Dipl. Ing. Josef Mayr
allg. beeid. u. ger. zert. Sachverständiger

Mitterweg 6, 4522 Sierning
Telefon: 07259/2744 ♦ Handy: 0664/2420480
e-mail: mayrjos.sv@sierningnet.at

Dipl. Ing. Dr. Ludwig Steinbach
allg. beeid. u. ger. zert. Sachverständiger

Alter Markt 2, 4020 Linz
Telefon: 0732/777754 ♦ Handy: 0664/2223900
e-mail: OFFICE.SV@STEINBACH.CC

B E W E R T U N G

der Liegenschaft EZ 28,

KG Wambach,

Gerichtsbezirk Linz

in 4030 Linz, Gottschallinger Str. 86, 88

in der

KONKURSSACHE

Hugo und Theresia POLLHAMMER

1. Allgemeines

1.1 Auftrag:

Das Gutachten erfolgt über Auftrag des Masseverwalters, Herrn Mag. Johannes Welzl, Rechtsanwalt, 4020 Linz, Hauptplatz 21, vom 18.3.2004.

1.2 Zweck:

Ermittlung des Verkehrswertes vorstehender Liegenschaft im Zuge eines Konkursverfahrens

1.3 Grundlagen der Bewertung:

- ⇨ Liegenschaftsauszeigung durch Herrn Albert Pollhammer
- ⇨ Liegenschaftsbesichtigung
- ⇨ Grundbuchsauszug (23.03.2004)
- ⇨ Auszüge aus dem Grundstücksverzeichnis
- ⇨ Mappenkopien
- ⇨ Einsichtnahme in die Flächenwidmungspläne / Entwicklungskonzepte der Stadt Linz und der Stadtgemeinde Ansfelden
- ⇨ Erhebungen im Grundbuch; sonstige Preisquellen
- ⇨ Bestandpläne M 1 : 100 des „Stöttinger Hofes"
- ⇨ diverse Bewertungsliteratur

1.4 Beilagen:

- ⇨ Bilddokumentation
- ⇨ Grundbuchsauszug
- ⇨ Lageplan
- ⇨ Flächenwidmungsplan

2. Befund

2.1 Liegenschaft EZ 28, KG Wambach

Landwirtschaftliche Liegenschaft bestehend aus einer Hofstelle (Stöttingerhof) samt Nebengebäude, einem Wohnhaus sowie land- und forstwirtschaftliche genutzten Grundstücken.

Größe, Nutzung und EMZ der einzelnen Grundstücke:

	Nutzung										
GST-NR	m² Baufl. (Gebäude)	m² Baufl. (befestigt/ begrünt)	m² LN	m² FN	m² Gewässer Graben	m² Gewässer stehend	m² Straße	m² insg.	EMZ	BWZ	
386			31.329					31.329	17240	55,03	
387			16.412		89			16.501	4210	25,65	
388				1.990				1.990			
389			118.202					118.202	63905	54,06	
390			1.412					1.412	196	13,88	
391				1.696				1.696			
397/3			17.722					17.722	6806	38,40	
399/1			4.473					4.473	2242	50,12	
399/2			8.799				147	8.946	3066	34,84	
402/2			2.372					2.372	1080	45,53	
412/2			9.646					9.646	4756	49,31	
893					1.753	2.544		4.297			
.25	131							131			
.26	3.271	3.085						6.356			Nr. 88
.27	135							135			
.53	283	2.910						3.193			Nr. 86
insg.	**3.820**	**5.995**	**210.367**	**3.686**	**1.842**	**2.544**	**147**	**228.401**			

2.2 Eigentümer:

Hugo Albert und Theresia Pollhammer je zur Hälfte

2.3 Rechte:

A2LNr. 1a Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst. Nr. 768/2

A2LNr. 2a Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst. Nr. 342/4, KG Ebelsberg

2.4 Lasten:

A2LNr. 11a Sicherheitszone hinsichtlich Gste. Nr. 386, 387, 388, 389, 390, 391, 397/3 und 399/1, 399/2, 402/2, 412/2, 839, .25, .26, .27, .53

A2LNr. 25a Erhaltung des Bauernhofes auf Gst. Nr. .25, .26, .27 im öffentlichen Interesse, Bescheid 29.01.1999, GZ 34950/3/1998

CLNr. 2a Dienstbarkeit der Kraftleitung hinsichtlich der Gste. Nr. 387, 389, 397/3 für OÖ Kraftwerke AG

CLNr. 3a Dienstbarkeit der Kraftleitung hinsichtlich der Gste. Nr. 386, 387, 388, 389, 412/2 für OÖ Kraftwerke AG

CLNr. 4a Dienstbarkeit der Kraftleitung hinsichtlich der Gste. Nr. 386, 389, 412/2, 893 für Republik Österreich (Eisenbahnverwaltung)

CLNr. 8a Dienstbarkeit der elektrischen Leitung über Gste. Nr. 386, 387, 389, 390, 391, 397/3, 839 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-AG

CLNr. 12a Dienstbarkeit eines Abwasserkanals hins. Gst. Nr. 399/1 für SBL – Stadtbetriebe Linz GmbH

CLNr. 22a Dienstbarkeit Duldung Wasser- und Entleerungsleitung sowie Steuer- und Stromkabel über Gst. Nr. 399/2 gem. Dienstbarkeitsvertrag 2001 für SLB – Stadtbetriebe Linz GmbH

2.5 Liegenschaftsbeschreibung:

Die zu bewertende Liegenschaft – sie wird von den Grundeigentümern selbst bewirtschaftet - befindet sich im südlichen Randbereich der Stadt Linz, südlich der A1 Westautobahn in einer weiträumig agrarisch genutzten Zone; sie ist über die Gottschallingerstraße zu erreichen. Die Liegenschaft besteht aus einer Hofstelle samt Nebengebäude, einem Wohnhaus sowie land- und forstwirtschaftlich genutzten Grundstücken.

Die Grundstücke befinden sich in geschlossener Lage, sind teils eben, überwiegend jedoch schwach geneigt bis leicht hängig (N, S;O), die LN sind fast ausschließlich als Acker genutzt. Einer Wiesennutzung unterliegen lediglich die Gste. Nr. 387, 390, 391/1, 391/2 (überschwemmungsgefährdet) und 402/2.

Der Boden besteht aus kalkhaltiger Lockersediment-Braunerde bzw. pseudovergleyter, kalkfreier Lockersediment-Braunerde aus Decklehm, mit Wasser gut versorgt, hohe Speicherkraft, mäßige Durchlässigkeit, mittelhumos. Die Bodenart ist lehmiger Schluff bzw. schluffiger Lehm. Die Bearbeitbarkeit ist gut; es handelt sich um hochwertiges Ackerland bzw. Grünland.

Die Flächen besitzen gute Ausformung und gute Erschließung. Das Gst. Nr. 388 trägt einen Niederwaldbewuchs (Alter ca. 20 – 30 Jahre).
Entlang des Wambaches und dem Graben (Gst. Nr. 391) sowie der Teichfläche ist ebenfalls Laubholzbewuchs vorzufinden.

Wie bereits erwähnt, führen über die Liegenschaft in Richtung Südost zwei Hochspannungsleitungen (Verbundgesellschaft und Eisenbahnverwaltung) mit je zwei Stahlgittermasten auf Betonfundament bzw. Betonfüßen.

2.6. Beschreibung der Baulichkeiten:

Der „Stöttingerhof" stellt ein herausragendes Beispiel eines typischen, weitgehend unveränderten Vierkanters aus der Mitte des 19. Jahrhunderts mit älteren Bauteilen dar, dessen Wohntrakt durch eine anspruchsvolle Putzgliederung zusätzlich aufgewertet wird. Außenerscheinung und inneres Raumgefüge machen den großzügigen dimensionierten Hof zu einem anschaulichen Dokument bäuerlicher Lebenswelt in diesem Gebiet.

Die Anlage besteht aus Vierkanthof, Freistadel und Auszugshaus nördlich des Hofes (um 1890 errichtet). Der mächtige Großvierkanter stammt im Wesentlichen aus der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts.

Der 2-geschoßige Hof mit rechteckigem Grundriss und Innenhof weist an der Hauptfassade 20 Fensterachsen auf. Satteldach mit ungebrochener First- und Trauflinie. Ost- und Nordtrakt verputzt mit Faschengliederung, Fensterputzfaschen. Süd- und Westtrakt mit Rohziegelfassaden, Fenster mit Putzfaschen und Sturzbögen. An West- und Südfront zum teil Blindfenster. An der Ostseite korbbogenförmiges Einfahrtstor mit Granitgewände, datiert 1828. Im Südtrakt zwei Stadltore mit Sturzbögen und Granitumrahmung, datiert 1878 in Korbbogenform und verziertem Schlussstein, darüber karniesbogenförmige, putzumrandete Nischen. Westseitig 2 Tore und 3 Eingangtüren mit Putzumrandung. Im Obergeschoß im westlichen Bereich 2 flachbogige Futterbodentüren, über dem rechten Tor flachbogige Nische mit Putzumrandung. Im Erdgeschoß des Wohntraktes frühhistoristische Fensterrahmungen mit Reliefdekor, in den Stürzen Engelsköpfe, in den Parapeten Voluten, Ziergitter, im Obergeschoß Kreuzgitter. Im nordwestlichen

Kreuzgitter. Im nordwestlichen Bereich kleine rechteckige Kellerfenster mit Granitumrahmung; der gesamten nördlichen Hausfront sind Granitrinnen vorgelagert.
Eingangstüre mit Granitgewände, am geschwungenen Sturz die Datierung „1830" und die ehemalige Hausnummer „9", hofseitig ebenso mit „1830" datiert. Eisernes Türblatt mit plastisch hervortretendem Löwenkopf und Verzierung in Rautenform.

Wohnstock: Im Inneren durchgehender Mittelflur, flachgedeckt, mit seitlicher Hohlkehle. Westlich gelegene Backstube mit Obstdörre, ziegelgewölbt sowie flachgedeckte Fleischkammer. Dahinterliegender (NW) Raum über 4 Fensterachsen mit Presse, bezeichnet und datiert 1870, Kellerabgang. Die Presse befindet sich wie üblich am weitesten vom Vorhaus. Östlich vom Flur im Wohnteil stichkappentonnengewölbte Küche mit Kellerabgang, Solnhofer Plattenbelag, an der nördlichen Außenmauer graniterner Grander datiert 1680. Spätbiedermeierliche Türen mit zugehörigem Türblatt nahezu gänzlich erhalten. Stube mit umlaufender Wandbank mit Vertäfelung, Holzboden, Bachtrog aus Holz. Stube mit Stuckdecke, dahinterliegender Eckraum mit zentralem Stuckmedaillon „Hl. Geist Taube" und einfachen Blumenmotiven, ohne Datierung. In den Raumecken 4 herzförmige Stuckverzierungen. Gewölbter, schaler, achthochiger Innenlängsgang in West-Ost Richtung mit Gurtgewölbe, mit Erschließung durch einläufige Stiege in Obergeschoß, Balustrade.

Im Obergeschoß an der nordöstlichen Gebäudeseite 2 Räume mit Stuckdecken, wovon eine (sog. „Hohe Stube") mit 1828 datiert ist. Sämtliche weitere, zum Teil rezent abgemauerte Räume flach gedeckt, an der nordwestlichen Gebäudeseite sog. „Troadkasten" über 3 x 5 Fensterachsen mit Ausstattung bzw. Geräten aus 1876.

Das Vorhaus und die Wirtschaftsräume sind über 10 Fensterachsen unterkellert. 2 parallel geführte, mächtige, 6-achsige Halbkeller mit Tonnengewölbe schließen an weitere stichkappengewölbte Kellerräume an, die Erschließung erfolgt hofseitig vom Presshaus sowie direkt von der Küche in den Milchkeller. Die übrigen Räume wurden als Mostkeller, Erdäpfelkeller und Krautkeller genutzt.

Der westliche Stalltrakt (Kuhstall) in Inneren 3-schiffig mit je 8 Gußeisensäulen und preußischem Kappengewölbe, darüber Heuboden. An der Nordwestseite anschließender traversengewölbter Raum.

Im Südtrakt (Scheune) in durchgehender, offener Holzkonstruktion, Stadl mit 3 Tennen.

Im Osttrakt 3-jochiger gurtgewölbter Pferdestall, vom Wohntrakt aus über ehem. Knechtkammer und Gang zugänglich.

Die freistehende Scheune westlich des Hofes ist mit gemauerten Ziegelpfeilern und Holzausfachung ausgeführt. Das Satteldach ist mit Hartziegel gedeckt. Die Zufahrt erfolgt über Holztore. Im Inneren ist ein Erdboden gegeben.

Das Wohn- und Wirtschaftshaus nordöstlich des Hofes ist in Massivbauweise mit Krüppelwalmdach mit neuwertiger Biber-Ziegeldeckung ausgeführt. Es beinhaltert im Erdgeschoß eine Garage, Heiz- und Tankraum sowie 2 Kleinwohnungen. Im Obergeschoß ist eine Wohnung eingebaut.

2.7 Bau- und Erhaltungszustand

Die landwirtschaftlichen Objekte entsprechen nicht mehr dem heutigen funktionellen, gestalterischen und technischen Standard. Bei den Objekten wurden keine nennenswerten Instandhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten durchgeführt. Lediglich beim Wohnhaus wurde die Dachdeckung erneuert. Der Bau- und Erhaltungszustand ist daher als mittelmäßig bis schlecht (sehr abgewohnt) zu bezeichnen.
Zustandsnote 3,5 – 4,0 lt. Tabelle von Ross.

2.8 Größenverhältnisse

Bebaute Fläche

Vierkanthof

Nordtrakt (Wohntrakt)	12,50 x 65,60	820,00 m²
Westtrakt (Kuhstall)	16,00 x 41,00	656,00 m²
Südtrakt (Scheune)	15,20 x 67,10	1019,92 m²
Osttrakt (Pferdestall)	9,93 x 41,20	409,12 m²

Freistadel	ca. 31,00 x 10,00	310,00 m²
Auszugshaus	ca. 13,00 x 22,00	286,00 m²

Bruttogeschoßfläche Keller

Nordtrakt	12,50 x 38,80	485,00 m²

Umbauter Raum:

Vierkanthof

Nordtrakt (Wohntrakt)	
Erdgeschoß:	2517,40 m³
Obergeschoß:	2320,60 m³
	4838,00 m³
Westtrakt (Kuhstall)	
Erdgeschoß:	2886,40 m³
Obergeschoß:	1508,80 m³
Südtrakt (Scheune)	7139,44 m³
Osttrakt (Pferdestall)	
Erdgeschoß:	1575,11 m³
Obergeschoß:	1309,18 m³

2.9 Flächenwidmung

Die Stadt Linz besitzt einen rechtswirksamen Flächenwidmungsplan Teil Mitte und Süd Nr. 2, rechtswirksam seit 28. August 2001. In diesem sind die Bewertungsobjekte als Grünland ausgewiesen:

Grünland – LN

Grünland – Wald

Grünland – Grünzug: Streifen entlang Wambach und Graben bzw. Teich, über ganze Länge.

Des weiteren besitzt die Stadt Linz ein örtliches Entwicklungskonzept mit einem Siedlungskonzept (Lage der BO in Grünzone) und ein Freiraumkonzept (in diesem sind die BO als landwirtschaftliche Vorrangflächen ausgewiesen).

3. Bewertung:

Gemäß dem Auftrag ist der Verkehrswert der Grundstücke einschließlich der Baulichkeiten zu ermitteln.

Nach den bisherigen Feststellungen ist von land- bzw. forstwirtschaftlichen Wertverhältnissen auszugehen.

Gemäß § 2 des LBG 1992 ist „der Verkehrswert jener 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 haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben."

Für die Wertermittlung wird das Vergleichswertverfahren und das Sachwertverfahren herangezogen.

3.1 Bodenwert:

Folgende Vergleichspreise können angeführt werden:

a. Bewertungsobjekt selbst:
TZ 31/96, EZ 28, KG Wambach, 225.205 m², K = Pollhammer, VK = Krennwallner, KV 05/1995:
Haus Gottschallingerstraße 88 (ohne Grund = ATS 2 Mio)
Grund insgesamt = ATS 42 Mio (das sind rund ATS 186,5/m²)

b. TZ 955/00, EZ 556, KG Ebelsberg, Gste. Nr. 694, 700, 701, 702/1, 702/2, 706/1, 706/2, 706/3, 710, 711, je LN, insgesamt 135.946 m², KV 03/1999, Krennwallner an Fischer, ATS 20.383.000,--, gerundet ATS 150,--/m² (€ 10,9/m²)
Die Grundstücke liegen in unmittelbarer östlicher Nachbarschaft; es handelt sich um sehr gute Ackergrundstücke. Die Grundstücke tragen teilweise folgende Lasten:
* Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitungen
* Gefährdungsbereich Muna-Lager Ebelsberg

Ausweisung im Flächenwidmungsplan: Grünland, LN

c. TZ 696/03, EZ 158, KG Wambach, Gste. Nr. 397/1, 397/2, 402/1, 403/1, 403/2, 403/3, 410/1, 410/2, 411, 412/1, 525, 526, je LN, 520 Wald, 901/3 Straßenanlage

178.439 m², KV 10/2002, Krennwallner an Pollhammer, € 2.020.305,--, rund € 11,32/m², das sind rund ATS 155,79/m²; Lage anrainend zwischen A1 und EZ 28, KG Wambach an der Betriebsumkehr der Autobahnmeisterei. Ausweisung im Flächenwidmungsplan: Grünland, LN

d. TZ 1500/97, Gst. Nr. 3204, KG Ansfelden, LN, 19.820 m², KV 06/1996, Sommer an Sallmann, Lage neben AB (südseitig), in Nähe der Straßenmeisterei Ansfelden, ATS 130,--/m² (€ 9,45/m²)

e. TZ 3747/00, Gst. Nr. 836 (21.320 m²) und 833 (5.711 m²), KG Tillysburg, je LN, insgesamt 37.031 m², KV 11/1999, Zittmayr an Esslberger, ATS 105,--/m² (€ 7,63/m²)

f. TZ 4599/02, Gste. Nr. 496, 498, 522, 524, 533, 556, 620, 633, 634, 642, 666, 667, je LN, KG Tillysburg, 71.529 m², Hofbauer an Sengseis, KV 03/2002, ATS 100,--/m² (€ 7,27,--/m²)

g. KG Tiestling, Gst. Nr. 1453, Gde. St. Marien (39.316 m²), KV 2002/2003, LN (Acker), € 5,60/m²

h. Des weiteren wurde dem Unterfertigten ein Kaufvertragsentwurf vom 30.03.2004 betreffend die Gste. Nr. 481, 482 und 484/1, je KG Wambach im Gesamtausmaß von 28.351 m², VK = Wimmer, K = Stratego Agrar Invest GmbH, Lage südlich A1, bei Unterführung Zufahrt AB – Meisterei, zum Kaufpreis von gerundet € 7,27/m² vorgelegt. Vermutlich dient dieser Kauf zur Abrundung der Liegenschaft EZ 158, KG Wambach bzw. zur Schaffung einer weiteren Zufahrt von der Bauernstraße.

Zu den obigen Vergleichspreisen wird folgendes bemerkt:
Nach den Erfahrungen des Unterfertigten aber auch aufgrund erteilter Auskünfte bei Maklern und beim Landwirtschaftlichen Siedlungsfonds für OÖ sind die Verkehrswerte von Grundstücken seit dem EU-Beitritt 1995 mehr oder weniger stark gefallen.
Die VP´s unter a – c sind außerdem unter einer gewissen Erwartungshaltung im Hinblick auf eine künftige Widmungsänderung zu Bauland erworben worden: Die Widmungslage der Flächen spricht derzeit allerdings gegen eine solche Erwartung innerhalb der Geltungsdauer des Entwicklungskonzeptes.

Landwirtschaftliche Grundpreise steigen mit Abnahme der Entfernung zu städtischem Gebiet, weil landwirtschaftliche Verkehrswerte i.d.R. durch Kapitalumschichtung (Verkauf Bauland – Ersatzkäufe LN) gebildet werden.

Im Rahmen eines gerichtlichen Neufestsetzungsverfahrens beim BG Linz (5 Nc 75/98t) wurde normales Grünland in nächster Umgebung vom beigezogenen Sachverständigen mit ATS 150.-/m² bewertet. (Bewertungsstichtag 12.5.1998).

Aufgrund obiger Ausführungen wird ein Basiswert von € 8,72/m² in Ansatz gebracht.

3.2 Wert der Baulichkeiten:

Unter Berücksichtigung des Baukostenindex
der Bundesinnung Baugewerbe

Vierkanthof

Bruttogeschoßfläche Keller	485,00 m² x € 360,--	€ 174.600,--
Nordtrakt (Wohntrakt)		
Erdgeschoß:	2517,40 m³	
Obergeschoß:	2320,60 m³	
	4838,00 m³ x € 320,--	€ 1.548.160,--
Westtrakt (Kuhstall)		
Erdgeschoß:	2886,40 m³ x € 180,--	€ 519.552,--
Obergeschoß:	1508,80 m³ x € 60,--	€ 90.528,--
Südtrakt (Scheune)	7139,44 m³ x € 90,--	€ 642.550,--
Osttrakt (Pferdestall)		
Erdgeschoß:	1575,11 m³ x € 130,--	€ 204.764,--
Obergeschoß:	1309,18 m³ x € 60,--	€ 78.551,--
		€ 3.258.705,--
Freistadel	310,00 m² x € 620,--	€ 192.200,--
Auszugshaus (EG + OG)	286,00 m² x € 1.150,--	€ 328.900,--
		€ 3.779.805,--
		rd. € 3.780.000,--

Abminderung infolge Baualters, des Bau- und Erhaltungszustandes, Zustandsnote 3,75 i.M. lt. Tabelle von Ross Alter bei ca. 70 % der Lebensdauer

Gesamtminderung - 85 %	- € 3.213.000,--
Sachwert (Zeitwert)	€ 567.000,--
	rd. € 567.000,--

3.3 Zusammenführung der Werte:

Die einzelnen Teilwerte sind zu einem Gesamtwert zusammenzufügen.

Der vorangeführte Bodenbasispreis wird mit entsprechenden Faktoren an die tatsächlichen Verhältnisse angepasst.

GST-NR	m² Baufl. (Gebäude)	m² Baufl. (befestigt/begrünt)	m² LN	m² FN	m² Gewässer Graben	m² Gewässer stehend	m² Straße	m² insg.	Faktoren von € 8,72	€/m²	€ insg.
386			31.329					31.329	1	8,72	273.189
387			16.412		89			16.501	2/3	5,81	95.871
388				1.990				1.990	0,25	2,18	4.338
389			118.202					118.202	1,00	8,72	1.030.721
390			1.412					1.412	2/3	5,81	8.204
391				1.696				1.696	0,20	1,74	2.951
397/3			17.722					17.722	1,00	8,72	154.536
399/1			4.473					4.473	1,30	11,34	50.724
399/2			8.799				147	8.946	2/3	5,81	51.976
402/2			2.372					2.372	1,30	11,34	26.898
412/2			9.646					9.646	1,00	8,72	84.113
893					1.753	2.544		4.297	0,40	3,49	14.997
.25	131							131	2/3	5,81	761
.26	3.271	3.085						6.356	4,00	34,88	221.697
.27	135							135	1,00	8,72	1.177
.53	283	2.910						3.193	4,00	34,88	111.372
insg.	3.820	5.995	210.367	3.686	1.842	2.544	147	228.401			**2.133.525**

Baulichkeiten		
Wert der Baulichkeiten		**567.000**

Sachwert der Liegenschaft		**2.700.525**
Hofwertabschlag-Ganzheitsbewertung/Marktanpassung	-15,0%	- 405.079
		2.295.446
Verkehrswert der Liegenschaft EZ 28 KG Wambach		**rd. 2.295.000**

Es beträgt somit der

SCHÄTZWERT

der Liegenschaft EZ 28, KG Wambach,

in 4030 Linz, Gottschallinger Str. 86, 88,

€ 2,295.000,--

(in Worten: Euro zwei Millionen zweihundertfünfundneunzigtausend)

Die Lasten im A2LNr. 1a, 2a sowie 11a besitzen keine Bewertungsrelevaz.

Sonstige werterhöhende Rechte bzw. wertmindernde Lasten wurden den Unterfertigten nicht bekannt gegeben und in der Bewertung nicht berücksichtigt. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Altlasten wurden nicht verlangt und nicht vorgenommen.

Dem Gutachten liegen die dem SV zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstellung relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor.

Die Sachverständigen:

Linz, am 17. Mai 2004

GRUNDBUCH 45211 Wambach EINLAGEZAHL 28
BEZIRKSGERICHT Linz
********** ABFRAGEDATUM 2004-03-23
Letzte TZ 1117/2004
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
386		Landw. genutzt		31329	
387		GST-Fläche		16501	
		Landw. genutzt		16412	
		Gewässer (fließ.)		89	
388		Wald		1990	
389	G	Landw. genutzt	*	118202	
390		Landw. genutzt		1412	
391		Wald		1696	
397/3	G	Landw. genutzt	*	17722	
399/1		Landw. genutzt		4473	
399/2		GST-Fläche		8946	
		Landw. genutzt		8799	
		Sonstige (Straßenanlage)		147	
402/2	G	Landw. genutzt	*	2372	
412/2	G	Landw. genutzt	*	9646	
893		GST-Fläche		4297	
		Gewässer (Graben)		1753	
		Gewässer (steh.)		2544	
.25		Baufl.(Gebäude)		131	
.26		GST-Fläche		6356	
		Baufl.(Gebäude)		3271	
		Baufl.(befestigt)		3085	Gottschallinger Str. 88
.27	G	Baufl.(Gebäude)	*	135	
.53	G	GST-Fläche	*	3193	
		Baufl.(Gebäude)		283	
		Baufl.(begrünt)		2910	Gottschallinger Str. 86
GESAMTFLÄCHE				228401	

********** A2 **********

1 a 790/1934 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 768/2
2 a 793/1934 Grunddienstbarkeit des Geh- und Fahrtrechtes an Gst 342/2, KG Ebelsberg, EZ 13 ds Gb
11 a 2476/1989 Sicherheitszone hins Gst 386 387 388 389 390 391 397/3 399/1 399/2 402/2 412/2 893 .25 .26 .27 .53
23 a 6785/1998 Kaufvertrag 1998-04-16 Zuschreibung Gst .53 aus EZ 22
25 a 3869/2000 ERHALTUNG des Bauernhofes auf Gst .25 .26 .27 im öffentl. Interesse Bescheid 1999-01-29, GZ 34.950/3/1998

********** B **********

3 ANTEIL: 1/2
Pollhammer Hugo Albert
GEB: 1940-04-09 ADR: Freindorfer Str. 2, Ansfelden 4052
a 31/1996 IM RANG 2538/1995 Kaufvertrag 1995-05-04 Eigentumsrecht
b 6785/1998 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 4227/2003 Rangordnung für die Veräußerung bis 26. 09. 2004
d 1117/2004 Eröffnung des Konkurses am 2004-03-03 12 S 17/04 v, 18/04 s

4 ANTEIL: 1/2
Pollhammer Theresia
GEB: 1942-09-24 ADR: Freindorfer Str. 2, Ansfelden 4052
a 31/1996 IM RANG 2538/1995 Kaufvertrag 1995-05-04 Eigentumsrecht
b 6785/1998 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 4227/2003 Rangordnung für die Veräußerung bis 26. 09. 2004
d 1117/2004 Eröffnung des Konkurses am 2004-03-03 12 S 17/04 v, 18/04 s

********** C **********

2 a 819/1925 820/1925 821/1925 822/1925 5551/1995 6684/1995

DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 387 389 397/3 für
Oberösterreichische Kraftwerke AG

3 a 299/1942 3416/1995 6684/1995
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 386 387 388 389
412/2 für Oberösterreichische Kraftwerke AG

4 a 4435/1953 3416/1995 5551/1995 6684/1995
DIENSTBARKEIT der Kraftleitung hins Gst 386 389 412/2 893
für Republik Österreich (Eisenbahnverwaltung)

8 a 2337/1978 3416/1995 4123/1995 6684/1995
DIENSTBARKEIT der elektrischen Leitung gem Pkt 1 2
Übereinkommen 1978-02-14 über Gst 386 387 389 390 391 397/3
893 für Österreichische Elektrizitätswirtschafts-
Aktiengesellschaft

b 6116/1982 Berichtigung gem Par 21 GUG

12 a 3952/1986 4123/1995
DIENSTBARKEIT eines Abwasserkanales gem Pkt 1 2
Dienstbarkeitsvertrag 1986-09-11 hins Gst 399/1 für
SBL - Stadtbetriebe Linz Gesellschaft mbH

17 a 31/1996 Pfandurkunde 1995-05-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 28.000.000,--
für Raiffeisenbank Region Sierning registrierte
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

c 6728/1996 Löschungsverpflichtung zugunsten
Creditanstalt-Bankverein

d 6728/1996 VORRANG von LNR 19 hins Teilbetrag 18.000.000,--
vor 17

e 930/1998 VORRANG von LNR 20 hins Teilbetrag 7.000.000,-- vor
LNR 17

19 a 6728/1996 Pfandurkunde 1996-10-02
PFANDRECHT Höchstbetrag 23.400.000,--
für Creditanstalt-Bankverein

b 6728/1996 VORRANG von LNR 19 hins Teilbetrag 18.000.000,--
vor 17

c 6728/1996 Löschungsverpflichtung zugunsten
Raiffeisenbank Region Sierning reg Gen mbH

20 a 930/1998 Pfandurkunde 1998-02-04
PFANDRECHT Höchstbetrag 7.800.000,--
für Creditanstalt AG

b 930/1998 VORRANG von LNR 20 hins Teilbetrag 7.000.000,-- vor
LNR 17

21 a 6785/1998
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
hins Gst .53 bis 2008-10-27
Bescheid 1998-10-08, Zl.154543/2-1998

22 a 2518/2001
DIENSTBARKEIT Duldung Wasser- und Entleerungsleitung sowie
Steuer- und Stromkabel über Gst 399/2 gem Pkt 1. u. 2
Dienstbarkeitsvertrag 2001-0321 für SBL-Stadtbetriebe Linz
GmbH

23 a 7397/2001 Pfandurkunde 2001-03-28, Urkunde 2001-01-30
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 158.800,--
für Volkskreditbank AG

25 gelöscht

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

GEBÜHR: EUR 3,36 ********** 2004-03-23 17:08,09113 ID ********** ZEILEN: 119
Entgelt der Verrechnungsstelle TELEKOM: EUR 0,40
Gesamtentgelt: EUR 3,76 zuzüglich 20% USt.