



Franz Grünberger Straße 13  
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern  
Handy: 0664/3023910



Gastern, 20.11.2025

Bezirksgericht Gmünd

Schremser Straße 9  
3950 Gmünd

1 E 1269/25z

# BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gmünd vom 25.08.2025, eingegangen am 28.08.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **RAIFFEISENKASSE ERNSTBRUNN eGen**  
Hauptplatz 11  
2115 Ernstbrunn

vertreten durch: Dr. Herbert WABNEGG  
Rechtsanwalt  
Bösendorferstraße 7  
1010 Wien

verpflichtete Partei: **Alina Daniela TIMOCE**  
geb. 02.11.1993  
Nietzschestraße 20/11  
4020 Linz

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3972 Großpertholz, Rindlberg 151, Parz. Nr. 485/3, EZ 387, GB 07324 Großpertholz, BG Gmünd, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 26.09.2025 in der Zeit von rd 10.55 Uhr bis 12.05 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Herrn Mihaila Iosif und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen in der Urkundensammlung

Erhebungen bei der Marktgemeinde Bad Großpertholz

Erhebungen bei der Abwassergenossenschaft Rindlberg

Erhebungen bei der Wassergenossenschaft Rindlberg

Erhebungen bei Herrn Edelsbrunner (angeblicher Eigentümer des Hauses 170)

Erhebungen beim Finanzamt Gmünd

Erhebungen beim Abfallverband Gmünd

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 26.09.2025



Bescheid:	09.03.1977	(Demolierungsauftrag – Holzzubau an der Westseite des Hauses zum Einstellen eines Autos)
Bauanzeige:	03.05.1979	(Errichtung eines Gartenzaunes an der Ost- und Südseite)
Baubescheid:	21.12.1992	(Errichtung eines Zimmers)
Baubescheid:	24.06.1993	(Errichtung einer Flüssiggasanlage)
Benützungsbewilligungsbescheid:	07.10.1993	(Errichtung einer Flüssiggasanlage)
Fertigstellungsanzeige:	22.04.1998	(Errichtung eines Dachbodenzimmers)
Baubescheid:	27.02.2020	(Nachträgliche Bewilligung einer Senkgrube)
Fertigstellungsanzeige:	25.08.2020	(Nachträgliche Bewilligung einer Senkgrube)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Ob der Ursprung der Bausubstanz wirklich auf das Jahr 1947 (oder ev. nicht schon früher) zurückzuführen ist, kann nicht definitiv angeführt werden.

Es beziehen sich die Ausführungen auf das Wohnhaus. In einer separaten Beschreibung ist die übrige Substanz aufgelistet. Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschosse:	
Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,28 m im Schlafzimmer und ca. 2,28 m im Wohnzimmer
Dachgeschoss	Raumhöhe ca. 2,06 m und Kniestockhöhe ca. 1,0 m im Kabinett 2

Fundierung:  
Ev. Steinfundierung

Kellergeschossaußenmauerwerk: Steinmauerwerk

Erdgeschossaußenmauerwerk: Stein- und Ziegelmauerwerk  
Mittelmauern: Ziegelmauerwerk  
Zwischenwände: Ziegelwände

Dachgeschossaußenmauerwerk: Ziegelmauerwerk  
Zwischenwände: Ständerwände

Kaminmauerwerk:  
Ziegelmauerwerk

Decke über Teilunterkellerung:  
Massivdecke

Decke über Erdgeschoss:  
Holzdecke

Decke über Dachgeschoss:  
Holzkonstruktion

Dachform:  
Satteldach

Dacheindeckung:  
Plattendeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:  
Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke sowie in der Dachschräge:  
Wurde nur teilweise bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:  
Wurden nicht gänzlich ausgebildet bzw. war keine Einsicht möglich

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich überwiegend auf die vorgefundenen bzw. angenommenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden genauen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- bzw. Schrägflächen  
W: Wandflächen  
B: Bodenflächen

Erdgeschoss:

Windfang:

D: Paneele  
W: Paneele und Tapeten  
B: Fliesen  
Die Eingangstüre ist versetzt.

Vorraum 1:

D: Paneele  
W: Anstrich und teilweise Fliesen  
B: Fliesen  
Der Stromzählerkasten ist angeordnet. Die Heizungsinstallationen sind vorbereitet.

Küche:

D: Sichtschalung  
W: Sichtschalung und teilweise Fliesen  
B: Melan  
Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Wohnzimmer:

D: Paneele  
W: Styroporplatten und teilweise Verputz  
B: Größtenteils Fertigboden

Bad/WC:

D: Paneele  
W: Fliesen  
B: Fliesen  
Ein Waschbecken, eine Brause, ein Boiler, ein Waschmaschinenanschluss und ein WC sind vorhanden.

Schlafzimmer:

D: Paneele  
W: Anstrich  
B: Melan

Vorraum 2:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Fliesen

Eine Stiege führt in das Dachgeschoss.

Einstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Ein Tor wurde eingebaut.

Dachgeschoss:

Vorraum 1:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung

B: Melan

Über eine Stiege gelangt man in das Erdgeschoss.

Kabinett 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Holzboden

Vorraum 2:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: PVC

Kabinett 2:

D: Tapeten

W: Tapeten und teilweise Paneele

B: Teppich

Kabinett 3:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Fenster:

Kunststofffenster mit zweifacher bzw. dreifacher Isolierverglasung und größtenteils Rollläden  
Glasbausteine  
Dachflächenfenster samt Isolierverglasung  
Fehlendes Kellerfenster

Eingangstür und Tor:

Holztür mit Isolierglaslichte  
Sektionaltor (ohne elektrischem Antrieb)

Türen:

Vollbautüren in Holzstöcken  
Metalltüre in Stahlzarge  
Offener Durchgang

Stiege vom Erd- zum Dachgeschoss:

Steile Holzstiege

Aufstieg in den Spitzboden:

Nicht möglich

Fassadenausbildung:

Verputz  
Geringfügig Wärmedämmverbundsystem (unfertig)  
Steinmauerwerk  
Holzschalung und Plattenverkleidung

Einfriedungen (diese sowie die Baukörper sind an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert; nur die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt):

An der Nordostseite: Holzzaun

An der Nordwestseite: Holzzaun

Die beiden übrigen Begrenzungen sollen vermutlich im Anrainereigentum stehen (siehe auch Darstellung der Netz NÖ). Dem entgegen steht jedoch die Bauanzeige aus dem Jahre 1979.

**Außenanlagen auf der Liegenschaft:**

Befestigungen mittels Betonverbundsteinen sind vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt über einen ungepflegten Rasen, Bäume und Sträucher sind gegeben. Liegenschaftsintern sind eine stützmauerartige Abmauerung sowie eine weitere Sockelausbildung vorhanden.

**Wasserversorgung:**

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (angeblich im westlichen Eckbereich situiert und außer Verwendung)

Betreffend der Rechte und der Dienstbarkeit ist auf die späteren Ausführungen einzugehen

**Abwasserbeseitigung:**

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Senkgrube (angeblich zugeschüttet)

Die Niederschlagswässer münden teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz oberflächlich frei aus und werden zur Versickerung gebracht (ob ev. auch ein Sickerschacht existiert ist unbekannt)

**Stromversorgung:**

Anschluss an das Leitungsnetz

**Gasversorgung:**

Nicht vorhanden

**Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:**

Eine Zentralheizungsanlage ist nicht installiert (Radiatoren sind noch vorhanden). Im Bad ist ein Boiler situiert.

**Sonstiges:**

Der angeblich nur kleine Kellerraum konnte nicht begangen werden (es wurden nur Fotos durch die Außenmaueröffnung erstellt). Ein Abgang soll nicht existieren. Eine besondere Annahme wurde daher getätigt.

Im Garten ist der Gastank positioniert.

Mit der Errichtung eines Zubaus wurde ansatzweise nordwestlich vom Bad/WC begonnen.

Etwa südlich vom Wohnhaus sind die Nebengebäude angeordnet. Die kleinere Gerätehütte besteht aus einer einfachen Blechkonstruktion. Daneben ist in Holzbauweise ein Lagerraum vorhanden. Das Pultdach verfügt über eine Bitumenwellbahndeckung.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung, etc. ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen. Gleichlautendes gilt für die umfangreichen Ablagerungen (im Freien und teilweise in den Räumen).

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche Ausführungen und nicht gegebene Fertigstellungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Allgemein ist anzumerken, dass es sich um eine ältere und unzureichend instandgehaltene Bebauung handelt, welche nur über eine geringe Teilunterkellerung verfügt. Die Situierung der Immobilie ist neben einer stärker befahrenen Straße gegeben.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Holzteilen, der Deckung, den Kaminen, den Außenanlagen, dem Gastank, etc..

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Verfärbungen, Abnutzungserscheinungen, Verschmutzungen, Verunreinigungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, offene Fugen und Risse, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelbildungen, mechanische Beschädigungen, Korrosionseinwirkungen, Geruchsbeeinträchtigungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Eine steile „Raumspartreppe“ führt ins Dachgeschoß.

Derzeit ist eine Beheizung nicht möglich.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend. Auf eingeschränkte Raumhöhen ist zu verweisen. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, Brandschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Als stark eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die Lage der Immobilie, die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen erforderlich werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht; nur eine skizzenhafte Grundrissdarstellung wurde angefertigt; die bei der Befundaufnahme zugesagte Übermittlung eines Bestandsplanes konnte nicht erfolgen, da dieser doch nicht existieren soll).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Gemäß augenscheinlicher Wahrnehmung bestehen jedoch Problemstellen bzw. ist auf nicht bekannte Aufbauten einzugehen. Ein zur Verfügung gestellter (alter) Energieausweis ist auszugsweise beigefügt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht im Detail angeführt werden. Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorgelegen haben.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband bestehen Rückstände; bei der Gemeinde sollen per 17.11.2025 keine Beträge aushaften. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden. Gemäß Rücksprache mit der Abwassergenossenschaft und der Wassergenossenschaft Rindlberg liegen aushaftende Beträge von den laufenden Benützungsgebühren vor (diese wurden jedoch nicht in Abzug gebracht, da vermutlich keine dingliche Wirkung existiert – vorbehaltlich rechtlicher Prüfung).

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. steht diese leer. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

Betreffend des im Grundbuch eingetragenen Rechtes und der Dienstbarkeit wird auf die beigefügten Unterlagen verwiesen. Bei der Befundaufnahme konnten diesbezüglich keine Angaben getätigt werden. Die telefonische Rücksprache mit Herrn Edelsbrunner (angeblicher Eigentümer des Hauses 170) brachte das Ergebnis, dass es sich um keine Trinkwasserqualität handelt. Weiters wurde mitgeteilt, dass die Leitung defekt ist und eine Wassernutzung der berechtigten Liegenschaften schon seit rd 20 Jahren nicht mehr erfolgt. Vorbehaltlich genauerer Prüfungen und Erhebungen wird daher für dieses Recht und die Dienstbarkeit kein Wertansatz vorgenommen, da eine Erneuerung der Zuleitung aufgrund der Investitionskosten (auch in Verbindung mit den nur geringen Wassergebühren beim Bezug von der örtlichen Genossenschaft) nicht wirtschaftlich ist. Eine besondere Annahme wurde hiermit getätigt.

## **II. BEWERTUNG:**

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, geringe Teilunterkellerung, etc. enthalten.

972 m <sup>2</sup>	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 13,-- i.M. per m <sup>2</sup>	rd €	12.600,--
--------------------	--	------	-----------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne  
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz  
der Marktgemeinde Bad Großpertholz, € 475,--

Laut Auskunft gilt für der Koeffizient 1,0 als bezahlt  
Eine Förderung im Ausmaß von mind. 30 % soll bei  
10-jähriger Hauptwohnsitzbegründung gewährt  
werden, wobei die Fläche mit 700 m<sup>2</sup> beschränkt ist  
(die energiekenzahlenabhängige Zusatz-  
förderung wird nicht berücksichtigt)

$$\sqrt{972 \text{ m}^2} = 31,1769 \text{ m} \times € 475,-- \times 1,0 -$$

$$\sqrt{700 \text{ m}^2} = 26,4575 \text{ m} \times € 475,-- \times 1,0 \times 0,3$$

rd € 11.000,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß sowie Annahmen):

Erdgeschoß:

$$6,30 \times 18,35 \text{ m i.M.} + 2,30 \times 4,75 \text{ m i.M.} = \text{rd } 127 \text{ m}^2$$

Dachgeschoß (inkl. Seitenböden):

$$6,30 \times 18,35 \text{ m i.M.} + 2,30 \times 4,75 \text{ m i.M.} = \text{rd } 127 \text{ m}^2$$

$$127 \text{ m}^2 \text{ verbaute Fläche a € 2.300,-- i.M. inkl. USt.} = \text{rd } € 292.100,--$$

$$127 \text{ m}^2 \text{ verbaute Fläche a € 1.400,-- i.M. inkl. USt.} = \text{rd } € 177.800,--$$

$$€ 469.900,--$$

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten  
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –  
angenommener Pauschalbetrag –  
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)

$$- \text{rd } € 70.000,--$$

Gekürzter Herstellungswert

$$€ 399.900,--$$

Abzüglich mittlere Altersabwertung  
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,  
der teilweise erbrachten Adaptierungsarbeiten,  
der üblichen Nutzungsdauer, der  
vorliegenden Bauweise sowie dem  
Verwendungszweck der Substanz, etc.

in der Höhe von

rd 65 – 70 % von € 399.900,-- - rd € 269.900,-- € 130.000,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung  
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.

Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher  
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde  
sich einen Neubau nach seinen eigenen  
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das  
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,  
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 10 - 15 % vom fiktiven Herstellungswert von € 469.900,-- - rd € 58.700,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, etc.

rd € 3.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben

rd € 18.600,--

---

Sachwert

€ 116.500,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 30 - 35 % von € 116.500,--

- rd € 37.500,--

---

**VERKEHRSWERT**

**ohne Berücksichtigung der**

**Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung**

**€ 79.000,--**

Laut Kontoblatt liegt beim Gemeindeverband ein Rückstand per 12.11.2025 in der Höhe von € 78,33 (bzw. € 75,33 ohne Mahngebühr) vor. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

**VERKEHRSWERT**

**mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten**

**Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)**

**rd € 78.900,--**

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, (weitere) Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

#### Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 20.11.2025

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

Orthofotodarstellung samt Hochwasser- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Flächenwidmungsgsplan

Naturschutzabfrage

Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Grundrisschemaskizzen

Aktenvermerk

Energieausweis (auszugsweise)

Kontoblatt

Einheitswertbescheid

Dienstbarkeitsbestellungsvertrag und DKM

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 07324 Großpertholz EINLAGEZAHL 387  
BEZIRKSGERICHT Gmünd

\*\*\*\*\*

Letzte TZ 2329/2025

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

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
485/3	GST-Fläche	972	
	Bauf.(10)	125	
	Gärten(10)	847	Rindlberg 151

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 1 a 474/1978 2595/2020 RECHT der Wasserleitung und des Wasserbezuges hins  
Gst 485/6 486/1 486/5 für Gst 485/3
- 2 a gelöscht

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 3 ANTEIL: 1/1  
Alina-Daniela Timoce  
GEB: 1993-11-02 ADR: Nietzschestraße 20/DG Top 11, Linz 4020  
a 3172/2021 IM RANG 2757/2021 Einantwortungsbeschluss 2021-02-19,  
Kaufvertrag 2021-09-15 Eigentumsrecht

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

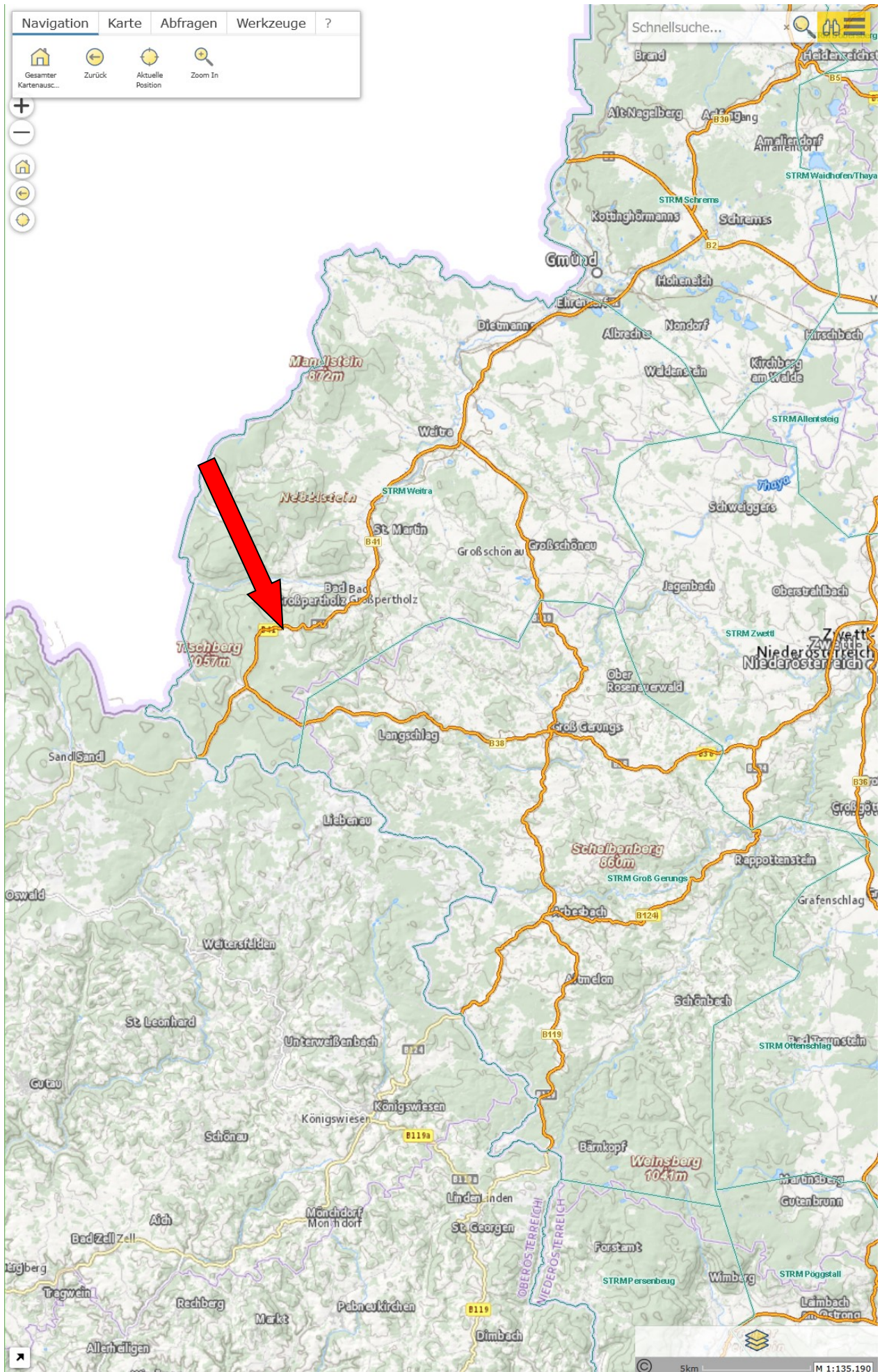
- 2 a 474/1978  
DIENSTBARKEIT des Wasserbezuges und der Wasserleitung über  
Gst 485/3 gem Abs Drittens Dienstbarkeitbestellungsvertrag  
1977-04-30 für Gst 485/5 485/11 .245
- 3 a 3172/2021 Pfandurkunde 2021-10-12  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 174.000,--  
für Raiffeisenkasse Ernstbrunn eGen (FN 54871v)  
d 1182/2025 Hypothekarklage (LG Linz - 3 Cg 58/25x)  
e 2329/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens  
siehe C-LNR 4
- 4 a 2329/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von EUR 70.000,00 samt 8,800 % Z p.a. seit  
2025-04-01 und der Kosten von EUR 3.150,72 samt 4 % Z p.a.  
seit 2025-04-09 sowie der Kosten des Exekutionsantrages von  
EUR 1.633,95 (darin enthalten EUR 206,12 an USt und EUR  
397,23 an Barauslagen)  
für Raiffeisenkasse Ernstbrunn eGen (FN 54871v)  
(1 E 1269/25 z)  
b 2329/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 3

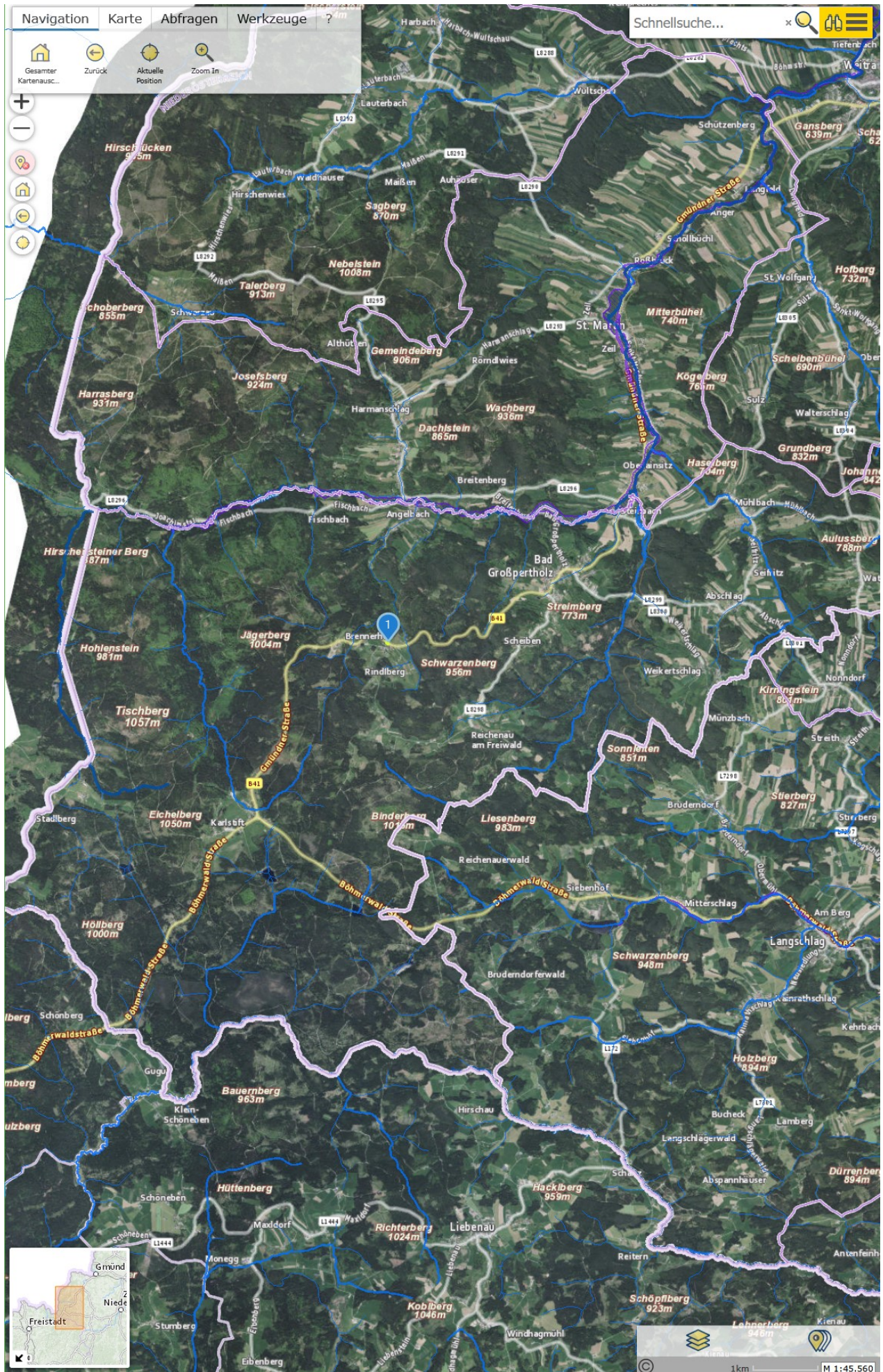
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch













The screenshot displays a GIS application interface. At the top, there is a navigation menu with options: 'Navigation', 'Karte', 'Abfragen', 'Werkzeuge', and a help icon. A search bar on the right contains the text 'Schnellsuche...'. Below the navigation menu, there are icons for 'Identifizieren / Auswählen' and 'Koordinaten / Höhe'. The main map area shows an aerial view of a residential area with yellow property boundaries and red markers numbered 1 through 7. Elevation values are scattered across the map, such as 487.4, 517.4, 485.8, 485.5, 2199.2, 485.7, 485.3, 486.5, 486.3, 486.1, 486.9, 486.8, 486.7, 486.6, 486.5, 486.4, 485.6, 223, 320.28, 319, 318, 320.1, and 2223. A small inset map in the bottom left shows the location within a larger area labeled 'Bärenlücke' and 'Rindberg'. The 'Werkzeuge' panel on the right contains a sub-panel 'Koordinaten / Höhe' with three options: 'Koordinaten eingeben', 'Koordinaten hochladen (CSV)', and 'Koordinaten herunterladen (CSV)'. Below this is a 'Web Mercator' dropdown and a table with 7 rows of data. At the bottom of the 'Werkzeuge' panel, there is a 'Marker entfernen' button and an 'Eingabe Tipp' section. The bottom of the screen shows a scale bar for 10m and a zoom level of 'M 1:360'.

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1646054,38	6210394,19	894,20m Gelände 894,30m Oberfläche
2	1645980,64	6210447,94	895,50m Gelände 896,60m Oberfläche
3	1645957,35	6210408,52	899,10m Gelände 899,50m Oberfläche
4	1645987,5	6210386,28	897,60m Gelände 897,60m Oberfläche
5	1646019,45	6210360,9	896,70m Gelände 896,70m Oberfläche
6	1646014,08	6210393,3	895,50m Gelände 895,50m Oberfläche
7	1645984,96	6210419,87	896,60m Gelände 896,60m Oberfläche



Darstellung, ©, ...: >> X ?

Schnellsuche... x 🔍 📄 ☰

**Legende** Themen Info & Copyright 🛠️

**Naturschutz**

- Naturdenkmäler
- Naturdenkmäler
- ▨ Naturschutzgebiete
- ▨ Naturparke
- ▨ Landschaftsschutzgebiete

**Nationalpark Donauauen Zonen**

- Außenzone Ackerflächen
- Außenzone Fremdenverkehrs- und Verwaltungszonen
- Außenzone Hochwasserschutzdamm
- Außenzone Schifffahrtsrinne
- Naturzone
- Naturzone mit Managementmaßnahmen

**Nationalpark Thayatal Zonen**

- Naturzone
- Naturzone mit Managementmaßnahmen
- Außenzone

- ▨ Nationalpark
- ▨ Ramsargebiete
- Natura 2000 Vogelschutzgebiete
- Natura 2000 FFH Außengrenze
- ▨ Natura 2000 FFH Gemeldete Erweiterungsflächen

**Verwaltungsgrenzen**

**Verwaltungsgrenzen**

- Katastralgemeinde
- Gemeinde
- Bezirk
- Niederösterreich

**Darstellung** 📄

Inhalte filtern... x

- ▼ Hintergrund (Basemap)
- ▼ Adressen
- ▼ Grundstücke
- ▲ **Naturschutz**

- Natura 2000 FFH Außengrenze
- Natura 2000 FFH Gemeldete Erweiterungsflächen
- Natura 2000 Vogelschutzgebiete
- ▲  **Nationalparks**
  - Nationalpark Außengrenze
  - Nationalpark Zonen
- Naturschutzgebiete
- Landschaftsschutzgebiete
- Naturparke
- ▼  **Biosphärenpark Wienerwald**
- Ramsargebiete
- Naturdenkmäler
- Alpenkonvention in NÖ
- ▼  **Wildtier Korridore**
- Regionen Naturschutzkonzept
- Vorkommensgebiete
- Geltungsbereich Biber-Verordnung
- Geltungsbereich Fischotter-Verordnung
- ▼ Naturschutz Projekte
- ▼ Straßen
- ▼ Straßen Kilometrierung
- ▼ Verwaltungsgrenzen

📄
📄
📄
📄
📄

50m

M 1:1.610

# EINREICHPLAN

ZUR ERRICHTUNG EINES ZIMMERS  
FÜR HERRN ERNST GÖTZ  
2391 KALTENLEUGEBEN  
KARLSGASSE 113/6/1  
BAUORT:



3972 BAD GROSSPERTHOLZ  
RINDLBERG 151  
K.G. RINDLBERG PARZ. NR 219/

RINDLBERG, 1992-10-30 GEZ. BMSTR.N.E.

BAUWERBER:

*Ernst Götz*

BEHÖRDE:

Hat der Bauverhandlung  
am 18. Dez. 1992 vor-  
gelegen. Hierauf bezieht  
sich der hieramtl. Baube-  
willigungsbescheid  
Zl.: 153-151/Ri-92

21. Dez. 1992  
Der Bürgermeister:  
*[Signature]*



BAUFÜHRER - PLANVERFASSER:

**ERWIN NEUNTEUFL**  
BAUMEISTER  
3972 RINDLBERG 105  
TEL. 029 37 / 54 75

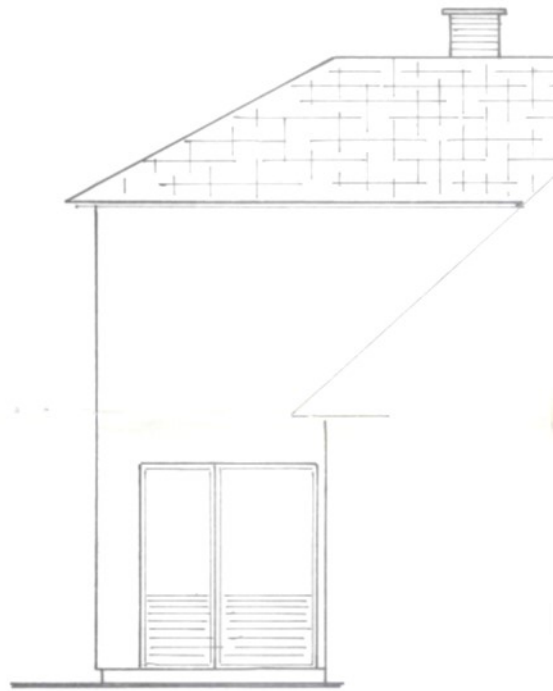
LEGENDE: BESTAND  
ABBRUCH  
ZIEGELMAUERWERK  
BETON  
HOLZKONSTRUKTION



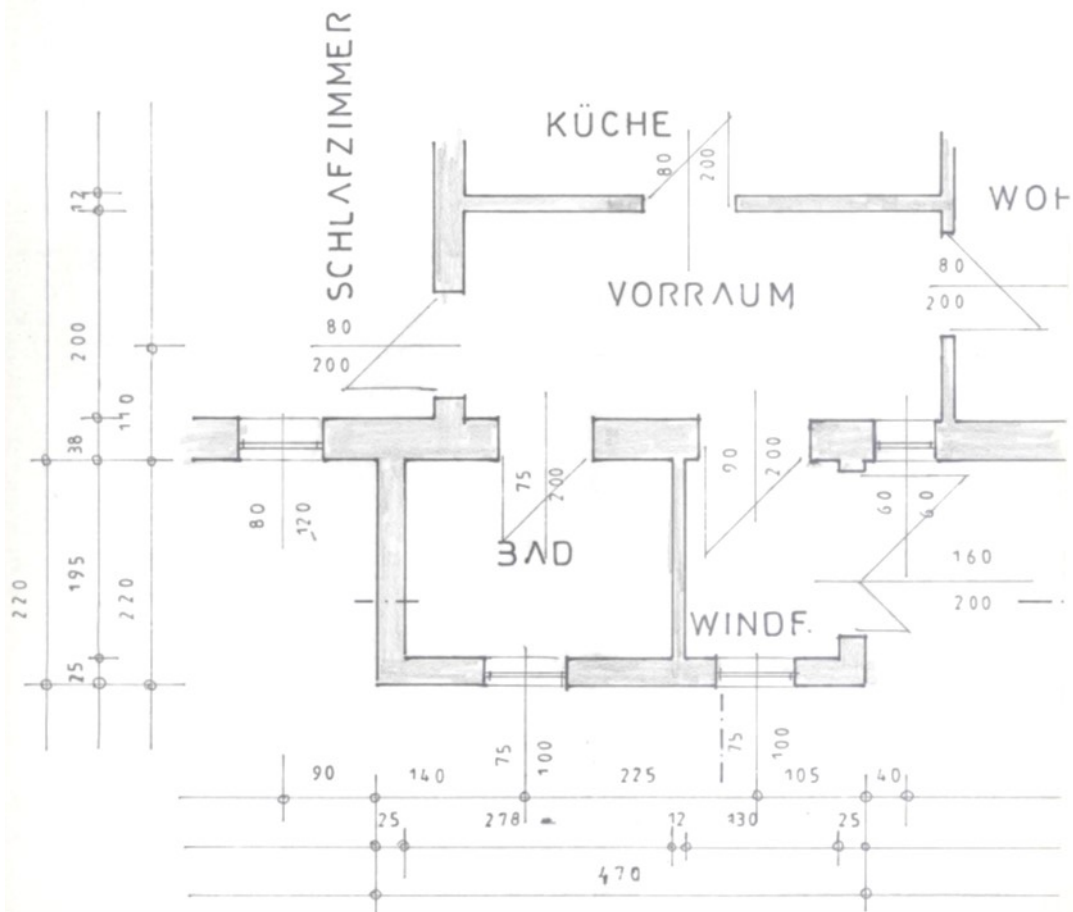
MASZTAB 1:50 UND 1:1000

NOVEMBER

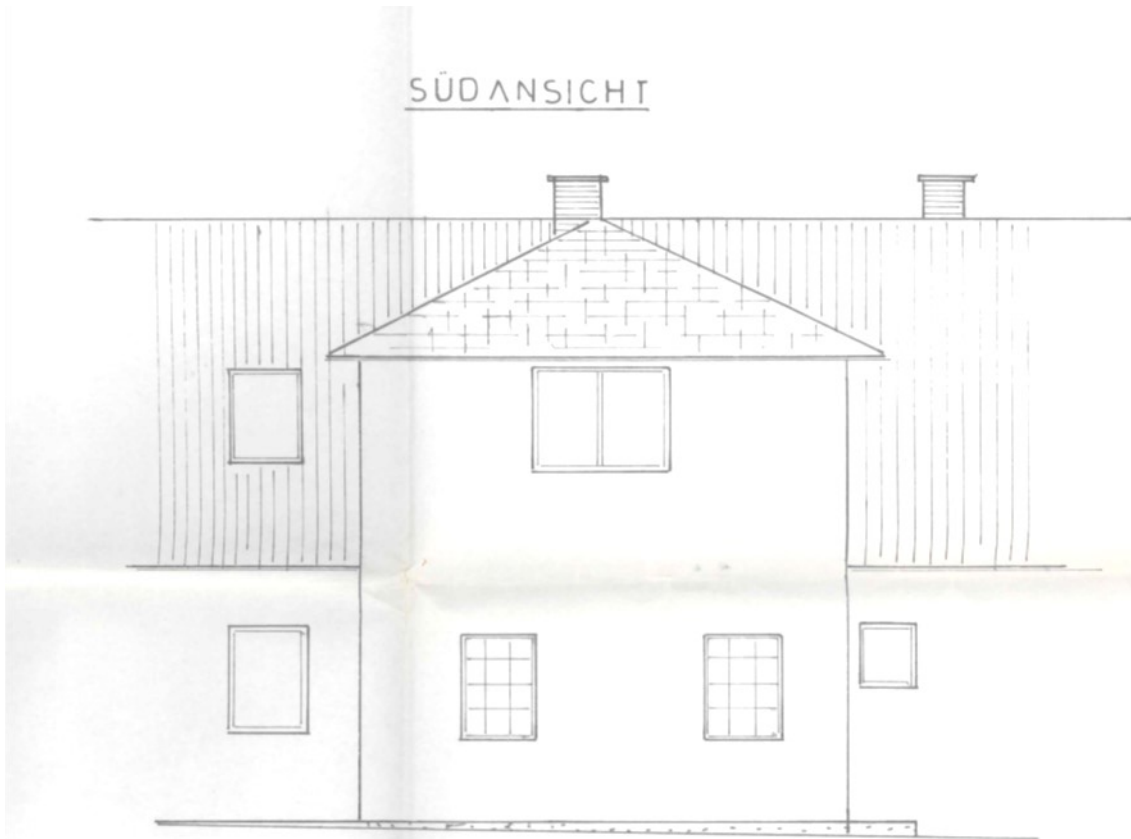
OSTANSICHT



ERDGESCHOSS BESTAND

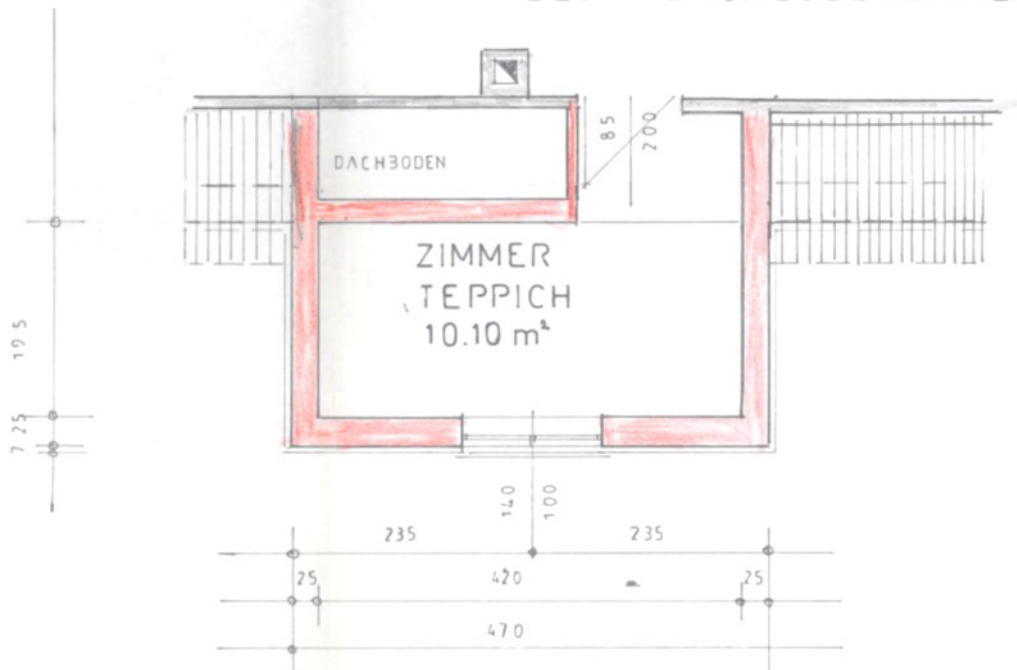


SÜDANSICHT



DACHGESCHOSS

BEST DACHBODENZIMMER

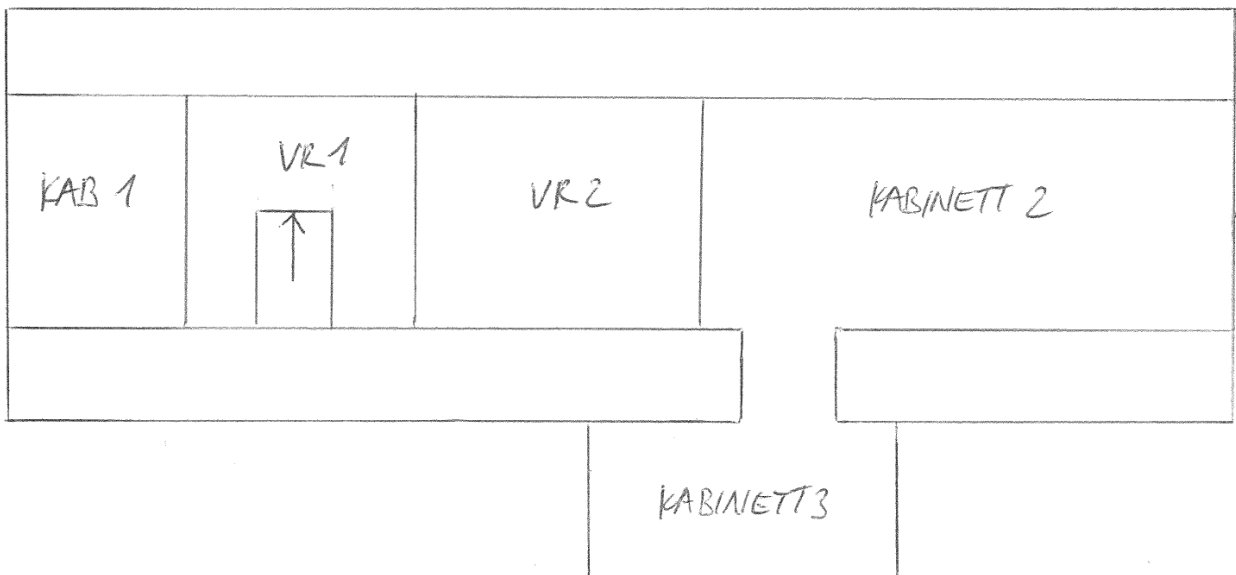
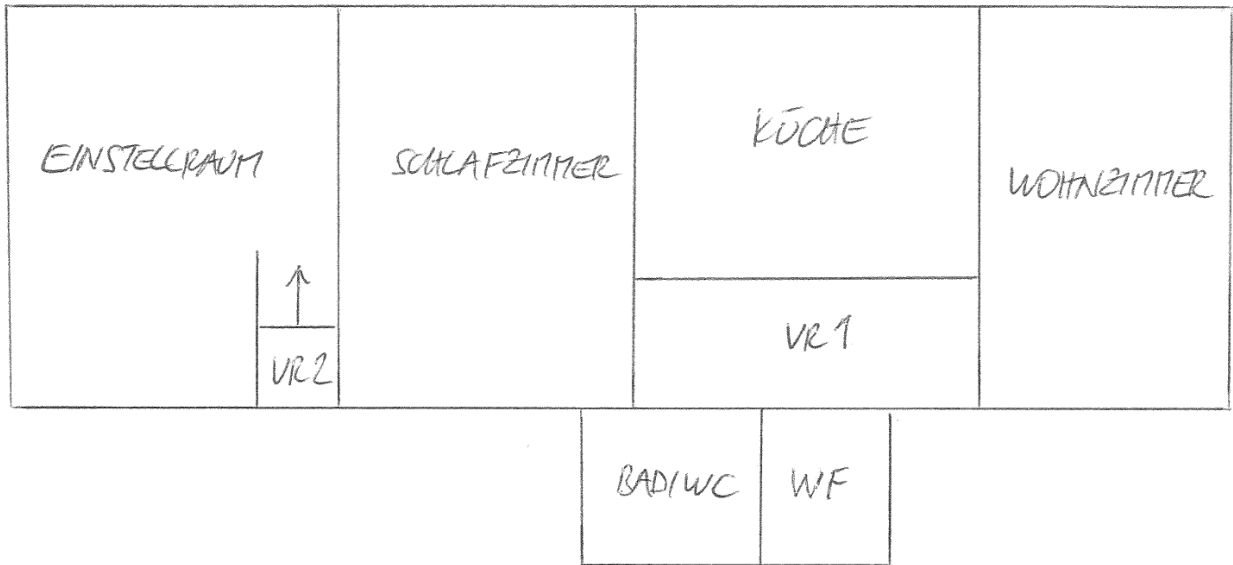


## Grundrisschemaskizzen

### Erdgeschoß und Dachgeschoß

Ohne Fenster- und  
Türeintragungen, etc.

Ohne Maßstab





# MARKTGEMEINDE BAD GROSPERTHOLZ

Verw.-Bez. Gmünd Niederösterreich

Tel.Nr. 02857/2253 oder 2710 || Fax.Nr. 02857/2710-3 || E-Mail: [gemeinde@bad-grosspertholz.gv.at](mailto:gemeinde@bad-grosspertholz.gv.at)

---

## Aktenvermerk

Aufgenommen am: 25.08.2020

Anwesende: Tamara Mann, Hr. Götz

**Betrifft: Abwassergenossenschaft Rindlberg – Kanalanschluss Götz Ernst und Beatrix**

Fam. Götz gibt bekannt, dass ihre Liegenschaft Rindlberg 151 per 30.05.2020 an den Kanal angeschlossen wurde.

Die bestehende Senkgrube wird daher nur mehr zur Sammlung von Regenwässern verwendet.

Tamara Mann

---

Firma EVN AG  
Gerhard Binder  
Prof. Robert Schollumstr. 8  
3950 Gmünd  
0676-81035727  
gerhard.binder@evn.at



## ENERGIEAUSWEIS

### Ist-Zustand Einfamilienhaus

Götz - Rindlberg

Götz Ernst  
Rindlberg 151  
3972 Großpertholz

# Energieausweis für Wohngebäude

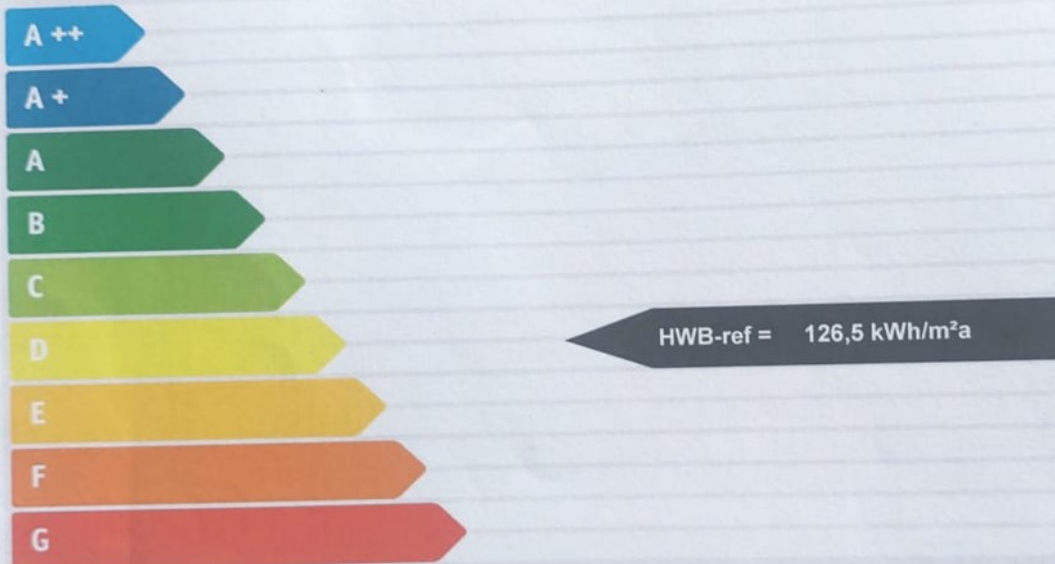


gemäß ÖNORM H5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**  
Österreichisches Institut für Bautechnik

<b>Gebäude</b>	Götz - Rindlberg	<b>Erbaut im Jahr</b>	1950
<b>Gebäudeart</b>	Einfamilienhaus	<b>Katastralgemeinde</b>	Großpertholz
<b>Gebäudezone</b>		<b>KG - Nummer</b>	7324
<b>Straße</b>	Rindlberg 151	<b>Einlagezahl</b>	
<b>PLZ/Ort</b>	3972 Großpertholz	<b>Grundstücksnr.</b>	
<b>EigentümerIn</b>	Götz Ernst Rindlberg 151 3972 Großpertholz		

## SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF BEI 3400 HEIZGRADTAGEN (REFERENZKLIMA)



### ERSTELLT

<b>ErstellerIn</b>	Binder Gerhard	<b>Organisation</b>	Firma EVN AG
<b>ErstellerIn-Nr.</b>		<b>Ausstellungsdatum</b>	16.08.2013
<b>GWR-Zahl</b>		<b>Gültigkeitsdatum</b>	15.08.2023
<b>Geschäftszahl</b>			

Unterschrift

Ing. Gerhard Binder  
Dienstleistungen  
Energieberatung  
EVN AG  
*Gerhard Binder*  
Telefon 02822 509-15 727  
Telefax 02822 509-85 727  
Mobil 0676 810 35 727  
E-Mail gerhard.binder@evn.at

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2002/91/EG über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA-VG).

EA-01-2007-SW-a  
EA-WG  
25.04.2007

EVN AG - 2344 Ma. Enzersdorf - EVN Platz 1 - www.evn.at

GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at

v2013.011324 REPEARL61o7 - Niederösterreich 16.08.2013

Bearbeiter Binder Gerhard

Seite 1

# Energieausweis für Wohngebäude

gemäß ÖNORM H5055  
und Richtlinie 2002/91/EG

**OIB**

Österreichisches Institut für Bautechnik



## GEBÄUDEDATEN

Brutto-Grundfläche	133 m <sup>2</sup>
beheiztes Brutto-Volumen	357 m <sup>3</sup>
charakteristische Länge (lc)	1,02 m
Kompaktheit (A/V)	0,98 1/m
mittlerer U-Wert (Um)	0,55 W/m <sup>2</sup> K
LEK - Wert	55

## KLIMADATEN

Klimaregion	N
Seehöhe	711 m
Heizgradtage	4566 Kd
Heiztage	365 d
Norm - Außentemperatur	-17,5 °C
Soll - Innentemperatur	20 °C

	Referenzklima		Standortklima	
	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]	zonenbezogen [kWh/a]	spezifisch [kWh/m <sup>2</sup> a]
HWB	16.848	126,55	22.472	168,79
WWWB			1.701	12,78
HTEB-RH			6.010	45,14
HTEB-WW			3.124	23,46
HTEB			9.833	73,85
HEB			34.006	255,42
EEB			34.006	255,42
PEB				
CO2				

## ERLÄUTERUNGEN

- Heizwärmebedarf (HWB):** Vom Heizsystem in die Räume abgegebene Wärmemenge die benötigt wird, um während der Heizsaison bei einer standardisierten Nutzung eine Temperatur von 20°C zu halten.
- Heiztechnikenergiebedarf (HTEB):** Energiemenge die bei der Wärmeerzeugung und -verteilung verloren geht.
- Endenergiebedarf (EEB):** Energiemenge die dem Energiesystem des Gebäudes für Heizung und Warmwasserversorgung inklusive notwendiger Energiemengen für die Hilfsbetriebe bei einer typischen Standardnutzung zugeführt werden muss.

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten in besonderer Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

EA-01-2007-SW-a  
EA-WG  
25.04.2007



GV für Umweltschutz und Abgabeneinhebung im Bez. Gmünd  
 Gewerbepark 1, 3945 Hoheneich

UID: ATU 16286105

Homepage: www.gygmueand.at  
 E-Mail: office@gygmueand.at  
 Telefon: 02852/54701  
 Fax: 02852/54701-9

**Kontoblatt Kunde**

Person: **200505, Timoce Alina-Daniela, Nietzschestraße 20, DG Top 11, 4020 Linz** Jahr: **2025**

Objekt: **1, Rindlberg 151, 3972 Bad Großpertholz**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
0	1/	42/1	SA/586	28.05.2025	11.06.2025	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						<b>Summe Beleg SA/586</b>	<b>3,00</b>		<b>3,00</b>		
0	1/	1/1	SA/1232	01.10.2025	15.10.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2025	57,57		57,57	5,23	10,00 %
0	1/	2/1	SA/1232	01.10.2025	15.10.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Halbjahr 2025	10,26		10,26	0,93	10,00 %
0	1/	5/1	SA/1232	01.10.2025	15.10.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						<b>Summe Beleg SA/1232</b>	<b>75,33</b>		<b>75,33</b>		
<b>Gesamt</b>							<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
Angezeigte Buchungen							78,33		78,33	78,33	
Konto							153,67	75,34		78,33	

Finanzamt Österreich  
1000 Wien, Postfach 260

01. April 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 23

Einheitswertaktenzeichen

19 036-2-0151/5

Timoce Alina-Daniela

Rindlberg 151  
3972 Bad Großpertholz

## **Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG**

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz  
Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 7324 Großpertholz  
Lageadresse: Rindlberg 151, 3972 Bad Großpertholz

### **GB 07324 Großpertholz, EZ 387**

<b>KG</b>	<b>GSt-Nr</b>	<b>Fläche (m<sup>2</sup>)</b>
07324 Großpertholz	485/3	972

festgestellt:

### **1) Zurechnung des Einheitswertes:**

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

Timoce Alina-Daniela, geb. 02. November 1993 1)  
Anteil: 1/1 in Höhe von 4.941,75 Euro

*Anmerkung:*

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

**Begründung:**

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

**Rechtsmittelbelehrung:**

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2022 vom 01. April 2023 zu EWAZ 19 036-2-0151/5) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

**Information:**

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 4.941,75 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 3.706,31 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 3,12 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

### **Hinweis:**

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2022 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

### **Abkürzungen:**

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBI.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

### **Berechnung:**

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m <sup>3</sup> oder €/m <sup>2</sup>	
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
m <sup>3</sup>	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

Dr. Peter Eßlbauer  
Öff. Notar  
3970 Weitra, N. O.  
Tel. 02856 / 290. 200ff. 1

Dem Finanzamt für Gebühren  
und Verkehrssteuern in Wien  
zur Bemessung angezeigt.  
Weitra, am 6.5.1977

Abschrift

Dr. Peter Eßlbauer  
Öff. Notar e.h.

Dienstbarkeitsbestellungsvertrag

4. 474/78

Stempel S. 70.--

- errichtet und abgeschlossen zwischen
- 1.) den Ehegatten Herrn und Frau Franz und Margarete M a d e r, ersterer Tischler, beide wohnhaft in 3972 Rindlberg Nr.170,
  - 2.) den Ehegatten Herrn und Frau Franz Q u a s t jun. und Theresia, ersterer Sägefacharbeiter, beide wohnhaft in 3972 Rindlberg Nr.175,
  - 3.) den Ehegatten Herrn und Frau Richard A n g e l, geboren am 25. März 1931 und Paula A n g e l, geboren am 22.6. 1934, ersterer Sägefacharbeiter, beide wohnhaft in 3972 Rindlberg Nr.159,
  - 4.) den Ehegatten Herrn und Frau Franz und Hedwig K l e i n, ersterer Sägefacharbeiter, beide wohnhaft in 3972 Rindlberg Nr.166,
  - 5.) den Ehegatten Herrn und Frau Franz Q u a s t sen. und Leopoldine Q u a s t, ersterer Pensionist, beide wohnhaft in 4240 Freistadt, Erlenstrasse Nr.18,
  - 6.) den Ehegatten Herrn und Frau Friedrich und Leopoldine L e h m b a c h e r, ersterer Hilfsarbeiter, beide wohnhaft in 3972 Rindlberg Nr.169,

wie folgt:

ERSTENS: Ob den nachbezeichneten Liegenschaften im Grundbuche der KG. G r o s s p e r t h o l z ist das Eigentumsrecht, wie folgt einverleibt.

- a) 22.422, Haus Nr.170 in Rindlberg mit den Grundstücken Nr. 185/6 Garten, 229 Baufläche Wohnhaus CNr.170 für die Ehegatten Franz und Margarete M a d e r je zur Hälfte.

Dem Finanzamt für Gebühren  
und Verkaufsteuern in Wien  
zur Bemessung vorgelegt.  
Wien, am 8.2.1977

Dr. Peter Eiblauer

b) EZ.434, Grundstücke Nr.485/11, 485/10, 485/12 je Wecker,  
486/1 Wiese für die Ehegatten Franz und Theresia Q u a s t je zur  
Hälfte . . . . .

c) EZ.418, Haus Nr.159, Grundstücke Nr. 486/9 Garten, 228 Bau-  
fläche Wohnhaus CNr.159 für die Ehegatten Richard A n g e l  
geboren am 25.3.1931 und Paula A n g e l geboren am 22.6.  
1934 je zur Hälfte. . . . .

d) EZ.417, Haus Nr.166 in Rindlberg mit den Grundstücken Nr.485/4  
Acker, 486/5 Wiese für die Ehegatten Franz und Hedwig K l e i n  
je zur Hälfte . . . . .

e) EZ.387, Haus Nr.151 in Rindlberg mit den Grundstücken Nr.  
485/3 Garten, 219 Baufläche Wohnhaus CNr.151 für die Ehegatten  
Franz und Leopoldine Q u a s t je zur Hälfte . . . . .

f) EZ.423, Haus Nr.169 in Rindlberg mit den Grundstücken Nr.  
485/5 Acker, 245 Baufläche Wohnhaus CNr.169 für die Ehegatten  
Friedrich und Leopoldine L e h m b a c h e r je zur Hälfte.

ZWEITENS: Ob dem Grundstück Nr. 485/6 Garten befindet sich  
ein mit Betonringen gefaßter Brunnen. Von diesem gefaßten  
Brunnen führt eine Eternitrohrleitung über die Grundstücke Nr.  
485/6 Garten, 486/1 Wiese, 486/9 Garten, 486/5 Wiese, 485/3  
Garten, 485/4 Acker zu dem auf Parzelle Nr.485/3 Garten be-  
findlichen Wechsel. Von diesem Wechsel führt eine Plastikrohr-  
leitung zu dem auf Grundstück Nr. 485/3 befindlichen Haus Nr.  
151 Baufläche 219, sodann über das Grundstück Nr.485/4 Acker  
und 485/5 Acker zum Haus Nr.169 Baufläche 245 und über die  
Grundstücke Nr. 485/4 Acker und 485/11 Acker zu dem auf dieser  
Parzelle stehenden Haus Nr. 175. Die voraufgeführte Wasser-  
leitung dient der Wasserversorgung der Häuser Nr.170, 151,  
169 und 175 in Rindlberg. . . . .

DRITTENS: a) die Ehegatten Franz und Margarete M a i d e r ,  
die Ehegatten Franz und Theresia Q u a s t , die Ehegatten  
Richard und Paula A n g e l , die Ehegatten Franz und Hedwig  
K l e i n , räumen für sich, ihre Rechts- und Besitznachfolger  
als Eigentümer der im ersten Vertragsabsatze näher bezeichneten  
Liegenschaften dem Ehegatten Franz und Leopoldine Q u a s t

Bezirksgericht Wien  
am 1. März 1977

als Eigentümer der Liegenschaft EZ. 387 KG. Großpertholz, Haus Nr. 151 in Rindlberg, Grundstücke Nr. 485/3 Garten, 219 Baufläche Wohnhaus KNr. 151 für immerwährende Zeiten das unentgeltliche Recht ein, von dem vorbezeichneten Brunnen Wasser für ihren persönlichen Bedarf zu beziehen und dieses Wasser mittels der bestehenden Rohrleitung zum Haus Nr. 151 in Rindlberg zu leiten. Zum Zwecke der grundbücherlichen Sicherstellung dieser Grunddienstbarkeit erteilen:

- 1.) Franz und Margarete M a d e r als Eigentümer des Grundstückes Nr. 485/6 Garten der EZ. 422 KG. Großpertholz,
- 2.) Franz und Theresia Q u a s t, als Eigentümer des Grundstückes Nr. 486/1 Wiese der EZ. 434 KG. Großpertholz,
- 3.) die Ehegatten Richard und Paula A n g e l als Eigentümer des Grundstückes Nr. 486/9 Garten der EZ. 418 KG. Großpertholz,
- 4.) die Ehegatten Franz und Hedwig K l e i n als Eigentümer des Grundstückes Nr. 486/5 Wiese, der EZ. 417 KG. Großpertholz,

ihre ausdrückliche Einwilligung, zur Einverleibung der Dienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung auf den vorbezeichneten Liegenschaften gemäß dieses Vertragsabsatzes zu Gunsten der Grundstücke Nr. 485/3 Garten und 219 Baufläche Wohnhaus KNr. 151 der EZ. 387 KG. Großpertholz. Diese Dienstbarkeit ist in den Lastendättern der EZ. 422, 434, 418 und 417 KG. Großpertholz als dem dienenden Gute einzuverleiben und das diesbezügliche Recht im Gutsbestandsblatte der EZ. 387 der KG. Großpertholz als dem herrschenden Gute ersichtlich zu machen.

b) die Ehegatten Franz und Margarete M a d e r, die Ehegatten Franz und Theresia Q u a s t, die Ehegatten Richard und Paula A n g e l, die Ehegatten Franz und Hedwig K l e i n, die Ehegatten Franz und Leopoldine Q u a s t, als Eigentümer der Liegenschaften, wie sie im ersten Vertragsabsatze näher bezeichnet wurden, räumen für sich, ihre Rechts- und Besitznachfolger den Ehegatten Friedrich und Leopoldine L e h m - b a c h e r als Eigentümer der Liegenschaft EZ. 423 KG. Großpertholz, Haus Nr. 169 in Rindlberg mit den Grundstücken

Nr. 485/5 Acker, 245 Baufläche Wohnhaus CNr.169 für immerwährende Zeiten das unentgeltliche Recht ein von dem vorbezeichneten Brunnen Wasser für ihren persönlichen Bedarf zu beziehen und dieses Wasser mittels der bestehenden Rohrleitung zum Haus Nr.169 in Rindlberg zu leiten.

Zur grundbücherlichen Sicherstellung dieser Dienstbarkeit erteilen die Ehegatten Franz und Margarete M a d e r als Eigentümer des Grundstückes Nr. 485/6 Garten der EZ.422 KG. Großpertholz,

2.) die Ehegatten Frank und Theresia Q u a s t als Eigentümer des Grundstückes Nr. 486/1 Wiese der EZ.434 der KG. Großpertholz,

3.) die Ehegatten Richard und Paula A n g e l als Eigentümer des Grundstückes Nr.486/9 Garten der EZ. 418 KG. Großpertholz,

4.) die Ehegatten Franz und Hedwig K l e i n als Eigentümer der Grundstücke Nr.485/4 Acker und 486/5 Wiese der EZ.417 KG. Großpertholz,

5.) die Ehegatten Franz und Leopoldine Q u a s t als Eigentümer des Grundstückes Nr. 485/3 Garten der EZ.387 KG. Großpertholz

ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Dienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung auf den vorbezeichneten Grundstücken gemäß dieses Vertragsabsatzes zu Gunsten der Grundstücke Nr. 485/5 Acker, 245 Baufläche Wohnhaus CNr.169 der EZ.423 KG. Großpertholz. Diese Dienstbarkeit ist in den Lastenblättern der EZ.422, 434, 418, 417 und 387 der KG. Großpertholz als dem dienenden Gute einzuverleiben und das diesbezügliche Recht im Gutsbestandsblatte der EZ.423 KG. Großpertholz als dem herrschenden Gute ersichtlich zu machen.

c) die Ehegatten Franz und Margarete M a d e r, die Ehegatten Franz und Theresia Q u a s t, die Ehegatten Richard und Paula A n g e l, die Ehegatten Franz und Hedwig K l e i n, die Ehegatten Franz und Leopoldine Q u a s t als Eigentümer der im Absatze ERSTENS näher bezeichneten Liegenschaften räumen für sich, ihre Rechts- und Besitznachfolger den Ehegatten Franz und Theresia Q u a s t als Eigentümer des Grund-

Stempel S 70.-- f.d.zweiten Bogen

Grundstückes Nr. 485/11 Acker der EZ.434 der KG. Großpertholz  
für immerwährende Zeiten das unentgeltliche Recht ein  
von dem vorbezeichneten Brunnen Wasser für ihren persönlichen  
Bedarf zu beziehen und dieses Wasser mittels der bestehenden  
Rohrleitung zu dem auf dem Grundstück Nr.485/11 stehenden Haus  
Nr.175 in Rindlberg zu leiten.

Zum Zwecke der grundbücherlichen Sicherstellung dieser Grund-  
dienstbarkeit erteilen :

- 1.) die Ehegatten Franz und Margarete M a d e r als Eigentümer  
des Grundstückes Nr.485/6 Garten der EZ.422 KG. Großperth-  
holz,
- 2.) die Ehegatten Franz und Theresia Q u a s t als Eigentümer  
des Grundstückes Nr. 486/1 Wiese der EZ.434 KG. Großperth-  
holz;
- 3.) die Ehegatten Richard und Paula A n g e l als Eigentümer  
des Grundstückes Nr.486/9 Garten der EZ.418 KG. Groß-  
pertholz,
- 4.) die Ehegatten Franz und Hedwig K l e i n als Eigentümer  
der Grundstücke Nr. 485/4 Acker, 486/5 Wiese der EZ.417  
KG. G r o ß p e r t h o l z und
- 5.) die Ehegatten Franz und Leopoldine Q u a s t als Eigen-  
tümer des Grundstückes Nr.485/3 Garten der EZ.387 KG.  
Großpertholz

ihre ausdrückliche Einwilligung zur Einverleibung der Dienst-  
barkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung auf den vorbe-  
zeichneten Liegenschaften gemäß dieses Vertragsabsatzes zu  
Gunsten des Grundstückes Nr. 485/11 Acker der EZ.434 der  
KG. Großpertholz. Diese Dienstbarkeit ist in den Lasten-

blättern der EZ.422, 434, 418, 417 und 387 KG. Großpertholz  
als dem dienenden Gute einzuverleiben und das diesbezügliche  
Recht im Gutsbestandsblatte der EZ.434 der KG. Großpertholz  
als dem herrschenden Gute ersichtlich zu machen.

VIERTENS: Sämtliche Kosten und Gebühren, welche mit der Errich-  
tung und Verbücherung dieser Urkunde verbunden sind, desglei-  
chen auch die zur Vorschreibung gelangenden staatlichen Ab-  
gaben haben die Ehegatten Franz und Theresia Quast zur unge-  
teilten Hand zu tragen.

Stempel S. 70. --

FUNFTENS: Der Vertrag wird in einer Urschrift errichtet, welche für die Ehegatten Franz und Theresia Quast bestimmt ist. Die Ehegatten Quast sen., Mader, Angel, Klein und Lehmbacher erhalten unbeglaubigte Abschriften.

SECHSTENS: Für den Fall von Rechtsstreitigkeiten aus diesem Verträge unterwerfen sich die Vertragsparteien gemäß § 104 J.N. ausschließlich und ohne Rücksicht auf die Höhe des Streitwertes dem Gerichtsstande des Bezirksgerichtes Weitra.


Weitra, am 30. April 1977

- Quast Leopoldine e.h.
- Franz Mader e.h.
- Margarete Mader e.h.
- Quast Franz e.h.
- Quast Theresia e.h.
- Klein Franz e.h.
- Klein Hedwig e.h.
- Quast Franz Senior e.h.
- Lehmbacher Friedrich e.h.
- Lehmbacher Leopoldine e.h.

BRZ.: 174/1977

Die Echtheit der vorstehenden Unterschriften: der Ehegatten Franz und Margarete MADER, ersterer Tischler, beide in 3972 Rindlberg Nr. 170, der Ehegatten Franz QUAST jun. und Theresia QUAST, ersterer Sägefächarbeiter, beide in 3972 Rindlberg Nr. 175, der Ehegatten Franz und Hedwig KLEIN, ersterer Sägefächarbeiter, beide in 3972 Rindlberg Nr. 166, des Herrn Franz QUAST sen., Pensionist in 4240 Freistadt, Erlenstr. Nr. 18 und der Ehegatten Friedrich und Leopoldine LEHMBACHER, ersterer Hilfsarbeiter, beide in 3972 Rindlberg Nr. 169, wird bestätigt.

Weitra, am dreißigsten April eintausendneunhundertsechzig und siebenzig ( 30.4.1977 )  
(Siegels: Dr. Peter Eblbauer öffentlicher Notar Weitra N.O.)  
- - - - - Dr. Peter Eblbauer Öff. Notar e.h. - - - - -

 Bundesamt  
für Eich- und  
Vermessungswesen

### Auszug aus der Digitalen Katastralmappe (DKM)



Ausgabemaßstab: 1 : 500  
Letzte Änderung: 2020-10-01  
Mappenblatt Nr.: 6439-21/2  
KG Nummer: 07324  
Katastralgemeinde: Großpertholz  
Vermessungsamt: Gmünd

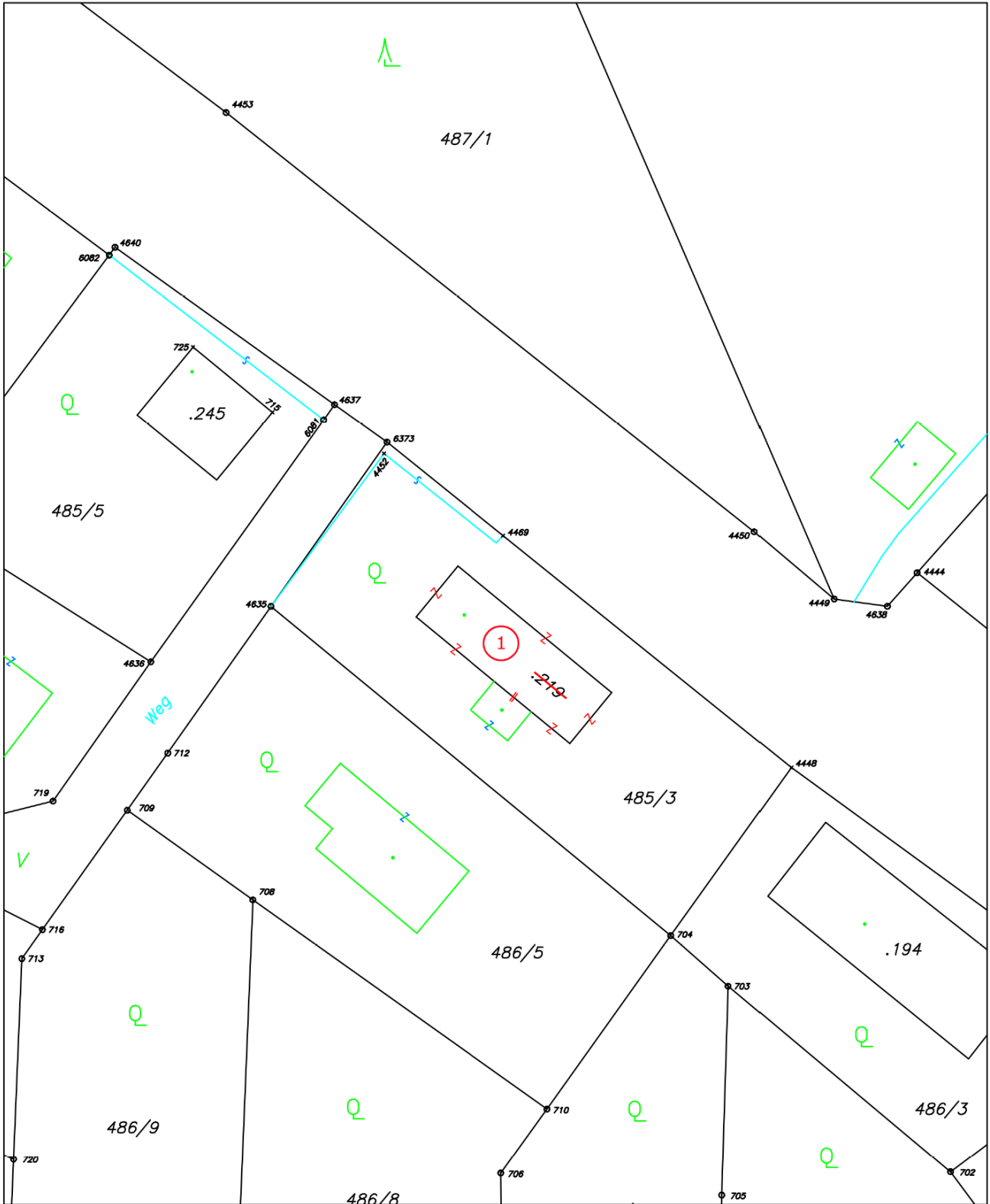
**GFN-2482/2020/07**  
**Grundstücksvereinigung**

ausgegeben am 01.10.2020 im  
Vermessungsamt Gmünd  
Dienststelle Gmünd  
3950 Gmünd, Schremser Straße 9,  
Tel: +43 2852 52602 Fax: +43 1 21110-82991205

y = -114019.59  
x = 387952.89



y = -113929.59  
x = 387952.89

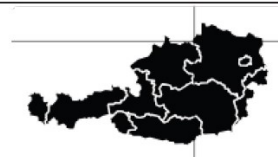


y = -114019.59  
x = 387842.89

© BEV

y = -113929.59  
x = 387842.89

070 TZ 2595/2020



## Legende

### Flächen

#### Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

#### Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.

Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.

Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Großpertholz 485/3 (Grundstück)"















































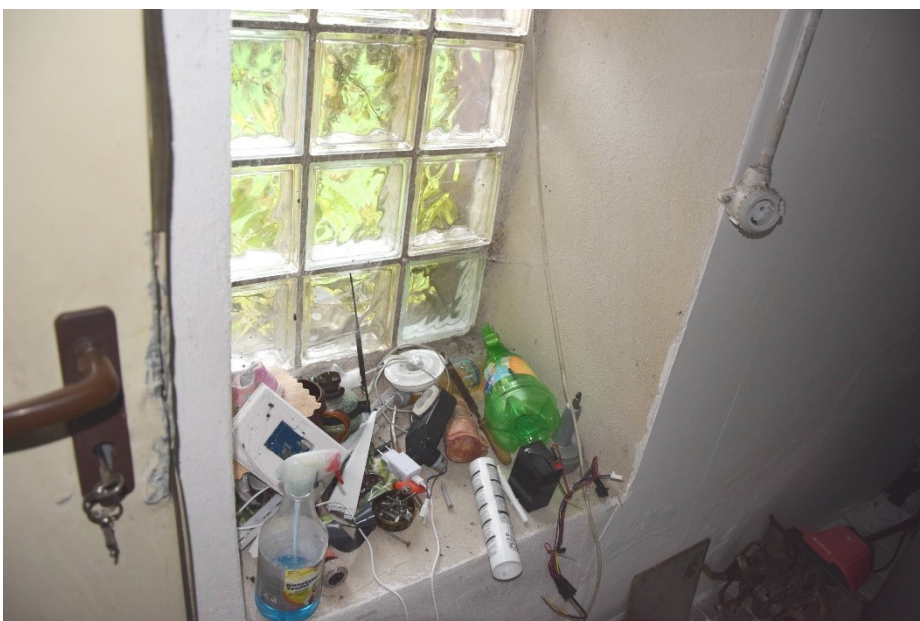






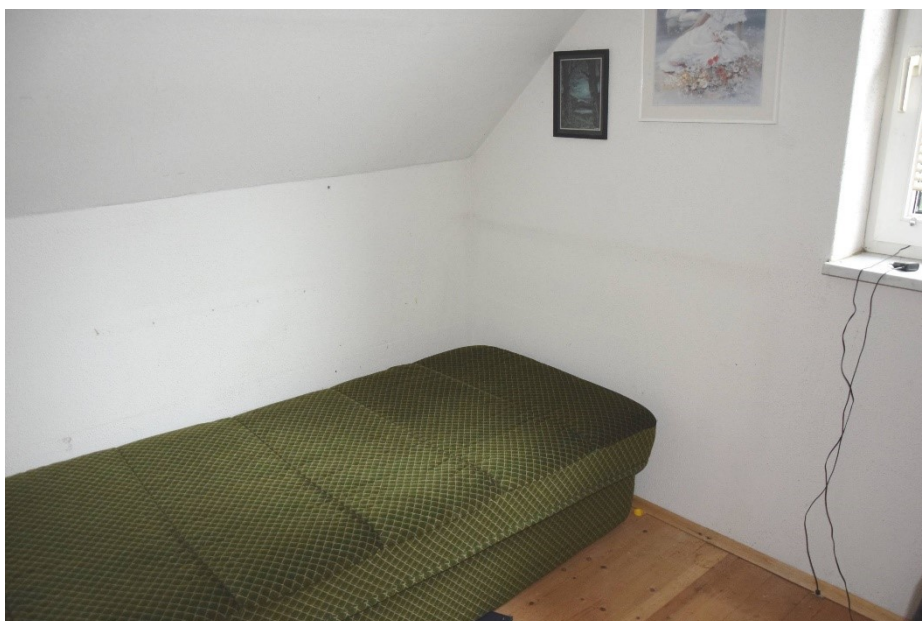
























Fotos betreffend des Rechtes sowie der Dienstbarkeit:



