



## Kurzübersicht

**Auftraggeber** Bezirksgericht Schärding  
Gerichtsplatz 1  
4780 Schärding

**Liegenschaft** Eigentumswohnung  
Kalling 32  
4776 Diersbach  
Einlagezahl 233, Grundbuch Kalling (48116),  
Bezirksgericht Schärding

**Stichtag** 23.03.2026

**Sachverständiger** Mühlböck Josef

Alle Preise sind angegeben in Euro  
Zusammenfassung

Sachwert 56.662,77  
Rechte 1.300,00  
**Verkehrswert gerundet 38.800,00**



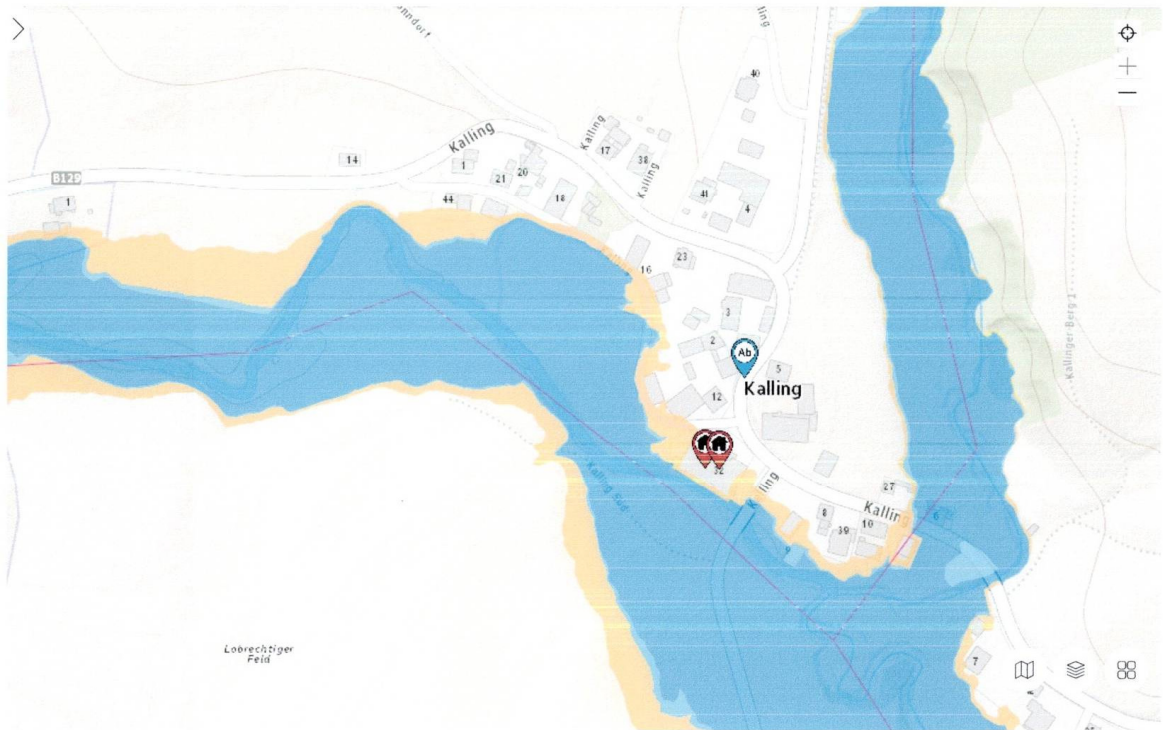
## Allgemeine Daten

<b>Auftraggeber</b>	Bezirksgericht Schärding Gerichtsplatz 1 4780 Schärding
<b>Liegenschaft</b>	Eigentumswohnung Kalling 32 4776 Diersbach Einlagezahl 233, Grundbuch Kalling (48116), Bezirksgericht Schärding
<b>Stichtag</b>	23.03.2026
<b>Sachverständiger</b>	Mühlböck Josef
<b>Eigentümer mit</b>	Calin Adrian, B.LNR 133, 151 / 2984
<b>Anteilen</b>	Toma Denisa-Elena, B.L.Nr. 134, 151 / 2984 Calin Adrian, B.L.Nr. 135, 11 / 2984 Toma Denisa-Elena, B.L.Nr. 136, 11 / 2984 Calin Adrian, B.L.Nr. 137, 9 / 2984 Toma Denisa-Elena, B.L.Nr. 138, 9 / 2984

Alle Preise sind angegeben in Euro



**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**



## **Befund**

### **Gesetzliche Grundlagen**

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

### **Bewertungsgrundlagen**

- Besichtigung der Liegenschaft am 23.3.2026
- Anwesende Personen Herr DI Egger Hausverwaltung, Herr Czeschka (BG Schärding)
- Grundbuchsauszug vom 10.2.2026
- Mappenkopie vom 22.3.2026
- Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan
- Einsichtnahme in Bebauungsplan der Gemeinde Diersbach
- Baugenehmigungsbescheid
- Behördlich genehmigter Bauplan
- Fotos
- Nutzwertgutachten vom 11. April 2019
- Auskünfte regionale Makler
- Auskünfte und Unterlagen von der Hausverwaltung Egger
- Auskünfte Gemeinde/Bauamt
- Fachliteratur:
  - Liegenschaftsbewertung - Kranewitter – 7. Auflage
  - Liegenschaftsbewertungsgesetz - 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 2024
  - Statistik Austria – Immobilienpreise 2024

### **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 des Eigentümers bestehen im bewertungsgegenständlichen Objekt (Wohnung) keine Bestandsverhältnisse (Mietrechte). Es gibt auch augenscheinlich keine Hinweise auf ein Mietverhältnis.

## Sachwertverfahren/Vergleichswertverfahren

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/Vergleichswertverfahren** 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 insbesondere für Eigentumswohnungen (nicht vermietet) wie die 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**

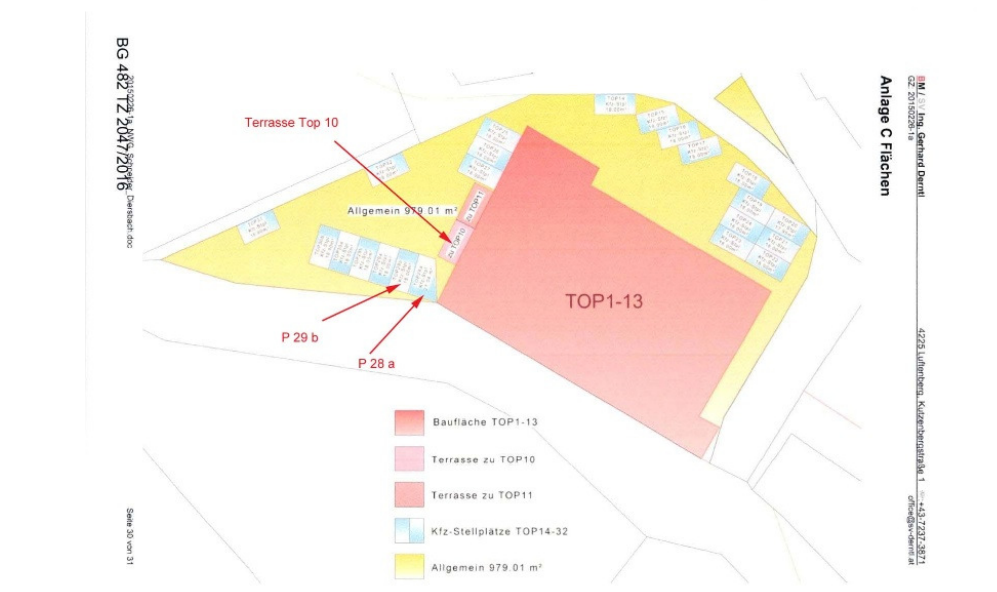
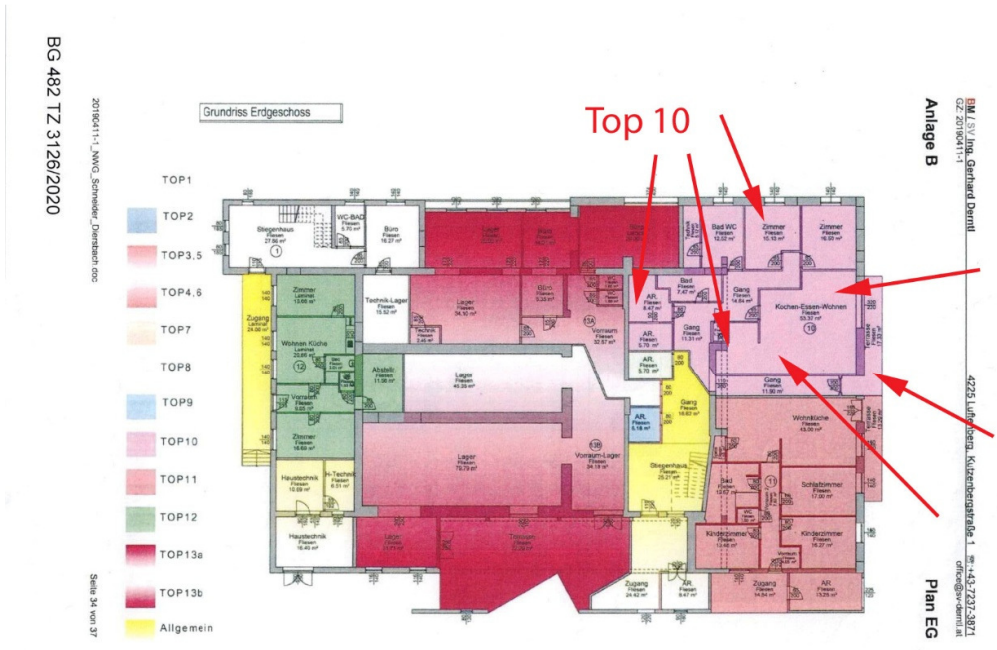
#### **Datenschutzinformation für die Datenverarbeitung bei gerichtlichen oder privaten Gutachtensaufträgen durch Gerichtssachverständige**

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. .20/2 und 1890/13, Baugrundstücke  
Bauland, gemischtes Baugebiet, bebaut

**Grundstücksbeschreibung:  
Parzelle Nr. .20/2 und 1890/13**

- Lage
- Widmung
- Bauweise laut Bebauungsplan:
- Maß der baulichen Nutzung:
- Gefahrenzone
  
- Verkehrslage/Zufahrt:
- Wohnlage:
- Umgebung des Baugrundes:
  
- Neigung:
- Ausrichtung:
- Anschlüsse:
  
- Grundstücksform:
- Einfriedung:
- Garteneinrichtungen:
- Infrastruktur:
- Entfernung:
- Boden- und Untergrundverhältnisse:
  
- Umweltbelastungen:
- Behördliche Beschränkungen:
  
- Sonstiges

**Baugrundstück/Grünland  
Fläche: 2.669 m<sup>2</sup> (Änderung der Fläche in  
Vorbereitung)**

Kalling, Gemeinde Diersbach  
**Mischbaugebiet, Grünland**  
offen  
offen  
Hochwasserabflussbereich der Pfuda  
geogenes Baugrundrisiko (Setzungen)  
vorhanden, asphaltiert, öffentlich  
bestenfalls durchschnittlich  
Straße, Bach, Grünland. Wohnbauten,  
landwirtschaftliche Betriebe  
fast eben und flach  
südwestlich  
Zufahrt, Kanal, Wasser (Brunnen auf  
Fremdgrund), Strom  
polygonal  
tlw. einfach vorhanden  
Befestigungen, Wiese, usw.  
Taufkirchen rd. 2 km  
Schärding, rd. 15 km  
Bach fließt unmittelbar südlich vorbei  
Setzungsrisiko  
Straßenlärm  
Widmung, Baubewilligung, tlw. Hochwasser-  
abflussbereich  
Brunnen auf der östlichen Parzelle Nr. 6  
Parzelle Nr. .20/2 (35 m<sup>2</sup>) ist ein Straßen-  
grundstück und soll abgetreten werden  
Veränderung der Grundstücksgröße in  
Bearbeitung (Abtretungen an die  
Straßenverwaltung)  
westlicher Bereich rd. 400 m<sup>2</sup> Grünland  
Hochwasserbereich der Pfuda

Wir haben hier zwei Grundstücke im Gesamtausmaß von 2.669 m<sup>2</sup> in der Ortschaft Kalling. Die Parzelle Nr. 1890/13 mit einer Fläche von 2.634 m<sup>2</sup> ist überwiegend als Mischbaugesamt gewidmet, der westliche Bereich (Ausmaß rd. 400 m<sup>2</sup>) ist als Grünland gewidmet. Dieses Grundstück liegt tlw. im Hochwasserabflussbereich des unmittelbar südlich vorbeifließenden Baches (Pfundabach). Östlich und nordöstlich führt jeweils eine Straße vorbei. Die Parzelle Nr. .20/2 im Ausmaß von 35 m<sup>2</sup> ist faktisch ein Straßengrundstück und soll auch an die Bundesstraßenverwaltung abgetreten werden. Es gibt einen Stromanschluss und einen Kanalanschluss. Die Wasserversorgung erfolgt über einen Brunnen, dieser liegt auf der östlichen Fremdparzelle Nr. 6. In Summe ein Baugrundstück (tlw. Grünland und im Hochwasserabflussbereich) in einer bestenfalls durchschnittlichen Lage. Der Bach fließt unmittelbar südlich am Gebäude vorbei, es kann zu Unterspülungen (Beschädigung) der südlichen Fundamente führen. Ursprünglich befand sich auf diesem Areal ein Betriebsobjekt.

**Hinweis:**

**Änderung bzw. Löschung in Vorbereitung:**

Laut Auskunft der Hausverwaltung wurden Grundstücke (.20/2) bzw. Grundstücksteile an die Straßenverwaltung abgetreten. Diese sind im Grundbuch noch nicht gänzlich durchgeführt. Es kann sohin zu Änderungen der Gesamtfläche führen.

**Vergleichspreise:**

Statistik Austria:Diersbach	45,9 €/m <sup>2</sup>
Gewinn Immo Preis Spiegel	30 €/m <sup>2</sup> bis 40 €/m <sup>2</sup>

Aufgrund der Lage und der Widmung wird ein Wert von 40 €/m<sup>2</sup> festgelegt.

Baubewilligung:	27.11.2024 Umbau Betriebsgebäude
	28.06.2010 Umbau Betriebsgebäude
	27.04.1993 Erweiterung Tiefkühlraum
	26.11.1991 Einfriedung
	12.07.1988 Stützmauer
	03.07.1978 Uferverbauung und Terrasse
	17.07.1978 Betriebserweiterung Kellergeschoss
	30.05.1978 Garagen und Autoeinstellplätze
	30.09.1975 Verladehalle
	26.01.1970 Erneuerung Dachdeckung
	11.11.1963 Umbau und Neuerrichtung einer Betriebsanlage

- Fertigstellungsanzeige: liegt nicht vor

2.669,00 m <sup>2</sup> Nutzfläche à 40,00	106.760,00
30,00 % Abwertung (1)	-32.028,00
28,10 % Aufwertung (2)	30.000,00
	<b>104.732,00</b>
<b>davon 342 / 2.984 Anteile</b>	<b>12.003,47</b>

**(1) Abwertung**

30,00 % Lage im Hochwasserabflussbereich bzw. an einem Bach (Pfundabach) Teilbereich von rd. 400 m <sup>2</sup> Grünland Abtretung von Flächen an die Straßenverwaltung	-32.028,00
---	------------

**(2) Aufwertung**

Zufahrt, Kanal, Strom, Brunnen, Befestigungen, Stützmauern, Grünland, usw.	30.000,00
--	-----------

**Bodenwerte**

**12.003,47**

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**



**Hinweis:** Die vorhandene Kücheneinrichtung samt den Geräten wurde nicht bewertet, da es keine Auskünfte über das Eigentum gibt.

## Bauwert

### Eigentumswohnung Top 10 EG südwestlich

Baujahr 1963, fiktives Baujahr 1975, fiktives Alter des Objektes 51 Jahre,  
Lebensdauer 80 Jahre, Restlebensdauer 29 Jahre

#### **Wohnungsbeschreibung**

- Baujahr: Einbau 2014 - ursprünglich vor 1963 (zumindest teilweise)
- Ausstattung: einfach
- Raumaufteilung: 163, 51 m<sup>2</sup> - siehe Plan-Parifikat
- Vorhandene Räume: Gang, Abstellraum, Bad, WC, Zimmer, Technik, Zimmer, Zimmer, Kochen/Essen/Wohnen
  
- Lage im Haus: Erdgeschoss westlich
- Wände: massiv, verputzt, gestrichen, verflies
- Fenster: Kunststoff-Thermo
- Türen: Holz, Fliesen
- Fußböden: Fliesen, Laminat
- WW-Aufbereitung: E-Boiler (Funktionsfähigkeit nicht geprüft)
- Heizung: Luftwärmepumpe, Fußbodenheizung (Funktionsfähigkeit nicht geprüft)
- Badeausstattung: verflies, Dusche, Wanne, WM-Anschluss
- WC: verflies
- Sonstiges: Terrasse mit rd. 17,3 m<sup>2</sup>
- Autoabstellplatz: zwei separate Tops
- Garage/Tiefgarage: nein
- Kellerabteil: nein
- fehlende Arbeiten: diverse Ausbesserungen, Luftwärmepumpe versetzen (zurzeit nur über fremde Top erreichbar) usw.
  
- Reparaturarbeiten: Dachkonstruktion samt Deckung, tlw. Kamine, tlw. Verputz, innen, tlw. Terrassenbelag, usw.

#### **Gebäudebeschreibung und Ausstattung**

- Bauweise: ehemaliges Betriebsgebäude
- Bau- und Erhaltungszustand: schlecht bis sehr schlecht, absolut sanierungsbedürftig
- Baumängel und Bauschäden: Dachsanierung, tlw. Deckensanierung (über OG) umfassende Sanierung – siehe Beilagen
  
- Bauausführung: massiv, tlw. Leichtbau
- Außenwände: massiv
- Fassade: verputzt, gestrichen, tlw. Holz
- Decken: massiv, bzw. Holzkonstruktion
- Dachdeckung: Satteldach, Eternitdeckung (schadhaft)
- Stiegen: massiv mit Auflage
- Lift: nein
- Anschlüsse: Zufahrt, Kanal, Strom, Brunnen (auf Fremdgrund)
- Gemeinschaftsanlagen: Zugänge, Freiflächen Müllplatz, Stiegenhaus, Gang, Treppe, Terrasse OG



### **Beschreibung der Lage**

- Wohnlage: unterdurchschnittlich
- Verkehrslage/Zufahrt: vorhanden
- Infrastrukturelle Lage: unterdurchschnittlich
- Umweltbelastungen: Lage an zwei Straßen  
Lage tlw. im Hochwasserabflussbereich
- Sonstiges: umfangreiche Sanierungen laut Auskunft der Hausverwaltung erforderlich (Kosten bis zu 2 Mio. €)  
keine Fertigstellungsanzeige vorliegend  
E-Verteiler im EG - Allgemeinfläche

### **Besondere wertbeeinflussende Umstände**

+ separater Eingang in die Wohnung

- sehr ländliche Lage
- Baubewilligung stimmt aktuell mit dem Baubestand nicht überein
- es gibt keine Fertigstellungsanzeige samt den erforderlichen Beilagen
- schlechter bis sehr schlechter Bau- und Ausstattungszustand
- erhebliche Sanierungsarbeiten (bis zu 2 Mio. €) erforderlich (Dachkonstruktion, Dachdeckung, tlw. Deckenkonstruktion, feuerpolizeiliche Maßnahmen, usw.) siehe Beilagen
- Lage unmittelbar an einem Bach (Thema Unterspülung der Fundamente)
- Lage im Hochwasserabflussbereich des angrenzenden Baches
- Wärmepumpe nur über eine fremde Top zugänglich
- Carport-Holzkonstruktion (über den Stellplätze 28 a und 28 b) nicht baubewilligt
- alter Öltank im Gebäude vorhanden

Wir haben hier eine Wohnhausanlage in einem ehemaligen Betriebsgebäude mit 12 Wohnungen (im EG und OG) mit zwei Büros (EG) und 22 KFZ-Stellplätze. Es handelt sich hier um ein ehemaliges Betriebsgebäude (ca. aus der Zeit von 1963 oder früher). Im Zuge der Baubewilligung aus dem Jahre 2014 erfolgte der Umbau bzw. der Einbau von Wohnungen.

Die gegenständliche Wohnung befindet sich im Erdgeschoss südwestlich. Die Wohnung hat eine Fläche laut Parifikat von 163,51 m<sup>2</sup>. Zu dieser Wohnung gehört auch die westliche Terrasse mit 17,33 m<sup>2</sup> laut Parifikat. Die Beheizung erfolgt mittels einer einzelnen Wärmepumpe. Die Wärmepumpe befindet sich an der südlichen Außenseite des Gebäudes und ist nur über die Top 13 a zugänglich. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt über einen E-Boiler im Technikraum.

Der Zugang zu Wohnung erfolgt von Westen über die Terrasse. Vom eingehausten Eingangsbereich gelangt man in den Gang bzw. in zwei weitere Gangbereiche. Östlich gibt es zwei Abstellräume, es folgt dann das Bad (abgemauerte Dusche, Wanne und WM-Anschluss), gegenüber dem Bad befindet sich das WC. Südlich befinden sich drei Zimmer und der Technikraum (ein Raum ist als Bad/WC bezeichnet, dies ist aber ein normales Zimmer). Westlich liegt dann der große Wohn/Ess- und Küchenbereich mit dem Ausgang auf die westliche Terrasse mit rd. 17,3 m<sup>2</sup>.

### **Hinweis:**

Der bewilligte Bauplan stimmt mit dem aktuellen Baubestand und dem Nutzwertgutachten nicht überein (Zugang zur Top 10, Terrasse, usw.). Laut Auskunft der Hausverwaltung wird aktuell ein neuer Bestandsplan erstellt und dieser wird als Grundlage für ein neues Nutzwertgutachten verwendet. Dies ist erforderlich da laut Auskunft der Hausverwaltung tlw. Allgemeinflächen von einzelnen Tops genutzt werden, zudem soll der aktuelle Baubestand dargestellt werden, weiters soll die aktuelle Parkplatzsituation richtig dargestellt werden (Thema Grundabtretung an die Straßenverwaltung).

**Hinweis:**

Laut Auskunft der Gemeinde Diersbach gibt es für die Baubewilligung vom 27.11.2014 keine Fertigstellungsanzeige samt den erforderlichen Beilagen. Eine Nutzung der Wohnungen bzw. eine Anmeldung in diesen Räumlichkeiten ist aus meiner Sicht nicht möglich bzw. rechtlich nicht möglich. Dies ist allerdings eine rechtliche Frage, die hier nicht erörtert wird.



**Hinweis:**

**Laut Auskunft der Hausverwaltung (Beilage) sind umfassende Sanierungen erforderlich –**

Die Wohnung hat folgende offenen Themen:

1. Das Carport ist nicht genehmigt und muss evtl. aufgrund der Nähe zum Bach entfernt werden.

Das Objekt hat mehrere Themen

2. Das Nutzwertgutachten weicht stark vom Bestand ab und wird nach dem Verkauf der Wohnung neu erstellt. Einige KFZ-Abstellplätze sind aufgrund des Neubaus der angrenzenden Straße nicht mehr verfügbar und müssen neu geplant werden.
3. Die Ausführungen u.a. bezüglich Brandschutz entsprechen nicht dem Einreichplan
4. Der Dachstuhl ist vor einigen Jahren abgebrannt und muss erneuert werden. Die fehlende oberste Geschoßdecke ist hierbei herzustellen
5. Die Dacheindeckung muss erneuert werden
6. Es gibt einen Beschluss, dass die Haftung bezüglich Objektsicherheit von den Eigentümern übernommen wird.
7. Der Dachständer für die Stromversorgung muss erneuert werden, da er sich neigt
8. Die allgemeine Terrasse muss abgedichtet werden, da Regenwasser durch Risse im Beton einsickert
9. Das Objekt ist schwer versicherbar, da laufend Schäden auftreten (besonders Leitungswasser, Regenwasser, Fäkalwasser oder Heizungswasser). Daher ist ein Selbstbehalt von 1.000 Euro je Schadensfall vereinbart, um die Deckung zu erhalten. Der Selbstbehalt wird von der Eigentümergemeinschaft getragen. Aktuell sind 8 Schäden offen.
10. Die ersten (mündlichen) Schätzungen gehen von einem Kapitalbedarf von ca. 1-2 Mio. Euro aus. Dies haben die Firma Greil und die Firma Bauteam Innviertel unabhängig ohne konkretes Angebot geschätzt.
11. Die Eigentümer haben insgesamt einen Ausstand von 36.000 Euro bei der Eigentümergemeinschaft.
12. Dies sind die wichtigsten Themen, es sind jedoch noch viele andere kleinere Themen offen.

Insgesamt handelt es sich hierbei um ein stark sanierungsbedürftiges Objekt mit vielen rechtlichen und materiellen Mängeln.

Bezugnehmen auf ihr Mietobjekt benötigen wir die Gesamtnutzfläche der 9 Wohnungen. Dann können wir ein unverbindliches Angebot erstellen.

Beste Grüße,

**Laut Auskunft der Hausverwaltung werden diese Maßnahmen Kosten in der Höhe von mehr als 1 Mio. € bis 2 Mio. € verursachen.**

**Auskünfte von der Hausverwaltung:**

Das Rücklagenkonto weist per 31.12.2025 ein Guthaben von rd. 20.000 € auf.

Das monatliche Akonto für die Betriebskosten dieser Wohnung samt Stellplätze beträgt monatlich 1.087,23 € (inkl. Instandhaltungsrücklage – ohne Heizkosten).

Die Betriebskosten für die Top 20 (samt Stellplätzen) betragen für 2025 3.259,97 €.

Es gibt eine Sondervorschreibung für die Top 10 in der Höhe von rd. 4.584,46 € (unter anderem Schäden, die von der Versicherung nicht gedeckt sind).

Die Außenstände der Top 10 (samt Stellplätze) betragen per 5.3.2026 rd. 17.888,31 €.

**gewöhnliche Herstellungskosten**

**Top 10**

163,51 m<sup>2</sup> à 2.430,00\*) 397.329,30

**Neubauwert 397.329,30**

**Bauwert**

Neubauwert 397.329,30

57,89 % Abwertung Neubauwert (3) -230.000,00

Zwischensumme 167.329,30

76,00 % Wertminderung infolge Alter linear mit Zustandsnote, (Zustandsnote: 3,5) -127.170,00

Zwischensumme 40.159,30

3,74 % Aufwertung (4) 1.500,00

**Bauwert zum Stichtag 23.03.2026 41.659,30**

**(3) Abwertung Neubauwert**

Anteilige Sanierungskosten – Gesamtgebäude\*\*) -230.000,00

**(4) Aufwertung**

Terrasse 17,33 m<sup>2</sup> 1.500,00

\*) Herstellungskosten OÖ normal SV Zeitung 03/2025 2.700 €/m<sup>2</sup> Abschlag 10 % Stadt-Landgefälle siehe SV-Zeitung

\*\*) 2,0 Mio. € (Kosten einer Sanierung laut Angaben der Hausverwaltung)/2984\* 342 = 229.222,52 € €

gerundet 230.000 €

## Stellplatz 28 a

### **Beschreibung**

- Baujahr
- Ausstattung:
- Nutzfläche:
- Lage im Haus:

### **KFZ- Stellplatz 28 a**

Herstellung ca. 2014  
einfach  
21,01 m<sup>2</sup>  
westlich des Gebäudes

Es handelt sich hier um den Stellplatz Nr. Top 28 a mit einer Fläche von 21,01 m<sup>2</sup> laut Parifikat. Der Stellplatz verfügt über einen einfachen Betonboden.

Die Lage unmittelbar neben der Top 10 westlich des Hauses ist in Ordnung.

Der Stellplatz befindet sich im Hochwasserabflussbereich des südlich vorbeifließenden Baches. Unmittelbar westlich grenzt der Stellplatz 28 B mit 18 m<sup>2</sup> an.

Hier wurde auch über diesen beiden Stellplätze eine Holzkonstruktion (Carport) mit Pultdach (Blechdeckung) errichtet. **Für dieses Gebäude gibt es keine Baubewilligung.**

### **Baukosten**

#### **Stellplatz 28 a 21 m<sup>2</sup>**

pauschale Angabe zum Zeitwert 1.500,00

Baukosten zum Zeitwert 1.500,00

**Objektkosten 1.500,00**

### **Bauwert**

Objektkosten 1.500,00

**Bauwert zum Stichtag 23.03.2026 1.500,00**

## Stellplatz 28 b

### **Beschreibung**

- Baujahr
- Ausstattung:
- Nutzfläche:
- Lage im Haus:

### **KFZ- Stellplatz 28 b**

Herstellung ca. 2014  
einfach  
18 m<sup>2</sup>  
westlich des Gebäudes

Es handelt sich hier um den Stellplatz Nr. Top 28 b mit einer Fläche von 18 m<sup>2</sup> laut Parifikat. Der Stellplatz verfügt über einem Betonboden. Die Lage unmittelbar neben dem Stellplatz 28 a und westlich des Hauses ist in Ordnung. Der Stellplatz befindet sich im Hochwasserabflussbereich des südlich vorbeifließenden Baches. Unmittelbar östlich grenzt der Stellplatz 28 A mit 18 m<sup>2</sup> an.

Hier wurde auch über diesen beiden Stellplätze eine Holzkonstruktion (Carport) mit Pultdach (Blechdeckung) errichtet. **Für dieses Gebäude gibt es keine Baubewilligung.**



**Baukosten**

**Stellplatz 28 b 18 m<sup>2</sup>**

pauschale Angabe zum Zeitwert 1.500,00

Baukosten zum Zeitwert 1.500,00

**Objektkosten 1.500,00**

**Bauwert**

Objektkosten 1.500,00

**Bauwert zum Stichtag 23.03.2026 1.500,00**

**Bauwerte 44.659,30**

**Sachwert der Liegenschaft**

Bodenwert 12.003,47

Bauwert 44.659,30

**Sachwert der Liegenschaft 56.662,77**

**Zusammenfassung**

Wir haben hier eine Eigentumswohnung im Erdgeschoss mit südwestlicher Ausrichtung im Ausmaß von 163,51 m<sup>2</sup>. Die Wohnung hat einen separaten Zugang über die westliche Terrasse. Gemeinsam mit dieser Wohnung werden auch 2 PKW-Stellplätze verwertet. Der Zustand der Wohnung ist durchschnittlich. Die Wohnung befindet sich in einem ehemaligen Betriebsgebäude, das Grundstück liegt zudem im Hochwasserabflussbereich des südlich vorbeifließenden Baches. Im Gebäude befinden sich 12 Wohnungen, zwei Büros und 22 PKW-Stellplätze.

Der Bauzustand des Gebäude ist schlecht bis sehr schlecht und absolut sanierungsbedürftig. Das Gebäude wurde zumindest tlw. vor 1963 erbaut, im Jahre 2014 erfolgte ein Umbau und der Einbau von Wohnungen. Hiefür gibt es keine Fertigstellungsanzeige. Der aktuelle Baubestand stimmt mit den baubewilligten Unterlagen nicht überein. Auch das Nutzwertgutachten stimmt mit der aktuellen Nutzung nicht überein. Laut Auskunft der Hausverwaltung wird ein Bestandsplan erstellt, dieser soll dann auch als Basis für ein neues Nutzwertgutachten dienen. Laut Auskunft der Hausverwaltung sind Sanierungen im Ausmaß von bis zu 2 Mio. € erforderlich (Dach, Dachdeckung, usw. – siehe Beilage).

In Summe eine große Wohnung mit rd. 163 m<sup>2</sup> und zwei PKW-Stellplätzen, diese Wohnung befindet sich aber in einem Gebäude mit erheblichen baulichen und rechtlichen Problemen und Mängeln. Ein Erwerb wird aus Sicht des Sachverständigen erst nach Behebungen der baulichen und rechtlichen Mängel angeraten.

## Rechte

### A 2 3 Recht des Wasserbezuges an Grundstück Nr. 6

Auf der östlich des Gebäudes liegenden Parzelle Nr. 6 befindet sich der Brunnen für dieses Objekt. Die Stromkosten und die Betriebskosten sind von den Berechtigten zu tragen – siehe Beilage Vertrag

Pauschaler Ansatz

**Barwert** **1.000,00**

### A 2 4 Recht der Stromleitung an Grundstück Nr. 6

Stromleitungsrecht an der östlichen Parzelle Nr. 6

Pauschaler Ansatz 300 €

**Barwert** **300,00**

### A 2 5 Grunddienstbarkeit der Benutzung des Technikraumes für je 237/2984 Anteile samt gemeinsame WE an Top 1 an 110/1492 Anteile samt WE an Top 13 a Büro-Lager sowie 98/1492 Anteile samt Wohnungseigentum an Top 13 b Lager

Keine wesentliche Auswirkung auf die gegenständlichen Tops

**Barwert** **0,00**

**Rechte der Liegenschaft** **0,00**

## Verkehrswert

Sachwert 56.662,77

Rechte 1.300,00

**Zwischensumme** **57.962,77**

33,00 % negativ wertbeeinflussende Umstände (5) -19.127,72

**Verkehrswert zum 23.03.2026 (gerundet)** **38.800,00**

### **(5) negativ wertbeeinflussende Umstände**

33,00 % Marktlage für derartige Objekte

- Bautechnische Mängel – siehe Schreiben der Hausverwaltung
- Rechtliche Mängel (Baurecht, Wohnungseigentumsrecht, usw.) -19.127,72
- Lage im Hochwasserabflussbereich und unmittelbar an einem Bach (Thema Unterspülung der Fundamente)



### **Aufteilung Verkehrswert:**

Wohnung Top 10: 36.800,00 €

Stellplatz Top 28 a: 1.000,00 €

Stellplatz Top 28 b: 1.000,00 €

### **Hinweis:**

*Es handelt sich hier um eine Eigentumswohnung in einem ehemaligen Betriebsgebäude. Aktuell gibt es zahlreiche rechtliche, baurechtliche und wohnungseigentumsrechtliche Probleme und Themenstellungen (Baumängel, erforderliche Sanierungen, Fertigstellungsanzeigen, usw.).*

*Es gibt keine Fertigstellungsanzeige für dieses Objekt und diese Wohnung*

*Die Behebung dieser Mängel kann laut Auskunft der Hausverwaltung Kosten bis zu rd. 2 Mio. € verursachen. Die Finanzierung dieser erforderlichen und zweckmäßigen Maßnahmen ist aktuell absolut nicht gesichert.*

*Aus gutachterlicher Sicht kann ein Ankauf im derzeitigen Stadium bzw. vor Behebung der baulichen und rechtlichen Mängel absolut nicht empfohlen werden.*

### **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 niedrigeren Preisen gehandelt. Es wird daher eine Anpassung von 33 % 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 eine Eigentumswohnung 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 (in der Wohnung war kein Strom). 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 (ausgenommen die angeführten Mängel).

### **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 48116 Kalling EINLAGEZAHL 233  
BEZIRKSGERICHT Schärding

\*\*\*\*\*  
\*\*\* Eingeschränkter Auszug \*\*\*  
\*\*\* B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 133, 134, 135, 136, 137, \*\*\*  
\*\*\* 138 \*\*\*  
\*\*\* C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt \*\*\*  
\*\*\*\*\*

Letzte TZ 478/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
1890/13 GST-Fläche ( 2634) Änderung in Vorbereitung  
Bauf.(10) 1168  
Gärten(10) 1466 Kalling 32  
.20/2 Landw(10) (\* 35) Löschung in Vorbereitung  
GESAMTFLÄCHE (2669) Änderung in Vorbereitung

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 1258/1978 2437/1996 Bauplatz (auf) Gst .20/2 1890/13 gem Bescheid  
1978-07-17  
3 a 1523/2015 RECHT des Wasserbezuges und der Wasserleitung an Gst 6  
4 a 1523/2015 RECHT der Stromleitung an Gst 6  
5 a 1455/2017 3126/2020 Grunddienstbarkeit der Benutzung des Technikraumes  
für je 237/2984 Anteile samt gemeinsamen WE an TOP 1 an 110/1492  
Anteile samt WE an TOP 13a Büro-Lager sowie 98/1492 Anteile samt  
Wohnungseigentum an TOP 13b Lager  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

133 ANTEIL: 151/2984

Adrian Calin

GEB: 1999-03-13 ADR: Schärddinger Straße 18/8, Sankt Marienkirchen bei  
Schärdding 4774

a 2047/2016 3126/2020 Wohnungseigentum an TOP 10

b 3126/2020 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002

c 2542/2023 IM RANG 2255/2023 Kaufvertrag 2023-08-11 Eigentumsrecht

d 2542/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

134 ANTEIL: 151/2984

Denisa-Elena Toma

GEB: 2001-10-17 ADR: Schärddinger Straße 18/8, Sankt Marienkirchen bei

- Schärding 4774  
a 2047/2016 3126/2020 Wohnungseigentum an TOP 10  
b 3126/2020 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002  
c 2542/2023 IM RANG 2255/2023 Kaufvertrag 2023-08-11 Eigentumsrecht  
d 2542/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 135 ANTEIL: 11/2984  
Adrian Calin  
GEB: 1999-03-13 ADR: Schärddinger Straße 18/8, Sankt Marienkirchen bei Schärdding 4774  
a 2047/2016 3126/2020 Wohnungseigentum an TOP 28a Kfz-Stpl.  
b 3126/2020 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002  
c 2542/2023 IM RANG 2255/2023 Kaufvertrag 2023-08-11 Eigentumsrecht  
d 2542/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 136 ANTEIL: 11/2984  
Denisa-Elena Toma  
GEB: 2001-10-17 ADR: Schärddinger Straße 18/8, Sankt Marienkirchen bei Schärdding 4774  
a 2047/2016 3126/2020 Wohnungseigentum an TOP 28a Kfz-Stpl.  
b 3126/2020 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002  
c 2542/2023 IM RANG 2255/2023 Kaufvertrag 2023-08-11 Eigentumsrecht  
d 2542/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 137 ANTEIL: 9/2984  
Adrian Calin  
GEB: 1999-03-13 ADR: Schärddinger Straße 18/8, Sankt Marienkirchen bei Schärdding 4774  
a 2047/2016 3126/2020 Wohnungseigentum an TOP 28b Kfz-Stpl.  
b 3126/2020 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002  
c 2542/2023 IM RANG 2255/2023 Kaufvertrag 2023-08-11 Eigentumsrecht  
d 2542/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 138 ANTEIL: 9/2984  
Denisa-Elena Toma  
GEB: 2001-10-17 ADR: Schärddinger Straße 18/8, Sankt Marienkirchen bei Schärdding 4774  
a 2047/2016 3126/2020 Wohnungseigentum an TOP 28b Kfz-Stpl.  
b 3126/2020 Berichtigung gem § 10 Abs 3 WEG 2002  
c 2542/2023 IM RANG 2255/2023 Kaufvertrag 2023-08-11 Eigentumsrecht  
d 2542/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 55 auf Anteil B-LNR 133 134 135 136 137 138  
a 2542/2023 Pfandbestellungsurkunde 2023-08-23  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 175.950,--  
für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN 205340x)  
b 590/2025 Klage (4 Cg 23/25i, LG Ried/Innkreis)
- 61 auf Anteil B-LNR 133 134 135 136 137 138  
a 3299/2024 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (hg. 3 C 314/24b)
- 62 auf Anteil B-LNR 133 134 135 136 137 138  
a 3309/2024  
PFANDRECHT vollstr EUR 2.000,--  
samt Zinsen und Kosten gem Exekutionsbewilligung 2024-12-18 für  
Jonathan Schmid geb 1992-06-03 Sabrina Reiter geb 1989-12-13 (hg. 2 E 3474/24g)
- 64 auf Anteil B-LNR 133 134 135 136 137 138  
a 717/2025

PFANDRECHT

- vollstr EUR 3.726,72 samt Zinsen und Kosten gem  
Exekutionsbewilligung 2025-04-01 für Eigentümergemeinschaft der EZ  
233 KG 48116 Kalling (2 E 842/25z)
- 67 auf Anteil B-LNR 133 134 135 136 137 138  
a 2471/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
von vollstr EUR 161.390,30 samt Zinsen und Kosten gem Bewilligung der  
Zwangsversteigerung 2025-10-10 für BAWAG P.S.K. Bank für Arbeit und  
Wirtschaft und Österreichische Postsparkasse Aktiengesellschaft (FN  
205340x) (3 E 14/25t)
- 68 auf Anteil B-LNR 133 134 135 136 137 138  
a 2802/2025 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (3 C 336/25i)
- 70 auf Anteil B-LNR 133 134 135 136 137 138  
a 478/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung  
von vollstr. EUR 3.756,72 (darin enthalten NF EUR 30,--) samt 4 % Z  
aus EUR 458,56 seit 06.05.2024, aus EUR 523,86 seit 06.06.2024, aus  
EUR 648,86 seit 02.07.2024, aus EUR 523,86 seit 06.08.2024 und aus  
EUR 523,86 seit 06.09.2024, Kosten EUR 678,26 samt 4 % Z seit  
12.12.2024, EUR 563,57, Antragskosten EUR 533,26 für EG der EZ 233 KG  
48116 Kalling (3 E 14/25t) Beitritt zu 3 E 14/25t (siehe L-NR 67)

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

---

Grundbuchauszug vom: 04.03.2026 02:13:51

---

Grundstücksinformation erstellt am: 26.03.2026 (Quelle: Grundbuch-Compass)  
Der Rechtsbestand ist unverändert. Achtung Plombe vorhanden.

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

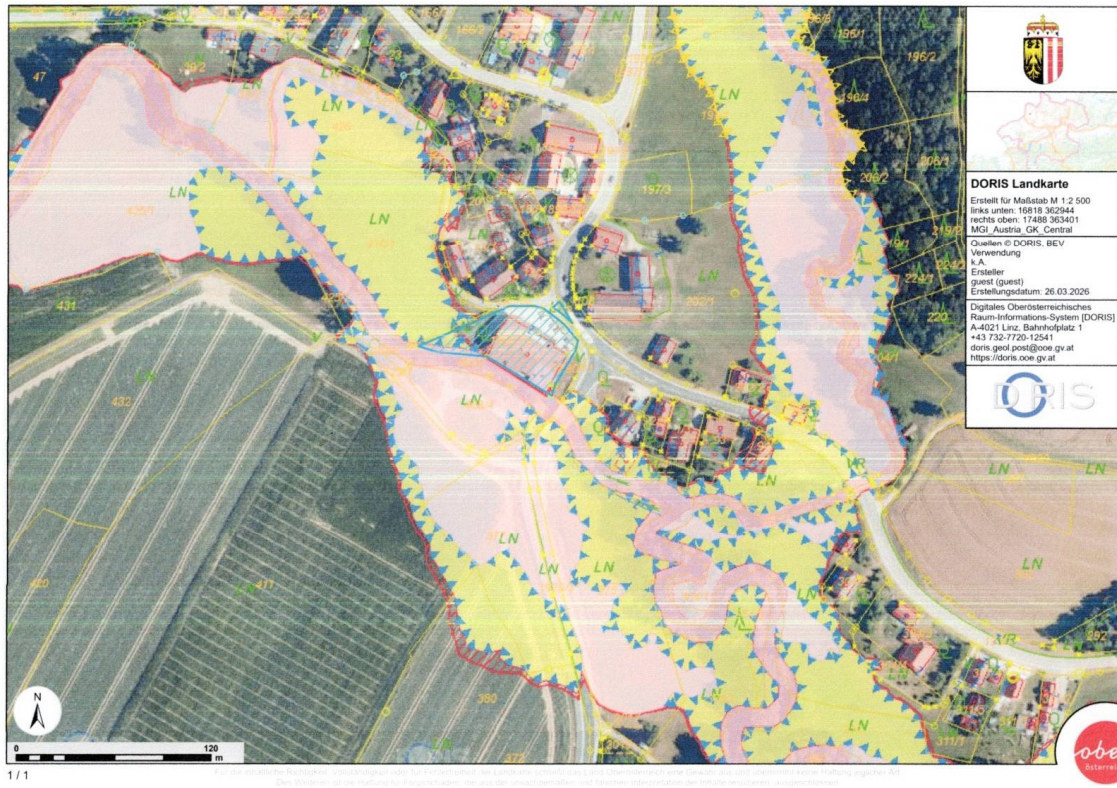
Alle Angaben trotz größter Sorgfalt ohne Gewähr.  
Kontakt: [servicedesk@compass.at](mailto:servicedesk@compass.at) | [Allgemeine Geschäftsbedingungen](#)

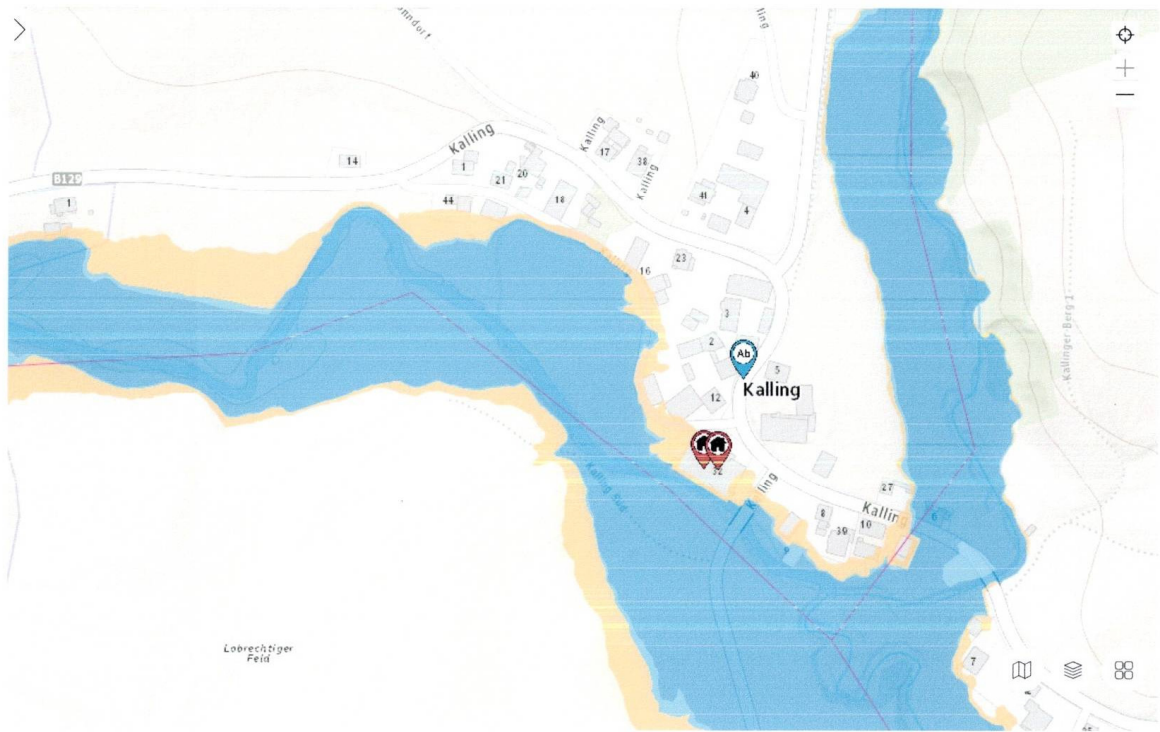
**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätze**





BG Schärding 3 E 14/25 t  
EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen

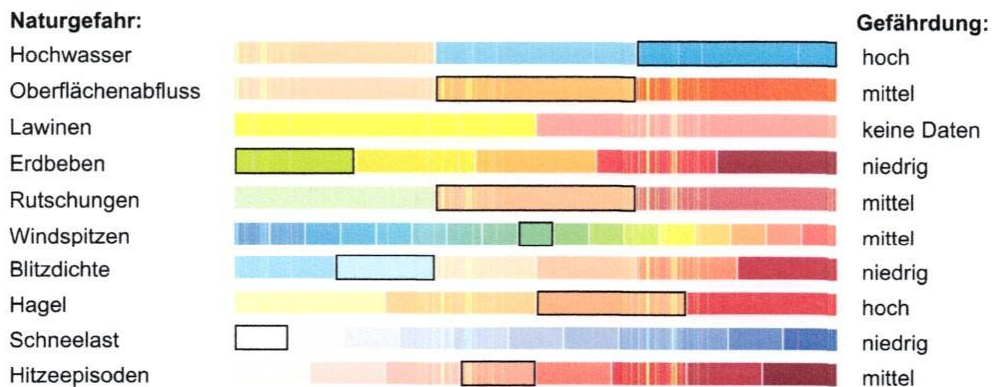




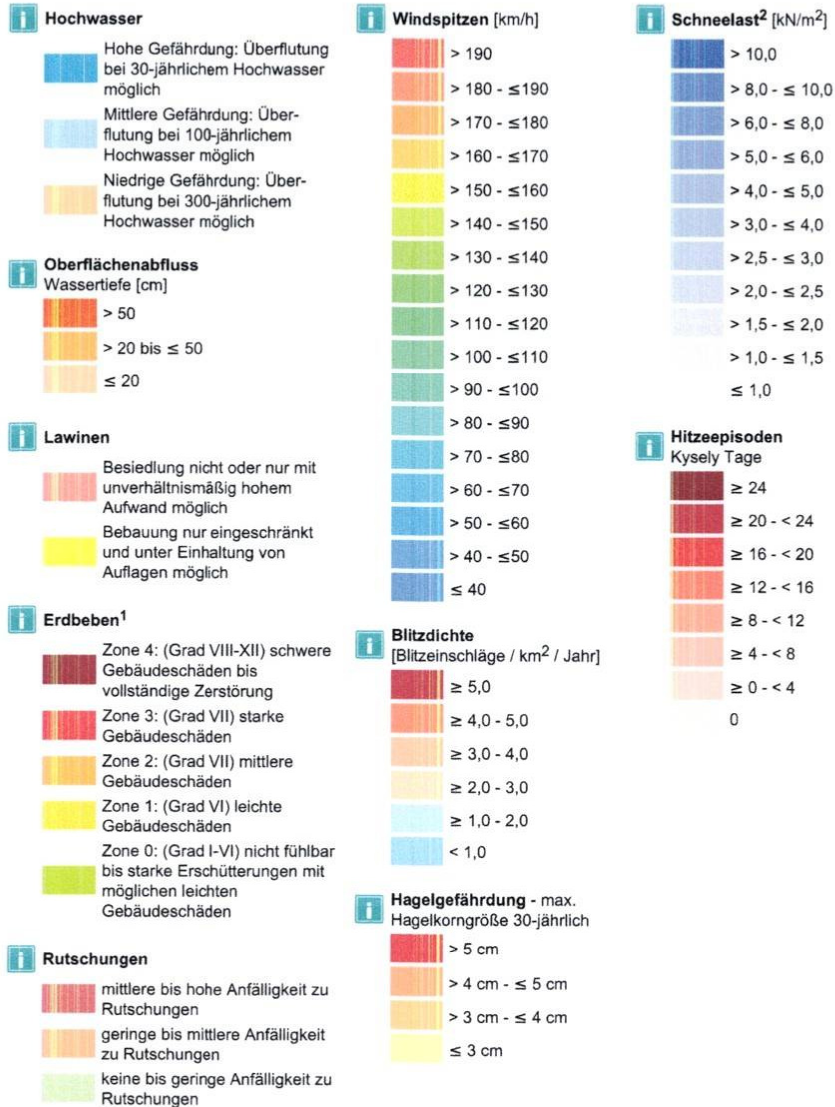
## HORA-Pass

Adresse: Kalling 32, 4775 Diersbach  
 Seehöhe: 332 m  
 Auswerterradius: 90 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,40663° N | 13,56388° O

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



**Legende und weiterführende Informationen**



<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1  
<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

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

**Disclaimer und Haftungsausschluss:**

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

## Gemeindeamt Diersbach

Am Berg 5  
4776 Diersbach  
Pol. Bez. Schärding

DVR. 0755320  
[www.diersbach.at](http://www.diersbach.at)  
E-Mail: [gemeinde@diersbach.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@diersbach.ooe.gv.at)



### Für Rückfragen:

Bearbeiter: Hubert Pichler  
Tel: 07719/7205-12  
Fax: 07719/7392-30  
E-Mail: [hubert.pichler@diersbach.ooe.gv.at](mailto:hubert.pichler@diersbach.ooe.gv.at)

GZ: 131/25-2009

28. Juni 2010

Herrn  
Andreas Seebacher  
Kalling 32  
4776 Diersbach

Gegenstand: Bauvorhaben: **Umbau des bestehenden Betriebsgebäudes**  
Grundstück Nr.: 1890/13 KG Kalling  
Baubewilligung

Bezug: Ihr Ansuchen vom 08.10.2009

# Bescheid

I. Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der Bauverhandlung vom 21.06.2010, wird Ihnen gemäß § 35 (1) der O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 die

## Baubewilligung

### für den Umbau des Betriebsgebäudes

auf dem Grundstück Nr.: 1890/13 KG Kalling  
entsprechend dem als solchen gekennzeichneten Bauplan der Fa. Kiko Bau, 4800 Attnang, vom 06.11.2009, erteilt

Gemäß § 35 (2) O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 werden folgende **Bedingungen und Auflagen** für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

1. Die mit einem X gekennzeichneten Punkte der auf der 4. Seite dieses Bescheides abgedruckten allgemeinen Bedingungen.
2. Die Verhandlungsschrift vom 21.06.2010 ist Bestandteil dieses Bescheides
3. Das innenliegende **WC** ist mechanisch zu entlüften.
4. Die Betriebsanlage ist mit einer **Sicherheitsbeleuchtung für Rettungswege/Antipanikbeleuchtung/Arbeitsplätze mit besonderer Gefährdung/Fluchtweg-Orientierungsbeleuchtung** entsprechend ÖVE/ÖNORM E 8002 /TRVB E 102 in Verbindung mit EN 1838 auszustatten. Die Leuchten sind an die Stromversorgung der jeweils zugeordneten Stromkreise der Raumbeleuchtung anzuschließen. Die Rettungszeichen sind nach der Kennzeichnungsverordnung in Verbindung mit ÖNORM Z 1000 auszuführen. Ein Prüfbuch ist anzulegen. Zusätzlich ist in der Betriebsanlage ein bodennahes **elektrisches Sicherheitsleitsystem** gemäß ÖNORM E 8002 zu installieren. Die Fluchtweg-

Bankverbindung: Raiffeisenbank Region Prametal, Bankstelle Diersbach, Kto.Nr. 6210017, BLZ. 34455  
UID-Nr. ATU 554 66007 IBAN: AT893445500006210017 BIC: RZOOAT2L455  
G:\Daten\Sicherung Festplatte C:\Bauformulare\BAU38-Bescheid4.doc

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist die Berufung zulässig, die innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich oder nach Maßgabe der bei der Behörde zur Verfügung stehenden Mittel auch telegrafisch, fernschriftlich oder sonst automationsunterstützt beim Gemeindeamt eingebracht werden kann. Die Berufung hat den bekämpften Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Der Bürgermeister:



Johann Fuchs

**Ergeht weiters an:**  
Grundeigentümer / Miteigentümer:  
(soweit vom Anzeigepflichtigen verschieden)

- Herrn Walter Seebacher, Marktplatz 105, 4752 Riedau

An die  
Stadt-/Markt-/Gemeinde

## Baubeschreibung

gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 O.ö. BauO 1994, LGBl. Nr. 66

### Info

Bitte beachten Sie:

- \* Feld muss ausgefüllt sein
- Zutreffendes ankreuzen

### Antragsteller

Familienname \* Schneider  
Vorname \* Michael  
Straße \* Grasbach Hausnummer 37  
PLZ \* 4210 Ort Gallneukirchen

### Planverfasser

Familienname \* Hochbau  
Vorname \* Konstruktions u.-Planungs Ges.m.b.H.  
Straße \* am Anger Hausnummer 7  
PLZ \* 4210 Ort Gallneukirchen

### Bauführer

Familienname \* Hochbau  
Vorname \* Konstruktions u.-Planungs Ges.m.b.H.  
Straße \* am Anger Hausnummer 7  
PLZ \* 4210 Ort Gallneukirchen

### Grundeigentümer / Miteigentümer

Familienname \* Seebacher  
Vorname \* Walter  
Straße \* Marktplatz Hausnummer  
PLZ \* 4752 Ort Riedau

### Bauvorhaben

\* Umnau des Best. Betriebsgebäude auf Wohnungen  
vom 11.07.2013 GZ auf dem Grundstück  
EG 1890/13 KG

### Vom Antragsteller zu beschreiben

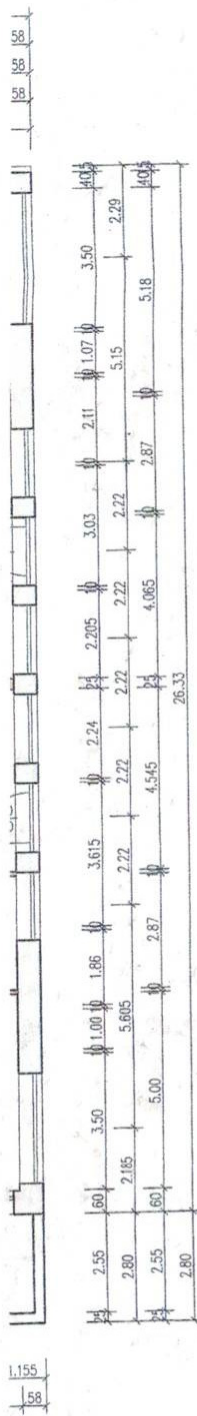
- a) Art des Bauvorhabens
- b) Neubau / Zubau / Umbau  
Wesentliche bauliche  
Änderungen
- c) Verwendungszweck /  
Änderung des  
Verwendungszweckes
- d) Bauvorhaben auf Dauer /  
vorübergehend befristet

### Lage des Bauvorhabens

- a) Grundstück Nr., EZ, KG
- b) Straße / Gasse / Platz / Nr. mit  
Angabe des Straßenkategorie  
(Bundes-, Landes-,  
Gemeindestraße, Güterweg)
- c) Abstand von der Straße  
(Straßenrand)
- d) Abstand des geplanten  
Bauvorhabens von den  
Nachbargrundgrenzen

### Bebauungsgrundlagen

- a) Rechtswirksamer Flächenwidmungs- bzw.  
Bebauungsplan (Nr. und Bezeichnung)  
geschlossene / offene / gekuppelte /  
Gruppenbauweise
- b) Baubeschränkungen (z. B.  
Denkmalschutz, Eisenbahnen, Flugplatz,  
Hochspannungsleitung, Gewässer,  
Wasserschutz- und Naturschutzgebiete,  
Dienstbarkeiten ua.)



**LEGENDE LAGEPLAN**

	Ziegel		Trockenbau
	Bestand		
	Stahlbeton		
	Abbruch		
	Stako		
	Holz		

**EINREICHPLAN**

**Umbau des Bestehenden Betriebsgebäudes**  
 auf Grundstücksnr. 1890/13  
 KG Kalling  
 EZ.: 233

**BAUHERR** Michael Schneider  
 Grasbach 37  
 4210 Gallneukirchen

**GRUNDEIGENTÜMER** Walter Seebacher  
 Marktplatz  
 4752 Riedau  
**HOCHBAU**  
 Konstruktions- u.  
 Planungsges.m.b.H.

**BAUBEHÖRDE** 4210 Gallneukirchen, A-4210  
 Tel. 0 732 33 63 0 66 Fax DW. 1  
 4020 Linz, Krempfstr. 7  
 Tel. 0 732 33 63 20 Fax DW. 1

**BAUFÜHRER** **HOCHBAU**  
 Konstruktions- u.  
 Planungsges.m.b.H.  
 4020 Linz, Krempfstr. 7  
 Tel. 0 732 33 63 20 Fax DW. 1

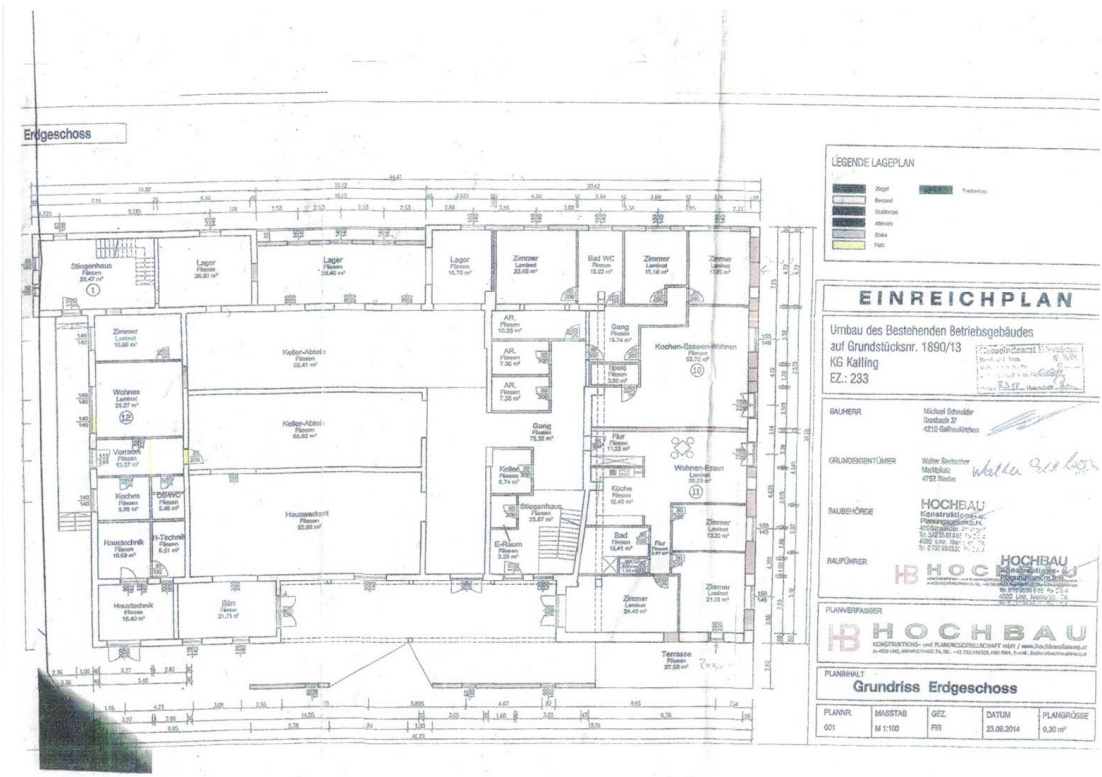
**PLANVERFASSER**

**HOCHBAU**  
 KONSTRUKTIONS- und PLANUNGSGESELLSCHAFT mbH / www.hochbauplanung.at  
 A-4020 LINZ, KREMPFSTRASSE 7A, TEL.: +43 732 33 63 20, FAX: DW4, E-mail : fischer@hochbauplanung.at

**PLANINHALT**  
**Grundriss Obergeschoss**

PLANNR.	MASSTAB	GEZ.	DATUM	PLANGRÖSSE
001	M 1:100	FIR	02.05.2012	0,30 m <sup>2</sup>

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**





Stadt/Markt-Gemeindeamt Diersbach  
Pol. Bezirk Schärding Diersbach am 27.04.1993

Tel.: 07719/205

Zl.: 131/3-1993

Gegenstand: Bauvorhaben Erweiterung des Tiefkühlagerräumtes im Haus Kalling 11

Grundstück Nr. .21, 6 KG Kalling

Baubewilligung

Bezug: Ihr Ansuchen vom 16.02.1993

An

Wildverarbeitungsbetrieb Wild - Kraft  
Inh. Maximiliane Hudak-Kraft

Kalling 32  
4775 Diersbach

## Bescheid

I. Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 19. April 1993 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 49 Abs. 1 und 2 der O.ö. Bauordnung – O.ö. BauO., LBGl. 35/1976 idgF, die

### Baubewilligung

für ~~den Neuzubau des~~ die Erweiterung des Tiefkühlagerräumtes  
im Haus Kalling 11  
auf dem Grundstück Nr. .21 u. 6

EZ 8 KG Kalling

entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan des DI Josef Greil, 4973 St. Martin vom 21.01.93 Zl. 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. —~~

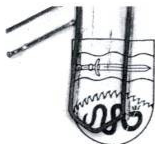
~~EZ~~                      ~~KG~~

~~herzustellen und zu erhalten.~~

4. Nach Beendigung der Bauausführung haben Sie um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen<sup>1)</sup>.



<sup>1)</sup> Wenn eine Benützungsbewilligung nicht erforderlich ist, ist die Anzeige der Beendigung der Bauausführung aufzutragen.



## Gemeindeamt Diersbach

POL. BEZ. SCHÄRDING  
OBERÖSTERREICH  
TELEFON 0 77 19-205

4775 DIERSBACH, AM 26. Nov. 1991

Bau-399/839-1988-P (862)

Maximiliane Hudak-Kraft, 4775 Diersbach,  
Kalling 32 - Baubewilligung für die Er-  
richtung einer straßenseitigen Einfriedung  
und einer Einfriedungsmauer auf dem Gst.

Nr. 6, EZ. 8 KG. Kalling - neuerliche  
Berufungsentscheidung

Herrn  
Rechtsanwalt  
Dr. Peter BRÜNDL  
Denisgasse 4/1  
4780 Schärding

Entwurf  
abgesandt am 28.11.91

### B E S C H E I D

Der Bürgermeister der Gemeinde Diersbach hat als Baubehörde erster Instanz mit Bescheid vom 20.9.1988, Zl. Bau-399/839-1988-P (862), Frau Maximiliane Hudak-Kraft, Kalling 32, 4775 Diersbach, entsprechend dem Bauplan des Baubetriebes Dipl.-Ing. Josef Greil Ges.m.b.H., 4793 St. Martin i.L., vom 30.4.1988, die Baubewilligung für die Errichtung einer straßenseitigen Einfriedung und einer Einfriedungsmauer auf dem Grundstück Nr. 6, EZ. 8 KG. Kalling erteilt. Gegen diesen Bescheid haben Sie mit Schreiben vom 6.10.1988 in Vertretung der Nachbarn Johann und Theresia Penzinger, Kalling 9, 4775 Diersbach, Berufung eingelegt.

Der Gemeinderat der Gemeinde Diersbach hat sich mit Ihrer Berufung vom 6.10.1988 gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 20.9.1988, Bau-399/839-1988-P (862), in seiner Sitzung am 21. November 1991 aufgrund der die Berufungsentscheidung des Gemeinderates vom 17. November 1988, Zl. Bau-399/839-1988 (862), aufhebenden Vorstellungsentscheidung des Amtes der o.ö. Landesregierung vom 4. Juli 1991, BauR-010239/18-1991 See/Vi, neuerlich befaßt und ergeht aufgrund des in dieser Sitzung gefaßten Beschlusses des Gemeinderates folgender

### S p r u c h :

Gemäß § 66 Abs. 4 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1990, BGBl.Nr. 51/1991, in Verbindung mit § 95 Abs. 1 der O.ö. Gemeindeordnung 1990, LGBl.Nr. 91/1990, sowie aufgrund des § 49 der O.ö. Bauordnung, LGBl.Nr. 35/1976 in der geltenden Fassung, wird nunmehr Ihre Berufung vom 6.10.1988 gegen den Bescheid des Bürgermeisters vom 20.9.1988, Bau-399/839-1988-P (862), a b g e w i e s e n und der letztgenannte Bescheid des Bürgermeisters mit Ausnahme folgender Ergänzung vollinhaltlich bestätigt:

Die Vorschreibung unter Punkt h) der Bedingungen und Auf-

b.w.!

Stadt-, Markt-Gemeindeamt

Diersbach  
Pol. Bezirk Schärding

Diersbach, am 12.07.1988

Tel.: 0 77 19 / 205

Zl.: Bau-399/844-1988

Gegenstand: Bauvorhaben Errichtung einer Stützmauer

Grundstück Nr. 20/1

KG Kalling

Baubewilligung

Bezug: Ihr Ansuchen vom 31.3.1988

An

Maximiliane Hudak-Kraft

Kalling 32  
475 Diersbach

## Bescheid

I. Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 6. Juli 1988 durchgeführten Bauverhandlung, wird Ihnen gemäß § 49 Abs. 1 und 2 der O.ö. Bauordnung – O.ö. BauO., LGBl. 35/1976 idGF., die

### Baubewilligung

für die Errichtung einer Stützmauer entlang dem Ortswahftsweg Kalling

auf dem Grundstück Nr. • 20/1

EZ

KG Kalling

entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Bauplan

des Dipl.-Ing. Greil, 4973 St. Martin

vom 31.3.1988

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 aufgedruckten allgemeinen Bedingungen und Auflagen.

PLAN FÜR UFERVERBAUUNG UND TERRASSE ÜBER PFUDABACH REICHEND, SOWIE ANBAU AN DAS M1:100 WOHHAUS AUF P.N. 410/2, 408/4 KG KALLING.

BAUHERR: FRAU MAXIMILIANE HUDAK, KALLING 82  
GMDE: DIERSBACH.

PLAN U. AUSFÜHRUNG:

JOHANN DACHSBERGER & SÖHNE  
ZIMMEREI, STUCCO, PUTZ, SÄGWERK  
4974 Ort. I. Innkreis, Telefon 077 51 7 622

ORT I. INNKR., AM 10. 5. 1977.

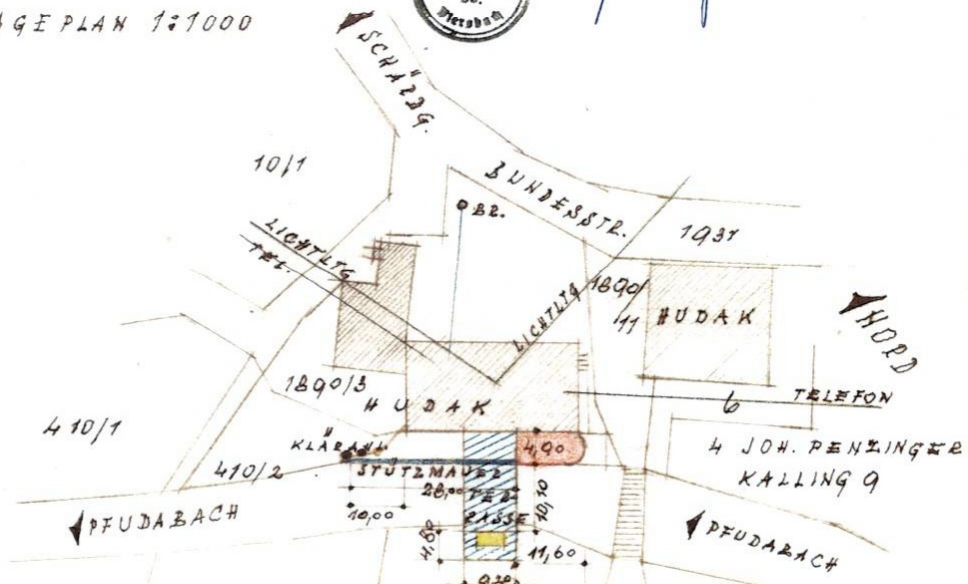
BAUBEHÖRDE:

Baupolizeilich genehmigt  
zu Bau-Zl. Bau-399-476-1978  
Gemeindeamt Diersbach  
am 3. Juli 1978  
Der Bürgermeister:



*J. Dachsberger*

LAGEPLAN 1:1000



EINREICHPLAN 1:100



BETRIEBS -  
ERWEITERUNG

FA. WILD - K R A F T  
INH. MAXIMILIANE HUDAK  
KALLING 32 GEM. DIERSBACH

KELLERGESCHOSS

BAUWERBER

BAUFÜHRER

*Hudak-Kraft*

Baupolizeilich genehmigt  
zu Bau-Zl. - *SEP-484-1881P*

BEHÖRDE

Gemeindeamt Diersbach

am *17. Juli* 19*78*

Der Bürgermeister:

INGENIEURBÜRO FÜR BETRIEBSPLANUNG  
ING. LEOPOLD RADLMAYR  
TEL. 07752/37 29  
4910 RIED i. I.  
ROSSMARKT 49/1

*Hochberger*

PL. NR. 78/105/3

DATUM 1978-05-28

Bezirkshauptmannschaft Schärding  
Ge-1000-1978

den 30. Mai 1978

Maximiliane Hudak-Kraft, Wildgroßhandel,  
Diersbach;  
gewerbebehördliche Genehmigung für den  
Einbau von Garagen, Autoeinstellplätzen  
und Abstellräumen.



B e s c h e i d :

Über das Ansuchen der Frau Maximiliane Hudak-Kraft in Diersbach um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für den Einbau von Garagen, Autoeinstellplätzen und Abstellräumen im Hause Diersbach, Kalling Nr. 11, ergeht auf Grund des durchgeführten Verfahrens, insbesondere der mündlichen Lokalverhandlung vom 8. Mai 1978 gemäß §§ 56 ff AVG 1950 i. V. m. §§ 333 und 359 GewO 1973 nachstehender

B e r e c h :

Die Antragstellerin beabsichtigt nach den Plänen des Bauunternehmens Johann Dachberger, Ort im Innkreis einen Umbau des bestehenden Objektes Kalling Nr. 11 vorzunehmen. Im Erdgeschoss sind an der Südwestseite drei Garagen und im Obergeschoss Wohnräume mit Bad bzw. Dusche und WC eingeplant. In diesem Bereich wird je Geschoss eine Massivdecke verlegt. Im Bereich des Abstellraumes wird nur gegen die Dachkonstruktion eine Massivdecke errichtet. Auf Grund dieser Umbauten werden auch bestehende Fenster entfernt und neue Fensteröffnungen eingebaut. Die Wasserversorgung erfolgt durch einen Hausbrunnen. Die Abwässer werden in eine Kläranlage eingeleitet.

Hinsichtlich der näheren Details wird auf die Einreichunterlagen verwiesen, die als solche gekennzeichnet sind und einen Bestandteil des Bescheides bilden.

Die gewerbebehördliche Genehmigung für den Einbau von Garagen, Autoeinstellplätzen und Abstellräumen wird im Grunde der §§ 74 Abs. 2, 77, 78 und 81 GewO 1973 unter nachstehenden Auflagen erteilt:

- 1.) Der Umbau hat plan- und beschreibungsgemäß zu erfolgen.
- 2.) Die A-Installation ist nach den Vorschriften des ÖVE herzustellen und instandzuhalten. Auf die Sonderbestimmungen für Feuchträume wird hingewiesen.
- 3.) Die WC-Anlagen und Sanitäranlagen sind über Dach zu entlüften.

Gesehen!

bitte wenden!

Der Bürgermeister!



EINREICHPLAN  $\frac{1}{100}$

VERLADEHALLE

MAXIMILIANE HUDAK  
WILDGROSSHANDEL  
4775 TAUFKIRCHEN  
KALLING 32

GRUNDRISS - SCHNITT

BAUWERBER :

*Hudak*

BAUFÜHRER :

BAUBEHÖRDE :

*6.6.74 -*

*Fe*

Baupolizeilich genehmigt

zu Bau-Zl. *399-310-1974*

Gemeindeamt Diersbach

am 30. Sep. 1975

Der Bürgermeister:



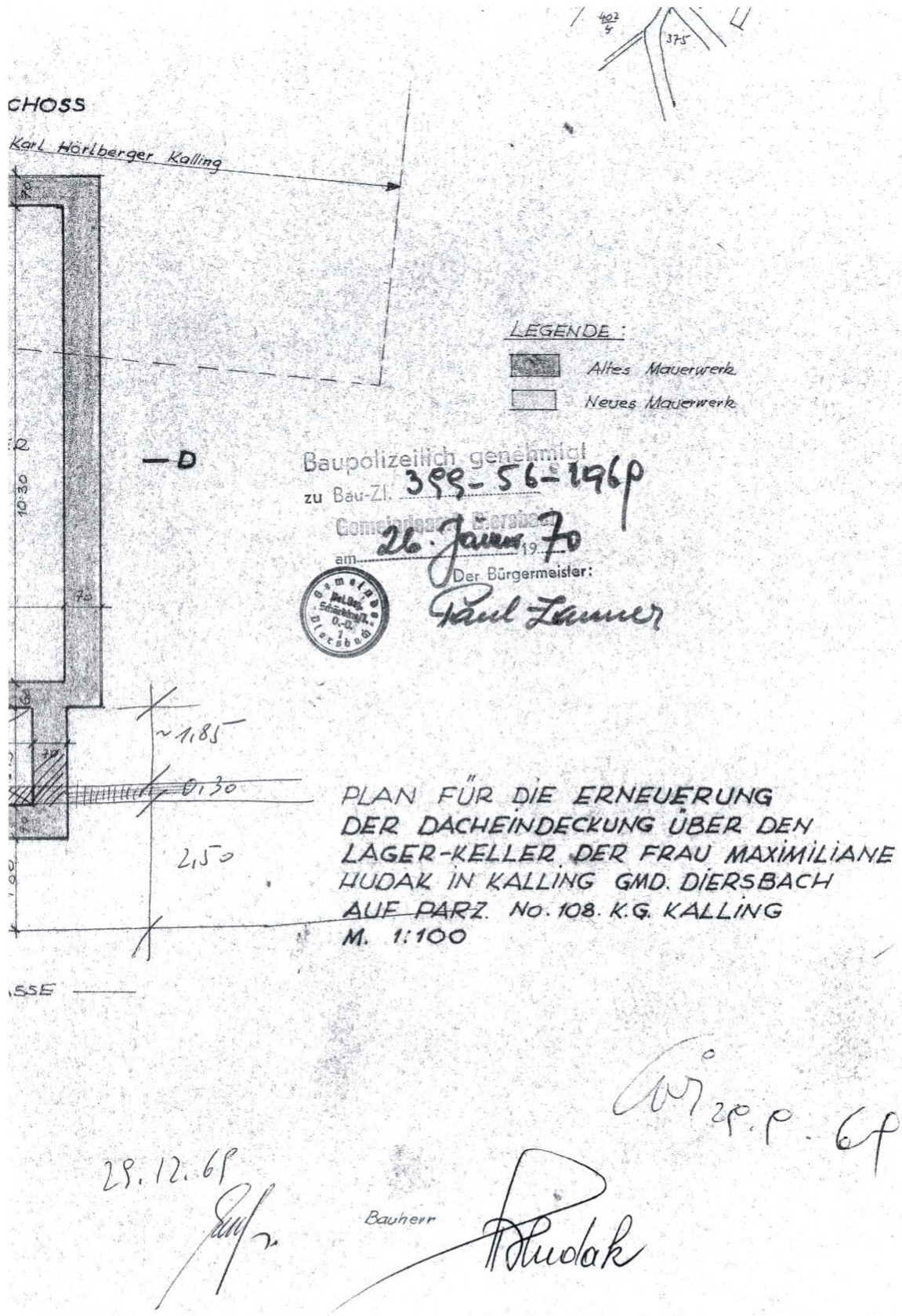
*Huberberger*

INGENIEURBÜRO FÜR BETRIEBSPLANUNG  
ING. LEOPOLD RADLMAYR 4972 UTZENAICH 50  
TEL. 0 77 51/270

PL. NR. 74/101/5

DATUM 1974-05-16

*Huberberger*



Gemeindeamt Diersbach  
Politischer Bezirk Schärding a. J., OB.

Diersbach, 11. November 1963

Az. Bau - 288 - 1963 ( 265)

## Bescheid

An Herrn, Frau, Firma ~~xxx~~ ~~xxxx~~ Katharina Kraft  
in Schärding, Innbruckstr. 1

### Spruch:

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 2.10.1963 und des Ergebnisses der  
am 15. Oktober 1963 gehaltenen Bauverhandlung sowie der hierbei vorgelegenen  
Bau- und Lagepläne wird Ihnen hiemit gemäß den Bestimmungen der o. ö. Bauordnung die

### Baubewilligung

zum Umbau bzw. Neuerrichtung einer Betriebsanlage für den Wildgroßhandel  
in den Wirtschaftsgebäuden Kalling Nr. 32  
auf Parzelle Nr. 20 GEZl. der Katastralgemeinde  
Kalling erteilt.

Sie sind verpflichtet, bei der Bauführung folgende Bauvorschriften einzuhalten:

- 1....) Die Bestimmungen der o. ö. Bauordnung, einschließlich die der Novelle 1946, sowie die Vorschriften zum Schutze des Lebens und der Gesundheit von Dienstnehmern bei Ausführung von Bauarbeiten, Bauneben- und Bauhilfsarbeiten, BGBl. Nr. 267/1954. Den Bau nur durch einen konzessionierten Baugewerbetreibenden ausführen zu lassen.
- 2....) Die im Situationsplan festgelegte Lage und Firstrichtung des Baukörpers. Die Vorschriften über die Verbauung des Ortsgebietes nach dem genehmigten Ortsverbauungsplan.
- 3....) Dem Genehmigungsbescheid liegen die beiliegenden, mit Genehmigungsklausel versehenen — berichtigten — Bau- und Lagepläne zu Grunde. Nachträgliche Planänderungen bedürfen vor der praktischen Ausführung der baubehördlichen Genehmigung.
- 4....) Fundamente sind auf tragfähigen Boden zu setzen und müssen für nichtunterkellerte Teile mindestens 80 cm in den gewachsenen Boden reichen.



Gerhard Derntl

**GUTACHTEN  
STATIK  
BAUPROJEKTE**

Planungs- und Baustellenkoordinator

Kutzenbergstraße 1, 4225 Luftenberg

UID: ATU39515501, DVR Nr: 0809179

+43 7237 3871 Dw.20

office@sv-derntl.at

GZ: 20190411-1

CAD + Service

Techn. Datenverarbeitung

## Nutzwertgutachten

(§9 Abs. 1 WEG 2002 i.d.F.d. WRN 2009)

### ZWECK:

Schaffung einer gesetzeskonformen Basis zur Begründung von Wohnungseigentum an der Liegenschaft EZ 233, Grundstück Nr. .20/2, 1890/13, KG 48116 Kalling, Bezirksgericht Schärding, Kalling 32, A-4776 Diersbach.

### Objekt:

**Wohnhaus (12WE), Büro-Lager (2) und zweiundzwanzig (22) Kfz-Abstellplätze, gesamt sechsunddreißig (36) Wohnungseigentumsobjekte**  
Kalling 32  
A-4776 Diersbach

### Auftraggeber:

**Hr. Michael Schneider**  
Grasbach 37  
A-4210 Gallneukirchen

### Stichtag des Gutachtens:

11. April 2019.



Anzahl Seiten: 37  
Fachgebiete: 72.01 Hochbau, Architektur; 72.07 Statik  
Luftenberg, am 30. April 2019

Anlagen: Anlage A Grundbuchsatzung  
Anlage B Lage, Grundrisse  
Anlage C Flächen

Seite 1 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

## Inhaltverzeichnis:

1) Begriffsbestimmungen (Auszug §2 WEG 2002):.....	3
2) Grundlagen: .....	3
3) Beschreibung.....	4
4) Grundsätze.....	4
5) Teile die der allgemeinen Benützung dienen.....	4
6) Allgemeine Hinweise .....	5
7) Faktoren für die Nutzwertberechnung.....	5
8) Ergänzende Angabe zu Einreichplan (Änderungen) .....	10
9) Beilagen als integrierender Bestandteil des Gutachtens.....	10
10) Erläuterung der im Gutachten verwendeten Abkürzungen.....	10
11) Bewertungsgrundlagen.....	10
12) Nutzflächen .....	11
Wohnhaus (12WE), Büro-Lager (2) und zweiundzwanzig (22) Kfz-Abstellplätze.....	11
13) Nutzwertberechnung .....	17
Zusammenfassung: .....	24
Anlage A Grundbuchsauszug .....	26
Anlage B Lageplan (Kataster).....	32
Anlage C Flächen .....	36
§6 Gutachten .....	37

### 1) Begriffsbestimmungen (Auszug §2 WEG 2002):

- „**Wohnungseigentum**“ ist das dem Miteigentümer einer Liegenschaft oder einer Eigentümerpartnerschaft eingeräumte dingliche Recht, ein Wohnungseigentumsobjekt ausschließlich zu nutzen und allein darüber zu verfügen.
- „**Wohnungseigentumsobjekte**“ sind Wohnungen, sonstige selbständige Räumlichkeiten und Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (wohnungseigentumsuntaugliche Objekte), an denen Wohnungseigentum begründet wurde/wird. 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.
- „**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.
- „**Allgemeine Teile**“ der Liegenschaft sind solche, die der allgemeinen Benützung dienen oder deren Zweckbestimmung einer ausschließlichen Benützung entgegensteht.

### 2) Grundlagen:

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 i.d.F.d. WRN 2009
- Grundbuchsauszug der EZ 233 (Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012), Grundstück Nr. .20/2, 1890/13, KG 48116 Kalling, Bezirksgericht Schärding, Kalling 32, A-4776 Diersbach vom 21.04.2019.
- Baubehördlich genehmigter Einreichplan (EP).
- §§ 2 und 7 bis 10 WEG 2002, BGBl I 70/2002 i.d.F.d. WRN 2009 unter Heranziehung in Österreich gängiger Bewertungskriterien für die Bestimmung der Nutzwerte, somit auch der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten, veröffentlicht im SV-Organ „Der Sachverständige“, Heft 2/2003 sowie Heft 4/2007 und 3/2010.
- Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für das Muster eines Nutzwertgutachtens, veröffentlicht in "Der Sachverständige", Heft 4/1998.
- Anlagen A-C

### **3) Beschreibung:**

- Grundstückseigentümer der EZ 233 (Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012), Bezirksgericht Schärding, Kalling 32, A-4776 Diersbach siehe Anlage A.
- Bei dem vorliegenden Objekt handelt es sich um ein Wohnhaus (12WE), Büro-Lager (2) und zweiundzwanzig (22) Kfz-Abstellplätze, gesamt sechsunddreißig (36) Wohnungseigentumsobjekte, Kalling 32, A-4776 Diersbach.
- Es handelt sich um ein ebenes Grundstück (Bauland M), Grundstücksnummer .20/2, 1890/13, KG 48116 Kalling mit einer Gesamtfläche von 2670 m<sup>2</sup>. Die Errichtung erfolgt gemäß Einreichplan.
- Anzahl selbstständiger WE-Objekte ist sechsunddreißig (36), die Situierung und Flächen der Tops sind in der Anlage B und C ersichtlich.

TOP1-12 Wohnungen	EG, OG
TOP13a,13b Büro-Lager	EG
TOP14-32 Kfz-Abstellplätze	

### **4) Grundsätze:**

Nutzflächen wurden aus dem in den Grundlagen angeführten Unterlagen ermittelt. Nutzflächenaufstellung auf ihre Richtigkeit geprüft und wenn erforderlich korrigiert. Flächen von Zubehörteilen sind gesondert ausgewiesen und bei der Bewertung berücksichtigt. Anteilige Gärten als Zubehör, Terrassen und Balkon (werterhöhend) sind den Wohnungseinheiten zugeordnet. Die Flächen (Zufahrt, Garten, Balkon, Terrasse etc.) sind in der Anlage B und C ersichtlich.

### **5) Teile die der allgemeinen Benützung dienen:**

Allgemeine Teile der Liegenschaft i. S. des § 2 Abs. 4 WEG 2002 sind sämtliche auf der Liegenschaft befindlichen Flächen, die keiner Bewertung unterzogen wurden. Zu ihnen zählen auch die allgemeinen Teile i. S. d. § 3 MRG (§ 28 Abs. 1 Z 1 WEG 2002 i.d.F.d. WRN 2009).

Gemeinsame Flächen	KG 48116 Kalling, EZ 233
Allgemeine Straßen, Zufahrten, Zugänge	
Müllplatz, etc. (siehe Anlage C)	1043,65
Zugänge SO, NO im EG	48,48
Stiegenhaus EG	25,21
Gang EG	16,62
Treppe + Gang Vorraum OG + AR	104,76
Terrasse OG	63,15
<b>Summe</b>	<b>1301,87</b>

**6) Allgemeine Hinweise:**

Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von weniger als 2% bleiben bei den Zu- und Abschlägen ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von weniger als 3% bei der Nutzfläche des einzelnen WE-Objektes.  
 Angaben (Faktoren) gründen auf Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen.

**7) Faktoren für die Nutzwertberechnung:**

**Wohnhaus (12WE), Büro-Lager (2) und zweiundzwanzig (22) Kfz-Abstellplätze**

TOP1 (Regelwohnung)			
Art: Wohnung			
Regelnutzwert EG:		0,8000	
Nutzwert pro m²		0,8000	
Regelnutzwert OG:		1,0000	
Nutzwert pro m²		1,0000	
Regelnutzwert Terrasse OG:		0,2500	
Abminderung Übergroße		-40,00%	
Nutzwert pro m²		0,1500	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Stiegenhaus (inkl. Treppe)	EG		0,900
Technik + Lager	EG		0,800
WC-BAD	EG		0,800
Büro	EG		0,800
Fitness-Vorraum	OG		1,000
Kochen-Essen	OG		1,000
Kochen-Wohnen	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Bad	OG		1,000
WC	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Terrassen	Terrasse OG		0,150
Art: Wohnung		<b>TOP2</b>	
Regelnutzwert OG:		1,0000	
Nutzwert pro m²		1,0000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG		1,000
Gang	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Küche	OG		1,000
Wohnen	OG		1,000
Bad	OG		1,000
Waschküche	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	OG	0,25 je m²	0,250
Art: Wohnung		<b>TOP3</b>	
Regelnutzwert OG:		1,0000	
Nordostlage		-5,00%	
Nutzwert pro m²		0,9500	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Bad	OG		0,950
Wohnen-Schlafen	OG		0,950
Art: Wohnung		<b>TOP4</b>	
Regelnutzwert OG:		1,0000	
Nordostlage		-5,00%	
Nutzwert pro m²		0,9500	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Bad	OG		0,950
Wohnen-Schlafen	OG		0,950
Art: Wohnung		<b>TOP5</b>	
Regelnutzwert OG:		1,0000	
Nordostlage		-5,00%	
Nutzwert pro m²		0,9500	

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

**BM / SV Ing. Gerhard Derntl**

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871

GZ: 20190411-1

office@sv-derntl.at

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
<b>Räume</b>			
Bad	OG		0,950
Wohnen-Schlafen	OG		0,950
TOP6			
Art: Wohnung			
<b>Regelnutzwert OG:</b>		1,0000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		-5,00%	0,9500
<b>Regelnutzwert EG:</b>		0,3000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		0,3000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Bad	OG		0,950
Vorraum	OG		0,950
Wohnen-Schlafen	OG		0,950
TOP7			
Art: Wohnung			
<b>Regelnutzwert OG:</b>		1,0000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		1,0000	
<b>Regelnutzwert EG:</b>		0,3000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		0,3000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Bad-WC	OG		1,000
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	OG	0,25 je m²	0,250
<b>Zubehör</b>			
AR zu 7	EG		0,300
TOP8			
Art: Wohnung			
<b>Regelnutzwert OG:</b>		1,0000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		1,0000	
<b>Regelnutzwert EG:</b>		0,3000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		0,3000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Flur	OG		1,000
Wohnen-Essen	OG		1,000
Küche	OG		1,000
Bad	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Flur	OG		1,000
WC	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
<b>Zubehör</b>			
AR zu 8	EG		0,300
TOP9			
Art: Wohnung			
<b>Regelnutzwert OG:</b>		1,0000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		-5,00%	0,9500
<b>Regelnutzwert EG:</b>		0,3000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		0,3000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Flur	OG		0,950
Wohnen-Essen	OG		0,950
Küche	OG		0,950
Bad	OG		0,950
WC	OG		0,950
Zimmer	OG		0,950
Zimmer	OG		0,950
Zimmer	OG		0,950
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	OG	0,25 je m²	0,250
<b>Zubehör</b>			
AR zu 9	EG		0,300
TOP10			
Art: Wohnung			
<b>Regelnutzwert OG:</b>		1,0000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		-10,00%	0,9000
<b>Regelnutzwert EG:</b>		0,3000	
<b>Nutzwert pro m²</b>		0,3000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Gang	EG		0,900
AR	EG		0,900
Bad	EG		0,900
WC	EG		0,900
Bad/WC	EG		0,900
Technik	EG		0,900
Zimmer	EG		0,900
Zimmer	EG		0,900
Kochen-Essen-Wohnen	EG		0,900
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	0,25 je m²	0,250

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 6 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-demtl.at

Art: Wohnung		TOP11	
Regelnutzwert EG:		1,0000	
Geschoßlage		-10,00%	
Nutzwert pro m²		0,9000	
Regelnutzwert KG:		0,3000	
Nutzwert pro m²		0,3000	
Regelnutzwert Terrasse:		0,2500	
Terrassen Gesamt Übergröße		-40,00%	
Nutzwert pro m²		0,1500	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Zugang (offen)	EG	50,00 % vom NW/m²	0,450
Vorraum	EG		0,900
Wohnküche	EG		0,900
Schlafzimmer	EG		0,900
Bad	EG		0,900
WC	EG		0,900
Speis	EG		0,900
Kinderzimmer	EG		0,900
Kinderzimmer	EG		0,900
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	0,25 je m²	0,250
<b>Zubehör</b>			
AR (extern)	EG	0,30 je m²	0,300
Art: Wohnung		TOP12	
Regelnutzwert EG:		1,0000	
Geschoßlage		-10,00%	
Nutzwert pro m²		0,9000	
Regelnutzwert KG:		0,3000	
Nutzwert pro m²		0,3000	
Regelnutzwert Terrasse:		0,2500	
Nutzwert pro m²		0,2500	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG		0,900
AR	EG		0,900
Bad	EG		0,900
WC	EG		0,900
Zimmer	EG		0,900
Zimmer	EG		0,900
Wohnen Küche	EG		0,900
Art: sonstige selbständige Räumlichkeit		TOP13a Büro-Lager	
Regelnutzwert EG Büro:		0,9000	
Nutzwert pro m²		0,9000	
Regelnutzwert EG Lager:		0,5000	
Nutzwert pro m²		0,5000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG Büro		0,900
WC	EG Büro		0,900
WC	EG Büro		0,900
Büro	EG Büro		0,900
Büro	EG Büro		0,900
Büro	EG Büro		0,900
Technik	EG Lager		0,500
Lager	EG Lager		0,500
Lager	EG Lager		0,500
Art: sonstige selbständige Räumlichkeit		TOP13b Lager	
Regelnutzwert EG Lager:		0,5000	
Nutzwert pro m²		0,5000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG Lager		0,500
Lager	EG Lager		0,500
Lager	EG Lager		0,500
Lager	EG Lager		0,500
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG Lager	0,10 je m²	0,100
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP14 Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:		0,5000	
Nutzwert pro m²		0,5000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
Stellplatz im Freien			0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP15 Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:		0,5000	
Nutzwert pro m²		0,5000	
<b>Bezeichnung</b>	<b>Lage</b>	<b>Bewertung</b>	<b>Nutzwert / m²</b>
Stellplatz im Freien			0,5000

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

Art: Abstellplatz für KFZ		TOP16 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP17 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP18 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP19 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP20 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP21 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP22 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP23 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP24 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP25 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP26 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP27 Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP28a Kfz-Stpl.		
Regelnutzwert:			0,5000	
Nutzwert pro m²			0,5000	
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²	
Stellplatz im Freien				0,5000

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 8 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

Erstelldatum 20.4.2026  
 Erstellt von Josef Mühlböck  
 Seite 51 von 102

<b>BM / SV Ing. Gerhard Derntl</b>		4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871	
GZ: 20190411-1		office@sv-derntl.at	
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP28b Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:			0,5000
Nutzwert pro m²			0,5000
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien			0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP29a Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:			0,5000
Nutzwert pro m²			0,5000
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien			0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP29b Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:			0,5000
Nutzwert pro m²			0,5000
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien			0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP30a Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:			0,5000
Nutzwert pro m²			0,5000
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien			0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP30b Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:			0,5000
Nutzwert pro m²			0,5000
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien			0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP31 Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:			0,5000
Nutzwert pro m²			0,5000
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien			0,5000
Art: Abstellplatz für KFZ		TOP32 Kfz-Stpl.	
Regelnutzwert:			0,5000
Nutzwert pro m²			0,5000
Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Stellplatz im Freien			0,5000

**8) Ergänzende Angabe zu Einreichplan (Änderungen):**

- keine

**9) Beilagen als integrierender Bestandteil des Gutachtens:**

- Anlagen A-C

**10) Erläuterung der im Gutachten verwendeten Abkürzungen (soweit vorhanden):**

AR	Abstellraum	KIWA	Kinderwagen
BP	Bestandsplan	KZ	Kinderzimmer
DB	Dachboden	OG	Obergeschoss
DG	Dachgeschoss	SR, S.R.	Schrankraum
DR	Dachraum	SZ	Schlafzimmer
DU	Dusche	T, TE	Technik
EG	Erdgeschoss	UG	Untergeschoss
EP	Einreichplan	WF, WDF	Windfang
Freifl.	Freiflächen	WE	Wohnungseigentum
GAD	Garderobe	WEG	Wohnungseigentumsgesetz
HWR	Hauswirtschaftsraum	WG	Wintergarten
KG	Kellergeschoss	WR	Wirtschaftsraum

**11) Bewertungsgrundlagen:**

- Die wohnungseigentumsrechtliche Bewertung der Liegenschaft erfolgt nach den Bestimmungen des WEG 2002 i.d.F.d. WRN 2009, insbesondere der § 2, 6, 7, 8 und 9. Die ihr zugrunde liegenden Nutzflächen und sonstigen Flächen wurden den angeführten Plänen entnommen.
- Alle WE-Objekte sowie die allgemeinen baulichen Teile der Liegenschaft werden im Zuge des Neu- und Umbaus gleich ausgeführt, weisen also diesbezüglich denselben Standard auf. Es erübrigt sich aus diesem Grund eine Detailbeschreibung.
- §§ 2 und 7 bis 10 WEG 2002, BGBl I 70/2002 i.d.F.d. WRN 2009 unter Heranziehung in Österreich gängiger Bewertungskriterien für die Bestimmung der Nutzwerte, somit auch der Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen über die Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten, veröffentlicht im SV-Organ „Der Sachverständige“, Heft 2/2003, Heft 4/2007 sowie Heft 3/2010.

**12) Nutzflächen:**

**Wohnhaus (12WE), Büro-Lager (2) und zweiundzwanzig (22) Kfz-Abstellplätze**

TOP1			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Stiegenhaus (inkl. Treppe)	EG	27,89	
Technik + Lager	EG	15,52	
WC-BAD	EG	5,70	
Büro	EG	16,27	
Fitness-Vorraum	OG	27,19	
Kochen-Essen	OG	30,06	
Kochen-Wohnen	OG	50,12	
Zimmer	OG	10,72	
Bad	OG	23,20	
WC	OG	2,32	
Schlafen	OG	30,51	239,50
<b>Zuschläge</b>			
Terrassen	Terrasse OG	71,72	71,72
<b>Nutzfläche</b>			<b>239,50</b>
TOP2			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG	14,00	
Gang	OG	4,50	
Schlafen	OG	14,78	
Küche	OG	16,84	
Wohnen	OG	19,53	
Bad	OG	12,78	
Waschküche	OG	10,96	
Zimmer	OG	16,21	
Zimmer	OG	13,16	122,76
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	OG	10,97	10,97
<b>Nutzfläche</b>			<b>122,76</b>
TOP3			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Bad	OG	4,37	
Wohnen-Schlafen	OG	26,32	30,69
<b>Nutzfläche</b>			<b>30,69</b>
TOP4			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Bad	OG	4,37	
Wohnen-Schlafen	OG	26,32	30,69
<b>Nutzfläche</b>			<b>30,69</b>

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

TOP5			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Bad	OG	4,37	
Wohnen-Schlafen	OG	26,32	<b>30,69</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>30,69</b>

TOP6			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Bad	OG	4,37	
Vorraum	OG	6,27	
Wohnen-Schlafen	OG	19,70	<b>30,34</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>30,34</b>

TOP7			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	OG	3,06	
Schlafen	OG	21,17	
Bad-WC	OG	4,38	<b>28,61</b>
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	OG	11,62	<b>11,62</b>
<b>Zubehör</b>			
AR zu 7	EG	5,18	<b>5,18</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>28,61</b>

TOP8			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Flur	OG	11,01	
Wohnen-Essen	OG	27,64	
Küche	OG	10,00	
Bad	OG	9,00	
Zimmer	OG	13,20	
Flur	OG	4,81	
WC	OG	2,08	
Zimmer	OG	17,06	
Zimmer	OG	21,21	<b>116,01</b>
<b>Zubehör</b>			
AR zu 8	EG	5,70	<b>5,70</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>116,01</b>

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

TOP9			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Flur	OG	14,89	
Wohnen-Essen	OG	30,89	
Küche	OG	12,40	
Bad	OG	8,05	
WC	OG	1,80	
Zimmer	OG	13,20	
Zimmer	OG	21,18	
Zimmer	OG	16,47	<b>118,88</b>
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	OG	14,90	<b>14,90</b>
<b>Zubehör</b>			
AR zu 9	EG	5,18	<b>5,18</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>118,88</b>

TOP10			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Gang	EG	37,91	
AR	EG	14,17	
Bad	EG	7,47	
WC	EG	1,32	
Bad/WC	EG	12,52	
Technik	EG	5,12	
Zimmer	EG	15,13	
Zimmer	EG	16,50	
Kochen-Essen-Wohnen	EG	53,37	<b>163,51</b>
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	17,33	<b>17,33</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>163,51</b>

TOP11			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Zugang (offen)	EG	14,54	
Vorraum	EG	11,65	
Wohnküche	EG	43,00	
Schlafzimmer	EG	17,00	
Bad	EG	12,57	
WC	EG	1,50	
Speis	EG	1,55	
Kinderzimmer	EG	13,48	
Kinderzimmer	EG	16,27	<b>131,56</b>
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG	13,29	<b>13,29</b>
<b>Zubehör</b>			
AR (extern)	EG	13,25	<b>13,25</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>131,56</b>

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 13 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

TOP12			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG	9,65	
AR	EG	11,56	
Bad	EG	3,01	
WC	EG	1,33	
Zimmer	EG	15,66	
Zimmer	EG	16,69	
Wohnen Küche	EG	20,88	<b>78,78</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>78,78</b>

TOP13a Büro-Lager			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG Büro	32,57	
WC	EG Büro	1,66	
WC	EG Büro	1,66	
Büro	EG Büro	8,35	
Büro	EG Büro	14,21	
Büro	EG Büro	29,30	
Technik	EG Lager	2,45	
Lager	EG Lager	34,10	
Lager	EG Lager	26,05	<b>150,35</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>150,35</b>

TOP13b Lager			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
<b>Räume</b>			
Vorraum	EG Lager	34,18	
Lager	EG Lager	21,71	
Lager	EG Lager	79,79	
Lager	EG Lager	45,35	<b>181,03</b>
<b>Zuschläge</b>			
Terrasse	EG Lager	72,29	<b>72,29</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>181,03</b>

TOP14 Kfz-Stpl.			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			<b>18,00</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>18,00</b>

TOP15 Kfz-Stpl.			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			<b>18,00</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>18,00</b>

TOP16 Kfz-Stpl.			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			<b>18,00</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>18,00</b>

TOP17 Kfz-Stpl.			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			<b>18,00</b>
<b>Nutzfläche</b>			<b>18,00</b>

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 14 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Lufenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

<b>TOP18 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00
<b>TOP19 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			15,00
Nutzfläche			15,00
<b>TOP20 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			14,95
Nutzfläche			14,95
<b>TOP21 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			15,00
Nutzfläche			15,00
<b>TOP22 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			15,00
Nutzfläche			15,00
<b>TOP23 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			15,00
Nutzfläche			15,00
<b>TOP24 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			15,00
Nutzfläche			15,00
<b>TOP25 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00
<b>TOP26 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00
<b>TOP27 Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00
<b>TOP28a Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			21,01
Nutzfläche			21,01
<b>TOP28b Kfz-Stpl.</b>			
Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

**TOP29a Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00

**TOP29b Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00

**TOP30a Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00

**TOP30b Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00

**TOP31 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00

**TOP32 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche	m <sup>2</sup>
Stellplatz im Freien			18,00
Nutzfläche			18,00

**13) Nutzwertberechnung:**

**Wohnhaus (12WE), Büro-Lager (2) und zweiundzwanzig (22) Kfz-Abstellplätze**

TOP1					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Stiegenhaus (inkl. Treppe)	EG	27,89	0,800	22,31	
Technik + Lager	EG	15,52	0,800	12,42	
WC-BAD	EG	5,70	0,800	4,56	
Büro	EG	16,27	0,800	13,02	
Fitness-Vorraum	OG	27,19	1,000	27,19	
Kochen-Essen	OG	30,06	1,000	30,06	
Kochen-Wohnen	OG	50,12	1,000	50,12	
Zimmer	OG	10,72	1,000	10,72	
Bad	OG	23,20	1,000	23,20	
WC	OG	2,32	1,000	2,32	
Schlafen	OG	30,51	1,000	30,51	
<b>Zuschläge</b>					
Terrassen	Terrasse OG	71,72	0,150	11,00	<b>237</b>

**Mindestanteil: 237 von 1.492 (474 von 2.984)**

TOP2					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	OG	14,00	1,000	14,00	
Gang	OG	4,50	1,000	4,50	
Schlafen	OG	14,78	1,000	14,78	
Küche	OG	16,84	1,000	16,84	
Wohnen	OG	19,53	1,000	19,53	
Bad	OG	12,78	1,000	12,78	
Waschküche	OG	10,96	1,000	10,96	
Zimmer	OG	16,21	1,000	16,21	
Zimmer	OG	13,16	1,000	13,16	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	OG	10,97	0,250	3,00	<b>126</b>

**Mindestanteil: 126 von 1.492 (252 von 2.984)**

TOP3					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Bad	OG	4,37	0,950	4,15	
Wohnen-Schlafen	OG	26,32	0,950	25,00	<b>29</b>

**Mindestanteil: 29 von 1.492 (58 von 2.984)**

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luffenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

**TOP4**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Bad	OG	4,37	0,950	4,15	
Wohnen-Schlafen	OG	26,32	0,950	25,00	<b>29</b>
<b>Mindestanteil: 29 von 1.492 (58 von 2.984)</b>					

**TOP5**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Bad	OG	4,37	0,950	4,15	
Wohnen-Schlafen	OG	26,32	0,950	25,00	<b>29</b>
<b>Mindestanteil: 29 von 1.492 (58 von 2.984)</b>					

**TOP6**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Bad	OG	4,37	0,950	4,15	
Vorraum	OG	6,27	0,950	5,96	
Wohnen-Schlafen	OG	19,70	0,950	18,72	<b>29</b>
<b>Mindestanteil: 29 von 1.492 (58 von 2.984)</b>					

**TOP7**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	OG	3,06	1,000	3,06	
Schlafen	OG	21,17	1,000	21,17	
Bad-WC	OG	4,38	1,000	4,38	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	OG	11,62	0,250	3,00	<b>32</b>
<b>Zubehör</b>					
AR zu 7	EG	5,18	0,300	2	<b>2</b>
<b>Mindestanteil: 34 von 1.492 (68 von 2.984)</b>					

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

TOP8					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Flur	OG	11,01	1,000	11,01	
Wohnen-Essen	OG	27,64	1,000	27,64	
Küche	OG	10,00	1,000	10,00	
Bad	OG	9,00	1,000	9,00	
Zimmer	OG	13,20	1,000	13,20	
Flur	OG	4,81	1,000	4,81	
WC	OG	2,08	1,000	2,08	
Zimmer	OG	17,06	1,000	17,06	
Zimmer	OG	21,21	1,000	21,21	116
<b>Zubehör</b>					
AR zu 8	EG	5,70	0,300	2	2

Mindestanteil: 118 von 1.492 (236 von 2.984)

TOP9					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Flur	OG	14,89	0,950	14,15	
Wohnen-Essen	OG	30,89	0,950	29,35	
Küche	OG	12,40	0,950	11,78	
Bad	OG	8,05	0,950	7,65	
WC	OG	1,80	0,950	1,71	
Zimmer	OG	13,20	0,950	12,54	
Zimmer	OG	21,18	0,950	20,12	
Zimmer	OG	16,47	0,950	15,65	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	OG	14,90	0,250	4,00	117
<b>Zubehör</b>					
AR zu 9	EG	5,18	0,300	2	2

Mindestanteil: 119 von 1.492 (238 von 2.984)

TOP10					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Gang	EG	37,91	0,900	34,12	
AR	EG	14,17	0,900	12,75	
Bad	EG	7,47	0,900	6,72	
WC	EG	1,32	0,900	1,19	
Bad/WC	EG	12,52	0,900	11,27	
Technik	EG	5,12	0,900	4,61	
Zimmer	EG	15,13	0,900	13,62	
Zimmer	EG	16,50	0,900	14,85	
Kochen-Essen-Wohnen	EG	53,37	0,900	48,03	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	17,33	0,250	4,00	151

Mindestanteil: 151 von 1.492 (302 von 2.984)

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 19 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎ +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

TOP11					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Zugang (offen)	EG	14,54	0,450	6,54	
Vorraum	EG	11,65	0,900	10,49	
Wohnküche	EG	43,00	0,900	38,70	
Schlafzimmer	EG	17,00	0,900	15,30	
Bad	EG	12,57	0,900	11,31	
WC	EG	1,50	0,900	1,35	
Speis	EG	1,55	0,900	1,40	
Kinderzimmer	EG	13,48	0,900	12,13	
Kinderzimmer	EG	16,27	0,900	14,64	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG	13,29	0,250	3,00	<b>115</b>
<b>Zubehör</b>					
AR (extern)	EG	13,25	0,300	4	<b>4</b>
<b>Mindestanteil: 119 von 1.492 (238 von 2.984)</b>					

TOP12					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	EG	9,65	0,900	8,69	
AR	EG	11,56	0,900	10,40	
Bad	EG	3,01	0,900	2,71	
WC	EG	1,33	0,900	1,20	
Zimmer	EG	15,66	0,900	14,09	
Zimmer	EG	16,69	0,900	15,02	
Wohnen Küche	EG	20,88	0,900	18,79	<b>71</b>
<b>Mindestanteil: 71 von 1.492 (142 von 2.984)</b>					

TOP13a Büro-Lager					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	EG Büro	32,57	0,900	29,31	
WC	EG Büro	1,66	0,900	1,49	
WC	EG Büro	1,66	0,900	1,49	
Büro	EG Büro	8,35	0,900	7,52	
Büro	EG Büro	14,21	0,900	12,79	
Büro	EG Büro	29,30	0,900	26,37	
Technik	EG Lager	2,45	0,500	1,23	
Lager	EG Lager	34,10	0,500	17,05	
Lager	EG Lager	26,05	0,500	13,03	<b>110</b>
<b>Mindestanteil: 110 von 1.492 (220 von 2.984)</b>					

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

TOP13b Lager					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
<b>Räume</b>					
Vorraum	EG Lager	34,18	0,500	17,09	
Lager	EG Lager	21,71	0,500	10,86	
Lager	EG Lager	79,79	0,500	39,90	
Lager	EG Lager	45,35	0,500	22,68	
<b>Zuschläge</b>					
Terrasse	EG Lager	72,29	0,100	7,00	98
<b>Mindestanteil: 98 von 1.492 (196 von 2.984)</b>					

TOP14 Kfz-Stpl.					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
<b>Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)</b>					

TOP15 Kfz-Stpl.					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
<b>Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)</b>					

TOP16 Kfz-Stpl.					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
<b>Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)</b>					

TOP17 Kfz-Stpl.					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
<b>Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)</b>					

TOP18 Kfz-Stpl.					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
<b>Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)</b>					

TOP19 Kfz-Stpl.					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		15,00	0,500	8,00	8
<b>Mindestanteil: 8 von 1.492 (16 von 2.984)</b>					

TOP20 Kfz-Stpl.					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		14,95	0,500	7,00	7
<b>Mindestanteil: 7 von 1.492 (14 von 2.984)</b>					

**TOP21 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		15,00	0,500	8,00	8
Mindestanteil: 8 von 1.492 (16 von 2.984)					

**TOP22 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		15,00	0,500	8,00	8
Mindestanteil: 8 von 1.492 (16 von 2.984)					

**TOP23 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		15,00	0,500	8,00	8
Mindestanteil: 8 von 1.492 (16 von 2.984)					

**TOP24 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		15,00	0,500	8,00	8
Mindestanteil: 8 von 1.492 (16 von 2.984)					

**TOP25 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**TOP26 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**TOP27 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**TOP28a Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		21,01	0,500	11,00	11
Mindestanteil: 11 von 1.492 (22 von 2.984)					

**TOP28b Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

**TOP29a Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**TOP29b Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**TOP30a Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**TOP30b Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**TOP31 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**TOP32 Kfz-Stpl.**

Bezeichnung	Lage	Fläche in m <sup>2</sup>	Nutzwert pro m <sup>2</sup>	Einzel- nutzwert	Summe gerundet
Stellplatz im Freien		18,00	0,500	9,00	9
Mindestanteil: 9 von 1.492 (18 von 2.984)					

**Zusammenfassung:**

**Wohnhaus (12WE), Büro-Lager (2) und zweiundzwanzig (22) Kfz-Abstellplätze**

Bezeichnung	Lage	Nutzfläche	Anteile	Anteile x 2	% Anteil
TOP1	EG, OG, Terrasse	239,50	<b>237 / 1.492</b>	<b>474 / 2.984</b>	15,885
TOP2	OG	122,76	<b>126 / 1.492</b>	<b>252 / 2.984</b>	8,445
TOP3	OG	30,69	<b>29 / 1.492</b>	<b>58 / 2.984</b>	1,944
TOP4	OG	30,69	<b>29 / 1.492</b>	<b>58 / 2.984</b>	1,944
TOP5	OG	30,69	<b>29 / 1.492</b>	<b>58 / 2.984</b>	1,944
TOP6	OG	30,34	<b>29 / 1.492</b>	<b>58 / 2.984</b>	1,944
TOP7	OG	28,61	<b>34 / 1.492</b>	<b>68 / 2.984</b>	2,279
TOP8	OG, EG	116,01	<b>118 / 1.492</b>	<b>236 / 2.984</b>	7,909
TOP9	OG, EG	118,88	<b>119 / 1.492</b>	<b>238 / 2.984</b>	7,976
TOP10	EG	163,51	<b>151 / 1.492</b>	<b>302 / 2.984</b>	10,121
TOP11	EG, Terrasse	131,56	<b>119 / 1.492</b>	<b>238 / 2.984</b>	7,976
TOP12	EG, Terrasse	78,78	<b>71 / 1.492</b>	<b>142 / 2.984</b>	4,759
TOP13a Büro-Lager	EG Büro, EG Lager	150,35	<b>110 / 1.492</b>	<b>220 / 2.984</b>	7,373
TOP13b Lager	EG Lager	181,03	<b>98 / 1.492</b>	<b>196 / 2.984</b>	6,568
TOP14 Kfz-Stpl.		18,00	<b>9 / 1.492</b>	<b>18 / 2.984</b>	0,603
TOP15 Kfz-Stpl.		18,00	<b>9 / 1.492</b>	<b>18 / 2.984</b>	0,603
TOP16 Kfz-Stpl.		18,00	<b>9 / 1.492</b>	<b>18 / 2.984</b>	0,603
TOP17 Kfz-Stpl.		18,00	<b>9 / 1.492</b>	<b>18 / 2.984</b>	0,603
TOP18 Kfz-Stpl.		18,00	<b>9 / 1.492</b>	<b>18 / 2.984</b>	0,603
TOP19 Kfz-Stpl.		15,00	<b>8 / 1.492</b>	<b>16 / 2.984</b>	0,536
TOP20 Kfz-Stpl.		14,95	<b>7 / 1.492</b>	<b>14 / 2.984</b>	0,469
TOP21 Kfz-Stpl.		15,00	<b>8 / 1.492</b>	<b>16 / 2.984</b>	0,536
TOP22 Kfz-Stpl.		15,00	<b>8 / 1.492</b>	<b>16 / 2.984</b>	0,536
TOP23 Kfz-Stpl.		15,00	<b>8 / 1.492</b>	<b>16 / 2.984</b>	0,536
TOP24 Kfz-Stpl.		15,00	<b>8 / 1.492</b>	<b>16 / 2.984</b>	0,536
TOP25 Kfz-Stpl.		18,00	<b>9 / 1.492</b>	<b>18 / 2.984</b>	0,603
TOP26 Kfz-Stpl.		18,00	<b>9 / 1.492</b>	<b>18 / 2.984</b>	0,603

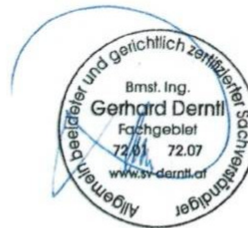
**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

**BM / SV Ing. Gerhard Derntl**  
GZ: 20190411-1

4225 Luftenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
office@sv-derntl.at

TOP27 Kfz-Stpl.	18,00	9 / 1.492	18 / 2.984	0,603
TOP28a Kfz-Stpl.	21,01	11 / 1.492	22 / 2.984	0,737
TOP28b Kfz-Stpl.	18,00	9 / 1.492	18 / 2.984	0,603
TOP29a Kfz-Stpl.	18,00	9 / 1.492	18 / 2.984	0,603
TOP29b Kfz-Stpl.	18,00	9 / 1.492	18 / 2.984	0,603
TOP30a Kfz-Stpl.	18,00	9 / 1.492	18 / 2.984	0,603
TOP30b Kfz-Stpl.	18,00	9 / 1.492	18 / 2.984	0,603
TOP31 Kfz-Stpl.	18,00	9 / 1.492	18 / 2.984	0,603
TOP32 Kfz-Stpl.	18,00	9 / 1.492	18 / 2.984	0,603

**Summe: 1.492 / 1.492 (2.984 / 2.984)**



Fachgebiete: 72.01 Hochbau, Architektur; 72.07 Statik  
Luftenberg, am 30. April 2019

**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
GZ: 20190411-1

4225 Lufenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
office@sv-derntl.at

**Anlage A Grundbuchsauszug**

GRUNDBUCH  
Auszug aus dem Hauptbuch  
KATASTRALGEMEINDE 48116 Kalling EINLAGEZAHL 233  
BEZIRKSGERICHT Schärding  
\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 859/2019  
WOHNUNGSEIGENTUM  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
.20/2 Landw(10) 36  
1890/13 GST-Fläche 2634  
Bauf.(10) 1155  
Landw(10) 1479 Kalling 32  
GESAMTFLÄCHE 2670  
Legende:  
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)  
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 1258/1978 2437/1996 Bauplatz (auf) Gst .20/2 1890/13 gem Bescheid  
1978-07-17  
3 a 1523/2015 RECHT des Wasserbezuges und der Wasserleitung an Gst 6  
4 a 1523/2015 RECHT der Stromleitung an Gst 6  
5 a 1455/2017 Grunddienstbarkeit der Benutzung des Technikraumes für je  
225/2936 Anteile samt gemeinsamen WE an TOP 1 an je 231/2936 Anteile  
samt gemeinsamen WE an TOP 13 Büro-Lager-Werkstätte  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
14 ANTEIL: 125/1468  
Sabine Pointner  
GEB: 1966-11-15 ADR: Kalling 32, Diersbach 4776  
c 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 10  
d 166/2017 Kaufvertrag 2015-11-16 Eigentumsrecht vorgemerkt  
f 3173/2017 Rechtfertigung  
29 ANTEIL: 11/1468  
Sabine Pointner  
GEB: 1966-11-15 ADR: Kalling 32, Diersbach 4776  
c 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 28a Kfz-Stpl.  
d 166/2017 Kaufvertrag 2015-11-16 Eigentumsrecht vorgemerkt  
f 3173/2017 Rechtfertigung  
30 ANTEIL: 9/1468  
Sabine Pointner  
GEB: 1966-11-15 ADR: Kalling 32, Diersbach 4776  
c 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 28b Kfz-Stpl.  
d 166/2017 Kaufvertrag 2015-11-16 Eigentumsrecht vorgemerkt  
f 3173/2017 Rechtfertigung  
43 ANTEIL: 225/2936  
Sebastian Lenzbauer  
GEB: 1994-09-21 ADR: Kalling 32/1, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 1  
b 1455/2017 IM RANG 590/2017 Kaufvertrag 2017-02-16 Eigentumsrecht  
c 1455/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002  
44 ANTEIL: 225/2936  
Bianca Bernauer  
GEB: 1990-01-17 ADR: Kalling 32/1, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 1  
b 1455/2017 IM RANG 590/2017 Kaufvertrag 2017-02-16 Eigentumsrecht  
c 1455/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 26 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

**Anlage A Grundbuchsauszug**

- 45 ANTEIL: 9/2936  
Sebastian Lenzbauer  
GEB: 1994-09-21 ADR: Kalling 32/1, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 20 Kfz-Stpl.  
b 1455/2017 IM RANG 590/2017 Kaufvertrag 2017-02-16 Eigentumsrecht  
c 1455/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 46 ANTEIL: 9/2936  
Bianca Bernauer  
GEB: 1990-01-17 ADR: Kalling 32/1, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 20 Kfz-Stpl.  
b 1455/2017 IM RANG 590/2017 Kaufvertrag 2017-02-16 Eigentumsrecht  
c 1455/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 47 ANTEIL: 9/2936  
Sebastian Lenzbauer  
GEB: 1994-09-21 ADR: Kalling 32/1, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 21 Kfz-Stpl.  
b 1455/2017 IM RANG 590/2017 Kaufvertrag 2017-02-16 Eigentumsrecht  
c 1455/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 48 ANTEIL: 9/2936  
Bianca Bernauer  
GEB: 1990-01-17 ADR: Kalling 32/1, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 21 Kfz-Stpl.  
b 1455/2017 IM RANG 590/2017 Kaufvertrag 2017-02-16 Eigentumsrecht  
c 1455/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 49 ANTEIL: 9/2936  
Sebastian Lenzbauer  
GEB: 1994-09-21 ADR: Kalling 32/1, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 22 Kfz-Stpl.  
b 1455/2017 IM RANG 590/2017 Kaufvertrag 2017-02-16 Eigentumsrecht  
c 1455/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 50 ANTEIL: 9/2936  
Bianca Bernauer  
GEB: 1990-01-17 ADR: Kalling 32/1, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 22 Kfz-Stpl.  
b 1455/2017 IM RANG 590/2017 Kaufvertrag 2017-02-16 Eigentumsrecht  
c 1455/2017 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 66 ANTEIL: 9/1468  
Lisa Marie Schneider  
GEB: 1996-10-11 ADR: Am Grubbichl 17/3/8, Linz 4020  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 19 Kfz-Stpl.  
b 78/2018 IM RANG 1935/2017 Kaufvertrag 2017-10-02 Eigentumsrecht  
c 78/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 67 ANTEIL: 9/1468  
Lisa Marie Schneider  
GEB: 1996-10-11 ADR: Am Grubbichl 17/3/8, Linz 4020  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 25 Kfz-Stpl.  
b 78/2018 IM RANG 1935/2017 Kaufvertrag 2017-10-02 Eigentumsrecht  
c 78/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 76 ANTEIL: 462/2936  
Lisa Marie Schneider  
GEB: 1996-10-11 ADR: Am Grubbichl 17/3/8, Linz 4020  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 13 Büro-Lager-Werkstätte  
b 2372/2016 Schenkungsvertrag 2016-01-29 Eigentumsrecht  
c 78/2018 IM RANG 1933/2017 Kaufvertrag 2017-10-02 Eigentumsrecht  
d 78/2018 Zusammenziehung der Anteile  
e 78/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot

**Anlage A Grundbuchsauszug**

- 77 ANTEIL: 18/2936  
Lisa Marie Schneider  
GEB: 1996-10-11 ADR: Am Grubbichl 17/3/8, Linz 4020  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 23 Kfz-Stpl.  
b 2372/2016 Schenkungsvertrag 2016-01-29 Eigentumsrecht  
c 78/2018 IM RANG 1933/2017 Kaufvertrag 2017-10-02 Eigentumsrecht  
d 78/2018 Zusammenziehung der Anteile  
e 78/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 78 ANTEIL: 18/2936  
Lisa Marie Schneider  
GEB: 1996-10-11 ADR: Am Grubbichl 17/3/8, Linz 4020  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 24 Kfz-Stpl.  
b 2372/2016 Schenkungsvertrag 2016-01-29 Eigentumsrecht  
c 78/2018 IM RANG 1933/2017 Kaufvertrag 2017-10-02 Eigentumsrecht  
d 78/2018 Zusammenziehung der Anteile  
e 78/2018 Belastungs- und Veräußerungsverbot
- 79 ANTEIL: 29/2936  
Manfred Pillinger  
GEB: 1970-07-30 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 3  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 80 ANTEIL: 29/2936  
Astrid Prenninger  
GEB: 1964-06-17 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 3  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 81 ANTEIL: 29/2936  
Manfred Pillinger  
GEB: 1970-07-30 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 4  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 82 ANTEIL: 29/2936  
Astrid Prenninger  
GEB: 1964-06-17 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 4  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 83 ANTEIL: 29/2936  
Manfred Pillinger  
GEB: 1970-07-30 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 5  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 84 ANTEIL: 29/2936  
Astrid Prenninger  
GEB: 1964-06-17 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 5  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 85 ANTEIL: 9/2936  
Manfred Pillinger  
GEB: 1970-07-30 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 30a Kfz-Stpl.  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

**Anlage A Grundbuchsauszug**

- 86 ANTEIL: 9/2936  
Astrid Prenninger  
GEB: 1964-06-17 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 30a Kfz-Stpl.  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 87 ANTEIL: 9/2936  
Manfred Pillinger  
GEB: 1970-07-30 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 31 Kfz-Stpl.  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 88 ANTEIL: 9/2936  
Astrid Prenninger  
GEB: 1964-06-17 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 31 Kfz-Stpl.  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 89 ANTEIL: 9/2936  
Manfred Pillinger  
GEB: 1970-07-30 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 32 Kfz-Stpl.  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 90 ANTEIL: 9/2936  
Astrid Prenninger  
GEB: 1964-06-17 ADR: Heitzingerau 23, Andorf 4770  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 32 Kfz-Stpl.  
b 1227/2018 Kaufvertrag 2018-01-19 Eigentumsrecht  
c 1227/2018 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 91 ANTEIL: 124/1468  
Saulius Vadopalas  
GEB: 1954-08-15 ADR: Steinbruch 65, Helpfau-Uttendorf 5261  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 2  
b 1395/2018 Kaufvertrag 2017-12-21 Eigentumsrecht
- 92 ANTEIL: 30/1468  
Saulius Vadopalas  
GEB: 1954-08-15 ADR: Steinbruch 65, Helpfau-Uttendorf 5261  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 6  
b 1395/2018 Kaufvertrag 2017-12-21 Eigentumsrecht
- 93 ANTEIL: 31/1468  
Saulius Vadopalas  
GEB: 1954-08-15 ADR: Steinbruch 65, Helpfau-Uttendorf 5261  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 7  
b 1395/2018 Kaufvertrag 2017-12-21 Eigentumsrecht
- 94 ANTEIL: 9/1468  
Saulius Vadopalas  
GEB: 1954-08-15 ADR: Steinbruch 65, Helpfau-Uttendorf 5261  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 14 Kfz-Stpl.  
b 1395/2018 Kaufvertrag 2017-12-21 Eigentumsrecht
- 95 ANTEIL: 9/1468  
Saulius Vadopalas  
GEB: 1954-08-15 ADR: Steinbruch 65, Helpfau-Uttendorf 5261  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 16 Kfz-Stpl.  
b 1395/2018 Kaufvertrag 2017-12-21 Eigentumsrecht

### Anlage A Grundbuchsauszug

- 96 ANTEIL: 9/1468  
Saulius Vadopalas  
GEB: 1954-08-15 ADR: Steinbruch 65, Helpfau-Uttendorf 5261  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 17 Kfz-Stpl.  
b 1395/2018 Kaufvertrag 2017-12-21 Eigentumsrecht
- 97 ANTEIL: 9/1468  
Saulius Vadopalas  
GEB: 1954-08-15 ADR: Steinbruch 65, Helpfau-Uttendorf 5261  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 30b Kfz-Stpl.  
b 1395/2018 Kaufvertrag 2017-12-21 Eigentumsrecht
- 98 ANTEIL: 115/1468  
Markus Hiermann  
GEB: 1979-11-24 ADR: Kalling 32/9, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 9  
b 34/2019 IM RANG 4285/2018 Kaufvertrag 2018-11-23 Eigentumsrecht
- 99 ANTEIL: 9/1468  
Markus Hiermann  
GEB: 1979-11-24 ADR: Kalling 32/9, Diersbach 4776  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 15 Kfz-Stpl.  
b 34/2019 IM RANG 4285/2018 Kaufvertrag 2018-11-23 Eigentumsrecht
- 100 ANTEIL: 118/2936  
Stefan Klapfenböck  
GEB: 1982-07-05 ADR: Mittelbach 2, Sankt Aegidi 4725  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 11  
b 658/2019 IM RANG 229/2019 Kaufvertrag 2019-01-16 Eigentumsrecht  
c 658/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 101 ANTEIL: 118/2936  
Petra Klapfenböck  
GEB: 1984-11-21 ADR: Mittelbach 2, Sankt Aegidi 4725  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 11  
b 658/2019 IM RANG 229/2019 Kaufvertrag 2019-01-16 Eigentumsrecht  
c 658/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 102 ANTEIL: 9/2936  
Stefan Klapfenböck  
GEB: 1982-07-05 ADR: Mittelbach 2, Sankt Aegidi 4725  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 26 Kfz-Stpl.  
b 658/2019 IM RANG 229/2019 Kaufvertrag 2019-01-16 Eigentumsrecht  
c 658/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 103 ANTEIL: 9/2936  
Petra Klapfenböck  
GEB: 1984-11-21 ADR: Mittelbach 2, Sankt Aegidi 4725  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 26 Kfz-Stpl.  
b 658/2019 IM RANG 229/2019 Kaufvertrag 2019-01-16 Eigentumsrecht  
c 658/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 104 ANTEIL: 9/2936  
Stefan Klapfenböck  
GEB: 1982-07-05 ADR: Mittelbach 2, Sankt Aegidi 4725  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 27 Kfz-Stpl.  
b 658/2019 IM RANG 229/2019 Kaufvertrag 2019-01-16 Eigentumsrecht  
c 658/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002
- 105 ANTEIL: 9/2936  
Petra Klapfenböck  
GEB: 1984-11-21 ADR: Mittelbach 2, Sankt Aegidi 4725  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 27 Kfz-Stpl.  
b 658/2019 IM RANG 229/2019 Kaufvertrag 2019-01-16 Eigentumsrecht  
c 658/2019 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
GZ 20190411-1

4225 Luffenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎ +43-7237-3871  
office@sv-derntl.at

**Anlage A Grundbuchsauszug**

106 ANTEIL: 118/1468  
Dr. Christian Zeilinger  
GEB: 1971-11-29 ADR: Gamonstraße 1, Ried im Innkreis 4910  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 8  
b 836/2019 IM RANG 200/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht

107 ANTEIL: 9/1468  
Dr. Christian Zeilinger  
GEB: 1971-11-29 ADR: Gamonstraße 1, Ried im Innkreis 4910  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 29a Kfz-Stpl.  
b 836/2019 IM RANG 200/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht

108 ANTEIL: 9/1468  
Dr. Christian Zeilinger  
GEB: 1971-11-29 ADR: Gamonstraße 1, Ried im Innkreis 4910  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 29b Kfz-Stpl.  
b 836/2019 IM RANG 200/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht

109 ANTEIL: 64/1468  
Gerhard Deubler  
GEB: 1973-09-06 ADR: Am Schachafeld 12, Aurolzmünster 4971  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 12  
b 859/2019 IM RANG 201/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht

110 ANTEIL: 9/1468  
Gerhard Deubler  
GEB: 1973-09-06 ADR: Am Schachafeld 12, Aurolzmünster 4971  
a 2047/2016 Wohnungseigentum an TOP 18 Kfz-Stpl.  
b 859/2019 IM RANG 201/2019 Kaufvertrag 2019-01-15 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

36 auf Anteil B-LNR 43 bis 50  
a 1455/2017 Pfandurkunde 2017-02-16  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)

b 1455/2017 Kautionsband

37 auf Anteil B-LNR 76  
a 1455/2017  
DIENSTBARKEIT der Benutzung des Technikraumes gem Pkt 9  
Kaufvertrag 2017-02-16 für je 225/2936 Anteile, verbunden  
mit WE an TOP 1

42 auf Anteil B-LNR 14 29 30  
a 3173/2017 Pfandurkunde 2015-12-10  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 65.000,--  
für Volksbank Oberösterreich AG (FN 352685f)

45 auf Anteil B-LNR 66 67 76 77 78  
a 78/2018  
BELASTUNGS- UND VERAUSSERUNGSVERBOT für  
August Schneider geb 1951-03-19  
IM RANG NACH LNR 44

46 auf Anteil B-LNR 98 99  
a 34/2019 Pfandurkunde 2018-12-14  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
für Raiffeisenbank Region Schärding eGen (FN 111211x)

b 34/2019 Kautionsband

47 auf Anteil B-LNR 106 107 108  
a 836/2019 Pfandurkunde 2019-02-04  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 70.000,--  
für Allgemeine Sparkasse Oberösterreich  
Bankaktiengesellschaft (FN 78633m)

b 836/2019 Kautionsband

48 auf Anteil B-LNR 109 110  
a 859/2019 Pfandurkunde 2019-01-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 45.000,--  
für Volkskreditbank AG (FN 76096g)

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

Grundbuch 21.04.2019 11:21:06

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 31 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

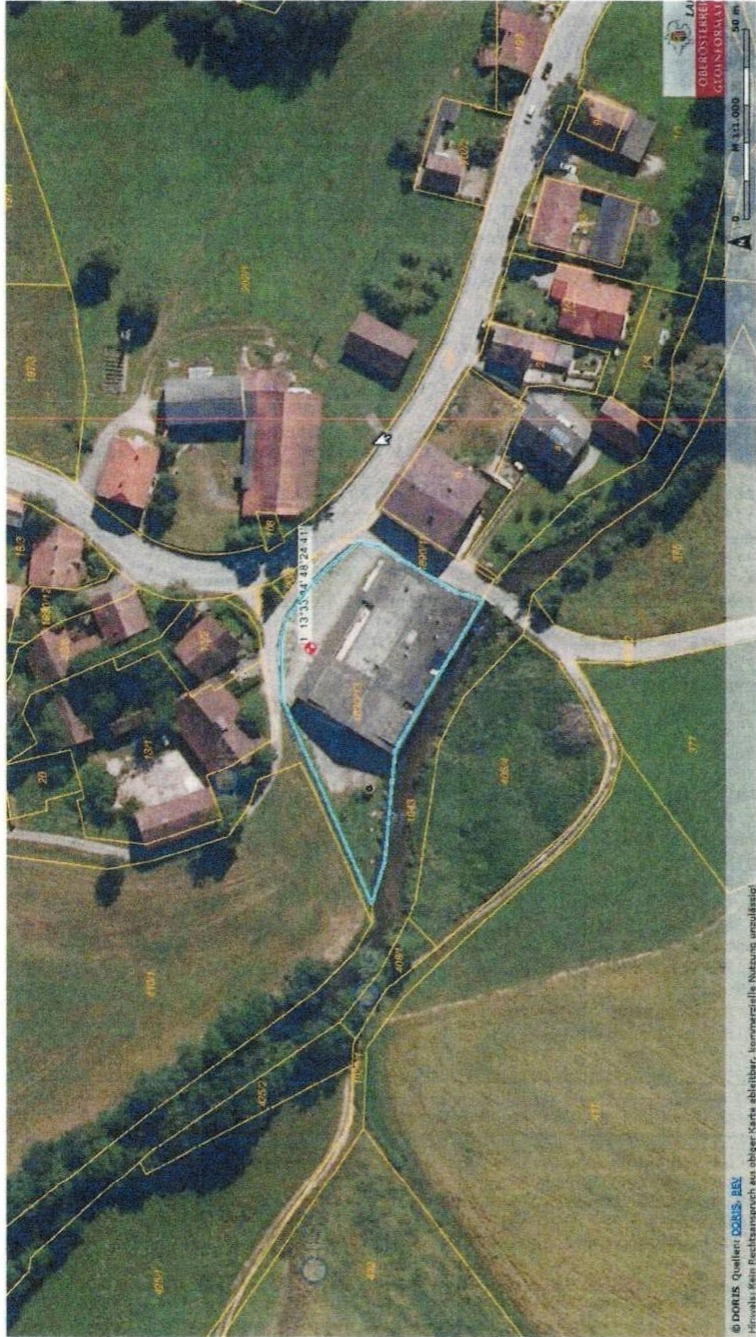
**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
GZ: 20190411-1

4225 Lufenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
office@sv-derntl.at

**Anlage B**

**Lageplan (Kataster)**



© DORIS, Quelle: DORIS, REV  
Hinweis: Kein Rechtsanspruch auf obiger Karte abbildbar, kommerzielle Nutzung unzulässig!

Umkarte entfernen, Markierte entfernen, Redlining, Word Export, Excel Export, Drucken

KG-Nr	48116	GST-Nr	1890/13	Fläche lt. Grundbuch	2634	KG-Name	Kalling
EZ	233						

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 32 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

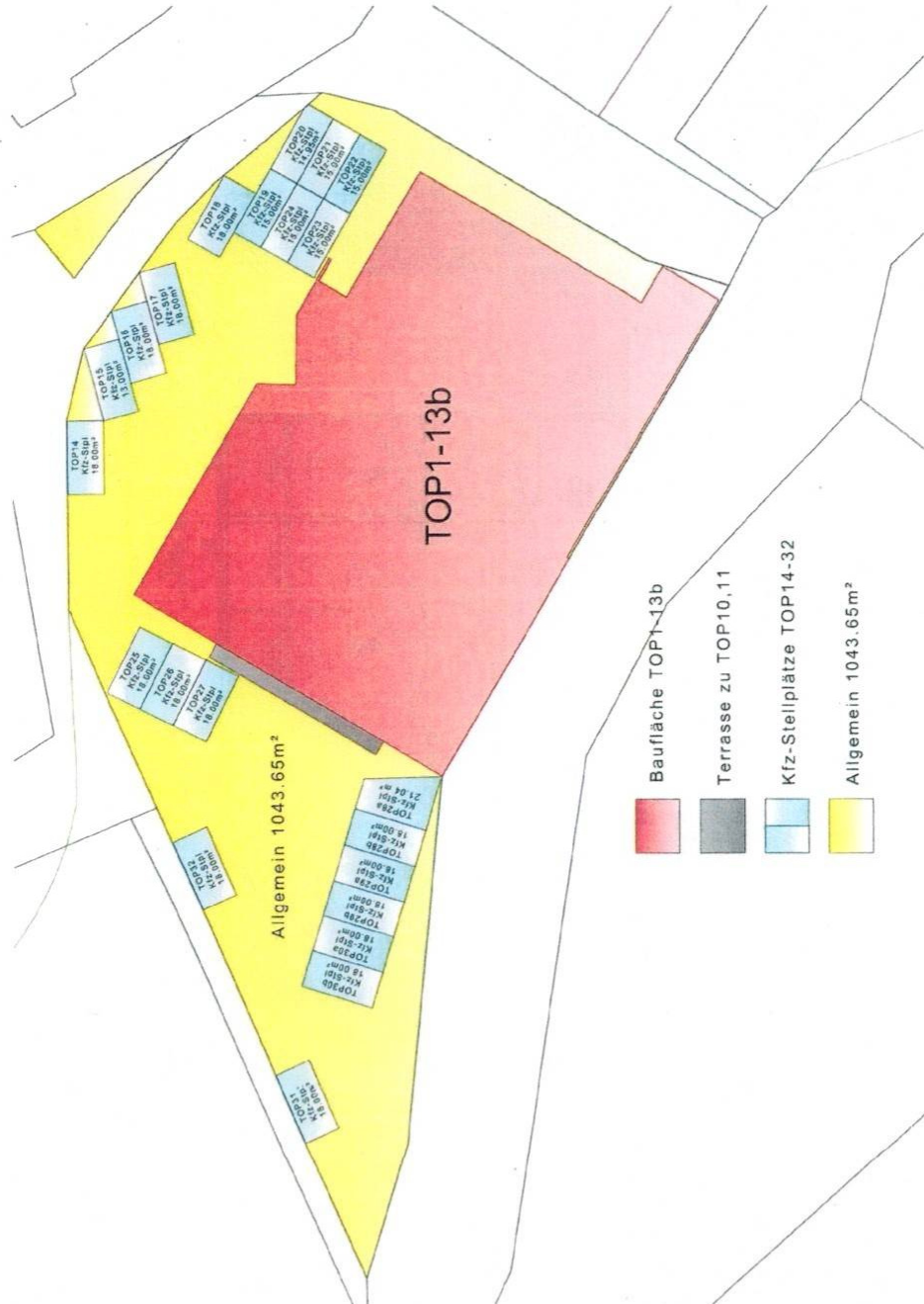
Erstelldatum 20.4.2026  
Erstellt von Josef Mühlböck  
Seite 75 von 102



BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Lufenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

**Anlage C Flächen**



BG 482 TZ 3126/2020

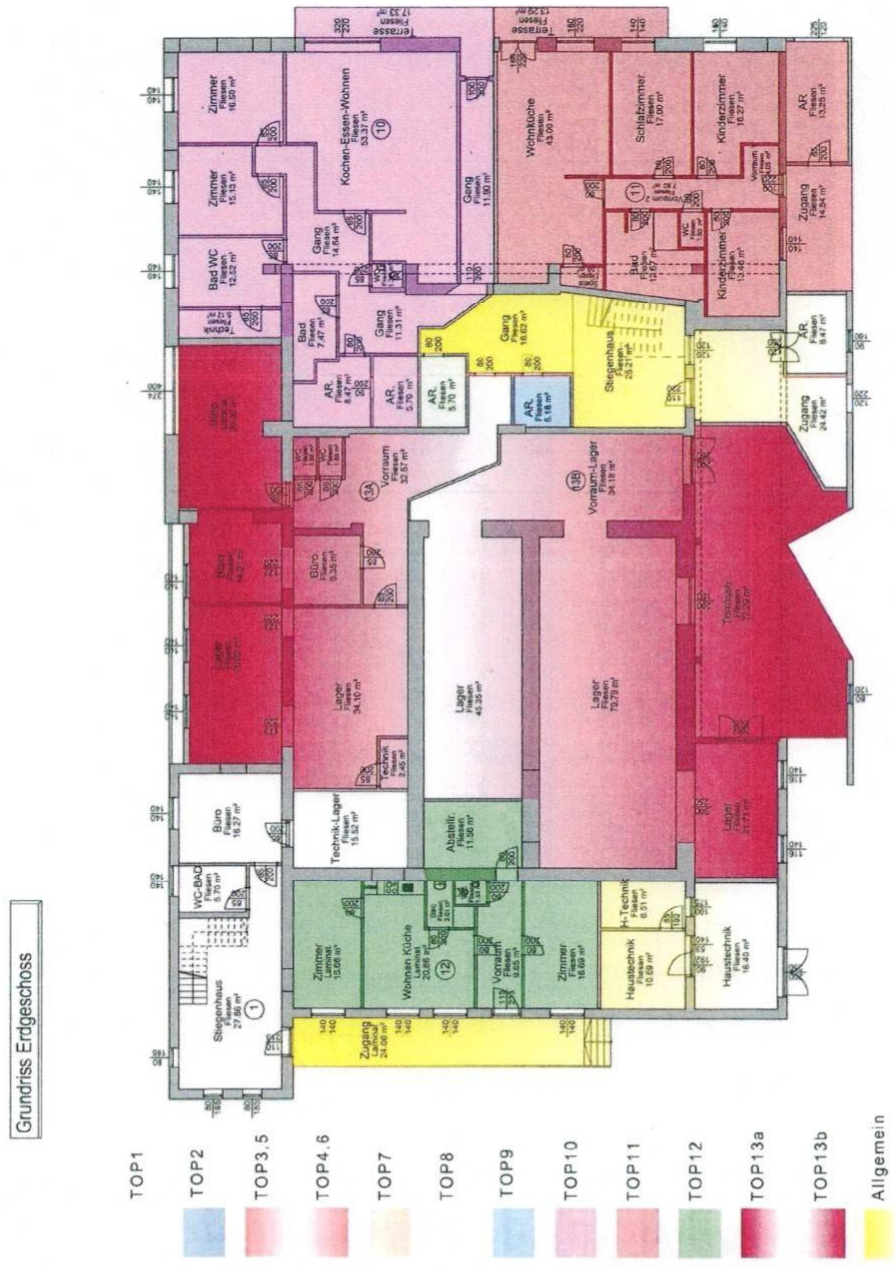
**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SY Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Lufenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎: +43-7237-3871  
 office@sy-derntl.at

**Anlage B**

**Plan EG**



BG 482 TZ 3126/2020

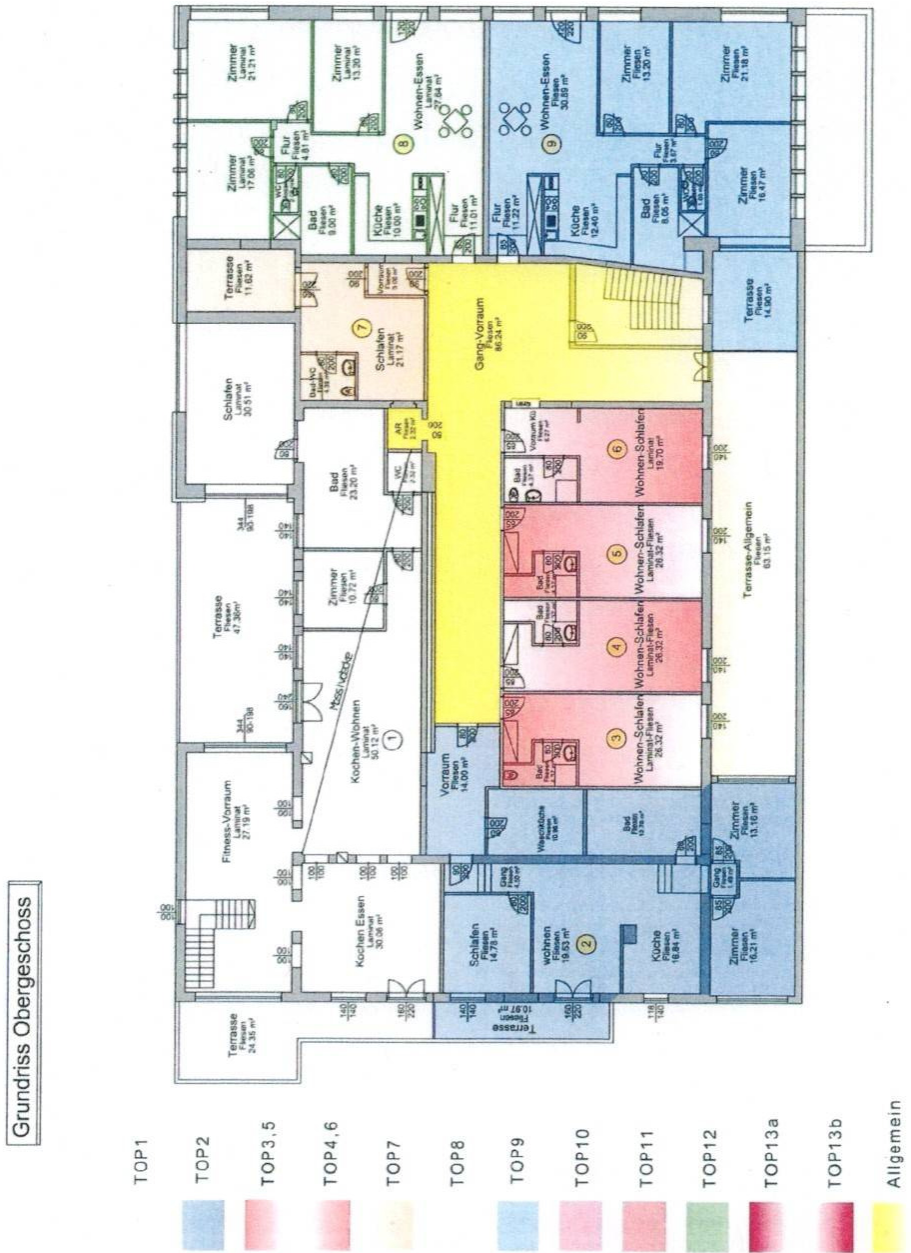
**BG Schärding 3 E 14/25 t**  
**EZ 233 KG 48116 Kalling BG Schärding Eigentumswohnung Top 10 samt Stellplätzen**

BM / SV Ing. Gerhard Derntl  
 GZ: 20190411-1

4225 Lufenberg, Kutzenbergstraße 1 ☎ +43-7237-3871  
 office@sv-derntl.at

**Anlage B**

**Plan OG**



## §6 Gutachten

gemäß Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 über den Bestand an wohnungseigentumstauglichen Objekten und über die auf der Liegenschaft vorhandenen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge.

**Polit. Gemeinde:** Schärding  
**Grundbuch:** 48116 Kalling  
**Einlagezahl:** 233  
**Grundstück Nr.:** .20/2, 1890/13

Grundlagen:  
wie Nutzwertgutachten

Gem. § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 wird hiermit aufgrund der baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide der Bestand nachstehend angeführter wohnungseigentumstauglicher Objekte auf der oben angeführten Liegenschaft gutachterlich festgestellt:

### Wohnungen:

- **Gesamtzahl der Wohnungen: 12**

### Sonstige selbständige Räumlichkeiten:

- **Gesamtzahl der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten: 2**  
1 Büro + Lager, 1 Lager

### Abstellplätze für Kraftfahrzeuge:

Im Sinne des § 6 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - Abs. 1 Ziff. 2 idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) – BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 befinden sich auf der Liegenschaft in Summe

## 22 Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

die sich wie folgt aufgliedern:

- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) in der Tiefgarage
- 22 Abstellplätze im Freien**
- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) in freistehenden Einzelgaragen
- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) überdacht
- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) im Doppelparker
- 0 Abstellplatz (Abstellplätze) in Garagen

insgesamt: **sechsendreißig (36) wohnungseigentumstaugliche Objekte**  
Grundlage dieses Gutachtens bilden die baubehördlich genehmigten Pläne und Bescheide:



Fachgebiete: 72.01 Hochbau, Architektur; 72.07 Statik  
Luftenberg, 30. April 2019

20190411-1\_NWG\_Schneider\_Diersbach.doc

Seite 37 von 37

BG 482 TZ 3126/2020

Erstelldatum 20.4.2026  
Erstellt von Josef Mühlböck  
Seite 80 von 102



Bildmarke des Amtssiegels gemäß §13 Absatz 2 Notariatsordnung.

BILDICHE DARSTELLUNG DER BEURKUNDUNGSSIGNATUR		
	<b>Signator</b>	Mag. Günther Schauer öffentliche/r Notar/in
	<b>Datum/Zeit-UTC</b>	2019-10-16T08:05:07Z
	<b>Aussteller-Zertifikat</b>	a-sign-Premium-Sig-05
	<b>Serien-Nr.</b>	259502154
	<b>Prüfinformation</b>	Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: <a href="http://www.notar.at/de/">http://www.notar.at/de/</a> .

BG 482 TZ 3126/2020

bSeite 1 von 3

**Josef Mühlböck**

---

**Von:** "Johannes Egger (Egger Estate Management)" <office@eggerem.at>  
**Datum:** Dienstag, 17. März 2026 14:22  
**An:** <josefm13@aon.at>  
**Betreff:** Re: Fwd: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

Sehr geehrter Herr Mühlböck,

Natürlich hatte ich die Mailadresse schon ;- ) Entschuldigung.

Wie besprochen, befindet der Brunnen auf Fremdgrund.

Die Kosten der "Dachsanierung" (inkl. notwendiger anschließender Arbeiten, wie dem Abdichten der Terrasse, Dacheindeckung, Dachstuhl, Herstellen der obersten Geschoßdecke, Kontrolle/Herstellung Statik, Stromeinführung Dach, Kamin sanieren bzw. abtragen, B1300 Maßnahmen zur Herstellung der Objektsicherheit. usw. werden im Bereich zwischen 1.000.000 und 2.000.000 Euro liegen. Das wurde unabhängig von zwei Baufirmen mündlich geschätzt.

Schöne Grüße,

Johannes Egger



EGGER ESTATE  
MANAGEMENT

Egger Estate Management GmbH

Telefon: +43 664 3982822

Mail: [j.egger@eggerem.at](mailto:j.egger@eggerem.at)

Web: [www.eggerem.at](http://www.eggerem.at)

Am 18.02.2026 um 08:19 schrieb Johannes Egger (Egger Estate Management):

Sehr geehrter Herr Mühlböck,

Hier der 2. Versuch.

Zusätzlich habe ich auch einen Download zur Verfügung gestellt:

<https://next.eggerem.at/s/LpxcDfefsMd7i69>

Passwort: EggerEstate

Diese Freigabe ist 5 Tage verfügbar.

Beste Grüße

23.03.2026

bSeite 2 von 3

Johannes Egger

--



**EGGER ESTATE**  
MANAGEMENT

Egger Estate Management GmbH  
Badgasse 4 | 4910 Ried im Innkreis  
Telefon: +43 664 3982822  
Mail: [office@eggerem.at](mailto:office@eggerem.at)  
Web: [www.eggerem.at](http://www.eggerem.at)

----- Weitergeleitete Nachricht -----

**Betreff:**AW: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

**Datum:**Tue, 17 Feb 2026 16:58:09 +0100

**Von:**[office@eggerem.at](mailto:office@eggerem.at)

**Organisation:**Egger Estate Management

**An:**'Josef Mühlböck' <[josefm13@aon.at](mailto:josefm13@aon.at)>

Sehr geehrter Herr Mühlböck,

Vielen Dank für das Gespräch!

Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beläuft sich auf 20 056,30 Euro.  
Die Abrechnungen bezüglich Betriebskosten und Rücklagen finden Sie im Anhang.

Der Ausstand der Top 10 inkl. KFZ-Abstellplätze 28a und 28b beträgt zum 05.03.2028  
17.888,31. Gerichtsgebühren bzw. Rechtsanwaltskosten sind hier nur teilweise enthalten.

Die Wohnung hat folgende offenen Themen:

- Das Carport ist nicht genehmigt und muss evtl. aufgrund der Nähe zum Bach entfernt werden.

Das Objekt hat mehrere Themen

- Das Nutzwertgutachten weicht stark vom Bestand ab und wird nach dem Verkauf der Wohnung neu erstellt. Einige KFZ-Abstellplätze sind aufgrund des Neubaus der angrenzenden Straße nicht mehr verfügbar und müssen neu geplant werden.
- Die Ausführungen u.a. bezüglich Brandschutz entsprechen nicht dem Einreichplan
- Der Dachstuhl ist vor einigen Jahren abgebrannt und muss erneuert werden. Die fehlende oberste Geschoßdecke ist hierbei herzustellen
- Die Dacheindeckung muss erneuert werden
- Es gibt einen Beschluss, dass die Haftung bezüglich Objektsicherheit von den Eigentümern übernommen wird.
- Der Dachständer für die Stromversorgung muss erneuert werden, da er sich neigt
- Die allgemeine Terrasse muss abgedichtet werden, da Regenwasser durch Risse im Beton einsickert
- Das Objekt ist schwer versicherbar, da laufend Schäden auftreten (besonders Leitungswasser, Regenwasser, Fäkalwasser oder Heizungswasser). Daher ist ein Selbstbehalt von 1.000 Euro je Schadensfall vereinbart, um die Deckung zu erhalten. Der Selbstbehalt wird von der Eigentümergemeinschaft getragen.

23.03.2026

bSeite 3 von 3

Aktuell sind 8 Schäden offen.

- Die ersten (mündlichen) Schätzungen gehen von einem Kapitalbedarf von ca. 1-2 Mio. Euro aus. Dies haben die Firma Greil und die Firma Bauteam Innviertel unabhängig ohne konkretes Angebot geschätzt.
- Die Eigentümer haben insgesamt einen Ausstand von 36.000 Euro bei der Eigentümergemeinschaft.
- Dies sind die wichtigsten Themen, es sind jedoch noch viele andere kleinere Themen offen.

Insgesamt handelt es sich hierbei um ein stark sanierungsbedürftiges Objekt mit vielen rechtlichen und materiellen Mängeln.

Bezugnehmen auf ihr Mietobjekt benötigen wir die Gesamtnutzfläche der 9 Wohnungen. Dann können wir ein unverbindliches Angebot erstellen.

Beste Grüße,  
Johannes Egger

--



EGGER ESTATE  
MANAGEMENT

Egger Estate Management GmbH  
Badgasse 4 | 4910 Ried im Innkreis  
Telefon: +43 664 3982822  
Mail: [office@eggerem.at](mailto:office@eggerem.at)  
Web: [www.eggerem.at](http://www.eggerem.at)

**Von:** Josef Mühlböck <[aon.913334260@aon.at](mailto:aon.913334260@aon.at)>

**Gesendet:** Dienstag, 17. Februar 2026 10:32

**An:** [office@eggerem.at](mailto:office@eggerem.at)

**Betreff:** Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

Sehr geehrter Herr Kiemberger,

bitte senden Sie mir folgende Unterlagen für die Top 10:

- Stand Rücklagenkonto per 1.1.2026
- aktuelle Aconto für Top 10
- letzte Jahresabrechnung für die Top 10 – 2025 plus Stellplätze
- letztes Protokoll der Hausversammlung
- aktuelle Schäden und Mängel
- anstehende Sanierungen

MFG  
Josef Mühlböck  
Königsweg 3  
4780 Schärding  
0676 8246 4100  
[josefm13@aon.at](mailto:josefm13@aon.at)  
0676/82464100

23.03.2026

bSeite 1 von 4

**Josef Mühlböck**

---

**Von:** <office@eggerem.at>  
**Datum:** Montag, 23. März 2026 17:28  
**An:** ""Josef Mühlböck"" <josefm13@aon.at>  
**Anfügen:** Calin Adrian (Top 010) SO260005 vom 04.03.2026.pdf; Calin Adrian (Top 010) VS260016 vom 01.03.2026.pdf; Calin Adrian (Top 010) JA260005 vom 13.02.2026.pdf; 2026-03-04 Begleitschreiben Sondervorschreibung.pdf  
**Betreff:** AW: Fwd: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

Sehr geehrter Herr Mühlböck,

Wie besprochen, finden Sie im Anhang die aktuellen Vorschriften.

Die neue laufende Vorschreibung beträgt 1 087,23 Euro. Die Betriebskostenabrechnung ergibt eine Nachforderung von 3 259,97 Euro.

Weiters war aufgrund der mangelnden Liquidität, aufgrund der Vielzahl an Schadensfälle, welche nicht bzw. nur teilweise von der Versicherung gedeckt sind, eine Sondervorschreibung in Höhe von 4 584,46 erforderlich.

Sollten Sie noch Fragen haben, bitte gerne an mich wenden.

Beste Grüße,  
Johannes Egger

--



EGGER ESTATE  
MANAGEMENT

Egger Estate Management GmbH  
Badgasse 4 | 4910 Ried im Innkreis  
Telefon: +43 664 3982822  
Mail: [office@eggerem.at](mailto:office@eggerem.at)  
Web: [www.eggerem.at](http://www.eggerem.at)

**Von:** Johannes Egger (Egger Estate Management) <office@eggerem.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 17. März 2026 14:22  
**An:** josefm13@aon.at  
**Betreff:** Re: Fwd: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG Schärding

Sehr geehrter Herr Mühlböck,

Natürlich hatte ich die Mailadresse schon ;- ) Entschuldigung.

Wie besprochen, befindet der Brunnen auf Fremdgrund.

Die Kosten der "Dachsanieierung" (inkl. notwendiger anschließender Arbeiten, wie dem Abdichten der Terrasse, Dacheindeckung, Dachstuhl, Herstellen der obersten Geschoßdecke, Kontrolle/Herstellung Statik, Stromeinführung Dach, Kamin sanieren bzw. abtragen, B1300 Maßnahmen zur Herstellung der Objektsicherheit. usw. werden im Bereich zwischen 1.000.000 und 2.000.000 Euro liegen. Das wurde unabhängig von zwei Baufirmen

26.03.2026

bSeite 2 von 4  
mündlich geschätzt.

Schöne Grüße,

Johannes Egger



Egger Estate Management GmbH

Telefon: +43 664 3982822

Mail: [j.egger@eggerem.at](mailto:j.egger@eggerem.at)

Web: [www.eggerem.at](http://www.eggerem.at)

Am 18.02.2026 um 08:19 schrieb Johannes Egger (Egger Estate Management):

Sehr geehrter Herr Mühlböck,

Hier der 2. Versuch.

Zusätzlich habe ich auch einen Download zur Verfügung gestellt:

<https://next.eggerem.at/s/LpxcDfefsMd7i69>

Passwort: EggerEstate

Diese Freigabe ist 5 Tage verfügbar.

Beste Grüße

Johannes Egger

--



Egger Estate Management GmbH

Badgasse 4 | 4910 Ried im Innkreis

Telefon: +43 664 3982822

Mail: [office@eggerem.at](mailto:office@eggerem.at)

Web: [www.eggerem.at](http://www.eggerem.at)

----- Weitergeleitete Nachricht -----

**Betreff:** AW: Unterlagen für eine Bewertung im Auftrag des BG  
Schärding

26.03.2026

bSeite 3 von 4

**Datum:** Tue, 17 Feb 2026 16:58:09 +0100  
**Von:** [office@eggerem.at](mailto:office@eggerem.at)  
**Organisation:** Egger Estate Management  
**An:** 'Josef Mühlböck' <[josefm13@aon.at](mailto:josefm13@aon.at)>

Sehr geehrter Herr Mühlböck,

Vielen Dank für das Gespräch!

Der Stand der Rücklage per 31.12.2025 beläuft sich auf 20 056,30 Euro.  
Die Abrechnungen bezüglich Betriebskosten und Rücklagen finden Sie im Anhang.

Der Ausstand der Top 10 inkl. KFZ-Abstellplätze 28a und 28b beträgt zum 05.03.2028 17.888,31. Gerichtsgebühren bzw. Rechtsanwaltskosten sind hier nur teilweise enthalten.

Die Wohnung hat folgende offenen Themen:

1. Das Carport ist nicht genehmigt und muss evtl. aufgrund der Nähe zum Bach entfernt werden.

Das Objekt hat mehrere Themen

2. Das Nutzwertgutachten weicht stark vom Bestand ab und wird nach dem Verkauf der Wohnung neu erstellt. Einige KFZ-Abstellplätze sind aufgrund des Neubaus der angrenzenden Straße nicht mehr verfügbar und müssen neu geplant werden.
3. Die Ausführungen u.a. bezüglich Brandschutz entsprechen nicht dem Einreichplan
4. Der Dachstuhl ist vor einigen Jahren abgebrannt und muss erneuert werden. Die fehlende oberste Geschoßdecke ist hierbei herzustellen
5. Die Dacheindeckung muss erneuert werden
6. Es gibt einen Beschluss, dass die Haftung bezüglich Objektsicherheit von den Eigentümern übernommen wird.
7. Der Dachständer für die Stromversorgung muss erneuert werden, da er sich neigt
8. Die allgemeine Terrasse muss abgedichtet werden, da Regenwasser durch Risse im Beton einsickert
9. Das Objekt ist schwer versicherbar, da laufend Schäden auftreten (besonders Leitungswasser, Regenwasser, Fäkalwasser oder Heizungswasser). Daher ist ein Selbstbehalt von 1.000 Euro je Schadensfall vereinbart, um die Deckung zu erhalten. Der Selbstbehalt wird von der Eigentümergemeinschaft getragen. Aktuell sind 8 Schäden offen.
10. Die ersten (mündlichen) Schätzungen gehen von einem Kapitalbedarf von ca. 1-2 Mio. Euro aus. Dies haben die Firma Greil und die Firma Bauteam Innviertel unabhängig ohne konkretes Angebot geschätzt.
11. Die Eigentümer haben insgesamt einen Ausstand von 36.000 Euro bei der Eigentümergemeinschaft.
12. Dies sind die wichtigsten Themen, es sind jedoch noch viele andere kleinere Themen offen.

Insgesamt handelt es sich hierbei um ein stark sanierungsbedürftiges Objekt mit vielen rechtlichen und materiellen Mängeln.

Bezugnehmen auf ihr Mietobjekt benötigen wir die Gesamtnutzfläche der 9 Wohnungen. Dann können wir ein unverbindliches Angebot erstellen.

Beste Grüße,

26.03.2026



**EGGER ESTATE**  
MANAGEMENT

## **Egger Estate Management GmbH**

Badgasse 4, 4910 Ried im Innkreis

Tel: +43 664 3982811

E-Mail: office@eggerem.at

Web: www.eggerem.at

Egger Estate Management GmbH, Badgasse 4, 4910 Ried i.L.

Adrian Calin  
Kalling 32 / 10  
4776 Diersbach

Belegnummer: VS260016  
Belegdatum: 01.03.2026  
Ausstellungsdatum: 01.03.2026  
Bestandnehmer: 01 / 0038  
Währung: EUR  
UID Leistungserbringer: ATU74112239  
  
Leistungszeitraum: 01.03.2026 - 31.03.2026  
Objekt: EG Kalling 32  
Top: 010

## **Monatliche Vorschreibung**

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 10 (Top: 010)</b>					
1	Betriebskosten	571,56	10,00 %	57,16	628,72
2	Rücklage	354,22	0,00 %	0,00	354,22
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>982,94</b>
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 28a (Top: 028a)</b>					
3	Betriebskosten	26,30	20,00 %	5,26	31,56
4	Rücklage	25,80	0,00 %	0,00	25,80
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>57,36</b>
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 28b (Top: 028b)</b>					
5	Betriebskosten	21,52	20,00 %	4,30	25,82
6	Rücklage	21,11	0,00 %	0,00	21,11
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>46,93</b>
	<b>Gesamtsumme:</b>	<b>1 020,51</b>		<b>66,72</b>	<b>1 087,23</b>

Daten für den Zahlungsauftrag:

Empfänger: **EG Kalling 32**  
IBAN: **AT87 3420 0000 0132 7766**  
Betrag: **1 087,23 EUR**  
Zahlungsreferenz: **VS260016200008**  
Fällig am: **05.03.2026**



Gilt als Dauerrechnung im Sinne des UStG. Der Beleg gilt bis zum Ergehen eines neuen Belegs.  
Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: Eigentümergemeinschaft Kalling 32, 4776 Diersbach



**EGGER ESTATE**  
MANAGEMENT

## **Egger Estate Management GmbH**

Badgasse 4, 4910 Ried im Innkreis

Tel: +43 664 3982811

E-Mail: office@eggerem.at

Web: www.eggerem.at

Egger Estate Management GmbH, Badgasse 4, 4910 Ried i.L.

Adrian Calin  
Kalling 32 / 10  
4776 Diersbach

Belegnummer: JA260005  
Belegdatum: 13.02.2026  
Ausstellungsdatum: 13.02.2026  
Bestandnehmer: 01 / 0038  
Währung: EUR  
UID Leistungserbringer: ATU74112239  
Leistungszeitraum: 01.01.2025 - 31.12.2025  
Objekt: EG Kalling 32  
Top: 010

## **Jahresabrechnung**

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 10 (Top: 010)</b>					
1	Betriebskosten	2 842,54	10,00 %	284,25	3 126,79
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>3 126,79</b>
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 28a (Top: 028a)</b>					
2	Betriebskosten	39,76	20,00 %	7,95	47,71
3	Allgemeine Rücklage	25,52	0,00 %	0,00	25,52
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>73,23</b>
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 28b (Top: 028b)</b>					
4	Betriebskosten	32,56	20,00 %	6,51	39,07
5	Allgemeine Rücklage	20,88	0,00 %	0,00	20,88
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>59,95</b>
	<b>Gesamtsumme:</b>	<b>2 961,26</b>		<b>298,71</b>	<b>3 259,97</b>

Daten für den Zahlungsauftrag:

Empfänger: **EG Kalling 32**  
IBAN: **AT87 3420 0000 0132 7766**  
Betrag: **3 259,97 EUR**  
Zahlungsreferenz: **JA260005200008**  
Fällig am: **01.04.2026**



Im Namen, im Auftrag und auf Rechnung: Eigentümergemeinschaft Kalling 32, 4776 Diersbach



**EGGER ESTATE**  
**MANAGEMENT**

Egger Estate Management, Badgasse 4, 4910 Ried i. L.

An die Eigentümergemeinschaft

04.März 2026

### **Sondervorschreibung für das Objekt Kalling 32**

Aktuell belaufen sich die nicht von der Versicherung gedeckten Schäden auf EUR 25.000,-. Zusätzlich ist damit zu rechnen, dass die Gemeinde bzw. das Land Oberösterreich Verbesserungen an der Brunnenanlage bezüglich Abdichtung vorschreiben werden. Zudem sind die Kosten der Versteigerung Top 10 und die Eintragungen des Vorzugspfandrechts in das Grundbuch von der Eigentümergemeinschaft vorzufinanzieren.

Aufgrund der letzten Monate wissen wir, dass Eigentümer mit einem Nutzwertanteil von 548 von 1492 nicht, bzw. zu spät zahlen, somit müssen wir die Forderung entsprechend erhöhen, da es hier um die Sicherstellung der aktuellen liquiden Mittel geht. Somit müssen wir im Namen der Eigentümergemeinschaft einen Betrag von EUR 40.000 zur Deckung der notwendigen Kosten einfordern.

Die Summe der Kontostände per 04.03.2025 beläuft sich auf EUR 177,76.

Die Eigentümergemeinschaft wurde in den vergangenen Wochen aufgefordert, die aktuellen Schäden zeitnah beheben zu lassen. Aufgrund dessen müssen wir die Sondervorschreibung sofort durchführen und können nicht auf eine Erholung der Liquidität warten.

Weiters wurde die Eigentümergemeinschaft aufgefordert, die offene „Dach“-Sanierung voranzutreiben. Die gesetzten Maßnahmen bezüglich Versteigerung der Top 10 sind in Bearbeitung. Die Schätzung der Wohnung ist per Ende März angesetzt. Als bald diese verwertet wurde, können wir ein neues Nutzwertgutachten inkl. der Neuverteilung der Parkplätze in Auftrag geben.

Wir werden weiterhin die bekannten Instandhaltungsmaßnahmen und neu auftretende Schäden möglichst wirtschaftlich abarbeiten, müssen jedoch unter Umständen die laufenden Zahlungen in die Rücklage ein weiteres Mal erhöhen. Aufgrund der

**Egger Estate Management GmbH**  
FN 637541k

Badgasse 4, 4910 Ried i. L.  
Tel.: +43 664 3982811

**E-Mail** office@eggerem.at  
**Website** www.eggerem.at



**EGGER ESTATE**  
**MANAGEMENT**

Rückmeldungen der Eigentümer, dass die Schäden in ihren WE-Objekten schneller behoben werden sollen, ist der Liquiditätsbedarf gestiegen.

Wurde ein neuer Eigentümer für Top 10 gefunden, werden wir umgehend eine Eigentümerversammlung einberufen, um die aktuellen Themen zu besprechen. Folgende Gewerke werden für die Instandhaltungsmaßnahmen bzw. vom Generalunternehmer benötigt werden:

- Statiker
- Kaminbauer (Abtragung oder Sanierung)
- Starkstromelektriker für Dachständer
- Elektriker
- Dachdecker
- Spengler (für Terrasse und Dach)
- Zimmerei
- Maurer
- Trockenbau

Vor der Aufplanung der Instandhaltungsmaßnahmen werden wir die Objektsicherheit gemäß ÖNORM B1300 prüfen lassen, um alle objektrelevanten Sicherheitsmaßnahmen einfließen zu lassen. Eine optische Verbesserung des Objekts ist nicht vorgesehen.

Bei Fragen können Sie sich gerne bei uns melden.

Wir bitten Sie daher um Verständnis!

Beste Grüße,



René Kienberger

**Egger Estate Management GmbH**  
FN 637541k

Badgasse 4, 4910 Ried i. L.  
**Tel.:** +43 664 3982811

**E-Mail** office@eggerem.at  
**Website** www.eggerem.at



**EGGER ESTATE**  
MANAGEMENT

## **Egger Estate Management GmbH**

Badgasse 4, 4910 Ried im Innkreis

Tel: +43 664 3982811

E-Mail: office@eggerem.at

Web: www.eggerem.at

Egger Estate Management GmbH, Badgasse 4, 4910 Ried i.L.

Adrian Calin  
Kalling 32 / 10  
4776 Diersbach

Belegnummer: SO260005  
Belegdatum: 04.03.2026  
Ausstellungsdatum: 04.03.2026  
Bestandnehmer: 01 / 0038  
Währung: EUR  
UID Leistungserbringer: ATU74112239  
  
Leistungszeitraum: 01.03.2026 - 31.03.2026  
Objekt: EG Kalling 32  
Top: 010

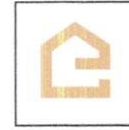
## **Sondervorschreibung**

Pos	Bezeichnung	Nettobetrag	Steuersatz	Steuerbetrag	Bruttobetrag
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 10 (Top: 010)</b>					
1	Rücklage	4 048,26	0,00 %	0,00	4 048,26
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>4 048,26</b>
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 28a (Top: 028a)</b>					
2	Rücklage	294,91	0,00 %	0,00	294,91
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>294,91</b>
<b>Objekt: 01 - 4776 Diersbach, Kalling 32, Top 28b (Top: 028b)</b>					
3	Rücklage	241,29	0,00 %	0,00	241,29
	<b>Zwischensumme:</b>				<b>241,29</b>
	<b>Gesamtsumme:</b>	<b>4 584,46</b>		<b>0,00</b>	<b>4 584,46</b>

Daten für den Zahlungsauftrag:

Empfänger: **EG Kalling 32**  
IBAN: **AT87 3420 0000 0132 7766**  
Betrag: **4 584,46 EUR**  
Zahlungsreferenz: **SO260005200008**  
Fällig am: **08.04.2026**





**EGGER ESTATE**  
MANAGEMENT

# PROTOKOLL

## *Eigentümerversammlung EG Kalling 32, Diersbach*

Datum: 05.11.2024, Beginn 18:00 Uhr, Ende 21:15

1. Überprüfung der Beschlussfähigkeit .....	2
1. Ergebnis feuerpolizeiliche Kontrolle des Objekts .....	2
2. Sauberkeit im Objekt .....	2
3. Hausmeister / Hausbetreuung .....	3
4. Beleuchtung Objekt bzw. Parkplatz .....	3
5. Bestandsplan und weitere Vorgehensweise .....	3
6. Verwaltung des Objekts .....	4
7. Sonstige Themen / anliegen .....	5

## 1. ÜBERPRÜFUNG DER BESCHLUSSFÄHIGKEIT

Bernauer Bianca (Top 001)	Anwesend
Lenzbauer Sebastian (Top 001)	Anwesend
Vadopalas Saulius (Top 002)	Anwesend
Emrich Christopher (Top 003)	Anwesend
Hiermann Markus (Top 009)	Abwesend
Villamor Joseph Jay (Top 012)	Anwesend
Pinter Romana (Top 013b)	Nicht Anwesend, entschuldigt
Calin Adrian (Top 010)	Nicht Anwesend
Ibrak Asim (Top 011)	Anwesend
Aichhorn Jakob (Top 013a)	Anwesend

Fürs Protokoll:  
Die Mehrheit der Eigentümer ist vertreten.

## 1. ERGEBNIS FEUERPOLIZEILICHE KONTROLLE DES OBJEKTS

Grundsätzlich verlief die Überprüfung positiv. Es wurden vier wesentliche Punkte beanstandet:

1. Es muss ein Feuerlöscher bei Bernauer-Lenzbauer / Villamor montiert werden, da der nächste allgemeine Feuerlöscher zu weit entfernt ist.
2. Der Zugang zum Dachboden muss stets verschlossen bleiben, auch die Klappe zum Dachboden.
3. Die Gänge und Stiegen müssen frei sein, um im Notfall die Wohnungen verlassen zu können.
4. In den Wohnungen sollten Rauchmelder montiert werden. Das ist eine grundsätzliche Empfehlung.

Bei der Eigentümerversammlung wurde vereinbart, dass die Fa. Egger Estate Management den Feuerlöscher mit einer Box für den Außenbereich organisiert und Hr. Lenzbauer wird die Montage übernehmen.

## 2. SAUBERKEIT IM OBJEKT

Die Sauberkeit im Objekt ist sehr dürftig. Hiermann Markus hat für Ordnung gesorgt und auch viel Gerümpel entsorgt. Leider steht er nicht mehr zur Verfügung. Am sinnvollsten wäre es, wenn ein Eigentümer die Reinigung und Hausmeistertätigkeiten übernimmt. Die anwesenden Eigentümer lehnen ab.

Wir haben ein Angebot von Thalhammer Hausmanagement aus Andorf erhalten, dieses beläuft sich auf 690 Euro netto. Enthalten ist die Reinigung der Allgemeinflächen, Fensterreinigung, Vorplatz außen sowie das Säubern der Abflüsse und die Bereitstellung und Rückstellung der Mülltonnen.



Sollten größere Mengen Müll anfallen, wird er diese auch entsorgen, jedoch wird dies zusätzlich verrechnet. Die Sauberkeit ist auch wichtig bezüglich des Nager-Themas, also der laufenden Schädlingsbekämpfung.

Die Hausverwaltung hat vorgeschlagen, dass ein Eigentümer oder Mieter diese Aufgaben übernimmt. Herr Emrich hat einen neuen Mieter, welcher die Aufgaben evtl. übernehmen würde. Bis Ende der Woche erhält die Fa. Egger diesbezüglich eine Antwort.

Die Eigentümer sind sich einig, dass die Fa. Thalhammer beauftragt werden soll, wenn der Mieter absagt.

### 3. HAUSMEISTER / HAUSBETREUUNG

Ähnlich der Reinigung wird angestrebt, einen Hausmeister zu etablieren. Also technische Aufgaben wie das Spülen des Wasserfilters, evtl. Müllbereitstellung usw. Auch hier konnte kein anwesender Eigentümer gefunden werden, welcher die Aufgaben übernehmen könnte.

### 4. BELEUCHTUNG OBJEKT BZW. PARKPLATZ

Die Beleuchtung im Objekt und am Parkplatz ist schlecht bzw. spärlich vorhanden.

Die Fa. Expert Geroldinger aus Sigharting hat ein Angebot erstellt, welches den Tausch der defekten Lampe im Innenraum beinhaltet. Zusätzlich würde er die Außenbeleuchtung um zwei Led-Flutern erweitern, im Zugangsbereich innen und im Müllraum je einen Led-Fluter montieren. Hierfür liegt das Gesamt-Angebot bei 1.096,50 Euro netto, wobei je 5 Stunden Arbeitszeit für 2 Monteure angeboten wurden.

Aus Sicht der Hausverwaltung ist in den Bereichen Handlungsbedarf aufgrund der Objektsicherheit. Deshalb werden wir diesen Auftrag erteilen. Die anwesenden Eigentümer stimmen dem zu.

### 5. BESTANDSPLAN UND WEITERE VORGEHENSWEISE

Wir haben bei der Firma Greil einen Bestandsplan in Auftrag gegeben. Dieser ist fast fertig. Zwei Wohnungen fehlen noch: Die Wohnung Top 3 (Emrich) und die Wohnung Top 10 (Calin).

Calin ist für uns leider nicht erreichbar, wodurch der Plan momentan nicht vollständig fertiggestellt werden kann. Die Firma Greil wird den Plan fertigstellen, sobald der Zugang gewährt werden kann.

Der Plan ist so weit, dass wir konkrete Angebote für die Dachsanierung anfordern können. Zusätzlich zur notwendigen obersten Geschoßdecke, Dachstuhl und Dach, werden wir auch die Sanierung der Terrasse anbieten lassen, da diese marode ist, sodass das Dach sofort wieder in Mitleidenschaft gezogen werden würde.

Zusätzlich werden wir den Kamin, den Stromständer und weitere Themen das Dach betreffend erneuern lassen müssen und somit im Gesamtangebot berücksichtigen müssen.



Vor dem Anfragen um diverse Angebote, werden wir eine Objektsicherheitsprüfung durchführen lassen, um offene Themen noch vor der Angebotsanforderung zu erfahren. Diese Prüfung wird ca. 2000 – 3000 Euro netto kosten. Ohne diese Prüfung kann die Sicherheit des Objekts nicht festgestellt werden und damit haften die Eigentümer weiterhin persönlich. Ein Angebot für die Durchführung der ÖNORM B1300 wird eingeholt und den Eigentümern übermittelt.

Mündliche Schätzungen der Baufirmen belaufen sich auf ca. 800.000 Euro für Dach, Dachstuhl, Vervollständigung der obersten Geschoßdecke und Terrasse. Es fehlen noch die notwendigen Arbeiten für die Objektsicherheit, sowie der Dachausbauten wie Kamin oder Stromständer. Wenn die Überprüfung der Objektsicherheit stattgefunden hat, werden wir mit der Einholung von Angeboten fortfahren.

Herr Jakob Aichhorn hat eine Baumeister gefunden, welcher die notwendigen Arbeiten wesentlich günstiger anbieten kann. Die Hausverwaltung wird auch diesen anbieten lassen, um ein gutes und vor allem günstigeres Ergebnis zu erzielen. Auch eine Sanierung in Etappen ist denkbar. Dies ist mit den jeweiligen Anbietern abzuklären.

## 6. VERWALTUNG DES OBJEKTS

Die Verwaltung des Objekts bei uns wurde per 31.12.2024 gekündigt.

Ein wichtiger Punkt für die Eigentümer sind die hohen Kosten der Verwaltung. Die Hausverwaltung möchte das Objekt gerne weiterhin verwalten. Das Objekt hat jedoch einen hohen Verwaltungsaufwand, das wird sich auch in nächster Zeit nicht ändern. Die Hausverwaltung hat das Honorar seit Mitte 2023 nicht mehr angepasst und es liegt bei 1 373,12 Euro netto. Wertgesichert ist das Honorar bei 1 407,45 Euro netto. Die Hausverwaltung bietet an, für 2025 keine Wertsicherung durchzuführen und das Entgelt auf 1.210,19 Euro netto zu senken.

Die Hausverwaltung hat die Rechtsform geändert: Aus dem protokollierten Einzelunternehmen wurde eine GmbH gegründet. Deshalb benötigt die Hausverwaltung neue Verträge und Unterschriften. Das Einzelunternehmen wird per 30.11.2024 aufgelöst und darf weder eine Verwaltung des Objekts durchführen noch ein Konto führen.

Die Eigentümer möchten die Entscheidung noch besprechen und werden dies der Hausverwaltung mitteilen. Sollte die Verwaltung durch Egger Estate Management GmbH nicht mehr durchgeführt werden sollen, wird das Vermögen bis zum 30.11.2024 an die neue Hausverwaltung überwiesen. Sollte keine Hausverwaltung benannt gegeben werden, wird das Geld an den Erstgenannten im Grundbuch überwiesen. Außerdem werden auch alle Unterlagen an diesen übergeben.



## 7. SONSTIGE THEMEN / ANLIEGEN

- Zahlungsmoral:

Es sind einige Eigentümer mit den Zahlungen in Verzug. Aktuell hat die Eigentümergemeinschaft die offenen Forderungen eines Eigentümers dem Anwalt übergeben und dieser wird die Forderung bei allen Liegenschaften des Eigentümers eintragen lassen, sowie die weiteren Schritte unternehmen. Die Hausverwaltung wird zukünftig bereits nach dem 4. ausständigen Monat tätig werden, da die Eintragungen im Grundbuch auch Fristen haben und das Vorzugspfandrecht innerhalb von 6 Monaten eingetragen sein muss.

Deshalb bittet die Hausverwaltung alle Eigentümer pünktlich und vollständig zu zahlen. Das ist nur fair gegenüber den anderen Eigentümern.

- Der aktuelle, ungeprüfte Rücklagenstand beträgt aktuell ca. 20.000 Euro.
- Die anwesenden Eigentümer ziehen es in Erwägung das Objekt auch als Gesamtobjekt an einen Investor oder an eine Investorengruppe verkaufen. Die Fa. Egger Estate Management wird beauftragt, nach Interessenten für das Objekt zu suchen. Je nach Interesse, kann ein unterschiedlicher Preis geboten werden.



**DR. PETER SEELIG**  
ÖFFENTLICHER NOTAR  
4600 WELS • MARIA-THERESIA-STRASSE 53  
TEL. 07242/207980 • FAX: 207980-15  
E-MAIL: notar@seelig.at

Dr. S/S

**DIENSTBARKEITS-**  
**VERTRAG**

vom 29.04.2015

abgeschlossen zwischen

Herrn **Walter SEEBACHER**, geboren am 02.01.1946, 4752 Riedau,  
Marktplatz 105/1,

als Dienstbarkeitsverpflichteter einerseits,

sowie

Herrn **Michael SCHNEIDER**, geboren am 14.05.1979, 4210 Gallneu-  
kirchen, Grasbach 37,

als Dienstbarkeitsberechtigter andererseits,

wie folgt:

I.

Herr Walter Seebacher ist Alleineigentümer der Liegenschaft  
EZ. 8 KG 48116 Kalling, bei welcher Liegenschaft unter anderen  
das Grundstück 6 Bauf.(10) Gärten(10) vorgetragen ist.

Herr Michael Schneider ist Alleineigentümer der Liegenschaft  
EZ. 233 KG 48116 Kalling, bei welcher Liegenschaft unter

BG 482 TZ 1523/2015

anderen das Grundstück 1890/13 Baufl. (10) Landw (10) vorgetragen ist.

II.

Auf dem Grundstück 6 der EZ. 8 KG 48116 Kalling befindet sich ein Brunnen mit einer elektrischer Pumpe, wobei diese Pumpe im Eigentum des Dienstbarkeitsberechtigten steht, der das Anwesen des Dienstbarkeitsberechtigten über eine bestehende Wasserleitung versorgt. Die elektrische Pumpe wiederum wird vom Anwesen des Dienstbarkeitsberechtigten über eine bestehende Stromleitung mit Strom versorgt.

III.

Demgemäss räumt hiemit Herr Walter Seebacher für sich und seine Rechtsnachfolger als Eigentümer des Gst 6 der Einlagezahl 8 Katastralgemeinde 48116 Kalling Herrn Michael Schneider und dessen Rechtsnachfolgern im Besitze der Liegenschaft Einlagezahl 233 Katastralgemeinde 48116 Kalling auf immerwährende Zeiten ein und dieser nimmt hiemit vertraglich an, das alleinige, unentgeltliche und grundbücherlich sicherzustellende Recht, vom Grundstück 6 (EZ. 8) aus dem Brunnen über eine unterirdisch geführte Wasserleitung das Wasser zu beziehen und dieses auf die Liegenschaft EZ. 233 KG 48116 Kalling zuzuleiten, sowie über eine unterirdisch geführte Stromleitung die elektrische Pumpe für den Brunnen auf dem Grundstück 6 (EZ. 8) mit Strom zu versorgen.

IV.

Zu dieser Dienstbarkeit gehört das Recht, das dienende Grundstück zum Zwecke der Beaufsichtigung oder Reparatur des Brunnens, der Pumpe und der Ableitung sowie der Stromzufuhr für die Pumpe zu betreten, und daselbst die erforderlichen Erhaltungs- beziehungsweise Reparaturmaßnahmen zu setzen.

Wird durch diese Erhaltungs- bzw. Reparaturmaßnahmen das dienende Grundstück beschädigt, so ist, wenn möglich, unverzüglich der Vorzustand wieder herzustellen, ansonsten entsprechender Schadenersatz zu leisten.

Andererseits verpflichten sich die jeweiligen Eigentümer des dienenden Grundstückes, die errichtete Anlage in ihrem Bestand bzw. Zustand zu belassen, und im Falle der Beschädigung des Brunnens, der Pumpe, der Rohrleitung oder Stromleitung durch die Dienstbarkeitsverpflichteten ebenfalls den Vorzustand wiederherzustellen bzw. wenn dies nicht möglich ist, Schadenersatz zu leisten.

V.

Alle anfallenden Erhaltungs- und Betriebskosten betreffend die gegenständliche Dienstbarkeit trägt der Dienstbarkeitsberechtigte.

VI.

Die Vertragsparteien, Herr Walter Seebacher und Herr Michael Schneider erklären an Eides Statt, österreichische Staatsbürger zu sein.

VII.

Dieser Vertrag wird in einem Original errichtet, welches für Herrn Michael Schneider bestimmt ist, während Herr Walter Seebacher eine Kopie erhält.

VIII.

Sämtliche mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Dienstbarkeitsvertrages im Zusammenhang stehenden Kosten, Steuern und Gebühren trägt Herr Michael Schneider, welcher auch den Auftrag zur Errichtung und grundbücherlichen Durchführung desselben erteilt hat.

IX.

Demgemäß erteilen die Vertragspartien hiemit ihre ausdrück -

liche Einwilligung, dass ob der Liegenschaft EZ. 8 KG 48116 Kalling die nachstehenden Grundbuchseintragungen vorgenommen werden können:

1. Die Einverleibung der Dienstbarkeit des Wasserbezugs- und Wasserleitungsrechtes an Gst 6 der EZ. 8 KG 48116 Kalling als dem dienenden Gute zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ. 233 KG 48116 Kalling als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit bei der herrschenden Liegenschaft.
2. Die Einverleibung der Dienstbarkeit des Stromleitungsrechtes an Gst 6 der EZ. 8 KG 48116 Kalling als dem dienenden Gute zugunsten der jeweiligen Eigentümer der Liegenschaft EZ. 233 KG 48116 Kalling als dem herrschenden Gute und die Ersichtlichmachung dieser Dienstbarkeit bei der herrschenden Liegenschaft.

Wels, am 29.04.2015

  
Schneider Michael

BG 482 TZ 1523/2015

Gebühr von € 14,30 entrichtet  
Dr. Peter SEELIG, öffentl. Notar  
4600 Wels, M.-Theresia-Str. 53

Beurkundungsregisterzahl 797/2015

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Walter SEEBACHER**, geboren am 02.01.1946 (zweiten Jänner neunzehnhundertsechundvierzig), Marktplatz 105/1, 4752 Riedau, und des Herrn **Michael SCHNEIDER**, geboren am 14.05.1979 (vierzehnten Mai neunzehnhundertneunundsiebzig), Grasbach 37, 4210 Gallneukirchen, wird bestätigt. -----  
Wels, am 29.04.2015 (neunundzwanzigsten April zweitausendfünfzehn). -----



Off. Notar

BG 482 TZ 1523/2015