



GUTACHTEN

Ing. Mag.

Martin Reiter

Sachverständiger für Immobilien und Gebrauchtwagen
Immobilientreuhänder · Landwirt
Lektor an der Universität für Bodenkultur



Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs

Abwinden-Dorf 3 · A-4225 Luftenberg/D

Telefon 07237/66010 · Telefax 07237/66010-16
office@reiter.cc · www.reiter.cc

GZ 1 E 9/24i - Bezirksgericht Rohrbach



Bewertungsgutachten

Ermittlung des **Verkehrswertes**

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag

**EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8**



1 E 9/24i

Betreibende Partei

Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen
Marktplatz 10
4152 Sarleinsbach

vertreten durch

Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen
Bearbeiterin: Raiffeisenlandesbank
Europaplatz 1a
4020 Linz

Verpflichtete Partei

Roland Christian Past
Grettenbach 8
4144 Oberkappel

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Inhaltsverzeichnis

Allgemeines	4
Auftraggeber	4
Gegenstand der Schätzung	4
Zweck	4
Wertermittlungsstichtag	4
Grundlagen der Schätzung	5
Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung	8
Befund	10
Allgemeines	10
Lage	10
Grundbuchsstand	11
Grundstücksbeschreibung	22
Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl	31
Außenlagen	39
Zubehör	39
Bewertung	40
Grundlagen	40
Berechnung	40
Vergleichswertberechnung Grundstücke	41
Bodenwert	45
Bauwerte	46
Außenanlagen, Sachwert	48
Verkehrswert	48
Wohnungsrecht	49
Lasten gem. § 143 Abs. 1 EO	51
§ 143 Abs. 4 EO	52
Zusammenfassung	53
Getrennte Verwertung EZ 49 und EZ 143	54
Anhang	55
Einreichpläne	55



Allgemeines

Auftraggeber

Bezirksgericht Rohrbach mit Beschluss vom 28. November 2024 (ON 8)

Gegenstand der Schätzung

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag

EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8

Zweck

Zwangsversteigerung

Wertermittlungstichtag

9. Jänner 2025 (Tag der Besichtigung)

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Grundlagen der Schätzung

- Besichtigung der Liegenschaft am 9. Jänner 2025

Anwesend:

- Roland Christian Past
 - Thomas Peer (zeitweise)
 - Ing. Mag. Martin Reiter als Sachverständiger
-
- Grundbuchsauszüge vom 13. Dezember 2024
 - Übergabsvertrag vom 22. Dezember 2000
 - Kaufvertrag vom 12. September 2022
 - Generalakt über die Zusammenlegung Grettenbach
 - Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Dezember 1984
 - Grundstücksverzeichnis vom 6. Februar 2025
 - Katasterplan
 - Flächenwidmungsplan
 - Örtliches Entwicklungskonzept
 - Einreichplan „Neubau des Rinderstalles“ vom 10. Mai 1970 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Pfarrkirchen vom 2. April 1970 (Zahl: Bau 2-17/70)
 - Baubewilligung „Einbau eines Rinderstalles“ der Gemeinde Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 2. Juni 1970 (Zahl: Bau 2-17/1970)
 - Einreichplan „Umbau Wohnhaus, Einbau Heizhaus“ vom 31. März 1978 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 6. Juni 1978 (Zahl: Bau-2-10/1978)
 - Baubewilligung für den Umbau des Wohnhauses/Heizraumeinbau des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 6. Juni 1978 (Zl.: Bau-2-10/1978)
 - Einreichplan „Wiederaufbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes“ vom 13. März 1980 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 3. April 1980 (Zahl: Bau-2-18/1980)
 - Baubewilligung „Wiederaufbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes“ des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 3. April 1980 (Zl.: Bau-2-16/1980)
 - Benützungsbewilligung „Wiederaufbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes“ des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 6. August 1984 (Zl.: Bau 2-16/1980)
 - Einreichplan „Wiederaufbau des Wohn- und Wirtschaftsgebäudes“ vom 29. Juni 1988 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Pfarrkirchen vom 25. Juli 1988 (Zahl: Bau 2-26/1988)
 - Baubewilligung „Wiederaufbau des Wirtschaftsgebäudes“ des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 25. Juli 1988 (Zl.: Bau 2-26/1988)

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



- Einreichplan „Neubau einer Garage“ vom 21. August 1991 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 8. November 1991 (Zahl: Bau 2-32/1991)
- Baubewilligung für die Errichtung einer Garage und eines Maschineneinstellraumes des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 8. November 1991 (Bau 2-32/1991)
- Benützungsbewilligung „Wiederaufbau des Wirtschaftsgebäudes und der Errichtung einer Garage und eines Maschineneinstellraumes“ des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 25. Jänner 1994 (Zahl: Bau 2-26/1988-Bau 2-32/1991)
- Einreichplan „Errichtung eines Wohnhauses (Abbruch des bestehenden Wohnhauses)“ vom 2. November 2004 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 28. Dezember 2004 (Zahl: Bau 2-34/2004)
- Baubewilligung „Errichtung eines Wohnhauses und der Abbruch des bestehenden Wohnhauses“ des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 28. Dezember 2004 (Zahl: Bau 2-34/2004)
- Anzeige der Baufertigstellung „Errichtung eines Wohnhauses“ vom 28. September 2009
- Einreichplan „Abbruch und Neubau einer Stützmauer sowie Zubau eines Carports und eines Hackgutlagers“ vom 11. Mai 2015 mit Genehmigungsvermerk des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 1. Juni 2015 (Zahl: Bau 2-14/2015)
- Baubehördliche Bewilligung „Abbruch und Neubau einer Stützmauer sowie Errichtung eines Carports und eines Hackgutlagers“ des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis vom 1. Juni 2015 (Aktenzeichen: Bau-2-14/2015)
- Auskünfte des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis
- Eigene Grundpreissammlung
- Internetabfrage Geographisches Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten)



- **Einschlägige Fachliteratur insbesondere:**
 - Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 2. erweiterte Auflage, Manz Verlag, Wien, 2005
 - Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Kleiber, Bundesanzeiger Verlag, 10. Auflage, 2023
 - Immobilienbewertung Österreich, Bienert, Funk, 4., aktualisierte Auflage, Edition ÖVI Immobilienakademie, 2022
 - Liegenschaftsbewertung, Kranewitter, 7. Auflage, Manz Verlag, Wien, 2017
 - Der Wert von Immobilien, Seiser - Kainz, 1. Auflage, 2011
 - Immobilien-Preisspiegel 2024, Wirtschaftskammer Österreich Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder
 - Ermittlung des Verkehrswertes von Immobilien, Ross-Brachmann, 30. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, 2012
 - Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen, Seiser, Seiser + Seiser Immobilien Consulting GmbH, 2020
 - Liegenschaftsbewertung in der Praxis, WEKA, 2020



Allgemeine Voraussetzungen und Annahmen der Bewertung

1. Das Gutachten wird nach den Bewertungsmethodiken des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt. Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
2. Die Objekte wurden in den zugänglichen Bereichen besichtigt und begangen.
3. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes bei Liegenschaften, die üblicherweise der Ertragserzielung oder der betrieblichen Nutzung dienen, ist die Umsatzsteuer nicht berücksichtigt, da die Vorsteuerabzugsmöglichkeit besteht. In allen anderen Fällen werden die Werte einschließlich Umsatzsteuer angesetzt. Hingewiesen wird ausdrücklich auf die umsatzsteuerlichen Auswirkungen des Budgetbegleitgesetzes 1998. Sollte die zu bewertende Sache mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, ist diese Umsatzsteuer dem ermittelten Verkehrswert hinzuzurechnen - eine eventuelle Vorsteuerberichtigung ist dann nicht nötig. Wird die zu bewertende Sache ohne Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verkauft, sind eventuell bereits geltendgemachte Vorsteuerbeträge anteilig zu berichtigen.
4. Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
5. Der derzeitige Bau- und Erhaltungszustand des Objektes wurde auftragsgemäß nur durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert.
6. Eine Prüfung des Gebäudes oder der Bestandseinheiten auf Systemsicherheit gemäß ÖNORM B4015 Erdbebenkräfte kann vom gefertigten Sachverständigen nicht durchgeführt werden. Diese Art der Prüfung kann nur durch entsprechende Ingenieurkonsulenten durchgeführt werden. Es können sich maßgebliche und wertbeeinflussende Einschränkungen ergeben, welche nicht berücksichtigt sind.
7. Die Funktionsfähigkeit der elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen, sowie sonstiger Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht überprüft. Deren ordnungsgemäße Funktion wurde bei der Bewertung vorausgesetzt.
8. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen von Seiten des Auftraggebers bekannt gegeben wurden. Es wurden diesbezüglich keine Informationen bekannt gegeben. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbüchlichen Rechte und Lasten vorliegen.
9. Der fertige Sachverständige geht aufgrund der getätigten Recherchen und erhaltenen Informationen davon aus, dass es sich bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft weder um ein Baurecht noch um ein Superädifikat handelt.
10. Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden.
11. Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.



12. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die Änderung und Ergänzung des Gutachtens vor. Das Gutachten wird auf die angeführten Unterlagen oder Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können.
13. Die üblichen Untersuchungen haben keine Hinweise darauf ergeben, dass die Immobilie von einer wertbeeinflussenden Kontaminierung, sei sie natürlichen oder chemischen Ursprungs, betroffen ist. Wird nachträglich festgestellt, dass die Immobilie oder ein benachbartes Grundstück von einer Kontaminierung betroffen ist oder dass das Grundstück oder die Gebäude in einer Weise genutzt wurden oder werden, die zu einer Kontaminierung führen würde, könnte dies den ausgewiesenen Wert verringern. Dies gilt auch für die eingesetzten Baustoffe und -materialien der Baulichkeit. Es wird davon ausgegangen, dass keine gesundheitsgefährdenden Stoffe eingesetzt wurden bzw. keine Materialien vorhanden sind, die im Zuge der Entsorgung die Eluatklasse D der ÖN S2100 überschreiten, sondern auf Grundlage der Deponieverordnung 2008 eine Entsorgung auf einer Baurestmassendeponie zulassen.
14. Wertminderungen durch Kontaminationen oder Altlasten oder auch andere die Liegenschaft entwertende Altbodenverhältnisse sind nicht bekannt. Die Ermittlung des Umweltzustandes des Projekts- und Untersuchungsgebietes iS der ÖNORM S 2093 durch Erhebungen und Erkundigungen ist nicht beauftragt. Bei der Wertermittlung wird daher davon ausgegangen, dass „keine anthropologischen Veränderungen der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes oder von Bauwerken/Baulichkeiten, des Wassers oder der Luft durch Materialien oder Stoffe, die mittelbar oder unmittelbar schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers oder Nutzers führen“ vorliegen. Konkrete Aussagen über das Vorliegen einer Kontamination und der damit verbundenen Sanierungskosten können erst auf Basis eines entsprechenden Sachverständigengutachtens getroffen werden.
15. Bei Grundstücken, welche nicht im Grenzkataster verzeichnet sind, könnten sich bei einer Neuvermessungen Abweichungen vom Grundbuchstand ergeben.
16. Dem Sachverständigen liegt kein Energieausweis vor. Es wird davon ausgegangen, dass das bewertungsgegenständliche Gebäude der Norm und der Bauordnung zum Erbauungszeitpunkt entspricht. Es wird von der Annahme ausgegangen, dass der präsumtive Käufer auf die Vorlage des Energieausweises verzichtet. Mögliche Wertminderungen aufgrund einer schlechten (unterdurchschnittlichen) Energiekennziffer sind im ausgewiesenen Gutachtenergebnis nicht berücksichtigt und müssten bei Vorlage eines aktuellen Energieausweises gesondert in Abzug gebracht werden.

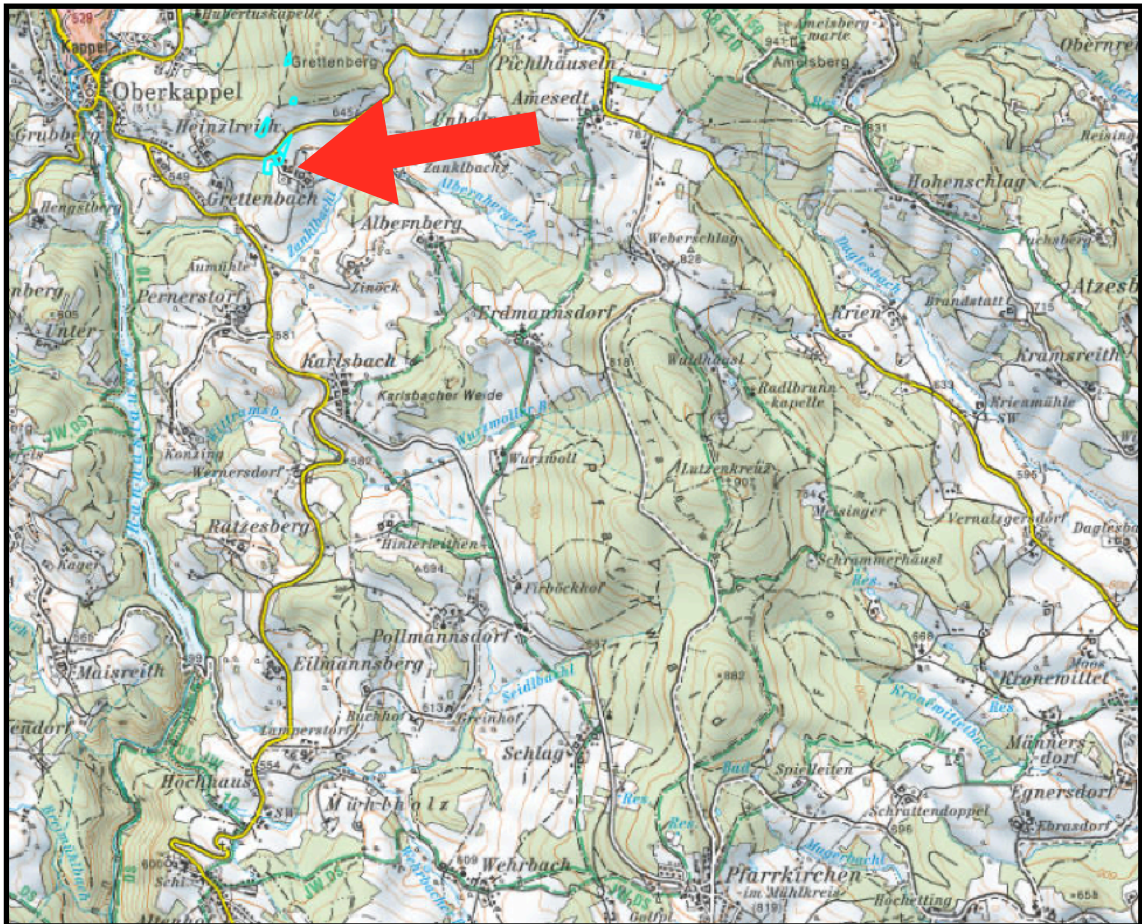


Befund

Allgemeines

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein ehemaliges Bauernhaus mit land- und forstwirtschaftlichen Flächen.

Lage



Quelle: doris.at

In Grettenbach, eine Ortschaft der Gemeinde Pfarrkirchen im Mühlkreis, gelegen.



Entfernung (jeweils ins Zentrum):

Pfarrkirchen im Mühlkreis	ca. 7 km
Rohrbach	ca. 23 km
Linz	ca. 54 km

Ermittlung des Verkehrswertes
EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Grundbuchsstand

			
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 47113 Weberschlag		EINLAGEZAHL	49
BEZIRKSGERICHT Rohrbach			

Letzte TZ 3270/2024			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1008	Wald(10)	6060	
Legende:			
Wald(10): Wald (Wälder)			
***** A2 *****			
3	a gelöscht		
***** B *****			
6	ANTEIL: 1/1		
Roland Christian Past			
GEB: 1975-06-06 ADR: Grettenbach 8, Oberkappel 4144			
a 404/2001 Übergabsvertrag 2000-12-22 Eigentumsrecht			
b 608/2018 Berichtigung Geburtsdatum			
***** C *****			
1	a 5363/2009 Pfandurkunde 2009-11-24		
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 15.000,--
	für		
	Raiffeisenbank Donau-Ameisberg registrierte Genossenschaft		
	mit beschränkter Haftung (FN 75377z)		
	siehe LNR 5		
	c 2133/2023 Klage (5 Cg 77/23b, LG Linz)		
	d gelöscht		
2	a 608/2018 Pfandurkunde 2018-01-30		
	PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 75.000,--
	für Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)		
	siehe LNR 5		
	c 608/2018 Simultan haftende Liegenschaften		
	EZ 49 KG 47113 Weberschlag C-LNR 2		
	EZ 143 KG 47113 Weberschlag C-LNR 17		
	d 2133/2023 Klage (5 Cg 77/23b, LG Linz)		
	e gelöscht		
3	a 4429/2021 Zahlungsbefehl 2021-10-22		
	PFANDRECHT		vollstr. EUR 8.574,86
	Zinsen und Kosten laut Antrag für		
	Schrack Technik GmbH (2 E 1499/21k)		
4	a 3556/2023 Rückstandsausweis 2023-12-12		
	PFANDRECHT		vollstr EUR 2.916,04
	4,63 % Z aus EUR 2.549,36 ab 2023-12-13, Kosten EUR 140,63		
	für Sozialversicherungsanstalt der Selbständigen		
	(GW)-Oberösterreich (2 E 1627/23m)		
5	a 3270/2024 IM RANG 5363/2009 IM RANG 608/2018 Einleitung des		
	Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.		
	EUR 350.597,33 samt Zinsen und Kosten laut		
	Exekutionsbewilligung 2024-11-20 für		



Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (1 E 9/24i)
siehe LRN 1 und 2

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

13.12.2024 13:44:19



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 47113 Weberschlag
BEZIRKSGERICHT Rohrbach

EINLAGEZAHL 143

Letzte TZ 3270/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2081	Wald(10)	1391	
2115	Wald(10)	1784	
5821	GST-Fläche	4162	
	Landw(10)	932	
	Wald(10)	3230	
5825	Landw(10)	4341	
5826	GST-Fläche	2876	
	Bauf.(10)	472	
	Gärten(10)	2404	Grettenbach 8
5827	GST-Fläche	5821	
	Landw(10)	5379	
	Wald(10)	442	
GESAMTFLÄCHE		20375	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 5/1944 Grunddienstbarkeit Wasserbezug an Gst 5868
- 2 a 5/1944 Grunddienstbarkeit Wasserableitung an Gst 5868 5339
- 5 a 320/2005 Bauplatz (auf) Gst 5826 (Bescheid 2004-12-28)
- 8 a 3151/2024 RECHT des Gehens und Fahrens hins Gst 5823 für Gst 5821

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Roland Christian Past

GEB: 1975-06-06 ADR: Grettenbach 8, Oberkappel 4144

a 404/2001 Übergabsvertrag 2000-12-22 Eigentumsrecht

b 404/2001 Veräußerungsverbot

c 2088/2003 Geburtsdatum

***** C *****

2 a 5/1944

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren für Holz und Waldstreu
über Gst 5827

vom 1. November bis 15. April
für Gst 5831 5832 5833 5842

6 a 95/1985 3151/2024

DIENSTBARKEIT Wasserversorgungsanlage auf Gst 5821

Gehen, Fahren auf Gst 5821

gem Pkt II III Dienstbarkeitsvertrag 1984-12-14

für Wassergenossenschaft Amesedt-Grettenbach

7 a 404/2001 506/2022



- WOHNUNGSRECHT gem. Pkt. III Übergabsvertrag 2000-12-22 für
Maria Past, geb. 1942-05-18
- b 2088/2003 VORRANG von LNR 9 vor 7
 - c 1631/2005 VORRANG von LNR 10 vor 7
 - d 4042/2006 VORRANG von LNR 11 vor 7
 - e 4070/2006 VORRANG von LNR 12 vor 7
 - f 5690/2010 VORRANG von LNR 13 vor 7
 - g 1903/2015 VORRANG von LNR 15 vor 7
 - h 334/2016 VORRANG von LNR 16 vor 7
- 8 a 404/2001 506/2022
VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Maria Past, geb. 1942-05-18
- b 2088/2003 VORRANG von LNR 9 vor 8
 - c 1631/2005 VORRANG von LNR 10 vor 8
 - d 4042/2006 VORRANG von LNR 11 vor 8
 - e 4070/2006 VORRANG von LNR 12 vor 8
 - f 5690/2010 VORRANG von LNR 13 vor 8
- 10 a 1631/2005 Pfandurkunde 2005-04-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 117.000,--
für Bank für Arbeit und Wirtschaft Aktiengesellschaft
- b 1631/2005 VORRANG von LNR 10 vor 7 8
 - c 4042/2006 VORRANG von LNR 11 vor 10
 - d 4070/2006 VORRANG von LNR 12 vor 10
 - e 5690/2010 VORRANG von LNR 13 vor 10
 - f gelöscht
- 11 a 4042/2006 Schuldschein 2006-07-28
PFANDRECHT EUR 54.000,--
höchstens 12 % Z, höchstens 15 % VZ, NGS EUR 16.200,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(Wo-103423E)
- c 4042/2006 VORRANG von LNR 11 vor 7 8 9 10
- 13 a 5690/2010 Schuldschein 2010-09-16
PFANDRECHT EUR 20.000,--
höchstens 12 % Z, höchstens 15 % VZ, NGS EUR 6.000,--
für Oberösterreichische Landesbank Aktiengesellschaft
(FN 157656y) Wo-103423E
- b 5690/2010 VORRANG von LNR 13 vor 7 8 9 10
- 14 a 4541/2013 Pfandurkunde 2013-12-20
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--
für
Raiffeisenbank Donau-Ameisberg registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 75377z)
siehe LNR 19
- c 2133/2023 Klage (5 Cg 77/23b, LG Linz)
 - d gelöscht
- 15 a 1776/2015 Pfandurkunde 2015-05-12
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für
Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)
siehe LNR 19
- c 1903/2015 VORRANG von LNR 15 vor 7
 - d 2133/2023 Klage (5 Cg 77/23b, LG Linz)
 - e gelöscht
- 16 a 334/2016 Pfandurkunde 2016-01-18
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für
Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)
siehe LNR 19
- c 334/2016 VORRANG von LNR 16 vor 7



```
d 2133/2023 Klage (5 Cg 77/23b, LG Linz)
e gelöscht
17 a 608/2018 Pfandurkunde 2018-01-30
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 75.000,--
    für Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (FN 75377z)
    siehe LNR 19
c 608/2018 Simultan haftende Liegenschaften
  EZ 49 KG 47113 Weberschlag C-LNR 2
  EZ 143 KG 47113 Weberschlag C-LNR 17
d 2133/2023 Klage (5 Cg 77/23b, LG Linz)
e gelöscht
18 a 506/2022
    DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 5826 für
    Gst 5824/2 gem Pkt Siebzehntens Übergabsvertrag 2022-01-14
19 a 3270/2024 IM RANG 4541/2013 IM RANG 1776/2015 IM RANG
    334/2016 IM RANG 608/2018 Einleitung des
    Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
    EUR 350.597,33 samt Zinsen und Kosten laut
    Exekutionsbewilligung 2024-11-20 für
    Raiffeisenbank Donau-Ameisberg eGen (1 E 9/24i)
    siehe LRN 14 15 16 17
```

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

```
*****
```

Grundbuch

13.12.2024 13:44:59

Die Bewertung erfolgt auftragsgemäß geldlastenfrei.

Veräußerungsverbote werden auftragsgemäß nicht bewertet.



Rechte:

A2-8a - Dienstbarkeit Gehen und Fahren:

Auszüge aus dem Kaufvertrag vom 12. September 2022:

IX. Geh- und Fahrtrecht

Der Käufer räumt für sich und dessen Rechtsnachfolger als Eigentümer des Grundstücks 5823 KG 47113 Weberschlag dem Verkäufer jeweils für sich und dessen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstücks 5821 KG 47113 Weberschlag als grundbücherlich sicherzustellende Dienstbarkeit das unentgeltliche und immerwährende Recht ein, über das Grundstück 5823 - wie im beiliegenden Lageplan (Beilage ./1) schwarz eingezeichnet - zu gehen und mit Fahrzeugen aller Art zu fahren und nimmt der Verkäufer die Einräumung dieses Rechts hiermit ausdrücklich und rechtsverbindlich an.

Das Geh- und Fahrtrecht darf nur unter möglicher Schonung des dienenden Grundstückes ausgeübt werden. Weiters ist ob der betreffenden Wegfläche die Ablagerung jeglicher Gegenstände, das Abstellen, Halten oder Parken von Fahrzeugen und Maschinen aller Art, mit oder ohne laufenden Motor, sowie die Verwendung von Flächen für andere Zwecke als die Durchfahrt oder den Durchgang, verboten. Der Eigentümer des herrschenden Grundstückes verpflichtet sich auch für seine Rechtsnachfolger, den jeweiligen Eigentümern des dienenden Grundstückes alle Schäden an diesem Grundstück, welche durch ihre Ausübung der Dienstbarkeit hervorgerufen werden, jeweils angemessen zu ersetzen. Demgegenüber verpflichtet sich der Eigentümer des dienenden Grundstückes auch für seine Rechtsnachfolger, alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung dieser Wegeanlage zur Folge haben könnte. Die Kosten der Erhaltung des von der Dienstbarkeit betroffenen Grundstücksstreifens ist vom Eigentümer des Grundstückes 5821 zu tragen.



Lasten:

C-2a - Dienstbarkeit Gehen, Fahren vom 1. November bis 15. April:

Auszug aus dem Generalakt über die Zusammenlegung Grettenbach:

**2) Einverleibung der Dienstbarkeit der Duldung des Geh- und
Fahrtrechtes für Holz und Waldstreu über Gst.5827 zu
Gunsten der Gst.5831, 5832, 5833 und 5842 K.G.Weberschlag
in der Zeit vom 1.XI. - 15. IV.**

C-6a - Dienstbarkeit Wasserversorgungsanlage:

Auszug aus dem Dienstbarkeitsvertrag vom 14. Dezember 1984:

II.

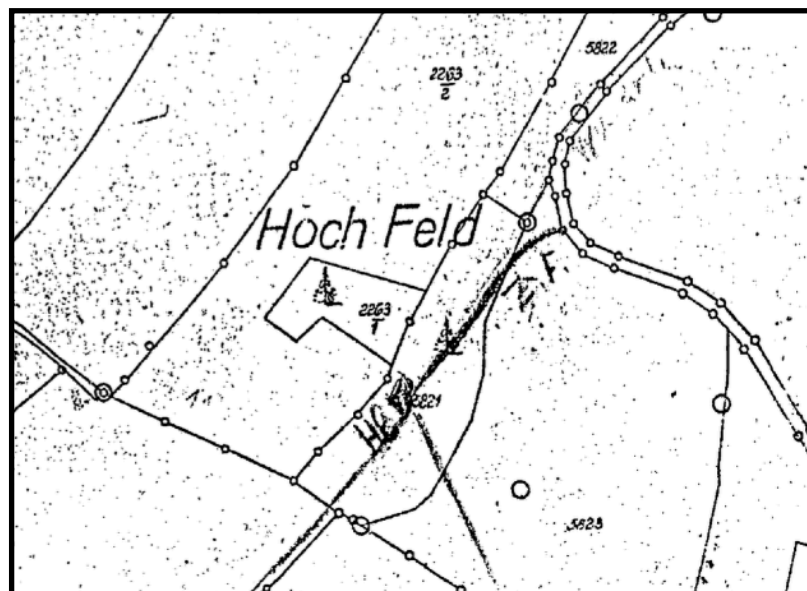
Die Wassergenossenschaft Amesedt-Grettenbach wird auf dem Grundstück 5821 eine Wasserversorgungsanlage errichten und betreiben. Zu diesem Zwecke benötigt sie auch den Zugang und die Zufahrt vom öffentlichen Weg über das Grundstück 5823 und 5821 zur Wasserversorgungsanlage.

Diese Wasserversorgungsanlage wird ein Ausmaß von 10 x 14 Metern messen, die Breite des Weges wird mit 3 Metern vereinbart.

III.

Franz und Maria P a s t räumen nunmehr für sich, ihre Erben und Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstückes 5821 die immerwährende

und grundbücherlich sicherzustellende Dienstbarkeit der Errichtung, der Erhaltung und des Betriebes einer Wasserversorgungsanlage sowie im Eigentum der Grundstücke 5821 und 5823 die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes, beide wie im beiliegenden Plan eingezeichnet, der Wassergenossenschaft Amesedt-Grettenbach ein und erklärt dieselbe die Vertragsannahme.





C-7a - Wohnungsrecht

Auszug aus dem Übergabsvertrag vom 22. Dezember 2000:

III. ÜBERGABSLEISTUNGEN

Die Übergeber bedingen sich als Übergabsleistungen auf ihre Lebenszeit und verpflichtet sich der Übernehmer für sich und seine Rechtsnachfolger, diese ordnungsgemäß zu erbringen:

a) das ausschließliche und unentgeltliche **Wohnungsrecht** für den persönlichen Bedarf an der Wohnung im gesamten Erdgeschoß des Hauses Grettenbach 8,

4144 Oberkappel, wobei festgehalten wird, daß die Übergeber diese Wohnung bereits jetzt bewohnen.

b) Mit diesem Wohnungsrecht umfaßt ist auch die angemessene Mitbenützung und das Betreten der allgemein genutzten Teile der Übergabsliegenschaften, insbesondere des Hausgartens, des Dachbodens, des Kellers und einer Garage sowie der freie Zugang von der Straße zur Wohnung der Übergeber.

c) Die Betriebskosten für die Wohnung der Übergeber werden vom Übernehmer getragen mit der Verpflichtung, für die Bereitstellung des erforderlichen Brennholzes Sorge zu tragen, soweit die Übergeber dieses nicht mehr selbst erarbeiten können.

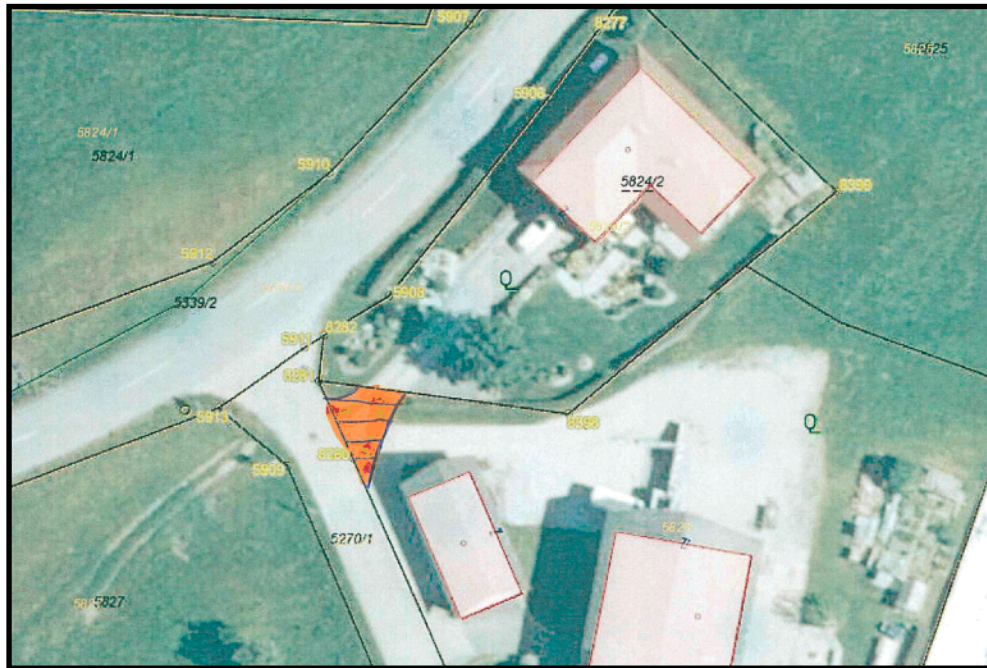
d) Für den Fall, daß die Übergeber aus gesundheitlichen Gründen vorübergehend hierzu nicht in der Lage ist, diese Arbeiten alleine zu verrichten, die Reinigung und Herhaltung der Wohnung der Übergeber, die Reinigung der Wäsche der Übergeber, die Durchführung der erforderlichen Gänge und Fahrten, insbesondere zu Hausarzt und Apotheke, sowie die Beistellung der üblichen Mahlzeiten. Eine Pflege im Gebrechlichkeitsfall wird hiedurch jedoch nicht vereinbart.

e) Festgehalten wird, daß dieses Wohnungsrecht der Übergeber auch für den Fall des Ablebens eines von ihnen uneingeschränkt aufrecht bleibt. Für den Fall, daß die Übergeber von dieser Wohnung wegziehen, erlöschen obige Rechte ersatzlos.

f) Dieses Wohnungsrecht wird mit monatlich S 1500,-- bewertet.

C-18a - Dienstbarkeit Gehen und Fahren:

Auszug aus dem Übergabsvertrag vom 14. Jänner 2022:



----- **III. EINRÄUMUNG EINES GEH- UND FAHRTRECHTS.** -----

Siebzehntens: Die Vertragsparteien und Herr Roland Christian Past als Eigentümer des benachbarten Wohnhauses „Grettenbach 8“ halten fest, dass sie einen Teil der Zufahrt vom öffentlichen Straßengrundstück 5270/1 KG 47113 Weberschlag zu ihren Wohnhäusern „Grettenbach 7“ und „Grettenbach 8“ gemeinsam benutzen bzw. benötigen. Diese im beiliegenden Lageplan orange und strichliert gekennzeichnete Fläche wird sohin zur Zufahrt sowohl der Eigentümer der Einlagezahl 440 Grundbuch 47113 Weberschlag als auch des Eigentümers der Einlagezahl 143 Grundbuch 47113 Weberschlag benötigt. Um diese Zufahrtmöglichkeit auch für die jeweiligen Rechtsnachfolger der betreffenden Liegenschaftseigentümer zu sichern, räumt hiermit Herr Roland Christian Past, geboren am 06.06.1975 (sechsten Juni neunzehnhundertfünfundsiebzig), für sich und seine Rechtsnachfolger im Eigentum des Grundstücks 5826 Katastralgemeinde 47113 Weberschlag, dem Übernehmer, Thomas Past, geboren am 15.07.1992 (fünfzehnten Juli neunzehnhundertzweiundneunzig), und seinen Rechtsnachfolgern im Eigentum des Grundstücks 5824/2 Katastralgemeinde 47113 Weberschlag, das immerwährende und unentgeltliche Recht ein, vom öffentlichen Straßengrundstück 5270/1 Katastralgemeinde 47113 Weberschlag über das Grundstück 5826 KG 47113 Weberschlag zum Grundstück 5824/2 KG 47113 Weberschlag und zurück, wie im beigehefteten Lageplan (Beilage A), orange



und strichliert eingezeichnet, auf der bestehenden befestigten Zufahrt jederzeit gehen und mit Fahrzeugen aller Art fahren zu dürfen. Die grundbücherliche Sicherstellung dieses Geh- und Fahrrechts wird vereinbart. -----

--- Das Geh- und Fahrrecht darf nur unter möglichster Schonung des dienenden Grundstücks ausgeübt werden. Weiters ist ob der betreffenden Wegfläche die Ablagerung jeglicher Gegenstände, das Abstellen, Halten oder Parken von Fahrzeugen und Maschinen aller Art, mit oder ohne laufenden Motor, verboten. Der Eigentümer des herrschenden Grundstücks verpflichtet sich, dem jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstücks alle Schäden an diesem Grundstück, welche durch seine Ausübung der Dienstbarkeit hervorgerufen werden, jeweils angemessen zu ersetzen. Demgegenüber verpflichtet sich der Eigentümer des dienenden Grundstücks auch für seine Rechtsnachfolger, alles zu unterlassen, was eine Beschädigung oder Störung dieser Wegeanlage zur Folge haben könnte. -----

--- Bezüglich des Aufwandes für die Instandhaltung des ob dem Grundstück 5826 KG 47113 Weberschlag verlaufenden Weges wird auf die gesetzlichen Bestimmungen der §§ 482, 483 (Paragrafen vierhundertzweiundachtzig, vierhundertdreiundachtzig) und 494 (vierhundertvierundneunzig) des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches verwiesen. Eine allfällig notwendige Schneeräumung haben die Eigentümer des herrschenden und des dienenden Grundstücks allenfalls gemeinsam vorzunehmen. Eine detaillierte Regelung wie etwa im Sinne einer Aufteilung der Schneeräumung nach Wochentagen wird nicht gewünscht.

--- In diesem Zusammenhang werden die Parteien auch auf die Bestimmung des § 1319 a (Paragraf eintausenddreihundertneunzehn litera a) des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches betreffend die Wegehalterhaftung aufmerksam gemacht. Demnach ist „Halter“ eines Weges derjenige, der die Kosten für die Errichtung und Erhaltung des Weges trägt und die Verfügungsmacht darüber hat. Die Haftung nach § 1319 a (Paragraf eintausenddreihundertneunzehn litera a) des Allgemeinen Bürgerlichen Gesetzbuches setzt zulässige Benutzung voraus. Der Wegehalter haftet daher grundsätzlich nicht, wenn die Unerlaubtheit der Benutzung durch entsprechende Verbotsschilder oder Absperrungen erkennbar war. -----

--- Die Einräumung dieser Geh- und Fahrrechtsdienstbarkeit erfolgt unentgeltlich. -----

Bestandsverhältnisse

Das Wohnhaus wird auch von der Wohnungsberechtigten genutzt.



Grundstücksbeschreibung

Maße und Form, Topographie



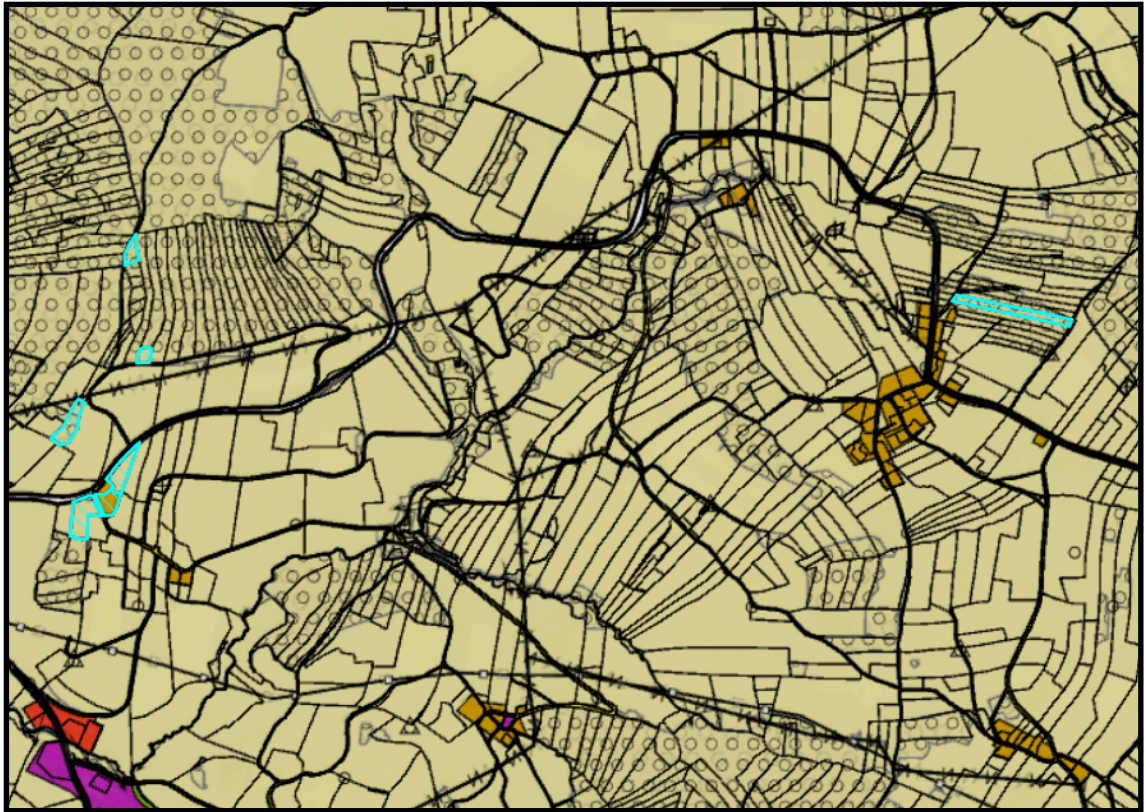
Quelle: doris.at

unregelmäßige Grundstücksausformungen, leichte Hanglage, teils stärkere Hanglage

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8

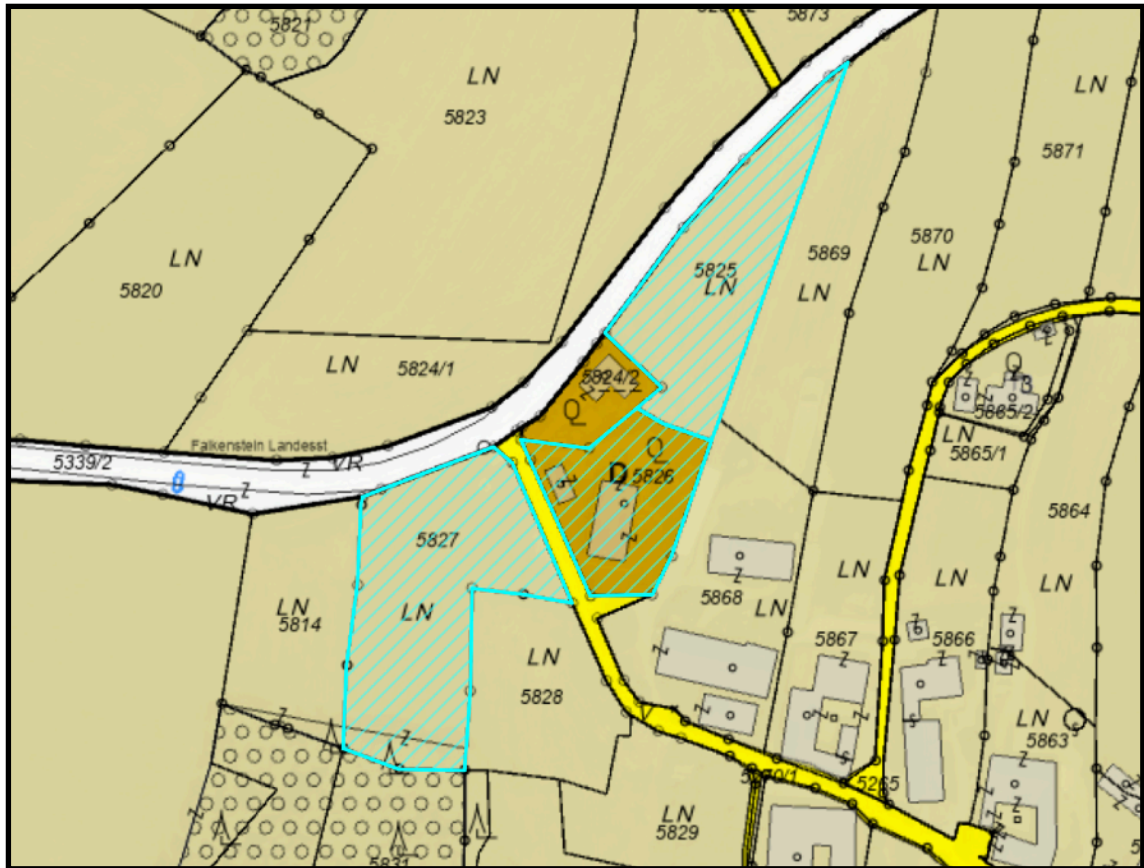
Flächenwidmung



Quelle: doris.at

Dorfgebiet
Land- und Forstwirtschaft, Ödland
Wald
Schutzstreifen für Stromleitungen

Hofstelle:



Quelle: doris.at

Das GrstNr. 5826 im Ausmaß von 2.876 m² ist als Bauland Dorfgebiet gewidmet.

Bebauungsplan

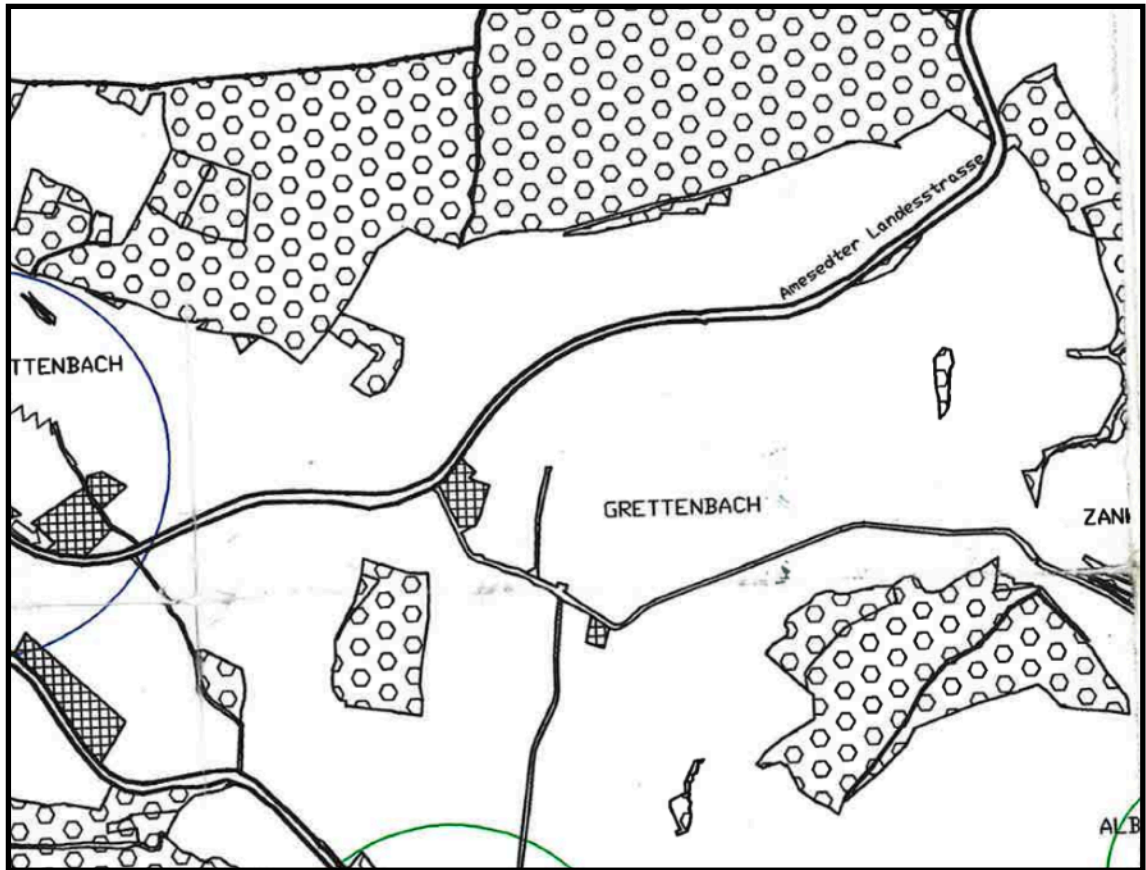
Laut Auskunft per Email vom 17. Dezember 2024 der Gemeinde Pfarrkirchen im Mühlkreis ist kein Bebauungsplan vorhanden.

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Örtliches Entwicklungskonzept



Quelle: Gemeinde Pfarrkirchen im Mühlkreis

Es sind keine Änderungen bei den bewertungsgegenständlichen Grundstücken vorgesehen.

Verkehrsverhältnisse

Verkehrsmäßig durch die asphaltierte Straße, öffentlich Wege und Geh- und Fahrtrechte voll aufgeschlossen.

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über eine Wassergenossenschaft.

Die Wasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Kanal.

Strom ist vorhanden.

Altlastenatlas

Mit Abfrage vom 5. Februar 2025 im Geographischen Informationssystem Altlasten (GIS Altlasten) scheinen die Grundstücke nicht auf. Weiterführende Untersuchungen wurden vom Sachverständigen nicht angestellt.

Die Bewertung erfolgt daher in der Annahme, dass keine Materialien und Stoffe vorhanden sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie überschreitet.

Abgabenrückstände

Laut Auskunft des Gemeindeamtes Pfarrkirchen im Mühlkreis per Email vom 17. Dezember 2024:

Abgabenrückstände

- 1.486,76€



Einheitswert, Grundsteuermessbeträge

Auszüge aus dem vorläufigen Einheitswertbescheid und den Grundsteuermessbescheiden, welche das Finanzamt zur Verfügung stellte, um den Verkauf 2022 zu berücksichtigen:

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023		
Hauptfeststellung mit Wirksamkeit ab 1.1.2023		
Auf Grund der §§ 20 und 20d des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit § 186 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz		
GB 47113 Weberschlag, EZ 49		
KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
47113 Weberschlag	1008	0,6060
GB 47113 Weberschlag, EZ 143		
KG	GSt-Nr	Fläche (ha)
47113 Weberschlag	2081	0,1391
47113 Weberschlag	2115	0,1784
47113 Weberschlag	5821	0,4162
47113 Weberschlag	5825	0,4341
47113 Weberschlag	5826	0,1376
47113 Weberschlag	5827	0,5821
festgestellt:		
1) Art des Steuergegenstandes:	Landwirtschaftlicher Betrieb	
2) Einheitswert:	800 Euro	
3) Zurechnung des Einheitswertes:		
Past Roland Christian, geb. 06. Juni 1975		
Anteil: 1 / 1	in Höhe von	800,00 Euro



Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr
Linzerstr. 15
4150 Rohrbach in Oberösterreich
EW-AZ 49/272-2-0143/2

16. Juli 2009
DVR 0009521
Tel.: (0732) 6998-530

An **49/02**
Past Roland Christian

ab 1. Jänner 2008

Grettenbach 8
4144 Oberkappel

Betr.: Grundbesitz (Mietwohngrundstück)
4144 Grettenbach 8
Gemeinde Pfarrkirchen im Mühlkreis
Katastralgemeinde 47113 Weberschlag
Einlagezahl 143 teilw. Grundstücksnummer 5826 teilw.

1. FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2008 **Artfortschreibung (§ 21 (1) Z. 2 BewG)**

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

a. Art des Steuergegenstandes: **Mietwohngrundstück**

b. Einheitswert
gemäß AbgÄG 1982 um 35 % **erhöhter Einheitswert**

43.200 Euro
58.300 Euro

Die Anteile in Euro sind dem Anhang A zu entnehmen.

Begründung

Berechnung des Einheitswertes siehe Beilage.

Bei der Berechnung des nicht erhöhten Einheitswertes waren gemäß § 23 Bewertungsgesetz 1955 die Wertverhältnisse zum 1.1.1973 (Hauptfeststellungszeitpunkt) maßgeblich.

Die Erhöhung des Einheitswertes um 35 % ist auf Grund des Artikels II des AbgÄG 1982 durchzuführen.

Die Fortschreibung war erforderlich, weil ein Neubau errichtet wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 49/272-2-0143/2, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2008 vom 16.7.2009) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

Bei einer Artfortschreibung können lediglich die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes angefochten werden, nicht jedoch die Eigentumsverhältnisse.

OB: 20090724 2023

Seite 1, es folgt Seite 2



Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr
Linzerstr. 15
4150 Rohrbach in Oberösterreich
EW-AZ 49/272-2-0143/2

16. Juli 2009
DVR 0009521
Tel.: (0732) 6998-530

2. GRUNDSTEUERMESSBESCHIED zum 1. Jänner 2008 Fortschreibungsveranlagung

Für den im Betreff angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und den (die) im Anhang A angeführten Eigentümer (Miteigentümer) wird auf Grund des Grundsteuergesetzes 1955 in der geltenden Fassung der **Grundsteuermessbetrag** festgesetzt mit

111,12 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Steuermesszahl	1,0 v.T. von	3.650,00	3,650	
Steuermesszahl	1,5 v.T. von	3.650,00	5,475	
Steuermesszahl	2,0 v.T. von	51.000,00	102,000	111,12
gerundet gemäß § 18 GrStG				111,12

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Freistadt Rohrbach Urfahr das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 49/272-2-0143/2, Grundsteuermessbescheid zum 1. Jänner 2008 vom 16.7.2009) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehoben.

Anhang A

Liste der Miteigentümer

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert	erhöhten EW	erh.bes.EW	Anteil
Past Roland Christian		43.200,00	58.300,00		1/1

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Bescheid über die Abänderung gemäß § 295 BAO des Grundsteuermessbescheides zum 01.01.2023

Der Grundsteuermessbetrag wird für den im Feststellungsbescheid (Einheitswert) des Finanzamt Österreich vom 17. Februar 2025 zu EWAZ 49 272-1-0143/4 angeführten (nach bundesgesetzlichen Vorschriften nicht grundsteuerbefreiten Teil des) Grundbesitz(es) und für die folgende Person

Past Roland Christian, geb. 06. Juni 1975

festgesetzt:

Steuermessbetrag: 1,28 Euro

Begründung

Berechnung des Grundsteuermessbetrages in Euro:

Einheitswert	800
Steuermesszahl gemäß § 19 GrStG 1,6 ‰	1,28

Der Grundsteuermessbescheid war auf Grund der Feststellung des Einheitswertes zu erlassen.

Aufstellung Grundstücke, Bodenklimazahl

Bodenklimazahl (BKZ):

Ist eine Wertzahl zwischen 0 und 100, die anhand objektiver Kriterien (Bodenschätzung, Wasserverhältnisse, Geländeneigung und Klima) die natürliche Ertragsfähigkeit eines Betriebes im Vergleich zum ertragsfähigsten Standort wiedergibt. Sie ist eine Teilkomponente des Einheitswertes.

GrstNr.	in m ²					EMZ	BKZ
	Baufläche	LN	FN	Sonstige	Gesamt		
EZ 49							
1008			6.060		6.060		
EZ 143							
2081			1.391		1.391		
2115			1.784		1.784		
5821		932	3.230		4.162	244	26,18
5825		4.341			4.341	1.265	29,14
5826	472			2.404	2.876		
5827		5.379	442		5.821	1.715	31,88
SUMME	472	10.652	12.907	2.404	26.435	3.224	30,27

Landwirtschaftlich genutzte Grundstücke:

Die vorliegenden Bodenklimazahlen weisen auf durchschnittliche Böden für die bewertungsgegenständliche Gegend hin.

Sämtliche Flächen sind mit gängigen landwirtschaftlichen Maschinen bewirtschaftbar.



Wald:

GrstNr. 1008:

Langezogenes leicht geneigtes schmales Waldgrundstück, welches an einer Stirnseite durch eine Asphaltstraße aufgeschlossen ist.

An Bestand ist vor allem ein Fichten-/Tannenbestand mit etwas Buche vorhanden. Als Durchschnittsalter sind 40 Jahre bei einer Bestockung von 0,7 anzusetzen.

GrstNr. 2081:

Das Grundstück wurde vor einigen Jahren aufgrund der Käferproblematik annähernd kahl geschlagen. Es stehen nur mehr sehr wenige Bäume.

Eine Wiederaufforstung ist noch nicht erfolgt. Teilweise ist eine Naturverjüngung vorhanden.

Das Grundstück ist durch einen einfachen Wald-/Feldweg erschlossen.

GrstNr. 2115:

Leicht hängiges Waldgrundstück, welches durch einen sehr schlecht nutzbaren Hohlweg erschlossen ist.

Es ist vor allem ein Buchen-/Fichtenbestand in allen Altersklassen vorhanden. Teilweise ist der Bestand hiebsreif.

GrstNr. 5821:

Über ein Geh- und Fahrrecht aufgeschlossenes leicht hängiges Waldgrundstück mit einem Mischwaldbestand in allen Altersklassen mit einem Durchschnittsalter von 35 Jahren mit einer Bestockung von 0,4.

Die Liegenschaft ist mit einem Recht für eine Wassergenossenschaft belastet. Ein entsprechendes Häuschen mit sonstigen Baulichkeiten ist am Grundstück vorhanden.

Baulichkeiten

Allgemeines:

Es sind zwei Gebäude vorhanden. Ein Hauptgebäude, welches aus Wohn- und ehemaligen Wirtschaftsteil besteht, und ein Garagengebäude.

Laut Auskunft des Verpflichteten gab es auf der Liegenschaft zwei Brandereignisse in den 1980er Jahren.

Hauptgebäude:

Ab dem Jahr 2004 wurde das Wohngebäude zur Gänze neu massiv errichtet. Angebaut an das Wohngebäude ist der ehemalige Wirtschaftsteil.

Das Wohngebäude besteht aus zwei Wohneinheiten. Die Wohneinheit im Erdgeschoss wird von der Wohnungsberechtigten und jene im Ober- und Dachgeschoss vom Eigentümer genutzt.

Das Gebäude wurde in einer zeitgemäßen, guten Ausführung, welche zum Errichtungszeitpunkt üblich war, ausgeführt. Teilweise sind noch Fertigstellungsarbeiten notwendig.

Laut vorliegenden Bauplänen wurden für die Außenwände 50er Ziegel verwendet. Die Fenster sind aus Kunststoff. Die Dachdeckung ist aus Ziegel ausgeführt. Die Außenwände sind teilweise verputzt und gefärbelt oder vertafelt.

Im Innenbereich sind die Böden aus Parkett, Fliesen und Kunststoff ausgeführt. Die Innentüren haben Holzzargen und Türblätter aus Holz. Die Bäder und WC sind verfliest.

Die Geländer im Wohnteil entsprechen nicht den geltenden Vorschriften.

Im ehemaligen Wirtschaftsteil sind derzeit vor allem die Heizung, Büroräume und Lagerräume für das Elektrounternehmen des Verpflichteten untergebracht.

Das genaue Baujahr des Wirtschaftsteiles ist unbekannt. Es erfolgten mehrere Umbauten. Eine genaue Chronologie liegt nicht vor. Insbesondere die letzte Umnutzung in ein Bürogebäude samt Lager ist baurechtlich nicht gesondert genehmigt. Es sind teilweise Plandarstellungen als Bestand vorhanden, aber eine eigene Bewilligung konnte nicht vorgefunden werden.

Die Büro- und Lagerräume entsprechen einem zeitgemäßen guten Zustand.



Die Gebäude werden mit einer Pellets-/Stückguttheizung (Fußbodenheizung) beheizt. Zwei Räume im Wohnteil sind ungeheizt. Weiters sind in den Wohnbereichen Holzöfen vorhanden.

Insbesondere die Elektroinstallationen wurden sehr aufwendig ausgeführt.

Mit Baubewilligung aus dem Jahr 2015 war der Bau eines Carports geplant. Dies wurde nicht ausgeführt. Die Baubewilligung diesbezüglich ist erloschen.

An beiden Gebäudeteilen sind Fertigstellungsarbeiten notwendig. Es ist von einem durchschnittlichen Fertigstellungsgrad von 95 % auszugehen.

Nebengebäude - Garage:

Laut vorliegender Baugenehmigung wurde ca. 1991/92 ein einfaches Garagengebäude massiv errichtet.

Das Gebäude dient vor allem für das Einstellen von Autos und kleineren landwirtschaftlichen Maschinen.

Der Zustand ist als durchschnittlich und brauchbar zu bezeichnen.



Ansicht von Süden



Ansicht von Norden



Küche OG



Wohnbereich OG



Bad OG



DG



Wohnbereich EG



Werkstätte



Heizraum - Pelletsheizung



Nebengebäude Garage

Baubewilligungen, Benützungsbewilligungen

Es wird bei Gebäuden, welche vor 1945 erbaut wurden, in der Regel davon ausgegangen, dass diese konsensgemäß errichtet wurden. Dies kann vom Sachverständigen jedoch nicht mit absoluter Sicherheit nachvollzogen werden und es wird darauf hingewiesen, dass dies nicht immer der Fall sein muss.

Die Umnutzung des ehemaligen Wirtschaftstraktes ist im derzeitigen Zustand nicht entsprechend bewilligt, da keine eigene Nutzungsänderung von landwirtschaftlichen Zwecken auf Büro und Lager vorgefunden wurde. Weiters sind die zwischenzeitig durchgeführten Änderungen, insbesondere Zwischendecken, nicht baurechtlich bewilligt.

Beim Wohnteil wurde das Dachgeschoss ausgebaut. Diesbezüglich liegen keine baurechtlichen Bewilligungen vor.

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8

Flächenaufstellung (lt. Baupläne)

Der Naturstand stimmt teilweise nicht mit den Bauplänen überein.

Hauptgebäude

Wohnteil

Erdgeschoss

Eingang	13,27 m ²
Windfang	5,04 m ²
Vorraum	18,89 m ²
Stiegenhaus	7,43 m ²
Schleuse	4,80 m ²
Steig/Schacht	3,93 m ²
WC	4,09 m ²
Bad	11,49 m ²
Gästezimmer	18,90 m ²
Schlafzimmer	19,20 m ²
Wohnen	28,91 m ²
Kochen/Essen	20,66 m ²
	156,61 m²

Obergeschoss

Stiegenhaus	5,71 m ²
WC	4,09 m ²
Steig/Schacht	3,96 m ²
Vorraum	14,28 m ²
Bad	12,37 m ²
Kind	15,63 m ²
Schrankraum	5,67 m ²
Schlafzimmer	15,54 m ²
Wohnen	28,24 m ²
Kochen/Essen	21,04 m ²
Speis	5,57 m ²
	132,10 m²

Dachgeschoss

Stiegenhaus	5,50 m ²
Steig/Schacht	3,96 m ²
Dachgeschoss	127,82 m ²
	137,28 m²

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Wirtschaftsteil

Untergeschoss

Vorraum	9,40 m ²
Stückgutlager	25,00 m ²
Heizung	14,55 m ²
Keller	14,42 m ²
Keller	11,57 m ²
Gang	11,45 m ²
Büro	35,79 m ²
Lagerraum	60,91 m ²
Lagerraum	40,91 m ²
Stiegenhaus	0,90 m ²
	224,90 m²

Obergeschoss

Lagerraum Bestand	210,49 m ²
	210,49 m²

Nebengebäude

Maschineneinstellraum	28,14 m ²
Garage	43,11 m ²
	71,25 m²

Außenanlagen

Es sind einfache ortsübliche Außenanlagen mit befestigten Flächen vorhanden.

Zubehör

An Zubehör, welches zur land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung geeignet wäre, sind nur ein alter Traktor samt Zubehör vorhanden. Da mit diesen Maschinen keine zeitgemäße Bewirtschaftung der land- und forstwirtschaftlichen Flächen möglich ist, wird dies in diesem Gutachten nicht bewertet.



Bewertung

Grundlagen

Auftragsgemäß wird der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt in Anlehnung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) und der ÖNORM B 1802.

Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Landwirtschaften und überwiegend eigengenutzte Liegenschaften, wie die gegenständliche, das geeignete und übliche Verfahren ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich den Wert beeinflussenden Umständen weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

Der Sachwert ist die Summe aus dem Bodenwert und dem Bauwert. Bei der Berechnung des Bauwertes wird vom Herstellungswert am Wertermittlungsstichtag ausgegangen und dieser um die technische (Alter, Baumängel, Bauschäden) und wirtschaftliche (zeitgemäßen Bedürfnissen nicht entsprechender, unwirtschaftlicher Aufbau wie z.B. Grundrissgestaltung, Geschosshöhe) Wertminderung gekürzt.

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Berechnung

Der Neubauwert wird unter Berücksichtigung der Bauweise, Ausführung und Ausstattung nach der Nutzfläche ermittelt.

Wie bei eigengenutzten und landwirtschaftlichen Liegenschaften üblich, erfolgt der Ansatz der Neuherstellungskosten rein kalkulatorisch inklusive Mehrwertsteuer.



Vergleichswertberechnung Grundstücke

In der Urkundensammlung des Bezirksgerichtes Rohrbach wurden auf elektronischem Wege folgende Vergleichspreise erhoben:

Grünland:

Katastral-gemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²	BKZ
47108 Oberkappel	199, 229, 230, 350	2024 2335/24	9.930	€ 10.200,00	€ 1,03	25,30
47113 Weberschlag	850/1, 850/2, 860/2, 1113, 1114/1, 1114/2, 1119/2, 1120/2	2024 1254/24	48.983	€ 150.000,00	€ 3,06	18,14 tlw. Wald, verbuschte Flächen
47109 Ollersdorf	982	2024 2568/24	44.040	€ 175.000,00	€ 3,97	27,89
47102 Atzesberg	5444, 5445, 5446, 5447, 5448, 5449	2024 2413/24	7.764	€ 18.000,00	€ 2,32	17,53 tlw. Wald, verbuschte Flächen
47102 Atzesberg	3591, 3593/1	2024 934/24	48.020	€ 160.000,00	€ 3,33	25,88
47113 Weberschlag	5823, 5824/1	2022 3151/24	28.176	€ 50.000,00	€ 1,77	24,78
47113 Weberschlag	5802/2	2022 124/23	347	€ 800,00	€ 2,31	23,92
47113 Weberschlag	1507, 1508/1, 1508/2, 1519, 1520	2022 3258/22	20.169	€ 27.187,44	€ 1,35	18,04 tlw. Wald
47108 Oberkappel	480, 481, 482, 483, 484, 489, 490	2021 4311/21	3.809	€ 6.000,00	€ 1,58	24,05
47113 Weberschlag	1652/1, 1751/1	2019 3286/19	24.254	€ 72.762,00	€ 3,00	22,24 tlw. Wald
Durchschnitt					€ 2,37	

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Bauland:

Katastralgemeinde	Grundstücke	Jahr TZ	m ²	Kaufpreis	Kaufpreis/m ²
47113 Weberschlag	803/4	2024 3089/24	777	€ 38.850,00	€ 50,00
47108 Oberkappel	14	2023 3558/23	519	€ 16.089,00	€ 31,00
47113 Weberschlag	5807/1	2022 540/23	141	€ 3.525,00	€ 25,00
47113 Weberschlag	977/1, 978	2022 1934/22	2.203	€ 60.000,00	€ 27,24
47108 Oberkappel	718/1	2022 2957/22	834	€ 14.595,00	€ 17,50
47108 Oberkappel	654/4	2022 851/23	619	€ 15.475,00	€ 25,00
Durchschnitt					€ 29,29

Anmerkung zu den Vergleichspreisen:

Die Preise sind teilweise mit bereits bezahlten Aufschließungskosten und teilweise ohne bezahlte Aufschließungskosten in den Kaufpreissammlungen vorhanden.

Soweit dies möglich und bekannt ist, wird dies in der Bewertung entsprechend berücksichtigt.



Bauland Dorfgebiet:

Die Hofstelle, das Wohnhaus, befindet sich in Bauland Dorfgebiet. Bauland Dorfgebiet wird zu ähnlichen Preisen gehandelt wie Bauland-Wohngebiet, bei welchem überwiegend ein Kleinhausbau vorgesehen ist.

Wie aus den vorliegenden Vergleichspreisen ersichtlich ist, wird Bauland für Wohnbau in der bewertungsgegenständlichen Gegend um ca. € 30,-- pro m² gehandelt.

Unter Anpassung an Lage, Zeit udgl. wird der Basiswert für Bauland Dorfgebiet mit **€ 30,-- pro m²** festgesetzt.

Für die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes ist ein Abschlag von 5 % anzusetzen. **Dieses wird im Grundstückswert vorerst nicht berücksichtigt, sondern gesondert ausgewiesen.**

Grünland:

Grünland wird derzeit in der bewertungsgegenständlichen Gegend um bis zu ca. € 4,-- pro m² gehandelt.

Unter Anpassung an Lage, Zeit udgl. wird der Basiswert für Grünland mit **€ 3,-- pro m²** festgesetzt.

GrstNr. 5825:

Für das hofnahe GrstNr. 5825, welches direkt an die Hofstelle bzw. an das Bauland anschließt, ist ein Zuschlag von 30 % anzusetzen.

GrstNr. 5827:

Für das hofnahe GrstNr. 5827, welches auf der gegenüberliegenden Straßenseite liegt, ist ein Zuschlag von 15 % anzusetzen. Der geringe Waldanteil ist mit dem gleichen Wert zu berechnen, da diese Fläche untergeordnet ist und der Grünlandwert annähernd dem Marktwert des kleinen Waldstückes entspricht.

Für die Dienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes ist ein Abschlag von 15 % des Bodenwertes anzusetzen.



Wald:

Der Waldbodenwert wird üblicherweise in der Bewertungslehre im Verhältnis von 1 : 2 : 3 wie Waldboden : Wiese : Acker bewertet.

Eine genaue Bewertung kleiner Waldflächen bei der Bewertung eines ganzen landwirtschaftlichen Betriebes in Boden- und Bestandwert ist nicht zielführend, da der Markt nicht entsprechend reagiert.

Der Waldboden wird mit dem halben Preis von Grünland, somit mit **€ 1,50 pro m²** festgesetzt.

GrstNr. 1008:

Als Bestandwert werden € 1,-- pro m² und als Waldwert somit € 2,50 pro m² angesetzt.

GrstNr. 2081:

Der Wald wird mit dem Waldbodenpreis bewertet, da der Bestand keinen Wert aufweist, da entsprechende Aufforstungsmaßnahmen erfolgen müssen.

GrstNr. 2115:

Der Bestandwert wird mit € 1,-- pro m², der Bodenwert wird um 20 % aufgrund der schlechten Zufahrt auf € 1,20 gekürzt und als Waldwert wird somit € 2,20 pro m² angesetzt.

GrstNr. 5821:

Als Bestandwert werden € 0,50 pro m² und als Waldwert somit € 2,-- pro m² angesetzt. Für die kleine landwirtschaftlich genutzte Fläche wird aufgrund der Unterordnung der gleiche Wert angesetzt.

Für die Dienstbarkeit ist ein Abschlag von einem Drittel des Waldwertes anzusetzen. Somit ist ein Wert pro m² von € 1,34 anzusetzen.



Bodenwert

	m²	€/m²	€ gesamt
GrstNr. 1008 - Wald	6.060	€ 2,50	€ 15.150,00
GrstNr. 2081 - Wald	1.391	€ 1,50	€ 2.086,50
GrstNr. 2115 - Wald	1.784	€ 2,20	€ 3.924,80
GrstNr. 5821 - LN, Wald	4.162	€ 1,34	€ 5.577,08
GrstNr. 5825 - LN hofnahe	4.341	€ 3,90	€ 16.929,90
GrstNr. 5826 - Bauland	2.876	€ 30,00	€ 86.280,00
GrstNr. 5827 - LN, Wald hofnahe	5.821	€ 3,00	€ 17.463,00
Bodenwert	26.435	€ 5,58	€ 147.411,28

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8

Bauwerte

Die Herstellungskosten werden in Anlehnung und Durchführung der notwendigen Anpassungen an die Empfehlungen des Sachverständigenverbandes aus 2024 ermittelt.

Hauptgebäude:

Alle Gebäudeteile teilen ein gemeinsames Schicksal.

Alter: 20 Jahre (Wohnteil), Wirtschaftsteil wesentlich älter
anzusetzendes Durchschnittsalter: 30 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 80 Jahre

Altersabschlag:	37,5 %
Abschlag Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand:	10 %

Gesamtabschlag	47,5 %

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Wohnteil - Erdgeschoss	156,61	€ 2.500,00	€ 391.525,00
Wohnteil - Obergeschoss	132,10	€ 2.500,00	€ 330.250,00
Wohnteil - Dachgeschoss	137,28	€ 2.200,00	€ 302.016,00
Wirtschaftsteil - Untergeschoss	224,90	€ 1.600,00	€ 359.840,00
Wirtschaftsteil - Obergeschoss	210,49	€ 1.000,00	€ 210.490,00
Herstellungswert	861,38		€ 1.594.121,00
- fehlende Arbeiten	-5,00 %		-€ 79.706,05
Zwischenwert			€ 1.514.414,95
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-47,50 %		-€ 719.347,10
Bauwert			€ 795.067,85

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Nebengebäude - Garagen:

Alter: 32 Jahre
Gesamtnutzungsdauer: 60 Jahre

Altersabschlag: 53,33 %
Abschlag Baumängel, Bauschäden,
verlorener Bauaufwand: 1,67 %

Gesamtabschlag 54 %

Bauwert	m ²	€/m ²	gesamt
Nebengebäude	71,25	€ 1.200,00	€ 85.500,00
Herstellungswert	71,25		€ 85.500,00
- fehlende Arbeiten	0,00 %		€ 0,00
Zwischenwert			€ 85.500,00
- Wertminderung wegen Alters, Zustand, Baumängel, Bauschäden, verlorener Bauaufwand, ...	-54,00 %		-€ 46.170,00
Bauwert			€ 39.330,00

Summe Bauwerte:

Hauptgebäude	€ 795.067,85
Nebengebäude - Garagen	€ 39.330,00
gesamt	€ 834.397,85



Außenanlagen,

Die vorhandenen Außenanlagen werden zu einem Zeitwert von **pauschal mit € 20.000,--** in Ansatz gebracht.

Sachwert

Sachwert	€
Grund und Boden	€ 147.411,28
Bauwerte	€ 834.397,85
Außenanlagen (Zeitwert)	€ 20.000,00
gesamt	€ 1.001.809,13

Verkehrswert

Es ist ein Marktanpassungsabschlag von 35 % anzusetzen.

Begründung:

- Nachfrage (große Liegenschaft, übergroßer Gebäudebestand)
- Gesamtzustand
- fehlende Baugenehmigungen

Verkehrswert		€
Sachwert		€ 1.001.809,13
- Marktanpassung	-35,00 %	-€ 350.633,20
Verkehrswert		€ 651.175,93
Verkehrswert gerundet		€ 651.000,00

Wohnungsrecht

Berechtigte:	Maria Past
Geburtsdatum:	18. Mai 1942
Alter:	82
Lebenserwartung in Jahren (Lebenserwartungsrechner Statistik Austria - Sterbetafel 2021/2023)	7,97
Zinssatz:	3,00 %
Barwertfaktor :	6,9963
Reduktionsfaktor monatlich:	0,4632
Barwertfaktor monatlich:	6,5331

Laut Immobilienpreisspiegel 2024, herausgegeben von der Wirtschaftskammer Österreich, werden für Wohnungen über 50 m² in mäßiger Wohnlage und brauchbarem Zustand im Bezirk Rohrbach Mieten von € 5,12 pro m² erzielt.

Für die Wohnung samt Mitbenützungen könnten € 5,- pro m² an Miete exklusive Betriebskosten erzielt werden. Die Größe wurde entsprechend berücksichtigt.

Für die zu übernehmenden Betriebskosten sind € 2,- pro m² pro Monat anzusetzen.

Wohnungsrecht	m ²	€/m ²	€/Monat	€/Jahr	Barwert
Wohnung inkl. Mitbenützungen	135,91	€ 5,00	€ 679,55	€ 8.154,60	€ 53.274,82
Betriebskosten	135,91	€ 2,00	€ 271,82	€ 3.261,84	€ 21.309,93
Summe Wohnungsrecht					€ 74.584,75

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
 EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
 4144 Oberkappel, Grettenbach 8

Sonstiges:

Sonstiges	€/Monat	€/Jahr	Barwert
Instandhaltung, Reinigung Wohnung	€ 200,00	€ 2.400,00	€ 15.679,44
Reinigung Kleidung	€ 100,00	€ 1.200,00	€ 7.839,72
Zubereitung Essen	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 19.599,30
Fahrten Annahme 200 km pro Monat á € 0,50 zzgl. Zeit	€ 250,00	€ 3.000,00	€ 19.599,30
Summe		€ 9.600,00	€ 62.717,76
Wahrscheinlichkeit Summe		75 %	€ 47.038,32

Summe Lasten:

Wohnungsgebrauchsrecht	€ 74.584,75
Sonstiges	€ 47.038,32
Summe Lasten	€ 121.623,07
Summe Lasten gerundet	€ 121.600,00



Lasten gem. § 143 Abs. 1 EO

Bei Versteigerungen sind laut Exekutionsordnung die Werte der einzelnen Lasten auszuweisen.

Bei der vorliegenden Verkehrswertbewertung sind diese Lasten bereits berücksichtigt. Somit handelt es sich um Werte unter Berücksichtigung der Lasten.

Der Wert der einzelnen Lasten wäre somit den ausgewiesenen Verkehrswerten hinzuzurechnen.

C-5a: Geh- und Fahrrecht	€ 2.619,45
C-6a: Wasserversorgungsanlage	€ 2.746,92
C-7a: Wohnungsrecht	€ 121.600,00
C-18a: Geh- und Fahrrecht	€ 4.314,00
Summe	€ 131.280,37

§ 143 Abs. 4 EO

Ist offenkundig, dass ein höherer Erlös erzielt werden wird, wenn mehrere Grundstücke eines Grundbuchskörpers einzeln oder in Gruppen versteigert werden oder bei gemeinsamer Versteigerung mehrerer Eigentumswohnungen oder Anteile verschiedener Verpflichteter an einer Liegenschaft, einem Superädifikat oder einem Baurecht, so hat der Sachverständige auch zu ermitteln, welchen Wert die einzelnen Grundstücke eines Grundbuchskörpers oder die Gruppen von Grundstücken oder die gemeinsam zu versteigernden Eigentumswohnungen oder Anteile verschiedener Verpflichteter an einer Liegenschaft, einem Superädifikat oder einem Baurecht haben.

Es könnte bei getrennter Verwertung der einzelnen Grundstücke in der Regel ein höherer Erlös erzielt werden.

Dringend beachten!:

Laut Rechtsauskunft des Landes Oberösterreich ist eine Abtrennung von Grundstücken des Grundbuchskörpers (EZ) nur möglich, wenn beim Gebäudegrundbuchkörper entsprechend viel Grund verbleiben würde, um eine Landwirtschaft gemäß § 30 (5) Oö. ROG 1994 betreiben zu können.

Das vorliegende Wohnungsrecht belastet die gesamte EZ 143 und würde bei einer Teilung auch die einzelnen Grundstücke belasten.

Verkehrswerte:	
GrstNr. 1008 - Wald	€ 15.150,00
Hofstelle inkl. GrstNr. 5825, 5826, 5827 ohne Berücksichtigung Wohnungsgebrauchsrecht und Geh- und Fahrtrecht C-18a	€ 633.795,99
GrstNr. 2081 - Wald ohne Berücksichtigung Wohnungsgebrauchsrecht	€ 2.086,50
GrstNr. 2115 - Wald ohne Berücksichtigung Wohnungsgebrauchsrecht	€ 3.924,80
GrstNr. 5821 - LN, Wald ohne Berücksichtigung Wohnungsgebrauchsrecht	€ 5.577,08
Summe	€ 660.534,37

Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag,
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8



Zusammenfassung

Verkehrswerte lt. Auftrag:	
EZ 49 und EZ 143, beide Grundbuch 47113 Weberschlag, 4144 Oberkappel, Grettenbach 8	€ 651.000,00
C-7a - Wohnungsrecht	-€ 121.600,00
C-18a - Geh- und Fahrtrecht	-€ 4.314,00
EZ 49 und EZ 143, beide Grundbuch 47113 Weberschlag, 4144 Oberkappel, Grettenbach 8 unter Berücksichtigung der Lasten	€ 525.086,00

Auf die **Abgabenrückstände** bei der Gemeinde Pfarrkirchen mit Stand 17. Dezember 2024 in der Höhe von **€ 1.486,76** wird hingewiesen.

Die Bewertung erfolgt bestands- und geldlastenfrei!

Hinweise:

Seite 47: Lasten (§ 143 Abs. 1 EO)

Seite 48: Verkehrswerte Einzelverkäufe (§ 143 Abs. 4 EO)



Getrennte Verwertung EZ 49 und EZ 143

Verkehrswert EZ 49	
EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag	€ 15.150,00

Verkehrswerte EZ 143 gerundet	
EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag, 4144 Oberkappel, Grettenbach 8	€ 645.000,00
C-7a - Wohnungsrecht	-€ 121.600,00
C-18a - Geh- und Fahrrecht	-€ 4.314,00
EZ 49 Grundbuch 47113 Weberschlag, 4144 Oberkappel, Grettenbach 8 unter Berücksichtigung der Lasten	€ 519.086,00

Luftenberg, am 27. Februar 2025

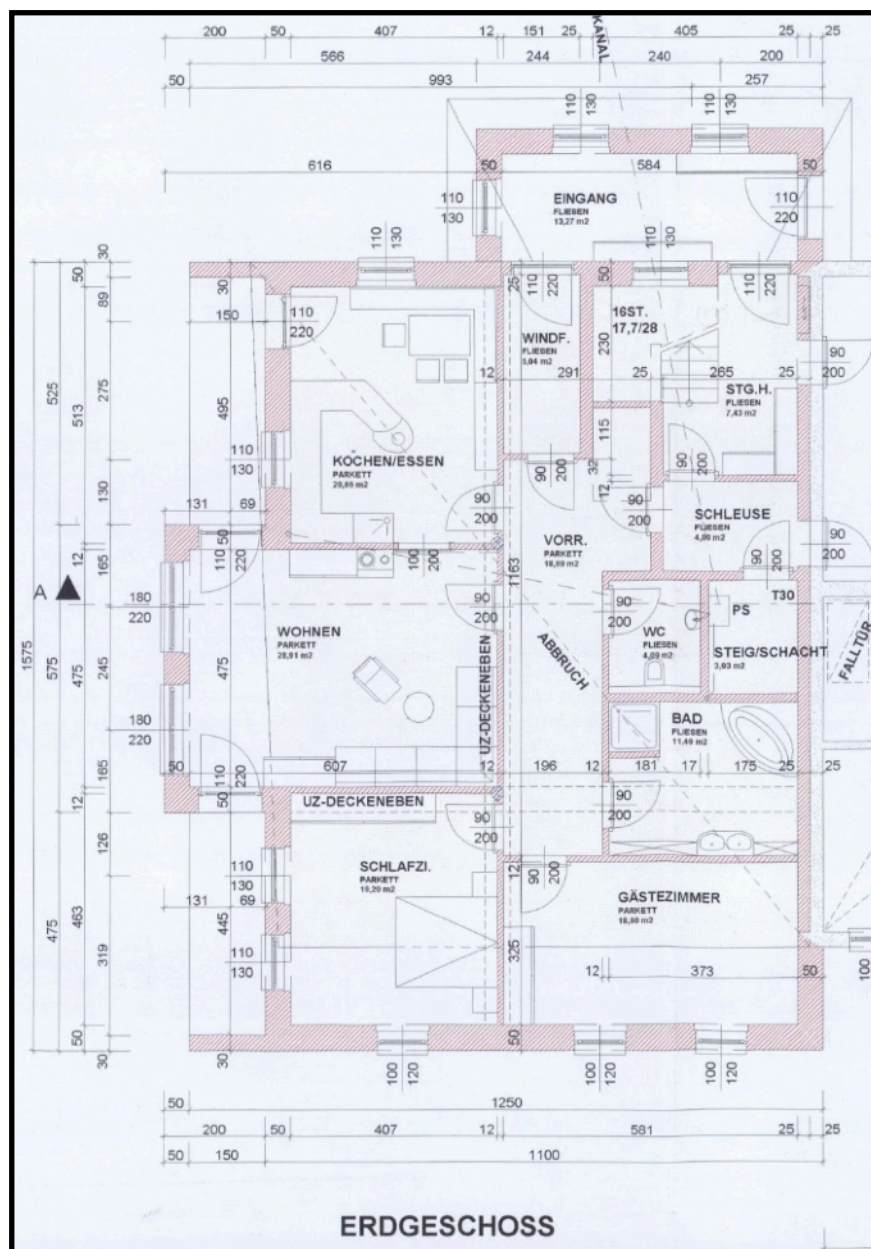
Anhang

Einreichpläne

(stimmen teilweise mit dem Naturstand nicht überein, nicht maßstabsgetreu)

Hauptgebäude

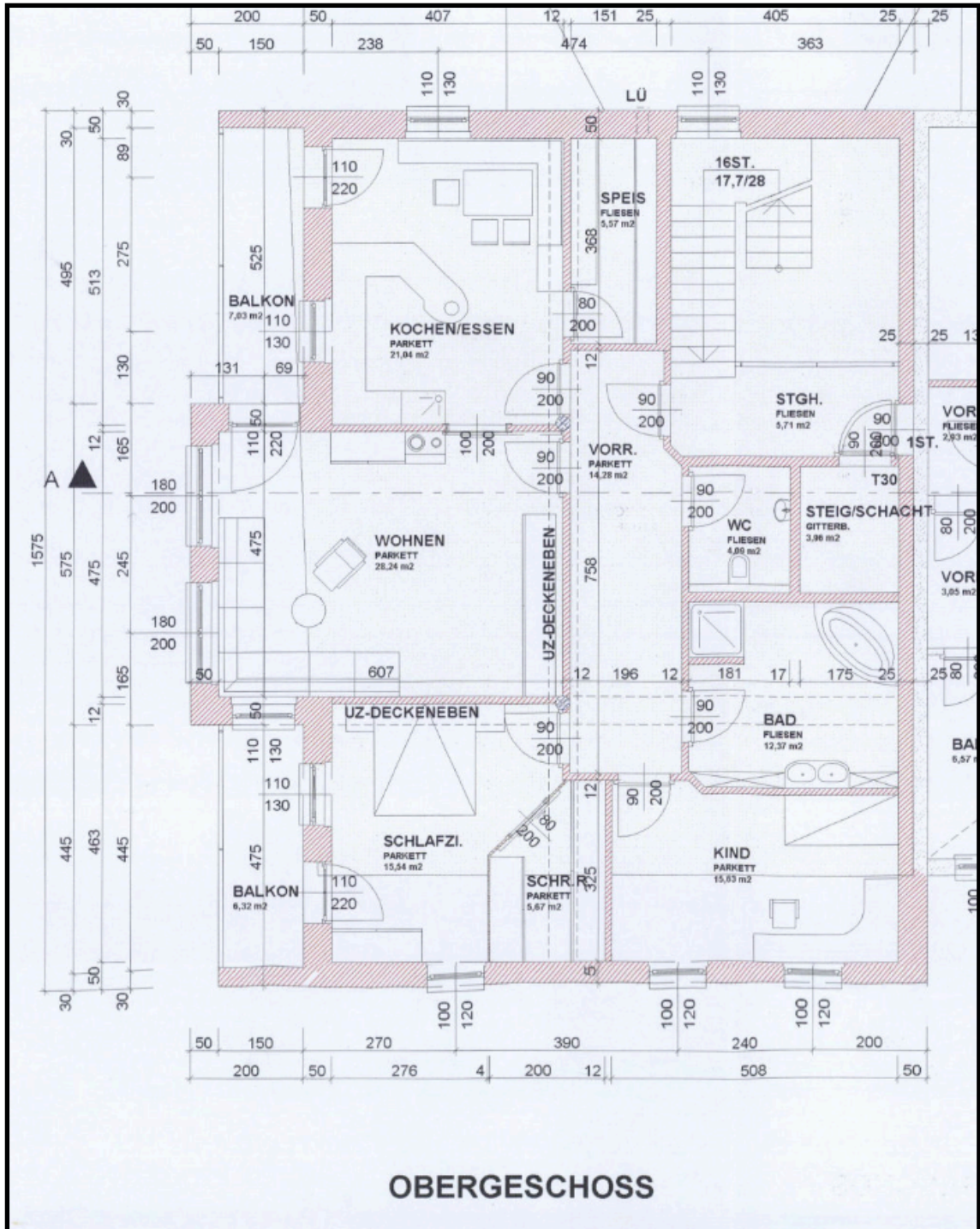
Wohnteil Erdgeschoss:



Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8

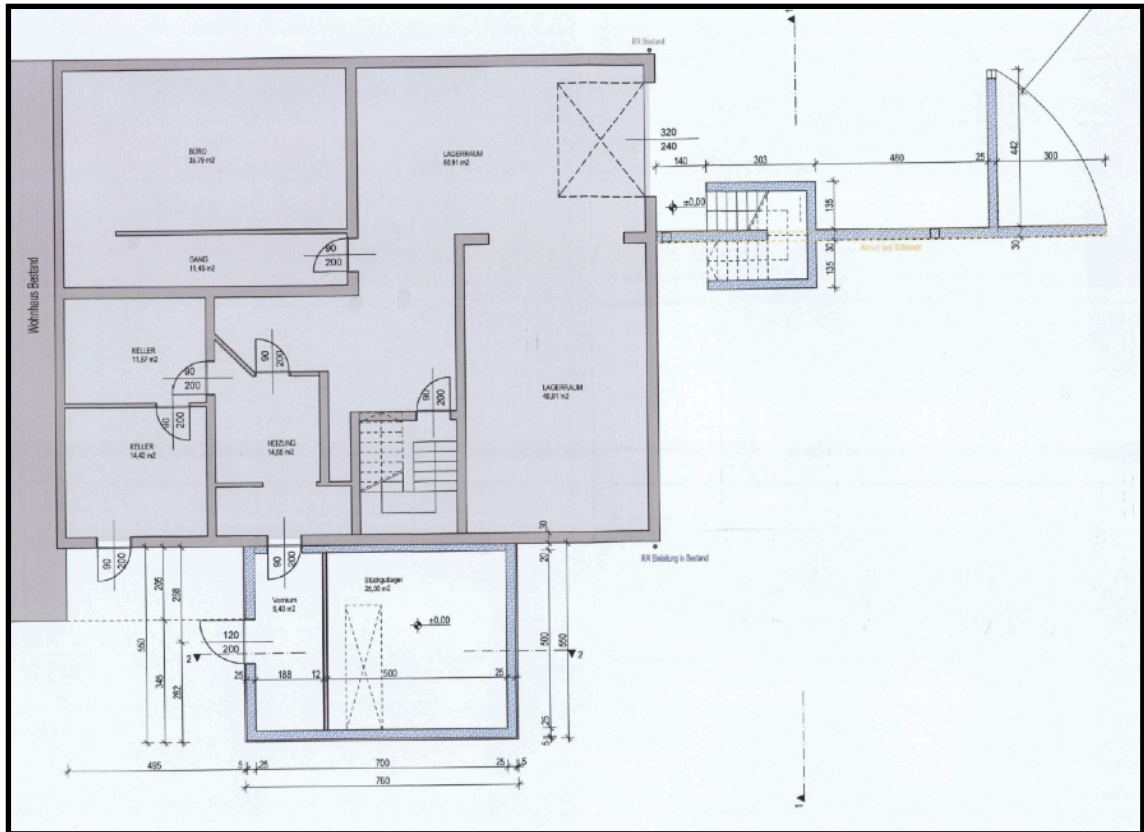
Wohnteil Obergeschoss:



Ermittlung des Verkehrswertes
 EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
 EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
 4144 Oberkappel, Grettenbach 8

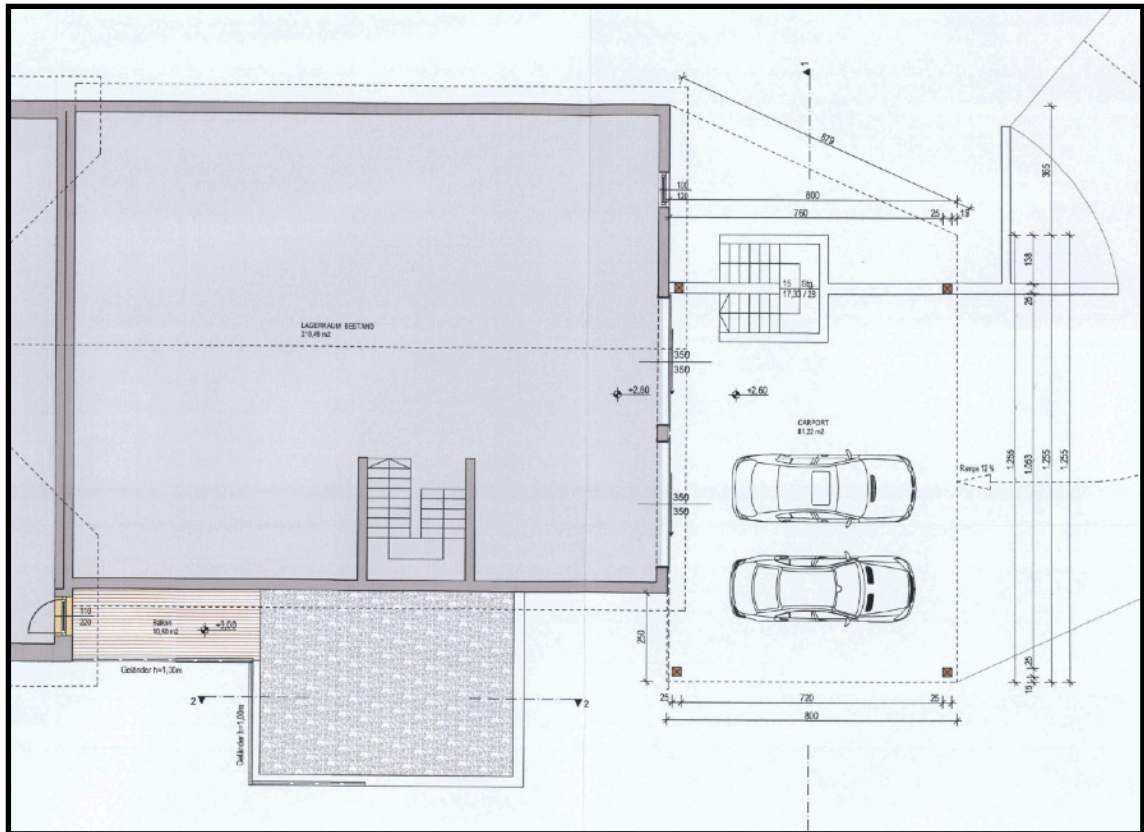


Wirtschaftsteil Untergeschoss:



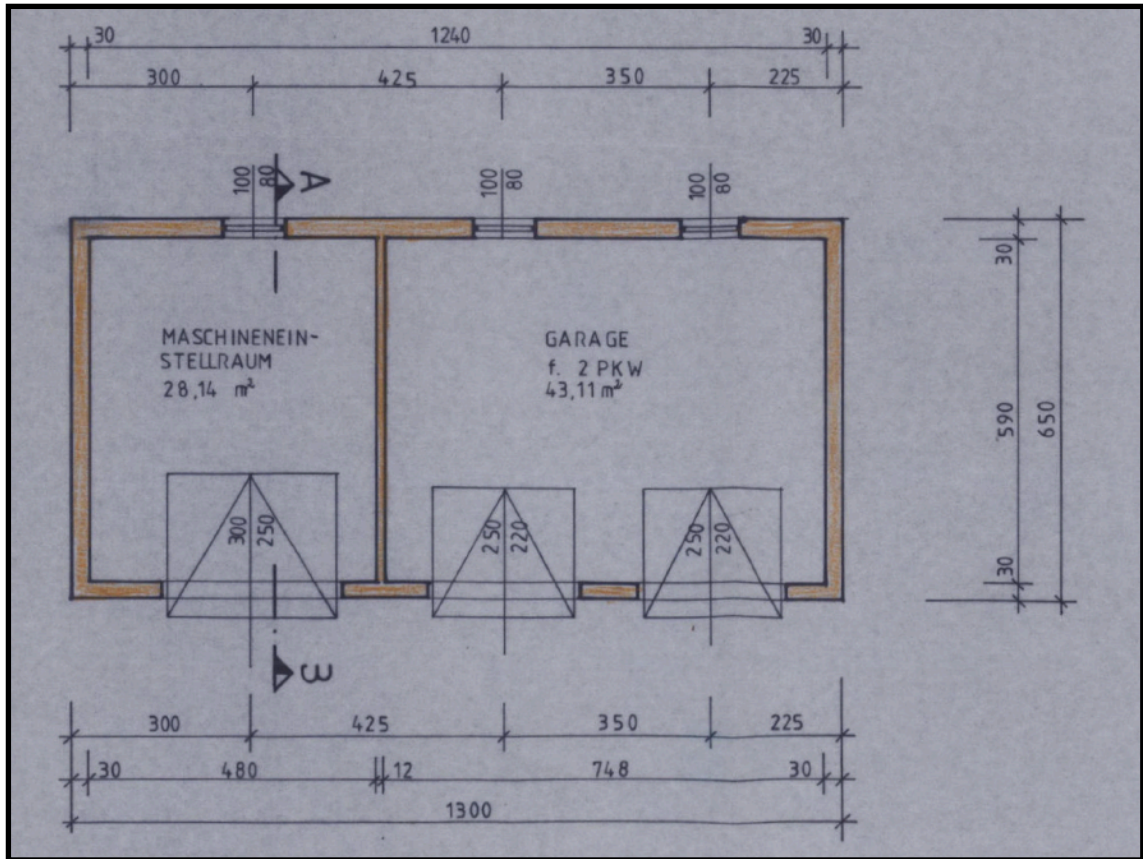


Wirtschaftsteil Obergeschoss:





Nebengebäude



Ermittlung des Verkehrswertes

EZ 49, Grundbuch 47113 Weberschlag
EZ 143, Grundbuch 47113 Weberschlag,
4144 Oberkappel, Grettenbach 8