

Im Auftrag von:
Bezirksgericht Horn
Markus Stimpfl, LL.M., Richter
Kirchenplatz 3
3580 Horn

232412324
Ausfertigung digital

6 E 1397/24 x

G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
3713 Reinprechtspölla 63
B-LNR 5 Anteil 7/24 Nathalie Sachs
Einlagezahl 62, Grundbuch 10128 Reinprechtspölla
Dietmanns, 2024-10-22



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines	- 3 -
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme	- 3 -
1.3. Bewertungsstichtag	- 3 -
1.4. Grundlagen	- 3 -
1.5. Literaturnachweis	- 4 -
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	- 5 -
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse	- 5 -
2.2. Lage	- 7 -
2.3. Standortbewertung	- 32 -
2.4. Maße und Form, Topographie	- 32 -
2.5. Anschlüsse	- 33 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	- 33 -
2.7. Bauakt	- 35 -
2.8. Beschreibung	- 65 -
2.9. Außenanlagen	- 82 -
2.10. Vermietungen	- 82 -
2.11. Kontaminierungen	- 82 -
2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 83 -
2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten	- 84 -
2.14. Energieausweis	- 84 -
2.15. Zubehör	- 84 -
3. Gutachten	- 85 -
3.1. Sachwert	- 87 -
3.1.1 Bodenwerte	- 87 -
3.1.2. Gebäudewert	- 88 -
3.2. Verkehrswert	- 88 -
3.3. Liegenschaftsanteil	- 89 -
4. Anmerkungen	- 91 -

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag erfolgte durch Herrn Markus Stimpfl, LL.M., Richter zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 3713 Reinprechtspölla 63 - B-LNR 5 Anteil 7/24 Nathalie Sachs.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 22.10.2024 durchgeführt.
Beginn: 13:00 Uhr, Ende: 14:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Reinhard Sachs
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag

Der Stichtag für die Bewertung ist der 22.10.2024.

1.4. Grundlagen

- Örtliche Besichtigung am 22.10.2024
- Grundbuchauszug vom 22.10.2024
- Mappenkopie vom 22.10.2024
- Angaben der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring in hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen, Frau Daniela Halbwidl vom 08.10.2024
- Erhebungen am Vermessungsamt Hollabrunn
- Planunterlagen sowie Bescheide, soweit sie im Bauakt der Gemeinde aufgelegt sind

- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Reinprechtspölla BG Horn
- Angaben über die offenen Forderungen seitens der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring
- Angaben über die offenen Forderungen seitens des Gemeindeverbands Horn für Abfallwirtschaft und Abgaben
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Reinprechtspölla BG Horn
- Erhebungen auf www.terravistor.at
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- ÖNORM B1802

1.5. Literaturnachweis

- ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Sachverständigen-Zeitung - Österreichische Immobilienzeitung - Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse

Die Liegenschaft EZ 62 Grundbuch 10128 Reinrechtspölla umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

***** A1 *****				
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE	
243	GST-Fläche	82		
	Bauf. (10)	75		
	Bauf. (20)	7	Reinrechtspölla 63	
244	GST-Fläche	163		
	Bauf. (10)	97		
	Bauf. (20)	66		
GESAMTFLÄCHE		245		

Legende:

Bauf. (10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf. (20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Im A2-Blatt scheint keine Eintragung auf.

Als Eigentümer sind im B-Blatt

```
***** B *****
5 ANTEIL: 7/24
  Nathalie Sachs
  GEB: 1992-10-06 ADR: Reinrechtspölla 63    3713
    a 561/2010 Einantwortungsbeschluss 2008-06-17 Eigentumsrecht
6 ANTEIL: 7/24
  Reinhard Sachs
  GEB: 1994-12-01 ADR: Reinrechtspölla 63    3713
    a 561/2010 Einantwortungsbeschluss 2008-06-17 Eigentumsrecht
7 ANTEIL: 3/24
  Michelle Sachs
  GEB: 1998-06-28 ADR: Reinrechtspölla 63    3713
    a 561/2010 Einantwortungsbeschluss 2008-06-17 Eigentumsrecht
8 ANTEIL: 7/24
  Reinhard Sachs
  GEB: 1967-02-14 ADR: Reinrechtspölla 63, Reinrechtspölla    3713
    a 2599/2021 Kaufvertrag 2021-05-17 Eigentumsrecht
```

ausgewiesen.

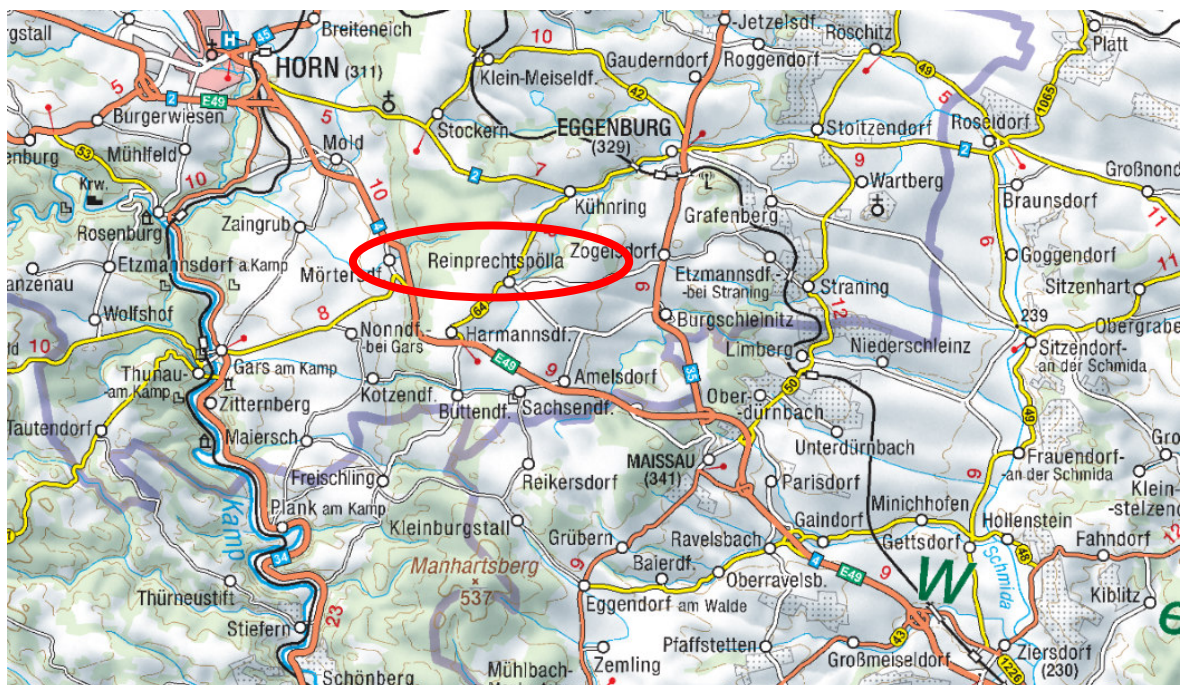
Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****  
4 auf Anteil B-LNR 7  
  a 459/2022 Protokolls- und Urteilsvermerk 2021-11-26, Beschluss  
    2022-01-20  
    PFANDRECHT vollstr EUR 10.200,--  
    Kosten EUR 912,97 samt 4 % Z seit 2022-01-20,  
    Antragskosten EUR 753,70  
    für Sabine Pichler geb 1995-08-31 (6 E 258/22v)  
5 auf Anteil B-LNR 5  
  a 2078/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
    Hereinbringung von vollstr EUR 3.390,-- samt 4 % Z aus EUR  
    1.410,-- seit 2024-03-07, 4 % Z aus EUR 330,-- seit  
    2024-03-14, 4 % Z aus EUR 330,-- seit 2024-04-14, 4 % Z aus  
    EUR 330,-- seit 2024-05-14, 4 % Z aus EUR 330,-- seit  
  
    2024-06-14, 4 % Z aus EUR 330,-- seit 2024-07-14, 4 % Z aus  
    EUR 330,-- seit 2024-08-14, Kosten EUR 1.925,52 samt 4 % Z  
    seit 2024-07-26, Antragskosten EUR 363,18 für  
    Carina Baumann geb 1995-10-23 (6 E 1397/24x)  
  
***** HINWEIS *****  
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Die im C-Blatt eingetragenen Lasten bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in Ortslage in der kleinen Ortschaft Reinprechtspölla in der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring im Bezirk Horn. Reinprechtspölla liegt etwa 5 km von Burgschleinitz und 10 km von der Bezirkshauptmannschaft Horn entfernt. Die Stadtmitte der Bundeshauptstadt Wien liegt etwa 76 km von Reinprechtspölla entfernt.



Quelle: <http://www.amap.at/amap/index.php?SKN=1&XPX=637&YPX=492> vom 22.10.2024

Bericht

Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring



Lageprofil

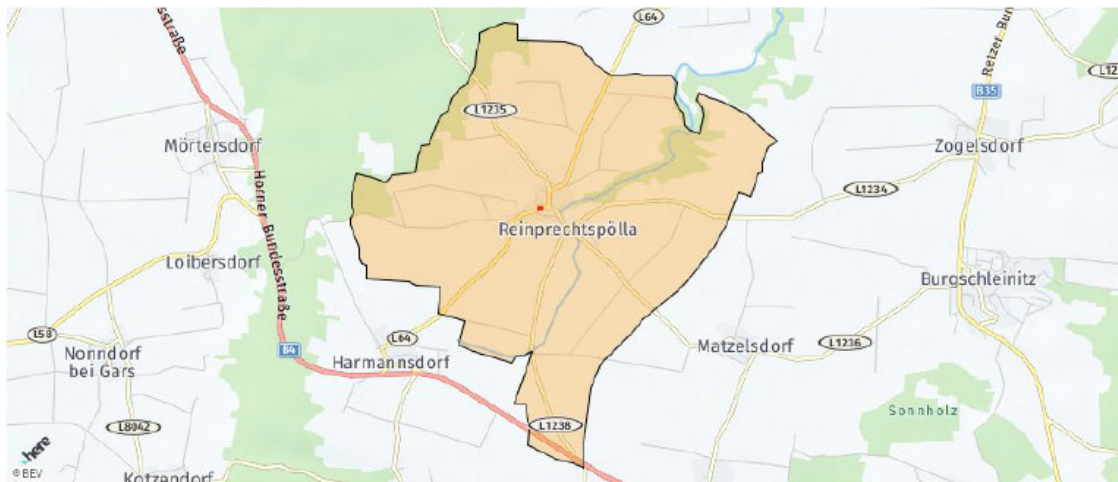
LAGEIMMO

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)	-  +
Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)	-  +
Gastronomie und Ausgehen	-  +
Ausbildung und Kinderbetreuung	-  +
Kunst und Kultur	-  +
Sport, Freizeit und Skigebiete	-  +
Ärzte	-  +
Medizinische Versorgung und Therapie	-  +
Öffentlicher Nahverkehr	-  +
Bevölkerungsprognose und -entwicklung	-  +

Wohnumfeld auf Karte

LAGEIMMO

Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zählsprengel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

— ■ ■ ■ ■ ■ +

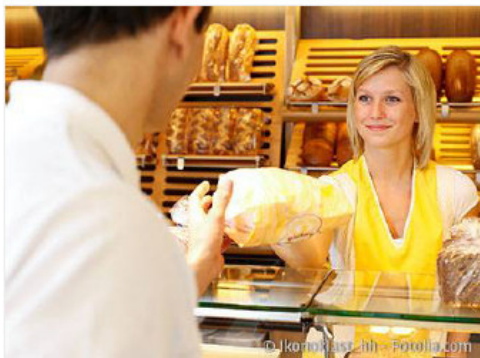
Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

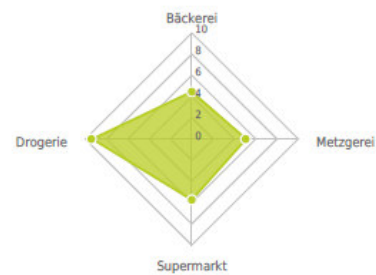
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



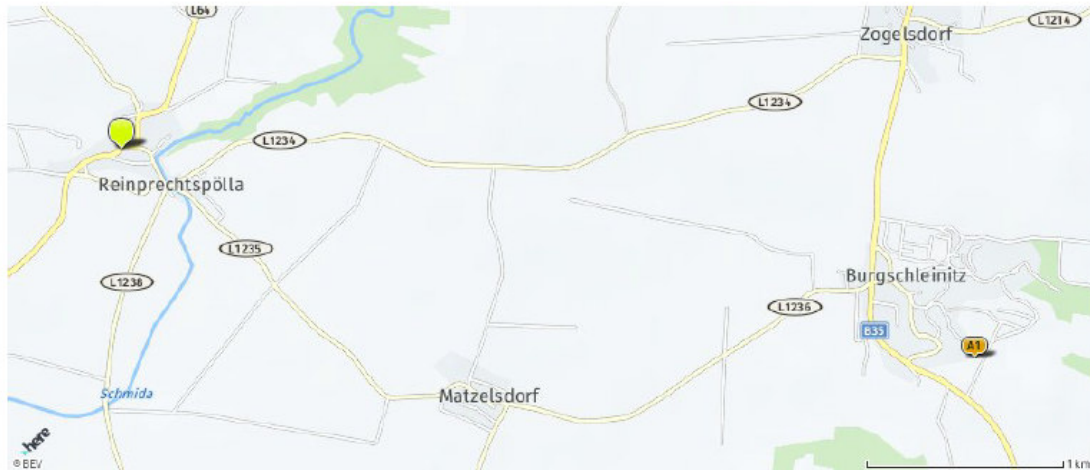
über 2 km:

- Bäckerei: 4,5 km
- Metzgerei: 5,1 km
- Supermarkt: 5,7 km
- Drogerie: 9,3 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bäckerei

A1 Joseph Brotmanufaktur GmbH
Kirchenheidestraße 18
3730 Burgschleinitz
(4,46 km / 5,76 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Bäckerei-Konditorei Bucher e.U.
Hauptplatz 6
3730 Eggenburg
(5,32 km / 6,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Hans Karl Bucher
Hauptplatz 6
3730 Eggenburg
(5,32 km / 6,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Metzgerei

Adolf Matzek
Maria Dreieichen 81
3744 Maria Dreieichen
(5,10 km / 5,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Adolf Matzek (Adi Matzek)
Hauptplatz 5
3730 Eggenburg
(5,33 km / 6,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Land-Fleischerei Sturm OG
Hauptplatz 5
3730 Eggenburg
(5,33 km / 6,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Supermarkt

Spar
Pulkauerstraße 5
3730 Eggenburg
(5,73 km / 7,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Billa
Pulkauer Straße 30
3730 Eggenburg
(5,98 km / 7,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Hofer
Pulkauerstraße 36
3730 Eggenburg
(6,07 km / 8,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Drogerie

dm
Kirchenplatz 13
3580 Horn
(9,33 km / 10,92 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

— — — — — +

Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

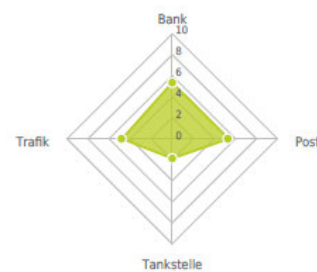
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Tankstelle

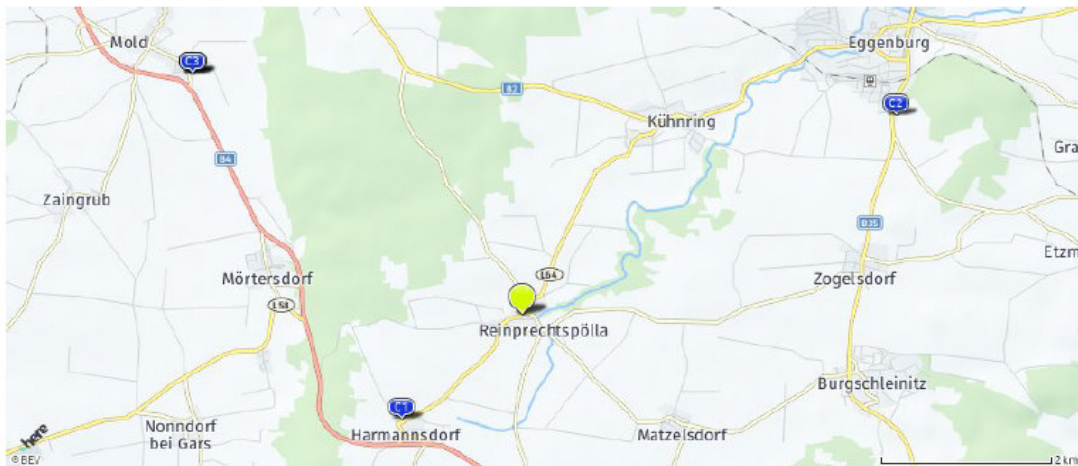
über 2 km:

- Bank: 5,3 km
- Post: 5,4 km
- Trafik: 5,3 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bank

Volksbank
(5,34 km / 6,04 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
bank99
Grätzl 3
3730 Eggenburg
(5,37 km / 6,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Erste bank
(5,40 km / 6,17 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Post

Post Filiale 3730
Grätzl 3
3730 Eggenburg
(5,37 km / 6,06 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Post 3751 Sigmundsherberg
Hauptstraße 24
3751 Sigmundsherberg
(8,16 km / 10,34 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Post Filiale 3580
Prager Straße 5
3580 Horn
(9,39 km / 11,16 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tankstelle

C1 Genol
Nr. 39
3713 Harmannsdorf
(1,88 km / 1,98 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
C2 Goldbergertank
Wiener Straße 13
3730 Eggenburg
(4,95 km / 6,26 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
C3 Turmöl
Mold 1a
3580 Horn
(4,76 km / 7,76 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Trafik

Trafik Strenczek Handels
e.U.
Kremserstraße 17
3730 Eggenburg
(5,30 km / 7,26 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Trafik Meiseldorfer
Kommunal GmbH
Klein-Meiseldorf 23
3744 Meiseldorf
(5,80 km / 7,38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
D3 Trafik Knell Handels GmbH
Mold 1a
3580 Rosenberg-Mold
(4,76 km / 7,76 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen

— — — — — +

Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgeheinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgeheinrichtungen



0,6 bis 2 km:

- Restaurant

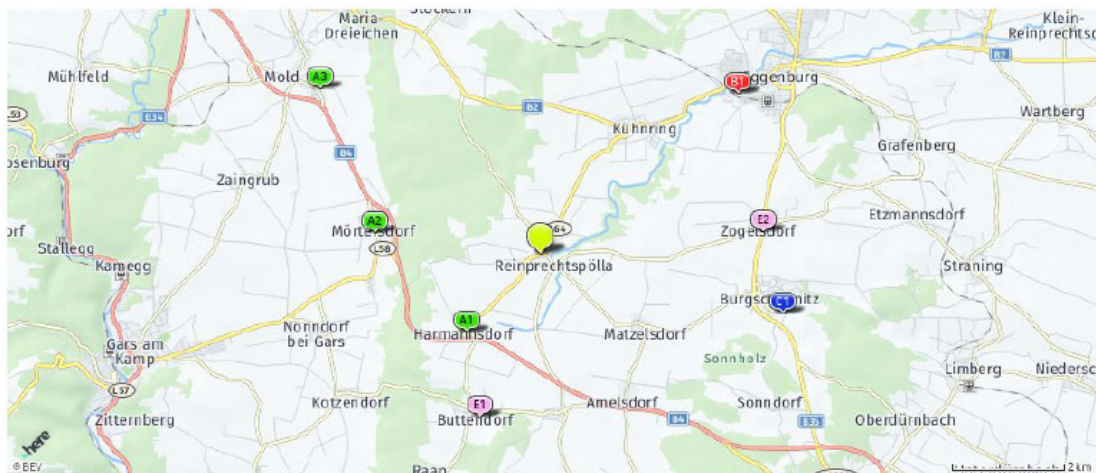
über 2 km:

- Gasthaus: >5 km
- Pizza/Snack: 4,5 km
- Café/Eis: 4,5 km
- Bar/Lokal: 8,1 km
- Weinlokal: 3,1 km
- Kino: 9,4 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Restaurant A1 Gasthof Buchinger 18 3713 Harmannsdorf (1,90 km / 2,31 km) (Luftlinie / Mit Auto) A2 Graselwirtin 43 3580 Rosenberg-Mold (2,98 km / 5,24 km) (Luftlinie / Mit Auto) A3 Zum Knell (4,90 km / 8,09 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Pizza/Snack B1 Freibad Kantine (4,54 km / 5,74 km) (Luftlinie / Mit Auto) Tony's Diner (9,00 km / 10,32 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Café/Eis C1 Joseph Brot Kirchenheidestraße 18 3730 (4,46 km / 5,68 km) (Luftlinie / Mit Auto) Bucher (5,32 km / 6,06 km) (Luftlinie / Mit Auto) café Weiser (5,35 km / 7,40 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Bar/Lokal Landgasthaus Winkelhofer (8,06 km / 9,59 km) (Luftlinie / Mit Auto) Tanzcafé Whiskeymühle (7,66 km / 10,35 km) (Luftlinie / Mit Auto) Carambol (9,39 km / 11,26 km) (Luftlinie / Mit Auto)
Weinlokal E1 Jordan Karl Buttendorf 11 3713 Buttendorf (3,08 km / 4,07 km) (Luftlinie / Mit Auto) E2 Heichinger Gertraud Zogelsdorf 24 3730 Burgschleinitz-Kühnring (4,00 km / 4,40 km) (Luftlinie / Mit Auto) Hager Gerhard Klein-Meiseldorf 7 3744 Meisdorf (5,66 km / 7,50 km) (Luftlinie / Mit Auto)	Kino Stadtkino Horn (9,38 km / 11,27 km) (Luftlinie / Mit Auto)		

Herold Business Data ©

Ausbildung und Kinderbetreuung



Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

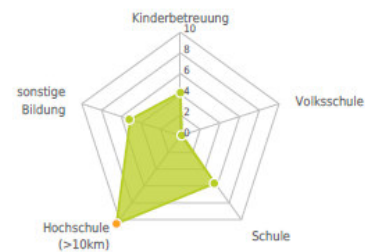
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

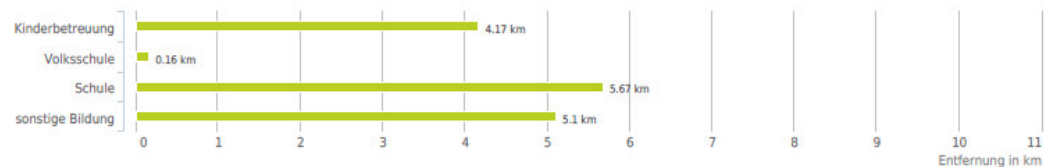
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



bis 0,5 km:

- Volksschule

über 2 km:

- Kinderbetreuung: 4,2 km
- Schule: 5,7 km
- Hochschule: >5 km
- sonstige Bildung: 5,1 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Kunst und Kultur



Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

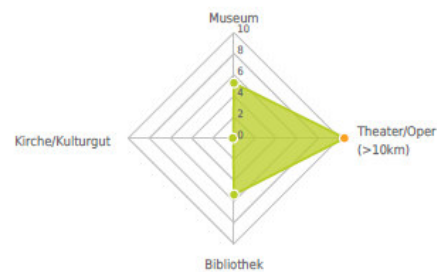
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

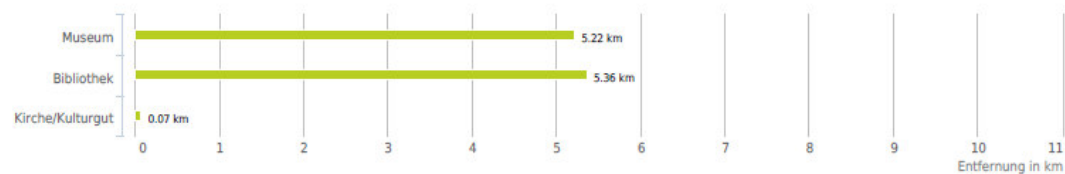
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



bis 0,5 km:

- Kirche/Kulturgut

über 2 km:

- Museum: 5,4 km
- Theater/Oper: >5 km
- Bibliothek: 5,4 km

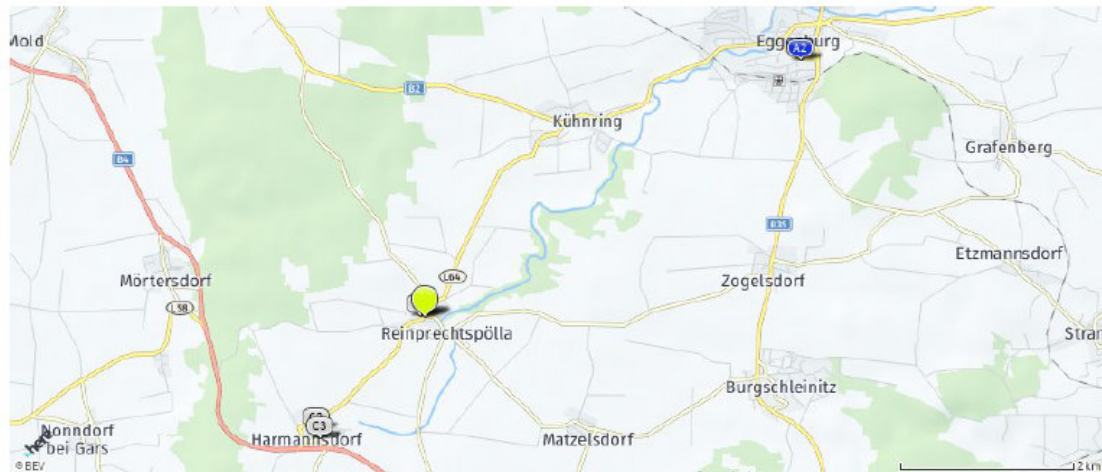
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

Kunst und Kultur

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Museum

- Nostalgiewelt Eggenburg
Hauptplatz 28
3730 Eggenburg
(5,40 km / 6,17 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- 1** Krahuletz-Museum
Krahuletzplatz 1
3730 Eggenburg
(5,22 km / 6,18 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Gottfried von Einem Museum
Oberdürrbach 7
3721 Maissau
(7,01 km / 8,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bibliothek

- Stadtbücherei Eggenburg
Kremer Str. 1
3730 Eggenburg
(5,36 km / 7,39 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Öffentliche Bücherei Maissau
Kirchenplatz 3
3712 Maissau
(6,73 km / 9,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Gemeindebücherei Gars am Kamp
Hauptplatz 83
3571 Gars am Kamp
(7,51 km / 10,16 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- 1** St. Pankraz
(0,07 km / 0,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- 2** Schloss Harmannsdorf
Burgschleinitz-Kühnring
(1,81 km / 2,30 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- 3** St. Florian
(1,86 km / 2,36 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



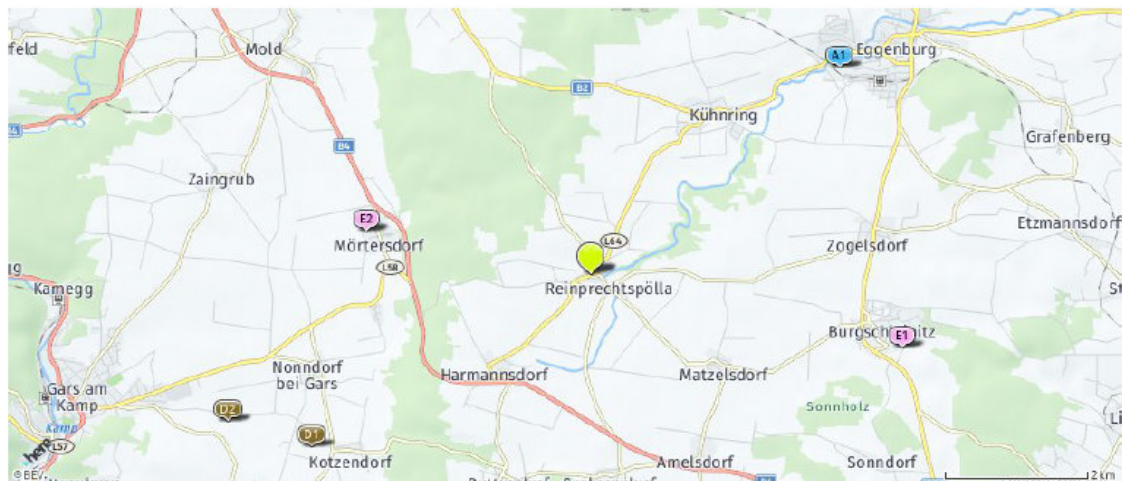
über 2 km:

- Schwimmbad/Therme: 4,6 km
- Kino: 9,4 km
- Videothek: >5 km
- Sportanlage: 4,9 km
- Freizeitanlage: 4,6 km
- Fitnessstudio: 4,5 km
- Skillift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- Erholungsraum: 3,7 km
- See: >5 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Sport, Freizeit und Skigebiete

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Schwimmbad/Therme

- A1 Freibad Eggenburg**
Bahnallee 22
3730 Eggenburg
(4,55 km / 5,23 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Freibad Sigmundsherberg**
Sigmundsherberg
(8,16 km / 10,30 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Sport- und Erlebnisbad Gars**
Gars am Kamp
(7,77 km / 11,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kino

- Stadtkino Horn**
(9,38 km / 11,27 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Sportanlage

- Stadthalle Eggenburg**
Kühnringerstraße
3730 Eggenburg
(4,92 km / 5,75 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Tenniscafe Ravelsbach - Georg Pirker**
Neugasse
3720 Ravelsbach
(9,57 km / 12,15 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Freizeitanlage

- D1 Fischen**
Gars am Kamp
(4,62 km / 6,88 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2 Lehrpfade Kraeuterlehrpfad**
Gars am Kamp
(5,51 km / 8,63 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Fischen Sportfischen im Meiseldorfe...**
Meiseldorf
(4,77 km / 9,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Fitnessstudio

- E1 Union Tennisclub Burgschleinitz**
Sportplatzweg 1
3730 Burgschleinitz-Kühnring
(4,49 km / 5,75 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- E2 Dr. Erich Weghofer**
Mörtersdorf 67
3580 Rosenberg-Mold
(3,22 km / 5,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- dms-office.at GmbH**
Feldgasse 595
3571 Gars am Kamp
(6,43 km / 9,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Erholungsraum

- Schleinitzbachniederung**
(3,72 km / 6,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Kamp Stallegg**
(8,38 km / 13,28 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ärzte



Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

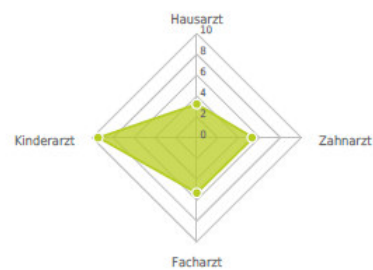
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



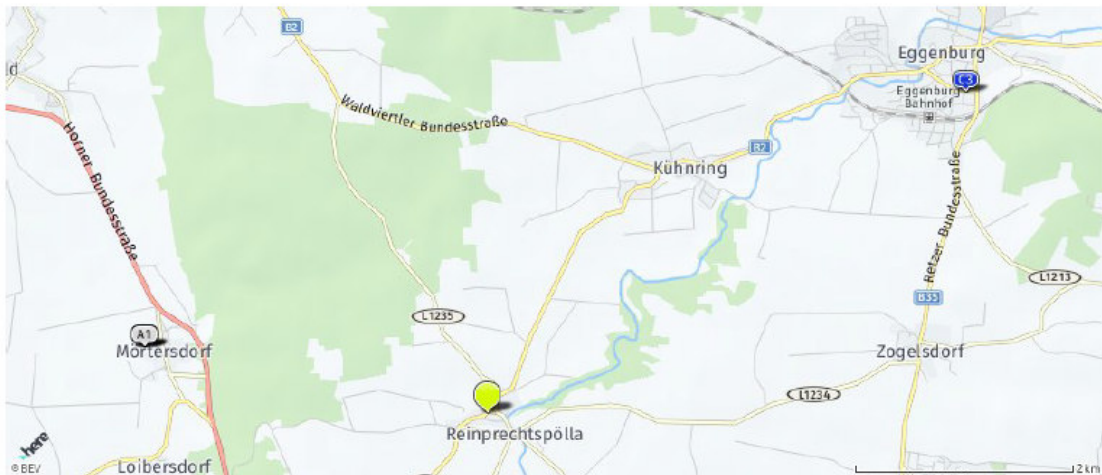
über 2 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin: 3,2 km
- Zahnarzt: 5,4 km
- Facharzt: 5,4 km
- Kinderarzt: 9,4 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

Ärzte

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Arzt für

Allgemeinmedizin

- A1** Dr. Weghofer Erich
Mörtersdorf 67
3580 Rosenberg-Mold
(3,22 km / 5,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Dr. med. univ. Samek Eva-Maria
Mörtersdorf 67
3580 Rosenberg-Mold
(3,22 km / 5,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Gruppenpraxis Dr. Erich Weghofer un...
Mörtersdorf 67
3580 Rosenberg-Mold
(3,22 km / 5,78 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

- Dr. Finger Reinhard
Kühnringstraße 5
3730 Eggenburg
(5,39 km / 6,09 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- DDr. Jahl Gerald Manfred
Hauptplatz 20
3730 Eggenburg
(5,40 km / 6,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. med. dent. Perez-Alvarez Alejandro
Pulkauerstraße 28
3730 Eggenburg
(5,92 km / 7,73 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

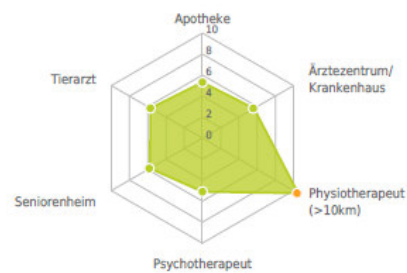
- Dr. Pascher Michael
Grätzl 5
3730 Eggenburg
(5,36 km / 6,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Wunderer Gerald
Hauptplatz 15
3730 Eggenburg
(5,34 km / 6,21 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- B3** Prim. Dr. Ulsperger Ernst
Luegerring 12
3730 Eggenburg
(5,31 km / 7,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kinderarzt

- Dr. Eggenbauer Heinz
Spitalgasse 8a
3580 Horn
(9,38 km / 10,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



A horizontal bar chart with a light gray background. The x-axis is labeled 'Entfernung in km' and ranges from 0 to 11 with major ticks every 1 unit. The y-axis lists five facilities. Each facility has a corresponding yellow bar with its distance value labeled at the end.

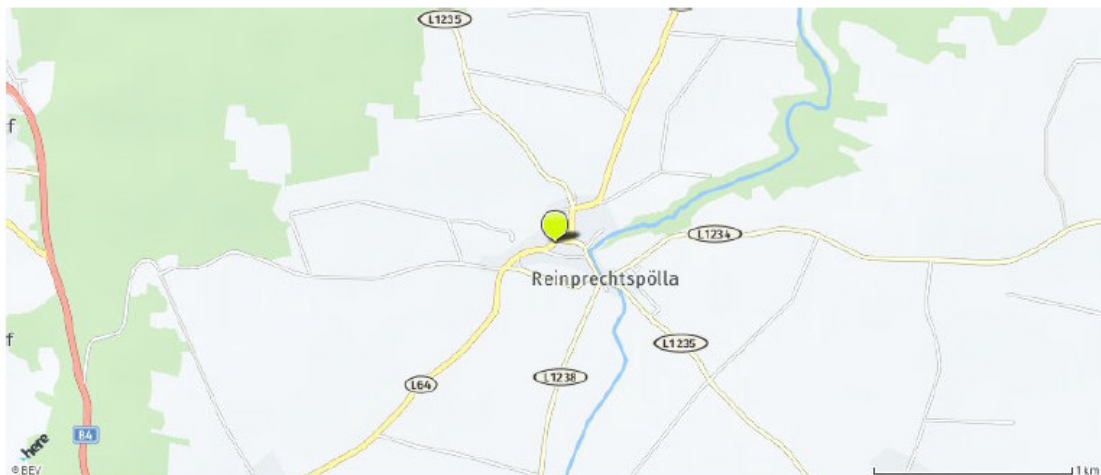
Facility	Distance (km)
Apotheke	5.32
Ärztzentrum/Krankenhaus	5.66
Psychotherapeut	5.1
Seniorenheim	5.76
Tierarzt	5.69

- Apotheke: 5,3 km
- Ärztezentrum/Krankenhaus: 5,7 km
- Physiotherapeut: >5 km
- Psychotherapeut: 5,1 km
- Seniorenheim: 5,8 km
- Tierarzt: 5,7 km

Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe – auch teilweise – bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

Medizinische Versorgung und Therapie

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Apotheke
Stadt-Apotheke "Zum heiligen Leopold"
Kremser Straße 7
3730 Eggenburg
(5,32 km / 7,32 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Apotheke "Zur heiligen Gertrud"
Hauptplatz 5
3571 Gars am Kamp
(7,53 km / 10,13 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Landschafts-Apotheke
"Z. schwarzen A..."
Hauptplatz 14
3580 Horn
(9,44 km / 11,14 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Ärztzentrum/Krankenhaus
Psychosomatisches Zentrum
Waldviert...
Grafenbergerstraße 2
3730 Eggenburg
(5,66 km / 7,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Rehabilitationsklinik Gars am Kamp ...
Kremser Straße 656
3571 Gars am Kamp
(7,55 km / 10,41 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Landeskrankenhaus Horn-Allentsteig
Spitalgasse 10
3580 Horn
(9,50 km / 11,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Psychotherapeut
Maria Mang
Maria Dreieichen 81
3744 Maria Dreieichen
(5,10 km / 5,77 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Christine Franziska Wöber
Grätzl 5
3730 Eggenburg
(5,36 km / 6,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Dipl.-Ing. Dr.techn. Wolfgang Jank
Pfarrgasse 12
3730 Eggenburg
(5,28 km / 6,26 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Seniorenheim
NÖ Pflege- und Betreuungszentrum Eggenburg
Rechpergerstraße 2
3730 Eggenburg
(5,76 km / 7,82 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Haus der Barmherzigkeit Stephansheim
Kieselbreitengasse 18
3580 Horn
(9,64 km / 11,62 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tierarzt
Dipl-TA Dr Eder Karin
Rechpergerstraße 5
3730 Eggenburg
(5,69 km / 7,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Dipl-TA Dr. Eder Gerhard
Rechpergerstraße 5
3730 Eggenburg
(5,69 km / 7,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Dipl-TA Dr. Ertl Karin
Spitalgasse 634
3571 Gars am Kamp
(6,37 km / 10,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr

— — — — — +

Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

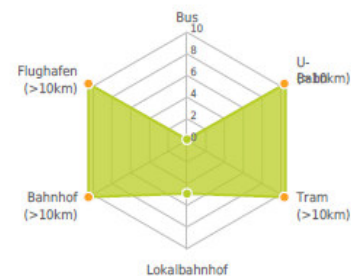
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

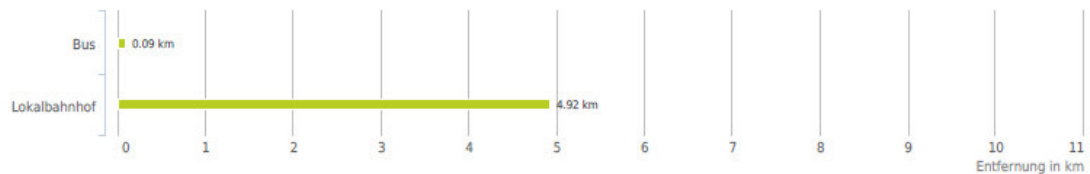
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus

über 2 km:

- U-Bahn: >5 km
- Straßenbahn: >5 km
- Lokalbahn: 4,9 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

www.openstreetmap.org/copyright
© IMMOSERVICE AUSTRIA

Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Bus

- A1** Bushaltestelle
(0,09 km / 0,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Bushaltestelle
(0,25 km / 0,30 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Bushaltestelle
(1,83 km / 2,38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Lokalbahnhof

- B1** Eggenburg
(4,92 km / 6,86 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Klein Meisdorf-Maria Dreieichen
(5,66 km / 6,95 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Straning
(7,16 km / 9,49 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Bevölkerungsprognose und -entwicklung

— — — — — +

Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring

Erklärung

Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2030 und 2050 angegeben.

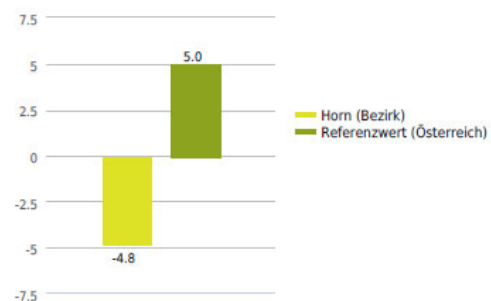
Ergebnis

Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Burgschleinitz-Kühnring" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um -3,0% gesunken.

Für "Horn (Bezirk)" wird bis 2030 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



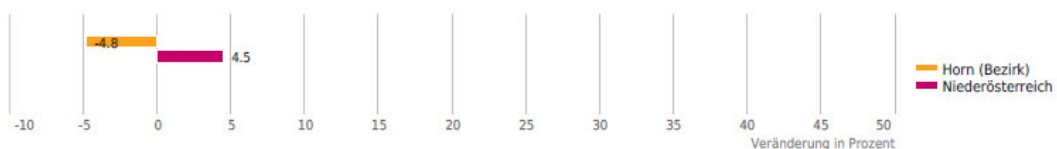
Bevölkerungsprognose bis 2035



Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035



Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050



© IMMOSERVICE AUSTRIA

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW & RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

Adresse: Reinprechtspölla 63, 3713 Burgschleinitz-Kühnring
Seehöhe: 405 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,61327° N | 15,75919° O

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



Naturgefahr:

Hochwasser

Oberflächenabfluss

Lawinen

Erdbeben

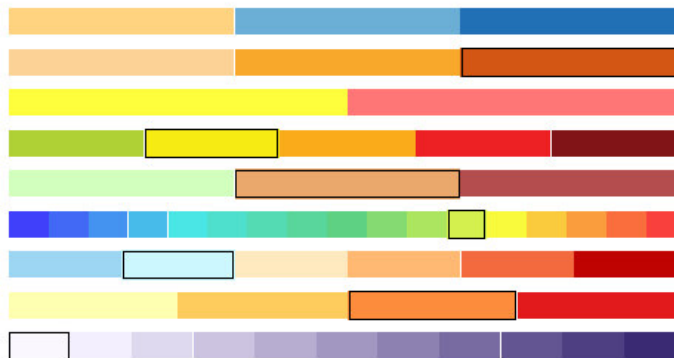
Rutschungen

Windspitzen

Blitzdichte

Hagel

Schneelast



Gefährdung:

keine Daten

hoch

keine Daten

niedrig

mittel

hoch

niedrig

hoch

niedrig

Legende und weiterführende Informationen

 Hochwasser - Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich - Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich - Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 200-jährlichem Hochwasser möglich	 Rutschungen - mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen - geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen - keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen
 Erdbeben - VIII - schwere Gebäudeschäden - VII - VIII - (schwere) Gebäudeschäden - VII - Gebäudeschäden - VI - VII - (leichte) Gebäudeschäden - VI - leichte Gebäudeschäden - V - VI - starke Erschütterung bis leichte Gebäudeschäden	 Blitzdichte > 5,0 4,0 - 5,0 3,0 - 4,0 2,0 - 3,0 1,0 - 2,0 < 1,0
 Windspitzen [km/h] > 190 180 - 189 170 - 179 160 - 169 150 - 159 140 - 149 130 - 139 120 - 129 110 - 119 100 - 109 90 - 99 80 - 89 70 - 79 60 - 69 50 - 59 40 - 49 < 40	 Lawinen - Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich - Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich  Hagel - Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 6) - Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 5) - Hagelgefährdung Stufe 2 (TORRO 4) - Hagelgefährdung Stufe 1 (TORRO 0 - 3)  Schneelast - Zone 4 - Zone 3 - Zone 2 - Zone 2* - Bereich mit Sonderregelung  Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMNT lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

Quelle: <https://www.hora.gv.at/> vom 22.10.2024

2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Kanalanschluss
- Ortswasserleitung
- Stromnetz

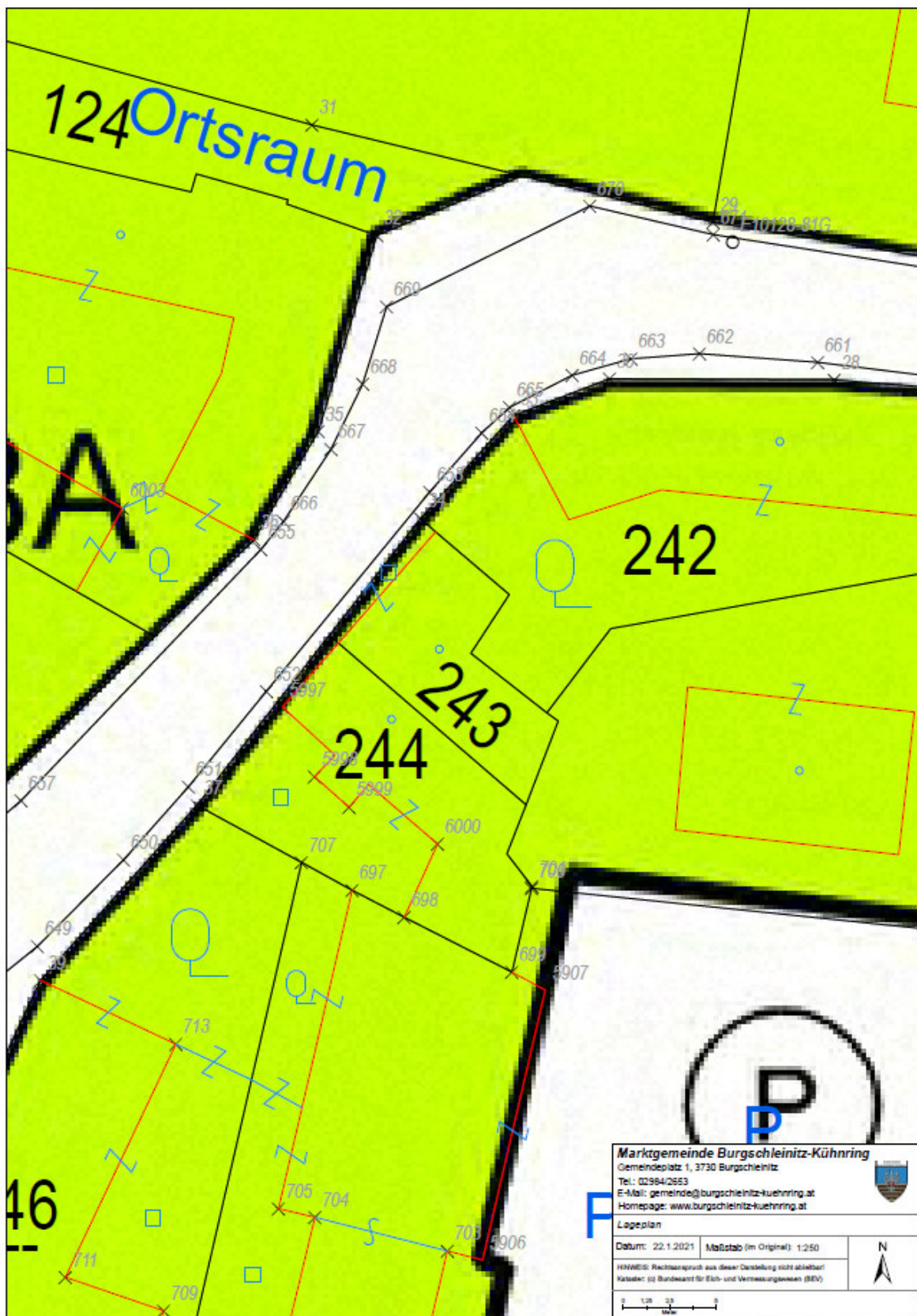
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Laut Auskunft der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft:

Bauland-Agrargebiet

Die Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring hat keinen Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht die Bebauung den Bestimmungen. Für eine andere Bebauung wäre folgendes anzusetzen:

bis 30 % Bebauungsdichte
offene oder gekuppelte Bauweise
Bauklasse I oder II



2.7. Bauakt

Folgende Unterlagen liegen im Bauakt der Marktgemeinde auf:

Zubau Wohnung (Bewilligung 1971):

- Einreichplan
- Baubeschreibung
- Niederschrift Bauverhandlung
- Baubewilligung

Zubau Wohnung (Bewilligung 1971):

- Kollaudierung
- Benützungsbewilligung
- Befund Rauchfangkehrer

Zubau Garage (Bewilligung 1966):

- Einreichplan
- Niederschrift Bauverhandlung

Fenstertausch (Bewilligung 1994):

- Anzeige
- Bewilligung

Feuerbeschau:

- Beschau 1998
- Beschau 2013
- Mängelfeststellung 2013
- Mängelbescheid 2013

Für die Garage (Bewilligung 1966) liegen im Bauakt keine Fertigstellungsunterlagen auf, bei der Bewilligung des Zubaus im Jahr 1971 wurde sie jedoch als Bestand im Einreichplan eingezeichnet und anerkannt.

Die Mängel laut Mängelbescheid 2013 der Feuerbeschau sind augenscheinlich nicht behoben worden.

Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring 23. März 71
Pol. Bezirk Horn am 19
Bundesland NO.
A.-Z.: _____

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 14. Februar 1971 und auf Grund des Ergebnisses der
am 20. Februar 1971 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird
Ihnen hiemit gemäß §§ _____ der Bauordnung für _____ die
Niederösterreich

Baubewilligung

für den Zubau einer Wohnung
auf Parz. Nr.: _____, G. B. E. Z.: _____, Kat.-Gem. Reinprechtspölla
nicht erteilt.¹⁾
XXXXXXXXXX
unter der Voraussetzung erteilt¹⁾,
daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen
Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte,
mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung
für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.
XXXXXXXXXX
Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbescheid vom XXXXXXXXXX
XXXXXXXXXX genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft XXXXXXXXXX hat mit
XXXXXXXXXX Erlaß vom _____, Zl.: XXX, zugestimmt.¹⁾

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und um
die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S	----
2. Verwaltungsabgabe	S	80,--
3. Kommissionsgebühren	S	40,--
4. Sachverständigengebühren	S	-----
Zusammen	S	120,--

14 Tagen

welcher Betrag innerhalb von _____ bar bei der Gemeindekasse oder mittels
beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

¹⁾ Nichtzutreffendes ist zu streichen!

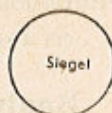
Bitte wenden!

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist an ~~XXXXXXXX~~ Burgschleinitz-Kühnring zu richten und bei ~~XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX~~ einzubringen. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist eingehend zu begründen.

Vor Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides darf bei sonstiger Strafe mit der Bauführung nicht begonnen werden.

Der Bürgermeister:



(Unterschrift)

Hiervon werden gleichlautend verständigt:

1. Der Bauwerber

Herr, Frau, Frl. Josef und Anne Beuer

in Reinprechtspölla

Angeschlossen:

1 Bauplan mit Bewilligungsklausel

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

1 Erlagschein

2. Der Bauführer

Herr, Frau

in

Angeschlossen:

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

3. An die

Bezirkshauptmannschaft — Bezirksbauamt

in

Angeschlossen:

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

4. An diejenigen Stellen, die Äußerungen mündlich oder schriftlich abgegeben haben.

in

Angeschlossen:

1 Abschrift der Verhandlungsschrift¹⁾

5. An den Anrainer

Angeschlossen: 1 Abschrift der Verhandlungsschrift¹⁾

in

Herr

Frau

Frl.

in

in

in

6. An das²⁾

Finanzamt

in

Vermessungsamt

in

Leopold Rauscher
Bauunternehmen
3780 Eggenburg
Rathausstraße 34, Tel. 314/214

Gemeinde: Burgschleinitz-Kühnring am 11. Dezember 1972
Polit. Bezirk: Horn
Bundesland: NÖ. An Josef u. Anna Bauer ¹⁾
Az.: _____ in 3713 Reinprechtspölla 63

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 1. Oktober 1972 um Erteilung der Benützungsbewilligung für das mit Bescheid vom 23. 3. 1971 196, Zl.: _____ bewilligte Bauvorhaben wird Ihnen auf Grund des Ergebnisses des am 5. Oktober 1972 abgehaltenen Lokalaugenscheines gemäß § 444 der Bauordnung für Niederösterreich die

Bewohnungs- und Benützungsbewilligung

erteilt ²⁾,

~~nicht erteilt ²⁾,~~

~~nur unter der Voraussetzung erteilt ²⁾,~~

daß die in der Verhandlungsschrift über den Lokalaugenschein festgelegten Mängel _____

bis zum _____ 196 beseitigt werden. Die Beseitigung ist der Gemeinde schriftlich anzuzeigen. In diesem Falle wird von einem nochmaligen Lokalaugenschein Abstand genommen ²⁾.

Die Verhandlungsschrift liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Das Bauobjekt steht auf dem Grundstüek Nr. 122/2, 121/1 EZ 62
Kat.-Gde. Reinprechtspölla, _____ Straße / Gasse,
Konskr.-Nr. _____ und erhält die Hausnummer 63.

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S	<u>15,--</u>
2. Verwaltungsabgabe	S	<u>150,--</u>
3. Kommissionsgebühren (§§ 76, 77 AVG. 1950)	S	<u>40,--</u>
4. Sachverständigengebühren	S	<u>100,--</u>
somit zusammen		S <u>305,--</u>

Dieser Betrag ist binnen 14 Tagen, vom Tage der Zustellung dieses Bescheides an gerechnet, bar oder mittels Erlagscheines beim Gemeindeamt einzuzahlen.

Begründung

(Ist nur bei Nichterteilung erforderlich)

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich oder telegraphisch die Berufung beim Bürgermeister der Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring eingebracht werden.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit Gründen versehenen Berufungsantrag zu enthalten.

Beilagen: 1 Verhandlungsschrift(Abschrift)
1 Erlagschein ²⁾



Der Bürgermeister

Josef Bauer

¹⁾ Der Bescheid ergeht außer an den Bauwerber auch an das Vermessungsamt nur an diejenigen Personen, die laut Verhandlungsschrift eine Verständigung verlangten.
²⁾ Nichtzutreffendes ist unbedingt zu streichen.

Stadt-
Markt- Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring, am 5. Oktober 1972
AZ.: 37/1972

Niederschrift



über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 25. 9. 72 anberaumte

Kollaudierungs- Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 10. 9. 72 um die baubehördliche Bewilligung

- ~~zur Neubau~~ (~~Zubau~~) (~~Umbau~~) (~~Abbruch~~) für die mit Bescheid vom 23.3.71
- ~~zur Errichtung einer Einfriedung~~) genehmigte Errichtung eines Wohnungszubaues
- ~~zur Abänderung der Grundbesetzung~~ beim Wohnhaus Nr. 63
- ~~zur Erweiterung~~
- ~~zur Aufstellung folgender Maschinen, Gegenstände, Werkzeuge~~

— ~~zur wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom~~ 10. 9. 72, AZ. 37/1972

— ~~zur Anlage~~ (~~Erweiterung~~) (~~Verwendung~~)

auf dem Grundstück in Reinprechtspölla
Parz. Nr. 122/2, 121/1, 62, KG. Reinprechtspölla

1. Verhandlungsleiter Bgm. Franz Amon
2. Bausachverständiger Ing. Anton Brandl
3. Sachverständiger für
4. Bauwerber Josef u. Anna Bauer
5. Planverfasser
6. Bauleiter
7. Gemeinderat Maurer Anton
8. Gemeinderat
9. Anrainer
10. Anrainer
11. Anrainer
12. Anrainer
13. Sonstige Beteiligte
- 14.
- 15.
16. Schriftführer Angela Braun

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.
Die Verhandlungsausschreibung wurde außerdem an der Amtstafel kundgemacht.¹⁾
Der/Die²⁾ Bauwerber hat/haben³⁾ — das Eigentum am Bauplatz⁴⁾ — die Zustimmung des Grundeigentümers⁵⁾ — nachgewiesen.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

- Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung
- Abschnitt 2: Erklärungen
- a) der Sachverständigen
 - b) der Anrainer
 - c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
 - d) allfällige Vergleichsversuche
- Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen
- a) Auflagen und Bedingungen
 - b) Stellungnahme zu Einwendungen
- Abschnitt 4: Abschluß
- a) Äußerung des Bauwerbers zum Verhandlungsergebnis
 - b) Dauer der Verhandlung
 - c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

Der Augenschein hat ergeben:

Die mit Bescheid der Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring vom 23. 3. 1971 genehmigte Errichtung eines Zubaus zum bestehenden Gebäude wurde im allgemeinen projektgemäß ausgeführt. Die Wohnräume befinden sich im bewohnungsfähigen Zustand.

Planänderungen:

Das Wohnzimmer wurde vom Vorraum des Altgebäudes zugänglich gemacht. Die geplante Türe vom Vorraum des Zubaus wurde nicht errichtet. Der geplante Balkon beim süd-östlichen Zimmer wurde nicht ausgeführt, an Stelle dessen wurde das Zimmer erweitert.

Der Bausachverständige stellt folgenden Mängel fest:

- 1) Ein Kaminbefund liegt nicht vor.
- 2) Der Dachbodeneinstieg ist von der darunterliegenden Wohnung nicht brannthemmend abgeschlossen.

Über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen wurde eine Bescheinigung vom 20. 9. 1972 der Firma Kurt Wiesböck, Maissau vorgelegt. Diese Bescheinigung wurde nach Einsichtnahme den Genehmigungswerbern rückgemittelt.

Erklärungen:

Die Genehmigungswerber erklären den Dachbodenzugang unverzüglich brandhemmend abzuschließen und den Kaminbefund bis längstens 31. 12. 1972 nachzureichen.

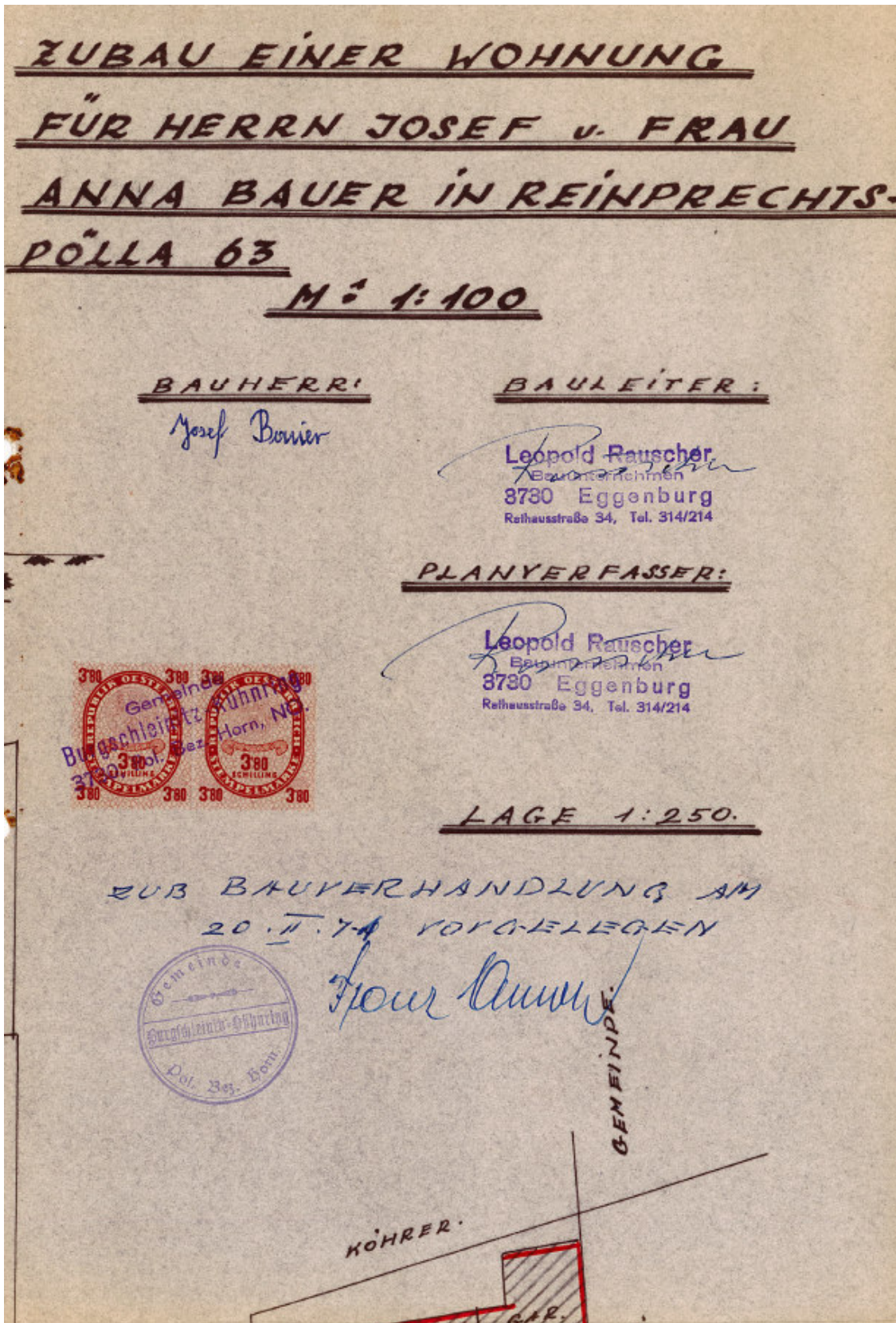
Auf Grund dieses Verhandlungsergebnisses wird von der Amtsabordnung beantragt, die Wohnungs- und Benützungsbewilligung nach Vorliegen eines entsprechenden Kaminbefundes zu erteilen.

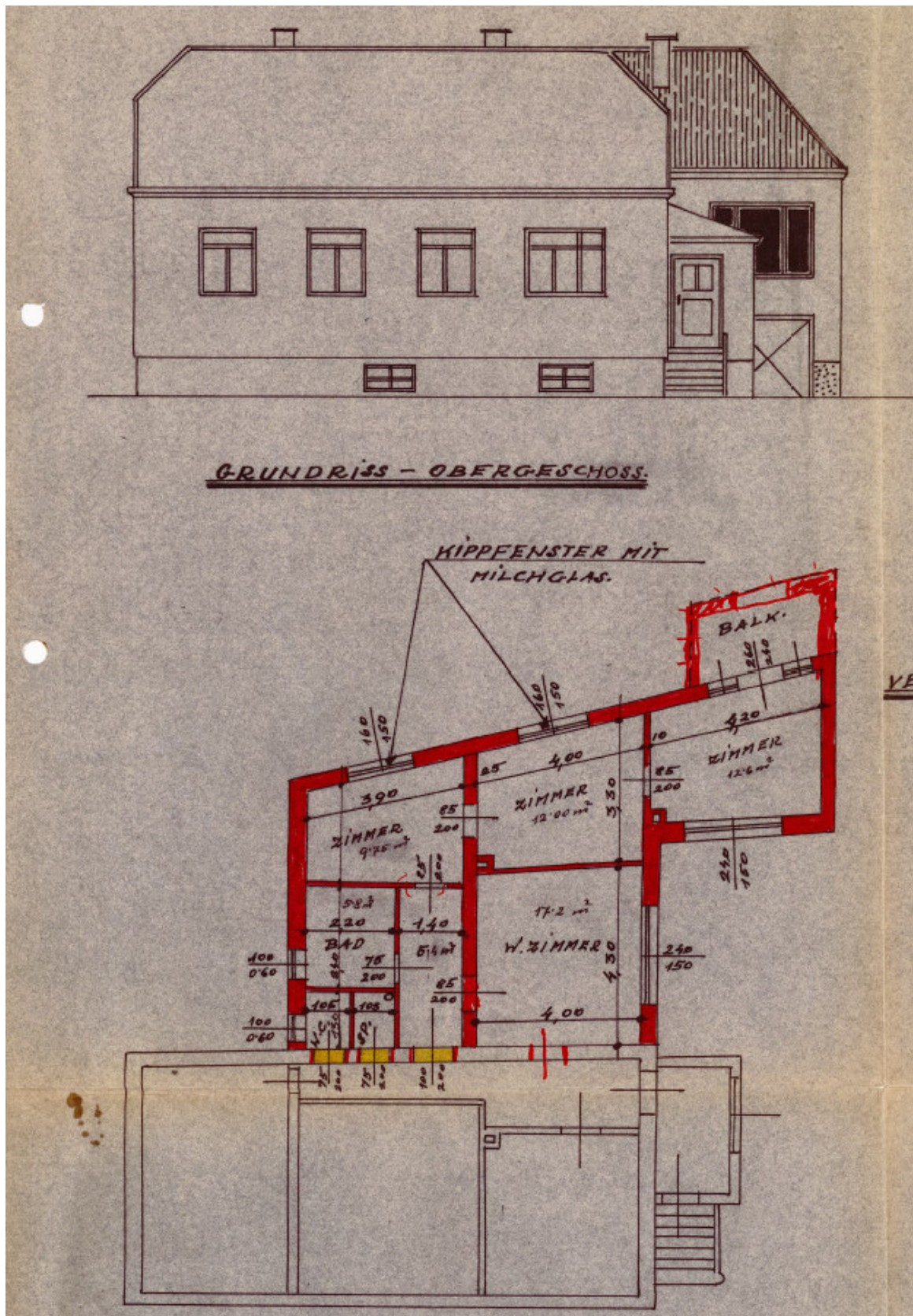
Dauer: 1/2 Stunde

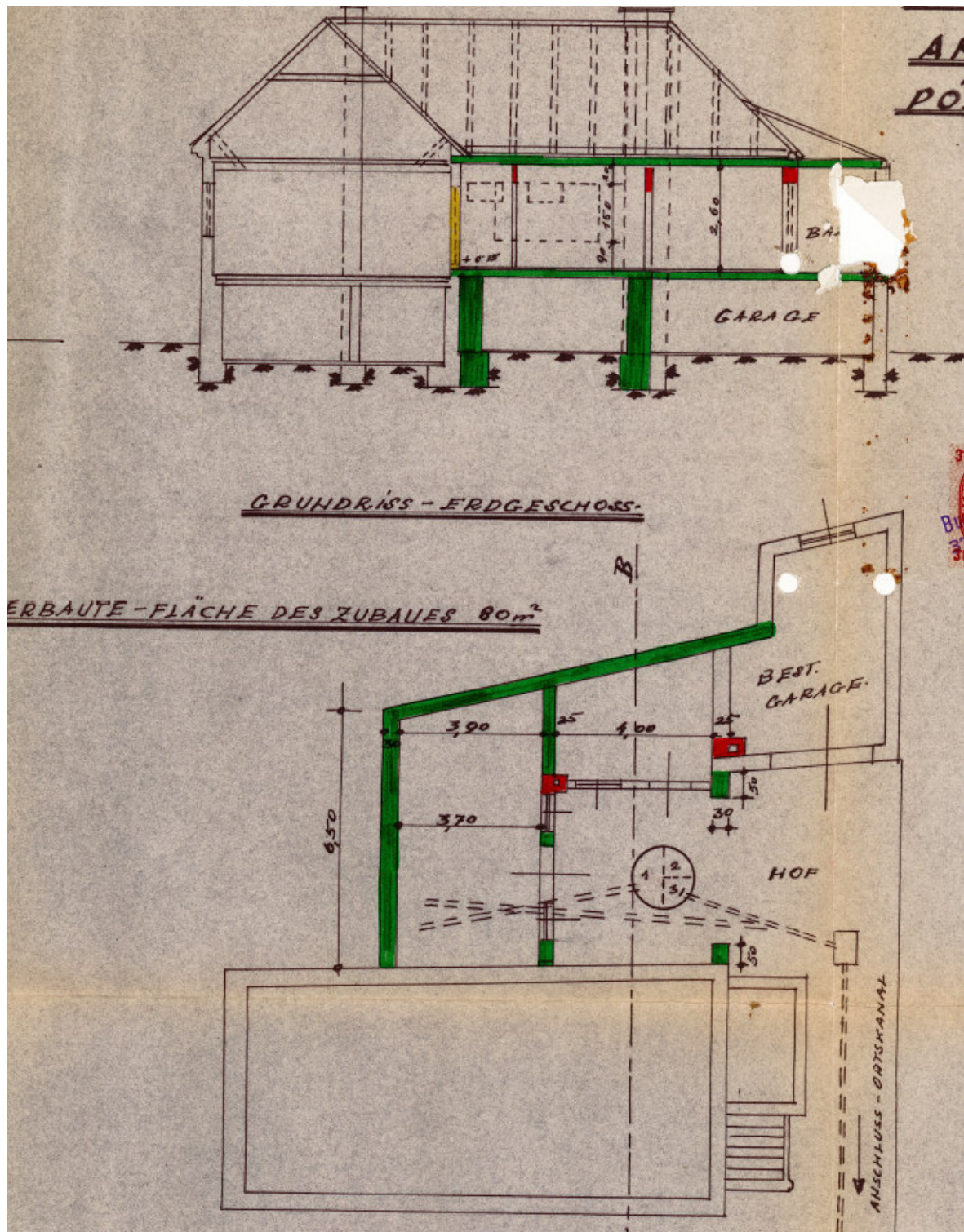
v. g. g.

Beramer

Frauer Bauer
Kaiser Anton
Bauer Anna
Bauer Josef







Gemeinde: Reinprechtspölla
Polit. Bezirk: Reinprechtspölla
Bundesland Niederösterreich
A. Z.:

Niederschrift

über die am 15. Febr. 1966 in Reinprechtspölla stattgefundene

Bauverhandlung

gemäß §§ 24 und 25 der Bauordnung für Niederösterreich.

Gegenstand ist das am 10. Febr. 1966 eingebrachte Ansuchen
des Herrn — der Frau Josef Bauer
wohnhaft in Reinprechtspölla Nr. 63
um die Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Nebengeräde
auf Grundstück Nr. 121/1, E. Z. , Kat.-Gemeinde Reinprechtspölla
Haus Ko.-Nr. , — Straße — Gasse Nr. 63.

Anwesend sind:

Verhandlungsleiter: Herrn Anton Maier
Gemeinderat — Gemeindevertreter: Vizegm. Josef Waller
Gemeinderat — Gemeindevertreter: Rudolf Friedrich
Bausachverständiger: Hr. Ing. Dr. K. K. K. K., Beruf Architekt, Dienstitel Architekt
Sanitätssachverständiger: Dr. J. J. J. J.
Bauwerber/Grundeigentümer: Josef Bauer
Bauführer: Karl Bauer, Maurer, Eggenburg
Planverfasser: Anton Wenzel
Anrainer: Anton Wenzel wohnhaft in Reinprechtspölla 48
" Johann Kötter " " 30
" Gemeinde " " "
Sonstige Parteien und Beteiligte:

Die ordnungsgemäße Kundmachung der Verhandlung und die Verständigung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn vom Verhandlungsleiter festgestellt.

Der Bauwerber hat sein Eigentum am Bauplatze — ~~die Zustimmung des Grundeigentümers zu der Bau-~~
~~führung auf dessen Grunde~~ — durch Vorlage zwei nachgewiesen.

Bei dem vorgenommenen Ortsaugenscheine sowie an Hand der in zwei Gleichstücken vorgelegten Bau-
pläne wurde festgestellt:

Baubeschreibung:

Lage des Bauplatzes: Hofraum des Hauses N^o 63 an der Grundgrenze der Anwesen

Lage des Baues: in der Baulinie — m hinter der Baulinie (Vorgartentiefe); an die rechte und an die linke Nachbargrenze angebaut — m von der rechten und m von der linken Nachbargrenze entfernt; Fußbodenhöhe des Erdgeschosses 0,15 m über dem Terrain.

Neugeschaffene Räume:

Kellergeschoß:

Erdgeschoß: 1 kleine Garage

1. Stock:

2. Stock:

Dachgeschoß:

Außenwände: Kellergeschoß: Stamplstein

 übrige Geschosse: 25 cm Holzlager

Zwischenwände:

Einbauten im Dachgeschoß:

Decken: über Keller:

 über den übrigen Geschossen: Gipsmörtel

 unter Klosetten, Waschküche und Bad:

Dacheindeckung: Welleremit

Stiegen: zum Keller: m breit, aus

 zu den übrigen Geschossen: m breit, aus

Heizung:

Wasserversorgung: besteht

Fäkalienbeseitigung:

Abwasserbeseitigung:

Künstliche Beleuchtung: elektr.

Straßenseitige Einfriedung: besteht an der Grundgrenze im Eisenzaun

Nebengebäude:

Es werden Bauerleichterungen im Sinne des VIII. Abschnittes der Bauordnung für Niederösterreich in Anspruch genommen, u. zw. nach § 98 (Mauern und Wände), § 100 (Dachboden und Dachwerk), § 101 (Dachbodenwohnungen), § 102 (Stiegen), § 103 (Höhe der Wohnräume und Fenster), § 108 (Holzbauten), § 108a (Bauten für vorübergehende Zwecke).

Die Baulinie wird wie folgt ermittelt: bleibt unverändert

Das Niveau, d. i. die Höhenlage der Straße in der Baulinie, wird wie folgt ermittelt: unverändert

~~Baulinie und Niveau werden vor Baubeginn gemeindeamtlich ausgesteckt.~~

Die Vertreter der Gemeinde beantragen die Vorschreibung folgender Bedingungen:

Punkt .) Die Vorgartentiefe hat m zu betragen.

Punkt) Von der Nachbargrundgrenze zur Rechten und zur Linken ist ein Seitenabstand von je m freizuhalten.

Punkt) Der Gehsteig (das Trottoir) ist in einer Breite von m auf Grund des Gemeinderatsbeschlusses vom 19.... wie folgt herzustellen:

Als Fertigstellungstermin hiefür wird festgesetzt.

Punkt) Die straßenseitige Einfriedung ist plan- und beschreibungsgemäß auszuführen; die Sockelmauer darf höchstens 80 cm über das Straßenniveau ragen.

Punkt 1.) Das aufgehende Mauerwerk und die Fußböden der nicht unterkellerten Räume sind gegen aufsteigende und seitlich eindringende Feuchtigkeit dauerhaft zu isolieren.

Punkt 2.) Alle unmittelbar unter dem Dachboden gelegenen Decken haben mindestens 26 mm dicke Sturzschalung und einen 4 7 cm Beschüttung cm dicken feuersicheren Belag (Estrich) — ein Ziegelpflaster — zu erhalten.

Punkt) Die Räume im Dachgeschoß und deren Zugang sind sowohl gegen das Dach als auch gegen den Dachboden feuersicher abzuschließen. Die Türe zum Dachboden ist feuersicher und selbstzufallend herzustellen.

Punkt) Die Rauchfänge sind bei Errichtung jeder Stockwerksgleiche vom zuständigen Rauchfangekehrer abzuzeichnen und ist der hierüber ausgestellte Befund bei dem anlässlich der Erteilung der Benützungsbewilligung stattfindenden Ortsaugenschein vorzulegen.

Punkt) Nach Fertigstellung der Hauswasserleitungsinstallation ist beim Bürgermeister unter Vorlage der Installationspläne in zweifacher Ausfertigung um die Vornahme der Druckprobe anzusuchen. Ohne eine durch die amtlichen Organe vorgenommene Druckprobe und Bestätigung über die einwandfreie und fachgemäße Ausführung der Leitungen erfolgt keine Belieferung mit Wasser. Im übrigen ist den Bestimmungen des Wasserleitungsregulativs genauestens zu entsprechen.

Punkt) Der Brunnen ist als Schlagbrunnen auszuführen. — Der Brunnen ist als Schachtbrunnen auszuführen, u. zw. aus Betonringen — u. zw. in Ziegelmauerwerk mit Portlandzementmörtel mit einer Lichtweite von m und an der Innenseite mit einem wasserundurchlässigen Verputz aus Portlandzementmörtel mit Zementglattschliff zu versehen, der bis zur wasserführenden Schichte, mindestens aber bis auf 3 m Tiefe zu reichen hat. Das Schachtmauerwerk hat 35 cm über den Erdboden zu reichen und ist mit einem tragsicheren Eisenbetondeckel abzudecken, dessen Fugen mit Zementmörtel zu verputzen sind. Die zwischen Pumpenschacht und Brunnendeckel vorhandene Fuge ist zuverlässig abzudichten. Um den Brunnenschacht ist ein 1,5 m breites wasserundurchlässiges Pflaster (Betonestrich) im Gefälle nach außen anzuordnen. Unter dem Pumpenauslauf ist ein Brunnentrog aus wasserundurchlässigem Material herzustellen und mit einem wasserdichten Ablauf zu versehen, welcher bis auf mindestens 6 m Entfernung vom Brunnen weg zu führen ist.

Punkt 3.) Der Anschluß des Hauskanals an den Straßennutritskanal hat im Einvernehmen mit dem Gemeindeamt — nach dem Regulativ — zu erfolgen und ist in Steinzeug- — Beton- — rohren mit einer Lichtweite von cm herzustellen.

Punkt) Die Senkgrube ist aus 15 cm dicken Betonwänden und ebensolcher Sohle herzustellen, innen- seitig mit Portlandzementmörtel zu verputzen und dieser sodann mit einem Zementglattschliff zu versehen. Zur Vermeidung von Rißbildungen beim Anschluß der Wände an die Sohle sind an dieser Stelle Eiseneinlagen vorzusehen. Außenseitig sind Wände und Sohle mit einem 15 cm dicken Lehmenschlag zu umgeben. Die Senkgrube ist mit einem tragsicheren und geruchsdicht schließenden Deckel abzudecken und über Dach zu entlüften. Die Senkgrube darf keinen Überlauf besitzen. Regenwässer dürfen nicht in die Senkgrube eingeleitet werden.

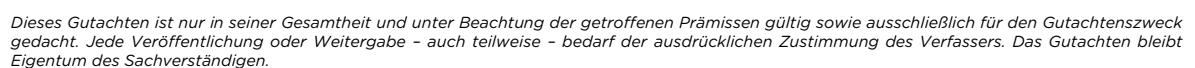
Punkt 4.) Die Regenwässer sind in den Regenwasserkanal der Gemeinde einzuleiten. — Die Regenwässer dürfen nicht in den Hauptnutritskanal eingeleitet werden, wegen dessen Verbindung mit einer Kläranlage. — Die Regenwässer sind in den Hauptnutritskanal einzuleiten — desgleichen die Abwässer.

Punkt 5.) Bei Herstellung der Garage sind die im Beilageblatt angeführten Bedingungen einzuhalten.

Punkt) Gemäß § 109 der Bauordnung für Niederösterreich ist vor Beginn der Fundierungsarbeiten beim Gemeindeamt mündlich um Vornahme der Fundamentbeschau anzusuchen; der Bau- führer hat sodann beim Ortsaugenschein anwesend zu sein.

Punkt) Nach Fertigstellung des Rohbaues ist gemäß § 109 der Bauordnung für Niederösterreich beim Gemeindeamt mündlich um Vornahme der Rohbeschau anzusuchen. Zu diesem Zeit- punkt haben sämtliche Mauern und Tragkonstruktionen (Deckenbalken, Stiegen und Dach- konstruktion) hergestellt bzw. eingebracht, aber in ihrem Verbands und ihren Einzelheiten noch sichtbar zu sein. Es dürfen daher die Mauern noch nicht verputzt und die Sturz- und Deckenschalungen noch nicht angebracht sein. Der Bauführer hat an der Rohbaubeschau teilzunehmen.

Anna Höher



Name: BAUER Anna

Reinprechtspölla am 28.2.1994
120-120

Anschrift: _____

An den

Herrn Bürgermeister der

Stadt-
Markt-Gemeinde _____

Hiermit erstatte/n Ich¹⁾ — wir¹⁾



Anzeige

über die beabsichtigte Ausführung des folgenden, nicht bewilligungspflichtigen Vorhabens — am Haus¹⁾:

Austausch der Altfenster gegen 3 Stk.
neue Kunststoffenster gleicher Maße
und Bauweise (siehe Skizze)

Skizze:



Es ist mir¹⁾ — uns¹⁾ bekannt, daß mit der Ausführung der Arbeiten erst vier Wochen nach Erstattung dieser Bauanzeige begonnen werden darf, sofern die Baubehörde nicht binnen zwei Wochen die Ausführung dieser Arbeiten erscheidmäßig untersagt oder mir¹⁾ — uns¹⁾ den Bescheid über die Kenntnisnahme von dieser Bauanzeige persönlich aushändigt.

Ich bin¹⁾ — Wir sind¹⁾ — nicht¹⁾ — Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes. Das Einvernehmen mit dem Eigentümer¹⁾ — den Eigentümern¹⁾ wurde — nicht¹⁾ — hergestellt¹⁾.

Unterschrift/en:

Anna Bauer
Reinhold Sachs

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Best.-Nr. 153/31 Bauanzeige
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

Städt.-
Markt-Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring

, am 1.3.

19 94

Polit. Bezirk: Horn

AZ.:

Betrifft: Bauanzeige

Bescheid

Herrn / Frau / Pächter: Bauer Josef u. Anna

in Reinprechtspölla 63

3713

(Postleitzahl)

Reinprechtspölla

(Postort)

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz nimmt gemäß § 94 Abs. 2 NO. Bauordnung Ihre Bauanzeige vom
28.2. 19 94 über die beabsichtigte Ausführung des Vorhabens

*Auswechslung der schadhaften Holzfenster und Einbau neuer Kunststofffenster
(weiß) in gleicher Größe und Farbe*

(laut Skizze)

- zur Kenntnis, sodaß Sie nach Rechtskraft dieses Bescheides mit den angezeigten Arbeiten beginnen dürfen. Gemäß TP. 3f der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 ist hierfür eine Verwaltungsabgabe von S 90,- binnen zwei Wochen an die Gemeindekasse einzuzahlen¹⁾.
- nicht zur Kenntnis und untersagt die Ausführung der angezeigten Arbeiten²⁾.

Begründung

- Eine Begründung kann gemäß § 58 Abs. 2 AVG. 1950, BGBl. Nr. 172, entfallen³⁾.
- Nach Ansicht der Baubehörde sind die angezeigten Arbeiten solcher Art, daß sie der Bewilligungspflicht nach § NO. Bauordnung unterliegen. Sie werden daher aufgefordert, ein entsprechend belegtes Bauansuchen⁴⁾ einzubringen, wenn von der Ausführung des Vorhabens nicht Abstand genommen wird⁵⁾.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch Berufung an den Gemeinderat erhoben werden. Die Berufung hat einen begründeten Antrag zu enthalten und ist beim Gemeindeamt einzubringen.

Die Erhebung der Berufung berechtigt nicht, mit der Ausführung des Vorhabens zu beginnen⁶⁾.



Der Bürgermeister

Step. Horn

1) Nichtzutreffendes ist zu streichen, sodaß nur eine Variante mit gleicher Anmerkungsziffer verbleibt.
2) Hier ist entweder § 92 oder § 93 einzusetzen.
3) Hierzu Formblatt Best.-Nr. 153/11.

Stadt-
Markt- Gemeinde: Burgschmiet-Wohnung
Blau
Verw. Bezirk:
Land Niederösterreich
Z.

am 4.3. 98 19
Protokoll-Nr.

fest Brennöffn

Verhandlungsschrift

Über die am 4.3. 98 durchgeführte feuerpolizeiliche Beschau gem. §§ 19, 20 und 21 des NO Feuer-, Gefahrenpolizei- und Feuerwehrgesetzes (NO FGG), LGBl. 4400, im Hause/im Betrieb

I. Beginn der Beschau:

Anwesend: Baum ohne
Verhandlungsleiter: Johann Dreherl
Sachverständige: Karin Klein
Rauchfangehrermeister: Olaf Frommann
Feuerwehrkommandant:
Sonstige: Sak Kersch

II. Bei der Beschau wurden keine sichtbaren * – folgende Mängel * festgestellt:

Äußere Beschau:

Zufahrts- * Aufstell- * und Bewegungsflächen * für die Feuerwehr nicht vorhanden * – nicht freigehalten *
Löschwasserversorgung nicht ausreichend
Zufahrt zu den Wasserentnahmestellen nicht gegeben * – behindert *
Antennenanlage über Dach blitzschutzmäßig nicht geerdet
Blitzschutzanlage augenscheinlich nicht in Ordnung
Fangköpf(e) schadhaft * – Verputz ausgebrochen * – Risse *
Abdeckplatte(n) schadhaft
Fangaufsätz(e) schadhaft
Zugang zur Fangmündung schadhaft – Leiter * – Aufstiegshilfe * Podest *
Sicherheitsabstand Fangmündung – elektr. Leitung nicht gegeben
Flüssiggaslagerung nicht ordnungsgemäß – lagert
Hinweisschild auf Flüssiggaslagerung fehlt am Gebäudeeingang * – bei Lagerstätte *
Sonstige Lagerungen, die im Brandfall die Baulichkeit gefährden, wo?

Öllagerung:

Öllagerung nicht ordnungsgemäß – lagert

Öllagermenge >350 l * – >1000 l *

Öllageraum nicht brandbeständig ausgeführt

Entlüftung des Öllageraumes fehlt * – verschlossen *

Brennbares Material lagert im Öllageraum

Öllageraumtür: keine Brandschutztür

Öllageraumbeschriftung fehlt

Innere Beschau:

Dachgeschoßbereich:

Aufenthaltsraum im Dachgeschoß zum Dachbodenraum nicht brandhemmend * – brandbeständig * – getrennt

1) Tür zum Dachbodenraum: keine Brandschutztür

Einstiegsöffnung zum Spitzboden * – zum Seitenboden *: kein Brandschutzabschluß

Dachbodenbeschüttung * – Belag * – fehlt * – fehlt teilweise *

Kehrtürchen im ausgebauten Dachgeschoß

Sicherheitsabstände Fang – Holzbauteile nicht gegeben

Fangverputz im Dachgeschoß fehlt * – fehlt teilweise *

_____ Kehrtürchen schadhaft

Sicherheitsabstand Kehrtürchen – Holzbauteil nicht gegeben

_____ Kehrtürchen nicht frei zugänglich

Dachbodenfenster nicht frei zugänglich

Dachöffnungen nicht verschließbar

Leicht brennbare * – zündschlagfähige * – schwer löschrare * Güter * – Gegenstände * – lagern am Dachboden

Brennstofflagerung am Dachboden

Selchkammer im Dachboden schadhaft * – Verputz fehlt * – fehlt teilweise *

Verschuß der Selchkammertür schadhaft

Sicherheitsabstand Selch – Holzbauteil nicht gegeben

Selchkammer im Dachboden direkt befeuert

Innere Brandwand nicht verputzt * – Verputz schadhaft *

Tür in Brandwand: keine Brandschutztür * – schadhaft *

Lose Elektroleitungen im Dachgeschoß

Stiege * – Leiter * – zum Dachboden schadhaft

Allgemein zugänglicher Bereich:

Gänge * – Stiegen * – nicht frei von Lagerungen

Elektroinstallation entspricht augenscheinlich nicht den ÖVE-Vorschriften

Sicherungen überbrückt

Schutzschalter (FI-, FU-Schalter) nicht funktionsfähig

Heizungsanlage:

- Zugang zum Heizraum * – Öllageraum verstellt *
- Heizraum fehlt auf Grund der Anlagengröße
- 2) Handfeuerlöscher vor Heizraum fehlt * – nicht überprüft *
- Heizraumtür: keine Brandschutztür
- Heizraumbeschriftung fehlt
- Fluchtschalter nicht gekennzeichnet
- Brandschutzschalter * – Brandschutzstreifen * schadhaft
- Tropfasse unter Ölbrenner fehlt
- 3) Reinigungsöffnung im fix verlegten Verbindungsstück fehlt * – schadhaft * *gerät verschlossen*
- Explosionsklappe falsch montiert * – schadhaft * – fixiert *
- Türkontaktschalter bei Tür zwischen Heizraum und Öllageraum fehlt
- Sicherheitsabstand Brennstoff – Heizkessel * – Verbindungsstück * nicht eingehalten
- Putztürchen schadhaft

Kellerbereich:

- Lose Elektroleitungen in _____
- Lageräume für flüssige Brennstoffe bis 350 l im Keller nicht brandhemmend ausgeführt
- Zugang zu Gashauptabsperrhahn nicht frei * – nicht gekennzeichnet *

Garagenanlage:

- Brennbare Gase * – Flüssigkeiten * – Brennstoffe * lagern in der Garage
- Verbindungstür Garage – Nebenraum: keine Brandschutztür
- Putztürchen in der Garage
- Erste Löschhilfe (Handfeuerlöscher) in der Garage fehlt * – nicht überprüft *
- Hinweistafeln in der Garage fehlen

Wohnbereich:

- Feuerstätte durchgebrannt in _____
- Nicht brennbare Unterlage * – Vorlageblech * – fehlt
- Sicherheitsabstand der Feuerstätte * – des Verbindungsstückes * zu brennbaren Bauteilen und Einrichtungsgegenständen zu gering
- Rauch- * – Abgasrohr * – durchgerostet in _____
- Reinigungsöffnung bei Poterie * – fix verlegtem Verbindungsstück * – fehlt * – schadhaft *
- Verdacht auf Fehleinmündung in _____
- Anschlußkapsel durchgerostet in _____
- Anschlußbüchse größer als Verbindungsstück in _____
- Putztürchen nicht frei zugänglich * – nicht verschließbar *
- Aschelagerung in brennbarem Behälter
- Brennbare Stoffe * – Holz * – Textilien * – Papier * – lagern zu nahe bei Feuerstätte * – beim Verbindungsstück *
- Kennzeichnung der Flüssiggaslagerung fehlt
- Flüssiggaslagermenge größer als 15 kg
- Öllagermenge größer als 350 Liter
- Steckdose(n) im Handbereich der Dusche * – Badewanne *
- Badezimmerbe- * -entlüftung * verschlossen (bei Gasfeuerstätten)

Zusätzlich für Landwirtschaften:

Futterdämpfer * – Waschkessel * im Freien sind nicht im erforderlichen Sicherheitsabstand zu Gebäuden aufgestellt
Kraftfahrzeuge sind nicht nach den gesetzlichen Bestimmungen ein- bzw. abgestellt
Treibstofflager entsprechen nicht den Bestimmungen der NÖ Mineralölordnung
Die Lagerung von Erntegütern erfolgt nicht entsprechend den Bestimmungen der §§ 10 und 11 NÖ FGG

Zusätzlich für Betriebe:

Kein Brandschutzbeauftragter ernannt
Brandschutzordnung * – Brandschutzplan * fehlt
Anschläge über das Verhalten im Brandfall fehlen
Brandschutzbuch wird nicht geführt
Hinweiszeichen für Brandschutz nicht vorhanden * – der Sicht entzogen *
Löschwasserversorgung nicht ausreichend
Zugänglichkeit des Objektes durch die Feuerwehr ist nicht geregelt (Schlüsselverwahrung etc.)
Automatische Brandmeldeanlage nicht überprüft * – wird nicht gewartet * – außer Funktion *
Ortsfeste Löschanlage nicht überprüft * – wird nicht gewartet * – außer Funktion *
Brandrauchentlüftung nicht überprüft * – wird nicht gewartet * – außer Funktion *
Brandabschnittsbildende Maßnahmen außer Funktion gesetzt: keine Brandschutztüren * – Rauchschutztüren * – Kabelabschottungen * – Brandschutzklappen *
Offene Durchbrüche in Brandwänden
Stiegen * – Gänge * – Türen * – Fluchtwege * – im Brandfall nicht benützbar
Löschmittelvorsorge nicht ausreichend
Löschmittel nicht an zweckentsprechenden Stellen angeordnet

Sonstige Mängel:

III. Die Partei nimmt das Ergebnis der Beschau zur Kenntnis * – gibt folgende Erklärung ab *:

IV. Sofortige Anordnung(en) wegen akuter Lebensgefahr:

V. Frist zur Behebung der feuerpolizeilichen Mängel:

Die Mängel mit der Nr. 1-3 sind bis 1. Mai 98 zu beheben.
Die Mängel mit der Nr. _____ sind bis _____ zu beheben.

VI. Eine Durchschrift der Niederschrift wird der Partei übergeben.

Ende der Beschau:

Unterschriften

Karin Klein

Anna Maria Bauer

* Nichtzutreffendes streichen

Boch auch

Manfred

Marktgemeinde
Burgschleinitz-Kühnring
3730, Pol. Bez. Horn, NO.

Frau Bauer Anna erscheint am 23. April
1998 am Gemeindeamt und bekundet,
daß die spezifischen Mängel vor der Feuer-
beschau bereits behoben sind.

Anna Bauer

Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring
Verw. Bezirk: Horn
Land Niederösterreich

12. Dezember 2013

Z: ~~28~~ 2013

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 14. November 2013 anberaumte

besondere Beschau

betreffend der Mängelfeststellung vom 20. September 2013

die besondere Beschau gemäß § 33 NÖ Bauordnung 1996 i.d.g.F.

**Überprüfung der Rauchfänge und Heizungsanlage auf Parz. 243/244, KG
Reinprechtspölla, in 3713 Reinprechtspölla 63**

1. Verhandlungsleiter: Bgm. Leopold Winkelhofer
2. Bausachverständiger: Ing. Wolfgang Brandl
3. Eigentümer: Michael und Reinhard Sachs
4. Grundeigentümer: -,-
5. zuständige Rauchfangkehrermeisterin: Karin Klein
6. Schriftführer: Hannes Feichtner

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

Sachverhaltsdarstellung

Erklärungen:

- a) der Sachverständigen
- b) der Nachbarn
- c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
- d) allfälliges Vergleichsversuche

Gutachten der Sachverständigen

- a) Auflagen
- b) Stellungnahme zu Einwendungen

Abschluß

- a) Äußerung des Bauwerbers zum Verhandlungsergebnis
- b) Dauer der Verhandlung
- c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

Sachverhalt:

Aufgrund des baupolizeilichen Auftrages § 33 der Baubehörde I. Instanz der Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring wurde am 12.12.2013 ein Lokalaugenschein betreffend der Besichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes und des Heizraumeinbaues im Gebäude durchgeführt und folgendes Befunden.

Befund:

Der an die Zentralheizungsanlage angeschlossene befeuerte Schornstein ist mit dem Kaminkopf in einem ordnungsgemäßen Bau- und Erhaltungszustand gegeben. Weiters ergibt sich auf der Dachfläche dieses Schornsteines ein weiterer Schornsteinkopf mit diesem brauchbaren Zustand. Die anderen zwei Schornsteine sind auf der Dachfläche und nicht entsprechenden Kaminköpfen bestehend.

Die Schornsteine wurden ebenfalls im Dachbodenbereich besichtigt. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass auf dem Dachboden brennbare Lagerungen in größeren Umfang vorhanden sind. Der Schornstein welcher an die Zentralheizungsanlage angeschlossen ist im Dachbodenbereich bis ca. 40 cm Höhe ab der angrenzenden Firstbereich des Daches mit dem Fugen verputzt gegeben. Der restliche Abstand zum First ist mit den Fugen des Schornsteines noch nicht verputzt ausgeführt. Die weiteren drei Schornsteine müssen für eine Benützung und Befuerung im Dachboden noch verputzt werden. Im Zuge der Besichtigung wurde auch festgestellt, dass Teilweise die Elektroinstallation nicht zur Gänze der ÖVEG Vorschriften entsprechen. Im Heizraum befindet sich ein Festbrandstoffkessel mit 31kW aufgrund der Heizlast des Kessels muss der Heizraum als Brandabschnitt ausgeführt werden (über 26 kW Heizraumanforderung). Beim vorhandenen Heizraum müssen die im Deckenbereich an den Wänden dadurch brandbeständig verschlossen werden. Weiters ist der Heizraum mit einer ständigen Raumlüftung ins freie auszustatten.

Gutachten:

Aus bautechnischer Sicht wird festgestellt, dass die besichtigten Bereiche erst bei Einhaltung folgender Auflagen den Bestimmungen der NÖ BO 1996 und deren Verordnungen entsprechen.

Bezüglich der Abgasführung des Schornsteines der Zentralheizungsanlage wird festgestellt, dass diese erst wenn für den Schornstein ein Baubefund vorliegt betrieben werden darf. Bemerkt wird, dass der Heizkessel zukünftig mit einer dafür geeigneten Brennmaterial befeuert werden muss. Für die kalte Jahreszeit müsste die Beheizung anderswertig erfolgen, wenn kein Baubefund für die Abgase des Heizgerätes vom Schornstein vorliegt.

Aus baulicher Sicht sind für die Schornsteine welche mit Heizgeräten angeschlossen sind und auch befeuert werden aufgrund der Brandgefahr unverzüglich und sofort entsprechende Baubefunde erforderlich.

- 1) Die brennbaren Lagerungen im Dachbodenbereich sind zu entfernen.
Diesbezüglich muss von der ausführenden Firma ein Entsorgungsnachweis der Baubehörde vorgelegt werden.
- 2) Für sämtliche nicht mehr verwendete Schornsteine muss eine Abmeldungsbestätigung bei der zuständigen Rauchfangkehrerin vorliegen.
Sollten alle vier Schornsteine weiterhin in Verwendung stehen und mit Feuerstätten durch den Anschluss von Einzelöfen befeuert werden, muss für diese nach einer ordnungsgemäßen Sanierung für die rußbrandbeständige Ausführung mit Baubefunden von der zuständigen Rauchfangkehrermeisterin abgenommen werden.
- 3) Für die augenscheinlich nicht der ÖVEG entsprechenden Elektroinstallationen ist für das Gesamtgebäude durch einen befugten Elektriker ein Sicherheitsprotokoll der Baubehörde zur Einsichtnahme vorzulegen.
- 4) Der an die Zentralheizung angeschlossene Schornstein muss ein mängelfreier Baubefund der Baubehörde vorgelegt werden.
- 5) Für die Herstellung des erforderlichen und beschriebenen im Befund beschriebenen Heizraumes muss eine Ausführungsbestätigung einer ausführenden Fachfirma der Baubehörde vorgelegt werden.

Hinweis:

Die Baubehörde wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaftseigentümer beim Lokalausgutschein bekannt gegeben haben, dass diese besachwaltet sind und keine Berechtigung auch für das Verwaltungsverfahren besitzen.

Erklärungen:

Sämtliche Verhandlungsteilnehmer nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis. Auf eine Verlesung der laut diktierten Niederschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Dauer: 2/2 Std.

g.g.g.


Besitzer: Sachs Reinhard
Verwaltung:
Adresse: 3713 Reinprechtspölla
Gemeinde: Burgschleib-Kühnring ⁶³

Mängel- Feststellung

vom 20.9.2013

Ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrer nach den Bestimmungen des NÖ-FGG § 18 LGBl. 142/74 1974-07-22

- | | |
|--|--|
| ☐ Rauchfangaufsatz schadhaft | ☐ Selchkammer entspricht nicht der Bauordnung |
| ☒ Rauchfangkopf schadhaft - <u>Abdeckplatte</u> | ☐ Kehrverpflichtung lt. § 13 NÖ-FGG wird nicht eingehalten |
| ☐ Zugang _____ | ☐ Kehrtürchen nicht frei zugänglich (nicht vorhanden) |
| ☒ Rauchfangmauerwerk schadhaft <u>u. DB</u>
(DB, M, E, K) | ☐ Kehrtürchen nicht frei zugänglich (nicht vorhanden) |
| ☐ Leiter | ☐ Putztürchen nicht frei zugänglich (nicht vorhanden) |
| ☒ Rauchfangmauerwerk nicht verputzt | ☐ Lagerung brennbarer Stoffe im Bereich der Rauchfänge |
| ☐ Rauchfang versottet; verpecht | ☐ Poterie Rauchkanal ohne Hilfstürchen |
| ☐ Kehrtürchen schadhaft | ☐ Poterie Rauchkanal schadhaft |
| Anzahl: _____ Stk.; Nr. _____ | ☐ Fehleinmündung(en)
Angabe wo _____ |
| ☐ Hilfstürchen schadhaft | ☐ Unbrennbare Unterlage fehlt bei _____ |
| Anzahl: _____ Stk.; Nr. _____ | ☐ Brennbare Bauteile im Bereich des Verbindungsstückes, der Feuerstätte |
| ☐ Holz am Rauchfangmauerwerk anliegend | ☐ Lagerung brennbarer Stoffe im Bereich der Feuerstätte |
| ☐ Holz im Rauchfangmauerwerk | ☐ _____ |
| ☐ Be- und Entlüftung nicht vorhanden | ☐ _____ |
| ☐ Feuerstätte schadhaft | ☐ _____ |
| ☐ Reinigungsverschlüsse schadhaft | ☐ _____ |
| ☐ Rauchrohre - Abgasrohre falsch zusammengesteckt | |
| ☐ Feuerstättenanschlüsse haben nicht entsprechenden Abstand voneinander | |
| _____ | |
| ☐ Rauchrohrenmündung undicht | |
| ☐ Mauerstützen fehlt, schadhaft, nicht geeignet | |
| ☐ _____ | |
| ☐ _____ | |

Form. 890



[Signature]
Unterschrift

Koch-Druck, Traiskirchen



Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring
Gemeindeplatz 1, 3730 Burgschleinitz
Bezirk: Horn Tel.: 02984/2653 FAX: 02984/2653 Kl. 15
E-mail Adresse: gemeinde@burgschleinitz-kuehnring.at

An Frau
Michelle-Diana Sachs
und Mitbesitzer
3713 Reinprechtspölla 63

Burgschleinitz, 16.12.2013

Betrifft: Feuerpolizeiliche Beschau, Mängelbehebung

Bescheid

Die Gemeinde Burgschleinitz-Kühnring trägt Ihnen zur Behebung festgestellter feuerpolizeilicher Mängel auf, folgende Maßnahmen beim Gebäude in 3713 Reinprechtspölla 63 auf dem Grundstück Nr. 243, und 244, KG Reinprechtspölla, bis spätestens 16. Februar 2014 zu setzen:

- 1) Die brennbaren Lagerungen im Dachbodenbereich sind zu entfernen. Diesbezüglich muss von der ausführenden Firma ein Entsorgungsnachweis der Baubehörde vorgelegt werden.
- 2) Für sämtliche nicht mehr verwendete Schornsteine muss eine Abmeldungsbestätigung bei der zuständigen Rauchfangkehrerin vorliegen. Sollten alle vier Schornsteine weiterhin in Verwendung stehen und mit Feuerstätten durch den Anschluss von Einzelöfen beheizt werden, muss für diese nach einer ordnungsgemäßen Sanierung für die rußbrandbeständige Ausführung mit Baubefunden von der zuständigen Rauchfangkehrermeisterin abgenommen werden.
- 3) Für die augenscheinlich nicht der ÖVEG entsprechenden Elektroinstallationen ist für das Gesamtgebäude durch einen befugten Elektriker ein Sicherheitsprotokoll der Baubehörde zur Einsichtnahme vorzulegen.
- 4) Der an die Zentralheizung angeschlossene Schornstein muss ein mängelfreier Baubefund der Baubehörde vorgelegt werden.
- 5) Für die Herstellung des erforderlichen und beschriebenen im Befund beschriebenen Heizraumes muss eine Ausführungsbestätigung einer ausführenden Fachfirma der Baubehörde vorgelegt werden.

Rechtsgrundlage

§ 19 Abs. 5 des NÖ Feuerwehrgesetzes (NÖ FG), LGBl 4400-8

Begründung

Sie sind verpflichtet, die zur Gewährleistung der Brandsicherheit des gegenständlichen Gebäudes/Bauwerks erforderlichen Maßnahmen zu treffen. Gem 19 Abs. 5 NÖ FG ist die Behörde verpflichtet, dem Eigentümer oder sonstigen Verfügungs-, Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigten eines Bauwerks die Behebung festgestellter Mängel durch Bescheid aufzutragen.

Anlässlich einer feuerpolizeilichen Beschau am 12.12.2013 wurden durch die zuständige Rauchfangkehrermeisterin folgende feuerpolizeilichen Mängel festgestellt:

Der an die Zentralheizungsanlage angeschlossene befeuerte Schornstein ist mit dem Kaminkopf in einem ordnungsgemäßen Bau- und Erhaltungszustand gegeben. Weiters ergibt sich auf der Dachfläche dieses Schornsteines ein weiterer Schornsteinkopf mit diesem brauchbaren Zustand. Die anderen zwei Schornsteine sind auf der Dachfläche und nicht entsprechenden Kaminköpfen bestehend. Die Schornsteine wurden ebenfalls im Dachbodenbereich besichtigt. Bei der Besichtigung wurde festgestellt, dass auf dem Dachboden brennbare Lagerungen in größeren Umfang vorhanden sind. Der Schornstein welcher an die Zentralheizungsanlage angeschlossen ist im Dachbodenbereich bis ca. 40 cm Höhe ab der angrenzenden Firstbereich des Daches mit dem Fugen verputzt gegeben. Der restliche Abstand zum First ist mit den Fugen des Schornsteines noch nicht verputzt ausgeführt. Die weiteren drei Schornsteine müssen für eine Benützung und Befuerung im Dachboden noch verputzt werden. Im Zuge der Besichtigung wurde auch festgestellt, dass teilweise die Elektroinstallation nicht zur Gänze der ÖVEG Vorschriften entsprechen. Im Heizraum befindet sich ein Festbrandstoffkessel mit 31kW aufgrund der Heizlast des Kessels muss der Heizraum als Brandabschnitt ausgeführt werden (über 26 kW Heizraumanforderung). Beim vorhandenen Heizraum müssen die im Deckenbereich an den Wänden dadurch brandbeständig verschlossen werden. Weiters ist der Heizraum mit einer ständigen Raumlüftung ins freie auszustatten.

Das Ergebnis dieser feuerpolizeilichen Beschau wurde gemäß § 19 Abs. 4 NÖ FG in einer Niederschrift festgehalten die ein wesentlicher Bestandteil des Bescheides ist. Im Sinne der dargelegten Rechtslage war Ihnen die Behebung der festgestellten Missstände aufzutragen. Die dafür festgesetzte Frist erscheint angemessen, um die nötigen Veranlassungen zu treffen. Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Bürgermeister der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring eingebracht werden, diesen Bescheid bezeichnen einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie eine Begründung des Antrages enthalten.

Die Gebühr für die Berufung beträgt € 14,30.

Der Bürgermeister



Ergeht gleichlautend an:

Michael Sachs vertr. durch Frau Mag. Bucher, Prager Straße 9, 3580 Horn
Nathalie Swoboda, Museumsgasse 13, 3730 Eggenburg
Reinhard Sachs, 3713 Reinprechtspölla 63

2.8. Beschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft ist ein Einfamilienwohnhaus. Das Wohnhaus ist eingeschösig mit Unterkellerung ausgeführt. Die Fenster sind Kunststofffenster und Holzfenster, im Keller aus Metall. Die Fassade ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Sockelbereich ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Holzdachstuhl trägt ein Ziegeldach, teilweise ein Dach aus Eternit. Die Zwischendecken sind massiv ausgeführt. Kamine sind über das Dach gezogen. Zum Eingangsbereich führt eine massive Treppe





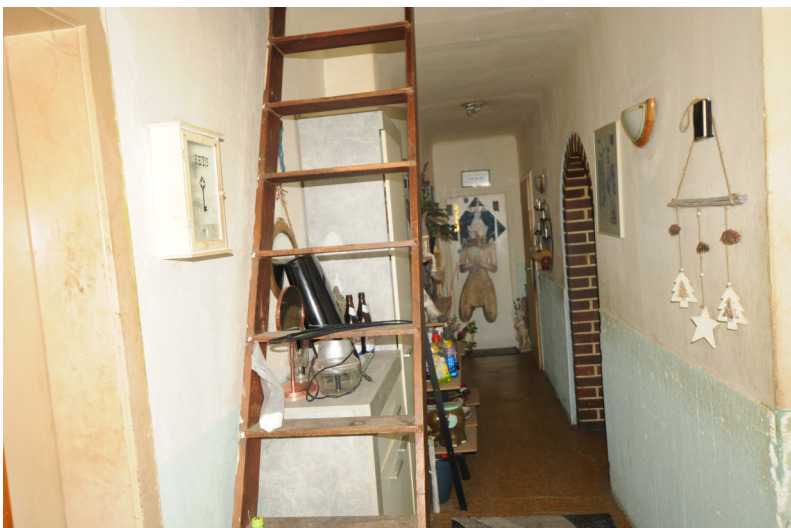
Windfang

Über eine Holzeingangstüre gelangt man in den Windfang. Der Windfang ist aus Holz hergestellt. Der Boden ist einfach mit Linoleum belegt. Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Fenster sind aus Holz hergestellt. Die Decke ist eine Holzdecke. Eine Holztüre mit Holzzarge führt in den Vorraum. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,22 m².



Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Innentüren sind Holztüren mit Glaseinlagen bzw. Holztüren. Im Vorraum befindet sich der Sicherungskasten der elektrischen Anlage, welche dem Alter entsprechend ist, allerdings sich nicht mehr am Stand der Technik befindet. Eine einfache Holztreppe führt in das Dachgeschoss. Der Raum hat ein Ausmaß von 10,95 m².





Küche

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit PVC-Belag belegt. Eine Holztüre mit Holzzarge führt in den Nebenraum. Der Raum ist mit den entsprechenden Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet. Die Beheizung erfolgt mittels eines Warmwasserradiators. Die Küche hat ein Ausmaß von 14,86 m².





Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und tapeziert. Der Boden ist mit PVC-Belag belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 16,55 m².





Schlafzimmer 2

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Laminatboden belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 17,58 m².



WC

Die Wände sind auf eine Höhe von 1,30 Meter verflies, der Rest der Wände ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Raum ist mit einem Sitz-WC ausgestattet. Die Be- und Entlüftung erfolgt über ein einfach verglastes Fenster. Der Raum hat ein Ausmaß von 0,65 m²



Weiterführender Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen, teilweise mit Holz verschlagen. Eine Holztüre führt in den Speis, eine weitere Holztüre in das Badezimmer. Der Raum hat ein Ausmaß von 3,80 m².



Speis

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden mit PVC-Belag belegt.
Der Raum hat ein Ausmaß von 1,43 m².



Badezimmer

Die Wände sind bis auf eine Höhe von 1,20 Meter verflies, der Rest der Wände ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Raum ist mit einem Anschluss für eine Waschmaschine, Badewanne und Waschbecken ausgestattet. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Zur Be- und Entlüftung dient ein einfach verglastes Fenster. Der Raum hat ein Ausmaß von 5,25 m².



Wohnzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Parkett belegt. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Der Raum hat ein Ausmaß von 23,89 m².



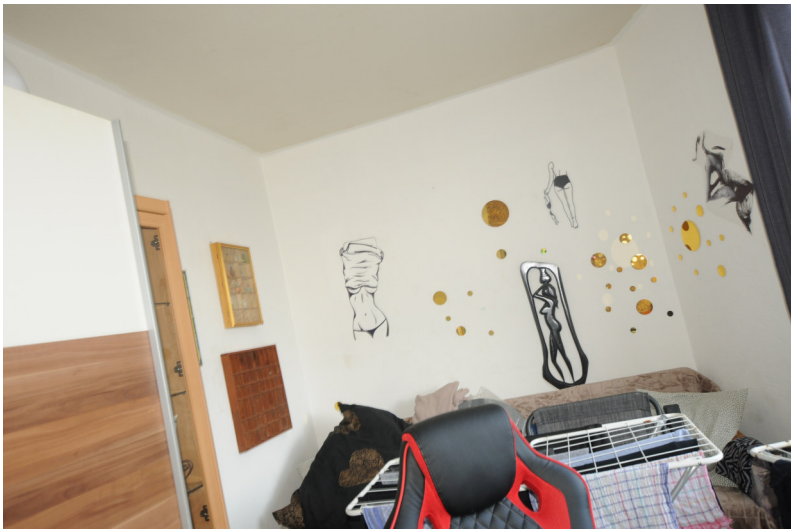
Büro

Über eine Holztüre mit Holzzarge gelangt man in ein Büro. Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Laminatboden belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 19,77 m².



Schlafzimmer 3

Vom Wohnzimmer ausgehend gelangt man über eine weitere Holztüre mit Holzzarge in ein weiteres Schlafzimmer, welches auch von dem kleinen Nebengang begehbar wäre. Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Laminatboden. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 10,07 m².





Unter der Stiege im Windfang befindet sich ein Abstellraum im Ausmaß von 2,50 m². Der Raum ist innen h roh ausgeführt.

Lagerraum

Die Wände sind teilweise verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist unveredelt. Der Raum hat ein Ausmaß von 46,97 m².



Keller

Kellervorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist einfach betoniert. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 6,63 m².



Heizraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist einfach betoniert. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Im Raum befindet sich die Zentralheizungsanlage für feste Brennstoffe samt Warmwassergewinnung der Liegenschaft, das Alter ist dem Haus entsprechend. Der Raum hat ein Ausmaß von 7,48 m².



Lageraum Nr. 2

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist einfach betoniert. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 13,35 m².





Kellerstüberl

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist einfach betoniert, teilweise mit Teppichboden belegt. Die Leitungen sind über Putz geführt. Im Raum befindet sich die Entlüftung der Heizungsanlage. Der Raum hat ein Ausmaß von 12,29 m².



Lagerkeller

Der Keller ist teilweise aus Stein hergestellt. Der Boden ist unveredelt. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 13,77 m².



weiterer Kellerraum

Die Wände sind teilweise verputzt. Der Boden ist unveredelt. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 22,00 m².



Garage

Die Wände sind unverputzt. Der Boden ist betoniert. Zur Einfahrt dient ein Metalltor.
Der Raum hat ein Ausmaß von 18,98 m².



Dachboden

Der Dachboden konnte nicht begangen werden.

2.9. Außenanlagen

Das Grundstück ist eingefriedet. Zur Straße befindet sich noch ein Eisentor mit entsprechender Gehtür und Öffnung zur Einfahrt mit dem Auto.



2.10. Vermietungen

Nach Auskunft der anwesenden Personen und der augenscheinlichen Wahrnehmung ist die Liegenschaft bestandsfrei.

2.11. Kontaminierungen

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei, die Grundstücke sind nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Horn
Gemeinde	Burgschleinitz-Kühnring
Katastralgemeinde	Reinprechtspölla (10128)
Grundstück	243

Information:

Das Grundstück 243 in Reinprechtspölla (10128) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Ergebnis für:

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Horn
Gemeinde	Burgschleinitz-Kühnring
Katastralgemeinde	Reinprechtspölla (10128)
Grundstück	244

Information:

Das Grundstück 244 in Reinprechtspölla (10128) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Quelle: <https://www.umweltbundesamt.at/vfka> vom 22.10.2024

2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Haustechnik befindet sich nicht am Stand der Technik.
- Die Mängel laut Mängelbescheid 2013 der Feuerbeschau sind augenscheinlich nicht behoben worden.

2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten:

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

Seitens der Marktgemeinde Burgschleinitz-Kühnring besteht eine offene Forderung in Höhe von € 4.341,23.

Seitens des Gemeindeverbands Horn besteht eine offene Forderung in Höhe von € 421,99.

Die offenen Forderungen sind nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

2.14. Energieausweis

Es liegt kein Energieausweis vor.

2.15. Zubehör

An der Liegenschaft besteht kein Zubehör.

3. GUTACHTEN

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 22.10.2024.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist kaum Ertrag ab.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

3.1. Sachwert

3.1.1 Bodenwerte

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise die älter als ca. 4 Jahre sind auszuschneiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

GST 243

Grundfläche:	82 m ²¹
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	30,00
82 x 30,00 = 2.460,00	

GST 244

Grundfläche:	163 m ²²
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	30,00
163 x 30,00 = 4.890,00	

ergibt Bodenwert gesamt	7.350,00 ³
-------------------------	-----------------------

¹ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

² Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug.

³ Im Herstellungswert ist der Wert der Aufschließungskosten bereits berücksichtigt, diese wurden nicht außer Acht gelassen.

3.1.2. Gebäudewert

Einfamilienhaus

Nettonutzfläche:

Kellergeschoß und Nebenflächen	143,88 m²
Erdgeschoß	126,02 m²
Preis pro m² Kellergeschoß/Nebenflächen	1.800,00
Preis pro m² Erdgeschoß	2.100,00
Ergibt Zwischensumme:	523.626,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	523.626,00
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁴	40.000,00
- verlorener Bauaufwand ⁵ 15,00 %	78.543,90
- lineare Wertminderung ⁶ 70,00 %	366.538,20
Bauwert Einfamilienhaus	38.543,90

Ergibt Bauwert Einfamilienhaus: 38.543,90

Sachwert

Bodenwert	7.350,00
Einfamilienhaus	38.543,90
+ Außenanlagen 5 %	1.927,20
Sachwert der Liegenschaft	47.821,10

Sachwert der Liegenschaft gerundet 48.000,00

3.2. Verkehrswert

Der errechnete Sachwert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, so dass keine Anpassung notwendig ist.

⁴ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

⁵ Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

⁶ Bei älteren Gebäuden, die ihrem Alter entsprechend genutzt werden und weder baufällig noch abbruchreif sind, werden in der Regel noch mindestens 30 % des Herstellungswerts bei einem Verkauf erzielbar sein. Die Alterswertminderung wird deshalb grundsätzlich auf einen Betrag zu beschränken sein, der sich bei einem Alter von 70 % der Lebensdauer ergibt.

3.3. Liegenschaftsanteil

Bei einem 7/24-Anteil handelt es sich um einen Liegenschaftsanteil, welcher einer massiven Erschwernis beim Verkauf der Liegenschaft unterliegt. Es handelt es sich um ein schlichtes Miteigentum ohne ausschließliches Nutzungsrecht, dies spiegelt sich in der Nutzung keines bestimmten Teiles des Einfamilienhauses wider.

1/1 Anteil lastenfrei	48.000,00	
7/24 Anteil	14.000,00	
- 30 % Abwertung für Teilverkauf ⁷	<u>4.200,00</u>	
Verkehrswert des 7/24 Anteils	9.800,00	
Verkehrswert des 7/24 Anteils gerundet		10.000,00

⁷ Abwertung erfolgt dahingehend, dass Liegenschaftsteile einer massiven Erschwernis beim Verkauf unterliegen.

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
3731 Reinprechtspölla 63
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 22.10.2024
gerundet € 48.000,00
in Worten: achtundvierzigtausend

Der **Verkehrswert** des Anteils
B-LNR 5 Anteil 7/24 Nathalie Sachs
an der Liegenschaft 3731 Reinprechtspölla 63
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 22.10.2024
gerundet € 10.000,00
in Worten: zehntausend

DER SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete:
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20;

4. ANMERKUNGEN

Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Unterlagen und erteilte Informationen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Ansichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Wir weisen darauf hin, dass nach den neuen Gesetzen bzgl. Immobilientransaktionen es zu dem Anfall von Ertragssteuern kommen kann.

Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

Anmerkung Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen.