

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26

3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6

Tel.: 0664 / 43 55 469

office@steiner-sv.at

www.steiner-sv.at

An das

Bezirksgericht Baden

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6

2500 Baden

Wien, 24.02.2026

25145-2564

GZ 5 E 38/25m

BEWERTUNGSGUTACHTEN

EINFAMILIENHAUS



Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch: 04309 Furth

Einlagezahl: 96

Bezirksgericht: Baden

Adresse: 2564 Furth an der Triesting, Maierhof 16

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben
Befund
Beschreibung der Liegenschaft
Gutachten und Bewertung
Sachwert
Rechte und Lasten
Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Plandokumentation
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Bescheid betreffend Heizverbot

Literatur:

- + Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- + ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
- + ÖNorm B 1800
- + Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 08/2004
- + Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Hubner, 09/2010
- + Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Kainz, 10/2004
- + Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Steppan, 10/2010
- + Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
Seiser, 11/2004
- + Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
Roth, 09/2010
- + Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
Heimo Kranewitter
- + Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
Kleiber - Simon - Weyers
- + Nutzungsdauerkatalog
Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006
- + Immobilienbewertung Österreich, 4. aktualisierte und erweiterte Auflage 2022
Bienert / Funk

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft **E I N F A M I L I E N H A U S**
Grundbuch 04309 Furth EZ 96
2564 Furth an der Triesting, Maierhof 16

Auftraggeber Bezirksgericht Baden
2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
in der **Exekutionssache**
GZ 5 E 38/25m des Bezirksamtes Baden
betreffend **Zwangsversteigerung**

**Auftrag und Zweck
der Bewertung** Feststellung des **Verkehrswertes**
der Liegenschaft
Grundbuch 04309 Furth EZ 96
2564 Furth an der Triesting, Maierhof 16
Bewertung erfolgt **ohne Inventar**

Bewertungsstichtag 23.01.2026

**Befundaufnahme /
Besichtigungstag** 28.10.2025 (*erfolglose Befundaufnahme*)
und am
23.01.2026

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom: 27.10.2025

Besichtigung vom: 23.01.2026

Erhebungen: Grundbuchsabfragen am 27.10.2025
Gemeinde Furth an der Triesting - Bauamt am 28.10.2025
Abfrage GVA Baden und WLV Vöslau (Abgaben) am 28.10.2025
Abfrage Gemeinde Furth an der Triesting (Abgaben) am 23.01.2026
Abfrage Umweltbundesamt - Altlastenkarte am 09.02.2026
Erhebungen der Vergleichspreise

Unterlagen / Dokumente:

Einreichplan (Auswechslung) Zubau vom 07.09.1990
Baubeschreibung Umbau am bestehenden Wohnhaus
Bescheid Baubewilligung Zubau am bestehenden Wohnhaus, Zl. 131-9 vom 22.10.1990
Niederschrift Bauverhandlung Errichtung einer Ölfeuerungsanlage vom 06.11.1996
Bescheid Baubewilligung Ölfeuerungsanlage, Zl. 131-9 vom 11.11.1996
Niederschrift Beschau zur Benützungsbewilligung Zubau und Heizung vom 10.09.1997
Bescheid Bewohnungs- und Benützungsbewilligung Zubau und Ölfeuerungsanlage
Zl. 131-9 vom 16.02.1998
Niederschrift Lokalaugenschein Hausanschluss Hauskanal vom 11.11.1998
Schreiben Sondernutzungsvertrag mit Land NÖ
(Senkgrube und Wohnhaus-teilweise auf Straßengrund) vom 22.08.2000
Einreichplan Umbau/Abbruch Regenwasser-Sickerschacht vom 15.03.2001
Baubeschreibung Umbau Regenwasser-Sickerschacht vom März 2001
Einreichplan nachträgliche Genehmigung Stützwand vom 15.03.2001
Baubeschreibung Stützwand vom März 2001
Bescheid Baubewilligung Umbau Regenwasser Sickerschacht, Z. 131-9 vom 23.08.2001
Bescheid Baubewilligung Stützwand, Z. 131-9 vom 24.08.2001
Fertigstellungsmeldung Stützmauer und Abwasser-Sickerschacht vom 23.03.2004
Kenntnisnahme Fertigstellungsmeldung Errichtung Stützmauer vom 04.10.2004
Kenntnisnahme Fertigstellungsmeldung Umbau Abwasser-Sickerschacht vom 05.10.2004
Bauanzeige Aufstellung einer Pellets-Kesselanlage vom 13.10.2008
Heizungstechnische Baubeschreibung Pellets-Kesselanlage
Fertigstellungsanzeige Aufstellung einer Pellets-Kesselanlage vom 13.10.2008
Bauanzeige Kenntnisnahme Aufstellung Pellets-Kesselanlage
Zl. Mh 16/2008 vom 17.10.2008
Baubefund zur Erteilung der Benützungsbewilligung Umbau Rauchfang vom 04.11.2015
Baubefund Rauchfänge vom 16.03.2016
Bauanzeige Kenntnisnahme Wärmedämmung, Zl. Mh 16/1-2019 vom 03.05.2019
Mängelmeldung 2022 Rauchfangkehrer vom 31.05.2022
Bescheid Mängelmeldung Kehrverpflichtung, Zl. 131-0 vom 08.06.2022
Bauanzeige Kenntnisnahme Erneuerung des Daches, Zl. Mh 16/1 vom 23.06.2022
Bescheid Behebung feuerpolizeilicher Missstände - Heizverbot
Zahl: BA:RK-40/2025 vom 04.05.2025
Mängelmeldung Rauchfangkehrermeister vom 10.10.2025
Bescheid Heizverbot vom 13.10.2025

Kaufvertrag vom 09.05.2017

Schreiben GVA Baden (Abgaben) vom 29.10.2025
Schreiben WLV Vöslau (Abgaben) vom 30.10.2025
Schreiben Gemeinde Furth an der Triesting (Abgaben) vom 26.01.2026
Kundenkontoblatt GVA Baden per 29.10.2025
Forderungsliste Gemeinde Furth an der Triesting vom 26.01.2026

Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Gemeinde Furth an der Triesting

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04309 Furth
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 96

Letzte TZ 8938/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
895/6	GST-Fläche	*	689
	Bauf.(10)		186
	Gärten(10)		503

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

4 a 589/2001 Kaufvertrag 1983-12-06 Zuschreibung Gst 895/18 aus EZ 72

8 a 1628/2014 BEV 210/2011/04 §15 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst 895/6

11 a gelöscht

***** B *****

5 ANTEIL: 1/2

a 5181/2017 Kaufvertrag 2017-05-09 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2

a 5181/2017 Kaufvertrag 2017-05-09 Eigentumsrecht

***** C *****

15 a 3249/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-03-29

PFANDRECHT

EUR 176.800,--

8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 35.300,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

c 528/2025 Klage (60 Cg 8/25v - LG Wr. Neustadt)

d 5070/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

C-LNR 18

16 a 5370/2023 Rückstandsausweis 2023-06-14

PFANDRECHT

vollstr EUR 336,20

Kosten laut Beschluss 2023-06-16 für

Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung

im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 1801/23a)

17 a 8561/2024 Beschluss 2024-10-18

PFANDRECHT

vollstr EUR 222,52

Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-10-18 für

Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung

im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 3331/24b)

18 a 5070/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 213.704,12

(davon Forderung EUR 174.172,05 IM RANG TZ 3249/2019

C-LNR 15,

Forderung EUR 39.532,07 im laufenden Rang)
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-07-09 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(5 E 38/25m)

19 a 8938/2025 Beschluss 2025-10-06

PFANDRECHT

vollstr. EUR 187,52

Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-10-06 für
Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung
im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 3512/25x)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Gebäudebeschreibung

Über die Errichtung des Gebäudes liegen im Bauakt keine Unterlagen auf, ein Zubau erfolgte in den 1990er-Jahren. Das Gebäude besteht aus einem Erdgeschoss, einem Obergeschoss und einem Dachgeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich die Garage, eine Sauna, der Tankraum und der Heizraum sowie diverse Räumlichkeiten im unsanierten Rohbauzustand.

Im Obergeschoss befindet sich nordostseitig ein Vorraum, eine Dusche/WC, eine Kochnische, ein Wohnraum sowie südwestseitig weitere unsanierte Räumlichkeiten. Der im Plan eingezeichnete Balkon an der Nordostseite ist nicht vorhanden.

Im Dachgeschoss befinden sich ein Gang/Vorraum, ein Bad mit WC und zwei Zimmer.

Das Gebäude ist in Massivbauweise errichtet, das Dach des Gebäudes ist als Satteldach ausgebildet. Die Fassade ist in verputzter Oberfläche vorhanden.

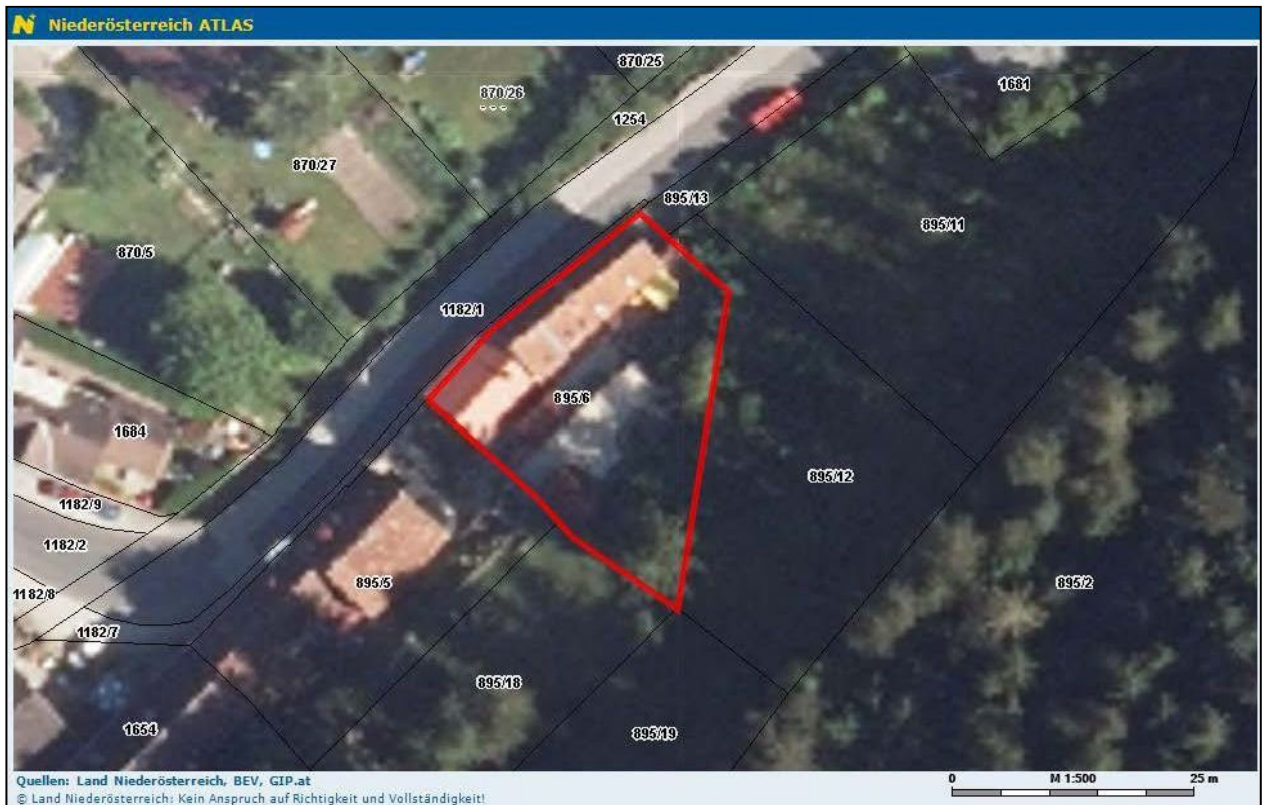
Das Einfamilienhaus wird großteils durch Kunststofffenster mit Außenrollladen belichtet, im Dachgeschoss sind Holz-Dachflächenfenster in den Dachschrägen vorhanden. Die Beheizung des Gebäudes erfolgt durch eine Zentralheizung, die raumseitige Wärmeabgabe erfolgt durch Plattenheizkörper. **Derzeit besteht ein Heizverbot (siehe Beilage 4), die Mängel sind gemäß Auskunft der Eigentümerin behoben, die Abnahme und Freigabe durch den Rauchfangkehrer ist noch nicht erfolgt.**

Der Garten ist terrassenförmig angelegt, im Garten befinden sich eine zwei Gartenhütten aus Holz. Eine Gartenhütte wird zur Nutzung als Hühnerstall verwendet, die andere Gartenhütte wird als Fitnessraum (inkl. WC, Dusche, Handwaschbecken und Schlafnische) genutzt.

Das Gebäude ist in einem **abgenutzten und abgewohnten Zustand und teilweise in unsaniertem Rohbauzustand** vorhanden. **Im südwestseitigen Bereich der Liegenschaft ist gemäß Auskunft der Eigentümerin am Gebäude die Grundgrenze färbig gekennzeichnet, sodass augenscheinlich ein geringer Grenzüberbau besteht. Eine vermessungstechnische Überprüfung erfolgte im Zuge der gerichtlichen Befundaufnahme nicht.**

Das Einfamilienhaus ist möbliert, die Möblierung und das sonstige Inventar sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).



Gebäudeausstattung

Erdgeschoss

Stiegenhaus:

- Boden: Fliesen
- Wände: geputzt und gemalt
- Decke: geputzt und gemalt
- Türe: Eingangstüre: Kunststoff/Alu-Glastüre
- Heizung: Plattenheizkörper
Elektrosicherungskasten unter Putz montiert (2x)

- Vorraum Boden: Fliesen
- Wände: geputzt und gemalt
- Decke: geputzt und gemalt
- Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
- Fenster: kleines Kunststofffenster

Tankraum: 4 x 1000 Liter Kunststofftank (*laut Auskunft des Eigentümers leer*)

Heizraum:

- Boden: Beton
- Heizkessel (Festbrennstoffe - Stückgut) 36kW
- Warmwasserspeicher 300l

- Garage: Boden: Beton
- Wände: geputzt und gemalt
- Decke: geputzt und gemalt
- Türe: Metalltor
- Tor: Sektionaltor
- Fenster: kleines Kunststofffenster
- Heizung: Plattenheizkörper

unsanierte Räumlichkeiten im Rohzustand

Obergeschoss

Stiege: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt

Vorraum Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Kunststofffenster mit Außenrollladen
Heizung: Plattenheizkörper

Laminatboden teilweise schadhaft

WC/Dusche:
Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: kleines Kunststofffenster
Heizung: Plattenheizkörper
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Hänge-WC mit Unterputz-Spülkasten

Kochnische:
Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Kunststofffenster mit Außenrollladen
Heizung: Plattenheizkörper
L-förmige Küchenausstattung mit Geräten (neu)

Wohnraum:
Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Kunststofffenster und -terrassentüre (franz. Fenster) mit Außenrollladen
Heizung: Plattenheizkörper
Kamin

Laminatboden teilweise schadhaft

unsanierte Räumlichkeiten:

baulich durch einen unfertigen Durchbruch mit der bestehenden Wohneinheit verbunden

Dusche und WC:
Boden: PVC-Belag
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Fenster: Holzfenster
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur

PVC-Belag schadhaft

Schimmel an Decke

Zimmer: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: glatte Holztüre in Stahlzarge
Fenster: altes Kunststofffenster mit Außenrolladen
Heizung: Einzelofen

Durchbruch zu Stiege unfertig

Zimmer: Boden: Teppich
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: offen
Fenster: Holzfenster

Feuchteschaden an Decke

Dachgeschoss

Stiege: Boden: Fliesen
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Fenster: Holz-Dachflächenfenster

Gang: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Fenster: Holz-Dachflächenfenster
Heizung: Plattenheizkörper

Laminatboden schadhaft

Bad/WC: Boden: Fliesen
Wände: Fliesen
Decke: Deckenverkleidung (Holz)
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Holz-Dachflächenfenster
Heizung: Plattenheizkörper
Badewanne mit Armatur
Dusche mit Armatur
Handwaschbecken mit Armatur
Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten
Elektro-Warmwasserspeicher

Fenster beschädigt

Zimmer: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Holz-Dachflächenfenster
Heizung: Plattenheizkörper

Laminatboden schadhaft

Zimmer: Boden: Laminatboden
Wände: geputzt und gemalt
Decke: geputzt und gemalt
Türe: Holzfüllungstüre in Holzzarge
Fenster: Kunststofferrassentüre mit Außenrolladen
Heizung: Plattenheizkörper

Laminatboden schadhaft

Balkon: Boden: Fliesen
Brüstung: Holz

Die **Möblierung** und das **sonstige Inventar** sind nicht Gegenstand der Bewertung.

Topographie

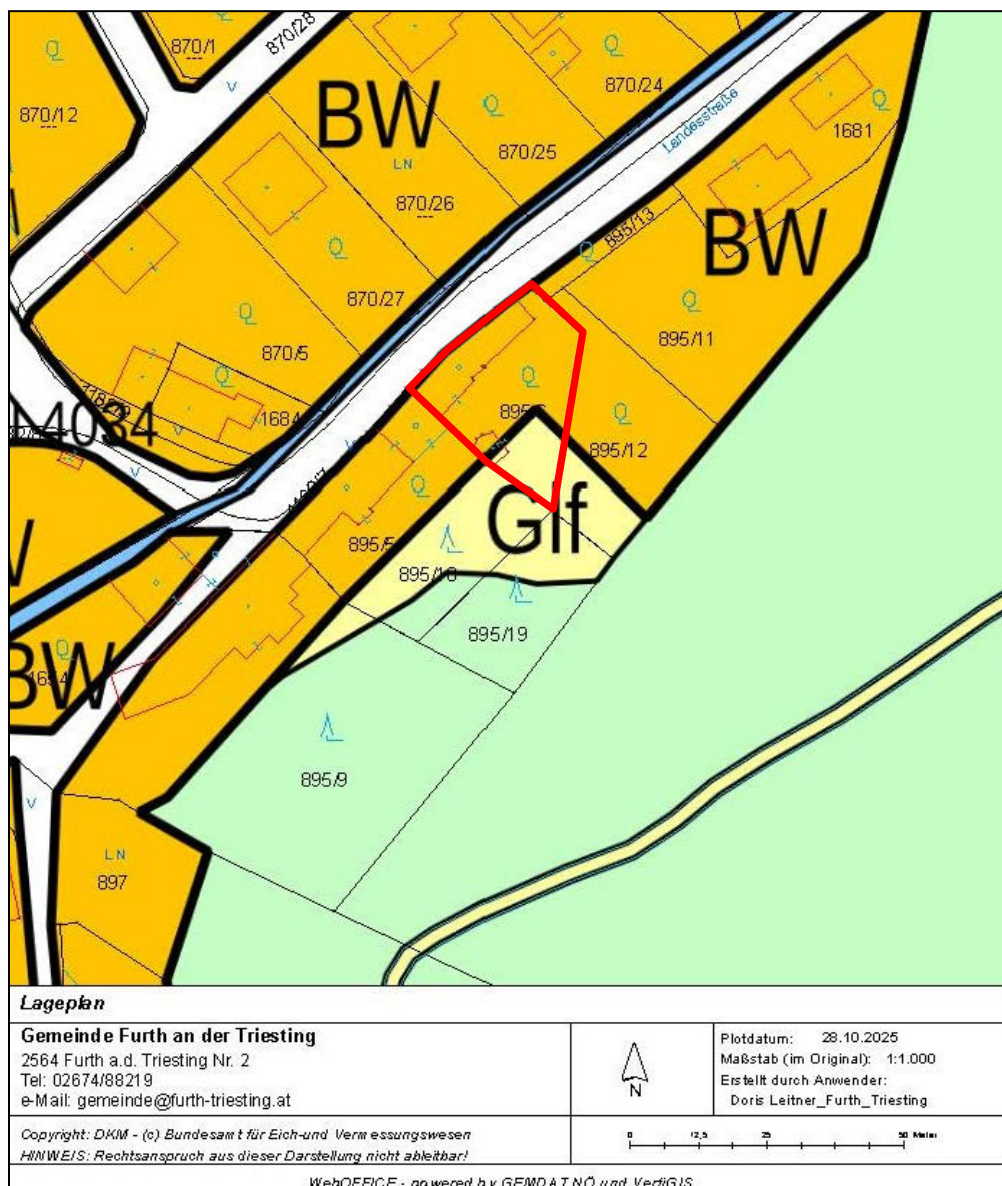
OG-Wohnräume:	rund	63,00 m ²
DG-Wohnräume:	rund	69,00 m ²
Wohnnutzfläche OG und DG:	rund	132,00 m²
EG-Räume im unsanierten Rohbauzustand:	rund	40,00 m ²
OG-Räume im unsanierten Zustand:	rund	40,00 m ²
EG-Garage, Keller, Heizraum, Sauna:	rund	57,00 m ²

Die Nutzflächen sind den im Bauakt aufliegenden Plänen grob abgeschätzt entnommen.

Eine vermessungstechnische Überprüfung der Nutzflächen in Bezug auf die Planmaße ist im Zuge der Befundaufnahme durch den Sachverständigen nicht erfolgt (Angabe Nutzflächen ohne geodätische Überprüfung des Bestandes).

Flächenwidmung

Gemäß Flächenwidmungsplan der Gemeinde Furth an der Triesting befindet sich die Liegenschaft großteils im **"Bauland Wohngebiet - BW"**. Ein Grundstücksteil im südseitigen Bereich liegt im **"Grünland - Gif"**.



Lage, Maße und Form

Die Liegenschaft besteht aus dem Grundstück mit der Nr. 895/6 in der EZ 96 und grenzt nordwestseitig an die durch den Ort führende Landesstraße.

Das Grundstück weist eine starke Steigung Richtung Südost auf, der Gartenbereich ist terrassenförmig angelegt.

Größe der Liegenschaft

Grundstücksfläche der Liegenschaft	EZ 96	689 m ²
------------------------------------	-------	--------------------

Die angegebene Fläche entspricht dem derzeitigen Grundbuchsstand, eine vermessungstechnische Überprüfung auf Übereinstimmung in der Natur wurde nicht durchgeführt.

Im südwestseitigen Bereich der Liegenschaft ist gemäß Auskunft der Eigentümerin am Gebäude die Grundgrenze färbig gekennzeichnet, sodass augenscheinlich ein geringer Grenzüberbau besteht. Eine vermessungstechnische Überprüfung erfolgte im Zuge der gerichtlichen Befundaufnahme nicht.

Baubehördliche Bewilligung

Über die ursprüngliche Errichtung des Gebäudes liegen im Bauakt keine Unterlagen auf. Ein Zubau wurde aufgrund der Baubewilligung Zl. 131-9 vom 22.10.1990 errichtet. Die Benützungsbewilligung liegt unter der Aktenzahl Zl. 131-9 vom 16.02.1998 auf. Derzeit besteht ein bescheidmäßig verordnetes Heizverbot für die Liegenschaft.

Gebühren - öffentliche Abgaben

Gemäß Forderungsliste der **Gemeinde Furth an der Triesting** werden derzeit folgende jährliche Grundbesitzabgaben vorgeschrieben:

Grundsteuer	240,60 €
Kanalbenützungsgebühr	773,20 €
	<u>1.013,80 €</u>

Gemäß Forderungsliste besteht derzeit eine offene Forderung in Höhe von € 447,77.

Gemäß Schreiben des **WLV Bad Vöslau** ist auf der Liegenschaft kein eigener Wasserzähler errichtet, **die Wasserversorgung erfolgt über die Nachbarliegenschaft.**

Gemäß Kontoblatt des **GVA Baden** werden derzeit folgende jährliche Abgaben vorgeschrieben:

Abfallwirtschaftsgebühr	148,24 €
Abfallwirtschaftsabgabe	21,28 €
Seuchenvorsorgeabgabe	15,00 €
	<u>184,52 €</u>

Gemäß Kontoblatt besteht derzeit eine offene Forderung in Höhe von € 312,22 (inkl. Mahngebühren und Exekutionskosten).

Die Aufwendungen für elektrische Energie sind verbrauchsabhängig mit dem Energieversorger zu verrechnen.

Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen und verfügt über Strom- und Kanalanschluss. **Die Wasserversorgung erfolgt über den Wasseranschluss auf der südwestseitig angrenzenden Nachbarliegenschaft.**

Energieausweis *liegt nicht vor*

Bestandsrechte

Die Liegenschaft ist gemäß Auskunft der Eigentümer bestandfrei.

Kontaminierung

Gemäß Abfrage beim Umweltbundesamt vom 09.02.2026 scheint die bewertungsgegenständliche Liegenschaft in der Altlastenkarte des Umweltbundesamtes nicht auf.
Eine gesonderte Überprüfung der Liegenschaft auf Kontaminierung wurde nicht durchgeführt.

Lage, Verkehrsverhältnisse

Die Liegenschaft liegt im Ortsgebiet von Schromau (Maierhof) in der Gemeinde Furth an der Triesting im Bezirk Baden, rund 1,5km östlich des Ortszentrums von Furth an der Triesting. Die Bezirkshauptstadt Baden ist in östlicher Richtung in rund 30km erreichbar.

An öffentlichen Verkehrsmitteln steht eine Busverbindung in das Ortszentrum von Furth an der Triesting sowie Richtung Weissenbach an der Triesting - Bahnhof (Regionalzugverbindung zum Bahnhof Leobersdorf und Busverbindungen Richtung Berndorf und Baden) zur Verfügung.



Quelle: <https://atlas.noel.gv.at/atlas>

Infrastruktur

Die Geschäfte des täglichen Bedarfs sowie eine Neue Mittelschule stehen in Weissenbach an der Triesting (Entfernung rund 5km) zur Verfügung, eine Kindergarten und eine Volksschule sind in Furth an der Triesting vorhanden.

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren

das Sachwertverfahren

und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.

Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.
- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlageanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.
- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.
- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.
- Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.
- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.
- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.
- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.
- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.

Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in den Katastralgemeinden Furth und Weissenbach an der Triesting aus den Jahren 2020 bis 2026 erhoben.

Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.

Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2020 bis 2026

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	(y - yl) ²	Kaufpreis
1	Nov.20	832	98,0	47,6	81.500
2	Mär.23	201	100,0	24,0	20.100
3	Nov.24	1.069	110,0	26,0	117.590
4	Sep.25	551	136,1	973,4	75.000
5	Jän.26	2.484	80,5	595,4	200.000
			524,6	1.666,4	
			yl =	104,9	
Standardabweichung (s) =				20,4	
			yl + 2s =	145,7	€/m ²
			yl - 2s =	64,1	€/m ²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m ²	y €/m ²	F * y
1	Nov.20	832	98,0	81.536
2	Mär.23	201	100,0	20.100
3	Nov.24	1.069	110,0	117.590
4	Sep.25	551	136,1	74.991
5	Jän.26	2.484	80,5	199.962
Summen		5.137	524,6	494.179
arithmetisches Mittel			104,9	

Abschlag für Hanglage rund: 10% = -10,5

Vergleichspreis zum Stichtag:

ist rund

90 €/m²

Ermittlung Bodenwert

berechnen: Grundstücksfläche im Bauland Wohngebiet rund 549 m² x 90 = 49.410 €
 Grundstücksfläche im Grünland rund: 140 m² x 10 = 1.400 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Abzug für augenscheinlichen Grenzüberbau an der südwestseitigen Grundgrenze

5,0%

ergibt rund

-2.471 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert

48.340 €

Ermittlung des Bauwertes

Normalherstellungskosten

Als Normalherstellungskosten für das Wohngebäude werden die Richtpreise für Wohnhäuser aus der Literatur (Empfehlungen für Herstellungskosten aus der Sachverständige 3/2025) mit durchschnittlicher Ausstattung (Ausstattungsqualität normal) zugrunde gelegt.

Die Normalherstellungskosten sind aufgrund der überwiegend privaten Nutzungsmöglichkeit **inklusive Umsatzsteuer** berücksichtigt.

Normalherstellungskosten:	pro m ² NGF	
Wohngebäude rund:	€ 2.900,00	Stand 2025
unsanierte Räumlichkeiten rund:	€ 1.740,00	60%
Kellerräume, Heizraum, Sauna, Garage rund:	€ 1.450,00	50%

Normalherstellungswert

Ermittlungsbasis - Nutzfläche

Wohnnutzfläche OG und DG:	rund	132 m ²	x	2.900 €/m ²	=	382.800 €
EG-Räume im unsanierten Rohbauzust.	rund	40 m ²	x	1.740 €/m ²	=	69.600 €
OG-Räume im unsanierten Zustand:	rund	40 m ²	x	1.740 €/m ²	=	69.600 €
EG-Garage, Keller, Heizraum, Sauna:	rund	57 m ²	x	1.450 €/m ²	=	82.650 €

Normalherstellungswert per 01/2026	604.650 €
---	------------------

Berücksichtigung von Teilabweichungen *keine vorhanden*

Herstellungswert (Neubauwert) zum Stichtag	604.650 €
---	------------------

Die gewöhnliche Nutzungsdauer ist bei Wohnhäusern in Massivbauweise mit rund 80 Jahren anzusetzen.

Alterswertminderung

Baujahr	k.A.
Um- und Zubauten	rund 1998
Bewertungsjahr	2026
Gewöhnliche Nutzungsdauer	80 Jahre

Restnutzungsdauer	<i>rechnerischer Ansatz</i>	30 Jahre
--------------------------	-----------------------------	-----------------

relatives (fiktives) Alter 50 / 80 Jahre = 0,625

Alterswertminderung linear 0,625

Restwert 0,375

Zustandswertminderung

nach HEIDECK:

Zustandsnote	Wertminderung
1	0,00%
1,5	0,32%
2	2,49%
2,5	8,09%
3	18,17%
3,5	33,09%
4	52,49%
4,5	75,32%
5	100,00%

altersbedingt höhere Instandhaltungsarbeiten

vom Restwert = 0,124

Gesamte Wertminderung	0,749
------------------------------	--------------

Gesamter Restwert 0,251

74,9% Wertminderung von 604.650 € = -452.883 €

gekürzter Herstellungswert	151.767 €
-----------------------------------	------------------

Wertminderung wegen Mängel und Schäden

Für die vorhandenen Mängel und Schäden sowie das **bestehende Heizverbot** wird ein Abzug in der Höhe von rund

15,0% getätigt. ergibt -22.765 €

Gebäude-Sachwert	129.002 €
-------------------------	------------------

Wirtschaftliche Wertminderung 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände

Abzug für augenscheinlichen Grenzüberbau an der südwestseitigen Grundgrenze

rund 5,0% = -6.450 €

Abzug für Wasseranschluss über Nachbarliegenschaft rund

rund 7,5% = -9.675 €

Gebäudewert	112.877 €
--------------------	------------------

Wert der baulichen Außenanlagen

+ 5% des Gebäudewertes für bauliche Außenanlagen
befestigte Flächen und Wege, Einfriedungen, Gartenhütten 5.644 €

Bauwert	118.521 €
----------------	------------------

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen

Für das vorhandene Grün werden

+ 0,5% des Gebäudewertes angesetzt. 564 €

Wert der sonstigen Anlagen	564 €
-----------------------------------	--------------

Ermittlung des Wertes des Zubehörs

Kücheneinrichtung aufgrund des Alters

Zeitwert rund: 0 €

Wert des Zubehörs	0 €
--------------------------	------------

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	48.340 €
Bauwert	118.521 €
Wert der sonstigen Anlagen	564 €
Wert des Zubehörs	0 €

Sachwert	167.425 €
-----------------	------------------

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 96 mit Abfragedatum 27.10.2025 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt:

```
***** A2 *****
  4 a 589/2001 Kaufvertrag 1983-12-06 Zuschreibung Gst 895/18 aus EZ 72
  8 a 1628/2014 BEV 210/2011/04 §15 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst 895/6
 11 a gelöscht
```

Die Eintragungen stellen weder wertbeeinflussende Rechte noch wertbeeinflussende Lasten dar.

Eintragungen im C-Blatt:

```
***** C *****
 15 a 3249/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-03-29
      PFANDRECHT EUR 176.800,--
      8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 35.300,--
      für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
  c 528/2025 Klage (60 Cg 8/25v - LG Wr. Neustadt)
  d 5070/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe
      C-LNR 18
 16 a 5370/2023 Rückstandsausweis 2023-06-14
      PFANDRECHT vollstr EUR 336,20
      Kosten laut Beschluss 2023-06-16 für
      Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung
      im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 1801/23a)
 17 a 8561/2024 Beschluss 2024-10-18
      PFANDRECHT vollstr EUR 222,52
      Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-10-18 für
      Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung
      im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 3331/24b)
 18 a 5070/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
      Hereinbringung von vollstr EUR 213.704,12
      (davon Forderung EUR 174.172,05 IM RANG TZ 3249/2019
      C-LNR 15,
      Forderung EUR 39.532,07 im laufenden Rang)
      samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-07-09 für
      Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
      (5 E 38/25m)
 19 a 8938/2025 Beschluss 2025-10-06
      PFANDRECHT vollstr. EUR 187,52
      Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-10-06 für
      Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung
      im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 3512/25x)
```

PFANDRECHTE werden im Zuge der Wertermittlung der Liegenschaft nicht berücksichtigt (stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar), die Pfandrechte sind jedoch bei Veräußerung der Liegenschaft entsprechend zu berücksichtigen.

Rechte und Lasten

0 €

Verkehrswert

Sachwert		167.425 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		167.425 €	
Rechte und Lasten		0 €	
		167.425 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	167.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert der Liegenschaft EZ 96 mit Rechte und Lasten

167.000 €

(in Worten Euro Einhundertsiebenundsechzigtausend)

***Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert
der Liegenschaft EZ 96 Grundbuch 04309 Furth.***

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Das Gutachten umfasst 19 Seiten.

25145-2564

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM BEWERTUNGSGUTACHTEN EINFAMILIENHAUS

Zur Ermittlung des **VERKEHRSWERTES** der Liegenschaft

Grundbuch: 04309 Furth
Einlagezahl: 96
Bezirksgericht: Baden
Adresse: 2564 Furth an der Triesting, Maierhof 16

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1 Grundbuchsauszug
Beilage 2 Plandokumentation
Beilage 3 Fotodokumentation
Beilage 4 Bescheid betreffend Heizverbot

GRUNDBUCHSAUSZUG

KATASTRALGEMEINDE 04309 Furth
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 96

Letzte TZ 8938/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
895/6	GST-Fläche	* 689	
	Bauf.(10)	186	
	Gärten(10)	503	

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

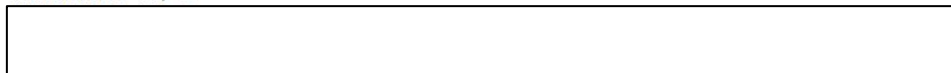
4 a 589/2001 Kaufvertrag 1983-12-06 Zuschreibung Gst 895/18 aus EZ 72

8 a 1628/2014 BEV 210/2011/04 §15 LiegTeilG (TST) Änderung hins Gst 895/6

11 a gelöscht

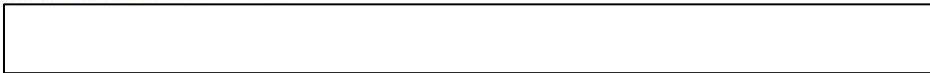
***** B *****

5 ANTEIL: 1/2



a 5181/2017 Kaufvertrag 2017-05-09 Eigentumsrecht

6 ANTEIL: 1/2



a 5181/2017 Kaufvertrag 2017-05-09 Eigentumsrecht

***** C *****

15 a 3249/2019 Schuldschein und Pfandurkunde 2019-03-29

PFANDRECHT

EUR 176.800,--

8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 35.300,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

c 528/2025 Klage (60 Cg 8/25v - LG Wr. Neustadt)

d 5070/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe

C-LNR 18

16 a 5370/2023 Rückstandsausweis 2023-06-14

PFANDRECHT

vollstr EUR 336,20

Kosten laut Beschluss 2023-06-16 für

Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung

im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 1801/23a)

17 a 8561/2024 Beschluss 2024-10-18

PFANDRECHT

vollstr EUR 222,52

Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2024-10-18 für

Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung

im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 3331/24b)

18 a 5070/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 213.704,12

(davon Forderung EUR 174.172,05 IM RANG TZ 3249/2019

C-LNR 15,

Forderung EUR 39.532,07 im laufenden Rang)
samt Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-07-09 für
Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
(5 E 38/25m)

19 a 8938/2025 Beschluss 2025-10-06

PFANDRECHT

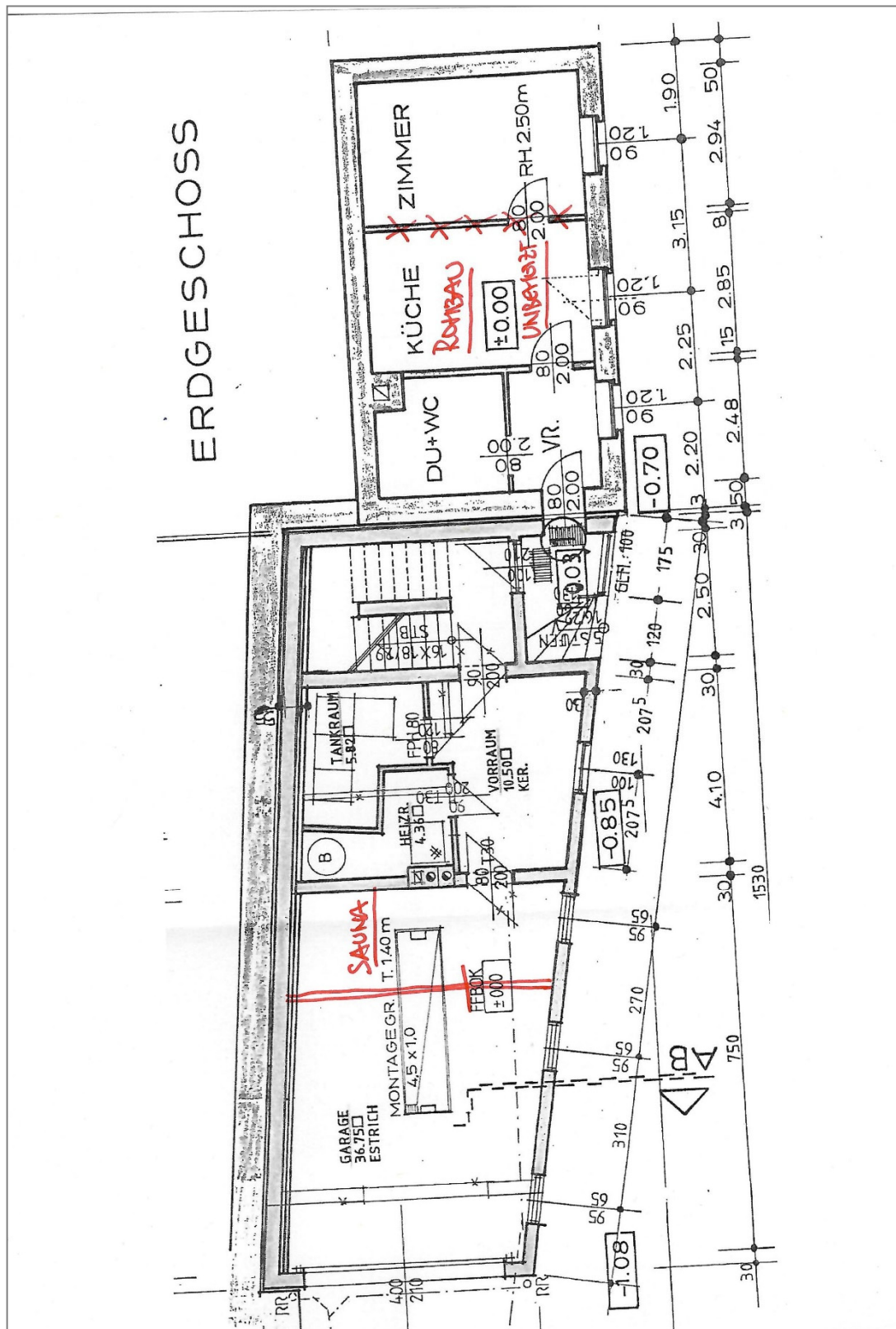
vollstr. EUR 187,52

Zinsen und Kosten lt. Beschluss 2025-10-06 für
Gemeindeverband für Abfallwirtschaft und Abgabeneinhebung
im Verwaltungsbezirk Baden (19 E 3512/25x)

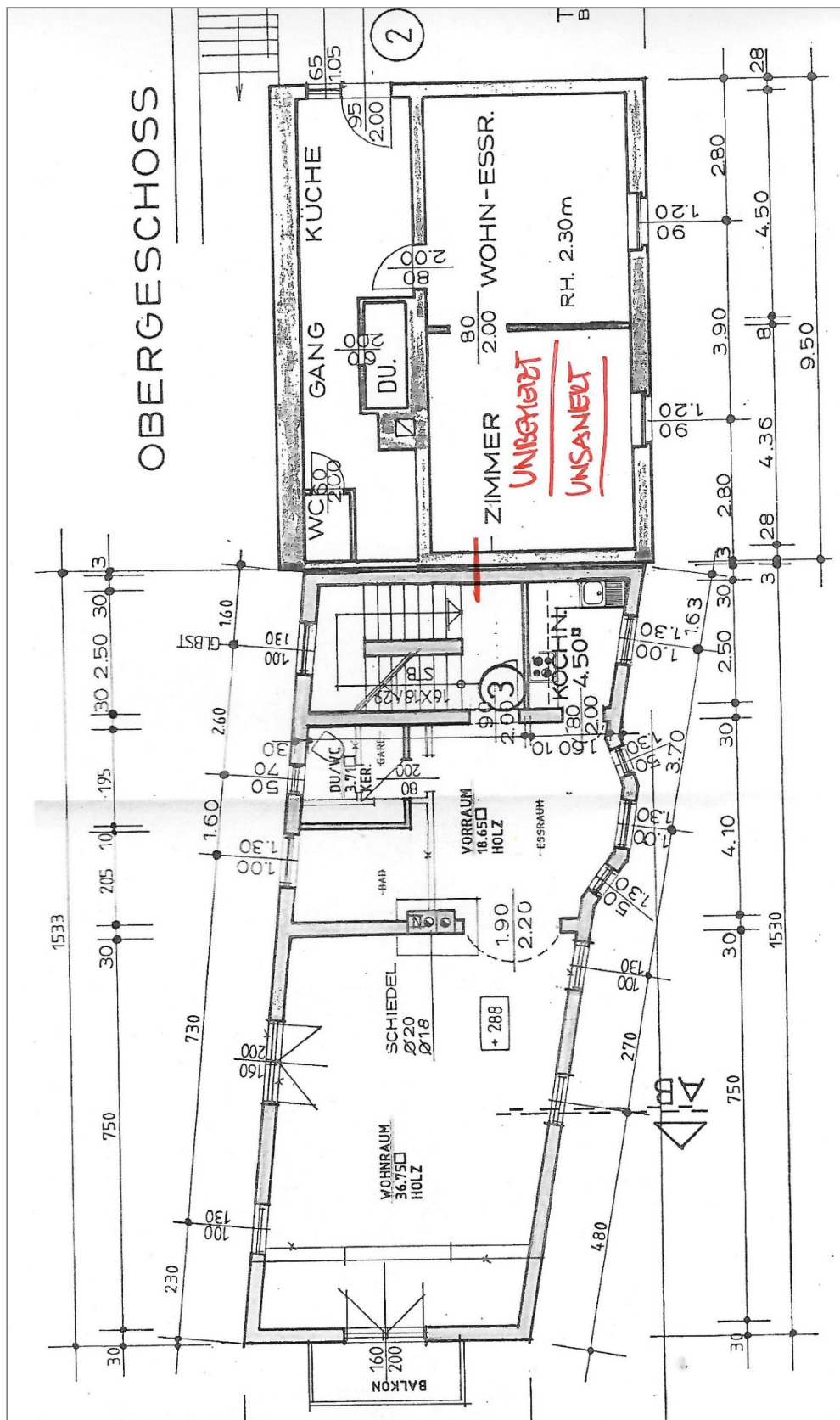
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

PLÄNE

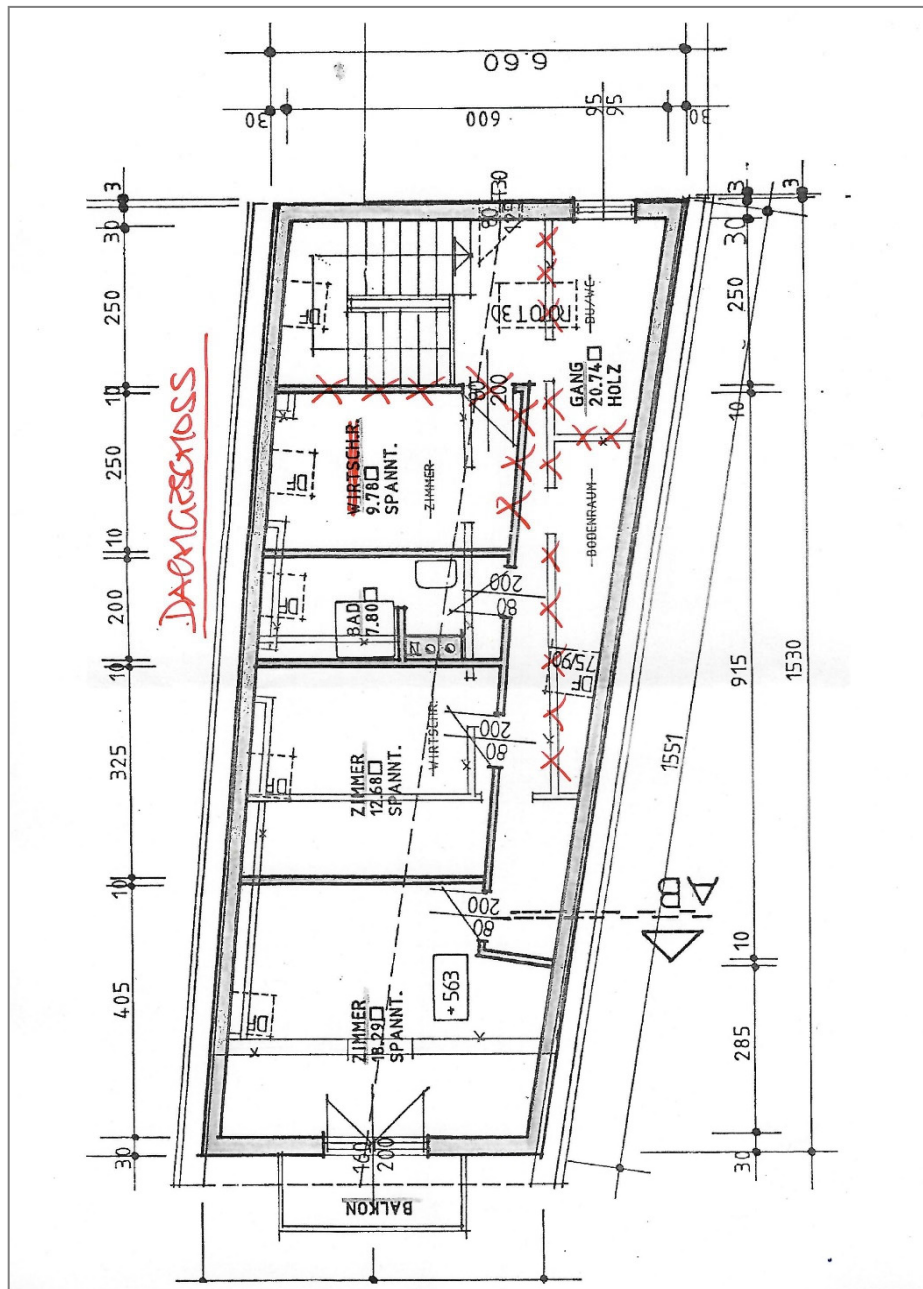
Erdgeschoss



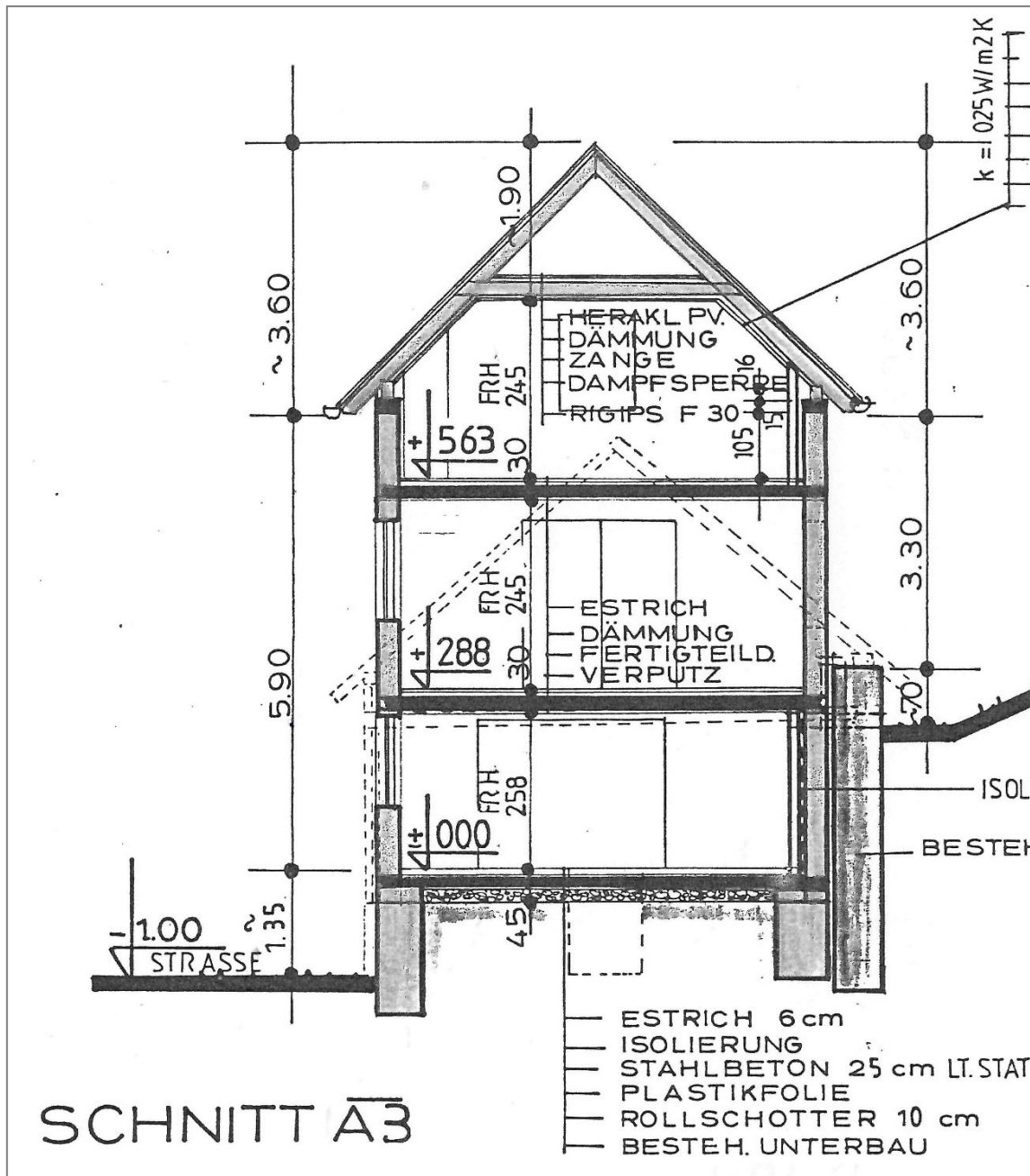
Obergeschoss



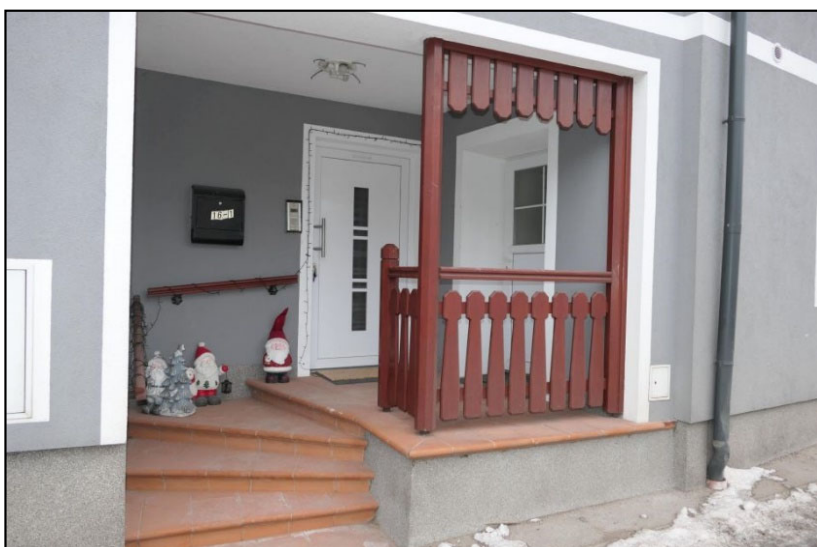
Dachgeschoss



Schnitt



FOTODOKUMENTATION



Erdgeschoss - Kellerräume, Garage



Obergeschoss - Wohnung



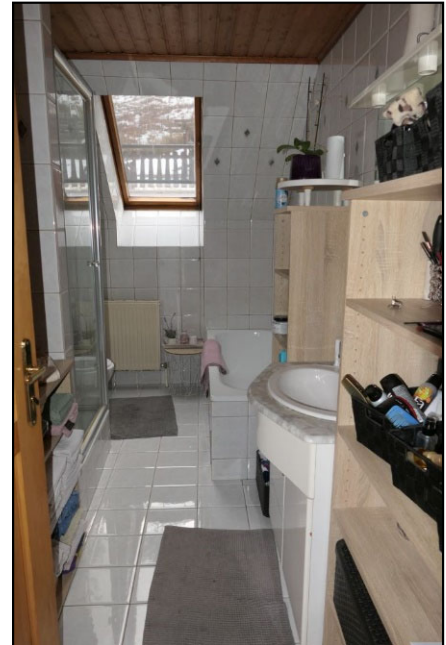


Obergeschoss - unsanierte Wohnräume

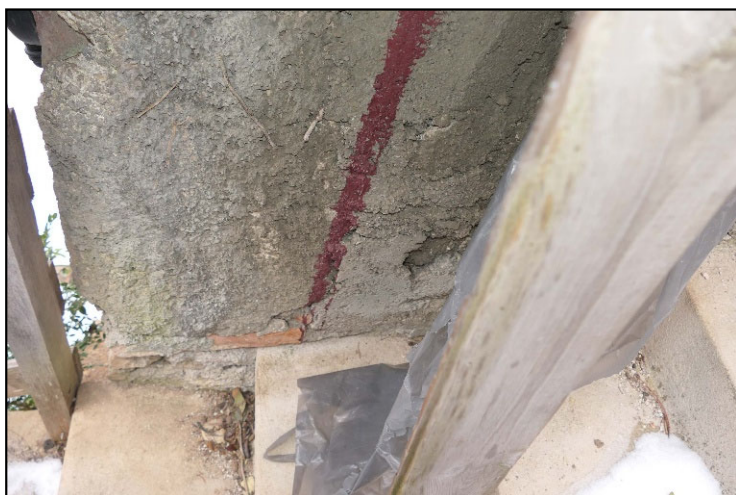




Dachgeschoss - Wohnung



Garten - hangseitig mit einfachen Nebengebäuden aus Holz



(angebliche) südwestseitige Grundgrenze markiert - Grenzüberbau?!

Frau

XXXXXXXXXXXXXX

Maierhof 16a

2564 Furth an der Triesting

Furth, am 13.10.2025

Betrifft: Heizverbot

B E S C H E I D

Spruch

Bezugnehmend auf die Mängelmitteilung vom 10.10.2025 von Silvia Herzog, öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer, Ared Straße 34/ Halle B11, 2544 Enzesfeld-Lindabrunn, erteilt die Bürgermeisterin als Baubehörde I. Instanz, Ihnen als Eigentümerin des Einfamilienhauses in 2564 Furth, Maierhof 16a, KG 04309 Furth, gemäß § 15 NÖ Feuerwehrgesetz, LGBL. 85/2015, ein Heizverbot.

- **Bis zur Beiseitigung aller bestehenden Mängel darf die Feuerstätte nicht betrieben werden**
- **Die Beseitigung der Mängel ist mittels eines Prüfbereichs des Rauchfangkehrermeisters der Behörde nachzuweisen.**

Einer allfälligen Berufung wird wegen Gefahr im Verzug gem. § 64, Abs. 2 AVG 1950 die aufschiebende Wirkung aberkannt.

Begründung

Gem. § 15, Abs. 2 NÖ Feuerwehrgesetz 2015, LGBL 85/2015 in der derzeit geltenden Fassung hat der Rauchfangkehrermeister, wegen "Gefahr im Verzug", die wegen einer unmittelbaren Gefahr eine sofortige behördliche Maßnahme erfordern, bei der Gemeinde schriftlich anzuzeigen.

Gem. § 15, Abs. 2 NÖ Feuerwehrgesetz 2015, LGBL. 85/2015 in der derzeit geltenden Fassung hat die Gemeinde die Behebung der Mängel oder Missstände dem Eigentümer, Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit durch Bescheid aufzutragen.



Gem. § 15, Abs. 3 NÖ Feuerwehrgesetz 2015, LGBL. 85/2015 in der derzeit geltenden Fassung hat die Gemeinde die notwendigen Maßnahmen auf Gefahr und Kosten des Eigentümers oder Nutzungsberechtigten eines Bauwerks zu verfügen und sofort durchführen zu lassen, wenn die sofortige Mängelbehebung nicht sichergestellt ist.

Laut dieser Mängelmeldung darf die Feuerstätte in diesem Zustand nicht betrieben werden. Seitens der Feuerpolizei wurde daher die weitere Verwendung der Feuerstätte untersagt.

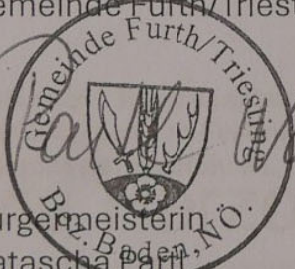
Frist für Bekanntgabe der Behebung der Mängel: 31.10.2025

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen ab Zustellung schriftlich, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Gemeinde Furth an der Triesting die Berufung eingebracht werden. Diese hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Die Gebühr für die Berufung beträgt € 14,30.

Hinweis: Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technischen möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Mit freundlichen Grüßen
Gemeinde Furth/Triesting


Bürgermeisterin
Natascha Partl

Silvia Herzog

"öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer"

A- 2544 ENZESFELD-LINDABRUNN, Ared Straße 34/Halle B11

☎ 02672 / 21355

Herr/ Frau/ Firma

~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Enzesfeld-Lindabrunn, 10.Oktober.2025

Maierhof 16 a

2564 Furth a. d. Triesting

Kunden-Nr.: 7260016100

Mängelmitteilung

Vorgefundene Mängel am: 10.10.2025

im Objekt ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~

Maierhof 16 a

2564 Furth a. d. Triesting

Neue Zentralheizung Holz angeschlossen und nicht gemeldet.

Revisionsöffnung im Verbindungsstück schadhaft.

Rauchfang verlegt, konnte nicht frei gemacht werden.

Kehrtürchen am Dachboden Abstand zu brennbaren Bauteilen nicht gegeben.

Putztürchen im Keller schadhaft.

Rauchfang ist augenscheinlich schon ausgebrannt (siehe Foto Kehrtürchen).

Ein sofortiges Heizverbot ist auszusprechen bis die Mängel behoben sind.

Als zuständiger Rauchfangkehrermeister bin ich verpflichtet, dem Hausbesitzer Mängel, welche die Brand- und Betriebssicherheit von Feuerungsanlagen betreffen zu melden, mit dem Ersuchen umgehend die erforderlichen Maßnahmen durchzuführen.

Silvia Herzog

„öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer“

Ared Straße 34/Halle B11

2544 Enzesfeld-Lindabrunn

Tel: 02672 / 21355

Hausbesitzer/Mieter