



BAUMEISTER
ING. KARL KLINGLMAYR



ALLG. BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

A - 4595 WALDNEUKIRCHEN, HAMETSTRASSE 7

TELEFON u. FAX: 0 72 58 / 30 37, HANDY: 0650/6402121

e-mail: sv.klinglmayr@gmail.com

Waldneukirchen, 05.08.2024

GZ: H 2/24

GUTACHTEN

Bezirksgericht STEYR - Geschäftszahl: 8 E 1938/21 v

über die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

EZ 125 – GST. Nr. 50/28 und .163 – KG 49211 Jägerberg

Wohnungseigentum an Top 6 (DG) - Lager (BLNr. 10 – Anteil 90/674)

Mittelstraße 12

A – 4400 STEYR

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei: Raiffeisenlandesbank OÖ AG
Mag. Katharina GRABNER
A – 4020 LINZ, Europaplatz 1a

Verpflichtete Partei: Jürgen SCHIEDLBAUER, geb. 19.05.1977
A – 1160 WIEN, Gomperzgasse 1 – 5/9/18

wegen: € 173.438,82 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhalt

A) Allgemeines

B) Beschreibung

- 1) Grundstücke
- 2) Wohnungseigentum an Top 6 (DG)
- 3) Außenanlage

C) Bewertung

- 1) Bodenwert
- 2) Sachwert
- 3) Verkehrswert – Wohnungseigentum an Top 6 (DG)

D) Beilagen

- 1) Grundbuchauszug
- 2) Lageplan
- 3) Fotos
- 4) Sonstiges

A) Allgemeines

1) Auftraggeber: Mag. Alexander WOJAKOW, Richter
BG. STEYR – Abteilung 2
4400 STEYR, Spitalskystraße 1

2) Form des Auftrages: schriftlicher Auftrag vom 17.01.2024

3) Gegenstand und Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes – Wohnungseigentum an Top 6 (DG) -
BLNr. 10 – Anteil: 90/674
Liegenschaft EZ 125, GST. Nr. 50/28 und .163 – KG 49211 Jägerberg,
in der Exekutionssache BG. STEYR – AZ: 8 E 1938/21 v

4) Bewertungsstichtag: 26.02.2024 (Tag der Wohnungsbesichtigung)

5) Eigentümer der Liegenschaft:

Lt. vorliegenden Grundbuchauszug vom 25.01.2024, scheint im B - Blatt der
Liegenschaft EZ 125, KG 49211 Jägerberg - Wohnungseigentum,
als Eigentümer auf:

10 Anteil:	90/674	Jürgen SCHIEDLBAUER, geb. 19.05.1977 4492 HOFKIRCHEN im Traunkreis, Bachstr. 1/24 Wohnungseigentum an Top 6 (DG) - Lager
------------	--------	--

6) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:

- 6/1) Besichtigung der Liegenschaft vom 26.02.2024
durch SV Bmst. Ing. Karl KLINGLMAYR in Anwesenheit von:
- Frau Mag. Katharina GRABNER
Raiffeisenlandesbank OÖ AG
4020 LINZ, Europaplatz 1a
 - Herrn Jürgen SCHIEDLBAUER (verpflichtete Partei)
1160 WIEN, Gomperzgasse 1 – 5/9/18
- 6/2) Div. Erhebungen am BG. STEYR und Magistrat STEYR
- 6/3) Grundbuchauszug vom 25.01.2024
- 6/4) Erkundigungen über den Flächenwidmungsplan am Magistrat STEYR
(Internet)
- 6/5) Lageplan vom Doris
- 6/6) Schätzungsliteratur:
- „Ross - Brachmann - Holzner“, Ermittlungen des Bauwertes
von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - „Heimo Kranewitter“ - Liegenschaftsbewertung
 - „Dr. Stabentheiner“ - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz
 - „Der Sachverständige“, div. Hefte, offizielles Organ
der allgem. beeideten gerichtl. Sachverständigen Österreichs
 - „Rössler – Langer – Simon – Kleiber“ –
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - „Div. Seminarunterlagen zur Liegenschaftsbewertung vom
SV Landesverband für Oberösterreich und Salzburg“
(Herrn SV Rudolf ALLERSTORFER und
Christian STROBL – MAIRHOFER)
 - Immobilienpreisspiegel von der Wirtschaftskammer Österreich
(Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhändler)
 - Nutzungsdauerkatalog vom Hauptverband der
Allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
Österreichs (Landesverband Steiermark und Kärnten)

- Bauhandbücher
Herausgeber Österreichische Bauzeitung
 - Fachbuch „Der Wert von Immobilien“ Seiser-Kainz
- 6/7) Div. Erhebungen bezüglich Baulandpreise bei den örtlichen Banken, div. regionalen Zeitungen (Immobilienangebote), am BG. STEYR (Grundbuch) und Internet
- 6/8) ÖNORM B 1800
- 6/9) Einreichplan – Ausbau eines Dachgeschosses auf den Grundstücken der EZ 125, KG 49211 Jägerberg, vom 11.08.2015, Plan Nr. EP02 von der Fa. Jägerbau Ges.m.b.H – 3105 St. PÖLTEN, Tirolerstraße 2 genehmigt durch Bescheid Baufreistellung – Dachgeschossausbau beim bestehenden Objekt – 4400 STEYR, Mittelstraße 12 GST. Nr. 50/38 und .163, EZ 125, KG 49211 Jägerberg vom Magistrat der Stadt STEYR, vom 09.09.2015, Zahl: Bau H-98/2015 We
- 6/10) Wohnungseigentumsvertrag vom 21.03.2013, betreffend Liegenschaft EZ 125, KG 49211 Jägerberg, von Herrn Dr. Walter SCHÜTZ – öffentlicher Notar A – 3300 AMSTETTEN, Linzerstraße 12 BG. STEYR – TZ 1654/2013
- 6/11) Kaufvertrag vom 20.01.2015, betreffend Liegenschaft EZ 125, KG 49211 Jägerberg – Wohnungseigentum an Top 6 (DG) – Lager Anteil: 90/674 von Herrn Dr. Walter SCHÜTZ – öffentlicher Notar A – 3300 AMSTETTEN, Linzerstraße 12 BG. STEYR – TZ 5974/2015
- 6/12) Ein Energieausweis vom gegenständlichen Wohngebäude - EZ 125, KG 49211 Jägerberg, liegt nicht vor.
- 6/13) letzte Jahresabrechnung bzw. Vorschreibungen für das Jahr 2024 betreffend Wohnungseigentum an Top 6 (DG) – Lager EZ 125, KG 49211 Jägerberg, Anteil: 90/674, liegen nicht vor.

6/14) Bericht vom beauftragten SV an das BG. STEYR, vom
Lokalausweis am 26.02.2024

7) Einheitswert:

Der Einheitswert dient hauptsächlich der steuerlichen Bewertung der Liegenschaft.
Ein Hinweis für den Verkehrswert ist durch den Einheitswert nicht gegeben.
Diese Erhebung wird daher nicht durchgeführt.

8) Grundbuchstand:

Siehe Grundbuchauszug vom 25.01.2024, im Anhang des Gutachtens!

9) Findung des Verkehrswertes - Begriffsbestimmungen:

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung des
Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B
1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache
üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der
Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind Wertermittlungsverfahren
anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache
bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere
Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 und 2 LBG).

a) Vergleichswertverfahren – LBG §4:

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt.

Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“).

Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

b) Ertragswertverfahren – LBG §5:

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

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten (darunter versteht man den Aufwand für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis...etc.) der Liegenschaft abzuziehen, woraus der Reinertrag errechnet wird.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren, kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu.

c) Sachwertverfahren – LBG §6:

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Grundstücke zu ermitteln.

Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen.

10) Sonstiges:

Vom SV wird hingewiesen, dass im Zuge der Befundaufnahme keine Überprüfung des Gebäudes durchgeführt wurde, in Hinblick auf Einhaltung der baurechtlichen Bewilligungen bzw. Auflagen.

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten, Unterlagen bzw. Feststellungen erstellt.

Sollten sich einzelne Unterlagen bzw. Fakten als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtensausführung relevant sind, so behält sich der beauftragte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. Gutachtensänderung vor.

Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.

Dieses Gutachten dient ausschließlich für den vom Auftraggeber benannten Zweck.

Der vom SV ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass dieser Preis im Einzelfall, kurzfristig am Markt erzielbar ist.

Im Zuge der Bauausführung wurden Änderungen gegenüber dem genehmigten Einreichplan vorgenommen.

Im vorliegenden Grundbuchauszug (siehe Beilagen) scheint unter BLNr. 10

(Anteil: 90/674) – Jürgen SCHIEDLBAUER, geb. 19.05.1977

Wohnungseigentum an Top 6 (DG) – Lager, auf.

Siehe dazu auch beiliegenden Wohnungseigentumsvertrag vom 21.03.2013 – BG. STEYR, TZ 1654/2013

Durch die verpflichtete Partei wurde ab dem Jahr 2015, in das gegenständliche Top 6 (DG) – Lager, durch div. Umbauen eine Wohnungseinheit eingebaut.

Die Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

Siehe beiliegende Fotos.

Diese Bauarbeiten wurden genehmigt durch Bescheid Baufreistellung –

Dachgeschossausbau beim bestehenden Objekt – 4400 STEYR, Mittelstraße 12 GST. Nr. 50/38 und .163, EZ 125, KG 49211 Jägerberg

vom Magistrat der Stadt STEYR, vom 09.09.2015, Zahl: Bau H-98/2015 We

Zusammenfassend wurde beim Lokalaugenschein festgestellt, dass der Stand im Grundbuch (BLNr. 10 – Wohnungseigentum an Top 6 (DG) – Lager) mit dem tatsächlichen Baubestand (Wohnung) nicht übereinstimmt.

Vom Schuldner wurden auch allgemeine Teile der Liegenschaft im DG ausgebaut (sind jetzt Teil von Top 6).

Für eine ordnungsgemäße Verkehrswertermittlung von Top 6 (DG) wären die Nutzwerte der gegenständlichen Liegenschaft vorher neu festzulegen. Eine Neufestsetzung der Nutzwerte (Berichtigung) wurde jedoch nicht beauftragt.

Bedingt durch diese Umstände ist die vom SV durchgeführte Verkehrswerteinschätzung als ca. zu sehen.

Für die Ermittlung des Bodenwertanteiles von Top 6 (DG) wird vom SV eine ca. Einschätzung der Nutzwerte durchgeführt, unter Berücksichtigung der geplanten Wohnung und des notwendigen Rückbaues, bedingt durch die Bebauung von allgemeinen Teilen der Liegenschaft.

B) Beschreibung

1) Kurzbeschreibung der Grundstücke:

1/1) Allgemeines, Lage:

Die Liegenschaft EZ 125, GST. Nr. 50/28 und .163, KG 49211 Jägerberg, liegt ca. 0,9 km (Fußweg) südlich vom Stadtplatz STEYR (Rathaus). Bei den Grundstücken der EZ 125 handelt es sich um leicht geneigte Bauparzellen die durch ein Wohnhaus bebaut sind (4400 STEYR, Mittelstraße 12).

Im gegenständlichen Wohnhaus bestehen lt. Wohnungseigentumsvertrag: 5 Wohnungen und 1 Sonstige selbständige Räumlichkeit – Top 6 (DG)
Das Objekt ist ein Massivbau, gliedert sich in KG, EG, OG, DG und ist mit einem zimmermannsmäßigen Dachstuhl (Satteldach) abgedeckt.

1/2) Form, Größe:

Grundstücksformen siehe Lageplan im Anhang des Gutachtens.

KG 49211 Jägerberg, GST. Nr. 50/28	GST – Fläche:	353 m ²
KG 49211 Jägerberg, GST. Nr. .163	GST – Fläche:	422 m ²
Gesamtfläche:		775 m ²

1/3) Flächenwidmung:

Lt. gültigen Flächenwidmungsplan der Stadt STEYR (siehe Beilagen):
KG 49211 Jägerberg, GST. Nr. 50/28 und .163
„Bauland-Wohngebiet“ (geogene Risikozone / Typ A)

1/4) Ver.- und Entsorgung:

Trinkwasser:	Wasserleitungsnetz der Stadt STEYR
Abwasserkanal:	Abwasserkanal der Stadt STEYR
Strom, Telefon:	Anschluss an das regionale Stromnetz möglich
Müllabfuhr:	Stadt STEYR

1/5) Verkehrsverhältnisse:

Die gegenständliche Liegenschaft ist durch die öffentliche „Mittelstraße“ aufgeschlossen.

Eine öffentliche Bushaltestelle ist in Nähe.

Der Bahnhof STEYR ist ca. 950m (Fußweg) entfernt.

1/6) Sonstige - Versorgungseinrichtungen:

Der Stadtplatz STEYR (Rathaus) ist ca. 0,9 km (Fußweg) entfernt.

Entfernung nach LINZ (Hauptplatz): ca. 40 km

1/7) Nachbarschaft: div. Wohnliegenschaften, Betriebsgebäude
öffentliche Straßen, Eisenbahn

1/8) Verdachtsflächenkataster:

GST. Nr. 50/28 und .163, K 49211 Jägerberg, sind nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet.

1/9) Wohnlage:

Mittelmäßige Wohnlage in der Stadt STEYR

2) Kurzbeschreibung – Top 6 (DG):

2/1) Allgemeines:

Top 6 (DG) befindet sich im Dachgeschoss des Wohnhauses –
4400 STEYR, Mittelstraße 12.

Im Wohnungseigentumsvertrag (siehe Beilagen) ist Top 6 (DG) als
Sonstige selbständige Räumlichkeit (Lager) angegeben.

Beim Lokalausweis wurde festgestellt, dass Top 6 (DG) auf eine Wohneinheit umgebaut wurde und allgemeine Teile der Liegenschaft bebaut wurden (siehe Nutzwertgutachten im Anhang).

Top 6 (DG) setzt sich derzeit aus folgenden Räumen zusammen:

DG: Wohnküche, Bad, WC, Schlafzimmer
Die Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen.

Der Zugang zur Wohnung erfolgt über ein allgemeines Stiegenhaus

2/2) Raumangebot (ca. Nutzfläche / detaillierte Gebäudevermessung wurde nicht durchgeführt):

ca. Nutzfläche (derzeit) Top 6 (DG):	ca. 105m ²
- davon sind allgemeine Fläche im DG:	- ca. 15m ²
somit ergibt sich eine ca. Nutzfläche von Top 6 (DG):	ca. 90m ²

2/3) Gemeinschaftsnutzung:

Bezüglich Gemeinschaftsnutzung bei der gegenständlichen Liegenschaft EZ 125, KG 49211 Jägerberg, wird auf den beiliegenden Wohnungseigentumsvertrag verwiesen (BG. STEY – TZ 1654/2013).

2/4) Gebäudealter:

Geschätzt über 100 Jahre / Umbau Top 6 (DG) ab Jahr 2015

2/5) Nutzung:

Top 6 (DG) – derzeit Leerstand (die Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen).

2/6) Bauausführung – Top 6 (DG):

Außenwände: KG – Beton- und Steinmauerwerk
EG-DG: Ziegelmauerwerk

Innenwände:	Mauerwerk, Gipskarton
Decken:	Stahlbeton, Tramdecken
Dachkonstruktion:	Satteldach
Dachdeckung:	Ziegel
Innenputz:	Verputz
Fassade:	Fassadenputz
Fußböden:	Fliesen, Holzböden
Fenster:	Kunststoff
Türen:	Holz (Wohnung)
San. Einrichtung:	Bad und WC
Heizung:	Elektroheizung geplant (derzeit keine Heizung)
Wandoberflächen:	Fliesen, Anstriche
Keller:	Betonboden

2/7) Erhaltungszustand:

Beim gegenständlichen Top 6 (DG) sind noch Fertigstellungsarbeiten bzw. ist der notwendige Rückbau bei den allgemeinen Teilen im DG durchzuführen.

Das Wohnhaus befindet sich in einem ungepflegten Bauzustand bzw. sind bei den allgemeinen Teilen Sanierungen notwendig.

3) Kurzbeschreibung der Außenanlage:

Zufahrtstraße (Mittelstraße): Asphaltflächen

Zugänge: Asphalt, Beton

Freiflächen: Rasen, div. Sträucher und Bäume

Zaun: Säulen – Naturstein, Holzkonstruktionen (Teil), Hecke (Teil)

Die Außenanlagen befinden sich in einem ungepflegten Zustand.

C) Bewertung

Bei der Bewertung werden die bei der Beschreibung der Liegenschaft getroffenen Feststellungen berücksichtigt bzw. wird Bedacht auf die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt für ähnliche Objekte genommen.

Der Verkehrswert wird für ein frei verwertbares, kontaminierungsfreies und finanziell unbelastetes Objekt ermittelt. Die Wärme.- und Schalldämmung bzw. Haustechnik und Brandschutz, wurden im Zuge der Gebäudeaufnahme im Detail nicht überprüft.

1) Bodenwert (GST. Nr. 50/28 und .163, EZ 125, KG 49211 Jägerberg):

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (LBG § 4), da es im gegenständlichen Fall am Besten zur Verkehrswertfindung geeignet ist. Nach Erkundigungen am BG. STEYR (Grundbuch), bei den örtlichen Banken und den div. regionalen Zeitungen und Internet (Immobilienangebote), liegen die Preise für Bauland derzeit im Stadtgebiet STEYR (je nach Lage) bei ca. € 200.-/m² bis ca. € 330.-/m².

Vergleichspreise stammen aus der Grundpreissammlung des SV – z.B.:

KG. Steyr:	GST. Nr. 1625/5...	- Kaufpreis: ca. € 200.-/m ² (Jahr 2022)
KG. Steyr:	GST. Nr. 1452/1	- Kaufpreis: ca. € 330.-/m ² (Jahr 2022)
KG. Steyr:	GST. Nr. 336/11	- Kaufpreis: ca. € 254.-/m ² (Jahr 2023)
KG. Sarning:	GST. Nr. 842/1	- Kaufpreis: ca. € 241.-/m ² (Jahr 2023)

Im Nahbereich der gegenständlichen Liegenschaft, liegen in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag keine Grundstücksvergleichspreise vor.

Auf Grund dieser Ermittlungen werden die gegenständlichen Grundstücke Nr. 50/28 und .163, EZ 125, KG 49211 Jägerberg, unter Berücksichtigung der Lage, Größe, Verwertbarkeit, Aufschließung, Bebauung, Flächenwidmung „Bauland – Wohngebiet“ (geogene Risikozone / Typ A) etc... mit ca. € 250.-/m² bewertet.

<u>GST. Nr. 50/28 und .163, KG 49211 Jägerberg</u>	<u>775 m² x € 250.-/m² = € 193.750.-</u>
<u>Bodenwert:</u>	<u>€ 193.750.-</u>

Im Grundbuch ist derzeit Top 6 (DG) als Sonstige selbständige Räumlichkeit (Lager) mit einem Anteil von 90/674 eingetragen. Siehe beiliegenden Grundbuchauszug.

Für eine ordnungsgemäße Verkehrswertermittlung von Top 6 (DG) wären die Nutzwerte bedingt durch den Umbau von Lagerräumen in eine Wohnung, vorher neu festzulegen.

Eine Neufestsetzung der Nutzwerte (Berichtigung) wurde jedoch nicht beauftragt.

Für die Ermittlung des Bodenwertanteiles von Top 6 (DG) wird vom SV eine ca. Einschätzung der Nutzwerte durchgeführt, unter Berücksichtigung des Wohnungsumbaus und des notwendigen Rückbaus, wegen der Bebauung von allgemeinen Teilen im DG.

Einschätzung der Nutzwerte (ca.):

ca. 90 m ² DG – Wohnung mit Dachschrägen	NW/m ² 0,80 =	72
NW lt. Grundbuch Top 6 (DG) – Lager	=	- 45
Erhöhung NW durch Wohnungseinbau Top 6 (DG):		27

Erhöhung des Gesamtnutzwertes: $337 + 27 = 364$

Anteil Top 6 (DG) durch Wohnungsumbau: $72/364$

davon Anteil Einheit Top 6 (DG) durch Wohnungseinbau (Anteil: 72/364)
 $72/364 - \text{stel von } € 193.750.- = € 38.324.-$

Bodenwert Anteil – Top 6 (DG) (BLNr. 10): **ca. € 38.324.-**

2) Sachwert – Top 6 (DG):

Die Bewertung der Einheit Top 6 (DG) – Wohnungseigentum, erfolgt im Sachwertverfahren (LBG § 6) - auf Grund fiktiver Baukosten, des Alters und des Bau.- u. Erhaltungszustandes und lt. Baubeschreibung unter Punkt B), da es bei der gegenständlichen Einheit geeignet zur Verkehrswertfindung erscheint.

Für die Nutzflächen werden folgende durchschnittlichen Neubaukosten (einschl. der allgemeinen Teile) zum Bewertungsstichtag angenommen (Erfahrungswerte des SV).

Neubaukosten (incl. 20% MWST): Wohnung Top 6 (DG): € 2.500.-/m²

ca. 90 m² Wohnung Top 6 (DG): € 2.500.-/m² € 225.000.-

Summe Neubaukosten: € 225.000.-

– ca. 40 % Wertminderung wegen Alter des Gebäudes, unter Berücksichtigung der notwendigen Fertigstellungen, des notwendigen Rückbaues der bebauten allgemeinen Teile im DG und unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes - ca. € 90.000.-

Bauwert Top 6 (DG): € 135.000.-

Zusammenstellung - Sachwert (Boden.- und Bauwert) Top 6 (DG):

a) Bodenwertanteil von Pos C/1 (Anteil an der EZ 125, KG 49211 Jägerberg): € 38.324.-

b) Bauzeitwert Top 6 (DG) von Pos. C/2): € 135.000.-

Sachwert Top 6 (DG): € 173.324.-

3) Verkehrswert – Top 6 (DG):

Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft (Wohnung) muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt für Wohnimmobilien, zum Bewertungsstichtag, bei einem Verkauf erzielt werden kann. Wenn notwendig, muss durch den SV eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.

Im gegenständlichen Bewertungsfall ist dies aus Sicht des SV erforderlich. Auf Grund Beobachtungen von Angebot und Nachfrage (Marktbeobachtungen – LBG § 7 / Lage am Immobilienmarkt und derzeitige Wirtschaftslage) nach solchen Wohnungen bzw. unter Berücksichtigung der Lage, Bauzustand, notwendigen Umbauarbeiten bedingt durch die Bebauung allgemeiner Teile im DG, notwendigen Fertigstellungsarbeiten und Sanierungen an den allgemeinen Teilen,

Ausführung, Flächenwidmung, Grundrissgestaltung, Größe, Problematik -
notwendige Neufestsetzung der Nutzwerte, sehr eingeschränkten
Verwertbarkeit....etc.,

kann auf Grund meiner Erfahrung, beim gegenständlichen Top 6 (DG),
der Verkehrswert, mit ca. 80% vom Sachwert angenommen werden.

Der Verkehrswert von Top 6 (DG), BLNr. 10 – EZ 125, KG 49211 Jägerberg,
BG. STEYR

A – 4400 STEYR, Mittelstraße 12

beträgt somit unter Berücksichtigung aller vorher durchgeführten Berechnungen und
Bewertungen (lastenfrei und ohne Inventar): € 173.324.- x 0,80 = € 138.659.-

gerundet: ca. € 139.000.-

in Worten: Euro: einhundertneununddreißigtausend

Verfasser des Gutachtens



D) BEILAGEN

Grundbuchauszug:



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49211 Jägerberg EINLAGEZAHL 125
BEZIRKSGERICHT Steyr

Letzte TZ 5655/2023

WOHNUNGSEIGENTUM

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
50/28	GST-Fläche	353	
	Bauf.(10)	39	
	Gärten(10)	314	
.163	GST-Fläche	422	
	Bauf.(10)	207	
	Bauf.(20)	215	Mittelstraße 12
GESAMTFLÄCHE		775	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 1 a 6732/2015 Gemeinsamer Bauplatz auf Gst 50/28 .163 (Magistrat Steyr 2015-09-09, BauH-98/2015)
- 2 a 6732/2015 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 1 Stellplatz auf Gst 50/28 .163 (Magistrat Steyr 2015-09-09, BauH-98/2015)
- 3 a 2161/2019 Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von 2 KFZ-Stellplätzen auf Gst .163 (Magistrat Steyr 2019-02-22, BauH-130/2016)

***** B *****

7 ANTEIL: 202/674

Alexander Holub

GEB: 1973-10-20 ADR: Punzerstraße 28, Steyr 4400

a 4547/2002 IM RANG 4032/2002 Einantwortungsurkunde 2002-03-20,
Kaufvertrag 2002-10-28 Eigentumsrecht

c 1654/2013 Wohnungseigentum an Wohnung 2 (EG)

8 ANTEIL: 94/674

Alexander Holub

GEB: 1973-10-20 ADR: Punzerstraße 28, Steyr 4400

a 4547/2002 IM RANG 4032/2002 Einantwortungsurkunde 2002-03-20,
Kaufvertrag 2002-10-28 Eigentumsrecht

c 1654/2013 Wohnungseigentum an Wohnung 3 (EG)

9 ANTEIL: 110/674

Alexander Holub

GEB: 1973-10-20 ADR: Punzerstraße 28, Steyr 4400

a 4547/2002 IM RANG 4032/2002 Einantwortungsurkunde 2002-03-20,
Kaufvertrag 2002-10-28 Eigentumsrecht

c 1654/2013 Wohnungseigentum an Wohnung 5 (1. OG)

10 ANTEIL: 90/674

Jürgen Schiedlbauer

GEB: 1977-05-19 ADR: Bachstraße 1/24, Hofkirchen im Traunkreis 4492

- c 1654/2013 Wohnungseigentum an TOP 6 (DG) Lager
- e 5974/2015 IM RANG 411/2015 Kaufvertrag 2015-01-20 Eigentumsrecht
- 11 ANTEIL: 36/674
Alexander Holub
GEB: 1973-10-20 ADR: Punzerstraße 28, Steyr 4400
a 4547/2002 IM RANG 4032/2002 Einantwortungsurkunde 2002-03-20,
Kaufvertrag 2002-10-28 Eigentumsrecht
c 1654/2013 Wohnungseigentum an Wohnung 1 (EG)
- 13 ANTEIL: 142/674
Laura Stein
GEB: 1992-10-30 ADR: Römergasse 14, Salzburg 5020
a 1654/2013 Wohnungseigentum an Wohnung 4 (1. OG)
b 1950/2021 IM RANG 1359/2021 Kaufvertrag 2021-03-05 Eigentumsrecht
c 492/2022 Namensänderung
- ***** C *****
- 7 auf Anteil B-LNR 7 8 9 11
a 4547/2002 Pfandurkunde 2002-11-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 79.000,--
für Oberbank AG
- 8 auf Anteil B-LNR 7 8 9 11
a 959/2006 Pfandurkunde 2002-11-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 46.000,--
für Oberbank AG
- 9 auf Anteil B-LNR 7 8 9 11
a 3250/2010 Pfandurkunde 2010-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 103.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 3250/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 2060 GB
03023 Mauer (BG Amstetten)
- 12 auf Anteil B-LNR 10
a 5974/2015 Pfandurkunde 2015-02-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 140.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 6957/2018 Klage (2 Cg 58/18z - LG Steyr)
d 4929/2021 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 16
(8 E 1938/21v)
- 14 auf Anteil B-LNR 10
a 6133/2017 Pfandurkunde 2015-02-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 30.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 6957/2018 Klage (2 Cg 58/18z - LG Steyr)
d 4929/2021 Einleitung Versteigerungsverfahren siehe LNR 16
(8 E 1938/21v)
- 16 auf Anteil B-LNR 10
a 4929/2021 6870/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstr. EUR 173.438,82 samt 0,625 %
Z viertelj. kap. aus EUR 147.725,20 ab 2018-11-08 und 0,938
% Z viertelj. kap. aus EUR 25.713,62 ab 2018-11-08, Kosten
EUR 376,26, Antragskosten EUR 611,-- für
Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m) 8 E 1938/21v
IM RANG CLNr 12a und 14a
TZ 6870/2021 Beschluss vom 18.10.2021 zu 1 R 102/21z:
Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr. EUR 140.000,-- im Rang CLNR 12a, hinsichtlich
EUR 7.725,20 s.A. im Rang CLNR 14a und hins. EUR 25.713,62

- s.A. im laufenden Rang
17 auf Anteil B-LNR 13
a 1025/2022 (Entscheidendes Gericht BG Urfahr - 897/2022)
Pfandurkunde 2022-02-10, Nachtrag zur Pfandurkunde
2022-02-21
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 330.000,--
für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich Aktiengesellschaft
(FN 247579m)
c 1025/2022 (Entscheidendes Gericht BG Urfahr - 897/2022)
Simultan haftende Liegenschaften
EZ 125 KG 49211 Jägerberg C-LNR 17
EZ 1932 KG 51215 Lichtenegg C-LNR 1048
EZ 1855 KG 45212 Urfahr C-LNR 145

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

Lageplan:

KG 49211 Jägerberg

GST. Nr. 50/28 und .163 – EZ 125



Flächenwidmungsplan:

KG 49211 Jägerberg

GST. Nr. 50/28 und .163 – EZ 125



Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art. Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der ursachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.



Fotos:

**Objekt – 4400 STEYR
Mittelstraße 12**



**Objekt – 4400 STEYR
Mittelstraße 12**

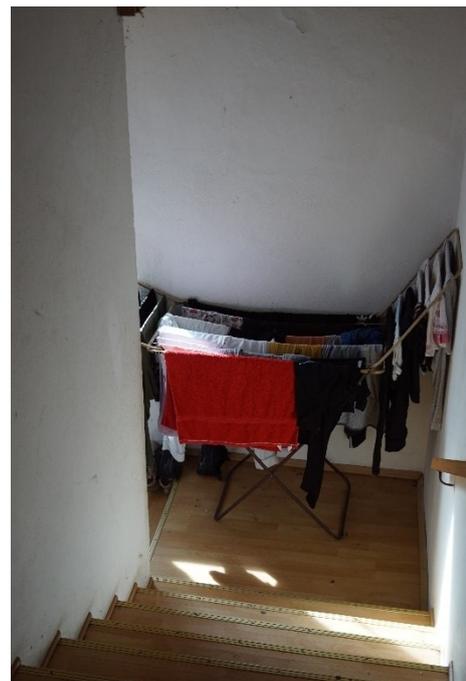
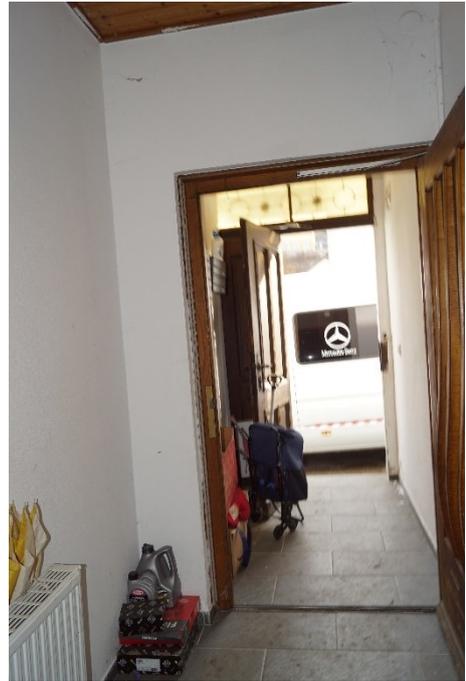


**Objekt – 4400 STEYR
Mittelstraße 12**



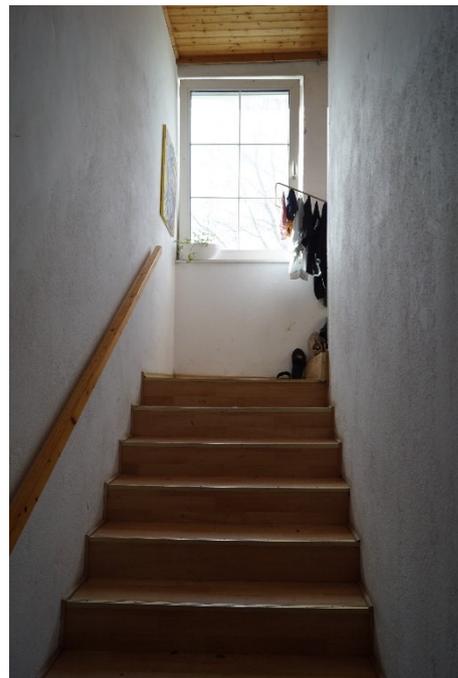
**Objekt – 4400 STEYR
Mittelstraße 12**

Allg. Gänge und Stiegenhaus



**Objekt – 4400 STEYR
Mittelstraße 12**

Allg. Gänge und Stiegenhaus



Top 6 (DG)



Top 6 (DG)



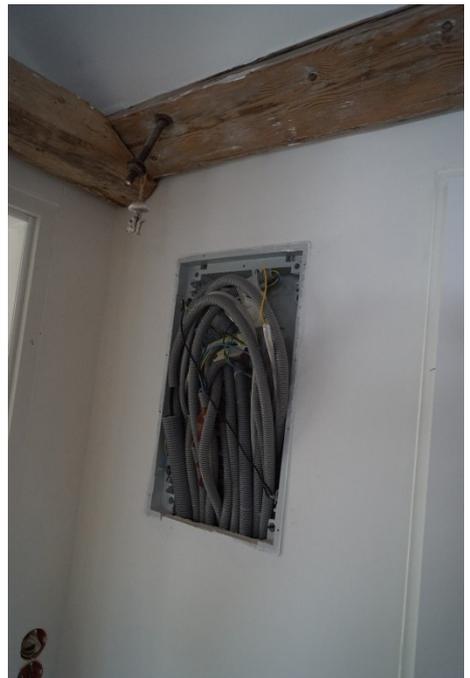
Top 6 (DG)



Top 6 (DG)



Top 6 (DG)





DR. WALTER SCHÜTZ
ÖFFENTLICHER NOTAR

AZ 494/2012 - eh

WOHNUNGSEIGENTUMSVERTRAG

vom 21.03.2013

abgeschlossen zwischen:

1. Herrn Alexander **Holub**, geboren am 20.10.1973, Schlöglwiese 17, 4400 Steyr, und
2. Herrn Bernhard **Wizani**, geboren am 22.05.1988, Steinwändweg 78, 4407 Steyr-Gleink,

mit folgenden Bestimmungen:

I. RECHTSVERHÄLTNISSE

Die Vertragsparteien sind zu folgenden ideellen Miteigentumsanteilen Miteigentümer der Liegenschaft EZ 125 Grundbuch 49211 Jägerberg bestehend aus dem Grundstück 50/28 und .163 im Gesamtausmaß von 775 m² und dem Haus Mittelstraße 12, und zwar:

- a) Herr Alexander Holub, geboren am 20.10.1973, zu 532/674-stel Anteilen, und
- b) Herr Bernhard Wizani, geboren am 22.05.1988, außerbücherlich zu 142/674-stel Anteilen.

Aufgrund des Gutachtens des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen Dr. Thomas Brückner, 4400 Steyr, vom 26.11.2012, GZ TB 999/12 wurden die Nutzwerte für 6 Wohnungseigentumsobjekte festgestellt.

Durch diesen Vertrag begründen die Vertragsparteien Wohnungseigentum hinsichtlich ihrer jeweiligen Wohnungseigentumsobjekte.

II. VERTRAGSGRUNDLAGEN

Zur Vorbereitung der Begründung von Wohnungseigentum an den vertragsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjekten haben die Vertragsparteien das Nutzwertgutachten gem. § 3 Abs 1 WEG des allgemein beeideten und gerichtlich

zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen Dr. Thomas Brückner, 4400 Steyr vom 26.11.2012, GZ TB 999/12, eingeholt.

Das Nutzwertgutachten, sowie das vom Sachverständigen gemäß § 6 Abs 1 Z 2 WEG ausgestellte Gutachten über den Bestand der selbständigen Wohnungseigentumsobjekte sind diesem Vertrag als integrierende Bestandteile angeschlossen.

Aus dem Gutachten ergibt sich, dass insgesamt 6 Wohnungseigentumsobjekte, nämlich 5 Wohnungen und 1 sonstige selbstständige Räumlichkeit vorhanden sind.

Sämtliche Vertragsparteien erklären, daß sie das vorgenannte Gutachten kennen und die darin festgelegte Raumeinteilung bzw. die der Gesamtnutzung unterliegenden Räumlichkeiten und Liegenschaftsteile zustimmend zur Kenntnis nehmen. Sie erklären sich daher mit der im Gutachten enthaltenen Nutzwertfeststellung einverstanden und erklären sich weiters ausdrücklich damit einverstanden, daß auf der Basis dieses Gutachtens Wohnungseigentum begründet wird.

Bezeichnung, Lage, Raumprogramm, Ausmaß, Zubehör und Nutzwert der einzelnen Wohneinheiten sind aus dem Gutachten ersichtlich. Weiters sind daraus auch die der gemeinsamen Nutzung unterliegenden Liegenschaftsteile (Freiflächen, Leitungen usw.) ersichtlich.

Die Lage der Wohnungseigentumsobjekte (Wohnungen und sonstige selbstständige Räumlichkeit) sind aus den, dem Gutachten angeschlossenen Plänen, ersichtlich.

III. WOHNUNGSEIGENTUMSBEGRÜNDUNG

Zur Begründung des Wohnungseigentums teilen die Vertragsparteien zunächst ihre Liegenschaftsanteile auf wie folgt:

- a) Herr Alexander Holub, in 36/674-stel Anteile, 202/674-stel Anteile, 94/674-stel Anteile, 110/674-stel Anteile und 90/674-stel Anteile,
- b) Herr Bernhard Wizani, in 142/674-stel Anteile.

Die in Spalte 2 der Übersichtstabelle genannten Vertragsparteien räumen sich hiemit wechselseitig und zwar für sich und ihre Rechtsnachfolger im Miteigentum der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bzw. Liegenschaftsanteile das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, sohin das Wohnungseigentum im Sinne des WEG 2002 hinsichtlich der in Spalte 3 der Übersichtstabelle bezeichneten Anteile bzw. gemeinsamen Anteile von Wohnungseigentumspartnern ein, mit welchen Anteilen bzw. gemeinsamen Anteilen von Wohnungseigentumspartnern das Wohnungseigentum an der in Spalte 1 der Übersichtstabelle genannten Einheit untrennbar zu verbinden ist.

Soweit Miteigentumsanteile von Wohnungseigentumspartnern erworben wurden, begründen diese hinsichtlich ihrer jeweiligen halben Mindestanteile (Miteigentumsanteile) eine Eigentümerpartnerschaft i.S.d. § 13 WEG 2002.

Ihre jeweiligen Anteile am Mindestanteil dürfen nicht verschieden belastet sein. Sie dürfen über das gemeinsame Wohnungseigentum und die Nutzung des im gemeinsamen Wohnungseigentum stehenden Wohnungseigentumsobjektes nur gemeinsam verfügen. Die mit ihrem gemeinsamen Wohnungseigentum verbundenen Befugnisse zur Mitwirkung an der Entscheidungsfindung in der Eigentümergemeinschaft stehen den Wohnungseigentumspartnern nur gemeinsam zu.

Die Vertragsparteien nehmen das ihnen jeweils eingeräumte Wohnungseigentum an den vorbezeichneten Wohnungseigentumsobjekten wechselseitig rechtsverbindlich an.

Die vertragsschließenden Parteien nehmen hiemit zur Kenntnis, daß das in diesem Vertrag vereinbarte Wohnungseigentum mit den Miteigentumsanteilen an der vertragsgegenständlichen Liegenschaft untrennbar verbunden ist und daher nur zusammen mit denselben beschränkt, belastet, veräußert und von Todes wegen übertragen sowie der Zwangsversteigerung unterworfen werden kann.

Soweit in diesem Vertrag keine besonderen Bestimmungen getroffen werden, gelten die Bestimmungen des WEG 2002 in der jeweils geltenden Fassung.

IV. GEGENSEITIGE RECHTE UND PFLICHTEN DER WOHUNGSEIGENTÜMER

- 1) Jedem Miteigentümer wird über die Nachbarschaftsbestimmungen des ABGB hinaus auferlegt, bei Benützung der Liegenschaft und seiner Wohnungseigentumseinheit die Interessen der übrigen Miteigentümer der Anlage zu berücksichtigen und diese nicht durch ungewöhnliche Einwirkungen wie Lärm, Geruch oder ähnliches in der Benützung ihrer Liegenschaft bzw. Liegenschaftsanteile zu stören.
- 2) Sofern dies im Zusammenhang mit der Vornahme von Reparatur- und Erhaltungsarbeiten erforderlich ist, gestattet jeder Miteigentümer den Miteigentümern der Liegenschaft und den von diesen beauftragten Professionisten, das Betreten seiner Liegenschaftsteile, insbesondere auch seiner Wohnung. Allenfalls dadurch an der Liegenschaftsteilen bzw. an der Wohnung entstehende Schäden sind von dem Miteigentümer, der die Liegenschaftsteile bzw. die Wohnung zu diesem Zwecke vorübergehend benützt hat, unverzüglich auf seine Kosten zu beheben bzw. beheben zu lassen.
- 3) Die Entsorgung und Versorgung der Wohnungseigentumsobjekte erfolgt durch eine Vielzahl von Zu- und Ableitungen, die nicht nur das jeweilige Kaufobjekt sondern auch andere Einheiten und Grundstücke betreffen könnten.

Im Einzelfall handelt es sich dabei um Fäkal-, Oberflächen- und Drainageabwasserleitungen, um die Zuleitung von Strom, Telefon, Trinkwasser, TV-Kabelanschlüsse und sonstige Versorgungs- und Entsorgungsleitungen.

Soweit im gegenständlichen Fall nicht öffentlich rechtliche Verpflichtungen bestehen und soweit im gegenständlichen Fall nicht grundbücherlich sicher gestellte Dienstbarkeiten zugunsten der Energieversorgungssträger im Grundbuch eingetragen werden, nehmen die vertragsschließenden Teile derartige, bestehende Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zur Kenntnis, auch dann, wenn sie grundbücherlich nicht durchgeführt sind, und verpflichten sich wechselseitig, diese Versorgungs- und Entsorgungsleitungen zu dulden.

Mit der Duldung dieser Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist aber auch die Verpflichtung verbunden, im Bedarfsfalle das Betreten des Grundes zum Zwecke der Vornahme von Errichtungs-, Erhaltungs- und Erneuerungsarbeiten derartiger Versorgungs- und Entsorgungsleitungen durch hiezu befugte Professionisten oder aber auch durch andere Liegenschaftseigentümer zu dulden.

Die vertragsschließenden Teile kommen überein, daß im Falle der Durchführung von Errichtungs-, Erhaltungs- oder Erneuerungsarbeiten an den oben

angeführten Versorgungseinrichtungen diese Arbeiten grundsätzlich nach dem Verursacherprinzip zu bezahlen sind.

- 4) Sofern über Grundstücksteile irgendwelche Kanäle, Versorgungs-, Entsorgungsleitungen und ähnliche Einrichtungen führen sollten, sind diese zu dulden und ist des Betreten des betreffenden Grundstücksteiles zum Zwecke der Vornahme von Wartungs- und Reparaturarbeiten zu gestatten. Wenn durch derartige Arbeiten Schaden an dem betreffenden Grundstücksteil entsteht, ist dieser Schaden auf Kosten des Verursachers, unverzüglich zu beheben.
- 5) Jeder Eigentümer ist verpflichtet, seine Wohnungseigentumseinheit auf seine Kosten in ordentlichem Zustand zu erhalten und Schäden, die an dieser seiner Wohnungseigentumseinheit auftreten, ausschließlich auf seine Kosten zu beheben, sodäb derartige Schäden, mag es sich auch um Kosten für ernste Bauschäden handeln, auf seine Kosten zu beheben sind.
- 6) Den Vertragsparteien ist bekannt, daß für alle baulichen Veränderungen, für die nach den Bestimmungen der jeweils gültigen gesetzlichen Vorschriften eine Baubewilligung erforderlich ist, vor Ausführung dieser Baumaßnahme mit Zustimmung und Mitwirkung sämtlicher Anrainer und Miteigentümer der kaufgegenständlichen Liegenschaft ein Bauansuchen einzubringen ist.
- 7) Festgestellt wird, daß die Beheizung jeder Wohnungseigentumseinheit durch eine gemeinsame Wärmeversorgungsanlage erfolgt.
- 8) Die Vertragsparteien verpflichten sich ausdrücklich, ihre Wohnungseigentumseinheit ausschließlich zu Wohnzwecken zu verwenden und in den Wohnungseigentumseinheiten keine wie auch immer gearteten geschäftlichen/gewerblichen Aktivitäten ausüben und diese in keiner Weise zum Betrieb von Aktivitäten welcher Art immer, die den öffentlichen Anstand bzw. die guten Sitten verletzen, zu verwenden.

V. WEITERVERÄUSSERUNG, RECHTSNACHFOLGER

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass im Hinblick auf die vom Wohnungseigentumsgesetz vorgegebene Aufteilung auf 6 Wohnungseigentumsobjekte auch die selbständige Veräußerung einzelner Wohnungseigentumsobjekte zulässig ist.

Die Vertragsparteien sind verpflichtet, im Falle einer Weiterveräußerung der vertragsgegenständlichen Miteigentumsanteile samt Wohnungseigentum sämtliche Verpflichtungen aus diesem Vertrag auf ihre Rechtsnachfolger dergestalt zu überbinden, daß diese und auch alle weiteren Rechtsnachfolger in alle Rechte und Pflichten aus dem gegenständlichen Vertrag eintreten. Alle Verpflichtungen aus diesem Verträge gehen auf die Erben und Rechtsnachfolger über.

VI. SCHRIFTFORM

Nebenabreden sowie Abänderungen und Ergänzungen des gegenständlichen Vertrages bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Dies gilt auch für allfällige Vereinbarungen über die Abänderung dieses Formerfordernisses.

Übersichtstabelle

EZ 125 Grundbuch 49211 Jägerberg

Einheit	Name	Anteil in 674-stel
Wohnung 1 (EG)	Alexander Holub	36
Wohnung 2 (EG)	Alexander Holub	202
Wohnung 3 (EG)	Alexander Holub	94
Wohnung 4 (1.OG)	Bernhard Wizani	142
Wohnung 5 (1.OG)	Alexander Holub	110
Sonst. Selbstständige Räumlichkeit TOP 6 (DG) Lager	Alexander Holub	90



Mag. Dr. jur. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



TB 999/12

SACHVERSTÄNDIGENGUTACHTEN NUTZWERTE

Zur Ermittlung der Nutzwerte gemäß
Wohnungseigentumsgesetz 2002 idgF.
betreffend die Begründung von
Wohnungseigentum an der
Liegenschaft:

EZ 125 KG 49211 Jägerberg
Gst. 50/28, .163
Bezirksgericht Steyr
Mittelstr. 12
4400 Steyr

DATUM 26.11.2012

Seiten: 8 + Beilagen

NUTZWERTGUTACHTEN

1. ZWECK DES GUTACHTENS:

Ermittlung der Nutzwerte gem. § 9 Abs.1 WEG 2002 idgF. für fünf Wohnungen und eine sonstige selbständige Räumlichkeit auf der Liegenschaft EZ 125 KG 49211 Jägerberg, Gst. 50/28, .163, zur Begründung von Wohnungseigentum.

2. AUFTRAG:

Auftrag von Herrn Alexander Holub, Urlweg 26, 3362 Mauer.

3. STICHTAG DES GUTACHTENS:

26.11.2012, Datum des Gutachtens.

4. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS:

1. Naturmasspläne des Auftraggebers vom 14.05.2012
2. Grundbuchsauszug vom 18.11.2012
3. DKM Lageplan der Liegenschaft
4. Wohnungseigentumsgesetz 2002 idgF.
5. Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 2/2003

5. BEFUND:

5.1. ALLGEMEINE BESCHREIBUNG, GRUNDBUCHSSTAND:

Bei dem Objekt handelt es sich um ein bestehendes Wohnhaus in 4400 Steyr-Neuschönau mit der Anschrift Mittelstr. 12. Insgesamt sind fünf Wohnungen sowie ein zugeordneter Garten mit Gartenhaus vorhanden weiters eine sonstige selbständige Räumlichkeit im Dachboden des Objektes.

Grundbücherlicher Alleineigentümer der Liegenschaft EZ 125 KG 49211 Jägerberg ist derzeit:

5 ANTEIL: 1/1
Alexander Holub
GEB: 1973-10-20 ADR: Punzerstraße 28, Steyr 4400
c 4547/2002 IM RANG 4032/2002 Einantwortungsurkunde 2002-03-20,
Kaufvertrag 2002-10-28 Eigentumsrecht
d 4559/2011 Rangordnung für die Veräußerung bis 2012-11-25

Die Gesamtfläche der Grundstücke beträgt laut Grundbuch 775m².

Es wird im Weiteren auf die Beilage 1 (Grundbuchauszug) verwiesen, die genaue Bezeichnung und Situierung der Räume und Zubehörobjekte geht genau aus den einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens bildenden Beilagen hervor.

5.2. ALLGEMEINE TEILE DER LIEGENSCHAFT, HINWEISE:

All jenes, was in diesem Gutachten nicht explizit eine Wohnungseigentumsobjektseigenschaft erhält bzw. nicht explizit einem Objekt zugeordnet ist, dient der allgemeinen Benutzung und erhält sohin keinen Nutzwert (§ 2 Abs.4 WEG), insbesondere betrifft dies die Kellerräume, das Stiegenhaus sowie das gartenseitige Traufenpflaster (Ausmass ca.1,06m x 18,4m).

5.3. GEMEINSAM GENUTZTE VER-und ENTSORGUNGSEINRICHTUNGEN:

Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, öffentliches Stromnetz, gemeinsam genutzte TV-Empfangseinrichtungen. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt für alle Objekte zentral vom Keller aus.

6. BEWERTUNG:

6.1. ALLGEMEINES:

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Wohnungseigentumsgesetzes 2002 idgF. Die Nutzflächen wurden wegen Abweichungen > 3% von den Naturmassplänen des Auftraggebers heraus ermittelt (§ 7 WEG).

Der ausführende, SV übernimmt ausdrücklich keine Haftung für die Richtigkeit der Pläne, die durch den Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden.

6.2. BEGRIFFSBESTIMMUNGEN (AUSZUG aus § 2 WEG):

(1) Wohnungseigentum ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen. Vorläufiges Wohnungseigentum ist das nach den Regelungen im 10. Abschnitt beschränkte Wohnungseigentum, das unter den dort umschriebenen Voraussetzungen vom Alleineigentümer einer Liegenschaft begründet werden kann.

(2) Wohnungseigentumsobjekte sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsstaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde. Eine Wohnung ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, der nach seiner Art und Größe geeignet ist, der Befriedigung eines individuellen Wohnbedürfnisses von Menschen zu dienen. Eine sonstige selbständige Räumlichkeit ist ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt, wie etwa ein selbständiger Geschäftsraum oder eine Garage. Ein Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug ist eine - etwa durch Bodenmarkierung - deutlich abgegrenzte Bodenfläche, die ausschließlich zum Abstellen eines Kraftfahrzeugs gewidmet und dazu nach ihrer Größe, Lage und Beschaffenheit geeignet ist; eine Stellfläche etwa aus Metall, die zu einer technischen Vorrichtung zur Platz sparenden Unterbringung von Kraftfahrzeugen gehört, ist einer Bodenfläche gleichzuhalten.

(3) Zubehör-Wohnungseigentum ist das mit dem Wohnungseigentum verbundene Recht, andere, mit dem Wohnungseigentumsobjekt baulich nicht verbundene Teile der Liegenschaft, wie etwa Keller- oder Dachbodenräume, Hausgärten oder Lagerplätze, ausschließlich zu nutzen. Diese rechtliche Verbindung setzt voraus, dass das Zubehörobjekt ohne Inanspruchnahme anderer Wohnungseigentums- oder Zubehörobjekte zugänglich und deutlich abgegrenzt ist.

(4) Allgemeine Teile der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

(7) **Die Nutzfläche** ist die gesamte Bodenfläche eines Wohnungseigentumsobjekts abzüglich der Wandstärken sowie der im Verlauf der Wände befindlichen Durchbrechungen und Ausnehmungen.

Treppen, offene Balkone und Terrassen sowie Zubehörobjekte im Sinne des Abs. 3 sind bei der Berechnung der Nutzfläche nicht zu berücksichtigen; für Keller- und Dachbodenräume gilt dies jedoch nur, soweit sie ihrer Ausstattung nach nicht für Wohn- oder Geschäftszwecke geeignet sind.

(8) **Der Nutzwert** ist die Maßzahl, mit der der Wert eines Wohnungseigentumsobjekts im Verhältnis zu den Werten der anderen Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft bezeichnet wird. Er ergibt sich aus der Nutzfläche des Objekts und aus Zuschlägen oder Abstrichen für werterhöhende oder wertvermindernde Eigenschaften desselben.

(9) **Der Mindestanteil** ist jener Miteigentumsanteil an der Liegenschaft, der zum Erwerb von Wohnungseigentum an einem Wohnungseigentumsobjekt erforderlich ist. Er entspricht dem Verhältnis des Nutzwerts des Objekts zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungseigentumsobjekte der Liegenschaft.

(10) **Die Eigentümerpartnerschaft** ist die Rechtsgemeinschaft zweier natürlicher Personen, die gemeinsam Wohnungseigentümer eines Wohnungseigentumsobjekts sind.

6.3. BEWERTUNGSGRUNDLAGEN:

Für die Bewertung der Nutzwerte werden die maßgeblichen Faktoren nach § 8 Wohnungseigentumsgesetz angewandt. Grundlage bilden dabei neben den Erfahrungen des Sachverständigen die Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs über die Zu- und Abschläge bei Nutzwertgutachten, veröffentlicht in „Der Sachverständige“, Heft 2/2003.

6.3.1. REGELNUTZWERT = RNW, ZUSCHLÄGE, ABSCHLÄGE:

Den **Regelnutzwert 1,0** erhalten die Wohnungen 4 und 5 im 1.OG. Wohnung 1 im EG erhält einen Abschlag von 10% wegen der kleinen Wohnfläche und der Lage im EG, Wohnung 2 und 3 erhalten einen Abschlag von 5% wegen der EG-Lage.

6.3.2. BEWERTUNG FÜR ZUBEHÖR:

Garten- und Freiflächen zugeordnet	0,10
Gartenhaus gemauert	0,35

6.3.3. BEWERTUNG FÜR LAGER Top 6 im DG – Sonstige selbständige

<u>Räumlichkeit:</u>	0,35
-----------------------------	------

Gem. § 2 Abs. 2 WEG ist eine sonstige selbständige **Räumlichkeit** ein baulich abgeschlossener, nach der Verkehrsauffassung selbständiger Teil eines Gebäudes, dem nach seiner Art und Größe eine erhebliche wirtschaftliche Bedeutung zukommt. Diese Kriterien sind beim Lager Top 6 gegeben: es handelt sich **einerseits** um allseits abgeschlossene Räume mit 128,6m² Nfl. mit von Allgemeinflächen erreichbaren Zugängen. **Andererseits** ist auch das zweite von der Judikatur (z.B. OGH 24.09.1996, 5 Ob 2220/96y) geforderte Kriterium der eminenten wirtschaftlichen Bedeutung erfüllt, da es sich um Lagerräume mit 128,6m² Nutzfläche handelt. Der OGH hat bereits in dem oben genannten Erkenntnis bei einer Fläche eines Lagerraumes mit 37,30m² die wirtschaftliche Bedeutung bejaht.

7. NUTZWERTBERECHNUNG:

Die Nutzwerte sind gem. § 8 Abs.1 WEG 2002 idgF. auf ganze Zahlen zu runden.

Wohnung 1 (EG)

<u>Räume</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Wohn-Schlafraum	16,95 m ²			
Bad/WC	2,78 m ²			
	19,73 m ²	0,90	17,76	18
NUTZWERT Wohnung 1				18

Wohnung 2 (EG)

<u>Räume</u>	<u>Nutzfläche</u>	<u>Faktor</u>	<u>Nutzwert</u>	<u>Nutzwert gerundet</u>
Vorraum	2,61 m ²			
Bad/WC	2,58 m ²			
Küche	12,89 m ²			
Wohnen	12,75 m ²			
Schlafen	10,64 m ²			
	41,47 m ²	0,95	39,40	39
Zubehör (keine Nutzfläche)				
Gartenflächen W 2	535,00 m ²	0,10	53,50	54
Gartenhaus W 2	22,80 m ²	0,35	7,98	8
NUTZWERT Wohnung 2				101

Wohnung 3 (EG)

Räume	Nutzfläche	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Wohn-Küche	23,48 m ²			
Schlafzimmer	23,82 m ²			
Bad/WC	2,47 m ²			
	49,77 m ²	0,95	47,28	47
NUTZWERT Wohnung 3				47

Wohnung 4 (1.OG)

Räume	Nutzfläche	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Schlafen	27,47 m ²			
Wohnzimmer	24,89 m ²			
Küche	9,48 m ²			
Bad/WC	9,01 m ²			
	70,85 m ²	1,00	70,85	71
NUTZWERT Wohnung 4				71

Wohnung 5 (1.OG)

Räume	Nutzfläche	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Vorraum	7,77 m ²			
WC	2,90 m ²			
Kinderzimmer	7,91 m ²			
Schlafzimmer	9,73 m ²			
Wohnen/Küche	24,02 m ²			
Bad	3,03 m ²			
	55,36 m ²	1,00	55,36	55
NUTZWERT Wohnung 5				55

Sonst. selbständige Räumlichkeit TOP 6 (DG) Lager

Räume	Nutzfläche	Faktor	Nutzwert	Nutzwert gerundet
Lageraum 1	37,60 m ²			
Lageraum 2	91,00 m ²			
	128,60 m ²	0,35	45,01	45
NUTZWERT sonst.selbst.Räumlichkeit Top 6				45



Mag. Dr. jur. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



8. ZUSAMMENFASSUNG DER NUTZWERTE-ENDERGEBNIS:

Da sich bei der Berechnung ungerade Nutzwerte ergeben haben, werden in Hinblick auf die Begründung einer Eigentümerpartnerschaft (§ 13 WEG) alle Nutzwerte mit 2 multipliziert.

<u>ZUSAMMENFASSUNG</u>					
Die Nutzwerte der Liegenschaft EZ 125 KG 49211 Jägerberg betragen:					
				<u>ENDERGEBNIS:</u>	
Wohnung 1	18	von 337	=	36	von 674
Wohnung 2	101	von 337	=	202	von 674
Wohnung 3	47	von 337	=	94	von 674
Wohnung 4	71	von 337	=	142	von 674
Wohnung 5	55	von 337	=	110	von 674
sonst.selbst.Räumlichkeit Top 6	45	von 337		90	von 674
GESAMTNUTZWERT	337			674	

9. BEILAGEN:

Die Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil des Gutachtens und sind diesem daher beigelegt:

1. Grundbuchsauszug vom 18.11.2012
2. DKM-Lageplan vom 19.11.2012
- 2.1. Lageplan mit Zubehör von Top 2
3. Grundrisse EG, OG, Keller, Dachboden (KEIN MASZSTAB !!)

Steyr, am 26.11.2012



Der allgemein beidete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,20 Wohnungseigentum, 94,70 Nutzwertfeststellung, LG Steyr, PersB-101)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49211 Jägerberg
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 125

Letzte TZ 4559/2011

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
50/28	GST-Fläche	353	
	Bauf. (Gebäude)	14	
	Gärten	339	
.163	GST-Fläche	422	
	Bauf. (Gebäude)	207	
	Bauf. (Nebenf.)	215	Mittelstraße 12
GESAMTFLAECH		775	

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

5 ANTEIL: 1/1

Alexander Holub

GEB: 1973-10-20 ADR: Punzerstraße 28, Steyr 4400

c 4547/2002 IM RANG 4032/2002 Einantwortungsurkunde 2002-03-20,
Kaufvertrag 2002-10-28 Eigentumsrecht

d 4559/2011 Rangordnung für die Veräußerung bis 2012-11-25

***** C *****

7 a 4547/2002 Pfandurkunde 2002-11-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 79.000,--

8 a 959/2006 Pfandurkunde 2002-11-04
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 46.000,--

9 a 3250/2010 Pfandurkunde 2010-03-22
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 103.500,--

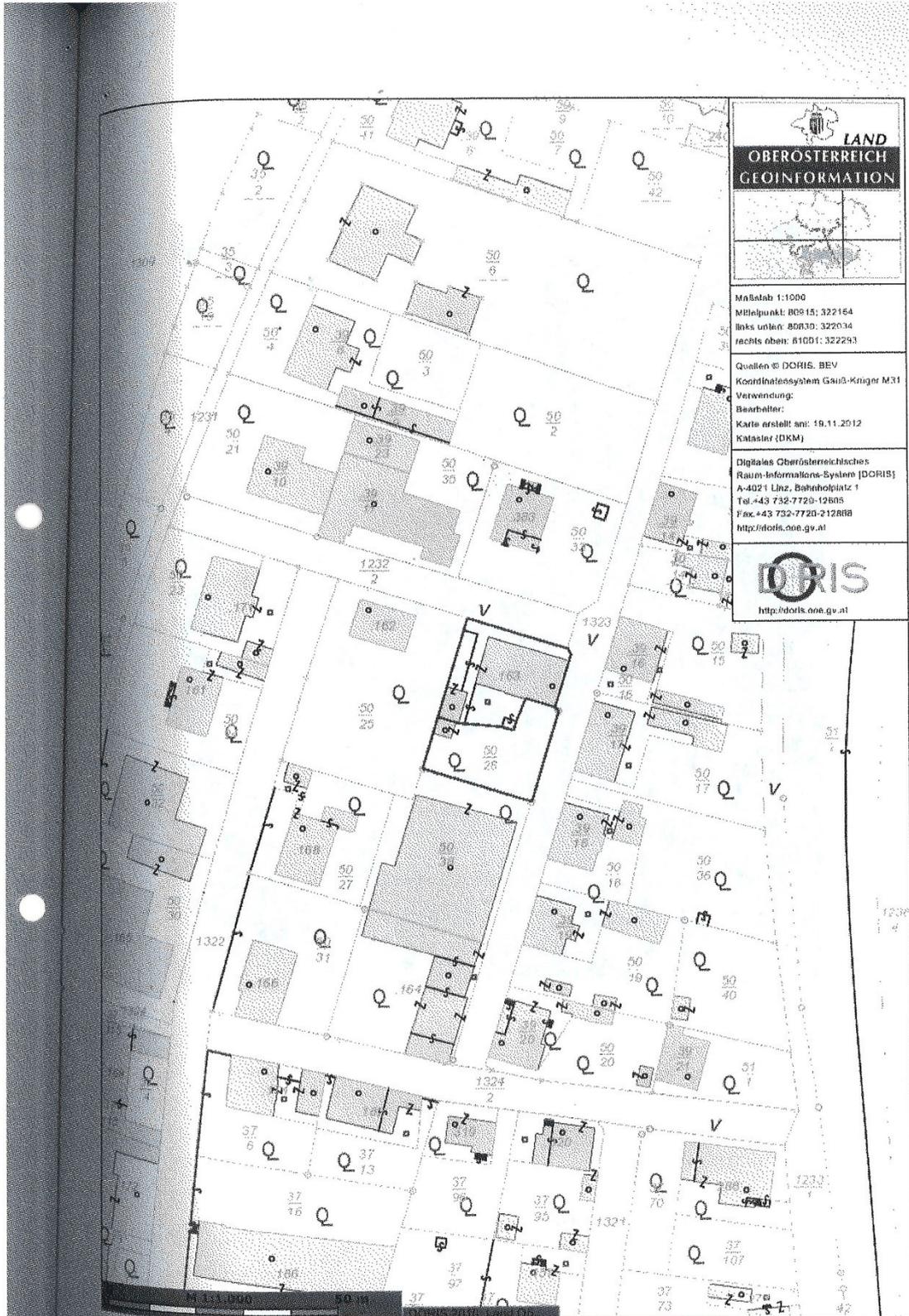
b 3250/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 2060 GB
03023 Mauer (BG Amstetten)

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

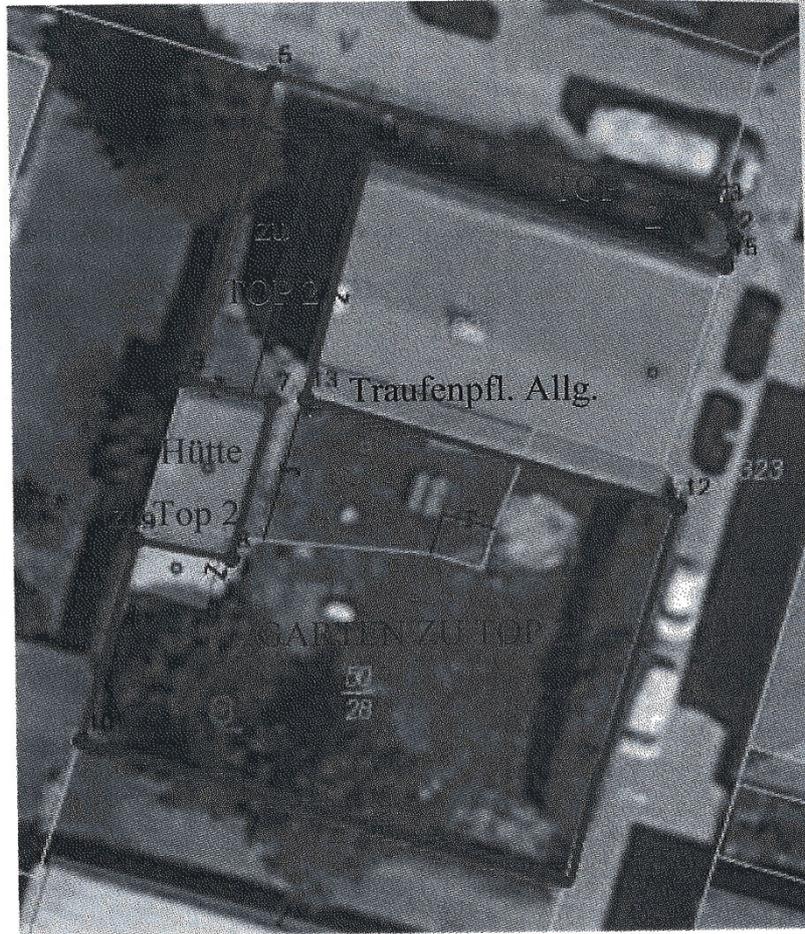
Grundbuch

18.11.2012 20:34:14

BEILAGE 1



BEILAGE 2

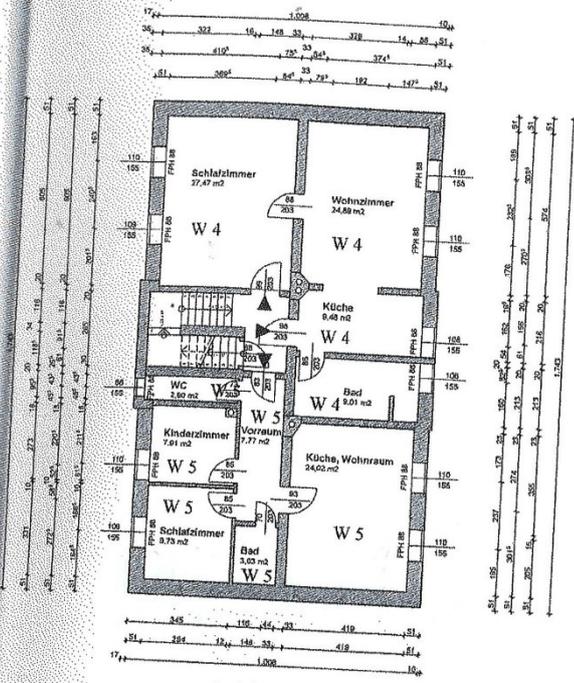


BEILAGE 2.1 (GARTENPLAN, GARTENHÜTTE ZU TOP 2)

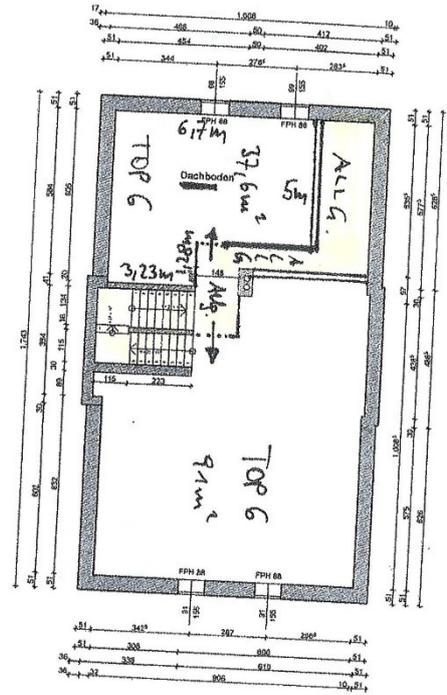


ARCHICAD STUC
GRV

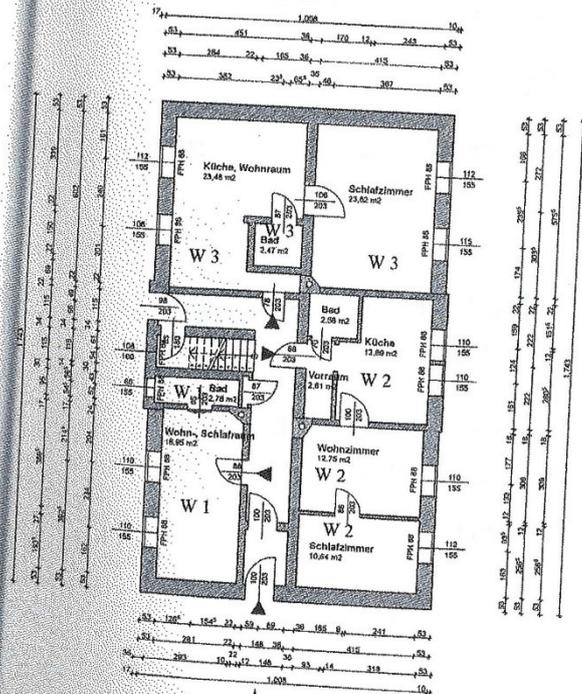
1. OG



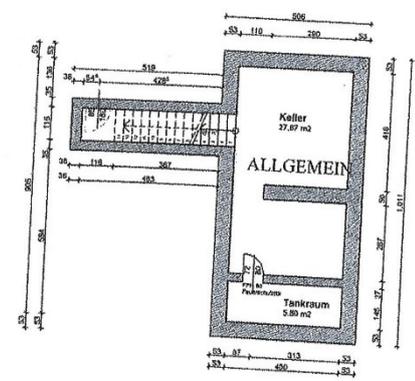
Dachboden



EG



Keller



BEILAGE 3 (GRUNDRISS)

M 1:100

14.5.2012

Mag. Dr. jur. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



TB 999/12

GUTACHTEN

über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen
Objekten gem.

§ 6 Abs.1 Z.2 WEG 2002 idgF. auf der Liegenschaft:

**EZ 125 KG 49211 Jägerberg
Gst. 50/28, .163
Bezirksgericht Steyr
Mittelstr. 12
4400 Steyr**

Mag. Dr. jur. Thomas Brückner, MBA

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Fachgruppe 94: Immobilien

Büro:
Haratzmüllerstraße 5
A-4400 Steyr

Telefon: 07252/42222
Fax: 07252/42422
e-mail: office@dr-brueckner.at



Gem. § 6 Abs.1 Z.2 WEG 2002 idGF. wird hiermit aufgrund der Naturmasspläne (§ 7 WEG), aufgrund eines Grundbuchauszuges vom 18.11.2012,

der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der Liegenschaft EZ 125 KG 49211 Jägerberg, Gst.50/28, .163, Bezirksgericht Steyr,
gutachtlich festgestellt:

WOHNUNGEN:

⇒ Gesamtanzahl der Wohnungen 5

SONSTIGE SELBSTÄNDIGE RÄUMLICHKEITEN, ABSTELLPLÄTZE FÜR KFZ:

⇒ sonstige selbständige Räumlichkeiten 1

⇒ Abstellplätze für Kfz 0

Steyr, am 26.11.2012



Der allgemein beedete und gerichtlich zertifizierte Sachverständige
(SV-Bestellung 94,20 Wohnungseigentum, 94,70 Nutzwertfeststellung, LG Steyr, PersB-101)

VII. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN/ERKLÄRUNGEN

Von den Vertragsparteien wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die mit der Errichtung und Durchführung des Vertrages betreffenden Daten automationsunterstützt verarbeitet und an die damit befassten zuständigen Stellen weitergegeben werden können.

VIII. DURCHFÜHRUNG DES VERTRAGES

Es besteht Einvernehmen, dass der Schriftenverfasser die Durchführung des Rechtsgeschäftes besorgt. Ein Auftragswiderruf kann nur durch alle Vertragsparteien erfolgen.

Das Original der Urkunde erhält nach Durchführung Herr Alexander Holub, Herr Bernhard Wizani erhält eine Abschrift.

Die Vertragsteile bevollmächtigen Frau Elisabeth Humpel, geb. 20.01.1989, Notariatskanzleiangestellte, p.A. Linzer Straße 12, 3300 Amstetten, allfällige, für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages notwendige und erforderliche Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages oder Nachträge zu diesem aus Eigenem vorzunehmen und für sie rechtsverbindlich zu fertigen und dafür notwendige Zustimmungen von Behörden einzuholen sowie Zustellungen von Gerichten oder Behörden für sie in Empfang zu nehmen.

IX. EINVERLEIBUNGSBEWILLIGUNG

Die Vertragsparteien erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, daß aufgrund dieser Urkunde ob der EZ 125 Grundbuch 49211 Jägersberg nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

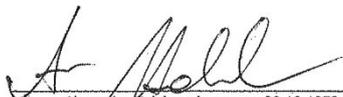
- a) Die Aufteilung des 532/674-stel Anteiles des Herrn Alexander Holub in 36/674-stel Anteile, 202/674-stel Anteile, 94/674-stel Anteile, 110/674-stel Anteile und 90/674-stel Anteile.
- b) Die Einverleibung des Wohnungseigentums bei den in Spalte 3 der Übersichtstabelle genannten Anteile (die im Eigentum der in Spalte 2 der Übersichtstabelle genannten Personen stehen), hinsichtlich der in Spalte 1 der Übersichtstabelle bezeichneten Einheiten und im Fall der Eigentümerpartnerschaft die Verbindung dieser Anteile gemäß § 13 Abs. 3 WEG 2002 zufolge der Eigentümerpartnerschaft.
- c) Die Ersichtlichmachung des Wohnungseigentums in der Aufschrift.

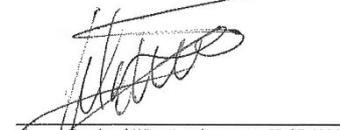
X. VERTRAGSBEILAGEN

Diesem Vertrag sind folgende Beilagen, die einen integrierenden Bestandteil bilden, angeschlossen:

- Übersichtstabelle (Beilage ./1)
- Gutachten des allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen für das Immobilienwesen Dr. Thomas Brückner, 4400 Steyr vom 26.11.2012, GZ TB 999/12 (Beilage ./2)
- Gutachten gem. § 6 Abs 1 Z 2 WEG (Beilage ./3)

Steyr, am 21.03.2013


Alexander Holub, geboren am 20.10.1973


Bernhard Wizani, geboren am 22.05.1988

Beurkundungsregisterzahl 287/2013:

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Alexander **Holub**, geboren am 20.10.1973 (zwanzigsten Oktober neunzehnhundertdreiundsiebzig), Schlöglwiese 17, 4400 Steyr, und der Unterschrift des Herrn Bernhard **Wizani**, geboren am 22.05.1988 (zweiundzwanzigsten Mai neunzehnhundertachtundachtzig), Steinwändweg78, 4407 Steyr-Gleink, wird bestätigt. -----
Steyr, am 21.03.2013 (einundzwanzigsten März zweitausenddreizehn). -----



Gebühr von € 14,30 entrichtet, Dr. Walter Schütz,
öffentlicher Notar, 3300 Amstetten

Walter Schütz
Öffentlicher Notar



DR. WALTER SCHÜTZ
ÖFFENTLICHER NOTAR

AZ 34/2015

Grunderwerbsteuer Erf.Nr.: 10-142.691/2015
Der Parteienvertreter erklärt im Sinne des § 12 GrEStG, dass:
 die Grunderwerbsteuer am _____ gem. § 11 GrEStG
selbstberechnet wurde und er die Grunderwerbsteuer gem. § 13
GrEStG abführen wird.
 eine Abgabenerklärung am 11.3.2015 abgegeben wurde.

Dr. Walter Schütz, öffentl. Notar
3300 Amstetten

KAUFVERTRAG

vom 20.01.2015

abgeschlossen zwischen:

1. Herrn Alexander **Holub**, geboren am 20.10.1973 (zwanzigsten Oktober neunzehnhundertdreißig), SV-Nummer 3610-201073, Schlöglwiese 17, 4400 Steyr, als verkaufende Partei einerseits und
 2. Herrn Jürgen **Schiedlbauer**, geboren am 19.05.1977 (neunzehnten Mai neunzehnhundertsiebenundsiebzig), SV-Nummer 2560-190577, Bachstraße 1/24, 4492 Hofkirchen im Traunkreis, als kaufende Partei andererseits,
- mit folgenden Bestimmungen:

I. RECHTSVERHÄLTNISSE, KAUFGEGENSTAND

Herr Alexander Holub ist aufgrund der Einantwortungsurkunde vom 20.03.2002 und des Kaufvertrages vom 28.10.2002 grundbücherlicher Eigentümer eines Mindestanteils von 90/674-stel Anteilen an der Liegenschaft EZ 125 Grundbuch 49211 Jägerberg.

Mit diesem Mindestanteil ist das Wohnungseigentum an TOP 6 (DG) Lager untrennbar verbunden.

Die Liegenschaftsdaten der vertragsgegenständlichen Anteile an der EZ 125 Grundbuch 49211 Jägerberg sind aus dem im Nachfolgenden wiedergegebenen Grundbuchauszug ersichtlich:

```
Auszug aus dem Hauptbuch
KATASTRALGEMEINDE 49211 Jägerberg                EINLAGEZAHL 125
BEZIRKSGERICHT Steyr
*****
*** Eingeschränkter Auszug                        ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 10 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
*****
Letzte TZ 253/2014
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
50/28   GST-Fläche         353
        Bauf.(10)          14
        Gärten(10)         339
.163    GST-Fläche         422
        Bauf.(10)          207
        Bauf.(20)          215 Mittelstraße 12
GESAMTFLÄECHE              775

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
***** B *****
10 ANTEIL: 90/674
Alexander Holub
GEB: 1973-10-20 ADR: Punzerstraße 28, Steyr 4400
a 4547/2002 IM RANG 4032/2002 Einantwortungsurkunde 2002-03-20,
Kaufvertrag 2002-10-28 Eigentumsrecht
c 1654/2013 Wohnungseigentum an TOP 6 (DG) Lager
***** C *****
7 auf Anteil B-LNR 7 bis 11
a 4547/2002 Pfandurkunde 2002-11-04
PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 79.000,--
für Oberbank AG
8 auf Anteil B-LNR 7 bis 11
a 959/2006 Pfandurkunde 2002-11-04
PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 46.000,--
für Oberbank AG
9 auf Anteil B-LNR 7 bis 11
a 3250/2010 Pfandurkunde 2010-03-22
PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 103.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b 3250/2010 NEBENEINLAGE (Änderungen des Pfandrechts werden nur
in der HE eingetragen), Simultanhaftung mit HE EZ 2060 GB
03023 Mauer (BG Amstetten)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
*****
Grundbuch 15.01.2015 14:53:07
```

Kaufgegenstand ist der vorstehend näher beschriebene Mindestanteil von 90/674-stel Anteilen an der Liegenschaft EZ 125 Grundbuch 49211 Jägerberg.

II. KAUFVEREINBARUNG

Herr Alexander Holub, im Folgenden kurz verkaufende Partei genannt, verkauft und übergibt an Herrn Jürgen Schiedlbauer, im Folgenden kurz kaufende Partei genannt, und dieser kauft und übernimmt von dem Ersteren den vorstehend näher beschriebenen Kaufgegenstand, samt dem damit verbundenen

Wohnungseigentum, so, wie dieser am heutigen Tage liegt und steht, mit allen Rechten, Befugnissen und Pflichten, nach Maßgabe des derzeitigen Besitzstandes und Besitzrechtes.

III. KAUFPREIS

Der beiderseits vereinbarte Kaufpreis beträgt € 40.000,--
(vierzigtausend Euro), und ist wie folgt zu begleichen:

Der Kaufpreis ist von der kaufenden Partei bis spätestens 03.02.2015 mit schuldbeitreitender Wirkung treuhändig beim Schriftenverfasser zu hinterlegen und zwar so, dass die Gutbuchung auf dem, vom Schriftenverfasser bekannt gegebenen Treuhandkonto spätestens am obigen Tag erfolgt.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden, abgesehen von den sonstigen Folgen des Verzuges, Verzugszinsen in der Höhe von 12% p.a. vereinbart. Sollte der Zahlungsverzug 14 (vierzehn) Tage übersteigen, ist die verkaufende Partei während des andauernden Verzuges, also längstens bis zur Zahlung berechtigt, aber nicht verpflichtet, von diesem Vertrag auf Kosten der kaufenden Partei zurück zu treten.

Ein Nachweis der Zahlungsfähigkeit der kaufenden Partei oder eine zwischenzeitliche Absicherung der Kaufpreisforderung z.B. durch Vorlage einer Bankgarantie ist zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich nicht vereinbart.

Dem Schriftenverfasser wird der einseitig unwiderrufliche Auftrag erteilt, den Kaufpreis zur Lastenfreistellung des Kaufobjektes hinsichtlich der in CLNr. 7a, 8a und 9a aushaftenden Pfandrechte zu verwenden und den Kaufpreis samt Verwahrzinsen an die Pfandgläubiger bzw. die verkaufende Partei auszufolgen, sobald dieser Kaufvertrag mit dem vertraglich vereinbarten Grundbuchstand im Grundbuch durchgeführt wurde.

Für den Fall dass die kaufende Partei eine Finanzierung des Kaufpreises in Anspruch nimmt hat die Auszahlung des Kaufpreises erst nach grundbücherlicher Eintragung des Pfandrechtes in dem mit dem finanzierenden Bankinstitut vereinbarten Rang zu erfolgen. In diesem Fall treten die Vertragsparteien der abzuschließenden Treuhandvereinbarung mit dem finanzierenden Bankinstitut bei und sämtliche Vertragsparteien erteilen dem Schriftenverfasser den Auftrag zur Verbücherung des Pfandrechtes.

Die verkaufende Partei verzichtet auf die Ausübung der Option i.S.d. § 6 Abs 2 UStG sodass für den gegenständlichen Kaufvertrag keine Umsatzsteuer anfällt.

IV. ÜBERGABE DES KAUFOBJEKTES

Die Übergabe und Übernahme des Kaufobjektes in den tatsächlichen und körperlichen Besitz und Genuss der kaufenden Partei erfolgt am 03.02.2015.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich, das Kaufobjekt spätestens zu diesem Zeitpunkt geräumt, besenrein und bestandfrei zu übergeben und der kaufenden Partei die Schlüssel auszufolgen. Auf die Geltendmachung eines Räumungsaufschubes wird verzichtet. Voraussetzung für die Übergabe ist die vollständige Hinterlegung des Kaufpreises.

Der Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe gilt auch als Stichtag für den Übergang von Nutzen, Vorteil, Last und Gefahr.

Als Verrechnungsstichtag für die auf das Kaufobjekt entfallenden Aufwendungen (wie z.B. Steuern, öffentliche Abgaben, Betriebs- und Verwaltungskosten) und die Beiträge zur Rücklage vereinbaren die Vertragsparteien ebenfalls den Zeitpunkt der tatsächlichen Übergabe.

Eine zusätzliche Absicherung der vereinbarten Räumungsverpflichtung zB. durch Vereinbarung einer Konventionalstrafe oder die Errichtung eines vollstreckbaren Notariatsaktes ist zwischen den Vertragsparteien ausdrücklich nicht vereinbart.

Die kaufende Partei erklärt, in den hinsichtlich der vertragsgegenständlichen Liegenschaft bestehenden Wohnungseigentumsvertrag, soweit dieser noch aufrecht ist, die vertragsgegenständliche Wohnungseigentumseinheit betrifft und den gesetzlichen Bestimmungen entspricht, einzutreten. Die verkaufende Partei haftet dafür, dass hinsichtlich des Kaufobjektes:

- neben dem Wohnungseigentumsvertrag keine weiteren Vereinbarungen bestehen, die die mit dem Kaufobjekt verbundenen Rechte der kaufenden Partei beeinträchtigen.
- keine unerledigten Sanierungsbeschlüsse der Wohnungseigentümergeinschaft gefasst wurden bzw. keine unabgerechneten Sanierungsarbeiten vorgenommen wurden bzw. vorhanden sind.
- kein abweichender Verteilungsschlüssel, keine Benützungsregelungen, keine abweichenden Abrechnungseinheiten/Abstimmungseinheiten und keine Gemeinschaftsordnung vorhanden sind.

Ein allfälliges auf der vertragsgegenständlichen Wohnung haftendes Eigenmittlersatzdarlehen wird aufgrund des Verkaufes der Wohnung vom Land OÖ. fällig gestellt und kann nicht von der kaufenden Partei übernommen werden. Das Eigenmittlersatzdarlehen ist ausschließlich von der verkaufenden Partei zurückzuzahlen. Die verkaufende Partei verpflichtet sich ausdrücklich zur

sofortigen Rückzahlung des Eigenmittlersatzdarlehens nach Vorschreibung durch das Land OÖ.

V. KOSTEN

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten und Gebühren aller Art und die Grunderwerbsteuer hat die kaufende Partei zu tragen, da diese hiezu ausschließlich den Auftrag erteilt hat.

Die Kosten der Lastenfreistellung sind jedoch von der verkaufenden Partei zu tragen.

Die mit der Veräußerung verbundenen Ertrag- oder sonstige Steuern der verkaufenden Partei sowie die Kosten einer allfälligen Selbstberechnung und Abfuhr der Immobilienertragsteuer trägt die verkaufende Partei selbst.

VI. GEWÄHRLEISTUNG

Die kaufende Partei erklärt, das Kaufobjekt vor Vertragsunterfertigung eingehend besichtigt zu haben, sodass ihr Ausmaß, Grenzen, Zustand, Beschaffenheit, Baustatik und die Ausstattung (einschließlich der Flächenwidmung und des Standes der Aufschließung) des Kaufobjektes genauestens bekannt sind. Die kaufende Partei hat insbesondere hinsichtlich Flächenwidmung und Aufschließung des Kaufobjektes eigene Erkundigungen eingeholt.

Die verkaufende Partei haftet dafür, dass bis zur tatsächlichen Übergabe des Kaufobjektes keinerlei Änderungen daran vorgenommen werden, sodass dieses wie besichtigt an die kaufende Partei übergeben wird.

Die verkaufende Partei haftet für kein bestimmtes Flächenausmaß, keinen bestimmten Bau- oder Kulturzustand oder irgendeine sonstige Eigenschaft des Kaufobjektes, wohl aber dafür, dass:

- das Kaufobjekt soweit in diesem Vertrag nichts Anderes vereinbart wird, frei von bücherlichen und außerbücherlichen Lasten, sowie frei von Bestandrechten, in das Eigentum der kaufenden Partei übergeht. Dies gilt auch für die Freiheit des Kaufobjektes von im Wasserbuch eingetragenen Lasten.
- sich die auf dem Kaufobjekt errichteten Gebäude in konsensgemäßem Zustand befinden d.h. den behördlichen Genehmigungen/Vorschreibungen aufgrund der Baubewilligung bzw. der Kollaudierung entsprechen.
- das Kaufobjekt die Flächenwidmung Bauland aufweist.

Die verkaufende Partei erklärt ausdrücklich unter Übernahme der diesbezüglichen Haftung, dass sämtliche, bis zum heutigen Tag vorgeschriebenen Aufschließungsbeiträge, Anschlussgebühren und Anliegerleistungen (für Wasser,

Strom, Telefonanschluss, Straßenherstellung, Gehsteigerstellungskosten udgl.) hinsichtlich des Vertragsgegenstandes zur Gänze beglichen wurden, sodass die kaufende Partei diesbezüglich von keiner Seite in Anspruch genommen werden kann.

Die verkaufende Partei erklärt, dass zum Übergangstichtag keine, das Kaufobjekt betreffenden Verwaltungs- und sonstige öffentliche Abgaben aushaften und dass weiters keine verwaltungsrechtlichen, baubehördlichen oder sonstige Verfahren, welcher Art immer, anhängig sind und sichert der kaufenden Partei diesbezüglich Klag- und Schadloshaltung zu.

Die Vertragsparteien erklären, dass der kaufenden Partei anlässlich der Vertragsunterfertigung hinsichtlich des Kaufobjektes ein, dem Energieausweis-Vorlage-Gesetz 2012 entsprechender Energieausweis, welcher nicht älter als 10 Jahre war, ausgehändigt wurde. Der dokumentierte Energieeffizienz-Status wurde von den Vertragsteilen bei der Kaufpreisvereinbarung angemessen berücksichtigt. Ihnen ist bekannt, dass die darin angegebenen Energiekennzahlen für das Gebäude unter Berücksichtigung der bei ihrer Ermittlung unvermeidlichen Bandbreiten als bedungene Eigenschaft im Sinn des § 922 Abs. 1 ABGB gelten. Unbeschadet gewährleistungsrechtlicher Ansprüche aus dem Kaufvertrag haftet der Ausweisersteller der kaufenden Partei unmittelbar für die Richtigkeit des Energieausweises.

Die verkaufende Partei sichert zu, dass der Kaufgegenstand in keiner wildbach- oder lawinenbedingten Gefahrenzone oder einem Hochwasserabflussgebiet liegt bzw. nicht im Verdachtsflächenkataster geführt oder im Altlastenatlas ausgewiesen ist.

Die verkaufende Partei sichert weiters zu, dass sie der Ablagerung oder Zurücklassung von Abfällen, Sonderabfällen, gefährlichen Abfällen und Altölen auf dem Kaufobjekt weder zugestimmt, noch sie freiwillig geduldet hat und ihr keine Umstände bekannt sind, wonach auf dem Kaufobjekt während oder vor der Zeit ihres Eigentums Abfälle, Sonderabfälle, gefährliche Abfälle oder Altöle abgelagert oder zurückgelassen worden sind.

Die Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages ist davon abhängig, dass die Geldlastenfreiheit des Kaufobjektes hergestellt werden kann. Zu diesem Zweck verpflichtet sich die verkaufende Partei die dafür erforderlichen grundbuchsfähigen Lastenfreistellungsurkunden auf ihre Kosten beizubringen und dem Schriftenverfasser zur Verfügung zu stellen.

VII. GRUNDVERKEHRSRECHTLICHE BESTIMMUNGEN

Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass dieser Vertrag hinsichtlich seiner Rechtswirksamkeit den Bestimmungen des OÖ. Grundverkehrsgesetzes unterliegt.

Die kaufende Partei erklärt ausdrücklich an Eides statt, österreichische Staatsbürger- und Deviseninländereigenschaft zu besitzen.

Die kaufende Partei erklärt hiemit i.S.d.§ 16 Abs 1 Z 3 des OÖ. GVG in der geltenden Fassung, dass der vertragsgegenständliche Rechtserwerb nach dem OÖ. Grundverkehrsgesetz genehmigungsfrei zulässig ist. Den unterzeichneten Rechtserwerbern sind im vollen Umfang die Strafbestimmungen des § 35 OÖ. Grundverkehrsgesetz 1994 sowie allfällige zivilrechtliche Folgen einer unrichtigen Erklärung (Nichtigkeit des Rechtsgeschäftes, Rückabwicklung) bekannt.

VIII. ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN/ERKLÄRUNGEN

Die Vertragsparteien wurden darauf hingewiesen, dass die grundbücherliche Eintragung des Eigentumsrechtes erst nach Vorliegen der zur Verbücherung erforderlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung/Selbstberechnungserklärung erfolgen kann.

Die verkaufende Partei erklärt ausdrücklich, dass der Kaufgegenstand keinem Betriebsvermögen angehört und es sich damit beim gegenständlichen Veräußerungsvorgang um eine private Grundstücksveräußerung handelt.

Die Vertragsparteien erteilen somit dem Schriftenverfasser den Auftrag die Selbstberechnung der Grunderwerbsteuer und der Immobilienertragsteuer (soweit diese nicht gem. § 30c Abs. 4 EStG 1988 unterbleiben kann) gem. § 11 GrEStG 1987 i.V.m. § 30c Abs. 2 EStG 1988 durchzuführen. Die Vertragsparteien nehmen zur Kenntnis, dass der Auftrag zur Grunderwerbsteuer- und Immobiliensteuerselbstberechnung vom beauftragten Schriftenverfasser erst mit dem fristgerechten Erlag bzw. der fristgerechten Gutschrift des gesamten selbstberechneten Steuerbetrages auf den hierfür vorgesehenen Fremdgeldsammelkonten angenommen wird.

Für den Fall, dass die Grunderwerbsteuer oder die Immobilienertragsteuer nicht fristgerecht erlegt werden, wird der Schriftenverfasser eine Abgabenerklärung gemäß § 10 Abs. 1 GrEStG 1987 in Verbindung mit einer Mitteilung an das für die verkaufende Partei zuständige Finanzamt im Sinne des § 30c Abs. 1 EStG 1988 über die durch diesen Vertrag begründeten Einkünfte gemäß § 2 Abs. 3 Z. 1 bis 3 oder 7 EStG 1988 vornehmen und kann der Verzug mit dem Erlag zu einer verspäteten Anzeige des Vertrages nach dem Grunderwerbsteuergesetz 1987 bzw. einer verspäteten Mitteilung nach § 30c EStG 1988 im Rahmen der Abgabenerklärung führen. In diesem Fall hat die verkaufende Partei an das für sie zuständige Finanzamt eine besondere Vorauszahlung in Höhe von 25% der Bemessungsgrundlage zu entrichten, welche spätestens am 15. Tag des auf den

Kalendermonat des Zuflusses zweitfolgenden Kalendermonats zu leisten ist. Die verkaufende Partei wurde vom Vertragsverfasser über die Besteuerung von Immobilienveräußerungen durch das Inkrafttreten des 1. Stabilitätsgesetzes 2012 eingehend informiert und wird ihrer steuerlichen Verpflichtungen, insbesondere hinsichtlich der Leistung der besonderen Vorauszahlung selber nachkommen bzw. mit ihrem steuerlichen Vertreter Rücksprache halten und ist in Kenntnis darüber, dass mit der von ihr zu leistenden besonderen Vorauszahlung die Einkommensteuer aus privaten Grundstücksveräußerungen nicht abgegolten ist.

Die verkaufende Partei bestätigt dem Schriftenverfasser mit Unterfertigung dieser Vertragsurkunde ausdrücklich die Richtigkeit und Vollständigkeit aller von ihr vorgelegten und für die Ermittlung der Bemessungsgrundlage erforderlichen Unterlagen.

Die verkaufende Partei ist in Kenntnis darüber, dass sie auf Antrag die Einkünfte aus privaten Grundstücksveräußerungen gemäß § 30 Einkommensteuergesetz 1988, für die eine selbstberechnete Immobilienertragsteuer entrichtet wurde, mit dem besonderen Steuersatz gemäß § 30a EStG veranlagen kann (Veranlagungsoption) und dass anstelle des besonderen Steuersatzes von 25% auf Antrag der allgemeine Steuertarif angewendet werden kann (Regelbesteuerungsoption).

Die Vertragsparteien wurden über die gesamtschuldnerische Haftung für die Kosten und Gebühren/Steuern insbesondere über die gemäß § 9 Grunderwerbsteuergesetz 1987 bestehende solidarische Haftung für die für dieses Rechtsgeschäft anfallende Grunderwerbsteuer informiert und verweisen dabei auf die vorstehend vereinbarte Kostenregelung.

Die kaufende Partei verpflichtet sich, die zur Vorschreibung gelangende Grunderwerbsteuer bei Fälligkeit zu bezahlen und auf eine Stundung oder sonstige Zahlungserleichterung zu verzichten.

Weiters wird auf die Forthaftung des Vertragsobjektes für Rückstände und öffentliche Abgaben hingewiesen; hiebei erklärt die verkaufende Partei, dass derartige, das Vertragsobjekt betreffende Lasten nicht bestehen.

Von den Vertragsparteien wird zustimmend zur Kenntnis genommen, dass die mit der Errichtung und Durchführung des Vertrages betreffenden Daten automationsunterstützt verarbeitet und an die damit befassten zuständigen Stellen weitergegeben werden können.

Auf diesen Vertrag ist ausschließlich österreichisches Recht anwendbar. Ergänzungen und Nebenabreden zu diesem Vertrag bedürfen der Schriftform. Dies gilt auch für die Vereinbarung des Abgehens von diesem Formerfordernis.

Die aus diesem Vertrag entspringenden Rechte und Verpflichtungen gehen beiderseits auf Erben, Besitz- und Rechtsnachfolger über und treffen mehrere hiervon zur ungeteilten Hand.

IX. VERKÜRZUNG ÜBER DIE HÄLFTE DES WAHREN WERTES

Die Vertragsparteien stellen einvernehmlich und ausdrücklich fest, dass die ausbedungene Gegenleistung dem gemeinen Wert des Kaufobjektes entspricht. Sie erklären, selbst für den Fall des Bestehens eines Missverhältnisses zwischen Leistung und Gegenleistung, sich zu diesem Rechtsgeschäft im Sinne der Bestimmungen des § 935 ABGB geeinigt zu haben, sodass die Schadloshaltung wegen Verkürzung über die Hälfte des wahren Wertes gemäß § 934 ABGB ausgeschlossen ist.

X. DURCHFÜHRUNG DES VERTRAGES

Es besteht Einvernehmen, dass der Schriftenverfasser die Durchführung des Rechtsgeschäftes besorgt. Ein Auftragswiderruf kann nur durch alle Vertragsparteien erfolgen.

Das Original der Urkunde erhält nach Durchführung die kaufende Partei, die verkaufende Partei erhält eine Abschrift.

Die Vertragsparteien erteilen dem Schriftenverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag, hinsichtlich des Kaufobjektes die Anmerkung der Rangordnung für die beabsichtigte Veräußerung zu erwirken, diesen Rangordnungsbeschluss zu verwahren und für die Verbücherung dieses Kaufvertrages im anzumerkenden Rang zu verwenden.

Die verkaufende Partei verpflichtet sich unverzüglich nach Aufforderung durch den Schriftenverfasser weitere Rangordnungsgesuche hinsichtlich des Kaufgegenstandes in beglaubigter Form zu unterfertigen, sobald die Restlaufzeit des jeweils aktuellen Rangordnungsbeschlusses weniger als zwei Monate beträgt.

XI. VOLLMACHT

Sämtliche Vertragsparteien bevollmächtigen Frau Elisabeth Humpel, geb. 20.01.1989, Notariatsangestellte, und Frau Mag. Barbara Dietl, geb. 30.06.1986, alle p. A. Linzer Straße 12, 3300 Amstetten, und zwar jede für sich alleine, auch über den Tod der Vertragsparteien hinaus, allfällige, für die grundbücherliche Durchführung dieses Vertrages notwendige und erforderliche Abänderungen oder Ergänzungen dieses Vertrages oder Nachträge zu diesem aus Eigenem vorzunehmen und für sie rechtsverbindlich in der dafür vorgesehenen Form zu fertigen und dafür notwendige Zustimmungen von Behörden einzuholen sowie Zustellungen von Gerichten oder Behörden für sie in Empfang zu nehmen.

XII. EINVERLEIBUNGSBEWILLIGUNG

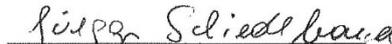
Die Vertragsparteien erteilen somit ihre ausdrückliche Einwilligung, dass auf Grund dieser Urkunde ob den 90/674-stel Anteilen des Verkäufers an der EZ 125 Grundbuch 49211 Jägerberg mit welchen Liegenschaftsanteilen Wohnungseigentum an TOP 6 (DG) Lager verbunden ist, nachstehende Grundbucheintragungen vorgenommen werden können:

Die Einverleibung des Eigentumsrechtes für:

Jürgen Schiedlbauer, geboren am 19.05.1977, zur Gänze, sohin in Ansehung der Gesamtliegenschaft zu 90/674-stel Anteilen.

Amstetten, am 20.01.2015


Alexander Holub, geboren am 20.10.1973


Jürgen Schiedlbauer, geboren am 19.05.1977

Beurkundungsregisterzahl 68/2015:

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn Alexander **Holub**, geboren am 20.10.1973 (zwanzigsten Oktober neunzehnhundertdreundsiebzig), Schlöglwiese 17, 4400 Steyr, und der Unterschrift des Herrn Jürgen **Schiedlbauer**, geboren am 19.05.1977 (neunzehnten Mai neunzehnhundertsiebenundsiebzig), Bachstraße 1/24, 4492 Hofkirchen im Traunkreis, wird bestätigt. -----
Amstetten, am 20.01.2015 (zwanzigsten Januar zweitausendfünfzehn). -----



[Handwritten signature]
Öffentlicher Notar

Gebühr von € 14,30 entrichtet, Dr. Walter Schütz,
öffentlicher Notar, 3300 Amstetten



Magistrat der
Stadt Steyr
Amtsgebäude Reithofer
Pyrnchstraße 7
4400 Steyr

Geschäftsbereich für Bau-, Anlagen- und
Privatrecht (Anlagenbehörde)
Fachabteilung für
Bau-, Anlagen- und Wasserrecht
Telefon 0 72 52/575 DW
Fax DW 329
E-Mail: baurecht@steyr.guat
DNR 0001081

Unser GZ: BAU H-98/2015 We	Ihr GZ: --	BearbeiterIn: Hr. Fuchs	DW: 363, 324	Datum: 09.09.2015
--------------------------------------	----------------------	-----------------------------------	------------------------	-----------------------------

I. Bauplatzbewilligung - Feststellung -

II. Bauanzeige - Baufreistellung -

III. Kosten -

Jürgen Schiedlbauer

Dachgeschossausbau beim bestehenden Objekt in
4400 Steyr, Mittelstraße 12,
auf der Gfl. 50/38 und Bfl. .163, EZ 125, KG Jägerberg

B e s c h e i d

Aufgrund einer Bauanzeige des Herrn Jürgen Schiedlbauer, betreffend den Dachgeschossausbau beim bestehenden Objekt in 4400 Steyr, Mittelstraße 12, auf der Gfl. 50/38 und Bfl. .163, EZ 125, KG Jägerberg, ergeht seitens des Magistrates der Stadt Steyr als Baubehörde I. Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Stadt folgender

S p r u c h

I. Bauplatzbewilligung:

Da die gegenständliche Liegenschaft seit Jahren rechtmäßig bebaut ist, wird entsprechend den Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idGF. und den Übergangsbestimmungen hiezu festgestellt, dass die *Gfl. 50/28* und die *Bfl. .163, EZ 125, KG Jägerberg*, einen gemeinsamen Bauplatz darstellen.

II. Baufreistellung:

Gemäß § 25 a Abs. 1 a der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idGF., werden die o.a. Baumaßnahmen entsprechend den Einreichunterlagen des Planverfassers Jägerbau Gesellschaft m.b.H. vom 24.08.2015 „baufreigestellt“ und nachstehende Bedingungen und Auflagen vorgeschrieben:

Bei der Baudurchführung sind die Allgemeinen Bedingungen und Auflagen für die Baubewilligung einzuhalten bzw. zu beachten.

ALLGEMEINE BEDINGUNGEN UND AUFLAGEN FÜR DIE BAUBEWILLIGUNG

1. Das Bauvorhaben ist projektsgemäß entsprechend dem Bauplan des *Planverfassers* Jägerbau Gesellschaft m.b.H. vom **24.08.2015** einschließlich der Baubeschreibung von einem hiezu befugten Bauführer auszuführen.
2. Die Situierung des Bauvorhabens hat entsprechend den im Lageplan vom **24.08.2015** eingetragenen Kotierungen zu erfolgen. Für die genaue Feststellung und Einhaltung der Kotierungen im Verhältnis zu den Grundgrenzen sind durch den Bauherrn und Bauführer die erforderlichen Sachverständigen beizuziehen. Die Höhenlage des Objektes ist dem Bauplan entsprechend auszuführen.
3. Vor Baubeginn ist der Baubehörde der Bauführer schriftlich bekannt zu geben. Desgleichen ist jedweder Wechsel in der Bauführung der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen und ist der genehmigte Bauplan bei der Baubehörde vor der Übernahme der Bauführung durch den neuen Bauführer zu unterfertigen. Die Baustelle ist während der gesamten Baudauer deutlich sichtbar und lesbar firmenmäßig zu kennzeichnen sowie in geeigneter Weise gegen Zutritt durch unbefugte Personen abzusichern.
4. Gemäß § 43 des Oö. Bautechnikgesetz, LGBl. Nr. 35/2013 idgF., in Verbindung mit § 15 der Oö. Bautechnikverordnung, LGBl. Nr. 36/2013 idgF. ist / sind entsprechend dem Umfang des Bauvorhabens für die Kraftfahrzeuge der Bewohner und Benützer der baulichen Anlage mindestens **1 Stellplatz** zu errichten und ständig zu erhalten. Diese Verpflichtung ist, gem. § 52 der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idgF., grundbücherlich ob der **EZ 125** der **KG Jägerberg** ersichtlich zu machen.
5. Spätestens 14 Tage vor Beginn der Bauarbeiten, durch welche Leitungen oder Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten (Netz Oberösterreich GmbH, Telekom Austria AG, Stadtbetriebe Steyr - Gas- und Wasserwerk) hinsichtlich der Absicherung bzw. Verlegung der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.
6. Das Bauvorhaben sowie insbesondere die tragenden Bauteile sind entsprechend der einschlägigen Normen standsicher auszuführen. Die Dimensionierung der Bauteile hat aufgrund einer von einer geeigneten und befugten Fachperson erstellten statischen Berechnung zu erfolgen. Die Bemessung und Ausführung der Fundamente hat entsprechend der vorhandenen Bodenbeschaffenheit zu erfolgen. Die zulässige Bodenbeanspruchung ist, sofern nicht mit Sicherheit anwendbare Versuchsergebnisse oder Erfahrungen vorliegen, aufgrund einer Bodenuntersuchung von einer dazu befugten Unternehmung ermitteln zu lassen.
7. Der Bauführer oder befugte Sachverständige (Statiker) hat sämtliche vom Bauvorhaben betroffenen oder zusätzlich belasteten tragenden Bau- und Gebäudeteile auf eigenem oder Nachbargrund auf ihre Tragfähigkeit und ihren Bauzustand zu untersuchen und diese soweit erforderlich zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend dimensionierte Bauteile zu ersetzen. Sofern durch das Bauvorhaben Auswirkungen auf fremde Gebäude oder Gebäudeteile möglich sind, hat der Bauherr im Einvernehmen mit dem jeweiligen Eigentümer eine geeignete Beweissicherung zu veranlassen.
8. Das Bauwerk ist mit einem den Bodenverhältnissen angepasstem Erdungssystem auszustatten.

9. Die Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden Rechtsvorschriften entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete sowie erdschlussgefährdete Räumlichkeiten sind dabei zu beachten.
10. Gasanlagen müssen entsprechend den Bestimmungen der Oö. Gassicherheitsverordnung 2006 idgF. errichtet und betrieben werden. Das Ergebnis der Abnahme einer neu errichteten oder wesentlich geänderten Heizungsanlage oder sonstigen Gasanlage ist vor ihrer erstmaligen Inbetriebnahme in einem Abnahmebefund festzuhalten. Abnahmeprüfungen von erdgasversorgten Heizungsanlagen dürfen ausschließlich durch jene Erdgasunternehmen erfolgen, an deren Verteilernetz die Heizungsanlage angeschlossen ist.
11. Heizungsanlagen für feste und flüssige Brennstoffe sowie die Lagerung für feste Brennstoffe und für brennbare Flüssigkeiten einschließlich flüssiger Brennstoffe sind gemäß den Bestimmungen der Oö. Heizungsanlagen- und Brennstoffverordnung – Oö. HaBV 2005, LGBl. Nr. 7/2006 idgF., und nach dem Stand der Technik zu errichten, zu erhalten und zu betreiben. Die Errichtung, der Betrieb und die wesentliche Änderung von Lagerstätten von mehr als 20 l brennbarer Flüssigkeiten der Gefahrenklasse I, von mehr als 100 l brennbarer Flüssigkeiten der Gefahrenklasse II, von mehr als 1.000 l brennbarer Flüssigkeiten der Gefahrenklasse III ist der Behörde vor ihrer Ausführung anzuzeigen. Für Flüssigkeitsmengen ab 5.000 kg ist nach dem Wasserrechtsgesetz in der Fassung der Wasserrechtsgesetznovelle 1997, BGBl. Nr. 274/1997, beim GB IV, Bezirksverwaltungsbehörde der Stadt Steyr, eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken. Sofern die Lagerung und Verfeuerung derartiger Flüssigkeiten im Grundwasserschongebiet der Trinkwasserversorgungsanlage des Wasserverbandes, Region Steyr, stattfindet, ist nach dem WRG. 1959 in der Fassung der Wasserrechtsgesetznovelle 1997, BGBl. Nr. 274/1997, beim GB IV, Bezirksverwaltungsbehörde, eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.
12. Gemäß § 25 Oö. LuftRENnTG sind Feuerungsanlagen mit einer Brennstoffwärmeleistung bis zu 15 kW alle 3 Jahre, von mehr als 15 kW und weniger als 50 kW alle 2 Jahre und ab 50 kW jährlich auf die Einhaltung der Sicherheitsvorschriften gemäß § 18 Oö. LuftRENnTG wiederkehrend überprüfen zu lassen. Das Ergebnis der Überprüfung ist in einem Prüfbericht festzuhalten, der von der über die Feuerungsanlage verfügungsberechtigten Person bis zur jeweils nächsten wiederkehrenden Überprüfung aufzubewahren und auf Verlangen der Behörde vorzulegen ist. Fänge sind vor ihrer erstmaligen Inbetriebnahme vom Rauchfangkehrer oder von der Rauchfangkehrerin auf Brandsicherheit und Dichtheit zu überprüfen; dies gilt auch für die erstmalige Inbetriebnahme nach der Durchführung einer wesentlichen Änderung eines Fanges und nach dem Anschluss einer neu errichteten oder wesentlich geänderten Feuerungsanlage.
13. Der Bauherr hat nach Beendigung der Bauausführung bei der Baubehörde schriftlich die Fertigstellungsanzeige gemäß § 42 der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idgF., einzubringen. Das Objekt darf erst nach Ablauf von 8 Wochen ab Einbringung dieser Anzeige benützt werden, falls nicht zwischenzeitlich seitens der Baubehörde schriftlich die nicht beabsichtigte Untersagung der Benützung mitgeteilt wird, oder die Benützung der Anlage bescheidmäßig untersagt wird.
14. Die einschlägigen Bestimmungen der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idgF., des Oö. Bautechnikgesetzes, LGBl. Nr. 35/2013 idgF., der Oö. Bautechnikverordnung, LGBl. Nr. 36/2013 idgF., des Oö. Abwasserentsorgungsgesetzes 2001, LGBl. Nr. 27/2001, des Oö. Feuerpolizeigesetzes 1994, LGBl. Nr. 113/1994 idgF., des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes, BGBl. Nr. 37/1999 idgF. sowie die Bestimmungen des ArbeitnehmerInnenschutzgesetzes 1994, BGBl. Nr. 450/1994 idgF., sind zu beachten.

5. Bei der Ausführung des Bauvorhabens dürfen Grundflächen der Stadt Steyr, sei es öffentliches Gut oder Privateigentum der Stadt, auch mit nicht bewilligungspflichtigen Bauteilen nicht bebaut oder überbaut werden, wie beispielsweise Keller- oder Lichtschächte, Erker, Zierglieder, Reklameanlagen oder ähnliches. Überbauungen derartiger Grundflächen im Eigentum der Stadt dürfen nur gegen vorherigen schriftlichen Abschluss eines Gestattungs- oder Servitutsvertrages erfolgen.

III. Kosten gemäß GemVerwAbgVO 2012, LGBl. Nr. 37/2012 idgF., sowie gem. § 77 AVG 1991, BGBl. 51/1991 idgF.

Lt. TP 8 - an Verwaltungsabgabe..... EURO..... 69,74

Die vorstehenden Gebühren sind mittels beiliegenden Erlagscheines binnen 2 Wochen nach Zustellung des Bescheides zur Einzahlung zu bringen.

B e g r ü n d u n g

Zu Spruchabschnitt I: (Bauplatzfeststellung gemäß BauO.)

Die gegenständliche Liegenschaft ist seit Jahren rechtmäßig bebaut, aus diesem Grund konnte die Bauplatzeigenschaft der gegenständlichen Liegenschaft festgestellt werden.

Zu Spruchabschnitt II:

Der Bescheid war auf Grund des Vorprüfungsergebnisses der Fachabteilungen für Bauangelegenheiten zu erlassen. Der Bescheid gründet sich auf die genannten Gesetzesstellen und auf das erstellte Gutachten der beigezogenen Sachverständigen, insbesondere des bautechnischen Amtssachverständigen, sowie auf die durch den Antragsteller vorgelegten Unterlagen von autorisierten Personen und Dienststellen. Maßgeblich war weiters auf Grund des vorgenannten durchgeführten Verfahrens und der konkreten Arbeitsmöglichkeiten des Amtes die Erwägung, dass bei Einhaltung der im Spruch des Bescheides angeführten Bedingungen und Auflagen weder öffentliche noch private Rechte, soweit sie nach den Bestimmungen der Oö. Bauordnung und den einschlägigen Nebengesetzen maßgeblich waren, nachteilig berührt oder verletzt werden.

Eine Bauverhandlung war aufgrund gesetzlicher Bestimmungen nicht durchzuführen, da die Nachbarn ihre Zustimmung zum Bauvorhaben am Bauplan erteilt haben.

Hinweis: § 38 Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idgF. Die Wirksamkeit der Anzeige erlischt, wenn nicht binnen drei Jahren nach Rechtskraft des Bescheides mit der Bauausführung begonnen wird.

Wird mit der Bauausführung innerhalb der 3-jährigen Frist begonnen, erlischt die Wirksamkeit der Anzeige, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde.

Zu Spruchabschnitt III:

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Zu Spruchabschnitt I, II und III:

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die binnen 2 Wochen, vom Tage der Zustellung an, beim Magistrat der Stadt Steyr, Stadtplatz 27, Einlaufstelle, oder direkt in der Fachabteilung für Bau-, Anlagen- und Wasserrecht, 4400 Steyr, Amtsgebäude Reithoffer, Pyrachstraße 7, schriftlich per Fax (Telefaxnummer: 07252/575-329) oder per E-Mail (baurecht@steyr.gv.at) in einem zu Microsoft Office Produkten kompatiblen Format (vorzugsweise Word oder Excel oder als PDF-Dokument) einzubringen wäre. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen die sie sich richtet und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Für eine allfällige Berufung ist eine Stempelgebühr von EURO 14,30 zu entrichten; Beilagen mit EURO 3,90 je Bogen, höchstens aber mit EURO 21,80.

Eine allfällige Berufung gegen die Kostenvorschreibung ist gebührenfrei.

Hinweis: An Stempelgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957 idgF. sind mit beiliegendem Erlagschein EURO 53,30 umgehend zur Einzahlung zu bringen.

Erght an:

1. Herrn Jürgen Schiedlbauer, 4492 Hofkirchen/Traunkreis, Bachstraße 1/24;
Beilage: 1 Erlagschein
als Konsenswerber mit RSb
2. Jägerbau Gesellschaft m.b.H., 3105 St. Pölten, Tiroler Straße 2;
als Planverfasser
3. Netz Oberösterreich GmbH, 4810 Gmunden, Bahnhofstraße 67, per E-Mail;
4. Bezirksgericht Steyr, 4400 Steyr, Spitalskystraße 1; mit RSb
mit dem Ersuchen um Ersichtlichmachung der Bauplatzqualifikation gemäß § 8 Abs. 2 der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idgF. sowie der Verpflichtung zur Errichtung und Erhaltung von **1 Stellplatz** gem. § 52 der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idgF., ob der **EZ 125, KG Jägerberg**.
5. Herrn Dietmar Rötzer, 4400 Steyr, Fuchsluckengasse 5;
als Rauchfangkehrermeister
6. SBS, 4400 Steyr, Ennser Straße 10; -per E-Mail
7. FA Liegenschaftsverwaltung; -per E-Mail
als Nachbar
8. GB III – per E-Mail

- 9. GB III - FA Vermessung – per E-Mail
- 10. GB II – Steuerangelegenheiten – per E-Mail
- 11. Baurechtsabteilung - Statistik

F. d. B. d. A.



Werner Uesila

Für den Magistrat Steyr
Im Auftrag:

Fuchs eh.

EINREICHPLAN ^{780.-}

AUSBAU EINES DACHGESCHOSSES
AUF DEM GRUNDSTÜCK NR: 50/28
KG: 49211 JÄGERBERG EZ: ¹²⁵
MITTELSTRASSE 12

MAGISTRAT DER STADT STEYR
entrichtet
am 15. Dez. 2015
Bundesgebühren € ⁷⁸⁰
Verwaltungsgebühren €

PLANINHALT GRUNDRISSE, ANSICHTEN M 1:100
SCHNITT M 1:100
LAGEPLAN M 1:500

GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER:

HOLUB ALEXANDER
SCHLÖGLWIESE 17
4400 STEYR



BAUWERBER:

SCHIEDLBAUER JÜRGEN
BACHSTRASSE 1
4492 HOFKIRCHEN/TRAUNKREIS



PLANVERFASSER:



JÄGERBAU
JÄGER GESELLSCHAFT INH. G.
3105 St. Pölten, Tiroler Straße 2
Tel. 02742/508-0, www.jaegerbau.co.at

BAUFUEHRER:

BAUBEHÖRDE:

Baufreistellung

Wird unter den in der Entscheidung
vom ^{09. Sep. 2015}
angeführten Bedingungen genehmigt



AUSTAUSCHPLAN zu EP01 vom 16.04.2015 *Baur*

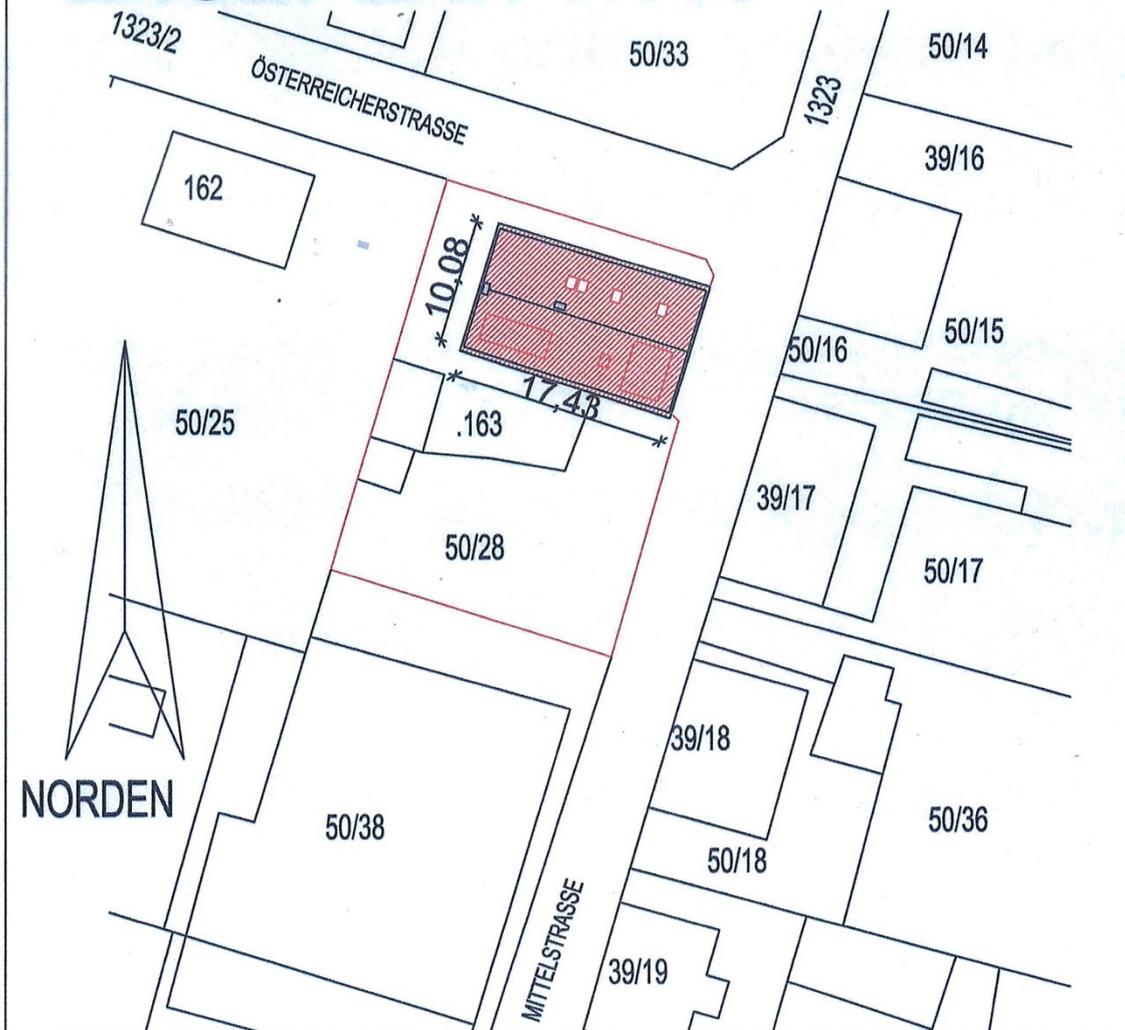
DATUM: 11.08.2015

DATEI: EINREICHUNG DG

GEZ.: SJ

PLANNR.: EP02

LAGEPLAN 1:500



LEGENDE:

GRUNDRISS/SCHNITT:

 ZIEGELMAUERWERK

 STAMPFBETON

 GIPSKARTON

 STAHLBETON

 HOLZ

 WÄRMEISOLIERUNG HART/WEICH

LAGEPLAN:

 ABBRUCH

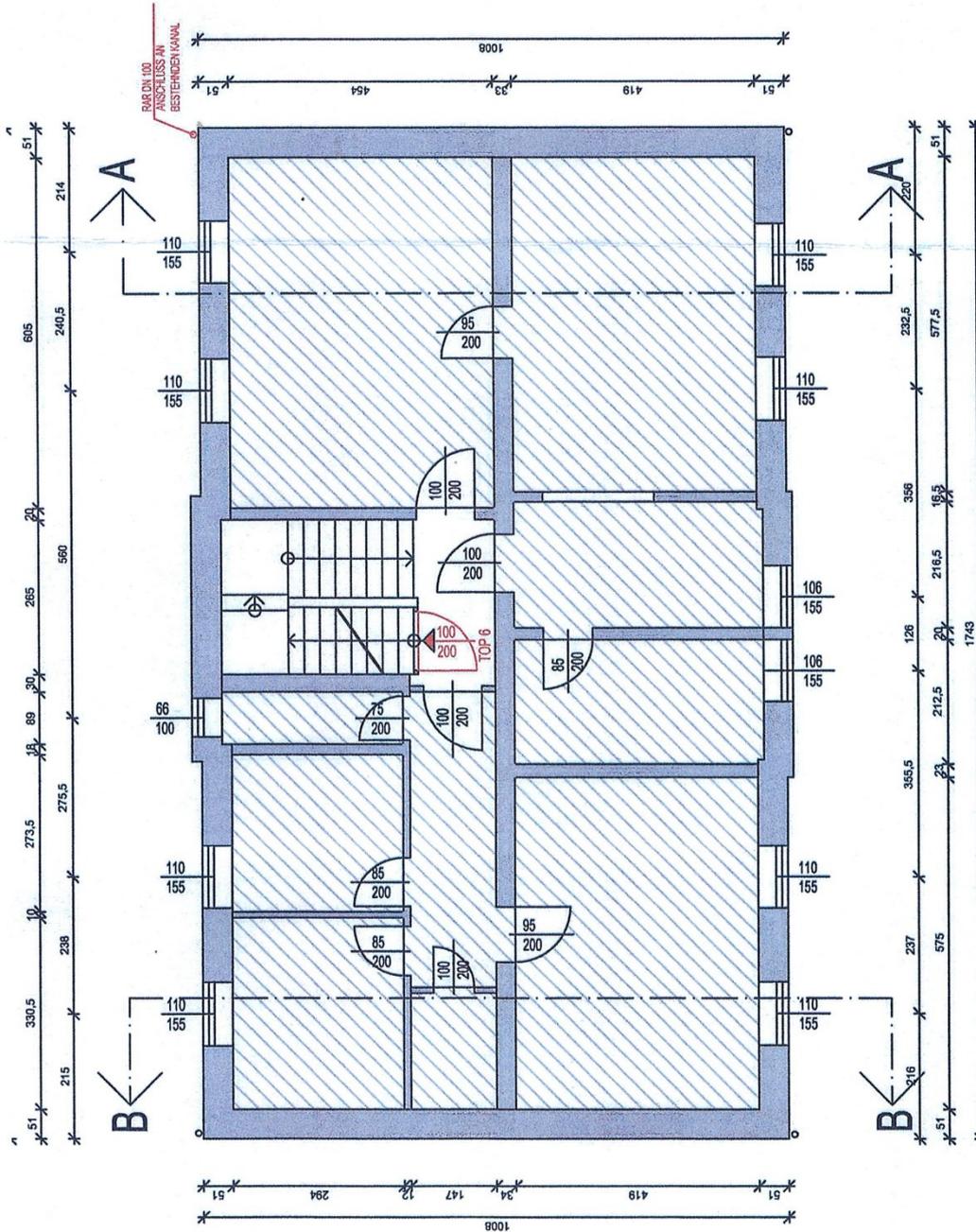
 BESTAND

 NEUBAU

Beilage zu Akt

BauH 24. Aug. 2015

98/15



1. OBERGESCHOSS/BESTAND

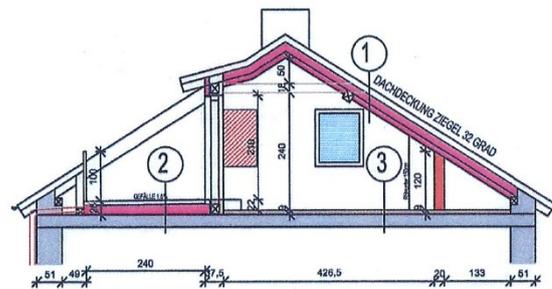
- 1 DACHDECKUNG ZIEGEL
 DACHLATTUNG 3/5
 KONTERLATUNG 5/8
 WINDICHTUNG
 RAUHSCHALUNG
 SPARREN 16CM
 WÄRMEDÄMMUNG 16cm
 AUFDOPPLUNG 8CM
 WÄRMEDÄMMUNG 8CM
 DAMPFBREMSE
 GIPSKARTONPLATTE 2 LAGIG 1,5CM

- 2 BETONPLATTEN 4CM
 SPLITTSCHÜTTUNG 4CM
 VLIESUNTERLAGE 2 LAGIG
 FOLIENABDICHTUNG EPDM
 WD XPS 2 LAGEN 8CM
 ABDICHTUNG EINLAGIG
 OSB-PLATTE 22MM
 DIPPELBAUMDECKE
 PUTZTRÄGER
 INNENVERPUTZ

- 3 KLEBEPARKETTBODEN 18MM
 OSB-PLATTE 22MM
 UNTERKONSTRUKTION 5/8
 WÄRMEDÄMMUNG 5CM
 DIPPELBAUMDECKE
 PUTZTRÄGER
 INNENVERPUTZ

- 4 SILIKONHARZPUTZ 2MM
 SPACHTELUNG MIT GEWEBE 3MM
 EPS-FASSENSTYROPOR 10CM
 FASSADENKLEBER 1CM
 OSB-PLATTE 19MM
 WINDICHTUNG
 STÄNDERWAND MIT WD 16CM
 OSB-PLATTE 19MM
 DAMPFBREMSE
 LATTUNG 3/5
 GIPSKARTONPLATTE 2 LAGIG 1,5CM

- 5 BLECHDECKUNG
 RAUHSCHALUNG
 WINDICHTUNG
 SPARREN 16CM
 WÄRMEDÄMMUNG 16cm
 AUFDOPPLUNG 8CM
 WÄRMEDÄMMUNG 8CM
 DAMPFBREMSE
 GIPSKARTONPLATTE 2 LAGIG 1,5CM



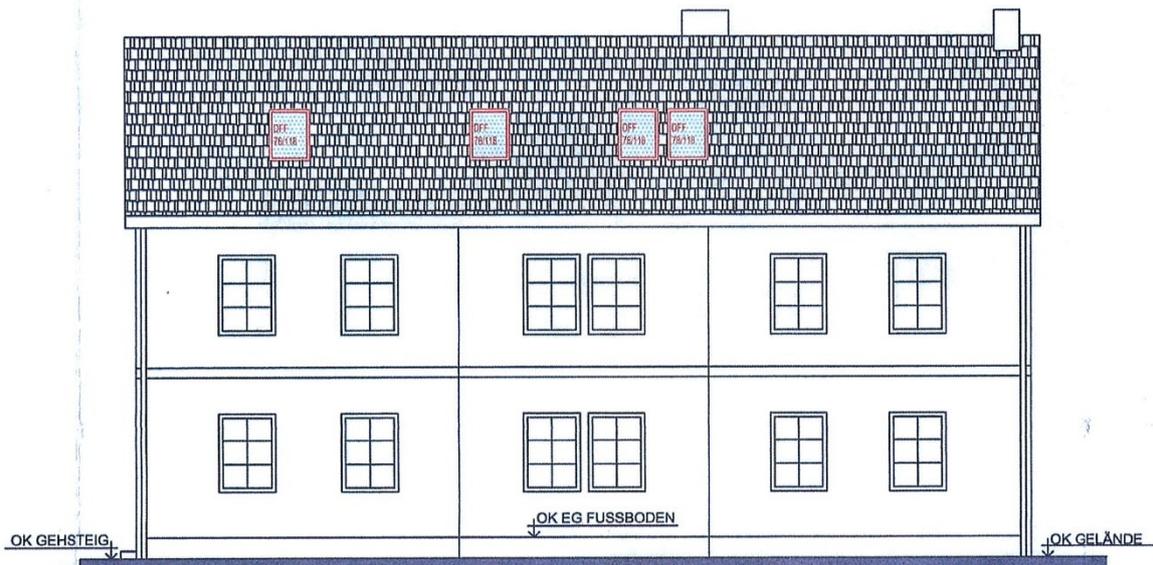
SCHNITT A-A



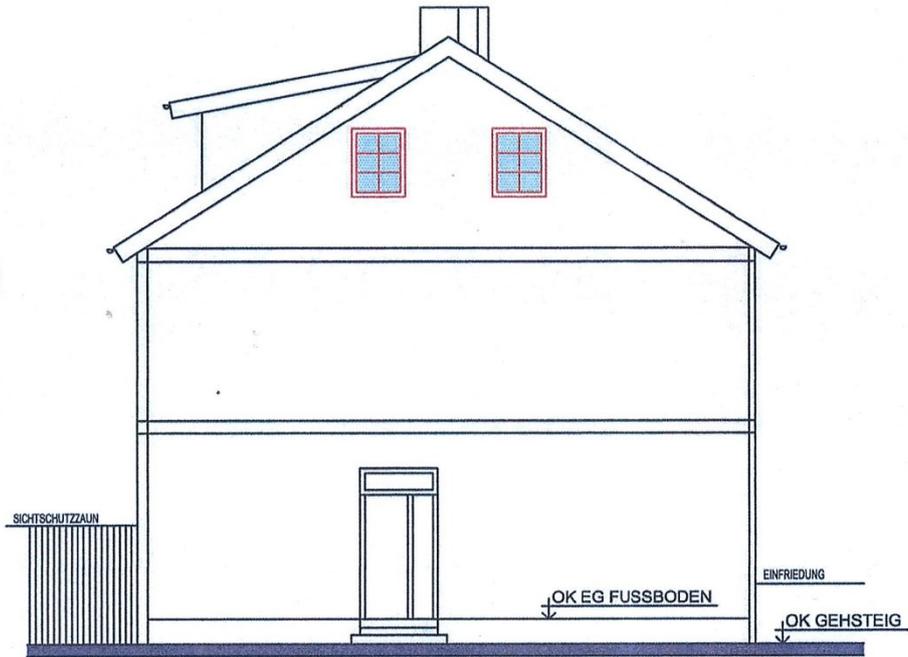
SCHNITT B-B



SÜD-WEST ANSICHT
GARTENANSICHT

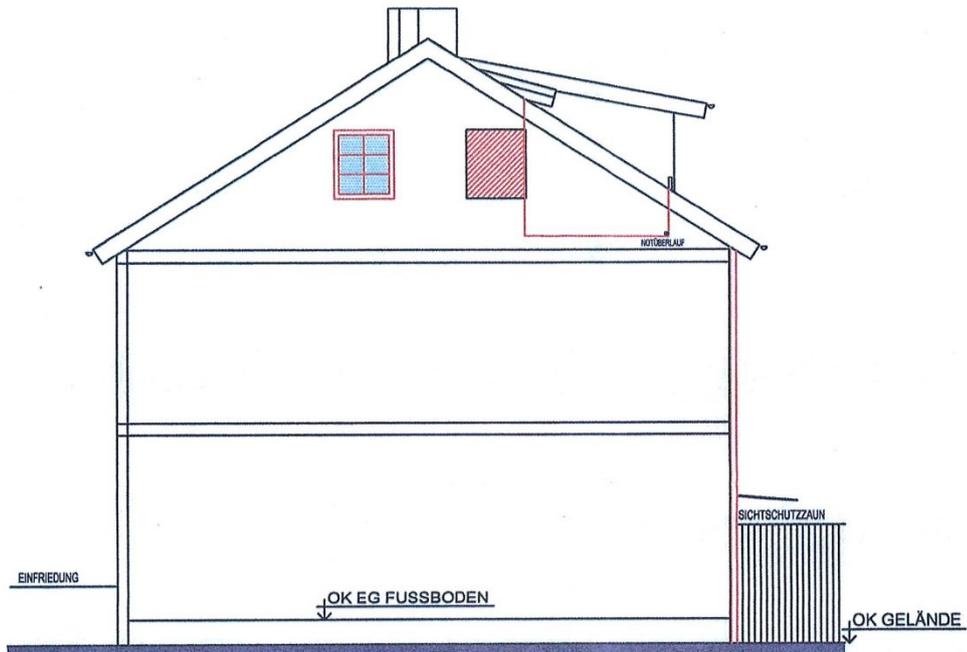


NORD-OST ANSICHT
ÖSTERREICHERSTRASSE



SÜD-OST ANSICHT

MITTELSTRASSE



NORD-WEST ANSICHT

GARTENANSICHT

EINGANGSBESTÄTIGUNG

Ihre Eingabe wurde mit dem unten angeführten Zeitpunkt entgegengenommen. Für Fragen über die Behandlung Ihrer Eingabe wenden Sie sich bitte an die oben angeführte Dienststelle unter Angabe der nachstehend angeführten Sendungs-ID. Für technische Anliegen und Fragen steht Ihnen Montag bis Freitag zwischen 8:00 Uhr und 16:00 Uhr die ServiceHotline unter +43 1 71123-884467 zur Verfügung.

Sendungs-ID: 1413234N210@efa.justiz.gv.at
Einbringungszeitpunkt:¹ 02.03.2024 10:52:48
Anzahl der Beilagen: 0 Beilagen
Angaben zur einbringenden Person:
Name: Ing Karl Klinglmayr
25.09.1960
Anschrift: Hametstrasse 7
4595 Waldneukirchen
Österreich
Kontaktinformationen: sv.klinglmayr@gmail.com
06506402121
**Kontoverbindung für
Gebühreneinzug:** AT78 3456 0000 0431 6832
RZOOAT2L560
Inhaltsdaten:
Gericht: Bezirksgericht Steyr -
Aktenzeichen: 8 E 1938/21v
Betreff: Exekutionssache - Raiffeisenlandesbank OÖ AG /
Jürgen Schiedlbauer
Vorbringen/Text:

Sehr geehrter Herr Mag. WOJAKOW!
Mit Beschluss vom 17.01.2024 wurde ich beauftragt, Befund und Gutachten im Sinn des Beschlusses ON 7 binnen 3 Monaten zu erstatten.
Der erforderliche Lokalaugenschein wurde am 26.02.2024 in Anwesenheit des Schuldners und Frau Mag. Katharina Grabner (Raiffeisenlandesbank OÖ AG) durchgeführt. Dabei wurde festgestellt, dass sich am Sachverhalt seit der Liegenschaftsbesichtigung vom 19.01.2022 kaum etwas verändert hat.
Geringfügige Bauarbeiten hat der Schuldner an seinem Top 6 (DG) durchgeführt.

Ich verweise auf mein Schreiben vom 20.01.2022, an das BG. STEYR in der gegenständlichen Exekutionssache.

Lt. Grundbuchauszug vom 25.01.2024 scheint im B-Blatt unter BLNr. 10, Anteil: 90/674, Top 6 (DG), als Lager auf.

Im Nutzwertgutachten (siehe mein Schreiben vom 20.01.2022) scheint Top 6 (DG) als sonstige, selbständige Räumlichkeit (Lager) auf.

Beim Lokalaugenschein wurde wieder festgestellt, dass Top 6 (DG) eine Wohnung ist. Für die Wohnung gibt es auch eine Baubewilligung vom Magistrat STEYR.

Die Bauarbeiten in der Wohnung des Schuldners sind noch nicht abgeschlossen.

Zusammenfassend wurde beim Lokalaugenschein festgestellt, dass der Stand im Grundbuch mit dem tatsächlichen Baubestand (Wohnung) nicht übereinstimmt.

Vom Schuldner wurden auch allgemeine Teile der Liegenschaft im DG bebaut (sind jetzt Teil der Wohnung - Top 6).

Für eine ordnungsgemäße Verkehrswertermittlung von Top 6 (DG) wären die Nutzwerte der gegenständlichen Liegenschaft vorher neu festzulegen.

Wie bereits telefonisch besprochen, würde ich bei einer Zustimmung von Ihnen, eine Besprechung mit Frau Mag. Katharina GRABNER (Raiffeisenlandesbank OÖ AG / Tel: 0676/814124673) vorschlagen, um die weitere Vorgangsweise festzulegen.

Für Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Hochachtungsvoll

Karl Klinglmayr

¹ Bei Grundbucheingaben ist der Einbringungszeitpunkt jener Zeitpunkt, in dem die Daten der Eingabe zur Gänze beim Gericht eingelangt sind.

	Datum/Zeit	2024-03-02T10:52:50+01:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: www.justiz.gv.at/amtssignatur