

Mettmach, 18.8.2025

GZ: 7 E 4/25 p

GUTACHTEN

zur

Verkehrswertermittlung

Bezirksgericht / Katastralgemeinde:

BG Mattighofen
KG 40115 Lengau

Einlagezahl:

601

Grundstück Nr.:

3002

Bezeichnung der Liegenschaft:

Wohnhaus

Adresse:

Bahnhofstrasse 24, 5211 Lengau

**Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrecht-
erhaltung der Last C-LNr. 1a**

€ **441.950,00**

Wert der Last:

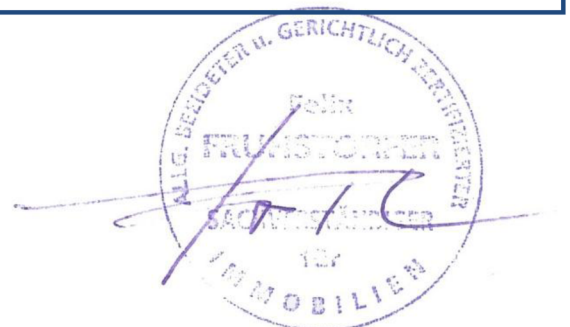
€ **1.024,00**

**Verkehrswert (Marktwert) bei
Lastenfreiheit:**

€ **440.926,00**

Inventar (inkl. USt):

Inventar wurde nicht bewertet



Inhaltsverzeichnis

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

Beilagen:

Nr.	Beschreibung	Anzahl der Seiten
1	Fotodokumentation	1
2	Einreichpläne/ Grundrisse.....	9
3	Kontoblatt Abgaben.....	1
4	Valorisierung und Validierung der Grundstücksvergleichswerte	1
5	Auszug Kaufvertrag vom 25.9.1895	1
6	Report Gefahrenhinweiskarte / Gefahrenzonenplan.....	2
7	Auszug Hangwasserhinweiskarte mit Legende	2
8	Auszug aus der digitalen Katastralmappe.....	1
9	Grundbuchsauszug.....	2

Verzeichnis üblicher Abkürzungen:

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

1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens:

Das vorliegende Gutachten dient zur Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) im Verfahren GZ: 7 E 4/25p des BG Mattighofen gemäß Anordnung der Schätzung vom 26.5.2025 (Exekution).

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

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

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

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

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte und etwaiger außerbücherlicher Lasten, sofern diese nicht explizit im Bewertungsauftrag enthalten sind.

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

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

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

Die Bewertung beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungsanlagen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt. Die auf der Liegenschaft befindlichen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet.

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

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

Kontaminierungen:

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

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

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

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

1.2 Gutsbestand:

siehe beiliegenden Grundbuchsauszug

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

EZ 601, KG 40115 Lengau

Gst. Nr. 3002

845,00 m²

1.3 Rechte und Lasten:

grundbücherlich sichergestellte

Rechte:

keine

grundbücherlich sichergestellte

Lasten:

- C-LNr. 1a

Dienstbarkeit des Wasserbezuges (gem. Kaufvertrag aus dem Jahr 1895)

außerbücherliche Rechte und

Lasten:

keine bekannt

offene Beträge mit dinglicher Wirkung aus Abgabenbescheiden (Grundsteuer B, Aufschließungs- und Erhaltungsbeiträge, Verkehrsflächenbeiträge)

1.4 Auftraggeber:

Bezirksgericht Mattighofen
Stadtplatz 13, 5230 Mattighofen

1.5 Stichtag der Bewertung:

14.7.2025

1.6 Grundlagen und verwendete Unterlagen:

Lokalaugenschein / Auftragserteilung:

- Anordnung der Schätzung vom 26.5.2025
- Lokalaugenschein am 14.7.2025 in Anwesenheit von Herrn Sanjeev Kumar und Jatinder Dass
- Dauer des Lokalaugenscheins: 1 Stunde

Erhebungen Grundbuch:

- Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Mattighofen mit Abfragedatum 27.5. und 26.6.2025
- Mappenkopie im Maßstab 1:1000 mit Abfragedatum 27.6.2025, Abfrage durchgeführt über IMMOUnited
- Kaufvertrag vom 7.7.2021

Erhebungen über DORIS (Digitales Oberösterreichisches Raum-Informationssystem):

- Luftbildaufnahme im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 27.6.2025
- Luftbildaufnahme mit Verlauf der Höhenschichtlinien im Maßstab 1:1000, Abfragedatum 27.6.2025
- Flächenwidmungsplan der Gemeinde Lengau, Abfragedatum 27.6.2025
- Einsichtnahme in die Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen sowie den Gefahrenzonenplan Hochwasser, Abfragedatum 27.6.2025
- Einsichtnahme in die Hangwasserhinweiskarte OÖ mit Darstellung der Fließpfade, Abfragedatum 27.6.2025

Pläne, Baubescheide und weitere dazugehörige Unterlagen:

Die diesem Gutachten beiliegenden Grundrisse sind nicht maßstabgetreu dargestellt.

- Einreichplan vom September 2015 im Maßstab 1:100 für Neubau Einfamilienhaus/Werkstatt, Bewilligungsvermerk vom 4.11.2015
- Einreichplan vom 1.10.2021 im Maßstab 1:100 für Umbau Zweifamilienhaus, Bewilligungsvermerk vom 22.11.2021

sonstige Bescheide:

- Kontoblatt der Gemeinde Lengau hinsichtlich offener Gebühren mit dinglicher und nicht dinglicher Wirkung

sonstige Erhebungen und Richtwerte:

- Richtwerte zur Ermittlung der Herstellungskosten (Neubaukosten) je m² Wohnnutzfläche (WNFL.) bzw. Nutzfläche (NFL.)
- Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude lt. „Der Sachverständige“, Ausgabe 3/2023
- HORA-Pass (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria) des Bundesministeriums für Landwirtschaft, Regionen und Tourismus mit Abfragedatum 6.8.2025
- Baupreisindex bis Bewertungsstichtag
- Richtsätze und Empfehlungen der Vereinigung der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das Realitätenwesen Landesverband OÖ/Salzburg

Vergleichswerte:

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

Fachliteratur, insbesondere:

- Heimo Kranewitter: Liegenschaftsbewertung (7. Aufl., 2017)
- Stabentheiner: Liegenschaftsbewertungsgesetz (2. Aufl., 2005)
- Bienert/Funk (Hrsg.) Immobilienbewertung Österreich (4. Aufl., 2022)
- Seiser/Kainz: Der Wert von Immobilien (2. Aufl., 2014)
- Kröll/Hausmann/Rolf: Rechte und Belastungen in der Immobilienbewertung (5. Aufl., 2015)
- Prodinger: Immobilienbewertung im Steuerrecht (3. Aufl. 2016)
- Franz Josef Seiser: Die Nutzungsdauer von Gebäuden, baulichen Anlagen, gebäudetechnischen Anlagen und Bauteilen (1. Aufl., 2020)

2. **BEFUND (LAGE- UND OBJEKTBE SCHREIBUNG):**

Die in der Befundaufnahme verwendeten Beurteilungen erfolgen gemäß nachstehender Skala:

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

2.1 **Flächenwidmung / mögliche Bebauung:**

<u>Flächenwidmung:</u>	Bauland (Mischgebiet)
<u>Grundstücksform / Geländeneigung:</u>	siehe beiliegende Kartenausschnitte Das Grundstück ist nahezu rechteckig und weist in der nördlichen Hälfte eine starke Hanglage auf.
<u>bauliche Nutzbarkeit:</u>	gut bis minder gut
<u>Gefahrenzonen:</u>	
- Hochwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- Hangwasser lt. DORIS:	kein Eintrag
- geogenes Baugrund- risikogebiet lt. DORIS:	kein Eintrag
- HORA-Pass:	siehe beiliegenden HORA Pass Dieser weist im Umkreis von 50 m eine Gefährdung durch Oberflächenabfluss und eine Gefährdung durch Hagel aus.
<u>Altlastenatlas:</u>	kein Eintrag gem. Abfrage vom 27.6.2025
<u>Bebauungsplan:</u>	Für die gegenständliche Liegenschaft ist kein Bebauungsplan vorhanden.

2.2 **Lage:**

Die Liegenschaft befindet sich in der ländlich geprägten Gemeinde Lengau, nahe an der Landesgrenze zu Salzburg. Der nächstgelegene größere Ort ist Straßwalchen (ca. 5 km entfernt). Lengau verfügt über eine gute Infrastruktur (Schulen, Kindergarten, Nahversorger, öffentliche Verkehrsanschlüsse, ärztliche Versorgung) und ein reges Vereinsleben. Aufgrund der Lage in der Nähe der Oberinnviertler Seenplatte ist Lengau auch eine beliebte Wohnsitzgemeinde. Zahlreiche mittelständische und internationale Unternehmen haben in der Region eine Niederlassung. Das Grundstück befindet sich unmittelbar an der Verbindungsstraße Straßwalchen-Lengau in der Nähe

mehrerer Gewerbebetriebe. Immissionen durch den Straßenverkehr sind vorhanden.

Wohnlage: gut bis minder gut

Geschäftslage: gut

Beschreibung der Nachbarliegenschaften: weitgehend Wohn- und Gewerbeimmobilien

Lärmbelastung: Beim Lokalausgang am 14.7.2025 war eine Lärmbelastung wahrnehmbar.

2.3 Verkehrsverhältnisse / Infrastruktur:

gut

Zufahrt zum Objekt: asphaltiert, öffentliche Straße

Parkmöglichkeiten: ausreichend vorhanden

2.4 Ver- und Entsorgung:

Wasserversorgung: hauseigener Brunnen

Abwasserbeseitigung: Anschluss an das öffentliche Kanalnetz

Heizung: Gasheizung, Flächenheizung (Fußboden)

Warmwasseraufbereitung: elektrisch

Stromversorgung: öffentliches Netz
Installationen für eine Photovoltaikanlage sind bis in das Dachgeschoß vorgesehen.

2.5 Beschreibung des Gebäudes:

Baujahr: Das ursprüngliche Baujahr des Gebäudes ist 2015/2016. Geplant war ursprünglich im Erdgeschoß eine Werkstatt einzurichten. Im Jahr 2021/2022 wurde das Gebäude umgebaut und ein Dachgeschoß eingebaut.

Art des Objektes: Wohnhaus mit großer Garage in ortsüblicher Bauweise

Ausbauzustand: Das Haus ist im EG und 1.OG weitgehend ausgebaut. In einzelnen Bereichen besteht Fertigstellungsrückstand. Insbesondere das Dachgeschoß (innen) und Teile des Stiegenhauses befinden sich noch im Rohbauzustand.

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

Bauweise:

- Außenwände:	Massivbau (Ziegelmauerwerk und Beton)
- Zwischenwände:	Ziegelmauerwerk
- Stiegenläufe:	Massivstiege (Ortbeton)
- Fassade:	verputzt
- Geschoßdecken:	Massivdecken
- Dachstuhl:	Pulldach
- Dachdeckung:	Bitumen Dachbahndeckung
	Zustand der Dachdeckung: altersentsprechend

Energieausweis:

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

2.6 Aufstellung der Nutzflächen:

Grundlagen:

Die der Berechnung zu Grunde liegenden Flächen wurden aus den vorliegenden Plänen entnommen.

Eigene Vermessungen wurden nicht durchgeführt. Eine Gewähr für die Richtigkeit des Flächenausmaßes kann daher nicht übernommen werden.

<u>Flächenaufstellung:</u>	WNFl. 1. Obergeschoß	163,96 m ²
	NFl. Loggia 1. Obergeschoß	16,99 m ²
	WNFl. Dachgeschoß (Rohbau)	148,43 m ²
	NFl. Terrasse Dachgeschoß (Rohbau)	34,74 m ²
	NFl. Garage (EG)	177,22 m ²
	NFl. Küche, WC (EG)	12,31 m ²

2.7 Ausstattung der Räumlichkeiten, Beschreibung der Ausbauteile:

Ausstattung der Räumlichkeiten und

Qualität der Ausbauteile: sehr gut bis gut
Es besteht teilweise Reparatur- und Fertigstellungsrückstau.

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

Fußböden: überwiegend Fliesen, Laminat und Estrich
Zustand: altersentsprechend

<u>Fenster und Außentüren:</u>	Kunststofffenster, dreifach verglast
<u>Sanitäranlagen:</u>	einfache Fliesen, Zustand: weitgehend neuwertig

2.8 Außenanlage:

<u>Nebengebäude:</u>	Im Bereich der Zufahrt befindet sich ein einfaches Carport (Metall-Holzkombination), das mit Welleternit gedeckt ist. Eine diesbezügliche Baubewilligung wurde nicht vorgelegt.
<u>Garage:</u>	Doppelgarage im Erdgeschoß Diese war ursprünglich als Teil der Werkstatt im Erdgeschoß geplant. Die Nebenräume zur Garage sind teilweise als Sanitärräume ausgebaut bzw. werden sie als Büroräume genutzt. Das westlich gelegene, straßenseitige Fenster verfügt über ein Rollo. Die Tore sind Sektionaltore, elektrisch bedienbar.
<u>Terrasse /Loggia:</u>	1. OG: südseitig, als Loggia ausgeführt, Fußboden gefliest, Geländer gemauert Dachgeschoß: nur wenig Fläche der Terrasse durch einen Dachvorsprung überdacht, Attika gemauert
<u>Parkplätze/Verkehrsfläche/ Traufenfläche/Stützmauer:</u>	Die Parkfläche vor dem Haus ist weitgehend mit Betonsteinpflaster, Fliesen und Betonplatten befestigt. Die Traufenfläche ist an der nördlichen Seite jeweils durch die hangseitige Stützmauer begrenzt. An der nördlichen Grenze besteht oberhalb der hangseitigen Stützmauer noch ein kleiner Wiesenstreifen zum angrenzenden Feld.
<u>Einfriedung:</u>	An der östlichen Grundstücksgrenze besteht ein einfacher Holzzaun (Sichtschutz), ansonsten ist das Grundstück teilweise mit einer einfachen Mauer bzw. Stützmauer eingefriedet

2.9 Mängel an Bausubstanz und Ausbauteilen:

Bei der Besichtigung des Objektes am 14.7.2025 wurde insbesondere im Dachgeschoß und im Stiegenhaus Fertigstellungsbedarf festgestellt. Teilweise sind im Zugangsbereich die Fliesen und ein Fenster beschädigt.

2.10 Bestandsverhältnisse:

Das Gebäude wird aktuell von den Verpflichteten und deren Familienangehörigen bewohnt.

3. GUTACHTEN

3.1 Bewertungsgrundsatz:

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

3.2 Bewertungsmethode:

Sachwertverfahren

Vergleichswertverfahren (zur Ermittlung des Bodenwertes für das Sachwertverfahren)

3.3 Begründung / Erläuterungen:

- a) Das **Sachwertverfahren** kommt vor allem bei der Wertermittlung bebauter Liegenschaften zum Tragen, bei denen die Eigennutzung im Vordergrund steht (zB Ein- und Zweifamilienhäuser). Der Sachwert setzt sich aus dem Bodenwert sowie dem Gebäudewert inkl. Außenanlagen zusammen.
- b) Die **Herstellungskosten (Neubaukosten)** wurden unter Berücksichtigung der Bauweise und Ausstattung sowie der angemessenen Gesamtbaukosten inkl. aller Baunebenkosten ermittelt. Da derartige Objekte primär zur Eigennutzung errichtet werden, sind die Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. USt zu berücksichtigen.
- c) Für die Ermittlung des Verkehrswertes von Grundstücken ist das **Vergleichswertverfahren** im Sinne des § 4 Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) am besten geeignet. Bei abweichender Art und Beschaffenheit der Vergleichsgrundstücke ist durch Zu- und Abschläge die Vergleichbarkeit herzustellen. Die einzelnen Vergleichswerte sind entsprechend ihrer Eignung zu gewichten.

3.4 Betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer

- a) Nach der laufenden Rechtsprechung des VWGH kann die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer regelmäßig nur geschätzt werden und hängt im Wesentlichen vom Bauzustand zum Zeitpunkt der Bewertung ab (VWGH 27.01.1994 92/15/0127).
- b) Die betriebsgewöhnliche Restnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die Dauer der technischen als auch die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit (VWGH 27.01.1994 92/15/0127), wobei die Dauer der wirtschaftlichen Nutzbarkeit meist erheblich kürzer ist. Kleinere Zubauten oder Nebengebäude teilen für gewöhnlich das Schicksal der Hauptsache.

- c) Die technische Restnutzungsdauer wird vom Erhaltungszustand und der daraus resultierenden Dauerhaftigkeit der konstruktiven und haltbaren Bauteile bestimmt. Die technische Restnutzungsdauer ist in der Regel länger als die wirtschaftliche Restnutzungsdauer.
- d) Die wirtschaftliche Restnutzungsdauer ist jene Zeitspanne, in der bei vernünftigem Wirtschaften und ordnungsgemäßer Unterhaltung der baulichen Anlagen noch ein angemessener Nutzen entsprechend ihrer Zweckbestimmung zu erwarten ist. Die rechtlich mögliche Nutzung wird generell vorausgesetzt.
- e) Aufgrund des Bau- und Erhaltungszustandes zum Bewertungsstichtag ist von einer betriebsgewöhnlichen Restnutzungsdauer von 60 Jahren auszugehen. Basierend auf einer üblichen Gesamtnutzungsdauer von 70 Jahren (siehe Kranewitter, 7. Auflage, S. 76 oder Seiser/Kainz, 2. Auflage, S. 518) ergibt sich ein fiktives Alter des Gebäudes von 10 Jahren, was auch ungefähr dem tatsächlichen Alter entspricht.

3.5 Technische und wirtschaftliche Wertminderung bei Anwendung des Sachwertverfahrens:

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

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

$$\frac{\text{fiktives Alter des Gebäudes (10 Jahre)}}{\text{übliche Gesamtnutzungsdauer (70 Jahre)}} \times 100 = \underline{\underline{14,29 \%}}$$

- c) Der Begriff wirtschaftliche Wertminderung gem. § 6 LBG beschreibt im weitesten Sinn ein „Unattraktiv-werden“ des Wohnhauses. Dabei werden für das gegenständliche Objekt insbesondere
 - Lageverhältnisse des Bauwerkes im Hang (Lichteinschränkung, Gefahr durch Feuchtigkeit, etc.)..... 5,00 %
 - Wohnungsgröße (Einschränkung der Marktgängigkeit).....10,00 %
 - die teilweise vorhandene Zweckgebundenheit (Raumfolge im EG, insb. verlorener Bauaufwand durch große Werkstatt)10,00 %
 - die Beeinträchtigung durch Immissionen aufgrund der Nähe zu einer stark befahrenen Straße (eingeschränkte Marktgängigkeit)10,00 %

berücksichtigt und mit insgesamt 35,00 % von den Herstellungskosten (Neubaukosten) in Abzug gebracht. Die Herstellungskosten orientieren sich an den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen, Sachverständige Heft 3/2024, S. 149.

Da sich ein Teil des Gebäudes noch annähernd im sog. „Rohbauzustand“ befindet, werden für diesen Teil nur 50 % des ermittelten Richtwertes je m² Wohnnutzfläche angesetzt.

d) Abschlag für hohen Sachwert zur Anpassung an den Verkehrswert:

Der ermittelte Sachwert muss nicht der tatsächliche Verkehrswert sein. Je nach Region und Kaufkraft bestehen erhebliche Unterschiede am Immobilienmarkt. Bei diesem Abschlag wird insbesondere berücksichtigt, dass bei teureren Wohnliegenschaften die Zahl der Kaufinteressenten stark abnehmen kann bzw. viele Interessenten dahin tendieren, sich lieber ein Haus nach ihren eigenen Vorstellungen neu zu bauen. Laut Fachliteratur (siehe Kranewitter 7. Auflage, S. 85) ist vielfach für Gebäude mit hohem Sachwert (um € 280.000,00 und darüber) ein Abschlag in Höhe von 10 – 20 % auf den ermittelten Sachwert vorzunehmen.

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

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

4. SACHWERTVERFAHREN

4.1 **Bodenwert (Vergleichswertverfahren):**

Unter Berücksichtigung der ortsüblichen Grundstückspreise, der erhobenen Vergleichswerte (siehe Beilage) sowie der Lage und Bebauungsmöglichkeit eines unbebauten Grundstückes, ist ein Wert von € 144,00/m² in Ansatz zu bringen. Hierbei werden insbesondere die Hanglage und die Immissionen von der angrenzenden Straße berücksichtigt.

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

$$845,00 \text{ m}^2 \times € 144,00/\text{m}^2 = € 121.680,00$$

Bodenwert

€ 121.680,00

4.2 **Gebäudewert:**

Flächen:

WNFI. 1. Obergeschoß	163,96 m ²
NFI. Loggia 1. Obergeschoß	16,99 m ²
WNFI. Dachgeschoß (Rohbau)	148,43 m ²
NFI. Terrasse Dachgeschoß (Rohbau)	34,74 m ²
NFI. EG: Garage (EG)	177,22 m ²
NFI. EG: Küche, WC (EG)	12,31 m ²

Herstellungskosten (Neubaukosten)

Basiswert je Quadratmeter Wohnnutzfläche für Wohngebäude mit normaler Ausstattungsqualität, inkl. USt	€ 2.700,00
zzgl. Preisentwicklung gem. Baupreisindex 2020 (Hochbau gesamt) 1. Quartal 2023 bis 1. Quartal 2025: + 2,60 %	€ 70,00
ermittelter Richtwert	€ 2.770,00
Anpassung für Stadt-Land-Gefälle für Oberösterreich:	85 %
Herstellungskosten (Neubaukosten) je m ² inkl. USt	€ 2.355,00

Für Nebenflächen sowie sonstige untergeordnete Bauteile werden folgende Werte empfohlen:

<i>Rohbau (höherwertig, Fenster und Außenputz)</i>	<i>50 % des Hauptrichtwertes</i>
<i>Garagen (ohne Büro-/Sanitärräume)</i>	<i>40 % des Hauptrichtwertes</i>
<i>Terrassen</i>	<i>10 bzw. 15 % des Hauptrichtwertes</i>

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten (Neubaukosten):

163,96 m ² x € 2.355,00/m ²	€ 386.126,00
16,99 m ² x € 358,00/m ² (15 % von € 2.355,00)	€ 5.997,00
148,43 m ² x € 1.178,00/m ² (47 % von € 2.355,00)	€ 174.851,00
34,74 m ² x € 236,00/m ² (10 % von € 2.355,00)	€ 8.199,00
177,22 m ² x € 942,00/m ² (40 % von € 2.355,00)	€ 166.941,00
12,31 m ² x € 2.355,00/m ²	€ 28.990,00
	€ 771.104,00

zzgl. Wert der Außenanlage (inkl. Carport)

5,00 % von € 771.104,00	€ 38.555,00
-------------------------	-------------

Summe Herstellungskosten (Neubaukosten)	€ 809.659,00
---	--------------

Wertminderung:

technische Wertminderung (linear):	14,29 %
wirtschaftliche Wertminderung:	<u>35,00 %</u>
techn. u. wirtsch. Wertminderung gesamt:	<u>49,29 %</u>

49,29 % von € 833.969,00	€ 399.081,00 -
--------------------------	----------------

Zwischenwert	€ 410.578,00
--------------	--------------

Abschlag aufgrund des angestauten

Reparaturbedarfes	<u>3,00 %</u>
-------------------	---------------

3,00 % von € 410.578,00	€ 12.317,00 -
-------------------------	---------------

Gebäudewert:	€ 398.261,00
--------------	--------------

4.3 Zusammenstellung Sachwertverfahren:

Gebäudewert	€ 398.261,00
Bodenwert	€ <u>121.680,00</u>
SACHWERT	€ <u>519.941,00</u>

5. **BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DES INVENTARS / ZUBEHÖRS**

Die Bewertung des vorhandenen Inventars ist nicht vorzunehmen. Allfälliges Zubehör ist im ausgewiesenen Gebäudewert bereits enthalten.

6. **ZUSAMMENSTELLUNG**

ermittelter Sachwert, lastenfrei € 519.941,00

Abschlag aufgrund des hohen Sachwertes zur Anpassung an den Verkehrswert (siehe oben 3.5 d):

15 % von € 519.941,00 € 77.991,00 -

Verkehrswert lastenfrei: € 441.950,00

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

Grundsteuer B lt. Kontoblatt vom 8.7.2025 (siehe Beilage) € 24,00 -

Wert der Rechte und Lasten:

C-LNr. 1a (Dienstbarkeit des Wasserbezuges)

Die Urkunde (aus dem Jahr 1895) befindet sich bereits im öö. Landesarchiv. Darin wird auf einen Ziehbrunnen Bezug genommen (siehe Beilage). Auf Nachfrage bei verschiedenen Auskunftspersonen (Vorbesitzer) besteht auf der herrschenden Liegenschaft bereits ein eigener Brunnen. Es ist nicht geklärt, ob zum dienenden Grundstück eine funktionstaugliche Leitung führt und der Wasserbezug von dort noch möglich ist. Es wird daher unterstellt, dass der Wasserbezug aktuell nicht genutzt wird und vermutlich im Zuge verschiedener Grundstücksteilungen diese Last nicht gelöscht wurde. Daher wird die Last als nicht verkehrswert-relevant eingeschätzt. Aufgrund der nach wie vor aufrechten grundbücherlichen Sicherstellung des Wasserbezugsrechts (und den Kosten einer Löschung) wird diese Last eingeschätzt mit pauschal

€ 1.000,00 -

Sachwert bei Aufrechterhaltung der Lasten: € 440.926,00

Verkehrswert (Marktwert) bei Aufrechterhaltung der Lasten € 440.926,00

**Verkehrswert (Marktwert) Gst. Nr. 3002, EZ 601
KG 40115 Lengau**

€ 440.926,00

Wert des Inventars, inkl. USt

wurde nicht bewertet

Die Bewertung erfolgt ohne Berücksichtigung der im Grundbuch eingetragenen Pfandrechte.

Offene Nebengebühren mit und ohne dingliche Wirkung sind in der Beilage „Kontoblatt“ ersichtlich.

Mettmach, 18.8.2025

der allgemein beeidete, gerichtlich
zertifizierte Sachverständige für Immobilien





Wohnhaus Ansicht von Südost



Wohnhaus Ansicht von Westen



Garage im Erdgeschoß



Loggia im 1. OG in Richtung Süden



Bad im 1. OG



Rohbau im Dachgeschoß



Dachterrasse im Dachgeschoß



Wohnhaus Ansicht Rückseite (Norden)

06212/ 9287

BAUTECHN VORGEPRÜFT

Bauz. Nr. 100, am

03.11.2012

4

EINREICHPLAN

September 2015

MASSTAB 1:100, 500

Neubau Einfamilienhaus/Werkstatt

Verringerung der Gesamthöhe gegenüber bewilligtem Bauplan 10/2012

GPZ.NR.: 3002

EZ.: 601

KG.: 40115 Lengau

GRUNDEIGENTÜMER:

Kaltenböck Birgit
Mühlbergstraße 9
5201 Seekirchen

Birgit Kaltenböck

BAUWERBER:

Kaltenböck Birgit
Mühlbergstraße 9
5201 Seekirchen

Birgit Kaltenböck

PLANVERFASSER:

Plan- u. Wohnbau Bauträger
Ges.m.b.H.
Ameisberg 28
5211 Friedburg

PLAN- u. WOHNBAU
BAUTRÄGER
Gesellschaft m.b.H.
5211 Friedburg, Ameisberg 28
Tel.: 0 77 46 / 28 094

BAUFÜHRER:

Plan- u. Wohnbau Bauträger
Ges.m.b.H.
Ameisberg 28
5211 Friedburg

PLAN- u. WOHNBAU
BAUTRÄGER
Gesellschaft m.b.H.
5211 Friedburg, Ameisberg 28
Tel.: 0 77 46 / 28 094

GEMEINDE:

Gemeindeamt Lengau
Salzburger Straße 9
5211 Friedburg

Gemeindeamt Lengau
BAUFREISTELLUNG

Lengau, am 04.11.2015
Der Bürgermeister
Lengau

Geometer Walter ALTENBERGER

Ingenieurbüro für Vermessungswesen
A-5020 SALZBURG Paris Lodronstraße 17
Tel.: 0662/872111 Fax.: 0662/871777
www.geoalt.at e-mail: geo@inode.at GSM: 0664/3360440

GZ.: 1212-30

PlanNr.: 1

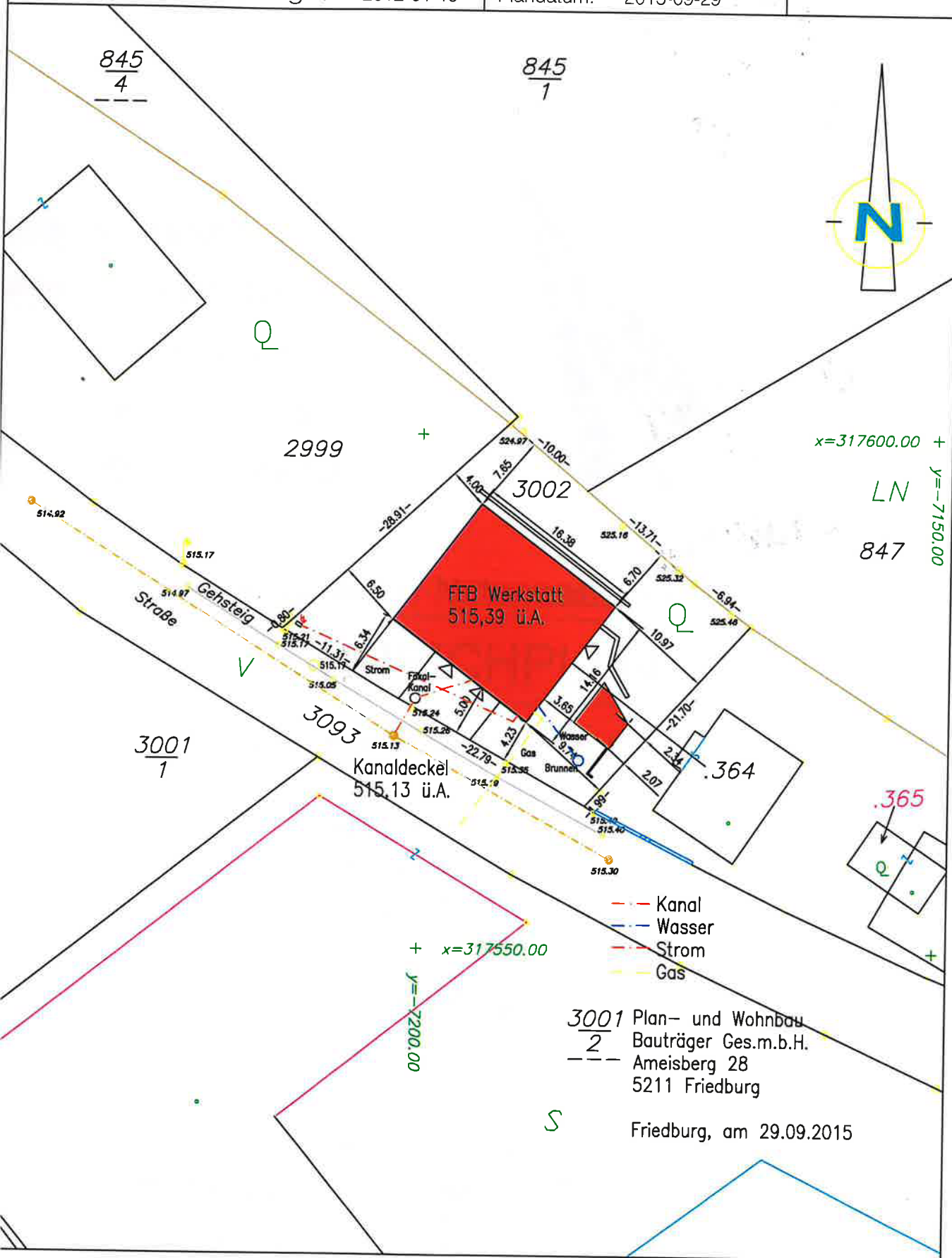
Lage- und Höhenplan

Katastralgemeinde : 40115 LENGAU

Gerichtsbezirk : MATTIGHOFEN

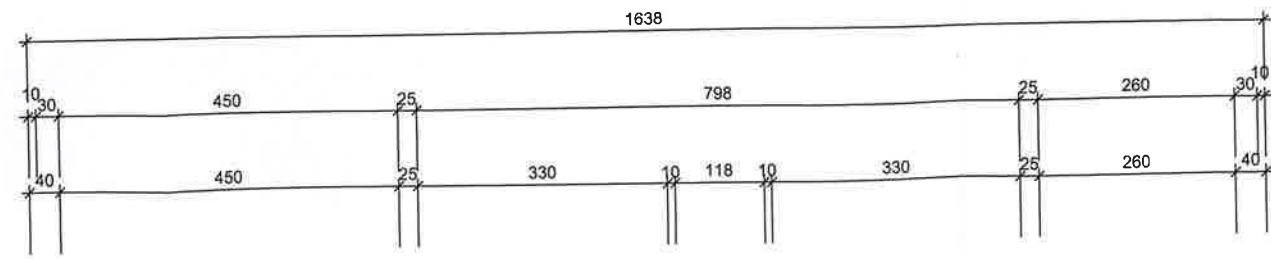
Datum der Vermessung : 2012-01-19 Plandatum: 2015-09-29

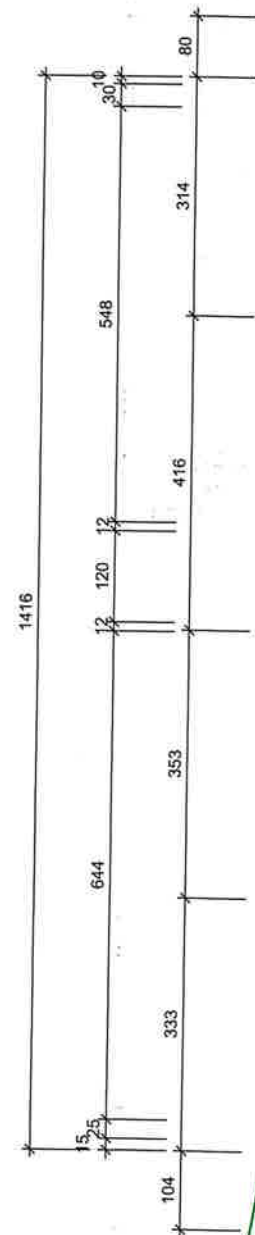
Maßstab
1: 500



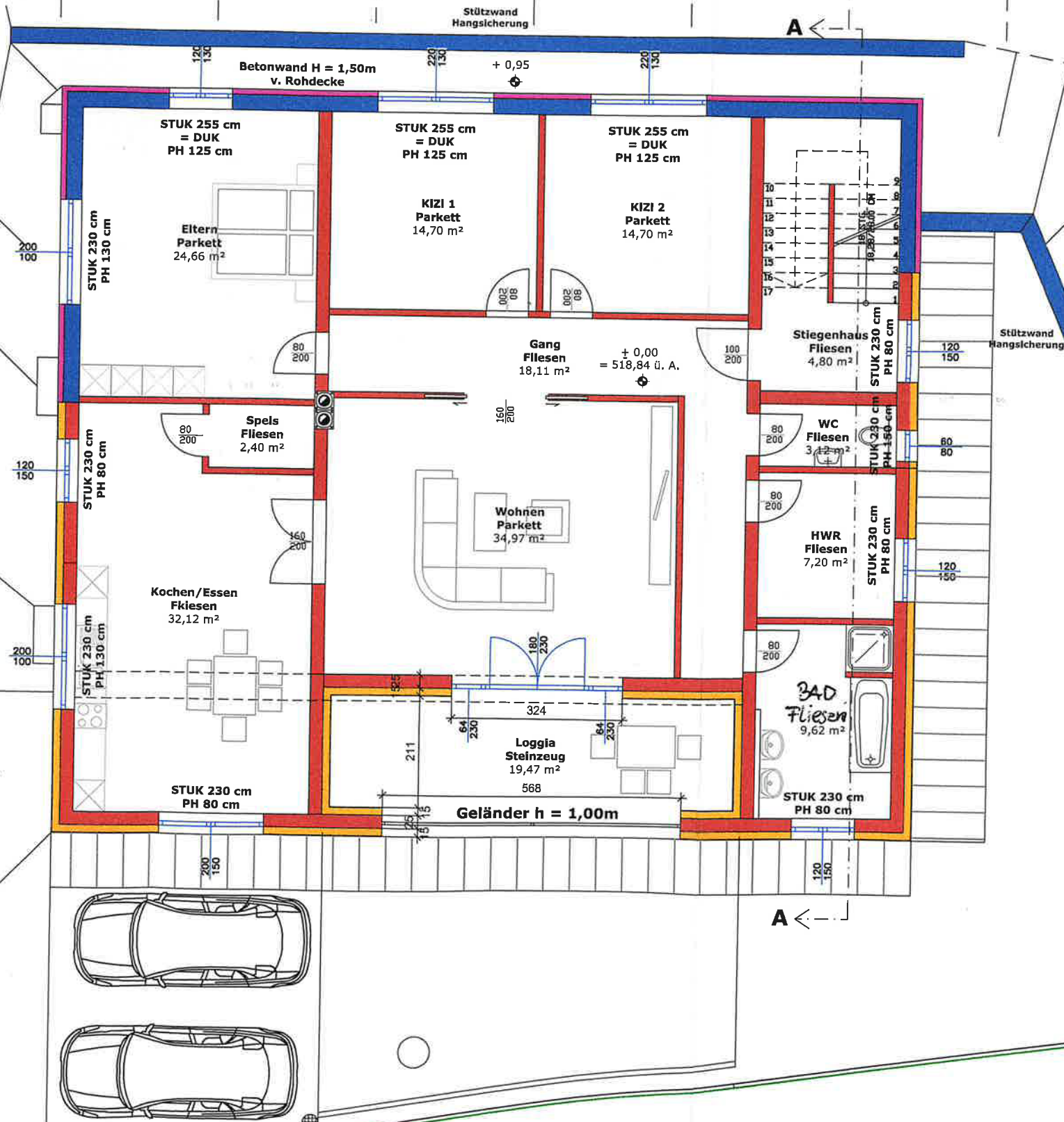


**Kanaldeckel
515,13 ü. A.**





Kies



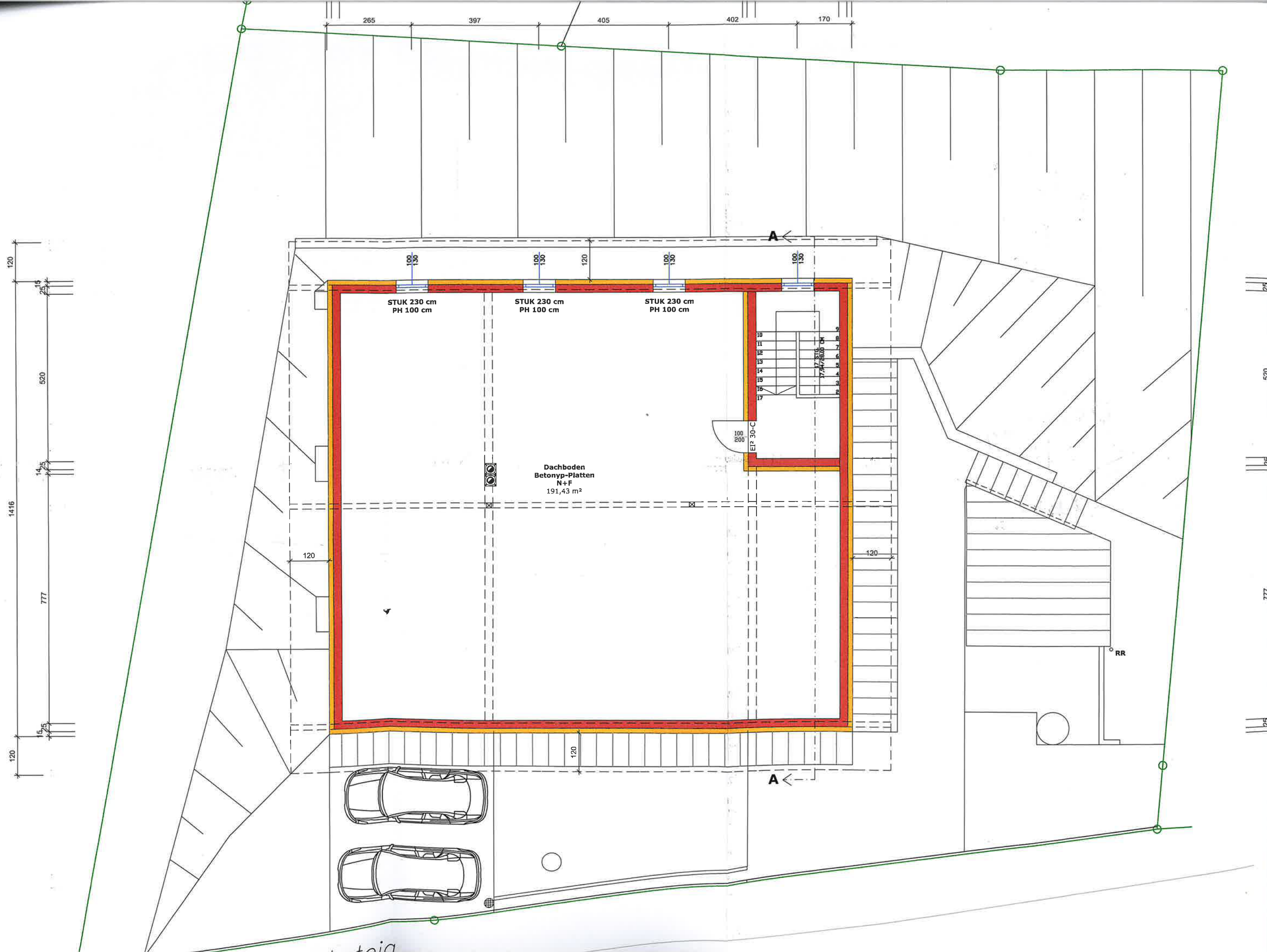
A ←

480

182

238

516



(A)

01.10.2021

Umbau - Zweifamilienhaus

Sanjeev Kumar Dass
Baldehofstraße 3A ,
5020 Salzburg

GPZ.Nr.: 3002 EZ.: 601 KG.: 40115 Lengau
GB.: Mattighofen

GRUNDEIGENTÜMER:

Birgit Kaltenböck
Mühlbergstraße 9
5201 Seekirchen am Wallersee

BAUWERBER:


Sanjeev Kumar Dass
Baldehofstraße 3A
5020 Salzburg
Tel: 0650 4426518

PLANVERFASSER:

PLAN- u. WOHNBAU
Gesellschaft m.b.H.
5211 Friedburg, Amelsberg 28
Tel.: 0-77 46 / 28 094



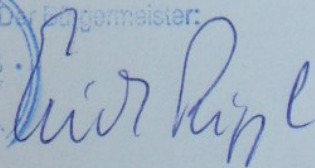
BAUAUSFÜHRENDER:

BEHÖRDE:

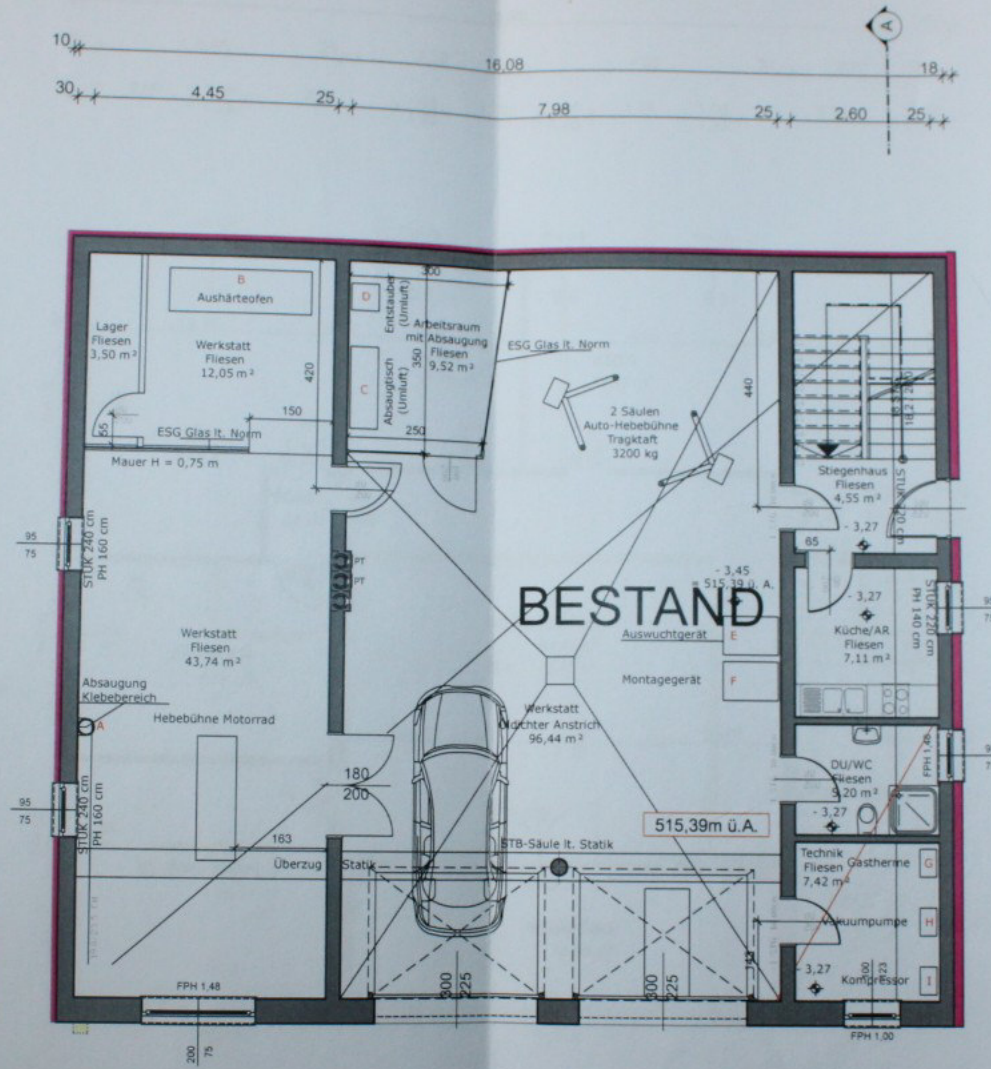
Gemeindeamt Lengau
BAUFRECHTIGUNG

Lengau, am 22. 11. 2021



Der Bürgermeister:


EINREICHPLAN M 1:100



	BESTAND
	DÄMMUNG
	ABBRUCH
	STAHLBETON
	BETON
	MAUERWERK - HLZ
	HOLZ / TROCKENBAU

Carport

Stahlsütze

Dimensionierung lt. Statik!
Maße prüfen!

GARAGE - KELLER 1:100

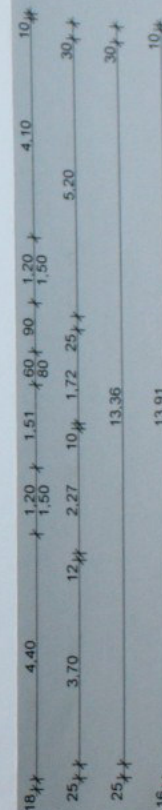
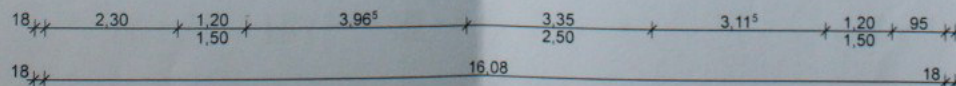
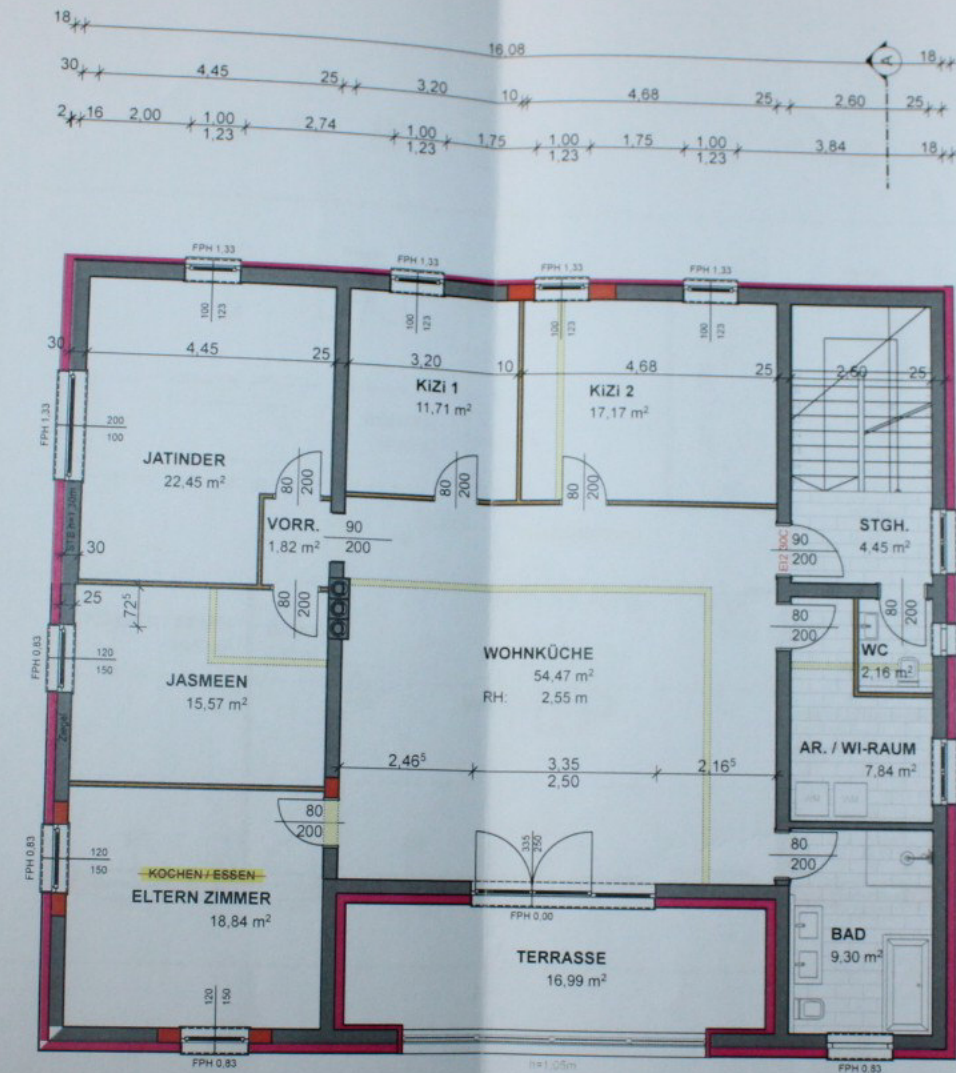
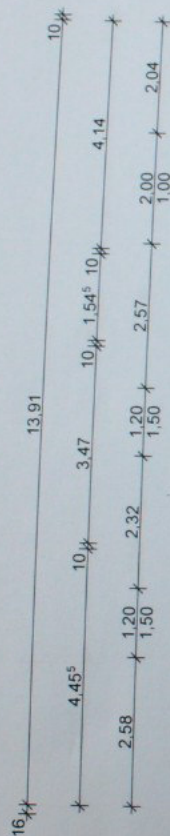
Projekt:	Umbau - Zweifamilienhaus		
Bauherr:	Sanjeev Kumar Dass Baldehofstraße 3A, 5020 Salzburg		
GPZ. Nr.: 3002	KG.: 40115 Lengau	EZ.: 601	
Maßstab:	1:100	Datum:	01.10.2021
		GARAGE - KELLER	
PLAN WOHN BAU GRM B Plan- & Wohnbau Ges.m.b.H. Amerberg 28, 5211 Friedburg, Tel.: +43 7746/28094			
DAS URHEBERRECHT AM PLANNHALT VERBLEIBT DEM VERFASSER, OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DÜRFEN KEINE ÄNDERUNGEN VORGEGENOMMEN WERDEN.			

EINREICHPLAN

gez. A.K.

Dimensionierung lt. Statik!
Maße prüfen!

ERDGESCHOSS 1:100

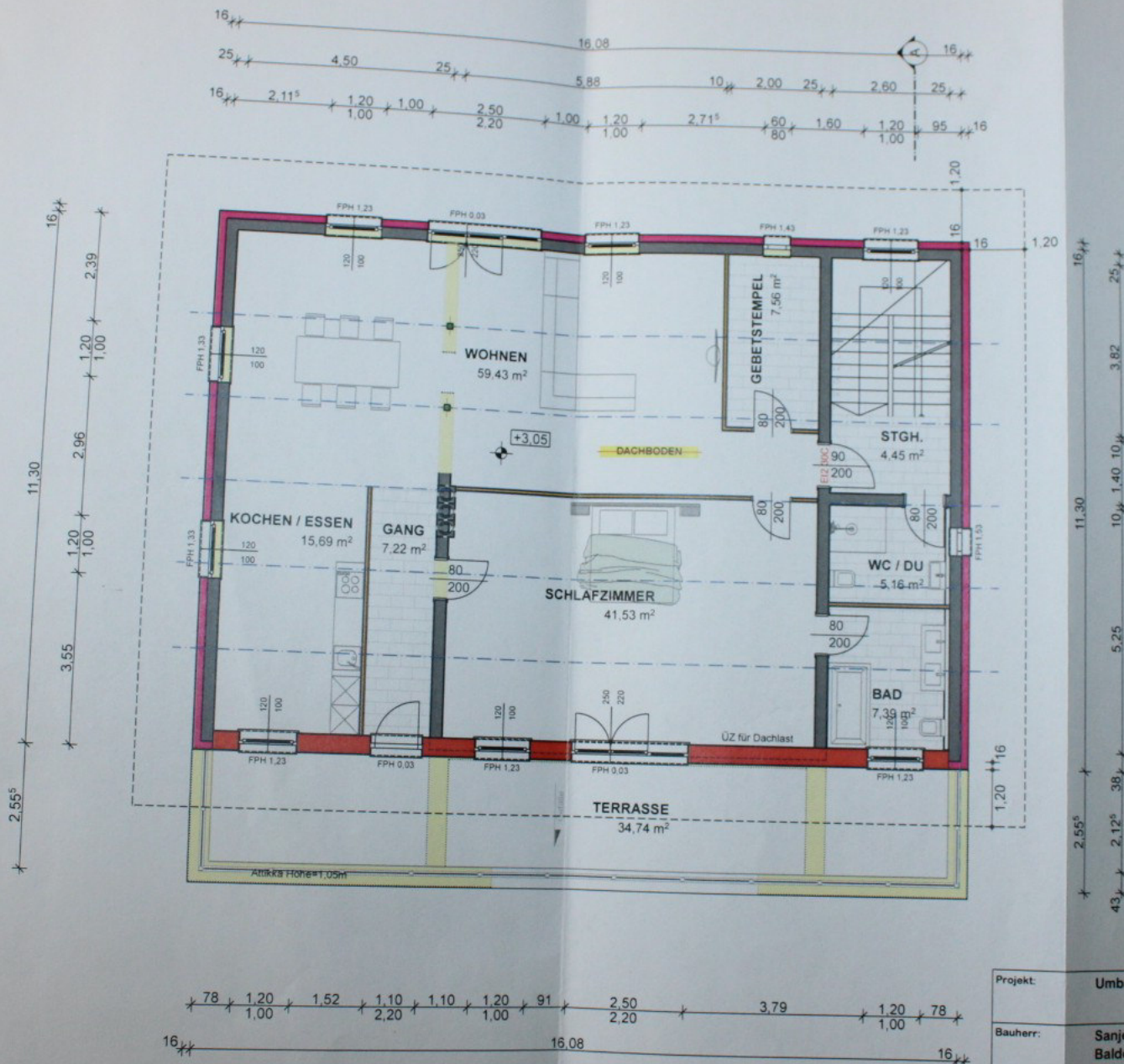


- BESTAND
- DÄMMUNG
- ABBRUCH
- STAHLBETON
- BETON
- MAUERWERK - HLZ
- HOLZ / TROCKENBAU

Projekt:	Umbau - Zweifamilienhaus		
Bauherr:	Sanjeev Kumar Dass Baldehofstraße 3A, 5020 Salzburg		
GPZ. Nr.:	3002	KG.:	40115 Lengau
		EZ.:	601
Maßstab:	1:100	Datum:	01.10.2021
			ERDGESCHOSS
Plan- & Wohnbau Ges.m.b.H. Amberg 28, 5211 Friedburg, Tel.: +43 7748/28094			
DAS URHEBERRECHT AM PLANKONZEPT VERBLEIBT DEM VERFASSER, OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DÜRFEN KEINE ÄNDERUNGEN VORGENOMMEN WERDEN.			

Dimensionierung lt. Statik!
Maße prüfen!

OBERGESCHOSS 1:100



- BESTAND
- DÄMMUNG
- ABRUCH
- STAHLBETON
- BETON
- MAUERWERK - HLZ
- HOLZ / TROCKENBAU

Projekt:	Umbau - Zweifamilienhaus		
Bauherr:	Sanjeev Kumar Dass Baldehofstraße 3A, 5020 Salzburg		
GPZ. Nr.: 3002	KG.: 40115 Lengau	EZ.: 601	
Maßstab:	1:100	Datum: 01.10.2021	OBERGESCHOSS
Plan- & Wohnbau Ges.m.b.H. Amelsberg 28, 5211 Friedburg, Tel.: +43 7746/28094 DAS URHEBERRECHT AM PLANINHALT VERBLEIBT DEM VERFASSER, OHNE SCHRIFTLICHE ZUSTIMMUNG DÜRFEN KEINE ÄNDERUNGEN VORGEGOMMEN WERDEN.			



Kontoblatt Kunde

Person: **2659, Dass Sanjeev Kumar, Bahnhofstraße 24, Top 1, 5211 Lengau** Jahr: **2025**
Objekt: **1, Bahnhofstraße 24, 5211 Lengau**

Abgabensummen

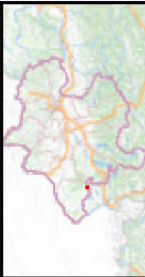
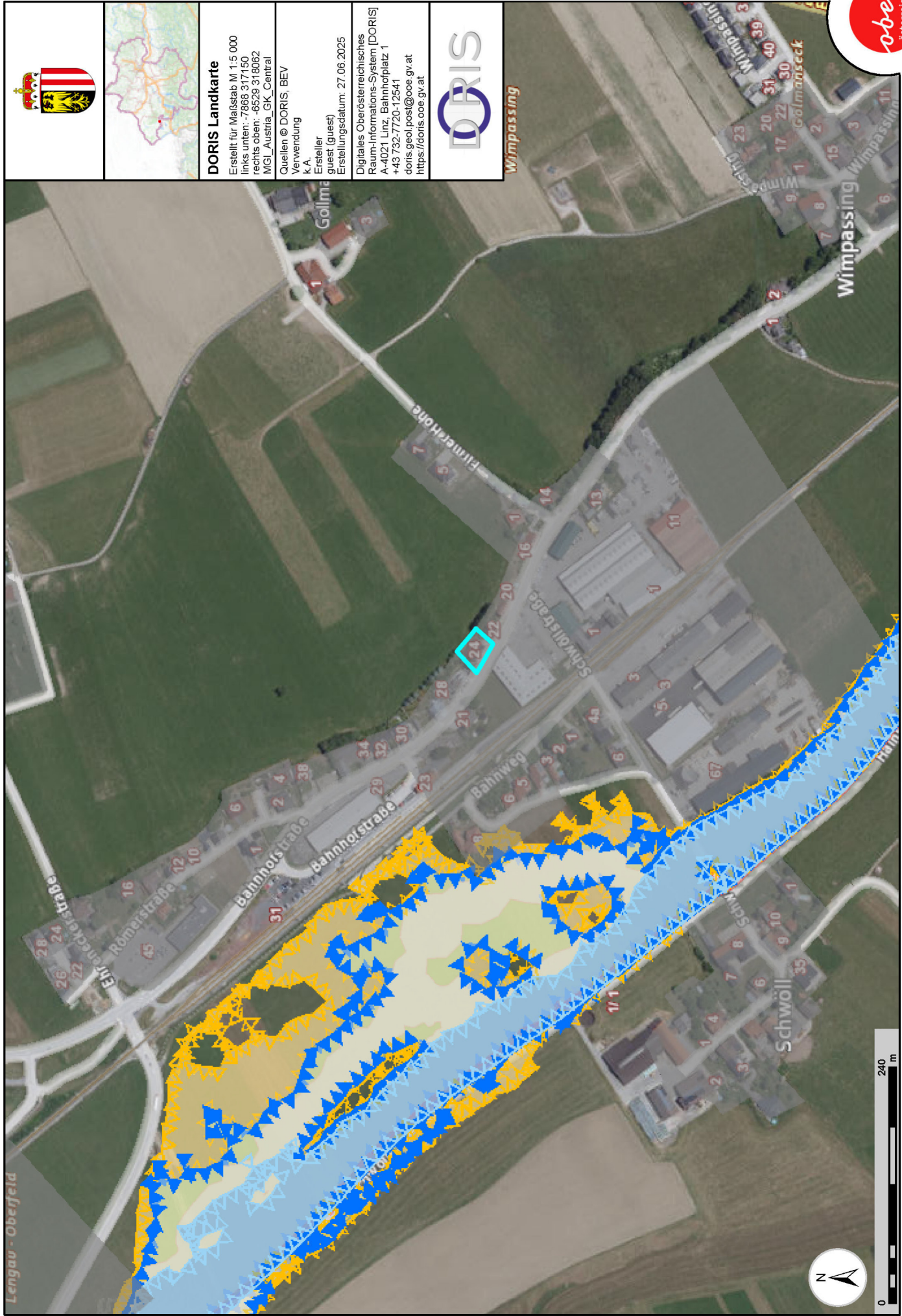
Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Kanalben.Gebühr	1.413,92	806,42	733,10	73,32				2.220,34	2.018,47	201,87
6	Grundsteuer -B-	12,00	12,00	12,00					24,00	24,00	
7	Müllabfuhr/Tarif	148,20	98,80	89,82	8,98				247,00	224,55	22,45
14	Hundeabgabe		40,00	40,00					40,00	40,00	
49	Mahngebuehr	6,00							6,00	6,00	
50	Säumniszuschlag	19,90							19,90	19,90	
Summe		1.600,02	957,22	874,92	82,30				2.557,24	2.332,92	224,32

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 6

§3. Auf der Bauparzelle No. 89/9 der Steuergemeinde Lengau, auf welcher das Haus No. 11 steht, befindet sich ein Ziehbrunnen. Die Verkäufer behalten sich nun das Recht des Wasserbezugs auf demselben für sich und ihre Besitznachfolger auf den vorbehaltenen Grundstücken bevor und verpflichten sich aber auch, zu den Erhaltungskosten des Brunnens die Hälfte beizutragen.

Übersetzung:

§3. Auf der Bauparzelle No. 89/9 der Steuergemeinde Lengau, auf welcher das Haus No. 11 steht, befindet sich ein Ziehbrunnen. Die Verkäufer behalten sich nun das Recht des Wasserbezugs auf demselben für sich und ihre Besitznachfolger auf den vorbehaltenen Grundstücken bevor und verpflichten sich aber auch, zu den Erhaltungskosten des Brunnens die Hälfte beizutragen.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:5 000

links unten: 7868 317150

rechts oben: 6529 318062

MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV

Verwendung

K.A.

Ersteller

guest (guest)

Erstellungsdatum: 27.06.2025

Digitales Oberösterreichisches

Raum-Informationssystem [DORIS]

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

+43 732-7720-12541

doris.geol.post@ooe.gv.at

<https://doris.ooe.gv.at>



Wimpasing



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.

Verwaltungsgrenzen

 Landesgrenze

 Bezirksgrenzen

 Gemeindegrenzen

HQ30

Art

 HQ30

 Flächen HW30

HQ100

Art

 HQ100

 Flächen HW100

HQ300

Art

 HQ300

 Flächen HW300

Orthofotos

 Sicherung

RGB

 Red: Band_1

 Green: Band 2

 Blue: Band_3

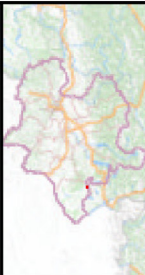
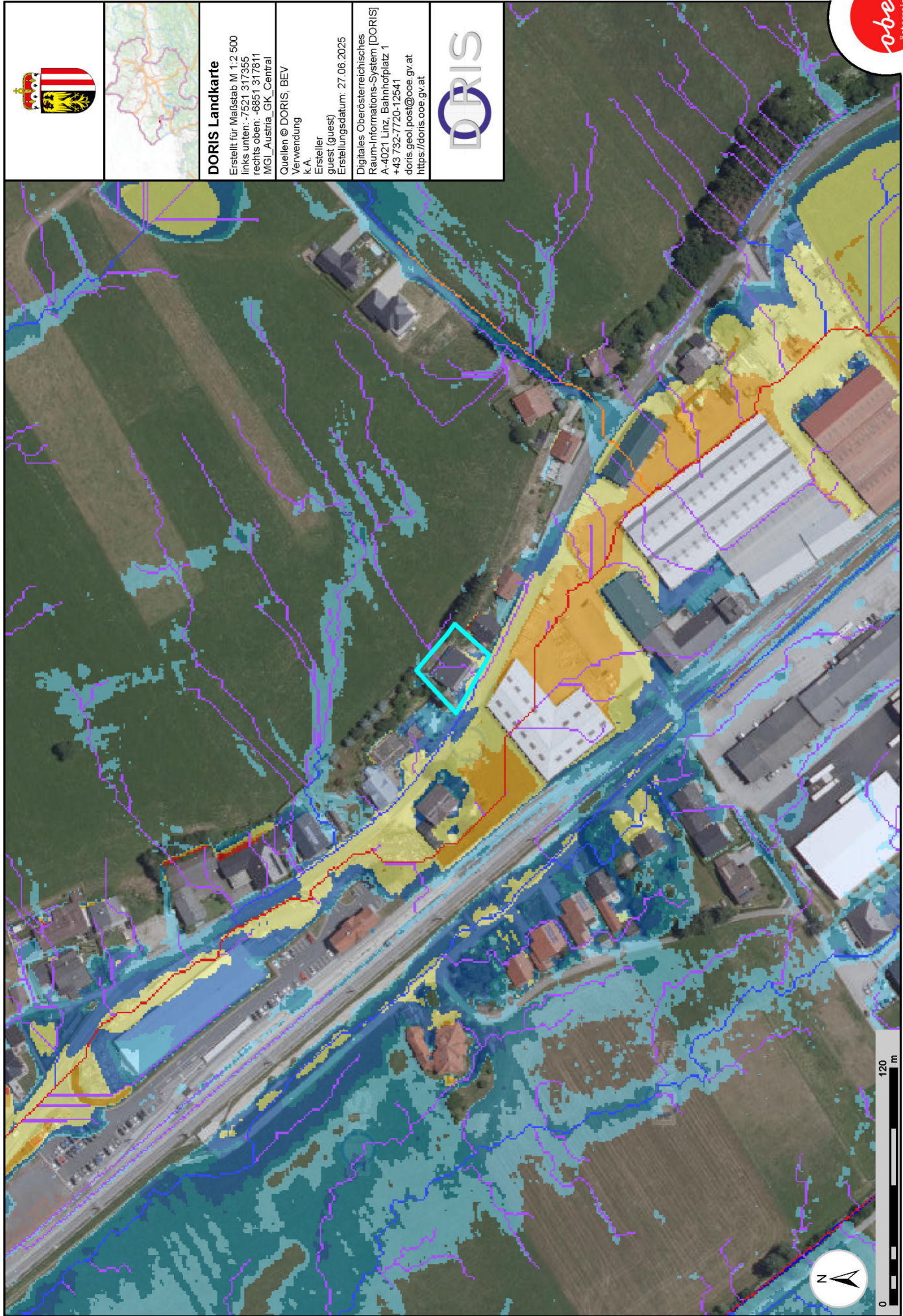
Orthofotos

RGB

 Red: Band_1

 Green: Band_2

 Blue: Band_3



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:2 500

links unten: 7521 317355

rechts oben: 6851 317811

MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV

Verwendung

K.A.

Ersteller

guest (guest)

Erstellungsdatum: 27.06.2025

Digitales Oberösterreichisches

Raum-Informations-System [DORIS]

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

+43 732-7720-12541

doris.geol.post@ooe.gv.at

<https://doris.ooe.gv.at>



0 60 120 m



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.

Legende Hangwasserhinweiskarte des Landes OÖ

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

Tiefenlinien – Fließpfade:



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

Wassertiefen:



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

Fließgeschwindigkeitsindikator:

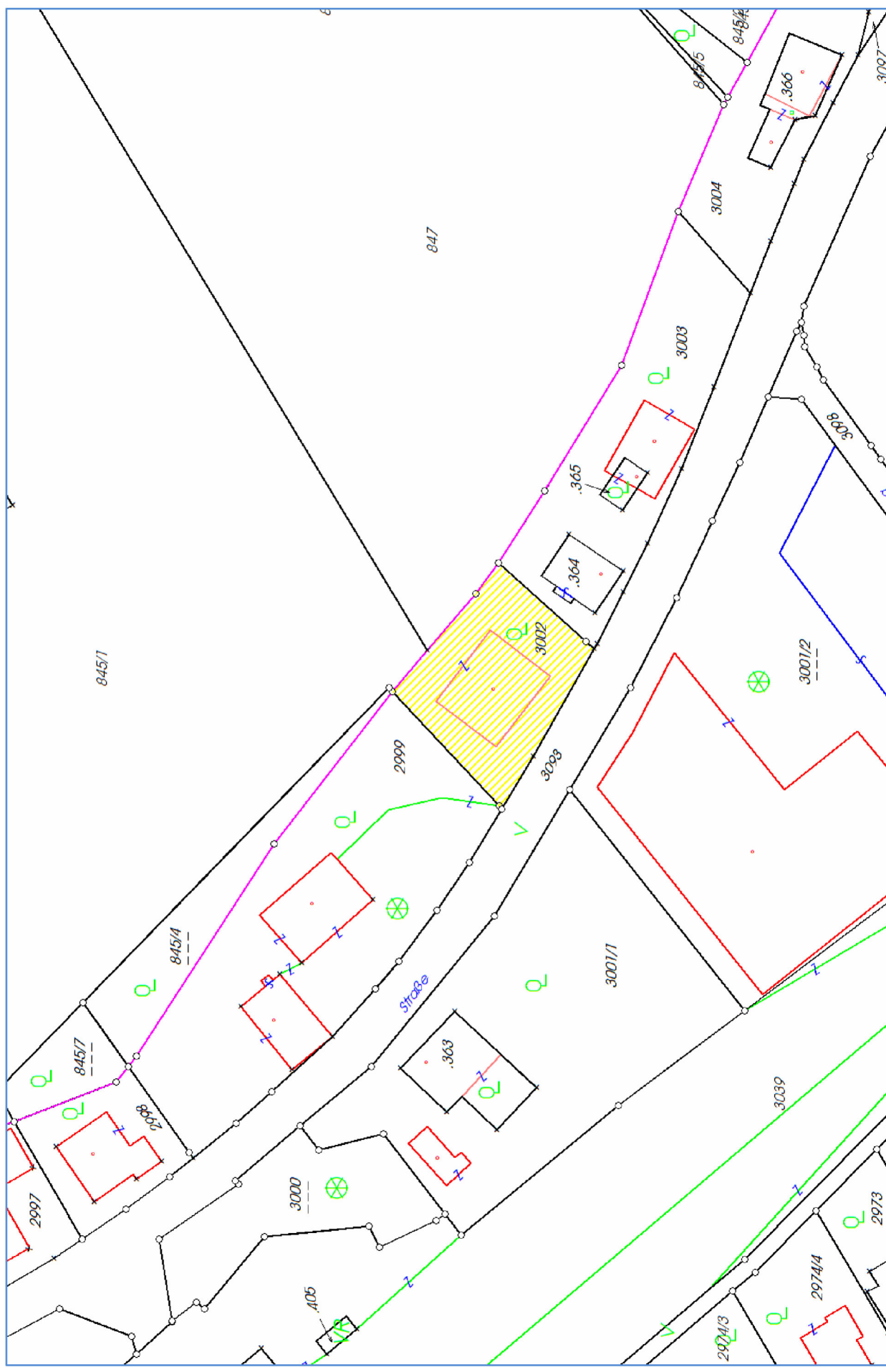


Die Abbildung und die Tabelle zeigen die kategorisierten und farblich dargestellten maximalen Wasserstände. Bei den im Maßstab 1:10.000 bereitgestellten maximalen Wassertiefen handelt es sich um klassifizierte Abflusstiefen in cm.

Gewässergraphen – hydraulische Senken



im Betreuungsgebiet der Bundeswasserbauverwaltung



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 40115 Lengau
BEZIRKSGERICHT Mattighofen

EINLAGEZAHL 601

Letzte TZ 1021/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3002	GST-Fläche	845	
	Bauf.(10)	230	
	Gärten(10)	615	Bahnhofstraße 24

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a 3739/2011 Eröffnung der Einlage für Gst 3002 aus EZ 100

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Sanjeev Kumar Dass

GEB: 1989-09-04 ADR: Baldehofstraße 3A, Salzburg 5020

a 3805/2021 IM RANG 2725/2021 Kaufvertrag 2021-07-07 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Jatinder Dass

GEB: 1986-02-16 ADR: Bahnhofstraße 24, Lengau 5211

a 1542/2023 Schenkungsvertrag 2022-11-10 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 4150/1895 1686/1964

DIENSTBARKEIT des Wasserbezuges

gem Kaufvertrag 1895-09-25 für Gst 2999

b 3739/2011 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
100

3 a 3805/2021 Pfandurkunde 2021-07-02

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 252.000,--

für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich

Aktiengesellschaft (FN 247579m)

c 2824/2024 Hypothekarklage (5 Cg 86/24k LG Ried i.I.)

d 1021/2025 ZWANGSVERSTEIGERUNG C-LNR 6

5 a 2356/2022 Pfandurkunde 2022-06-14

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 72.000,--

für Raiffeisenlandesbank Oberösterreich

Aktiengesellschaft (FN 247579m)

d 2824/2024 Hypothekarklage (5 Cg 86/24k LG Ried i.I.)

e 1021/2025 ZWANGSVERSTEIGERUNG C-LNR 6

6 a 1021/2025 IM RANG 3805/2021 2356/2022 Einleitung des
Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr.
EUR 257.273,23 samt 4,75 % Sollzinsen p.a. und 3,8 %
Verzugszinsen p.a. aus EUR 58.980,37 seit 10.09.2024 bei
vierteljährlicher Kapitalisierung sowie 1,375 % Sollzinsen
p.a. und 3,8 % Verzugszinsen p.a. aus EUR 197.753,09 seit
10.09.2024 bei vierteljährlicher Kapitalisierung und 10,875

% Sollzinsen p.a. und 3,8 % Überschreitungszinsen p.a. aus
EUR 539,77 seit 10.09.2024 bei monatlicher Kapitalisierung,
Kosten EUR 12.140,90, EUR 987,50 für Raiffeisenlandesbank
Oberösterreich Aktiengesellschaft (FN 247579m)
7 E 4/25 p

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

Grundbuch

27.05.2025 07:26:38

	Datum/Zeit	2025-05-27T07:26:38+02:00
	Hinweis	Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur