelung wurde aufgetragen, die Dachabdichtung ist nicht fertiggestellt, der Pool selbst ist ohne Randabdeckung fertiggestellt und weist augenscheinlich eine gute Wasserqualität am Befundaufnahmetag auf.

Die restlichen Außenanlagen auf der Parzelle 500/22, EZ 327, KG 03138 sind nicht fertiggestellt, an der nördlichen und östlichen Grundstücksseite ist eine Stahlbeton-Gartenmauer mit einem darauf versetzten Doppelstabgitterzaun und Sichtschutz errichtet. Die restliche Grundstücksfläche ist noch im Rohzustand, das am nördlichen Grundstückrand errichtete Stahlbetonbecken für Fische samt Gartenhütte sowie die notwendigen Geländemodellierungen sind nicht fertiggestellt. Die Schutzfolie der Kellerabdichtung ragt noch über das Gelände, die Traufenausführung fehlt zur Gänze.

3.4.3. ad Fassade

An der Fassade ist die Armierungsebene aufgebracht, der Deckputz fehlt noch zur Gänze. Die Qualität der Ausführung ist zu überprüfen und Mängel sind zu sanieren, die Fensterbänke und Detailanschlüsse fehlen bzw. sind mangelhaft ausgeführt. Ebenso sind die Anschlüsse zur Betonplatte sowie die Abdichtung zu prüfen und überarbeiten. Das gegenständliche Objekt weist fehlende Ausführungen im Bereich wesentlicher Bauteile (Dachkonstruktion) auf, teilweise sind die Arbeiten nicht abgeschlossen. Die vorliegende Ausführungsqualität weist auf Unsicherheiten in der Ausführung hin, teilweise sind diese Mängel sichtbar und durch Nachbesserung zu beheben. Die Außenanlagen sind zur Gänze zu überarbeiten, Geländemodellierungen sind ebenfalls noch durchzuführen.

3.5. Liegenschaft KG 03138, EZ 332, Parzelle 500/21

Grundsätzlich handelt es sich um eine unbebaute Grundstücksparzelle, die unmittelbar im Anschluss an die Parzelle 500/22 liegt. Diese wird im Moment als Abstellfläche und Lagerfläche durch die verpflichtete Partei genutzt. Die Zufahrt und der Zugang zum Wohnhaus auf der Parzelle 500/22 erfolgt über die Parzelle 500/21.

Das Gelände ist teilweise aufgeschüttet, im nördlichen Bereich befindet sich eine Abfahrt, über die der nördliche Grundstücksteil der Parzelle 500/22 (Wohnhaus) mit Arbeitsfahrzeugen erreichbar ist. Es ist humoses Material auf der Parzelle angeschüttet und darauf eine Lage Schotter- und Recyclingmaterial aufgeschüttet. Das Obermaterial (Schüttung Parkfläche) ist mit dem Untermaterial (humoses Material) teilweise vermengt und weist daher, speziell bei Regen, keine Tragfähigkeit auf.

Für die Parzelle 500/21 liegt im Bauakt keine Bewilligung für eine Geländekorrektur auf, dies ist mit der Gemeinde Haidershofen abzuklären und notwendigerweise ist eine nachträgliche Bewilligung anzusehen.

Die auf der Parzelle 500/21 abgestellten Fahrzeuge und Container sind beweglich und nicht in der gegenständlichen Bewertung beinhaltet.

4. VERKEHRSWERT DER LIEGENSCHAFTEN

4.1. Verkehrswert der Liegenschaft KG 03138, EZ 327, Parzelle 500/22

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Es sind dabei sämtliche Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen, persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Es beträgt sohin der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 327, Parzelle 500/22 als Ganzes (laut Bewertungsbeilage ./II)

EUR 344.000,00

4.1.1. Ermittlung des ideellen 1/2-Anteil Herrn Roland Wilhelm Fösleitner

Verkehrswert EZ 327 als Ganzes gerundet EUR 344.000,00

abzgl. mathematischer 1/2-Anteil:

344.000,00 x 0,50 = EUR 172.000,00

abzgl. Abschlag für erschwerte Veräußerbarkeit und Bewirtschaftbarkeit, die in der herrschenden Literatur mit 10 % angegeben wird.

-10 % 172.000,00 x 0,10 EUR -17.200,00

Summe 1/2 - Anteil Herr Roland Wilhelm Fösleitner **EUR 154.800,00**

4.2. Verkehrswert der Liegenschaft KG 03138, EZ 332, Parzelle 500/21

Der Verkehrswert wird durch jenen Preis bestimmt der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr entsprechend der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Es sind dabei sämtliche Umstände, die den Preis beeinflussen zu berücksichtigen, persönliche oder ungewöhnliche Verhältnisse sind nicht zu berücksichtigen.

Sohin beträgt der 1/1 - Anteil des Herrn Roland Wilhelm Fösleitner an der Liegenschaft EZ 332, Parzelle 500/21

als Ganzes (laut Bewertungsbeilage ./II) EUR 60.000,00

Summe 1/1 - Anteil Herr Roland Wilhelm Fösleitner **EUR 60.000,00**

4.3. Zusammenfassung der Verkehrswerte KG 03138, EZ 327 und EZ 332

Die Summe der Verkehrswerte der Liegenschaften

KG 03138, EZ 327	EUR	154.800,00
KG 03138, EZ 332	EUR	60.000,00

beträgt unter Berücksichtigung der vorliegenden Fakten

grdt. EUR 214.800,-

(in Worten: Euro Zweihundertvierzehntausendachthundert 0/100)

5. SCHLUSSBEMERKUNG

Grundsätzlich erfolgte die Bewertung auf Basis der augenscheinlich und zerstörungsfrei durchgeführten Befundaufnahme. In der Bewertung werden alle vorliegenden Unterlagen aus dem Gerichtsakt, dem Bauakt der Gemeinde, den festgestellten Baumängeln, Instandhaltungs- sowie Reparaturrückstände berücksichtigt.

Hingewiesen wird auf die nicht fertiggestellte Dachhaut über der Garage sowie den damit verbundenen Unsicherheiten der Dachhaut am Wohnhaus. Eine Besichtigung konnte nicht durchgeführt werden. Diese Feststellungen werden in Form eines Abschlages für Unsicherheiten in der Ausführung zum Ansatz gebracht.

Im Sinne der Hinweispflicht des SV wird nochmals eindringlich darauf hingewiesen, dass im Innenbereich am Kellerabgang dringend eine Absturzsicherung anzubringen ist.

Die Fertigstellung der Spenglerarbeiten, speziell die Wasserabläufe aus der Dachfläche über der Garage, sowie die Attikaverblechung, sind ehestmöglich durchzuführen, um mögliche Feuchtigkeitsschäden zu vermeiden.

Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, hier auf Erfahrungswerte zurückgreifen zu können, kann das Ergebnis der Bewertung mit keiner mathematischen Exaktheit festgestellt werden. Schwankungsbreiten beim Verkehrswert von +/- 10,00 % sind entsprechend der herrschenden Literatur als gängige Abweichungen zu betrachten.

Weiters verweist der SV darauf, 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.

Sollten Umstände oder Kriterien auftreten, die bislang nicht bekannt waren und auch von niemanden vorgebracht wurden, so behält sich der SV das Recht vor, die festgestellten Einzelwerte, aber auch den letztendlich ausgewiesenen Verkehrswert zu ändern oder anzupassen.

Der Sachverständige:

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Willibald Zöttl
Seitenstetten, 08.05.2024

6 . A N L A G E N

Beilage ./I – Befundaufnahmeprotokoll

Beilage ./II – Bewertung

Beilage ./III – Dokumentationspläne

BEILAGE./I

zum Gutachten

KG 03138 Vestenthal, EZ 327, BLNr.: 1, Parz. Nr. 500/22, Anteilsgröße: 1/2 Anteil

KG 03138 Vestenthal, EZ 332, BLNr.: 1, Parz. Nr. 500/21, Anteilsgröße: 1/1 Anteil

Seitenstetten, 03.04.2024

GZ: 109 E 6/24 w (vormals 209 E 9/23 w)

BEFUNDAUFNAHMEPROTOKOLL

(Übertragung des bei der Ortsbesichtigung auf Schallträger erstellten Befundprotokolls)

Datum: 03. April 2024

Ort: 4431 Haidershofen, Vestenthal 197 und Vestenthal 199

Beginn: 09:00 Uhr

Ende: 09:30 Uhr

Anwesende (o.T.): Roland Wilhelm Fösleitner Eigentümer
Willibald Zöttl SV

ALLGEMEINES

Grundsätzlich geht es um die Schätzung der Liegenschaften von Herrn Roland Wilhelm Fösleitner. Die Aufnahme beginnt im Wohnbereich (Erdgeschoß).

WOHNHAUS ALLGEMEIN

Das Gebäude selbst wurde in Massivbauweise im Jahr 2018 errichtet und besteht aus einem Kellergeschoß, einem Erdgeschoß und einer Garage.

Das Gebäude wurde mit einem Styroporstein errichtet und die Zwischenräume in Beton mit einer Stärke von 52,00 cm ausgefüllt.

ERDGESCHOSS

Eingangsbereich

Fußboden	Fliesen
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	verputzt und beschichtet Die Deckenkonstruktion wurde als Stahlbetondecke ausgeführt und dann eine abgehängte Decke eingezogen.
Fenster	Fensterelemente zur Terrasse ein Hebe-/Schiebeelement Kunststoff
Türstock/-blatt	fehlt

Wohnbereich

Fußboden	Fliesen
Wände	verputzt
Decke	abgehängte Decke verputzt bzw. gespachtelt und beschichtet
Fenster	Kunststofffenster
Türstock/-blatt	keine Eingangstüre, Ausgangstüre auf Terrasse aus Kunststoff
Beheizung	Fußbodenheizung

Vorraum

Fußboden	Fliesen
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	abgehängte Decke gespachtelt und beschichtet
Fenster	Kunststoff
Türstock/-blatt	Umfassungszarge bzw. Eckzarge Metall

Badezimmer

Fußboden	Fliesen
Wände	Fliesen auf eine Höhe von ca. 1,40 m, der Rest verputzt mit einem Reibputz
Decke	abgehängte Decke mit einem Reibputz versehen
Fenster	Kunststofffenster „Internorm“
Türstock/-blatt	fehlt

Schlafzimmer

Fußboden	Laminatboden
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	abgehängte Decke beschichtet
Fenster	Kunststofffenster „Internorm“
Türstock/-blatt	fehlt
Ausstattung	bestehend aus einem Schrankraum und einem Schlafzimmerteil

Küche - Vorratsraum

Fußboden	Fliesen
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	Rohzustand
Fenster	Kunststoff
Türstock/-blatt	keine
Durchgang durch Küchenelement	

Garage

Ausgang über drei Stufen durch eine Brandschutztüre.

Fußboden	Rohbeton
Wände	grob verputzt bzw. verspachtelt
Decke	Stahlbetondecke mit Styropor-System
Fenster	Kunststoff
Türstock/-blatt	Brandschutztüre (Einbau ist zu prüfen)
Garagentor	Rollladensystem

KELLERGESCHOSS

Abgang über eine einläufige Stahlbetontreppe, belegt mit einem Steinteppich.

Das Kellergeschoß besteht grundsätzlich aus einem Vorraum, einem Büro, einem Fitnessraum, einem Abstellraum unter der Garage sowie einem Terrarium-Raum.

Büro

Fußboden	Laminatboden
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	abgehängte Deckenkonstruktion, verspachtelt und beschichtet
Fenster	Kunststofffenster „Internorm“
Türstock/-blatt	fehlt
Beheizung	Fußbodenheizung

Vorraum

Fußboden	Laminatboden
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	abgehängte Deckenkonstruktion, verspachtelt und beschichtet
Fenster	Kunststoff
Türstock/-blatt	fehlt, Ausgangselement in den Garten Kunststoffelement
Beheizung	Fußbodenheizung

Gästezimmer

Fußboden	Laminatboden
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	abgehängte Deckenkonstruktion, verspachtelt und beschichtet
Fenster	Kunststoff
Türstock/-blatt	fehlt, Ausgang auf die Garage durch ein Kunststoffelement
Beheizung	Fußbodenheizung

Abstellraum

Fußboden	Laminatboden
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	abgehängte Deckenkonstruktion, verspachtelt und beschichtet
Fenster	-
Türstock/-blatt	keine Türen

Technikraum

Fußboden	Fliesen
Wände	verputzt und beschichtet
Decke	abgehängte Deckenkonstruktion, gespachtelt
Fenster	Kunststoff
Türstock/-blatt	fehlt
Beheizung	provisorisch über Boiler (elektrisch)

Lagerraum (unter Garage)

Fußboden	Rohbeton
Wände	unverputzt, ohne Putzträger
Decke	unverputzt, ohne Putzträger
Fenster	Kunststoff
Türstock/-blatt	Brandschutztüre
Beheizung	keine

AUSSENANLAGEN

Dachkonstruktion:

Grundsätzlich wurde das Dach nicht begangen, augenscheinlich wurde festgestellt, dass die Spenglerarbeiten nicht durchgeführt worden sind. Weiters liegen im Bereich der vorgesehenen Abläufe bereits Feuchtigkeitsschäden vor. Die Dachfolie ist unbedingt zu prüfen, anschließend sind die Hochzüge auf die Attika zu überprüfen und ist die Attikaverblechung herzustellen. Die Dachdeckerarbeiten sind umgehend fertigzustellen.

Fassaden:

Grundsätzlich ist das Gebäude mit einer Armierungsebene versehen, der Deckverputz fehlt noch.

nördlicher Grundstücksbereich:

Die Gartenanlagen sind unfertig, im Rohbauzustand. Im nördlichen Grundstücksbereich befindet sich ein Stahlbetonbecken, welches als Fischreservoir ausgebaut werden soll, darüber soll dann eine Gartenhütte errichtet werden. Zum Befundaufnahmezeitpunkt waren die Außenanlagen in diesem Bereich im Rohzustand, keine Nivellierung der Oberfläche, Aushubmaterial, Baugeräte und unkoordiniert gelagertes Material liegen vor.

südlicher Grundstücksbereich:

Ein Pool wurde errichtet, der in Betrieb ist, die angrenzenden Flächen und die Poolumrandung sind noch im Rohzustand. Ein Technikraum wurde errichtet, worin die Pooltechnik eingebaut ist.

Anschlüsse Ver-/Entsorgungsleitungen

Die Liegenschaft ist mindestens an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- öffentlicher Kanal
- Stromanschluss – EVN
- Glasfaserverkabelung - Telekom
- Ortswasserleitung

Der Sachverständige:

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Willibald Zöttl
Seitenstetten, 03.04.2024

Fotodokumentation
Liegenschaft KG 03138, EZ 327

BILD 1



IMG_1220

BILD 2



IMG_1221

BILD 3



IMG_1223

BILD 4



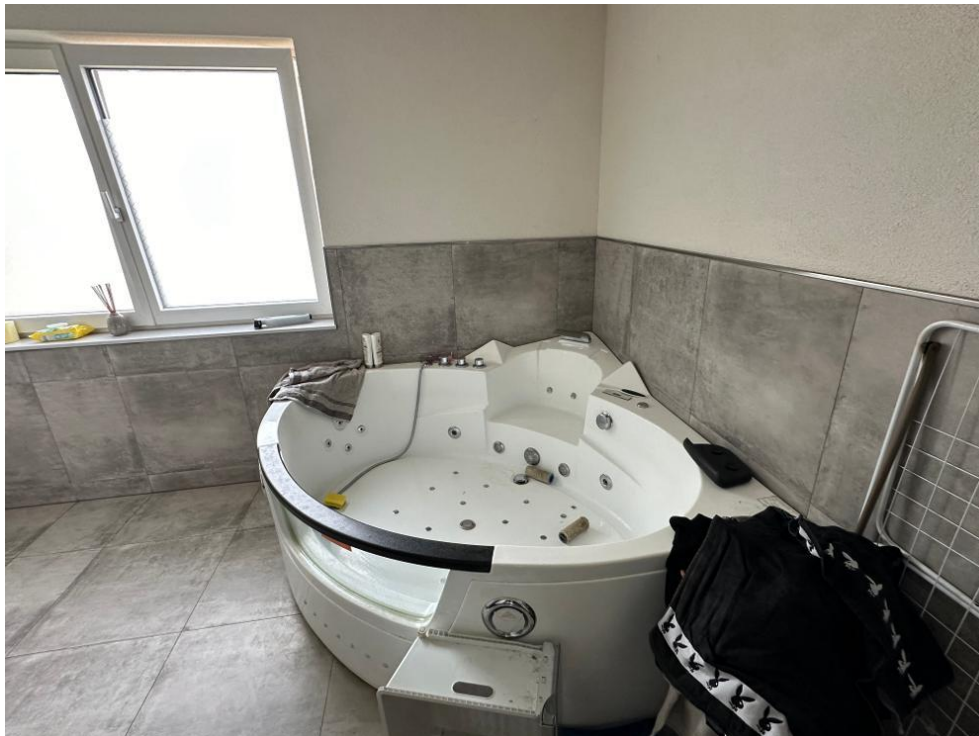
IMG_1225

BILD 5



IMG_1227

BILD 6



IMG_1228

BILD 7



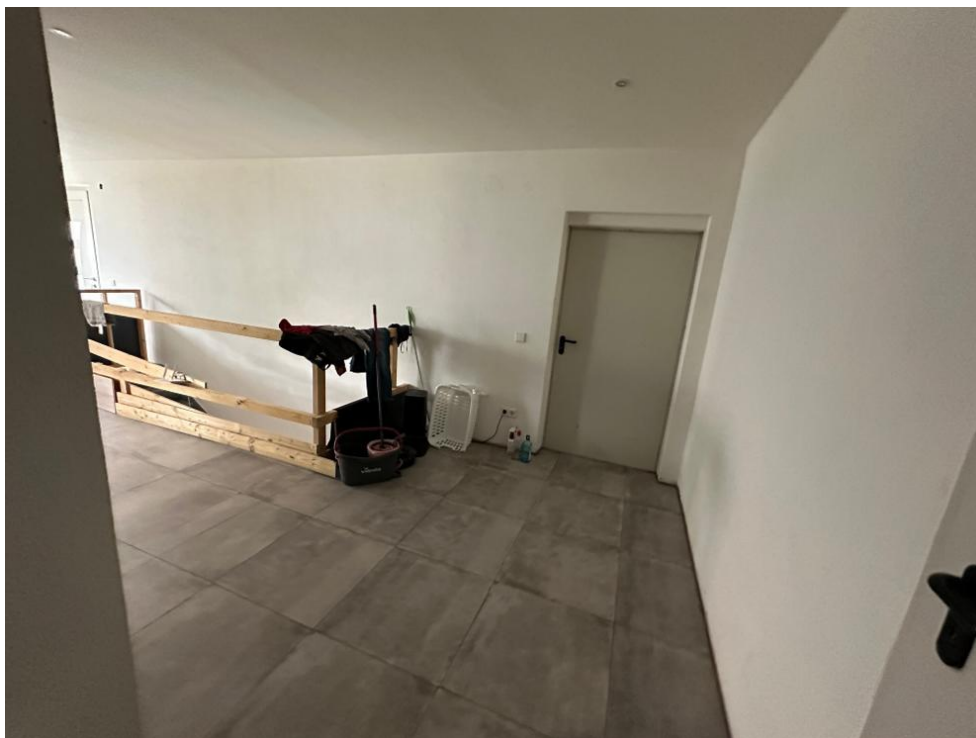
IMG_1230

BILD 8



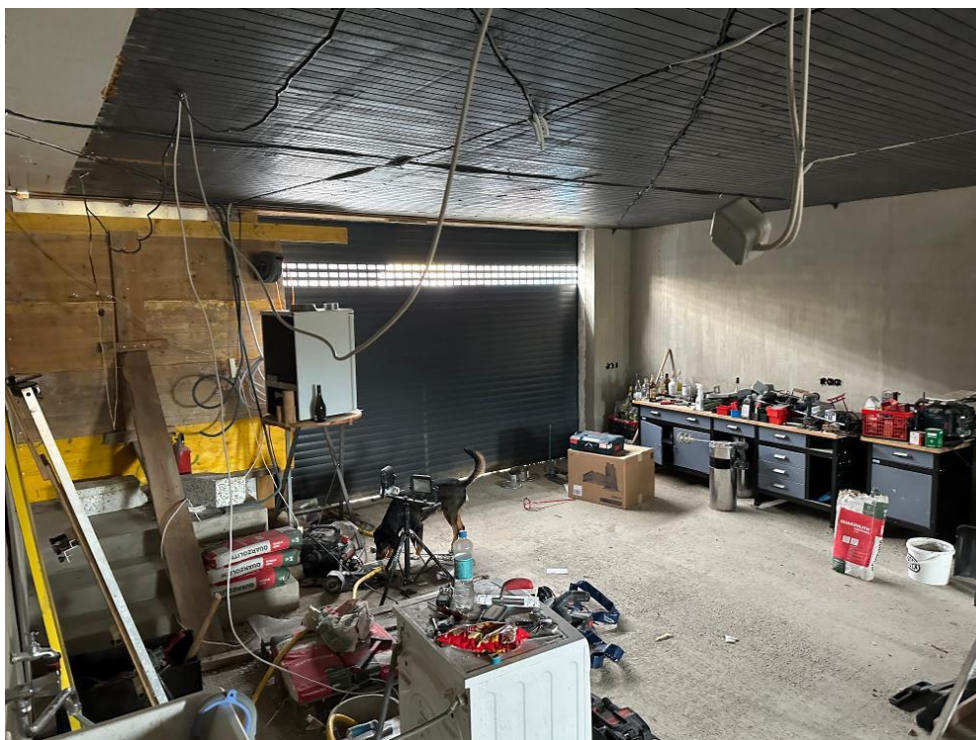
IMG_1232

BILD 9



IMG_1233

BILD 10



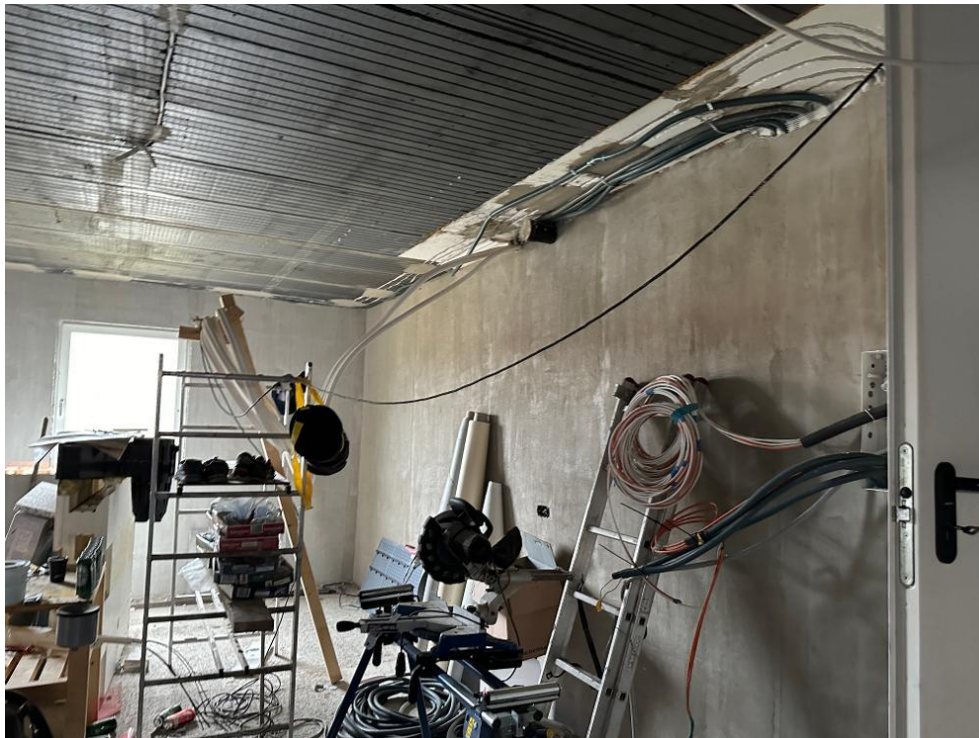
IMG_1234

BILD 11



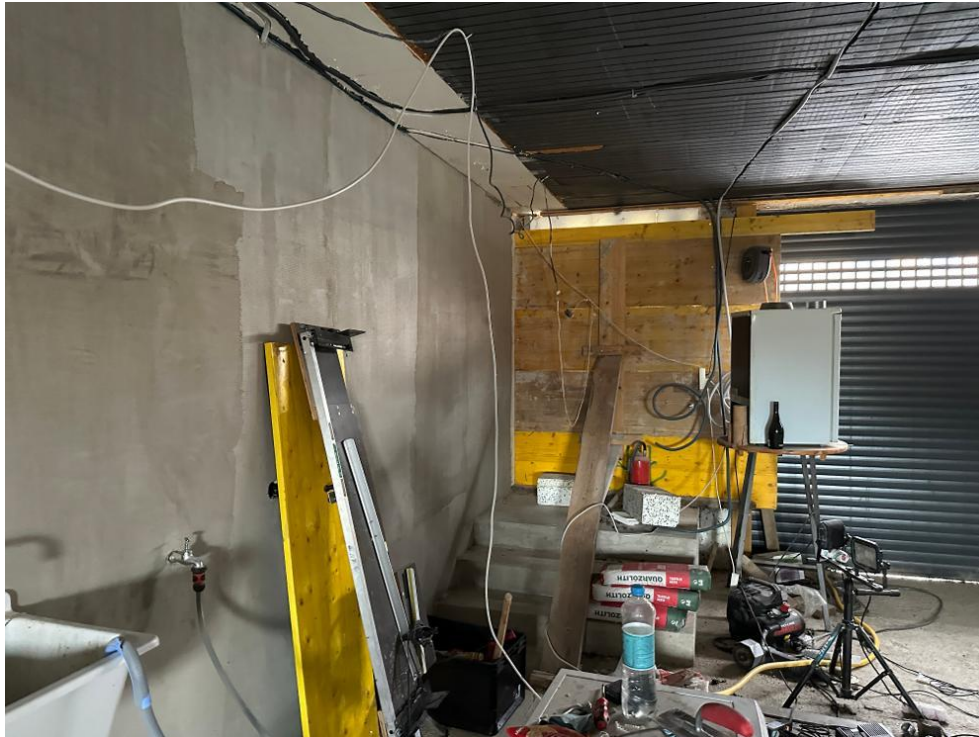
IMG_1237

BILD 12



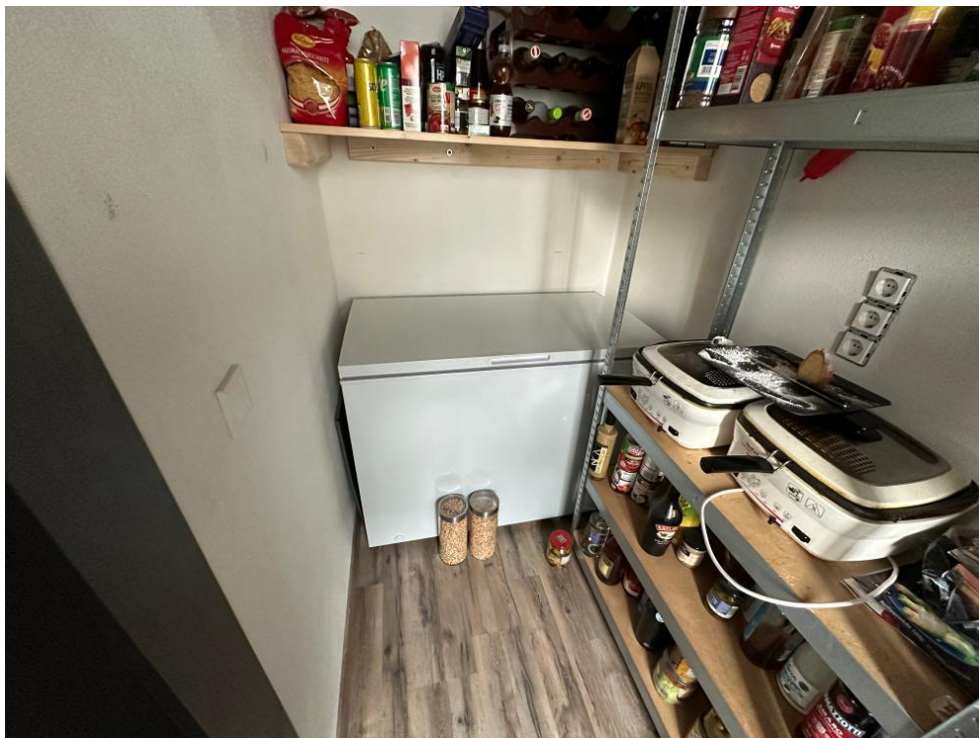
IMG_1238

BILD 13



IMG_1239

BILD 14



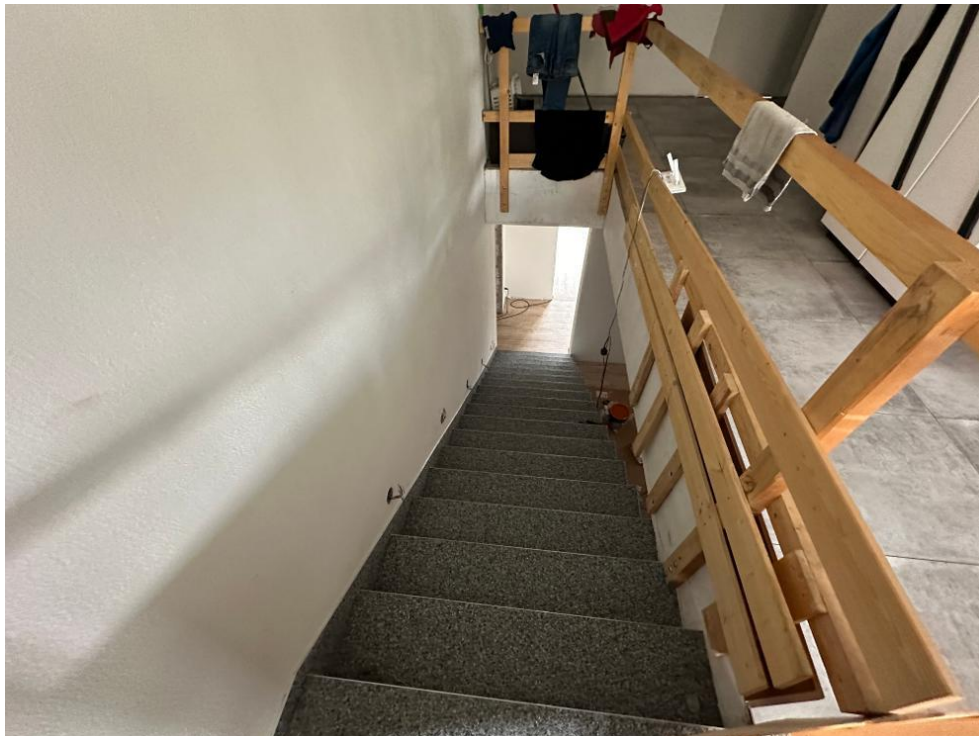
IMG_1241

BILD 15



IMG_1243

BILD 16



IMG_1244

BILD 17



IMG_1247

BILD 18



IMG_1250

BILD 19



IMG_1251

BILD 20



IMG_1252

BILD 21



IMG_1253

BILD 22



IMG_1256

BILD 23



IMG_1257

BILD 24



IMG_1259

BILD 25



IMG_1260

BILD 26



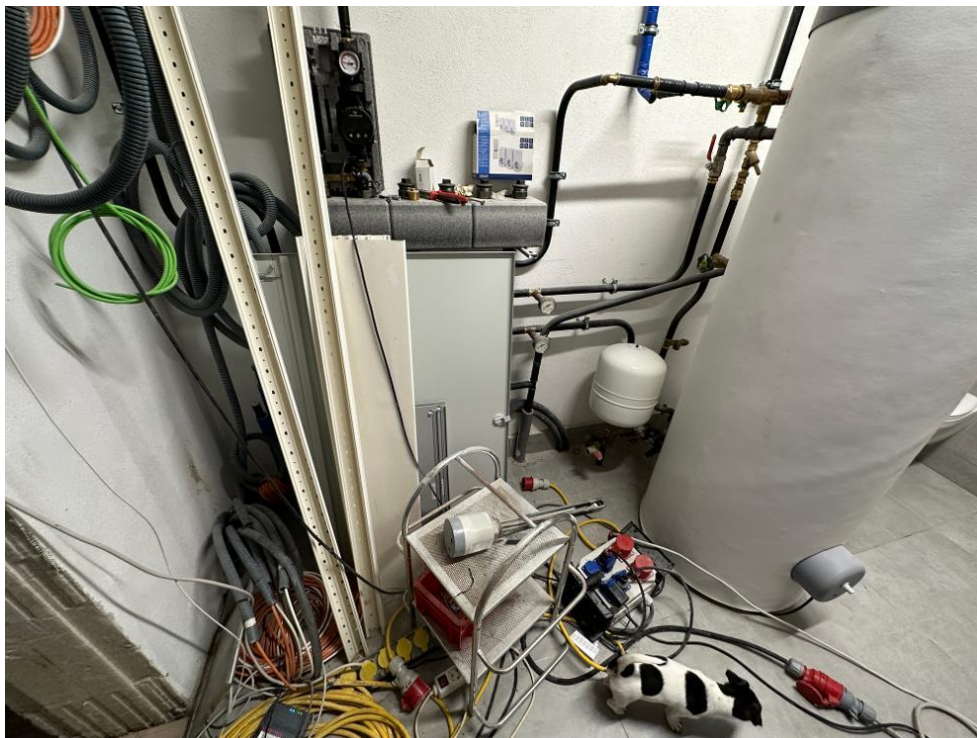
IMG_1261

BILD 27



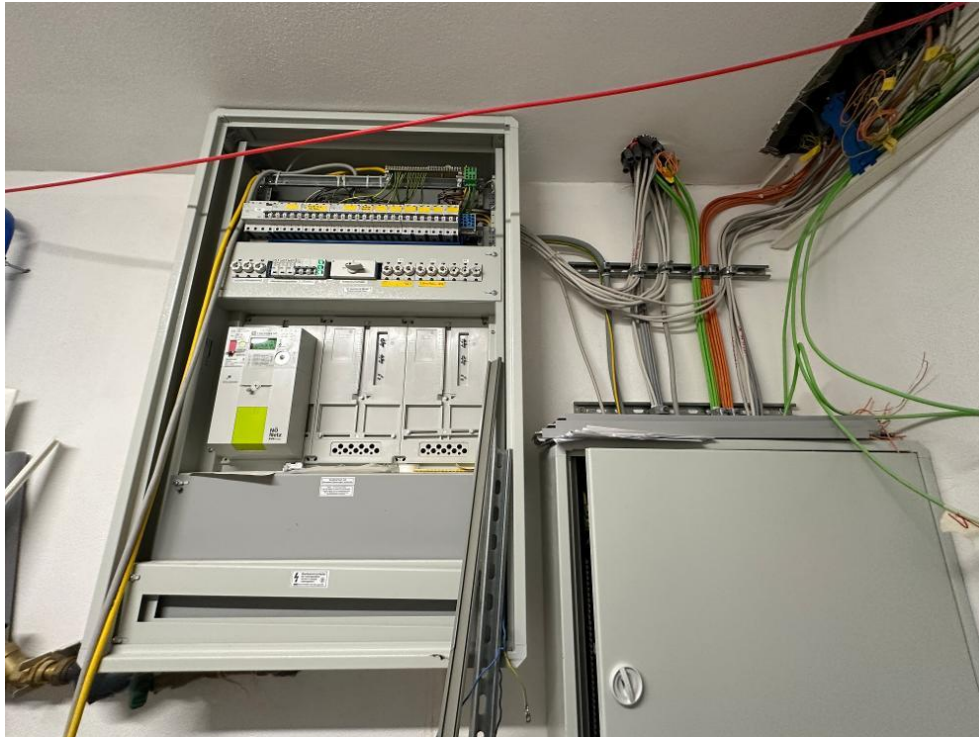
IMG_1262

BILD 28



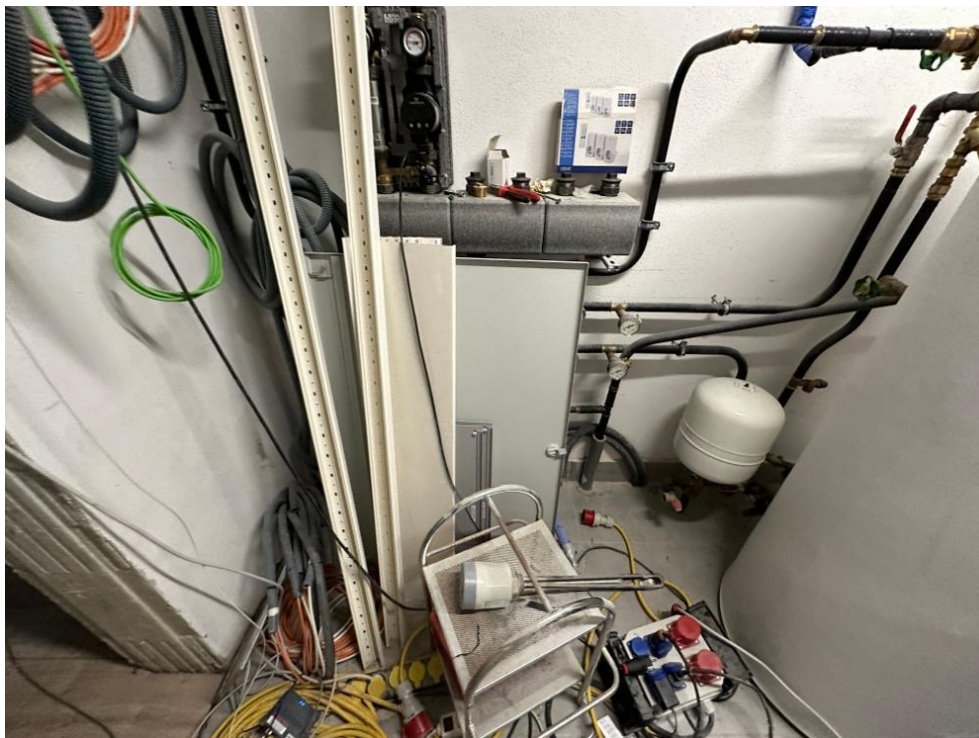
IMG_1265

BILD 29



IMG_1267

BILD 30



IMG_1271

BILD 31



IMG_1272

BILD 32



IMG_1273

BILD 33



IMG_1275

BILD 34



IMG_1276

BILD 35



IMG_1278

BILD 36



IMG_1280

Liegenschaft KG 03138, EZ 332

BILD 37



IMG_1281

BILD 38



IMG_1282

BILD 39



IMG_1283

BILD 40



IMG_1284

BILD 41



IMG_1285

Ende der Fotodokumentation

BEILAGE .II

zum Gutachten

KG 03138 Vestenthal, EZ 327, BLNr.: 1, Parz. Nr. 500/22, Anteilsgröße: 1/2 Anteil

KG 03138 Vestenthal, EZ 332, BLNr.: 1, Parz. Nr. 500/21, Anteilsgröße: 1/1 Anteil

Seitenstetten, 08.05.2024

GZ.: 109 E 6/24 w (vormals 209 E 9/23 w)

BEWERTUNG DER LIEGENSCHAFT

Ermittlung des Verkehrswertes gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz -
LBG im Sinn des § 435 ABGB sowie von damit verbundenen Rechten und
darauf ruhenden Lasten der gegenständlichen Liegenschaft gem. BGBl.
1992/150 vom 1. Juli 1992

LIEGENSCHAFT KG 03138, EZ 327

Kurzübersicht

Kunde	BG Haag Höllriglstraße 7 AT 3350 Haag
Liegenschaft	Kennung: 24-0871210 Einfamilienhaus mit Garage Vestenthal 197 AT 4431 Haidershofen Einlagezahl 327, Grundbuch Vestenthal (03138), Bezirksgericht Haag
Stichtag	08.05.2024
Sachbearbeiter	Bmstr. Dipl. Ing. (FH) Willibald Zoettl

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	344.455,62
Verkehrswert gerundet	344.000,00

Allgemeine Daten

Kunde	BG Haag Höllriglstraße 7 AT 3350 Hag
Liegenschaft	Kennung: 24-0871210 Einfamilienhaus mit Garage Vestenthal 197 AT 4431 Haidershofen Einlagezahl 327, Grundbuch Vestenthal (03138), Bezirksgericht Haag
Stichtag	08.05.2024
Sachbearbeiter	Bmstr. Dipl. Ing. (FH) Willibald Zoettl
Eigentümer mit Anteilen	1/2 - Anteil Roland Wilhelm Fösleitner

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Sachwert – Bodenwert

Bodenwert Grundstück Nr. 500/22

Bauland, Wohngebiet, bebaut

817,00 m² Grundfläche à 87,00

Grundstückswert

71.079,00

Bodenwerte

71.079,00

Sachwert – Bauwert

Einfamilienhaus mit Garage

Baujahr 2018, Alter des Objektes 6 Jahre, Lebensdauer 60 Jahre, Restlebensdauer 54 Jahre

gewöhnliche Herstellungskosten

Kellergeschoß (Garage)

18,14 m² (3) à 970,00

17.595,80

Kellergeschoß (Wohnhaus)

162,00 m² (4) à 1.430,00

231.660,00

Garage

18,14 m² (5) à 1.150,00

20.861,00

Wohnhaus

162,00 m² (6) à 1.940,00

314.280,00

(3) Flächenberechnung

KG Garage, Seite a: 7,03, Seite b: 2,58

18,14 m²

(4) Flächenberechnung

KG Wohnhaus, Seite a: 12,00, Seite b: 13,50

162,00 m²

(5) Flächenberechnung

EG - Garage, Seite a: 7,03, Seite b: 2,58

18,14 m²

(6) Flächenberechnung

EG-Wohnhaus, Seite a: 12,00, Seite b: 13,50

162,00 m²

Neubauwert

584.396,80

Bauwert

Neubauwert

584.396,80

27,80 % Abwertung Neubauwert (1)

-162.462,31

Zwischensumme

421.934,49

10,00 % Wertminderung infolge Alter lineare

Alterswertminderung

-42.193,00

20,00 % Abwertung (2)	-116.879,36	
Bauwert zum Stichtag 08.05.2024	262.862,13	
(1) Abwertung Neubauwert		
1,50 % Decken- und Innenputz	-8.765,95	
3,00 % Außenarbeiten (Fertigstellung)	-17.531,90	
5,00 % Heizungsanlage - Komplementierung	-29.219,84	
2,00 % Estrich (Kellerraum, Garage)	-11.687,94	
2,50 % Türen, Geländer, Komplettierung	-14.609,92	
2,70 % Maler und Tapezierer	-15.778,71	
1,60 % Verdrahtung und Schaltermontage	-9.350,35	
6,00 % Außenputz (m. Poolhaus)	-35.063,81	
2,00 % Dachdecker (m. Poolhaus)	-11.687,94	
1,50 % Spengler	-8.765,95	
Summe (Basis Prozentwerte: 584.396,80)	-162.462,31	
(2) Abwertung Objektkosten		
10,00 % Verlorener Bauaufwand	-58.439,68	
10,00 % Unsicherheiten in der Ausführung	-58.439,68	
Summe (Basis Prozentwerte: 584.396,80)	-116.879,36	
Bauwerte		262.862,13
 Sachwert der Liegenschaft		
Bodenwert	71.079,00	
Bauwert	262.862,13	
4,00 % Außenanlagen (7)	10.514,49	
Sachwert der Liegenschaft		344.455,62
(7) Außenanlagen		
4,00 % Außenanlagen Poolhaus/Rohbeton/Zaun	10.514,49	
 Verkehrswert		
Sachwert	344.455,62	
Verkehrswert zum 08.05.2024 (gerundet)		344.000,00

LIEGENSCHAFT KG 03138, EZ 332

Kurzübersicht

Kunde	BG Haag Höllriglstraße 7 AT 3350 Haag
Liegenschaft	Kennung: 24-0871210 angrenzend an 500/22 Vestenthal 199 AT 4431 Haidershofen Einlagezahl 332, Grundbuch Vestenthal (03138), Bezirksgericht Haag
Stichtag	08.05.2024
Sachbearbeiter	Bmstr. Dipl. Ing. (FH) Willibald Zoettl

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Zusammenfassung

Sachwert	60.417,15
Verkehrswert gerundet	60.000,00

Allgemeine Daten

Kunde	BG Haag Höllriglstraße 7 AT 3350 Haag
Liegenschaft	Kennung: 24-0871210 angrenzend an 500/22 Vestenthal 199 AT 4431 Haidershofen Einlagezahl 332, Grundbuch Vestenthal (03138), Bezirksgericht Haag
Stichtag	08.05.2024
Sachbearbeiter	Bmstr. Dipl. Ing. (FH) Willibald Zoettl
Eigentümer mit Anteilen	1/1 - Anteil Roland Wilhelm Fösleitner

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive Umsatzsteuer.

Sachwert – Bodenwert

Bodenwert Grundstück Nr. 500/21

Bauland, Wohngebiet, bebaut, 0

817,00 m ² Grundfläche à 87,00	71.079,00
15,00 % Abwertung (1)	-10.661,85
Grundstückswert	60.417,15

(1) Abwertung

3,00 % Konsensieren (Bewilligung Geländeschüttung)	-2.132,37
12,00 % Geländemodellierung	-8.529,48
Summe (Basis Prozentwerte: 71.079,00)	-10.661,85

Bodenwerte **60.417,15**

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert 60.417,15

Sachwert der Liegenschaft **60.417,15**

Verkehrswert

Sachwert 60.417,15

Verkehrswert zum 08.05.2024 (gerundet) **60.000,00**

VERGLEICHSWERTE

1. Grundstückswertermittlung für die Grundstücke im Bauland Wohngebiet KG 03138 Vestenthal

1.1. Gemäß §4(2) LBG abgeleitet. Grundstückswert für EZ 327/332 Parzelle 500/22; 500/21 mit einer Gesamtgröße von 817 m² und 817 m².

1.1.01. aus dem vergleichbaren Grundstück 500/22

Grundstücksgröße: 817 m² KG 03138

Widmung: BW BG083 / TZ105/2018

Kaufdatum: 11/2017

Kaufpreis: € 57 190

Verkäufer: privat Käufer: privat

Ausgangswert: € 57 190 : 817 m² = €/m² 70,00

zeitliche Wertanpassung (Valorisierung): 1,3 x 70,00 €/m²= 91,00

KRITERIENVERGLEICH:

Kriterium	Vergl.-Objekt		Bewertungsobjekt	
Lage	0		0	0
Größenwertfaktor	0		0	
Figur	0		0	
Widmung	BW	0	BW	0
Baugrundverhältnisse		0		0
Bebaubarkeit		0		0
Straßenanbindung		0		0
Gelände		0		0
Störungseinfluss		0		0
Infrastruktur		0		0
Umgebung		0		0
Aussicht		0		0
Summe	0	Δ: PP 0	0	
	100	%	100	%
	Auf-/Abschlag: Δ:~% 0,00		€	0,00

abgeleiteter Vergleichswertgerdt. € /m²	91,00
---	--------------

1. Grundstückswertermittlung für die Grundstücke im Bauland Wohngebiet KG 03138 Vestenthal

1.1. Gemäß §4(2) LBG abgeleitet. Grundstückswert für EZ 327/332 Parzelle 500/22; 500/21 mit einer Gesamtgröße von 817 m² und 817 m².

1.1.02. aus dem vergleichbaren Grundstück 500/21

Grundstücksgröße:	817	KG 03138
Widmung:	BW	BG083 TZ1527/2020
Kaufdatum:	06/2020	
Kaufpreis:	€ 60 000	
Verkäufer:	privat	Käufer: privat
Ausgangswert:	€ 60 000 € :	817 m ² = € /m ² 73,44
zeitliche Wertanpassung (Valorisierung):	1,25	x 73,44 € /m ² = 91,80

KRITERIENVERGLEICH:

Kriterium	Vergl.-Objekt		Bewertungsobjekt	
Lage	0		0	
Größenwertfaktor	0		0	
Figur	0		0	
Widmung	BW	0	BW	0
Baugrundverhältnisse	0		0	
Bebaubarkeit	0		0	
Straßenanbindung	0		0	
Gelände	0		0	
Störungseinfluss	0		0	
Infrastruktur	0		0	
Umgebung	0		0	
Aussicht	0		0	
Summe	0	Δ: PP 0	0	
	100	%	100	%
	Auf-/Abschlag: Δ:~% 0,00		€ 0,00	

abgeleiteter Vergleichswertgerdt. € /m² 91,80

1. Grundstückswertermittlung für die Grundstücke im Bauland Wohngebiet KG 03138 Vestenthal

1.1. Gemäß §4(2) LBG abgeleitet. Grundstückswert für EZ 327/332 Parzelle 500/22; 500/21 mit einer Gesamtgröße von 817 m² und 817 m².

1.1.03. aus dem vergleichbaren Grundstück 500/23

Grundstücksgröße: 790 m² KG 03138
 Widmung: BW BG030 TZ 4880/2017
 Kaufdatum: 06/2017
 Kaufpreis: € 50 560
 Verkäufer: privat Käufer: privat
 Ausgangswert: € 50 560 € : 790 m² = €/m² 64,00
 zeitliche Wertanpassung (Valorisierung): 1,32 x 64,00 €/m²= 84,48

KRITERIENVERGLEICH:

Kriterium	Vergl.-Objekt		Bewertungsobjekt	
Lage	0		0	
Größenwertfaktor	0		0	
Figur	0		0	
Widmung	BW	0	BW	0
Baugrundverhältnisse	0		0	
Bebaubarkeit	0		0	
Straßenanbindung	0		0	
Gelände	0		0	
Störungseinfluss	0		0	
Infrastruktur	0		0	
Umgebung	0		0	
Aussicht	0		0	
Summe	0	Δ: PP 0	0	
	100	%	100	%
	Abzug: Δ:~% 0,00		€ 0,00	

abgeleiteter Vergleichswertgerdt. € /m² 84,48

**1. Grundstückswertermittlung für die Grundstücke
im Bauland Wohngebiet KG 03138 Vestenthal**

1.1. Gemäß §4(2) LBG abgeleitet. Grundstückswert für EZ 327/332 Parzelle 500/22; 500/21 mit einer Gesamtgröße von 817 m² und 817 m².

1.1.04. aus dem vergleichbaren Grundstück 500/29

Grundstücksgröße: 900 m² KG 03138
Widmung: BW BG083 TZ 807/2019
Kaufdatum: 08/2006
Kaufpreis: € 54 000
Verkäufer: privat Käufer: privat
Ausgangswert: € 54 000 € : 900 m² = €/m² 60,00
zeitliche Wertanpassung (Valorisierung): 1,27 x 60,00 €/m²= 76,20

KRITERIENVERGLEICH:

Kriterium	Vergl.-Objekt		Bewertungsobjekt	
Lage	0		0	
Größenwertfaktor	0		0	
Figur	0		5	
Widmung	BW	0	BW	0
Baugrundverhältnisse	0		0	
Bebaubarkeit	0		3	
Straßenanbindung	0		0	
Gelände	0		0	
Störungseinfluss	0		0	
Infrastruktur	0		0	
Umgebung	0		0	
Aussicht	0		3	
Summe	0	Δ: PP -11	11	
	100	%	111	%
	Abzug: Δ:~% -11,00		€	-6,60

abgeleiteter Vergleichswertgerdt. € /m² 82,80

1. Grundstückswertermittlung für die Grundstücke im Bauland Wohngebiet KG 03138 Vestenthal

1.1. Gemäß §4(2) LBG abgeleitet. Grundstückswert für EZ 327/332 Parzelle 500/22; 500/21 mit einer Gesamtgröße von 817 m² und 817 m².

1.1.05. aus dem vergleichbaren Grundstück 500/20

Grundstücksgröße: 830 m² KG 03138

Widmung: BW BG083 TZ 104/2018

Kaufdatum: 11/2017

Kaufpreis: € 55 000

Verkäufer: privat Käufer: privat

Ausgangswert: € 55 000 € : 830 m² = €/m² 66,27

zeitliche Wertanpassung (Valorisierung): 1,27 x 66,27 €/m²= 84,16

KRITERIENVERGLEICH:

Kriterium	Vergl.-Objekt		Bewertungsobjekt	
Lage	0		0	
Größenwertfaktor	0		0	
Figur	0		0	
Widmung	BW	0	BW	0
Baugrundverhältnisse	0		0	
Bebaubarkeit	0		0	
Straßenanbindung	0		0	
Gelände	0		0	
Störungseinfluss	0		0	
Infrastruktur	0		0	
Umgebung	0		0	
Aussicht	0		0	
Summe	0	Δ: PP 0	0	
	100	%	100	%
	Abzug: Δ:~% 0,00		€	0,00

abgeleiteter Vergleichswert	gerdt. € /m²	84,16
--	--------------------------------	--------------

1. Grundstückswertermittlung für die Grundstücke im Bauland Wohngebiet KG 03138 Vestenthal

- 1.1. Gemäß §4(2) LBG abgeleitet. Grundstückswert für EZ 327/332 Parzelle 500/22; 500/21
mit einer Gesamtgröße von 817 m² und 817 m².

$$\text{Gw} = (817 \times 91,00 + 817 \times 91,80 + 790 \times 84,48 + 900 \times 82,80 + \\ 830 \times 84 \quad / \quad 4154 \text{ m}^2 \quad = \quad \underline{\underline{86,77 \text{ €/m}^2}}$$

Der angemessene Grund- und Bodenwert beträgt für die gegenständlichen Gst. 500/22 und 500/21
KG 03138 Vestenthal unter Berücksichtigung der Lage im "Bauland - Wohngebiet"

grdt. 87,0 €/m²

BEILAGE .III

zum Gutachten

KG 03138 Vestenthal, EZ 327, BLNr.: 1, Parz. Nr. 500/22, Anteilsgröße: 1/2 Anteil

KG 03138 Vestenthal, EZ 332, BLNr.: 1, Parz. Nr. 500/21, Anteilsgröße: 1/1 Anteil

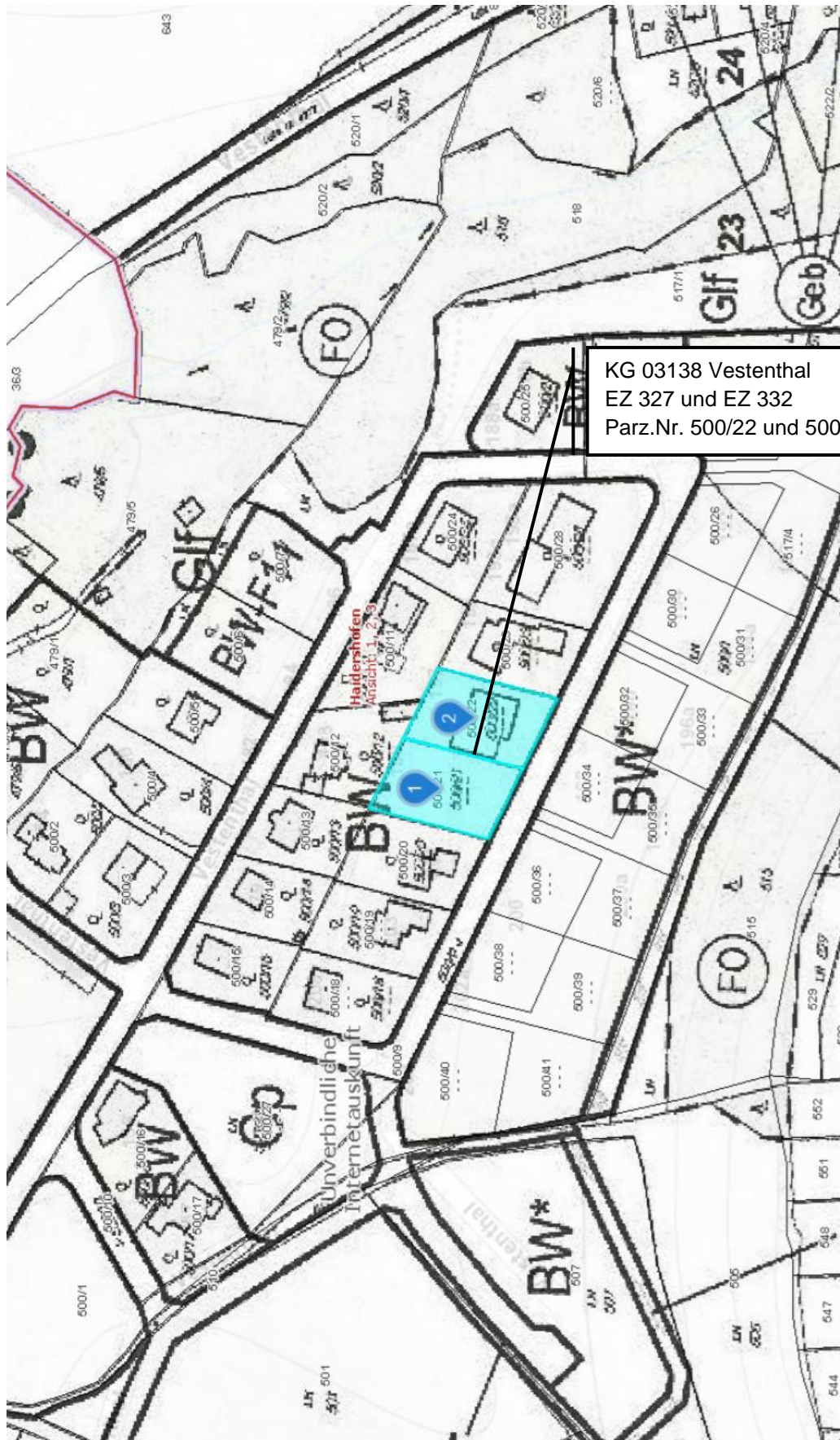
Seitenstetten, 08.05.2024

GZ.: 109 E 6/24 w (vormals 209 E 9/23 w)

DOKUMENTATIONSPLÄNE

- 1.) **Flächenwidmungsplan KG 03138 Vestenthal, EZ 327 und EZ 332**
- 2.) **Grundbuchsauszug KG 03138 Vestenthal, EZ 327**
- 3.) **Grundbuchsauszug KG 03138 Vestenthal, EZ 332**
- 4.) **Lageplan**
- 5.) **Grundriss UG**
- 6.) **Grundriss EG**
- 7.) **Schnitt A – A**

1.) Flächenwidmungsplan KG 03138 Vestenthal, EZ 327 und EZ 332



2.) Grundbuchsauszug KG 03138 Vestenthal, EZ 327



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03138 Vestenthal
BEZIRKSGERICHT Haag

EINLAGEZAHL 327

Letzte TZ 364/2024

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
500/22	G Gärten(10)	* 817	Vestenthal 197

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 105/2018 Eröffnung der Einlage für Gst 500/22 aus EZ 316

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2

Roland Wilhelm Fösleitner

GEB: 1980-12-01 ADR: Aschasiedlung 11, Großbraming 4463
a 105/2018 Kaufvertrag 2017-11-29 Eigentumsrecht

2 ANTEIL: 1/2

Lenka Šarounová

GEB: 1985-09-18 ADR: Taschelried 6/20, Steyr 4400
a 105/2018 Kaufvertrag 2017-11-29 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 1/2021 Pfandurkunde 2020-12-23

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 448.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y)

b gelöscht

4 a 1714/2022 Pfandurkunde 2022-07-14

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)

5 a 409/2023 Pfandurkunde 2023-02-10

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 152.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y)

6 auf Anteil B-LNR 1

a 2312/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 53.449,30 samt

11,08 % Z aus EUR 119,43 seit 2023-06-08 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 119,43 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 236,39 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 236,39 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 31,80 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 31,80 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 363,-- seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 363,-- seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.759,70 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.759,70 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.046,28 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30

- 12,58 % Z aus EUR 1.046,28 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 40,25 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 40,25 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 3.206,70 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 3.206,70 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 254,36 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 254,36 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 4.343,78 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 4.343,78 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 380,08 seit 2023-06-21 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 380,08 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 21.093,83 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 21.093,83 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 5.109,16 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 5.109,16 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 1.392,12 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 1.392,12 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 3.849,68 seit 2023-06-29 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 3.849,68 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 71,36 seit 2023-06-30 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 71,36 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 636,48 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 9.351,28 seit 2023-07-27 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 163,62 seit 2023-09-15 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 7,50 seit 2023-09-22 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 1.886,21 seit 2023-10-04 bis 2023-12-06
- Kosten EUR 2.773,04 samt 4 % Z seit 2023-10-06,
Antragskosten EUR 1.583,30
für PERAQUA Professional Water Products GmbH (FN 253076x)
(209 E 9/23w)
- 7 auf Anteil B-LNR 1
 - a 2414/2023 102/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr EUR 17.342,40,-- samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 8.1.2024 für Peter Zimmel geb. 21.11.1982 (209 E 9/23w - Beitritt zu 209 E 10/23t)
- 8 a 19/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-07
PFANDRECHT vollstr EUR 2.181,51
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 537.51) samt Zinsen und Kosten laut Beschluss vom 12.1.2024 für Salzhandel GmbH (FN 278844s) (205 E 21/24g)
- b 19/2024 Simultanhaftung mit EZ 332 KG 03138 Vestenthal
- 9 a 364/2024
PFANDRECHT vollstr EUR 1.890,07 samt Zinsen und lt. Beschluss vom 26.2.2024 (205 E 418/24i)
- 10 a 364/2024 Zahlungsbefehl 2023-08-25
PFANDRECHT vollstr EUR 1.890,07
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 26.2.2024 für ERGO Versicherung Aktiengesellschaft FN 101528g (205 E 418/24i)
- b 364/2024 Simultanhaftung mit EZ 332 KG Vestenthal

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

3.) Grundbuchsauszug KG 03138 Vestenthal, EZ 332



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03138 Vestenthal EINLAGEZAHL 332
BEZIRKSGERICHT Haag

Letzte TZ 364/2024

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
500/21 G Gärten(10) * 817 Vestenthal 199

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

***** A2 *****
1 a 1527/2020 Eröffnung der Einlage für Gst 500/21 aus EZ 316
***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
Roland Wilhelm Fösleitner
GEB: 1980-12-01 ADR: Aschasiedlung 11, Großraming 4463
a 1527/2020 Kaufvertrag 2020-06-29 Eigentumsrecht

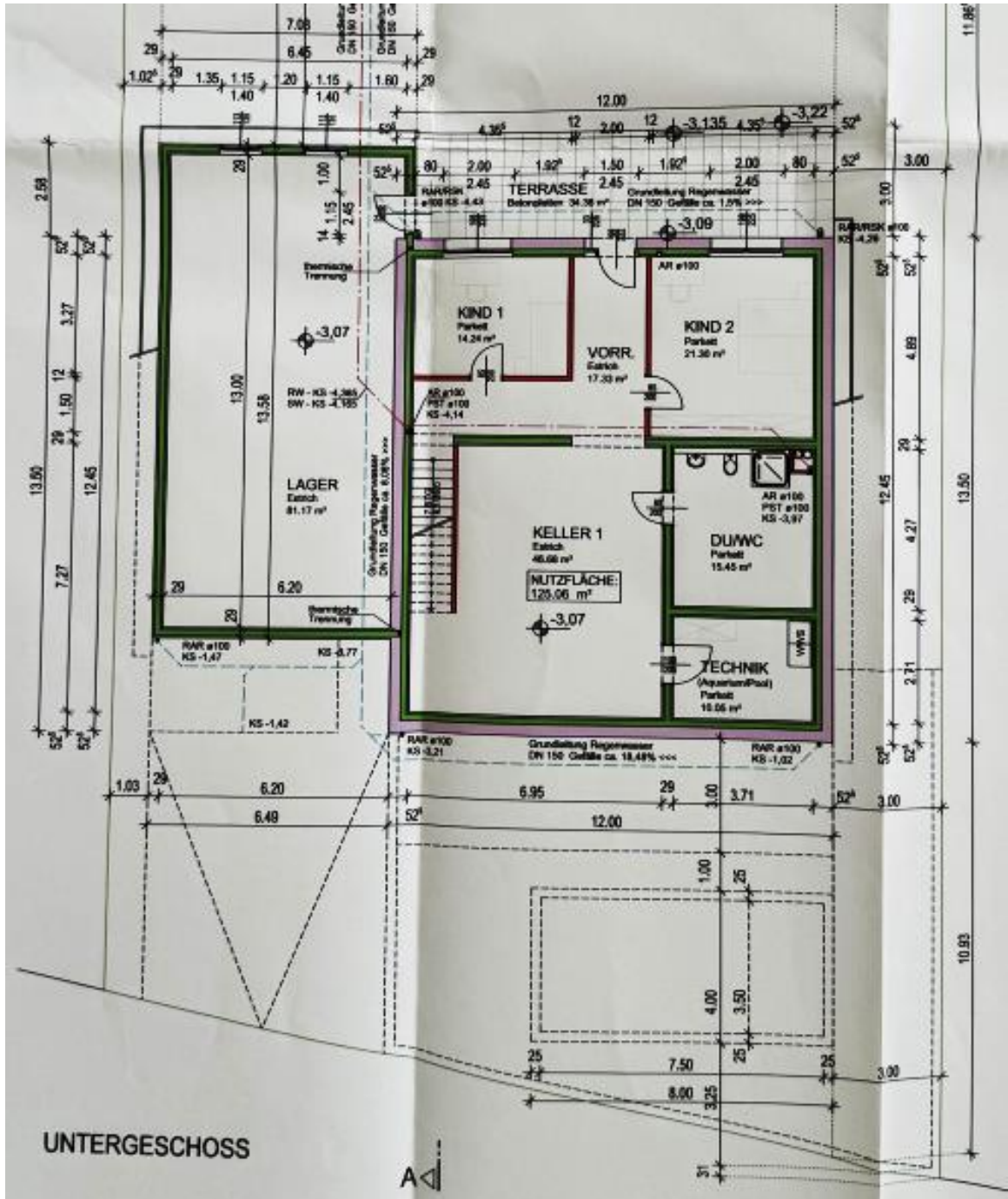
***** C *****
1 a 1527/2020 Pfandurkunde 2020-06-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 72.000,--
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)
b gelöscht

2 a 2312/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 53.449,30 samt
11,08 % Z aus EUR 119,43 seit 2023-06-08 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 119,43 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 236,39 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 236,39 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 31,80 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 31,80 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 363,-- seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 363,-- seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.759,70 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.759,70 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 1.046,28 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 1.046,28 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 40,25 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 40,25 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 3.206,70 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 3.206,70 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 254,36 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 254,36 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 4.343,78 seit 2023-06-17 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 4.343,78 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 380,08 seit 2023-06-21 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 380,08 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
11,08 % Z aus EUR 21.093,83 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
12,58 % Z aus EUR 21.093,83 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06

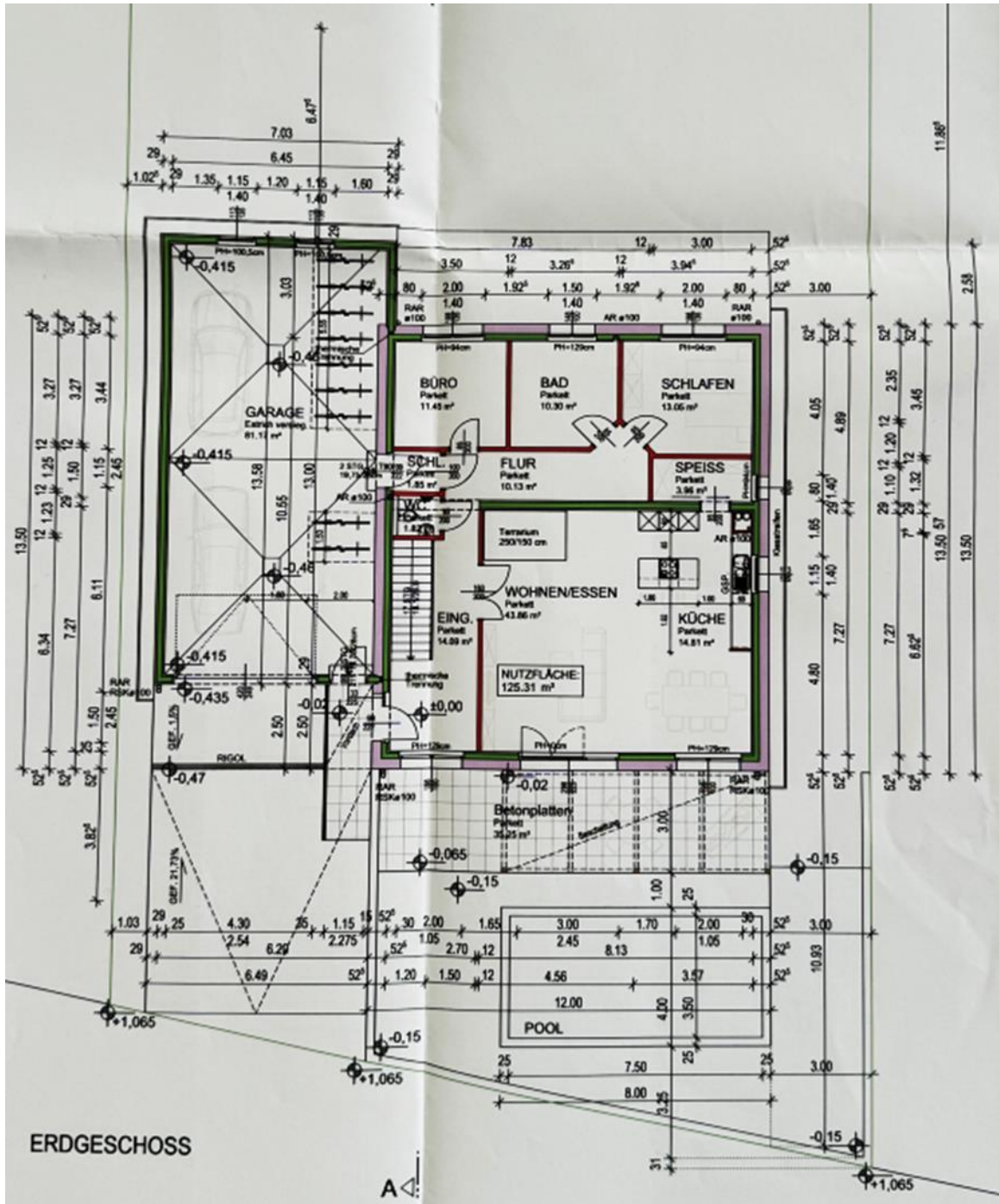
- 11,08 % Z aus EUR 5.109,16 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 5.109,16 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 1.392,12 seit 2023-06-22 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 1.392,12 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 3.849,68 seit 2023-06-29 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 3.849,68 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 11,08 % Z aus EUR 71,36 seit 2023-06-30 bis 2023-06-30
- 12,58 % Z aus EUR 71,36 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 636,48 seit 2023-07-01 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 9.351,28 seit 2023-07-27 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 163,62 seit 2023-09-15 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 7,50 seit 2023-09-22 bis 2023-12-06
- 12,58 % Z aus EUR 1.886,21 seit 2023-10-04 bis 2023-12-06
- Kosten EUR 2.773,04 samt 4 % Z seit 2023-10-06,
Antragskosten EUR 1.583,30
für PERAQUA Professional Water Products GmbH (FN 253076x)
(209 E 9/23w)
- 3 a 2414/2023 102/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstr EUR 17.342,40,-- samt Zinsen
und Kosten laut Beschluss vom 8.1.2024 für Peter Zimmel
geb. 21.11.1982 (209 E 9/23w - Beitritt zu 209 E 10/23t)
- 4 a 19/2024 Zahlungsbefehl 2023-11-07
PFANDRECHT vollstr EUR 2.181,51
(darin enthaltene Nebenforderung EUR 537.51) samt Zinsen
und Kosten laut Beschluss vom 12.1.2024 für Salzhandel GmbH
(FN 278844s) (205 E 21/24g)
- b 19/2024 Simultanhaftung mit EZ 327 KG 03138 Vestenthal
- 5 a 364/2024 Zahlungsbefehl 2023-08-25
PFANDRECHT vollstr EUR 1.890,07
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss vom 26.2.2024 für ERGO
Versicherung Aktiengesellschaft FN 101528g (205 E 418/24i)
- b 364/2024 Simultanhaftung mit EZ 327 KG Vestenthal

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

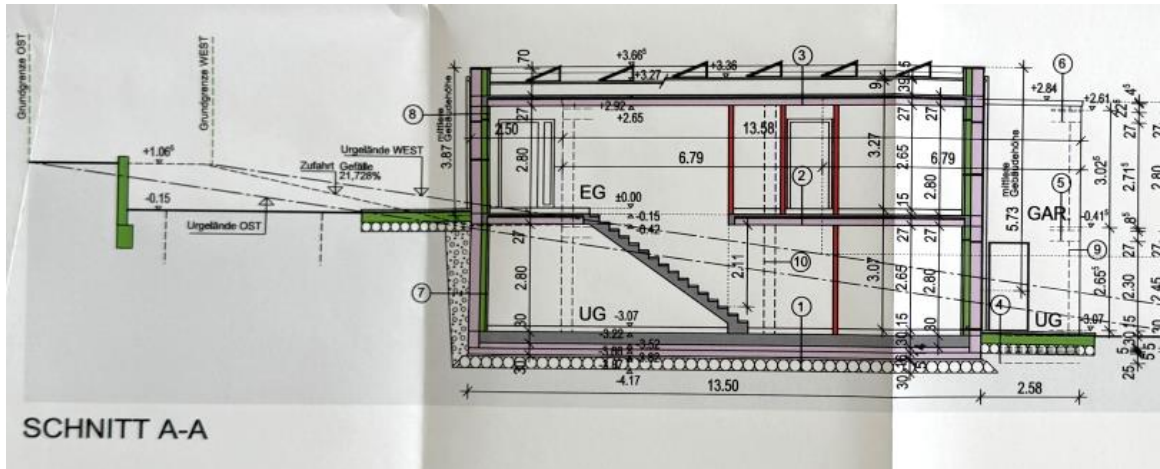
5.) Grundriss UG



6.) Grundriss EG



7.) Schnitt A – A



Ende der Plandokumentation.