

2.6 Erschließung

- **Straße:**

Das Flurstück hat Anschluss an eine Gemeindeverbindungsstraße, die im Eigentum und Unterhalt der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz steht.

Der Weg, der von der Gemeindeverbindungsstraße in nördlicher Richtung abzweigt und zur Hofstelle führt, hat eine eigene Flurnummer (495, Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz). Er ist nicht Gegenstand des vorliegenden Verkehrswertgutachtens.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die Hofstelle damit keine gesicherte Zufahrt hat, wobei anzumerken ist, dass vor Ort ein Teil des Weges, wie in Abschnitt 2.2 ausgeführt, vermutlich auf der zu bewertenden Flurnummer verläuft.

Es wird im vorliegenden Gutachten davon ausgegangen, dass eine eigene Zufahrt errichtet werden kann, sofern der Weg nicht bereits auf der bewertungsgegenständlichen Flurnummer verläuft.

Um Rechtssicherheit zu erlangen, müsste der Verlauf des bestehenden Weges, Flurnummer 495, Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz über das Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung geklärt werden.

- **Wasser:**

Die Wasserversorgung erfolgt über den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung der Wasserwerke der Gemeinde Burgkirchen a.d. Alz.

- **Abwasser:**

Das Anwesen ist laut Auskunft der Gemeinde nicht an die öffentliche Abwasserentsorgung angeschlossen. Die Abwasserentsorgung erfolgt entsprechend den Bauunterlagen über ein Kammersystem auf dem eigenen Grundstück.

Aus den Baugenehmigungsunterlagen zur Erweiterung des Wohnhauses (Altenteiler) von 1993 wurde folgendes zur Abwasserbeseitigung ausgeführt:

„Alle auf dem Grundstück anfallenden häuslichen Abwässer ... sind in einer 3-Kammer-Ausfallgrube ... mit mindestens 12,5 cbm Nutzraum zu klären. Danach ist das Abwasser aus der Kleinkläranlage in eine Gülle-/Jauchegrube mit mindestens 305 cbm Nutzinhalt einzuleiten und schließlich landwirtschaftlich zu verwerten. Die Einleitung von geklärten Hausabwässern wird auf eine Menge von höchstens 1,2 cbm/Tag begrenzt. ... Die Güllegrube und die Mehrkammerausfallgrube müssen so zueinander liegen, dass ein Rückstau in die Mehrkammerausfallgrube nicht möglich ist. ... Die Kleinkläranlage ist nach Bedarf, mindestens jedoch einmal jährlich zu entschlammern. Die Entschlammung ist dem Landratsamt ... nachzuweisen. ...“

Die 3-Kammergrube befindet sich, soweit aus den Genehmigungsunterlagen ersichtlich (Anlage 6.1 Schnitt), südlich vom Wohnhaus.

Hinweise:

- Es ist nicht bekannt, wo sich die Gülle/Jauchegrube mit mindestens 305 m² Nutzinhalt befindet, und es ist auch nicht bekannt, ob sich diese auf der bewertungsgegenständlichen Flurnummer befindet.

- Kleinkläranlagen müssen seit 2002 die gleichen Anforderungen zum Schutz der Gewässer erfüllen wie kleine kommunale Anlagen. Dies ist nur mit einer biologischen Stufe möglich. Alte Anlagen, die bis dahin eine mechanische Behandlungsstufe hatten, mussten seitdem nachgerüstet oder erneuert werden.

Im gegenständlichen Fall kann im Rahmen des Gutachtens nicht geklärt werden, ob das Abwasserkonzept, das mit der Baugenehmigung von 1993 gefordert war, noch den gesetzlichen Vorgaben entspricht, denn dies setzt u.a. auch die landwirtschaftliche Verwertung voraus.

Des Weiteren kann im Rahmen des Gutachtens nicht geprüft werden, ob die Anforderungen, die seit 2002 gesetzlich gefordert werden, erfüllt sind.

- Strom:
E-ON

Nach Auskunft der öffentlichen Erschließungsträger sind für die vorhandenen Erschließungsanlagen alle abrechnungsfähigen Kosten bereits erhoben und bezahlt.

2.7 Bauplanungsrechtliche Situation

2.7.1 Beurteilungsgrundlage

Das gegenständliche Flurstück liegt nicht im Umgriff eines Bebauungsplanes oder einer Satzung nach dem BauGB.

Es befindet sich baurechtlich im Außenbereich. Die bauplanungsrechtliche Situation ergibt sich demnach aus den gesetzlichen Regelungen des § 35 BauGB (Bauen im Außenbereich), der die Möglichkeiten baulicher Nutzungen sehr restriktiv regelt. Nur unter ganz bestimmten Voraussetzungen ist eine bauliche Nutzung möglich.

Bei den genehmigungsfähigen baulichen Vorhaben im Außenbereich wird zwischen privilegierten, sonstigen und begünstigten baulichen Vorhaben unterschieden.

Bei den in § 35 Abs. 1 BauGB aufgezählten privilegierten Vorhaben handelt es sich um Vorhaben, die typischerweise in den Außenbereich gehören. Dazu zählen im wesentlichen Vorhaben, die land- und forstwirtschaftlichen, aber auch versorgungstechnischen Zwecken dienen.

Nicht privilegierte Vorhaben sind gem. § 35 Abs. 2 BauGB im Einzelfall zulässig, wenn ihre Nutzung öffentliche Belange nicht beeinträchtigen, wobei allerdings ein strenger Beurteilungsmaßstab anzulegen ist.

In § 35 Abs. 4 BauGB sind allerdings bauliche Vorhaben dargestellt, denen trotz des strengen Beurteilungsmaßstabes eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange nicht entgegengehalten werden kann (begünstigte bauliche Vorhaben).

Eine telefonische Anfrage beim Landratsamt, Abteilung Bauamt ergab, dass eine Ersatzbebauung jeweils im Einzelfall zu prüfen wäre. Pauschale Aussagen können nicht getätigt werden.

Für einen Großteil der freistehenden Nebengebäude konnte keine Baugenehmigung recherchiert werden.

Ob im Gesamten eine Neukonzeption der Nebengebäude genehmigungsfähig ist, kann nur über einen Antrag auf Vorbescheid oder einen Bauantrag geklärt werden.

Das Flurstück ist im Flächennutzungsplan als Fläche der Landwirtschaft dargestellt.

2.7.2 Bestimmung des Entwicklungszustandes

Die in § 3 ImmoWertV dargestellten Entwicklungszustände von Grundstücken unterscheiden nach

- Flächen der Land- oder Forstwirtschaft
- Bauerwartungsland
- Rohbauland
- Baureifes Land
- Sonstige Flächen

Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei der bewertungsgegenständlichen Flurnummer um eine größere Fläche im Außenbereich mit verschiedenen Nutzungen.

Es wird zwischen den als Gebäudeumgriff geltenden Flächen und der verbleibenden Restfläche, die land- und forstwirtschaftlich nutzbar ist, unterschieden.

Der Gebäudeumgriff gliedert sich in einen unmittelbaren Umgriff, der einer Umgriffsfläche um das Wohngebäude entspricht, und einem erweiterten Umgriff, der einer Umgriffsfläche um die Nebengebäude entspricht.

Beim unmittelbaren Umgriff wird von einer überbauten Fläche von rd. 201 m² und einer GRZ von 0,2 ausgegangen. Daraus ergibt sich eine unmittelbare Umgriffsfläche von 1.005 m².

Für den erweiterten Umgriff ergibt sich bei einer überbauten Fläche von rd. 986 m² für die landwirtschaftlichen Nebengebäude und einer GFZ von 0,4 eine Fläche von 2.465 m².

Im Gesamten ergibt sich daraus eine Umgriffsfläche von 3.470 m².

Bei Grundstücken oder Grundstücksteilflächen, die bereits bebaut sind, ist, unabhängig von den sonstigen Sachverhalten, grundsätzlich vom Entwicklungszustand einer „baureifen Fläche“ (§ 3 Abs. 4 ImmoWertV) auszugehen, wenn die vorhandenen baulichen Anlagen in zulässiger Weise errichtet worden sind, da zumindest durch den bestehenden Bestandsschutz eine dauerhafte bauliche Nutzung des betreffenden Grundstücks gewährleistet ist.

Auf der Grundlage der zuvor dargestellten Sachverhalte wird einer **Teilfläche von 3.470 m² (Gebäudeumgriff)** in Anlehnung an die Definition des § 3 Abs. 4 ImmoWertV der Entwicklungszustand „**baureifes Land**“ zugeordnet.

Die verbleibende Restfläche weist entsprechend dem §3 Abs. 1 ImmoWertV den Entwicklungszustand „**Fläche der Land- und Forstwirtschaft**“ auf.

3 Beschreibung der baulichen Anlagen

Der Zustand der baulichen Anlagen konnte am Tag der Ortsbesichtigung (25.01.2025) nur aus der Ferne besichtigt werden. Das Flurstück wurde nicht betreten.

Die Angaben zu den baulichen Anlagen werden aus dem Gutachten, das zum Wertermittlungstichtag 07.07.2021 für das gegenständliche Anwesen erstellt wurde, übernommen. Die Ortsbesichtigung dazu fand am 22.01.2021 statt. Die Gebäude konnten nur von außen besichtigt werden. Eine Innenbesichtigung wurde nicht ermöglicht.

Die nachstehenden Angaben stützen sich auf die zur Verfügung stehenden Unterlagen, auf die eigenen Wahrnehmungen bei der damaligen Außenbesichtigung und auf baujahrstypische Annahmen.

Es ist nicht bekannt, ob und ggf. welche Veränderungen seit damals eingetreten sind.

Die Beschreibung der baulichen Anlagen erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit, sondern stellt die wesentlichen wertrelevanten Gegebenheiten des Bewertungsobjektes dar. Sie stellt keine detaillierte Bau-, Substanz- und Mängelbeschreibung dar.

Die Beschreibung und die Bilder in diesem Abschnitt 3 stammen aus dem Gutachten des Jahres 2021, sollte nicht ausdrücklich auf ein anderes Datum hingewiesen werden. Altersangaben wurden angepasst.

3.1 Allgemein

Bei dem zu bewertenden Objekt handelt es sich um ein landwirtschaftliches Anwesen bestehend aus einem Wohngebäude, einem in westlicher Richtung an das Wohngebäude angebauten Stall sowie drei freistehenden Nebengebäuden.

3.2 Wohngebäude

3.2.1 Allgemeine Daten

Das teilunterkellerte Wohngebäude wurde in mehreren Bauabschnitten erstellt. Es weist eine Höhenentwicklung in Form von Erdgeschoß, Obergeschoß und Dachgeschoß auf.

Das Baujahr des ursprünglichen, nicht unterkellerten Wohnhauses ist nicht bekannt.

1964 wurde die baurechtliche Genehmigung zur Erweiterung und Aufstockung des Wohnhauses erteilt (im Plan rot dargestellt).

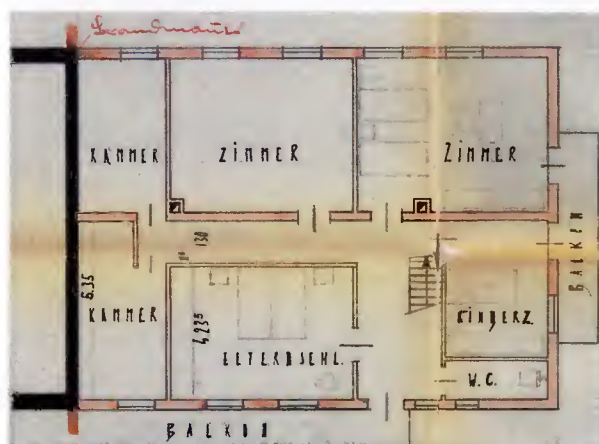


Erdgeschoss

Es wird von einer Fertigstellung im Jahr 1965 ausgegangen.

Erdgeschossig wurden dabei die mit „Gang“, „Schlafzimmer“ und „Futterküche“ bezeichneten Räume errichtet. Dieser Bereich ist unterkellert.

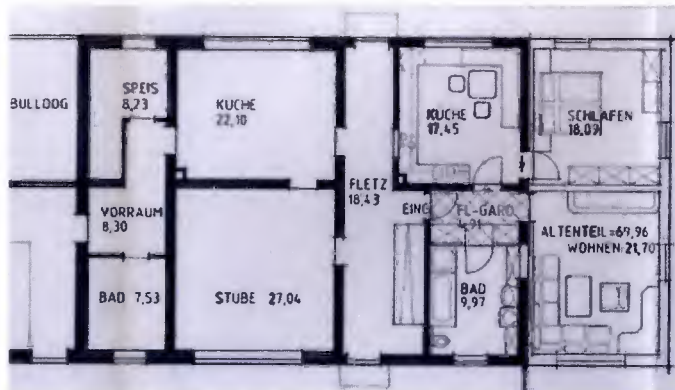
Durch die Aufstockung entstanden im Obergeschoss vier Zimmer, zwei Kammern, WC und Gang.



Obergeschoss

Die Firsthöhe wurde der höheren Firsthöhe des im Westen angrenzenden Stallgebäudes angeglichen.

Im Jahr 1993 wurde der Bauantrag „Wohnhaus-Erweiterung-Altenteil“ genehmigt.



Dies entspricht im Erdgeschoss den Räumen „Schlafen“ und „Wohnen“.



Im Obergeschoss wurden ebenfalls zwei Zimmer, jeweils bezeichnet mit „Kind“, und in der Größe annähernd den Zimmern im Erdgeschoss errichtet.

Der Erweiterungsanbau ist unterkellert.

Ob die tatsächliche Raumaufteilung den vorliegenden Bauplänen entspricht, konnte nicht überprüft werden.

Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend den Bauplänen zwei Wohnbereiche vorhanden sind.

Der Zugang in den gemeinsamen Flur ist von der Süd- und von der Nordseite möglich.

3.2.2 Altenteilereinheit

Durch die im Jahr 1993 genehmigte Erweiterung nach Osten wurden erdgeschossig zwei Zimmer, die im Plan mit „Schlafen“ und „Wohnen“ bezeichnet sind, angebaut.

Aus den Planunterlagen zeigt sich, dass die Aufteilung des bestehenden Wohngebäudes mit der Errichtung des Altenteils verändert wurde, indem im

Erdgeschoss das „Schlafzimmer“ und die „Futterküche“ als Küche, Flur sowie Bad der Altenteilerwohnung zugeordnet wurden.

Die Wohnfläche der Altenteilerwohnung beträgt rd. 70 m², ohne Berücksichtigung der Terrassenfläche.

3.2.2.1 Rohbau

Die Angaben zu den bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen und die Baubeschreibung, wobei die Baubeschreibung von 1964 wenig Angaben zu den konstruktiven Bauteilen macht.

Fundamente:

- | | |
|---------------------|--|
| • Anbau 1965: | • Annahme: Betonfundamente und Betonbodenplatte; |
| • Altenteileranbau: | • Betonfundamente; |
| | • Stahlbetonplatte B 25; |

Umfassungswände:

- | | |
|-------------------|------------------------------------|
| • KG: | |
| Anbau 1965: | • Annahme: Beton; |
| Altenteileranbau: | • Stahlbeton B 25; |
| • EG: | |
| Anbau 1965: | • Mauerwerk, 30 cm; |
| Altenteileranbau: | • Mauerwerk, 36,5 cm, HLZ DIN 105; |

Innenwände:

- | | |
|-------------------|--|
| Anbau 1965: | • Mauerwerk, 11,5 cm und 24 cm; |
| Altenteileranbau: | • Mauerwerk, 11,5 cm und 24 cm, HLZ DIN 105; |

Decken:

- | | |
|-------------------|-------------------------------------|
| • Keller: | |
| Anbau 1965: | • Annahme: Betondecke; |
| Altenteileranbau: | • Flächendecke Schwarz nach Statik; |
| • Geschosse: | |
| Anbau 1965: | • Massivdecken; |
| Altenteileranbau: | • Flächendecke Schwarz nach Statik; |

3.2.2.2 Gebäudeausstattung

Fassade:	• 3-Lagen Kalkputz; • strukturiert verputzt; • weiß gestrichen; • Sockel Feinputz, weiß gestrichen;
Fenster/Fenstertüren:	• Holzrahmenfenster; • braun gestrichen; • tlw. Zweifachverglasung bzw. 2-fach Isolierverglasung;
Zimmertüren:	Annahmen: • Röhrenspanntüren, hellbraun mit entsprechenden Zargen; • tlw. mit Glaseinsätzen;
Wände:	Annahmen: • verputzt; • weiß gestrichen; • verputzt mit Fliesenspiegel; • raumhoch gefliest;
• Küche: • Bad:	
Decken:	Annahmen: • verputzt • weiß gestrichen;
Fußböden:	Annahmen:
• Flur, Schlafen und Wohnen: • Küche und Bad:	• Laminatböden; • Fliesenbelag;
Sanitärinstallation/Bad:	Annahmen: • Stand-WC mit Aufputzspülkasten; • Einzelwaschbecken; • Badewanne; • Dusche, zweiseitig gemauert; • Einhebelmischbatterien; • Waschmaschinenanschluss;
Elektroinstallation:	Annahme: • die Anzahl an Lichtschaltern, Brennpunkten und Steckdosen entspricht

einem durchschnittlichen, baujahrs-
typischen Standard;

Heizung und Warmwasser:

- Anschluss an die bestehende Zentralheizung;
- Befeuerung mit Öl, lt. Kaminkehrer;

Annahmen:

- Warmwasseraufbereitung über Solar, vermutl. zusätzlich über die Zentralheizung;

3.2.2.3 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

Das Gebäude und die gesamte Hofanlage machen einen vernachlässigten Eindruck.

Die Fenster stammen vermutlich von 1965 und 1993. Die Rahmen haben seit langem keinen Anstrich erhalten.

Weite Bereiche der erdgeschossigen Fassadenseiten konnten nicht eingesehen werden, da sie mit Möbeln, Kisten und dergleichen verstellt bzw. auf der Südseite mit der überdachten hölzernen Terrassenkonstruktion verbaut sind.



Die Fassade zeigt auf der Nord- und Südseite, dort wo der Altenteil an den Bestand angebaut wurde, deutliche vertikale Risse,.

Es wurden augenscheinlich keine nachträglichen Wärmedämmmaßnahmen durchgeführt. Aufgrund der Wandstärke von teilweise 30 cm und der älteren

Fenster liegen die Wärmeschutzeigenschaften deutlich unter heutigem Neubaustandard.

Der Anbau 1993 entspricht aufgrund des jüngeren Baujahres einem besseren Standard im Vergleich zum Wohnteil mit Baujahr 1965.

Anhand der Planunterlagen ist zu sehen, dass 1964 kein Einbau einer Zentralheizung vorgesehen war. In der Baubeschreibung des Bauantrages von 1992 heißt es beim Punkt Feuerstätten: „best. Zentralheizungsanschluss“. Dieser ist somit zwischen 1965 und 1993 erfolgt.

Laut Auskunft des Kaminkehrers wurde der jetzige Kessel gebraucht im Jahr 2014 eingebaut. Er stammt aus dem Jahr 1995 und hat bei der letzten Überprüfung die gesetzlich vorgeschriebenen Werte erfüllt. Aufgrund der Bauart als Niedertemperaturanlage muss er per Gesetz nicht ohne Grund nach 30 Jahren getauscht werden.

Eine Verbesserung der heiztechnischen Ausstattung hat dahingehend stattgefunden, dass auf dem Dach Solarplatten, die die Warmwasserversorgung vermutlich unterstützen, installiert wurden. Der Zeitpunkt dieser Maßnahme ist nicht bekannt.

Der Wohnbereich orientiert sich nach Süden, Norden und nach Osten.

Die Raumaufteilung ist einfach, in Teilbereichen unvorteilhaft. Das Schlafzimmer ist ausschließlich über die Küche zu erreichen. Es stellt damit ein gefangenes Zimmer dar. Vom Wohnzimmer gibt es einen Ausgang ins Freie, jedoch keinen direkten Zugang auf die überdachte Terrasse. Diese ist dem Bad vorgelagert. Die Holzkonstruktion der Überdachung ist aufgrund von unterlassenen Pflegemaßnahmen am Ende ihrer Restnutzungsdauer angelangt.

Es wird davon ausgegangen, dass die Ausstattung dieses Wohnbereiches aus dem Jahr 1993 stammt, die konstruktiven und bautechnischen Elemente, soweit nicht 1993 errichtet, jedoch älter sind. In weiten Bereichen besteht vermutlich Instandhaltungsrückstau.

Weiters wird davon ausgegangen, dass eine Grundsanierung durchgeführt werden muss, die sich vor allem auf Sanitär, Leitungen, Elektroausstattung, Bodenbeläge, Maler- und Verputzarbeiten erstreckt.

3.2.3 Hauptwohnbereich

Das Baujahr des nicht unterkellerten, ursprünglichen Wohnhauses ist unbekannt. Für diesen Wohnbereich konnten keine Baupläne recherchiert werden.

Die behördliche Genehmigung zur Erweiterung erfolgte 1964. In der Baubeschreibung heißt es dazu u.a. „Umbau des Wohnhauses“ und „Erdgeschoss wird teilweise wiederverwendet“. Dies bezieht sich auf den Bestand, dessen Wände im Plan von 1964 schwarz dargestellt sind. Es wird von einer Fertigstellung im Jahr 1965 ausgegangen. Dieser Gebäudebereich ist unterkellert.

Der Hauptwohnbereich verfügt, wie es sich im Plan von 1992 darstellt, im Erdgeschoss über Stube, Küche, Speis, Vorraum, Bad sowie Flur (= Fletz), der auch den Zutritt zur Altenteilereinheit gewährt.

Von diesem Flur ist jedoch lediglich die Küche und die Stube zu erreichen. Von der Küche hat man Zugang in den Vorraum, der den Zugang zur Speis, zum Bad sowie zum angrenzenden Stallgebäude ermöglicht.

Im Obergeschoss verfügt dieser Wohnbereich über acht Zimmer, Gang, Dusche und WC.

Die Wohnfläche beträgt rd. 255 m², ohne Berücksichtigung der Balkonfläche.

3.2.3.1 Rohbau

Die Angaben zu den bei der Ortsbesichtigung nicht feststellbaren Sachverhalten stützen sich auf die zur Verfügung stehenden Planunterlagen und die Baubeschreibung, die allerdings lediglich für das Jahr 1964 und 1992 zur Verfügung stehen, wobei die Baubeschreibung von 1964 nur wenige Angaben zu den konstruktiven Bauteilen enthält.

Für die Bereiche, die aus der ursprünglichen Substanz stammen, sind keine Unterlagen vorhanden. Hierzu werden entsprechende Annahmen gemacht.

Fundamente:

- ursprüngliche Substanz:
- 1965:
- nicht feststellbar, vermutl. Naturstein;
- Betonfundamente;

Umfassungswände:

- ursprüngliche Substanz EG:
- 1965:
- KG:
- EG + OG:
- 1993:
- OG:
- Mauerwerk;
- Annahme: Beton;
- Mauerwerk, 30 cm;
- Mauerwerk, 36,5 cm;

Innenwände:

Annahme:

- Mauerwerk;

Decken:

Annahme;

- Massivdecken;

Treppe:

Annahmen:

- KG-EG:

- geradläufige Betontreppe;
- auf den Trittstufen mit PVC-Belag;
- einfacher Handlauf;

- EG-OG + OG-DG:

Annahmen:

- geradläufige Massivtreppen;
- auf den Trittstufen mit PVC-Belag;
- Metallhandlauf;

Dach:

- zimmermannsmäßiger Dachstuhl;
- Ziegeldeckung auf Unterkonstruktion mit Schalung;
- Dach nicht gedämmt;
- Entwässerung über Rinnen und Fallrohre in Stahlblech;

3.2.3.2 Gebäudeausstattung

Fassade:

- 3-Lagen Kalkputz;
- strukturiert verputzt;
- weiß gestrichen;
- Sockel Feinputz, weiß gestrichen;

Fenster/Fenstertüren:

- ursprüngliche
Substanz + 1965:

- Holzrahmen;
- braun gestrichen;
- Verbundfenster;
- Holzrahmenfenster;
- braun gestrichen;
- 2-fach Isolierverglasung;

- 1993:

Türen:

- Hauszugangstüre
Südseite:

- Holztür, mittelbraun gestrichen, mit senkrechten Glasausschnitten;

Nordseite:	• Holztür, mittelbraun gestrichen, mit senkrechten Glasausschnitten;
• Zimmertüren:	Annahme: • Röhrenspanntüren, hellbraun mit entsprechenden Zargen; • tlw. mit Glaseinsätzen;
Wände:	Annahme: • verputzt; • weiß gestrichen;
• Küche: • Bad, Dusche und WC:	• verputzt mit Fliesenspiegel; • raumhoch gefliest;
Decken:	Annahme: • verputzt; • weiß gestrichen;
Fußböden:	Annahme: • Fliesenbelag mit unterschiedlichen Dekoren;
• EG: • OG: • Bad, Dusche und WC:	• Laminatböden • Fliesenbelag;
Sanitärinstallation:	Annahme: • Stand-WC mit Aufputzspülkasten; • zwei Einzelwaschbecken; • Badewanne; • Einhebelmischbatterien;
Bad/EG:	
WC/OG:	Annahme: • Stand-WC mit Aufputzspülkasten; • Handwaschbecken mit Einhebelmischbatterie;
Dusche/OG:	Annahme: • Dusche; • Einhebelmischbatterie;
Elektroinstallation:	Annahme: • die Anzahl an Lichtschaltern, Brennpunkten und Steckdosen entspricht

einem durchschnittlichen, baujahrs-
typischen Standard;

Heizung und Warmwasser:

- Zentralheizung;
 - Kessel Bj. 1995;
 - gebraucht eingebaut 2014;
 - Befeuerung mit Öl;
- Annahme:
- Warmwasseraufbereitung über Solar und Zentralheizung;

3.2.3.3 Erhaltungszustand und Gesamtbeurteilung

Dieser Gebäudebereich weist ein Alter von 60 Jahren und älter auf.

Die Fassaden zeigen im unteren Bereich deutliche Putzschäden.

Die Fenster und Haustüren stammen vermutlich von 1965.

Pflegemaßnahmen wurden augenscheinlich seit längerem nicht mehr durchgeführt.



Entgegen der planerischen Darstellung verläuft der Balkon auf der Süd- und Ostseite. Der Balkon weist auf der Ostseite an der Unterseite der Betonkonstruktion Risse auf. Im Bereich des südöstlichen Balkonecks ist die Balkonbrüstung schadhaft. Die konstruktiven Holzteile des Balkons benötigen einen Anstrich.

Allgemein ist festzuhalten, dass Häuser, die in den 50er und in den frühen 60er Jahre gebaut wurden, geprägt sind durch einfache Bauweisen, einen hohen Anteil an Eigenleistung in der Erstellung und Sparsamkeit im Materialeinsatz. Die Außenwände weisen kleine Querschnitte mit schlechten Wärme- und Schallschutzeigenschaften auf. Die Geschosdecken bestehen meist schon aus Stahlbeton, oft mit Verbundestrichen ohne weitere Schallschutzmaßnahmen. Die Dachstühle haben weitgehend chemischen Holzschutz und sind oft gering dimensioniert.

Es wird angenommen, dass die vorhandene Zentralheizung beide Wohnbereiche versorgt.

Nachträgliche Wärmedämmmaßnahmen wurden augenscheinlich nicht durchgeführt. Im Obergeschoss haben lediglich zwei Zimmer Außenwandstärken von 36,5 cm und Fenster aus dem Baujahr von 1993. Aufgrund der jedoch überwiegenden Außenwandstärke von 30 cm und der älteren Fenster von vermutlich 1965 liegen die Wärmeschutzeigenschaften deutlich unter heutigem Neubaustandard. Es ist davon auszugehen, dass die oberste Geschossdecke bzw. das Dach nicht gedämmt sind. Der energetische Standard wird als unzureichend eingestuft.

Die Raumaufteilung ist im Gesamten einfach.

In Verbindung mit der ursprünglichen landwirtschaftlichen Nutzung ist die Position des Erdgeschossbades als zweckmäßig zu beurteilen, bei einer Wohnnutzung mit evtl. Hobbytierhaltung ist die Lage des Bades als ungünstig zu werten, da der Weg über die Küche führt.

Außerdem stehen die sanitären Anlagen im Obergeschoss mit einem WC und einer Dusche mit geringer Grundfläche gegenüber acht Zimmern im auffälligen Missverhältnis zueinander.

Drei dieser Zimmer im Obergeschoss sind mit Größen zwischen 23 m² und 25 m² relativ groß, drei mit „Kind“ bezeichnete Räume mit rd. 9 m² und ca. 11,5 m² eher klein.

Der Gang in diesem Stockwerk scheint mit einer Fläche von rd. 26 m² und einer teilweisen Breite von lediglich rd. 1,26 m ungünstig konzeptioniert zu sein.

Die Zimmer orientieren sich nach Norden, Süden und Osten.

Es wird davon ausgegangen, dass in weiten Bereich Instandhaltungsrückstau besteht. Die massiven Putzschäden im Erdgeschoss lassen darauf schließen, dass auch im Innenbereich vor allem im ursprünglichen Bereich unbekannten Baujahres Feuchtigkeitsschäden aufgrund fehlender Mauerwerksabdichtung und fehlender Unterkellerung vorhanden sind. Aufgrund der fehlenden Unterkellerung der ursprünglichen Substanz dürfte auch davon auszugehen sein, dass keine ausreichende Bodendämmung besteht.

Es wird weiters davon ausgegangen, dass eine Grundsanierung durchgeführt werden muss, die sich vor allem auf Mauertrockenlegungsmaßnahmen, Maler- und Verputzarbeiten, Bäder, Leitungen, Elektroausstattung sowie Bodenbeläge erstreckt.

3.3 Nebengebäude

3.3.1 an das Wohngebäude angebauter Rinderstall

Das Baujahr des ursprünglichen Stalles ist nicht bekannt. Er dürfte vermutlich zusammen mit der Ursprungssubstanz des Hauses errichtet worden sein. Haus und Stall hatten eine gemeinsame Firstrichtung.

1975 wurde der Bauplan „Rinderstallumbau mit – Anbau und Milchammer“ genehmigt.

Aus dem Plan ist zu ersehen, dass die gelb eingezeichneten Mauern entfernt wurden. Der Neubau ist durch rote Umfassungswände gekennzeichnet.

Die Außenwände wurden aus 45 cm dicken und die Innenwände aus 24 cm dicken Ziegelmauerwerk errichtet.

Das Dach ist als Satteldach mit Dachziegeleindeckung auf Lattung errichtet worden. Die Dachflächen waren bei der Ortsbesichtigung im Januar 2021 aufgrund von Schnee nicht einsichtig.

Bei der Ortsbesichtigung 2025 machte das Dach, soweit es aus der Entfernung einsehbar war, einen altersgemäßen Eindruck.

Das Gebäude ist auf einer Grundfläche von rd. 405 m² T-förmig erstellt worden.



Der Stallbereich, der sich direkt an das Wohngebäude anschließt, verfügt von der Hofseite aus über drei Zugänge, wovon einer direkt in die Milchammer führt.

Auf der Südseite hat der Stall ein doppelflügeliges Holztor.

Ein ebensolches Tor befindet sich auf der gegenüberliegenden Nordseite. Außerdem gibt es rechts davon eine einflügelige Holztür und links davon eine doppelflügelige Holztür. Diese Türen ermöglichen jeweils den Zugang zu den Gängen hinter den Mistbarren.



Über dem Stallbereich befindet sich der Heu- und Strohboden. Von hier gibt es zwei Abwurfschächte auf die Durchfahrt (Futtertisch) sowie je einen Strohabwurfschacht an West- und an der Ostseite sowie einen Heuabwurfschacht an der Nordseite.

Auf der Westseite wurde augenscheinlich die Holzverkleidung geöffnet, um eine Bestückung zu ermöglichen. Zugang zum Heuboden besteht außerdem über einen Balkonaufgang von der Südseite.

Der von Süden zum Gebäude hinführende Weg gehört nicht zum bewertungsgegenständlichen Flurstück, so dass die südlichen Türen und Tore, rechtlich gesehen, nicht befahren werden können.

Die Fassade des Heubodens wurde auf der Westseite bei Errichtung in Holzkonstruktion ausgeführt.

Auf der Südseite ist sie mit Wellfaserzementplatten verkleidet, die vermutlich asbesthaltig sind.



Auf der Nordseite ist augenscheinlich ein im Bauplan nicht vorhandener abgeschlossener Bereich zur Tierhaltung genutzt worden.

Die Türen und Tore des Stallgebäudes sind in einem desolaten Zustand. Sie sind teilweise mit Holzstützen angespreizt, fehlen oder weisen fehlende Glaselemente auf.



Die verputzten Fassadenbereiche zeigen deutliche Putzschäden.

Der gesamte Stallbereich macht einen stark vernachlässigten Eindruck.

Ob die Deckenkonstruktion des Stalles in ihrer Funktion durch die bei der Tierhaltung entstehenden Gase beeinträchtigt ist, war von außen nicht zu erkennen.

Nennenswerte Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren offensichtlich nicht durchgeführt.

Das Gebäude weist deutliche Verschleißerscheinungen auf, die zum einen wohl auf die landwirtschaftliche Nutzung, zum anderen insbesondere auf die seit langer Zeit unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Das Gebäude wird offensichtlich seit längerer Zeit in weiten Teilen nicht mehr genutzt.

Auf der Westseite wurde 2013 der Bauplan zur „Erweiterung der Vordachkonstruktion des bestehenden Kuhstalls“ genehmigt. Dabei handelt es sich um eine angeschaffte Überdachung, die auf Holzstützen basiert.

Auf der Westseite des Stalldaches und auf der angebauten Vordachkonstruktion befindet sich eine Photovoltaikanlage.

Hinweis:



Es ist darauf hinzuweisen, dass sich die Vordachkonstruktion über drei Flurnummern erstreckt, die nicht der gegenständlichen Bewertung unterliegen (Flurnummer 495, 496 und 500, jeweils Gemarkung Burgkirchen a.d. Alz).

Daher wird bei der Bewertung von einem Überbau ausgegangen (siehe Abschnitt 6.3.6).

3.3.2 Hühnerstall und Garagen

Das Gebäude wurde 1965 mit einer Grundfläche von 6,25 m x 9,50 m als Hühnerstall genehmigt.

Das Gebäude hat nun eine Grundfläche von 6,25 m x rd. 21 m. Es konnte keine weitere Baugenehmigung bei den Genehmigungsbehörden recherchiert werden.



Das Gebäude, das ursprünglich als Hühnerstall geplant war, untergliedert sich in mehrere Bereiche mit unterschiedlicher Nutzung.

Im westlichen Bereich des Gebäudes befinden sich drei Garagen.

Daran schließt sich vermutlich ein Raum an, der als Werkstatt oder Lager zu nutzen und über ein doppelflügeliges Holztor zu begehen ist.

Danebenliegend befindet sich vermutlich ein Raum, der aufgrund der Einfahrtshöhe des doppelflügeligen Holztores als Garage für höhere Fahrzeuge zu nutzen ist.

Daran schließt sich ein Gebäudebereich an, der Hühnerstall sein könnte. Der Zugang hierzu befindet sich auf der östlichen Giebelseite.

Das Gebäude ist laut Baubeschreibung in Ziegelbauweise mit Heraklithdecken auf einer Betonplatte erstellt worden.

Das Dach ist als Satteldach mit Dachziegeleindeckung errichtet worden.

Bei der Ortsbesichtigung war zu sehen, dass der Betonboden in den Garagen gebrochen ist, die Decke Feuchtigkeitsschäden aufweist, die Metallbodenschiene des mittleren Einfahrtstores verbogen ist, die Fassade und auch der Sockelbereich Risse aufweisen, erhebliche Putzschäden bestehen, die Ortangbleche starken Rostansatz aufweisen, die Regenrinnen ebenfalls Rost und Verformungen zeigen und die Fensterscheiben teilweise gebrochen sind.

Das Gebäude befindet sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Es weist erhebliche Verschleißerscheinungen auf, die insbesondere auf seit langer Zeit unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen sind. Der Erhaltungszustand ist in Bezug auf das angenommene Baulter als unterdurchschnittlich zu betrachten.

3.3.3 dreigliedriges Nebengebäude

Dieses Gebäude besteht aus unterschiedlichen, aneinandergebauten Gebäudeteilen. Diese werden bezeichnet mit: Maschinenhalle, Remise und Scheune.

Ein genehmigter Bauplan konnte für keines der Gebäude recherchiert werden. Die Baujahre der Gebäudeteile sind nicht bekannt.



Am Lageplan von 1964 ist ein Gebäude eingezeichnet, dass vermutlich die jetzige Maschinenhalle darstellt. Auch aufgrund der Anordnung der einzelnen Gebäude und Bauweise ist davon auszugehen, dass die Maschinenhalle zuerst erstellt wurde.

Maschinenhalle:

Dieses Gebäude wurde in Massivbauweise auf einer Grundfläche von rd. 9 m x 10,50 m erstellt. Es verfügt auf der Südseite über zwei doppelflügelige Holztore mit Glaseinsätzen im oberen Bereich. Auf der Westseite gibt es eine einfache Eingangstür. Das Dach ist mit Ziegel eingedeckt.

Die Fassade weist an verschiedenen Stellen Risse und Putzfehlstellen auf.



An der sichtbaren Dachkonstruktion ist südseitig in weiten Bereichen Grünspan sichtbar.

Instandhaltungsmaßnahmen wurden augenscheinlich seit längerem nicht mehr durchgeführt.

Scheune:

An der Ostseite schließt sich an die Maschinenhalle eine Scheune mit einer Grundfläche von rd. 15 m x rd. 6,75 m an.

Sie wurde in einfacher Holzbauweise mit Punktfundamenten ohne Bodenplatte errichtet. Das Dach ist als Satteldach ausgeführt und mit Ziegel eingedeckt.



Die Ostseite der Fassade ist mit Wellfaserzementplatten verkleidet. Es ist davon auszugehen, dass diese asbesthaltig sind.

Aus den Platten sind bereits Teilstücke herausgebrochen.

An der Nord- und Südseite befinden sich hölzerne Schiebeelemente, die auf der Nordseite vor allem an den unteren und seitlichen Randbereichen durch Witterungseinflüsse zersetzt sind.

Auf der Südseite fehlt ein Schiebeelement. Hier ist zu sehen, dass die Dacheindeckung im Inneren starken Grünspanbefall aufweist.

Die Regenrinnen zeigen erhebliche Roststellen und Verformungen.

Remise:

Die Remise wurde auf einer Länge von rd. 9 m an die Maschinenhalle und Scheune angebaut. Sie hat eine Tiefe von rd. 6 m und ist nach Norden hin weitgehend offen. Lediglich ein Teilbereich ist mit einem zweiflügeligen Holztor zu schließen.



Dieser Gebäudeteil wurde überwiegend mit Porenbetonsteinen errichtet. Das Dach wurde als Pultdach ausgeführt. Die Eindeckung besteht aus Wellfaserzementplatten. Es ist davon auszugehen, dass diese asbesthaltig sind.



Der östliche Fassadenbereich war am Tag der Ortsbesichtigung durchfeuchtet.

An der Westseite zeigen sich mehrere deutliche Risse.
Das zweiflügelige Holztor weist starke Verwitterungserscheinungen auf.

Alle drei Gebäude befinden sich in einem schlechten Erhaltungszustand. Sie weisen erhebliche Verschleißerscheinungen auf, die zum einen wohl auf das Baualter, zum anderen insbesondere auf seit langer Zeit unterlassene Instandhaltungsmaßnahmen zurückzuführen sind.

3.3.4 Nebengebäude mit angebauten Boxen

Das Alter des Gebäudes ist nicht bekannt. Eine Baugenehmigung liegt nicht vor.

Im Lageplan von 1964 ist ein Gebäude eingezeichnet, dass das gegenständliche Gebäude in seiner Grundkonstruktion sein könnte. Die offenen Anbauten auf der Südseite waren damals nicht vorhanden. Es ist auch vor Ort ersichtlich, dass diese Anbauten zu einem späteren Zeitpunkt erfolgt sind.



Das ursprüngliche Gebäude wurde auf einer Grundfläche von rd. 200 m² errichtet mit einer Länge von rd. 20 m und einer Tiefe von rd. 10 m.

Es wurde im Erdgeschoss in Massivbauweise erstellt, und im Obergeschoss in Holzständerkonstruktion und untergliedert sich im Inneren in vier Bereiche, die jeweils von der Nordseite zu begehen sind.

- Auf der Westseite ist vermutlich eine Werkstatt. Der Zugang erfolgt über eine zweiflügelige Holztür auf der Nord- und auf der Südseite. Der südseitige Eingang ist nicht einsichtig, da er zugewachsen ist.

- Im Anschluss an die vermeintliche Werkstatt ist ein Bereich, der durch einen offen Rundbogeneingang zugänglich ist. Hier sieht man, dass die Wände mit Vollziegel gemauert wurden. In diesem Bereich ist der Rohboden zu sehen. Die Deckenbalken weisen Holzschädlingsbefall auf.



- Der angrenzende Bereich ist durch eine Holzkonstruktion abgetrennt, die punktuell durch Mauerwerk gestützt wird. Dieser Bereich wurde befahren.



Die vorlagerte Auffahrtsrampe ist beschädigt und kann aufgrund des schlechten Erhaltungszustandes nicht mehr befahren werden.

- Der Bereich an der Ostseite ist über ein doppelflügeliges Holztor von Norden zu begehen.

Auf der Südseite gibt es einen ca. 17 m langen und 3 m tiefen, dreigliedrigen boxenförmigen Anbau. Die Boxen sind untereinander durch eine Konstruktion in Massivbauweise und darüber befindlicher Holzkonstruktion voneinander getrennt. Die Abteile werden überwiegend zur Lagerung von Holz genutzt. Die mittlere Box enthält ein zweiflügliges Torelement aus Holz.

Auf der südlichen Dachfläche befindet sich eine Photovoltaikanlage.



Die Substanz des ursprünglichen Gebäudes macht einen vernachlässigten Eindruck. Die Holzbauteile sind in Teilbereichen verwittert, morsch und von Holzschädlingen befallen. An den Fassaden zeigen sich deutliche Putzschäden. Die westliche Giebelseite ist mit Metallplatten verkleidet. Insgesamt weist das Gebäude einen einfachen Standard auf. Nennenswerte Instandhaltungsmaßnahmen wurden in den letzten Jahren nicht durchgeführt. Es besteht deutlicher Renovierungs- und Instandhaltungsbedarf.

3.4 Bauliche Außenanlagen

3.4.1 Geländebefestigungen

Geländebefestigungen in einem verkehrswertbeeinflussenden Umfang bestehen nicht.



Die vorhandenen Befestigungen sind, soweit sie aufgrund des Schnees einsichtig waren, nicht in einem Guss erstellt, sondern immer wieder angestückelt. Sie sind in weiten Teilen gebrochen.