



Geschäftszahl: 8 E 16/25k-5

An das
Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Julia Scheicher, Richterin
Ferdinand Öttl-Straße 12
A-4840 Vöcklabruck

SCHÄTZUNG

Ermittlung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft Grundbuch **KG 50325 Vöcklabruck, EZ 687**, BLNr 2, 1/1-Anteile mit der Anschrift Unterstadtgries 52, 4840 Vöcklabruck.

Auftrag:

Bezirksgericht Vöcklabruck, Abteilung 3
Mag. Julia Scheicher, Richterin
Gerichtsauftrag vom 23.06.2025
eingelangt beim SV am 27.06.2025

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei:

Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
Marktstraße 41
4201 Gramastetten
Firmenbuchnummer 075958d

vertreten durch

RAe GRASSNER LENZ THEWANGER & Partner
Südtirolerstraße 4-6
4020 Linz
Tel.: 0732 770815-0, Fax: 0732 770816
Firmenbuchnummer 140793z
(Zeichen: RBGramastetten/OVISA)

Verpflichtete Partei:

OVISA Immo GmbH
Traunuferstraße 100
4052 Ansfelden
Firmenbuchnummer 538752h

Wegen:

EUR 500.000,00 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Stichtag der Schätzung: Tag der Besichtigung – 07.08.2025

B E F U N D

Liegenschaftsbezeichnung:

Wohn- und Geschäftshaus (ehemals Lager der Firma Wohlmuth); derzeit Rohbau

Besichtigung:

Die Liegenschaft wurde am 07.08.2025 unter Anwesenheit von Herrn DI. Johann Zillner (von der betreibenden Partei), Herr Sopajsead (für die verpflichtete Partei) sowie Herrn Bmst. Dipl.-HTL-Ing. Rudolf Stadler (allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger) und Bmst. Dipl.-Ing. (FH) Gernot Stadler, beauftragter Sachverständiger besichtigt. Die Anwesenden haben dem SV diverse Auskünfte erteilt.

Bewertungsgrundlagen:

Bei der Wertermittlung wurde von den zur Verfügung gestellten Unterlagen, gegebenen Informationen und allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft ausgegangen. Sollten sich diese Grundlagen oder sonstige zugrunde gelegte Annahmen, auch wenn diese nach bestem Wissen und Gewissen erhoben wurden, nachträglich als unrichtig herausstellen, bleiben Änderungen des Gutachtens vorbehalten.

- a) Grundbuchsauszug des Bezirksgerichtes Vöcklabruck vom 27.06.2025
- b) Katasterplanauszug vom 02.07.2025
- c) Flächenwidmungsplanauszug vom 02.07.2025
- d) Einreichplanunterlagen zur Errichtung von Lagerräumen mit Genehmigungsvermerk vom 09.09.1976
Baubescheid vom 09.09.1976
- e) Bescheid der BH Vöcklabruck zur Umwidmung des Erdgeschosses und des 1.Stockes des baubehördlich genehmigten Lagergebäudes in einen Schau- und Verkaufsraum und Verwendung des 2. Stockes als Lagerraum mit einer Gesamtbetriebsfläche von rund 840 m² und b) zur Errichtung und zum Betrieb einer Ölfeuerungsanlage und Öllagerung in einem Plattentank mit einem Inhalt von 15.900l für Heizöl leicht und eines Personen- und Lastenaufzuges im gegenständlichen Betriebsgebäude auf der GPz. 255/2, KG. Wagrain vom 23.02.1978.
- f) Kaufvertrag mit der Tagebuchzahl 1801/2010 mit Grunddienstbarkeiten des Gehens und Fahrens und des Kanals.
Emailauskunft des Vertragsverfassers RA Mag. Martin Mettler, M.A. bezüglich der Dienstbarkeiten vom 11.09.2025; siehe Anhang D 3-4.
- g) Schreiben des Landesverwaltungsgerichtes Oberösterreich vom 16. Jänner 2017: „Das Landesverwaltungsgericht hat durch seinen Richter Dr. Kapsammer über die Beschwerde des Bosnisch-Österreichischen Kulturvereines Vöcklabruck, Unterstadtgries 52, 4840 Vöcklabruck, vertreten durch Dr. Maximilian Hofmaninger, Rechtsanwalt, Stadtplatz 11, 4840 Vöcklabruck, gegen den Bescheid des Gemeinderates der Stadtgemeinde Vöcklabruck vom 8.4.2016, GZ: BP 69/15 Ing. DO/jw, betreffend die bestätigte Versagung einer Baubewilligung für Umbauarbeiten, Sanierung samt Verwendungszweckänderungen nach Durchführung eine mündlichen Verhandlung am 7.12.2016 zu Recht erkannt.
- h) Einreichplanunterlagen Zu- und Umbau beim bestehenden Objekt sowie Errichtung von Terrassen und eines Liftschachtes mit Genehmigungsvermerk vom 27.04.2021
Energieausweis mit Genehmigungsvermerk vom 27.04.2021

Baubewilligung vom 27.04.2021

- i) Einreichplanunterlagen Änderung zum bewilligten Projekt – Errichtung eine Liftüberfahrt und Einbau von 3 Loggien mit Genehmigungsvermerk vom 23.10.2023
Baubewilligung vom 23.10.2023
- j) Einreichplanunterlagen für die Errichtung einer Aufzugsanlage vom 21.03.2023
Baubewilligung vom 22.12.2023
- k) Angebots- und Kaufpreisdatenbank des SV.
- l) Fotos und Aufmasse vom SV anlässlich des Ortsaugenscheines.
- m) Erhebungen Vergleichspreise bei ImmonetZT
- n) Die einschlägigen ÖNORMEN und OIB-Richtlinien

Literatur:

- ▣ Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, in der Fassung BGBl Nr. 150/1992
- ÖNORM B 1802 Liegenschaftsbewertung, in der Fassung vom 15.07.2019
- ▣ Ross Brachmann Holzner
Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden, 29. Auflage
- Stabentheiner
Kommentar zum Liegenschaftsbewertungsgesetz
- Kranewitter
Liegenschaftsbewertung 7. Auflage, 2017
- Sachverständige Heft 3/2024
Empfehlungen für Herstellungskosten 2024
- Zeitschrift GEWINN-Grundstückspreisübersicht 5/2024
- Statistik Austria Baugrundstückspreise
- Vergleichspreisabfrage bei ImmonetZT
- Immobilienpreisspiegel der WKO

Beilagen (Anhang):

- Beilage A1: Einreichplan Grundriss Untergeschoss
- Beilage A2: Einreichplan Grundriss Erdgeschoss
- Beilage A3: Einreichplan Grundriss 1. Obergeschoss
- Beilage A4: Einreichplan Grundriss 2. Obergeschoss
- Beilage B1: Auszug aus der Katastralmappe
- Beilage B2: Lageplan mit Dienstbarkeitsfläche Geh- und Fahrrecht
- Beilage C: Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Beilage D1-2: Grundbuchsatz
- Beilage D3-4: Emailauskunft bezüglich der Dienstbarkeiten
- Beilage E1-2: Berechnung der Nutzflächen
- Beilage F1-14: Fotodokumentation
- Beilage G1-G4: Einreichplanunterlagen UG, EG, 1.OG und 2.OG
mit Abbruch (gelb), Mauerwerk (rot), Stahlbeton (blau)
mit Genehmigungsvermerk vom 27.04.2021

Alle Beilagen bilden einen integrativen Bestandteil des Gutachtens.

ANMERKUNGEN:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es wird darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Der ausgewiesene Verkehrswert ist mit einer entsprechend großen **Bandbreite nach oben oder nach unten zu sehen**. Die Bandbreite ist abhängig von der Anzahl und Qualität vorliegender Marktdaten.

Bei der Wertermittlung wird davon ausgegangen, dass die in Kopie übergebenen Unterlagen und Urkunden echt und richtig sind und dem jeweiligen Original entsprechen. Das Gutachten **basiert auf den vorgelegten Unterlagen** und auf den im Zuge der Befundaufnahme erhaltenen Informationen. Daraus ergibt sich, dass neue Unterlagen oder Informationen zu einer Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige ausdrücklich die kostenpflichtige Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine kostenpflichtige Nachbewertung vor.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, **der Konsensmäßigkeit und der rechtmäßigen Nutzung** wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Sollten sich hier neue wertverändernde Erkenntnisse ergeben, so ist eine entsprechende Nachbewertung vorzunehmen.

Ein **Energieausweis** über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes, im Sinne der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments sowie des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG), wird im Befund angeführt. Bei Nichtvorhandensein wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen. Im Verkaufs- oder Vermietungsfall muss der Eigentümer der Liegenschaft einen Energieausweis erstellen lassen.

Jeder Kaufinteressent sollte die Liegenschaft selbst **besichtigen**, um sich ein eigenes Bild zu machen.

Beurteilt wurden ausschließlich **Gegebenheiten, wie sie sich am Besichtigungstage** darstellten. Unzulänglichkeiten, welche nur bei einem längeren Bewohnen des Objektes feststellbar sind, können in die Bewertung nicht einfließen.

Es wurden keine **Baustoff- und Bauteilprüfungen** vorgenommen, weiters keine Funktionsprüfungen haustechnischer und sonstiger Anlagen durchgeführt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch **vorhandenen Fahrnisse**, wie spezielle Wohnungseinrichtungen, Möblierungen, Gerätschaften, Haus- bzw. Zierrat, evt. Lagernde Materialien oder ähnliches sind in der Verkehrswertermittlung nicht enthalten, ebenso nicht deren Entsorgung.

Die Verkehrswertermittlung erfolgt **geldlastenfrei**.

Ob auf den Liegenschaften **Förderungen** haften, wurde nicht überprüft.

Sofern nicht anders angegeben, werden gegebenenfalls vorliegende Grundbuchseintragungen im A2 und C Blatt – **Rechte und Lasten** - als bewertungsneutral angesehen. Außerbüchliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden.

Bei der Ermittlung des Verkehrswertes werden die Werte exklusive der **Umsatzsteuer** angesetzt.

Grundbuchsdaten (siehe auch Beilage D Grundbuchsauszug):

EZ 687
 KG 50325 Vöcklabruck
 Letzte TZ 3701/2025

A1 – Blatt:

Gst.-Nr.	255/13	Bauf. (10)	417 m ²	
		Bauf. (20)	22 m ²	
		Gärten (10)	<u>281 m²</u>	720 m ²
				=====

A2 – Blatt:**Zu bewertende grundbücherliche Rechte:**

***** A2 *****

2 a 3464/2005 1801/2010 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens in EZ 674 für Gst 255/2 (hier 255/13)

2 b 1801/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 324

2 c gelöscht

4 a 3464/2005 1801/2010 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens in EZ 674 für Gst 253/6 (hier 255/13)

4 b 1801/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165

4 c gelöscht

5 a gelöscht

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft EZ 687 mit dem Gst 255/13 wurde im Jahr 2010 aus Teilflächen des Grundstücks 255/2 und Teilflächen des Grundstückes 253/6 gebildet und wurden die Grunddienstbarkeiten mitübernommen. Da die Ausübung des Geh- und Fahrtrechts faktisch schwierig ist und die bewertungsgegenständliche Liegenschaft über eine öffentliche Straße "Unterstadtgries" aufgeschlossen ist, werden die Dienstbarkeiten als nicht werterhöhend gesehen (siehe Emailauskunft Anhang D 3-4).

B – Blatt:

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1
 OVISA Immo GmbH (S38752h)
 ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
 a 8760/2020 IM RANG 7752/2020 Kaufvertrag 2020-09-25 Eigentumsrecht

C – Blatt:**Zu bewertende grundbücherliche Lasten:**

***** C *****

1 a 4490/1996 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Kanals hins Gst .107 (hier: Gst 255/2) (hier 255/13) gem Pkt VI Kaufvertrag 1989-11-13 für Stadtgemeinde Vöcklabruck

b 90/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 625

c 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 324

d gelöscht

2 a 5670/1996 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt IV Dienstbarkeitsvertrag 1996-11-11 über Gst 255/1 und .107 (hier: Gst 255/2) (hier 255/13) für EZ 308 und 301

b 90/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 625

c 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 324

d gelöscht

- 3 a 1869/1987 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Kanals hinsichtlich Gst 253/6 (hier 255/13) gem Pkt VI Kaufvertrag 1986-11-28 für Stadt Vöcklabruck
 b 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 165
 c gelöscht
- 4 a 5670/1996 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt IV Dienstbarkeitsvertrag 1996-11-11 über Gst 253/6 (hier 255/13) für EZ 308 und 301
 b 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 165
 c gelöscht
- 5 a 3464/2005 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 1.1. und 1.3. Dienstbarkeits- und Nutzungsübereinkommen 2004-10-14 auf Gst 253/6 (hier 255/13) KG Vöcklabruck für Gst 253/5 und 300/2 KG Vöcklabruck sowie Gst 756/4 757 762/46 763/38 und 763/39 KG Wagrain
 b 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 165
 c gelöscht

Die Dienstbarkeiten wurden übernommen, treffen auf die neu gebildete EZ 687 im Jahr 2010 nicht mehr zu und sind somit nicht wertmindernd.

- 6 a 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 255/13 gem Pkt 16. Nachtrag 22.12.2009 für Gst 253/6 255/2
 b gelöscht

Die Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens liegt im südöstlichen Bereich der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft (siehe Anhang B2) und ist wertmindernd.

Außerbücherliche Rechte und Lasten:
keine bekannt

Grundstücksbeschreibung:

Grundstückgröße: EZ 687 720 m²

Flächenwidmung: Bauland "Mischgebiet"
 Die Bewertungsliegenschaft war früher Teil des "Einkaufszentrums Wohlmuth"

Umgebungsgrundstücke: Im Nordwesten grenzt eine Aufschließungsstraße und daran Wohngebiet an.
 Im Nordosten grenzt die Aufschließungsstraße Unterstadtgries und daran Betriebsbaugelände an.
 Im Südosten und Südwesten grenzt Mischgebiet derzeit Parkplatz an.

Gefahrenzone: keine bekannt

Gegengenes Baugrundrisiko: keines bekannt

Störfaktoren: keine bekannt

Funksender: Der nächste Mobilfunksender befindet sich südlich der Liegenschaft in einer Entfernung von ca. 200 m.
 Station 1: GSM, LTE-Sendeleistung 120-140 W

Station 1: GSM, LTE-Sendeleistung 120-140 W
südwestlich befindet sich ein weiterer Mobilfunksender
Station 1: GSM, LTE, 5G Sendeleistung 700-720 W

Bebauungsplan: -----

Weitere Bebauungsmöglichkeiten des Bewertungsgrundstückes und der angrenzenden Grundstücke nach den Bestimmungen der O.Ö. Baugesetzgebung, des Bebauungsplans falls vorhanden und der Straßengesetzgebung.

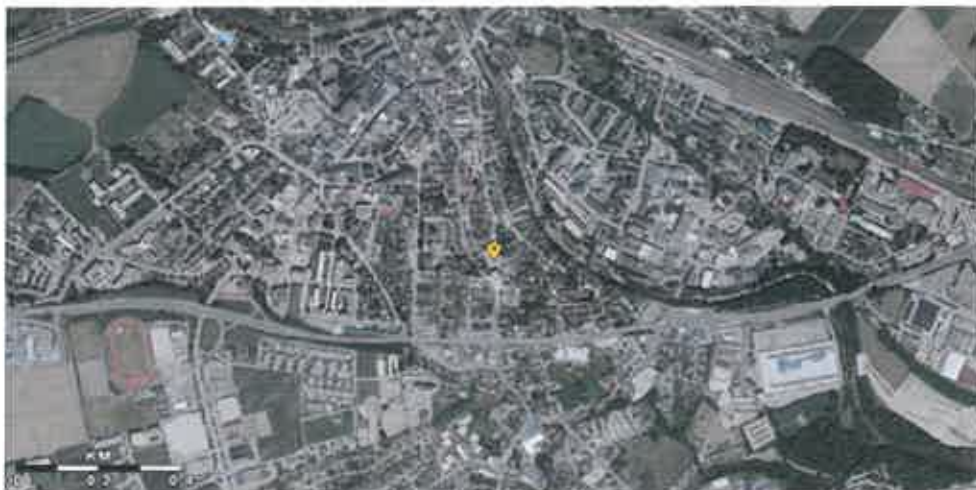
HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Unterstadtgries 52, 4840 Vöcklabruck, Österreich
Seehöhe: 422 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,00545° N | 13,65885° O

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



Naturgefahr:

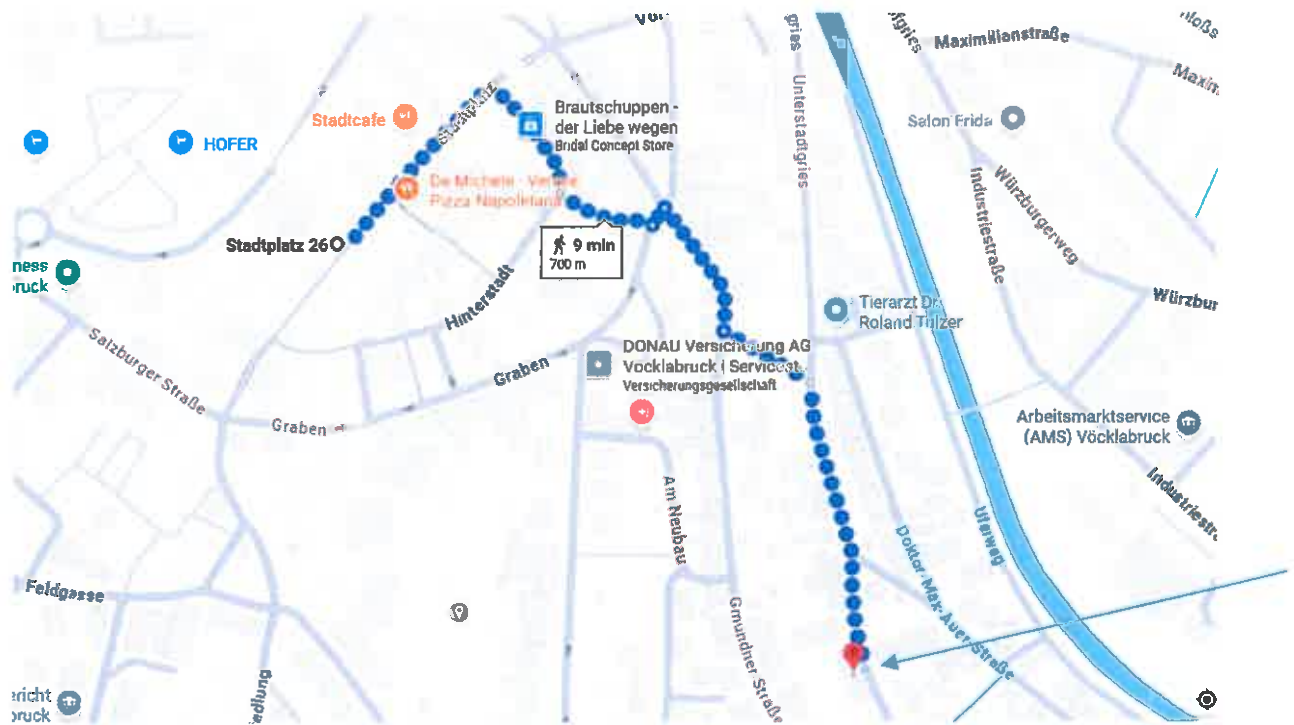
Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
mittel
keine Daten
niedrig
niedrig
mittel
mittel
hoch
niedrig

Lagebeschreibung:



Die Liegenschaft liegt ca. 0,70 km südöstlich vom Stadtplatz Vöcklabruck und ist der Stadtplatz fußläufig in ca. 9 min erreichbar. Als Umgebungsbebauung bestehen Wohnhäuser und gewerblich genützte Gebäude (Tischlerei) in offener Bauweise.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Aufschließungsstraße Unterstadtgries.

Die Liegenschaft ist ausreichend gut besonnt.

Maße, Form und Topographie:

Das Grundstück 255/13 mit dem Wohn- und Geschäftsgebäude hat eine annähernd rechteckige Grundrissform.

Das Grundstück mit dem Wohnhaus hat eine größte Längserstreckung von Nordwesten nach Südosten von ca. 42 Meter, die größte Ausdehnung von Südwesten nach Nordosten beträgt ca. 19 Meter.

Die Liegenschaft liegt annähernd eben.

Infrastruktur:

Der Struktur der Stadt Vöcklabruck entsprechend, kann die Lage der Liegenschaft als sehr gute Wohnlage in Vöcklabruck/Unterstadtgries bezeichnet werden und weist hinsichtlich der Erreichbarkeit diverser infrastruktureller Einrichtungen der Stadtgemeinde eine Reihe von Merkmalen eines im Stadtgebiet Vöcklabruck gelegenen Grundstückes auf.

Auf Grund der Lage im Stadtgebiet von Vöcklabruck können auch sonstige öffentliche Einrichtungen (z.B. Sporteinrichtungen, Erholungsbereiche, Gesundheitswesen, etc.) genutzt werden. Der Stadtplatz der Bezirksstadt Vöcklabruck befindet sich in einer Entfernung von ca. 0,70 km.

Einkaufsmöglichkeiten sind in einer Entfernung von ca. 0,40 km (Unimarkt, etc.) gegeben. Öffentliche Verkehrsmittel (Bus und Zug) sind vorhanden. Schulbushaltestelle ist vorhanden.

Die Wasserversorgung erfolgt über die Ortswasserleitung.
Die Abwasserentsorgung erfolgt über die Ortskanalisation.
Stromversorgung ist vorhanden.
Ferngas ist nicht vorhanden
Fernwärme ist vorhanden bzw. geplant
Kabel-TV ist nicht bekannt.
Telefonanschluss ist nicht bekannt.
Müllentsorgung: örtliche Müllabfuhr

Anliegerbeiträge (Gehsteig, Fahrbahn, etc.) sind bereits geleistet.
Die Abgabenschulden beim Stadtamt Vöcklabruck betragen € 1.164,58.
Ergänzende Gebühren für Kanal und Wasser (allenfalls Mehrfläche, Widmungsänderung von Geschäft auf Wohnungen) werden noch vorgeschrieben.

Abänderung der Baupläne:

Das Wohnhaus stimmt mit den bewilligten Einreichplänen größtenteils überein. Es sind geringfügige Abweichungen vorhanden (siehe Grundrisse mit Eintragungen des SV Anhang A1–A4).
Für die diversen Änderungen sind – soweit erforderlich - keine Baubewilligung vorhanden.



Statistik - Einwohner & Gebäude

Vöcklabruck

Datenstand
01.01.2024

ZT Datenforum eGen,
Schönaugasse 7, 8010 Graz
office@zt.co.at



12.803

Einwohner gesamt
100%



3.058

Gebäude gesamt

100%



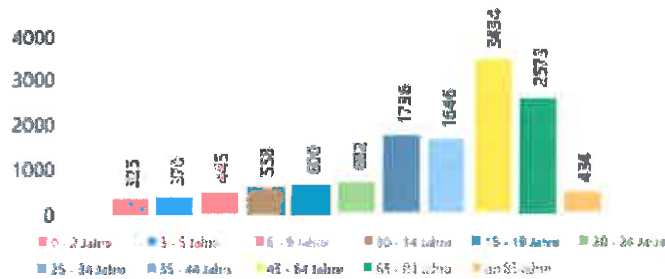
2.331

Wohngebäude

70%

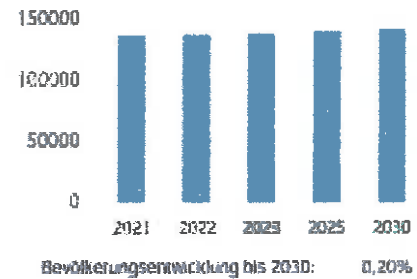


ALTERSVERTEILUNG

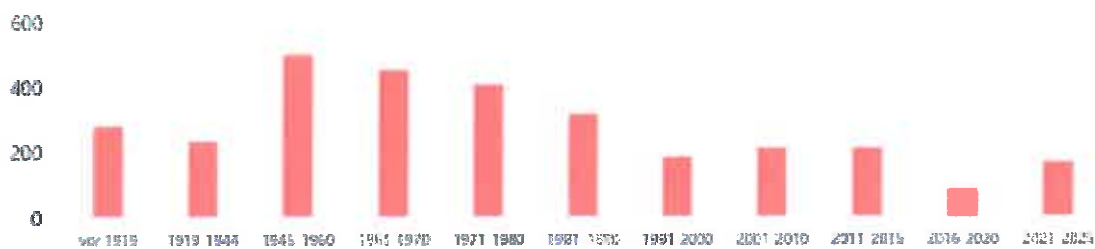


BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG

auf Bezirksebene



GEBÄUDESTRUKTUR - ALTER



GEBÄUDESTRUKTUR

Ø WOHNFLÄCHE



Allgemeine Beschreibung:

Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Wohn- und Geschäftshaus mit einer Teilunterkellerung, Erdgeschoss, 1.Obergeschoss und einem zurückversetzten 2. Obergeschoss im Bauzustand Rohbau.

Beschreibung laut Baubescheid vom 27.04.2001 bzw. Bauverhandlungsschrift:

Geplant ist der Um- und Zubau beim bestehenden Gebäude. Die Außenabmessungen betragen im Bereich des 1. OG 36,58 m x 13,80 m. Im EG soll die bestehende Außenmauer der Geschäftsfläche im Osten des Gebäudes abgebrochen und um ca. 2 m in das Gebäude zurückversetzt werden. In diesem Bereich sollen unterhalb des auskragenden OG 7 PKW-Stellplätze angeordnet werden. Im Westen des Gebäudes ist der Einbau eines Stiegenhauses inkl. Aufzugsanlage vorgesehen. Das OG soll Richtung Westen um ca. 1,40 m vergrößert werden. Zusätzlich sollen die gesamten bestehenden Wände im OG abgebrochen und 4 Wohnungen eingebaut werden. Weiters soll ein zurückversetztes 2. OG errichtet werden. Dieses ist gegenüber dem 1. OG im Norden um ca. 3 m, im Westen 2,80 m, im Süden 1,90 m und, abgesehen vom Stiegenhaus, im Westen um ca. 3,40 m gegenüber dem 1. OG zurückversetzt. Im 2. OG sind 2 weitere Wohnungen geplant. An der Westseite erhalten beide Wohnungen eine Dachterrasse. Die übrigen nicht überbauten Bereiche des 1. OG werden als Flachdach mit einer 1,20 m hohen Brüstung ausgeführt. Im EG werden im Zuge der Baumaßnahmen ein barrierefreies WC und ein Fahrradabstellraum hergestellt. Im Keller wird für jede Nutzungseinheit ein Abstellraum eingebaut. Die Abdeckung des 2. OG erfolgt mit einem Flachdach mit einer Attikahöhe von 9,80 m über der FOK des bestehenden Ganges im EG. Die Brüstungshöhe der nicht überbauten Bereiches des 1. OG wird mit 7,57 m angegeben.

Die Gestaltung der Außenwandflächen erfolgt mit einer Putzfassade. Zusätzlich zu den beschriebenen Parkplätzen werden zwei weitere entlang des öffentlichen Gutes im Nordosten situiert sowie weitere zwei an der Südseite des Gebäudes. Sämtliche Eingänge zum Stiegenhaus sowie zum Geschäftslokal werden barrierefrei mit Rampen ausgeführt. An der Nordwestseite des Gebäudes sind acht Freistellplätze für Fahrräder vorgesehen. Die Sickermulde für die anfallenden Niederschlagswässer ist an der nördlichen Grundgrenze projektiert.

Durch die Situierung gem. Lageplan ergibt sich zur Grundgrenze im Westen an der engsten Stelle ein Abstand von 3,02 m. Der Abstand zur Nachbargrundgrenze im Süden wird mit 4,24 m angegeben. Das EG und das 1. OG sind an die Nachbargrundstücksgrenze im Norden direkt angebaut, das 2. OG hält zu dieser an der engsten Stelle einen Abstand von 3,27 m ein. Zum öffentlichen Gut wird an der nordöstlichen Ecke des Gebäudes kein Abstand eingehalten.

Das Wohn- und Geschäftshaus ist in offener Bauweise errichtet.

Die Liegenschaft verfügt über keine Einfriedungen.

Objektsbeschreibung:**Gebäudeart:** Wohn- und Geschäftshaus

Baujahr: 1976 Gebäude mit Lagerräumen / Alter ca. 49 Jahre
 1978 Umwidmung des Erdgeschosses und des 1. Obergeschosses
 in Schau- und Verkaufsräume / Alter ca. 47 Jahre
 2021 Um- und Zubau Wohn- und Geschäftshaus / Alter ca. 4 Jahre
 Fiktives Alter: ca. 4 Jahre

Bauweise: Offene Bauweise**Geschossanzahl:**

Wohn- Geschäftshaus: - Untergeschoss/Teilunterkellerung
 - Erdgeschoss
 - 1. Obergeschoss
 - 2. Obergeschoss

Raumaufteilung:

siehe Anhang E1 und E2 Raumaufteilung mit Flächenaufstellung

UG/Teilunterkellerung: Heizraum und Kellerabstellräume**Erdgeschoss:** Allgemeinflächen und Geschäft**1. Obergeschoss:** Stiegenhaus und Wohnung Top 1 - 4**Dachgeschoss:** Stiegenhaus und Wohnung Top 5 - 6**Raumhöhen:** Wohn- und Geschäftshaus

Lt. Planmaßen

Untergeschoss: ca. 2,50 m**Erdgeschoss:** ca. 3,72 m**1. Obergeschoss:** ca. 2,70 m**2. Obergeschoss:** ca. 2,60 m

Baubeschreibung:

Derzeitiger Bauzustand Rohbau

Rohbauteile: (über die durchschnittliche techn. Lebensdauer)

Fundamente: Streifenfundamente (Beton)

Kellermauerwerk: Außenwände Beton

Wände tragend: Ziegelmauerwerk

Zwischenwände: Ziegelmauerwerk

Decke über KG: Massivdecke

Decke über EG: Massivdecke

Decke über 1.OG: Massivdecke

Decke über 2.OG: Massivdecke

Stiege KG-EG: Massivstiege

Stiege EG–2.OG: Massivstiege

Dachbodenstiege: -----

Dachkonstruktion: Flachdach mit Attika

Rauchfänge: -----

Terrassen: im 1.OG Loggien und
im DG Terrassen**Ausbauteile:** (unter der durchschnittlichen techn. Lebensdauer)

Dachdeckung: Bitumendeckung geplant; derzeit Dampfbremse vorhanden

Dachrinnen, Fallrohre: nicht vorhanden

Fassadenflächen: Wärmedämmverbundsystem geplant

Innenwände: vermutlich verputzt und gefärbelt geplant

Innendecken: verputzt und gefärbelt geplant

Fußböden: nicht vorhanden

Fenster:	Kunststofffenster mit 3-Scheibenisolierverglasung Fensterbänke innen: nicht vorhanden Fensterbänke außen: nicht vorhanden
Sonnenschutz:	nicht vorhanden
Türen:	Haustür: nicht vorhanden Innentüren: nicht vorhanden
Tore:	-----
Bad/WC:	in jeder Wohnung geplant
Heizung:	Fernwärme, Zentralheizung mit Wärmeabgabe über Fußbodenheizung geplant
Warmwasser:	mittels Zentralheizung
Heizungsinstallation:	Standardausführung geplant
Sanitärinstallation:	Standardausführung geplant
Elektroinstallation:	Standardausführung geplant
Lifтанlagen:	Personenaufzug geplant
Kontrollierte Wohnraumlüftung:	nicht geplant
Sonstige Anlagen:	-----

Carport:

keines vorhanden

Nebengebäude:

keines vorhanden

Außenanlagen:

Einfriedungen: keine Einfriedungen vorhanden

Befestigte Flächen: Die Flächen um das Wohnhaus sind befestigt geplant.

Parkplätze: KFZ-Abstellplätze im Freien sind im Osten im Bereich des auskragenden Obergeschosses geplant.
In der Baubeschreibung mit Genehmigungsvermerk vom 27.04.2021 sind 11 KFZ-Stellplätze vermerkt und im Einreichplan Grundriss Erdgeschoss auch eingezeichnet.
Da sich davon 3 KFZ-Stellplätze im Bereich des Geh- und Fahrrechtes befinden (siehe Anhang A2 und B2) sind nur 8 KFZ-Stellplätze realisierbar.

Gärtnerische Gestaltung und Aufwuchs: -----

Sonstige Einbauten: -----

Notwendige Fertigstellungsarbeiten:

Das Wohn- und Geschäftshaus ist nicht fertiggestellt und befindet sich im Rohbauzustand. Fenster sind großteils versetzt. Teilweise sind HKLS-Installationen vorhanden. Schwarzdeckerarbeiten bzw. Dampfbremse ist geflämmt (auf den Terrassen im 2.Obergeschoss sichtbar).

VII. Baufortschrittsbericht

361

VII. Baufortschrittsbericht

EZ 687 GB 50,325 BG VORBUCK
Eigentümer: DIVISA IMMO GmbH
Objekt:

bis maximal 3 Geschosse:		
1 Geschosse: Erdgeschoss + Decke	30	
2 Geschosse: Keller + Decke	15	
Erdgeschoss + Decke	15	
3 Geschosse: Keller + Decke	10	
Erdgeschoss + Decke	10	
Obergeschoss + Decke	10	~ 25
Zimmermann	5	0
Spengler	1	0
Dachdecker	4	1
höhere Häuser: 40 x errichtete Geschosse		
geplante Geschosse		
Dach + Deckung sind als 1 Geschoss zu rechnen		
Summe Rohbau	60	~ 26
Zwischenwände mit Türstücken	6	4
Elektroverrohrung	2	0
Installateur Rohre	3	1
Heizungsrohre	2	1
Fenster	5	4
Decken- und Innenputz	5	0
Kanalisation im Haus	2	1
Estrich	3	0
Heizkessel und Öltank	5	0
Verdrahtung und Schaltermontage	2	0
Außenputz	4	0
Heizkörperendmontage	3	0
Verfliesung	1	0
Anstreicher	2	0
Maler und Tapezierer	3	0
Bodenbeläge	4	0
Türen, Geländer, Komplettierung	5	0
Sanitärgeräte montiert	3	0
Außenarbeiten	2	0
Prozentsumme für Rohbau und Ausbau	100	~ 37

Ort, Datum: VORBUCK, 26.08.2025 Unterschrift: J. Madler

Baumängel und Bauschäden:

Das Wohn- und Geschäftshaus befindet sich im Rohbauzustand und sind die Fenster großteils versetzt. Die Schwarzdeckerarbeiten/Dampfbremse sind mangelhaft ausgeführt. Im gesamten Rohbau sind Wassereintritte mit Wasserlachen, Wasserspuren, Feuchteflecken mit Grünfärbung bzw. Algenbildung vorhanden.

Der Keller steht etwa 30 cm unter Wasser, und der Wohn-Essraum der Wohnung Top 5 im 2. Obergeschoss steht ca. 3 cm unter Wasser sowie die westlichen Terrassen.

Aus der Einreichplanung und dem Bauzustand ist erkennbar, dass erhebliche Eingriffe an den tragenden Bauteilen des Gebäudes vorgenommen wurden bzw. noch vorgenommen werden sollen (siehe Anhang G1-4). Wände, Stützen und Träger sollen abgebrochen und an anderer Stelle ersetzt werden. Aus Sicht des Sachverständigen ist es erforderlich, dass vor weiteren Baumaßnahmen, insbesondere Abbrucharbeiten, der Bauzustand und die Planung von einer befugten Person für Statik überprüft werden. Dies umfasst die Beurteilung und allfällige statische Nachweise von tragenden Bauteilen wie Fundamente, Wände, Stützen, Träger und Decken.

Instandhaltungsrückstau:

- ☞ siehe Baumängel und Bauschäden

Bauausführung: gut/mäßig

**Bau- und
Erhaltungszustand:** gut/mäßig

Folgende Instandhaltungs-, Reparatur- und Ausbauarbeiten wurden durchgeführt:

Zu- und Umbauarbeiten sind seit 2021 im Laufen – derzeit Rohbauzustand:

- - - - -

Zubehör:

Kein Zubehör

Energieausweis:

Energieausweis ist vorhanden $HWB_{\text{Ref,RK}} = 27,9 \text{ kWh/m}^2\text{a}$

Bodenbelastung, Kontaminierung:

Über allfällige Belastungen des Bodens und der Bausubstanz jeglicher Art kann keine Aussage getroffen werden und wird daher auch nicht in der Bewertung berücksichtigt.

Der ermittelte Wert beruht auf der Annahme, dass auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe zu entsorgen sind, deren Verunreinigung die Grenzwerte der Baurestmassendeponie gemäß Anlage 1 der Deponieverordnung BGBl. II Nr. 39/2008 in der zum Bewertungsstichtag geltenden Fassung überschreitet.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Bodenuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen auf Basis der Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Gegenständliche Grundstücke sind laut Abfrage auf dem Altlastenportal beim Umweltbundesamt (www.umweltbundesamt.at/vfka) nicht verzeichnet.

Mietverhältnisse:

Keinerlei Bestandsverhältnis (Vermietung).

GUTACHTEN

Die nachfolgende Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt nach dem "Liegenschaftsbewertungsgesetz - 1992" BGB1.NR. 150 vom 19.3.1992 (in Kraft seit 1.7.1992).

Erläuterungen zur nachstehenden Bewertung:

Verkehrswert: Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen, Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen bleiben bei der Verkehrswertermittlung außer Betracht.

Vergleichswertverfahren: Dabei wird der Wert einer Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen ermittelt. Abweichende Eigenschaften der Sachen und geänderte Marktverhältnisse werden durch Zu- und Abschläge berücksichtigt.

Sachwertverfahren: Dabei wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile (Außenanlagen) ermittelt.

Bodenwert: Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften unter Berücksichtigung von Wertänderungen. Vorhandene Aufschließungskosten werden berücksichtigt.

Bauwert: Ermittlung des Herstellungswertes zum Bewertungsstichtag abzüglich technischer und wirtschaftlicher Wertminderung und abzüglich sonstiger wertbeeinflussender Umstände. Der Herstellungswert zum Bewertungsstichtag setzt sich zusammen aus Erfahrungswerten des Sachverständigen (Bauabrechnungen, Lohn- und Preisentwicklungsbeobachtung, Firmenauskünften sowie Fachbuchtabellen) und beinhaltet sämtliche Bauleistungen für die Gebäudeerrichtung einschließlich Einreichplanung, Bauleitung und sonstige Baunebenkosten.

Außenanlagen: Diese werden im Sachwertverfahren getrennt von Bodenwert und Bauwert ermittelt.

Ertragswertverfahren: Es wird dabei der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache ermittelt.

Rohertrag: Erträge die aus der tatsächlichen Bewirtschaftung der Sache oder von vergleichbaren Sachen erzielt werden können.

Bewirtschaftungskosten: Aufwand für Betrieb, Instandhaltung, Ausfallwagnis und Verwaltung der Sache nach tatsächlichen Aufzeichnungen oder statistischen Erfahrungsdaten.

Die Abschreibung ist im Vervielfältiger der Kapitalisierungstabelle berücksichtigt.

Reinertrag: Rohertrag abzüglich Bewirtschaftungskosten.

SACHWERTERMITTLUNG

1. Bodenwert:

Auf Grund der Erhebungen und Erkundigungen des Sachverständigen wurden in den letzten Jahren in der KG 50325 Vöcklabruck in der Nähe der zu bewertenden Liegenschaft Grundstückspreise unverbauter Bauparzellen von ca. 400 €/m² bis ca. 800 €/m² erzielt.

Unter Berücksichtigung der Grundstücksbeschreibung im Befund wird der Grundstücks-Quadratmeternettoppreis für Bauland unter Abwägung der im Befund angeführten Vor- und Nachteile, mit Aufschließung, jedoch mit Berücksichtigung eines Bebauungsabschlages in der Höhe von 5 – 10 % gegenüber frei bebaubaren Grundstücken (Bauland) bewertet.

Gst.-Nr.	255/13	Bauf. (10)	417 m ²
		Bauf. (20)	22 m ²
		Gärten (10)	281 m ²
			720 m ²

$$720 \text{ m}^2 \quad \acute{a} \quad 500,00 \text{ €/m}^2 \quad = \quad \text{€ } 360.000,00$$

Aufschließungskosten sind im Boden- bzw. Bauwert enthalten	pauschal	-----
		€ 360.000,00

BODENWERT gerundet € 360.000,00

=====

2.1 Bauwert Wohn- und Geschäftshaus:

Entsprechend der Befundaufnahme und den Empfehlungen für Herstellkosten (SV Heft 3/2024) ergeben sich zum Bewertungsstichtag folgende Herstellkosten (exkl. Ust.).

51,21 m ²	UG/Teilunterkellerung	à	i.M.	1800,00 €/m ²	=	€	92.178,00	
42,63 m ²	EG Allgemein	à	i.M.	2500,00 €/m ²	=	€	106.575,00	
162,46 m ²	EG Geschäft	à	i.M.	2700,00 €/m ²	=	€	438.642,00	
90,62 m ²	1.OG Wohnung Top 1	à	i.M.	2900,00 €/m ²	=	€	262.798,00	
79,77 m ²	1.OG Wohnung Top 2	à	i.M.	2900,00 €/m ²	=	€	231.333,00	
95,20 m ²	1.OG Wohnung Top 3	à	i.M.	2900,00 €/m ²	=	€	276.080,00	
86,64 m ²	1.OG Wohnung Top 4	à	i.M.	2900,00 €/m ²	=	€	251.256,00	
77,05 m ²	2.OG Wohnung Top 5	à	i.M.	2900,00 €/m ²	=	€	223.445,00	
79,97 m ²	2.OG Wohnung Top 6	à	i.M.	2900,00 €/m ²	=	€	231.913,00	
							<u>€ 2.114.220,00</u>	
Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten								
lt. Befundaufnahme;		63,00%				- €	1.331.958,60	
Wertminderung wegen Bauschäden, Baumängel, verstecker Mängel,								
lt. Befundaufnahme;		5,00%				- €	105.711,00	
Wertminderung erfolgt tlw. auch bei techn. Wertminderung								
						€	676.550,40	
Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner								
Gesamtnutzungsdauer ca. 60 - 80 Jahre für Wohnhaus								
Alter der Gebäude i.M. ca. 4 Jahre Wohn- und Geschäftshaus (Rohbau)								
Alterswertminderung bei normaler Instandhaltung i.M.								
		5,00%				- €	33.827,52	
						€	642.722,88	
Wertminderung wegen verlorenem Bauaufwand								
Architektur, Grundriss, individueller Ausstattung, Übergröße, etc.								
		5,00%				- €	32.136,14	
Eigenleistung		0,00%				- €	-----	
Nebengebäude (keines vorhanden)					pauschal	€	-----	
						€	610.586,74	
B a u w e r t Wohnhaus							gerundet €	610.600,00

3. Außenanlagen

Bei durchschnittlichen Außenanlagen betragen die Kosten für die Außenanlagen ca. 2 % - 12 % der Gebäudeherstellungskosten

5,00%	von	€ 2.114.220,00	€	<u>105.711,00</u>
			€	105.711,00
Wertminderung wegen notwendiger Fertigstellungsarbeiten lt. Befundaufnahme; 50,00%				- € 52.855,50
Wertminderung wegen Bauschäden, Baumängel, verstecker Mängel, Eigenregie sowie wegen Instandhaltungsrückstau lt. Befundaufnahme ca. 10,00%				- € <u>10.571,10</u>
				€ 42.284,40
Abzüglich techn. und wirtschaftl. Wertminderung wegen Alter und Abnutzung nach der Tabelle Ross/Brachmann/Holzner Gesamtnutzungsdauer bis 50 Jahre Alter der Anlagen ca. i.M 30 Jahre Wertminderung bei normaler/mäßiger Instandhaltung ca. 60,00%				- € <u>25.370,64</u>
				€ 16.913,76
Außenanlagen			gerundet	€ 16.900,00

ZUSAMMENSTELLUNG

1. Bodenwert	€	360.000,00
2. Bauwert (Gebäude)	€	610.600,00
3. Außenanlagen	€	<u>16.900,00</u>
	€	987.500,00
SACHWERT	€	<u>987.500,00</u>
		=====

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
ohne Rechte und Lasten

a) Sachwert	€ 987.500,00
b) Ertragswert	€ -----

Abschlag zur Anpassung an die Marktlage:

Gemäß § 7 des LBG ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen. Aufgrund der derzeitigen Marktlage für Bauträgerprojekte wird ein Anpassungsabschlag gerechnet.

5,00%	von	€ 987.500,00	-	<u>€ 49.375,00</u>
				€ 938.125,00

VERKEHRSWERT (ohne Rechte und Lasten)	gerundet	€ 938.100,00 =====
---	----------	------------------------------

VERKEHRSWERTERMITTLUNG
mit Rechte und Lasten

Verkehrswert ohne Rechte und Lasten € 938.100,00

Rechte:

keine bewertungsgegenständlichen Rechte

€ -----

Lasten:6 a 1801/2010 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens hins Gst 255/13 gem
Pkt 16. Nachtrag 22.12.2009 für Gst 253/6 255/2

ca.

86,00 m² x 50,00% x 500,00 €/m² = € 21.500,00

gerundet - € 21.500,00

VERKEHRSWERT
(mit Rechte und Lasten)gerundet € **916.600,00**
=====

Der ermittelte **Verkehrswert ohne Rechte und Lasten** der Liegenschaft Grundbuch **KG 50325 Vöcklabruck, EZ 687**, BLNr 2, 1/1-Anteile mit der Anschrift Unterstadtgries 52, 4840 Vöcklabruck, beträgt zum Bewertungsstichtag 07.08.2025.

€ 938.100,00

=====

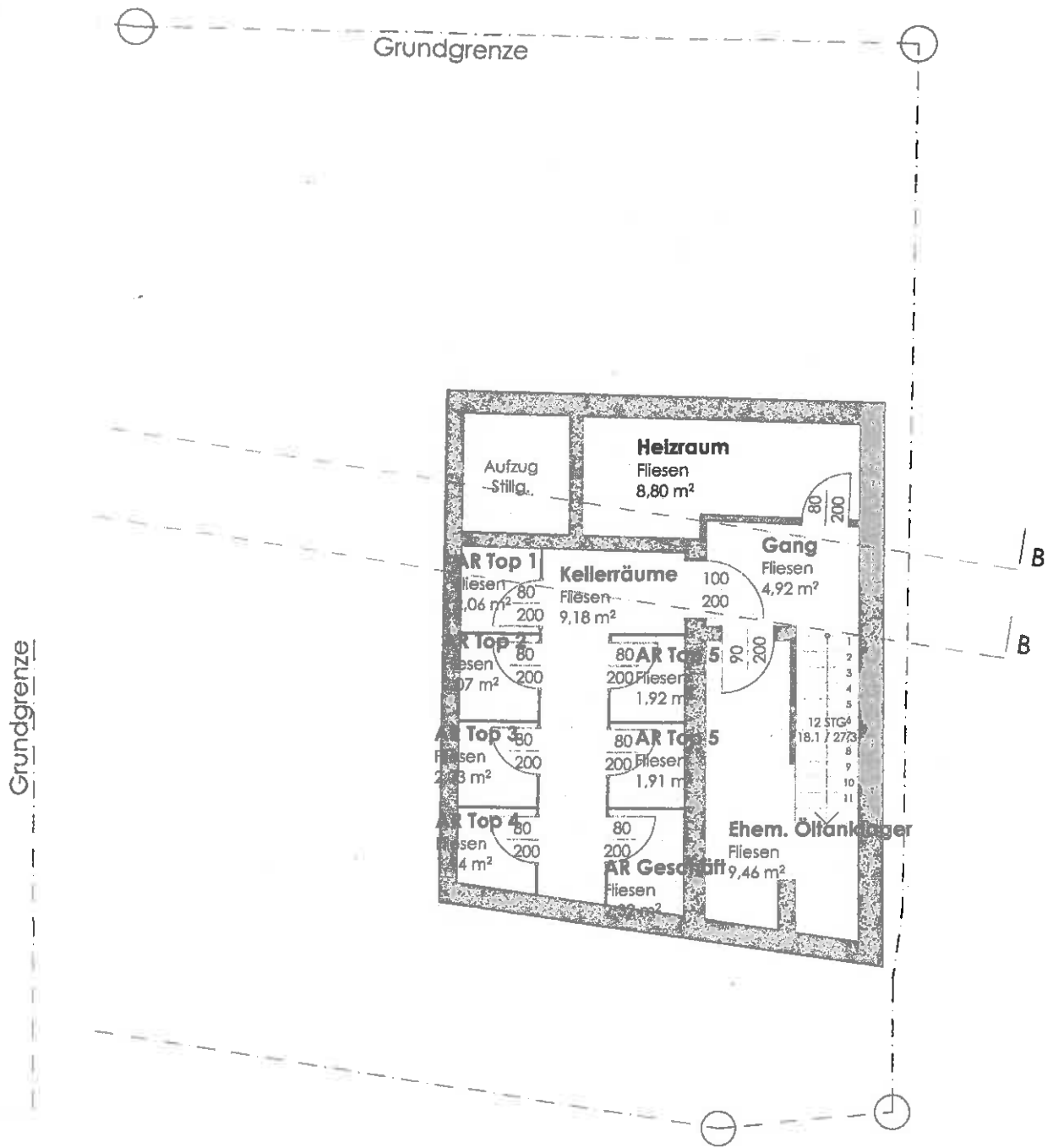
Der ermittelte **Verkehrswert mit Rechte und Lasten** der Liegenschaft Grundbuch **KG 50325 Vöcklabruck, EZ 687**, BLNr 2, 1/1-Anteile mit der Anschrift Unterstadtgries 52, 4840 Vöcklabruck, beträgt zum Bewertungsstichtag 07.08.2025.

€ 916.600,00

=====



Vöcklabruck, 12.09.2025



1:100 GR

1. Untergeschoß

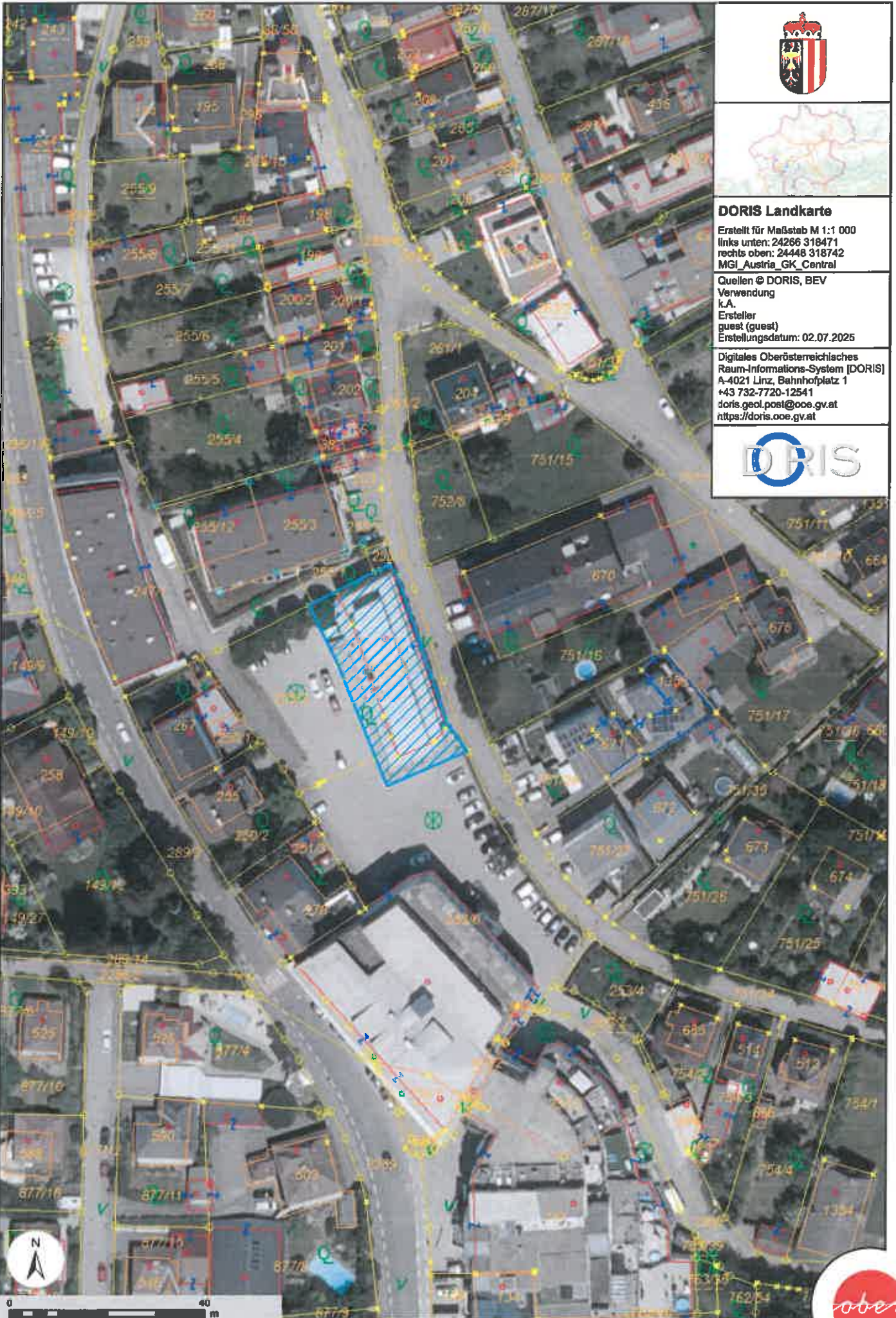
1:100



ENTRAGUNGEN DES SACHVERSTÄNDIGEN

Öffentliches Gut

1. Obergeschoß



DORIS Landkarte

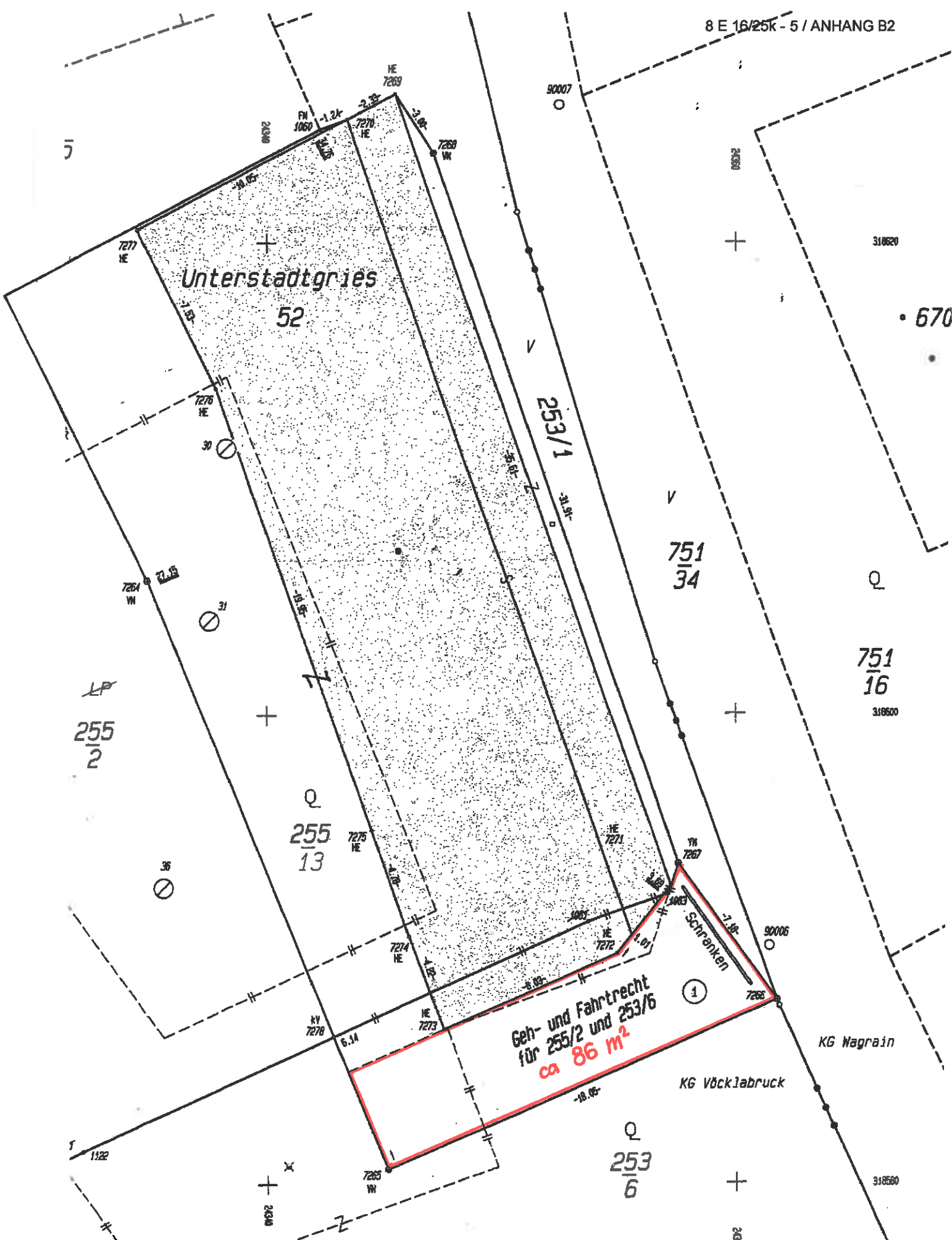
Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 24266 318471
 rechts oben: 24448 318742
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.

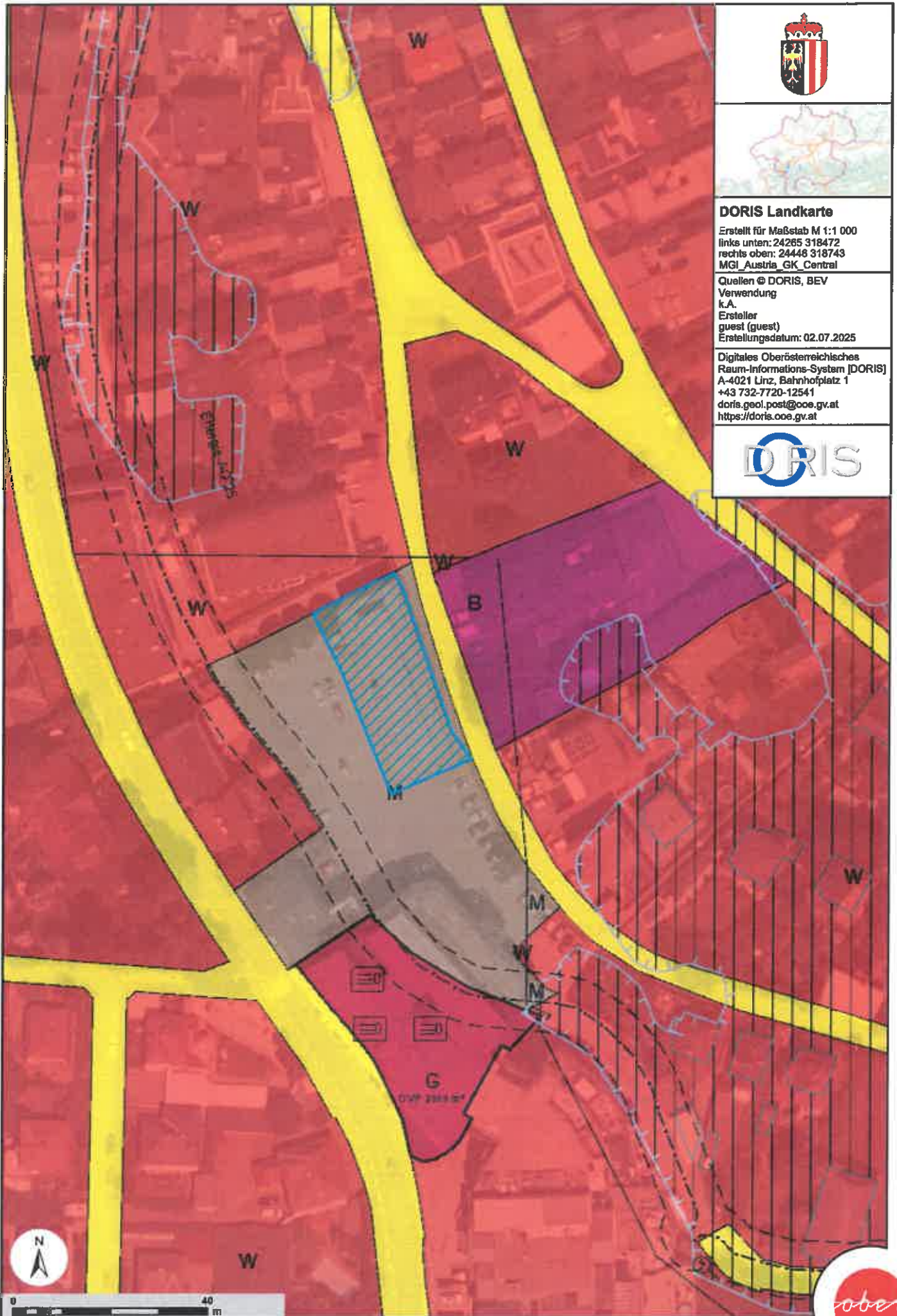
Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 02.07.2025

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System (DORIS)
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at





6. a 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 255/13 gem Pkt 16. Nachtrag 22.12.2009 für Gst 253/6 255/2



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
 links unten: 24265 318472
 rechts oben: 24448 318743
 MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
 Verwendung
 k.A.

Ersteller
 guest (guest)
 Erstellungsdatum: 02.07.2025

Digitales Oberösterreichisches
 Raum-Informations-System [DORIS]
 A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
 +43 732-7720-12541
 doris.geol.post@ooe.gv.at
 https://doris.ooe.gv.at



GRUNDSTÜCKSINFORMATION auf Basis des Grundbuchauszugs nach Kundenwunsch durch Compass dargestellt. Bitte Aktualitätshinweis am Ende des Dokuments beachten.
Für den internen Gebrauch, kein amtliches Dokument.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50325 Vöcklabruck
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 687

Letzte TZ 3701/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
255/13	G	GST-Fläche *	720	
		Bauf. (10)	417	
		Bauf. (20)	22	
		Gärten(10)	281	Unterstadtgries 52

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

- 2 a 3464/2005 1801/2010 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens in EZ 674 für Gst 255/2 (hier 255/13)
- 2 b 1801/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 324
- 2 c gelöscht
- 4 a 3464/2005 1801/2010 Grunddienstbarkeit des Gehens und Fahrens in EZ 674 für Gst 253/6 (hier 255/13)
- 4 b 1801/2010 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 165
- 4 c gelöscht
- 5 a gelöscht

***** B *****

- 2 ANTEIL: 1/1
- OVISA Immo GmbH (538752h)
- ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
- a 8760/2020 IM RANG 7752/2020 Kaufvertrag 2020-09-25 Eigentumsrecht

***** C *****

- 1 a 4490/1996 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Kanals hins Gst .107 (hier: Gst 255/2) (hier 255/13) gem Pkt VI Kaufvertrag 1989-11-13 für Stadtgemeinde Vöcklabruck
- b 90/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 625
- c 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 324
- d gelöscht
- 2 a 5670/1996 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt IV Dienstbarkeitsvertrag 1996-11-11 über Gst 255/1 und .107 (hier: Gst 255/2) (hier 255/13) für EZ 308 und 301
- b 90/1998 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 625
- c 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 324
- d gelöscht

- 3 a 1869/1987 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Kanals hinsichtlich Gst 253/6
(hier 255/13) gem Pkt VI Kaufvertrag 1986-11-28 für Stadt Vöcklabruck
b 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 165
c gelöscht
- 4 a 5670/1996 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Geh- und Fahrtrechtes gem Pkt
IV Dienstbarkeitsvertrag 1996-11-11 über Gst 253/6 (hier 255/13) für
EZ 308 und 301
b 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 165
c gelöscht
- 5 a 3464/2005 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens gem Pkt 1.1.
und 1.3. Dienstbarkeits- und Nutzungsübereinkommen 2004-10-14 auf Gst
253/6 (hier 255/13) KG Vöcklabruck für Gst 253/5 und 300/2 KG
Vöcklabruck sowie Gst 756/4 757 762/46 763/38 und 763/39 KG Wagrain
b 1801/2010 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 165
c gelöscht
- 6 a 1801/2010 DIENSTBARKEIT des Gehens und Fahrens hins Gst 255/13 gem
Pkt 16. Nachtrag 22.12.2009 für Gst 253/6 255/2
b gelöscht
- 9 a 10047/2021 Pfandurkunde 2021-11-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.750.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)
- 10 a 3285/2023 Pfandurkunde 2023-04-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.250.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)
- 11 a 3701/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung
von vollstr EUR 500.000,-- samt Zinsen und Kosten (§ 216/2 EO) für
Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 075958d) (8 E 16/25k)

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

Grundbuchauszug vom: 27.06.2025 11:04:01

Grundstücksinformation erstellt am: 27.06.2025 (Quelle: Grundbuch-Compass)
Der Rechtsbestand ist unverändert.

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

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

STA-BAU-PLAN GMBH

Von: Martin Mettler <martin@mettler.at>
Gesendet: Donnerstag, 11. September 2025 13:16
An: office@stadler-plan.at
Cc: KR Anton Pletzer - Pletzer Gruppe
Betreff: WG: Liegenschaftsschätzung OVISA / Dienstbarkeiten (Pletze2/Bosnis - Pletze2/ALLGEMEIN)
Anlagen: Grundbuchauszug KG 50325 EZ 687.pdf; SDevelop In25080711450_2010_1801.pdf; SDevelop In25090412000.pdf; SDevelop In25090412010.pdf

Sehr geehrter Herr Dipl. Ing Stadler!

Es ist zu beachten, dass bei grundbücherlich eingetragenen Dienstbarkeiten der Eintragungsgrundsatz gilt. Diese Dienstbarkeiten erlöschen erst, wenn sie aus dem Grundbuch gelöscht werden (Klausegger, Dienstbarkeit (Stand 03.12.2024, Lexis Briefings in lexis360.at), Klausegger, Offenkundige Dienstbarkeit (Stand 04.12.2024, Lexis Briefings in lexis360.at).

Grunddienstbarkeiten, die im Grundbuch eingetragen sind, können unter folgenden rechtlichen Bedingungen erlöschen:

- 1) Untergang des dienenden oder herrschenden Grundstücks: Gemäß § 525 ABGB erlischt die Dienstbarkeit, wenn das dienende oder herrschende Grundstück untergeht. Sollte das Grundstück oder Gebäude wieder in den ursprünglichen Zustand versetzt werden, lebt die Dienstbarkeit erneut auf § 525 ABGB, Klausegger, Dienstbarkeit (Stand 03.12.2024, Lexis Briefings in lexis360.at).
- 2) Eigentümeridentität: Wenn das Eigentum des dienenden und des herrschenden Grundstücks in einer Person vereinigt wird, erlischt die Dienstbarkeit gemäß § 526 ABGB. Sollte eines der Grundstücke später veräußert werden, ohne dass die Dienstbarkeit im Grundbuch gelöscht wurde, lebt sie wieder auf § 526 ABGB, Klausegger, Offenkundige Dienstbarkeit (Stand 04.12.2024, Lexis Briefings in lexis360.at).
- 3) Zeitablauf bei befristeten Dienstbarkeiten: Gemäß § 527 ABGB erlischt eine Dienstbarkeit automatisch, wenn die vereinbarte Zeit abgelaufen ist, sofern diese zeitliche Beschränkung aus öffentlichen Büchern oder anderweitig bekannt war § 527 ABGB, Köllensperger, Praxisleitfaden Grundbuchsrecht (2024).
- 4) Verjährung durch Nichtgebrauch: Nach § 1488 ABGB verjährt das Recht der Dienstbarkeit, wenn der Verpflichtete sich der Ausübung widersetzt und der Berechtigte sein Recht drei Jahre lang nicht geltend macht. Alternativ erlischt eine Dienstbarkeit durch 30- bzw. 40-jährige Nichtausübung, abhängig davon, ob der Berechtigte eine natürliche oder juristische Person ist Köllensperger, Praxisleitfaden Grundbuchsrecht (2024), § 1488 ABGB.
- 5) Wegfall des Zwecks: Eine Grunddienstbarkeit erlischt, wenn sie völlig zwecklos geworden ist. Dies ist der Fall, wenn sie ihren Sinn vollständig verloren hat und die Ausübung dauerhaft unmöglich ist (§ 473 ABGB) OGH 30.05.2017, 8 Ob 131/16x, OGH 4 Ob 152/24t = Zak 2024/658 (Kolmasch).
- 6) Flurbereinigungsverfahren: Gemäß § 24 Oö Flurverfassungs-Landesgesetz erlöschen Grunddienstbarkeiten mit dem rechtskräftigen Abschluss eines Zusammenlegungsverfahrens, sofern sie nicht ausdrücklich aufrechterhalten wurden § 525 ABGB.
- 7) Berichtigung des Grundbuchs: Gemäß § 136 GBG kann eine Grunddienstbarkeit gelöscht werden, wenn eine außerbücherliche Rechtsänderung eingetreten ist und die Unrichtigkeit des Grundbuchs offenkundig oder durch öffentliche Urkunden nachgewiesen wird § 136 GBG, OGH 06.03.2025, 5 Ob 227/24d.

Nach meinem Wissensstand wurde das **Recht des Gehens und Fahrens (A2-LNr. 4 in EZ 687)** von den Eigentümern der herrschenden Liegenschaft bislang nicht ausgeübt, da die Zufahrt über den betroffenen Bereich faktisch schwierig ist. Ob dadurch das herrschende Recht „wertlos“ wird oder nicht ist primär eine bewertungsrechtliche Frage, die in ihr eigenes Fachgebiet fällt. Eine Verjährungssituation dürfte aber dadurch noch nicht gegeben sein. Die Mieterübertragung von Grunddienstbarkeiten darf auf Seiten des Belasteten freilich zu keiner Mehrbelastung führen und sind in der zugrunde liegenden Titellurkunde meines Wissens nach auch Zahlungspflichten mit der Rechtsausübung verbunden. Nähere Informationen erhalten Sie aber bei Durchsicht der Titellurkunde (TZ 3464/2005).

Die dienende **Grunddienstbarkeit (C-LNR 6 in EZ 687)** wäre aus meiner Sicht bewertungsrechtlich ins Gutachten einzubeziehen.

Mit freundlichen Grüßen:

Martin Mettler

RA Mag. Martin Mettler, M.A.

Rechtsvertreter der Firmengruppe Pletzer
6361 Hopfgarten, Marktgasse 11
Tel: +43 (0)5335 2154-16

Von: STA-BAU-PLAN GMBH <office@stadler-plan.at>
Gesendet: Donnerstag, 4. September 2025 12:21
An: Office | Mettler <office@mettler.at>
Betreff: Liegenschaftsschätzung OVISA / Dienstbarkeiten

Sehr geehrter Herr Mag. Mettler,

wie gestern telefonisch mit Ihrer Sekretärin besprochen, wurden wir gerichtlich beauftragt, die Liegenschaft KG 50325 Vöcklabruck, EZ 687 zu schätzen.
Laut Auskunft vom öffentl. Notar Dr. Strasser Franz haben Sie den Kaufvertrag mit der Tagebuchzahl 1801/2010 erstellt. In diesem Zusammenhang ersuchen wir höflich um Mitteilung, inwieweit die darin enthaltenen Dienstbarkeiten (insbes. die Dienstbarkeiten des Vertrages mit der Tagebuchzahl 3464/2005) nach wie vor auf die gegenständliche Liegenschaft zutreffen.

Für Ihre Unterstützung danken wir Ihnen im Voraus und verbleiben

Anhang:

- BG Vöcklabruck, Beschluss Anordnung der Schätzung einer Liegenschaft
- GB Auszug EZ 687
- TZ 1801/2010 Kaufvertrag
- Doris Katasterplanauszüge EZ 687, EZ 324, EZ 165, EZ 674

Link zu den erhobenen Unterlagen auf dem BG Vöcklabruck:

BG Vöcklabruck Urkundensammlung

- TZ 1869/1987
- TZ 4490/1996
- TZ 5670/1996
- TZ 3464/2005 Dienstbarkeitsübereinkommen

Mit freundlichen Grüßen

Dipl.-Ing. (FH) Gernot Stadler

Baumeister - Allg. beeid. u. gerichtl. zert. SV

STA-BAU-PLAN GmbH
Planung-Statik-Bauleitung

Pfarrhofgries 2
4840 Vöcklabruck
Tel/ -Fax.: 07672/78925/ -4
Email: office@stadler-plan.at
Internet: www.stadler-plan.at



Nutzflächen:

Die Flächenangaben beruhen auf Planmaßen tlw. Naturmaßen und erheben keinen Anspruch darauf, vollständig und richtig zu sein.

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS**Untergeschoss/Teilunterkellerung:**

Gang	4,92 m ²	
Ehemals Öltankraum	9,46 m ²	
Heizraum	8,80 m ²	
Aufzug stillgelegt	3,60 m ²	
Aufschließung Kellerräume	9,18 m ²	
AR Geschäft	2,32 m ²	
AR Top 1	2,06 m ²	
AR Top 2	2,07 m ²	
AR Top 3	2,03 m ²	
AR Top 4	2,94 m ²	
AR Top 5	1,91 m ²	
AR Top 6	1,92 m ²	51,21 m²

Erdgeschoss:

Stiegenhaus	11,79 m ²	11,79 m ²
Vorraum Garderobe	22,00 m ²	
Gang	9,74 m ²	
Fahrradabstellplatz	10,89 m ²	42,63 m²

Geschäft:

Geschäftsfläche	112,71 m ²	
AR Geschäft	9,16 m ²	
Beh. WC	6,85 m ²	
Büro	18,52 m ²	
WC Damen	7,22 m ²	
Vorraum	3,36 m ²	
WC Herren	3,57 m ²	
AR	1,07 m ²	162,46 m²

1. Obergeschoss:

Stiegenhaus	26,54 m ²	26,54 m ²
-------------	----------------------	----------------------

Wohnung Top 1:

Vorraum	13,51 m ²	
Bad/WC	6,67 m ²	
AR	2,42 m ²	
Zimmer 1	14,16 m ²	
Zimmer 2	13,68 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	40,18 m ²	90,62 m²

Wohnung Top 2:

Vorraum	12,17 m ²	
Bad/WC	8,73 m ²	
AR	3,17 m ²	
Zimmer 1	11,83 m ²	
Zimmer 2	11,83 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	21,58 m ²	
Loggia	10,46 m ²	79,77 m²

Wohnung Top 3:

Vorraum	12,67 m ²	
Bad/WC	10,51 m ²	
AR	6,00 m ²	
Zimmer 1	15,40 m ²	
Zimmer 2	17,47 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	24,53 m ²	
Loggia	8,62 m ²	95,20 m²

Wohnung Top 4:

Vorraum	13,85 m ²	
Bad/WC	8,76 m ²	
Schrankraum	5,59 m ²	
Zimmer 1	13,23 m ²	
Zimmer 2	12,25 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	26,29 m ²	
Loggia	6,67 m ²	86,64 m²

2. Obergeschoss:

Stiegenhaus	11,02 m ²	11,02 m ²
-------------	----------------------	----------------------

Wohnung Top 5:

Vorraum	7,29 m ²	
Bad/WC	10,53 m ²	
AR	3,25 m ²	
Zimmer	15,14 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	40,84 m ²	77,05 m²
Terrasse	34,61 m ²	

Wohnung Top 6:

Vorraum	11,88 m ²	
Bad/WC	7,89 m ²	
AR	2,60 m ²	
Zimmer	15,65 m ²	
Wohnen/Essen/Kochen	41,95 m ²	79,97 m²
Terrasse	42,25 m ²	



















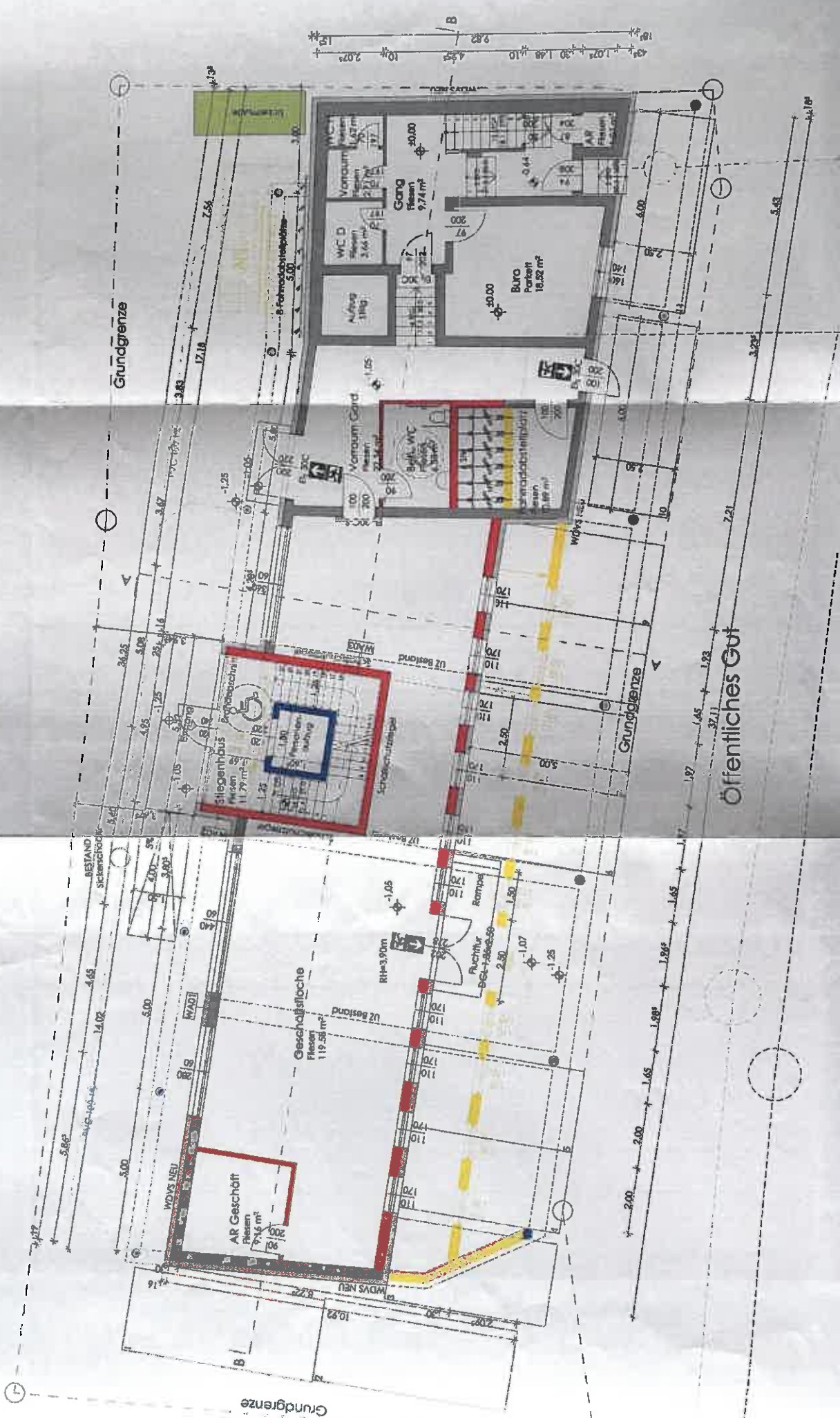












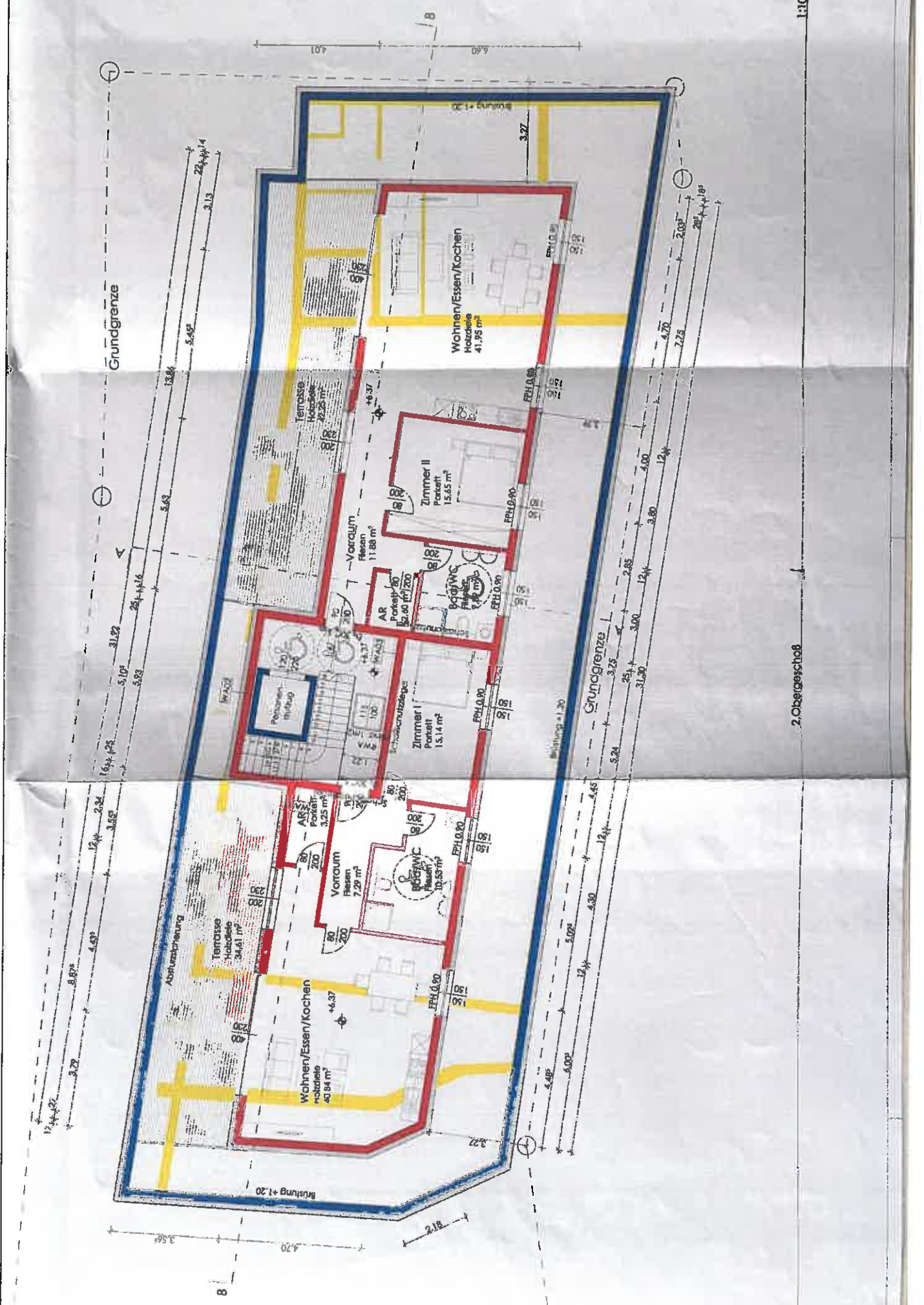
Grundgrenze

Grundgrenze

Öffentliches Gut

Erdgeschoss

Grundgrenze



2. Obergeschoss

Grundgrenze

