MITGLIED
DES FACHVERBANDES

INGENIEURBÜRO DR. HEINZ HÄUPL
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

4865 Nußdorf, Stockwinkl 18, Tel. 07666/8300-0, Fax DW 5,
e-mail: office@haeupl-rae.at

Bewertungsgutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes
der Wohnungseigentumsobjekte

Wohnung TOP 410
KFZ-TG-Stellplatz 63

der Liegenschaft EZ 767
Grundbuch 42108 Ebenzweier,
Liegenschaftsadresse Kirtagwiese 4,
4813 Altmünster

Verkehrswert: Euro 251.000,00

Nußdorf, am 27.08.2026

INHALTSVERZEICHNIS

1. Allgemeines 3
   1.1. Auftrag, Auftraggeber 3
   1.2. Zweck 3
   1.3. Bewertungsstichtag 3
   1.4. Preisbasis 3
   1.5. Grundlage der Bewertung 3
   1.6. Haftung des Sachverständigen 3
2. Befund 4
   2.1. Bewertungsgegenstand, Liegenschaft 4
   2.2. Eigentümer 4
   2.3. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt) 5
   2.4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt) 5
      2.4.1. Grundstücke 7
      2.4.2. Flächenwidmung und Bebauung 8
      2.4.3. Lage 8
      2.4.4. Verkehrsverhältnisse 8
      2.4.5. Maße, Form, Topographie 9
      2.4.6. Ver- und Entsorgung 9
      2.4.7. Gefahrenzonen, geogenes Risiko 9
      2.4.8. Verdachtsfläche 9
   2.5. Beschreibung der Baulichkeiten 9
      2.5.1. Beschreibung der Wohnung und des Stellplatzes 9
      2.5.2. Bau- und Erhaltungszustand 10
      2.5.3. Baubewilligung 10
3. Bewertung 10
   3.1. Allgemeines 10
   3.2. Bewertungsmethode 11
   3.3. Lasten 11
   3.4. Verkehrswert 12

1. Allgemeines

1.1. Auftrag, Auftraggeber

Der Auftrag wurde durch das Bezirksgericht Gmunden zu GZ 10 E 1/26d erteilt.
Der Auftrag wurde schriftlich mit Beschluss ON 15 erteilt und ist datiert mit 30.06.2026.

1.2. Zweck

Dieses Gutachten dient der Ermittlung des Verkehrswertes der Einheit TOP 410 sowie dem Tiefgaragenstellplatz 63 auf der Liegenschaft EZ 767, Grundbuch 42108 Ebenzweier, mit der Liegenschaftsadresse Kirtagwiese 4, 4813 Altmünster.

1.3. Bewertungsstichtag

Als Bewertungsstichtag wird der Tag der Befundaufnahme am 30.07.2026 festgelegt.

1.4. Preisbasis

Alle Preise sind angegeben in Euro und inklusive der gesetzlichen Umsatzsteuer.

1.5. Grundlage der Bewertung

- Örtliche Besichtigung vom 30.07.2026
  (Anwesende Personen: Dr. Maximilian Burkowski für Mag. Patrick Lechner, Mag. Oliver Tausch für Fabian, Niklas und Tobias Lechner, SV Dr. Häupl)
- Grundbuchsauszug vom 03.07.2026
- Parifizierungspläne der OÖ Wohnbau, Einsichtnahme in den Bauakt
- Einsichtnahme in die digitale Katastermappe samt Flächenwidmungsplan

Verwendete Literatur:

Kranewitter, Liegenschaftsbewertung[7]
Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz[2]
Neuhofer, Das Oö. Baurecht[5]
Pabel, Oö. Baurecht
ÖNORM B 1800, ÖNORM B 1802

1.6. Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige hat sämtliche zur Verfügung stehende Unterlagen eingehend geprüft. Er haftet jedoch nicht für deren Richtigkeit. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass

die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes. Die Bewertung basiert auf der Annahme, dass die technischen Einrichtungen des Objektes in Ordnung sind und die Liegenschaft frei von Kontaminierungen ist.

2. Befund

2.1. Bewertungsgegenstand, Liegenschaft

Beim Bewertungsgegenstand handelt es sich um eine Eigentumswohnung und einen PKW-Stellplatz in der Wohnhausanlage Kirtagwiese 4, 4813 Altmünster, bestehend aus:

Der Eigentumswohnung Top 410 (Erdgeschoss) samt untrennbar verbundenem Mindestanteil von 58/5370-Anteilen an der Liegenschaft EZ 767, KG 42108 Ebenzweier,
dem KFZ-Tiefgaragenstellplatz Top 63 samt untrennbar verbundenem Mindestanteil von 7/5370-Anteilen an derselben Liegenschaft, sowie einem der Wohnung zugeordneten Kellerabteil (Zubehör, über Allgemeinflächen erreichbar).

Die Liegenschaft EZ 767 liegt im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Altmünster (Bezirksgericht Gmunden, Bezirk Gmunden, Oberösterreich) und ist als „Wohnungseigentum“ im Grundbuch geführt.

2.2. Eigentümer

Die Eigentumsverhältnisse der relevanten Anteile im Grundbuch stellen sich wie folgt dar:

```
172 ANTEIL: 58/5370
    Martha Lechner
    GEB: 1962-02-20 ADR: Kirtagwiese 4, Altmünster   4813
     a 3532/2023 IM RANG 773/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
         2023-07-12 Eigentumsrecht
     b 3532/2023 IM RANG 773/2022 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 410
     c 2912/2025 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Mag. Patrick
         Lechner, geb. 28.03.1990
     d 999/2026 Bewilligung der öffentlichen Feilbietung gem § 12 Abs 3 WEG
         (10 E 1/26d)
```

```
173 ANTEIL: 7/5370
    Martha Lechner
    GEB: 1962-02-20 ADR: Kirtagwiese 4, Altmünster   4813
     a 3532/2023 IM RANG 773/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
         2023-07-12 Eigentumsrecht
     b 3532/2023 IM RANG 773/2022 Wohnungseigentum an KFZ-TG-Stellplatz 63
     c 2912/2025 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Mag. Patrick
         Lechner, geb. 28.03.1990
     d 999/2026 Bewilligung der öffentlichen Feilbietung gem § 12 Abs 3 WEG
         (10 E 1/26d)
```

2.3. Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt)

Gemäß dem vorliegenden Grundbuchsauszug (Beilage 2) scheint folgende Eintragung auf:

```
************************************ A2 ************************************
   4  a 2608/2020 Gemeinsamer Bauplatz auf Gst 214/1 214/8 (Bescheid 9.4.2019,
          BauPl-13/2019 Sj/Pa)
   9  a 2618/2017 Bauplatz (auf) Gst. 223/1 gem Bescheid 2017-05-24
      b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 529
  13  a 3532/2023 Verwalter der Liegenschaft
          OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
          (FN 76322p)
```

2.4. Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt)

Im C-Blatt der Liegenschaft EZ 767 scheinen folgende Lasten auf:

```
************************************ C ************************************
   1  a 5023/2018 2608/2020
          DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 214/1 214/5
          214/8 gem Pkt XII Kaufvertrag OÖ Wohnbau - Gaggl 2018-01-30
          Nachtrag2 OÖ Wohnbau - Gaggl 2018-06-13 für
          Gst .56/1 209 210 211 212
   2  a 5502/2018 2608/2020
          DIENSTBARKEIT des Verbotes des Höherbauens hins
          Gst 214/1 214/5 214/8 gem Pkt XII. Abs 1 Kaufvertrag
          2018-01-30
          für Gst 215 214/6
   3  a 5502/2018 2608/2020
          DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins
          Gst 214/1 214/5 214/8 gem Pkt XII. Abs 2 Kaufvertrag
          2018-01-30
          für Gst 215 214/6
```

4 a 5502/2018 2608/2020
DIENSTBARKEIT des Verbotes des Höherbauens hins Gst 214/1 214/8 gem Pkt XII. Abs 3 Kaufvertrag 2018-01-30 für Gst 215 214/6

5 a 4934/1988 1354/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 223/4 gem Pkt 8 Kaufvertag 1988-06-28 für Gst 223/5 223/6

b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 529

6 a 1004/2004
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens und der Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen hins Gst 223/1 223/4 gem Pkt VI Kaufvertrag 2003-09-30 für Gst 221/1

b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 529

7 a 1912/2015
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 223/4 gem Pkt. VIII. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2014-12-04 Nachtrag zum Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 04.12.2014 2015-05-21 für Gst 205/4

b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 529

8 a 5249/1990
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 214/4 für Gst 218/1

b 6949/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 95

c 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 695

9 a 6949/2001
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst. 214/4 gem Pkt. IV Kaufvertrag 2000-12-17 für Gst. 214/3 .130 und .131 je in EZ 95 KG Ebenzweier

b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 695

10 a 6949/2001
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst. 214/4 gem Pkt. VI Kaufvertrag 2000-12-17 für Gst. 218/1

b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 695

11 a 5249/1990
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 184/20 GB Altmünster für Gst 218/1 GB Ebenzweier

b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 95 KG 42102 Altmünster

```
 12  a 6949/2001
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst. 184/20 gem
         Pkt. IV Kaufvertrag 2000-12-07 für Gst. 214/3 .130 und .131
         je in EZ. 95 KG 42108 Ebenzweier
     b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 95 KG 42102 Altmünster
 57  a 5249/1990 6949/2001 61/2022
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hier hins Gst 214/4
         für Gst 218/1
     b 61/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 95
100  a 2381/2023
         DIENSTBARKEIT des Gehens hins Gst 214/5 214/1
         gem Pkt II. Dienstbarkeitsvertrag 2023-07-04 für
         Marktgemeinde Altmünster
101  a 3532/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
         gem § 32 WEG 2002
         Festlegung des abweichenden Aufteilungsschlüssels sowie der
         abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit im Sinne
         des § 32 Abs. 8 WEG 2002 gem Pkt XIII.2. Kauf- und
         Wohnungseigentumsvertrag 2023-07-12
138    auf Anteil B-LNR 172 173
     a 999/2026 Bewilligung der öffentlichen Feilbietung
         gem § 12 Abs. 3 WEG (10 E 1/26d)
139    gelöscht
```

2.4.1. Grundstücke

```
************************************ A1 ************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 42102 Altmünster
   184/20    Gärten(10)               108
KATASTRALGEMEINDE: 42108 Ebenzweier
   214/1   G GST-Fläche        *     3644
             Bauf.(10)                847
             Gärten(10)              2797
   214/4   G Sonst(10)         *      511
   214/5   G Sonst(10)         *      241  Kirtagwiese 2
                                           Kirtagwiese 1
                                           Kirtagwiese 4
                                           Kirtagwiese 3
   214/8   G GST-Fläche        *     2717
             Bauf.(10)                869
             Gärten(10)              1848
   223/1   G Sonst(50)         *      891
   223/4   G Sonst(10)         *      323
   GESAMTFLÄCHE                     8435
```

```
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)
```

2.4.2. Flächenwidmung und Bebauung

Die Grundstücke sind im Flächenwidmungsplan als Bauland / Wohngebiet ausgewiesen.

2.4.3. Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Gemeindegebiet der Marktgemeinde Altmünster am Traunsee, Bezirk Gmunden (Oberösterreich), Katastralgemeinde Ebenzweier. Laut Kartenausschnitt (DORIS) liegt das Objekt in ruhiger Wohnlage nahe dem Ortszentrum von Altmünster und in fußläufiger Nähe zum Traunseeufer; in der unmittelbaren Umgebung befinden sich ein Schulstandort sowie öffentliche Grün- und Erholungsflächen.



2.4.4. Verkehrsverhältnisse

Eine Haltestelle der öffentlichen Buslinie befindet sich bei der Kirche Altmünster/Traunsee und ist leicht fußgängig erreichbar.
Die nächstgelegene Autobahnanbindung ist in Regau, in einer Entfernung von ca. 10 km.
Parkmöglichkeiten befinden sich in der Tiefgarage und an den Parkflächen im Freien.

2.4.5. Maße, Form, Topographie

Die Liegenschaft EZ 767 weist insgesamt eine Fläche von 8.435 m² auf und ist polygonal geformt (Wohnhausanlage mit mehreren Teilgrundstücken) und weist kaum Gefälle auf.

2.4.6. Ver- und Entsorgung

Die Liegenschaft verfügt über Anschlüsse an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen:

- Strom
- Wasser
- Kanal

2.4.7. Gefahrenzonen, geogenes Risiko

Das Bewertungsobjekt liegt in keiner Gefahrenzone.

Für die gegenständliche Liegenschaft ist die geogene Risikozone, setzungsempfindlicher Untergrund / Langsame Senkung ausgewiesen.

2.4.8. Verdachtsfläche

Der Einsichtnahme in den Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes (www.umweltbundesamt.at) vom 13.08.2026 ist zu entnehmen, dass die Grundstücke nicht als Verdachtsflächen ausgewiesen sind.
Das vorliegende Gutachten wird daher unter der Annahme erstellt, dass keine wertmindernden Bodenkontaminationen gegeben sind.

2.5. Beschreibung der Baulichkeiten

2.5.1. Beschreibung der Wohnung und des Stellplatzes

Bei der Befundaufnahme am 30.07.2026 wurde das Wohnungseigentumsobjekt Top 410 mit Kellerabteil und der KFZ-Tiefgaragenstellplatz Top 63 wie folgt vorgefunden:

Die Eigentumswohnung Top 410 befindet sich im Erdgeschoss der Wohnhausanlage Kirtagwiese 4. Der Eingangsbereich ist am Boden verfliest, während in den übrigen Räumen ein Parkettboden verlegt ist. Sämtliche Innentüren sind als CPL-Türen ausgeführt.

Unmittelbar links vom Eingang befindet sich das WC. Dieser Raum ist am Boden zur Gänze verfliest, wobei auch der hintere Wandbereich im Bereich der WC-Muschel verfliest ausgeführt ist; die übrigen Wandflächen sind in Trockenbauweise errichtet bzw. verputzt, die Decke ist als abgehängte Elementdecke ausgebildet.

Daran anschließend liegt das Badezimmer, dessen Boden ebenfalls zur Gänze verfliest ist und dessen Wände bis zu einer Höhe von ca. 2,10 m verfliest sind. An sanitärer Ausstattung sind ein Waschbecken sowie eine barrierefreie Dusche vorhanden.

Im Wohn-Kochbereich ist eine L-förmig angeordnete Einbauküche mit Oberschränken situiert. Vom Wohnbereich aus ist unmittelbar das Schlafzimmer erreichbar. Dem Wohnbereich vorgelagert befindet sich ein Balkon, dessen Boden mit Fliesen belegt ist und dessen Geländer als Stahl-Glas-Konstruktion ausgeführt ist; die nördliche Seitenwand des Balkons ist geschlossen ausgebildet.
Als Zubehör zur Wohnung ist überdies ein Kellerabteil vorhanden, welches über die allgemeinen Flächen begehbar ist. Die Abgrenzungen bzw. Seitenteile des Kellerabteils sind in verzinktem Blech ausgeführt, der Boden ist als beschichteter Estrich hergestellt, und die Seitenteile schließen an das aufgehende Mauerwerk in Stahlbetonbauweise an.

Die allgemeinen Flächen der Wohnhausanlage, einschließlich des Stiegenhauses, sind am Boden mit Feinsteinzeug belegt.

Gegenstand der Bewertung ist weiters der KFZ-Tiefgaragenstellplatz Top 63. Es handelt sich dabei um einen Stellplatz innerhalb der objekteigenen Tiefgarage. Der Boden ist asphaltiert und der Baukörper ist in Stahlbeton errichtet.

2.5.2. Bau- und Erhaltungszustand

Auf Grundlage der bei der Befundaufnahme festgestellten Ausstattung (CPL-Türen, hochwertige Fliesenbeläge, barrierefreie Dusche, moderne Einbauküche, Stahl-Glas-Balkonkonstruktion) befindet sich die Wohnung in einem sehr guten Erhaltungszustand. Der KFZ-TG-Stellplatz sowie das Kellerabteil entsprechen dem üblichen Standard einer Wohnhausanlage.

2.5.3. Baubewilligung

Die Baubewilligung wurde mit Bescheid vom 24.4.2019 zu GZ: Bau33/2019 erteilt. Offene baupolizeiliche Aufträge gibt es nicht.

3. Bewertung

3.1. Allgemeines

Die Bewertung wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG) erstellt.

Im gegenständlichen Gutachten ist der Verkehrswert zu ermitteln. Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache (Liegenschaft) üblicherweise im redlichen

Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung außer Betracht zu bleiben.

3.2. Bewertungsmethode

Gemäß § 3 LBG sind für die Bewertung Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Das Gesetz nennt hier insbesondere das Vergleichswertverfahren, das Ertragswertverfahren und das Sachwertverfahren.

Das Vergleichswertverfahren dient primär der Bewertung unbebauter Grundstücke, kann aber auch dann herangezogen werden, wenn Objekte zu bewerten sind, für die es eine ausreichende Anzahl vergleichbarer Objekte gibt.
Im gegenständlichen Fall erfolgt die Bewertung im Vergleichswertverfahren.
Die Bewertungsobjekte liegen in einer relativ neuen Wohnanlage. Die ersten Verkäufe waren im Jahr 2023. In derselben Wohnhausanlage wurden in den letzten beiden Jahren bereits Wohnungen weiterverkauft. Es zeigt sich, dass die Einheiten durchwegs teurer verkauft wurden, als sie vom Bauträger erworben worden sind.

Diese Verkaufsfälle bieten eine sehr gute und aussagekräftige Vergleichsgrundlage für die Bewertung im Vergleichswertverfahren. Der Verkehrswert wurde aus den Nutzwerten der jeweiligen Objekte abgeleitet, da der Nutzwert innerhalb einer Anlage die exakteste Vergleichsgrundlage bietet.

Zur Berechnung darf auf Beilage 1 verwiesen werden.

3.3. Lasten

C-LNR 1–12, 57, 100:
Bei den im C-Blatt der Liegenschaft EZ 767 eingetragenen Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens sowie des Verbotes des Höherbauens handelt es sich um wechselseitige Erschließungs- und Nachbarschaftsdienstbarkeiten zugunsten bzw. zulasten angrenzender Grundstücke der Wohnhausanlage sowie zugunsten der Marktgemeinde Altmünster. Diese Dienstbarkeiten betreffen ausschließlich die allgemeinen Grundstücksflächen (insb. Zufahrts- und Erschließungsflächen) der Gesamtliegenschaft und stellen die übliche gegenseitige Besicherung der Erschließung innerhalb der Wohnhausanlage dar. Sie beeinträchtigen die widmungsgemäße Nutzung des bewertungsgegenständlichen Wohnungseigentumsobjektes (Top 410) sowie des KFZ-TG-Stellplatzes (Top 63) nicht und sind daher für den Wert der gegenständlichen Liegenschaftsanteile nicht relevant.

C-LNR 101:
Die Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 (abweichender Aufteilungsschlüssel) regelt lediglich die interne Kostenverteilung zwischen den Miteigentümern und stellt keine wertmindernde Belastung des Objektes dar; sie ist für den Verkehrswert nicht relevant.

C-LNR 138 (auf B-LNR 172, 173):
Die Bewilligung der öffentlichen Feilbietung gem. § 12 Abs. 3 WEG (TZ 999/2026, Verfahren 10 E 1/26d) steht im Zusammenhang mit dem gegenständlichen Bewertungsauftrag und stellt keine den Verkehrswert mindernde dingliche Last, sondern eine verfahrensrechtliche Anmerkung dar; sie bleibt bei der Wertermittlung außer Betracht.

Zusammenfassend ergeben sich aus den im C-Blatt der EZ 767 ersichtlichen Eintragungen keine wertmindernden Belastungen des Bewertungsobjektes.

3.4. Verkehrswert

Es wurde kein Wertermittlungsverfahren vorgegeben, der Sachverständige hat daher ein Verfahren oder eine Verfahrensverbindung auszuwählen, welche den Gepflogenheiten des redlichen Geschäftsverkehrs entspricht.

Letztendlich errechnet sich der Verkehrswert mit gerundet **Euro 251.000,00**.

Nußdorf, am 27.08.2026



Der allgemein beeidete und
gerichtlich zertifizierte Sachverständige

BEILAGENVERZEICHNIS

1. Vergleichspreise, Verkehrswertermittlung
2. Grundbuchsauszug
3. Lageplan DKM
4. Flächenwidmungsplan
5. Einreichplan auszugsweise
6. Fotos

Beilage 1

Anteile		Top	Jahr	Kaufpreis lt. KV	pro Anteil	Kaufpreis 2023
61	/5370	Wohnung TOP 412	KV 2024	250.000,00	€ 3.676,47	224.006,00
7	/5370	KFZ-TG-Stellplatz 62				
62	/5370	Wohnung TOP 417	KV 2025	285.000,00	€ 4.130,43	227.301,00
7	/5370	KFZ-TG-Stellplatz 61				
81	/5370	Wohnung TOP 110	KV 2024	360.000,00	€ 3.789,47	312.952,00
7	/5370	KFZ-TG-Stellplatz 39				
7	/5370	KFZ-TG-Stellplatz 40				
				Mittelwert	**€ 3.865,46**	
58	/5370	Wohnung TOP 410			**€ 224.196,66**	
7	/5370	KFZ-TG-Stellplatz 63			**€ 27.058,22**	
					€ 251.254,88	

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42108 Ebenzweier EINLAGEZAHL 767
BEZIRKSGERICHT Gmunden

****
*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 172, 173 ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***
****

Letzte TZ 1811/2026
WOHNUNGSEIGENTUM

********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
KATASTRALGEMEINDE: 42102 Altmünster					
184/20		Gärten(10)		108	
KATASTRALGEMEINDE: 42108 Ebenzweier					
214/1	G	GST-Fläche	*	3644	
		Bauf.(10)		847	
		Gärten(10)		2797	
214/4	G	Sonst(10)	*	511	
214/5	G	Sonst(10)	*	241	Kirtagwiese 2
					Kirtagwiese 1
					Kirtagwiese 4
					Kirtagwiese 3
214/8	G	GST-Fläche	*	2717	
		Bauf.(10)		869	
		Gärten(10)		1848	
223/1	G	Sonst(50)	*	891	
223/4	G	Sonst(10)	*	323	
GESAMTFLÄCHE				8435	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

********** A2 **********

4 a 2608/2020 Gemeinsamer Bauplatz auf Gst 214/1 214/8 (Bescheid 9.4.2019, BauPl-13/2019 Sj/Pa)
9 a 2618/2017 Bauplatz (auf) Gst. 223/1 gem Bescheid 2017-05-24
b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 529
13 a 3532/2023 Verwalter der Liegenschaft
OÖ Wohnbau Gesellschaft für den Wohnungsbau gemeinnützige GmbH
(FN 76322p)

********** B **********

172 ANTEIL: 58/5370
Martha Lechner
GEB: 1962-02-20 ADR: Kirtagwiese 4, Altmünster 4813
a 3532/2023 IM RANG 773/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag
2023-07-12 Eigentumsrecht

b 3532/2023 IM RANG 773/2022 Wohnungseigentum an Wohnung TOP 410
c 2912/2025 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Mag. Patrick Lechner, geb. 28.03.1990
d 999/2026 Bewilligung der öffentlichen Feilbietung gem § 12 Abs 3 WEG (10 E 1/26d)

173 ANTEIL: 7/5370
Martha Lechner
GEB: 1962-02-20 ADR: Kirtagwiese 4, Altmünster 4813
a 3532/2023 IM RANG 773/2022 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2023-07-12 Eigentumsrecht
b 3532/2023 IM RANG 773/2022 Wohnungseigentum an KFZ-TG-Stellplatz 63
c 2912/2025 Abweisung des Einverleibungsgesuches des (der) Mag. Patrick Lechner, geb. 28.03.1990
d 999/2026 Bewilligung der öffentlichen Feilbietung gem § 12 Abs 3 WEG (10 E 1/26d)

********** C **********

1 a 5023/2018 2608/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 214/1 214/5 214/8 gem Pkt XII Kaufvertrag OÖ Wohnbau - Gaggl 2018-01-30 Nachtrag2 OÖ Wohnbau - Gaggl 2018-06-13 für Gst .56/1 209 210 211 212

2 a 5502/2018 2608/2020
DIENSTBARKEIT des Verbotes des Höherbauens hins Gst 214/1 214/5 214/8 gem Pkt XII. Abs 1 Kaufvertrag 2018-01-30 für Gst 215 214/6

3 a 5502/2018 2608/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 214/1 214/5 214/8 gem Pkt XII. Abs 2 Kaufvertrag 2018-01-30 für Gst 215 214/6

4 a 5502/2018 2608/2020
DIENSTBARKEIT des Verbotes des Höherbauens hins Gst 214/1 214/8 gem Pkt XII. Abs 3 Kaufvertrag 2018-01-30 für Gst 215 214/6

5 a 4934/1988 1354/2020
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 223/4 gem Pkt 8 Kaufvertag 1988-06-28 für Gst 223/5 223/6
b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 529

6 a 1004/2004
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens und der Duldung von Ver- und Entsorgungsleitungen hins Gst 223/1 223/4 gem Pkt VI Kaufvertrag 2003-09-30 für Gst 221/1
b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 529

7 a 1912/2015
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst 223/4 gem Pkt. VIII. Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 2014-12-04 Nachtrag zum Kauf- und Dienstbarkeitsvertrag 04.12.2014 2015-05-21 für Gst 205/4
b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 529

8 a 5249/1990
DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 214/4 für Gst 218/1
b 6949/2001 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 95

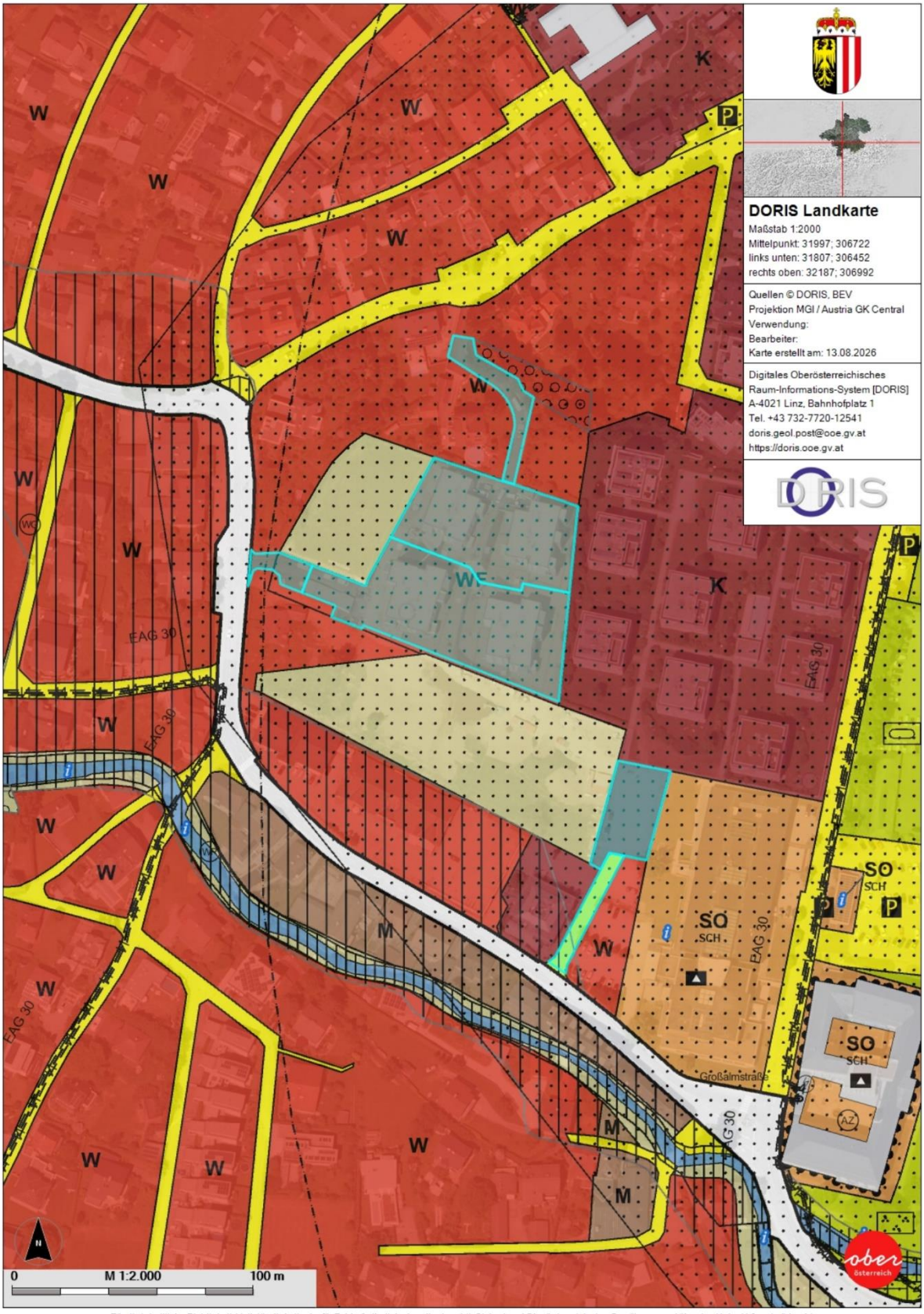
```
     c 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 695
   9  a 6949/2001
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst. 214/4 gem
         Pkt. IV Kaufvertrag 2000-12-17 für Gst. 214/3 .130 und .131
         je in EZ 95 KG Ebenzweier
     b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 695
  10  a 6949/2001
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst. 214/4 gem
         Pkt. VI Kaufvertrag 2000-12-17 für Gst. 218/1
     b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 695
  11  a 5249/1990
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 184/20 GB
         Altmünster für Gst 218/1 GB Ebenzweier
     b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 95 KG 42102 Altmünster
  12  a 6949/2001
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens über Gst. 184/20 gem
         Pkt. IV Kaufvertrag 2000-12-07 für Gst. 214/3 .130 und .131
         je in EZ. 95 KG 42108 Ebenzweier
     b 146/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 95 KG 42102 Altmünster
  57  a 5249/1990 6949/2001 61/2022
         DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hier hins Gst 214/4
         für Gst 218/1
     b 61/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
         aus EZ 95
 100  a 2381/2023
         DIENSTBARKEIT des Gehens hins Gst 214/5 214/1
         gem Pkt II. Dienstbarkeitsvertrag 2023-07-04 für
         Marktgemeinde Altmünster
 101  a 3532/2023 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
         gem § 32 WEG 2002
         Festlegung des abweichenden Aufteilungsschlüssels sowie der
         abweichenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheit im Sinne
         des § 32 Abs. 8 WEG 2002 gem Pkt XIII.2. Kauf- und
         Wohnungseigentumsvertrag 2023-07-12
 138    auf Anteil B-LNR 172 173
     a 999/2026 Bewilligung der öffentlichen Feilbietung
         gem § 12 Abs. 3 WEG (10 E 1/26d)
 139    gelöscht

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

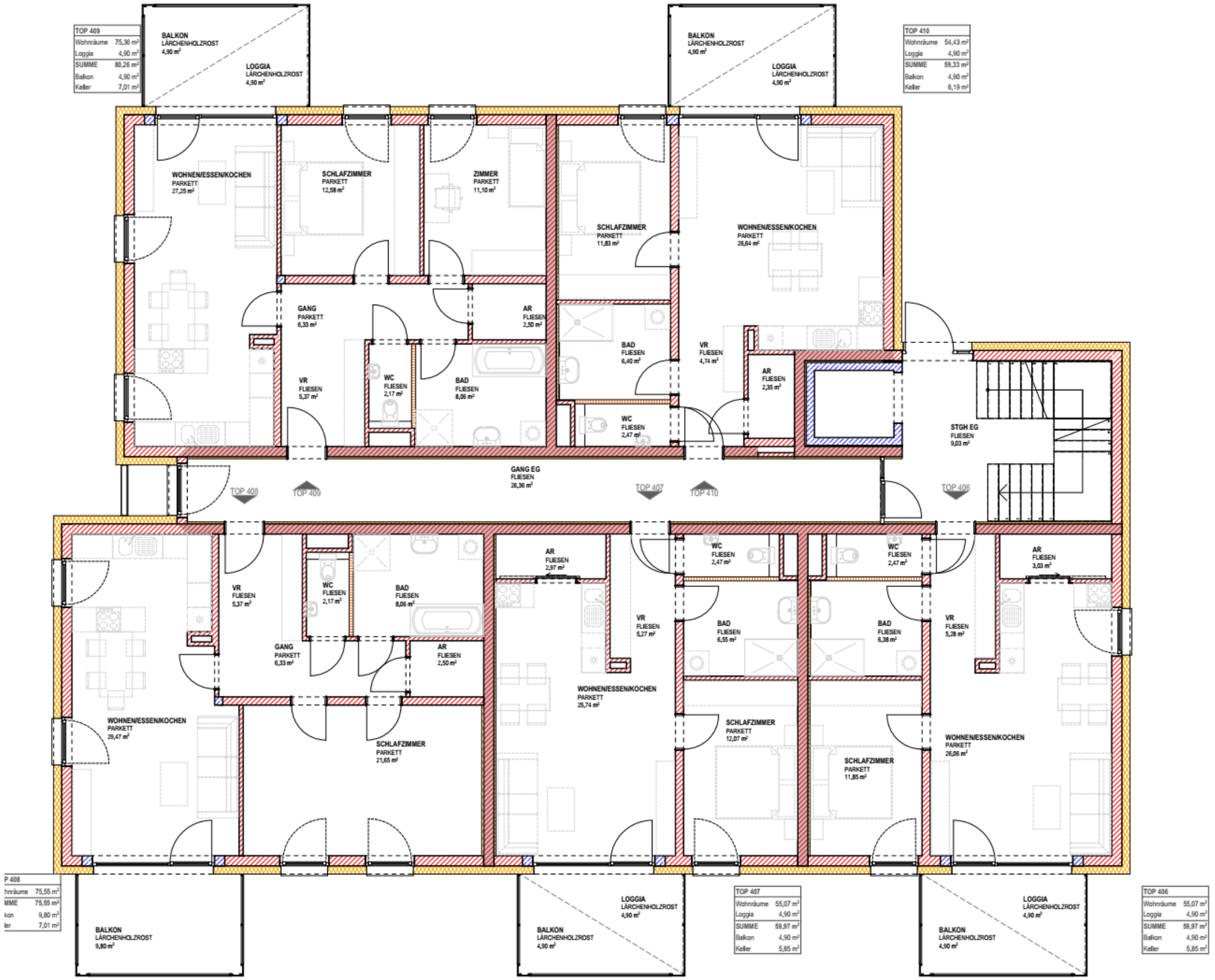
******************************************************************************
```



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



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


TOP 409
Wohnräume 75,36 m²
Loggia 4,90 m²
SUMME 80,26 m²
Balkon 4,90 m²
Keller 7,01 m²
BALKON
LÄRCHENHOLZROST
4,90 m²
LOGGIA
LÄRCHENHOLZROST
4,90 m²
BALKON
LÄRCHENHOLZROST
4,90 m²
LOGGIA
LÄRCHENHOLZROST
4,90 m²
TOP 410
Wohnräume 54,43 m²
Loggia 4,90 m²
SUMME 59,33 m²
Balkon 4,90 m²
Keller 6,19 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
PARKETT
27,25 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
12,58 m²
ZIMMER
PARKETT
11,10 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
11,83 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
PARKETT
26,64 m²
GANG
PARKETT
6,33 m²
AR
FLIESEN
2,50 m²
VR
FLIESEN
5,37 m²
WC
FLIESEN
2,17 m²
BAD
FLIESEN
8,06 m²
BAD
FLIESEN
6,40 m²
VR
FLIESEN
4,74 m²
AR
FLIESEN
2,35 m²
WC
FLIESEN
2,47 m²
STGH EG
FLIESEN
9,03 m²
GANG EG
FLIESEN
26,36 m²
TOP 408
TOP 409
TOP 407
TOP 410
TOP 406
VR
FLIESEN
5,37 m²
WC
FLIESEN
2,17 m²
BAD
FLIESEN
8,06 m²
AR
FLIESEN
2,97 m²
WC
FLIESEN
2,47 m²
WC
FLIESEN
2,47 m²
AR
FLIESEN
3,03 m²
GANG
PARKETT
6,33 m²
AR
FLIESEN
2,50 m²
VR
FLIESEN
5,27 m²
BAD
FLIESEN
6,55 m²
BAD
FLIESEN
6,38 m²
VR
FLIESEN
5,28 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
PARKETT
29,47 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
21,65 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
PARKETT
25,74 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
12,07 m²
SCHLAFZIMMER
PARKETT
11,85 m²
WOHNEN/ESSEN/KOCHEN
PARKETT
26,06 m²
P 408
hnräume 75,55 m²
MME 75,55 m²
kon 9,80 m²
ler 7,01 m²
BALKON
LÄRCHENHOLZROST
9,80 m²
BALKON
LÄRCHENHOLZROST
4,90 m²
LOGGIA
LÄRCHENHOLZROST
4,90 m²
TOP 407
Wohnräume 55,07 m²
Loggia 4,90 m²
SUMME 59,97 m²
Balkon 4,90 m²
Keller 5,85 m²
BALKON
LÄRCHENHOLZROST
4,90 m²
LOGGIA
LÄRCHENHOLZROST
4,90 m²
TOP 406
Wohnräume 55,07 m²
Loggia 4,90 m²
SUMME 59,97 m²
Balkon 4,90 m²
Keller 5,85 m²

Beilage 6



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12



Foto 13

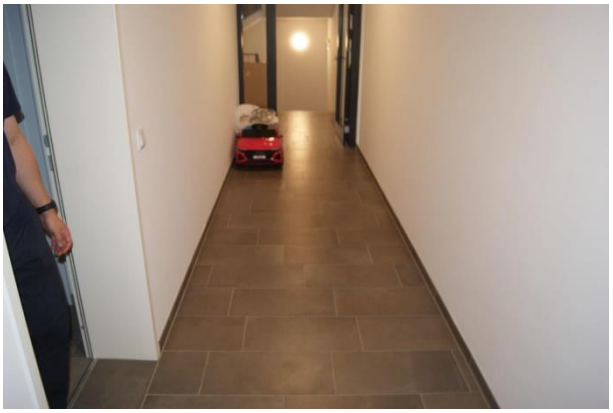


Foto 14

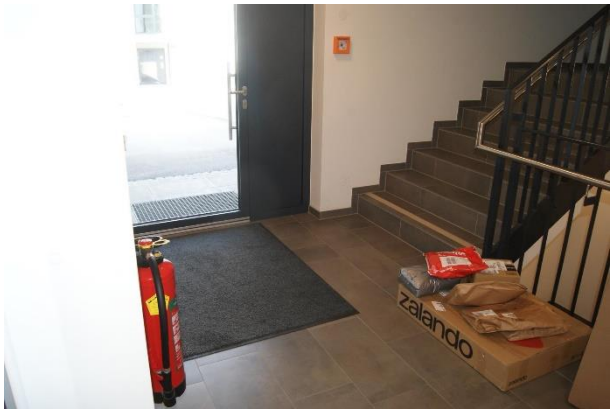


Foto 15



Foto 16



Foto 17



Foto 18



Foto 19