Josef Mühlböck
Gerichtlich beeideter Sachverständiger
4780 Schärding, Königsweg 3
0676/82464100 oder 07712/20036 Email: josefm13@aon.at

Liegenschaftsbewertung

3 E 5/26w

An das
Bezirksgericht Schärding
Gerichtsplatz 1
4780 Schärding

Exekutive Schätzung

Betreibende Partei:	Santander Consumer Bank GmbH Wagramer Straße 19 1220 Wien
Vertreten durch:	*Mag. Heinz Wolfbauer* *Rechtsanwalt* *Stubenbastei 2* *1010 Wien*
Verpflichtete Partei:	Hermann Strobl, geb. 14.9.1971 Gaisberg 8 9360 Friesach
Wegen	Euro 16.938, 34 € s.A.
Auftrag und Umfang:	Auftrag vom 8. Juli 2026

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 5 KG 48129 Riedau BG Schärding
Wohnhaus mit ehemaligen Gastrobetrieb – Marktplatz 11, 4752 Riedau

Zusammenfassung

Sachwert	224.063,00
30,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-67.218,90
Verkehrswert zum 29.09.2026 (gerundet)	**156.800,00**





Kurzübersicht

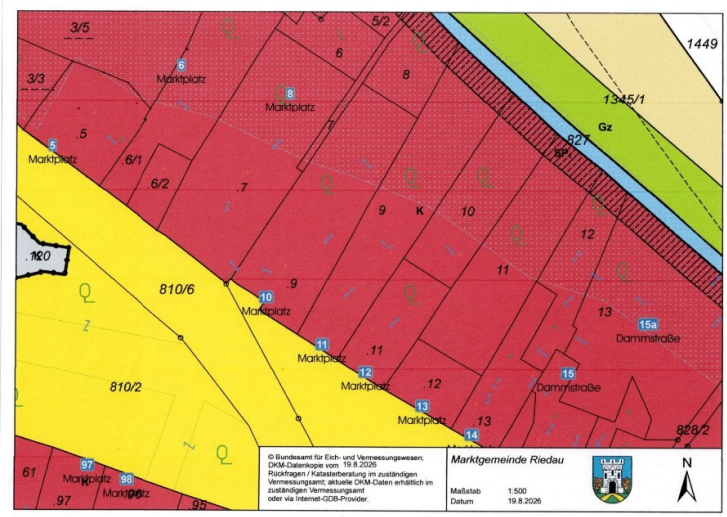
Auftraggeber	Bezirksgericht Schärding Gerichtsplatz 1 4780 Schärding
Liegenschaft	Wohnhaus mit ehemaligen Gastrobetrieb Marktplatz 11 4752 Riedau Einlagezahl 5, Grundbuch Riedau (48129), Bezirksgericht Schärding
Stichtag	29.09.2026
Sachverständiger	Mühlböck Josef

Alle Preise sind angegeben in Euro

Zusammenfassung

Sachwert	224.063,00
Verkehrswert gerundet	**156.800,00**

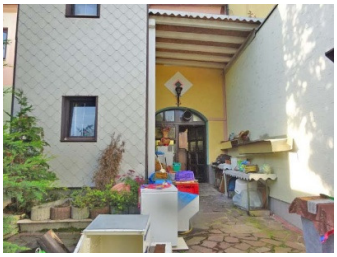




Allgemeine Daten

Auftraggeber	Bezirksgericht Schärding Gerichtsplatz 1 4780 Schärding
Liegenschaft	Wohnhaus mit ehemaligen Gastrobetrieb Marktplatz 11 4752 Riedau Einlagezahl 5, Grundbuch Riedau (48129), Bezirksgericht Schärding
Stichtag	29.09.2026
Sachverständiger	Mühlböck Josef
Eigentümer mit Anteilen	Strobl Hermann, B.LNR 5, 1 / 1

Alle Preise sind angegeben in Euro











Befund

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Bewertungsgrundlagen

- Besichtigung der Liegenschaft am 29.9.2026
- Anwesende Personen: Mieter Aigner, Herr Praschl (Hilfspersonal) SV Mühlböck
  Der Eigentümer bzw. ein Vertreter von ihm waren nicht anwesend
- Grundbuchsauszug vom 18.8.2026
- Mappenkopie vom 18.8.2027
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan und Gefahrenzonenplan
- Einsichtnahme in Bebauungsplan der Gemeinde Riedau
- Baugenehmigungsbescheid
- Behördlich genehmigter Bauplan
- Fertigstellungsanzeige
- Fotos
- Bestandspläne von Herrn Praschl
- Auskünfte regionale Makler
- Auskünfte vom Mieter Aigner
- Auskünfte Gemeinde/Bauamt
- Fachliteratur:
  Liegenschaftsbewertung - Kranewitter – 7. Auflage
  Liegenschaftsbewertungsgesetzt - Kothbauer/Reithofer Teil 1 und Teil II
  Handbuch Immobilienfinanzierung – Walch/Weichselbaum
  Praxishandbuch Immobilienrecht - Artner/Kohlmaier
  Immobilienbewertung Österreich – ÖVI 4 Auflage 2022 (Bienert Funk)
  Kreditwirtschaftliche Wertermittlung 8. Auflage Pohnert (Typische und atypische Beispiele der Immobilienbewertung)
  Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen
  Der Sachverständige – offizielles Organ des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständige Österreich
  WKÖ-Immobilienpreis-Spiegel 2026
  Statistik Austria – Immobilienpreise 2025

Bodenkontaminierung

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei; ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben. Laut Auskunft beim Umweltbundesamt liegen keine Eintragungen im Altlastenkataster bzw. im Verdachtsflächenkataster vor.

Bestandsverhältnisse:

Laut Auskunft der Gemeinde sind auf gegenständlichen Objekt drei Personen gemeldet:
Aigner Kurt Michael, geb. 17.8.1964 - seit 28.3.2013
Caliskan Hasan, geb. 20.10.1996 - seit 21.2.2024
Özcelik Bayram, geb. 21.10.1980 - seit 5.4.2024
Mietverträge wurden keine vorgelegt.

Sachwertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.
Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.
Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.
Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das insbesonders für Ein- und Zweifamilienhäuser wie das gegenständliche das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen oder nur einen geringen Ertrag ab.

Liegenschaftszinssatz

Gemäß Empfehlung des Sachverständigenverbandes ist ein Zinssatz von 3,5 % bis 5,5 % angemessen. Im gegenständlichen Fall werden 4 % angesetzt. Er orientiert sich an den dem Sachverständigen bekannten Marktverhältnissen in Bezug auf Art und Lage des Objektes.

Gesetzliche Grundlage - Bewertungsgrundsatz

§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.
(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.
(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Datenschutz

Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige

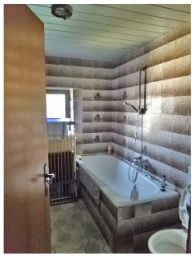
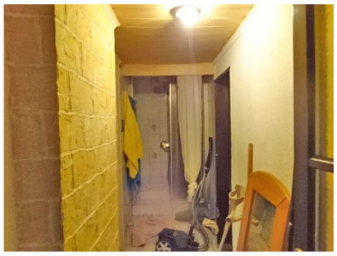
Sachverständige respektieren und schützen das Recht auf Datenschutz und Privatsphäre und ergreifen alle gesetzlich erforderlichen Maßnahmen um personenbezogene Daten zu schützen. Unter Berücksichtigung des Standes der Technik, der Implementierungskosten bzw. der Art, des Umfangs, der Umstände und der Zwecke der Verarbeitung, sowie der unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und Schwere des Risikos für die Rechte und Freiheiten betroffener Personen treffen sie geeignete technische und organisatorische Maßnahmen, um ein dem Risiko angemessenes Schutzniveau zu gewährleisten (einschließlich Schutz vor unbefugter unrechtmäßiger Verarbeitung und vor unbeabsichtigtem Verlust, unbeabsichtigter Zerstörung oder unbeabsichtigter Schädigung „Integrität und Vertraulichkeit“).

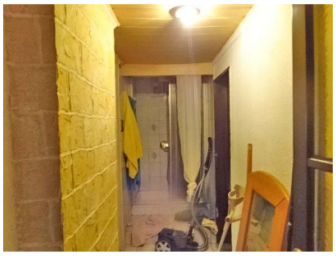
Datenschutzrechtliche Rolle von Sachverständigen bei Gutachtensaufträgen
Datenschutzrechtlich sind Sachverständige im Rahmen ihrer Gutachtenstätigkeit – unabhängig davon, (a) ob sie von einem Gericht bzw. einer Behörde bestellt werden oder (b) ob sie im privaten Auftrag tätig sind – als „Auftragsverarbeiter“ zu qualifizieren. Datenschutzrechtlicher „Verantwortlicher“ ist jeweils der „Auftraggeber“, also das jeweilige Gericht/die jeweilige Behörde/der jeweilige „private“ Gutachtensauftraggeber. Dementsprechend sind diese „Auftraggeber“ und nicht der Sachverständige insbesondere für die Erfüllung der datenschutzrechtlichen Betroffenenrechte, wie etwaiges Recht auf Information, Auskunft, Richtigstellung, Löschung, Einschränkung, Datenübertragung und/oder Widerspruch heranzuziehen. Sämtliche Anträge zu Betroffenenrechten sind daher direkt beim Gericht/bei der Behörde/dem „privaten“ Gutachtensauftraggeber und nicht bei dem Gerichtssachverständigen geltend zu machen. Sollten Anträge doch beim Gerichtssachverständigen gestellt werden, erfolgt die Weiterleitung an den jeweiligen datenschutzrechtlich Verantwortlichen.












Gutachten

Sachwert

Bodenwert

Grundstück Nr. 9, Baufläche

Bauland, Kerngebiet, bebaut

Grundstücksbeschreibung:	**Baugrundstück**
Parzelle Nr. 9	**Fläche: 738 m²**
• Lage	Marktplatz, Riedau
• Widmung	**Kerngebiet** **Bausperre entlang der nordöstlichen Grenze – entlang des Baches**
• Bauweise laut Bebauungsplan:	geschlossene Bebauung
• Maß der baulichen Nutzung:	offen
• Gefahrenzone	geogenes Baugrundrisiko im nordöstlichen Bereich
• Verkehrslage/Zufahrt:	vorhanden, öffentlich, asphaltiert Zufahrt bücherlich nur von Süden (Marktplatz) möglich
• Wohnlage:	zentrale gute Wohnlage in Riedau
• Umgebung des Baugrundes:	Wohnbauten, Geschäfte, Straße, Wiese
• Neigung:	leicht nach Nordosten
• Ausrichtung:	südwestlich-nordöstlich
• Anschlüsse:	Zufahrt, Ortswasser, Kanal, Strom, Gasanschluss
• Grundstücksform:	länglich rechteckig
• Einfriedung:	tlw. einfach vorhanden
• Garteneinrichtungen:	Befestigungen, Gartenteich mit Holzsteg, Wiese, Baum- und Sträucherbestand
• Infrastruktur	Riedau, zentrale Lage
• Entfernung:	Ried, rd. 18 km
• Boden- und Untergrundverhältnisse:	normal, Setzungsrisiko im nordöstlichen Bereich
• Umweltbelastungen:	Zentrum von Riedau, etwas Straßenlärm
• Behördliche Beschränkungen:	Widmung, Baubewilligung
• Sonstiges	Ortszentrum von Riedau Kanal quert das Grundstück im hinteren Bereich Stützmauern, Gartengrill im Bereich des Freisitzes, Gartenteich mit Holzsteg

Es handelt sich hier um ein längliches, aufgeschlossenes Baugrundstück im Zentrum von Riedau im Ausmaß von 738 m². Das Grundstück ist länglich und schmal. Im südwestlichen Bereich ist es geschlossen bebaut, im hinteren Bereich haben wir ein Nebengebäude und den Garten mit einem Gartenteich und diversen Einbauten (Freisitz mit Holzkonstruktion, Gewächshaus, Stützmauern, usw.). Die Wege im Garten sind tlw. befestigt.
Es gibt hier auch Baum- und Sträucherbewuchs.
Im hinteren Bereich des Grundstücks (nordöstlicher Bereich) haben wir ein Setzungsrisiko. Hier ist auch etwas Straßenlärm von der nördlich vorbeiführenden Bundesstraße zu hören. Im hinteren nordöstlichen Bereich grenzt ein Bach an des Grundstück an, hier gibt es auch eine Bausperre. Im hinteren Bereich quert der Kanal das Grundstück.

Thema Zufahrt:
Aktuell ist eine Zufahrt nur von Süden (Marktplatz) möglich. Der Garten kann also nur von Süden und durch das Wohnhaus erreicht und beliefert werden.

Thema Überbauung:
Wir haben hier am Marktplatz eine geschlossene Bebauung. Laut DORIS ist es möglich, dass an der Westgrenze der westliche Nachbar (Parzelle Nr. .9) überbaut hat. Im Süden und Osten ist es möglich, dass das gegenständliche Gebäude sich tlw. auf oder über fremden Grund befindet. Dies ist aber aufgrund des Alters dieses und der angrenzenden Gebäude vor allem eine rechtliche Frage (Thema Ersitzung, usw.) und kann hier nicht geklärt werden.

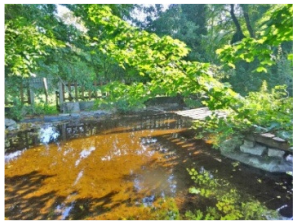
Vergleichspreise:
Statistik Austria: 67,50 €/m²
Gewinn Immo-Preisspiegel: 60 €/m² bis 70 €/m²
Aufgrund der zentralen Lage direkt am Marktplatz von Riedau wird ein Wert von 70 €/m² angesetzt.

- Baubewilligung: Jänner 1867 – Bau
  April 1933 - Einbau
  31.08.1979 - Zubau
- Fertigstellungsanzeige: 07.05.1987 - Zubau Bad und WC im EG und OG
- Feuerpolizei: 6.7.1993 mit Auflagen

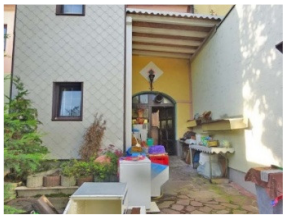
Betriebsanlagengenehmigung:
Laut Auskunft der BH Schärding ist die letzte Betriebsanlagengenehmigung im Jahr 2001 erloschen.

738,00 m² Nutzfläche à 70,00	51.660,00	
29,04 % Aufwertung (1)	15.000,00	
Grundstückswert	**66.660,00**	
(1) Aufwertung		
Aufschließung: Strom Ortswasser, Kanal, Gasanschluss Gartengestaltung, Einfriedung, Befestigung, Teich, Gewächshaus, Gartengrill, usw.	15.000,00	
Bodenwerte		**66.660,00**








Bauwert

Wohnhaus (ehemals mit Gastrobetrieb im EG)

Baujahr 1945, fiktives Baujahr 1980, fiktives Alter des Objektes 46 Jahre, Lebensdauer 70 Jahre, Restlebensdauer 24 Jahre

Gebäudebeschreibung	**Wohnhaus**
• Baujahr	vor 1945
• Grundrißausmaß:	siehe Bestandsplan
• Verbaute Fläche:	siehe Bestandsplan
• Bauweise:	Einzelgebäude mit KG, EG und OG
• Unterkellerung:	ja rd. 40 m²
• Terrasse:	kleine Terrasse im EG
• Zubau im Jahre:	1979 - Anbau
• Bau- und Erhaltungszustand:	schlecht bis sehr schlecht
• Baumängel/Bauschäden:	Heizung, tlw. Fenster, tlw. Türen, tlw. Böden umfassende (General)Sanierung zweckmäßig
• Bauausführung:	massive Bauweise
• Fundamente:	Streifen
• Außenwände:	massiv Ziegel/Stein bis ca. 70 cm
• Fassade:	verputzt, gestrichen tlw. eternitverschalt
• Dach:	Satteldach, Tondachdeckung, tlw. Flachdach über Anbau, Nebengebäude tlw. Pultdeckung mit Blechdeckung
• Innenwände:	überwiegend massiv
• Decken:	über Keller massive Gewölbedecke, Anbau massiv, über EG und OG wahrscheinlich Holzkonstruktion tlw. Untersichten holzverschalt
• Stiegen:	massiv mit Auflage
• Fenster:	tlw. Holzfenster mit Thermoglas, tlw. Kunststoff, tlw. mit Sonnenschutz, usw.
• Böden:	Beton, Fliesen, Laminat, usw.
• Türen:	Holz, tlw. mit Glaseinsatz, tlw. mit Metall überzogen, Holzlatten, Metall mit Glaseinsatz (Eingangstür)
• Heizung:	Gastherme mit Radiatoren funktioniert zurzeit nicht
• Warmwasser:	Speicher im Keller - wird mit Strom betrieben
• Badeausstattung:	im EG mit Wanne und Dusche (einfacher Vorhang) im OG eine Dusche und ein Bad mit Wanne und Dusche und WC
• WC:	im EG vorhanden im OG im Bad und im Flur
• Sonstiges:	Nebengebäude mit rd. 47 m² Markise beim Eingang, durchgehenden Flur im EG überdachter Bereich beim Ausgang Richtung Garten 2 Kamine

Raumaufteilung:	*siehe Bestandsplan*	
Kellergeschoß:	*Lager- und Technikbereich*	*rd. 39,6 m²*
Erdgeschoß:	*Eingang, Flur, Wohnbereich*	*rd. 99,6 m²*
	Nebengebäude	*rd. 46,7 m²*
Obergeschoss	*Aufgang, Wohnbereiche*	*rd. 105 m²*
Dachgeschoß:	*Stauraum*	
Nutzung:	*Wohnnutzung*	

Es handelt sich hier um ein altes Wohnhaus aus der Zeit vor 1945.
Laut alten Bauunterlagen wurde es vor 1900 erbaut. In den Jahren 1933 und 1979 erfolgten Zu- und Umbauten. Die Nutzfläche im EG und OG beträgt rd. 205 m². Es gibt einen Gewölbekeller mit rd. 39.6 m² und ein Nebengebäude mit rd. 46,7 m².
Ursprünglich war im Erdgeschoss auch ein Gastrobetrieb untergebracht. Im Flur gibt es auch noch Teile einer Lüftungsanlage. Das Gebäude ist in massiver Bauweise erstellt.
Die Beheizung erfolgte ursprünglich mit einer Gastherme und Radiatoren.
Aktuell funktioniert diese Heizung nicht. Die Mieter beheizen ihre Räume mit Elektro-Direktheizgeräten. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen Speicher im Keller mit Strom.
Der Zugang zum Gebäude erfolgt vom Marktplatz. Man gelangt in einen durchgehenden langen Flur. Westseitig sind im Erdgeschoss die 3 Wohnräume (Küche, Wohnzimmer, Schlafzimmer) und das Bad mit einem WC. Zudem gibt es im Anbau aus dem Jahre 1979 einen Vorraum und zwei weitere WCs. In Summe beträgt die Nutzfläche im Erdgeschoss rd. 99,6 m².
Vom Flur gibt es einen Abgang in den Keller und einen Aufgang in das Obergeschoss, dieser Flur führt auch in den rückwärtigen Garten.

Vom Flur gelangt man über eine massive Treppe in das Obergeschoss.
Im Obergeschoss gibt es einen Flur mit einer Dusche am östlichen Ende.
Südlich (marktplatzseitig) befinden sich zwei oder drei Wohnräume mit einer Nutzfläche von rd. 47 m². Diese Räume konnten nicht besichtigt werden, da sie versperrt waren.
Nördlich des Flurs (gartenseitig) befinden sich östlich zwei Wohnräume, dann kommt der Stiegenaufgang. Westlich befindet sich ein weiterer Wohnraum mit dem Bad samt WC und einem kleine Vorraum. Von diesem Vorraum gelangt man auch in den Dachboden (konnte nicht besichtigt werden). Dieser Bereich wird vom Mieter Aigner genutzt.
Die Nutzfläche im Obergeschoss beträgt rd. 105 m².

Vom Flur im Erdgeschoss gelangt man über eine massive Treppe in den Keller mit einer Gewölbedecke. Hier gibt es zwei Lager- und Technikräume sowie einen Durchgangsbereich. Von diesem Gewölbekeller gibt es auch einen Ausgang in den Garten.
Die Nutzfläche im Keller beträgt rd. 39,6 m²
Im Garten befindet sich ein längliches mehrmals unterteiltes (5 kleine Räume/Abteils) Nebengebäude. Das Gebäude ist überwiegend in massiver Bauweise erstellt. Es gibt im südlichen Bereich ein Satteldach mit Tondachdeckung, im nördlichen Bereich haben wird ein Pultdach. Das Gebäude hat einen Stromanschluss, in einem Bereich steht eine Sauna (Funktionsfähigkeit nicht geprüft). Die Nutzfläche beträgt hier rd. 46,7 m².
Der Bau- und Ausstattungszustand des Wohnhauses und des Nebengebäudes ist schlecht bis sehr schlecht. Um einen zeitgemäßen Standard zu erlangen ist eine umfassende Sanierung erforderlich. Zudem gibt es im Flur im Erdgeschoss noch Reste einer alten Lüftungsanlage.

Hinweis:
Auf der Liegenschaft lagern zahlreiche Altmaterialien und Müll. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass das gesamte Objekt geräumt ist.

Hinweis:
Der aktuelle Baubestand entspricht nicht den bewilligten Plänen, die im Bauamt aufliegen. Zudem wird nochmals darauf hingewiesen, dass ein Teilbereich im Obergeschoss nicht besichtigt werden konnte.

Thema Mietverhältnisse:

Laut Auskunft der Gemeinde sind im Objekt drei Personen gemeldet.
Der Mieter Aigner teilte mir mündlich mit, dass es keinen schriftlichen Mietvertrag gibt.
Er zahlte eine Pauschalmiete in der Höhe von 300 €.
Da er aber nun auch die Stromkosten in der Höhe von rd. 320 € zahlen muss, bezahlt er zurzeit die Miete nicht. Die beiden anderen gemeldeten Personen waren nicht anwesend, somit konnten auch keine Informationen zum Mietverhältnis erhoben werden.
Der Eigentümer der Liegenschaft war ebenfalls nicht anwesend.
Es ist hier von unbefristeten Mietverhältnissen auszugehen. Die Miethöhe wurde nur vom Mieter Aigner mündlich mitgeteilt. Über die Miethöhe der anderen beiden Mieter ist nichts bekannt.
Dies ist aber eine rechtliche Frage und kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

gewöhnliche Herstellungskosten

Keller		
39,60 m² à 1.400,00	55.440,00	
Erdgeschoss		
99,60 m² à 2.800,00	278.880,00	
Obergeschoss		
105,00 m² à 2.800,00	294.000,00	
Nebengebäude		
46,70 m² à 1.200,00	56.040,00	
Neubauwert	**684.360,00**	
Bauwert		
Neubauwert	684.360,00	
77,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 3,5 = Sanierungskosten rd. 75.000 € - incl. der Kosten für Herstellung einer aktuellen Baubewilligung = rd. 4.000 €)	-526.957,00	
Bauwert zum Stichtag 29.09.2026	**157.403,00**	
Bauwerte		**157.403,00**

Sachwert der Liegenschaft

Bodenwert	66.660,00	
Bauwert	157.403,00	
Sachwert der Liegenschaft		**224.063,00**

Hinweis:

Die südlichen Räume im Obergeschoss konnten nicht besichtigt werden, sie waren verschlossen, ebenso Teilbereiche des Nebengebäudes.







Thema Mietverhältnisse:

Der Eigentümer der Liegenschaft (Herr Strobl) war nicht anwesend.
Laut Meldebestätigung der Gemeinde sind im gegenständlichen Objekt 3 Personen gemeldet.
Aigner Kurt Michael, geb. 17.8.1964 – gemeldet seit 28.3.2023
Herr Aigner nutzt zwei Räume und das Bad mit WC im Obergeschoss.
Laut seiner mündlichen Auskunft gibt es keinen schriftlichen Mietvertrag.
Er bezahlte ursprünglich rd. 300 € monatlich Miete (incl. BK). Da er aktuell die gesamten Stromkosten für das Objekt (rd. 320 €) zahlen muss, bezahlt er aktuell keine weitere Miete.

Özcelik Bayram, geb. 21.10.1980 – gemeldet seit 5.4.2024
Caliskan Hasan, geb. 20.10.1996 - gemeldet seit 21.2.2024
Diese beiden Personen waren zum Zeitpunkt der Besichtigung nicht im Objekt.
Über das Mietverhältnis konnte nichts in Erfahrung gebracht werden.
Es konnten auch die gemieteten/genutzten Räume nicht lokalisiert werden.

Es ist hier von unbefristeten Mietverhältnissen auszugehen. Die Miethöhe wurde nur vom Mieter Aigner mündlich mitgeteilt (300 € pro Monat – Pauschalmiete). Über die Miethöhe der anderen beiden Mieter ist nichts bekannt. Dies ist aber eine rechtliche Frage und kann hier nicht abschließend beurteilt werden.

Verkehrswert

Sachwert	224.063,00	
30,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (2)	-67.218,90	
Verkehrswert zum 29.09.2026 (gerundet)		**156.800,00**

(2) negativ wertbeeinflussende Umstände
30,00 %

- 10 % Marktlage für der artige Objekte -67.218,90
- 20 % absolut unklare Mietverhältnisse

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten, sowie der besonderen Verhältnisse. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Aufschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

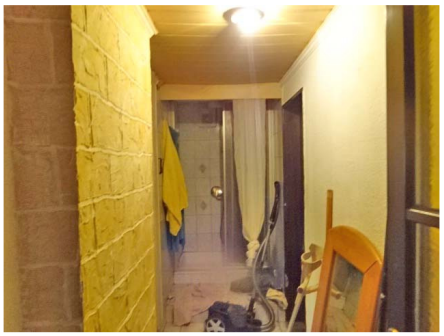
Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Die Marktbeobachtung ergibt, dass derzeit kein Anstieg bei den Immobilienpreisen festgestellt werden kann, bestenfalls eine Seitwärtsbewegung. Gleichartige Objekte werden derzeit in der Region mit vergleichbaren leicht niedrigeren Preisen gehandelt. Es wird daher eine Anpassung von 30 % vorgenommen.
Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr, abhängig nach Lage, Beschaffenheit und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Nachdem es sich bei diesem Objekt um ein Wohnhaus handelt, wird für einen Käufer eher der Sachwert von Bedeutung sein. Zum Zwecke der Ermittlung des Verkehrswertes erfolgte daher eine Gewichtung des Sachwertes zum Ertragswert von 1 zu 0.

Hinweis:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die fachgemäße Installation der diversen Ver- und Entsorgungsleitungen im Gebäude (Strom, Gas, Wasser, Heizung, Kanal, EDV, usw.) nicht überprüft werden konnte. Die Bewertung basiert auf der Annahme einer fachgerechten Installation der diversen Ver- und Entsorgungsleitungen.
Ebenso konnte die Statik nicht überprüft werden. Die Bewertung basiert auf der Annahme einer fach- und sachgerechten Statik (laut den entsprechenden baurechtlichen Vorschriften).

Bescheidlage:
Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Bewertung auf der Annahme basiert, dass alle erforderlichen baurechtlichen und falls erforderlich auch die gewerberechtlichen Bewilligungen und Bescheide vorliegen.

Hinweis: Energieausweis-Vorlage-Gesetz (EAVG)
Dem Sachverständigen wurde seitens des Auftraggebers kein Energieausweis im Sinne des Energieausweis-Vorlagegesetzes übergeben. Daher erfolgt die Bewertung unter der Prämisse einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz gemäß § 5 EAVG. Weiters weist der Sachverständige darauf hin, dass die Kosten der Errichtung eines für Verkauf oder Bestandgabe erforderlichen Energieausweises bei der Wertermittlung nicht berücksichtigt wurden.



GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 48129 Riedau EINLAGEZAHL 5
BEZIRKSGERICHT Schärding

****
Letzte TZ 1545/2026
Wirthshaus
Plombe 1824/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
9		GST-Fläche	738	
		Bauf.(10)	169	
		Gärten(10)	569	Marktplatz 11

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
********** A2 **********
1 a gelöscht
********** B **********
5 ANTEIL: 1/1
Hermann Strobl
GEB: 1971-09-14 ADR: Mauer 6, Liebenfels 9556
a 1545/2026 Einantwortungsbeschluss - gesonderte Ausfertigung 2025-05-19
Eigentumsrecht
********** C **********
16 - gelöscht

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

Grundbuchauszug vom: 18.08.2026 08:48:04

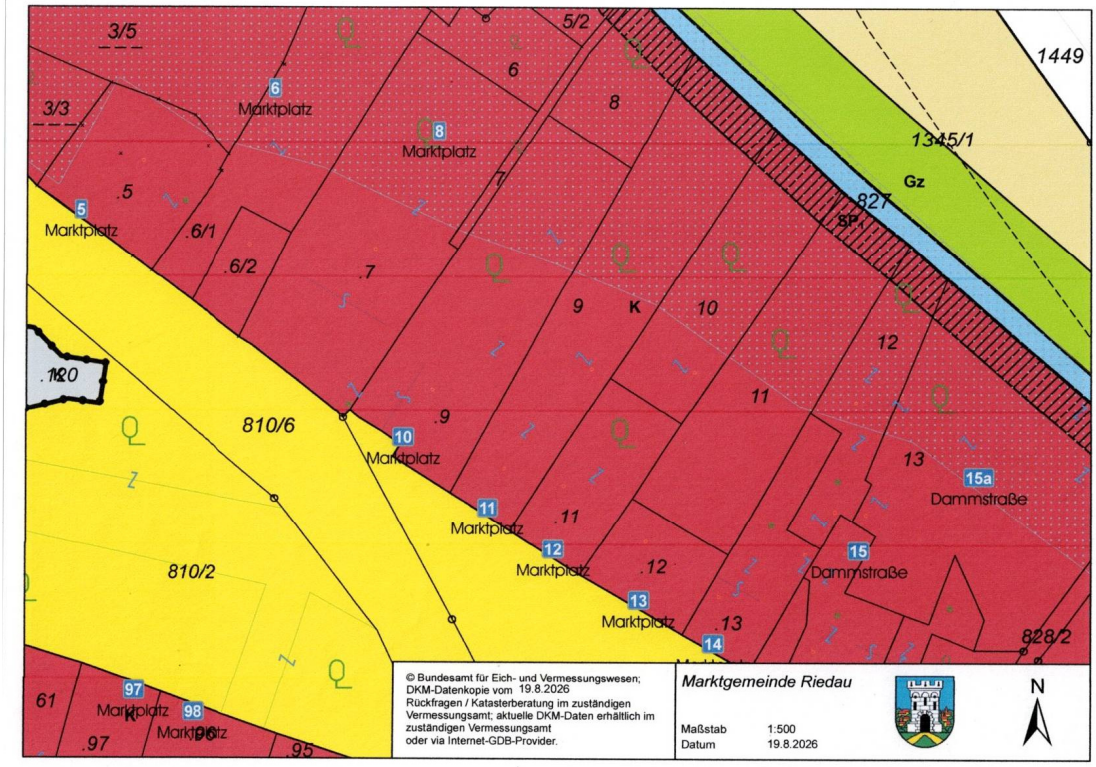
Grundstücksinformation erstellt am: 18.08.2026 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert. Achtung Plombe vorhanden.

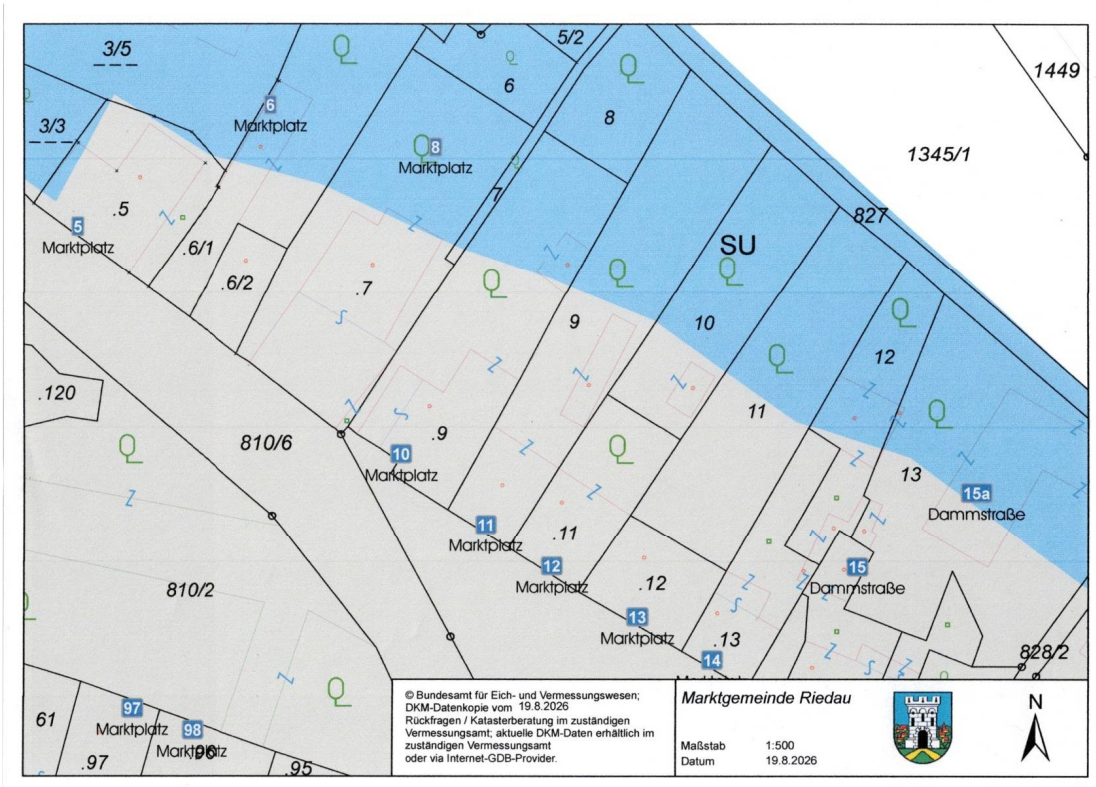
Recherchiert durch Compass-Verlag GmbH, FN 124277 k, HG Wien, auf Kundenwunsch

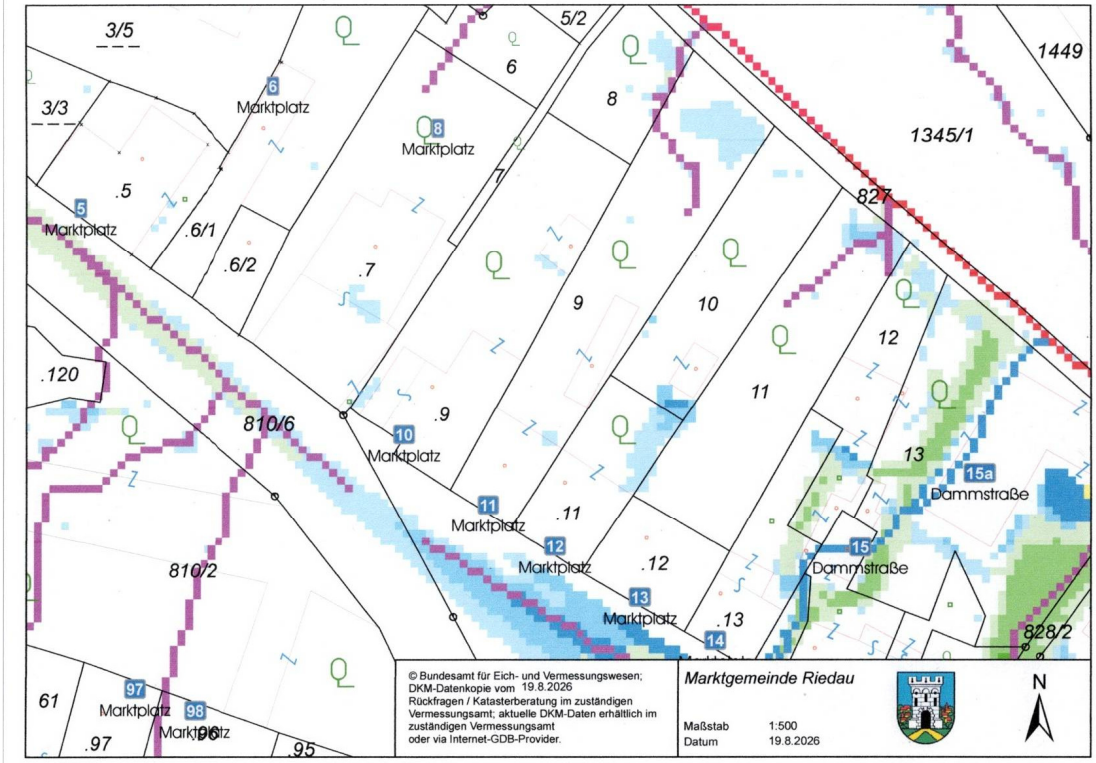
Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.
Kontakt: servicedesk@compass.at | Allgemeine Geschäftsbedingungen

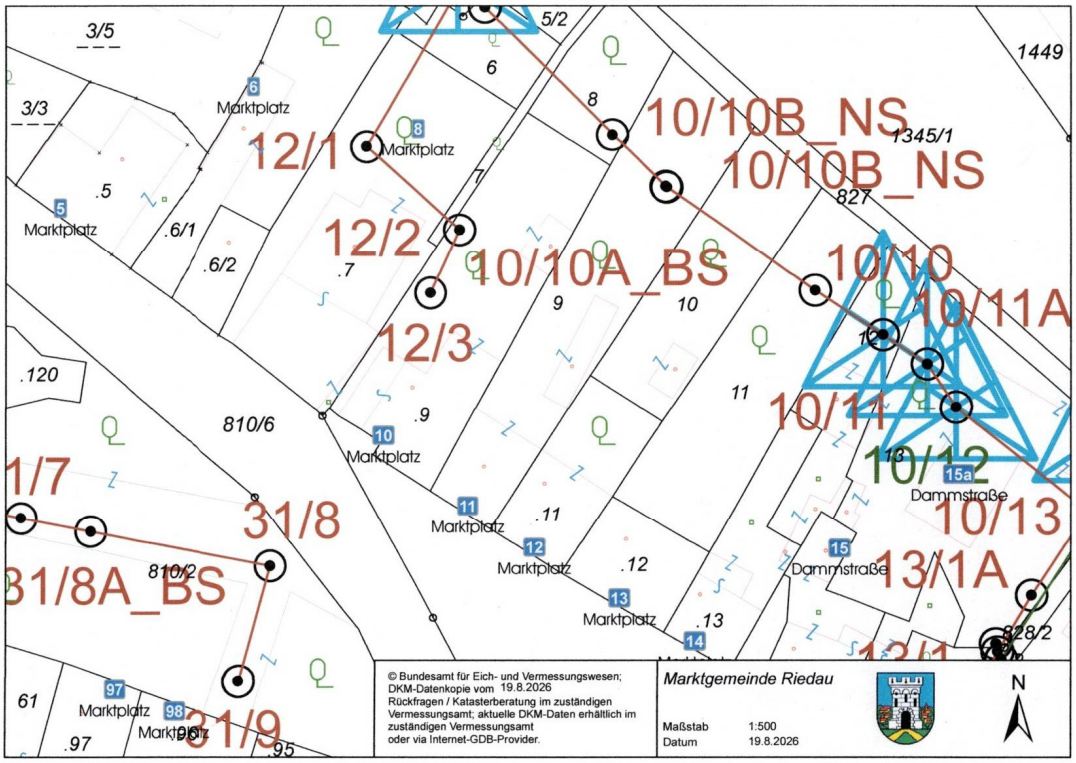

DORIS Landkarte
Maßstab 1:1000
Mittelpunkt: 22448; 351668
links unten: 22310; 351566
rechts oben: 22587; 351749
Quellen © DORIS, BEV
Projektion MGI / Austria GK Central
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 18.09.2026
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. +43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at
0 M 1:1.000 50 m

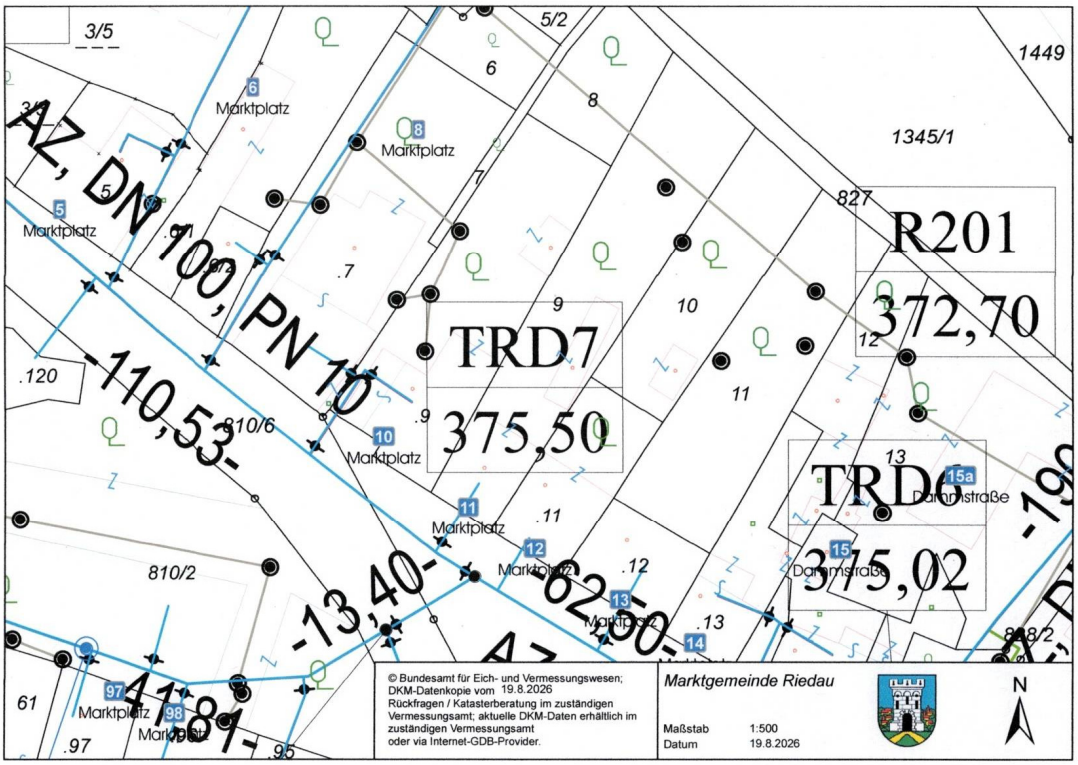

DORIS Landkarte
Maßstab 1:500
Mittelpunkt: 22464; 351657
links unten: 22385; 351612
rechts oben: 22524; 351703
Quellen © DORIS, BEV
Projektion MGI / Austria GK Central
Verwendung:
Bearbeiter:
Karte erstellt am: 20.09.2026
Digitales Oberösterreichisches Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
Tel. +43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at
0 M 1:500 25 m

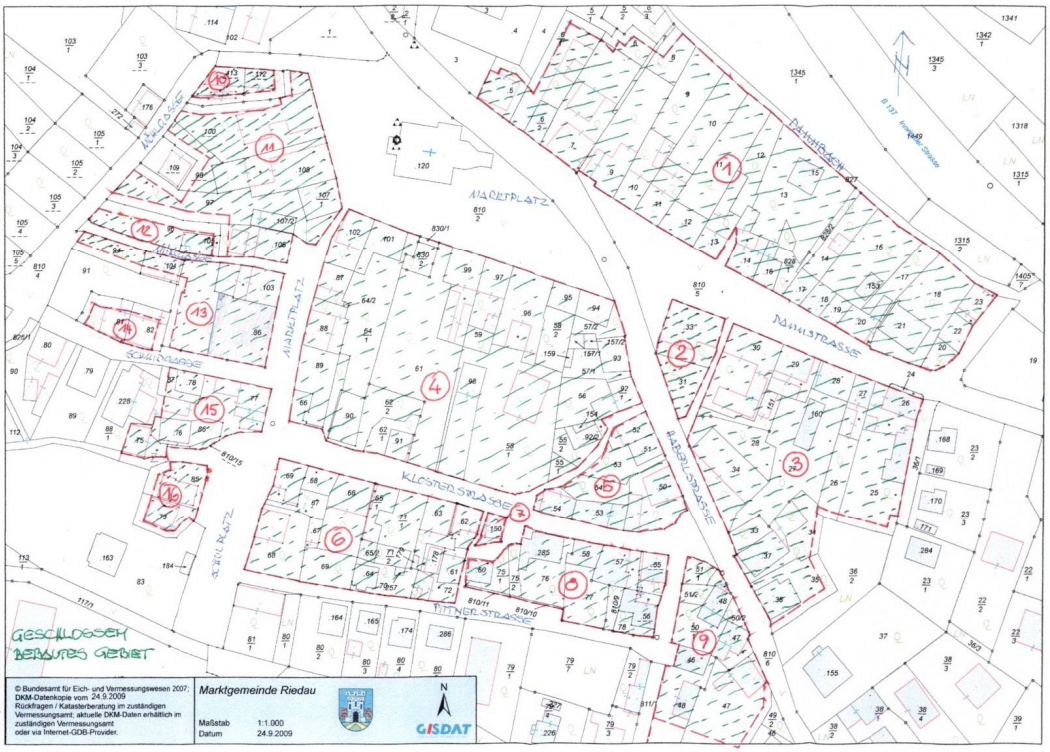

3/5
3/3
5/2
6
8
1449
1345/1
Gz
827
SP
Marktplatz
.5
.6/1
.6/2
.7
9
K
10
12
11
.120
810/6
.9
13
15a
Dammstraße
.11
810/2
.12
15
Dammstraße
.13
14
828/2
61
97
98
.97
.95
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; DKM-Datenkopie vom 19.8.2026 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Riedau
Maßstab 1:500
Datum 19.8.2026
N

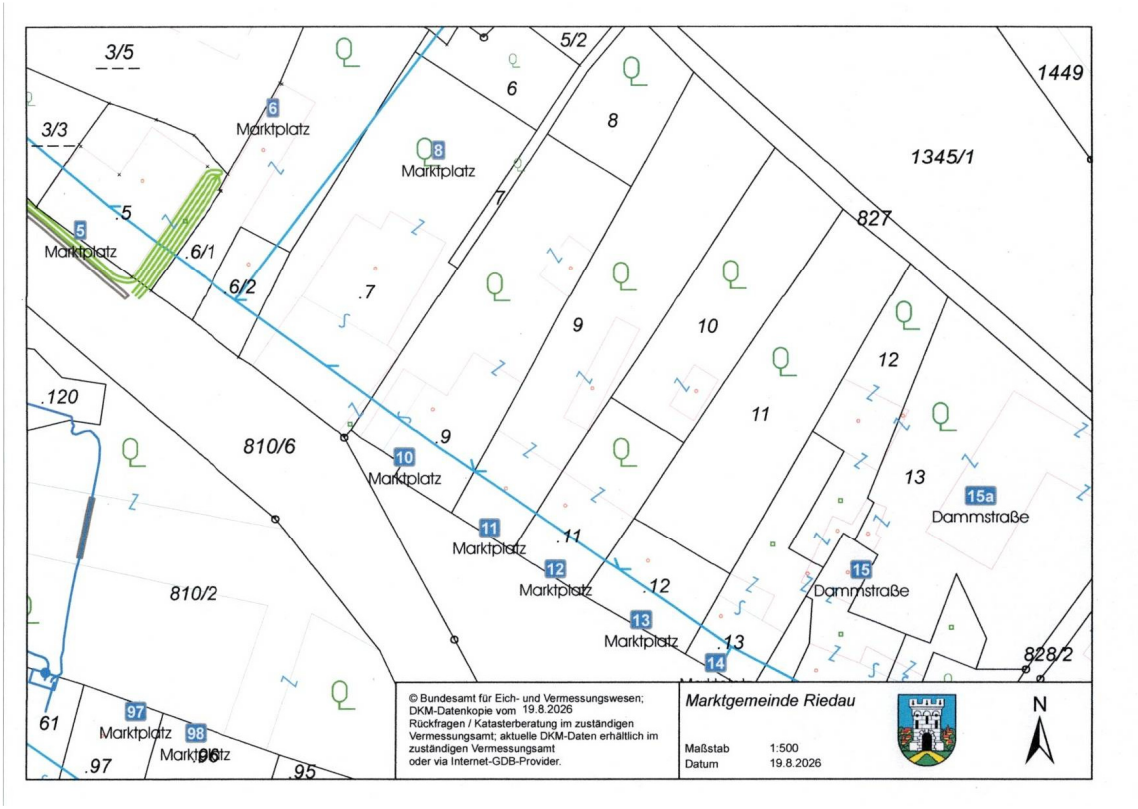

3/5
3/3
5/2
6
8
1449
1345/1
827
SU
Marktplatz
.5
.6/1
.6/2
.7
9
10
12
11
.120
810/6
.9
13
15a
Dammstraße
.11
810/2
.12
15
Dammstraße
.13
14
828/2
61
97
98
.97
.95
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; DKM-Datenkopie vom 19.8.2026 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Riedau
Maßstab 1:500
Datum 19.8.2026
N


3/5
3/3
.5
.6/1
.6/2
.7
5/2
6
8
7
1449
1345/1
827
9
10
11
12
13
.120
810/6
.9
.11
.12
.13
810/2
15a
Dammstraße
15
Dammstraße
828/2
Marktplatz
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; DKM-Datenkopie vom 19.8.2026 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Riedau
Maßstab 1:500
Datum 19.8.2026
N


3/5
3/3
.5
.6/1
.6/2
.7
5/2
6
8
7
1449
1345/1
827
9
10
11
12
13
.120
810/6
.9
.11
.12
.13
810/2
12/1
12/2
12/3
10/10B_NS
10/10B_NS
10/10A_BS
10/10
10/11A
10/11
10/12
10/13
13/1A
1/7
31/8
31/8A_BS
31/9
15a
Dammstraße
15
Dammstraße
828/2
Marktplatz
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; DKM-Datenkopie vom 19.8.2026 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Riedau
Maßstab 1:500
Datum 19.8.2026
N

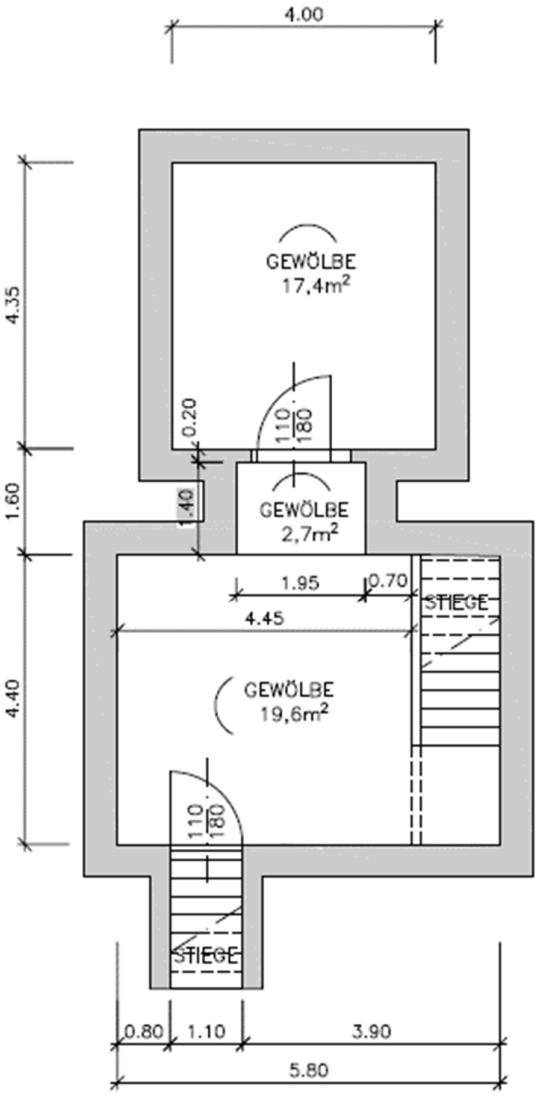

AZ, DN 100, PN 10
-110,53-
-13,40-
-62,50-
-41,81-
TRD7
375,50
R201
372,70
TRD6
375,02
Marktplatz
Dammstraße
1345/1
1449
827
810/6
810/2
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; DKM-Datenkopie vom 19.8.2026 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Riedau
Maßstab 1:500
Datum 19.8.2026
N


MARKTPLATZ
KLOSTERSTRASSE
BARBARASTRASSE
DAMMSTRASSE
SCHULGASSE
KIRCHPLATZ
GESCHLOSSEN BEBAUTES GEBIET
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen 2007; DKM-Datenkopie vom 24.9.2009 Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Riedau
Maßstab 1:1.000
Datum 24.9.2009
GISDAT
N


3/5
3/3
.5
.6/1
6/2
.7
.9
.11
.12
.13
.120
810/6
810/2
61
.97
.95
5/2
6
8
7
9
10
11
12
13
1449
1345/1
827
828/2
6 Marktplatz
8 Marktplatz
5 Marktplatz
10 Marktplatz
11 Marktplatz
12 Marktplatz
13 Marktplatz
14
15a Dammstraße
15 Dammstraße
97 Marktplatz
98 Marktplatz
96
© Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen; DKM-Datenkopie vom 19.8.2026
Rückfragen / Katasterberatung im zuständigen Vermessungsamt; aktuelle DKM-Daten erhältlich im zuständigen Vermessungsamt oder via Internet-GDB-Provider.
Marktgemeinde Riedau
Maßstab 1:500
Datum 19.8.2026
N

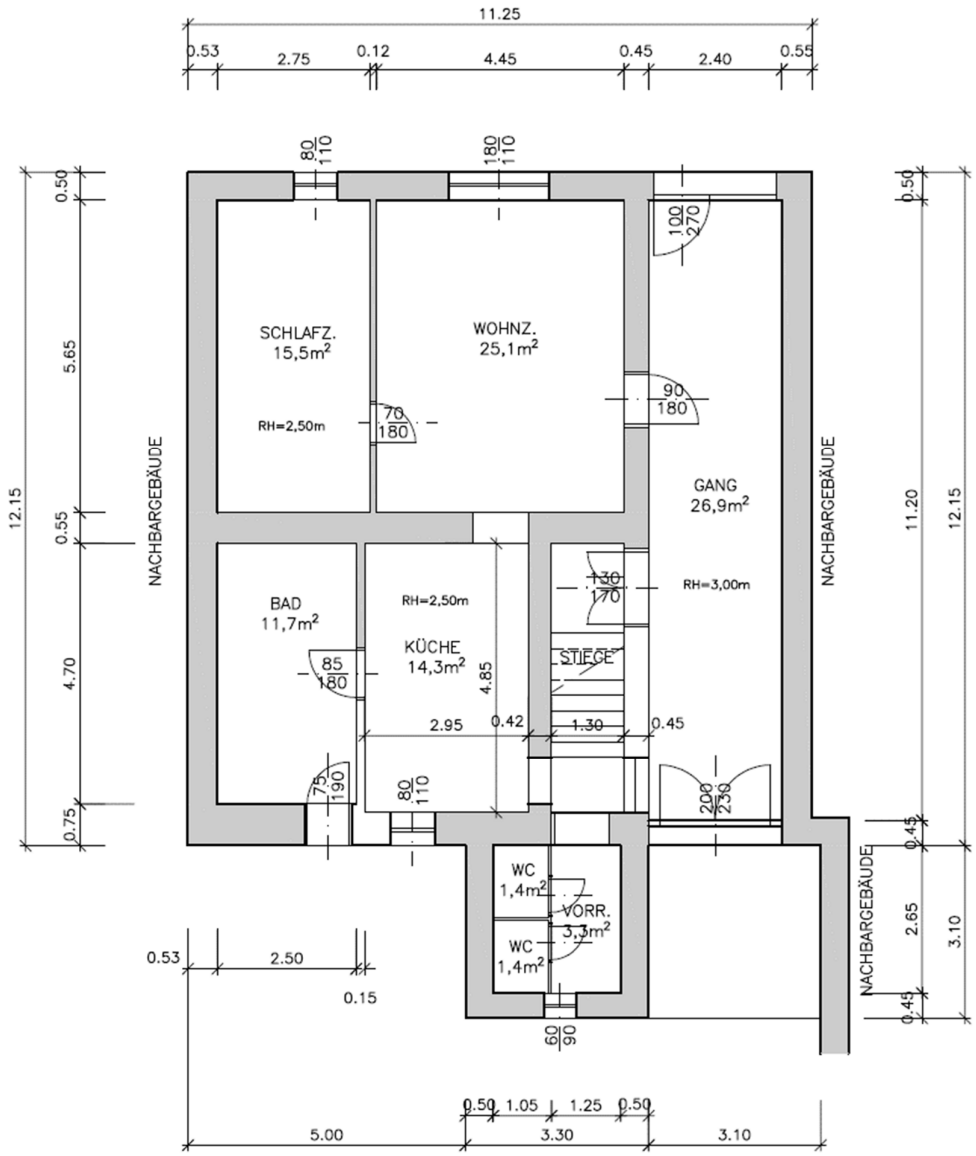
KELLER

M=1:100



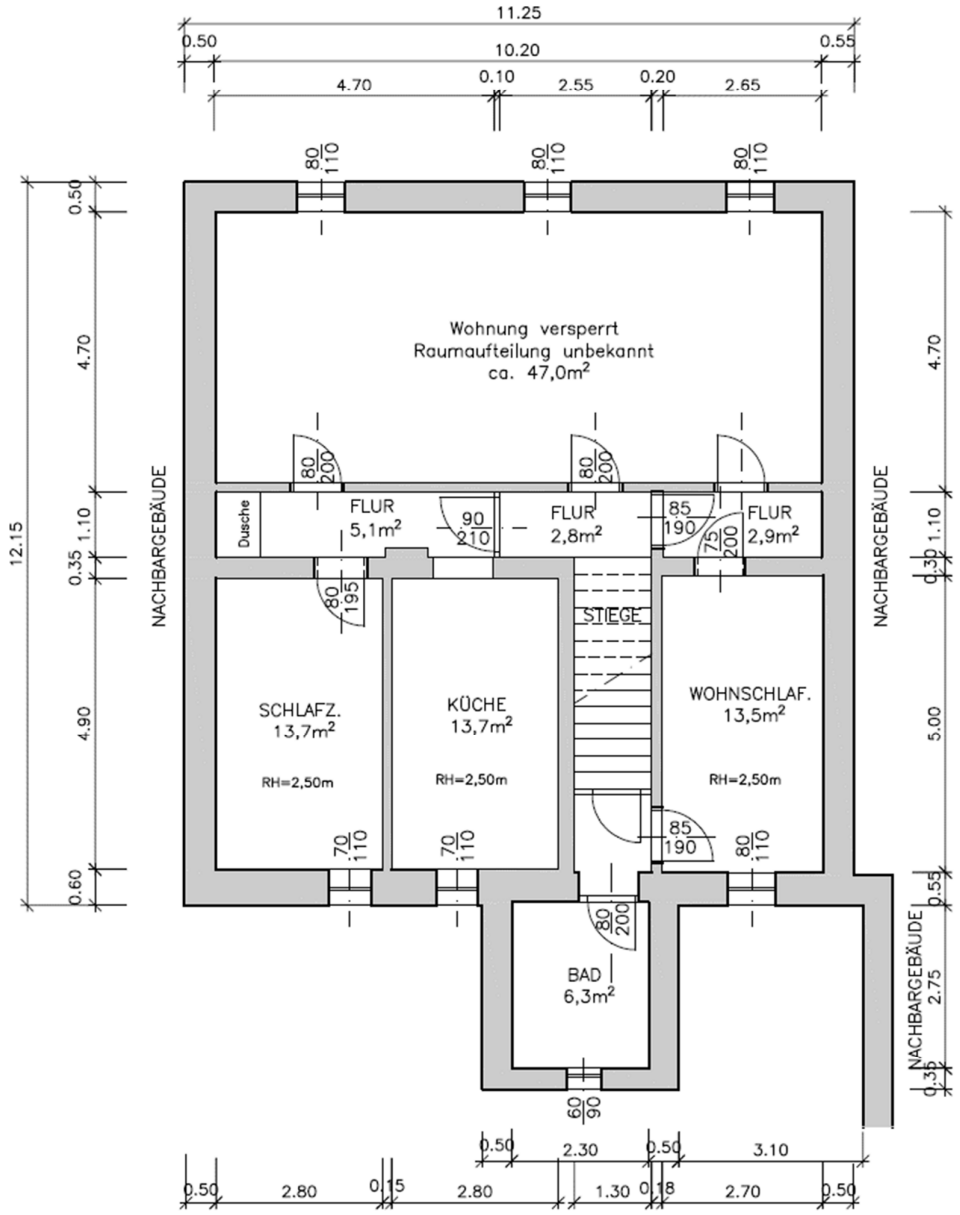
ERDGESCHOSS

M=1:100



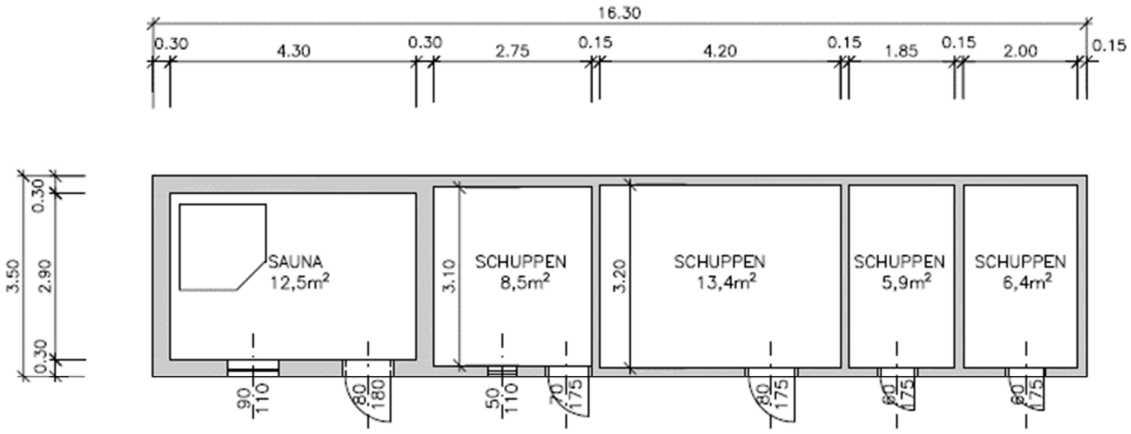
OBERGESCHOSS

M=1:100



NEBENGEBÄUDE

M=1:100



Stadt-, Markt-Gemeindeamt Riedau , am 31.August 1979

Pol. Bezirk Schärding

Tel.:

Zl.: Bau-210/15-1979/Pi
Gegenstand: Bauvorhaben Bad- u. WC-Zubau im Erdg. u. Obergeschoß des
Grundstück Nr. Wohnhauses Riedau Nr.11
KG
Baubewilligung
Bezug: Ihr Ansuchen vom 08.08.1979

An
Frau Juliane Heinberger
Riedau Nr.11
4752 Riedau

Bescheid

I. Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 16.August 1979 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 49 Abs. 1 und 2 der O.ö. Bauordnung – O.ö. BauO., LGBl. 35/1976, die

Baubewilligung

für den Neu-, Zu-, Umbau Bad- und WC-Zubau im Erd- und Obergeschoß des Wohnhauses Riedau Nr.11

auf dem Grundstück Nr. .10 EZ KG , Riedau

entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan des Baubetriebes Kirchberger vom 3.8.1979 Zl. 79/11 erteilt.

Folgende Bedingungen und Auflagen
sind für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues einzuhalten:

1. Die mit ☒ gekennzeichneten Punkte der auf der 4. Seite dieses Bescheides abgedruckten allgemeinen Bedingungen und Auflagen.
2. ~~Mit der Bauausführung darf erst begonnen werden, wenn die öffentliche Verkehrsfläche vor dem Grundstück Nr.~~

   ~~hergestellt ist oder eine für das Vorhaben ausreichende, mindestens 3 Meter breite provisorische Zufahrt zur Verfügung steht.~~
3. ~~Die Verbindung zum öffentlichen Straßennetz ist durch eine Zufahrt / einen Zugang über das Grundstück Nr.~~ ~~EZ~~ ~~KG~~

   ~~herzustellen und zu erhalten.~~
4. Nach Beendigung der Bauausführung haben Sie um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen[1].

[1] Wenn eine Benützungsbewilligung nicht erforderlich ist, ist die Anzeige der Beendigung der Bauausführung aufzutragen.

BAUBEWILLIGUNG – BEWILLIGUNG Nr. B 26. Nachdruck verboten. Verlag Klaus Baumgartner, Pregarten. – Druck Plöchl, Freistadt.

Entwurf

Markt-Gemeindeamt Riedau

Pol. Bezirk Schärding

Riedau , am 07.05.1987

RSa

Tel.: 07764/255-11

Zl.: Bau-210/15-1979/1987-W

Gegenstand: Bauvorhaben Bad u. WC-Zubau im Erd- u. Obergeschoß des Wohnhauses Riedau Nr. 11
Grundstück Nr. .10
KG Riedau

Bezug: ~~Ihr Ansuchen vom~~

An
Herrn/Frau
Strobl Hermann u. Monika

4752 R i e d a u 11

Bescheid

Auf Grund des Ergebnisses des am 05. Mai 1987 durchgeführten Lokalaugenscheins
über Ihr Ansuchen vom ------ ergeht folgender

Spruch

I. Gemäß § 57 Abs. 6 O.ö. Bauordnung, LGBl. 35/1976, wird für das Bauvorhaben Bad u. WC-Zubau im Erd- u. Obergeschoß des Wohnhauses Riedau Nr. 11

die

Benützungsbewilligung

unter folgenden Auflagen erteilt:

keine Auflagen!

Den Auflagen ist binnen 4 Wochen zu entsprechen. Die ordnungsgemäße Erfüllung der Auflagen ist dem Gemeindeamt anzuzeigen.

BENÜTZUNGSBEWILLIGUNG – BEWILLIGUNG Nr. B 12. Nachdruck verboten. Verlag Klaus Baumgartner, Pregarten. – Druck: Plöchl, Freistadt

Baubeschreibung

gemäß § 44 Abs. 1 lit. c O. ö. Bauordnung, LGBl. Nr. 35/1976, als Bestandteil des Bauplanes des

Planverfassers (Name und Anschrift) Baubetr. Kirchberger GmbH & Leiner KG
Wildhag 6, 4752 Riedau

vom 79-06-08 GZ 79/11

zum **Bauvorhaben**

Bad u. WC Zubau im Erd- u. Obergeschoß

auf dem / ~~dem~~ Grundstück ~~(en)~~ Nr. 10
EZ KG Riedau

Antragsteller (Bauwerber)
(Name und Anschrift, Telefon)

Weinberger Juliane
4752 Riedau Nr. 11

Eigentümer / Miteigentümer
(Name und Anschrift, Telefon)

Weinberger Juliane
4752 Riedau Nr. 11

Bauführer
(Name und Anschrift, Telefon)

BAUBETRIEB
Kirchberger GmbH. & Leiner KG
4752 RIEDAU, WILDHAG 6
Tel. 07764 / 270

Form.-Nr. 1410 — Baubeschreibung — Amtsdruckerei des Landes Oberösterreich, 4010 Linz — 335 77 — (PräsI-11.273/1-1977)

	vom Planverfasser bzw. Bauwerber auszufüllen
1. Bauvorhaben a) ~~Neubau~~ / Zubau / ~~Umbau~~ ~~Wesentliche Änderung~~ / ~~Instandsetzung~~ b) Verwendungszweck / ~~Änderung des Verwendungszweckes~~ c) Bauvorhaben auf Dauer / ~~vorübergehend / befristet~~	Bad u. WC
2. Lage des Bauvorhabens a) Grundstück Nr., EZ, KG b) Straße / ~~Gasse / Weg / Platz~~ Nr. mit Angabe der Straßenkategorie (z. B. Bundes-, Landes-, Bezirks-, Gemeindestraße, Ortschaftsweg, Güterweg) c) Abstand von der Straße (gemessen z. B. von Straßengrundgrenze, Böschungskante, Bankettrand) d) Abstand des geplanten Bauvorhabens von den Nachbargrundgrenzen	.10, KG riedau Gemeindestraße 12,20 m 3,00
3. Bebauungsgrundlagen a) Rechtswirksamer Flächenwidmungs- ~~bzw. Bebauungs~~plan / ~~Änderungsplan (Nr. und Bezeichnung)~~ Widmung: ~~Grünland / Bauland~~ ~~geschlossene~~ / offene / ~~gekuppelte / Gruppen~~bauweise b) Bausperre (Verordnung des Gemeinderates vom) c) Baubeschränkungen (z. B. Denkmalschutz, Eisenbahnen, Flugplatz, Hochspannungsleitung, Gewässer, Wasserschutz- und Naturschutzgebiete, Dienstbarkeiten u. a.)	Ortsbereich keine keine
4. Erteilte / beantragte / behördliche Genehmigungen und sonstige das Bauvorhaben betreffende Rechtsverhältnisse (z. B. gewerberechtliche, wasserrechtliche, naturschutzrechtliche Bewilligungen, Leitungsrechte u. a.)	keine

	vom Planverfasser bzw. Bauwerber auszufüllen
5. Angaben über die Bauausführung	
Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Betongüteklasse, Ziegelklasse, Brandschutzklasse der Bauteile (F 30, 60, 90, 120) sowie der Baustoffe (A, B 1, B 2, B 3)	
a) Fundierung	Stampfbetonstreifenfundamente
~~b) Kellermauerwerk~~	
c) Erdgeschoß- und Obergeschoßwände	HBL 30 cm
d) Innenwände	keine
~~e) Hauptstiegen~~ ~~Nebenstiegen~~	
f) Unterkonstruktion des Fußbodens	Rollierung 40 cm, Betonestrich 10 cm
g) Fußbodenbelag	keramisch
h) Gestaltung von Außenwandflächen	Trassitverputz
i) Dachform	Flachdach
j) Dachneigung	1°
k) Dachkonstruktion	Fertigteildecke
l) Dacheindeckung	Presskies
~~m) Brandschutztüren (mit Baubezeichnung)~~	
n) Elektroinstallation	lt. ÖVE
~~o) Kraftstrom~~	
~~p) Erdungssystem~~	
~~q) Blitzschutzanlage~~	
r) Art der Heizung (WE-Angabe) ~~Notkamine~~	Elektro-Strahler
s) Brennstoff fest / flüssig (z. B. Koks, Öl, Gas) Art, Ort und Umfang der Lagerung	
t) Wasserversorgung	Ortswasserleitung
u) Abwasserbeseitigung	Ortskanal
~~v) Düngersammelanlage~~	
w) Abfallbeseitigung	durch die Gemeinde
x) Art und Höhe der Einfriedung und Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen	
y) in Anspruch genommene Bauerleichterungen (gemäß § 25 O. ö. BauO und § 100 O. ö. BauV)	
6. Gemeinschaftseinrichtungen	keine
a) Kinderspielplätze	
b) Gemeinschaftsantennen	
c) Abstellräume	
d) Aufzüge	
e) Schutzraum	
f) Erholungsflächen	
g) Stellplätze für Kraftfahrzeuge (Garagen, Abstellplätze)	

	vom Planverfasser bzw. Bauwerber auszufüllen
7. Sonstige Angaben	
a) umbauter Raum / m³	59,49
b) bebaute Fläche / m²	9
c) Anzahl der Geschosse über dem Erdboden	2
d) Ausmaß der Unterkellerung	0
~~e) Ausmaß des ausgebauten Dachraumes~~	
f) Raumhöhe ~~Arbeitsräume,~~ ~~Wohn- und Aufenthaltsräume,~~ ~~Keller~~	2,50
~~g) Anzahl der Wohnungen~~	

Riedau , am 79-06-08

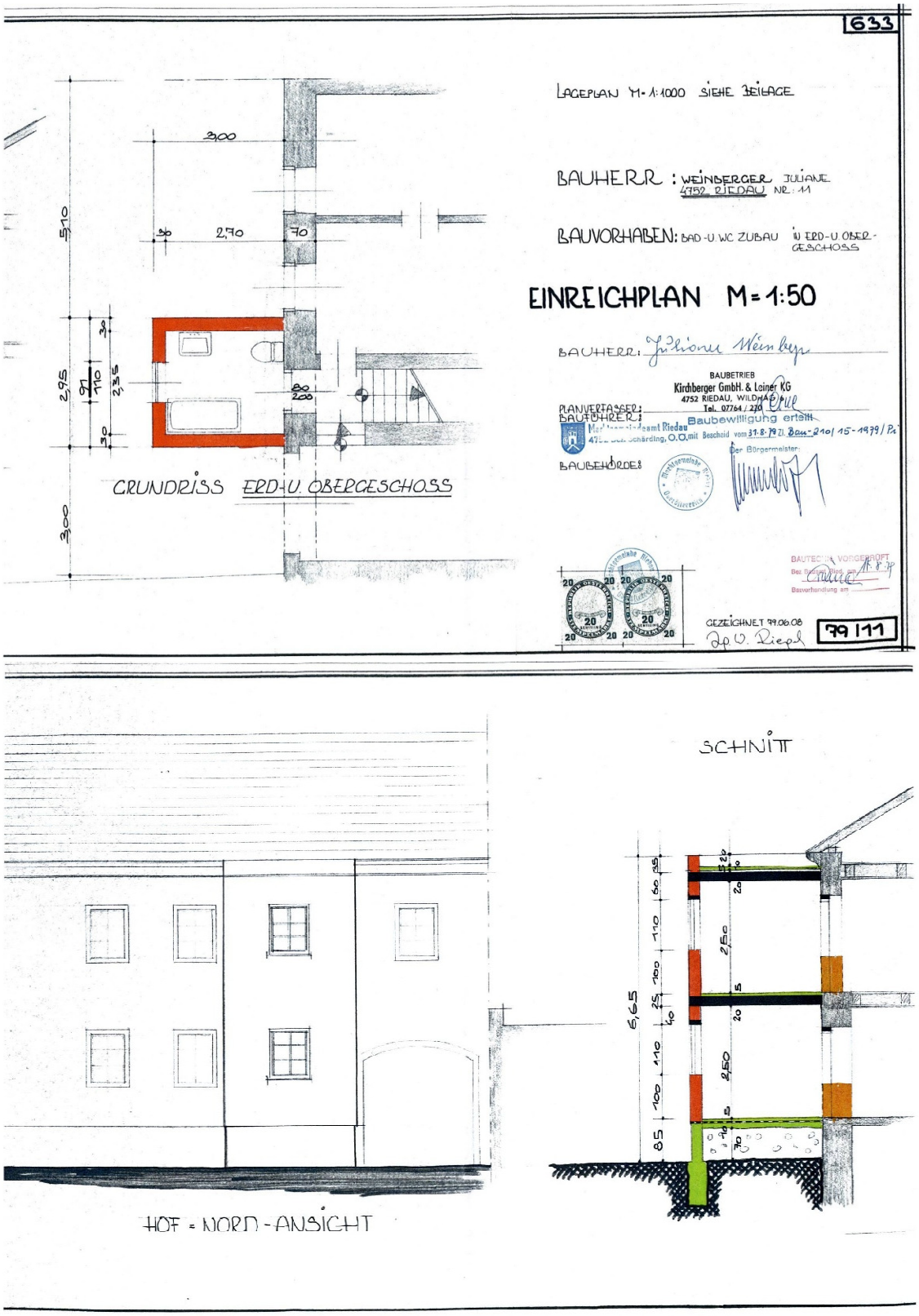
Antragsteller (Bauwerber) Liliane Weinberger
(Unterschrift)

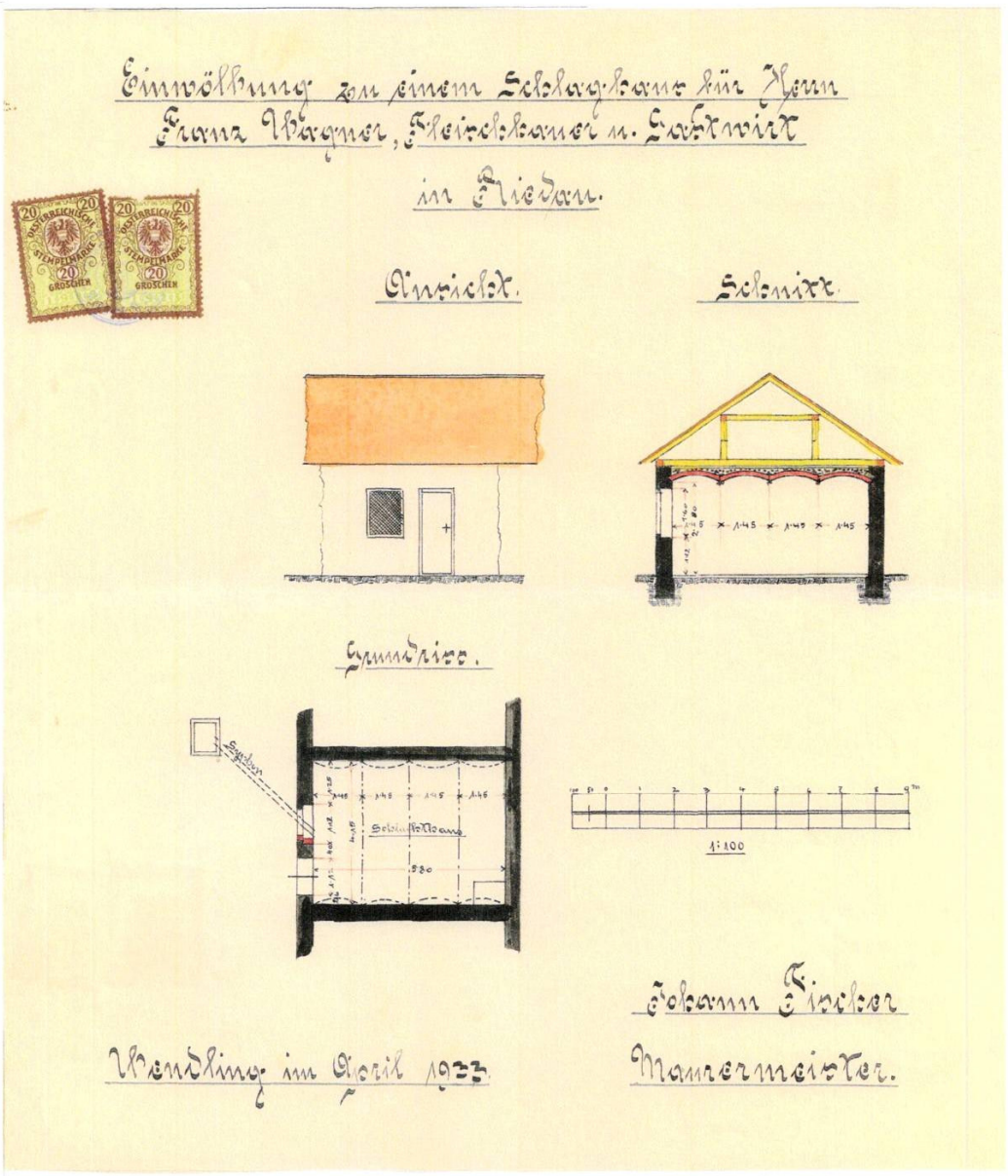
Planverfasser
BAUBETRIEB
Kirchberger GmbH. & Leiner KG
4752 RIEDAU, WILDHAG 6
Tel. 07764 / 270
(Unterschrift)

Bauführer
BAUBETRIEB
Kirchberger GmbH. & Leiner KG
4752 RIEDAU, WILDHAG 6
Tel. 07764 / 270
(Unterschrift)

Eigentümer / Miteigentümer Liliane Weinberger
(Unterschrift)
Marlen Gaukler

Nichtzutreffendes ist zu streichen


633
LAGEPLAN M-1:1000 SIEHE BEILAGE
BAUHERR : WEINBERGER JULIANE
4752 RIEDAU NR.: 11
BAUVORHABEN: BAD-U. WC ZUBAU IN ERD-U. OBER-GESCHOSS
EINREICHPLAN M=1:50
BAUHERR: Juliane Weinberger
BAUBETRIEB
Kirchberger GmbH. & Loiner KG
4752 RIEDAU, WILDMAD
Tel. 07764 / 270
PLANVERFASSER:
BAUFÜHRER:
BAUBEHÖRDE:
Baubewilligung erteilt
Bau-210/15-1979/Pi
Der Bürgermeister:
BAUTECHN. VORGEPRÜFT
Bauverhandlung am
GEZEICHNET 79.06.08
Jos. V. Riepl
79 177
3,00
5,10
2,70
30
70
2,95
30
110
235
80
200
30
3,00
GRUNDRISS ERD-U. OBERGESCHOSS
SCHNITT
6,65
35
20
110
250
25
100
40
110
260
100
85
HOF - NORD - ANSICHT



Einwölbung zu einem Schlafraume für Herrn Franz Obergruber, Kleinhäusler u. Gastwirt in Riedau.

Einsicht. Schnitt.

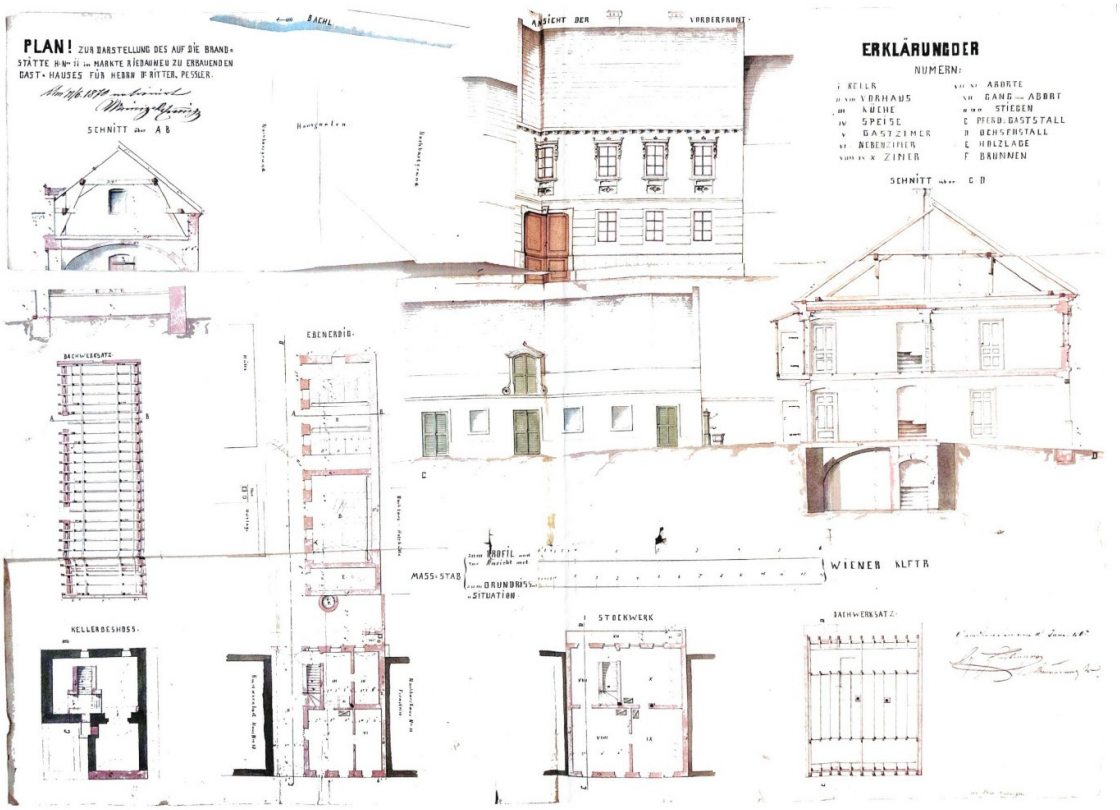
Grundriss.

Schlafraum

1:100

Wendling im April 1923

Johann Kinzlbar
Maurermeister.


PLAN!
ERKLÄRUNG DER
NUMERN:
SCHNITT
ABSICHT DER VORDERFRONT
EBENERDIG
KELLERGESCHOSS
STOCKWERK
WIENER KLFTR

bSeite 1 von 2

Josef Mühlböck

Von: "Post, BH-SD" <BH-SD.Post@ooe.gv.at>
Datum: Donnerstag, 20. August 2026 09:53
An: <josefm13@aon.at>
Betreff: AW: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

Sehr geehrter Herr Mühlböck!

Betreffend den Gastgewerbebetrieb (ehemals) Monika Strobl, 4752 Riedau, Marktplatz 11 , liegen bei der BH Schärding bis auf einen Lüftungsplan für die Küche keine Baupläne auf. Die letzte Gewerbeberechtigung an diesem Standort endete am 01.06.2001, weshalb davon auszugehen ist, dass die ursprüngliche Betriebsanlagengenehmigung erloschen ist.

Freundliche Grüße
Dr. Elisabeth Lancaster
Bezirkshauptmannschaft Schärding
Anlagenabteilung – Leitung Aufgabengruppe Anlagenkoordination
4780 Schärding • Ludwig-Pfliegl-Gasse 11-13
Tel.: (+43 7712) 31 05-70430
Fax: (+43 7712) 31 05-270399
E-Mail: elisabeth.lancaster@ooe.gv.at
Büro: bh-sd.post@ooe.gv.at
Internet: : www.bh-schaerding.gv.at

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: http://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutzmitteilung-bhschaerding.htm. Bitte prüfen Sie der Umwelt zuliebe, ob der Ausdruck dieser Mail erforderlich ist.
Der Austausch von Nachrichten mit dem oben angeführten Absender via E-Mail dient ausschließlich Informationszwecken. Rechtsgültige Erklärungen dürfen über dieses Medium nur im Wege von offiziellen Postfächern (in unserem Fall über bh-sd.post@ooe.gv.at) übermittelt werden.

Von: Prinstinger, Eva <Eva.Prinstinger@ooe.gv.at> **Im Auftrag von** Post, BH-SD
Gesendet: Donnerstag, 20. August 2026 09:15
An: Post, BH-SD.Ge <Ge.BH-SD.Post@ooe.gv.at>
Betreff: WG: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

Von: Josef Mühlböck <aon.913334260@aon.at>
Gesendet: Donnerstag, 20. August 2026 09:02
An: Post, BH-SD <BH-SD.Post@ooe.gv.at>
Betreff: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

An die Gewerbeabteilung

29.09.2026

Stadt-, Markt-, Gemeindeamt: Riedau

Datum: 07.06.1993

Lfd. Nr. / 131-4/28o-1993-W

Gebäude: Riedau 11

Eigentümer: Strobl Hermann u. Monika
4752 Riedau 11

vertreten durch: -----

Bei der feuerpolizeilichen Beschau gemäß § 3 Abs. 4 u. 5 FPO u. § 5 Brandverhütungsverordnung*) — Überprüfung der Feuersicherheit gemäß § 3 Abs. 8 FPO u. § 1 Abs. 2 und § 5 Brandverhütungsverordnung*) wurden — nachstehende*) — keine*) — Mängel, die die Feuersicherheit des in Augenschein genommenen gegenständlichen Gebäudes gefährden, festgestellt:

1. Die beiden Rauchfänge sind am Dach im Verputz schadhaft.
2. Das Kehrtürchen vom Rauchfang des Erdgeschosses ist am Dachboden nicht sperrbar.
3. Die Rauchrohre in der Wohnung Strasser, Hawryluk und Strobl sind undicht und zum Teil schadhaft am Rauchfang angeschlossen.
4. Der brandhemmende Bodenbelag (Ziegelbelag) am Dachboden, ist unvollständig ausgeführt.
5. Für das Gebäude fehlt die entsprechende erste Löschhilfe.
6. In der Feuermauer zum Nachbarobjekt befindet sich im Firstbereich eine Fensteröffnung.

Zur Herstellung eines feuersicheren Zustandes wäre nach dem Gutachten der anwesenden Sachverständigen folgendes anzuordnen:

	Durchführungsfrist:
1. Die Rauchfänge ist bis zur Dachhaut vollständig zu verputzen.	01.09.1993
2. Das Kehrtürchen ist sperrbar zu machen oder gegen ein neues auszutauschen.	01.09.1993
3. Die Rauchrohre sind dicht am Rauchfangmauerwerk anzuschließen.	vor Benützung
4. Der brandhemmende Belag ist zu vervollständigen.	01.08.1993
5. Ein Handfeuerlöscher mit mind. 6 kg. Füllgewicht, geeignet für die Brandklassen ABC, ist bereitzustellen.	01.07.1993
6. Die Fensteröffnung ist zu vermauern.	01.09.1993

*) Nichtzutreffendes streichen.

OÖ. Gemeindebund: Form. Fw. Nr. 1a (feuerpol. Beschau-Teilniederschrift) — 1992

Der anwesende Hauseigentümer bzw. sein Vertreter nimmt das Ergebnis der feuerpolizeilichen Überprüfung zur Kenntnis. Er erhebt — folgende*) — keine*) — Einwendungen:

Dem anwesenden — Hauseigentümer*) — zustellungsbevollmächtigten Vertreter des Hauseigentümers*) — wird der auf Grund der feuerpolizeilichen Überprüfung erlassene Bescheid ausgefolgt. Die ordnungsgemäße Übernahme wird gleichzeitig durch die nachstehende Unterschrift des Hauseigentümers bzw. Vertreters bestätigt*).

Die vorstehende Verhandlungsschrift wurde verlesen.

Unterschriften

des Verhandlungsleiters:	der Sachverständigen:	der sonstigen Beteiligten:

des Hauseigentümers bzw. Vertreters:

Strobl Erwika

Beginn: ..... Uhr.

Ende: ..... Uhr.

Dauer: ..... halbe Stunden.

KV.

1. Bescheid mit Form Nr. Fw. 1 b im Durchschreibeverfahren (Feststellungs- und Anordnungsinhalt siehe Vorderseite dieser Niederschrift, zusätzliche Begründung siehe Beilage) hergestellt und — wie in der Niederschrift vermerkt ausgefolgt*) — am ..... nachweislich zugestellt*).

2. Bescheidabschrift gemäß § 10 Brandverhütungsverordnung, LGBl. Nr. 10/1953 — soweit deren Wirkungsbereich berührt wird — gleichlautend zur Kenntnis an:

   ☐ Bezirkshauptmannschaft (als Gewerbebehörde) .....
   ☐ Amt der oberösterreichischen Landesregierung, Land- und Forstwirtschaftsinspektion, Linz a. D.
   ☐ Arbeitsinspektorat Linz.

3. Termin ..... (Rechtskraft, Nachbeschau).

4. **Nachbeschau** durchgeführt: Folgende Punkte der bescheidmäßigen Anordnungen wurden

   a) erfüllt 1-5

   b) teilweise erfüllt .....

   c) nicht erfüllt 6 - wird erledigt durch Weiche

Datum, 11.9.96 6.5.1997 K. Mühlböck (Unterschrift des Amtsorganes)

*) Nichtzutreffendes streichen

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

Bestätigung der Haushaltsgemeinschaft

Hiermit wird amtlich bestätigt, dass folgende Personen zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Bestätigung gemeinsam in folgendem Privathaushalt aufrecht gemeldet sind:

PLZ	Gemeinde	Ort/Straße	Hausnr.	Stiege	Tür
4752	Riedau	Riedau, Marktplatz	11		7

Akad.Grad	Familienname	Vorname	Nachg. akad.Grad	Wohnsitzart	Geburtsdatum	Gemeldet seit
	Aigner	Kurt Michael		Hauptwohnsitz	17.08.1964	28.03.2013

Marktgemeinde Riedau
Oberösterreich

Datum: 29.09.2026

Der Bürgermeister Markus Hansbauer

€ Bundesgebühr
€ Verwaltungsabgabe

2026399

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

An

Straße und Hausnummer
PLZ und Ort

Bestätigung der Haushaltsgemeinschaft

Hiermit wird amtlich bestätigt, dass folgende Personen zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Bestätigung gemeinsam in folgendem Privathaushalt aufrecht gemeldet sind:

PLZ	Gemeinde	Ort/Straße	Hausnr.	Stiege	Tür
4752	Riedau	Riedau, Marktplatz	11		3

Akad. Grad, Familienname, Vorname	Staatsbürgerschaft	Wohnsitzart	Geburtsdatum	Gemeldet seit
Özcelik Bayram	Türkei	Hauptwohnsitz	21.10.1980	05.04.2024

Marktgemeinde Riedau 4 Oberösterreich

Datum: 29.09.2026

Der Bürgermeister Markus Hansbauer

€ Bundesgebühr
€ Verwaltungsabgabe
2026400

Marktgemeinde Riedau
Marktplatz 32-33
4752 Riedau

An

Straße und Hausnummer
PLZ und Ort

Bestätigung der Haushaltsgemeinschaft

Hiermit wird amtlich bestätigt, dass folgende Personen zum Zeitpunkt der Ausstellung dieser Bestätigung gemeinsam in folgendem Privathaushalt aufrecht gemeldet sind:

PLZ	Gemeinde	Ort/Straße	Hausnr.	Stiege	Tür
4752	Riedau	Riedau, Marktplatz	11		6

Akad. Grad, Familienname, Vorname	Staatsbürgerschaft	Wohnsitzart	Geburtsdatum	Gemeldet seit
Çalışkan Hasan	Türkei	Hauptwohnsitz	20.10.1996	21.02.2024

Marktgemeinde Riedau 4 Oberösterreich

Datum: 29.09.2026

Der Bürgermeister Markus Hansbauer

€ Bundesgebühr
€ Verwaltungsabgabe
2026402