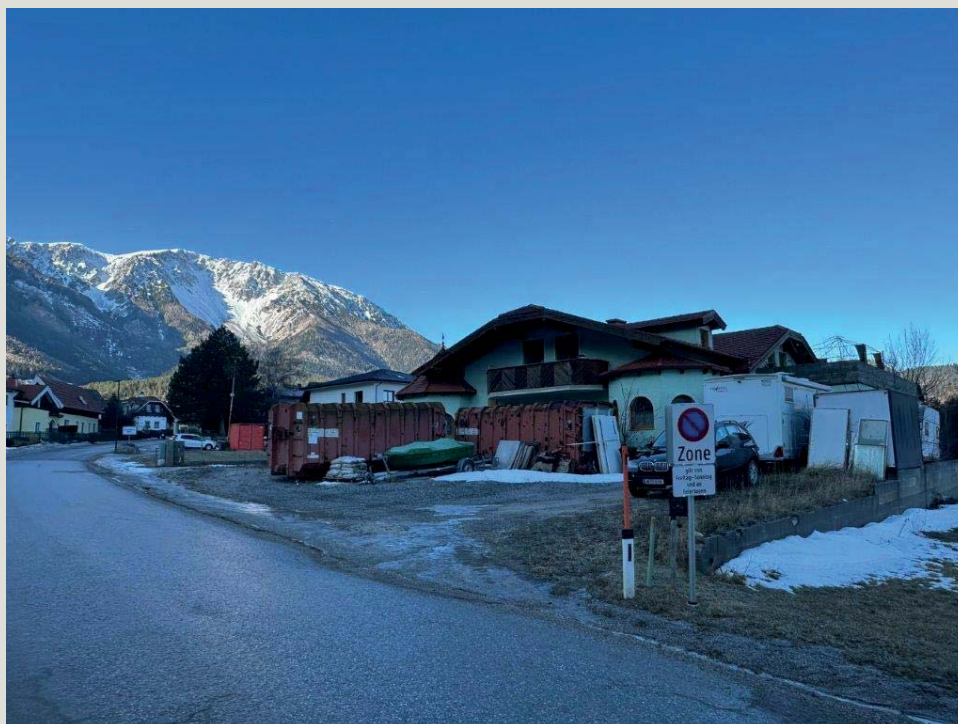


BEWERTUNGSGUTACHTEN

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
KG 23328 Puchberg am Schneeberg, EZ 1923, GST-NR 1224/2

mit der Liegenschaftsadresse
2734 Puchberg, Schneebergstraße 174



9E 40/25b – BG Neunkirchen - Umfang des Gutachtens: 59 Seiten + Anlagen

INHALTSVERZEICHNIS:

DECKBLATT:	1
INHALTSVERZEICHNIS:	2
1. ALLGEMEINES:	3
1.1. Auftraggeber(in):	3
1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens:	3
1.3. Betreibende Partei:	3
1.4. Verpflichtete:	3
1.5. Wertermittlungstichtag:	3
1.6. Teilnehmer:	4
1.7. Preisbasis:	4
1.8. Grundlagen und Unterlagen:	4
1.9. Allgemeine Vorbemerkungen:	5
1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:	7
2. BEFUND:	8
2.1. Gutbestand und Eigentumsverhältnisse:	8
2.2. Rechte und Lasten:	9
2.3. Grundstück und Infrastruktur:	10
2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen:	15
2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand:	36
2.6. Kenngrößen:	37
2.7. Energieausweis:	38
3. BEWERTUNG und GUTACHTEN:	39
3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen:	39
3.2. Wahl der Bewertungsmethoden:	45
3.3. Sachwertermittlung:	46
4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG:	58
4.1. Wertermittlung - Marktanpassung:	58
4.2. Außenstände:	58
5. ZUSAMMENFASSUNG:	59

Anlagen im Anhang

1. ALLGEMEINES

1.1. Auftraggeber(in)

Bezirksgericht Neunkirchen
Triester Straße 16
2620 Neunkirchen

AZ: 9 E 40/25b

1.2. Auftrag/Zweck des Gutachtens

Gemäß Beschluss vom 15.12.2025 wurde die Schätzung der gegenständlichen Liegenschaft vom Bezirksgericht Neunkirchen angeordnet.

1.3. Betreibende Partei

Raiffeisenbank Wr. Neustadt-Schneebergland eGen
Luchspergasse 2-4
2700 Wiener Neustadt

vertreten durch:

Mag. Christian Hajos
Schwarzottstraße 2a
2620 Neunkirchen

1.4. Verpflichtete Partei

Gerhard Gollner
geb. 21.01.1966
Schneebergstraße 174
2734 Puchberg am Schneeberg

1.5. Wertermittlungstichtag

Dies ist der Tag der Besichtigung, das ist der 27.01.2026.

1.6. Teilnehmer

Herr Gerhard Gollner, verpflichtete Partei
Herr Ing. Michael Steurer, in Vertretung der Betreibenden Partei
Herr Arch. DI Heinrich Trimmel, Sachverständiger
Frau Yvonne Ungersbäck, M.A., Hilfskraft des Sachverständigen

1.7. Preisbasis

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von Immobilien dieser Art üblich, **inklusive** Umsatzsteuer.

1.8. Grundlagen und Unterlagen

- Örtliche Besichtigung sowie Fotodokumentation
- Grundbuchsauszug
- Auszug aus dem Flächenwidmungsplan
- Dokumentation der wichtigsten Dokumente des Bauaktes
- Eigene Vergleichspreissammlung
- Immobilienplattform „Immounited“ bzw. „Immomapping“

- Literatur:
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
- ÖNORM B 1802
- Bienert/Funk (Hg.) (2014): Immobilienbewertung Österreich: ÖVI Immobilien Akademie.
- Kleiber (2014): Verkehrswertermittl. von Grundstücken. 7. Aufl.: Bundesanzeiger Verlag.
- Simon/Kleiber (1996): Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten. 7. Auflage: Luchterhand.
- Kranewitter, Heimo (2017): Liegenschaftsbewertung. 7. Auflage: Manz.
- Ross/Brachmann/Holzer (1997): Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken. 28. Auflage: Theodor Oppermann Verlag.
- Simon/Reinhold (1995): Wertermittlung von Grundstücken. 2. Auflage: Luchterhand.
- Seiser (Hg. und Verleger)/Kainz (2011): Der Wert von Immobilien: Seiser+Seiser Immobilienconsulting GmbH
- Herbert Ribic: Sonderthemen der Bewertung – Die Marktanpassung, Manz – Tag der Liegenschaftsbewertung.
- Vogels, Manfred (1996): Grundstücks- und Gebäudebewertung-marktgerecht. 5. Auflage: Bauverlag.
- Simon/Cors/Troll (1997): Handbuch der Grundstückswertermittl. 4. Aufl.: Verlag Vahlen.
- Seminarunterlagen ARS, 18.3.2013, Immobilien im Visier der Finanz, Mag. Martin Pröll.

- Wehinger (1990): Leitfaden zur Liegenschaftsbewertung: Eigenverlag.
- Bundesinnung der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilien-Preisspiegel.
- Unterlagen der LBA-Graz, der Liegenschaftsbewertungsakademie Graz, 2000-2001
- Bienert, Sven (HG.) (April 2005): Bewertung von Spezialimmobilien. 1. Auflage: Gabler.
- Wendlinger, Peter (HG.) (Juli 2012): Immobilienkennzahlen. 1.Auflage: Linde international
- WKO-Immobilienpreisspiegel

1.9. Allgemeine Vorbemerkungen

Abkürzungen: SV ... Sachverständiger; gSV ... gefertigter Sachverständiger,
i.M. ... im Mittel, NFL ... Nutzfläche, BGF ... Bruttogrundfläche

Aus Gründen der leichteren Lesbarkeit wird in diesem Gutachten die geschlechtsspezifische Differenzierung wie z.B. Auftraggeber/ Auftraggeberin nicht durchgehend berücksichtigt. Entsprechende Begriffe gelten im Sinne der Gleichbehandlung für beide Geschlechter.

Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.

Der Verkehrswert wurde ausschließlich unter Beachtung der Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 sowie der ÖNORM B1802 festgestellt.

Falls nicht anders angeführt, erfolgt die Bewertung kontaminationsfrei.

Falls nicht anders ausgeführt, erfolgt die Bewertung der bebauten Liegenschaft unter der Annahme eines tragfähigen Untergrundes bzw. einer vorhandenen fachgerecht ausgeführten Fundierung.

Sollte sich nachträglich herausstellen, dass andere Umstände vorliegen, so wäre eine Neubewertung (Nachbewertung) mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich. Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten Sachverständigen gSV auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

Es handelt sich im vorliegenden Fall um ein Verkehrswertgutachten und nicht um ein Gutachten über den Zustand der Gebäudesubstanz. Der Bau- und Erhaltungszustand vorhandener Baulichkeiten wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt.

Es wurden keine zerstörenden Untersuchungen der Bausubstanz durchgeführt, weiters wurden vorhandene Abdeckungen und Verkleidungen nicht entfernt. Angaben über nicht sichtbare bzw. zugängliche Bauteile und Baustoffe beruhen daher auf Auskünften, die dem

Sachverständigen gegeben wurden, auf vorliegenden Unterlagen bzw. auf der Annahme einer üblichen Ausführung.

Sämtliche Angaben bezüglich verwendeter Materialien werden allenfalls – falls vorhanden - aus den vorhandenen Plänen bzw. den Baubeschreibungen entnommen. Die verwendeten Materialien der sichtbaren Bauteile werden allenfalls in der Baubeschreibung angeführt.

Die Maße wurden den vorliegenden Plänen entnommen. Naturmaße werden allenfalls nur dann durchgeführt, falls augenscheinlich andere Abmessungen und Geometrien als in den vorliegenden Plänen vorhanden sind. Einzelne Abweichungen von Raumaufteilungen udgl. werden allenfalls in der Beschreibung dargestellt.

Außerdem wird festgehalten, dass das vorliegende Gutachten kein statisches Gutachten ersetzt. Bei Vorliegen von angeführten Unebenheiten, Rissen udgl. kann allenfalls ein separates statisches Gutachten erforderlich sein. Speziell bei Hanglagen und bei am Hang liegenden Objekten ist der allfällige Käufer aufgefordert, weiterführende, vor allem geologische und statische Gutachten separat einzuholen.

Die Funktionstauglichkeit der technischen Einbauten wie Geräte, Elektroinstallation, Kücheninstallation, sanitäre Einrichtungen, Fenster udgl. wurde aus gutachtensökonomischen Gründen nicht überprüft. Falls nicht anders angeführt, geht die Bewertung von der Annahme aus, dass diese Anlagen funktionstüchtig sind und dem Stand der Technik entsprechen.

Auftragsgemäß ist die Immobilie inklusive Zubehör zu bewerten. Dieses beinhaltet sämtliche am Ort fix montierten Einbauten wie Küche, Bar, Theke, usw., nicht jedoch nicht befestigte mobile Teile wie Tische, Sessel, Betten usw.

Sämtliche Sanitärinstallationen, Sanitärgegenstände und Armaturen, Leuchtkörper sind – wie üblich – im Verkehrswert inkludiert.

Oben angeführte Untersuchungen werden wie üblich aus gutachtensökonomischen Gründen nicht durchgeführt. Haftungen aus diesem Titel werden vom Sachverständigen abgelehnt.

Somit wird festgehalten, dass es bei einer allfälligen Veräußerung oder Teilveräußerung dem Erwerber obliegt, die entsprechende bautechnische Prüfung der Bauteile und Ausmaße sowie Funktionsprüfungen vorzunehmen.

Der Wertminderung werden die Umstände zu Grunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Ermittlung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Begehung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

Dieses Gutachten dient ausschließlich dem in diesem Gutachten angeführten Zweck. Seitens des Gutachters kann keine Haftung für den Fall übernommen werden, dass sich Dritte, sei es zum genannten oder zu anderen Zwecken, darauf berufen.

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung dieses Gutachtens darf der Inhalt nur wort- und formgetreu sowie ohne Zusätze wiedergegeben werden. Eine auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des gefertigten Sachverständigen.

Der Sachverständige haftet nicht für die Richtigkeit der im Grundbuch dargestellten Flächenmaße als auch nicht für allenfalls vorhandene Gebäudeabmessungen auf Basis von vorgelegten Plänen und Unterlagen.

Das Gutachten ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Dieses Gutachten gründet sich auf die im Befundteil vorliegenden Informationen und Unterlagen. Sollten sich aus welchen Gründen auch immer Befundvoraussetzungen ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

1.10. Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es handelt sich bei Bewertungen um Schätzungen und nicht um exakte mathematische Berechnungen.

Allgemeiner Hinweis zum Verkehrswert: Ich weise darauf hin, dass der ermittelte Wert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Bei notwendigerweise kurzfristig zu verkaufenden Liegenschaften kann dabei durchaus eine erhebliche Differenz zum Verkehrswert entstehen und ist marktüblich.

2. BEFUND

2.1. Gutsbestand und Eigentumsverhältnisse

2.1.1. Grundbuchsauszug EZ 1923



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23328 Puchberg am Schneeberg EINLAGEZAHL 1923
BEZIRKSGERICHT Neunkirchen

Letzte TZ 2427/2025
Plombe 5118/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1224/2	GST-Fläche	2230	
	Bauf.(10)	377	
	Bauf.(20)	135	
	Sonst(50)	1718	Schneebergstraße 174

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenenflächen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

2 a 3805/2003 Kaufvertrag 2003-05-16 Zuschreibung Gst 1224/2 aus EZ 1541

4 a 2368/2005 AufschlieBungsbeitrag EUR 9.890,70 hins Gst 1224/2 entrichtet

***** B *****

3 ANTEIL: 1/1

Gerhard Gollner

GEB: 1966-01-21 ADR: Schneebergstr. 181, Puchberg am Schneeberg 2734

a 3804/2003 Schenkungsvertrag 2003-05-16 Eigentumsrecht

b 21599/2012 VeräuBerungsverbot

c gelöscht

***** C *****

2 a 1540/2005 Pfandurkunde 2005-05-10

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 70.000,--

für Raiffeisenbank Neunkirchen - Schwarzatal-Mitte

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

b 21599/2012 VORRANG von LNR 7 vor 2

c 21599/2012 VORRANG von LNR 8 vor 2

4 a 2561/2009 Pfandurkunde 2009-06-17

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 25.000,--

für Raiffeisenbank Neunkirchen - Schwarzatal-Mitte

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

(FN 106928y)

b 21599/2012 VORRANG von LNR 7 vor 4

c 21599/2012 VORRANG von LNR 8 vor 4

5 a 302/2010 Pfandurkunde 2010-01-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 15.000,--

für Raiffeisenbank Neunkirchen - Schwarzatal-Mitte

registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

(FN 106928y)

b 21599/2012 VORRANG von LNR 7 vor 5

c 21599/2012 VORRANG von LNR 8 vor 5

7 a 21599/2012 Schuldschein 2012-09-03

PFANDRECHT

EUR 43.100,--

1 & Z, 9 & VZ, NGS EUR 4.310,-- für
Land Niederösterreich (F2-EH/14/958.314)
b 21599/2012 3797/2017 VORRANG von LNR 7 vor 2 4 5
8 a 21599/2012
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005 für
Land Niederösterreich
b 21599/2012 3797/2017 VORRANG von LNR 8 vor 2 4 5
9 a 1051/2019 Pfandurkunde 2019-03-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 25.000,--
für Raiffeisenbank Schneebergland eGen (FN 106928y)
b gelöscht
12 a 5261/2024 Urkunde 2024-11-26
PFANDRECHT vollstr EUR 243,06
Antragskosten EUR 60,--
für Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg
(6 E 3419/24s)

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
***** Für den Amtsgebrauch

2.1.2. Anmerkungen zum Grundbuchsauszug

Im B-Blatt (Eigentumsblatt) ist – unter der laufenden Nummer 3 – Herr Gerhard Gollner geb. am 21.01.1966, als Alleineigentümer eingetragen.

Das Grundstück ist noch nicht im Grenzkataster eingetragen. Dadurch kann die tatsächliche Grundstücksgröße von der Fläche gemäß Grundbuch differieren.

2.2. Rechte und Lasten

2.2.1. Verbücherte Rechte und Lasten

Es sind keine bewertungsrelevanten Eintragungen vorhanden.

2.2.2. Unverbücherte Rechte und Lasten

Sonstige außerbücherliche Rechte und Lasten: Keine bekannt.

Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Gemeinde Puchberg am Schneeberg sind keine Hausbesitzabgaben offen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach dem Stichtag bis zu einem möglichen Kauf offene Gemeindeabgaben ergeben können.

Daher wird einem präsumtiven Käufer dringend geraten, bezüglich der zum Zeitpunkt des Kaufes tatsächlich anfallenden Höhe der offenen Forderungen vor dem Erwerb separate Erkundigungen einzuholen.

2.3. Grundstück und Infrastruktur

2.3.1. Lage, Infrastruktur und Erreichbarkeit

Makrolage:

Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg im Bezirk Neunkirchen im südlichen Niederösterreich mit rund 2700 Einwohnern. Puchberg ist flächenmäßig eine der größten Gemeinden Niederösterreichs. Der Hauptort hat eine Seehöhe von 585 m ü. A. Der höchste Punkt ist mit 2.076 m das Klosterwappen, der Hauptgipfel des Schneebergs.

Alle Einrichtungen des täglichen Lebens, auch Schulen sind in Puchberg vorhanden.

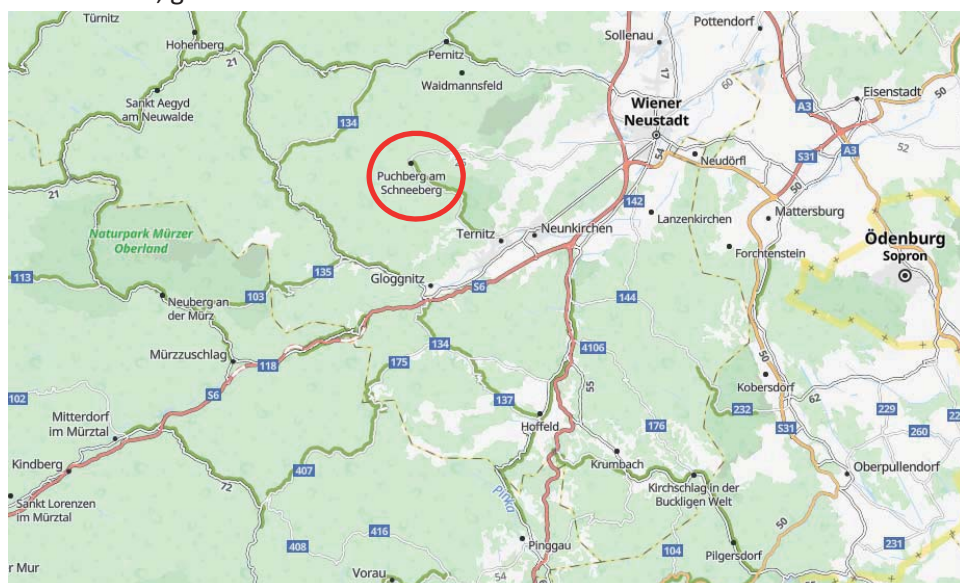
Die nächstgelegenen Städte sind Neunkirchen, Ternitz, Gloggnitz und Wiener Neustadt. Wien ist rund 80 km entfernt.

Aus Richtung Osten ist Puchberg über den Grünbacher Sattel erreichbar, über den die Wiener Neustädter Straße = Puchberger Bundesstraße B26 aus Wiener Neustadt über Willendorf und Grünbach und die Schneebergbahn führen. Aus Richtung Nordosten führt die Ascherstraße von Miesenbach über den Ascher nach Puchberg. Aus Richtung Süden führt die Neunkirchner Straße = Puchberger Straße von Neunkirchen über Ternitz aus nach Puchberg.

Mit der Eröffnung der Schneebergbahn am 15. April 1897 setzte ein struktureller Wandel von der Landwirtschaft zum Tourismus ein. Der heilklimatische Kurort und Luftkurort ist einer der meistbesuchten Tourismusorte Niederösterreichs.

Die **großräumige Lage** ist bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

Lage im Großraum, genordet



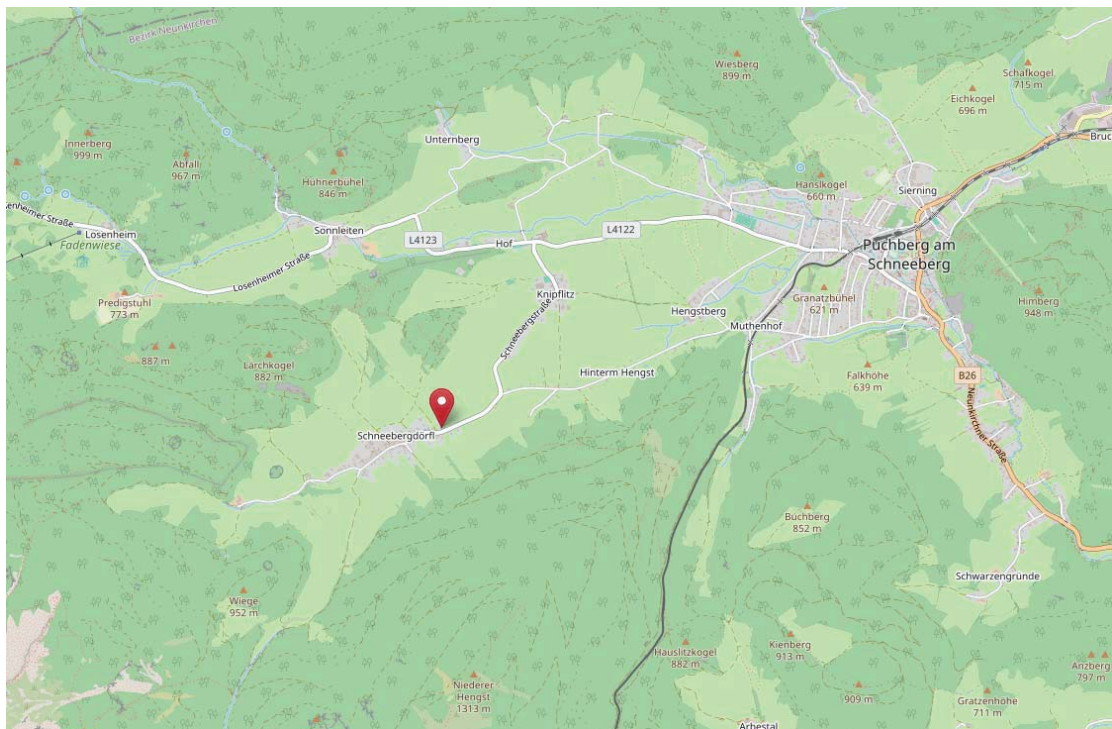
Mikrolage:

Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft liegt in Puchberg am Schneeberg ca. 3,5-4km südwestlich des Zentrums.

Die nächstgelegene Bushaltestelle „Puchberg am Schneeberg Hof“ befindet sich nordöstlich der Liegenschaft in ca. 1,5 km Entfernung; von dort aus fährt ein Bus zum Bahnhof Puchberg oder zur Sesselbahn Talstation. In unmittelbarer Nähe der Liegenschaft sind keine Infrastruktureinrichtungen vorhanden. In Puchberg selber sind jedoch ausreichend Infrastruktureinrichtungen wie zB.: Einkaufsmöglichkeiten, Ärzte, Tierarzt, Volksschule und Mittelschule – vor allem im Zentrum - vorhanden.

Die **Lage im Ort** ist entsprechend der Widmung bei einer Beurteilung nach den Kriterien hochwertig/sehr gut/gut/mäßig als **gut** zu bezeichnen.

Mikrostandort, genordet:



Quelle: OpenStreetMap

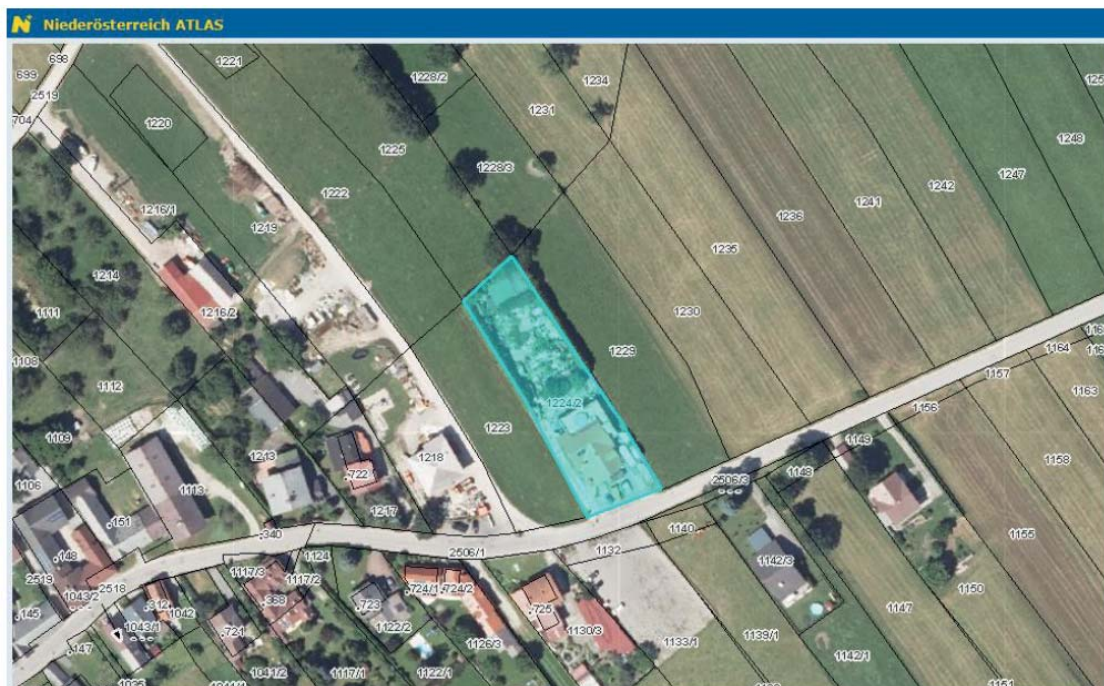


Quelle: NÖ-Atlas

2.3.2. Maße, Form, Topographie

Die leicht trapezförmige, langgestreckte Liegenschaft ist weitgehend eben. Das Grundstück weist lt. Grundbuchsauszug eine Fläche von 2.230m² auf.

Auszug aus dem NÖ-Atlas, genordet, gegenständliche Liegenschaft blau markiert



2.3.3. Flächenwidmungs- und Bebauungsbestimmungen

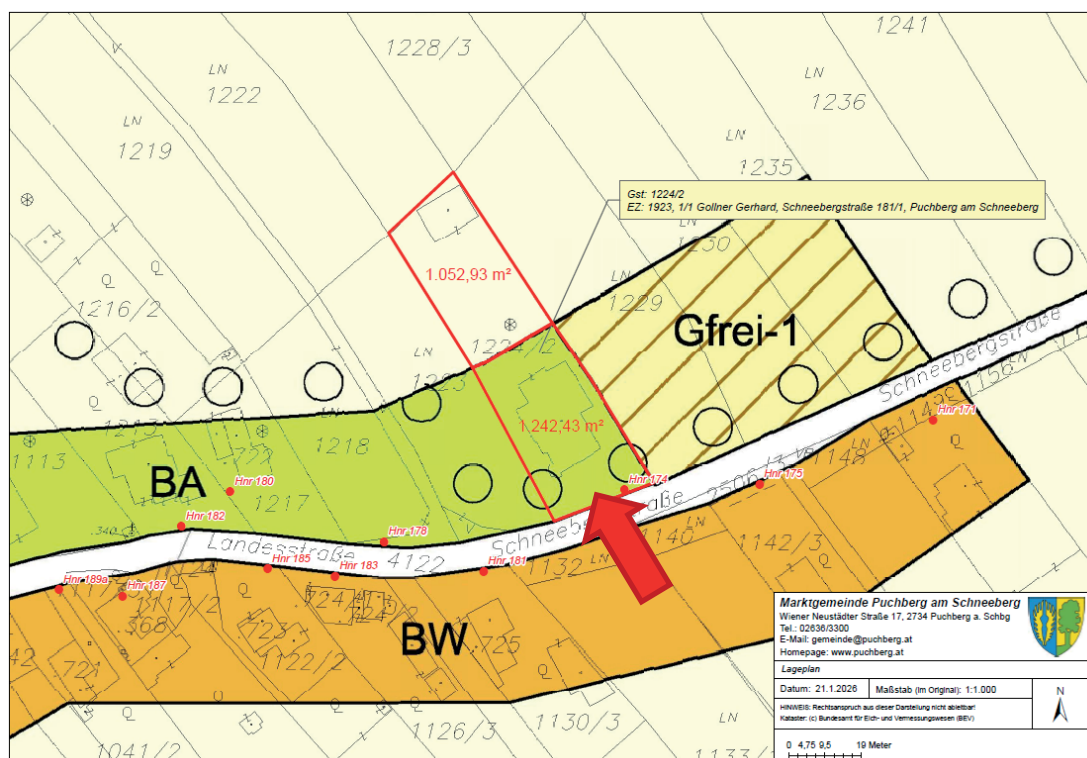
ACHTUNG Anmerkungen zur Größe der Liegenschaft:

- Im Grundbuch ist eine Größe der gesamten Liegenschaft Bauland-Agrargebiet sowie Grünland von 2.230m² ausgewiesen.
 - ➔ Im übermittelten Flächenwidmungsplan – siehe auch unten – wurden hingegen andere Flächen ausgewiesen:
 - ➔ BA – Bauland-Agrargebiet: 1242,43m²
 - ➔ Grünland: 1052,93m².

Im Grundbuch ist eine Fläche von 2.230m² ausgewiesen. Die oben angeführte Fläche im Flächenwidmungsplan beträgt gerundet 2.295,36m².

Diese Fläche wird in die weiteren Berechnungen aufgenommen. Der Unterschied zur Fläche im GB mit 2230m² ist mit 3% vernachlässigbar gering.

Gemäß dem **Flächenwidmungsplan** liegt die gegenständliche Liegenschaft im vordere Bereich im **BA-Bauland Agrargebiet**. Der hintere Bereich ist als Grünland Land- und Forstwirtschaft gewidmet. Es ist kein Bebauungsplan vorhanden. Es gilt die NÖ Bauordnung.



§ 16 Abs 1 Z 5 Raumordnungsgesetz: „Agrargebiete sind Gebiete, die für Bauwerke land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und der sonstigen Tierhaltung, die über die übliche Haltung von Haustieren hinausgeht, bestimmt sind; andere Betriebe, welche keine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- oder Geruchsbelästigungen sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung verursachen und sich in ihrer Erscheinungsform in das Ortsbild und in die dörfliche bauliche Struktur einfügen, sowie Wohnnutzungen mit höchstens vier Wohneinheiten pro Grundstück sind zuzulassen.“

2.3.4. Gefährdungen

Gemäß Abfrage im NÖ-Atlas liegt die gegenständliche Liegenschaft in keiner Hochwasserrisikozone.

Bei der Abfrage im Hora ist die Liegenschaft mit einer niedrigen Gefährdung (Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich).

Erklärung gemäß Amt der NÖ Landesregierung: „Der Abflussbereich eines 300-jährlichen Hochwassers wird bei Planungen als Restrisikobereich dargestellt. Es sollte bewusstmachen, dass es keinen absoluten Hochwasserschutz gibt. Sehr seltene Hochwasserereignisse können auch einen höheren Abfluss verursachen als ein 100-jährliches Hochwasser. Weiters können Hochwasserschutzanlagen versagen oder Dämme brechen. Für diese Fälle besteht in bestimmten flussnahen Bereichen ein Restrisiko. Dieser Restrisikobereich kann annähernd mit einem 300-jährlichen Hochwasser ermittelt werden. In diesem Restrisikobereich sollten vorsorgliche Maßnahmen zur Schadensminimierung getroffen werden.“

Quelle: https://www.noel.gv.at/noe/wasser/hochwasser_hochwasseranschlagslinien_niederoesterreich.html

2.3.5. Kontaminierung

Die Abfrage im Altlastenportal hat folgendes ergeben:



Auf der zu bewertenden Liegenschaft sind gem. Altlastenportal keine offensichtlichen Umweltschäden vorhanden; es sind keine Eintragungen im Altlastenportal vorzufinden. Der Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit Kontaminierungen des Erdreichs und/oder der Baulichkeit festzustellen.

Zum Zeitpunkt der Abfrage waren keine Eintragung im Altlastenportal gegeben. Der Bewertung wird eine diesbezügliche Lastenfreiheit unterstellt.

2.4. Beschreibung der Baulichkeiten und Außenanlagen

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus mit Erdgeschoß und Dachgeschoß. Das Wohnhaus ist unterkellert. Weiters sind großzügige Garagen im Keller und Erdgeschoß vorhanden.

Das Gebäude wird derzeit großflächig zu Lagerzwecken genutzt. Daher war eine Besichtigung der Räume im Gebäude nur sehr eingeschränkt bzw. in Teilbereichen nicht möglich.

Das Grundstück wird großflächig zu Lagerzwecken von diversen Containern, Holzresten und Sperrmüllgut verwendet. Daher war in Teilbereichen eine Besichtigung von den Außenbereichen nur sehr eingeschränkt möglich.

2.4.1. Allgemeine Beschreibung

Anmerkung: die Fotos wurden teilweise mit einem leichten Weitwinkel aufgenommen. Dadurch können die Aufnahmen leicht verzerrt werden. Dies war notwendig, um bessere Eindrücke von kleineren Räumen oder baulichen Zusammenhängen zu erhalten.

Gebäude allgemeine Beschreibung und Außenbereich:

Auf der Liegenschaft befindet sich ein Wohnhaus mit Keller, Erdgeschoß und Dachgeschoß. Über das Dachgeschoß ist eine große Dachterrasse über der Garage erreichbar. Dort befindet sich ein kleines, nicht bewertungsrelevantes, aufgestelltes Pool.

Das Wohnhaus wurde 2004 baubewilligt.

Das Gebäude ist im Rohbau (Dach dicht, Fenster, Fassade) praktisch fertiggestellt. Der Ausbau samt Haustechnik ist nur ca. zu 30% fertiggestellt. Das Dachgeschoß wurde entgegen der Baubewilligung bzw. dem Einreichplan in der Natur ausgebaut. Im bewilligten Einreichplan ist lediglich „Dachboden“ ausgewiesen.

Das Grundstück ist weitgehend eben. An der nördlichen Gebäudeseite führt eine Rampe in den Keller. Derzeit ist der Zugang von außen aufgrund von Sperrmüll-Ablagerungen nicht möglich. Im restlichen Bereich liegt das Kellergeschoß weitgehend unter Terrain.

Bei den Fenstern handelt es sich um Kunststoff-Isolierglasfenster mit einer außen aufgeklebten Folie in Holzoptik (3-fach verglast).

Das Dach wurde, soweit einsehbar, mittels roter Betondachsteinen als Einfachdeckung eingedeckt. Die beiden straßenseitigen Türme sind mit Biberschwanzdeckung eingedeckt. Im Bereich der Garage im Erdgeschoß ist eine beschichtete Bitumendeckung vorhanden.

Im Keller befindet sich die Holzzentralheizung mit Pufferspeicher und Warmwasserspeicher.



Bild 1 – Straßenansicht



Bild 2 – Eingangsbereich nordostseitig

Im hinteren Bereich der Liegenschaft befinden sich zwei kleine Nebengebäude. Diese konnten jedoch aufgrund von diversen Lagerungen davor nicht besichtigt werden: dabei handelt es sich augenscheinlich um zwei ältere Garten-/ oder Gerätehütten.

Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt direkt von der Schneebergerstraße aus. Die Liegenschaft ist zur Straße hin nicht eingefriedet. Entlang der Grundgrenzen links und rechts wurden im vorderen Bereich niedrige Sockelmauern aus Schalsteinen im Rohbau errichtet. Das rechte Grundstück liegt etwas tiefer.



Bild 3 – Vorderansicht



Bild 4 – Zugang bzw. Zufahrt zur Garage



Bild 5 –Zugang bzw. Zufahrt nordostseitig



Bild 6 - Eingangsbereich nordostseitig



Bild 7 – Garage neben Eingangsbereich



Bild 8 – Vorder-/ Seitenansicht



Bild 9 – Seitenansicht südwestseitig



Bild 10 – Terrasse (lt. Plan Wintergarten) südwestseitig



Bild 11 – Terrasse



Bild 12 – Garage



Bild 13 – Garage mit Bitumendeckung



Bild 14 - Zufahrt Garage Keller (derzeit nicht passierbar)



Bild 15 – hinterer Grundstücksbereich



Bild 16 – hinterer Grundstücksbereich Container



Bild 17 – hinterer Grundstücksbereich



Bild 18 – Stützmauer Pool



Bild 19 – Terrasse mit provisorischem Abgang



Bild 20 – Wohngebäude

2.4.2. Bauakt und Bewilligungen

Die Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses und einer straßenseitigen Einfriedung wurde mit dem Bescheid Zahl: 1/2004 am 05.03.2004 erteilt.

Im Jahr 2011 wurde mit dem Bescheid Zahl 11/2011 die Frist für die Vollendung des gegenständlichen Bauvorhabens bis 05.03.2012 verlängert.

Das Gebäude ist nicht fertiggestellt und daher liegt im Bauakt auch keine Fertigstellungsanzeige auf.

Mündliche Auskunft des Bauamtes Puchberg am Schneeberg: Das Gebäude ist nicht fertiggestellt. Seitens der Baubehörde wurde der Eigentümer mehrmals wegen einer Fertigstellungsanzeige kontaktiert. Die weitere Vorgehensweise ist im konkreten Fall mit der Baubehörde, dem Bürgermeister und dem Bausachverständigen der Gemeinde zu besprechen! Genauere Auskünfte wurden schriftlich nicht erteilt.

Es handelt sich daher um ein noch offenes Bauvorhaben. Der Dachboden wurde entgegen der ursprünglichen Einreichung, in der dieser Bereich als „Dachboden“ im Plan ausgewiesen und auch so bewilligt worden war, in der Natur ausgebaut. Laut Auskunft der Gemeinde ist dies zwar grundsätzlich möglich, muss aber eingereicht werden!

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass durch den gSV einem präsumtiven Erwerber/ Käufer dringend angeraten wird, diesbezüglich mit der Gemeinde Rücksprache zu halten um die weitere Vorgehensweise zu besprechen, damit sämtliche baurechtlichen Notwendigkeiten bzw. Erfordernisse restlos geklärt werden können.

Weiters im Bauakt:

2019 – Verfahrensordnung der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen: bei einer Überprüfung im Jahre 2015 wurde festgestellt, dass auf unbefestigtem, nicht überdachtem Grund ein Lagerplatz betrieben wird. Es würden folgende Lagerungen zum Überprüfungszeitpunkt – wie zB.: Baurestmassen, Asphaltbruch, kreosotbehandelte Eisenbahnschwellen, Kastenwangen, Ölfass, Container, usw.

Es wurde mitgeteilt, dass zum Betrieb eines Lagerplatzes eine gewerbebehördliche Genehmigung erforderlich ist und dazu wurde die Frist mit 14.12.2025 festgelegt.

Gem. im Bauakt erhoben Mailverkehr sind die gewerberechtl. Planunterlagen für die Betriebsanlagengenehmigung des Lagerplatzes im Jahr 2017 eingelangt. Dazu liegt auf der Baubehörde auch ein Einreichplan aus dem Jahr 2017 auf.

Lt. Auskunft der Gemeinde wurde eine Umwidmung des hinteren Grundstücksbereiches in „Grünland Lagerplatz“ nicht durchgeführt, da die betreffenden Parteien das Verfahren zur Umwidmung nicht mehr weitergeführt haben.

2023 – Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen (naturschutzbehördlicher Auftrag) zur Entfernung diverser Lagerungen bis 30.01.2024. In diesem Bescheid sind die Lagerungen (zB.: Pritschenwagen, Container, Schnittholz, usw.) angeführt. Dem Augenschein nach wurde dieser Aufforderung nicht nachgekommen.

Auf Anfrage des gSV bei der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen wurde am 11.02.2026 ein Schreiben an den gSV übermittelt. Darin wurde mitgeteilt, dass bei der letzten Überprüfung vor Ort am 16.10.2025 durch die Technische Gewässeraufsicht diverse Entfernungen bzw. umfassende Räumungen festgestellt worden waren.

An dieser Stelle wird darauf hingewiesen, dass durch den gSV einem präsumtiven Erwerber/ Käufer dringend angeraten wird, diesbezüglich mit der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen Rücksprache zu halten bzw. Erkundigungen einzuholen.

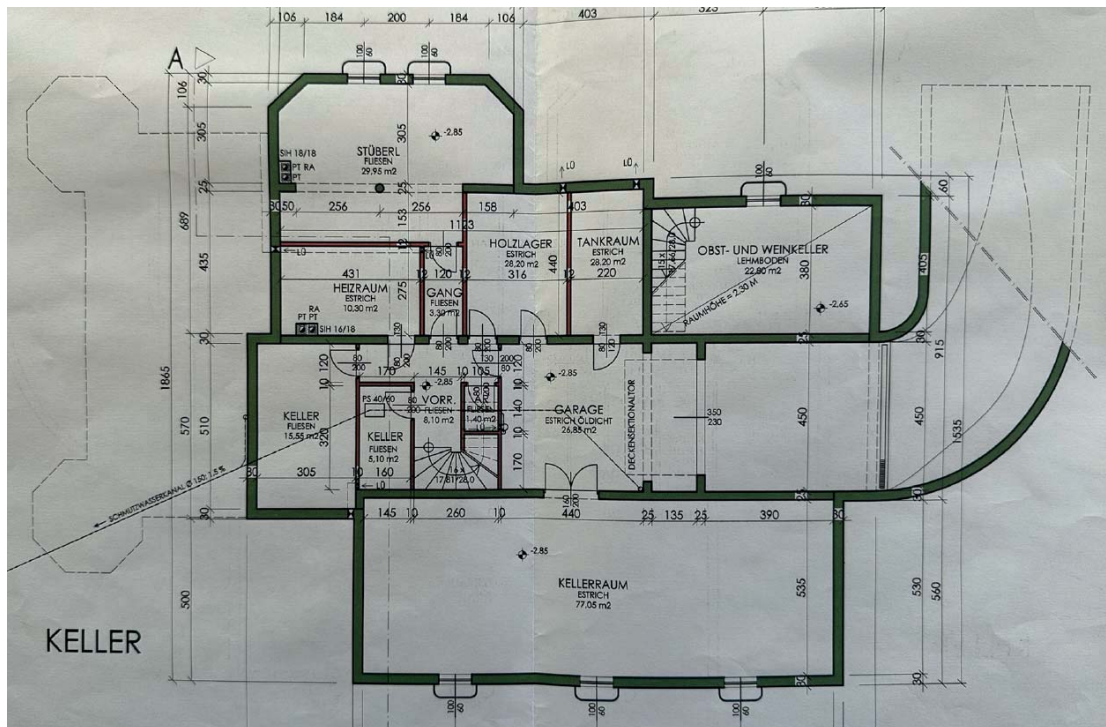
2.4.3. Ausstattung, Oberflächen

Wohnhaus:

Das Wohngebäude wird weitgehend zu Lagerzwecken genutzt und lt. Auskunft der verpflichteten Partei wird das Wohngebäude seit einiger Zeit nicht mehr bewohnt. Die Räume sind aufgrund des gelagerten Materials teilweise nicht begehbar und konnten daher nicht besichtigt werden. Daher kann an dieser Stelle auf eine detaillierte Beschreibung verzichtet werden. In diesem Zusammenhang wird auch auf die anschließende Fotodokumentation verwiesen.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Punkt 2.5. „Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand,....“ zur besseren Lesbarkeit und Nachvollziehbarkeit an dieser Stelle unter Punkt 2.4.3. eingearbeitet wird. Diese Beschreibung ist nur demonstrativ und kann nicht taxativ (vollständig) sein, weist jedoch die für die Erstellung des Gutachtens wichtigsten Punkte aus.

Kellergeschoß:



Auszug aus dem Einreichplan aus dem Jahr 2003

Der Keller ist über einen internen Stiegenabgang erreichbar. Grundsätzlich wäre der Keller auch über die Garage zugänglich. Zugang und Zufahrt sind allerdings durch Sperrmüll nicht möglich.

Die Stufen des Stiegenabgangs weisen keinen Belag auf. Der Handlauf fehlt. Die Wände sind teilweise noch nicht verputzt. Im Heizraum sind der Boden und die Wände bis zur Deckenunterkante gefliest. Im Heizraum befindet sich die haustechnische Einrichtung wie zB.: der Warmwasserspeicher und der Pufferspeicher sowie die Holzheizung. Türzargen fehlen teilweise. In den überwiegenden Bereichen ist kein Bodenbelag vorhanden.

Der Grundriss im Keller wurde in Teilbereichen anders ausgeführt. Die wesentlichen Änderungen sind zB.: Die Garage wurde erweitert bis in etwa zur Außenwand des Gebäudes. Der große Kellerraum ist durch große Durchgänge mit der Garage verbunden. Im Bereich des Holzlagers, des Tankraumes und des Obst- und Weinkellers wurden kleine Kellerräume errichtet.



Bild 29 – Kellerabgang



Bild 30 – Vorraum



Bild 31 – Keller links



Bild 32 – rechts Heizraum, geradeaus Holzlager



Bild 33 – Holzlager



Bild 34 – Heizraum



Bild 35 – Heizraum

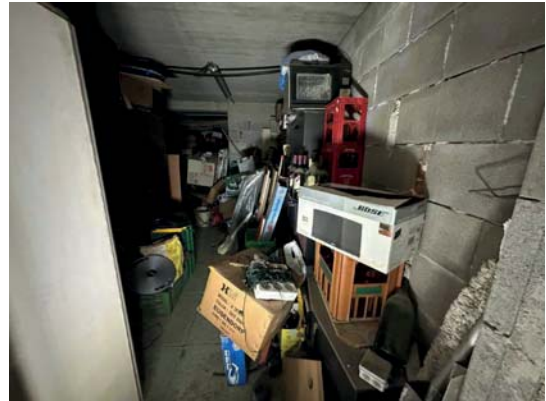


Bild 36 - Kellerraum



Bild 37 – weiterer Kellerraum

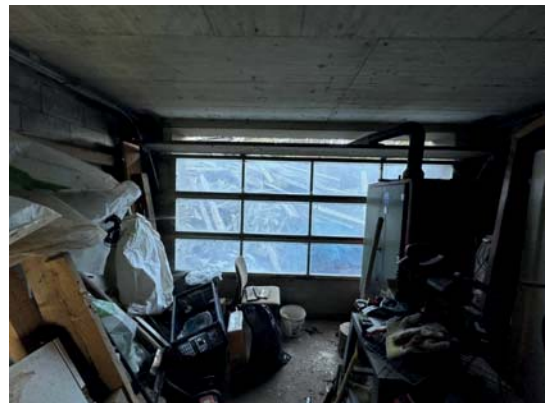


Bild 38 – Garage



Bild 39 – Garage – kleiner Kellerraum

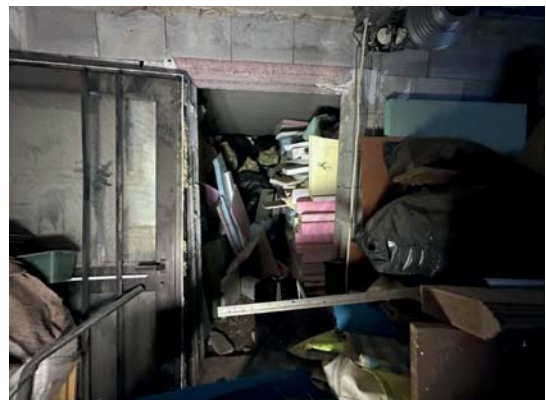


Bild 40 – Garage – kleiner Kellerraum



Bild 41 – Garage – kleiner Kellerraum



Bild 42 – Garage und großer Kellerraum

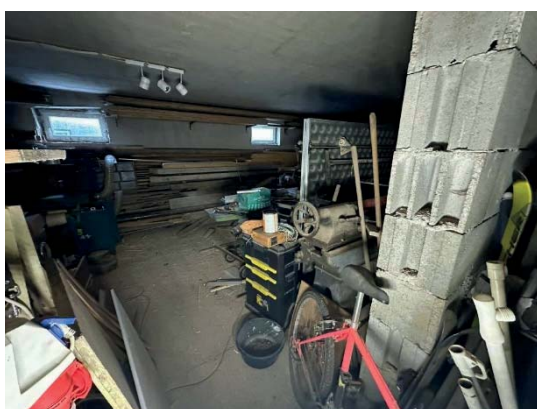
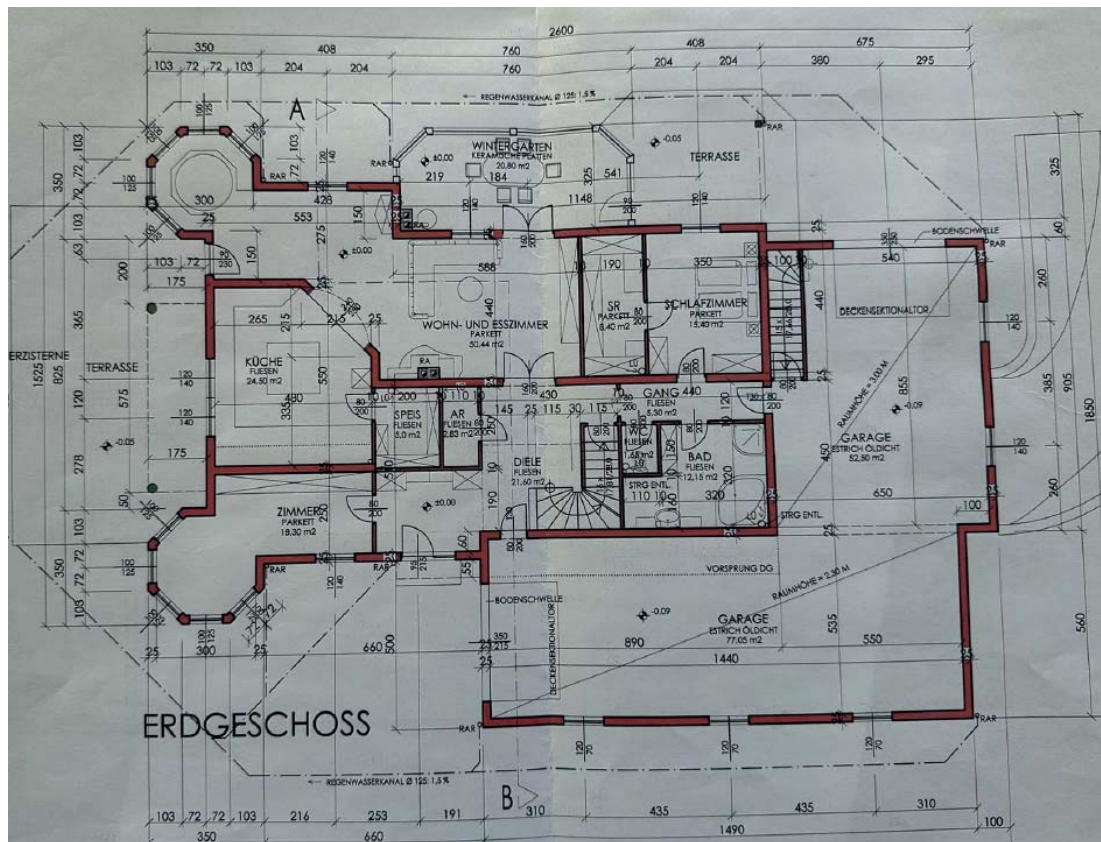


Bild 43 – großer Kellerraum



Bild 44 – großer Kellerraum

Erdgeschoß:



Auszug aus dem Einreichplan aus dem Jahr 2003

Der Zugang zum Wohngebäude befindet sich an der rechten, nordöstlichen Gebäudeseite. Das Zimmer links vom Eingangsbereich weist einen Bodenbelag auf, die Wände sind gemalt. An einer Wand konnten Verfärbungen, möglicherweise durch Feuchtigkeit, festgestellt werden.

Im Vorraum ist ein Laminatboden verlegt. Dieser und auch die restlichen Böden sind großflächig mit diversen Teppichen verdeckt. Teilweise, vor allem im Bereich Wohn-Esszimmer und Küche sind lediglich lose verlegte Dämmplatten am Boden zu sehen. Die Wände sind teilweise verputzt. Im Schlafzimmer mit Schrankraum sind ein Laminatboden verlegt und eine Holz-Nut—Feder-Decke vorhanden.

Türstücke und auch Türen sind kaum vorhanden. Das Badezimmer im Erdgeschoß wurde nicht errichtet.

In der Garage ist noch kein Bodenbelag vorhanden. Wände und Decken sind nicht verputzt.

Im Bereich der Decke in der Garage wird die Decke teilweise gestützt. Inwieweit dies statische Gründe hat, ist nicht Gegenstand dieses Gutachtens und müsste separat durch einen Statiker abgeklärt werden.



Bild 45 – Eingang zum Wohngebäude



Bild 46 -Vorraum/ Diele



Bild 47 – Zimmer

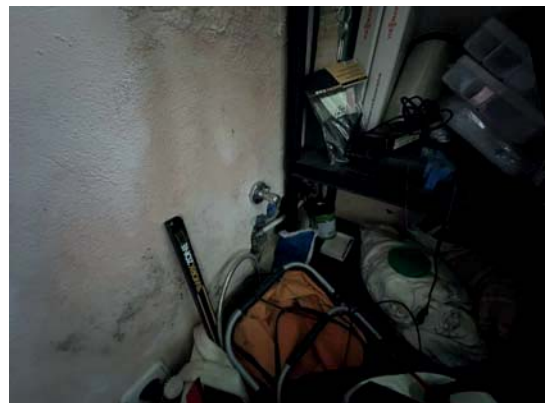


Bild 48 – Zimmer Verfärbungen Wand



Bild 49 – Vorraum/ Diele



Bild 50 – Stiegenaufgang ins Dachgeschoß



Bild 51 – Vorraum/ Diele



Bild 52 - Zimmer



Bild 53 – Küche



Bild 54 – Wohn- und Esszimmer



Bild 55 – Gang



Bild 56 – WC



Bild 57 – Bad



Bild 58 - Schlafzimmer

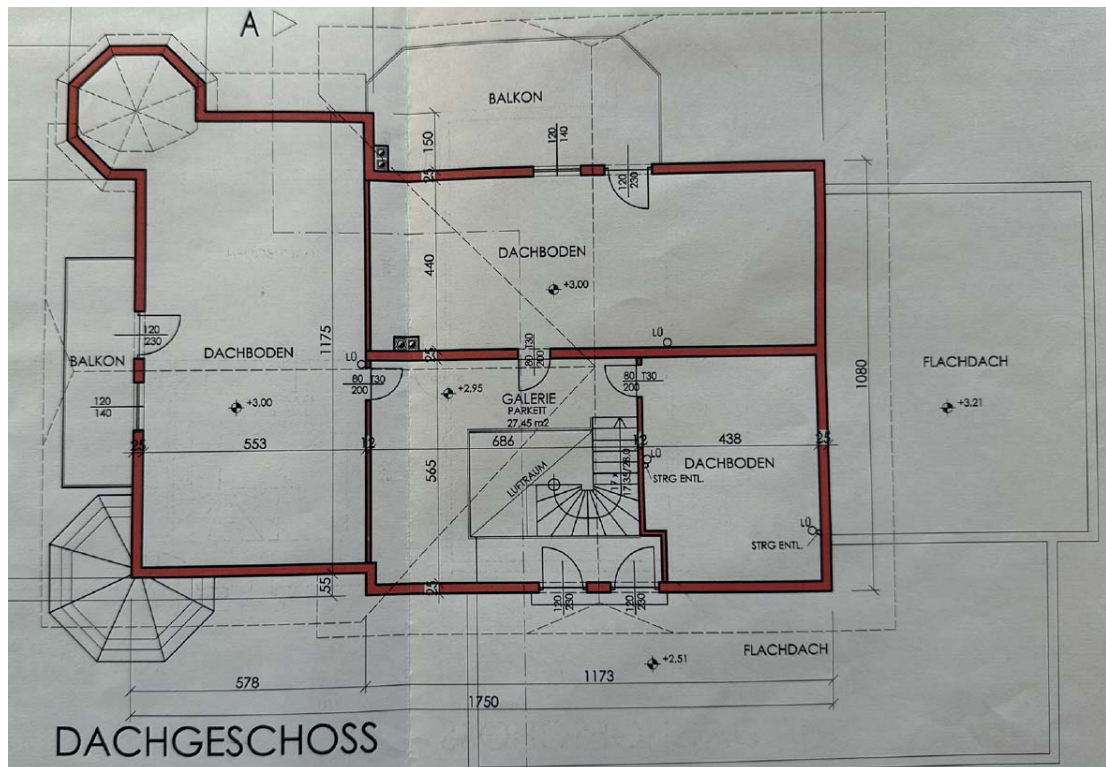


Bild 59 – Schrankraum



Bild 60 -Garage

Dachgeschoß:



Auszug aus dem Einreichplan aus dem Jahr 2003

Das Dachgeschoß wurde entgegen dem oben angeführten Einreichplan ausgebaut. Der Stiegenaufgang ins Dachgeschoß weist keinen Bodenbelag auf. Es ist ein Handlauf vorhanden.

Von der Galerie aus ist eine im Einreichplan als Flachdach ausgewiesene Terrasse mit fertigem Plattenbelag zugänglich. Auf der Dachterrasse befindet sich ein Aufstellpool; dieses ist nicht bewertungsrelevant. Inwieweit diese hohe Belastung statisch in der Decke über der Garage berücksichtigt wurde, ist nicht bekannt. Diesbezüglich sind auch keine Unterlagen im Bauakt zu finden.

Im Dachgeschoß befinden sich in der Natur folgende Zimmer: großes Wohn- und Esszimmer mit Küche (straßenseitig), davon begehbar ein weiteres Zimmer. Vom Wohnzimmer ist der straßenseitig befindliche Balkon erreichbar. Im Wohnzimmer und Schlafzimmer ist ein Laminatboden verlegt. Die Wände sind geputzt und gemalt. Im Wohnzimmer ist ein Einzelofen vorhanden. Danach ist ein weiteres Schlafzimmer vorhanden. Dort befindet sich ein weiterer Einzelofen. Das Badezimmer ist voll ausgebaut und mit einer Badewanne, einer Dusche und einem WC ausgestattet. Der Boden und die Wände sind gefliest. Die Dachschräge ist als Holz-Nut-Feder-Decke ausgeführt. Generell sind große Bereiche durch Dachschrägen in der Raumhöhe mehr oder weniger stark begrenzt.

Die restlichen Böden sind großflächig mit diversen einfachen Teppichen verdeckt.



Bild 61 – Stiegenaufgang ins DG



Bild 62 – Galerie



Bild 63 – Gang



Bild 64 – gelagerte Möbel

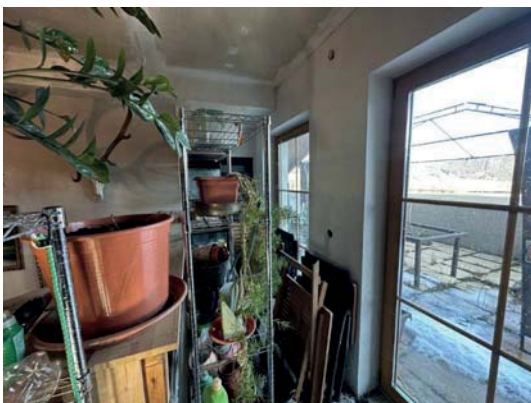


Bild 65 – Zugang zur Dachterrasse



Bild 66 – Dachterrasse



Bild 67 – Dachterrasse Aussicht



Bild 68 – Dachterrasse



Bild 69 – Dachterrasse – Aussicht Richtung Eingangsbereich



Bild 70 – Dachterrasse und Pool



Bild 71 – Dachterrasse



Bild 72 – Dachterrasse - Aufstellpool



Bild 73 – Dachterrasse und Dachdeckung



Bild 74 – Küche



Bild 75 – Wohn- und Esszimmer



Bild 76 – Wohnzimmer und Zugang zu Schlafzi.

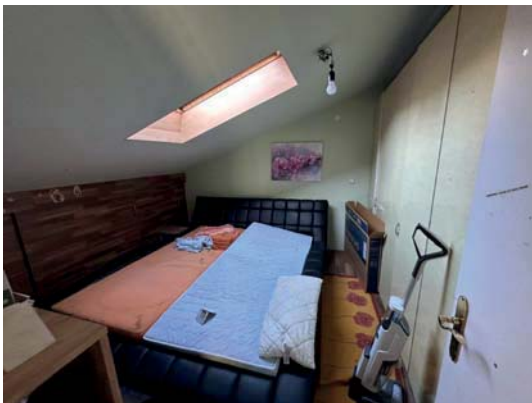


Bild 77 – Schlafzimmer



Bild 78 - Balkon



Bild 79 – Aussicht Balkon

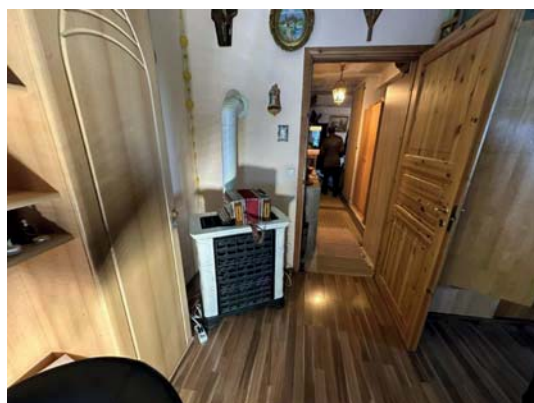


Bild 80 - Einzelofen Wohnzimmer



Bild 81 – weiteres Zimmer mit Einzelofen.



Bild 82 – Badezimmer ohne Fenster.



Bild 83 – WC im Badezimmer



Bild 84 – Badezimmer

2.5. Bauliche Ausführung, Bau- und Erhaltungszustand

Baufortschritt – fehlende Arbeiten, Mängel, Schäden, rückgestauter Reparaturaufwand

Die wesentlichen Punkte wurden bereits bei der Beschreibung unter Punkt 2.4.3 angeführt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass sich das Gebäude grundsätzlich – bis auf wenige Teilbereiche – vor allem im Inneren - noch in einem Rohbauzustand befindet. Es fehlen noch wesentliche Arbeiten. Die Ausbauarbeiten sind geschätzt erst zu einem Drittel fertig.

Für das Gebäude gibt es keine Fertigstellungsanzeige und das Dachgeschoß wurde entgegen dem Einreichplan in Teilbereichen ausgebaut.

Die Bodenbeläge fehlen im überwiegenden Teil des Gebäudes; es sind teilweise keine Türstöcke oder Türen vorhanden. Die Wände sind nur in einigen Räumen verputzt.

Die Terrasse im Erdgeschoß ist nicht fertiggestellt. Der Balkon im Dachgeschoß weist augenscheinlich keinen Bodenbelag auf.

Das Gebäude wird lt. Auskunft seit einiger Zeit nicht mehr bewohnt. Die Mehrzahl der gelagerten Materialien im Inneren stammen lt. Auskunft aus einer Hausräumung und wurden hier bislang gelagert.

Der Blick auf die Wände war im überwiegenden Teil verstellt. Eine Abschätzung betreffend diverse Mängel ist nicht möglich.

Durch die nur teilweise einsehbaren Gebäudeteile ist eine lückenlose Beschreibung nicht möglich.

Weiters konnten diverse Behälter vorgefunden werden, deren Inhalt nicht überprüft werden konnte. Somit konnte der gSV nicht feststellen, ob es sich hierbei um Gefahrgut handeln könnte. Dies betrifft auch anderweitig gelagerte Materialien und Platten sowie die Container, welche auf der Liegenschaft vorhanden sind. Die Einschätzung dieser Stoffe ist nicht Gegenstand der gegenständlichen Wertermittlung und ist gegebenenfalls durch einen dafür spezialisierten Sachverständigen durchzuführen.

Die Beschreibung ist nur demonstrativ und kann nicht taxativ (vollständig) sein, weist jedoch die für die Erstellung des Gutachtens wichtigsten Punkte aus.

2.6. Kenngrößen und Daten

Das Grundstück weist lt. Grundbuchsauszug eine Fläche von 2.230m² auf.

Die Flächen des Gebäudes werden aus dem Einreichplan aus dem Jahr 2003 entnommen. In einigen Teilbereichen ist eine Abweichung gegenüber dem Plan vorhanden. Diese bezieht sich überwiegend auf Änderungen bei z.B.: Innenwänden bzw. Raumaufteilungen.

Die Garage im Keller wurde entgegen dem Einreichplan erweitert. Diese Fläche wird durch den gSV aus dem Plan gemessen und zur Nutzfläche addiert. Diese Fläche konnte in der Natur nicht nachgemessen werden, weshalb diese Fläche als „ca.“- Fläche angegeben wird.

Im Dachgeschoß sind bis auf die Galeriefäche keine Flächen im Plan angeführt. Auch hier werden die Flächen aus dem Plan gemessen, weshalb diese Flächen als „ca.“-Flächen angegeben werden. Dabei entspricht die auf Höhe des Bodens im Plan gemessene Nutzfläche annähernd jener im Erdgeschoß. Es wird darauf hingewiesen, dass die Fläche auf Bodenhöhe gemessen wurde. Die Wohnnutzfläche wird in der NÖ-Bauordnung hingegen erst ab 1,50m Raumhöhe gemessen. Für die Bemessung der Nutzfläche im Dachgeschoß gilt lt. NÖ-Bauordnung, dass mindestens die Hälfte der Nutzfläche eine Raumhöhe von mind. 2,40m aufweisen muss. Dies wurde an Ort und Stelle nicht überprüft. Die Raumbezeichnungen im Dachgeschoß werden aus dem bewilligten Plan übernommen.

Kellergeschoß:	
Bezeichnung lt. Plan	Fläche in m ²
Vorr.	8,10
Keller	5,10
WC	1,40
Keller	15,55
Heizraum	10,30
Gang	3,39
Stüberl	29,95
Holzlager	28,20
Garage	26,85
Tankraum	28,20
Obst- und Weinkeller	22,80
Kellerraum	77,05
Erweiterung Garage ca.	29,03
NFL Kellergeschoß:	285,92

Erdgeschoß:

Bezeichnung lt. Plan	Fläche in m ²
Diele	21,60
Zimmer	18,30
AR	2,83
Wohn- und Esszimmer	50,44
Küche	24,50
Speis	5,00
Gang	5,30
WC	1,65
Bad	12,15
Schlafzimmer	15,40
SR	8,40
Garage	52,50
Garage	77,05
NFL Erdgeschoß:	295,12
WNFL Erdgeschoß (exkl. Garage):	165,57

Dachgeschoß:

Bezeichnung lt. Plan	Fläche in m ²
Galerie	27,45
Dachboden	24,00
Dachboden	49,41
Dachboden	64,98
NFL Dachgeschoß:	165,84
Terrasse EG (lt. Plan Wintergarten):	20,80
Balkon 1 DG:	10,00
Balkon 2 DG:	20,80
Dachterrasse:	130,00

Die Dachterrasse im Dachgeschoß wurde ebenso aus dem Plan gemessen und weist ca. eine Fläche zwischen 125 und 135m², im Mittel 130m² auf.

2.7. Energieausweis

Ein Energieausweis ist nicht vorhanden und ist für die Bewertung nicht relevant.

Es wird jedoch darauf hingewiesen, dass für eine Vermietung oder Verkauf (außer Exekution) jedenfalls ein Energieausweis erforderlich ist.

3. BEWERTUNG und GUTACHTEN

3.1. Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen, den Wert beeinflussenden Merkmale, Feststellungen und Voraussetzungen.

Ziel dieses Gutachtens ist die **Ermittlung des Verkehrswertes** der gegenständlichen Liegenschaft zum Bewertungsstichtag.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz idGF. jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung erzielt werden kann. Der redliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich die Preise nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmen. Dabei sind ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen erzielt werden könnten, außer Acht zu lassen.

Bewertungsmethoden:

Für die Bewertung sind gemäß § 3 LBG Bewertungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes stehen gemäß § 3 LBG

- ❖ das Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG
- ❖ das Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG und
- ❖ das Sachwertverfahren lt. § 6 LBG
zur Verfügung.

Weiters stehen als Grundlage für die Berechnung des Verkehrswertes gemäß ÖNORMEN

- ❖ das Residualwertverfahren (ÖNORM B 1802-3) und
- ❖ das Discounted-Cash-Flow-Verfahren (ÖNORM B 1802-2)
zur Verfügung.

Erläuterung der Verfahren:

Vergleichswertverfahren lt. § 4 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §4 aus:

§ 4. (1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden. Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.

(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflusst wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluss dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfasst werden kann und die Kaufpreise entsprechend berücksichtigt werden.

Ertragswertverfahren lt. § 5 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im § 5 aus:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde.

Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig erzielt werden können und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalisierung.

Sachwertverfahren lt. § 6 LBG:

Das LiegenschaftsbewertungsG führt dazu im §6 aus:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung

- des Bodenwertes,
- des Bauwertes und
- des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls
- des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlichrechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

Nach „klassischer“ Auffassung – die auch in der ÖNORM B 1802 (5.4) zum Ausdruck kommt, wird das Sachwertverfahren dann für die Wertermittlung einer bebauten Liegenschaft angewandt, wenn

- die Eigennutzung der Liegenschaft im Vordergrund steht und
- die Wiederbeschaffungskosten für die Liegenschaft mit seinen einzelnen Bestandteilen für einen Kaufinteressenten von vorrangiger Bedeutung sind.

Bei diesem Verfahren wird folglich unterstellt, dass der potenzielle Käufer der Liegenschaft überlegt, welchen Wert der Grund und Boden und die vorhandenen baulichen und sonstigen Anlagen im Vergleich zum Kaufpreis eines unbebauten Grundstücks und zu den Herstellungskosten vergleichbarer und zweckentsprechender baulicher und sonstiger Anlagen hat. Nach diesen Grundsätzen kommt das Sachwertverfahren unter anderem auch für das Wohnhaus in Betracht.¹

Zur Ermittlung des Verkehrswertes ist der ermittelte Sachwert mit den Marktverhältnissen zu vergleichen und allenfalls an die Gegebenheiten des Marktes anzupassen.

Residualwertverfahren lt. ÖNORM B 1802-3:

Das Residualwertverfahren dient im Allgemeinen der Ermittlung des Marktwertes (=Verkehrswert) von unbebauten Liegenschaften (respektive des Bodenwertes) und Projektentwicklungen sowie unter bestimmten Voraussetzungen von bebauten Liegenschaften.

Das **Residualwertverfahren** ist besonders geeignet bei:

- der Bewertung von Grundstücken, wenn keine geeigneten Vergleichspreise in ausreichender Anzahl vorliegen und somit die Anwendung des Vergleichswertverfahrens (gemäß § 4 LBG) ausscheidet;
- der Beurteilung bzw. Bewertung einer bevorstehenden, konkretisierbaren Projektentwicklung bzw. eines bereits im Bau befindlichen Projektes;
- der Bewertung von bebauten Liegenschaften, die am Ende ihrer wirtschaftlichen Nutzbarkeit angelangt sind und bei denen eine Revitalisierung, eine Umnutzung oder ein Abriss mit einer sich anschließenden Neuentwicklung udgl. geplant ist sowie
- zur Überprüfung der höchsten und besten Nutzungsform (highest and best use) von bebauten Liegenschaften.

Anhand der oben genannten Bereiche wird deutlich, dass der Bodenwert häufig die gesuchte Größe darstellt. Darüber hinaus kann das Verfahren jedoch auch zur Auflösung nach einer anderen Variablen als dem Bodenwert angewendet werden. Häufiger Anwendungsfall ist beispielsweise die Berechnung eines Entwicklungsgewinns.

Das Residualwertverfahren wird sohin zur Ermittlung des **tragbaren Bodenwertes pro m² Grundstücksfläche** eingesetzt. Das Residualwertverfahren wurde in Österreich im Jahr 2014 im Rahmen der ÖNORM B 1802-3 normiert.

¹ Siehe dazu auch: Seiser-Kainz, Der Wert von Immobilien, 2011, 1. Auflage, Seite 454 ff, sowie: Bienert – Funk: Immobilienbewertung Österreich, ÖVI Immobilien Akademie, 2007, 1. Auflage, Seite 267.

Zu den Basisdaten zählen die mögliche Verbauung des Grundstückes, die Herstellungskosten lt. Auskunft des Auftraggebers, die Nebenkosten, der Finanzierungsaufwand und der Bauzeitraum.

Es werden ein Developergewinn und marktkonforme Mieten der zu errichtenden Einheiten mit eingerechnet. Unter Einbeziehung einer angemessenen Verzinsung und üblicher Vermarktungskosten ergibt sich das **Residuum, aus dem** sich unter Einrechnung der Erwerbsnebenkosten der **tragbare Bodenwert errechnet**.

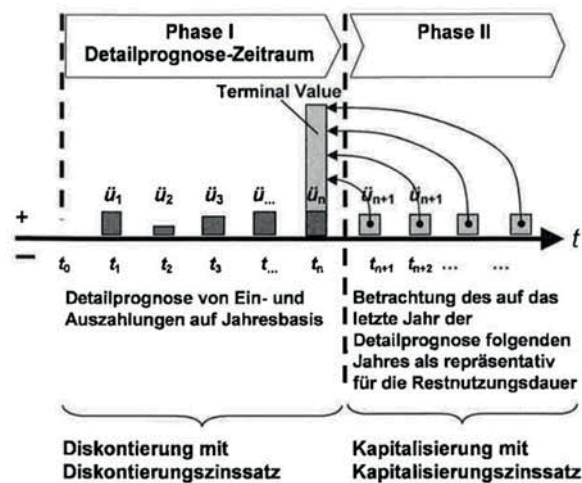
Es gibt kein standardisiertes Modell für die Ermittlung von Marktwerten durch das Residualwertverfahren. Dieses Verfahren erfordert vom Anwender vor diesem Hintergrund besonders fundierte Marktkenntnisse und hohe Sorgfalt bei der Herleitung der verwendeten Eingangsparameter.

Discounted Cash-Flow-Verfahren lt. ÖNORM B 1802-2:

Das **Discounted-Cash-Flow-Verfahren** (kurz: DCF-Verfahren) ist ein ertragsorientiertes Bewertungsverfahren zur Marktwertermittlung. Diese international anerkannte Methode der indirekten Diskontierung ermöglicht es inhomogene Zahlungsströme abzubilden.

Diskontinuierliche Mietentwicklungen werden z.B. durch Abweichungen vom aktuellen Marktmietniveau (over-/underrent), Staffelmietverträge, strukturelle Leerstände, Modernisierungen, mietfreie Zeiten, Instandsetzungen, etc. verursacht.

Beim DCF-Verfahren wird der gesamte Beobachtungszeitraum der erfassten Zahlungsströme der Immobilie in zwei Phasen unterteilt. Zum besseren Verständnis wird die nachfolgende Grafik gemäß der ÖNORM B 1802-2 dargestellt:



Unterteilung der Zahlungsströme beim DCF-Verfahren

\ddot{u} = Ein-/Auszahlungsüberschuss

t = Periode auf Jahresbasis

t_0 = Bewertungsstichtag

n = Anzahl Perioden des Detailprognose-Zeitraumes

- **Phase I** – Die erste Phase wird **Detailprognosezeitraum** bezeichnet. Hier werden die Ein- und Auszahlungen auf Jahresbasis dargestellt und auf den Bewertungsstichtag diskontiert (abgezinst). Der Detailprognosezeitraum wird für einen Zeitraum von in der Regel 10 bis max. 15 Jahre dargestellt. Dazu bedarf es eines Zinssatzes – auch DISKONTIERUNGSSZINSSATZ genannt – der Risiken und Wachstumspotenziale nicht abbilden muss, da diese schon in den Zahlungsströmen enthalten sind („non-Growth-Yield“).
- **Phase II** – Die zweite Phase schließt sich dem Detailprognosezeitraum an und repräsentiert die **verbleibende Restnutzungsdauer** der Immobilie. Für den Wertbeitrag dieser Phase wird am Ende des Detailprognosezeitraumes ein **fiktiver Veräußerungserlös** der Immobilien durch Kapitalisierung errechnet, der ebenfalls auf den Bewertungsstichtag abgezinst wird. Es wird sohin der Barwert, der sich im folgenden Jahr nach der Phase I ergibt, auf den Bewertungsstichtag diskontiert. Insofern erfolgt eine pauschale Betrachtung der zweiten Phase II auf Basis eines repräsentativen Jahres. Der zugrundeliegende KAPITALISIERUNGSSZINSSATZ muss alle wertrelevanten Entwicklungen in der Phase II berücksichtigen („Growth-Yield“). In diesem Zinssatz ist nicht nur ein mögliches Wachstumspotenzial einzubeziehen (bedeutet einen reduzierten Zinssatz), sondern auch die fortschreitende Alterung der Immobilie und die zunehmende Prognoseunsicherheit (Erhöhung des Zinssatzes). Weiters wird der Kapitalisierungszinssatz als ewige Rente gerechnet, wodurch auch noch Differenzen bei kürzeren Restnutzungsdauern einzuberechnen sind (Erhöhung des Zinssatzes).

In Phase I erfolgt die Abzinsung mit dem sogenannten Diskontierungszinssatz, die Ermittlung des Barwertes des fiktiven Veräußerungserlöses der Phase II erfolgt durch Kapitalisierung mit dem sogenannten Kapitalisierungszinssatz. Der Kapitalisierungszinssatz wird somit zur Herleitung des fiktiven Veräußerungserlöses am Ende des Detailprognosezeitraumes verwendet. Dieser enthält – im Gegensatz zum Diskontierungszinssatz – die erwarteten zukünftigen Veränderungen.

3.2. Wahl der Bewertungsmethode(n):

Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt. Allenfalls können auch mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden sein. Jedenfalls ist dabei auf die Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr Bedacht zu nehmen.

Die Wahl des Wertermittlungsverfahrens oder allenfalls die Kombination von solchen bleibt gemäß § 7 LBG dem Sachverständigen überlassen. Dabei ist aber auch Bedacht auf den Stand der Bewertungswissenschaften zu nehmen.

Einfamilienhäuser dienen in der Regel nicht zur Erzielung eines Gewinnes bzw. einer Rendite und werden gem. den Bewertungswissenschaften im **Sachwertverfahren** ermittelt.

Der Bodenwert wird in der Regel im **Vergleichswertverfahren** ermittelt.

Dieses Rechenergebnis ist mit den Gegebenheiten des Marktes zu vergleichen und ist der Verkehrswert allenfalls durch Einrechnung von Zuschlägen oder Abstrichen zu ermitteln und zu begründen.

3.3. SACHWERTERMITTLUNG

Der SACHWERT setzt sich zusammen aus:

- 3.3.1. Bodenwert
- 3.3.2. Bauwert (Bauzeitwert)
- 3.3.3. Wert der sonstigen Bestandteile

Falls vorhanden:

- 3.3.4. Wert des Zubehörs ²

3.3.1. Der Bodenwert

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

Im § 6 „Sachwertverfahren“ steht weiters unter „(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. ...“

Vom Sachverständigen wurden daher in räumlicher und zeitlicher Nähe Grundstücks-transaktionen untersucht, welche mit der gegenständlichen Liegenschaft gemäß § 6 LBG vergleichbar sind. Dabei wurde von der vorhandenen Größe sowie der Ausrichtung und der dadurch gegebenen Möglichkeit der Ausnutzung ausgegangen.

Im Vorfeld wurde zur Marktrecherche und –analyse die Datensammlung von tatsächlichen Transaktionen der Immobilienplattform Imabis und IMMOUnited verwendet.

Durch umfangreiche Recherchen von durchgeführten Transaktionen anhand der Immobiliensoftware IMMOUnited konnten einige Vergleichswerten von Grundstücksverkäufen ermittelt werden. Diese Verkäufe wurden sowohl in zeitlicher Nähe zum Bewertungstichtag als auch in örtlicher Nähe zum Bewertungsobjekt getätigt. Daraus lässt sich die Bandbreite für das gegenständliche Grundstück ableiten.

Zum Bodenwert wird der Wert für die Aufschließung addiert. Der Einheitssatz für die Aufschließung beträgt 600€.

² Das ZUBEHÖR muss bei Gerichtsgutachten separat ausgewiesen werden und wird daher immer separat dargestellt.

Statistik:

Die Zeitschrift GEWINN veröffentlicht seit knapp 20 Jahren jedes Jahr übliche Bodenpreise für Einfamilienhausgrundstücke (unaufgeschlossen). Die Grundlagen werden durch die TU-Wien organisiert. Die Preise setzen sich aus Grundbuchsdaten, Auskünfte von Maklern und Gemeinden zusammen. Diese Daten im GEWINN sind aufgrund der jährlichen Adaptierungen der Preise und auch aufgrund der Marktdurchdringung, nämlich dass jeder Ort ausgewiesen ist, derart anerkannt, dass auch die Finanz für gewisse Bewertungen diese Daten heranzieht. Folgende Werte je m² werden für übliche Grundstücksgrößen von Einfamilienhausliegenschaften angegeben:

2020: 54-73€
2021: 54-73€
2022: 58-78€
2023: 58-78€
2024: 70-100€
2025: 70-100€

Die Statistik zeigt, dass der größte Preissprung zwischen 2023 und 2024 erfolgte und die Grundstückspreise seit 2020 im Zweijahrestakt stabil geblieben sind. Die höherpreisigen Werte betreffen den Ort direkt, die niedrigeren Preise Randlagen.

Untersuchungen am Grundstücksmarkt:

In den letzten Jahren sind im Bereich des zu bewertenden Ortsteiles (Schneebergdörfel) keine vergleichbaren Transaktionen vorhanden.

Aufgrund der relativ weit entfernten Lage zum Ortskern von Puchberg, weiters aufgrund der relativen Schattenlage aufgrund der Nähe zu den angrenzenden Gebirgen ergibt sich ein Bodenwert für die Baulandwidmung BA-Bauland-Agrargebiet von 70€/m².

Die als BA gewidmeten Fläche ist mit über 1000m² groß genug für die Errichtung eines Einfamilienwohnhauses. Daher ist die dahinter befindliche Grünlandfläche nicht zwingend notwendig für eine gute Nutzbarkeit der Liegenschaft. Gleichzeitig ist diese Fläche auch nicht als typisches Grünland mit landwirtschaftlicher Nutzung verwendbar bzw. wird diese nicht als solche verwendet.

Daher wird diese Grünlandfläche mit rund 20% des Wertes vom BA-Bauland-Agrargebiet, somit 15€ je m² bewertet.

BODENWERTERMITTLUNG:

Es werden die im Flächenwidmungsplan ausgewiesenen Teilflächen (nicht die Fläche im Grundbuch) zur Berechnung des Bodenwertes verwendet, da hier die Teilung und Größe der Teilflächen der BA- und Grünlandwidmung ausgewiesen sind.

BA-Bauland-Agrargebiet gerundet: 1.242m².

Grünland: 1.053m².

BA-Bauland-Agrargebiet:

BA-Bauland-Agrargebiet: 1.242m² x 70€/m² = 86.940 €

Grünland: 1.053m² x 15€/m² = 15.795 €

Wert des unbebauten und unaufgeschlossenen Grundes, rund: = **102.735 €**

Zuzüglich Wert der Aufschließung:

Berechnung: Wurzel aus Grundstücksfläche x Einheitssatz x BKK (Bauklassenkoeffizienten):

Bei Bauklasse I = 1,0, bei BK II = 1,25; bei BK III 1,50 usw.)

Der **Einheitssatz** beträgt lt. Auskunft der Gemeinde **600€**.

Im ungeregelten Bauland gilt ein Bauklassenkoeffizient BKK von 1,25.

$\sqrt{1.242m^2 \times 600 \times 1,25}$ = 26.432 €

Wert des unbebauten Grundstücks inkl. Wert der Aufschließung: = **129.167 €**

Abzüglich Bebauungsabschlag: - 10% = -12.917 €

Liegenschaft, unbestockt: = **116.250 €**

BODENWERT gem. Pkt. 3.3.1.:

Wert des bebauten und aufgeschlossenen Grundstücks, gerundet: = **116.300 €**

3.3.2. BAUWERT (=Bauzeitwert)

Ablaufschema BAUWERT:

Schritt 1:	Ermittlung Neubauwert (auf Basis von marktüblichen Herstellungskosten)
Schritt 2:	abzüglich Teilabweichungen (noch nicht fertiggestellte oder fehlende Arbeiten) = Zwischenwert 1 (=gekürzter Neubauwert)
Schritt 3:	abzüglich Alterswertminderung = Zwischenwert 2
Schritt 4:	abzüglich Technische Wertminderung (Mängel, Schäden, rückgestauter Reparaturbedarf) = Zwischenwert 3
Schritt 5:	abzüglich Wirtschaftliche Wertminderung (verlorener Bauaufwand) = Zwischenwert 4
Schritt 6:	+/- Sonstige wertbeeinflussenden Umstände = Zwischenwert 5
	= BAUWERT (= Zwischenwert 5 gerundet)

Schritt 1: ERMITTLUNG NEUBAUWERT:

Berechnung der Herstellungskosten:

Die **Herstellungskosten** werden in Anlehnung an die Literatur ermittelt.

Jährlich werden vom Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs für die unterschiedlichen Objektarten, getrennt nach Bundesländern, durchschnittliche Herstellungskosten angegeben.

Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025			
Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung			
Kosten (inkl. USt.) pro m ² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich			
Ausstattungsqualität	1 normal	2 gehoben	3 hochwertig
Wien	3.300 €	4.000 €	5.300 €
Niederösterreich	2.900 €	3.600 €	4.300 €
Burgenland	2.600 €	3.200 €	3.700 €
Oberösterreich	2.700 €	3.400 €	3.900 €
Salzburg	3.000 €	3.900 €	4.500 €
Steiermark	2.700 €	3.200 €	3.700 €
Kärnten	2.700 €	3.100 €	3.700 €
Tirol	3.600 €	4.000 €	4.500 €
Vorarlberg	3.800 €	4.100 €	5.000 €
Österreich (Medianwert)	2.900 €	3.600 €	4.300 €

In diesen Herstellungskosten sind enthalten:

- * Bauwerkskosten (Kostenbereiche 2 – 4) aus Erhebung
- Aufschläge auf die Bauwerkskosten: in der Regel
- * bauliche Aufschließung (Kostenbereich 1) ca. 2 % – 10 %
- * Planungs- und Projektnebenleistungen (Kostenbereiche 7 + 8) ca. 7 % – 20 %
- * Umsatzsteuer 20 %

In diesen Herstellungskosten sind nicht enthalten:

- * überdurchschnittliche Raumhöhen (z.B. Altbauten) ca. 5 % – 15 %
- * sonstige Aufschließung (Kostenbereich 1) nach Bedarf
- * Erschwernisse nach Bedarf
- * Einrichtung (Kostenbereich 5) nach Bedarf
- * Außenanlagen (Kostenbereich 6) nach Bedarf
- * Finanzierung (anteiliger Kostenbereich 8) nach Bedarf
- * Reserven (Kostenbereich 9) nach Bedarf

Ergänzende Angaben:

- * Kleinere, individuell gestaltete Bauwerke (z.B. Ein- und Zweifamilienhaus) können einen Aufschlag erfordern **bis zu 30 %**
- * Großprojekte können einen Abschlag erfordern bis zu –10 %
- * Nebengeschoße mit einfacher Ausstattung (z.B. Keller) liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 40 % bis 70 %
- * (Tief-)Garagen liegen im Aufwand der Herstellungskosten der Hauptgeschoße bei ca. 20 % bis 50 %

Abb. Empfehlung Herstellungskosten (Quelle: „Der Sachverständige“ Heft 3/2025).

Definition dieses Richtwertes für eine **normale Ausstattung (1)**: die Ausstattung entspricht einem nach den Standards für einen geförderten Wohnbau (Mindeststandard) in einer Stadt errichteten Mehrparteienhaus: keine Individual-Ausstattung, zeitgemäße Bauweise, bauphysikalische Mindestwerte nach jeweiliger Norm (Normalverbraucher).

Aufgrund der seit 20 Jahren geänderten bauphysikalischen und technischen Anforderungen an ein Wohnhaus wird hier ein Abschlag von 10% eingerechnet, dies ergibt Herstellungskosten für das Erdgeschoß zum Bewertungstichtag von 2.610€/m².

Kleinvolumige Bauvorhaben:

gemäß den Empfehlungen des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs kann bei kleineren, individuell gestalteten Gebäuden – wie Ein- oder Zweifamilienwohnhäusern – ein Zuschlag bis zu 30% auf die ermittelten Herstellungskosten aufgeschlagen werden. **Im gegenständlichen Fall werden aufgrund der Größe + 10% eingerechnet.**

Weitere Zu- und Abschläge für die Berechnung der Herstellungskosten werden beispielhaft für eine überdurchschnittliche Raumhöhe angeführt.

Stadt-Land-Gefälle:

zudem wird bei der Berechnung berücksichtigt, ob sich das Gebäude in einer ländlichen Gegend befindet – hier kann bei Bedarf ein Abschlag von bis zu 20% vorgenommen werden. **Im gegenständlichen Fall werden -10% eingerechnet.**

Stadt-Land-Gefälle		
ausgehend vom mehrgeschoßigen Wohnbau für gehobene Ausstattung, als Verhältnis von städtischen zu ländlichen Bereichen, analog anwendbar für normale und hochwertige Ausstattungsqualität		
	Stadt gehoben	Land gebietsbezogen
Wien	4.000 €	0 %
Niederösterr.	3.600 €	Ø -20 % (-/+)
Burgenland	3.200 €	Ø -25 % (-/+)
Oberösterr.	3.400 €	Ø -15 % (-/+)
Salzburg	3.900 €	Ø -10 % (-/+)
Steiermark	3.200 €	Ø -15 % (-/+)
Kärnten	3.100 €	Ø -20 % (-/+)
Tirol	4.000 €	Ø 0 % (-/+)
Vorarlberg	4.100 €	Ø +5 % (-/+)

Somit ergeben sich folgende Herstellungskosten:

- Erdgeschoß: 2.610€/m²
- Dachgeschoß: 80% davon, somit 2.088€
- Keller + Garage: 50% davon, somit 1.305€
- Garage im EG: 50% davon, somit 1.305€
- Balkon, Terrasse: 15% davon, somit 392€/m²

Schritt 2 – FEHLENDE ARBEITEN:

Um die fehlenden Arbeiten zu ermitteln, ist der Fertigstellungsgrad zu ermitteln.

Vergleichbare Objekte weisen für die Rohbauarbeiten und die Ausbauarbeiten jeweils einen Kostenanteil von 50% für den Rohbau und 50% für den Ausbau auf.

Im Rohbau (Anteil 50%) inkludiert sind folgende Arbeiten:

- Erdarbeiten
- Rohbauarbeiten
- Zimmerer
- Spengler
- Dachdecker
- Fenster und Türen
- Außenputz

Diese Arbeiten sind komplett abgeschlossen.

Die restlichen Arbeiten mit 50% Gesamtanteil werden dem Ausbau zugerechnet.
Vom Ausbau wird der Fertigstellungsgrad mit rund 30% eingeschätzt.
Somit 15% des Gesamtanteils.

Dies ergibt einen Fertigstellungsgrad von $50\% + 15\% = 65\%$.

Somit ergibt sich für die **fehlenden Arbeiten** ein Prozentsatz von $100-65 = \underline{\underline{35\%}}$.

Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG AWM:

Erläuterung:

Grundsätzlich ist diese vom ZWISCHENWERT 1 abzuziehen.

Von diesen tatsächlich errichteten Gebäudeteilen ist die Alterswertminderung in Abzug zu bringen.

Gegenständlich wurde das Haus 2004 bewilligt (vor 21 -22 Jahren).

Ein Wohnhaus wird gem. Literatur mit einer üblichen Bauweise (massiv) mit einer Gesamtnutzungsdauer von 60-80 Jahren eingeschätzt.

Ist ein Objekt nicht genutzt, so verliert es an Wertigkeit, wodurch sich die rechnerische Nutzungsdauer reduziert. Daher wird das gegenständliche Objekt aufgrund des jahrelangen Leerstandes mit einer maximalen Gesamtnutzungsdauer von 60 Jahren geschätzt.

2026 – 2004 = 22 Jahre. Das Alter des Gebäudes beträgt somit rechnerisch:

$$AWM = (A / GND) * 100 = \%$$

AWM ... Alterswertminderung

A ... Alter (Bestandalter)

GND ... Gesamtnutzungsdauer (gewöhnliche Nutzungsdauer)

$$(22/60) * 100 = 37\% = \text{Alterswertminderung, gerundet } 40\%.$$

Abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG:

Erläuterungen:

Die Technische Wertminderung betrifft die ZUSTANDSMINDERUNG wegen vorhandener Mängel, Schäden bzw. rückgestautem Reparaturaufwand.

Zur Ermittlung der ZUSTANDSWERTMINDERUNG gibt es in der Literatur die sog. „Zustandswertminderung nach Heideck“. In dieser Tabelle wird der Bauzustand bzw. die Höhe der Sanierungsaufwendungen qualitativ beschrieben und dem Aufwand ein Abschlag vom Neubauwert in Prozent ausgewiesen. Die Tabelle ist in Zustandsnoten 1,00 bis 5,00 angeführt und in 0,25er Schritten unterteilt.

Zustandsnote	ZUSTANDSMERKMALE Beschreibung nach Heideck	ZUSTANDSMERKMALE Heute gültige Beschreibung
1	neu, ohne Reparatur	neuwertig, mängelfrei
2	normale Unterhaltung geringen Umfanges	normale Erhaltung, übliche Erhaltungsarbeiten
3	reparaturbedürftig	teilweise deutlich reparatur- und instandhaltungsbedürftig
4	große Reparaturen erforderlich	umfangreiche Instandsetzungen erforderlich
5	wertlos	abbruchreif, wertlos

Ausgehend von der Einschätzung des Zustandswertes und der damit verbundenen Zustandsnote, wird die Zustandswertminderung als Prozentsatz vom Neubauwert bzw. gekürzten Neubauwert (Zwischenwert 1) in Abzug gebracht. Dazu wurde eine verfeinerte Klassifizierung in 0,25 Schritten vorgenommen:

Tabelle: Zustandswertminderung nach Heideck

Zustandsnote	Zustandswert	Werte
1,00	neuwertig, mängelfrei	0,00%
1,25		0,04%
1,50	geringfügige Instandhaltungen vornehmen	0,32%
1,75		1,07%
2,00	normal erhalten; übliche Instandhaltung vornehmen	2,49%
2,25		4,78%
2,50	über Instandhaltungen hinausgehende, geringere Instandsetzungen	8,09%
2,75		12,53%
3,00	deutlich Instandsetzungs- (reparatur-) bedürftig	18,17%
3,25		25,03%
3,50	bedeutende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	33,09%
3,75		42,28%
4,00	umfangreiche Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderlich	52,49%
4,25		63,57%
4,50	umfassende Instandsetzungen (Erneuerungen) erforderliche	75,32%
4,75		87,54%
5,00	abbruchreif, wertlos	100,00%

Berechnung:

Es ist hier von einer Zustandsnote von 2,25 auszugehen, da das Objekt in Teilen zwar noch nicht fertiggestellt ist, die vorhandenen Arbeiten, die vorwiegend aus Rohbau und Dach-Dicht-Arbeiten bestehen nur geringfügige Schäden bzw. Mängel aufweisen. Der Abschlag beträgt daher lediglich rund 5%.

Schritt 5: abzüglich WIRTSCHAFTLICHE WERTMINDERUNG:

Erläuterungen:

Darunter versteht man den sog. „verlorenen Bauaufwand“.

Das ist jener Teil der Baukosten, der bei einem Verkauf vom Markt nicht abgegolten wird:

- Individuelle Wohnraum- und Grundrissgestaltung.
- Ungünstige Wohnraumgestaltung (Durchgangszimmer, viel Gangfläche usw.)
- luxuriöse und extrem moderne Bauausführung, aufwendige Extraausführung (Abzug nur, wenn diese im Rahmen des Neubauwertes auch mitkalkuliert wurden).
- Starke Zweckgebundenheit und/ oder unwirtschaftlicher bzw. unorganischer Aufbau u.a. bei sukzessiven Erweiterungen bzw. wirtschaftliche Überalterung (bei Gewerbe- und Industrieobjekten).

Berechnung:

Durch den Ausbau des Dachgeschoßes steht eine auf Bodenhöhe gerechnete Nutzfläche von über 300m² einer Nutzfläche von rund 400m² für die Nebenflächen (Keller + Garage im EG) gegenüber. Dies ist ein grobes Missverhältnisse der Flächenaufteilung.

Weiters ist davon auszugehen, dass ein präsumtiver Käufer sich den Grundriss der Wohnebenen allenfalls anders gestaltet hätte, wodurch üblicherweise ein Rückbau bzw. eine Abänderung im Inneren durchgeführt wird.

Daher ist im gegenständlichen Fall ein höherer Abschlag für die wirtschaftliche Wertminderung mit 20% anzusetzen.

Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:

Erläuterungen:

- Sonstige die Nutzung oder die Restnutzungsdauer beeinflussenden Umstände
- Überdurchschnittlicher Erhaltungszustand.
- Zuschlag für Reklamenutzung
- Denkmalschutz usw.

Berechnung:

Sind nicht vorhanden.

ZUSAMMENFASSUNG 3.3.2. BAUWERT (= Bauzeitwert)

Ermittlung BAUWERT (= Bauzeitwert):

Schritt 1: NEUBAUWERT:	Richtwert für marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL	Anteil	Marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL Projekt	Fläche [gerundet]	=	Marktübliche Herstellungskosten/m ² NFL SUMME
Erdgeschoß Wohnnutzfläche:	2.610 €	100%	2.610 €	x 166,00 m ²	=	433.260 €
Dachgeschoß ausgebaut :	2.610 €	80%	2.088 €	x 166,00 m ²	=	346.608 €
Keller + Garage:	2.610 €	50%	1.305 €	x 286,00 m ²	=	373.230 €
Garagen im EG:	2.610 €	50%	1.305 €	x 129,55 m ²	=	169.063 €
Balkon Terrassen, pauschal	2.610 €	15%	392 €	x 182,00 m ²	=	71.253 €
Neubauwert:						1.393.414 €
Schritt 2: abzüglich FEHLENDE ARBEITEN:				-35%	=	-487.695 €
Zwischenwert 1: (gekürzter Neubauwert)						905.719 €
Schritt 3: abzüglich ALTERSWERTMINDERUNG:				-40,00%	=	-362.288 €
Zwischenwert 2:						543.431 €
Schritt 4: abzüglich TECHNISCHE WERTMINDERUNG: Zustandswertminderung (für Mängel, Schäden, rückgestauten Reparaturaufwand):						
Zustandsnote lt. Heideck:	2,25		Wertminderung:	-5,00%	=	-27.172 €
Zwischenwert 3:						516.260 €
Schritt 5: abzüglich VERLORENER BAUAUFWAND:				-20,00%	=	-103.252 €
Zwischenwert 4:						413.008 €
Schritt 6: +/- SONSTIGE WERTBEEINFLUSSENDE UMSTÄNDE:				0,00%	=	0 €
Zwischenwert 5:						413.008 €
BAUWERT gem. Pkt. 3.3.2., gerundet:						413.000 €

3.3.3. Wert der SONSTIGEN BESTANDTEILE

Die Außenbereiche sind praktisch nicht gestaltet, die beiden Sockelmauern links und rechts an den Grundgrenzen sind nicht fertiggestellt und nur im Rohbau vorhanden. Der Wert der Sonstigen Anlagen wird somit mit Null ausgewiesen.

WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Pkt. 3.3.3., gerundet: 0 €

ZUSAMMENFASSUNG SACHWERT (ohne Zubehör):

Der SACHWERT der BEBAUTEN LIEGENSCHAFT beträgt:		
BODENWERT gem. Berechnung 3.3.1.:	=	116.300 €
BAUWERT (=Bauzeitwert) gem. Berechnung 3.3.2.:	=	413.000 €
WERT DER SONSTIGEN BESTANDTEILE gem. Berechnung 3.3.3.:	=	0 €
SACHWERT (ohne Zubehör):	=	529.300 €

3.3.4. ZUBEHÖR

Die Kücheneinbauten weisen keinen Zeitwert auf. Sonstige Zubehörelemente sind nicht vorhanden.

WERT DES ZUBEHÖRS gem. Pkt. 3.3.4.:	0 €
--	------------

4. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

4.1. Wertermittlung – Marktanpassung:

Einfamilienhausobjekte werden nach dem Sachwertverfahren zuzüglich Bodenwert, der im Vergleichswertverfahren ermittelt wurde, geschätzt. Im Sachwert wurden die noch fehlenden Arbeiten eingeschätzt, weiters die Alterswertminderung sowie auch ein Abschlag für die technische und wirtschaftliche Wertminderung eingerechnet.

Hinzuweisen ist, dass die geschätzten Ausbauarbeiten derzeit lediglich zu rund 30% fertiggestellt sind und die für die Komplettierung noch erforderlichen Arbeiten von einem präsumtiven Käufer durchzuführen sind.

Im gegenständlichen Gutachten werden – wie üblich - keine Kosten für die entsprechende Räumung und Reinigung eingerechnet. Jedoch wird ein Abschlag wegen eingeschränkter Marktgängigkeit solcher Immobilien eingerechnet.

Weiters ist das Objekt im derzeitigen Zustand nicht bewilligt. Laut mündlicher Auskunft der Gemeinde ist der Bauakt baurechtlich nach Absprache mit der Baubehörde sanierbar.

Aufgrund der eingeschränkten Marktgängigkeit und des nicht bewilligten Bauzustandes sowie der Auflagen der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen wird ein Marktanpassungsabschlag von 25 % vom Sachwert eingerechnet.

<u>Verkehrswertermittlung:</u>			
Sachwert (ohne Zubehör):		=	529.300 €
Marktanpassungsabschlag:	25,00%	=	-132.325 €
VERKEHRSWERT DER BEBAUTEN LIEGENSCHAFT komplett, gerundet:			= 397.000 €

4.2. Außenstände:

Offene Gemeindeabgaben:

Lt. Auskunft der Gemeinde Puchberg am Schneeberg sind keine Hausbesitzabgaben offen. Es wird darauf hingewiesen, dass sich nach dem Stichtag bis zu einem möglichen Kauf offene Gemeindeabgaben ergeben können.

Daher wird einem präsumtiven Käufer dringend geraten, bezüglich der zum Zeitpunkt des Kaufes tatsächlich anfallenden Höhe der offenen Forderungen vor dem Erwerb separate Erkundigungen einzuholen.

5. ZUSAMMENFASSUNG

Der Verkehrswert wird aus dem Sachwertverfahren abgeleitet.

Bei Änderung der Grundlagen kann sich auch der Verkehrswert ändern.

Die diesem Gutachten zu Grunde gelegten Preise verstehen sich, wie für die Bewertung von vergleichbaren Objekten üblich, **inklusive Umsatzsteuer**.

Die Räumungskosten sind im Verkehrswert wie üblich nicht eingerechnet!

Der VERKEHRSWERT der Liegenschaft

**KG 23328 Puchberg am Schneeberg, EZ 1923, GST-NR 1224/2
mit der Liegenschaftsadresse
2734 Puchberg, Schneebergstraße 174**

**beträgt am Wertermittlungstichtag, das ist der 27.01.2026
397.000 €**

(in Worten: Euro dreihundertsiebenundneunzigtausend)

ZUBEHÖR:

Es ist kein bewertungsrelevantes Zubehör vorhanden

AUSSENSTÄNDE:

Zum Stichtag keine vorhanden. Bitte Punkt 4.2. beachten



Architekt DI Heinrich TRIMMEL

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilienbewertung.
Datum der Besichtigung: 27.01.2026

Kontoblatt



UID: ATU 16239602

Kontoblatt Kunde

Person: **50174, Gollner Gerhard, Schneebergstraße 174, 2734 Puchberg am Schneeberg**
Objekt: **1, Schneebergstraße 174, 2734 Puchberg am Schneeberg**

Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
6	Grundsteuer B		68,75	68,75		68,75	68,75				
49	Mahngebühr	6,00				6,00	6,00				
110	Abfallwirtschaftsgebühr		211,20	192,00	19,20	211,20	192,00	19,20			
191	Kanalbenützungsgebühr		734,00	667,28	66,72	734,00	667,28	66,72			
195	Abfallwirtschaftsabgabe		25,36	23,04	2,32	25,36	23,04	2,32			
196	Seuchenvorsorgeabgabe		15,00	15,00		15,00	15,00				
231	Kommunalsteuer		116,40	116,40		116,40	116,40				
Summe		6,00	1.170,71	1.082,47	88,24	1.176,71	1.088,47	88,24			

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 7

Schreiben BH 11.02.2026

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN

Fachgebiet Anlagenrecht

2620 Neunkirchen, Peischingerstraße 17



Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, 2620

DI Heinrich Trimmel
z.H. Yvonne Ungersbäck, M.A.
Seebensteinerstraße 24
2620 Neunkirchen

Beilagen

NKW2-NA-2328/001

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

E-Mail: anlagen.bhmk@noel.gv.at

Online-Terminvereinbarung: www.noel.gv.at/bhmk

Telefon: 02742/9005-359 - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung

Probst Dominique

02742/9005

Durchwahl

35237

Datum

11.02.2026

Betrifft

Gollner Gerhard, Lagerungen, Gst.Nr. 1224/2, KG Puchberg am Schneeberg, Gemeinde Puchberg am Schneeberg, naturschutzrechtliches Verfahren

Sehr geehrte Frau Ungersbäck!

Zu Ihrer Anfrage von 10.02.2026 wird folgendes mitgeteilt:

Herr Gollner Gerhard ist dem Entfernungsauftrag, zu welchem er mit Bescheid der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen vom 19.12.2023, NKW2-NA-2328/001, verpflichtet wurde, nur teilweise nachgekommen.

Am 23.02.2024 wurde bekannt, dass der weiße **Mitsubishi Pritschenwagen** entfernt wurde.

Am 03.10.2024 fand durch die Technische Gewässeraufsicht der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen eine Erhebung vor Ort statt. Hierbei wurde folgendes festgestellt:

*„Bei einer Überprüfung am 3. Oktober 2024 wurde festgestellt, dass in den Bereichen außerhalb des Ortsbereiches **Bodenaushübe, Natursteine und Baurestmassen** entfernt wurden. Weiters wurde die Zugänglichkeit in diesen Bereich erleichtert.*

Lt. Auskunft wurden die Natursteine teilweise gebrochen und für Wegebaubefestigungen weitergegeben. Die BRM wurden vor Ort wiederverwertet.“

Bei der letzten Überprüfung vor Ort am 16.10.2025 hat die Technische Gewässeraufsicht der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen folgende Entfernungen festgestellt:

„Bei einer Überprüfung am 16. 10. 2025 wurde festgestellt, dass umfassende Räumungen stattgefunden haben.

*Geräumt wurden **2 LKWs, ein Traktor, Baugeräte wie Bagger, Bobcat usw., der Ladewagen, altes Bauholz, Holzpaletten, die Hydromeisel, Autobatterien, zwei Altfahrzeuge, Abrollcontainer usw.***

*Weiters wurde der **Bodenaushub** sowie die **Baurestmassen** entfernt.“*

Zusammenfassend kann mitgeteilt werden, dass die o.g. Entfernungen der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen bekannt sind. Nichtgenannte Lagerungen sind nach wie vor vorhanden, bzw. wurde keine Entfernung bei der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen gemeldet.

Für die Bezirkshauptfrau

Mag. G a m p e r l

BAUAKT

Datensatz: 432

Zahl: 1/2004

C-Nr.: ^{Schneeberg 67}
~~L 245~~

Bauakt

EZ 1923

Grundstück 1224/2

KG Puchberg

Gollner Gerhard, Schneebergstraße ¹⁷⁴ 181, 2734 Puchberg

Errichtung eines Einfamilienwohnhauses sowie einer straßenseitigen Einfriedung

Bauzustand erkort: 14.3.2012



9 003260 550309

bene

Dreifügelmappe
817 00 GE

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN

Fachgebiet Anlagenrecht

2620 Neunkirchen, Peischingerstraße 17



Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, 2620

Herr
Gerhard Gollner
Schneebergstraße 174
2734 Puchberg am Schneeberg

Marktgemeinde Puchberg
am Schbg. Bez. Neunkirchen, N.Ö.

Eing. 20. Dez. 2023

z. K.:
Zahl Beilagen

NKW2-NA-2328/001
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: anlagen.bhnk@noel.gv.at
Fax: 02635/9025-35231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn
Probst Dominique

+43 (2635) 9025
Durchwahl 35237 Datum 19.12.2023

Betrifft

Gollner Gerhard, Gemeinde Puchberg am Schneeberg, KG Puchberg am Schneeberg, **naturschutzbehördlicher Auftrag**

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen verpflichtet Sie, folgende Lagerungen außerhalb des Ortsbereiches der Gemeinde Puchberg am Schneeberg, auf Grundstück Nr. 1224/2, KG Puchberg am Schneeberg, **bis 30.01.2024** zu entfernen und den früheren Zustand dieses Grundstückes wiederherzustellen:

Entfernung folgender Lagerungen außerhalb des Ortsbereiches auf dem Grundstück Nr. 1224/2, KG Puchberg am Schneeberg, Gemeinde Puchberg am Schneeberg (Bereiche E und F lt. Lichtbild):

- ein weißer Mitsubishi Pritschenwagen ohne §57a Plakette bzw. pol. Kennzeichen
- zwei Seecontainer 40 Fuß
- Schnittholz
- ein Traktor – Ladewagen mit Wurfsteinen
- Wasserboiler, PVC Rohre, Kunststofffenster, Wellen eternitplatten
- Altmetalle wie LKW Anhängerrahmen, Metall- bzw. Stahlprofile, div. Blechformen,
- Torstahl
- ein Boot
- ältere Baustoffe wie ca. 6m³ Betonpflastersteine, ca. 6m³ Tonziegel,

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN

Fachgebiet Anlagenrecht
2620 Neunkirchen, Peischingerstraße 17



Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, 2620

Herr
Gerhard Gollner
Schneebergstraße 174
2734 Puchberg am Schneeberg



NKW2-BA-15179/001
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: anlagen.bhnrk@noel.gv.at
Fax: 02635/9025-35231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noe.gv.at - www.noe.gv.at/datenschutz

Bezug

BearbeiterIn
Kogler Sarah

02635 9025

Durchwahl

Datum

35236

13.06.2019

Betrifft

Gollner Gerhard, Lagerplatz auf dem Grundstück Nr. 1224/2, KG Puchberg am Schneeberg, **Verfahrensordnung**

Aufgrund einer Anzeige über die Lagerung von asbestverunreinigten Baurestmassen erfolgte am 10. September 2015 mit Hrn. Kl Zumpf Franz von der PI Ternitz eine Überprüfung des Grundstückes Nr. 1224/2, KG Puchberg am Schneeberg, Eigentümer Gollner Gerhard, Schneebergstr. 181, durch das Organ der technischen Gewässeraufsicht. Bei der Überprüfung wurde festgestellt, dass auf unbefestigtem nicht überdachtem Grund auf ca. 1200m² ein Lagerplatz betrieben wird. Die Ablagerungen befinden sich außerhalb des Ortsbereiches und erfolgen in ungeordneter Weise. Herr Gollner betreibt ein Erdbauunternehmen und verfügt am gegenständlichen Standort über eine aufrechte Gewerbebewilligung. Zum Zeitpunkt der Überprüfung war Hr. Gollner mit der Aufbereitung von Baurestmassen beschäftigt. Folgende Lagerungen wurden zum Überprüfungszeitpunkt festgestellt:

Ca. 15m³ Baurestmassen, ca. 15m³ Asphaltabbruch, kreosotbehandelte Eisenbahnschwellen, Autobatterien, ein nicht betriebsbereiter Mitsubishi Kastenwaagen, ein Pajero-Wrack, ein 200l Ölfass, zwei Seecontainer als Lagerraum, nicht betriebsbereite Quads, Schneefräße, Rüttelplatten, alte Paletten, Altreifen, Alteisen, Schalholz, Deckensteher, Ziegelhohlblocksteine, NF-Ziegel, Pflastersteine, Betondachziegel, Kantholz, Schachtringe, Ausgleichsringe, Betonmischer, Baggerschaufeln, PVC Rohre und Formstücke, usw.

Am 29.09.2015 wurde Herrn Gollner mitgeteilt, dass für den Betrieb eines Lagerplatzes eine gewerbebehördliche Genehmigung vonnöten ist. Als Frist für die Vorlage der Einreichunterlagen wurde der 14.12.2015 bestimmt.

Am 23.05.2017 sind Einreichunterlagen zu ggst. Lagerplatz in 4-facher Form bei der Behörde eingelangt. Diese wurden von den Amtssachverständigen für Bautechnik, Maschinenbautechnik und Wasserbautechnik positiv vorgeprüft. Am 23.11.2017 fand ein

Betondachsteine

- ca. 80m³ Baurestmassen (Gemisch aus Beton-, NF Ziegelabbruch, Feianteilen und Steinen)
- ein hydraulischer Greifer, eine Rüttelwalze, eine hydraulisch Palettengabel
- ein 1m³ IBC Kunststoffbehälter
- ca. 20m³ Altholz (Schnittholz)
- ein Abrollcontainer, ein Baucontainer
- Glasscheiben
- ein Betonkrankübel, zwei Fallmischer
- ein LKW Aufbaucontainer
- in der nordwestlichen Grundstücksecke ein weiterer Wohnwagen
- gebrauchte Baggerketten (Gummi)
- HLS Installationsmaterial
- diverse Metall- und Stahlprofile
- ca. 30m³ diverse Baustoffe auf Paletten wie Betonschalsteine, Betondachziegel, NF Ziegel, Betonpflastersteine, Betonmauerwerkssteine, Betonschacht- und Ausgleichsringe, usw.

Rechtsgrundlagen

für die Sachentscheidung

§§ 6, 7 und 35 Abs. 2 NÖ Naturschutzgesetz 2000

§ 59 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG

Begründung

Der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen wurde bekannt, dass auf dem Grundstück Nr. 1224/2, KG Puchberg am Schneeberg, diverse Ablagerungen vorgenommen wurden. Aus diesem Grund wurde die Technische Gewässeraufsicht der Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen mit Erhebungen vor Ort beauftragt.

Die technische Gewässeraufsicht stellt folgendes fest:

„Aufgrund der unübersichtlichen und teilweise nicht zugänglichen Ablagerungen wurde das gegenständliche Grundstück von der Technischen Gewässeraufsicht zur Nachvollziehbarkeit in Bereiche eingeteilt.



Die betroffenen Bereiche, welche außerhalb des Ortsbereiches liegen, sind die **Bereiche E und F**.

Folgende Ablagerungen wurden von der Technischen Gewässeraufsicht in diesen Bereichen vorgefunden:

Außerhalb des Ortsbereiches, größtenteils unzugänglich, **Bereich E:**

- ein weißer Mitsubishi Pritschenwagen ohne §57a Plakette bzw. pol. Kennzeichen
- zwei Seecontainer 40 Fuß
- Schnittholz
- ein Traktor – Ladewagen mit Wurfsteinen
- Wasserboiler, PVC Rohre, Kunststofffenster, Wellen eternitplatten
- Altmetalle wie LKW Anhängerrahmen, Metall- bzw. Stahlprofile, div. Blechformen,
- Torstahl
- ein Boot
- ältere Baustoffe wie ca. 6m³ Betonpflastersteine, ca. 6m³ Tonziegel, Betondachsteine

Außerhalb des Ortsbereiches, größtenteils unzugänglich, **Bereich F:**

- ca. 80m³ Baurestmassen (Gemisch aus Beton-, NF Ziegelabbruch, Feinanteilen und Steinen)
- ein hydraulischer Greifer, eine Rüttelwalze, eine hydraulisch Palettengabel
- ein 1m³ IBC Kunststoffbehälter
- ca. 20m³ Altholz (Schnittholz)
- ein Abrollcontainer, ein Baucontainer
- Glasscheiben

- ein Betonkrankkübel, zwei Fallmischer
- ein LKW Aufbaucontainer
- in der nordwestlichen Grundstücksecke ein weiterer Wohnwagen
- gebrauchte Baggerketten (Gummi)
- HLS Installationsmaterial
- diverse Metall- und Stahlprofile
- ca. 30m³ diverse Baustoffe auf Paletten wie Betonschalsteine, Betondachziegel, NF Ziegel, Betonpflastersteine, Betonmauerwerkssteine, Betonschacht- und Ausgleichsringe, usw.“

Zur Frage, ob sich Teile dieses Grundstückes nach der Definition des NÖ Naturschutzgesetzes außerhalb vom Ortsbereich befinden wurde eine Stellungnahme des Amtssachverständigen für Naturschutz eingeholt, welche wie folgt lautet:

„Das Fachgebiet Anlagenrecht im Hause ersucht mit Schreiben vom 30.06.2023 um Stellungnahme, ob der gegenständliche, nicht genehmigte „Lagerplatz“ auf dem Grundstück Nr. 1224/2, KG Puchberg am Schneeberg, Gemeinde Puchberg am Schneeberg, außerhalb des Ortsbereiches liegt.

Die örtlichen Gegebenheiten sind dem gefertigten Amtssachverständigen von Außendiensttätigkeiten bekannt, weiters wurde eine Orthofoto-Abfrage in der landesinternen Applikation ForstGIS durchgeführt.

Die in der Stellungnahme der Gewässeraufsicht bezeichneten Abschnitte E und F sind von landwirtschaftlich genutzten Grünlandflächen umgeben und stellen keinen baulich und funktional zusammenhängenden Teil eines Siedlungsgebietes dar. Aus naturschutzfachlicher Sicht wird daher festgestellt, dass dieser Bereich am Grundstück Nr. 1224/2, KG Puchberg am Schneeberg außerhalb vom Ortsbereich situert ist.“

Gemäß §§ 7 und 8 NÖ Naturschutzgesetz 2000 bedarf im Landschaftsschutzgebiet außerhalb des Ortsbereiches einer Bewilligung durch die Behörde:

- die Errichtung und wesentliche Abänderung von allen Bauwerken, die nicht Gebäude sind und die auch nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit Gebäuden stehen und von sachlich untergeordneter Bedeutung sind.
- die Errichtung, die Erweiterung sowie die Rekultivierung von Materialgewinnungs- oder -verarbeitungsanlagen jeder Art.
- die Errichtung, Anbringung, Aufstellung, Veränderung und der Betrieb von Werbeanlagen, Hinweisen und Ankündigungen ausgenommen der für politische Werbung und ortsübliche, eine Fläche von einem Quadratmeter nicht übersteigende Hinweisschilder.

- Abgrabungen oder Anschüttungen, die nicht im Zuge anderer nach diesem Gesetz bewilligungspflichtiger Vorhaben stattfinden, die sich - außer bei Hohlwegen - auf eine Fläche von zumindest 1.000m² erstrecken und durch die eine Änderung des bisherigen Niveaus auf einer Fläche von zumindest 1.000m² um mindestens einen Meter erfolgt.
- die Errichtung, die Erweiterung sowie der Betrieb von Sportanlagen wie insbesondere solche für Zwecke des Motocross-, Autocross- und Trialsports, von Modellflugplätzen und von Wassersportanlagen, die keiner Bewilligung nach dem Wasserrechtsgesetz 1959 oder dem Schifffahrtsgesetz, bedürfen, sowie die Errichtung und Erweiterung von Golfplätzen, Schipisten und Beschneiungsanlagen.
- **die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen für die Behandlung von Abfällen sowie von Lagerplätzen aller Art**, ausgenommen in der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft übliche Lagerungen sowie kurzfristige, die Dauer von einer Woche nicht überschreitende, Lagerungen.
- die Entwässerung oder Anschüttung von periodisch wechselfeuchten Standorten mit im Regelfall jährlich durchgehend mehr als einem Monat offener Wasserfläche von mehr als 100 m².
- die Errichtung oder Erweiterung von Anlagen zum Abstellen von Kraftfahrzeugen auf einer Fläche von mehr als 500 m² im Grünland.
- die Kulturumwandlung von Flächen mit einem Ausmaß von mehr als einem Hektar.
- die Beseitigung besonders landschaftsprägender Elemente.

Gemäß § 6 NÖ Naturschutzgesetz 2000 sind außerhalb des Ortsbereiches folgende Maßnahmen verboten:

- die Lagerung und Ablagerung von Abfällen außerhalb von hierfür genehmigten Anlagen (§ 7 Abs. 1 Z 6) ausgenommen die in der ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft üblichen Lagerungen sowie kurzfristige, die Dauer von einer Woche nicht überschreitende Lagerungen.
- die Vornahme von Entwässerungen, Grabungen, Anschüttungen und sonstigen Maßnahmen, die geeignet sind, einen Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu gefährden, im Bereich von Moor- oder Sumpfflächen, Auwäldern sowie Schilf- oder Röhrichtbeständen, ausgenommen unbedingt notwendige Maßnahmen bei der Durchführung eines gemäß § 7 bewilligten Vorhabens.
- das Auf- und Abstellen von Wohnwagen, Wohnmobilen oder mobilen Heimen im Grünland außerhalb von nach den Bestimmungen des NÖ Campingplatzgesetzes genehmigten Campingplätzen.

- die Beleuchtung von Werbeanlagen, Ankündigungen und Hinweisen im Sinne des § 7 Abs. 1 Z 3

§ 35 Abs. 2 NÖ Naturschutzgesetz 2000 bestimmt, dass, unabhängig von einer Bestrafung, Personen, die den Bestimmungen dieses Gesetzes oder aufgrund dieses Gesetzes erlassener Verordnungen oder Bescheiden zuwidergehandelt haben, von der Behörde zu verpflichten sind, den früheren Zustand wieder herzustellen.

Eine Bewilligung zur Errichtung dieses bewilligungspflichtigen Vorhabens (Lagerplatz) wurde im gegenständlichen Fall von der Naturschutzbehörde **nicht erteilt**.

Die Herstellung des früheren Zustandes in Form von Entfernung der nicht bewilligten Lagerungen außerhalb des Ortsbereiches war Ihnen daher bescheidgemäß aufzutragen.

Insgesamt war spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzubringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamt Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWWW) zu entrichten. Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

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

Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen.

Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Ergeht an:

1. **Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg, z. H. des Bürgermeisters, Wiener Neustädter Straße 17, 2734 Puchberg am Schneeberg**

Für die Bezirkshauptfrau

Mag. G a m p e r l



Dieses Schriftstück wurde amtssigniert.
Hinweise finden Sie unter:

www.noe.gv.at/amtssignatur

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT NEUNKIRCHEN

Fachgebiet Anlagenrecht

2620 Neunkirchen, Peischingerstraße 17



Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen, 2620

Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg
z. H. des Bürgermeisters
Wiener Neustädter Straße 17
2734 Puchberg am Schneeberg

ca 1240m² BA
1050m² GLF.

NKW2-BA-15179/001

Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: anlagen.bhnk@noel.gv.at
Fax 02635/9025-35231 Internet: <http://www.noel.gv.at/bh>
Bürgerservice-Telefon 02742/9005-9005 DVR: 0024783

Bezug

BearbeiterIn
Gruber Konrad

00 26 35 / 9025

Durchwahl Datum
35236 31.10.2017

Betrifft

Gollner Gerhard, Erdbauunternehmung, Betriebsanlagengenehmigung; Gemeinde:
Puchberg am Schneeberg, KG Puchberg am Schneeberg, Gst.Nr. 1224/2;
Betriebsanlagengenehmigung, Flächenwidmung und Stellungnahme der Gemeinde

Herrn Gerhard Gollner hat um Erteilung der gewerbebehördlichen Genehmigung für den Betrieb eines Lagerplatzes samt Sanitärcontainer für das Erdbaugewerbe im Standort 2734, KG Puchberg am Schneeberg, Grst.Nr. 1224/2, Gemeinde Puchberg am Schneeberg, angesucht.

Da für die Durchführung des Gewerbeverfahrens die Mithilfe der Gemeinde benötigt wird, ersucht die Bezirkshauptmannschaft Neunkirchen

- a) innerhalb einer Frist von zwei Wochen nach Zustellung dieses Schreibens
- die Widmung sowie die zulässige Nutzungsart der Betriebsgrundstücke und der Nachbargrundstücke (entsprechend dem NÖ Raumordnungsgesetz) – jeweils unter Anführung der Grundstücksnummern bekannt zu geben und ergänzend dazu auszuführen
 - ob an diesem Standort für das Errichten und/oder das Betreiben dieser Anlage ein Verbot bzw. eine Beschränkung besteht (z.B. Bauverbot, Bebauungsplan, andere örtliche baupolizeiliche Verordnungen) sowie
 - ob für das Vorhaben bereits eine baubehördliche Bewilligung vorliegt bzw. ob das Bauverfahren bereits eingeleitet wurde;
- b) binnen 2 Wochen ab Einlangen dieses Schreibens im Sinne des § 355 der Gewerbeordnung 1994 Stellung zu nehmen. Die Stellungnahme der Gemeinde hat durch den Bürgermeister bzw. dessen Vertreter zu erfolgen und kann nur berücksichtigt werden, wenn sie innerhalb der 2-Wochen Frist abgegeben wird.

gemäß § 355

- 1228/3 Widmung: Grünland- Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart: Landwirtschaftliche Nutzung
- 1229 Widmung: Grünland- Land- und Forstwirtschaft
Nutzungsart: Landwirtschaftliche Nutzung
- 2506/1 Widmung: Verkehrsfläche
Nutzungsart: Straßenverkehrsanlagen

- An diesem Standort besteht für das Errichten und/oder das Betreiben dieser Anlage kein Verbot bzw. keine Beschränkung von Seiten der Gemeinde, sofern das Bauvorhaben den Bestimmungen des Raumordnungsgesetzes entspricht.

oder gleich mitteilen, dass es im GLF nicht möglich ist?

- Für das Vorhaben liegt keine baubehördliche Bewilligung vor, bzw. wurde noch kein Bauverfahren eingeleitet.

b) Sofern durch den Betrieb eine das örtlich zumutbare Ausmaß übersteigende Lärm- und Geruchsbelästigung sowie sonstige schädliche Einwirkungen auf die Umgebung nicht zu erwarten sind, bestehen gegen das Projekt seitens der Gemeinde hinsichtlich einer gewerbebehördlichen Genehmigung keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister

Ing. Florian Diertl

Beilagen:
Katasterblatt
Flächenwidmung

Bmstr.Ing. Robert Schauer

Von: Bmstr.Ing. Robert Schauer [robert.schauer@schauerplan.at]
Gesendet: Donnerstag, 08. Juni 2017 06:21
An: 'raumplanung@siegl.co.at'
Betreff: Lagerplatz Fa. Gollner, Puchberg Schneebergdörf
Anlagen: Hochwasserabfluss_20170509.pdf; Beschreibung_20170530.pdf; Einreichplan_20170522.pdf



GOLLNER

HochwasserabflussBeschreibung_2017Einreichplan_2017
s_20170509.pdf... 70530.pdf 0522.pdf

Sehr geehrter Hr. DI Siegl!

Ich wurde von Hrn. Gollner mit der Erstellung der gewerberechlichen Planunterlagen für die Betriebsanlagengenehmigung des Lagerplatzes in der Schneebergstr. 174, 2734 Puchberg beauftragt und habe die Unterlagen (siehe Anhang) bereits der Gewerbebehörde vorgelegt.

Im Zuge der Vorbesprechung zur Baueinreichung vor ca. 1 1/2 Wochen hat Sie Hr. Bürgermeister Knabl telefonisch kontaktiert und um folgende Projektausarbeitung gebeten:

Für die betreffende Parzelle 1224/2, EZ. 1923 soll die Umwidmung von Grünland Land- und Forstwirtschaft auf Grünland Lagerplatz beantragt werden.

Hr. Bürgermeister Knabl hat mich in diesem Zusammenhang gebeten, Ihnen die Projektunterlagen zu übermitteln.

Wie Sie vielleicht wissen wird der im Grünland befindliche Teil dieser Parzelle bereits als Lagerplatz genutzt und soll in einen gewerberechlichen und baurechlichen Konsens übergeführt werden.

Der aktuell ausgearbeitete Umwidmungsvorschlag in Bauland Betriebsgebiet hat lt. Hrn. Bürgermeister wenig Chancen auf Bewilligung, daher soll die Möglichkeit der Umwidmung auf Grünland Lagerplatz geprüft werden.

Zum Projekt:

Das in der hinteren Grundstücksecke befindliche Gebäude ist ein Altbestand und nicht Bestandteil der Betriebsanlage.

Es handelt sich dabei um einen Holzschuppen. Sollte für die Umwidmung ein Umbau auf eine bauliche Anlage (Überdachung) erforderlich sein, ist das möglich.

Der Lagerplatz (siehe Einreichplan und Beschreibung) soll teilweise geschottert und teilweise mit einer betonierten Lagerfläche ausgeführt werden.

Zusätzlich soll ein Sanitärcontainer und zwei Lagercontainer für Kleingeräte aufgestellt werden.

Zur Info: Im Zuge der gewerberechlichen Vorprüfung wurde auch der Hochwasserabfluss untersucht (siehe Beilage). Der Lagerplatz liegt nicht innerhalb des HQ30 Abflusses und für das Gewerbeverfahren ist daher keine wasserrechtliche Verhandlung erforderlich.

Für weitere Fragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit Freundlichen Grüßen

SchauerPlan
Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Robert Schauer

Thannerstr. 78
2631 Ternitz-Sieding
0664 1253526
robert.schauer@schauerplan.at

Anlagenbeschreibung Erdbauunternehmen Gollner

Angaben zum Antragsteller

Herr
Gerhard Gollner
Schneebergstraße 174
2734 Puchberg am Schneeberg

Angaben zum Standort

Schneebergstraße 174
2734 Puchberg am Schneeberg
Parz.Nr. 1224/2, EZ.: 1923

Betriebsbeschreibung

Im nordwestlichen Teil des Grundstücks 1224/2 ist ein gewerblicher Lagerplatz des Erdbauunternehmens Gollner projektiert.

Die Zufahrt erfolgt über die Einfahrt direkt an der westlichen Grundstücksgrenze.

Der Lagerplatz wird mit einem Drahtgitterzaun und einer Sträucherhecke umschlossen.

Im nordöstlichen Bereich des Lagerplatzes werden zwei befestigte Lagerflächen mit 15x12,2m und 10x12,2m, sowie eine betonierte Abstellfläche mit 7,5x12,2m für die 2 Lager-Container und den Sanitär-Container hergestellt.

Die Lager-Container werden mit einer Sparren-Pfetten-Konstruktion überdacht. Die Schneelasten werden somit über die Holzstützen auf die Fundamentplatte abgeleitet. Entsprechend den Herstellerangaben kann der Sanitär-Container die Schneelasten auf Grund der Form und Bauweise ohne zusätzliche Dachkonstruktion aufnehmen.

Der Sanitär-Container verfügt über einen Vorraum mit einem Urinal, einem abgeteilten WC und einen Waschraum mit Dusche und einer Umkleidemöglichkeit.

Alle 3 Container sind an die Ringerdungsanlage angeschlossen.

Das Bestandsgebäude im hinteren Teil des Lagerplatzes wird nicht gewerblich genutzt und ist daher nicht Bestandteil dieser Einreichung.

Die Lagerfläche 1 wird dazu genutzt Schüttmaterialien (siehe Liste „Gelagerte Materialien“) kurzfristig zwischen zu lagern.

Im Zuge der Aushubarbeiten anfallende Betonteile (z.B. Punkt- und Streifenfundamente) werden in geringen Mengen ebenso zwischengelagert.

Verunreinigtes Aushubmaterial und etwaiger Ziegelabbruch werden nicht auf dem Lagerplatz gelagert, sondern direkt von der Baustelle aus entsorgt.

Auf der Lagerfläche 2 werden palettierte Baumaterialien und Betonfertigteile (siehe Liste „Gelagerte Materialien“) zwischengelagert. Auch die Wechselcontainer werden auf dieser Lagerfläche abgestellt.

Kleingeräte und Werkzeuge werden in den geschlossenen Lager-Container, Baumaschinen werden in Mulden auf der befestigten Fläche abgestellt.

Betriebszeiten

Beantragte Betriebszeiten: Mo-Fr: 7:00 bis 17:00 und Sa 08:00 bis 12:00

Arbeitnehmer

Es wird 1 männlicher Arbeitnehmer beschäftigt.

Oberflächenwasserbeseitigung

Die Entwässerung der befestigten Lagerflächen mit einer Gesamtfläche von 397m² erfolgt mit einem Gefälle zur Versickerungsmulde (ca. 62m²) an der nord-östlichen Grundstücksgrenze. Auch die Dachwässer der Container werden in diese Versickerungsmulde eingeleitet.

Die geschotterte Rangierfläche von 308m² wird in die Versickerungsmulde (ca. 47m²) an der süd-westlichen Grundstücksgrenze entwässert.

Die Sickermulden werden humusiert und begrünt ausgeführt.

Gelagerte Materialien

Material	Beschreibung	ca. Menge
Schotter (Kies)	Wandschotter 0/70	5 m ³
Splitt	Splitt 4/8	5 m ³
Betonabbruch	Betongründungen (Punkt- und Streifenfundamente) welche im Zuge der Aushubarbeiten anfallen	4 m ³
Schalsteine	15 / 20 / 25 cm	2 Paletten
Betonfertigteile	Betonringe / Konus / Deckel	10 Stk.
Zement		1 Palette
Ziegel		10 Paletten
Schalungselemente	Schaltafeln, Steher, Schalungsholz	2 Paletten
Gerüstböcke		10 Stk.

Geräteliste und Maschinenliste

Die gelisteten Geräte, Baumaschinen und Fahrzeuge befinden sich größtenteils auf den Baustellen und werden nur zwischenzeitlich auf dem Lagerplatz abgestellt.

Geräte und Baumaschinen	Bezeichnung / Beschreibung	Baujahr
Hydraulischer Tieflöffelbagger	7,5to TB 175 Takeuchi	2008
Hydraulischer Tieflöffelbagger	3,5to TB 235 Takeuchi	2014
Hydraulischer Tieflöffelbagger	0,65to (Hersteller unbekannt)	ca. 2003
Stapler	Kauf ist geplant	
Traktor	John Deere 6820	2006
3-Achs-LKW + Ladekran	MAN 26360	2004
2-Achs-Lastwagen	MAN 22320	1995
Hydraulischer Brecherlöffel	Aufsatz für Tieflöffelbagger	2014
Hydraulische Abbruchzange	Aufsatz für Tieflöffelbagger	2008
Hydromeisel	Aufsatz für Tieflöffelbagger	2008
Baggerlöffel	Löffel verschiedener Breite	
Kleingeräte und Werkzeug	Rüttelplatte, Schneidemaschine, Hilti, ...	
4 Wechselcontainer	5 x 2,4 x 2,5m geschlossen	
3 Wechselmulden	6,5 x 2,4 x 1,0–2,8m	
2 LKW Container	12,0 x 2,5 x 2,6m	
2 mobile Baucontainer		

Lagerung von Betriebsmittel und Betankung:

Die Lagerung der Betriebsmittel erfolgt in den Lager-Container in geeigneten Auffangwannen.

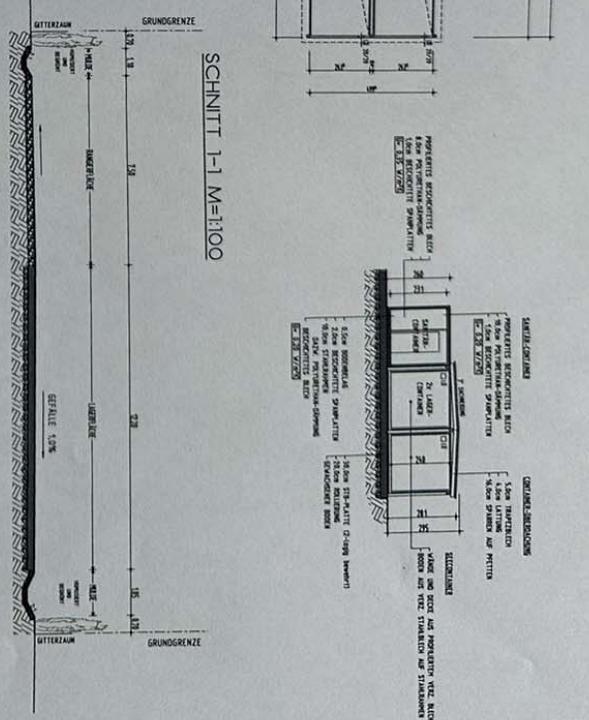
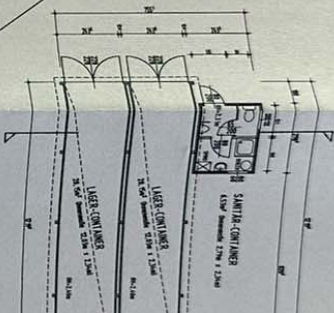
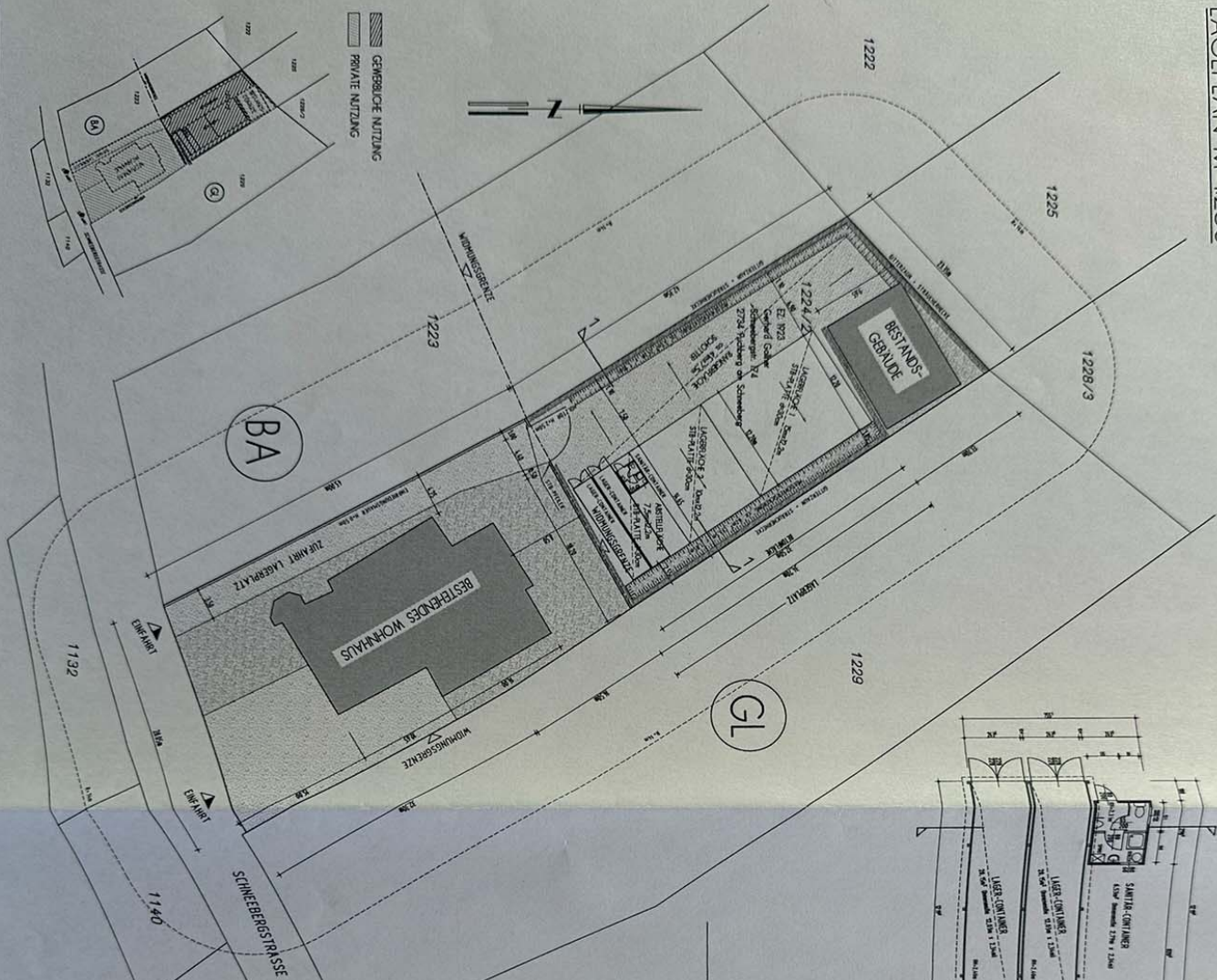
Betriebsmittel	Einheit	Menge	Gesamt	Gefahrenklasse
Hydrauliköl	200l	1	200l	III
Getriebeöl	60l	1	60l	III
Diesel	20l	2	40l	III
Benzin	20l	1	20l	I
Schmierfett	60l	1	60l	

Die Betankung der Lastwagen und Bagger erfolgt auf Tankstellen. Stapler und Kleingeräte werden mit Kanister auf der betonierten Fläche bzw. mit Verwendung einer entsprechenden Auffangtasse betankt.

LAGEPLAN M=1:250

GRUNDRISS CONTAINER M=1:100

SCHNITT CONTAINER



- LEGENDE
- Ziegel
 - Stahlbeton
 - Beton
 - Verkleidung
 - Verkleidung weich
 - Verkleidung hart
 - Mauerwerk
 - Estrich

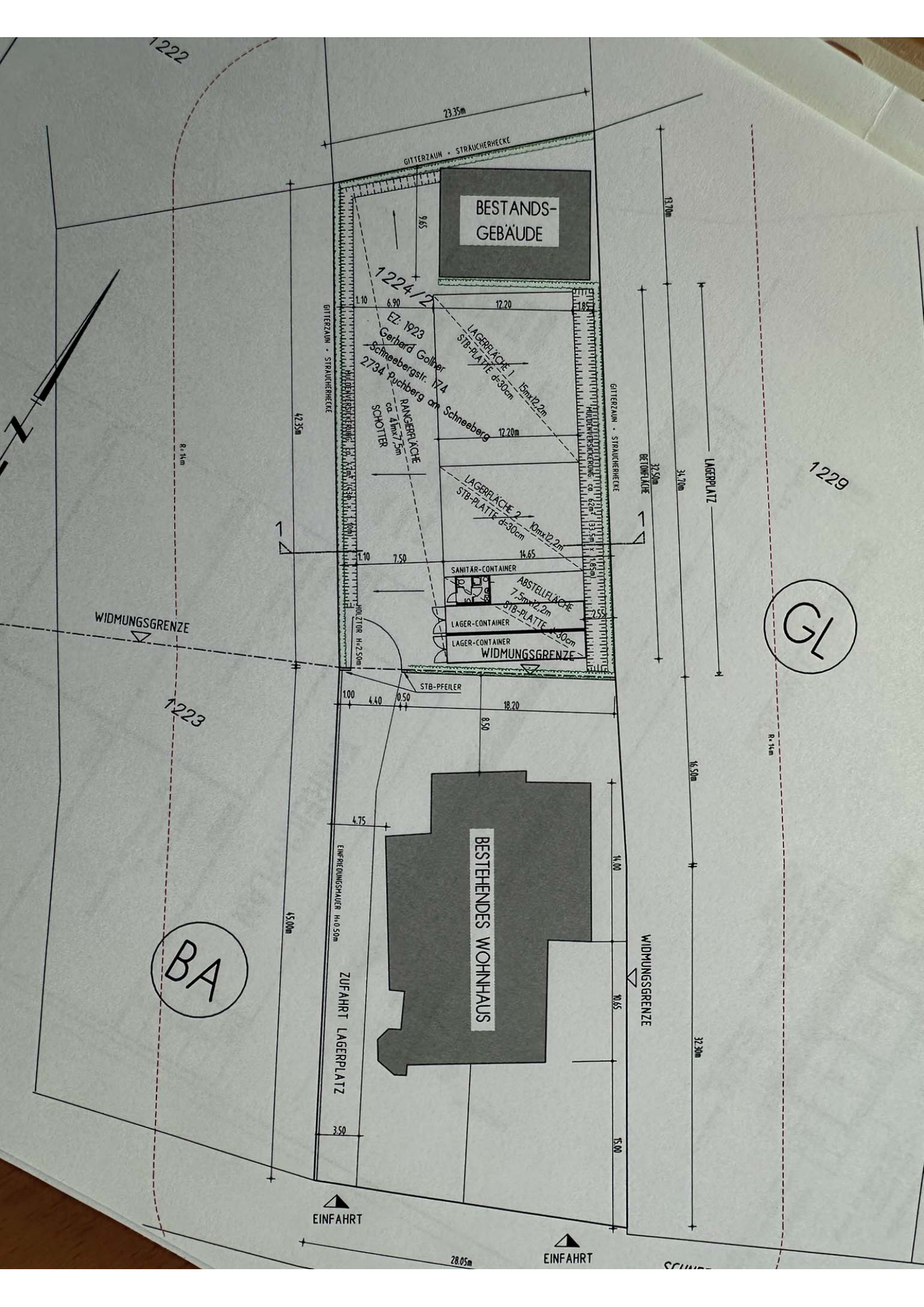
EINREICHPLAN

GENEHTITEL	SANITÄR	PAGE
Gerhard Goller	Sanitär-Container	A
2734 Püchberg am Schneeberg	2734 Püchberg am Schneeberg	B
		C
		D

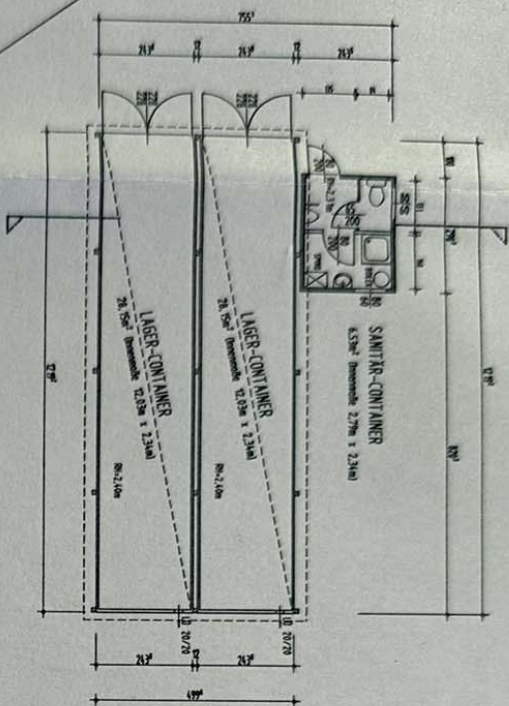
BAUBESCHREIBUNG	BAUBESCHREIBUNG
ERRICHTUNG EINES LAGERPLATZES UND AUFSTELLUNG EINES SANTAR-CONTAINERS FÜR DAS ERBAUUNTERNEHMEN GOLLNER IN 2734 PÜCHBERG AM SCHNEEBERG, SCHNEEBERGSTR. 174.	
PROJEKTANT	
Gerhard Goller	
2734 Püchberg am Schneeberg	
PROJEKTNUMMER	
1023	
PROJEKTZEITRAUM	
1023	
PROJEKTSTADIUM	
1023	

LAGEPLAN, SCHNITTE, GRUNDRISS

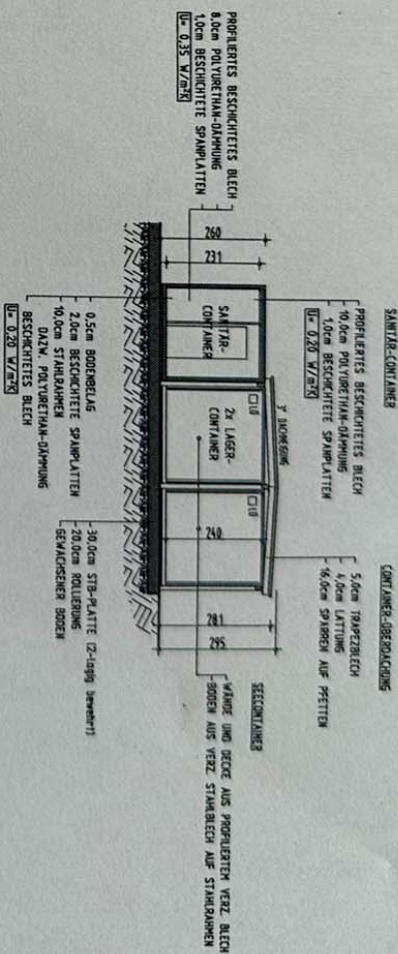
PROJEKTANT	PROJEKTNUMMER	PROJEKTZEITRAUM	PROJEKTSTADIUM
Gerhard Goller	1023	1023	1023



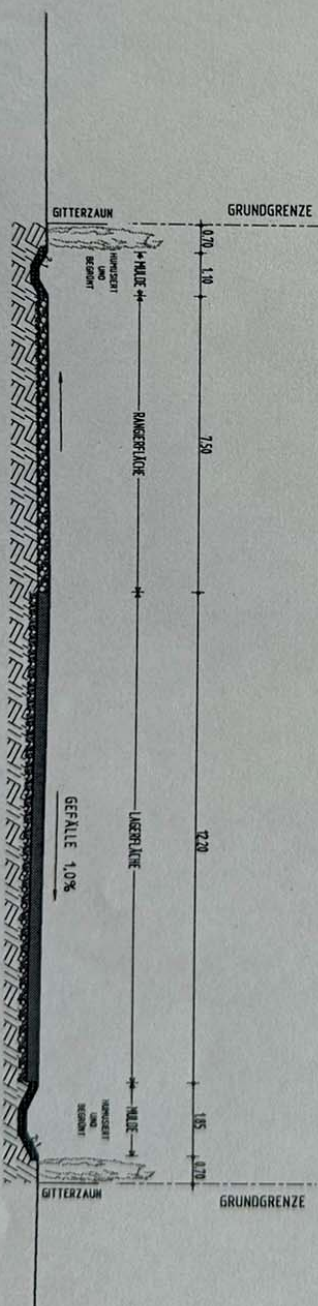
GRUNDRISS CONTAINER M=1:100



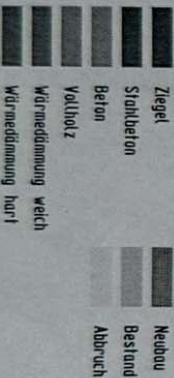
SCHNITT CONTAINER



SCHNITT 1-1 M=1:100



LEGENDE:



EINREICHPLAN

GRUNDGESTÄTTER:

Gerhard Gohner
Schneebergsr. 174
2734 Puchberg am Schneeberg

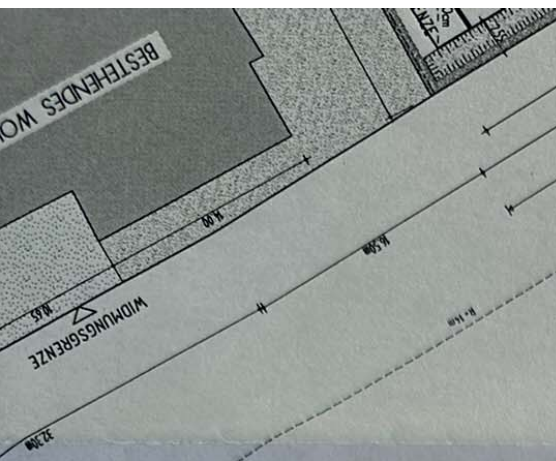
BAUHERBER:

Gerhard Gohner
Schneebergsr. 174
2734 Puchberg am Schneeberg

PARCE:
A
B
C
D

PLANVERFÄSSER:

BAUVERBER:



Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg
am Schbg. Bez. Neunkirchen, N.Ö.
Eing. 10. März 2016
erledigt am
Zahl Beilagen

EDUARD JÄGERSBERGER

Föhrenweg 5, 2732 Willendorf
Tel.(ISDN): 02620 / 25014-0
Fax: 02620 / 25014-18
E-Mail: jaegersberger@utanet.at

Eduard Jägersberger, Föhrenweg 5, 2732 Willendorf

Gemeindeamt Puchberg am Schneeberg

Wr. Neustädter Straße 17
A-2734 Puchberg

Unser Zeichen: EJ

Datum: 08.03.2016

Betreff: Aufforderung zur Entfernung illegaler Lagerungen GST 111 KG Puchberg; Ihr Schreiben vom 04.09.2015

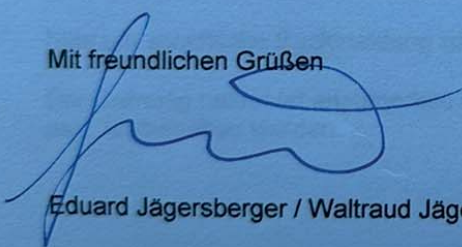
Sehr geehrte!

Trotz wiederholter Aufforderungen wurde unser Grundstück von Hr. Gollner bzw. dem Unternehmen Erdbau Gollner nur teilweise geräumt.

Wir haben Hrn. Gollner nun neuerlich aufgefordert die Ablagerungen zu entfernen und das Grundstück an uns gereinigt zu übergeben. In der Beilage das entsprechende Schreiben zu Ihrer Information.

Nach Möglichkeit ersuchen wir das Gemeindeamt aber auch direkt auf Hrn. Gollner einzuwirken und damit der Notwendigkeit der Räumung Nachdruck zu verleihen.

Mit freundlichen Grüßen


Eduard Jägersberger / Waltraud Jägersberger

EDUARD JÄGERSBERGER

Föhrenweg 5, 2732 Willendorf
Tel.(ISDN): 02620 / 25014-0
Fax: 02620 / 25014-18
E-Mail: jaegersberger@utanet.at

EINSCHREIBEN

Eduard Jägersberger, Föhrenweg 5, 2732 Willendorf

Hrn. Gerhard Gollner

Schneebergstraße 174
A-2734 Puchberg

Unser Zeichen: EJ

Datum: 08.03.2016

Betreff: Aufforderung zur Entfernung illegaler Lagerungen GST 111 KG Puchberg

Sehr geehrte Herr Gollner!
Lieber Gerhard!

Mit Schreiben vom 11.09.2015 haben wir um Räumung der illegaler Lagerungen auf unserem Grundstück bis zum 5.10.2015 ersucht.

Leider wurde die Lagerungen bisher nur teilweise entfernt.

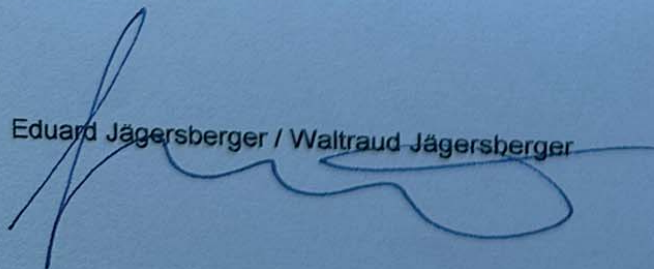
Wir ersuchen daher nochmals mit Nachdruck die illegalen Lagerungen nun bis spätestens 30.03.2016 zu entfernen und das Grundstück restlos gesäubert als Wiese bis 15.04.2016 an uns zu übergeben damit eine Nutzung von unserer Seite erfolgen kann.

Bitte um schriftliche Rückmeldung bzw. Bestätigung dass diese Termine eingehalten werden.

Der Ordnung halber ist anzumerken dass allfällige Kosten für Anzeigen, Räumungen durch die Behörde usw. weitergeben werden.

Mit freundlichen Grüßen

Eduard Jägersberger / Waltraud Jägersberger



DIPL.ING. KARL SIEGL

INGENIEURKONSULENT FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER

1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2

TEL 01 / 489 35 52

FAX 01 / 489 35 52-20

MAIL raumplanung@siegl.co.at WEB www.raumplanung-siegl.at



MARKTGEMEINDE
PUCHBERG AM SCHNEEBERG

RATHAUS

z.Hd. Hrn.Bgm. OSR M.KNABL

2734 PUCHBERG AM SCHNEEBERG



PZ: FÜ1 - 10950 - FWP/ÖEK - VE

Wien, 23.12.2014

Betrifft: Vorentwurf zum "Örtlichen Entwicklungskonzept" bzw. zur geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes der Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg - Ausschnitt Schneebergdörfel

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

wie bei der Besprechung am 10.12.2014 vereinbart, übermitteln wir Ihnen anbei überarbeitete Vorentwürfe einerseits zum „Örtlichen Entwicklungskonzept“ und andererseits zur geplanten Änderung des Flächenwidmungsplanes der Ortschaft „Schneebergdörfel“ als Grundlage für weitere, gemeindeinterne Abklärungen.

Einleitend folgende grundsätzliche Anmerkungen zu den geplanten Festlegungen bzw. Abänderungen: Durch das „Örtliche Entwicklungskonzept“ (und mit den daraus abgeleiteten Änderungen zum Flächenwidmungsplan) soll der Tatsache Rechnung getragen werden, dass das „Schneebergdörfel“ eine sehr klare räumliche Gliederung in zwei funktionale Bereiche aufweist:

A) Der Bereich südlich der L4122 und der westliche Ortsrand nördlich dieser Landesstraße:

Dieser Bereich weist fast ausschließlich Wohnbebauung auf (zusätzlich ein Gasthaus und die "Freiwillige Feuerwehr"), und ist im Flächenwidmungsplan fast durchwegs als „Bauland- Wohngebiet (BW)“ ausgewiesen, was im wesentlichen auch beibehalten werden soll. Im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ wäre der Bereich als „Siedlungsbereich mit überwiegend Wohnnutzung“ vorgesehen. Vor allem durch „Siedlungsgrenzen“ gemäß „Regionalem Raumordnungsprogramm“, aber auch durch „Gelbe und Rote Gefahrenzonen“ ergeben sich hier faktisch keine Erweiterungsmöglichkeiten.

B) Der zentrale Ortsbereich und der östliche Ortsrand nördlich der L4122:

Der im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ als „landwirtschaftlich strukturierte Ortschaften oder Ortsteile“ bezeichnete Bereich stellt den eigentlichen, historischen Ortskern von „Schneebergdörfel“ dar, der seit jeher eine stark gemischte Nutzungsstruktur aus land- und forstwirtschaftlichen sowie (klein-)gewerblichen Betrieben aufwies. Im Flächenwidmungsplan soll dieser Bereich – ebenfalls wie bisher – als „Bauland-Agrargebiet (BA)“ ausgewiesen werden.

Zusätzlich sollen in diesem Bereich folgende Planungsmaßnahmen gesetzt werden:

*) „Landwirtschaftliche Hintausbereiche“

An den oben beschriebenen Bereich unmittelbar nördlich anschließend befindet sich ein etwa 35m bis 85m tiefer „Korridor“, der bereits heute relativ dicht mit land- und forstwirtschaftlichen Betriebsgebäuden bebaut und im rechtskräftigen Flächenwidmungsplan als „Günland- Land- und Forstwirtschaft (Glf)“ ausgewiesen ist.

Durch die Festlegung als „landwirtschaftliche Hintausbereiche“ im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ soll ermöglicht werden, dass zukünftig im Bedarfsfalle auch andere Widmungsarten (z.B. "Bauland-Agrargebiet - Hintausbereich (BA-Hb)", "Grünland-Lagerplatz (Glp)" oder "Bauland-Betriebsgebiet (BB)") im Zuge von zukünftigen Änderungen zum Flächenwidmungsplan ausgewiesen werden können. Dadurch könnten die widmungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, bestehende oder auch neu entstehende (Klein-)Gewerbebetriebe in der Ortschaft zu halten und damit auch eine weitere, sinnvolle Nutzung der ursprünglich im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft errichteten Gebäudesubstanz dieses Bereiches zu ermöglichen.

*) „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“

Um in der Ortschaft „Schneebergdörfel“ auch für (Klein-)Gewerbebetriebe - für die entweder ausreichend große Flächen im oben beschriebenen Bereich („Landwirtschaftlicher Hintausbereich“) nicht zur Verfügung stehen, oder die einen größeren Freiflächen-Bedarf aufweisen - ebenfalls Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsmöglichkeiten zu schaffen, soll am nordöstlichen Ortsrand im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ ein Bereich für „kurz- bis mittelfristige Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebsgebiete“ festgelegt werden, der im Flächenwidmungsplan als „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ ausgewiesen werden soll.

Mit rund einem Hektar weist der Bereich eine maßvolle und der Ortsstruktur angepasste Größe auf (ca. 2 bis 3 Gewerbebetriebe) und es soll durch die Ausweisung des am östlichen Rand des Bereiches in der Natur vorhandenen Gehölzstreifens als „Grünland-Grüngürtel – Siedlungsbegrenzend (Ggü-2)“ auch die landschaftliche Eingliederung des Bereiches gewährleistet bleiben.

Im Zuge der weiteren Planungsschritte wäre mit den Amtssachverständigen der NÖ-Landesregierung ev. noch abzuklären, ob aus raumordnungsrechtlichen oder – fachlichen Gründen

a) zwischen dem bestehendem „Bauland-Agrargebiet (BA)“ an der Landesstraße und dem neu geplanten „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ eventuell die Ausweisung eines Streifens mit der Widmung „Grünland-Grüngürtel (Ggü) – Immissionsschutz (?)“, und / oder

b) die Ausweisung einer „öffentlichen“ oder „privaten Verkehrsfläche“ zur Erschließung des geplanten „Bauland- Betriebsgebiets (BB)“-Bereiches erforderlich sein wird.

Weiters wurden in die beiliegenden Vorentwürfe noch folgende zusätzliche Abänderungen des Flächenwidmungsplanes bzw. zusätzliche Festlegungen des „Örtlichen Entwicklungskonzeptes“ im Bereich der Ortschaft Schneebergdörfel aufgenommen:

- Im derzeit bestehenden „Bauland- Betriebsgebiet (BB)“ im zentralen Ortsbereich (Tischlereibetrieb) wurde der südliche Teilbereich (Parz.Nr. •132 sowie südlicher Teil der Parz.Nr.1084/1) in die angrenzende Widmung „Bauland-Agrargebiet (BA)“ eingefasst und der in der Widmung „Bauland-Betriebsgebiet (BB)“ verbleibende Teil geringfügig nach Osten erweitert.
- Insgesamt fünf bestehende Wohngebäude im Grünland, für die ein baurechtlicher Konsens vorliegt, werden im Flächenwidmungsplan erstmals als „erhaltenswertes Gebäude im Grünland (Geb)“ ausgewiesen.
- Im Osten der Ortschaft wird eine Fläche, die auf den evtl. zukünftigen Wohnbauland-Bedarf von Schneebergdörfel abgestimmt ist, im „Örtlichen Entwicklungskonzept“ als „Eignungsfläche für kleinräumige Baulanderweiterung“ eingetragen. Diese Fläche wird im Flächenwidmungsplan als „Grünland- Freihaltefläche (Gfrei)“ ausgewiesen, um den Bereich für künftiges Wohnbauland zu bewahren bzw. die Bebauung mit landwirtschaftlichen Betriebsgebäuden zu verhindern.
- Im Flächenwidmungsplan wird der Bereich der bestehenden Feuerwehr in die angrenzende Widmung „Bauland- Wohngebiet (BW)“ aufgenommen und die Festlegung „Aufschließungszone“ in den betreffenden Teilflächen gestrichen.

Wir bitten um Durchsicht und Bekanntgabe, ob die geplanten Änderungen/Festlegungen in dieser Form weiter bearbeitet werden sollen, und verleiben

mit freundlichen Grüßen
DIPLOM-INGENIEUR CARL SIEGV
STAATL. BEF. U. BEZUG. INGENIEURKONSULENT
FÜR RAUMPLANUNG UND RAUMORDNUNG
1170 WIEN, GSCHWANDNERGASSE 26/2
TELEFON 01-489 35 52

ANLAGEN:

- * Vorentwurf zur Änderung des Flächenwidmungsplanes - Ausschnitt Schneebergdörfel - 1 Blatt - M
1:5.000
- * Vorentwurf zum "Örtlichen Entwicklungskonzept" - Ausschnitt Schneebergdörfel - 1 Blatt - M
1:5.000

HEILKLIMATISCHER KURORT
WINTERSPORTZENTRUM

Gollner Gerhard
Schneebergstraße 174
2734 Puchberg am Schneeberg



Puchberg am Schneeberg, 16.05.2011

Zahl: 11/2011

Betrifft: Bauvorhaben Zahl: 1/2004 - Verlängerung der Frist für die Vollendung eines Bauvorhabens

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 15.02.2011 um Verlängerung der Frist für die Vollendung des mit Bescheid Zahl: 1/2004 vom 05.03.2004 bewilligten Bauvorhabens (Errichtung eines Einfamilienwohnhauses auf dem Grundstück 1224/2, EZ 1923, KG Puchberg) hat der Bürgermeister der Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg als Baubehörde I. Instanz wie folgt entschieden:

I. Fristverlängerung

Dem Antrag wird stattgegeben und die Frist für die Vollendung des gegenständlichen Bauvorhabens bis 05.03.2012 verlängert.

II. Kosten

Sie sind verpflichtet, die folgenden Verfahrenskosten und Gebühren innerhalb von zwei Wochen ab Zustellung dieses Bescheides mittels beiliegenden Zahlscheines zu bezahlen:

Verwaltungsabgabe nach Tarifpost 35 der NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2	€ 85,69
Bundesstempelgebühr für Ansuchen nach Tarifpost 6 laut § 14 des Gebührengesetzes, BGBl. 267/1957	€ 13,20
Gesamtbetrag:	€ 98,89

Postleitzahl 2734

Bezirk Neunkirchen, NÖ

**Markt- und Kurgemeinde
Puchberg am Schneeberg**

Tel.: 02636/2201

FAX: 02636/2201/21

F/Bauamt/B-BEW3

Zahl: 1/2004

Puchberg, am 05.03.2004

Betr.: Baubehördliche Bewilligung

Herrn
Gollner Gerhard
Schneebergstraße 181
2734 Puchberg

BESCH E I D

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über Ihren Antrag vom 20.10.2003, eingelangt am 28.11.2003 gemäß § 14 Ziffer 1 und 3 in Verbindung mit § 23 der NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die

B E W I L L I G U N G

zur Errichtung eines Einfamilienwohnhauses und einer straßenseitigen Einfriedung in Puchberg am Schneeberg, Schneebergstraße 181, auf der Parzelle 1224/2, EZ 1923, KG Puchberg.

Gleichzeitig wird jener Teil des Grundstückes 1224/2, KG Puchberg, der im Bauland liegt und ein Ausmaß vom 830 m² besitzt, zum Bauplatz erklärt.

Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und der Baubeschreibung, sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Planunterlagen zu erfolgen.

Folgende Auflage ist einzuhalten:

Der zwischen den Straßenfluchtlinien der Schneebergstraße befindliche Teil des Baugrundstückes ist bis längstens 31.12.2004 entschädigungslos an das öffentliche Gut der Marktgemeinde Puchberg am Schneeberg abzutreten.

Die Straßenfluchtlinie wird wie folgt festgelegt: 2,50 m vom nördlichen Straßenrand entfernt und parallel zum bestehenden Asphalttrand der Fahrbahn verlaufend.

Die Baubewilligung umfaßt das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach Fertigstellung, sofern der Baubehörde eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes vorgelegt wird. Wird keine derartige Bescheinigung vorgelegt, hat die Baubehörde eine Überprüfung des Bauwerkes auf seine bewilligungsgemäße Ausführung durchzuführen.

Der Baubehörde ist gemäß § 26 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 der Beginn der Bauausführung und gemäß § 30 Abs. 1 die Fertigstellung des Bauvorhabens anzuzeigen. Spätestens bei Anzeige des Baubeginnes ist der Baubehörde ein befugter Bauführer namhaft zu machen. Der Anzeige nach § 30 Abs. 1 sind anzuschließen:

1. Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit einer Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach),
2. bei anzeigepflichtigen Abweichungen ein Bestandsplan (2-fach)
3. eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes,
4. die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

Gemäß § 24 der NÖ Bauordnung erlischt das Recht aus diesem Bescheid, wenn die Ausführung des Bauvorhabens nicht binnen zwei Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen wurde oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach ihrem Beginn vollendet wurde.

Vor Rechtskraft des Bescheides darf mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen werden

Die Verfahrenskosten

Bundesgebühren gemäß Novelle zum Gebührengesetz 1957 vom 22.11.2001	€	56,20
Verwaltungsabgaben gemäß Tarifpost B 29 und 31 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung, LGBI. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung	€	263,07
Kommissionsgebühren gem. der Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBI. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung (Amtsorgane, halbe Stunden)	€	0,00
Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG 1991 zu ersetzen sind, z.B. für Bausachverständige	€	108,00
Gesamtsumme	€	427,27

Dieser Betrag ist innerhalb von 8 Tagen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides mittels beliebigem Zahlschein zu entrichten.

Baumeister Komm.Rat Ing. Johann RIGLER

2870 Aspang, Hintergasse 2 - Tel. 02642/53533+0664/9207044

Aspang, 2003-12-20

An die
Marktgemeinde
P u c h b e r g
2734 Puchberg

Marktgemeinde Puchberg am Schbg. Bez. Neunkirchen, N.O.	
Eing.	02. März 2004
erledigt am	<i>[Signature]</i>
Zahl	Beilagen

Betrifft:

Gerhard Gollner, Puchberg, Schneebergstraße 181;
Errichtung eines Wohnhauses mit angebaute Garage und einer
straßenseitigen Einfriedung auf dem Gst. 1224/2, EZ. 1923, KG. Puchberg;
Begutachtung

Sachverhalt und Befund:

Laut Einreichplan und Baubeschreibung vom 2003-10-20 der Bauunternehmung Silvio Pusiol, 2640 Gloggnitz, sollen auf dem Grundstück Nr. 1224/2, Kat. Gem. Puchberg, ein Einfamilienhaus mit angebaute Garage und eine straßenseitige Einfriedung errichtet werden. Das Grundstück Nr. 1224/2 und das anschließende Fahngrundstück Nr. 1224/1 befinden sich im Eigentum des oa. Bauwerbers.

Das Gebäude wird so situiert, daß vom östlichen Nachbargrundstück ein Abstand von 6,67 m eingehalten wird. Der Mindestabstand zum westlichen - eigenen - Grundstück ist mit 20 cm und zum daran anschließenden fremden Nachbargrundstück mit 4,20 m geplant. Von der Schneebergstraße (Landesstraße Nr. 4122) wird ein Abstand von mind. 9,17 m eingehalten. Die Einfriedung wird direkt an die straßenseitige Grundgrenze gestellt. Das Wohnhaus, einschließlich Garage wird in Massivbauweise errichtet. Das Wohnhaus wird unterkellert; das Dachgeschoß nicht ausgebaut. Im Erdgeschoß werden eine Wohnung und eine Garage untergebracht. Sowohl an der Südseite als auch an der Westseite des Gebäude sind je eine Terrasse und an der Westseite außerdem ein Wintergarten geplant. Die Wasserversorgung ist durch einen vorgesehenen Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz sichergestellt. Sämtliche Schmutzwässer sollen in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet und die Regenwässer in einer Zisterne gesammelt werden (Versickerung des Zisternenüberlaufs auf dem eigenen Grundstück). Die Straßenfluchtlinie ist durch die Grundgrenze zur Schneebergstraße gegeben. Die Grundgrenzen sind in der Natur durch bestehende Einfriedungen eindeutig ersichtlich.

Gutachten:


Die Bauführung soll in jenem Teil der Marktgemeinde Puchberg erfolgen, der laut Flächenwidmungsplan im Bauland liegt. Nach der Zusammenlegung der Grundstücke Nr. 1224/1 und 1224/2 entspricht das Bauvorhaben den Bestimmungen der NÖ. Bauordnung und der NÖ. Bautechnikverordnung. } x₁
Das geplante Gebäude fügt sich harmonisch in seine Umgebung ein.

Unter Berücksichtigung des geringen Verkehrsaufkommens auf dem gegenständlichen Straßenteilstück wird empfohlen, die Straßenfluchtlinie wie folgt festzulegen: 2,50 m vom nördlichen Straßenrand entfernt und parallel zum bestehenden Asfaltrand der Fahrbahn verlaufend.] x)

Da Nachbarrechte nicht berührt werden, kann die Baubewilligung ohne Durchführung einer Bauverhandlung erteilt werden.

Erhebungsdauer: 1 Stunde

Baumeister - Kommerzialrat
Ing. Johann Rigler
2870 Aspang, Hintergasse 2
Telefon 0 20 42 / 575 035



x₁ Grundstücke bereits vereinigt -
1224/2

+

4.3.03

EINREICHPLAN

PARIE

A

B

C

D

E

F

G

H

BAUVORHABEN

ERRICHTUNG EINES EINFAMILIENWOHNHAUSES UND EINER STRASSESEITIGEN EINFRIEDUNG, AUF DEM GRST. NR. 1224/2, EZ. 1923 DER KG 23328 PUCHBERG, FÜR HERRN GERHARD GOLLNER, SCHNEEBERGSTR. 181, A-2734 PUCHBERG/SCHNEEBERG.





PROJEKT

GERHARD GOLLNER

LEGENDE

-  NEUBAU/ZIEGEL
-  BESTAND
-  ABBRUCH
-  BETON

Zu entrichtende Bundesgebühr € 2,20
Zu entrichtende Verwaltungsabgabe €
Geb. Verz. Nr. B010/2004
Unterschrift: i. A. Pichler

-  STAHLBETON
-  HOLZ
-  WÄRMEDÄMMUNG
-  STAHL

BAUWERBER




GRUNDEIGENTÜMER



BAUBEHÖRDE Mödlinger Gemeinde
Puchberg am Schneeberg

hierauf bezieht sich der n. o. Bescheid vom 05. MRZ, 2004 Zahl 1120091

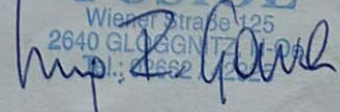


Der Bürgermeister: 

BAUFÜHRER UND PLANVERFASSER

BAUUNTERNEHMUNG
SILVIO PUSIOL

Wiener Straße 125
2640 GLOGGNITZ
Tel.: 0662 22000



DATUM

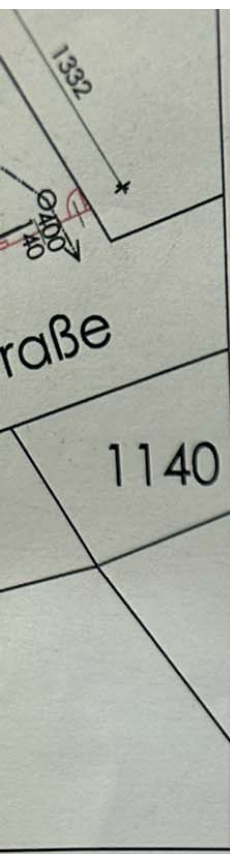
2003-10-20

MASSTAB

1 : 100

ANSCH
OFFE
SCHMUTZ

SCHNITT A - B



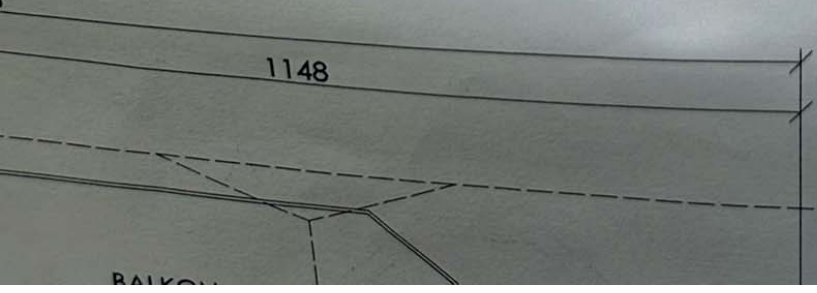
AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS NUMMERIERUNG: getrennt
 KATASTRALGEMEINDE: 23328 Puchberg am Schneeberg GRENZKATASTER: TNA
 VERMESSUNGSAMT: Wiener Neustadt
 ***** 2003-09-12

EINGABE (VOR SORT): 1223 1224/1 1229 2506 1140 1132 1224/2

GST-NR	G	MBL-BEZ	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VHW	GB-NR	EZ
1132		7230-53/3	Landw. genutzt	255	57			63
1140		7230-53/3	Landw. genutzt	187	38			833
1223		7230-53/1	Landw. genutzt	2039	632			63
1224/1		7230-53/1	Baufl. (begrünt)	1190		499/1999		1923
1224/2		7230-53/1	Landw. genutzt *	1040	295	6/1967		1923
1229		7230-53/1	Landw. genutzt	2729	835			66
2506		7230-53/2	Sonstige (Straße)	26022		10/2002		1412

EZ LNR EIGENTÜMER

- 63 3 ANTEIL: 1/2
 Jahrl Johann
 GEB: 1967-03-13 ADR: Schneebergstr. 190, Puchberg am Schneeberg
 2734
- 4 ANTEIL: 1/2
 Jahrl Maria
 GEB: 1965-08-30 ADR: Schneebergstr. 190, Puchberg am Schneeberg
 2734
- 66 3 ANTEIL: 1/2
 Dienbauer Elisabeth
 GEB: 1971-10-12 ADR: Amlos 11, Lichtenegg 2813
- 4 ANTEIL: 1/2
 Dienbauer Roman
 GEB: 1969-02-04 ADR: Amlos 11, Lichtenegg 2813
- 833 3 ANTEIL: 1/2
 Jahrl Johann
 GEB: 1967-03-13 ADR: Schneebergstr. 190, Puchberg am Schneeberg
 2734
- 4 ANTEIL: 1/2
 Jahrl Maria
 GEB: 1965-08-30 ADR: Schneebergstr. 190, Puchberg am Schneeberg
 2734
- 1412 1 ANTEIL: 1/1
 Land Niederösterreich (Landesstraßenverwaltung) öffentliches Gut
 ADR: Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung Landesstraßenbau,
 Landhausplatz 1, St. Pölten 3109
- 1923 3 ANTEIL: 1/1
 Gollner Gerhard
 GEB: 1966-01-21 ADR: Schneebergstr. 181, Puchberg am Schneeberg
 2734



SCHNITT 1 - 1

FLIESEN + KLEBER 1,0 cm
BETONESTRICH 5,0 cm
FOLIE
STAHLBETONFUNDAMENTPLATTE 30 cm

SCHNITT 2 - 2

FLIESEN+KLEBER 2,0 cm
ESTRICH 6,0 cm
FOLIE
WÄRMEDÄMMUNG 8,0 cm
STAHLBETONDECKE 20,0 cm

SCHNITT 3 - 3

HERAKLITH EPV (F30) 3,5 cm
SPARSCHALUNG 2,5 cm
HOLZZANGENKONSTRUKTION
dazw. WÄRMEDÄMMUNG 20,0 cm
DAMPFBREMSE
SPARSCHALUNG 2,5 cm
GIPSKARTONFEUERSCHUTZPLATTE (F30) 1,50 cm

DACHSCHRÄGE AUSGEBAUTES DG

BETONDACHSTEIN
ZIEGELLATTUNG 3/5
KONTERLATTUNG 5/8
DACHPAPPE
VOLLSCHALUNG 2,5 cm
DACHSPARREN, dazw.
HINTERLÜFTUNG und
WÄRMEDÄMMUNG 12,0 cm
STAFFELHOLZ 5/8 cm, dazw.
WÄRMEDÄMMUNG 8,0 cm
DAMPFBREMSE
SPARSCHALUNG 2,5 cm
GIPSKARTONFEUERSCHUTZPL. (F30) 1,50 cm

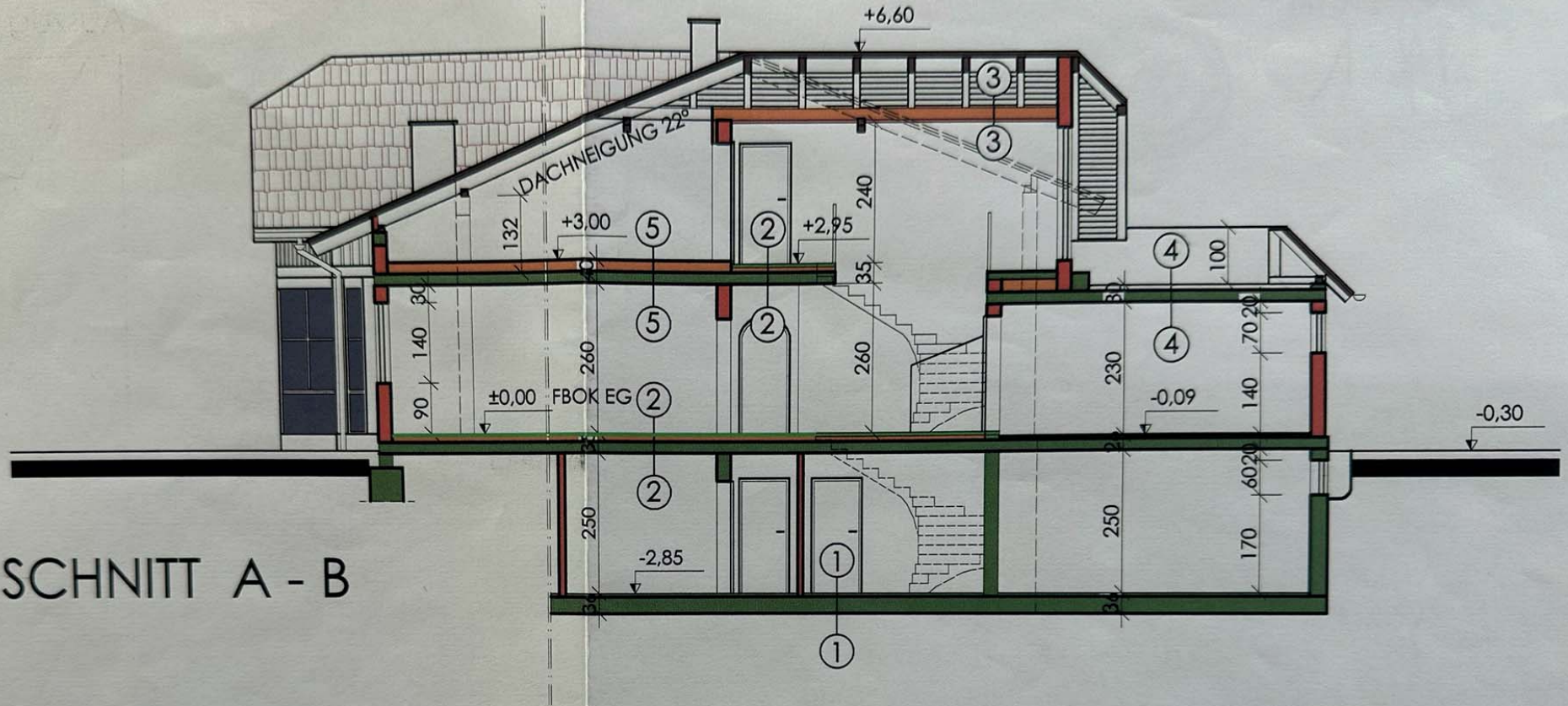
SCHNITT 4 - 4

RUNDKIES 5,0 cm
EXTRUDIERTES POLYSTYROL 5,0 cm
FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG
STAHLBETONDECKE 20 cm (im Gefälle)

SCHNITT 5 - 5

WÄRMEDÄMMUNG 20,0 cm
STAHLBETONDECKE 20 cm

SCHNITT A - B



AUSZUG AUS DEM GRUNDSTÜCKSVERZEICHNIS NUMMERIERUNG: getrennt
 Katastralgemeinde: 23328 Puchberg am Schneeberg GRENZKATASTER: TNA
 Vermessungsamt: Wiener Neustadt
 ***** 2003-09-12

EINGABE (VOR SORT): 1223 1224/1 1229 2506 1140 1132 1224/2

GST-NR	G	MEL-BEZ BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	EMZ	VEH	GB-NR	BZ
1132		7230-53/3 Landw. genutzt	255	57			63
1140		7230-53/3 Landw. genutzt	187	36			833
1223		7230-53/1 Landw. genutzt	2039	632			63
1224/1		7230-53/1 Baufl. (begrünt)	1190		499/1999		1923
1224/2		7230-53/1 Landw. genutzt *	1040	295	6/1967		1923
1229		7230-53/1 Landw. genutzt	2729	835			66
2506		7230-53/2 Sonstige (Straße)	26022		10/2002		1412

EZ LAIR EIGENTÜMER

63 3 ANTEIL: 1/2

Jahr! Johann

GEB: 1967-03-13 ADR: Schneebergstr. 190, Puchberg am Schneeberg 2734

4 ANTEIL: 1/2

Jahr! Maria

GEB: 1965-08-30 ADR: Schneebergstr. 190, Puchberg am Schneeberg 2734

66 3 ANTEIL: 1/2

Dienbauer Elisabeth

GEB: 1971-10-12 ADR: Amlös 11, Lichtenegg 2813

4 ANTEIL: 1/2

Dienbauer Roman

SCHNITT 1 - 1

FLIESEN + KLEBER 1,0 cm
 BETONESTRICH 5,0 cm
 FOLIE
 STAHLBETONFUNDAMENTPLATTE 30 cm

DACHSCHRÄGE AUSGEBAUTES DG

BETONDACHSTEIN
 ZIEGELLATTUNG 3/5
 KONTERLATTUNG 5/8
 DACHPAPPE

SCHNITT 2 - 2

FLIESEN+KLEBER 2,0 cm
 ESTRICH 6,0 cm
 FOLIE
 WÄRMEDÄMMUNG 8,0 cm
 STAHLBETONDECKE 20,0 cm

SCHNITT 4 - 4

RUNDKIES 5,0 cm
 EXTRUDIERTES POLYSTYROL 5,0 cm
 FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG
 STAHLBETONDECKE 20 cm (im Gefälle)

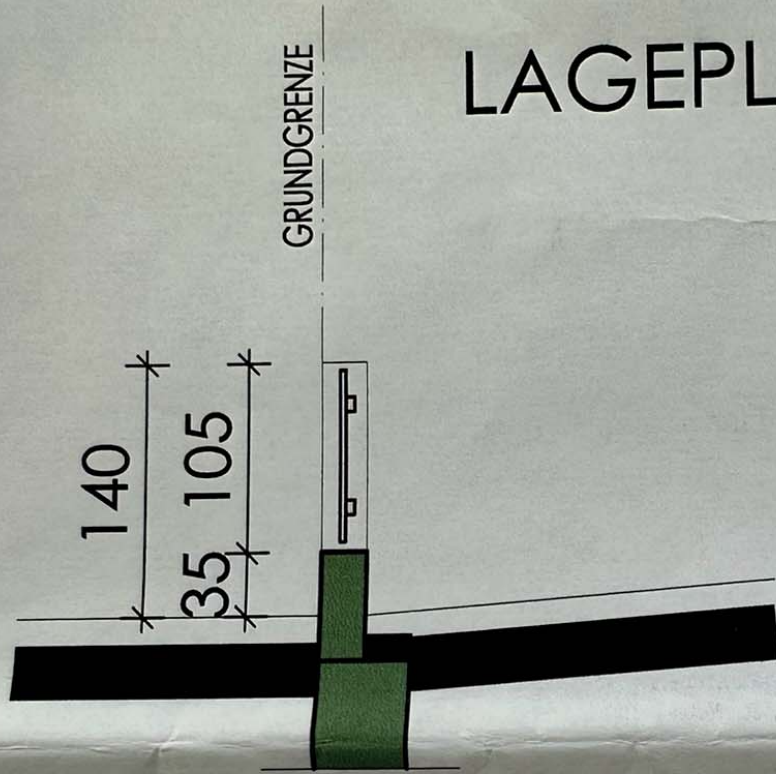
SCHNITT 3 - 3

HERAKLITH EPV (F30) 3,5 cm
 SPARSCHALUNG 2,5 cm
 HOLZZANGENKONSTRUKTION
 dazw. WÄRMEDÄMMUNG 20,0 cm
 DAMPF BREMSE
 SPARSCHALUNG 2,5 cm
 GIPSKARTONFEUERSCHUTZPLATTE (F30) 1,50 cm

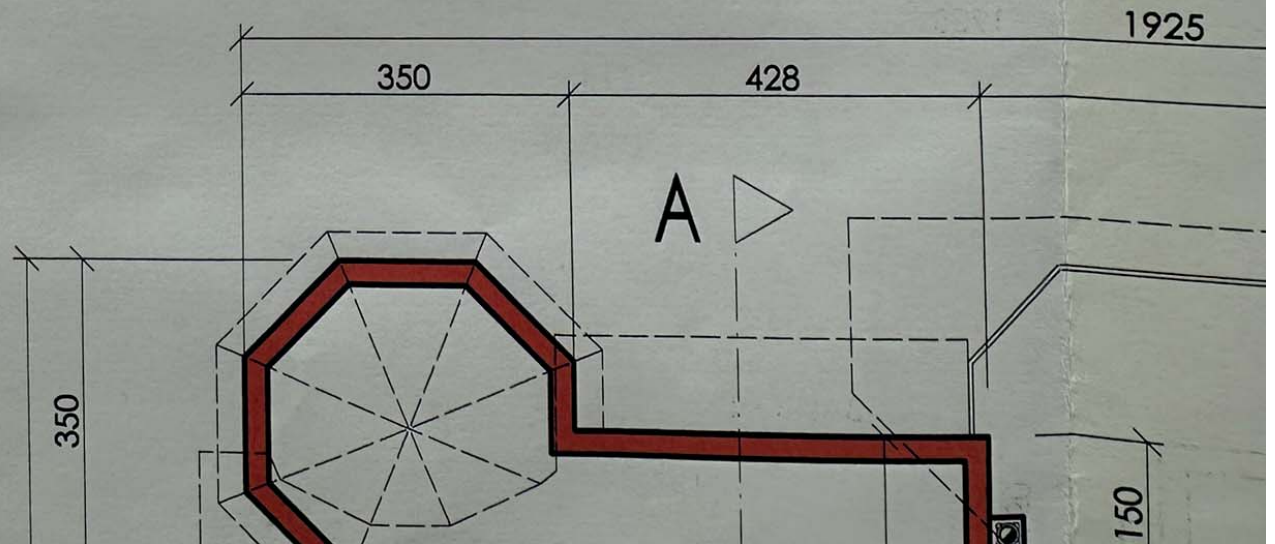
SCHNITT 5 - 5

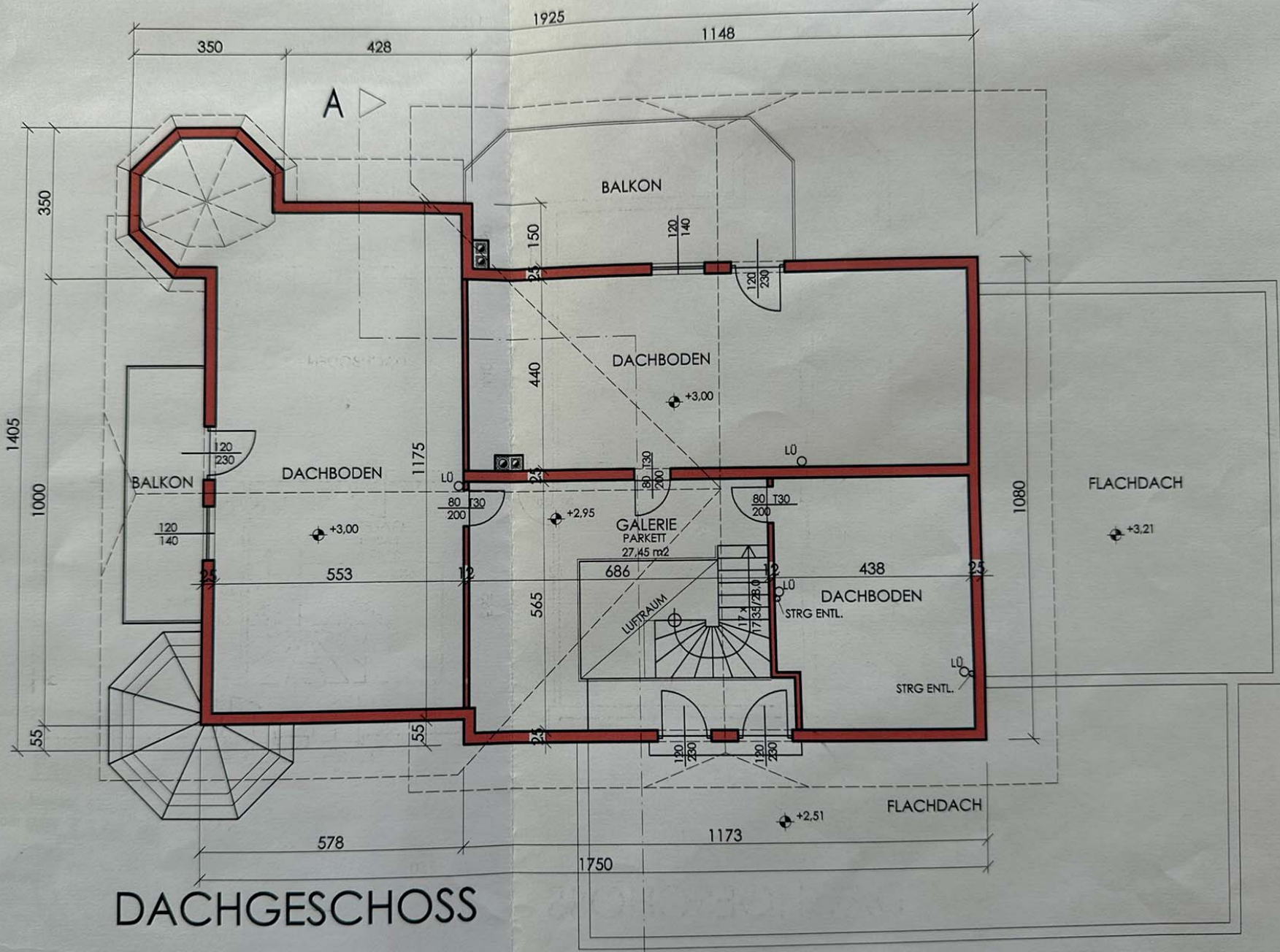
WÄRMEDÄMMUNG 20,0 cm
 STAHLBETONDECKE 20 cm

LAGEPLAN M 1 : 500

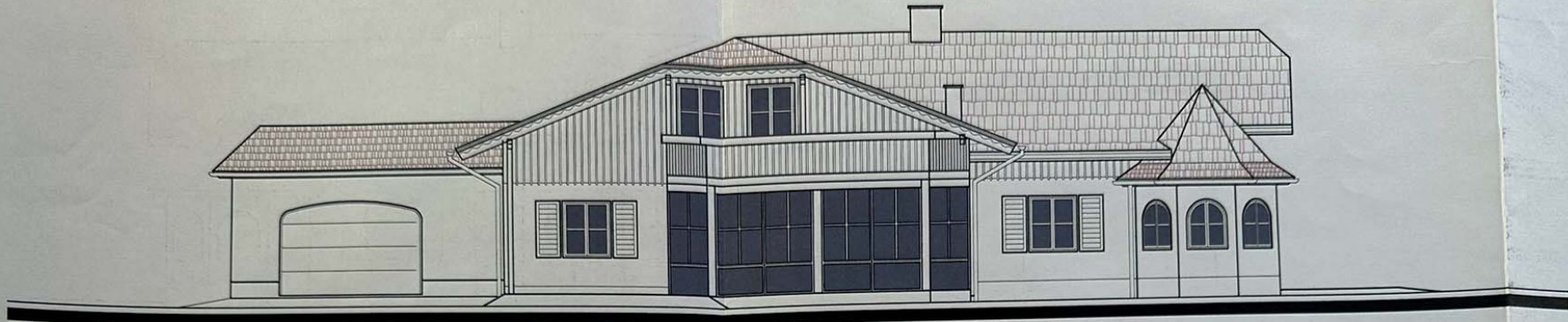


SCHNITT STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG M 1 : 50

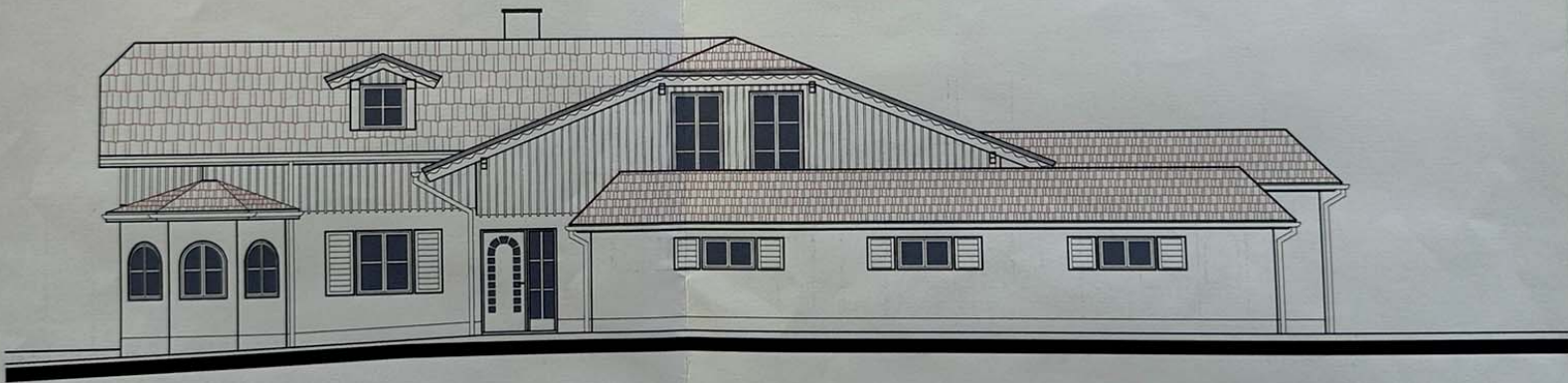




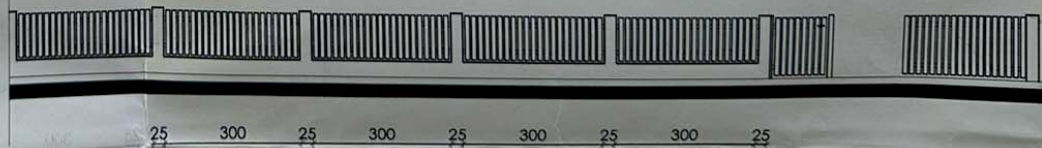
DACHGESCHOSS



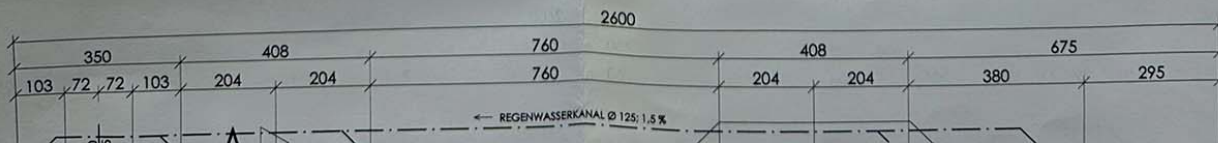
WESTANSICHT



OSTANSICHT

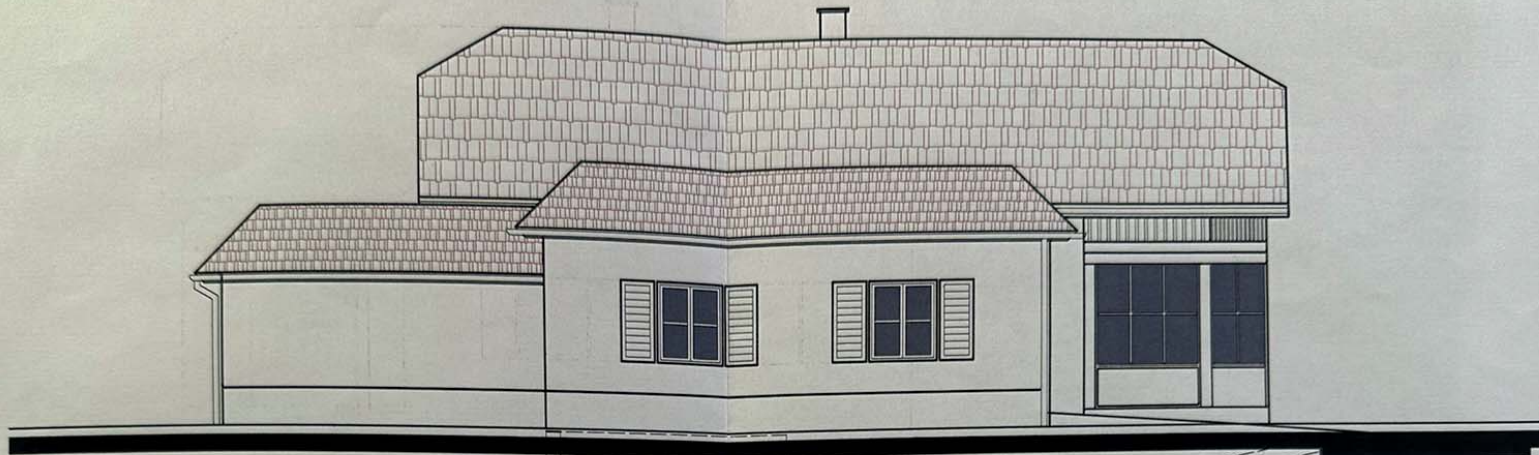


ANSICHT STRASSESEITIGE EINFRIEDUNG



140

SCHNITT
M 1:50



NORDANSICHT



SÜDANSICHT

BAUBESCHREIBUNG

Puchberg, am 20. 10. 2003

Allgemeines

Bauwerber

Herr
Gerhard Gollner
Schneebergstr. 181
A-2734 Puchberg/Schneeberg

Zu entrichtende Bundesgebühr € 3,60

Zu entrichtende Verwaltungsabgabe €

Geb. Verz. Nr. Bodalliedl

Unterschrift: A. Fülker

Grundeigentümer

Herr
Gerhard Gollner
Schneebergstr. 181
A-2734 Puchberg/Schneeberg

Bauvorhaben

Errichtung eines Einfamilienhauses und einer straßenseitigen Einfriedung auf dem Grst. Nr. 1224/2, EZ. 1923 der KG 23328 Puchberg

Raumprogramm

Keller:
Vorraum, Abstellraum, 3 Kellerräume, Gang, Heizraum, Stüberl, Holzlager, Tankraum, Garage, Obst- und Weinkeller

Erdgeschoß:
Diele, Zimmer, AR, Speis, Küche, Wohn- und Esszimmer, Schlafzimmer, Schrankraum, Gang, WC, Bad und Garage

Dachgeschoß:
Galerie und 3 Dachbodenräume

Technische Beschreibung

Fundierung

Stahlbetonfundamentplatte lt. statischen Erfordernissen

Außenwände

Keller
Stahlbetonwand 30 cm stark

Erdgeschoß
porosierter, gebrannter Hohlziegel, 25 cm stark

Dachgeschoß
porosierter, gebrannter Hohlziegel, 25 cm stark

Tragende Mittelmauern

Keller
Betonhohlstein 25 cm stark

Erdgeschoß
Gebrannter Hohlziegel 25 cm stark

Trennwände

Gebrannter Hohlziegel 10, bzw. 12 cm stark

Dachboden

Abmauerung des Stiegenhauses mit 12 cm starken Hochlochziegeln (beidseitig verputzt) und Verkleidung der Dachschräge im Stiegenhaus mit 1,5 cm starken Gipskartonfeuerschutzplatten (F30).
Türe in die Dachbodenräume: 80/200, zu Stiegenhaus hin aufgehend, T30

Kamine

Zweischläuchige Isolierkamine Ø 16/18 bzw. Ø 16/18

Decken

Über Kellergeschoß
Stahlbetonfertigteildecke lt. statischen Erfordernissen

Über Erdgeschoß
Stahlbetonfertigteildecke lt. statischen Erfordernissen

Marktgemeinde
Puchberg am Schneeberg

hierauf bezieht sich der h. o. Bescheid

05. MRZ. 2004

Zahl 11204

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature]

bw.

<u>Stiege</u>	KG-EG und EG-DG Halbkreisgewendelte Stahlbetonstiege
	Obst- und Weinkeller KG-EG Viertelgewendelte Stahlbetonstiege
<u>Fenster</u>	Holzfenster, isolierverglast mit Sprossen
<u>Türen</u>	Keller: Stahlumfassungszargen mit Blechtürblättern bzw. T30-Türen Erdgeschoß: Holztürstöcke mit Holztürblättern Dachgeschoß: T30, 80/200
<u>Dachstuhl</u>	Doppelt stehender Holzpfeifendachstuhl, Dachneigung 22°
<u>Dachentwässerung</u>	Hängerinnen und Abfallrohre aus Alublech
<u>Verputz</u>	Innenverputz Maschinenverputz aus Kalkgipsmörtel
	Fassade Vollwärmeschutzfassade aus 10 cm starken expandierten Polystyrolplatten, mit im Kleberbett überspachtelten Glasseidengewebe und Silikatverputz als Endbeschichtung
<u>Fußböden</u>	Fliesen oder Parkett auf schwimmenden Betonestrich
<u>Geländer</u>	Holzgeländer mit senkrechten Sprossen
<u>Feuchtigkeitsabdichtung</u>	Horizontale Feuchtigkeitsabdichtung des aufgehenden Mauerwerkes; Horizontale Flächenabdichtung in den Naßräumen; Vertikale Flächenabdichtung an den Kelleraußenwänden im Erdbereich;
<u>Stromversorgung</u>	Anschluß an das öffentliche Stromnetz
<u>Wasserversorgung</u>	Anschluß an das öffentliche Wasserleitungsnetz
<u>Kanalisation</u>	PE - Kanalrohre für Schmutz- und Regenabwässer
	Schmutzwässer werden über einen Kanalhausanschlußschacht in den öffentlichen Schmutzwasserkanal eingeleitet
	Die Regenabwässer werden auf eigenem Grund in Sickerschächten zur Versickerung gebracht
<u>Heizung</u>	Ölzentralheizung im Heizraum des Kellergeschoßes und Kachelofen im Wohnzimmer des Erdgeschoßes.
<u>straßenseitige Einfriedung</u>	An der straßenseitigen Grundstücksgrenze wird eine Einfriedung aus Stampfbeton zur Fundierung eines Holzzaunes hergestellt. Auf dem Fundament bildet ein Schalsteinmauerwerk (25 cm stark) den Sockel des Zaunes. Der Holzlattenzaun wird zwischen Schalstein- zaunsäulen versetzt. Gesamthöhe der straßenseitigen Einfriedung : 1,40 m.

Bauführer:

BAUUNTERNEHMUNG
SILVIO PUSIOL
 Wiener Straße 125
 2640 GLOGGNITZ, N-Oe
 Tel.: 02662 43325

M. Pusiol

Bauwerber:

[Handwritten Signature]