

Mettmach, 24.6.2026

GZ: 7 E 17/25 z

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:

BG Mattighofen
KG 40119 Munderfing

Einlagezahl:

845

Grundstück Nr.:

487/5, 487/6

Bezeichnung der Liegenschaft:

Wohnhaus (Haushälfte) und
Gartenparzelle (Baugrund)

Adresse:

Bradirn 17, 5222 Munderfing

**Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrecht-
erhaltung der Lasten C-LNr. 9a und 10a**

€ 218.137,00

Wert der Lasten:

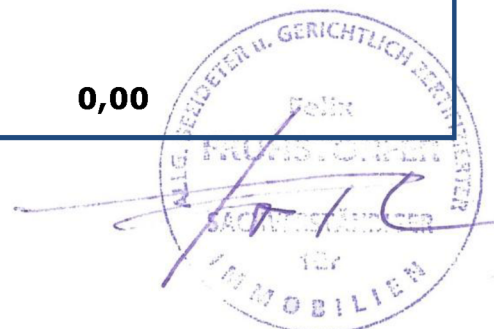
€ 117.172,00

**Verkehrswert (Marktwert) bei
Lastenfreiheit:**

€ 335.309,00

**Wert des Zubehörs / Inventars (inkl.
USt):**

€ 0,00



Inhaltsverzeichnis

1. Sachverhalt	
1.1. Zweck und Umfang des Gutachtens	4
1.2. Gutsbestand	6
1.3. Rechte und Lasten	6
1.4. Auftraggeber.....	6
1.5. Stichtag der Bewertung	6
1.6. Grundlagen und verwendete Unterlagen	6
2. Befund (Lage- und Objektbeschreibung)	
2.1. Flächenwidmung/mögliche Bebauung	8
2.2. Lage	9
2.3. Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur.....	9
2.4. Ver- und Entsorgung	9
2.5. Beschreibung des Gebäudes	10
2.6. Aufstellung der Nutzflächen	11
2.7. Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile	11
2.8. Außenanlage	11
2.9. Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen	12
2.10. Bestandsverhältnisse	12
3. Gutachten	
3.1. Bewertungsgrundsatz	12
3.2. Bewertungsmethode.....	12
3.3. Begründung / Erläuterungen.....	12
3.4. Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer.....	13
3.5. Technische und Wirtschaftliche Wertminderung.....	13
4. Sachwertverfahren	
4.1. Bodenwert.....	14
4.2. Gebäudewert	14
4.3. Zusammenstellung.....	16
5. Beschreibung und Bewertung des Inventars / Zubehörs	16
6. Bewertung des Wohnungsgebrauchsrechts.....	17
7. Zusammenstellung	18

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	1
2	Einreichplan / Grundrisse	2
3	Kontoblatt	2
4	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
5	Report Gefahrenhinweiskarte / Gefahrenzonenplan.....	3
6	Auszug Hangwasserhinweiskarte mit Legende	2
7	Hora Pass	2
8	Orthofotos mit Angabe der Höhenschichten	1
9	Flächenwidmungsplan.....	1
10	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
11	Grundbuchsauszug	1

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

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

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 7 E 17/25 z des BG Mattighofen gemäß Anordnung der Schätzung vom 12.2.2026 (Exekution).

Die Erstellung des Gutachtens erfolgt nur zum oben angeführten Zweck gemäß dem Auftrag und den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, weshalb vom Sachverständigen bei einer anderen Verwendung keine Haftung übernommen wird.

Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird vom Gutachter nicht vorgenommen. Die Ermittlung der betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer ist in der vorliegenden Kurzform (Einschätzung ohne ausführliche Begründung) nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden.

In Gutachten werden durch den Sachverständigen regelmäßig Rechtsansichten unterstellt. Der Sachverständige ist nicht verpflichtet, Rechtsfragen umfassend zu analysieren und zu prüfen (due dilligence). Beruht ein Gutachten auf einer falschen Rechtsansicht, so behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor. Eine etwaige Haftung für Rechtsfragen wird ausgeschlossen.

Das Gutachten basiert auf den von Auftraggeber und Ämtern/Behörden zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände auftreten, die für das Ergebnis dieses Gutachtens von Relevanz sind, behält sich der Sachverständige eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens vor.

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung etwaiger außerbücherlicher Lasten, sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten sind.

Dies gilt insbesondere für Lasten, die Kraft Gesetzes Dritten gegenüber wirken, auch wenn sie nicht im Grundbuch eingetragen sind (wie zB Nutzungsrechte, Gebühren und Abgaben, Rückstände oder sonstige öffentlich-rechtliche Verpflichtungen).

Im Gutachten wird davon ausgegangen, dass alle Baumaßnahmen den einschlägigen Bestimmungen der OÖ Bauordnung und entsprechend der jeweiligen ÖNORM ausgeführt wurden und dass die Nutzung der Liegenschaft den gesetzlichen Bestimmungen entspricht.

Die Funktionalität der gesamten Haustechnik und die statische Qualität der tragenden Bauteile wurden nicht überprüft. Bauliche Mängel werden bei der Bewertung nur berücksichtigt, sofern sie augenscheinlich und ohne Zuhilfenahme spezieller Untersuchungsmethoden klar erkennbar sind.

Die Bewertung beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft befindlichen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet. Nach telefonischer Auskunft der verpflichteten Partei wurden diese im Zuge der vergangenen Jahre gemeinsam mit der Partnerin angeschafft und stehen somit im gemeinsamen Eigentum.

Die Weitergabe, das Abschreiben oder eine allfällige Vervielfältigung (auch auszugsweise!) bedarf der ausdrücklichen, schriftlichen Zustimmung des Sachverständigen.

Es wird weiters darauf hingewiesen, dass sich der ermittelte Verkehrswert in einer üblichen Bandbreite von +/- 10 % bewegt.

Kontaminierungen:

Allfällige Kontaminierungen (gem. ÖNORM S 2093: „*Anthropogene Veränderung der natürlichen Zusammensetzung des Untergrundes durch Stoffe, die schädliche Auswirkungen auf den Menschen oder die Umwelt haben können und zu erhöhten Aufwendungen, Haftungen oder Risiken des Eigentümers führen*“) sowie Ablagerungen (in Gebinden/Tanks, Ablagerungen, die noch keine untrennbare Verbindung mit dem Boden eingegangen sind, Kriegsmaterialien, Baurestmassen, udgl.) sind nicht bekannt und wurden dahingehend nur im Rahmen des Ortsaugenscheines und der Einsichtnahme in den Altlastenatlas überprüft. Weitere standortbezogene Erhebungen werden nicht durchgeführt, sofern sich keine besonderen Verdachtsmomente ergeben.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich Kontaminierungen auch über das Grundwasser auf Nachbarliegenschaften ausdehnen können.

Um eine Belastung/Verunreinigung des Untergrundes und des Grundwassers möglichst gänzlich ausschließen zu können, wäre eine weitergehende Untersuchung durch einen Umweltsachverständigen nötig, welche durch den Liegenschaftseigentümer/Auftraggeber gesondert zu beauftragen wäre.

Der unterzeichnende Sachverständige haftet nicht für Bodenverunreinigungen – egal welcher Art – die nachträglich hervorkommen oder bei der Befundaufnahme der Liegenschaft nicht festgestellt werden.

1.2 Gutsbestand:

siehe beiliegenden Grundbuchsauszug

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

<u>EZ 845, KG 40119 Munderfing</u>	Gst. Nr. 487/5	474,00 m ²
	Gst. Nr. 487/6	<u>164,00 m²</u>
	Gesamtfläche	<u>638,00 m²</u>

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte
Rechte:

keine

grundbücherlich sichergestellte
Lasten (ohne Pfandrechte):

- C-LNr. 9a

Wohnungsgebrauchsrecht

- C-LNr. 10a

Belastungs- und Veräußerungsverbot

außerbücherliche Rechte und
Lasten:

keine bekannt

1.4 Auftraggeber:

BG Mattighofen

Stadtplatz 13, 5230 Mattighofen

1.5 Stichtag der Bewertung:

5.5.2026

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalausweis / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 12.2.2026

- Lokalausweis am 5.5.2026 in Anwesenheit von

- Zaharije Konstantin sen.; telefonische Auskünfte bei der verpflichteten Partei
am 15. und 16.6.2026

- Dauer des Lokalausweises: 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Mattighofen mit Abfragedatum
19.2.2026

- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 19.2.2026, Abfrage
durchgeführt über das Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

- Kaufvertrag vom 6.5.2020

- Vereinbarung vom 24.9.2024

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-
System):

- Luftbildaufnahme im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 19.2.2026

- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhengichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 19.2.2026
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Munderfing, Abfragedatum 19.2.2026
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 19.2.2026
- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 19.2.2026

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Einreichplan vom 18.7.1978 im Maßstab 1:100 für Umbauarbeiten, Bewilligungsvermerk BauR-153/9-1978-39 vom 7.9.1978 samt Baubeschreibung und Fertigstellungsanzeige
- Einreichplan vom 31.1.1978 im Maßstab 1:100 für den Bau einer Senkgrube
- Grundrissplan und Bauanzeige vom 29.5.1996 für den Bau eines Gartenhauses
- Bauanzeige zur Errichtung eines Gartenhauses zu BauR-131/9-1996/49 vom 15.7.1996

sonstige Bescheide:

- Kontoblatt der Gemeinde Munderfing vom 7.5.2026 hinsichtlich offener Gebühren
- Mitteilung der Gemeinde Munderfing, dass auf Parzelle 487/5 eine Bebauung und ein Bauplatz für ein Einfamilienhaus möglich ist

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 3/2025
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 19.2.2026
- Leibrententabelle nach der Sterbetafel für Österreich 2020/2022
- Baupreisindex bis Bewertungsstichtag

Vergleichswerte:

- Erhebung von Vergleichswerten über IMMOUnited/IMMOmapping und Immonet.ZT
- Immobilienpreisspiegel der Bundeswirtschaftskammer
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung
- Grundstückspreislisten der Zeitschrift „Gewinn“, Ausgabe 05/2024
- durchschnittliche Baugrundstückspreise der Statistik Austria

Fachliteratur, insbesondere:

- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung (7. Aufl., 2017)
- Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Aufl., 2005)
- Bienert/Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich (4. Aufl., 2022)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Aufl., 2014)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (5. Aufl., 2015)
- Franz Josef Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020)

2. BEFUND (LAGE- UND OBJEKTDESCHEIBUNG):

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

<i>vorzüglich</i>	<i>sehr gut</i>	<i>gut</i>	<i>minder gut</i>	<i>schlecht</i>
--------------------------	------------------------	-------------------	--------------------------	------------------------

2.1 Flächenwidmung / mögliche Bebauung:

- Flächenwidmung: Bauland: Wohngebiet
- Grundstücksform /
Geländeneigung: siehe beiliegende Kartenausschnitte
Die Parzellen sind weitgehend flach.
- bauliche Nutzbarkeit: gut bis minder gut
Aufgrund der geringen Größe ist die Bebauungsmöglichkeit als eingeschränkt zu beurteilen. Für die unbebaute Parzelle 487/5 wurde von Seiten der Gemeinde Munderfing mitgeteilt, dass ein Bauplatz möglich ist.
- Gefahrenzonen:
- Hochwasser lt. DORIS: kein Eintrag
 - Hangwasser lt. DORIS: siehe beiliegende Hinweiskarte
 - geogenes Baugrund-
risikogebiet lt. DORIS: kein Eintrag
 - HORA-Pass: siehe beiliegenden HORA Pass
- Altlastenatlas: kein Eintrag gem. Abfrage vom 19.2.2026
- Bebauungsplan: Für die gegenständliche Liegenschaft ist kein Bebauungsplan vorhanden.

2.2 Lage:

Die ländlich geprägte Gemeinde Munderfing liegt am westlichen Rand des Kobernaußerwaldes im Bezirk Braunau am Inn. Sie verfügt über eine gute Infrastruktur (Kindergarten, Schulen, ärztliche Versorgung, Nahversorger, Freizeitmöglichkeiten, Bahnanschluss (Salzburg-Braunau) etc.) und ist eine beliebte Wohnsitzgemeinde. Der Ortsteil Bradirn liegt ca. 900 m vom Ortszentrum entfernt. Zahlreiche mittelständische und internationale Unternehmen sind in der Region vertreten. Die nächstgelegene Stadt (Mattighofen) befindet sich ca. 5 km, der nächstgelegene Autobahnanschluss (A 1) ca. 30 km entfernt.

Wohnlage:

Die Parzelle 487/5 befindet sich unmittelbar an der Straße ins Zentrum, die allerdings wenig Verkehr aufweist. Die Parzelle 487/6 verfügt über eine gute bis sehr gute Lage.

Beschreibung der Nachbarliegenschaften:

weitgehend Wohnliegenschaften

Lärmbelastung:

Beim Lokalausganschein am 5.5.2026 war keine erhöhte Lärmbelastung wahrnehmbar.

2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur:

sehr gut bis gut

Zufahrt zum Objekt:

asphaltiert

Die Zufahrt zur Parzelle 487/5 ist schotterbefestigt.

Parkmöglichkeiten:

lediglich auf Parzelle 487/5 ausreichend vorhanden

2.4 Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung:

Anschluss an das öffentliche Wassernetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Heizung:

Gas-Zentralheizung

Die vorhandene Gastherme ist ca. 30 Jahre alt, die Wärmeabgabe erfolgt teilweise über Radiatoren und Fußbodenheizung.

Stromversorgung:

öffentliches Netz

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

Baujahr: Das ursprüngliche Baujahr ist nicht mehr feststellbar. 1978 erfolgte ein Umbau und Teilung des Hauses, vor ca. 6 Jahren fand lt. Mitteilung durch Herrn Zaharije sen. eine Generalsanierung statt.

Art des Objektes: Wohnhaushälfte in geschlossener und ortsüblicher Bauweise

Ausbauzustand: zur Gänze ausgebaut, für den Dachgeschoßausbau befindet sich keine Bauanzeige im Bauakt

vorhandene Geschoße: Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß
Das Gebäude ist nicht unterkellert.

Bauweise:

- Außenwände: Massivbau, im Dachgeschoß teilweise Holzriegelbauweise (Trockenbau)
- Stiegenläufe: Massivstiege, Tritt- und Setzstufen mit Natursteinfliesen
- Fassade: verputzt, Vollwärmeschutz, an der westlichen Stirnfront befindet sich im Giebelbereich ein Außenteil einer Klimanalage
- Geschoßdecken: teilweise Massivdecken, teilweise Holztram
- Dachstuhl: Satteldach
- Dachdeckung: beschichtetes Alublech
Zustand der Dachdeckung: sehr gut

Energieausweis:

Seitens des Verpflichteten wurde kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG. Es wird darauf hingewiesen, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.

2.6 Aufstellung der Nutzflächen:

Grundlagen:

Die der Berechnung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen. Die Nutzfläche im Dachgeschoß wird basierend auf der Nutzfläche des Obergeschoßes aufgrund der Kniestockhöhe mit ca. 65 m² WNFI. (81,26 m² abzgl. 20 %) in Ansatz gebracht. Eigene Vermessungen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

<u>Flächenaufstellung:</u>	WNFI. Erdgeschoß	75,54 m ²
	WNFI. Obergeschoß	81,26 m ²
	WNFI. Dachgeschoß	<u>65,00 m²</u>
	WNFI. gesamt	221,80 m ²
	NFI. Gartenhütte, BGFI.	11,64 m ²

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und

Qualität der Ausbauteile: sehr gut, teilweise leicht reparaturbedürftig

Beurteilung der Raumfolge: Die Raumfolge sowie die Aufteilung der Räumlichkeiten sind ortsüblich.

Fußböden: Naturstein-Fliesen, einfache Fliesen, Laminat, Vinyl,
Zustand: gut, teilweise neuwertig

Fenster und Außentüren: Kunststofffenster, 2-fach verglast
guter Zustand

Sanitäranlagen: teilweise einfache Fliesen, teilweise
Dekor/Natursteinfliesen neu

2.8 Außenanlage:

Nebengebäude: Die Gartenhütte auf Parzelle 487/5 besteht aus Holz und ist mit Welleternit gedeckt. Sie dient als Abstellfläche. Weiters befinden sich überdachte Abstellflächen auf der Parzelle.

Parkplätze/Verkehrsfläche/

Traufenfläche: Parken ist lediglich auf Parzelle 487/5 möglich.

Einfriedung: weitgehend einfacher Maschendrahtzaun (mit Betonsockel)

sonstige Flächen: gärtnerisch einfach gestaltet und gepflegt

Bepflanzung: weitgehend Rasenfläche

2.9 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 5.5.2026 wurden kleinere Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen festgestellt:

- im E-Verteiler fehlt Schutzabdeckung
- teilweise Fertigstellungs- und Reparaturbedarf (u.a. bei Fensterlaibungen bzw. Türrahmen, Trockenbau)

2.10 Bestandsverhältnisse:

keine
Dienstbarkeit des Wohnens im Erdgeschoß

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsatz:

- a) Der zu ermittelnde **Verkehrswert (Marktwert)** ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der gegenständlichen Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.
- b) Den **Verkehrswert beeinflussende** Anlagen und Umstände wie
 - die Wohnlage
 - der unorganische Aufbau der Liegenschaft
 - die Mängel lt. 2.9 und der damit verbundene Reparaturbedarf und dergleichen sind bei der Wertermittlung entsprechend zu berücksichtigen.

3.2 Bewertungsmethode:

Sachwertverfahren
Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

3.3 Begründung / Erläuterungen:

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser) oder welche zu einer Vermietung und Verpachtung nicht geeignet sind. Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen. Eventuelles Zubehör ist getrennt zu bewerten.
- b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. Da derartige Objekte primär zur Eigennutzung errichtet werden, sind die Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. USt zu berücksichtigen.

- c) Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das **Vergleichswertverfahren** im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) am besten geeignet. Bei abweichender Art und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke ist durch Zu- und Abschläge die Vergleichbarkeit herzustellen. Die einzelnen Vergleichswerte sind entsprechend ihrer Eignung zu gewichten.

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

- a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VWGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VWGH 27.01.1994 92/15/0127).
- b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VWGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.
- c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
- d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.
- e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist von einer betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von 40 Jahren auszugehen. Basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76 oder Seiser/Kainz, 2. Auflage, S. 518) ergibt sich ein fiktives Alter des Gebäudes von 30 Jahren.

3.5 Technische und wirtschaftliche Wertminderung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

- a) Die technische und wirtschaftliche Wertminderung ist unter Berücksichtigung des Alters, Bau- und Erhaltungszustandes im Zuge des Lokalaugenscheines vom Sachverständigen zu schätzen.
- b) Bei der Berechnung der technischen Wertminderung (Alterswertminderung) wird die lineare Berechnungsmethode herangezogen.

Das Verhältnis der üblichen Gesamtnutzungsdauer zum fiktiven Alter des Gebäudes ergibt somit die technische Wertminderung:

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (30 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{42,86 \%}}$$

c) Der Begriff wirtschaftliche Wertminderung gem. § 6 LBG beschreibt im weitesten Sinn ein „unmodern“ Werden des Wohnhauses. Dabei werden für das gegenständliche Objekt insbesondere

- unorganische Lageverhältnisse (Gebäude und Gartenflächen)10,00 %
- der hohe Anteil an Eigenleistungen..... 2,50 %

berücksichtigt und mit insgesamt 12,50 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht.

Die in Ansatz gebrachten Prozentsätze liegen im Ermessen des Sachverständigen und folgen den Empfehlungen der Fachliteratur (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 82/85).

d) Eventuelle werterhöhende Umstände sind bereits in den Herstellungskosten (Neubaukosten) berücksichtigt.

4. SACHWERTVERFAHREN

4.1 Bodenwert (Vergleichswertverfahren):

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 156,00/m² in Ansatz zu bringen.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

Gst. 487/5: 474,00 m ² x € 156,00/m ² =	€ 73.944,00
Gst. 487/6: 164,00 m ² x € 156,00/m ² =	€ 25.584,00
Bodenwert	€ 99.528,00

4.2 Gebäudewert:

Flächen:

75,54 m² Wohnnutzfläche Erdgeschoß
81,26 m² Wohnnutzfläche Obergeschoß
65,00 m² Wohnnutzfläche Dachgeschoß

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für
Wohngebäude mit normaler/gehobener
Ausstattungsqualität, inkl. USt

€ 3.050,00

zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau
gesamt) 1. Quartal 2025 bis 1. Quartal 2026: + 2,10 %

€ 64,00

ermittelter Richtwert

€ 3.114,00

Anpassung für Stadt-Land-Gefälle für Oberösterreich:

90,00 %

Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² inkl. USt

€ 2.803,00

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025				
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung				
Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich				
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig	
Wien	(-) 3.300 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 5.300 €	(++)
Niederösterreich	(-) 2.900 €	interpolieren 3.600 €	interpolieren 4.300 €	(++)
Burgenland	(-) 2.600 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Oberösterreich	(-) 2.700 €	interpolieren 3.400 €	interpolieren 3.900 €	(++)
Salzburg	(-) 3.000 €	interpolieren 3.900 €	interpolieren 4.500 €	(++)
Steiermark	(-) 2.700 €	interpolieren 3.200 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Kärnten	(-) 2.700 €	interpolieren 3.100 €	interpolieren 3.700 €	(++)
Tirol	(-) 3.600 €	interpolieren 4.000 €	interpolieren 4.500 €	(++)
Vorarlberg	(-) 3.800 €	interpolieren 4.100 €	interpolieren 5.000 €	(++)
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €	

Stadt-Land-Gefälle

ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität

	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	3.600 €	0%
Niederöstrerr.	3.300 €	anpassen Ø -20% (-/+)
Burgenland	3.100 €	anpassen Ø -25% (-/+)
Oberöstrerr.	3.200 €	anpassen Ø -15% (-/+)
Salzburg	3.600 €	anpassen Ø -10% (-/+)
Steiermark	3.000 €	anpassen Ø -15% (-/+)
Kärnten	2.900 €	anpassen Ø -20% (-/+)
Tirol	3.600 €	anpassen Ø 0% (-/+)
Vorarlberg	3.800 €	anpassen Ø +5% (-/+)

Quelle Tabellen: Der Sachverständige, Ausgabe 03/2025, S. 142ff

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

75,54 m² x € 2.803,00/m²	€ 211.739,00
81,26 m² x € 2.803,00/m²	€ 227.772,00
65,00 m² x € 2.383,0/m² (85,00 % von € 2.803,00)	€ 154.895,00
	€ 594.406,00

zzgl. Wert der Außenanlage

5,00 % von € 594.406,00 (inkl. Gartenhaus und Carports)	€ 29.720,00
Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€ 624.126,00

Übertrag: Summe Herstellungskosten (Neubaukosten) € 624.126,00

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear): 42,86 %

wirtschaftliche Wertminderung: 12,50 %

techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt: 55,36 %

55,36 % von € 624.126,00 € 345.516,00 -

Zwischenwert € 278.610,00

Abschlag aufgrund des angestauten

Reparaturbedarfes 2,00 %

2,00 % von € 278.610,00 € 5.572,00 -

Zwischenwert: € 273.038,00

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert € 273.038,00

Bodenwert € 99.528,00

SACHWERT € 372.566,00

5. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS / ZUBEHÖRS

Die verpflichtete Partei war beim Lokalaugenschein nicht anwesend. Es wurde versucht zwecks Klärung des Eigentums am Zubehör bzw. Inventar Kontakt mit der verpflichteten Partei aufzunehmen. Lt. telefonischer Mitteilung durch die verpflichtete Partei vom 25.6.2026 wurden die in der Wohnung (1. OG) vorgefundenen Einrichtungsgegenstände (wie diverse Schränke, Regale, Schreibtisch und eine Küche), die weitgehend als wertlos einzustufen sind, durch die Eltern des Verpflichteten (Wohnungsberechtigten) irrtümlich aus dem Gebäude entfernt, da diese meinten, dass die Wohnung besenrein übergeben werden muss.

Gesamtwert Inventar / Zubehör inkl. USt € 0,00

6. **BEWERTUNG DES WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHTES** (gemäß C-LNr. 9a)

Konkret handelt es sich um eine Leibrente, die als Verbindungsrente geregelt ist gem. III der Vereinbarung vom 24.9.2024 für Zaharije Konstantin (geb. 8.11.1959) und Slavica Konstantin (geb. 28.12.1961) mit einem lebenslänglichen und unentgeltlichen Wohnungsgebrauchsrecht an der Wohnung im Erdgeschoß im Ausmaß von ca. 65 m² samt Mitbenützung des Gartens und der Außenanlage. Entsprechend der Literatur (Kranewitter, 7. Auflage, S. 123) vermindert man bei einer Verbindungsrente das Alter der maßgebenden Person, für die sich der höchste Barwertfaktor ergibt, um vier Jahre. Dieser ergibt sich für Slavica Konstantin.

Berechtigte: Slavica Konstantin, geb. am 28.12.1961
Alter des Berechtigten: 64 Jahre zum Bewertungsstichtag
Somit werden 60 Jahre als Berechnungsbasis herangezogen.

Jahresbarwert: € 6.240,00 *

Faktor lt. Leibrententabelle: 19,2407 (bei 3,00 %)

Reduktionsfaktor: - 0,4632 (bei 3,00 %, vorschüssig und monatlich)

Bewertungsfaktor: 18,7775

Bewertungsfaktor x Jahresbarwert:

18,7775 x € 6.240,00 = € 117.172,00

Wert des Wohnungsrechtes zum Bewertungsstichtag € 117.172,00

* Ermittlung des bereinigten Jahresbarwertes:

marktübliche Nettomiete monatlich

Wohnnutzfläche 65,00 m² x € 8,00/m² € 520,00

x 12 Monate = Jahresbarwert € 6.240,00

Es wird unterstellt, dass sich die Berechtigten die Betriebskosten und Heizkosten selbst bezahlen.

bereinigter Jahresbarwert € 6.240,00

7. ZUSAMMENSTELLUNG

ermittelter Sachwert € 372.566,00

Zwischenwert:

Abschlag aufgrund der eingeschränkten Marktgängigkeit
aufgrund der Dienstbarkeit eines lebenslangen Wohnrechts

10,00 % von € 372.566,00 € 37.257,00 -

Verkehrswert (Marktwert) bei Lastenfreiheit € 335.309,00

abzgl. offene Beträge aus Abgabenbescheiden mit
dinglicher Wirkung gem. § 143 EO:

keine vorhanden, siehe beiliegendes Kontoblatt € 0,00 -

Wert der Lasten:

C-LNr. 9a (Dienstbarkeit Wohnungsgebrauchsrecht) € 117.172,00

C-LNr. 10a (Belastungs- und Veräußerungsverbot) € 0,00

€ 117.172,00 -

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten € 218.137,00

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 487/5 und 487/6, EZ 845
KG 40119 Munderfing**

€ 218.137,00

Wert des Inventars / Zubehörs inkl. USt

€ 0,00

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Offene Nebengebühren sind in der Beilage „Kontoblatt“ ersichtlich.

Mettmach, 24.6.2026

der allgemein beeidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien



Fotos zum Gutachten



Ansicht Wohnhaus (linke Hälfte) von Westen



Ansicht Wohnhaus (rechte Hälfte) von Norden



Einfahrt Parzelle 487/5, Ansicht von Süden



Parzelle 487/5 in Richtung Süden



Hausgarten mit Traufenfläche in Richtung Westen



Dachgeschoß



Einbauküche im 1. Obergeschoß



Fehlende Schutzabdeckung im Verteilerkasten

Gemeindeamt Munderfing

Baujahr: 1978, Bauweise: 2. O.-d.

Dieser Bauplan ist bei der Baupoliz.

Verhandlung am 22.09.78

vorgelegt und bildet einen Be-

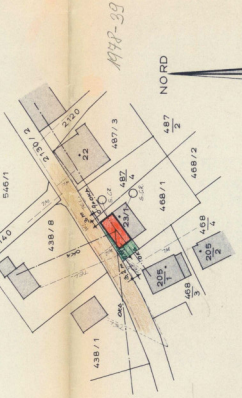
stand der Bauverhältnisse

schieden, 7. Sep. 1978

von: ZL Bau E 4518 PM-30

Der Bürgermeister

M. Müller



LAGEPLAN 1 : 1000
M. GEM. MUNDERFING



BAUUNTERNEHMEN-HOLZBAUWERK-BETONWERK
ING. PAUL THURNBERGER
BAU-UND ZIMMERMEISTER-STR. 22 MUNDERFING OÖ. TEL. 07744/394

HEER JOSEF UND FRAU KATHARINA
HECHTBERGER 5023 SALZBURG-GNGL.
ANDRE - BLUMSTR. 20

UMBALIEBEN AM HAUS BRADEN 17
GEM. MUNDERFING

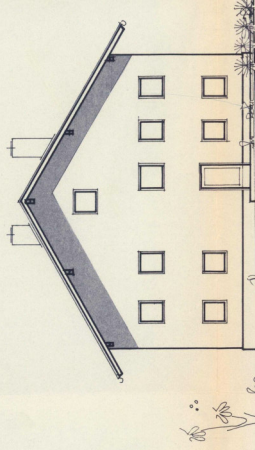
MASS: 1 : 100
H.E. 1978 07 18
DAT.

PLAN: 43/gr/78

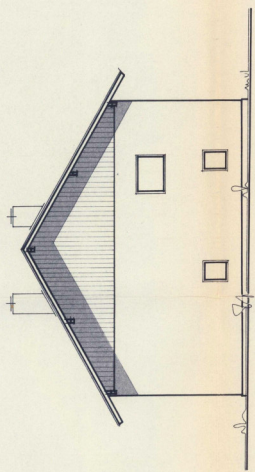


ING. PAUL THURNBERGER
Bauunternehmer-Holzbaubauwerk-Betonwerk
BAU-UND ZIMMERMEISTER-STR. 22 MUNDERFING OÖ. TEL. 07744/394

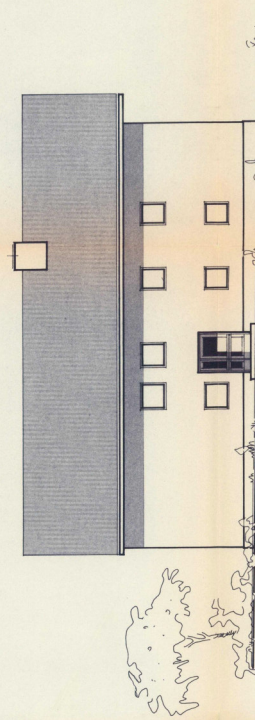
Stallbegr. Tastering



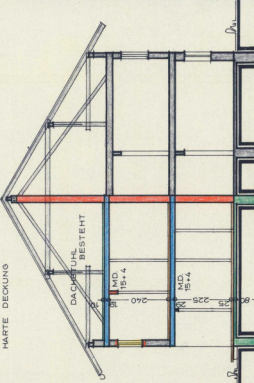
SÜDWESTANSICHT



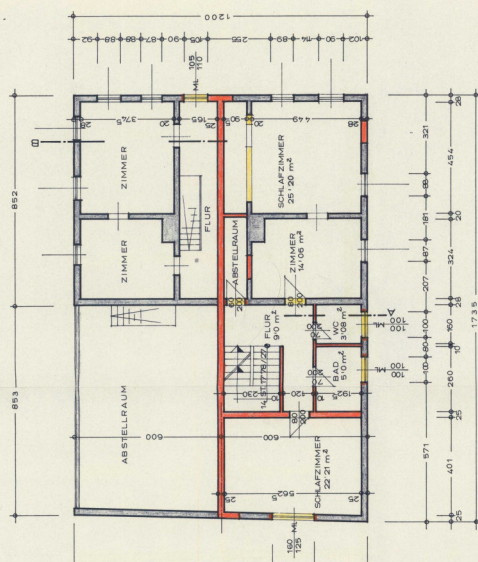
NORDOSTANSICHT



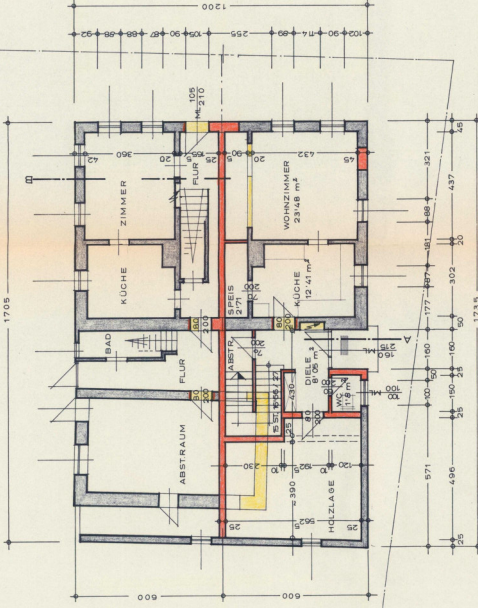
NORDWESTANSICHT



SCHNITT A - B



OBERGESCHOSS

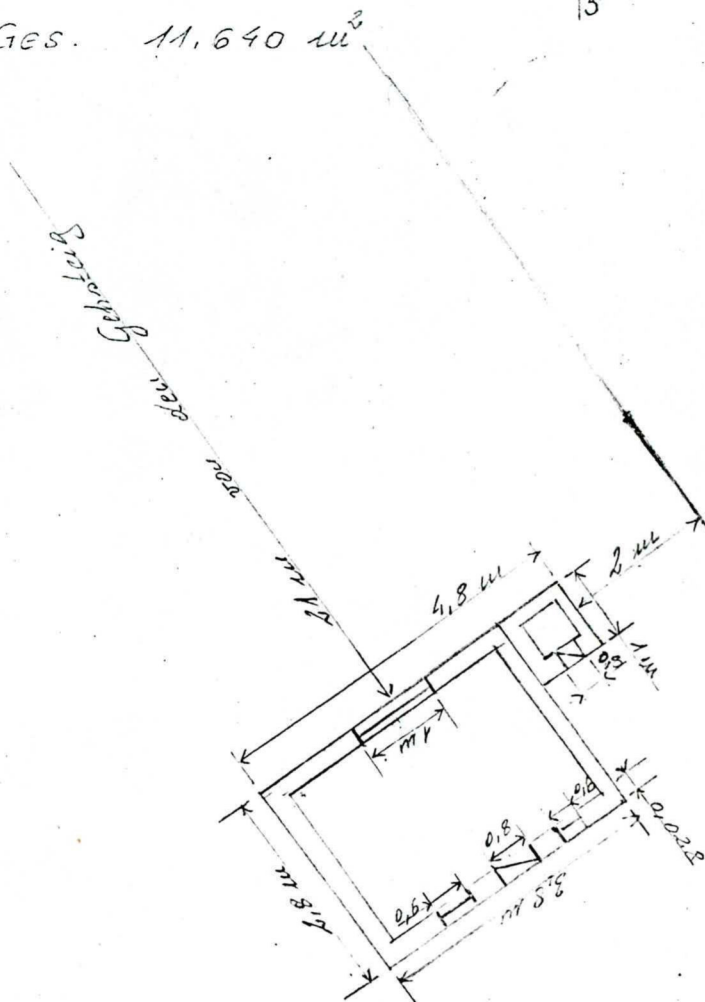
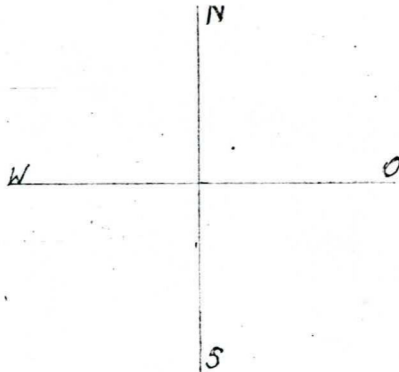


ERDGESCHOSS

GARTENHÜTTE

KONSTANTIN ZAHARJE

FLÄCHE GES. 11.640 m²



$$\begin{array}{r} 487 \\ \hline 3 \end{array}$$

$$\begin{array}{r} 487 \\ \hline 5 \end{array}$$

23. Mai 1996

Don't

463
1

$$\begin{array}{r} 468 \\ \hline 2 \end{array}$$

Person:	2934, Konstantin Zaharije Milutin, Bradim 17, 5222 Munderfing									
Objekt:	1, Bradim 17, 5222 Munderfing									
Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	1/ 1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Wassergebühr 1. Quartal 2026	86,24			7,84 10,00 %	
1/	1/ 1	Beleg/493	03.02.2026	15.02.2026	Wassergebühr, Bel: 329 1. Quartal 2026		86,24		7,84 10,00 %	5
1/	1/ 1	Beleg/2075	24.04.2026	15.05.2026	Wassergebühr 2. Quartal 2026	86,24		86,24	7,84 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/1	172,48	86,24	86,24		
1/	2/ 1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Zählereichgebühr 1. Quartal 2026	3,00			0,27 10,00 %	
1/	2/ 1	Beleg/493	03.02.2026	15.02.2026	Zählereichgebüh, Bel: 329 1. Quartal 2026		3,00		0,27 10,00 %	5
1/	2/ 1	Beleg/2075	24.04.2026	15.05.2026	Zählereichgebühr 2. Quartal 2026	3,00		3,00	0,27 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/2	6,00	3,00	3,00		
1/	4/ 1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	210,32			19,12 10,00 %	
1/	4/ 1	Beleg/493	03.02.2026	15.02.2026	Kanalbenützungs, Bel: 329 1. Quartal 2026		210,32		19,12 10,00 %	5
1/	4/ 1	Beleg/2075	24.04.2026	15.05.2026	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2026	210,32		210,32	19,12 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/4	420,64	210,32	210,32		
1/	6/ 1	Beleg/2075	24.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2026	74,50		74,50		
					Summe Abgabe 1/6	74,50		74,50		
1/	7/ 1	Beleg/329	23.01.2026	15.02.2026	Abfallgebühr 1. Quartal 2026	65,73			5,98 10,00 %	
1/	7/ 1	Beleg/493	03.02.2026	15.02.2026	Abfallgebühr, Bel: 329 1. Quartal 2026		65,73		5,98 10,00 %	5
1/	7/ 1	Beleg/2075	24.04.2026	15.05.2026	Abfallgebühr 2. Quartal 2026	65,73		65,73	5,98 10,00 %	
					Summe Abgabe 1/7	131,46	65,73	65,73		
Gesamt						Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen						805,08	365,29	439,79	439,79	
Konto						805,08	365,29	439,79	439,79	

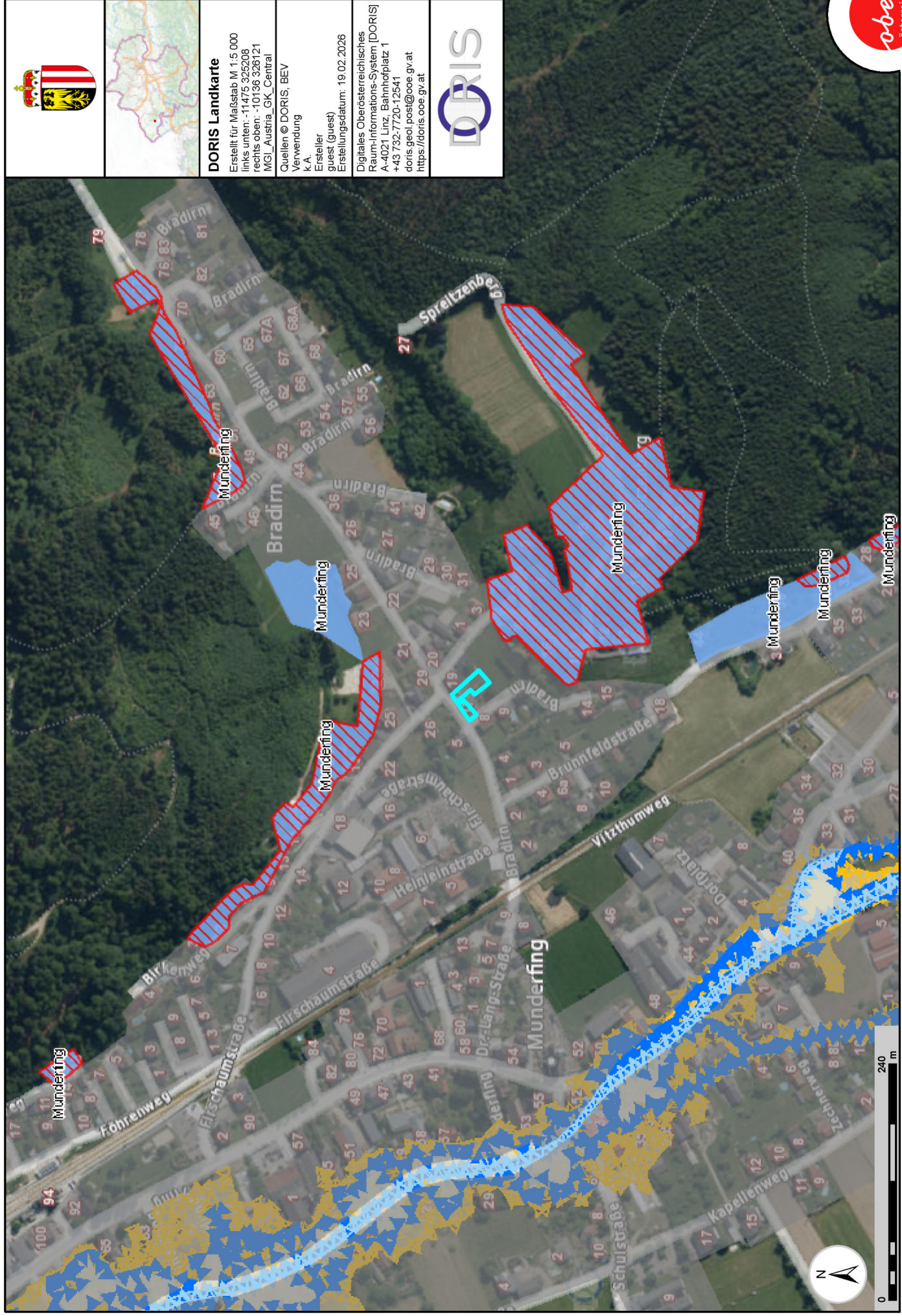
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wassergebühr		172,48	156,80	15,68	86,24	78,40	7,84	86,24	78,40	7,84
2	Zählereichgebühr		6,00	5,46	0,54	3,00	2,73	0,27	3,00	2,73	0,27
4	Kanalbenützungsgebühr		420,64	382,40	38,24	210,32	191,20	19,12	210,32	191,20	19,12
6	Grundsteuer B		74,50	74,50					74,50	74,50	
7	Abfallgebühr		131,46	119,50	11,96	65,73	59,75	5,98	65,73	59,75	5,98
Summe			805,08	738,66	66,42	365,29	332,08	33,21	439,79	406,58	33,21

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 5

Ermittlung des Bodenwertes (Valorisierung und Validierung der Vergleichswerte)
für Gst. Nr. 487/5, EZ 845, KG 40119 Munderfing

Vergleichs- wert	Katastral- gemeinde	EZ	Gst	Widmung	Fläche in m²	Preis/m²	Stichtag Vergleichsw. (Datum Kauf- vertrag)	Valor- Zeitraum in Jahren	Wertent- wicklung in % p.a.*	Wertent- wicklung gesamt	VK-Preis valorisiert	Validierung / Zu- und Abschläge			valorisierter, validierter und Preis
												+	-	gesamt	
1	40119	43	504/2	W	850 m²	117,65 €	12.02.2024	2,23	2,30%	5,13%	123,69 €			0,00%	123,69 €
2	40125	92	239/3, 239/7	D	813 m²	123,00 €	01.08.2025	0,76	2,30%	1,75%	125,15 €	+15% Untergrund		15,00%	143,93 €
3	40119	43	504/2	W	850 m²	168,24 €	27.03.2025	1,11	2,30%	2,54%	172,51 €			0,00%	172,51 €
4	40119	1027	545/1, 545/7	D	2111 m²	153,96 €	10.02.2022	4,24	2,30%	9,74%	168,96 €	+15% Untergrund	-5% Hangwasser	10,00%	185,85 €
5	40119	147	357/4	W	1195 m²	149,96 €	13.04.2022	4,06	2,30%	9,34%	163,97 €		-5% Hangwasser	-5,00%	155,77 €

* durchschnittliche Preisentwicklung der letzten 5 Jahre gem. ImmonetZT														
												Summe		781,75 €
												arithmetisches Mittel		156,35 €
												Bodenwert / m ² gerundet		156,00 €



Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

Fläche: Munderfing

Eckdaten:

Typ	Hinweisthema
A+	Hangrutschung/Gleitung (HR)

Untergrundsituation:

kohleführende Süßwasserschichten

Topographische Lage:

mäßig steile bis steile Hanglage

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

- Geologie
- Geländeneigung, Geländeform
- Unbekannter Verlauf der Tiefenlage von kompetenten Schichten

Es handelt sich hier um keine gutachterliche Beurteilung, sondern um einen Service für die Gemeinden, in dem -mit jeweiligem Stand des Erhebungsdatums- möglichst viele Hinweise gesammelt wurden, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen können.

[Broschüre: "Bauen auf sicherem Boden Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen"](#)

Detailkarte Munderfing:

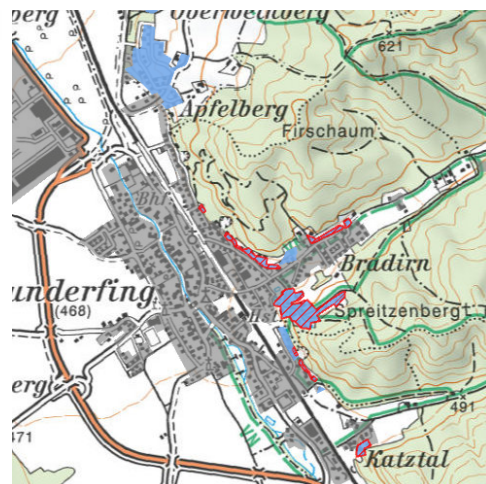


Datenstand: 24.06.2026

Ein Service von



- Typ A
- Typ A+
- Typ B
- Beurteilungsraum



Rückfragen und Anregungen richten Sie bitte an:

Direktion Umwelt und Wasserwirtschaft
Abteilung Grund- und Trinkwasserwirtschaft

Tel. (+43 732) 77 20-124 78

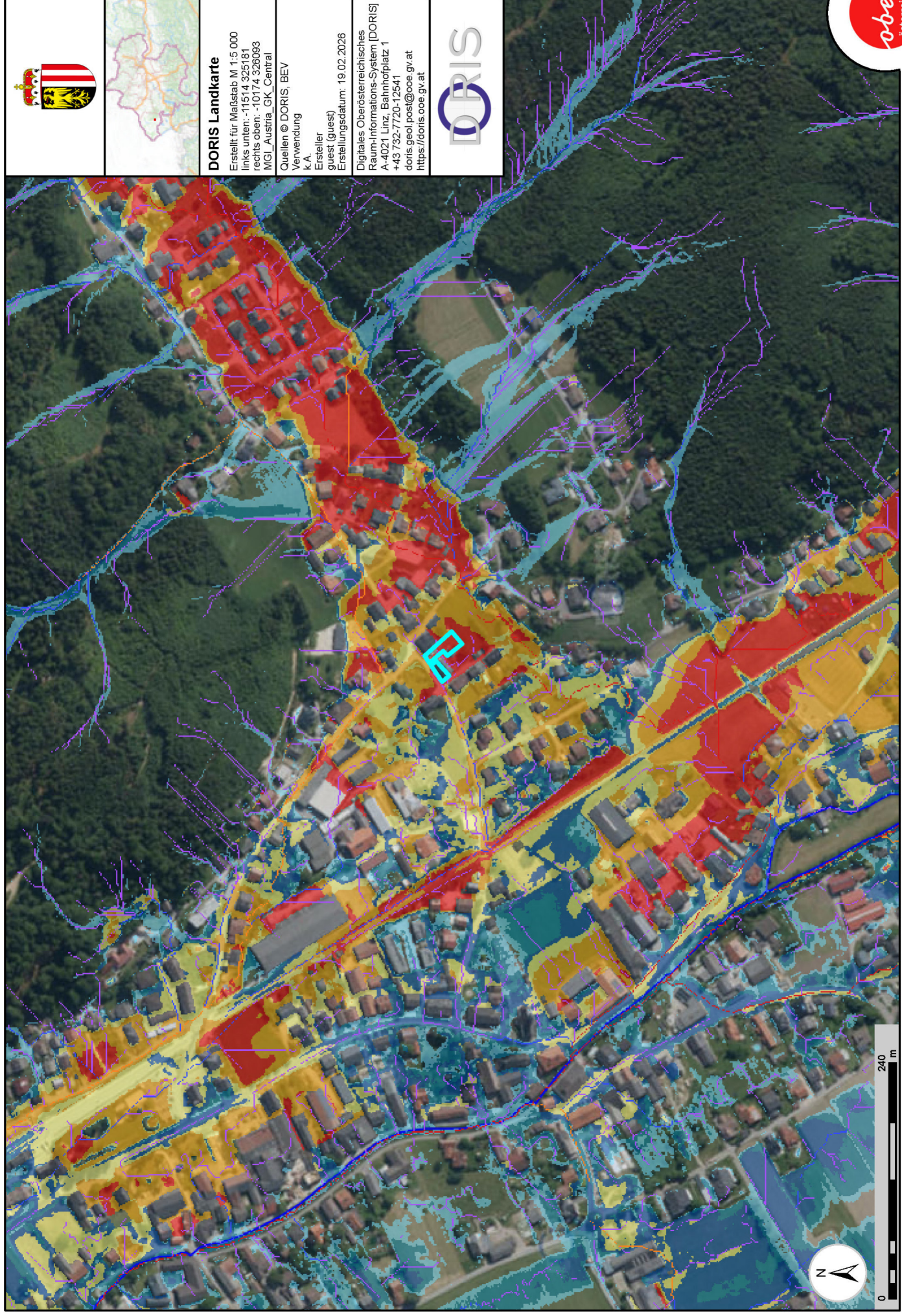
Fax. (+43 732) 77 20-21 26 62

gtw.post@ooe.gv.at

4021 Linz, Kärntnerstraße 10-12

Aus den in diesem Report zur Verfügung gestellten Daten und Karten kann keinerlei Rechtsanspruch entstehen.

© DORIS, BEV



Legende Hangwasserhinweiskarte des Landes OÖ

Quelle Grafiken und Beschreibung: DORIS – Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System)

Tiefenlinien – Fließpfade:



Bei der Fließpfadbestimmung handelt es sich um eine reine Topographieanalyse. Bei dieser Berechnung werden die Tiefenlinien im Gelände errechnet.
Die Abbildung zeigt die farbliche Darstellung der Fließpfade. Die Farbgebung des Fließpfadabschnittes korreliert mit der Einzugsgebietsgröße. Die Größe der Einzugsgebiete wird in fünf Klassen wiedergegeben.

Wassertiefen:



Die Abbildung und die Tabelle zeigen die kategorisierten und farblich dargestellten maximalen Wasserstände. Bei den im Maßstab 1:10.000 bereitgestellten maximalen Wassertiefen handelt es sich um klassifizierte Abflusstiefen in cm.

Fließgeschwindigkeitsindikator:



Die Abbildung und die Tabelle zeigen die kategorisierten und farblich dargestellten maximalen Wasserstände. Bei den im Maßstab 1:10.000 bereitgestellten maximalen Wassertiefen handelt es sich um klassifizierte Abflusstiefen in cm.

Gewässergraphen – hydraulische Senken

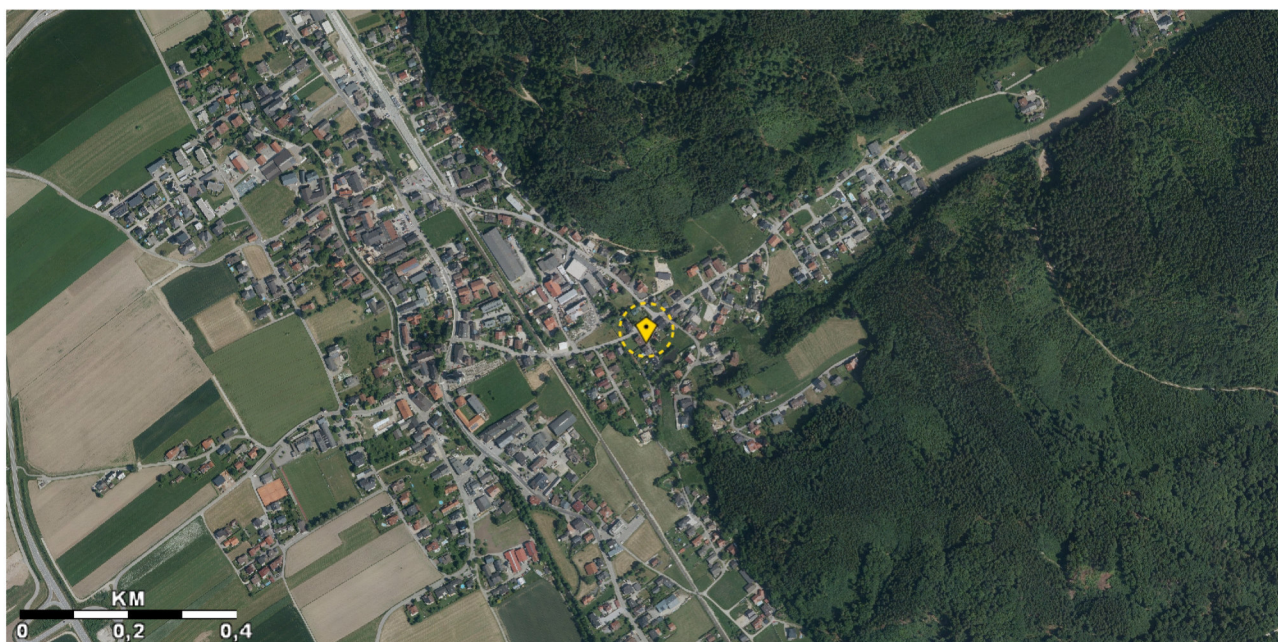


im Betreuungsgebiet der Bundeswasserbauverwaltung

HORA-Pass

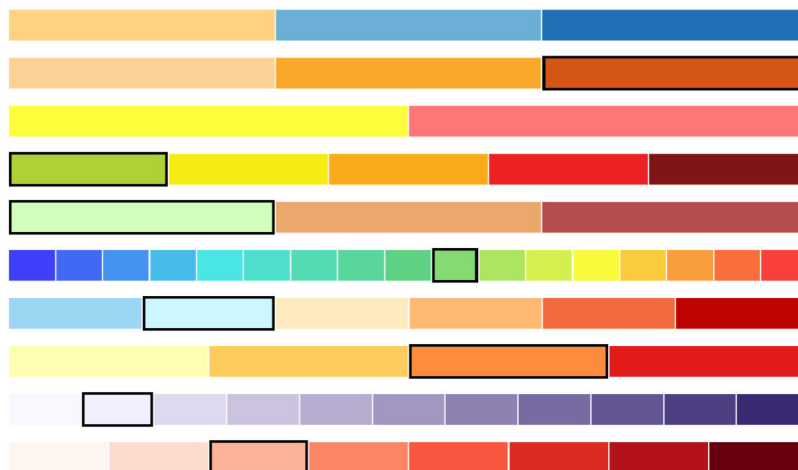
Adresse: Bradirn 17, 5222 Munderfing
Seehöhe: 475 m
Auswerteradius: 50 m
Geogr. Koordinaten: 48,06915° N | 13,18684° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:

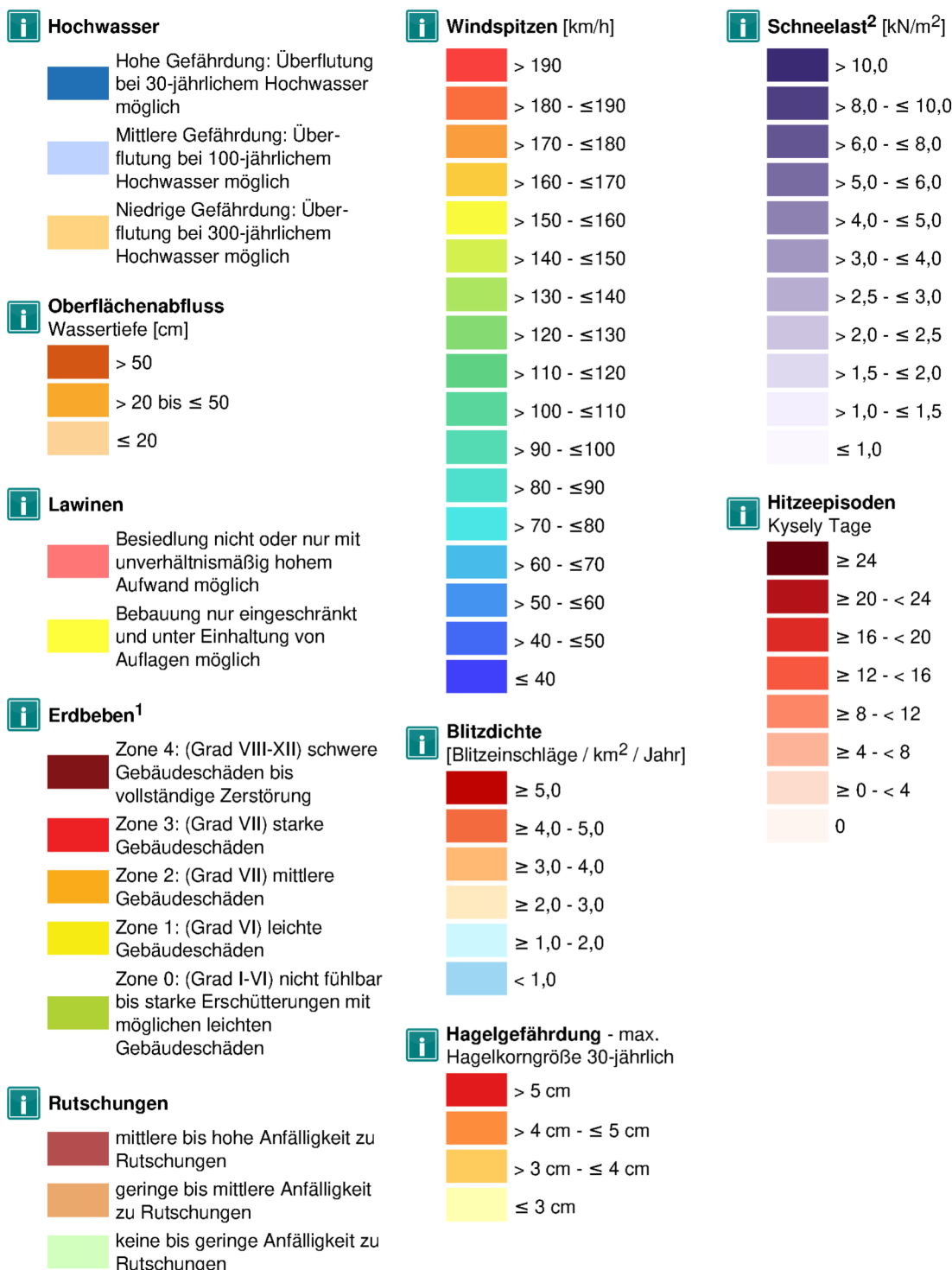
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast
Hitzeepisoden



Gefährdung:

keine Daten
hoch
keine Daten
niedrig
niedrig
mittel
niedrig
hoch
niedrig
niedrig

Legende und weiterführende Informationen



¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

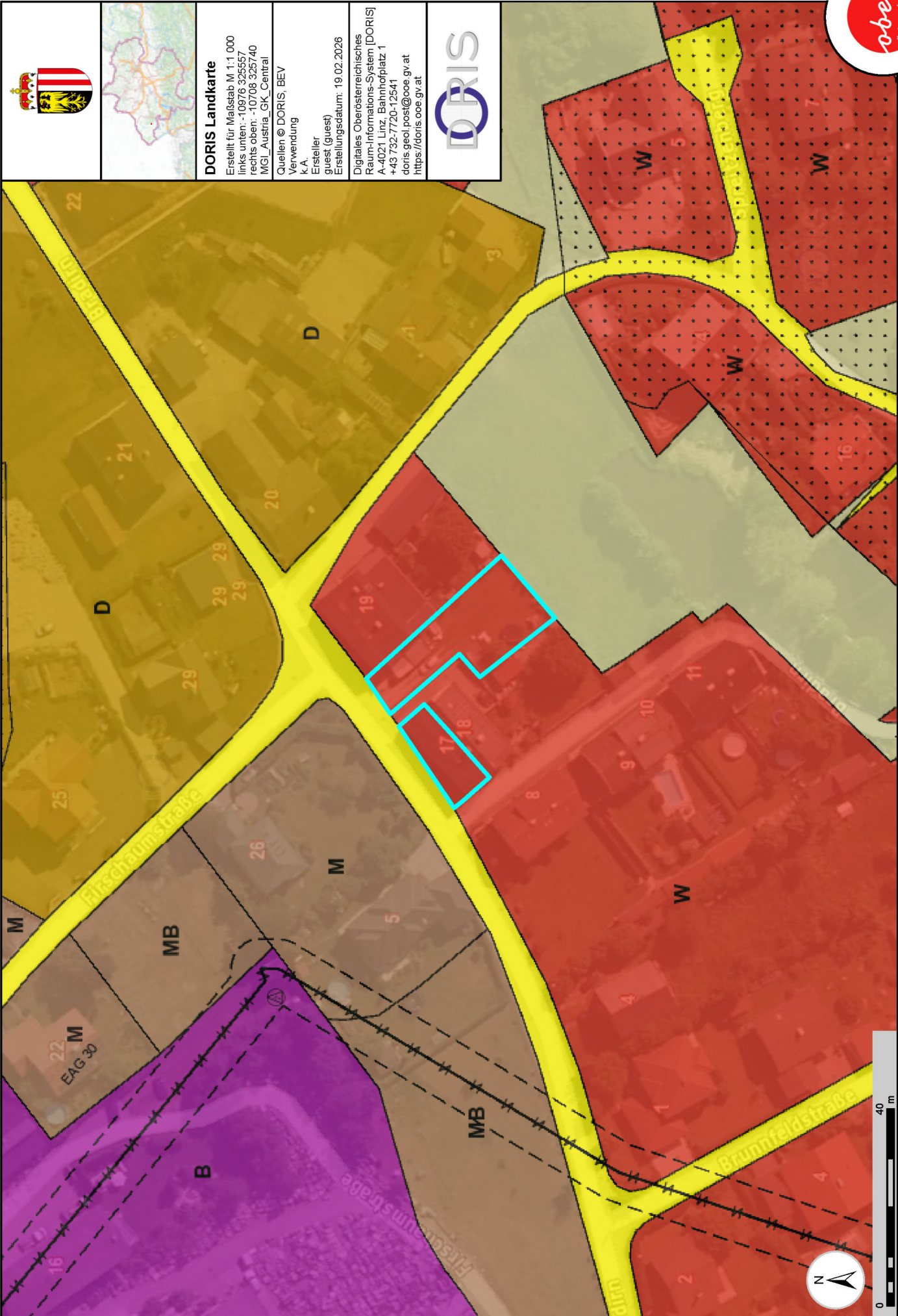
² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

 Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.



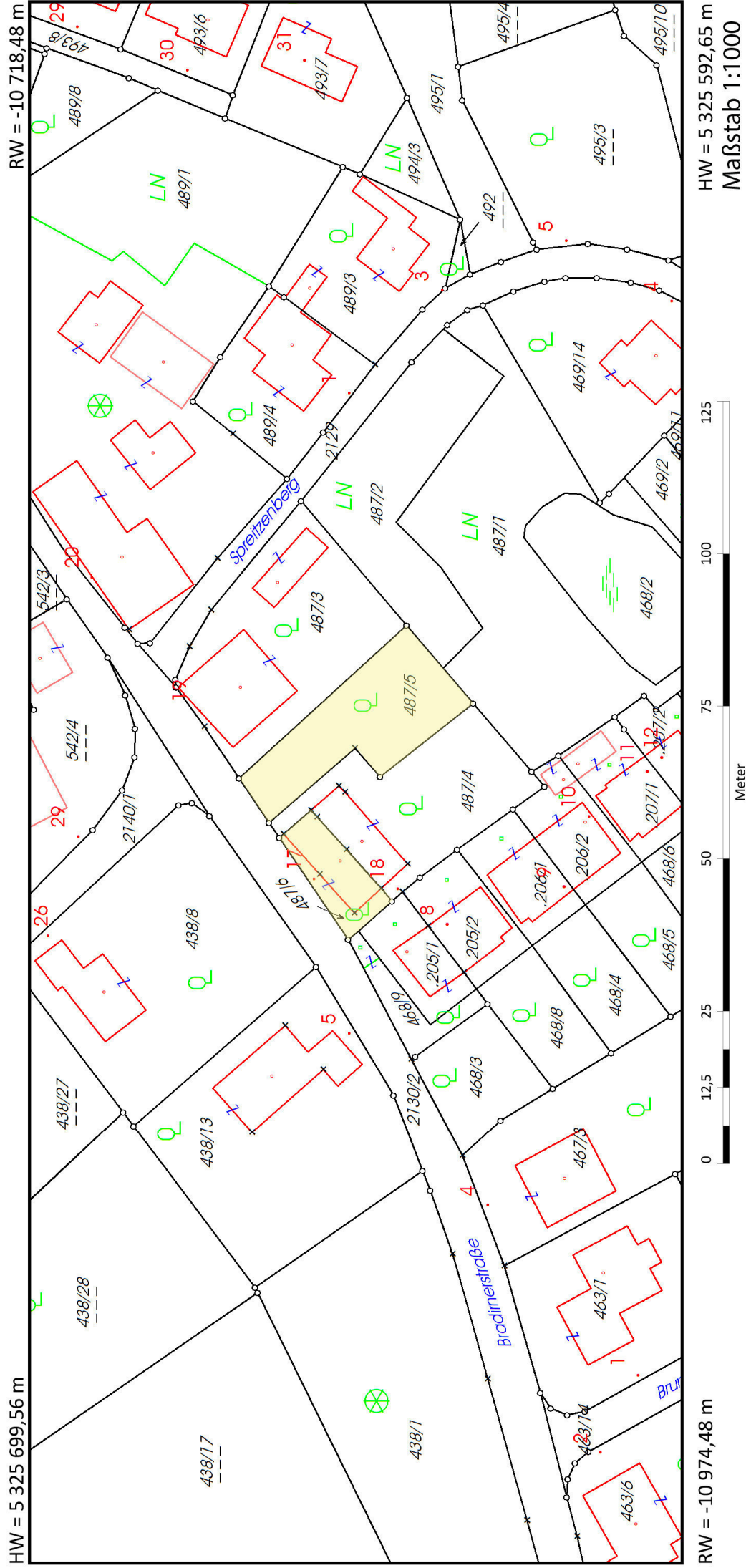


Katastralmappe, Verzeichnisse Druck/PDF



Vermessungsamt:
Katastralgemeinde:
Mappenblatt-Nr.:
Koordinatenrahmen:

Vermessungsamt Braunau am Inn
Munderfing (40119)
4433-40/1
MGI Gauss-Krüger M31



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40119 Munderfing
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 845

Letzte TZ 3158/2025
Plombe 391/2026

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

***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
487/5 Gärten(10) 474
487/6 GST-Fläche * 164
Bauf.(10) 103
Gärten(10) 61 Bradirn 17
GESAMTFLÄCHE 638

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Zaharije Milutin Konstantin

GEB: 1992-01-14 ADR: Bradirn 17, Munderfing 5222

a 2107/2020 IM RANG 1519/2020 Kaufvertrag 2020-05-06 Eigentumsrecht

b 2984/2024 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

7 a 2107/2020 Pfandbestellungsurkunde 2020-05-20

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 206.000,--
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und
Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse
Aktiengesellschaft (FN 205340x)

c 3158/2025 Hypothekarklage (32 Cg 61/25h LG Ried i.I.)

8 a 959/2024 Darlehensvertrag und Pfandbestellungsurkunde
2024-03-06PFANDRECHT EUR 42.607,--
6 % VZ, NGS EUR 6.000,--

für MIO IMMOBILIEN GmbH (FN 542871s)

b 2611/2025 Hypothekarklage hins EUR 42.607,-- s.A. (2 C
644/25p)

c 3152/2025 Zwangsversteigerung siehe C-LNR 11

9 a 2984/2024

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT

gem Pkt III. Vereinbarung 2024-09-24 für

Zaharije Konstantin geb 1959-11-08

Slavica Konstantin geb 1961-12-28

10 a 2984/2024

BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für

Zaharije Konstantin geb 1959-11-08

Slavica Konstantin geb 1961-12-28

11 a 3152/2025 IM RANG 959/2024 Einleitung des

Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von
vollstr EUR 70.955,30
Zinsen u. Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-11-24 für
MIO IMMOBILIEN GmbH
7 E 17/25z

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

Grundbuch

19.02.2026 11:21:11
