



Christa Buchmayer, PMBA
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0 664 / 244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0 664 / 244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 0 72 42 / 466 47
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Traun

Johann-Roithner-Straße 8
4050 Traun

Wels, am 21. Mai 2026

BG Traun – AZ: 10 E 14/25h

SV-GZ: 25536

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4055 Pucking, Paulus Weg 1 und 2

(BG Traun, KG 45521 Pucking I, EZ 1133, Gst.-Nr. 413/10, 413/11, 413/22, 413/23,
413/24, 413/25, B-INr. 1)

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
Marktstraße 41, 4201 Gramastetten
vertreten durch: RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner
Südtiroler Straße 4-6, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: TRIUMFI Baumanagement GMBH
Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden
vertreten durch: --

wegen: € 600.000,00 s.A.

Stichtag des Gutachtens

2. September 2025 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT	5
01.07. ZUBEHÖR	5
02. BEFUND.....	6
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	6
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN	7
02.03. ZUFAHRT ZUR LIEGENSCHAFT	10
02.03.01. ZUFAHRT VON DER LANDESSTRAßE L563 TRAUNUFERSTRAßE	10
02.03.02. (SIEDLUNGS-)ZUFAHRT ZUR GEGENSTÄNDLICHEN LIEGENSCHAFT	11
02.04. LAGE.....	13
02.05. INFRASTRUKTUR	14
02.06. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	14
02.07. OBJEKTE.....	15
02.07.01. HISTORIE BAUAKT	15
02.07.02. BAUBESCHREIBUNG.....	18
02.07.03. DOPPELHAUS-HÄLFTE „PAULUSWEG 1“	20
02.07.04. DOPPELHAUS-HÄLFTE „PAULUSWEG 2“	31
02.07.05. AUßENFLÄCHEN.....	43
02.07.06. SONSTIGES.....	43
02.08. RECHTE UND LASTEN.....	44
02.08.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	44
02.08.02. AUßERBÜCHERLICHES RECHT	44
02.08.03. AUßERBÜCHERLICHE LAST.....	44
02.09. ENERGIEAUSWEIS	45
02.10. ALTLASTEN	45
03. BEWERTUNG	46
03.01. ALLGEMEINES.....	46
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	47
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	47
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN	48
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	50
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	51
05. ZUSAMMENFASSUNG	52

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Traun, Abteilung 10, vom 25. Juni 2025, Aktenzahl 10 E 14/25h-4, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4055 Pucking, Paulus Weg 1 und 2
(BG Traun, KG 45521 Pucking I, EZ 1133, Gst.-Nr. 413/10, 413/11, 413/22, 413/23, 413/24, 413/25, B-INr. 1)

für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Wels bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
Marktstraße 41, 4201 Gramastetten
vertreten durch: RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner
Südtiroler Straße 4-6, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: TRIUMFI Baumanagement GMBH
Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden
vertreten durch: --

wegen: € 600.000,00 s.A.

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 2. September 2025, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung fand am 2. September 2025, 09.30 Uhr, statt.

Anwesende:

- Sead Sopaj, Geschäftsführer der verpfl. Partei
- Elisabeth Klaming, informierte Vertreterin der betreibenden Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 10.30 Uhr (*Dauer: 2/2 Stunden*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 2. September 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Linz samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Marktgemeinde Pucking
- Erhebungen beim Amt der OÖ Landesregierung – Straßenmeisterei Ansfelden
- Erhebungen bei der Netz OÖ
- Erhebungen elektronisches Grundbuch Bezirksgericht Traun
- Erhebungen DORIS (Digitales oö Raum-Informationen-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Lärmkarte ASFINAG
- Erhebungen Altlastenportal Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsatzzug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802

Mit Mail vom 16.03.2026 übermittelte die betreibende Partei, Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal Gen, folgende Unterlagen betreffend der „Privatstraße – Gst. 413/1“ an die Sachverständige:

- Vereinbarung Geh- und Fahrrecht Gst. 413/1, EZ 1102, KG 45521 v. 19.11.2021 – *siehe Anlage*
- Kaufvertragsentwurf Gst. 413/1, EZ 1102, KG 45521 (*bis dato nicht unterzeichnet*)

01.06. Einheitswert

In EWAZ 46 011-8-0725/5 wurde der Einheitswert zum 1.1.2022 der EZ 1133 (Fläche 1.021m²) als unbebautes Grundstück mit einem Einheitswert in Höhe von € 5.900,- festgestellt.

Der Bodenwert beträgt € 4,3604/m²

Auszug Mail Finanzamt Linz v. 21.07.2025

01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.

Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie Gerätschaften, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.



02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

453 010 E 14/25 h

ON 1.2.1

REPUBLIC ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45521 Pucking I
BEZIRKSGERICHT Traun

EINLAGEZAHL 1133

Letzte TZ 91/2025

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
413/10	G Gärten(10)	* 500	Paulusweg 1
413/11	G Gärten(10)	* 421	Paulusweg 2
413/22	G Sonst(40)	* 25	
413/23	G Sonst(40)	* 25	
413/24	G Sonst(40)	* 25	
413/25	G Sonst(40)	* 25	
GESAMTFLÄCHE		1021	

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

- a 1176/2022 Eröffnung der Einlage für Gst 413/10 413/11 413/22 413/23 413/24 413/25 aus EZ 1102
- a 5545/2019 453/2022 1173/2022 1174/2022 1175/2022 Bauplatz (auf) Gst 413/10 413/11
Bescheid 2019-01-11, AZ: B-2018-1126-00139
b 1176/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1102

***** B *****

- ANTEIL: 1/1
TRIUMFI Baumanagement GmbH (FN 556800z)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 1176/2022 Kaufvertrag 2021-12-21, Ergänzung 2021-12-22 Eigentumsrecht
c gelöscht

***** C *****

- a 1125/2024 Pfandurkunde 2022-01-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.560.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
- a 91/2025 Exekutionsantrag 2025-01-09, Exekutionsbewilligung
2025-01-13
PFANDRECHT vollstr EUR 43,75
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-01-13 für
Marktgemeinde Pucking (28 E 99/25s)

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

Grundbuch

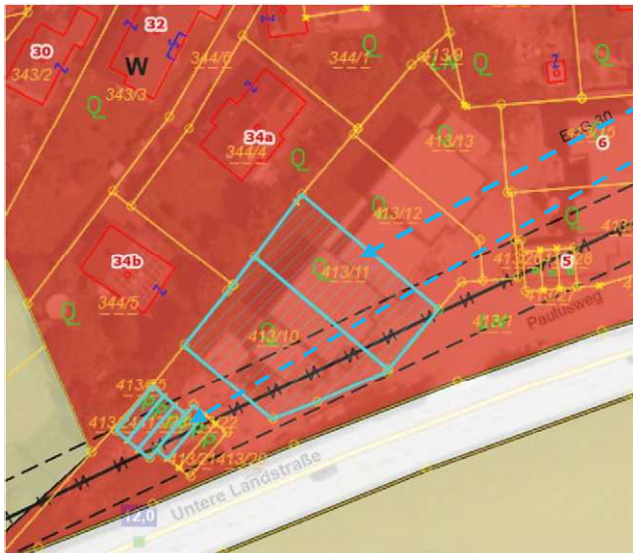
19.05.2025 10:07:10

Seite 1 von 1

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W – Wohngebiet“ ausgewiesen.



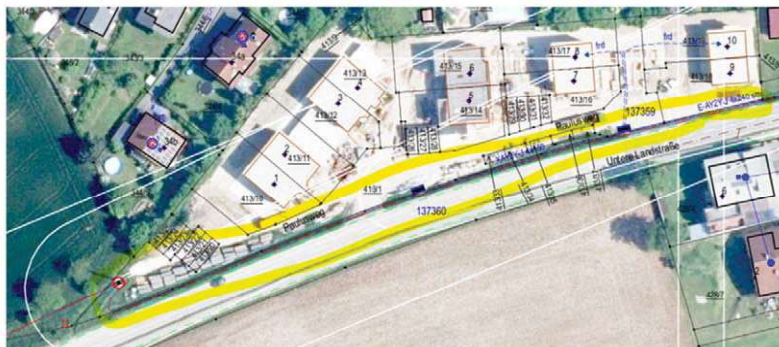
DORIS

Auf der Liegenschaft verläuft, lt. DORIS, ein „Schutzstreifen für Stromleitungen“ („gelbe Fläche“):



DORIS

Eine diesbezügliche Anfrage bei der Netz OÖ ergab, dass die 30-kV-Stromleitung nunmehr verkabelt ist:



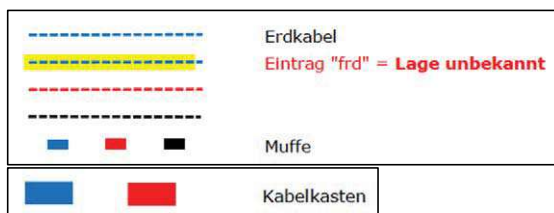
Netz OÖ – Strom/Telekom – Übersichtsplan:



LEGENDE

STROM

NETZ OÖ
Ein Unternehmen der Energie AG

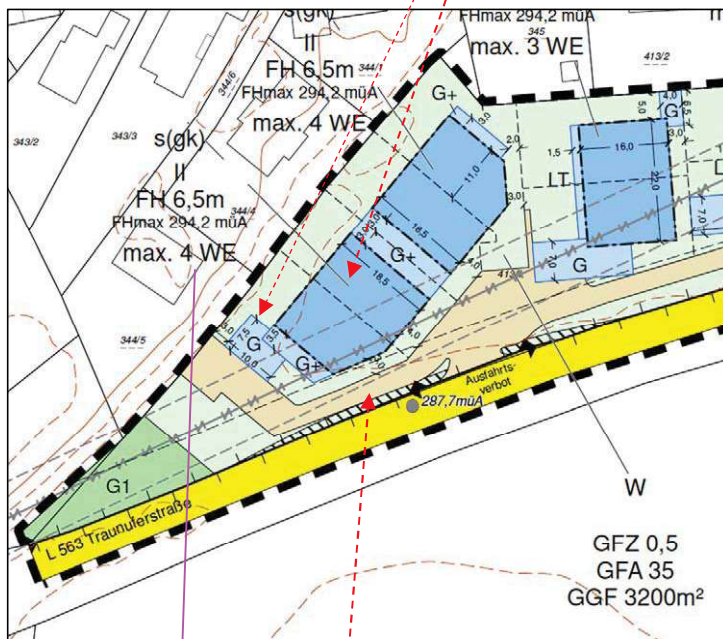


➔ Anm.d.SV: Das Erdkabel verläuft NICHT auf den gegenständlichen Grundstücken.

Die gegenständliche Liegenschaft befindet sich in der „Sicherheitszone Luftfahrt“:



Für die gegenständliche Liegenschaft gilt der Bebauungsplan Nr. 55 (2018):



Auszug Legende:

GFZ 0,5	GESCHOSSFLÄCHENZAHL (Verhältnis der Gesamtgeschossfläche zur Bezugsfläche) als Höchstwert In die Gesamtgeschossfläche sind einzurechnen: Geschosse über dem Erdboden nach den Außenmaßen der Gebäude; Wohnungen und sonstige Aufenthaltsräume in Dachgeschossen, Dachräumen und Kellergeschossen einschließlich ihrer Umfassungswände; Nebengebäude, Garagen und Abstellplätze mit Schutzdächern (Carports). Bei der Ermittlung der Gesamtgeschossfläche bleiben Balkone, Loggien, Erker, Terrassen, Tiefgaragen inkl. überdachter Ein- und Ausfahrten, Dachvorsprünge sowie ähnliche bauliche Anlagen unberücksichtigt. Bezugsfläche: Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (6.375 m²) Die GFZ gilt als Orientierungswert für die maximal zulässige Gesamtgeschossfläche.
GGF 3200 m²	MAXIMAL ZULÄSSIGE GESAMTGESCHOSSFLÄCHE Die entsprechend der GFZ von 0,5 festgelegte Gesamtgeschossfläche darf insgesamt im Planungsraum nicht überschritten werden.
max. WE	MAXIMALE ANZAHL DER WOHN-EINHEITEN je bebaubarer Fläche
GFA 35	GRÜNFLÄCHENANTEIL (Grünfläche in Prozent der Bezugsfläche) Mindestens 35 % der Bezugsfläche sind als Grünfläche zu gestalten. Kompensationsmaßnahmen sind zulässig. Bezugsfläche: Grundstücksfläche zum Zeitpunkt der Bebauungsplanerstellung (6.375 m²) abzüglich der Abtretungsflächen und privaten Verkehrsflächen
	PRIVATE VERKEHRSFLÄCHE, geringfügige Lageveränderung unter Erhaltung der Erschließungsfunktion zulässig.
G	ALS GEBÄUDE NUR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG. ABSTELLPLÄTZE MIT SCHUTZDÄCHERN (CARPORTS) ZULÄSSIG.
G+	ALS GEBÄUDE NUR GARAGEN UND NEBENGEBÄUDE ZULÄSSIG. ABSTELLPLÄTZE MIT SCHUTZDÄCHERN (CARPORTS) ZULÄSSIG. DACHTERRASSENÜBERDACHUNGEN, ÜBERMAUERUNGEN/ATTIKEN sowie LOGGIEN, WINTERGÄRTEN u. dgl. sind bis zu einer Gesamthöhe von maximal 6,0 m über dem Erdgeschossfußboden des Nebengebäudes ZULÄSSIG.
s (gk)	SONSTIGE BAUWEISE - Sonderform einer gekuppelten Bauweise: gekuppelte Bauweise oder parifizierte Einheiten, die einer gekuppelten Bauweise gleichkommen.
II	ZAHL DER GESCHOSSE als Höchstgrenze
FH 6,5m 294,2 müA	FIRSTHÖHE (=Gesamthöhe) als Höchstgrenze bezogen auf den jeweils zugeordneten Höhenbezugspunkt. Angabe der zulässigen Firsthöhe (=Gesamthöhe) in Meter über Adria

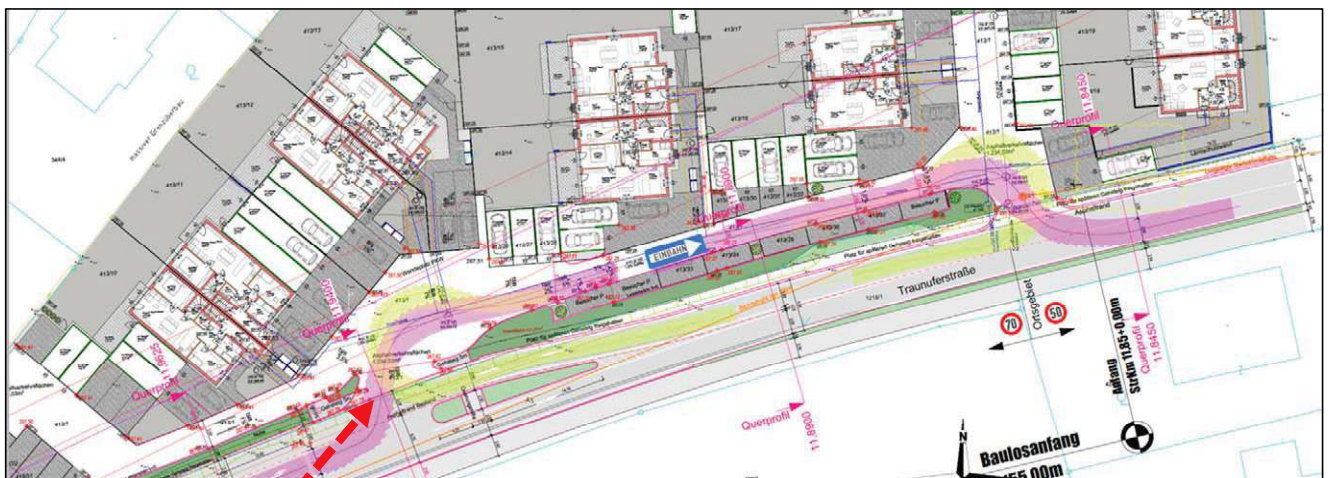
Lt. Information „DORIS“ (*Digitales OÖ Raumordnungs-System*) liegt die Liegenschaft in keiner Gefahrenzone.

02.03. Zufahrt zur Liegenschaft

Auszug „Verhandlungsschrift Bauverhandlung v. 29.08.2018“:

Die Erschließung des gegenständlichen Grundstückes erfolgt über die südwestlich und südöstlich angrenzende Privatstraße welche sich laut Angabe des Planverfassers im Mitbesitz aller angrenzenden Grundstücke befindet. Weiters ist diese Privatstraße gem. Angabe der Baubehörde im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen und es kann somit aus Sicht der Amtssachverständigen diese Privatstraße im baurechtlichen Sinn mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verglichen werden, sodass hinsichtlich Brandschutzmaßnahmen, im speziellen bei den nahegelegenen Toröffnungen der Garagen die OIB Richtlinie 2 Punkt 4.2a angewendet werden kann. In weiterer Folge erfolgt die Erschließung dieser Privatstraße über die südlich angrenzende Landesstraße. Bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit von der Landesstraße aus bzw. bezüglich einzuhaltender Mindestabstände zu dieser ist das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung herzustellen.

02.03.01. Zufahrt von der Landesstraße L563 Traunuferstraße



Kopie Straßenmeisterei Ansfelden

Mit 04.10.2021 wurde seitens des Amtes der OÖ Landesregierung, Direktion Straßenbau und Verkehr, Straßenmeisterei Ansfelden, die Zustimmung zur Herstellung einer prov. Baustellenzu- und abfahrt („Einbahnregelung“) von der „Landesstraße L563 Traunuferstraße“ erteilt:

6. Vertragsdauer

- 6.1. Der Vertrag tritt mit Unterfertigung durch beide Vertragsparteien in Kraft. Die Zustimmung wird **befristet, bis 31.12.2022** erteilt.

➔ **dzt. liegt KEINE Zufahrtsberechtigung von der Landesstraße aus vor!**

Lt. Auskunft der Straßenmeisterei Ansfelden muss (auf Kosten der Eigentümer der Liegenschaften der gegenständlichen Siedlung) für eine „dauerhafte Zufahrt“, siehe obigen Plan, auf der Traunuferstraße (= Landesstraße) eine „Abbiegelösung“ (inkl. Verkehrsinsel) errichtet werden.

Die Kosten hierfür werden seitens der Straßenmeisterei Ansfelden mit (dzt.) ca. € 200.000,00 geschätzt.

Auszug Mail der Straßenmeisterei Ansfelden v. 03.04.2026:

- der Anschluss für die provisorische Baustellenzufahrt hat keine Gültigkeit mehr
- einen Zufahrtsvertrag nach O.ö. Straßengesetz §20 gibt es bis dato nicht!
- einen Plan für den erforderlichen Linksabbieger mit Querungshilfe finden Sie im Anhang (O.ö. Straßengesetz §16 Verursacherprinzip)
- Kosten für den Bau ca.200.000€

Des weiteren wurde bereits die Behörde und der ASV. hinzugezogen und die Ausfahrt beim Grundstück 413/18 gesperrt.

Anm.d.SV:

- Die Baukosten sind von den Grundstückseigentümern zu tragen.
- Vor Baubeginn ist das Einvernehmen mit der Landesbehörde zu suchen.
- Der Plan „Linksabbieger mit Querungshilfe“ ist auf Seite 10 des Gutachtens abgebildet.

02.03.02. (Siedlungs-)Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft

Die Zufahrt ist nur über das Grundstück 413/1, Teil der EZ 1102, KG 45521 Pucking I, möglich (Anm.d.SV: Diese Liegenschaft steht im Eigentum Dritter):



Anm.d.SV:

Die Eigentümerin der „dienenden Liegenschaft“, WIN Immo GmbH, ist in Insolvenz und mit Beschluss vom 8. August 2025 wurde vom Landesgericht Linz die Schließung des Unternehmens angeordnet:

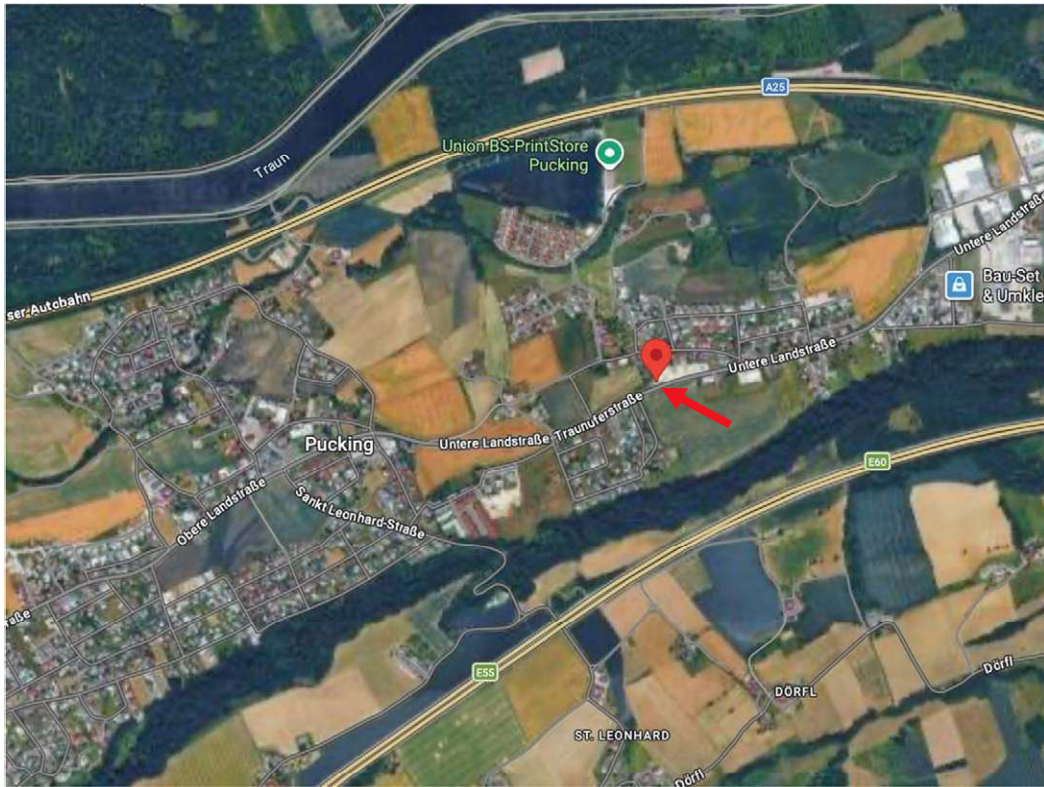
 JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH EDIKTSDATEI	Insolvenzdatei LG Linz, 17 S 75/25s - Konkursverfahren - WIN Immo GmbH	
	Bekannt gemacht am 22. Mai 2025	
Firmenbuchnummer:	FN 551777m	
Schuldner:	WIN Immo GmbH Traunuferstraße 100 4052 Ansfelden FN 551777m Immobilienprojektentwicklung	
Masseverwalter:	PIRINGER Stefan MMag. Dr. Kapuzinerstraße 38 4020 Linz Tel.: 0732/7303692730, Fax: 0732/7303692816 E-Mail: stefan.piringer@leitnerlaw.eu	

Insolvenzmasse:	Der Masseverwalter hat angezeigt, dass die Insolvenzmasse nicht ausreicht, um die Masseforderungen zu erfüllen (Masseunzulänglichkeit).
Beschluss vom 5. August 2025	
Bekannt gemacht am 8. August 2025	
Unternehmen:	Die Schließung des Unternehmens wird angeordnet.
Beschluss vom 8. August 2025	

Quelle: <https://edikte.justiz.gv.at/>

- Am 19. November 2021 wurde von (der zwischenzeitlich insolventen) WIN Immo GmbH (u.a.) mit der Verpflichteten eine Vereinbarung betreffend des „anteiligen Erwerbes“ des Grundstückes 413/1 („Privatstraße“) geschlossen, um sich darauf das wechselseitige Geh- und Fahrrecht einzuräumen (siehe Anhang).
 - Bis zum Gesamtabverkauf (aller Grundstücke) räumt WIN Immo GmbH (u.a.) der Verpflichteten das Recht des Gehens und Fahrens über das Grundstück 413/1 unentgeltlich ein und übernimmt bis zum Gesamtabverkauf sämtliche Aufwendungen und Kosten bezüglich dieses Grundstückes.
 - Die Verpflichtete verpflichtet sich für den Fall der Weiterveräußerung ihres Grundstückes bzw. ihrer Grundstücke zur Überbindung von Rechten und Pflichten aus dieser Vereinbarung an etwaige Rechtsnachfolger.
- Betreffend des (anteiligen) Verkaufs des Grundstückes 413/1 (durch den Masseverwalter) kam es bis dato zu keiner Einigung mit den „betroffenen Grundstückseigentümern“, u.a. der Verpflichteten → bis dato keine abschließende Regelung der (Siedlungs-)Zufahrt.

02.04. Lage

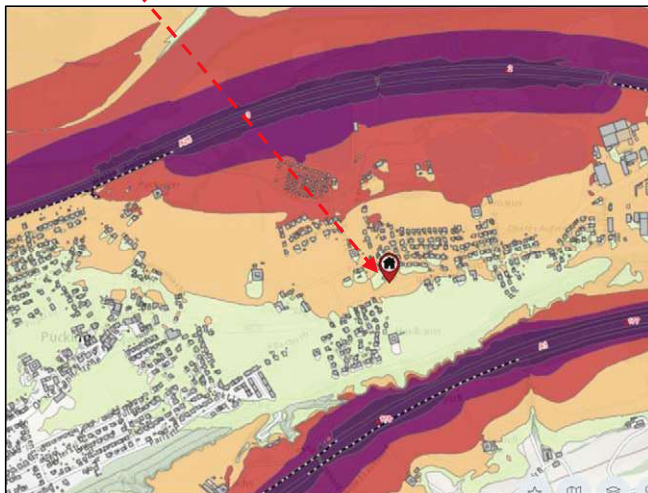


Ausschnitt Google Maps

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer (neuen) Wohnsiedlung südlich der Autobahn A25, nördlich der „Untere Landesstraße Traunuferstraße“.

Das Gemeindeamt Pucking, der Kindergarten sowie die Volksschule sind ca. 1 km entfernt.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in einer vom Straßenlärm belasteten Zone:



Quelle: <https://maps.laerminfo.at>



02.05. Infrastruktur

- Lt. Auskunft vom Wasserverband Großraum Ansfelden sind an Ver- und Entsorgungsleitungen Wasser und Kanal *(im Rohbauzustand)* vorhanden *(siehe Anhang)*.
- Lt. Auskunft der Netz OÖ ist die Stromleitung in das Gebäude nicht fertiggestellt *(siehe Plan Seite 8)*.

Anm.d.SV:

Die Wasseruhr(en) wurde(n) nicht vorgezeigt.

Betreffend der Erreichbarkeit der bzw. Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft siehe Punkt 02.03.!

02.06. Grundstücksbeschreibung

Die Liegenschaft ist „zweigeteilt“:

- Das „Wohnbau-Areal“ weist eine polygonale Form auf. Die Liegenschaft ist mit einem „Doppelhaus-Rohbau“, nicht unterkellert, bebaut.
- „Stellplatz-Fläche“: „Rohbau-Zustand“



Auszug DORIS

02.07. Objekte

02.07.01. Historie Bauakt

26.09.2019

Baubewilligung

„Neubau eines Wohnhauses mit Garagen – Paulusweg 1“

(Gst.Nr. 413/10)



Auszug Einreichplan

Auszug Verhandlungsschrift v. 29.08.2018 (anonymisiert durch SV):

Die Erschließung des gegenständlichen Grundstückes erfolgt über die südwestlich und südöstlich angrenzende Privatstraße welche sich laut Angabe des Planverfassers im Mitbesitz aller angrenzenden Grundstücke befindet. Weiters ist diese Privatstraße gem. Angabe der Baubehörde im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen und es kann somit aus Sicht der Amtssachverständigen diese Privatstraße im baurechtlichen Sinn mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verglichen werden, sodass hinsichtlich Brandschutzmaßnahmen, im speziellen bei den nahegelegenen Toröffnungen der Garagen die OIB Richtlinie 2 Punkt 4.2a angewendet werden kann. In weiterer Folge erfolgt die Erschließung dieser Privatstraße über die südlich angrenzende Landesstraße. Bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit von der Landesstraße aus bzw. bezüglich einzuhaltender Mindestabstände zu dieser ist das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung herzustellen.

→ siehe Punkt 02.03.

Privatrechtliche Vereinbarung

1. Die Firma Planprojekt Bauträger GmbH errichtet, für den Fall dass sie von der Baubewilligung Gebrauch macht, entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Grundstücken 413/1 und 344/5 auf dem Grundstück 413/1 beginnend ab dem Grenzpunkt 14323 auf eine Länge von 24,5m in Richtung der Parzelle 413/10 eine mit einem Fundament ausgestattete Betonmauer mit einer Breite von 25cm und einer Höhe von 1m (gemessen von Asphaltoberkante).
2. Die Kosten für die Errichtung dieser Mauer trägt die Firma Planprojekt Bauträger GmbH. Die Ehegatten Bernhard Müller und Luzia Rüegg Müller leisten dazu einen Kostenbeitrag von € 4000,- der bei Beginn der Bauausführung fällig ist und an die Firma Planprojekt Bauträger GmbH zu entrichten ist.
3. Die Ehegatten [REDACTED] sind berechtigt, an dieser Betonmauer Aufbauten zur Erhöhung der Abgrenzungswirkung anzubringen, soweit solche in statischer Hinsicht die Standfestigkeit der Mauer nicht beeinträchtigen.
4. Auf Grund dieser privatrechtlichen Vereinbarungen ziehen die Ehegatten [REDACTED] ihre Einwendungen gegen das Bauvorhaben ausdrücklich zurück und erklären ihr Einverständnis mit der Erteilung der Bewilligung.

26.09.2019

Baubewilligung

„Neubau eines Wohnhauses mit Garagen – Paulusweg 2“

(Gst.Nr. 413/11, 413/24, 413/25)



Auszug Verhandlungsschrift v. 29.08.2018 (anonymisiert durch SV):

Die Erschließung des gegenständlichen Grundstückes erfolgt über die angrenzende Privatstraße welche sich laut Angabe des Planverfassers im Mitbesitz aller angrenzenden Grundstücke befindet. Weiters ist diese Privatstraße gem. Angabe der Baubehörde im Bebauungsplan entsprechend als Verkehrsfläche ausgewiesen und es kann somit aus Sicht der Amtssachverständigen diese Privatstraße im baurechtlichen Sinn mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verglichen werden, sodass hinsichtlich Brandschutzmaßnahmen, im speziellen bei den nahegelegenen Toröffnungen der Garagen die OIB Richtlinie 2 Punkt 4.2a angewendet werden kann. In weiterer Folge erfolgt die Erschließung dieser Privatstraße über die südlich angrenzende Landesstraße. Bezüglich der Zufahrtsmöglichkeit von der Landesstraße aus bzw. bezüglich einzuhaltender Mindestabstände zu dieser ist das Einvernehmen mit der zuständigen Straßenverwaltung herzustellen.

→ siehe Punkt 02.03.

Privatrechtliche Vereinbarung

1. Die Firma Planprojekt Bauträger GmbH errichtet, für den Fall dass sie von der Baubewilligung Gebrauch macht, entlang der gemeinsamen Grenze zwischen den Grundstücken 413/1 und 344/5 auf dem Grundstück 413/1 beginnend ab dem Grenzpunkt 14323 auf eine Länge von 24,5m in Richtung der Parzelle 413/10 eine mit einem Fundament ausgestattete Betonmauer mit einer Breite von 25cm und einer Höhe von 1m (gemessen von Asphaltoberkante).
2. Die Kosten für die Errichtung dieser Mauer trägt die Firma Planprojekt Bauträger GmbH. Die Ehegatten [REDACTED] leisten dazu einen Kostenbeitrag von € 4000,- der bei Beginn der Bauausführung fällig ist und an die

Firma	Planprojekt	Bauträger	GmbH	zu	entrichten	ist.
-------	-------------	-----------	------	----	------------	------

3. Die Ehegatten [REDACTED] sind berechtigt, an dieser Betonmauer Aufbauten zur Erhöhung der Abgrenzungswirkung anzubringen, soweit solche in statischer Hinsicht die Standfestigkeit der Mauer nicht beeinträchtigen.
4. Auf Grund dieser privatrechtlichen Vereinbarungen ziehen die Ehegatten [REDACTED] ihre Einwendungen gegen das Bauvorhaben ausdrücklich zurück und erklären ihr Einverständnis mit der Erteilung der Bewilligung.

Anm.d.SV:

Paulusweg 1 und Paulusweg 2 sind Teil EINER EZ (Einlagezahl) → nicht parifiziert!

Anm.d.SV:

- Die Baubewilligungen für das gegenständliche Doppelhaus wurden am 26.09.2019 erteilt. In dem von der Gemeinde Pucking übermittelten Bauakt finden sich
 - kein Antrag/keine Bewilligung betreffend Verlängerung der Baubewilligung und auch
 - keine Baubeginnanzeige.
- Die Verpflichtete kaufte 2022 das „Projekt Paulusweg 1 und 2“. Die Liegenschaft war, lt. Kaufvertrag (TZ 1176/2022, BG Traun) noch „unbebaut“.
- Sollte tatsächlich keine Verlängerung der Baubewilligung bzw. keine Baubeginnanzeige vorliegen, so wären die Baubewilligungen zwischenzeitlich erloschen.
Auszug OÖ Bauordnung 1994, § 38, Fassung v. 11.04.2023:

§ 38**Erlöschen der Baubewilligung**

(1) Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde.

(2) Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde. (Anm: [LGBl.Nr. 70/1998](#))

(3) Die Frist für den Beginn der Bauausführung ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn das Bauvorhaben dem zur Zeit der Verlängerung geltenden Flächenwidmungsplan und Bebauungsplan entspricht und der Bauwerber überdies glaubhaft macht, daß sich der Beginn der Bauausführung ohne sein Verschulden verzögert hat.

(4) Die Frist für die Fertigstellung des Bauvorhabens ist über Antrag des Bauwerbers angemessen zu verlängern, wenn er glaubhaft macht, daß er an der rechtzeitigen Fertigstellung gehindert war und die Fertigstellung innerhalb der Nachfrist möglich ist.

*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.*

Heizung: „Rohbau“ → keine Heizung vorhanden
Anm.d.SV:
Lt. Baubeschreibung bzw. Baubewilligung „Gasheizung“

12.a - Wärmebereitstellungssystem (zentral für das Gebäude): ¹²⁻²⁶ Kessel: Brennwertkessel
12.b - Betriebsweise: modulierend
12.c - Art des Brennstoffes: Erdgas (aus wirtschaftlichen Gründen)
12.d - Wärmeabgabesystem: Flächenheizung (z.B: Fußboden-, Wandheizung)

Auszug Baubeschreibung – Kopie Bauakt

Wasser: öffentliche Wasserleitung

Außenansichten:



Süd-Ost



*Süd-West (Doppelhaus-Hälfte
„Paulusweg 1“)*



Nord-West



*Nord-Ost (Doppelhaus-Hälfte
„Paulusweg 2“)*

02.07.03. Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 1“

Das gesamte Objekt ist „im Rohbau-Zustand“.

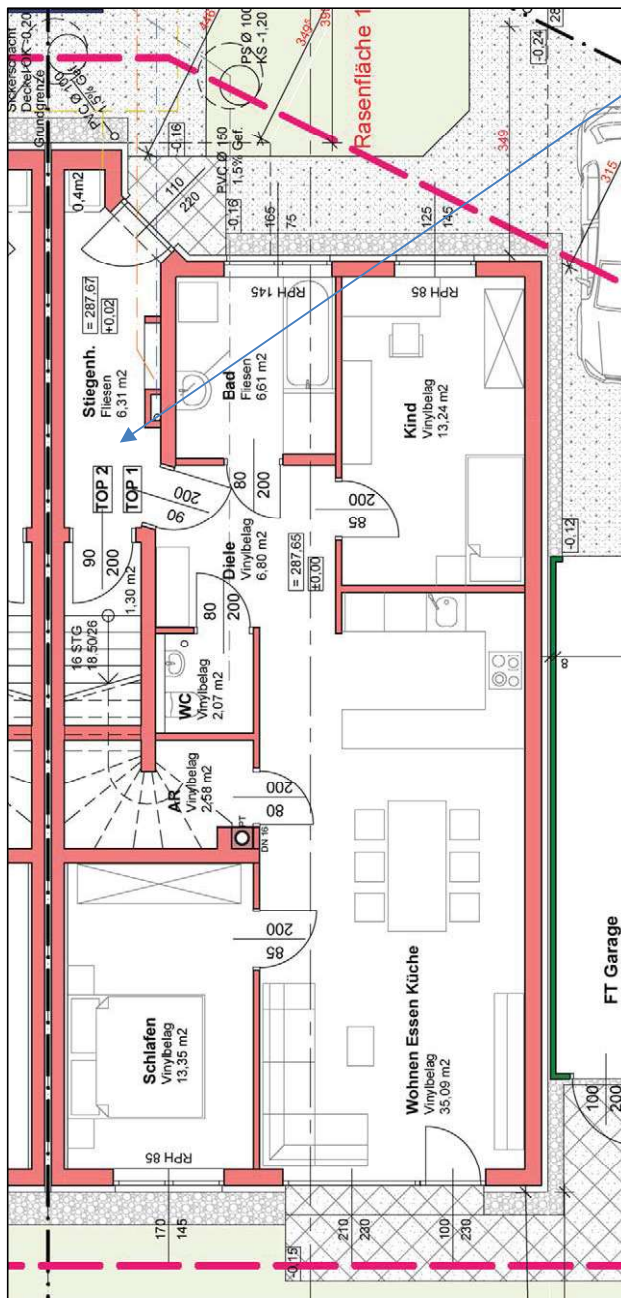
Mit den Rohinstallationen Elektro (*tw. verdrahtet*), Heizung, Wasser wurde begonnen.

Anm.d. SV:

Es sind 2 getrennte Wohnungen (Top 1 EG und Top 2 OG) baubewilligt.

Erdgeschoß:

Nutzfläche: 87,35 m² (lt. Einreichplan 2018, inkl. „Stiegenhaus/Eingang/Vorraum“)



Auszug Einreichplan 2018

Eingangsbereich:
„Rohbau-Zustand“



Stiegenhaus/Eingangsbereich/Vorraum
„Rohbau-Zustand“
Raumhöhe: 2,77 m



Diele
„Rohbau-Zustand“
Stromverteiler, Fußbodenheizungsverteilerkasten



Bad „Rohbau-Zustand“



Kinderzimmer „Rohbau-Zustand“



Wohnen / Essen / Küche „Rohbau-Zustand“



Schlafzimmer
„Rohbau-Zustand“Abstellraum (unter Treppe)
„Rohbau-Zustand“WC
„Rohbau-Zustand“
„Unterputzspülkasten“ vorhanden

Aufgang OG

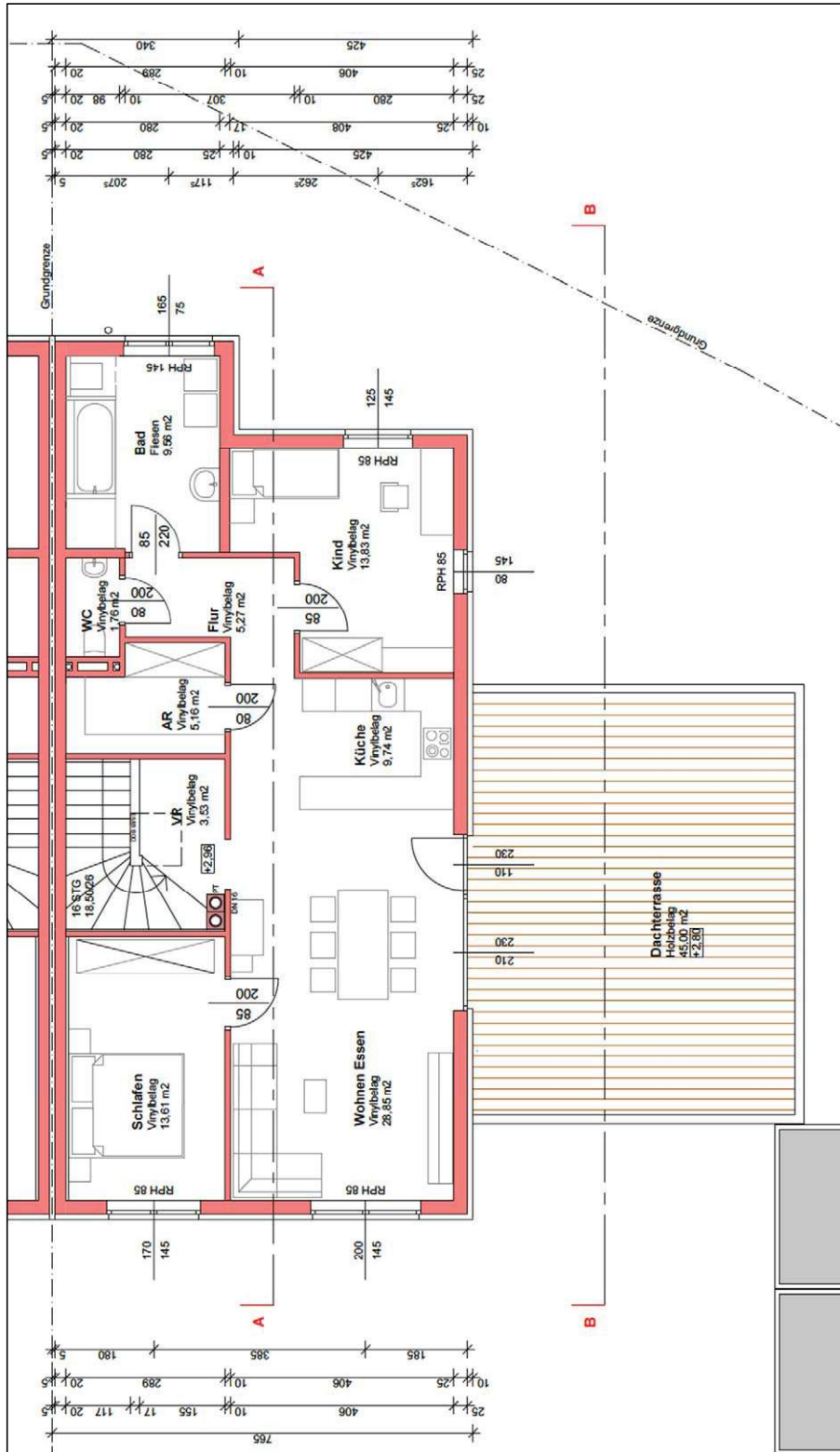
Massivtreppe

Rohbau-Durchgangslichte: 1,17 m



Obergeschoß:

Nutzfläche: 91,31 m² (lt. Einreichplan 2018)



Auszug Einreichplan 2018

Vorraum

„Rohbau-Zustand“

Fußbodenheizungsverteiler-Kasten, Strom-Verteiler

Warnung d. SV:**Es fehlt eine Absturzsicherung!**Wohnen / Essen / Kochen

„Rohbau-Zustand“

Ausgang Dachterrasse

Raumhöhe im Zustand: 2,76 m

Dachterrasse (Dachfläche der Doppelgarage)

„Rohbau-Zustand“

Warnung d. SV:**Es fehlt eine Absturzsicherung!**

Abstellraum

„Rohbau-Zustand“



Flur

„Rohbau-Zustand“



WC

„Rohbau-Zustand“

Tür-Rohbaulichte: 88 cm

„Unterputzspülkasten“ vorhanden



Bad

„Rohbau-Zustand“

Tür-Rohbaulichte: 86 cm



Kinderzimmer

„Rohbau-Zustand“

Tür-Rohbaulichte: 89 cm

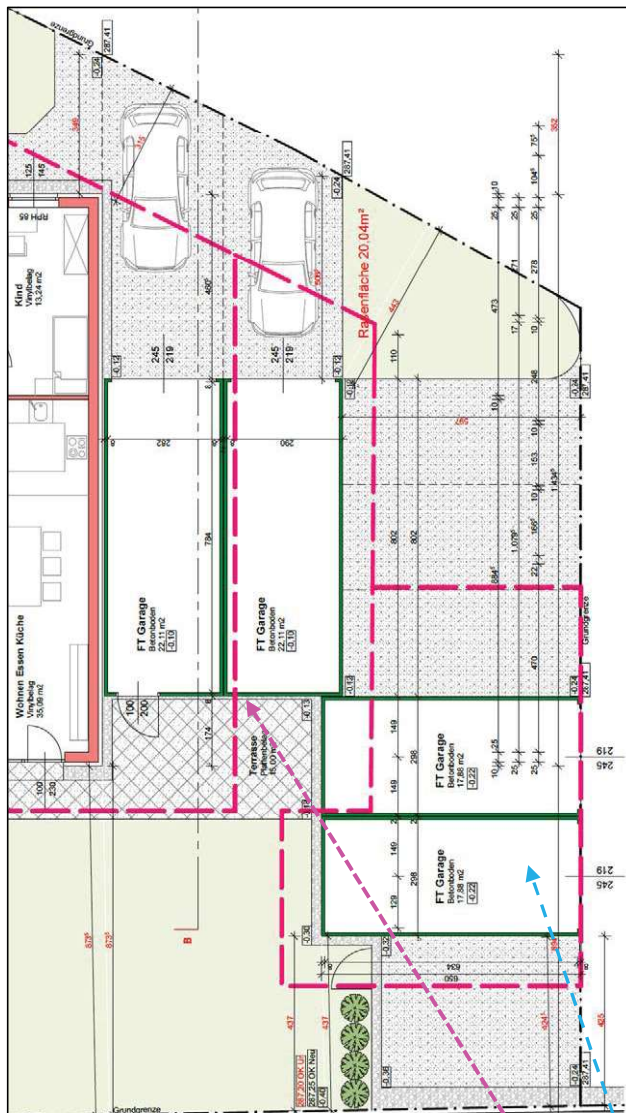


Schlafzimmer

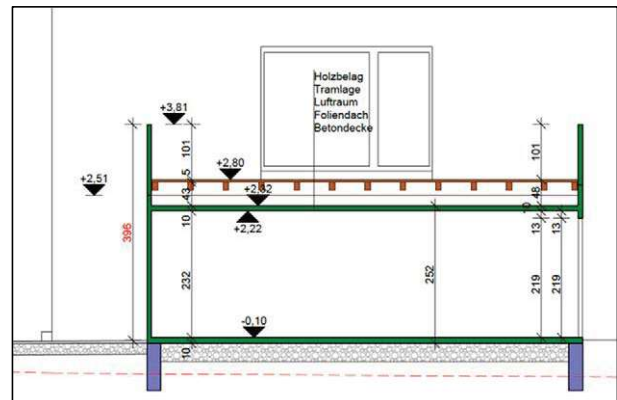
„Rohbau-Zustand“



Garagen:



Auszug Einreichplan 2018



- In der Natur sind lediglich die beiden Garagen im Eingangsbereich, im Rohbauzustand, vorhanden.
- Bei den an den Garten angrenzenden Garagen ist lediglich die Bodenplatte vorhanden.



Garagen im Eingangsbereich:

„Rohbau-Zustand“

Raumhöhe (*im Zustand*): 2,41 m

Die Mittelwand, wie im Einreichplan dargestellt, wurde (*noch*) nicht errichtet.

Ausgang in den Garten

Anm.d.SV:

Das Außenmauerwerk ist tw. augenscheinlich durchfeuchtet.

Nutzfläche: 44,22 m² (*lt. Einreichplan 2018*)



02.07.04. Doppelhaus-Hälfte „Paulusweg 2“



Auszug Einreichplan 2018



DORIS

Das gesamte Objekt ist „im Rohbau-Zustand“.

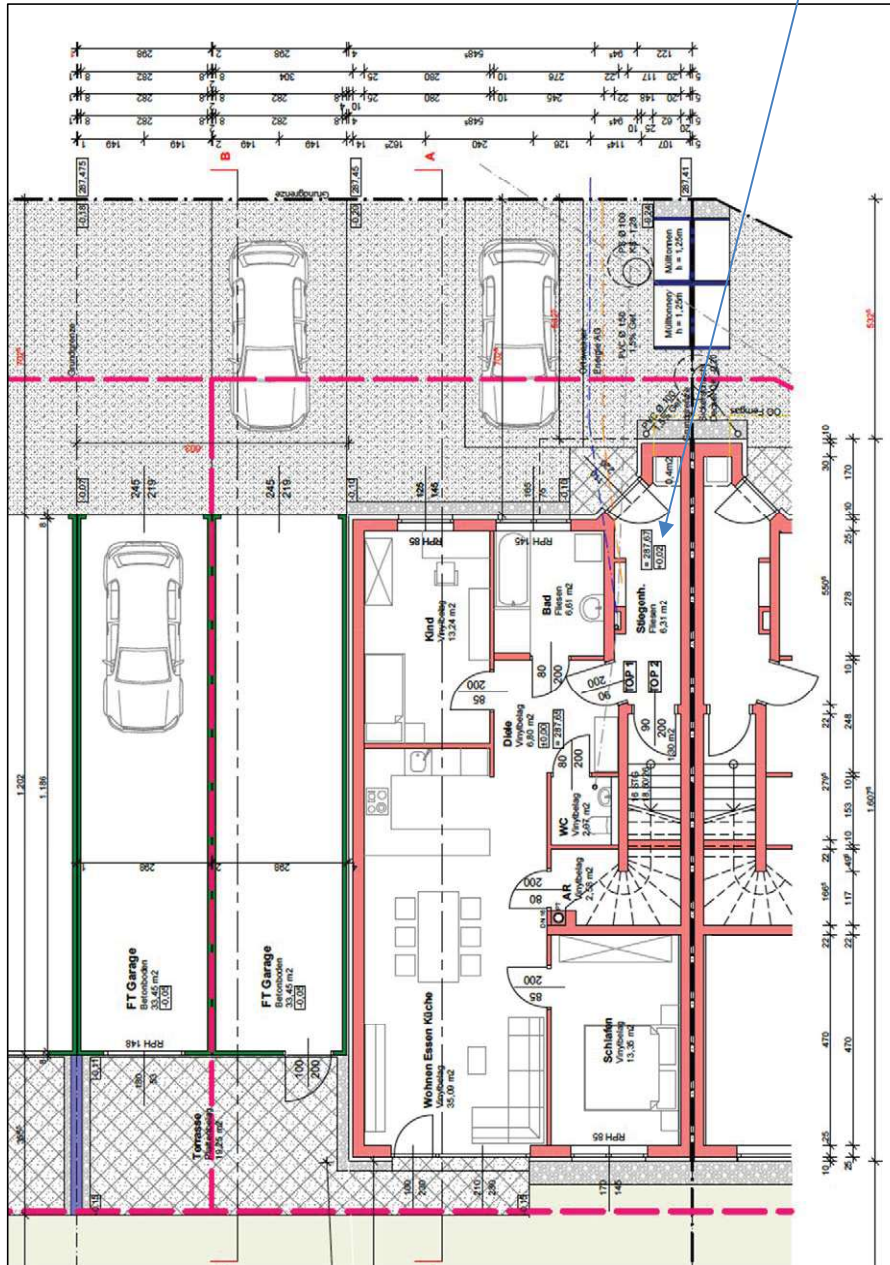
Mit den Rohinstallationen Elektro (tw. verdrahtet), Heizung, Wasser wurde begonnen.

Anm.d. SV:

Es sind 2 getrennte Wohnungen (Top 1 EG und Top 2 OG) baubewilligt.

Erdgeschoß:

Nutzfläche: 87,35 m² (lt. Einreichplan 2018, inkl. „Stiegenhaus/Eingang/Vorraum“)



Auszug Einreichplan 2018

Eingangsbereich: „Rohbau-Zustand“



Stiegenhaus/Eingangsbereich/Vorraum „Rohbau-Zustand“ Raumhöhe: 2,78 m



Diele „Rohbau-Zustand“ Stromverteiler, Fußbodenheizungsverteilerkasten



WC

„Rohbau-Zustand“

Rohinstallation Spülkasten

Wohnen / Essen / Küche

„Rohbau-Zustand“

Anm.d. SV:

Im nord-östlichen Eck sind im Wandbereich augenscheinlich „Feuchtigkeitsspuren“ vorhanden.Abstellraum (unter Treppe)

„Rohbau-Zustand“



Kinderzimmer

„Rohbau-Zustand“

Anm.d. SV:

Im Wandbereich Richtung „Garage“ sind augenscheinlich „Feuchtigkeitsspuren“ (beschädigter Verputz) vorhanden.Bad

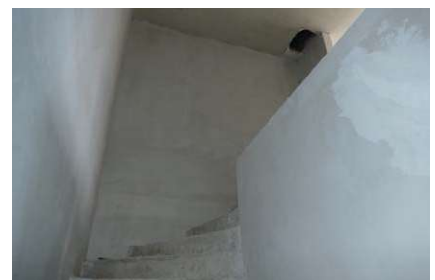
„Rohbau-Zustand“



Abstellraum (unter Treppe)
„Rohbau-Zustand“

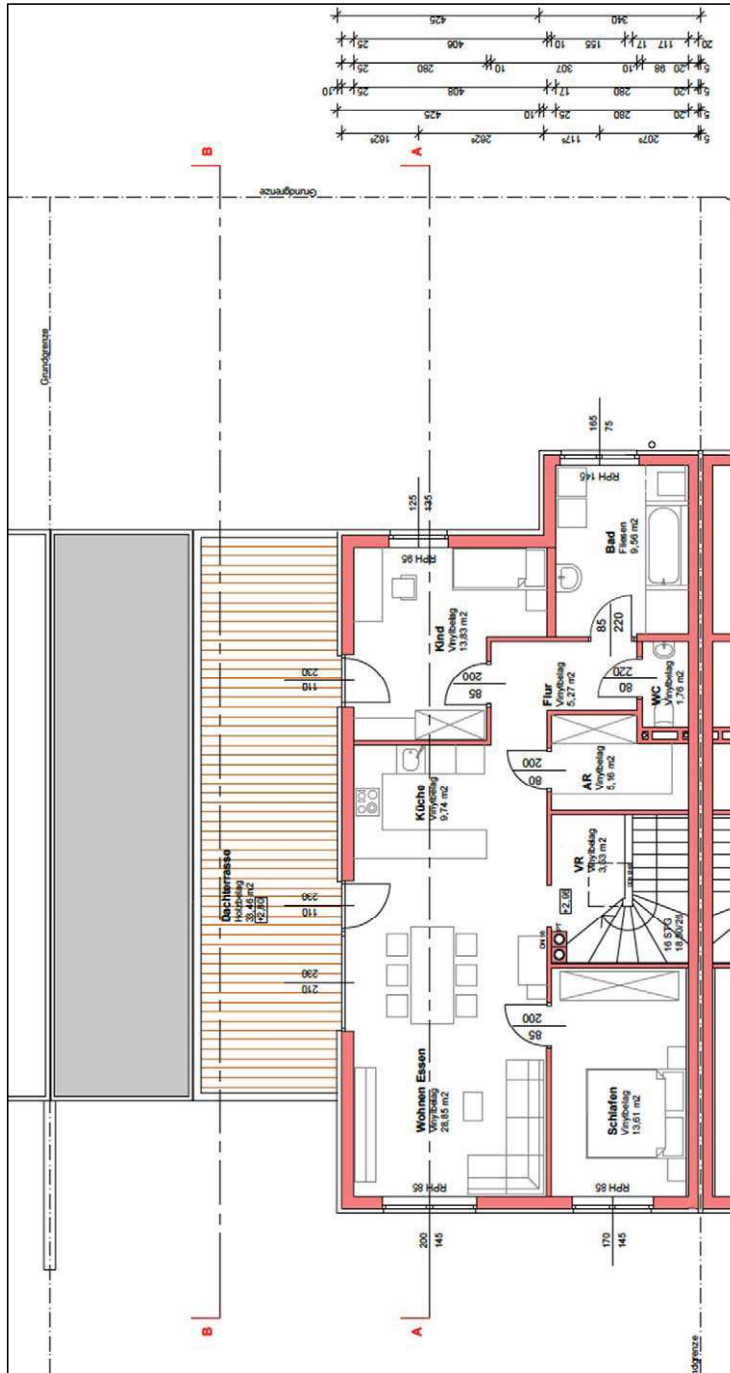


Aufgang OG
Massivtreppe
Rohbau-Durchgangslichte: 1,17 m
Tür-Durchgangslichte im Zustand: 0,98 m



Obergeschoß:

Nutzfläche: 91,31 m² (lt. Einreichplan 2018)



Auszug Einreichplan 2018

Vorraum

„Rohbau-Zustand“

Strom-Verteiler

Warnung d. SV:**Es fehlt eine Absturzsicherung!**Wohnen / Essen / Kochen

„Rohbau-Zustand“

Ausgang Dachterrasse

Raumhöhe im Zustand: 2,76 m

Dachterrasse (Teil der Dachfläche der „Doppelgarage“)

„Rohbau-Zustand“

Anm.d.SV:

*In der Natur „durchgängige Fläche“ zur Garage des Nachbarobjektes (Paulusweg 3 und 4)***Warnung d. SV:****Es fehlt eine Absturzsicherung!**

Schlafzimmer „Rohbau-Zustand“



Flur „Rohbau-Zustand“



Kinderzimmer „Rohbau-Zustand“



Bad „Rohbau-Zustand“



WC „Rohbau-Zustand“ „Unterputzspülkasten“ vorhanden

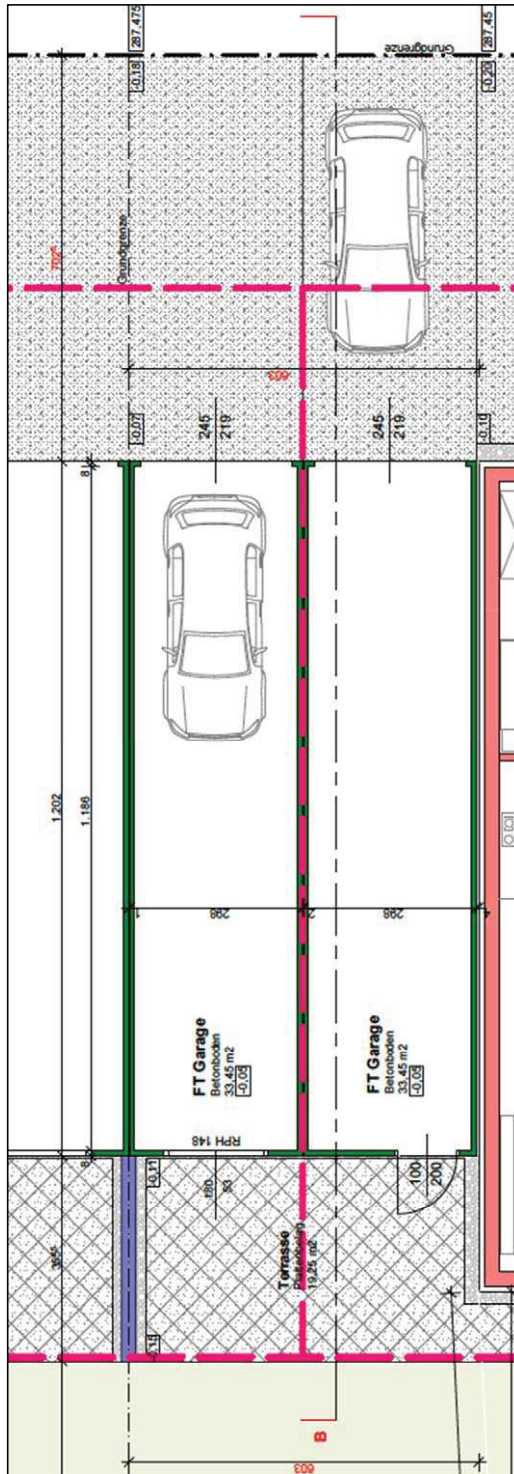


Abstellraum „Rohbau-Zustand“ Fußbodenheizungsverteiler-Kasten

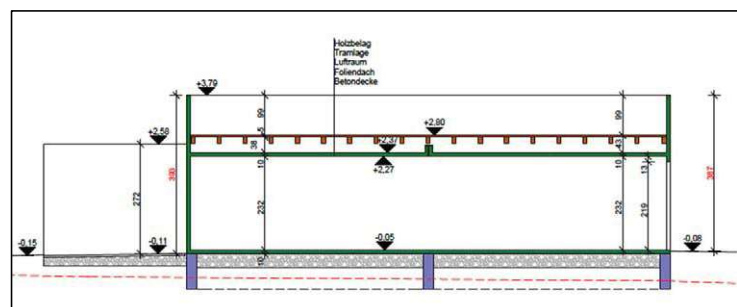


Garagen:

Nutzfläche: 66,90 m² (lt. Einreichplan 2018)



Auszug Einreichplan 2018



- Die beiden Garagen sind im Rohbauzustand.

Garage 1:

Rohbauzustand, Ausgang Garten

Anm.d.SV:

- Im Bereich der an das Haus angrenzenden Mauer ist augenscheinlich (starke) Feuchtigkeit/Putzschaden vorhanden (vgl. diesbezüglich auch die Zimmer „Wohnen / Essen / Küche“ sowie „Kinderzimmer“)
- Über dieser Garage ist eine „Dachterrasse“ bewilligt.

Garage 2:

Rohbauzustand, „begonnene Elektro-Installation“

Raumhöhe im Zustand: 2,43 m

Anm.d.SV:

Diese Garage grenzt direkt an die Garage der Doppelhaus-Hälfte Paulusweg 3 (nicht gegenständlich).



02.07.05. Außenflächen

Die gesamten Außenanlagen sind im Rohbauzustand.



Die Grundstücke 413/22, 413/23, 413/24, 413/25 befinden sich süd-westlich des Doppelhauses:

**02.07.06. Sonstiges**

- Die Zufahrt von der Landesstraße aus ist dzt. NICHT geregelt → siehe Punkt 02.03.
- Das Geh- und Fahrtrecht über das Grundstück 413/1, im Eigentum der (insolventen) WIN IMMO GMBH (siehe Punkt 02.03.02) ist (lediglich) durch eine „schriftliche Vereinbarung“ geregelt → bis dato kein grundbücherliches Geh- und Fahrtrecht.
- Das Doppelhaus ist NICHT parifiziert. Es wurden 4 eigenständige Tops geplant und baubewilligt (2 pro Doppelhaus-Hälfte).

02.08. Rechte und Lasten

02.08.01. Bücherliche Lasten

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.08.02. Außerbücherliches Recht

Geh- und Fahrrecht

Die Zufahrt zur gegenständlichen Liegenschaft über Grundstück 413/1 ist dzt. (nur) durch eine schriftliche Vereinbarung geregelt → siehe Punkt 02.03.02.

02.08.03. Außerbücherliche Last

Abgaben-/Gebührenrückstände Gemeinde Pucking:

Eine Anfrage bei der Finanzverwaltung der Marktgemeinde Pucking ergab (det. Kontoblätter finden sich im Anhang):

zum Stichtag **02.09.2025** ist ein Gesamtbetrag von **€ 621,36** offen.

Auszug Mail Wasserverband Großraum Ansfelden vom 15.09.2025

Anm.d.SV:

Betreffend der vorgeschriebenen Kanal- und Wasser-Aufschließungsbeiträge (siehe Anhang):

Die vorgeschriebenen Aufschließungsbeiträge vom **16.02.2023** wurden am **03.03.2023** von der Marktgemeinde Pucking einbezahlt.

Auszug Mail Wasserverband Großraum Ansfelden vom 15.09.2025

→ seitens der Marktgemeinde Pucking wurden KEINE diesbezüglichen Rückstände bekanntgegeben. Die Anfrage bei der Marktgemeinde Pucking betreffend allfälliger Rückstände wurde von dieser zur Bearbeitung an den Wasserverband Großraum Ansfelden mit Mail vom 09.09.2025 weitergeleitet.

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte und Lasten bekanntgegeben.

02.09. Energieausweis

Es wurde KEIN Energieausweis vorgelegt.

02.10. Altlasten



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

Die Abfrage ergibt keinen Hinweis auf eine bekannte Kontaminierung im Bereich des zu bewertenden Grundstückes.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeit und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine der Liegenschaften oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Wohnhäuser dieser Bauart, Größe, in dieser Lage und in „nicht parifiziertem Zustand“, werden – erfahrungsgemäß – durch die jeweiligen Eigentümer bzw. deren Familie(n) zu Wohnzwecken genutzt. Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs daher von deren Sachwerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im **Sachwertverfahren** (§ 6 LBG) ermittelt.

Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren** (§ 4 LBG) ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Für die Jahre 2024 und 2025 konnten u.a. folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in Pucking elektronisch erhoben werden:



Nr.	Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	m ²	€/m ²
1	07.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 984	€ 150.600,00	502 m ²	€ 300,00/m ²
2	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, GStNr. 985/9	€ 135.540,00	502 m ²	€ 270,00/m ²
3	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 979/8	€ 113.300,00	411 m ²	€ 275,67/m ²
4	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 979/9	€ 114.200,00	414 m ²	€ 275,85/m ²
5	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 979/2	€ 177.295,00	601 m ²	€ 295,00/m ²
6	19.06.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 979/10	€ 159.300,00	540 m ²	€ 295,00/m ²
7	19.12.2024	KG Pucking II, KGNr. 45522, EZ 510, GStNr. 985/11	€ 234.000,00	773 m ²	€ 302,72/m ²
8	13.06.2025	KG Pucking I, KGNr. 45521, EZ 21, GStNr. 11/7	€ 180.700,00	560 m ²	€ 322,68/m ²
9	13.06.2025	KG Pucking I, KGNr. 45521, EZ 21, GStNr. 11/9;837/3	€ 166.400,00	512 m ²	€ 325,00/m ²

In der Zeitschrift Gewinn werden jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise (*unterteilt in Gemeinden*) erhoben und veröffentlicht → Wohnbau-Grundstückspreise Pucking:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m ²	MAX pro m ²
01.05.24	190	310
01.05.25	240	310

Das gegenständliche Grundstück wird, unter Berücksichtigung der konkreten Lage, Größe und der aktuellen Preisentwicklung, mit € 300,00/m² bewertet.

Gesamtbodenwert:

$$€ 300,00 \times 1.021 \text{ m}^2 = € 306.300,00$$

Der **Gesamtbodenwert** der EZ 1133, KG 45521 Pucking I, beträgt, zum Bewertungsstichtag 02.09.2025: **€ 306.300,00**

03.02.02. Sachwertverfahren

Das gegenständliche Objekt ist noch im Rohbau-Zustand.

Bei der Bewertung wird von den „Herstellkosten fiktiv fertig“ ausgegangen.

Für die „Außenanlagen fiktiv fertig“ werden 3 % der „Herstellkosten fiktiv fertig“ berücksichtigt.

Bei der Bewertung wird keine zusätzliche „Wertminderung Alter“ in Abzug gebracht.

Für den gegebenen Zustand der Baulichkeiten werden 60 % des „Bauzeitwertes fiktiv fertig“ als „Wertminderung Zustand“ in Abzug gebracht.

Bei der Bewertung wird von den gerundeten Nutzflächen lt. Einreichplan 2018 ausgegangen:

EG:	Paulusweg 1	87,35 m ²	
	Paulusweg 2	87,35 m ²	174,70 m ²
OG:	Paulusweg 1	91,31 m ²	
	Paulusweg 2	91,31 m ²	182,62 m ²
Garagen:	Paulusweg 1	44,22 m ²	
	Paulusweg 2	66,90 m ²	111,12 m ²

Baukosten EG (inkl. USt.) „fiktiv fertig“	€ 3.000,00/m ²
Baukosten OG (inkl. USt.) „fiktiv fertig“	€ 3.000,00/m ²
Baukosten Garagen (inkl. USt.) „fiktiv fertig“	€ 1.400,00/m ²
Außenanlagen „fiktiv fertig“	3 %
Wertminderung Zustand	-60 % der Herstellkosten „fiktiv fertig“



Netto-Nutzfl. EG	175 m2	3.000 €/EH	525.000,00
Netto-Nutzfl. OG	183 m2	3.000 €/EH	549.000,00
Netto-Nutzfl. Garagen	111 m2	1.400 €/EH	155.400,00
Herstellkosten			1.229.400,00
Außenanlagen		3%	36.882,00
Herstellkosten gesamt „fiktiv fertig“			1.266.282,00
Wertmind. Alter		-0%	-0,00
Bauzeitwert „fiktiv fertig“			1.266.282,00
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-60%	-759.769,20
Bauzeitwert „im Zustand“			506.512,80
geb. Bodenwert			306.300,00
Sachwert fiktiv lastenfrei			812.812,80

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliches Recht:

„Geh- und Fahrrecht auf Gst. 413/1“ (Vertrag siehe Anhang):

Wert Geh- und Fahrrecht auf Gst. 413/1 zum Stichtag 02.09.2025:	€ 0,00
--	---------------

Siehe Punkt 02.07.03. und Punkt 04.

Anm.d.SV:

Das Unbehagen eines Käufers wurde beim Verkehrswert berücksichtigt („Marktwertanpassung“).

Außerbücherliche Last:

Rückstand Abgaben-/Gebühren Wasserverband Großraum Ansfelden zum Stichtag 02.09.2025:	€ 621,36
--	-----------------

Siehe Punkt 02.07.03.

04. Verkehrswertermittlung

Da die Erfahrung zeigt,

- dass der Käufermarkt bei Immobilien im gegebenen Bauzustand eingeschränkt ist,
- dass der Käufermarkt das Unbehagen betreffend
 - der Tatsache, dass die Baubewilligung ev. bereits erloschen ist (vgl. Punkt 02.07.01.),
 - der „Insolvenz der Verpflichteten“ (KEINE Gewährleistung bei Mängeln),
 - der Vertragserrichtung und grundbücherlichen Eintragung des Geh- und Fahrrechtes betreffend Grundstück 413/1 (siehe Punkt 02.03.) → insolvente Eigentümerin Gst. 413/1 sowie in der Folge die Tragung der anteiligen Kosten für die zukünftige Fertigstellung/Erhaltung der Privatstraße (Gst. 413/1),
 - der Tatsache, dass dzt. KEINE bewilligte Zufahrt von der Landesstraße zur gegenständlichen Liegenschaft gegeben ist und dass nach Vorliegen einer diesbezüglichen (neuerlichen) Bewilligung durch die Behörde die in der Folge anfallenden anteiligen Errichtungskosten für die Zufahrt von der Landesstraße (siehe Punkt 02.03.) zu tragen sind

einpreisen würde,

wird eine Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -30 % berücksichtigt.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 812.812,80
abzügl. Marktwertanpassung -30 %	€ - 243.843,84
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 568.968,96

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft EZ 1133, KG 45521 Pucking I (B-INr. 1), lasten- und kontaminierungsfrei, zum Bewertungsstichtag 2. September 2025, beträgt, gerundet,
€ 569.000,00

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 2. September 2025, 09.30 bis 10.30 Uhr → Dauer 2/2 Stunde

Der **Verkehrswert der Liegenschaft EZ 1133, KG 45521 Pucking I, BG Traun**, wird zum **Stichtag 2. September 2025**, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 569.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Außerbücherliches Recht:

- Wert Geh- und Fahrrecht auf Gst. 413/1 zum Stichtag 02.09.2025: € 0,00
- Siehe Punkt 02.08.02

Außerbücherliche Last:

- Rückstand Abgaben-/Gebühren Wasserverband Großraum Ansfelden zum Stichtag 02.09.2025: € 621,36

Siehe Punkt 02.08.03

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 21. Mai 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan (1 Seite)
- (2) Baubewilligung Paulusweg 1 (4 Seiten)
- (3) Einreichplan Paulusweg 1 (6 Seiten)
- (4) Baubewilligung Paulusweg 2 (4 Seiten)
- (5) Einreichplan Paulusweg 2 (6 Seiten)
- (6) Vereinbarung Geh- und Fahrrecht (5 Seiten)
- (7) Aufschließungsbeiträge Kanal, Wasser (8 Seiten)
- (8) Rückstand Wasserverband Ansfelden (4 Seiten)
- (9) Fotobeilage (229 Fotos - 39 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 52 + 77 = 129 Seiten

GZ25536 - KG45521, EZ1133



Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 64404 339389
rechts oben: 64586 339640
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Paulusweg 2, 4055 Pucking
Ersteller
quest (quest)
Erstellungsdatum: 29.06.2025

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



1 / 1

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





BAUABTEILUNG

Bearb.: Rainer Lummerstorfer
Tel.: 07229/88911 DW: 21
Puckinger Straße 5, 4055 Pucking
Email: lummerstorfer@pucking.ooe.gv.at
Web: www.pucking.at

Aktenzahl: B-2018-1126-00121

Pucking, am 26.09.2019

Gegenstand: Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Garagen - Paulusweg 1“
Grundstück Nr. 413/10, KG Pucking I (aus Parz. 413/1, EZ 15, KG Pucking I)
Ihr Ansuchen vom 30.07.2018
Bauwerber:
Planprojekt Bauträger GmbH, 4600 Wels vertreten durch Gütlbauer Franz
u Mitges Dr, 4600 Wels
Grundeigentümer:
Pfarrkirche Pucking, 4055 Pucking

Bescheid

I. Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens wird Ihnen gemäß § 35 (1) der O.ö. BauO 1994 idgF die

Baubewilligung

für den

„Neubau eines Wohnhauses mit Garagen - Paulusweg 1“

auf dem Grundstück Nr. 413/10 KG Pucking I (aus Parzelle 413/1 EZ 15, KG Pucking I) entsprechend dem Bauplan von FS Bau e.U., 4553 Schlierbach OÖ vom 25.07.2018 erteilt.

Gemäß § 35 (2) O.ö. BauO 1994 idgF werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

Den Punkten 1-13 des bautechnischen Gutachtens (Verhandlungsschrift Seite 4-5), den Punkten 1-13 der Stellungnahme betreffend Strom der Netz Oberösterreich GmbH (Stellungnahme S T R O M, Seite 1-3) sowie den Punkten 1-11 der Stellungnahme betreffend Erdgas der Netz Oberösterreich GmbH (Stellungnahme E R D G A S; Seite 1-3) ist vollinhaltlich zu entsprechen.

Hinsichtlich des vorstehenden Spruchabschnittes wird die Verhandlungsschrift vom 29.8.2018 sowie die Stellungnahmen der Netz Oberösterreich vom 16.9.2019 (Strom) und 25.9.2019 (Erdgas), deren Abschriften diesem Bescheid angeschlossen sind, zu einem integrierenden Bestandteil des Spruches erklärt.

Seite 1/4

II. Kosten

Für die Erteilung dieser Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf folgendes Konto

Kreditinstitut	Raiffeisenbank Weißkirchen a.d. Traun eGen
IBAN	AT83 3474 1000 0010 4000
BIC	RZOOAT2L741

unter Angabe der Zahlungsreferenz **E-AN002000451882** einzuzahlen.

Beschreibung	Betrag €
Verwaltungsabgabe:	
Oö GVV 2012 TP G/8	157,00
Bundesgebühr:	
GebGes §14 TP6 (Ansuchen)	14,30
GebGes §14 TP5 (Baubeschreibung 2-fach)	15,60
GebGes §14 TP5 (Baupläne 2-fach)	39,00
GebGes §14 TP5 (Energieausweis)	19,50
GebGes §14 TP7 (Verhandlungsschrift)	28,60
Kommissionsgebühr:	
Oö. LKommGebV 2013 §3 (Gemeinde)	20,40
Oö. LKommGebV 2013 §3 (Amt d. oö. Landesreg.)	20,40
Gesamtsumme	314,80

Begründung

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie **binnen vier Wochen** nach Zustellung **Beschwerde** an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich¹ beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und

5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht:^{2,3}

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Der Bürgermeister

Dr. Robert Aflenzer, eh.

Beilagen:

- Bauplan⁴
- Verhandlungsschrift
- Stellungnahmen Netz OÖ

¹ Schriftlich bedeutet handschriftlich oder in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachungen der **Marktgemeinde Pucking** unter www.pucking.at.

² Es gelten die Gebührenbefreiungen in § 14 TP 6 Abs 5 Gebührengesetz.

³ Beachten Sie im Bauverfahren: gemäß § 14 TP 6 Abs 5 Z 20 Gebührengesetz sind die Eingaben der Nachbarparteien von der Gebühr befreit.

⁴ Die Zweitausfertigung wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides mit dem Genehmigungsvermerk nach § 35 Abs. 6 O.ö. BauO 1994, zugestellt.

HINWEISE:

1. Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 O.ö. BauO 1994).
2. Änderungen des Bauvorhabens (Planänderungen) sind bewilligungspflichtig, soweit die Ausnahmen nach § 39 Abs. 2 O.ö. BauO 1994 nicht vorliegen.
3. Der Bauwerber hat sich eines befugten Bauführers zu bedienen und diesen der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (§ 40 Abs. 1 O.ö. BauO 1994).
4. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
5. Dem Wasserverband Großraum Ansfelden ist die Fertigstellung des Rohbaues unverzüglich zu melden. (Anton-Bruckner-Str. 12, 4052 Ansfelden oder office@wvb.at)
6. Nach Beendigung der Bauausführung hat der Bauherr die Baufertigstellung anzuzeigen.



Dieser Bescheid ergeht an:

Bauwerber:

Planprojekt Bauträger GmbH, 4600 Wels vertreten durch Gütlbauer Franz u Mitges Dr, 4600 Wels

Grundeigentümer:

Pfarrkirche Pucking, 4055 Pucking



EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

**Neubau eines Wohnhauses
mit Garagen,**
auf dem Grundstück Nr. 413/10
Paulusweg 1, 4055 Pucking
KG Pucking I

GRUNDEIGENTÜMER:

Pfarre Pucking
Pfarrplatz 1-3
4055 Pucking

Unterschrift

BAUHERR:

Planprojekt Bauträger GmbH
Hinterschweigerstraße 100
4600 Wels

Unterschrift

PLANVERFASSER:

FS Bau e.U.
Ramwoldner Straße 26
4553 Schlierbach

Unterschrift

BAUFÜHRER:

BEHÖRDLICHE VERMERKE:

Grundrisse

M 1 : 100

Gez.:

Schnitt / Ansichten

M 1 : 100

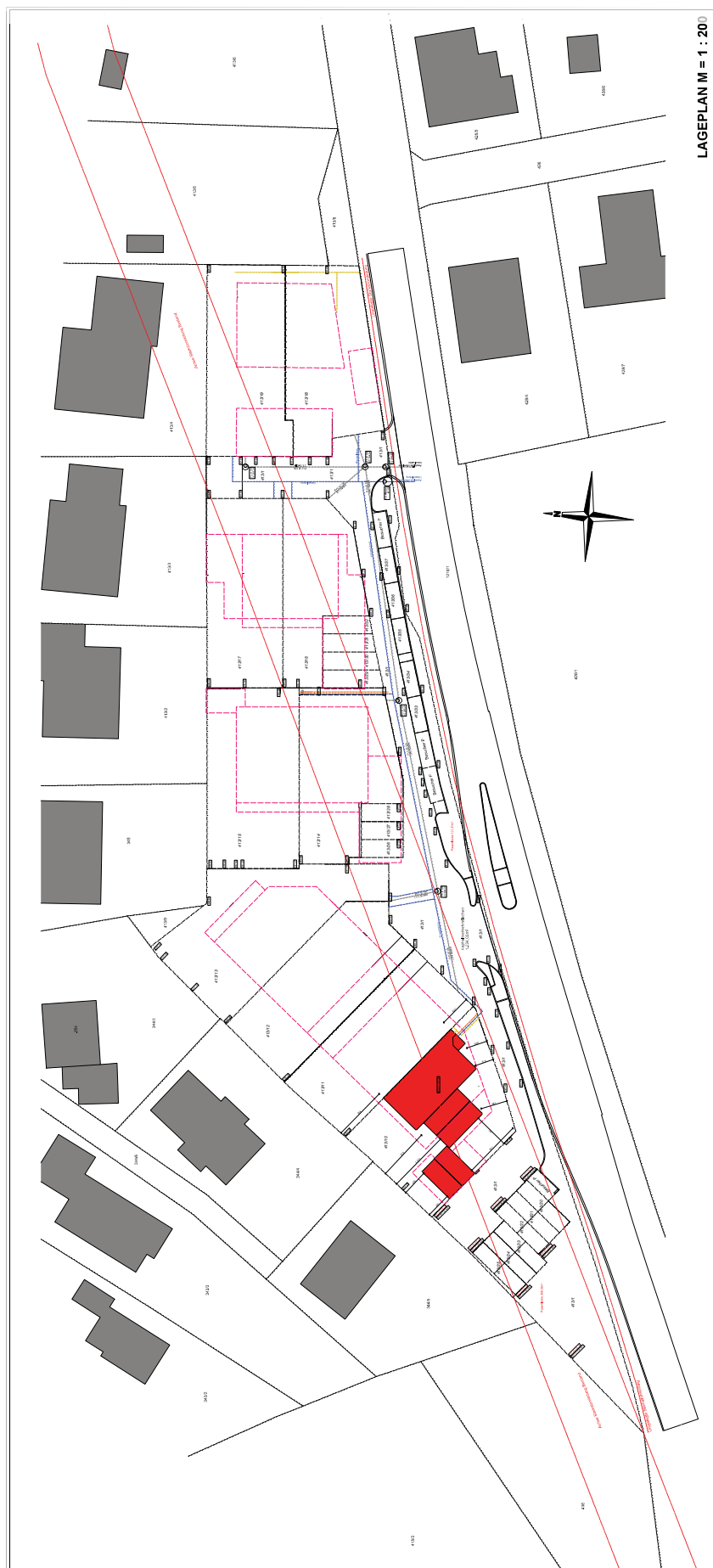
Plan Nr.: 008 2018

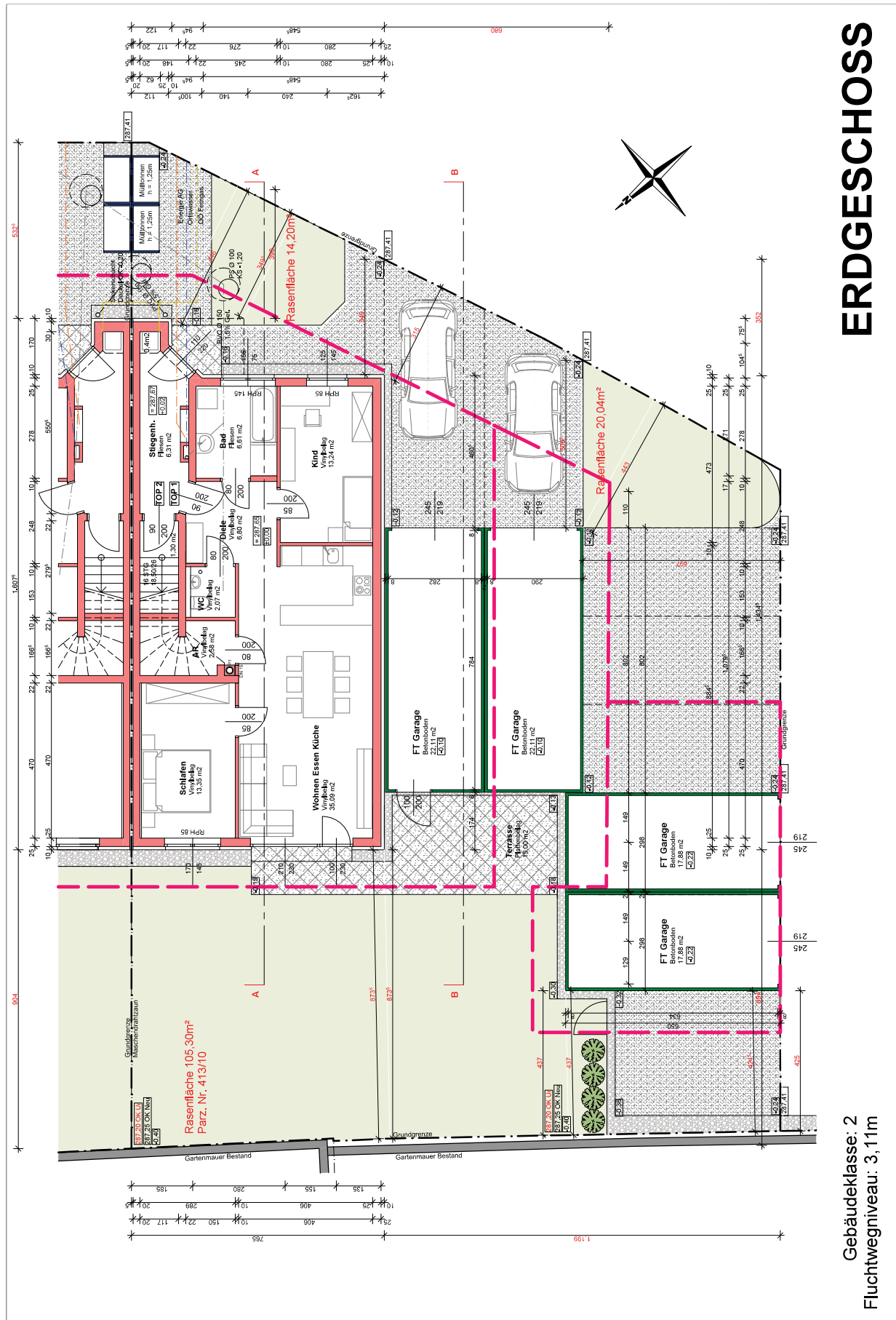
Lageplan

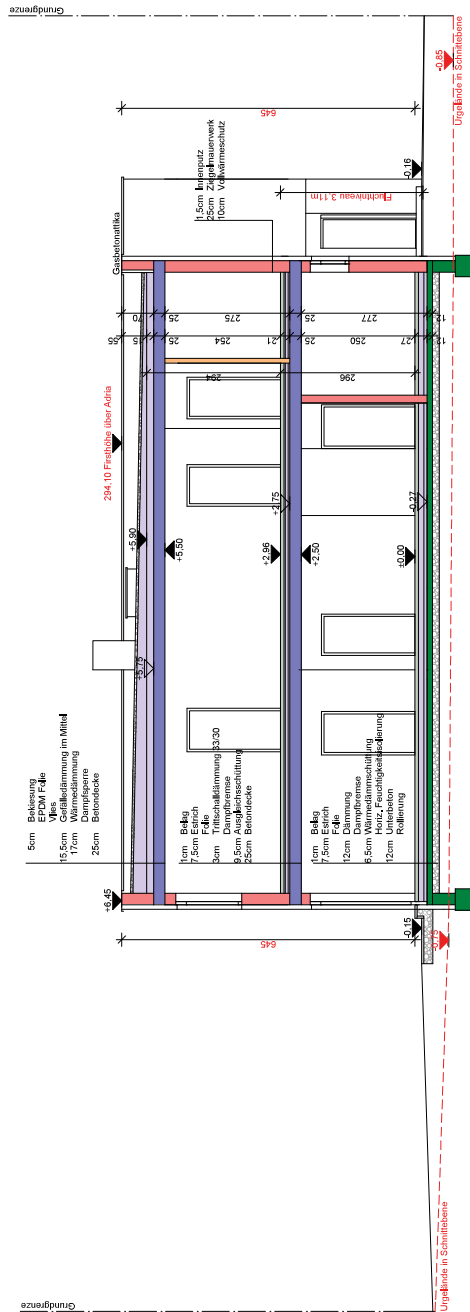
M 1 : 200

Datum: 25.07.2018

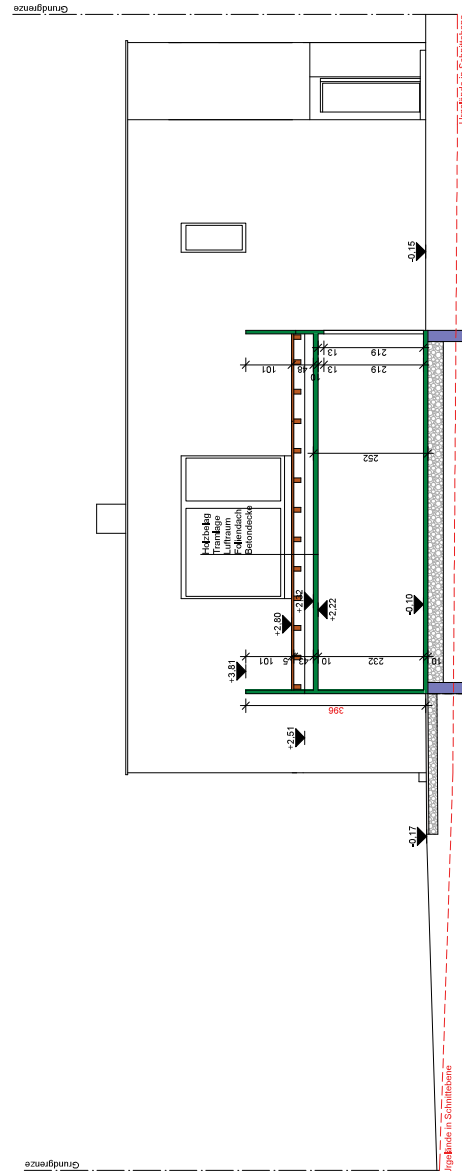
Parie:





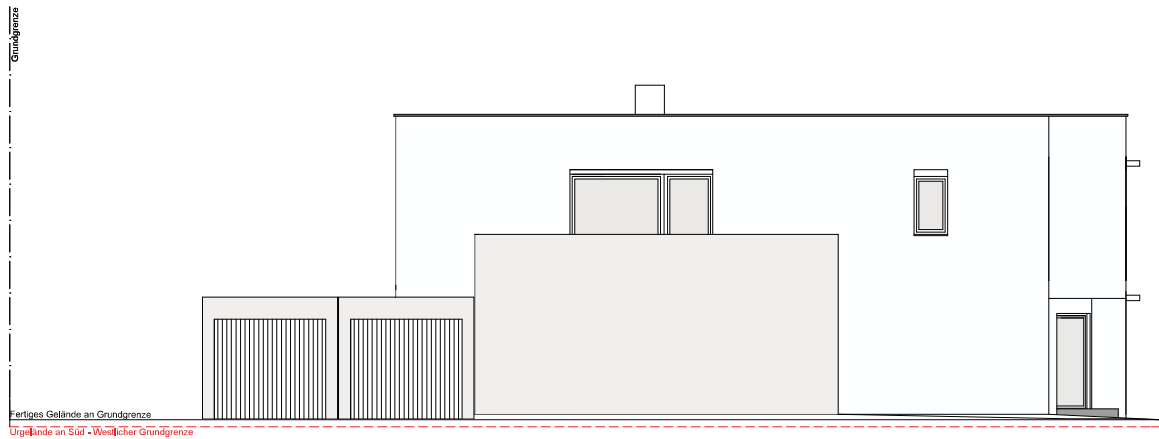


SNITT A - A

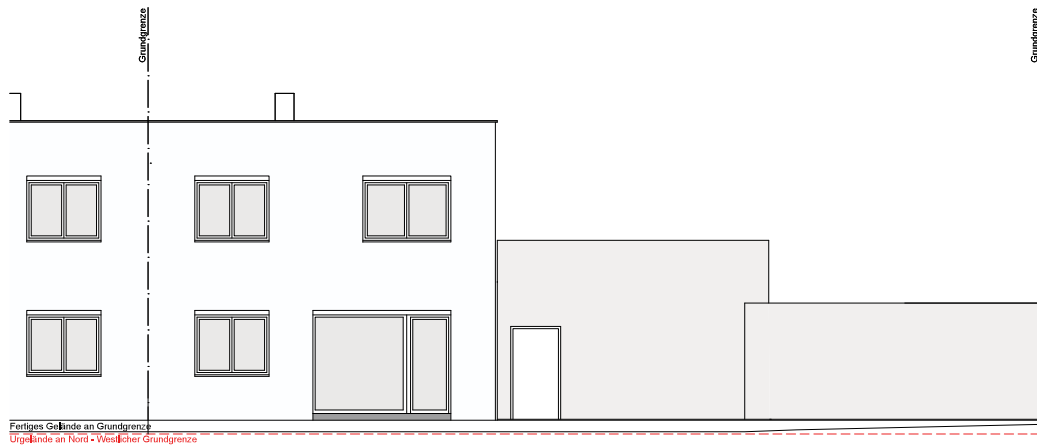


SNITT B - B

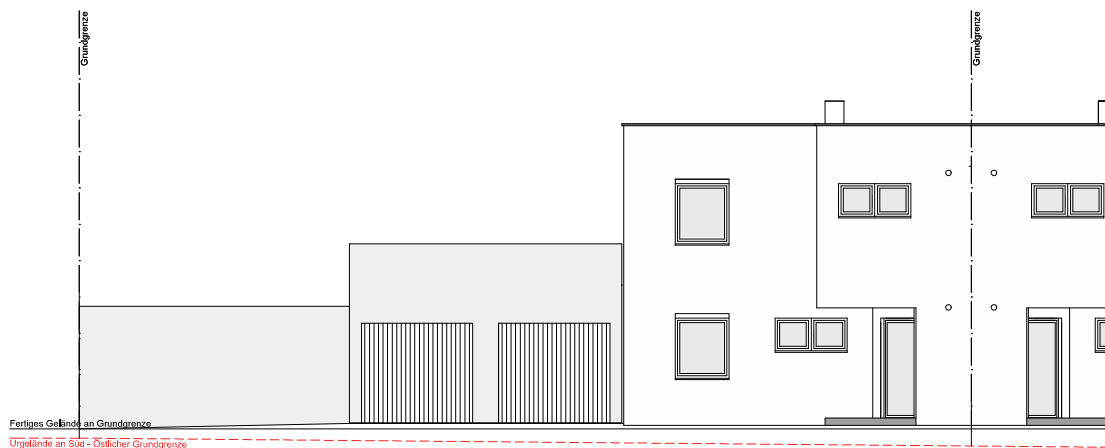
SNITTE



SÜD - WEST ANSICHT



NORD - WEST ANSICHT



SÜD - OST ANSICHT

ANSICHTEN



BAUABTEILUNG

Bearb.: Rainer Lummerstorfer
Tel.: 07229/88911 DW: 21
Puckinger Straße 5, 4055 Pucking
Email: lummerstorfer@pucking.ooe.gv.at
Web: www.pucking.at

Aktenzahl: B-2018-1126-00122

Pucking, am 26.09.2019

Gegenstand: Bauvorhaben „Neubau eines Wohnhauses mit Garagen - Paulusweg 2“

Grundstück Nr. 413/11, 413/24 und 413/25 (aus Gst.Nr.: 413/1, KG/EZ

45521/00015, KG Pucking I)

Ihr Ansuchen vom 30.07.2018

Bauwerber:

Planprojekt Bauträger GmbH, 4600 Wels vertreten durch Gütlbauer Franz
u Mitges Dr, 4600 Wels

Grundeigentümer:

Pfarrkirche Pucking, 4055 Pucking

Bescheid

I. Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens wird Ihnen gemäß § 35 (1) der O.ö. BauO 1994 idgF die

Baubewilligung

für den

„Neubau eines Wohnhauses mit Garagen - Paulusweg 2“

auf den Grundstücken Nr.: 413/11, 413/24 und 413/25, KG Pucking I entsprechend dem Bauplan von FS Bau e.U., 4553 Schlierbach OÖ vom 25.07.2018 erteilt.

Gemäß § 35 (2) O.ö. BauO 1994 idgF werden folgende Bedingungen und Auflagen für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

Den Punkten 1-13 des bautechnischen Gutachtens (Verhandlungsschrift Seite 4-5), den Punkten 1-13 der Stellungnahme betreffend Strom der Netz Oberösterreich GmbH (Stellungnahme S T R O M, Seite 1-3) sowie den Punkten 1-11 der Stellungnahme betreffend Erdgas der Netz Oberösterreich GmbH (Stellungnahme E R D G A S; Seite 1-3) ist vollinhaltlich zu entsprechen.

Hinsichtlich des vorstehenden Spruchabschnittes wird die Verhandlungsschrift vom 29.8.2018 sowie die Stellungnahmen der Netz Oberösterreich vom 16.9.2019 (Strom) und 25.9.2019 (Erdgas), deren Abschriften diesem Bescheid angeschlossen sind, zu einem integrierenden Bestandteil des Spruches erklärt.

Seite 1/4

II. Kosten

Für die Erteilung dieser Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf folgendes Konto

Kreditinstitut	Raiffeisenbank Weißkirchen a.d. Traun eGen
IBAN	AT83 3474 1000 0010 4000
BIC	RZOOAT2L741

unter Angabe der Zahlungsreferenz **E-AN002000451890** einzuzahlen.

Beschreibung	Betrag €
Verwaltungsabgabe:	
Oö GVV 2012 TP G/8	157,00
Bundesgebühr:	
GebGes §14 TP6 (Ansuchen)	14,30
GebGes §14 TP5 (Baubeschreibung 2-fach)	15,60
GebGes §14 TP5 (Baupläne 2-fach)	39,00
GebGes §14 TP5 (Energieausweis)	19,50
GebGes §14 TP7 (Verhandlungsschrift)	28,60
Kommissionsgebühr:	
Oö. LKommGebV 2013 §3 (Gemeinde)	20,40
Oö. LKommGebV 2013 §3 (Amt d. oö. Landesreg.)	20,40
Gesamtsumme	314,80

Begründung

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie **binnen vier Wochen** nach Zustellung **Beschwerde** an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich¹ beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und

5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

Hinweis zur Gebührenpflicht:^{2,3}

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten, wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrssteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Der Bürgermeister

Dr. Robert Aflenzer, eh.

Beilagen:

- Bauplan⁴
- Verhandlungsschrift
- Stellungnahmen Netz OÖ

¹ Schriftlich bedeutet handschriftlich oder in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachungen der **Marktgemeinde Pucking** unter www.pucking.at.

² Es gelten die Gebührenbefreiungen in § 14 TP 6 Abs 5 Gebührengesetz.

³ Beachten Sie im Bauverfahren: gemäß § 14 TP 6 Abs 5 Z 20 Gebührengesetz sind die Eingaben der Nachbarparteien von der Gebühr befreit.

⁴ Die Zweitausfertigung wird nach Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides mit dem Genehmigungsvermerk nach § 35 Abs. 6 O.ö. BauO 1994, zugestellt.

HINWEISE:

1. Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 O.ö. BauO 1994).
2. Änderungen des Bauvorhabens (Planänderungen) sind bewilligungspflichtig, soweit die Ausnahmen nach § 39 Abs. 2 O.ö. BauO 1994 nicht vorliegen.
3. Der Bauwerber hat sich eines befugten Bauführers zu bedienen und diesen der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (§ 40 Abs. 1 O.ö. BauO 1994).
4. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
5. Dem Wasserverband Großraum Ansfelden ist die Fertigstellung des Rohbaues unverzüglich zu melden. (Anton-Bruckner-Str. 12, 4052 Ansfelden oder office@wvb.at)
6. Nach Beendigung der Bauausführung hat der Bauherr die Baufertigstellung anzuzeigen.



Dieser Bescheid ergeht an:

Bauwerber:

Planprojekt Bauträger GmbH, 4600 Wels vertreten durch Gütlbauer Franz u Mitges Dr, 4600 Wels

Grundeigentümer:

Pfarrkirche Pucking, 4055 Pucking



EINREICHPLAN

BAUVORHABEN:

**Neubau eines Wohnhauses
mit Garagen,**
auf den Grundstücken Nr. 413/11, 413/24
und 413/25, Paulusweg 2, 4055 Pucking
KG Pucking I

GRUNDEIGENTÜMER:

Pfarre Pucking
Pfarrplatz 1-3
4055 Pucking

Unterschrift

BAUHERR:

Planprojekt Bauträger GmbH
Hinterschweigerstraße 100
4600 Wels

Unterschrift

PLANVERFASSER:

FS Bau e.U.
Ramwoldner Straße 26
4553 Schlierbach

Unterschrift

BAUFÜHRER:

BEHÖRDLICHE VERMERKE:

Grundrisse

M 1 : 100

Gez.:

Schnitt / Ansichten

M 1 : 100

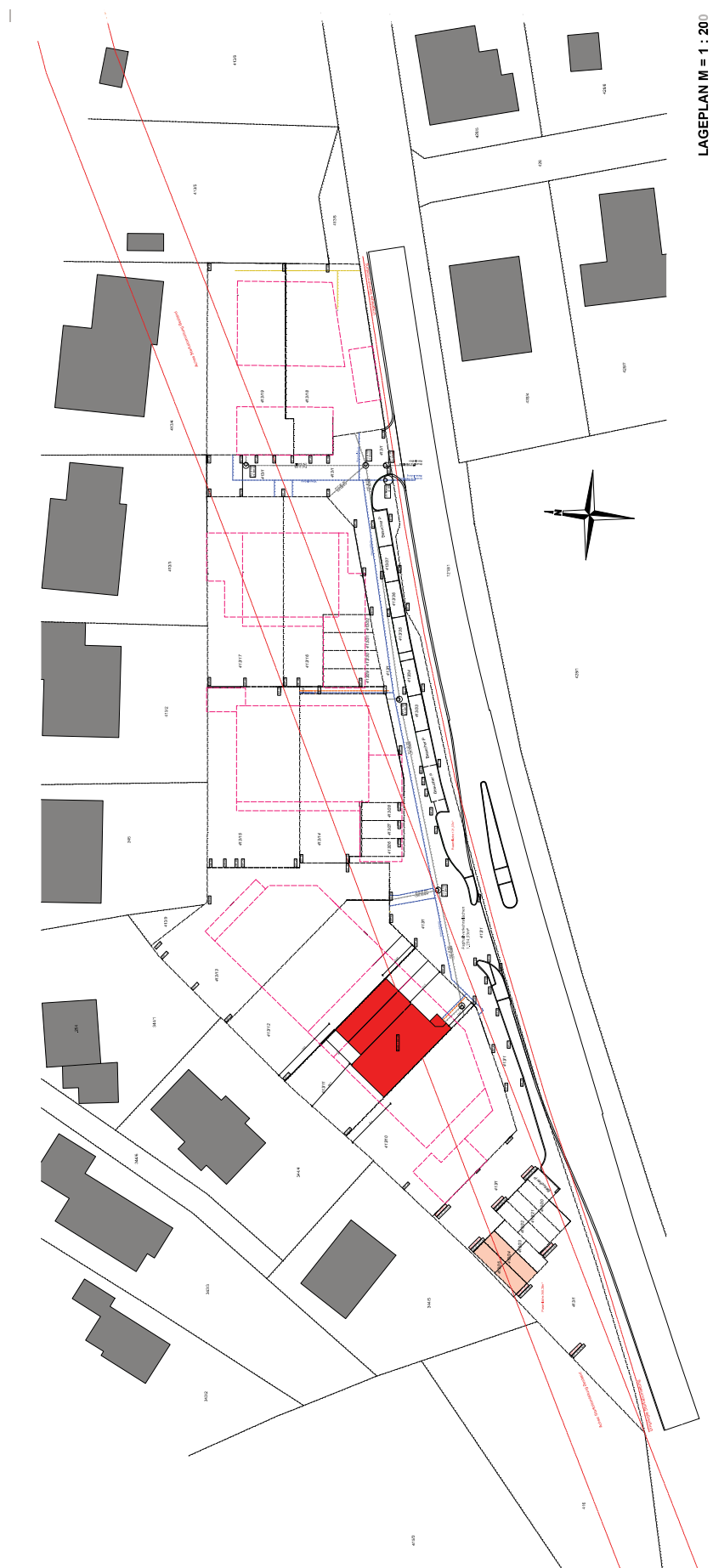
Plan Nr.: 008 2018

Lageplan

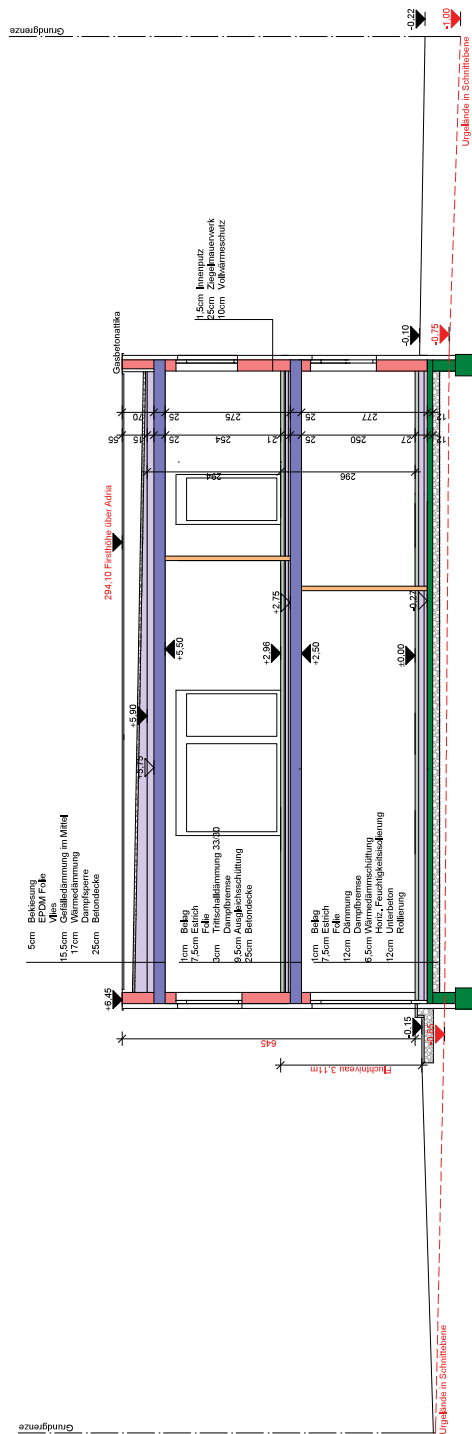
M 1 : 200

Datum: 25.07.2018

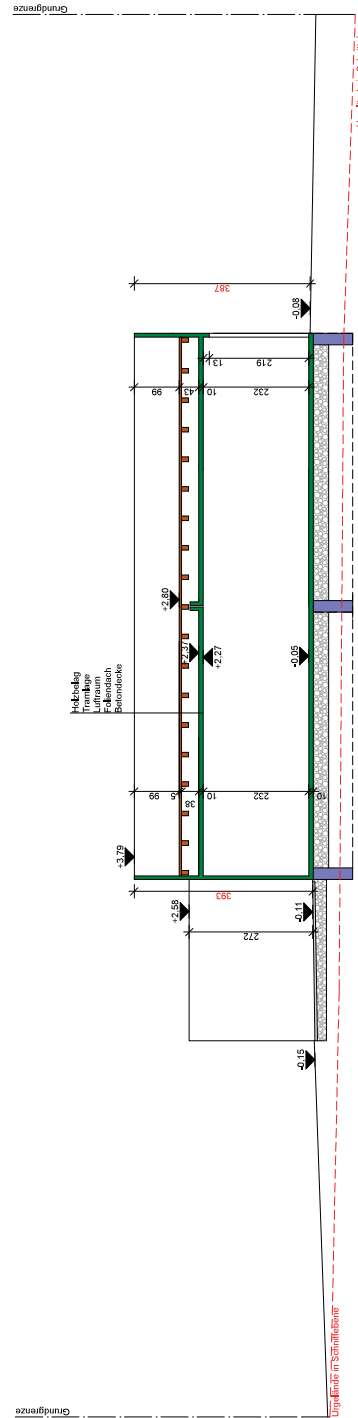
Parie:



LAGEPLAN M = 1 : 200

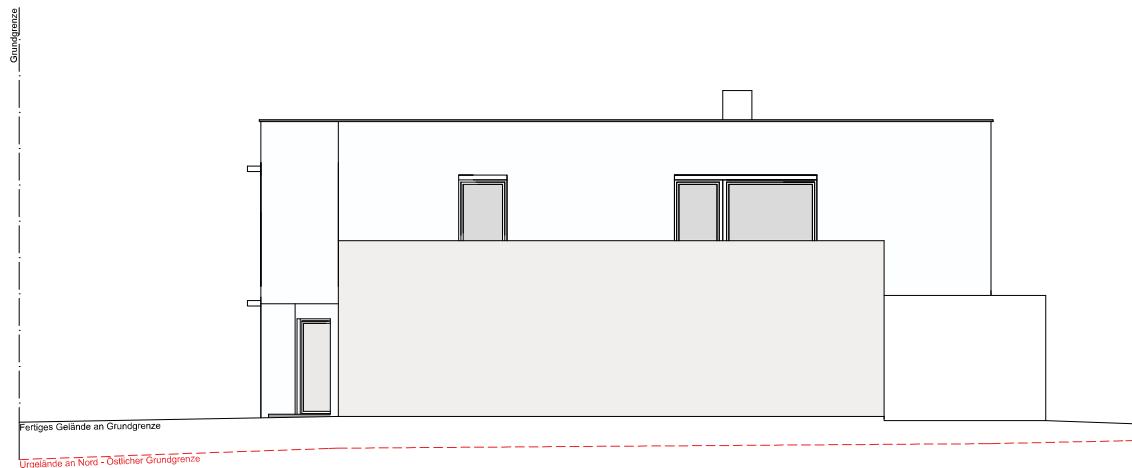


SNITT A - A



SNITT B - B

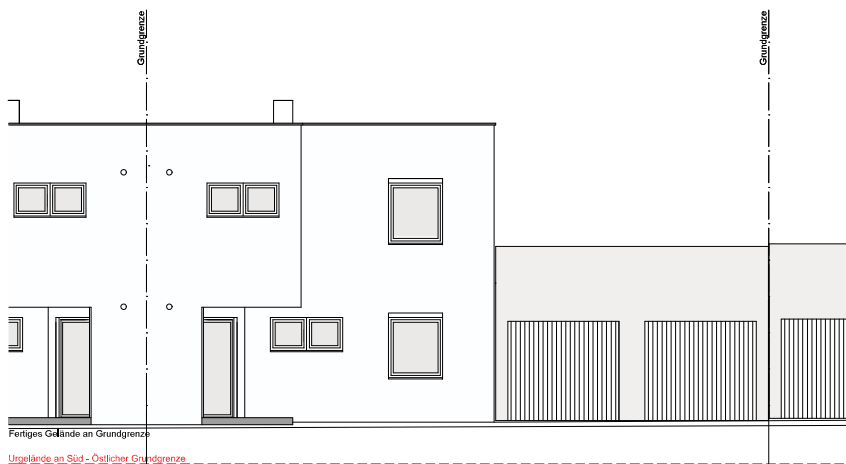
SNITT



NORD - OST ANSICHT



NORD - WEST ANSICHT



SÜD - OST ANSICHT

ANSICHTEN



VEREINBARUNG

abgeschlossen am heutigen Tag zwischen

WIN Immo GmbH, FN 551777 m, Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden

als

V e r k ä u f e r s e i t e

einerseits

SEE IMMOBILIEN GMBH, FN 562113 m, Traunuferstraße 171, 4053 Haid

und

TRIUMFI Baumanagement GmbH, FN 556800 z, Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden

und

CRISTAL IMMO GmbH, FN 507193 y, Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden

und

AJKUNIC IMMO GmbH, FN 552872 y, Gmundner Straße 10, 4840 Vöcklabruck

und

PAUN IMMO GmbH, FN 570125 w, Salzburgerstraße 7, 4053 Ansfelden

als

I n t e r e s s e n t e n

Andererseits

wie folgt:

1. Präambel

(1) Die Verkäuferseite ist Alleineigentümer (B-LNR 2) der Liegenschaft **EZ 1102 KG 45521 Pucking I** innenliegend die GST-NR 413/1, 413/10, 413/11, 413/12, 413/13, 413/14, 413/15, 413/16, 413/17, 413/18, 413/19, 413/20, 413/21, 413/22, 413/23, 413/24, 413/25, 413/26, 413/27, 413/28, 413/29, 413/30, 413/31, 413/32, 413/33, 413/34, 413/35, 413/36 und 413/37 im Gesamtausmaß von 6.331 m².

KATASTRALGEMEINDE 45521 Pucking I EINLAGEZAHL 1102
BEZIRKSGERICHT Traun

Letzte TZ 5408/2021

***** A1 *****

GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE

413/1 G Landw(10)	* 1640	
413/10 G Gärten(10)	* 500	Paulusweg 1
413/11 G Gärten(10)	* 421	Paulusweg 2
413/12 G Gärten(10)	* 428	Paulusweg 3
413/13 G Gärten(10)	* 524	Paulusweg 4
413/14 G Gärten(10)	* 394	Paulusweg 5
413/15 G Gärten(10)	* 462	Paulusweg 6
413/16 G Gärten(10)	* 318	Paulusweg 7
413/17 G Gärten(10)	* 402	Paulusweg 8
413/18 G Gärten(10)	* 427	Paulusweg 9
413/19 G Gärten(10)	* 425	Paulusweg 10
413/20 G Sonst(40)	* 25	
413/21 G Sonst(40)	* 25	
413/22 G Sonst(40)	* 25	
413/23 G Sonst(40)	* 25	
413/24 G Sonst(40)	* 25	
413/25 G Sonst(40)	* 25	
413/26 G Bauf.(20)	* 21	
413/27 G Bauf.(20)	* 21	
413/28 G Bauf.(20)	* 21	
413/29 G Bauf.(20)	* 29	
413/30 G Bauf.(20)	* 28	
413/31 G Bauf.(20)	* 26	
413/32 G Bauf.(20)	* 24	
413/33 G Sonst(40)	* 14	
413/34 G Sonst(40)	* 14	
413/35 G Sonst(40)	* 14	
413/36 G Sonst(40)	* 14	
413/37 G Sonst(40)	* 14	
GESAMTFLÄCHE	6331	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

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

Sonst(40): Sonstige (Parkplätze)

***** A2 *****

1 c 5545/2019 Eröffnung der Einlage für Gst 413/1, 413/10 bis 413/37

aus EZ 15

2 a 5545/2019 Bauplatz (auf) Gst 413/10 413/11 413/12 413/13 413/14 413/15

413/16 413/17 413/18 413/19

Bescheid 2019-01-11, AZ: B-2018-1126-00139

Seite 1 von 2

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

WIN Immo GmbH (FN 551777m)

ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052

a 4676/2021 IM RANG 4385/2021 Kaufvertrag 2021-08-19 Eigentumsrecht

b 5408/2021 Rangordnung für die Veräußerung bis 27. 10. 2022 für

Treuhänder Mag. Christian Obermühlner Rechtsanwalt geb 1973-09-22

***** C *****

2 a 2823/2020

Dienstbarkeit der Duldung der 30-kV-Erdkabelanlage "Tr.St.

Pucking Palmenstraße - Tr.St. Pucking Pflasterstraße samt

Kabelführungsmast" hins Gst 413/1 gem Pkt II., III., IV.,

VI. und X. Dienstbarkeitsvertrag 2020-06-09 für

Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m)

Energie AG Oberösterreich (FN 76532y)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

28.10.2021

2. VEREINBARUNGSGEGENSTAND

Die Interessenten beabsichtigen käuflich Grundstücke aus dem Gutsbestand der Liegenschaft EZ 1102 KG 45521 Pucking I zu erwerben, um dort in Entsprechung der jeweiligen Baubewilligungen der Marktgemeinde Pucking eine Bebauung vorzunehmen. Den Interessenten ist in diesem Zusammenhang bekannt, dass die Erschließung der Grundstücke über die südwestlich und südöstlich angrenzenden Privatstraße erfolgt und ist diese im Bebauungsplan als Verkehrsfläche ausgewiesen und wurde diese vom Amtssachverständigen mit einer öffentlichen Verkehrsfläche verglichen. Es handelt sich um das Grundstück GST-NR 413/1 im Ausmaß von 1.640 m². Bis zum Gesamtverkauf räumt der Liegenschaftseigentümer jedenfalls den Erwerbenden das Recht des Gehens- und Fahrens über GST-NR 413/1 zur weiteren Erschließung unentgeltlich ein und übernimmt dieser bis zum Gesamtverkauf sämtliche Aufwendungen und Kosten bezüglich dieses Grundstückes.

Im Zuge des Erwerbs eines oder mehrerer Grundstücke aus dem Gutsbestand der EZ 1102 KG 45521 Pucking I verpflichten sich die Interessenten nach erfolgtem Gesamtverkauf sämtlicher Grundstücke mit Ausnahme eben der Verkehrsfläche hinsichtlich Grundstück GST-NR 413/1 anteilig dieses Grundstück von der Verkäuferin zu erwerben, um sich darauf wechselseitig entsprechende Geh- und Fahrtrechte zur weiterführenden Erschließung des jeweiligen Objektes einzuräumen. Die Verkäuferin scheidet sodann als Miteigentümerin der EZ 1102 KG 45521 Pucking I aus. Festgehalten wird in diesem Zusammenhang, dass der anteilige Erwerb (schlichtes Miteigentum) unentgeltlich erfolgen wird, da die zu erwerbenden Anteile bereits in den Kaufpreis der Einzelgrundstücke eingerechnet wurden. Die Ausgestaltung der konkreten Wartungs- und Instandhaltungspflichten hinsichtlich GST-NR 413/1 bleibt der noch zu erstellenden Urkunde vorbehalten, ebenso wie eine Überbindungsverpflichtung daraus resultierender Rechte und Pflichten auf Rechtsnachfolger.

Die Interessenten verpflichten sich für den Fall der Weiterveräußerung ihres Grundstückes bzw. ihrer Grundstücke zur Überbindung von Rechten und Pflichten aus dieser Vereinbarung an etwaige Rechtsnachfolger.



UNTERSCHRIFTENSEITE

Ansfelden, am 19.11.2021

Verkäuferseite:

WIN Immo GmbH
Traunfelderstraße 100
4052 Ansfelden
WIN Immo GmbH, FN 351777 m

Interessenten:

SEE
IMMOBILIEN
Traunfelderstraße 100
4053 Haid / Ansfelden
Tel.: 0664 / 380 38 39
Mail: seee-immo@outlook.at

SEE IMMOBILIEN GMBH, FN 562113 m,

TRIUMFI
Baumanagement GmbH

TRIUMFI Baumanagement GmbH, FN 556800 z,

CRISTAL IMMO GMBH
TRAUNDNERSTRASSE 100
4053 ANSELDEN
CRISTAL IMMO GmbH, FN 507193 y,

AJKUNIC IMMO GMBH
GMUNDNERSTR. 10
A-1080 VOICKLABRUCH
OFFICE: IMMO-AJKUNIC.AT
0664 / 5287901
AJKUNIC IMMO GmbH, FN 552872 y,

PAUN IMMO GmbH
Salzburger Straße 7
4053 Ansfelden
PAUN IMMO GmbH, FN 570125 w,



WIN Immo GmbH
Traunfelderstraße 100
4052 Ansfelden

PAUN Immo GmbH
Salzburger Straße 7
4053 Ansfelden

TRIUMFI
Baumanagement GmbH

CRISTAL IMMO GMBH
Traunfelderstraße 100
4053 ANSFELDEN



Grundstücke	←	→	(1 von 2)	X
KG-Nummer			43521	
Grundstücksnummer			4/3/1	
Grenzkataster			G	
EZ			1/02	
Fläche lt. Grundbuch in m²			1640	
KG-Name			Pucking I	
Gemeinde-Nr.			41019	
Gemeindename			Pucking	

IMMO IMMO GMBH
BRUNNENSTR. 10
A-4860 VÖCKLABRUCK
OFFICE IMMO-ANBETTER
1957/627971

SEEF
IMMOBILIEN GMBH
Hauptstraße 10
4053 Ansfelden
Mail: seef-immo@studon.at

19.11.2021



Marktgemeinde Pucking
Puckinger Straße 5
4055 Pucking

Bearbeiter: Iris Hager
Tel.: 07229/88391
Fax: 07229/88391-20
E-Mail: office@wvb.at

Rechnungsnummer: 851/23-3-0008-Fin/Fr/Ha
Ansfelden, am 16.02.2023

Betreff: **Vorschreibung zur Überweisung von Aufschließungsbeiträgen gem. ROG 1994 für die Abwasserbeseitigungsanlage;**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Firma
wurde für die Liegenschaft
Parz.Nr.

TRIUMFI Baumanagement
Paulusweg 1, 4055 Pucking
413/10, KG. Pucking

mit Bescheid der Marktgemeinde Pucking die Kanalanschlussgebühr vorgeschrieben, da das Grundstück an die Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen wurde.

Seitens des Wasserverbandes Großraum Ansfelden wird daher ersucht, den für die oa. Parzelle geleisteten und von der Marktgemeinde Pucking eingehobenen Aufschließungsbeitrag, wie folgt an den Wasserverband Großraum Ansfelden zu entrichten:

Geleisteter Aufschließungsbeitrag	€	440,10
<u>zuzüglich Valorisierung (Steigung 33,41%)</u>	€	<u>147,04</u>
Geleisteter Aufschließungsbeitrag (inkl. Valorisierung)	€	587,14
zuzüglich 10 % USt.	€	58,71

Überweisungsbetrag Aufschließungsbeitrag Kanal	€	645,85
--	---	--------

Zahlungsbedingung: 14 Tage nach Erhalt der Rechnung
Bankverbindung: siehe Fußzeile

Mit freundlichen Grüßen

Wasserverband Großraum Ansfelden | Anton-Bruckner-Straße 12, 4052 Ansfelden | Tel: 07229/88391 | Fax: 07229/88391-20

Mail: office@wvb.at | Web: www.wvb.at | DVR: 0473057 | UID: ATU22527807

Bankverbindung: Allgemeine Sparkasse Oberösterreich BankAG | BIC: ASPKAT2LXXX | IBAN: AT10 2032 0170 0030 7500



Der Vorstand:

i.A. Ing. Bmst. Christian Baier, Geschäftsführer

Beilage: Berechnungsblatt



Marktgemeinde Pucking
Puckinger Straße 5
4055 Pucking

Bearbeiter: Iris Hager
Tel.: 07229/88391
Fax: 07229/88391-20
E-Mail: office@wvb.at

Rechnungsnummer: 851/23-3-0010-Fin/Fr/Ha
Ansfelden, am 16.02.2023

Betreff: **Vorschreibung zur Überweisung von Aufschließungsbeiträgen gem. ROG 1994 für die Abwasserbeseitigungsanlage;**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Firma
wurde für die Liegenschaft
Parz.Nr.

TRIUMFI Baumanagement
Paulusweg 2, 4055 Pucking
413/11, KG. Pucking

mit Bescheid der Marktgemeinde Pucking die Kanalanschlussgebühr vorgeschrieben, da das Grundstück an die Abwasserbeseitigungsanlage angeschlossen wurde.

Seitens des Wasserverbandes Großraum Ansfelden wird daher ersucht, den für die oa. Parzelle geleisteten und von der Marktgemeinde Pucking eingehobenen Aufschließungsbeitrag, wie folgt an den Wasserverband Großraum Ansfelden zu entrichten:

Geleisteter Aufschließungsbeitrag	€	370,55
<u>zuzüglich Valorisierung (Steigung 33,41%)</u>	€	<u>123,82</u>
Geleisteter Aufschließungsbeitrag (inkl. Valorisierung)	€	494,37
zuzüglich 10 % USt.	€	49,44

Überweisungsbetrag Aufschließungsbeitrag Kanal	€	<u>543,81</u>
--	---	---------------

Zahlungsbedingung: 14 Tage nach Erhalt der Rechnung
Bankverbindung: siehe Fußzeile

Mit freundlichen Grüßen

Wasserverband Großraum Ansfelden | Anton-Bruckner-Straße 12, 4052 Ansfelden | Tel: 07229/88391 | Fax: 07229/88391-20

Mail: office@wvb.at | Web: www.wvb.at | DVR: 0473057 | UID: ATU22527807

Bankverbindung: Allgemeine Sparkasse Oberösterreich BankAG | BIC: ASPKAT2LXXX | IBAN: AT10 2032 0170 0030 7500



Der Vorstand:

i.A. Ing. Bmst. Christian Baier, Geschäftsführer

Beilage: Berechnungsblatt



Marktgemeinde Pucking
Puckinger Straße 5
4055 Pucking

Bearbeiter: Iris Hager
Tel.: 07229/88391
Fax: 07229/88391-20
E-Mail: office@wvb.at

Rechnungsnummer: 850/23-3-0007-Fin/Fr/Ha
Ansfelden, am 16.02.2023

Betreff: **Vorschreibung zur Überweisung von Aufschließungsbeiträgen gem. ROG 1994 für die Wasserversorgungsanlage;**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Firma
wurde für die Liegenschaft
Parz.Nr.

TRIUMFI Baumanagement
Paulusweg 1, 4055 Pucking
413/10, KG. Pucking

mit Bescheid der Marktgemeinde Pucking die Wasseranschlussgebühr vorgeschrieben, da das Grundstück an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen wurde.

Seitens des Wasserverbandes Großraum Ansfelden wird daher ersucht, den für die oa. Parzelle geleisteten und von der Marktgemeinde Pucking eingehobenen Aufschließungsbeitrag, wie folgt an den Wasserverband Großraum Ansfelden zu entrichten:

Geleisteter Aufschließungsbeitrag	€	482,18
<u>zuzüglich Valorisierung (Steigung 33,41 %)</u>	€	<u>161,12</u>
Geleisteter Aufschließungsbeitrag (inkl. Valorisierung)	€	643,30
<u>zuzüglich 10 % USt.</u>	€	<u>64,33</u>

Überweisungsbetrag Aufschließungsbeitrag Wasser € 707,63

Zahlungsbedingung: 14 Tage nach Erhalt der Rechnung
Bankverbindung: siehe Fußzeile

Mit freundlichen Grüßen

Wasserverband Großraum Ansfelden | Anton-Bruckner-Straße 12, 4052 Ansfelden | Tel: 07229/88391 | Fax: 07229/88391-20

Mail: office@wvb.at | Web: www.wvb.at | DVR: 0473057 | UID: ATU22527807

Bankverbindung: Allgemeine Sparkasse Oberösterreich BankAG | BIC: ASPKAT2LXXX | IBAN: AT10 2032 0170 0030 7500



Der Vorstand:

i.A. Ing. Bmst. Christian Baier, Geschäftsführer

Beilage: Berechnungsblatt



Marktgemeinde Pucking
Puckinger Straße 5
4055 Pucking

Bearbeiter: Iris Hager
Tel.: 07229/88391
Fax: 07229/88391-20
E-Mail: office@wvb.at

Rechnungsnummer: 850/23-3-0009-Fin/Fr/Ha
Ansfelden, am 16.02.2023

Betreff: **Vorschreibung zur Überweisung von Aufschließungsbeiträgen gem. ROG 1994 für die Wasserversorgungsanlage;**

Sehr geehrte Damen und Herren!

Firma
wurde für die Liegenschaft
Parz.Nr.

TRIUMFI Baumanagement
Paulusweg 2, 4055 Pucking
413/11, KG. Pucking

mit Bescheid der Marktgemeinde Pucking die Wasseranschlussgebühr vorgeschrieben, da das Grundstück an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen wurde.

Seitens des Wasserverbandes Großraum Ansfelden wird daher ersucht, den für die oa. Parzelle geleisteten und von der Marktgemeinde Pucking eingehobenen Aufschließungsbeitrag, wie folgt an den Wasserverband Großraum Ansfelden zu entrichten:

Geleisteter Aufschließungsbeitrag	€	406,00
<u>zuzüglich Valorisierung (Steigung 33,41 %)</u>	€	<u>135,65</u>
Geleisteter Aufschließungsbeitrag (inkl. Valorisierung)	€	541,65
<u>zuzüglich 10 % USt.</u>	€	<u>54,17</u>

Überweisungsbetrag Aufschließungsbeitrag Wasser € 595,82

Zahlungsbedingung: 14 Tage nach Erhalt der Rechnung
Bankverbindung: siehe Fußzeile

Mit freundlichen Grüßen

Wasserverband Großraum Ansfelden | Anton-Bruckner-Straße 12, 4052 Ansfelden | Tel: 07229/88391 | Fax: 07229/88391-20

Mail: office@wvb.at | Web: www.wvb.at | DVR: 0473057 | UID: ATU22527807

Bankverbindung: Allgemeine Sparkasse Oberösterreich BankAG | BIC: ASPKAT2LXXX | IBAN: AT10 2032 0170 0030 7500



Der Vorstand:

i.A. Ing. Bmst. Christian Baier, Geschäftsführer

Beilage: Berechnungsblatt



Wasserverband
Großraum Ansfelden
Ansfelden – St. Marien – Pucking

Zahlungserinnerung

Kundennummer: 4002015212
Datum: 15.09.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Sonja Großegger
Tel: 07229/88391
Mail: office@wvb.at

Abs.: Wasserverband Großraum Ansfelden, 4052

TRIUMFI Baumanagement GmbH
Traunuferstraße 100
4052 Ansfelden

Zahlungserinnerung

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.
Alle Beträge in EUR.

Vertragskonto: 881000593929 Paulusweg 1
Objekt(e): Marktgemeinde Pucking, Paulusweg 1 (GST 413/10, KG Pucking I (45521))

Guten Tag,

bei Durchsicht Ihres Vertragskontos haben wir folgenden Zahlungsrückstand festgestellt:

Offene Posten

per 15.09.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
10.10.2023	1008380824	90005019302	10.10.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.11.2023	9540114773	990301916907	15.12.2023	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
23.11.2023	9540114774	990301916907	15.12.2023	Kanal Grundgebühr	17,11	1,71	18,82
31.01.2024	1009328292	92001115478	31.01.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
22.02.2024	9580333077	990601802084	15.03.2024	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
22.02.2024	9580333078	990601802084	15.03.2024	Kanal Grundgebühr	17,98	1,80	19,78
10.04.2024	1007441431	92001163160	01.05.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.05.2024	9470933136	990201681030	15.06.2024	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
23.05.2024	9470933137	990201681030	15.06.2024	Kanal Grundgebühr	17,98	1,80	19,78
10.07.2024	1009364029	92001209153	31.07.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.08.2024	9550822217	990101948581	15.09.2024	Kanal Grundgebühr	17,98	1,80	19,78
23.08.2024	9550822218	990101948581	15.09.2024	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
10.10.2024	1007450133	93000867630	31.10.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
22.11.2024	9401223478	990102026706	15.12.2024	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
22.11.2024	9401223479	990102026706	15.12.2024	Kanal Grundgebühr	17,98	1,80	19,78
10.01.2025	1004301203	91001791280	31.01.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
20.02.2025	9551147078	990201824749	15.03.2025	Kanal Grundgebühr	18,51	1,85	20,36
20.02.2025	9551147079	990201824749	15.03.2025	Wasser Grundgebühr	11,20	1,12	12,32
10.04.2025	1007487943	95001104494	01.05.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.05.2025	9431011018	990201886336	15.06.2025	Wasser Grundgebühr	11,20	1,12	12,32



Zahlungserinnerung

Kundennummer: 4002015212
Datum: 15.09.2025
Seite: 2

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
23.05.2025	9431011019	990201886336	15.06.2025	Kanal Grundgebühr	18,51	1,85	20,36
10.07.2025	1005705030	93001079671	31.07.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.08.2025	9551212156	990502401955	15.09.2025	Kanal Grundgebühr	18,51	1,85	20,36
23.08.2025	9551212157	990502401955	15.09.2025	Wasser Grundgebühr	11,20	1,12	12,32
Summen		Rückstand			256,61	23,27	279,88

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
10.10.2023	3,00	0,00	3,00
15.12.2023	28,00	2,80	30,80
31.01.2024	3,00	0,00	3,00
15.03.2024	28,87	2,89	31,76
01.05.2024	3,00	0,00	3,00
15.06.2024	28,87	2,89	31,76
31.07.2024	3,00	0,00	3,00
15.09.2024	28,87	2,89	31,76
31.10.2024	3,00	0,00	3,00
15.12.2024	28,87	2,89	31,76
31.01.2025	3,00	0,00	3,00
15.03.2025	29,71	2,97	32,68
01.05.2025	3,00	0,00	3,00
15.06.2025	29,71	2,97	32,68
31.07.2025	3,00	0,00	3,00
15.09.2025	29,71	2,97	32,68
Summen	256,61	23,27	279,88

Der Bürgermeister
der Marktgemeinde Pucking



Wasserverband
Großraum Ansfelden
Ansfelden – St. Marien – Pucking

Zahlungserinnerung

Kundennummer: 4002015212
Datum: 15.09.2025
Seite: 1

Kontaktdaten

SB/Abt: Sonja Großegger
Tel: 07229/88391
Mail: office@wvb.at

Abs.: Wasserverband Großraum Ansfelden, 4052

TRIUMFI Baumanagement GmbH
Traunuferstraße 100
4052 Ansfelden

Zahlungserinnerung

Diese Mitteilung ist keine Rechnung iSd § 11 UStG 1994.
Alle Beträge in EUR.

Vertragskonto: 881000593932 Paulusweg 2
Objekt(e): Marktgemeinde Pucking, Paulusweg 2 (GST 413/11, KG Pucking I (45521))

Guten Tag,

bei Durchsicht Ihres Vertragskontos haben wir folgenden Zahlungsrückstand festgestellt:

Offene Posten

per 15.09.2025

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
10.07.2023	1010437689	95000674986	10.07.2023	Gebühren (MG, SZ)	1,60	0,00	1,60
10.10.2023	1008380825	90005019303	10.10.2023	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.11.2023	9540114775	990301916908	15.12.2023	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
23.11.2023	9540114776	990301916908	15.12.2023	Kanal Grundgebühr	17,11	1,71	18,82
31.01.2024	1009328293	92001115479	31.01.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
22.02.2024	9580333079	990601802085	15.03.2024	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
22.02.2024	9580333080	990601802085	15.03.2024	Kanal Grundgebühr	17,98	1,80	19,78
10.04.2024	1007441432	92001163161	01.05.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.05.2024	9470933138	990201681031	15.06.2024	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
23.05.2024	9470933139	990201681031	15.06.2024	Kanal Grundgebühr	17,98	1,80	19,78
10.07.2024	1009364030	92001209154	31.07.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.08.2024	9550822219	990101948582	15.09.2024	Kanal Grundgebühr	17,98	1,80	19,78
23.08.2024	9550822220	990101948582	15.09.2024	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
10.10.2024	1007450134	93000867631	31.10.2024	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
22.11.2024	9401223480	990102026707	15.12.2024	Wasser Grundgebühr	10,89	1,09	11,98
22.11.2024	9401223481	990102026707	15.12.2024	Kanal Grundgebühr	17,98	1,80	19,78
10.01.2025	1004301204	91001791281	31.01.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
20.02.2025	9551147080	990201824750	15.03.2025	Kanal Grundgebühr	18,51	1,85	20,36
20.02.2025	9551147081	990201824750	15.03.2025	Wasser Grundgebühr	11,20	1,12	12,32
10.04.2025	1007487944	95001104495	01.05.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00



Zahlungserinnerung

Kundennummer: 4002015212
Datum: 15.09.2025
Seite: 2

Beleg- datum	Interne Belegnr.	Externe Belegnr.	Fälligkeit	Bezeichnung	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
23.05.2025	9431011020	990201886337	15.06.2025	Wasser Grundgebühr	11,20	1,12	12,32
23.05.2025	9431011021	990201886337	15.06.2025	Kanal Grundgebühr	18,51	1,85	20,36
10.07.2025	1005705031	93001079672	31.07.2025	Gebühren (MG, SZ)	3,00	0,00	3,00
23.08.2025	9551212158	990502401956	15.09.2025	Kanal Grundgebühr	18,51	1,85	20,36
23.08.2025	9551212159	990502401956	15.09.2025	Wasser Grundgebühr	11,20	1,12	12,32
Summen		Rückstand			258,21	23,27	281,48

Davon fällig per:

Fälligkeit	Belastung Netto	Belastung USt	Belastung Brutto
10.07.2023	1,60	0,00	1,60
10.10.2023	3,00	0,00	3,00
15.12.2023	28,00	2,80	30,80
31.01.2024	3,00	0,00	3,00
15.03.2024	28,87	2,89	31,76
01.05.2024	3,00	0,00	3,00
15.06.2024	28,87	2,89	31,76
31.07.2024	3,00	0,00	3,00
15.09.2024	28,87	2,89	31,76
31.10.2024	3,00	0,00	3,00
15.12.2024	28,87	2,89	31,76
31.01.2025	3,00	0,00	3,00
15.03.2025	29,71	2,97	32,68
01.05.2025	3,00	0,00	3,00
15.06.2025	29,71	2,97	32,68
31.07.2025	3,00	0,00	3,00
15.09.2025	29,71	2,97	32,68
Summen	258,21	23,27	281,48

Der Bürgermeister
der Marktgemeinde Pucking



001



002



003



004



005



006



007



008



009



010



011



012



013



014



015



016



017



018



019



020



021



022



023



024



025



026



027



028



029



030



031



032



033



034



035



036



037



038



039



040



041



042



043



044



045



046



047



048



049



050



051



052



053



054



055



056



057



058



059



060



061



062



063



064



065



066



067



068



069



070



071



072



073



074



075



076



077



078



079



080



081



082



083



084



085



086



087



088



089



090



091



092



093



094



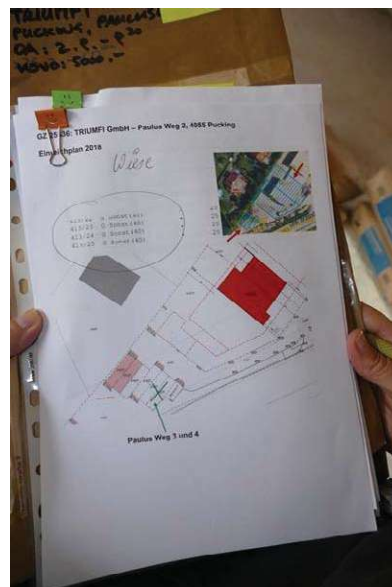
095



096



097



098



099



100



101



102



103



104



105



106



107



108



109



110



111



112



113



114



115



116



117



118



119



120



121



122



123



124



125



126



127



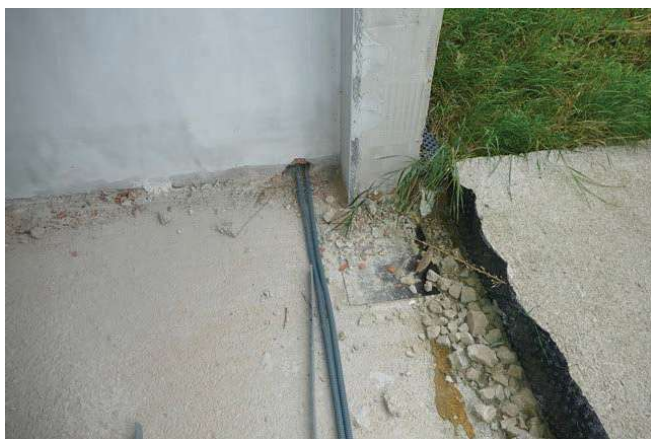
128



129



130



131



132



133



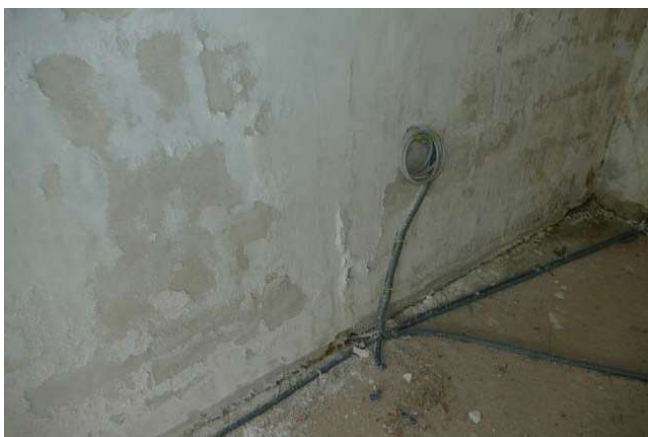
134



135



136



137



138



139



140



141



142



143



144



145



146



147



148



149



150



151



152



153



154



155



156



157



158



159



160



161



162



163



164



165



166



167



168



169



170



171



172



173



174



175



176



177



178



179



180



181



182



183



184



185



186



187



188



189



190



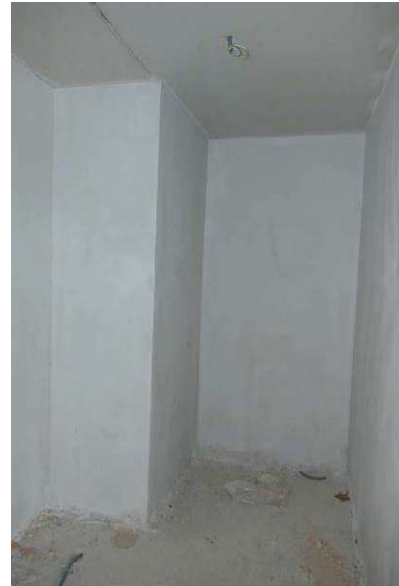
191



192



193



194



195



196



197



198



199



200



201



202



203



204



205



206



207



208



209



210



211



212



213



214



215



216



217



218



219



220



221



222



223



224



225



226



227



228



229