

**Bmstr. Ing. Peter Unterberger**

allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter  
Sachverständiger für Liegenschaftsbewertungen  
Steinach 44  
4822 Bad Goisern a.H.

Bad Goisern a.H., am 12.01.2024

**6E 9/23 v**

## **Bewertungsgutachten**

**betreffend die Liegenschaft  
EZ 18, KG 42023 Wolfgangthal**

**Liegenschaftsadresse: Graben 11, 5360 Sankt Wolfgang im Skgt.**



## Inhaltsverzeichnis

Deckblatt.....	Seite 1
Inhaltsverzeichnis.....	2
Auftraggeber, Zweck der Bewertung, Stichtag, Grundlagen.....	3
<b>I. Befund</b>	<b>4</b>
I.1 Eigentumsverhältnis.....	4
I.2 Lage, Grundstücksform, Topographie, Bebauung.....	4
I.3 Raumordnung, Flächenwidmung .....	6
I.4 Grundstücksfläche.....	6
I.5 PKW-Stellplätze.....	7
I.6 Umgebende Bebauung.....	7
I.7 Ver- und Entsorgung.....	7
I.8 Infrastruktur.....	7
I.9 Verwendungsmöglichkeit.....	7
I.10 Vorhandene Bebauung.....	8
I.11 Außenanlagen.....	13
I.12 Zubehör.....	13
I.13 Dingliche Rechte.....	13
I.14 Dingliche Lasten.....	14
I.15 Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	14
<b>II. Bewertung</b>	<b>14</b>
II.1 Grundwert.....	16
II.2 Bauwert.....	20
II.3 Außenanlagen + Anschlüsse.....	21
II.4 Zubehör.....	21
II.5 Dingliche Rechte.....	22
II.6 Dingliche Lasten.....	22
II.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten.....	23
II.8 Sachwert .....	23
II.9 <u>Verkehrswert</u> .....	<u>23/24</u>
<b>III. Beilagen</b>	<b>25</b>
III.1 Grundbuchauszug.....	25
III.2 Fotos.....	26

### **Auftraggeber:**

Bezirksgericht Bad Ischl  
Der Auftrag wurde mit Beschluss vom 23.11.2023 erteilt.

### **Zweck der Bewertung:**

Verkehrswertfeststellung der angeführten **Liegenschaft EZ 18, KG 42023 Wolfgangthal** in der Exekutionssache Sabine HINTERBERGER, GZ 6E 9/23 v beim BG Bad Ischl.

### **Stichtag:**

**09.01.2024** als Tag der Liegenschaftsbesichtigung

### **Grundlagen bzw. Unterlagen der Bewertung:**

1. Besichtigung der Liegenschaft am 09.01.2024. Neben dem gefertigten SV waren bei der Besichtigung noch folgende Personen anwesend:
  - Frau Sabine Hinterberger (verpflichtete Partei)
  - Frau Anna Hinterberger (Mutter der Verpflichteten)
  - Herr Mathias Hinterberger (Vater der Verpflichteten)
  - Herr Thomas Unterberger (Sohn des gefertigten Sachverständigen)
2. Grundbuchauszug, Abfragedatum 01.12.2023
3. Verkehrswertermittlung vom 20.06.2009 zu GZ 6E 4/09 p beim BG Bad Ischl
4. Einsichtnahme in den am Gemeindeamt St. Wolfgang aufliegenden Bauakt
5. Getätigte Erhebungen betr. Flächenwidmung, Ver- und Entsorgung
6. Erhebung von Kaufpreisen von unbebauten Grundstücken in der näheren Umgebung über Immonet
7. Auszug aus der digitalen Katastermappe
8. Auszug aus dem rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Wolfgang
9. Orthofoto
10. Bestandspläne vom EG und OG des Hauptgebäudes
11. Baubehördlich bewilligter Einreichplan bezüglich Stallzubau aus dem Jahr 1989
12. Digitale Fotos, angefertigt im Zuge der Besichtigung am 09.01.2024
13. Fachliteratur:
  - Heimo Kranewitter – Liegenschaftsbewertung 7. Auflage
  - Bienert/Funk – Immobilienbewertung Österreich 4. Auflage
  - Seiser-Kainz; Der Wert von Immobilien 2. Auflage

# I. Befund

## **Vorbemerkung:**

Die gegenständliche Liegenschaft wurde vom gefertigten SV im Auftrag des BG Bad Ischl bereits im Jahr 2009 geschätzt. Beim Hauptgebäude Graben 11 wurden seit der Besichtigung im Jahr 2009 kaum Veränderungen vorgenommen. Die Abmessungen des Gebäudes bzw. die Flächen werden somit aus dem Gutachten aus dem Jahr 2009 übernommen.

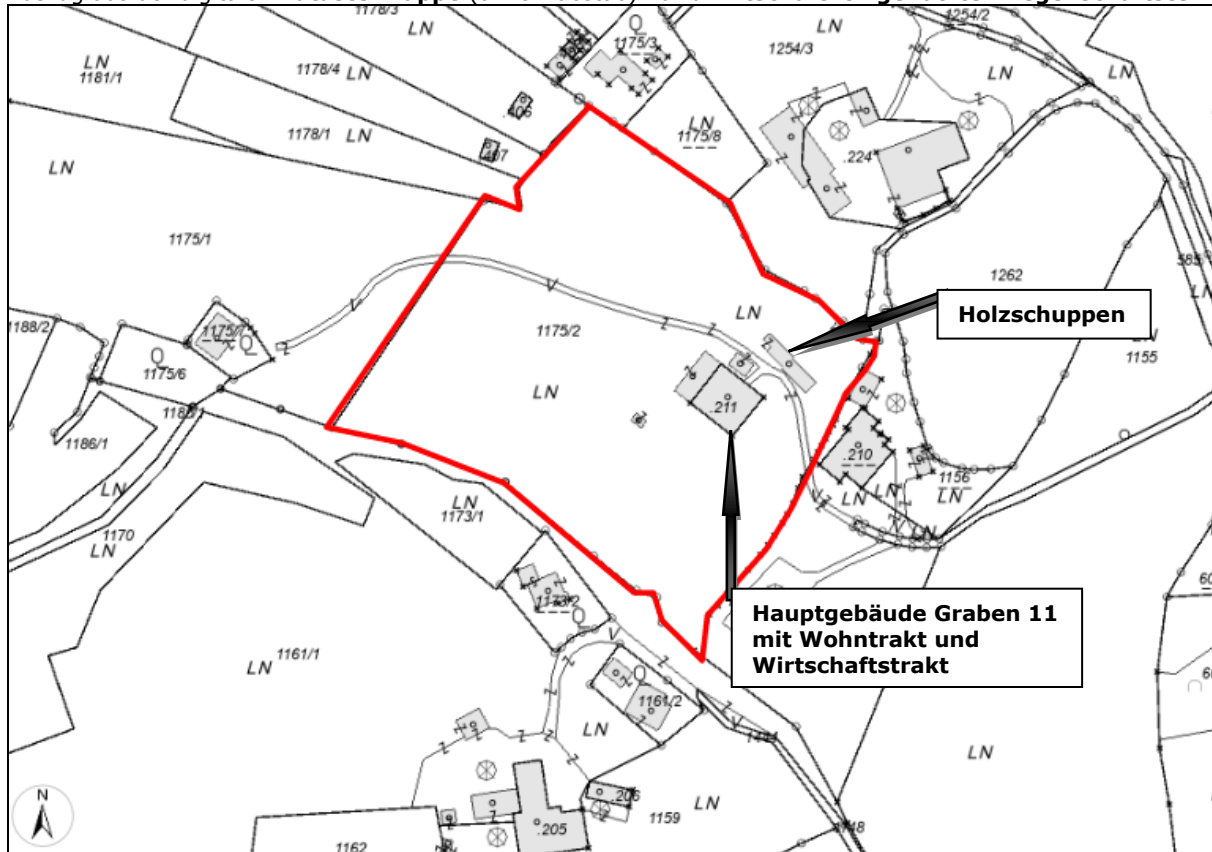
## **I.1 Eigentumsverhältnis am Stichtag:**

Teil aus dem **Grundbuchauszug** (B-Blatt)

```
***** B *****
6 ANTEIL: 1/1
Sabine Hinterberger
GEB: 1973-03-31 ADR: Graben 11, St. Wolfgang im Salzkammergut 5360
a 3497/1999 Beschluss 1999-11-09 Eigentumsrecht (4 E 2904/95w-74)
b 969/2021 IM RANG 678/2021 Kaufvertrag 2021-03-26 Eigentumsrecht
c 970/2021 IM RANG 679/2021 Kaufvertrag 2021-03-26 Eigentumsrecht
d 970/2021 Zusammenziehung der Anteile
e 2026/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 20.09.2024
```

## **I.2 Lage, Grundstücksform, Topographie, Bebauung:**

Auszug aus der digitalen **Katastermappe** (ohne Maßstab) **Landwirtschaftlich genutzter Liegenschaftsteil**



Die zu bewertende Liegenschaft besteht aus einem ca. 2,1 ha großen landwirtschaftlich genutzten Grundstück im Ortsteil Graben der Marktgemeinde St. Wolfgang sowie einem ca. 1,2 ha großen Waldgrundstück in der Nähe der sog. Haleswiesalm.

Das landwirtschaftliche Anwesen kann als freie, ruhige und sonnige Wohnlage bezeichnet werden. Die Wiesenfläche ist leicht hügelig und weist eine mäßig starke Neigung von Norden nach Süden auf.

Das Waldgrundstück fällt steil nach Südosten ab und ist nur schwer mit zeitgemäßen Maschinen (Traktor) zu erreichen.

Zufahrt und Zugang zur Liegenschaft „Graben 11“ erfolgen ausgehend von der Wolfgangerstraße über asphaltierte öffentliche Straßen.

Anmerkung:

Die öffentliche Gemeindestraße endet rund 20 m vor der zu bewertenden Liegenschaft und führt über das Nachbargrundstück Nr. 1157. Ein im Grundbuch eingetragenes Fahrrecht über dieses Grundstück besteht nicht. Aufgrund des Alters des Anwesens „Graben 11“ wird jedoch davon ausgegangen, dass das Zufahrtsrecht über das Grundstück Nr. 1157 bereits ersessen ist.

Die Grundstückskonfigurationen sowohl der landwirtschaftlich genutzten Fläche, als auch des Waldgrundstückes sind polygonal.

Die vorherrschende Bebauung erfolgte in offener Bauweise. Die zu bewertende Liegenschaft ist mit einem landwirtschaftlichen Hauptgebäude, bestehend aus einem Wohnteil und einem Wirtschaftsteil, einem Holzschuppen und einigen kleinen Nebengebäuden in hüttenform bebaut.

Die Abmessungen des Hauptgebäudes betragen ca. 28,70 m x 18,90 m, die Abmessungen des Holzschuppens betragen ca. 23,70 m x 4,70 m. Die übrigen Nebengebäude werden aufgrund der untergeordneten Bedeutung pauschal gemeinsam mit den Außenanlagen bewertet.

Auszug aus der digitalen **Katastermappe mit Orthofoto** (ohne Maßstab) **Waldgrundstück**



Das Waldgrundstück befindet sich in einer Seehöhe von rund 950 m. Die Entfernung zum landwirtschaftlichen Betrieb „Graben 11“ beträgt ca. 5,0 km. Der Untergrund ist zum Teil felsig. Das Gelände fällt steil in Richtung Südosten ab.

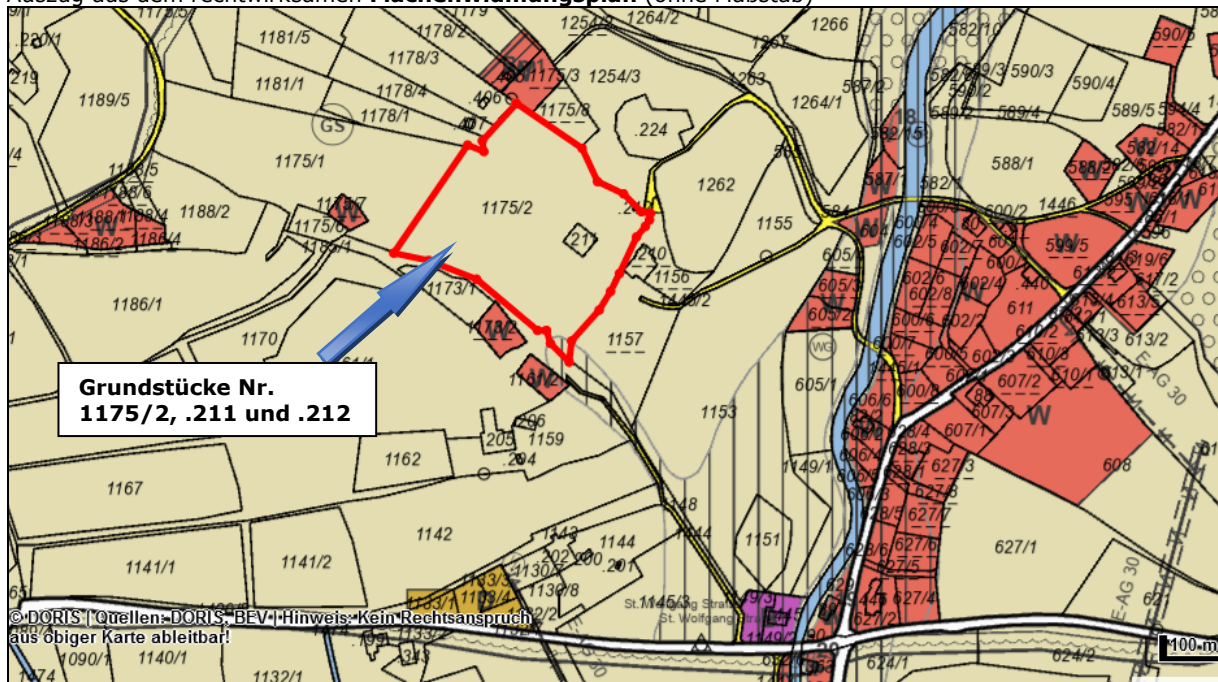
Generell kann festgestellt werden, dass die Bringungskosten einen wesentlich Anteil des zu erwirtschaftenden Ertrages wieder zunichte machen.

Der vorhandene Mischwald besteht aus ca. 70 % Buchen und 30 % Fichten sowie aus einzelnen Lärchen.

Der hiebreife Bestand wird auf ca. 140 fm Buche und 25 fm Fichten geschätzt.

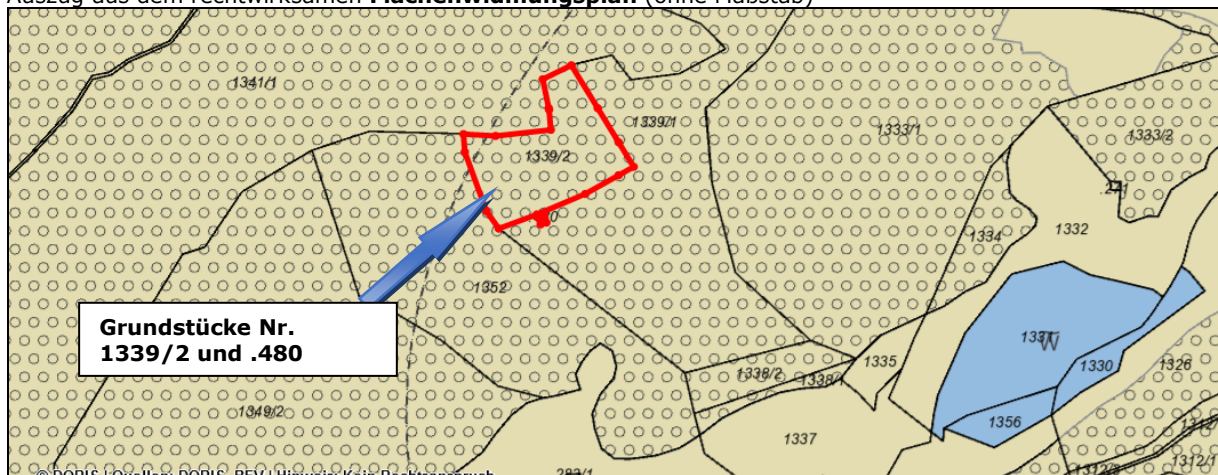
### I.3 Raumordnung, Flächenwidmung:

Auszug aus dem rechtswirksamen **Flächenwidmungsplan** (ohne Maßstab)



Im rechtswirksamen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde St. Wolfgang in der zurzeit geltenden Fassung sind die zur Landwirtschaft gehörenden Grundstücke Nr. 1175/2, .211 und .212 als landwirtschaftliches **Grünland** ausgewiesen. Die Umwidmung in Bauland in nächster Zukunft ist im rechtswirksamen ÖEK nicht vorgesehen. Die Grundstücke Nr. 1339/2 und .480 sind als **Wald** ausgewiesen.

Auszug aus dem rechtswirksamen **Flächenwidmungsplan** (ohne Maßstab)



### I.4 Grundstücksfläche:

Gemäß dem als Beilage III.1 angeschlossenen Grundbuchauszug beträgt die zugehörige Grundstücksfläche zur Liegenschaft EZ 18, KG 42023 Wolfgangthal, **33.342 m<sup>2</sup>**, davon 12.029 m<sup>2</sup> Waldfläche sowie die Baufläche .480 im Wald mit 35 m<sup>2</sup>. Die Fläche der landwirtschaftlich genutzten Grundstücke rundum das Stammgebäude Graben 11 beträgt 21.278 m<sup>2</sup>.

### **I.5 PKW-Stellplätze:**

Eigens dafür vorgesehene und befestigte PKW- Abstellflächen konnten bei der Liegenschaftsbesichtigung nicht wahrgenommen werden.

### **I.6 Umgebende Bebauung:**

Umliegend befinden sich vereinzelt Nachbarobjekte. Überwiegend grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das zur Liegenschaft gehörige Areal an.

### **I.7 Ver- und Entsorgung:**

Folgende Anschlüsse sind vorhanden:

- Elektrische Energie bei der Energie AG OÖ
- Trink/Nutzwasserversorgung erfolgt über WG Rußbach
- Abwasserentsorgung erfolgt in Senkgrube
- Festnetzanschluss für Telefon bzw. Internet

#### Anmerkung:

Der öffentliche Kanal verläuft in der Straßenanlage am Grundstück 1175/2, ca. 10 m nordöstlich des Objektes Graben 11. Eine Anschlussmöglichkeit an die öffentliche Kanalisation wäre somit jederzeit möglich.

### **I.8 Infrastruktur, Einkaufs- und Verkehrsmöglichkeiten:**

Ein Geschäft mit Waren für den täglichen Bedarf (Nahversorgung) sowie die nächste öffentliche Bushaltestelle befinden sich in einer Entfernung von ca. 10 bis 15 Gehminuten.

### **I.9 Derzeitige Verwendung, Verwendungsmöglichkeit:**

Der Wirtschaftsbereich des Gebäudes Graben 11 wurde zum Stichtag im Erdgeschoß als Rinderstall für 12 Rinder, das Obergeschoß als Heulager (gepresste Heuballen) verwendet.

Der Wohnbereich wird gemäß der Angabe von Frau Sabine Hinterberger von 5 Personen als Wohnung genutzt. Im Erdgeschoß wohnen die Eltern von Frau Sabine Hinterberger, im Obergeschoß wohnt Frau Sabine Hinterberger samt 2 Söhnen.

Im Zuge der Besichtigung wurde dem gefertigten SV von Herrn Mathias Hinterberger mitgeteilt, dass zwischen Frau Anna und Herrn Mathias Hinterberger und Frau Sabine Hinterberger (Eigentümerin) ein mündlicher Mietvertrag bestehe. Dabei wurde dem gefertigten SV auch eine Auflistung über die getätigten Zahlungen von Frau Anna und Herrn Mathias Hinterberger im Jahr 2023 übergeben.

Im § 30, Abs. (6) des OÖ ROG findet sich folgende Regelung:

<p>(6) Bestehende land- und forstwirtschaftliche Gebäude und Gebäudeteile der Hofstelle und deren unmittelbarer Nahbereich dürfen für Wohn-, Verwaltungs-, Schulungs-, Seminar- und Lagerzwecke sowie für Klein- und Mittelbetriebe, die die Umgebung nicht wesentlich stören, unter folgenden Voraussetzungen verwendet werden:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen über einen mindestens zehnjährigen rechtswirksamen baubehördlichen Konsens verfügen;</li><li>2. die land- und forstwirtschaftlichen Gebäude müssen erhaltungswürdig sein;</li><li>3. die Gebäude müssen durch eine der Verwendung entsprechende geeignete öffentliche Verkehrsfläche oder eine Verbindung zum öffentlichen Straßennetz aufgeschlossen sein;</li><li>4. die gestalterische Qualität des Bestands darf nicht gemindert und das Orts- und Landschaftsbild nicht beeinträchtigt werden;</li></ol>
--

Ob die Voraussetzungen für eine Verwendungszweckänderung vorliegen, ist im Einzelfall mit der Baubehörde abzuklären.

### **I.10 Vorhandene Bebauung - Objektbeschreibung:**

Die Liegenschaft ist mit dem landwirtschaftlichen Hauptgebäude Graben 11 und mit einem Holzschuppen bebaut.

#### **I.10.1 Hauptgebäude Graben 11:**

**Foto von Südosten**



**Foto von Osten**



Das Objekt Graben 11 besteht laut den Aufzeichnungen des Marktgemeindefamtes St. Wolfgang seit 1446, dürfte aber im Jahr 1750 erneuert bzw. wiedererrichtet worden sein. Der Wohntrakt des Gebäudes wurde in den Jahren 1980 bis 1985 teilweise saniert. Der Rinderstall wurde vor ca. 50 Jahren adaptiert und mit einer Massivdecke versehen. Im Jahr 1989 wurde eine Baubewilligung für den Zubau eines Stalles bzw. eines Maschineneinstellraumes erteilt. Dieser Zubau befindet sich erdgeschoßig im Rohbau, die Decke wurde in Form einer Stahlbetondecke aufgebracht. Im Obergeschoß ragen 4 Stahlbetonsäulen empor.

Die Grundrissform ist rechteckig mit den Außenabmessungen von ca. 20,26 x 18,96 m ohne Stallzubau bzw. 28,71 x 18,96 m inkl. Stallzubau. Das Gebäude ist nicht unterkellert und besteht aus Erdgeschoß und Obergeschoß.



### **I.10.1.1 Wohntrakt des Hauptgebäudes:**

Der Wohntrakt ist im östlichen Bereich des Gebäudes (zufahrtsseitig) untergebracht und besitzt eine bebaute Fläche von ca. 18,96 x 5,95m.

#### **Raumaufteilung:**

**EG:** Vorhaus, Wohnraum (Bauernstube), Zimmer, Wohnküche, Bad

**Anmerkung:** Die Fußböden der Räume im EG befinden sich auf unterschiedlichen Niveaus.

**OG:** Flur, Bad/WC, 3 Zimmer, Küche/Esszimmer

#### **Technische Baubeschreibung:**

Fundamente:	Steinmauerwerk, Tiefe unbekannt
Wände:	Mischmauerwerk aus Stein und Ziegel
Deckenkonstruktion:	Teilweise Massivdecken zeitgemäßer Bauart, teilweise Holzbalkendecken älterer Bauart
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl
Dachform:	Ca. 38° geneigtes Satteldach mit Krüppelwalm
Dachhaut:	Faserzement-Rhombusdeckung auf Sparschalung ohne Unterdach
Dachrinnen:	Teilweise Kupferdachrinnen, teilweise verzinkte Blechrinnen, Fallrohre zum Teil aus PVC- Kanalrohren als Provisorium
Stiegen:	Stiege vom EG in das OG als geradläufige Weichholztreppe, relativ schmale Laufbreite
Heizung:	Einzelofenheizung mit Scheitholz im EG, im OG Elektroöfen
E-Installation:	Die E-Verteilertafel befindet sich im Vorhaus des EG. Die E-Installation im Wohnbereich ist, soweit dies bei der Besichtigung erhoben werden konnte, in einem brauchbaren aber veralteten Zustand.
Sanitärinstallation:	Zum Zeitpunkt der Besichtigung funktionsfähig aber völlig veraltet
Fenster:	Ca. 45 Jahre alte Holzfenster mit Weichholzrahmen und Isolierverglasungen
Türen:	Als Innentüren im Wohnbereich wurden furnierte Vollbautüren in Holzstöcken verwendet
Raumausstattung:	Wände überwiegend verputzt und gekalkt, teilweise Holzdecken

Fassadengestaltung: Im Osten und Norden des Wohntraktes wurde sowohl im EG, als auch im OG ein weiß gekalkter Rieselputz aufgebracht. Die Südfassade des Wohntraktes ist unverputzt.  
Im Giebelbereich befindet sich eine stark verwitterte, senkrecht aufgebraute Weichholzschalung sowie eine schon etwas desolante Balkonkonstruktion.

Außenanlagen: Der Zufahrts- bzw. Zugangsbereich zum Haus ist geschottert. Unmittelbar vor der Ostfassade wurden teilweise Waschbetonplatten verlegt. Im Obstgarten südlich und südwestlich des Hauptgebäudes befinden sich ca. 25 Obstbäume unterschiedlichen Alters sowie eine ältere Linde.

### **Bau – und Erhaltungszustand des Wohntraktes:**

Sowohl der Bau, als auch der Erhaltungszustand des Wohntraktes ist schlecht. Die Wohnung im Obergeschoß hinterließ bei der Besichtigung zwar einen brauchbaren Eindruck, die Räumlichkeiten im Erdgeschoß sind jedoch sanierungsbedürftig. Zum Teil ist hier Schimmelbildung erkennbar. In thermischer Hinsicht entspricht das Gebäude bei Weitem nicht den heutigen Standards.

Ein Energieausweis wurde dem gefertigten SV nicht vorgelegt.

Es wurden beim Gebäude in den letzten Jahrzehnten keine nennenswerten Modernisierungsarbeiten durchgeführt.

Besonders ist auf das Fehlen eines zeitgemäßen Zentralheizungssystem hinzuweisen.

#### Bruttogeschoßflächen:

Erdgeschoß	ca. 113 m <sup>2</sup>
Obergeschoß:	ca. 113 m <sup>2</sup>

### **I.10.1.2 Wirtschaftstrakt des Hauptgebäudes:**

Der Wirtschaftstrakt ist im westlichen Bereich des Gebäudes untergebracht und besitzt eine bebaute Fläche inkl. des im Rohbau befindlichen Stallzubaus im Westen von ca. 18,76 x 22,76 m.

#### **Raumaufteilung:**

**EG:** Futterlager, Milchammer, Rinderstall, kleines Vorhaus im Süden (abbruchreif), 3 kleine Räume im Rohbau, westlicher Stallzubau im Rohbau

**OG:** Tennenauffahrt von Norden, Tennboden als Heulagerbereich, beim westlichen Stallzubau wurden im OG bis dato nur 4 Stahlbetonsäulen betoniert

## Technische Baubeschreibung:

Fundamente:	Steinmauerwerk, Tiefe unbekannt, im Bereich des westlichen Stallzubaus Streifenfundamente
Wände:	Das Mauerwerk des Rinderstalles wurde vor ca. 50 Jahren erneuert. Dabei wurden Beton-Hohlblockziegel verwendet. Die übrigen Massivteile bestehen aus Bruchsteinmauerwerk. Die Tenne besteht als Holzriegelbaukonstruktion mit einem senkrechten Bretterverschlag an den Außenseiten. Die Wände des westlichen Stallzubaus (Rohbau) bestehen aus 38-iger Hochlochziegel.
Deckenkonstruktion:	Über dem Rinderstall und dem westlichen Stallzubau bestehen Massivdecken, in den übrigen Bereichen Holzbalkendecken
Dachkonstruktion:	Pfettendachstuhl in Fortsetzung an den Wohntrakt
Dachform:	Ca. 38° geneigtes Satteldach mit Krüppelwalm
Dachhaut:	Faserzement-Rhombusdeckung auf Sparschalung ohne Unterdach
Fassadengestaltung:	An der Westseite ist über dem Stallzubau im Rohbau eine Faserzement Schindelverkleidung (Eternit) auf einer Sparschalung aufgebracht. Nordseitig im EG unverputztes Massivmauerwerk, im OG senkrechter Bretterverschlag Südseitig im EG unverputztes Massivmauerwerk, im OG senkrechter Bretterverschlag

## Bau – und Erhaltungszustand des Wirtschaftstraktes:

Sowohl der Bau, als auch der Erhaltungszustand des Wirtschaftstraktes sind schlecht. Es sind zwar teilweise immer wieder Ansätze von Sanierungen erkennbar, diese wurden aber augenscheinlich immer nur punktuell und zu wenig umfassend vorgenommen. Beim westlichen Stallzubau, für den die Baubewilligung bereits 1989 erteilt wurde und sich noch immer im Rohbau befindet, wurde, um das bestehende Mauerwerk zu schützen, ein provisorisches Vordach mit Wellpappe angebracht.

### Bruttogeschoßflächen:

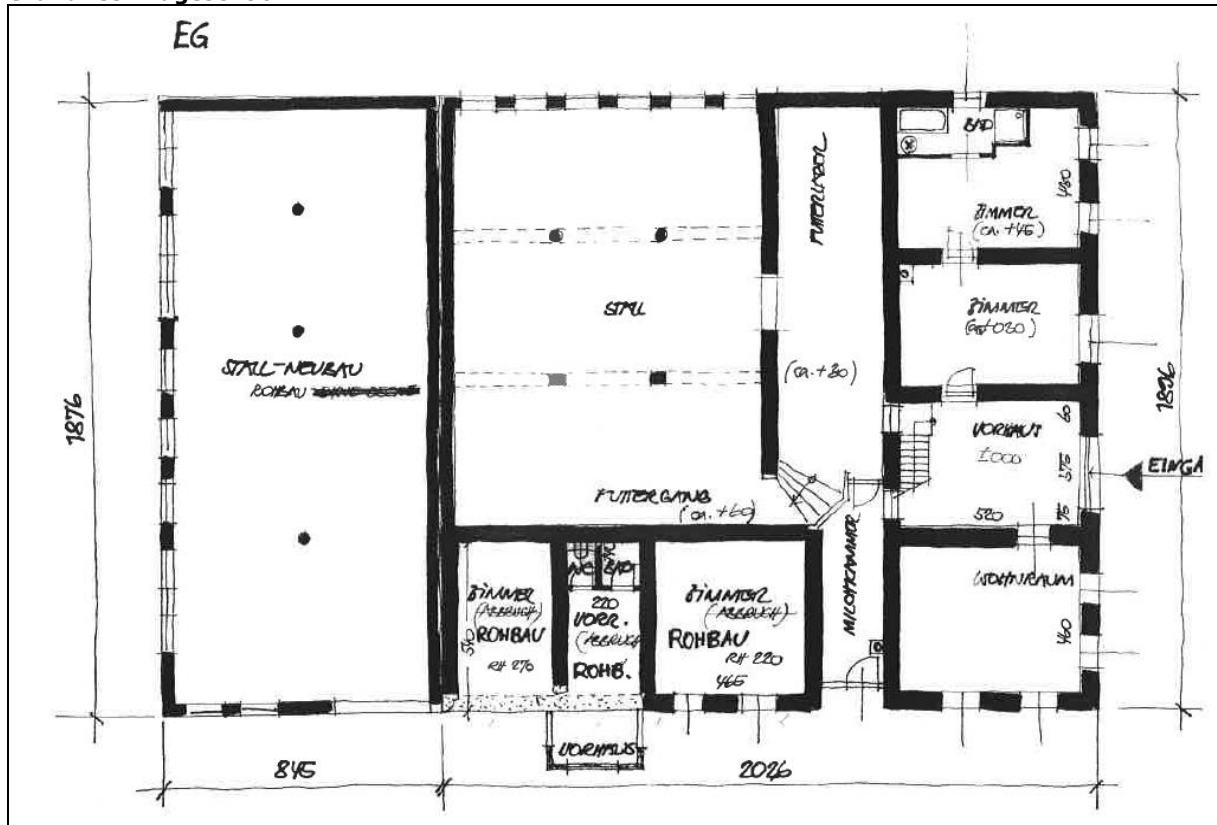
Erdgeschoß Altbestand: ca. 272 m<sup>2</sup>

Obergeschoß Altbestand: ca. 272 m<sup>2</sup>

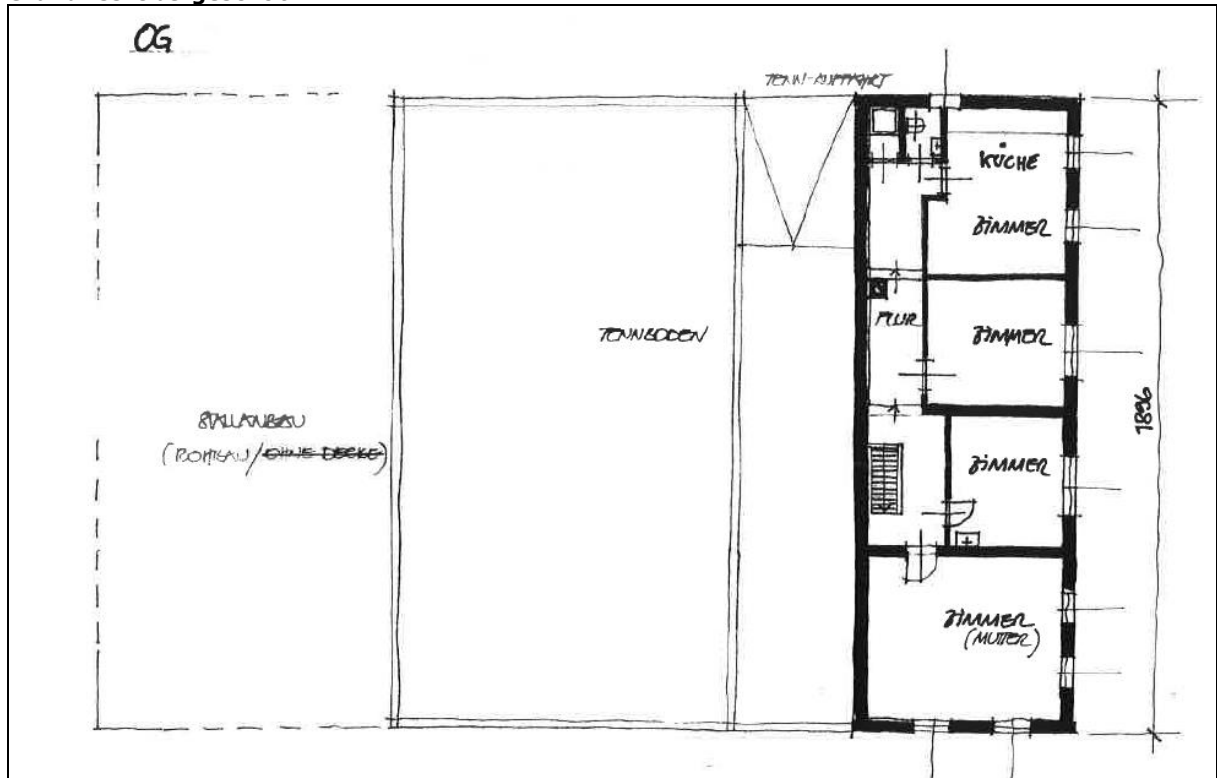
Stallzubau im Westen,  
Erdgeschoß: ca. 159 m<sup>2</sup>

### I.10.1.3 Bestandsplan (ohne Maßstab)

#### Grundriss-Erdgeschoß



#### Grundriss-Obergeschoß



### **I.10.2 Holzschuppen nordöstlich des Hauptgebäudes:**

**Foto von Süden**



**Foto von Südosten**



Holzriegelbauweise, bebaute Fläche ca. 23,70 x 4,70m, eingeschossig, minderwertige Ausführung ohne Fußbodenkonstruktion bzw. ohne Unterbeton. Teilweise offen ausgebildet, teilweise geschlossen. Flaches Pultdach mit Wellpappe gedeckt. Verwendet wird dieses Gebäude für Abstellzwecke sowie als Brennholzlagerstätte. Eine Baubewilligung für dieses Gebäude liegt am Marktgemeindeamt St. Wolfgang nicht auf.

### **I.11 Außenanlagen:**

Folgende für die Bewertung relevanten Außenanlagen sind vorhanden:

- Geschotterter Zufahrts/Zugangsbereich
- Teilweise verlegte Waschbetonplatten
- Schwimmteich samt Badehütte südwestlich des Hauptgebäudes
- Jauchegrube, Fassungsvermögen rund 100 m<sup>3</sup>
- Nebengebäude in Holzriegelbauweise westlich des Hauptgebäudes
- Obstgarten mit einigen Obstbäumen

### **I.12 Zubehör:**

Es ist kein für die Bewertung relevantes Zubehör vorhanden.

### **I.13 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):**

#### **A2-Blatt des Grundbuchsatzes**

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
1 a 641/1910 Nutzungsrecht an Gst 1234/2  
2 a 605/1980 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung an  
Gst 1175/3 1179  
4 a gelöscht

## **I.14 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):**

### **C-Blatt des Grundbuchsatzes**

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

- 1 a 2824/1973  
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 1175/2 gem  
Pkt 9 Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrag 1973-08-03 für  
EZ 588
- 41 a 1023/2011  
DIENSTBARKEIT des Gehen- und Fahrens auf Gst 1175/2 gem.  
Punkt 1. Anerkenntnisurteil (3 C 253/10d-48) für Gst 1175/4  
1178/3 1181/3 .406 (4 E 1235/11f)
- 45 a 1019/2021 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2021-02-02  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--  
für FBI GmbH (FN 487917a)
- b 575/2023 Hypothekarklage (LG Wels, 8 Cg 18/23b)
- 49 a 2242/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 430.000,00 samt 10 % Zinsen  
aus EUR 430.000,00 seit 08.09.2023 und der Kosten dieses  
Ansuchens von EUR 2.928,28 für  
FBI GmbH (FN 487917a) (6 E 9/23v)

## **I.15 Außerbüchliche Rechte und Lasten:**

Dem gefertigten Sachverständigen sind keine im Grundbuch nicht eingetragenen Rechte und Lasten bekannt.

Der angeblich vorhandene mündliche Mietvertrag zwischen der Eigentümerin Sabine Hinterberger und deren Eltern wird bei der Bewertung mangels Nachvollziehbarkeit nicht berücksichtigt.

## **II. Bewertung:**

Gemäß den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 hat der Sachverständige den Verkehrswert zu ermitteln.

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für diese erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe oder andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben dabei außer Betracht.

Die einzelnen Bewertungsverfahren sind in den §§ 4 bis 6 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 i.d.g.F. geregelt und lauten wie folgt:

- **Vergleichswertverfahren**

*§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert*

beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.

- **Ertragswertverfahren**

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

- **Sachwertverfahren**

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

*(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.*

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Bauwertes im gegenständlichen Fall nicht anwendbar, da in der näheren Umgebung in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag keine ähnlichen bzw. gleichartigen Liegenschaften zum Verkauf gelangt sind.

Die Liegenschaft wurde bzw. wird von der Eigentümerin als Wohnsitz bzw. zur Führung des landwirtschaftlichen Betriebes genutzt.  
Nachhaltige Erträge für die Anwendung des Ertragswertverfahrens (z.B. durch Vermietung) liegen daher nicht vor.  
Generell ist anzuführen, dass das Ertragswertverfahren nicht die geeignete Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes von landwirtschaftlichen Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern darstellt.

Die Bewertung erfolgt daher nach dem Sachwertverfahren (Grundwert, Bauwert, Außenanlagen, Zubehör) unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Berücksichtigung der Verhältnisse am Realitätenmarkt.

Der Wert des Grundes wird von Vergleichen mit verkauften, unbebauten Grundstücken in der näheren Umgebung sowie aus den Erfahrungen des gefertigten SV abgeleitet.

## **II.1 Grundwert:**

Wie bereits im Befund angeführt, ist eine Umwidmung in Bauland in nächster Zeit aufgrund des rechtswirksamen Örtlichen Entwicklungskonzeptes (ÖEK) extrem unwahrscheinlich. Es wird somit bei der folgenden Bewertung von landwirtschaftlichem Grünland ausgegangen. Der Hofbereich im Umfeld des Hauptgebäudes sowie die mit dem Hauptgebäude bebaute Fläche werden mit dem ortsüblichen Baulandpreis bewertet. Dies deshalb, da das Oö. Raumordnungsgesetz bei rechtmäßig bestehenden Gebäuden im Grünland bzw. im Hofbereich diverse Nachnutzungen bzw. Gebäudeerweiterungen zulässt.



### **II.1.1 Bebaute Fläche samt Hofbereich:**

Für den Hofbereich (Gebäude Graben 11 und Gebäudeumgriff) wird eine Fläche von 1.500 m<sup>2</sup> angenommen. Diese Fläche wird aufgrund der Regelungen im Oö Raumordnungsgesetz mit dem üblichen Baulandpreis bewertet.

#### **Hauptgebäude samt Hofbereich – 1500 m<sup>2</sup>**



Bebaute Fläche samt Hofbereich: 1.500 m<sup>2</sup>

Bewertet auf Grund von **(1)** Vergleichspreisen für unbebautes Bauland in der näheren Umgebung:

€ 190.-/m<sup>2</sup> → 1.500 m<sup>2</sup> x € 190.-/m<sup>2</sup> € 285.000.-

**Wert bebaute Fläche samt Hofbereich: € 285.000.-**

### **II.1.2 Landwirtschaftliches Grünland:**

Die verbleibende Fläche der Grundstücke 1175/2, .211 und .212 (19.778 m<sup>2</sup>) wird mit dem üblichen Grünlandpreis ohne Aussicht auf Umwidmung bewertet.

Fläche abzüglich Hofbereich laut II.1.1: 19.778 m<sup>2</sup>

Bewertet mit € 8,03 je m<sup>2</sup> **(2)**:

€ 8,03/m<sup>2</sup> → 19.778 m<sup>2</sup> x € 8,03/m<sup>2</sup> € 158.800.-

**Wert landwirtschaftliches Grünland gerundet: € 158.800.-**

### **II.1.3 Wald:**

Grundstücke 1339/2 und .480;  
Fläche gemäß Grundbuch:

12.064 m<sup>2</sup>

Bewertet auf Grund von **(3)** Vergleichspreisen für  
Wald:

€ 1,80/m<sup>2</sup> → 12.064 m<sup>2</sup> x € 1,80/m<sup>2</sup> € 21.700.-

**Wert Wald gerundet: € 21.700.-**

**Grundwert gesamt gerundet: € 465.500.-**

Folgende Vergleichspreise wurden aus der Urkundensammlung am Grundbuch erhoben:

#### **(1) Vergleichspreise Baulandgrundstücke:**

Grundstück Nr. 690/14 KG 42023; KV vom 21.07.2016	→ € 341/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 610/2 KG 42023; KV vom 29.08.2019	→ € 176/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 592/4 KG 42023; KV vom 23.02.2018	→ € 174/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 1133/1 KG 42023; KV vom 28.07.2022	→ € 182/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 455/6 KG 42023; KV vom 10.08.2020	→ € 180/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 562/2 KG 42021; KV vom 07.05.2019	→ € 167/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 666/30 KG 42023; KV vom 15.10.2020	→ € 109/m <sup>2</sup>

Die angeführten Grundstücke liegen alle innerhalb der KG 42023 Wolfgangthal und der KG 42021 St. Wolfgang und sind im Flächenwidmungsplan als Bauland ausgewiesen. Der Durchschnittspreis der angeführten Kaufverträge liegt bei rund € 190.- je m<sup>2</sup>. Die angeführten Kauftransaktionen liegen bereits einige Jahre zurück. Die Grundstückspreise in der Gemeinde St. Wolfgang sind in den letzten Jahren sehr stark gestiegen. Laut Erhebung der Statistik Austria sind die durchschnittlichen Grundstückspreise in St. Wolfgang von 2015 bis 2020 um 70 % gestiegen (siehe nachstehende Tabelle).

Grundstückspreise			
	Preis pro m <sup>2</sup> - 2015	Preis pro m <sup>2</sup> - 2020	Steigerung in %
<b>Bezirksdurchschnitt</b>	83,0	136,3	64,2
Altmünster	93,9	165,7	76,5
Bad Goisern	88,3	127,7	44,6
Bad Ischl	124,3	242,2	94,9
Ebensee	72,7	111,5	53,4
Gmunden	169,3	294,7	74,1
Gosau		127,7	
Grünau		107,5	
Gschwandt	96,1	167,5	74,3
Hallstatt		127,7	
Kirchham	75,5	103,2	36,7
Laakirchen	74,8	103,2	38,0
Obertraun		127,7	
Ohlsdorf	87,0	189,2	117,5
Pinsdorf	82,9	127,3	53,6
Roitham		125,2	
St. Konrad		105,8	
<b>St. Wolfgang</b>	<b>113,1</b>	<b>193,1</b>	<b>70,7</b>
Traunkirchen		165,7	
Scharnstein	63,2	105,8	67,4
Vorchdorf	67,2	100,1	49,0

Quelle: Statistik Austria

Trotzdem kann aus Sicht des gefertigten SV der ermittelte Vergleichswert für die zu bewertende Fläche übernommen werden. Ein Zuschlag erscheint nicht gerechtfertigt, da es sich trotz den Möglichkeiten nach dem Oö ROG um Grünland handelt und man bei der Bebauung gegenüber einem reinen Baulandgrundstück an gewisse Vorgaben gebunden ist. Der marktkonforme Preis je m<sup>2</sup> wird daher für den Hofbereich bei **€ 190.- je m<sup>2</sup>** gesehen.

## (2) Vergleichspreise Grünlandgrundstücke:

Grundstück Nr. 530/7 KG 42021; KV vom 04.11.2020	→ € 3,50/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 71.20 KG 42006; KV vom 16.12.2021	→ € 7,46/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 269/1 KG 42013; KV vom 09.06.2020	→ € 5,50/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 780/9 KG 42011; KV vom 13.12.2021	→ € 5,50/m <sup>2</sup>
Grundstücke Nr. 37 und 38 KG 42013; KV vom 22.01.2021	→ € 10,05/m <sup>2</sup>
Grundstück Nr. 404/2 KG 42003; KV vom 18.12.2018	→ € 11,83/m <sup>2</sup>

Der Durchschnittspreis der angeführten Kaufverträge von Grünlandgrundstücken liegt bei rund € 7,30.- je m<sup>2</sup>.

Die angeführten Kauftransaktionen liegen bereits einige Jahre zurück. Die Grundstückspreise in der Gemeinde St. Wolfgang sind in den letzten Jahren sehr stark gestiegen.

Aus Sicht des gefertigten SV ist ein Zuschlag von 10 % zum Mittelwert erforderlich bzw. marktkonform. Der Preis je m<sup>2</sup> Grünland wird somit mit **€ 8,03 je m<sup>2</sup>** (€ 7,30 + 10 %) angesetzt.

(3) Waldgrundstücke werden in der näheren Umgebung inkl. Bestockung im Schnitt um € 2,50 je m<sup>2</sup> gehandelt. Bei dem zu bewertenden Waldgrundstück wird aufgrund des steilen Geländes und der Bringungerschwernisse ein Abschlag von 30 % gegenüber dem durchschnittlichen Waldpreis vorgenommen. Das Grundstück wird sohin inkl. Bestockung mit einem Preis von **€ 1,80 je m<sup>2</sup>** bewertet.

## **II.2 Bauwert:**

Da es sich überwiegend um betrieblich genutzte Gebäude handelt (landwirtschaftlicher Betrieb), ist die Umsatzsteuer in den Herstellungskosten = Neubauwert (kurz NBW) nicht zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung des Zeitwertes von Gebäuden wird üblicherweise vom Herstellungswert (Neubauwert) ausgegangen und eine Abwertung auf Grund des Alters sowie des technischen und wirtschaftlichen Gebrauches angesetzt. Dabei wird gemäß Fachliteratur von einer gewöhnlichen Gesamtnutzungsdauer von 60 bis max. 100 Jahren ausgegangen. Das Hauptgebäude ist bereits einige 100 Jahre alt, sodass das übliche Verfahren zu keinem realistischen Ergebnis führen würde.

Der Wert der Gebäude wird daher mittels Restwertpauschalen je m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche (BGF) ermittelt.

### **II.2.1 Hauptgebäude Graben 11:**

Wie bereits erwähnt, ist die ursprüngliche Bausubstanz des Gebäudes bereits mehrere 100 Jahre alt. Der Wohntrakt wurde in den Jahren 1980 bis 1985 saniert. Das Wohnhaus verfügt über kein Zentralheizungssystem.

Die Herstellungskosten (Neubau) würden sich bei der gegebenen Bauweise auf rund € 1.900.- je m<sup>2</sup> BGF belaufen.

Aufgrund des bei der Besichtigung gewonnenen Eindrucks wird der Zeitwert im Erdgeschoß mit € 150.- je m<sup>2</sup> Bruttogeschosßfläche und im Obergeschoß mit € 250.- je m<sup>2</sup> BGF festgelegt.

Die Bruttogeschosßflächen wurden unter I.10.1.1 ermittelt.

<b>Erdgeschoß:</b>	Zeitwert je m <sup>2</sup> BGF € 150.- 113 m <sup>2</sup> x 150.- € =	€ 16.950.-
<b>Obergeschoß:</b>	Zeitwert je m <sup>2</sup> BGF € 250.- <u>113 m<sup>2</sup> x 250.- € =</u>	<u>€ 28.250.-</u>
<b>Bauwert Wohntrakt:</b>		<b>€ 45.200.-</b>

Der Altbau des Wirtschaftstraktes wird aufgrund des bei der Besichtigung gewonnenen Eindruckes sowohl im Erdgeschoß als auch im Obergeschoß mit einem Zeitwert von € 75.- je m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche bewertet.

Der im Jahr 1989 baubehördlich bewilligte Stallzubau im Erdgeschoß wird mit einem Zeitwert von € 150.- je m<sup>2</sup> bewertet.

Die Bruttogeschoßflächen wurden unter I.10.1.2 ermittelt.

<b>Erdgeschoß Altbau:</b>	Zeitwert je m <sup>2</sup> BGF € 75.- 272 m <sup>2</sup> x 75.- € =	€ 20.400.-
<b>Zubau 1989 im EG:</b>	Zeitwert je m <sup>2</sup> BGF € 150.- 159 m <sup>2</sup> x 150.- € =	€ 23.850.-
<b>Obergeschoß Altbau:</b>	Zeitwert je m <sup>2</sup> BGF € 75.- 272 m <sup>2</sup> x 75.- € =	€ 20.400.-
<b>Bauwert Wirtschaftstrakt gerundet:</b>		<b>€ 64.700.-</b>

### **II.2.2 Holzschuppen nordöstlich des Hauptgebäudes:**

Das Gebäude wird aufgrund des desolaten Zustandes mit einer Zeitwertpauschale bewertet.

Zeitwertpauschale:	€ 1.000.-
<b>Bauwert Holzschuppen:</b>	<b>€ 1.000.-</b>
<b>Summe Bauwert gerundet:</b>	<b>€ 110.900.-</b>

### **II.3 Außenanlagen + Anschlüsse:**

Zeitwertpauschale für die unter I.11 angeführten Außenanlagen:	€ 4.000.-
Zeitwertpauschale für bestehende Anschlüsse betreffend elektrischer Energie, Trink- und Nutzwasser und Telefon (inkl. Anschlussgebühren):	€ 6.000.-

<b>Summe Außenanlagen + Anschlüsse:</b>	<b>€ 10.000.-</b>
---	-------------------

### **II.4 Zubehör:**

Es ist kein für die Bewertung relevantes Zubehör vorhanden.	€ 0.-
---	-------

<b>Summe Zubehör:</b>	<b>€ 0.-</b>
-----------------------	--------------

## **II.5 Dingliche Rechte (Eintragungen im A2-Blatt):**

OZ 1 a TBZ 641/1910  
*Nutzungsrecht an Grundstück 1234/2.*  
Nach den geführten Erhebungen handelt es sich diesbezüglich um die ehemalige Nutzung einer Mühle. Die Nutzung wurde in den letzten Jahrzehnten nicht mehr wahrgenommen, daher kein Wertansatz. € 0.-

OZ 2 a TBZ 605/1980  
*Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung an den Grundstücken 1175/3 und 1179.*  
Zeitwertpauschale: € 1.500.-

**Summe dingliche Rechte: € 1.500.-**

## **II.6 Dingliche Lasten (Eintragungen im C-Blatt):**

OZ 1 a TBZ 2824/1973  
*Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf Gst. Nr. 1175/2 für EZ 588.*  
Länge ca. 174 m, Breite 3,00 m, somit vom Geh- und Fahrrecht betroffene Fläche 522 m<sup>2</sup>.  
Die Bewertung der Fläche erfolgte beim Grundwert mit € 8,03.- je m<sup>2</sup>.  
Der Minderwert wird mit 70 % bestimmt.

522 m<sup>2</sup> x € 8,03 x 70 % = € 2.934.-

OZ 41 a TBZ 1023/2011  
*Dienstbarkeit des Geh- und Fahrrechtes auf Gst. Nr. 1175/2 für Grundstücke 1175/4, 1178/3, 1181/3 und .406*  
Länge ca. 159 m, Breite 3,00 m, somit vom Geh- und Fahrrecht betroffene Fläche 477 m<sup>2</sup>.  
Die Bewertung der Fläche erfolgte beim Grundwert mit € 8,03.- je m<sup>2</sup>.  
Der Minderwert wird mit 70 % bestimmt.

477 m<sup>2</sup> x € 8,03 x 70 % = € 2.681.-

Die Liegenschaft wird ohne Berücksichtigung des eingetragenen Pfandrechtes bewertet.

**Summe dingliche Lasten gerundet: 5.600.-**

## **II.7 Außerbücherliche Rechte und Lasten:**

Dem gefertigten SV sind keine derartigen Rechte und Lasten bekannt.

**Summe außerbücherliche Rechte und Lasten: € 0.-**

## **II.8 Sachwert der Liegenschaft:**

Grundwert:	€ 465.500.-
Bauwert:	€ 110.900.-
Außenanlagen + Anschlüsse:	€ 10.000.-
Zubehör:	€ 0.-
Dingliche Rechte:	€ 1.500.-
Dingliche Lasten:	- € 5.600.-
Außerbücherliche Rechte und Lasten:	€ 0.-

**Sachwert der Liegenschaft: € 582.300.-**

## **II.9 Verkehrswert:**

Der unter II.8 ermittelte Sachwert ist mit dem Verkehrswert nicht ident. Beim Verkauf von landwirtschaftlichen Liegenschaften ist der Interessentenkreis üblicherweise wesentlich kleiner als beim Verkauf einer reinen Wohnliegenschaft. Oft beschränkt sich hier das Interesse auf aktive Landwirte. Einem künftigen Nutzer stehen hohe Investitionskosten bei der erforderlichen Modernisierung bzw. Instandsetzung des Objektes Graben 11 an. Aus diesen Gründen ist ein markttechnischer Abschlag von 10 % vom ermittelten Sachwert erforderlich.

Sachwert wie unter Punkt II.8 ermittelt:	€ 582.300.-
- 10 % Abschlag (Marktanpassung):	- € 58.200.-

**Verkehrswert der Liegenschaft gerundet: € 524.000.-**

Es betrug zum Stichtag 09.01.2024 der

# **VERKEHRSWERT**

**der Liegenschaft EZ 18, Grundbuch 42023 Wolfgangthal,  
ermittelt im Sachwertverfahren,**

**Euro 524.000.-**

**(in Worten: Euro fünf-hundert-vier-und-zwanzig-tausend)**

Bad Goisern a.H., im Jänner 2024

Der allgemein beeidete und gerichtlich  
zertifizierte Sachverständige:



### III. Beilagen:

#### III.1 Grundbuchauszug vom 01.12.2023:



REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 42023 Wolfgangthal EINLAGEZAHL 18  
BEZIRKSGERICHT Bad Ischl

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 2242/2023  
Biberau Nr. 11 in Graben  
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

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

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.211	Bauf.(10)	428	Graben 11
.212	Landw(10)	8	
.480	Bauf.(10)	35	
1175/2	GST-Fläche	20842	
	Bauf.(10)	361	
	Landw(10)	20022	
	Sonst(10)	459	
1339/2	Wald(10)	12029	
	GESAMTFLÄCHE	33342	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

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

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Wald(10): Wald (Wälder)

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

- 1 a 641/1910 Nutzungsrecht an Gst 1234/2
- 2 a 605/1980 Grunddienstbarkeit des Wasserbezuges und der Wasserleitung an Gst 1175/3 1179
- 4 a gelöscht

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

- 6 ANTEIL: 1/1  
Sabine Hinterberger  
GEB: 1973-03-31 ADR: Graben 11, St. Wolfgang im Salzkammergut 5360  
a 3497/1999 Beschluss 1999-11-09 Eigentumsrecht (4 E 2904/95w-74)  
b 969/2021 IM RANG 678/2021 Kaufvertrag 2021-03-26 Eigentumsrecht  
c 970/2021 IM RANG 679/2021 Kaufvertrag 2021-03-26 Eigentumsrecht  
d 970/2021 Zusammenziehung der Anteile  
e 2026/2023 Rangordnung für die Veräußerung bis 20.09.2024

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

- 1 a 2824/1973  
DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes auf Gst 1175/2 gem  
Pkt 9 Schenkungs- und Dienstbarkeitsvertrag 1973-08-03 für  
EZ 588
- 41 a 1023/2011  
DIENSTBARKEIT des Gehen- und Fahrens auf Gst 1175/2 gem.  
Punkt 1. Anerkenntnisurteil (3 C 253/10d-48) für Gst 1175/4  
1178/3 1181/3 .406 (4 E 1235/11f)
- 45 a 1019/2021 Darlehens- und Pfandbestellungsurkunde 2021-02-02  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 520.000,--  
für FBI GmbH (FN 487917a)  
b 575/2023 Hypothekarklage (LG Wels, 8 Cg 18/23b)

49 a 2242/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr. EUR 430.000,00 samt 10 % Zinsen  
aus EUR 430.000,00 seit 08.09.2023 und der Kosten dieses  
Ansuchens von EUR 2.928,28 für  
FBI GmbH (FN 487917a) (6 E 9/23v)

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

\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch

---

Grundbuch

01.12.2023 10:10:00

---

### **III.2 Fotos vom 09.01.2024:**

**Vorhaus im EG**



**Stube im EG**



**Bad im EG**



**Stiege vom EG ins OG**



**Vorhaus im OG**



**Küche im OG**



**Bad im OG**



**Gang zum Stall**



**Stall**



**Schwimmteich**

