

Gutachten / Verkehrswert

Liegenschaft

KG 49311 Laussa, EZ 153

Bezirksgericht Steyr im Ausmaß von insgesamt 1.583m²
per Adresse: Unterlaussa 54, A-8934 Unterlaussa

Datum

03.06.2026

Bewertungsstichtag

18.03.2026 / Lokalaugenschein

Auftraggeber

Rat Mag. Alexander Wojakow

Bezirksgericht Steyr

A-4400 Steyr Spitalskygasse 1

Betreibende Partei

Thomas Rodlauer

Geb. 04.10.1985, Arbeiter

Melling 67p

A-8781 Walde am Schoberpaß

vertreten durch

Hämmerle & Hämerle Rechtsanwälte

GesbR

Hauptplatz 111

A-8786 Rottenmann

Verpflichtete Partei

Stefan Weissensteiner

Geb. 10.04.1992, Dienstnehmer

Hauptplatz 7

A-4560 Kirchdorf an der Krems

vertreten durch

Dr. Erich Bernögger

Rechtsanwalt

Hauptplatz 7

A-4560 Kirchdorf an der Krems

Wegen:

EUR 3.115,32 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß

Sachverständigenkanzlei Weiß & Partner GmbH

Land- & Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer / Immobilien, Mietzins & Nutzungsentgelt

A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 29

Mobil: +43-664-3026083

E-Mail: office@klemens-weiss.at

unter Beiziehung von

DDI Katharina Hintersteiner, Bauingenieurin und Architektin

A-8047 Graz, Ragnitzstraße 14/4

Tel.: +43-0664-6334371

E-Mail: khintersteiner@gmx.at



Gutachten

I. Der Auftrag

Rat Mag. Alexander Wojakow, Richter am Bezirksgericht Steyr, Spitalskygasse 1, A-4400 Steyr, beauftragt den Gefertigten DI Mag. Klemens Weiß mit Beschluss vom 03.03.2026, zugegangen mit 04.03.2026 mit der Schätzung der Liegenschaft EZ 153, KG 49311 Laussa, in Ausmaß von 1.583 m².

Als Bewertungsstichtag gilt der Tag des Lokalausgleichs, 18.03.2026 als vereinbart.

II. Der Zweck

Der Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 153 in der KG 49311 Laussa, Gemeinde Weyer, Bezirksgericht Steyr mit Inventar für ein anstehendes Zwangsversteigerungsverfahren.

III. Die Befundaufnahme

Die Befundaufnahme erfolgt vor Ort am 18.03.2026 durch den Gefertigten DI Mag. Klemens Weiß, Sachverständigenkanzlei Weiß & Partner GmbH, im Beisein des Dr. Erich Bernögger, A-4560 Kirchdorf an der Krems, Hauptplatz 7, Rechtsanwalt in Vertretung des Stefan Weissensteiner als bestellter Abwesenheits- und Zustellkurator. In Vertretung des Thomas Rodlauer erscheint Sören Ziemer, geb. 04.01.1991, mit seiner Lebensgefährtin Nina Ziemer, geb. 31.10.1995, dessen Vater Wolfgang Ziemer, geb. 18.11.1956, sowie dessen Bruder Simon Ziemer, geb. 17.1.1990. Der Gefertigte überprüft die Identitäten.

Sören Ziemer hat die Schlüsselvollmacht von Thomas Rodlauer und verschafft dem Gefertigten Zutritt zu den Wohn- und Wirtschaftsgebäuden.

Der Lokalausgleich findet in der Zeit von 11:00 Uhr bis 12:50 Uhr statt.

Ergänzend zur Befundaufnahme stehen dem Gefertigten DORIS-Gis-Karten¹, Grundbuchauszüge, Vergleichspreiserhebungen (ImmonetZT), der Gerichtsakt und sonstige Unterlagen, sowie eigen Erhebungen und Schätzungen zur Verfügung.

Die Liegenschaft EZ 153, KG 49311 Laussa steht laut Grundbuch im Hälfte-Eigentum des Thomas Rodlauer, A-8781 Wald am Schoberpass, Melling 67e und seines Bruders Stefan Weissensteiner, A-8934 Altenmarkt bei St. Gallen, Unterlaussa 54. Stefan Weissensteiner ist zumindest seit 2022 unbekannten Aufenthaltes (letzter Kontakt aus USA) und wurde Dr. Erich Bernögger, A-4560 Kirchdorf an der Krems, Hauptplatz 7, Rechtsanwalt als Abwesenheits- und Zustellkurator gerichtlich bestellt. Gemäß Versäumungsurteil 4Cg 52/23 i – 12 vom 08.04.2024 ist die Miteigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung aufgehoben.

Die Liegenschaft besteht aus Gst-Nr. .58, Gst-Nr. 190/1, Gst-Nr. 191 und Gst-Nr.192 mit insgesamt 1.583 m² und unterteilt sich, lt. Grundbuch, in folgende Kategorien:

Bauflächen	321 m ²
Gärten	747 m ²
Sonstige (Betriebsflächen)	515 m ²
Summe	1.583 m ²

¹ Portal für Karten & Geoinformation in Oberösterreich, Land Oberösterreich, www.doris.gv.at

Die im Grundbuch ausgewiesenen Nutzungsarten entsprechen den Flächenausmaßen in der Natur (Beil./1-2).

Lage und Infrastruktur:

Die Liegenschaft EZ 153 KG 49311 Laussa liegt in der Gemeinde Weyer auf einer Seehöhe von 432 m und ist 1,9 Fahrkilometer (1,2 km Luftlinie) vom Ortszentrum Altenmarkt bei St. Gallen (Steiermark) entfernt. Die Liegenschaft liegt an der L 550 Hengstpass Landesstraße. Eine kurze Einbindung dient als Zufahrt.

Die Lage der Liegenschaft mit Grundstücken und Gebäuden ist aus dem DORIS-Kartendruck aus Beil./3 ersichtlich.

Flächenwidmungsplan:

Die Flächen der Liegenschaft sind gemäß Flächenwidmungsplan als land- und forstwirtschaftliches Grünland gewidmet (Anhang A - Doris Report, S.3 Flächenwidmung). Die vormals vorhandenen land- und forstwirtschaftlichen Flächen wurden vor geraumer Zeit an einen benachbarten Grundeigentümer (Erzbischöflicher Stuhl Salzburg, Beil./4-5) verkauft.

Wildbach- und Lawinenverbauung, Biotope:

Gemäß des Gefahrenzonenplans (GZP) befinden sich keine Flächen in der gelben oder roten Gefahrenzone des Laussa-Wildbaches, jedoch liegt ein Hinweis auf bestehende Steinschlaggefahr bergseits vor. Der Hinweis auf Flächen mit Vernässungen durch Hangwasser liegt außerhalb der Liegenschaft an der östlichen Grundgrenze (Anhang A - Doris Report, S.7-8 Naturgefahren).

Gebäude und Baulichkeiten:

Auf der Liegenschaft EZ 153 ist auf den Grundstücken Nr. 58 und Nr. 191 gemäß Grundbuch eine Fläche von 321 m² als Baufläche ausgewiesen. Darauf befinden sich ein dreistöckiges Wohnhaus mit einem Anbau (Rohbau), ein vormaliger Kleintierstall mit Tenne (Wirtschaftsgebäude), sowie ein Carport mit zwei Stellplätzen und angeschlossenem Lagerraum.

Das Wohnhaus ist ein zweigeschoßiger Massivbau mit Steinmauerwerk und konstruktivem Dachstuhl.

Im Jahr 2006 ist ein Zubau zum Wohnhaus beantragt, der bis dato als Rohbau besteht und nicht fertiggestellt ist. Die Baubewilligung wird auf Basis des Einreichplanes vom 12.01.2006, Planungsbüro Schönegger Siegfried, A-8933 St. Gallen, Auf der Au 7, mit Bescheid vom 17.01.2007, GZ: Bau-1417-2007-H erteilt. Der Einreichplan, der Baubescheid, die Baubeschreibung und sonstige Unterlagen des Bauaktes finden sich in Anhang B.

Im Jahr 2007 wird ein Zubau zum Nebengebäude (vormaliger Kleintierstall mit Tenne) beantragt, der fertiggestellt ist. Die Baubewilligung wird auf Basis des Einreichplanes vom 27.06.2007, Planungsbüro Schönegger Siegfried, A-8933 St. Gallen, Auf der Au 7, mit Baubewilligungs-Bescheid vom 22.01.2008, GZ: Bauakt Nr. 41-2008-St erteilt. Der Einreichplan, der Baubewilligungs-Bescheid, die Baubeschreibung und sonstige Unterlagen des Bauaktes finden sich in Anhang C.

❖ Wohnhaus mit Zubau

Das Wohngebäude ist ein zweigeschossiges Einfamilienhaus in Massivbauweise (Steinmauerwerk, teilweise ausgebessert mit Ziegel) mit konstruktivem Dachstuhl. Der Dachstuhl ist ortsüblich als Satteldach mit Krüppelwalm ausgeführt. Der Altbestand ist mehrere hundert Jahre alt, ein Bauakt ist nicht vorhanden. Die Räume sind teilweise mit Einzelöfen oder über Elektroheizungen beheizbar, teilweise unbeheizbar. Das Gebäude ist an das öffentliche Stromnetz angeschlossen, der Strombezug ist abgemeldet. Es besteht ein

Wasseranschluss aus einer Privatquelle, die Abwasserentsorgung erfolgt über eine hauseigene Senkgrube.

Die Fassade ist gelb verputzt mit weißen Faschen. Der Erhaltungszustand der Fassade ist mäßig bis schlecht. Insbesondere an der Straßenseite finden sich Schäden durch aufsteigende Feuchte bzw. durch Anhäufung von winterlichem Schneeräumgut. Es finden sich starke Spuren von Abnutzung, Abplattungen oder Verschmutzungen. Die ursprünglich vorhandenen Holz-Kastenfenster sind durch zweifach verglaste Kunststoffenster ersetzt, finden sich in regelmäßiger Anordnung und schließen dicht. An der Südseite findet sich ein kurzer Gehweg zur vormaligen Haustüre, die zwischenzeitig als Fenster umgebaut ist.

Der nach Norden verlegte Eingangsbereich ist über einen gering beschotterten Erdweg (Fußweg) erreichbar. Es ragt ein Kamin aus dem mit grauen Eternittrauten gedeckten Hauptdach, die Holzuntersichten und Dachüberstände sind funktionsfähig in naturbrauner Farbe gehalten oder natürlich verbraunt. Auf der Seite der Haustüre ist ein Lawinenschutzgitter am Dach angebracht. Dachrinnen mit Fallrohren sind aus einfach verzinktem Blech gefertigt und leiten das Wasser unterirdisch ab. Das Gebäude vermittelt insgesamt einen desolaten und über die Jahre vernachlässigten Gesamteindruck.

Die Raumaufteilung des Gebäudes ist zweckmäßig, sie entspricht der Funktionsweise eines vormals landwirtschaftlich genutzten Gebäudes mit mehreren Generationen. Einzig die Raumaufteilung im Bereich des Durchbruches im Obergeschoß in den Zubau wurde unorganisch und wenig überlegt gestaltet. In diesem Bereich findet sich teilweise kein Tageslicht, die Funktion des Durchgangsraumes (ehemalige Küche) ist nicht mehr ersichtlich. Erschwerend wirkt die unterschiedliche Etagenlage zwischen Altbestand und Zubau.

Der Erhaltungszustand der Innenräume des Altbestandes ist mäßig bis schlecht. Die Innenräume gleichen einem Flickwerk, die je nach verfügbaren Mitteln kosmetisch adaptiert wurden. Die Abnutzung der Räumlichkeiten ist dem Alter entsprechend überragend. Das Wohngebäude ist im Erdgeschoß durchgängig durch aufsteigende Nässe verschimmelt und nicht gebrauchsfähig, im Obergeschoß teilweise.

Der Zubau steht auf einer armierten Beton-Fundamentplatte, ist mit roten Hohlziegeln errichtet und mit grauen Dachziegeln eingedeckt. Er befindet sich im Rohbauzustand.

❖ Nebengebäude / vormaliger Kleintierstall

Der vormalige Kleintierstall steht getrennt vom Wohnhaus. Das Nebengebäude ist ein Altbestand mit Steinmauerwerk im Erdgeschoß und Holzriegelbau im Obergeschoß (Tenne). Die Öffnungen im Erdgeschoß sind teilweise mit grauen und roten Ton-Hohllochziegeln verschlossen. Erd- und Obergeschoß werden nicht mehr in ihrer ursprünglichen Funktion (Kleintierstall und Tenne), sondern als Lagerstätte für kleinere Maschinen, Geräte und Brennholz verwendet.

Das Gebäude ist in Mischbauweise errichtet. Das Erdgeschoss besteht aus einem teils verputzten Steinmauerwerk mit Ausbesserungen aus Ziegelwerk. Das Obergeschoss ist in Holzriegelbauweise mit stehender Brettschalung ausgeführt. Die Holzfassade zeigt deutliche Verwitterungsspuren (Regen) und Verfärbungen (Sonne), die auf einen fortgeschrittenen Alterungsprozess hinweisen. Es befinden sich bereits einige Lücken in der Verbräucherung der Holzfassade, welche durch äußere Einflüsse (Wetterseite) entstanden sind. Die Fenster im Erdgeschoss des alten Wirtschaftsgebäudes sind einfachverglast. Die Ableitung der Dachwässer erfolgt flächig über das Satteldach ohne Dachrinnen.

Das Gebäude vermittelt einen funktionalen, gebrauchsfähigen Eindruck. Der Gefertigte beurteilt den Erhaltungszustand des alten Wirtschaftsgebäudes insgesamt als mäßig gut. Teile des Fundaments der ost-, süd- und westseitigen Mauer sind im Boden-Luft Bereich renovierungsbedürftig.

❖ Carport

Ostseitig, an den vormaligen Kleintierstall angeschlossen, befindet sich ein Carport mit Lagerraum. Das Gebäude steht auf einer armierten Beton-Fundamentplatte und ist als Holz-Riegelkonstruktion rechtwinkelig an den Stall angesetzt, jedoch baulich von diesem getrennt. Die Holzfassade schließt allseitig mit der Fundamentplatte ab. Die Holzsteher der Tragekonstruktion stehen auf geringfügig erhöhten Betonsockeln, welche eine Stützfunktion gegen das Gelände erfüllen. Im Bereich des Firstes besteht eine nicht betretbare Holzgalerie, die der Bevorratung von Brettern dient. Der Carport ist mit Welleternit gedeckt. Dachrinnen (ohne Fallrohre) sind aus einfach verzinktem Blech gefertigt und leiten das Wasser oberflächlich ab. Das Gebäude ist nicht elektrifiziert und hat keinen Wasseranschluss.

Als Einfahrt in den Carport dient eine ausgesparte, nicht schließbare Wandöffnung, welche eine Einfahrt mit PKW's und Kleingeräten erlaubt. Größere landwirtschaftliche Maschinen (Traktoren u.a.) können aufgrund der zu geringen Einfahrtshöhe nicht eingestellt werden.

Der Carport vermittelt einen funktionalen, gebrauchsfähigen Eindruck. Der Gefertigte beurteilt den Erhaltungszustand des Gebäudes insgesamt als gut.

Rechte und Lasten:

Im C-Lastenblatt des Grundbuches findet sich unter TZ 1a 242/1979 die Dienstbarkeit Gehen, Fahren über Gst-Nr. 192 zugunsten der Gst-Nr. 204/2, 207, 181/2, 181/3, .69 und .70 gemäß Kaufvertrag vom 25.01.1973. Der Gefertigte macht in der Natur von den angeführten Grundstücken nur mehr die Gst-Nr. 207, 181/2 und 181/3 in der EZ 30, Eigentümer Ing. Markus Sulzner, ausfindig.

Das belastete Gst-Nr. 192 bildet in der Natur eine allseits umschlossene Gartenfläche, die im Süden von einer Hecke gegen die Landesstraße, im Norden von einer Steinmauer gegen das bergseits aufsteigende Gelände, im Westen von mehr als 40 Jahre alten Bäumen und im Osten durch das Wohngebäude begrenzt wird.

Der Gefertigte konnte beim Ortsaugenschein kein Fahrrecht im Bereich des Gst-Nr. 192 erkennen. Das Fahrrecht wird nach Auffassung des Gefertigten seit mehreren Jahrzehnten nicht ausgeübt, sofern es überhaupt je ausgeübt wurde. Die begünstigten Grundstücke und das belastete Grundstück finden sich mit Ausweis des Eigentümers in Beil./6-9.

Im Grundbuch sind unter den TZ 3a 582/1988 bis TZ 20 161/2026 auf Anteil B-LNR 3 eine Reihe von Pfandrechten, sowie die Einleitung des Versteigerungsverfahrens angemerkt. Die Eintragungen werden im Versteigerungsfall gelöscht und sind nicht bewertungsrelevant.

Sonstiges:

Bodenanalysen und geologische Untersuchungen sind auftragsgemäß nicht umfasst und werden nicht durchgeführt. Auf der Gesamtliegenschaft sind keine Altablagerungen, Altstandorte oder Altlasten laut Geographischen Informationssystem Altlasten des Umweltbundesamtes verzeichnet.

IV. Die Bewertung

Die Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz und gemäß ÖNORM B 1802 mit Hilfe des Vergleichswertverfahrens (Bauland, Grünland) und Sachwertverfahrens (Gebäude, Wald, Maschinen und Geräte), sowie anhand fachkundiger, gutachterlicher Schätzungen.

Bauland / Garten:

Die Bewertung des Baulandes erfolgt anhand von Vergleichswerten mit Ermittlung eines Grundpreises. Der Gefertigte wählt das Vergleichswertverfahren bei welchem Kaufpreise aus

regional und zeitlich in Zusammenhang stehenden Grundstückstransaktionen herangezogen und gutachterlich gewichtet werden. Sogenannte „Ausreißerpreise“ (abweichend sehr hohe oder sehr niedrige Preise) bleiben in der Kaufpreissammlung unberücksichtigt, ebenso wie Verkäufe aus Ausgleich, Verwandtschaftskäufe u.a.; Die erhobenen Werte sind auf den Bewertungsstichtag valorisiert.

Gewidmetes Bauland wird, unabhängig von der aktuellen Nutzungsart (LN, Wald, Gebäudeflächen u.a.), als Wohnbauland bewertet.

Gewidmetes Bauland in der roten Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung wird aufgrund des absoluten Bauverbotes und der technisch nicht machbaren Bebaubarkeit als Grünland bewertet.

Gewidmetes Bauland in der gelben Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinenverbauung wird als Bauland mit einem Abschlag von 20 % bewertet.

Gebäude im Grünland und Gärten bewertet der Gefertigte als Baulandäquivalent mit ortsüblichen Baulandpreisen und Abschlägen von 5% - 50%.

Gebäude:

Die Bewertung des Gebäudebestandes erfolgt im Zuge des Sachwertverfahrens anhand von Orthofotos sowie auf Basis von Messungen beim Lokalaugenschein vor Ort. Maßgeblich zur Bewertung sind Bruttogrundflächen, Bruttorauminhalt, Nutzfläche sowie die Flächen der einzelnen konstruktiven Einheiten. Die Bewertung des Gebäudes erfolgt nach Neubauwerten (Rohbau) mit Zustands- und Alterskorrekturfaktoren zur Adaptierung auf den Zeitwert.

Maschinen und Geräte, Inventar:

Der Gefertigte bewertet die Maschinen und Geräte, sowie das Inventar anhand von fremdüblichen, marktkonformen Zeitwerten (Gebrauchtwerten).

V. Das Gutachten

Die einzelnen Bewertungspositionen der Liegenschaft EZ 153 in der KG 49311 Laussa, Gemeinde Weyer, Bezirksgericht Steyr sind nachstehend angeführt.

1. Bau- und Gartenfläche / Baulandäquivalent

Der Gefertigte ermittelt aus Erhebungen von zeitlich und regional nahestehenden Kaufpreisen von Liegenschaftstransaktionen (Kaufpreissammlung) einen zum Bewertungsstichtag valorisierten Baulandpreis (Wohnbauland unbebaut) von € 45,00/m² (Beil./10).

Der Gefertigte setzt einen Faktor 0,6 zum ermittelten Preis für Wohnbauland aufgrund der dislozierten Lage und Einschränkungen bei Bauten im Grünland (ohne Baulandwidmung). Er errechnet ein Baulandäquivalent von € 27,00/m² für die Liegenschaft. Der Gefertigte setzt für vorhandene Bebauung keinen Bebauungsabschlag, da das Grundstück baulich gut ausgenutzt ist und die bauliche Ausnutzbarkeit des Restgrundstückes uneingeschränkt gegeben ist.

Der Gefertigte ermittelt für das Baulandäquivalent der im Grünland liegenden Gebäude mit Gartenflächen für die Grundstücke Nr. .58, 190/1, 191 und 192 im Ausmaß von insgesamt 1.583 m² bei einem Vergleichswert von € 27,00/m² ein Baulandäquivalent von € 42.741.-.

2. Gebäude und Baulichkeiten

Auf Grundstück Grundstücke Nr. .58 und 191 befinden sich ein Wohn-, Wirtschaftsgebäude und Carport. Die Flächenausmaße der Räumlichkeiten werden beim Lokalaugenschein vom 18.03.2026 durch den Gefertigten vor Ort erhoben (Beil./11).

Der Gefertigte ermittelt aus dem Sachwertverfahren für das Wohngebäude mit Zubau und Außenanlagen einen Wert von € 127.459,24, gerundet € 127.000.- (Beil./12-13).

Der Gefertigte ermittelt aus dem Sachwertverfahren für die beiden Nebengebäude (vormaliger Kleintierstall mit Tenne und Carport) einen Wert von € 15.072,61, gerundet € 15.000.- (Beil./14).

3. Rechte und Lasten

Im Rechteblatt (A2-Blatt) des Grundbuch-Auszuges der EZ 153 sind keine Rechte eingetragen.

Im Lastenblatt (C-Blatt) ist eine Dienstbarkeit Gehen und Fahren, mehrere Pfandrechte und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens eingetragen. Das Fahrrecht wird gutachterlich seit langer Zeit nicht ausgeübt und ist auch nicht ausübbar, die Pfandrechte und die Einleitung des Versteigerungsverfahrens werden im Versteigerungsfalle gelöscht.

Der Gefertigte bewertet die Rechte und Lasten der Liegenschaft insgesamt mit € 0,00.

Sonstige bücherliche oder außerbücherliche Rechte und Lasten sind dem Gefertigten nicht bekannt.

4. Maschinen, Geräte, Inventar

Der Gefertigte findet im Zuge des Lokalausgleichs eine Anzahl von Brettern im Carport vor, die er gutachterlich mit € 50,00.- bewertet. Sonstige, bewertungsfähige Maschinen und Geräte oder Inventar sind zum Lokalausgleich nicht vorhanden.

5. Marktanpassung

Der Gefertigte ermittelt aus der Kaufpreissammlung eine Reihe an Kaufpreisen aus Liegenschaftstransaktionen in der Region Weyer und Umgebung. Es sind die in Kaufverträgen offiziell ausgewiesenen Kaufpreise erfasst.

Der Wert der besonderen Vorliebe (Arrondierungsmöglichkeit, potenziell höherwertiges Interesse an einer transferierten Fläche, Zusammenführung von Teilanteilen auf einen Vollanteil u.a.) bildet gemäß Liegenschaftsbewertungsgesetz 1992 keinen Gegenstand der vorliegenden Bewertung.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass aufgrund der dislozierten Lage der Liegenschaft EZ 153 in der KG 49311 Laussa am Rande des Laussabaches, außerhalb der gelben und roten Gefahrenzone der Wildbach- und Lawinverbauung in der Unterlaussa, und aufgrund des Rohbauzustandes des Zubaus zum Wohnhaus aus dem Jahr 2007, aufgrund der Feuchteschäden am Wohnhaus mit erheblich rückgestautem Reparaturbedarf, sowie aufgrund der nicht zu Ende geführten Renovierungs- und Ausbauarbeiten mit einem deutlich eingeschränkten Interessentenkreis zu rechnen sein wird.

Der Gefertigte setzt aufgrund der vorgenannten Merkmale für die Liegenschaft EZ 153 in der KG 49311 Laussa in der Unterlaussa, Gemeinde Weyer an der Enns für strukturschwache Lage gutachterlich einen Abschlag von 10% zur Marktanpassung.

Beim Gebäudebestand ist die Marktanpassung bereits bei der Berechnung des Verkehrswertes der Gebäude eingepreist.

VI. Die Zusammenfassung:

Verkehrswert KG 49311 Laussa, EZ 153				
	Fläche	€/m²	Einzelwerte	Summe
1. Bau- und Gartenflächen				€ 42.741
Baulandäquivalent	0,1583 ha	€ 27,00	€ 42.741,00	
2. Gebäude und Baulichkeiten				€ 142.532
Wohngebäude			€ 127.459,24	
Nebengebäude (vormaliger Stall & Carport)			€ 15.072,61	
3. Inventar				€ 20
Holzstapel			€ 20,00	
4. Rechte und Lasten				€ -
Dienstbarkeit Gehen & Fahren			€ -	
Pfandrechte			€ -	
Einleitung Versteigerungsverfahren			€ -	
Zwischensumme				€ 185.293
5. Marktanpassung (nur Boden)	-10%			-€ 4.274
Verkehrswert Liegenschaft				€ 181.019
gerundet				€ 181.000
	0,1583 ha			114,35 €/m²

Der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft EZ 153 in der KG 49311 Laussa, Bezirksgericht Steyr im Ausmaß von 0,1583 ha errechnet sich zum Bewertungsstichtag 18.03.2026 mit rund € 181.000,- (Euro einhundert einundachtzig tausend). Der Wert entspricht € 114,35/m².

Details zu einzelnen, bewertungsrelevanten Positionen finden sich in den Beilagen, in den Anhängen A bis C und in der Fotodokumentation.



Kleinreifling, am 03.06.2026

Klemens Weiß

Klemens Weiß

VII Abschließendes

Die im Grundbuch ausgewiesenen und von den Grundstücken untrennbar verbundenen Lasten (Grunddienstbarkeiten) sind mit den jeweiligen Grundwerten als abgegolten zu betrachten. Sonstige werterhöhende Rechte bzw. wertmindernde Lasten wurden dem Sachverständigen nicht bekannt gegeben und sind in der Bewertung nicht berücksichtigt. Weitergehende Untersuchungen hinsichtlich Altlasten und dergleichen wurden nicht verlangt und wurden nicht vorgenommen (Bodenanalysen).

Dem Gutachten liegen die zur Verfügung gestellten Unterlagen und Angaben der bei der Besichtigung anwesenden Personen zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstattung relevant sind, so behält sich der gefertigte Sachverständige eine Nachtragsbewertung mit Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor. Allfällige kleine mathematische Unebenheiten in den Berechnungen sind auf Rundungsdifferenzen des Computers zurückzuführen.

VIII Literaturverzeichnis

- Grundbuchauszug
- Liegenschaftsbewertung, Kranewitter Heimo, 7. Auflage, Wien 2017
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, Stabentheiner, 1992
- Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, Ross – Brachmann – Holzner, 28. Auflage, Hannover 1997
- Fachzeitschrift „Sachverständige“, Heft 3/2024, 48. Jahrgang und laufende Ausgaben, Herausgeber: Hauptverband der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen
- Kataster- und GIS Kartenwerke, 2026
- Einreichpläne und Planskizzen, Bauakt
- ImmonetZT – Vergleichsdaten, valorisiert
- Baupreisindex Hochbau, Statistik Austria
- Schätzungen und Erhebungen des Gefertigten

Beilagen

Liegenschaft

KG 49311 Laussa, EZ 153

Bezirksgericht Steyr im Ausmaß von insgesamt 1.583m²
per Adresse: Unterlaussa 54, A-8934 Unterlaussa

Datum

03.06.2026

Bewertungsstichtag

18.03.2026 / Lokalaugenschein

Auftraggeber

Rat Mag. Alexander Wojakow

Bezirksgericht Steyr

A-4400 Steyr Spitalskygasse 1

Betreibende Partei

Thomas Rodlauer

Geb. 04.10.1985, Arbeiter

Melling 67p

A-8781 Walde am Schoberpaß

vertreten durch

Hämmerle & Hämerle Rechtsanwälte

GesbR

Hauptplatz 111

A-8786 Rottenmann

Verpflichtete Partei

Stefan Weissensteiner

Geb. 10.04.1992, Dienstnehmer

Hauptplatz 7

A-4560 Kirchdorf an der Krems

vertreten durch

Dr. Erich Bernögger

Rechtsanwalt

Hauptplatz 7

A-4560 Kirchdorf an der Krems

Wegen:

EUR 3.115,32 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß

Sachverständigenkanzlei Weiß & Partner GmbH

Land- & Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer / Immobilien, Mietzins & Nutzungsentgelt

A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 29

Mobil: +43-664-3026083

E-Mail: office@klemens-weiss.at

unter Beiziehung von

DDI Katharina Hintersteiner, Bauingenieurin und Architektin

A-8047 Graz, Ragnitzstraße 14/4

Tel.: +43-0664-6334371

E-Mail: khintersteiner@gmx.at





Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49311 Laussa EINLAGEZAHL 153

BEZIRKSGERICHT Steyr

Letzte TZ 161/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.58	GST-Fläche	824	
	Bauf.(10)	307	
	Bauf.(20)	2	
	Sonst(50)	515	Unterlaussa 54
190/1	Gärten(10)	391	
191	GST-Fläche	105	
	Bauf.(10)	12	
	Gärten(10)	93	
192	Gärten(10)	263	

GESAMTFLÄCHE 1583

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

***** A2 *****

1 gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Thomas Rodlauer

GEB: 1985-10-04 ADR: Melling 67e, Wald am Schoberpaß 8781

a 525/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-02-28, Erbteilungsübereinkommen
2019-12-18 Eigentumsrecht

3 ANTEIL: 1/2

Stefan Weissensteiner

GEB: 1992-04-10 ADR: Unterlaussa 54, Altenmarkt bei Sankt Gallen 8934

a 525/2022 Einantwortungsbeschluss 2020-02-28, Erbteilungsübereinkommen
2019-12-18 Eigentumsrecht

b 3148/2023 3467/2023 Klage (LG Steyr, 4 Cg 52/23i)

***** C *****

1 a 242/1979

DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 192

gem Pkt VII Kaufvertrag 1973-01-25

für Gst 204/2 207 181/2 181/3 .69 .70

b 666/1986 Übertragung der Eintragung(en) aus EZ 31

3 a 582/1988 Pfandurkunde 1985-12-13

PFANDRECHT

Höchstbetrag 390.000,--

für Bezirkssparkasse Liezen

b 134/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten

Steiermärkische Bank und Sparkassen

Aktiengesellschaft

c 568/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten

- Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft
- 4 a 134/1995 Pfandurkunde 1988-06-23
PFANDRECHT Höchstbetrag 121.000,--
für
Steiermärkische Bank und Sparkassen
Aktiengesellschaft
- b 568/1995 Lösungsverpflichtung zugunsten
Allgemeine Sparkasse Oberösterreich
Bankaktiengesellschaft
- 17 a 642/2002 Pfandurkunde 2002-07-08
PFANDRECHT Eventualforderung EUR 5.030,--
samt 15 % Z, NGS EUR 500,--, für Republik Österreich
(Bundesministerium für Soziale Sicherheit und Generationen)
- 18 a 688/2016 Pfandbestellungsurkunde 2015-12-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 41.300,--
für Land Oberösterreich
- 19 auf Anteil B-LNR 3
a 1191/2025 Beschluss 2025-03-07
PFANDRECHT vollstr. 984,68
samt Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-03-07
für Marktgemeinde Weyer (Stnr. 2393) (12 E 724/25z)
- 20 auf Anteil B-LNR 3
a 5243/2025 161/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
zur Hereinbringung von vollstr. EUR 3.115,32
für Thomas Rodlauer geb. 4.10.1985
(8 E 2664/25i)
- b gelöscht

***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Weyer.



Datenauszug

Ersteller Weyer1
Maßstab 1:500
Datum 05.05.2026



Weyer
Marktplatz 8
3335 Weyer
www.weyer.eu



0 6,5 13m

Diese Darstellung wurde unter größtmöglicher Sorgfalt erstellt. Jeglicher Anspruch auf Vollständigkeit und Richtigkeit ist ausgeschlossen. DKM: © BEV

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49311 Laussa EINLAGEZAHL 118

BEZIRKSGERICHT Steyr

Letzte TZ 123/1993

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.12	Wald(10)	22	
39	Wald(10)	(828)	Löschung in Vorbereitung
40	Wald(10)	(2771)	Löschung in Vorbereitung
41	Wald(10)	(410)	Löschung in Vorbereitung
45	Wald(10)	1021	
47	Wald(10)	2595	
182	Landw(10)	1650	
183	Wald(10)	1782	
185/1	GST-Fläche	1130	
	Landw(10)	455	
	Wald(10)	675	
185/2	GST-Fläche *	836	
	Landw(10)	344	
	Wald(10)	492	
219	Wald(10)	8430	
225	Wald(10)	5217	
228	Wald(10)	1026	
229/2	Wald(10)	91585	
229/3	Wald(10)	20156	
230	GST-Fläche	248198	
	Wald(10)	234712	
	Sonst(90)	13486	
231	Sonst(100)	317	
GESAMTFLÄCHE		(387974)	Änderung in Vorbereitung

Legende:

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(100): Sonstige (Vegetationsarme Flächen)

Sonst(90): Sonstige (Fels- und Geröllflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

- 1 a 596/1892 Grunddienstbarkeit Fischereirecht im Laussabache Gst 934/1
flußabwärts bis zur Schneider- oder Wagnerbrücke bei Einmündung des
Gschaidsbaches Gst 943
- b 453/1968 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)
aus GB 02100 Landtafel Oberösterreich EZ 1130
- 2 a 123/1993 Einbeziehung Gst lt AB A-239/91 hins 184 in 183, 220 221/1
221/2 in 219, 227 in 225, 229/1 in 229/2

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Erzbischöflicher Stuhl Salzburg

ADR: Kapitelp1. 2 5020

Best. 15

a 453/1968 Bescheid 1956-07-30, Urkunde 1967-04-03 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Weyer.

Grundbuch

05.03.2026 11:03:16



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49311 Laussa

EINLAGEZAHL 30

BEZIRKSGERICHT Steyr

Letzte TZ 681/2023

DÖRRER ODER KERNGUT

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.35	Wald(10)	43	
.36	Wald(10)	36	
.39	Bauf.(10)	65	
.40	Bauf.(10)	32	
.41	Landw(10)	32	
.72	Landw(10)	43	
.73	Landw(10)	50	
.74	GST-Fläche	1539	
	Bauf.(10)	1294	
	Sonst(50)	245	Unterlaussa 48
.75	Landw(10)	140	Unterlaussa 47
143	GST-Fläche	183060	
	Wald(10)	179442	
	Wald(30)	3618	
144	GST-Fläche	28699	
	Wald(10)	28166	
	Wald(30)	533	
149	GST-Fläche	2162	
	Wald(10)	2028	
	Wald(30)	134	
150/1	GST-Fläche	444661	
	Wald(10)	432852	
	Wald(30)	11809	
151	Wald(10)	374	
152/1	GST-Fläche	5789	
	Landw(10)	4189	
	Wald(10)	1600	
152/2	Wald(10)	53621	
152/3	Wald(10)	1993	
153/1	Landw(10)	17346	
153/2	Sonst(10)	619	
153/3	Sonst(10)	1845	
153/4	Sonst(10)	2086	
153/5	Sonst(10)	861	
154	Landw(10)	3395	
155	GST-Fläche	6747	
	Landw(10)	4805	
	Wald(10)	1942	
156	Landw(10)	5007	
159	Landw(10)	6560	
160	Landw(10)	8159	

161	Landw(10)	302
162	Landw(10)	7605
163	Wald(10)	5794
164	Landw(10)	446
165	Landw(10)	2201
166	Landw(10)	360
168	Landw(10)	7801
169/1	GST-Fläche	32784
	Landw(10)	26135
	Wald(10)	6649
169/2	Wald(10)	7404
169/3	Wald(10)	4018
169/4	Landw(10)	14078
170	Landw(10)	3539
171	Landw(10)	20789
172	Landw(10)	1640
173/1	Landw(10)	2072
173/2	Landw(10)	3093
174	Landw(10)	32974
175	Landw(10)	2115
176	Wald(10)	547
177/1	Wald(10)	4962
177/2	Wald(10)	2697
178	Landw(10)	4028
179	Landw(10)	168
181/1	Wald(10)	4437
181/2	Wald(10)	242
181/3	Wald(10)	593
186	Landw(10)	39466
187/1	GST-Fläche	7810
	Bauf.(10)	14
	Landw(10)	7796
187/3	G Landw(10)	* 257
187/4	G Landw(10)	* 35
188/1	Wald(10)	17083
189	Landw(10)	* 54
207	Wald(10)	1251
213/1	Landw(10)	2203
216/1	Wald(10)	6454
216/2	Wald(10)	8835
GESAMTFLÄCHE		1025101

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

Sonst(10): Sonstige (Straßenverkehrsanlagen)

Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)

Wald(10): Wald (Wälder)

Wald(30): Wald (Forststraßen)

***** A2 *****

2 a 242/1979 Grunddienstbarkeit Gehen, Fahren an EZ 146 31

4 gelöscht

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Ing. Markus Sulzner

GEB: 1989-08-17 ADR: Unterlaussa 48, Altenmarkt 8934

a 619/2023 IM RANG 5551/2022 Übergabsvertrag 2022-09-08 Eigentumsrecht

***** C *****

Best. / 8

- 1 a 692/1959 154/1962 511/2011
DIENSTBARKEIT
Duldung einer elektrischen Hochspannungsleitung,
sowie der Unterlassung jeder Beschädigung und Störung
derselben hins Gst 188/1 187/1 186 178 174 153/5 169/2
gem Pkt 1 2 Dienstbarkeitsvertrag 1959-08-19
für Oberösterreichische Kraftwerke Aktiengesellschaft
- 2 a 1158/1967
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 213/1
gem Pkt II Kaufvertrag 1966-08-22
für Gst .80/2
- 3 a 204/1968
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 213/1
gem Pkt II Kaufvertrag 1967-05-17
für Gst .80/1 213/2
- 4 a 242/1979
DIENSTBARKEIT Gehen, Fahren über Gst 153/5
gem Pkt VII Kaufvertrag 1973-01-25
für Gst 204/1 204/2 207 181/2 181/3 .69 .70
- 10 a 511/2011
DIENSTBARKEIT der Duldung der 30-kV-Kabelanlage
hins. Gst 174 175 177/2
gem Pkt II. III. V. Dienstbarkeitsvertrag 2011-03-09
für Energie AG Oberösterreich, FN 76532y,
und Energie AG Oberösterreich Netz GmbH, FN 266534m
- 11 a 619/2023
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT
gemäß Pkt. Siebentens Übergabsvertrag 2022-09-08
für Johann Franz Sulzner geb 1961-09-06,
und Anita Christine Sulzner geb 1966-02-26
- 12 a 619/2023
AUSGEDINGE
gemäß Pkt. Siebentens Übergabsvertrag 2022-09-08
für Johann Franz Sulzner geb 1961-09-06,
und Anita Christine Sulzner geb 1966-02-26

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Weyer.

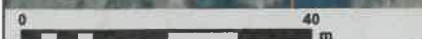
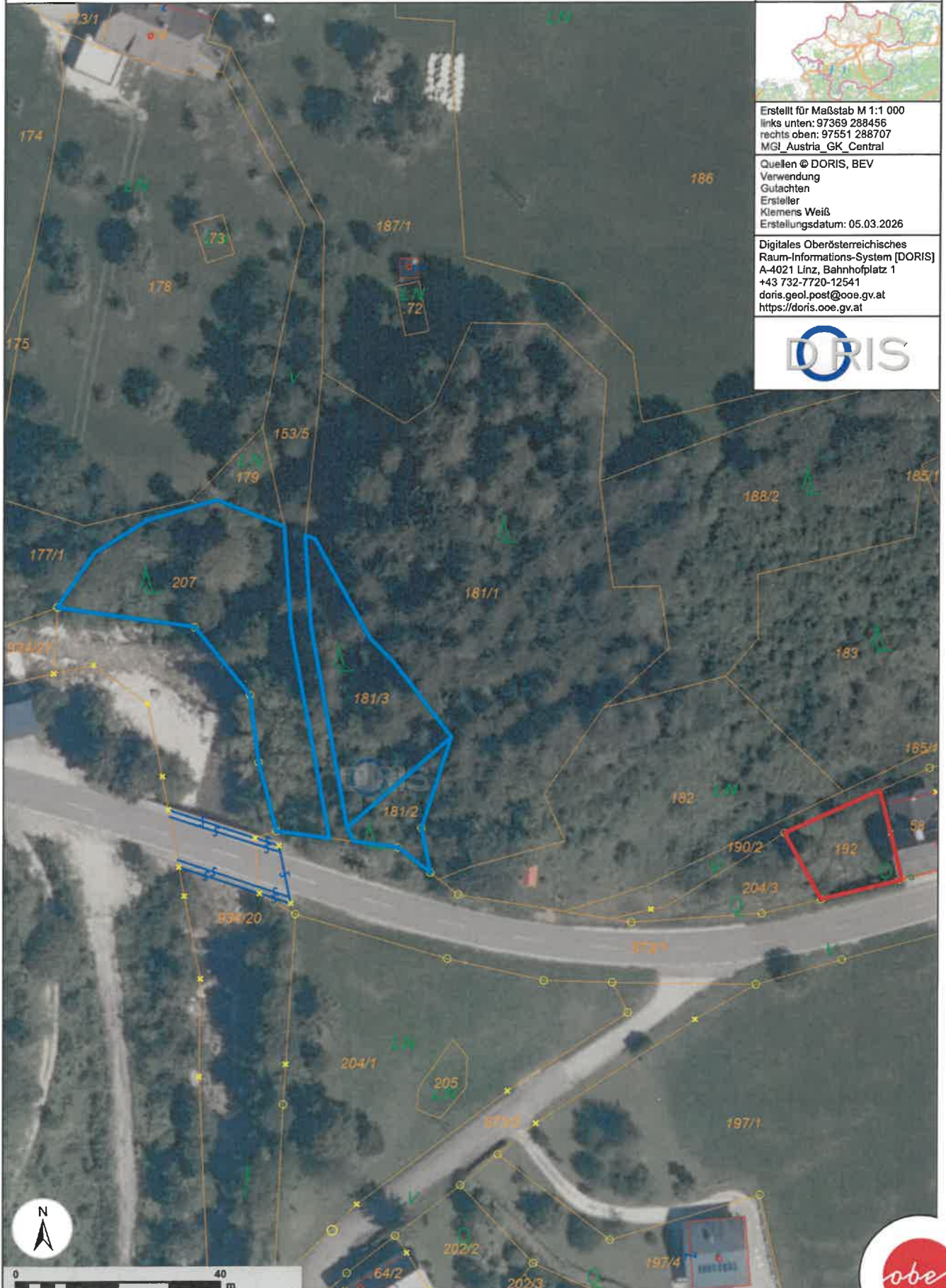
Geh- und Fahrrecht über Gst-Nr. 192



Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 97369 288456
rechts oben: 97551 288707
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Gutachten
Ersteller
Klemens Weiß
Erstellungsdatum: 05.03.2026

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informationssystem [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



Preise Weyer und Umgebung / Bauland / bereinigt 2020-2025

2,50 % **Valorisierung/Jahr** (laut Immonet)

ausgeschieden:

6/	49314	Na
----	-------	----

Anmerkung:

Der Gefäßeanteil ermittelt den Verkehrswert aus einer Mehrzahl von Verkaufsfällen in Wever und Imbebung aneinander nicht vergleichbare Werte und Extremwerte werden ausserchieden (normaleis untermies Vorurdehottaktulfo Konkurs Vorurdehottaktulfo Konkurs)

Bau/M

A-8934 Altenmarkt / St. Gallen, Unterlaussa 54

Wohn- und Wirtschaftsgebäude							
Bezeichnung		Länge	Breite	Fläche	Raumhöhe	Anmerkung	Summe Geschoß
Wohntrakt							
Erdgeschoß	Schlafzimmer I	3,16 m	5,00 m	15,80 m²	2,62 m		108,22 m²
	Schlafzimmer II	3,87 m	5,10 m	19,74 m²	2,62 m		
	WC	1,95 m	0,97 m	1,89 m²	2,45 m	Rundgewölbe	
	Eingang	4,71 m	2,22 m	10,46 m²	2,79 m	Rundgewölbe	
	Küche	3,36 m	4,62 m	15,52 m²	2,66 m		
	Badezimmer	1,78 m	2,38 m	4,24 m²	2,65 m	Rundgewölbe	
	Vorraum	4,31 m	3,12 m	13,45 m²	2,69 m		
	Flur	5,68 m	1,57 m	8,92 m²	2,07 m	mit Stiegenaufgang	
Obergeschoß I	Wohnzimmer	3,90 m	4,67 m	18,21 m²	2,66 m		111,07 m²
	Schlafzimmer	3,67 m	5,26 m	19,30 m²	2,40 m		
	Sport-Zimmer	4,21 m	5,26 m	22,14 m²	2,40 m		
	Rauchküche	4,03 m	4,18 m	16,85 m²	2,73 m	Rundgewölbe	
	Vorraum	4,28 m	3,45 m	14,77 m²	2,55 m		
	Kabinett	4,79 m	3,63 m	17,39 m²	2,53 m		
Obergeschoß	Aufenthaltsraum	4,84 m	4,26 m	20,62 m²	2,56 m		111,79 m²
	Nordost-Zimmer	5,52 m	3,68 m	20,31 m²	2,63 m	Dachschräge 1/3	
	Südost-Zimmer	5,82 m	3,07 m	17,87 m²	2,59 m	Dachschräge	
	Stiegenhaus / Flur	8,60 m	4,75 m	40,85 m²	2,75 m		
	Nordwest-Zimmer	4,65 m	3,71 m	17,25 m²	2,56 m	Dachschräge 1/3	
	Südwest-Zimmer	5,05 m	3,07 m	15,50 m²	2,55 m	Dachschräge 1/2	
	Dachboden Spitz	16,13 m	3,85 m	62,10 m²	2,18 m	Firsthöhe	
	Dachboden Zubau	5,22 m	3,52 m	18,37 m²	2,35 m	Firsthöhe	
Erdgeschoss Zubau		6,51 m	4,66 m	30,34 m²	2,71 m		30,34 m²
Obergeschoß Zubau		6,77 m	4,82 m	32,63 m²	2,35 m	Firsthöhe	32,63 m²
Wohntrakt gesamt WNFL							474,52 m²
Wirtschaftstrakt							
Stall	Milchkammer	3,96 m	2,83 m	11,21 m²	2,46 m		36,03 m²
	Holzstall	3,29 m	3,22 m	10,59 m²	2,45 m		
	Garage	4,02 m	3,54 m	14,23 m²	2,66 m		
	Tenne	10,50 m	4,04 m	42,42 m²	3,75 m	Firsthöhe	
Wirtschaftstrakt gesamt NFL							78,45 m²
Carport							
	Lager	5,92 m	4,60 m	27,23 m²	2,73 m		54,62 m²
	Carport	6,02 m	4,55 m	27,39 m²	2,73 m	Einfahrtshöhe 2,15m, abfallend bis 2,02 m	
Wirtschaftstrakt gesamt NFL							54,62 m²

Raumhöhe < 2,50m

Beol./12

Ermittlung des Verkehrswerts - Sachwertverfahren Wohngebäude

Bewertungsparameter				
Liegenschaft:	Unterlaussa 54, A- 8934 Altenmarkt bei St.Gallen			
Auftraggeber:	Bezirksgericht Steyr			
Eigentümer:	Thomas Rodlauer, Melling 67e, A- 8781 Wald am Schoberpaß und			
Eigentümer:	Stefan Weissensteiner Unterlaussa 54, A- 8934 Altenmarkt bei St.Gallen			
Bewertungsstichtag:	18.03.2026			
A) Bodenwert (im Gutachten ausgewiesen): - €				
Widmung lt. FLÄWI:	Fläche lt. GB-Auszug:		EUR/m² Gst. Fläche lt. Vergleichswertverfahren:	
B) Bauwert: 130 291,66 €				
Ausstattungskategorien	normal (1)	gehoben (2)	hochwertig (3)	
laut Der Sachverständige, "Empfehlung für Herstellungskosten Wohngebäude" 2025				
Oberösterreich	€ 2 700,00	€ 3 400,00	€ 3 900,00	
Basiswert für Herstellkosten	€ 2 700,00	Wertanpassung		
Wertanpassung Baupreisindex %	2,0%	1. Q. 2025		137,0
Wertanpassung Baupreisindex €	€ 54,00	1. Q. 2025		139,8
Basiswert für Herstellkosten zum Bew.Stichtag inkl. Ust	€ 2 754,00	Veränderung		2,0%
Basiswert	Wohngeschoß		Dachgeschoß	
Basiswert für Herstellkosten zum Bew.Stichtag inkl. Ust	€ 2 754,00	€ 2 754,00	€ -	€ -
Stadt-Land-Gefälle	-15,00%	-15,00%		
Abschlag w/Nutzungsart Standard 0%, Keller 40-70%, Garage 25-50%, Balkon 75%, Terrassen 85-90%		-50,00%		
Anpassung w/besonderer Bauweise Stichbögen bei Fenster, Türen				
Anpassung w/Größe Großprojekte bis -10%, Kleinere Obj. E/ZFH bis +30%	5,00%	5,00%		
Summe Korrektur Basiswert	-10,00%	-60,00%		
Ergebnis Herstellkosten je m² Nutzfläche	€ 2 478,60	€ 1 101,60	€ -	€ -
Ergebnis Herstellkosten je m² NF gerundet auf volle €	€ 2 479,00	€ 1 102,00	€ -	€ -
Wohngebäude			1 065 527,89 €	
Nettoraumfläche Erdgeschoß:	NRF m²	NHK €/m²	Einzelsumme	
Schlafzimmer I	15,80 m²	2 479,00€/m²	39 168,20 €	
Schlafzimmer II	19,74 m²	2 479,00€/m²	48 935,46 €	
WC	1,89 m²	2 479,00€/m²	4 685,31 €	
Eingang	10,46 m²	2 479,00€/m²	25 930,34 €	
Küche	15,52 m²	2 479,00€/m²	38 474,08 €	
Badezimmer	4,24 m²	2 479,00€/m²	10 510,96 €	
Vorraum	13,45 m²	2 479,00€/m²	33 342,55 €	
Flur	8,92 m²	2 479,00€/m²	22 112,68 €	
Wohnzimmer	18,21 m²	2 479,00€/m²	45 142,59 €	
Erdgeschoß Zubau	30,34 m²	2 479,00€/m²	75 212,86 €	
Zwischensumme Nettoraumfläche Erdgeschoß:	138,57 m²		343 515,03 €	
Nettoraumfläche Obergeschoß I:	NRF m²	NHK €/m²	Einzelsumme	
Schlafzimmer	19,30 m²	2 479,00€/m²	47 844,70 €	
Sport-Zimmer	22,14 m²	2 479,00€/m²	54 885,06 €	
Rauchküche	16,85 m²	2 479,00€/m²	41 771,15 €	
Vorraum	14,77 m²	2 479,00€/m²	36 614,83 €	
Kabinett	17,39 m²	2 479,00€/m²	43 109,81 €	
Aufenthaltsraum	20,62 m²	2 479,00€/m²	51 116,98 €	
Obergeschoß Zubau	32,63 m²	2 479,00€/m²	80 889,77 €	
Zwischensumme Nettoraumfläche Obergeschoß I	143,70 m²		356 232,30 €	
Nettoraumfläche Obergeschoß II:	NRF m²	NHK €/m²	Einzelsumme	
Nordost-Zimmer	20,31 m²	2 479,00€/m²	50 348,49 €	
Südost-Zimmer	17,87 m²	2 479,00€/m²	44 299,73 €	

Best. 1/3

Stiegenhaus/Flur	40,85 m²	2 479,00€/m²	101 267,15 €		
Nordwest-Zimmer	17,25 m²	2 479,00€/m²	42 762,75 €		
Südwest-Zimmer	15,50 m²	2 479,00€/m²	38 424,50 €		
Zwischensumme Nettoraumfläche Obergeschoß I	111,78 m²		277 102,62 €		
Nettoraumfläche Dachboden Spitz:	NRF m²	NHK €/m²	Einzelsumme		
Dachboden Spitz	62,10 m²	1 102,00€/m²	68 434,20 €		
Dachboden Zubau	18,37 m²	1 102,00€/m²	20 243,74 €		
Zwischensumme Nettoraumfläche Dachboden Spitz	80,47 m²		88 677,94 €		
Zwischensumme Wohngebäude	474,52 m²		1 065 527,89 €		
Herstellkosten bezogen auf den Bewertungsstichtag					
Abzüglich verlorener Bauaufwand	-10,00%		-€106 552,79		
Neuherstellungskosten			€ 958 975,10		
Wertminderung infolge Alters					
Bezeichnung	GND	Alter	RND	Alterswertminderung	Gebäudesachwert
Wohnhaus	70	55	15	78,57%	205 494,66 €
Baujahr historisch, Zubau 2006					
		Zustandsnote		Wertminderung [%]	
Abzug Zustandsnote nach Heideck		3,5		33,09%	€ 137 496,48
Bauwert des Gebäudes					137 496,48 €
Wertminderung wegen Mängel oder Schäden					
Bezeichnung	Kosten [€]	Alterswertminderung		um Alterswertminderung gekürzt	
disponible Mängel:	keine	0,00%			
Bezeichnung	Kosten [€]			Kosten [€]	
nicht disponible Mängel:	keine	0,00%			
Summe Wertminderung wegen ausstehender Fertigstellungsarbeiten				-	
Bauwert des Wohngebäudes				137 496,48 €	
Wert der Außenanlagen					
Befestigungen	3% des Bauwerts			4 124,89 €	
Bauwert der besonderen Gebäudeeinrichtung					
Keine				-	
Sachwert der Liegenschaft					
Bauwert des Gebäudes inkl. Wert der Außenanlagen und Bodenwert				141 621,37€	
Marktanpassung					
siehe Gutachten	-10,00%			-14 162,14	
Verkehrswert des Wohngebäudes				127 459,24 €	
gerundet				127 000,00 €	

*Die Neuherstellungskosten werden der Sachverständigenzeitschrift Heft 3/2025 (Empfehlungen für Herstellungskosten 2025, 1. Quartal des Jahres) entnommen und mit dem Baupreisindex (Hochbau; Statistik Austria) angepasst.

** Die Flächen des Wohngebäudes werden beim Lokalausganschein vom 18.03.2026 vor Ort vermessen (Naturmaße).

Ermittlung des Verkehrswerts - Sachwertverfahren

Nebengebäude

Bewertungsparameter

Liegenschaft:	Unterlaussa 54, A- 8934 Altenmarkt bei St.Gallen
Auftraggeber:	Bezirksgericht Steyr
Eigentümer:	Thomas Rodlauer, Melling 67e, A- 8781 Wald am Schoberpaß und
	Stefan Weissensteiner Unterlaussa 54, A- 8934 Altenmarkt bei St.Gallen
Bewertungsstichtag:	18.03.2026

A) Bodenwert (im Gutachten ausgewiesen)	- €
--	-----

Widmung lt. FLÄWI:	Fläche lt. GB-Auszug:	EUR/m² Gst. Fläche lt. Vergleichswertverfahren:

B) Bauwert Nebengebäude				15 072,61 €		
				Wertanpassung		
Ausstattungskategorien		Einstellräume	Einstellraum - Holz	Baupreisindex Hochbau %		
laut Pauschalkostensätze im landwirtschaftlichen Bauwesen 01.09.2025				4. Q. 2025	138,2	
Österreich	€	566,00	€	363,00	1. Q. 2026	139,8
angepasste Herstellkosten BPI	€	572,55	€	367,20	Veränderung	1,2%

Wirtschaftstrakt			
Nettoraumfläche "Stall":	NRF m²	NHK €/m²	Einzelsumme
Milchkammer	11,21 m²	€ 572,55	€ 6 418,32
Holzstall	10,59 m²	€ 367,20	€ 3 888,68
Garage	14,23 m²	€ 572,55	€ 8 147,43
Tenne	42,42 m²	€ 367,20	€ 15 576,73
Zwischensumme Nettoraumfläche "Stall"	78,45 m²		34 031,15 €

Nettoraumfläche "Carport":	NRF m²	NHK €/m²	Einzelsumme
Lager	27,23 m²	€ 572,55	€ 15 590,61
Carport	27,39 m²	€ 367,20	€ 10 057,68
Zwischensumme Nettoraumfläche "Carport"	54,62 m²		15 590,61 €
Zwischensumme Nebengebäude	133,07 m²		49 621,77 €
Herstellkosten bezogen auf den Bewertungsstichtag			

Abzüglich verlorener Bauaufwand	-10,00%	-€4 962,18
Neuherstellungskosten		€ 44 659,59

Wertminderung infolge Alters					
Bezeichnung	GND	Alter	RND	Alterswertminderung	Gebäudesachwert
Nebengebäude		40	25	15	62,50%
Zubau 2007					
Bauwert des Gebäudes					16 747,35 €

Wertminderung wegen Mängel oder Schäden			
Bezeichnung	Kosten [€]	Alterswertminderung	um Alterswertminderung gekürzt
disponible Mängel:		0,00%	
Bezeichnung	Kosten [€]		Kosten [€]
nicht disponible Mängel:		0,00%	
Summe Wertminderung wegen ausstehender Fertigstellungsarbeiten			
-			

Bauwert der Nebengebäude	16 747,35 €
---------------------------------	--------------------

Wert der Außenanlagen		
keine	0% des Bauwerts	0,00 €

Bauwert der besonderen Gebäudeeinrichtung		
keine		-

Sachwert der Liegenschaft	
Bauwert des Gebäudes inkl. Wert der Außenanlagen	16 747,35 €

Marktanpassung		
siehe Gutachten	-10%	1 674,73 €

Verkehrswert der Nebengebäude	15 072,61 €
gerundet	15 000,00 €

*Die Neuherstellungskosten werden aus den Pauschalkostensätzen / Baukosten im landwirtschaftlichen Bauwesen (01.09.2025) entnommen und mit dem Baupreisindex (Hochbau; Statistik Austria) angepasst.

**Die Flächen des Wohngebäudes werden beim Lokalaugenschein vom 18.03.2026 vor Ort vermessen (Naturmaße).

Anhang A

Liegenschaft

KG 49311 Laussa, EZ 153

Bezirksgericht Steyr im Ausmaß von insgesamt 1.583m²
per Adresse: Unterlaussa 54, A-8934 Unterlaussa

Datum

03.06.2026

Bewertungstichtag

18.03.2026 / Lokalausweis

Auftraggeber

Rat Mag. Alexander Wojakow
Bezirksgericht Steyr
A-4400 Steyr Spitalskygasse 1

Betreibende Partei

Thomas Rodlauer
Geb. 04.10.1985, Arbeiter
Melling 67p
A-8781 Walde am Schoberpaß

vertreten durch

Hämmerle & Hämerle Rechtsanwälte
GesbR
Hauptplatz 111
A-8786 Rottenmann

Verpflichtete Partei

Stefan Weissensteiner
Geb. 10.04.1992, Dienstnehmer
Hauptplatz 7
A-4560 Kirchdorf an der Krems

vertreten durch

Dr. Erich Bernögger
Rechtsanwalt
Hauptplatz 7
A-4560 Kirchdorf an der Krems

Wegen:

EUR 3.115,32 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß
Sachverständigenkanzlei Weiß & Partner GmbH
Land- & Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer / Immobilien, Mietzins & Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 29
Mobil: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at

unter Beiziehung von

DDI Katharina Hintersteiner, Bauingenieurin und Architektin
A-8047 Graz, Ragnitzstraße 14/4
Tel.: +43-0664-6334371
E-Mail: khintersteiner@gmx.at



Überblick



Grundstücksinformation

Grundstücksgrenzen

Katastralgemeindenummer: 49311
 Katastralgemeinde: Laussa
 Grundstücksnummer: .58
 Gemeindenummer: 41522
 Gemeindename: Weyer

Grundbuchsinformation

Grundbuch:: 49311
 Einlagezahl: 153
 Rechtsstatus: Grundsteuerkataster
 Fläche lt. Grundbuch: 824 m²

Grundstücke in der Einlagezahl 153 - Grundbuch 49311

GB	Gst-Nr.	Rechtsstatus	Bezirk	Nutzungsarten	GDB-Fläche
49311	.58	Grundsteuerkataster	Steyr-Land	Betriebsfläche; Gebäude; Gebäude; Gebäude; Gebäudenebenfläche	824 m ²
49311	190/1	Grundsteuerkataster	Steyr-Land	Garten	391 m ²
49311	191	Grundsteuerkataster	Steyr-Land	Garten; Gebäude	105 m ²



GB	Gst-Nr.	Rechtsstatus	Bezirk	Nutzungsarten	GDB-Fläche
49311	192	Grundsteuernkataster	Steyr-Land	Garten	263 m ²

Adresse(n) aus dem Adress- und Wohnungsregister (AGWR)

Anschrift	Adresscode	Subcode
Unterlaussa 54, 8934 Weyer	5527929	1

Infrastruktur

Keine Ergebnisse gefunden.

Suche nach Bildungseinrichtungen, Gesundheitseinrichtungen, Haltestellen und öffentlichen Einrichtungen im Umkreis von 300 m.

Die angegebene Entfernung bezieht sich auf einen Luftlinienabstand von 300 Metern zum Grundstück und nicht auf die Wegstrecke entlang von Straßen.

Datenstand Grundstücke

Überarbeitung: 01.10.2025

Datenstand Adressen

Überarbeitung: 11.05.2026

Aktualisierungsfrequenz: monatlich

Datenstand Schulen Punkte Oberösterreich

Überarbeitung: 25.11.2025

Datenstand Vertragsärzte der Ärztekammer

Überarbeitung: 13.01.2026

Datenstand Altenbetreuung und -pflege

Überarbeitung: 23.01.2026

Datenstand Haltestellen vom ÖÖVV

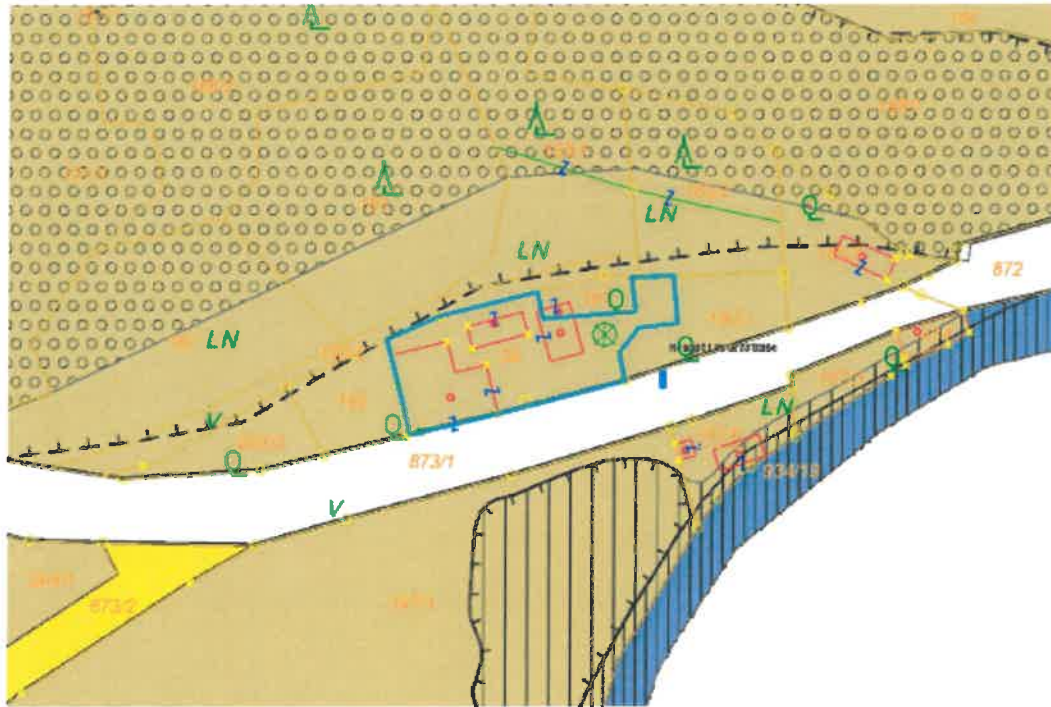
Überarbeitung: 14.05.2019

Aktualisierungsfrequenz: zweiwöchentlich

Datenstand Dienststellen

Überarbeitung: 07.04.2022

Flächenwidmungsplan



Digitaler Flächenwidmungsplan

Vollständige Legende für den
FläWi

Rechtsvorschriften bzw.
gesetzliche Grundlagen

Kontakt

Anhänge

[Link zur Legende](#)

Gesamte Rechtsvorschrift für Planzeichenverordnung für
 Flächenwidmungspläne 2021 - LGBI.Nr. 37/2021
 Amt der Oö. Landesregierung - Direktion für Landesplanung,
 wirtschaftliche und ländliche Entwicklung - Abt. Raumordnung
 Bahnhofplatz 1 / 4021 Linz

Telefon (+43 732) 77 20-125 29

E-Mail ro.post@ooe.gv.at

Flächenwidmungsplan der Gemeinde Weyer (41522)

Baulandwidmung

Kennzahl Widmung

13001 Land- und Forstwirtschaft, Ödland

Zeitreihe Orthofotos



1995



1999



2003



2008



2010



2013



2016



2019



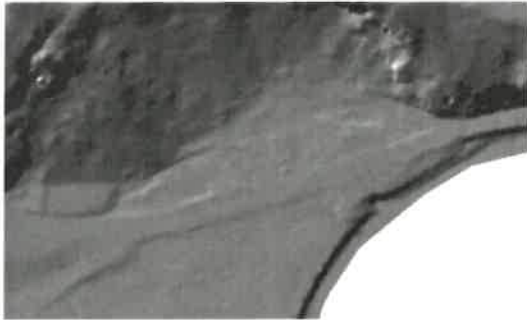
2022



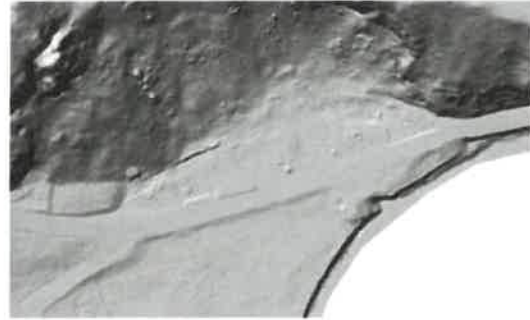
2025

Zeitreihe Digitale Höhenmodelle

Digitales Geländemodell (DGM)

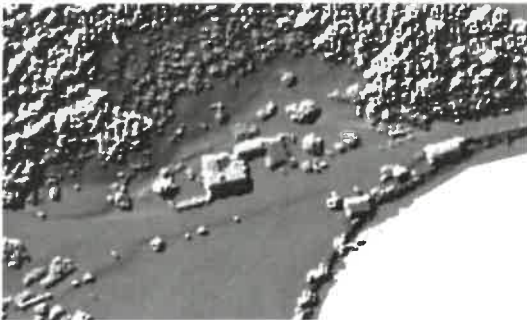


2011



2020

Digitales Oberflächenmodell (DOM)



2011



2020

Vegetation



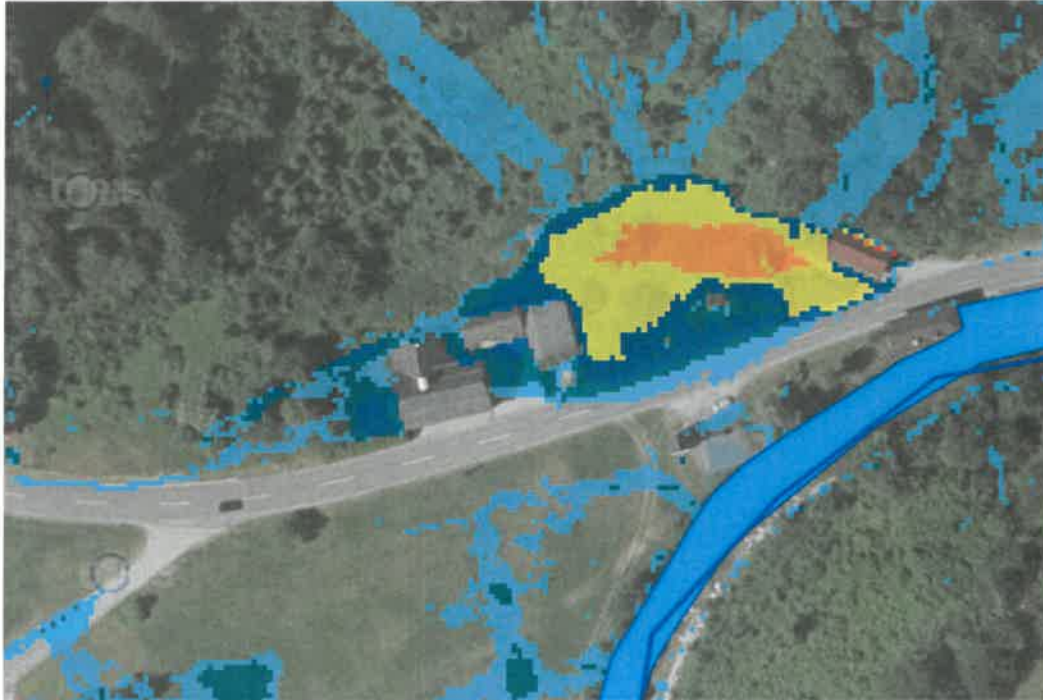
2011



2020

Naturgefahren

Hangwasserhinweiskarte



Hochwasserrisikozonen

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Hochwasser Risikozonen Oberösterreich

Überarbeitung: 07.04.2026

Aktualisierungsfrequenz: unregelmäßig

Hochwasserüberflutungsflächen

Abfrage auf Hochwasserereignisse HQ30, HQ100 und HQ300

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Hochwasserüberflutungsflächen Oberösterreich

Überarbeitung: 07.04.2026

Aktualisierungsfrequenz: unregelmäßig

Rote/Gelbe Zone Wildbach (WLV)

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Rote/Gelbe Zone Wildbach (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

Rote/Gelbe Zone Lawine (WLV)

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Rote/Gelbe Zone Lawine (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

Wildbach- und Lawinenverbauung Vorbehalts- und Hinweisbereiche

Plangebiet	Art	Status	Stand	Hinweisbereich
Weyer	Steinschlag	Fachlich vorgeprüft		Brauner Hinweisbereich (WLV)

Datenstand Violetter Hinweisbereich (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

Datenstand Brauner Hinweisbereich (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

Datenstand Blauer Hinweisbereich (WLV)

Überarbeitung: 06.09.2021

Ereigniskataster

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Ereigniskataster

Erstellung: 22.11.2007

Aktualisierungsfrequenz: kontinuierlich

Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen - Hinweisbereiche

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen - Hinweisbereiche

Überarbeitung: 27.06.2025

Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen - Beurteilungsraum

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen - Beobachtungsraum

Überarbeitung: 27.06.2025

Umwelt und Natur

AltlastenGIS

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Altlasten und Altablagerungen

Publikation: 07.06.2010

Aktualisierungsfrequenz: vierteljährlich

EU-Schutzgebiete nominiert nach den EU-Naturschutzrichtlinien

Keine Ergebnisse gefunden.

Nationale Schutzgebiete gemäß dem Oö. Naturschutzgesetz

Keine Ergebnisse gefunden.

Wasserschutzgebiete

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Wasserschutzgebiete in Oberösterreich

Überarbeitung: 01.06.2008

Aktualisierungsfrequenz: kontinuierlich

Grundwasservorrangflächen

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Grundwasservorrangflächen

Überarbeitung: 01.04.2025

Aktualisierungsfrequenz: kontinuierlich

Anlagen Wasserbuch

Keine Ergebnisse gefunden.

Datenstand Wasserbuch

Publikation: 01.03.2009

Aktualisierungsfrequenz: kontinuierlich

Anhang B

Liegenschaft

KG 49311 Laussa, EZ 153

Bezirksgericht Steyr im Ausmaß von insgesamt 1.583m²
per Adresse: Unterlaussa 54, A-8934 Unterlaussa

Datum

03.06.2026

Bewertungstichtag

18.03.2026 / Lokalausweis

Auftraggeber

Rat Mag. Alexander Wojakow
Bezirksgericht Steyr
A-4400 Steyr Spitalskygasse 1

Betreibende Partei

Thomas Rodlauer
Geb. 04.10.1985, Arbeiter
Melling 67p
A-8781 Walde am Schoberpaß

vertreten durch

**Hämmerle & Hämerle Rechtsanwälte
GesbR**
Hauptplatz 111
A-8786 Rottenmann

Verpflichtete Partei

Stefan Weissensteiner
Geb. 10.04.1992, Dienstnehmer
Hauptplatz 7
A-4560 Kirchdorf an der Krems

vertreten durch

Dr. Erich Bernögger
Rechtsanwalt
Hauptplatz 7
A-4560 Kirchdorf an der Krems

Wegen:

EUR 3.115,32 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß
Sachverständigenkanzlei Weiß & Partner GmbH
Land- & Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer / Immobilien, Mietzins & Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 29
Mobil: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at

unter Beiziehung von

DDI Katharina Hintersteiner, Bauingenieurin und Architektin
A-8047 Graz, Ragnitzstraße 14/4
Tel.: +43-0664-6334371
E-Mail: khintersteiner@gmx.at



GRUNDEIGENTÜMER:

BAUFÜHRER:

GEMEINDEAMT WEYER, MARKT

Bundesgebühr € 7,20

Verwaltungsabgabe €

zu entrichten/entrichtet GVZ.Nr.

Datum/Unterschrift:

BAUWERBER:

PLANVERFASSER:

Planungsbüro für Hoch- u. Tiefbau
Baumeister**SCHÖNEGGER**

8933 St.Gallen 8, Tel.Nr. 03632/390

Schönegger

Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümer:

Grst. Nr. 190/2, 185/1 Baufund Weyer, Obsweyer 6, 3335 Weyer:

Grst. Nr. 873/1 Landesstraßenverwaltung, Straßenmeisterei Weyer, Mühle 33, 3335 Weyer:

Straßenmeisterei Weyer

3335 Weyer, Mühle 33

Tel.: 07355 - 6397

Fax: 07355 - 6397-22

e-mail: stm-weyer.post@ooe.gv.at

Marktgemeinde Weyer

Bewilligung

im Sinne des Bescheides vom 17.04.2007

Aktenzahl: Bauw. 1943.2007.H.

Weyer, am 17.04.2007

Der Regierungskommissär:

*(Singer Johann)*

LEGENDE:



ZIEGEL



ABBRUCH



BESTAND

**PLANUNGSBÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAU**
BAUMEISTER TECHN. SACHVERSTÄNDIGER**SCHÖNEGGER SIEGFRIED**8933 St.Gallen, Auf der Au 7, Tel.Nr. 03632/390-0, Fax DW-4
Mobil A1: 0664/2030035, e-mail: bm-schoenegger@aon.at

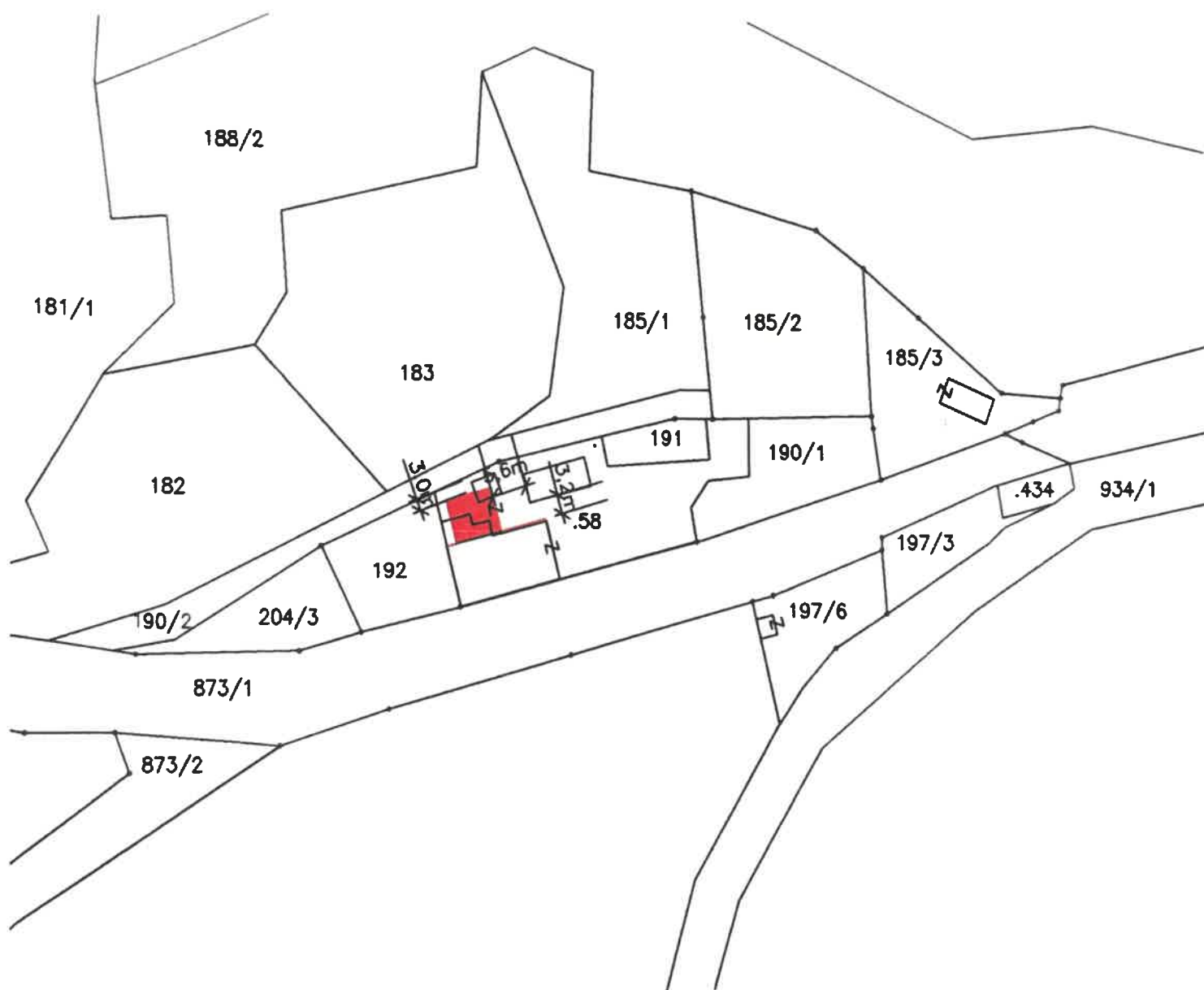
AUFTRAG- GEBER	Helga Weissensteiner Unterlaussa 54, 8934 Altenmarkt bei St.Gallen				EINLAGEZAHL
PLANUNGS- AUFTRAG	Zubau beim Wohnhaus Unterlaussa 54				
m² : 0.48	DATUM	SIGNATUR	PLANGEGENSTAND	DATUM: 03.02.2006	
ENTWORFEN			Einreichplan		
GEZEICHNET	12.01.2006	BM SCHÖ.			
GEPRÜFT					
1.ÄNDERUNG					
2.ÄNDERUNG					
GZ: 409	PLAN NR. 01	MASZSTAB: 1:100, 1:1000			Ausf.:

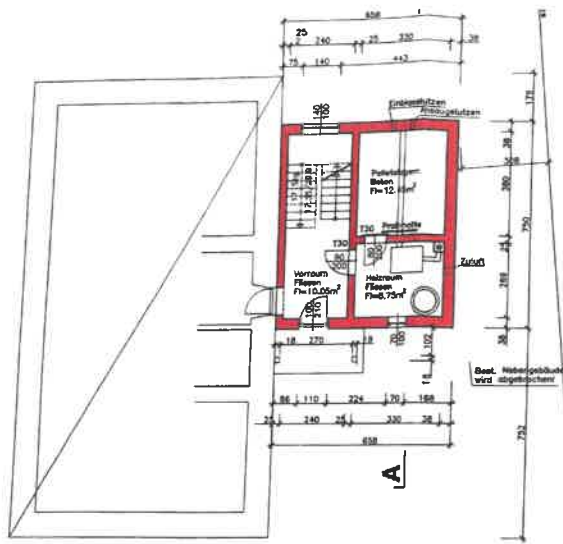
LAGEPLAN

M=1:1000

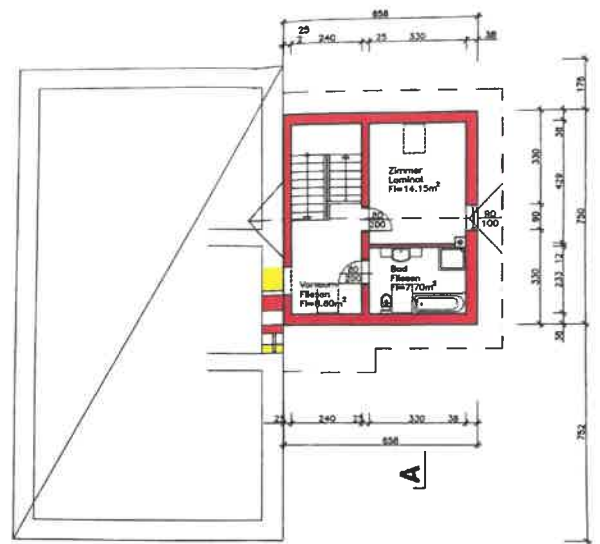


KG Laussa





ERDGESCHOSS
M=1:100



DACHGESCHOSS
M=1:100



Gemeindeamt Weyer Land

Pol. Bezirk Steyr Land, Oberösterreich

Telefon: 07355/6406

e-mail: gemeinde@weyer-land.ooe.gv.at

3335 Weyer, Marktplatz Nr. 28

Bau-1417-2007-H

Baubewilligung

*Fläche 61 31,60
62 45,30*

15.02.07

Weyer, am 17.01.2007

Mr. 2353

Bauvorhaben auf Parzelle .58, KG. Laussa

Bezahlt

am 20.01.2007 Ref. 1532

BESCHEID

Aufgrund des Bauansuchens von Frau Weißensteiner Helga, 8934 Unterlaussa 54 vom 3. Februar 2006 und nach Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der Begutachtung vom 2. August 2006 ergeht folgender

Spruch:

Gemäß § 35 Abs. 1 der Oö. Bauordnung 1994 i.d.F. LGBl. 70/1998 wird die

Baubewilligung

für die Errichtung eines **Zubaues zum Wohnhaus** Grd.St. Nr. .58, KG. Laussa

bei Vorschreibung folgender Bedingungen und Auflagen für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens sowie für die Erhaltung und Benützung des Baues erteilt:

- 1) Die „Allgemeinen Bedingungen und Auflagen für die Baubewilligung“ des Gutachtens vom 2. August 2006 sind zu beachten.

GUTACHTEN

1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) auszuführen und zu situieren.
Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Anforderungen des § 4 Oö. BauTG, LGBl. Nr. 67/1994, entsprechen.
2. Vor Beginn der Bauausführungen ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginnes anzuzeigen.
3. Mit den Trägern fremder Leitungen und Einrichtungen, die durch das Bauvorhaben berührt oder beeinträchtigt werden können, ist vor Baubeginn das Einvernehmen herzustellen
z. B. Energie AG, Kundenservice Großraming, 4463 Großraming, Kirchenplatz 8, (☎ 07254/7022-0);

Kosten des Verfahrens

Verwaltungsabgabe gemäß TP 8 der Gemeinde-Verwaltungsabgabeverordnung 2002
i.d.F. LGBl. 130/2001

€ 45,70

Dieser Betrag ist innerhalb zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde Weyer Land zu zahlen.

Begründung:

Dieser Bescheid stützt sich auf die im Aktenvermerk, Bau-1417-2006-H, vom 02.08.2006 festgehaltene Begutachtung des bautechnischen Sachverständigen und auf die Erwägung, dass bei Einhaltung der Bewilligungsbedingungen öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.

Die Kostenvorschreibung ist in der angeführten Gesetzesstelle begründet.

Vorstellungsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist das außerordentliche Rechtsmittel der Vorstellung möglich. Die Vorstellung ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides schriftlich beim Marktgemeindeamt Weyer einzubringen. Die schriftliche Vorstellung kann nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegraphisch, fernschriftlich, mit Telefax, im Wege automatischer Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Antrag zu enthalten und ist mit € 13,-- zu stempeln.

Hinweis: Mit diesem Bescheid wird Bewilligungen (Genehmigungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.

Zustellungsverfügung:

Dieser Bescheid ergeht zusammen mit einer Kopie des Aktenvermerkes über die bautechnische Begutachtung und der Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Steyr Land an:

RS.

- 1) Frau Weißensteiner Helga, 8934 Unterlaussa 54
- 2) Baumeister Schönegger Siegfried, Auf der Au 7, 8933 St. Gallen
- 3) Bezirkshauptmannschaft Steyr Land, Naturschutz, Spitalskystraße 10a, 4400 Steyr
- 4) Finanzamt Steyr, Handel-Mazetti-Promenade 14, 4400 Steyr

Der Regierungskommissär:

(Singer Johann)

Kosten des Verfahrens:

Verwaltungsabgabe gemäß TP 8 der Gemeinde-Verwaltungsabgabeverordnung 2002
i.d.F. LGBI. 130/2001

€ 45,70

Dieser Betrag ist innerhalb zwei Wochen ab Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde Weyer Land zu zahlen.

Begründung:

Dieser Bescheid stützt sich auf die im Aktenvermerk, Bau-1417-2006-H, vom 02.08.2006 festgehaltene Begutachtung des bautechnischen Sachverständigen und auf die Erwägung, dass bei Einhaltung der Bewilligungsbedingungen öffentliche Interessen nicht beeinträchtigt und bestehende Rechte nicht verletzt werden.

Die Kostenvorschreibung ist in der angeführten Gesetzesstelle begründet.

Vorstellungsbelehrung

Gegen diesen Bescheid ist das außerordentliche Rechtsmittel der Vorstellung möglich. Die Vorstellung ist innerhalb von zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides schriftlich beim Marktgemeindeamt Weyer einzubringen. Die schriftliche Vorstellung kann nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegraphisch, fernschriftlich, mit Telefax, im Wege automatischer Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Sie hat den Bescheid zu bezeichnen, gegen den sie sich richtet, einen begründeten Antrag zu enthalten und ist mit € 13,-- zu stempeln.

Hinweis: Mit diesem Bescheid wird Bewilligungen (Genehmigungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.

Zustellungsverfügung:

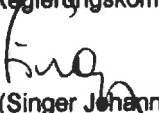
Dieser Bescheid ergeht zusammen mit einer Kopie des Aktenvermerkes über die bautechnische Begutachtung und der Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Steyr Land an:

RS.

- 1) Frau Weißensteiner Helga, 8934 Unterlaussa 54
- 2) Baumeister Schönegger Siegfried, Auf der Au 7, 8933 St. Gallen
- 3) Bezirkshauptmannschaft Steyr Land, Naturschutz, Spitalskysstraße 10a, 4400 Steyr
- 4) Finanzamt Steyr, Handel-Mazetti-Promenade 14, 4400 Steyr



Der Regierungskommissär:


(Singer Johann)



GEMEINDEAMT WEYER-LAND

Pol. Bezirk Steyr-Land, Oberösterreich
Telefon: 07355/6406-0; Fax: 07355/6406-18
e-mail: gemeinde@weyer-land.ooe.gv.at
3335 Weyer, Marktplatz Nr. 28

Weyer, am 2. August 2006

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: Bau -1417-2006 – H

Bearbeiter: Christine Hierweg

Aktenvermerk

über das vereinfachte Bauverfahren gemäß § 32 Abs. 7 der Oö. Bau 1994 i.d.g.F. zur Errichtung eines Wohnhauszubaues auf Grundstück Nr. 58, KG. Laussa

Befund

Die Antragstellerin Weißensteiner Helga, wohnhaft in Unterlaussa Nr. 54 beabsichtigt an der Nordseite ihres Wohnhauses auf Bauläche 58 der KG. Laussa einen bestehenden Anbau abzutragen und einen Zubau mit einer Größe von 6,58 m x 7,50 m zu errichten. Das gegenständliche Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Weyer Land als Grünland ausgewiesen. Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude ohne landwirtschaftlichen Zusammenhang und ist daher der Zubau im Sinne des § 30 Abs. 6 Z. 4 der Oö. ROG. 1994 zu beurteilen.

Die Größenordnung des Zubaues kann zur bestehenden Hauptbebauung als untergeordnet bezeichnet werden und wird der Zubau im Baustil in dem bestehenden Objekt nachempfunden, sodass das Gebäude auch in späterer Folge als bauliche Einheit in Erscheinung tritt. Im Zubau werden ein Vorraum, 1 Heizraum und 1 Pelletslagererraum (Erdgeschoß) sowie ein Zimmer, 1 Bad und 1 Vorraum (ausgebauter Dachraum) eingerichtet. Die aufgehenden Wände sowie die Decke kommen in massiver Bauweise zur Ausführung. Die Dachschräge wird brandhemmend verkleidet. Zur Ableitung der Rauchgase der Pelletsheizung wird ein einzügiger Formsteinrauchfang errichtet. Die Abdeckung des Zubaues erfolgt durch ein ca. 42 Grad geneigtes Krüppelwalmdach mit ortsüblicher Eindeckung.

Zur nächstgelegenen Nachbargrundgrenze (Grundstück 190/2) wird laut Plandarstellung ein Abstand von 3.08 m eingehalten.

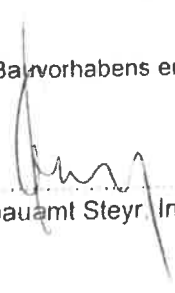
Zur Ableitung der anfallenden Abwässer wird eine Senkgrube verwendet. Ein diesbezügliches Bauansuchen wird der Baubehörde wird der Baubehörde noch vorgelegt.

Im übrigen wird auf die Einreichunterlagen des Planungsbüro Schönegger aus St. Gallen vom 3.02.2006 verwiesen.

GUTACHTEN

1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) auszuführen und zu situieren.
Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Anforderungen des § 4 O.ö. BauTG, LGBl. Nr. 67/1994, entsprechen.
2. Vor Beginn der Bauausführungen ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginnes anzuzeigen.
3. Mit den Trägern fremder Leitungen und Einrichtungen, die durch das Bauvorhaben berührt oder beeinträchtigt werden können, ist vor Baubeginn das Einvernehmen herzustellen
z. B. Energie AG, Kundenservice Großraming, 4463 Großraming, Kirchenplatz 8, (☎ 07254/7022-0);
Post und Telekom Austria, Gleinker Hauptstraße 1, 4407 Steyr-Gleink (☎ 07252/160);
Kabelfernsehanlagen, ...
4. Alle vom Baugeschehen betroffenen Teile des Altbestandes sind vor Baubeginn vom Bauführer hinsichtlich ihres Zustandes und der Tragfähigkeit zu überprüfen sowie erforderlichenfalls zu unterfangen, zu verstärken und durch entsprechend dimensionierte Bauteile fachgerecht zu ersetzen.
5. Das Bauwerk ist mit einem entsprechenden, den Bodenverhältnissen angepassten Erdungssystem auszustatten.
6. Die Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden Rechtsvorschriften entsprechen, Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlussgefährdete Räume sind hierbei zu beachten.
7. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Straße weder behindert noch gefährdet werden. Sollte eine Verkehrsbeeinträchtigung unvermeidlich sein, ist für die Durchführung der Bauarbeiten eine Straßenpol. Bewilligung zu beantragen.
8. Zur Sammlung der Abwässer ist eine flüssigkeitsdichte, betonierte Senkgrube ohne Überlauf mit einem Fassungsvermögen von 30 m³ herzustellen. Die entsprechenden Planunterlagen für die Senkgrube sind der Baubehörde unverzüglich vorzulegen.
9. Der Dachstuhl ist von einem hierzu befugten Unternehmen ausführen zu lassen. Er ist so herzustellen, dass alle Dachlasten (Eigengewicht, Wind, Schnee) kraftschlüssig und statisch einwandfrei auf das Gebäude übertragen werden. Auf die ausreichende Verankerung der Fußpfetten und auf die Standsicherheit der Drempel ist besonders zu achten.
10. Die Wände und Decken zum nicht ausgebauten Dachraum u. d. Dachschräge im Wohnbereich sind brandh.(T30) herzustellen.
11. Die Rauchfangquerschnitte sind den Feuerstätten anzupassen. Der rohbaufertige Rauchfang ist vom zuständigen Rauchfangkehrermeister abnehmen zu lassen. Putz- u. Kehrtürchen dürfen nicht in Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie in Garagen angeordnet werden.
12. Den Vorschriften des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz sowie der Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land, Naturschutzbehörde, ist zu entsprechen.
13. Sämtliche Stiegen und Geländer müssen den Anforderungen der ÖNORM B 5371 entsprechen.
14. Für den Heizraum ist eine Lüftungsöffnung von 400 cm² und für den Tankraum eine Lüftungsöffnung von 625 cm² frei zu halten.
15. Die Rauchfänge sind im Rohbau von einer hierzu befugten Person überprüfen zu lassen.
16. Für die Heizanlage ist gem. § 22 des OÖ Luftreinhalte und Energietechnikgesetzes 2002 ein Abnahmebefund vorzulegen.
17. Die Ausführung der Pelletsfeuerungsanlage hat auf Grundlage der TRVB H 118 Ausgabe 2003 zu erfolgen. Die ordnungsgemäße Ausführung der Pelletsfeuerungsanlage ist durch ein Installationsattest des ausführenden Unternehmens zu bestätigen.

18. Die Umschließungsbauteile des Pelletslagers und des Heizraumes sind brandbeständig (F 90) auszubilden
19. Das Heizraumfenster ist nicht brennbar mit Drahtverglasung herzustellen
- 20.
21. Der Bauherr hat die Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend § 42 O.ö. BauO 1994 idF LGBI Nr 70/1998 der Baubehörde anzuzeigen


.....
(Bezirksbauamt Steyr, Ing. R. Krendl)

**Regionsbeauftragter für
Natur- und Landschaftsschutz
Bezirksbauamt Linz**

4052 Ansfelden
Traunuferstraße 96



LAND

OBERÖSTERREICH

Aktenzeichen **BBA-LI-506-84 -2006 Do/Bran**

zu Zl. N10.1 - 2006 vom 14.06.06

Bearbeiter: Wlhelm Dipl.-Ing. Peter Donauer

Telefon: 07229 / 79426-0

Fax: 07229 / 79426-218

E-mail: bba.lpost@ooe.gv.at

22.06.2006

An die
Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land
naturschutzbehördliche Prüfung
Spitalskystraße 10a
4401 Steyr

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT STEYR-LAND	
29. Juni 2006	
Zl.	Blg.

des Bauvorhabens – **Weissensteiner Helga**
8934 Unterlaussa 54
Zubau beim best. Wohnhaus

Das vorliegende Projekt der Firma Schönegger Hoch- u. Tiefbau, 8933 St. Gallen 8, vom 12.01.06, betrifft zum Teil Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes für Gebäude außerhalb einer geschlossenen Ortschaft bzw. eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.

Aus der Sicht des Naturschutzes (im Sinne der §§ 7 und 48, Abs. 2, Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001, LGBl.Nr. 129) sind folgende Bedingungen und Auflagen notwendig:

1. Die Dachdeckung ist farblich und in der Größe dem Deckungsmaterial des Bestandes anzupassen
2. Unterschiedliche Geländehöhen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten.
4. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind beanspruchte Grundflächen zu rekultivieren und zu begrünen bzw. nutzungsgerecht zu gestalten. Sämtliche Baustelleneinrichtungen sind zu entfernen.

Mit freundlichen Grüßen!

Der Regionsbeauftragte
für Natur- und Landschaftsschutz:

Dipl.-Ing. Peter Donauer

Beilagen



Planungsbüro
Hoch-Tiefbau
BAUMEISTER

SCHÖNEGGER SIEGFRIED

Tel. Nr. 03632/390-0, Fax DW- 4, Mobil 0664/20 30 035
Auf der Au 7, 8933 St.Gallen e-mail: bm-schoenegger@aon.at

Baubeschreibung

**Name und Wohnort
des Bauwerbers:**

Helga Weissensteiner, Unterlaussa 54
8934 Altenmarkt bei St.Gallen

GE...	... WYER-MARK
Bauvergütung	€ 3,60
Verwaltungsabgabe	€
zur...	entrichtet GVZ.Nr.
Datum/Unterschrift:	

Art des Bauvorhabens: Zubau beim Wohnhaus Unterlaussa 54

Verwendungszweck: Lager-, Heiz-, und Vorraum sowie Bad und Zimmer.

Standort: Gemeinde: Weyer Land, Unterlaussa
Grundstück Nr. 58 KG Laussa

Gebäudehöhe gesamt: 8.17m

Geschosshöhen: 2.95m, 2.96m

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Traufenseite: 1

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Giebelseite: 1

Anzahl der Kellergeschosse: --

Beheizung: Zentralheizung mit Pelletsanlage

Brandschutzmaßnahmen: Ausbildung der Bauteile laut Bautechnikgesetz, Dachgeschoss F30

Blitzschutzanlage: Nein

Fenster: Kunststofffenster 1,1W/m²K, offenbar in Sichthöhe laut Einreichplan

Verglasungen: Sicherheitsglas bei Vollglastüren

Innentüren: Holz und Stahl T30 in Heizraum und Lagerraum

Lüftungseinrichtungen: Bad Zwangsentlüftet

Dachform: Zubau Satteldach mit Krüppelwalm

Dachdeckung: Eternit Dunkelgrau

Außenflächen:	Anpassung an den Bestand, Heller Außenputz mit Faschen
Abstellflächen:	Abstellflächen sind vor dem Wohnhaus bereits vorhanden.
Zufahrt:	Bestehende Zufahrt zum Wohnhaus 54.
Wasserversorgung:	Bestehender Anschluss an eine Gemeinschaftsversorgung der Erzdiözese Salzburg.
Abwasserentsorgung:	Bestehender 4-Kammer Faulanlage.
Müllentsorgung:	Öffentliche Müllabfuhr
Energieversorgung:	Bestehender Anschluss an die Versorgung der Energie AG.
Hochspannungsleitungen:	Niederspannungsleitungen überqueren das Grundstück keine.
Wildbach- und Lawinenverbauung:	Der Zubau liegt in keiner Gefahrenzone laut Ausweisung der Wildbach- und Lawinenverbauung.
Flächenwidmungsplan:	Ausweisung als Grünland.
Beschreibung der Gebäudeteile:	
Erdgeschoss:	
Raumhöhe:	2,6m
Decke:	Stahlbetonplatte, 5kN/m,
Fußböden:	Fliesen, Beton
Wände:	38cm Hochlochziegel
Dachgeschoss:	
Raumhöhe:	2,60m
Decke:	Holzzangendecke
Fußböden:	Fliesen, Laminat
Wände:	38cm Hochlochziegel
Außenanlagen:	Bestand.
Bepflanzungen:	Ortsübliche Gestaltung Bestand
Sonstiges:	Abbruch des Vorsprungs beim Wohnhaus lt. Bauplan, und Abbruch des kleinen Nebengebäudes.

Datum: 03.02.2006

Verfasser:


Planungsbüro für Hoch- u. Tiefbau
Baumeister
SCHÖNEGGER
8933 St. Gallen 8, Tel.Nr. 03632/390

Schönegger

Bauführer:

Bauwerber:

Wa. Benken Hölz

Grundeigentümer:

Wa. Benken Hölz

Marktgemeinde Weyer
Bewilligung
im Sinne des Bescheides vom 17.01.2007.....
Aktenzahl: Bau-Nr. 1447.2007.H.
Weyer, am 17.01.2007.....
Der Regierungskommissär:



(Singer Johann)



GEMEINDEAMT WEYER-LAND

Pol. Bezirk Steyr-Land, Oberösterreich
Telefon: 07355/6406-0; Fax: 07355/6406-18
e-mail: gemeinde@weyer-land.ooe.gv.at
3335 Weyer, Marktplatz Nr. 28

Weyer, am 2. August 2006

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: Bau -1417-2006 – H

Bearbeiter: Christine Hierweg

Aktenvermerk

über das vereinfachte Bauverfahren gemäß § 32 Abs. 7 der Oö. Bau 1994 i.d.g.F. zur Errichtung eines Wohnhauszubaues auf Grundstück Nr. 58, KG. Laussa

Befund

Die Antragstellerin Weißensteiner Helga, wohnhaft in Unterlaussa Nr. 54 beabsichtigt an der Nordseite ihres Wohnhauses auf Bauläche 58 der KG. Laussa einen bestehenden Anbau abzutragen und einen Zubau mit einer Größe von 6,58 m x 7,50 m zu errichten. Das gegenständliche Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Gemeinde Weyer Land als Grünland ausgewiesen. Beim gegenständlichen Objekt handelt es sich um ein Wohngebäude ohne landwirtschaftlichen Zusammenhang und ist daher der Zubau im Sinne des § 30 Abs. 6 Z. 4 der Oö. ROG. 1994 zu beurteilen.

Die Größenordnung des Zubaues kann zur bestehenden Hauptbebauung als untergeordnet bezeichnet werden und wird der Zubau im Baustil in dem bestehenden Objekt nachempfunden, sodass das Gebäude auch in späterer Folge als bauliche Einheit in Erscheinung tritt. Im Zubau werden ein Vorraum, 1 Heizraum und 1 Pelletslagerraum (Erdgeschoß) sowie ein Zimmer, 1 Bad und 1 Vorraum (ausgebauter Dachraum) eingerichtet. Die aufgehenden Wände sowie die Decke kommen in massiver Bauweise zur Ausführung. Die Dachschräge wird brandhemmend verkleidet. Zur Ableitung der Rauchgase der Pelletsheizung wird ein einzügiger Formsteinrauchfang errichtet. Die Abdeckung des Zubaues erfolgt durch ein ca. 42 Grad geneigtes Krüppelwalmdach mit ortsüblicher Eindeckung.

Zur nächstgelegenen Nachbargrundgrenze (Grundstück 190/2) wird laut Plandarstellung ein Abstand von 3.08 m eingehalten.

Zur Ableitung der anfallenden Abwässer wird eine Senkgrube verwendet. Ein diesbezügliches Bauansuchen wird der Baubehörde vorgelegt.

Im übrigen wird auf die Einreichunterlagen des Planungsbüro Schönegger aus St. Gallen vom 3.02.2006 verwiesen.

GUTACHTEN

1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) auszuführen und zu situieren.
Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Anforderungen des § 4 O.ö. BauTG, LGBI. Nr. 67/1994, entsprechen.
2. Vor Beginn der Bauausführungen ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginnes anzuzeigen.
3. Mit den Trägern fremder Leitungen und Einrichtungen, die durch das Bauvorhaben berührt oder beeinträchtigt werden können, ist vor Baubeginn das Einvernehmen herzustellen
z. B. Energie AG, Kundenservice Großraming, 4463 Großraming, Kirchenplatz 8, (☎ 07254/7022-0);
Post und Telekom Austria, Gleinker Hauptstraße 1, 4407 Steyr-Gleink (☎ 07252/160);
Kabelfernsehanlagen, ...
4. Alle vom Baugeschehen betroffenen Teile des Altbestandes sind vor Baubeginn vom Bauführer hinsichtlich ihres Zustandes und der Tragfähigkeit zu überprüfen sowie erforderlichenfalls zu unterfangen, zu verstärken und durch entsprechend dimensionierte Bauteile fachgerecht zu ersetzen.
5. Das Bauwerk ist mit einem entsprechenden, den Bodenverhältnissen angepassten Erdungssystem auszustatten.
6. Die Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden Rechtsvorschriften entsprechen, Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlussgefährdete Räume sind hierbei zu beachten.
7. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der Straße weder behindert noch gefährdet werden. Sollte eine Verkehrsbeeinträchtigung unvermeidlich sein, ist für die Durchführung der Bauarbeiten eine straßenpol. Bewilligung zu beantragen.
8. Zur Sammlung der Abwässer ist eine flüssigkeitsdichte, betonierte Senkgrube ohne Überlauf mit einem Fassungsvermögen von 30 m³ herzustellen. Die entsprechenden Planunterlagen für die Senkgrube sind der Baubehörde unverzüglich vorzulegen.
9. Der Dachstuhl ist von einem hierzu befugten Unternehmen ausführen zu lassen. Er ist so herzustellen, dass alle Dachlasten (Eigengewicht, Wind, Schnee) kraftschlüssig und statisch einwandfrei auf das Gebäude übertragen werden. Auf die ausreichende Verankerung der Fußpfetten und auf die Standsicherheit der Drempel ist besonders zu achten.
10. Die Wände und Decken zum nicht ausgebauten Dachraum u. d. Dachschräge im Wohnbereich sind brandh.(T30) herzustellen.
11. Die Rauchfangquerschnitte sind den Feuerstätten anzupassen. Der rohbaufertige Rauchfang ist vom zuständigen Rauchfangkehrermeister abnehmen zu lassen. Putz- u. Kehrtürchen dürfen nicht in Wohn- und Aufenthaltsräumen sowie in Garagen angeordnet werden.
12. Den Vorschriften des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz sowie der Stellungnahme der Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land, Naturschutzbehörde, ist zu entsprechen.
13. Sämtliche Stiegen und Geländer müssen den Anforderungen der ÖNORM B 5371 entsprechen.
14. Für den Heizraum ist eine Lüftungsöffnung von 400 cm² und für den Tankraum eine Lüftungsöffnung von 625 cm² frei zu halten.
15. Die Rauchfänge sind im Rohbau von einer hierzu befugten Person überprüfen zu lassen.
16. Für die Heizanlage ist gem. § 22 des OÖ Luftreinhalte und Energietechnikgesetzes 2002 ein Abnahmebefund vorzulegen.
17. Die Ausführung der Pelletsfeuerungsanlage hat auf Grundlage der TRVB H 118 Ausgabe 2003 zu erfolgen. Die ordnungsgemäße Ausführung der Pelletsfeuerungsanlage ist durch ein Installationsattest des ausführenden Unternehmens zu bestätigen.

18. Die Umschließungsbauteile des Pelletslagers und des Heizraumes sind brandbeständig (F 90) auszubilden.
19. Das Heizraumfenster ist nicht brennbar mit Drahtverglasung herzustellen.
- 20.
21. Der Bauherr hat die Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend § 42 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 der Baubehörde anzuzeigen.

.....
(Bezirksbauamt Steyr, Ing. R. Krendl)

Anhang C

Liegenschaft

KG 49311 Laussa, EZ 153

Bezirksgericht Steyr im Ausmaß von insgesamt 1.583m²
per Adresse: Unterlaussa 54, A-8934 Unterlaussa

Datum

03.06.2026

Bewertungstichtag

18.03.2026 / Lokalausweis

Auftraggeber

Rat Mag. Alexander Wojakow

Bezirksgericht Steyr

A-4400 Steyr Spitalskygasse 1

Betreibende Partei

Thomas Rodlauer

Geb. 04.10.1985, Arbeiter

Melling 67p

A-8781 Walde am Schoberpaß

vertreten durch

Hämmerle & Hämerle Rechtsanwälte

GesbR

Hauptplatz 111

A-8786 Rottenmann

Verpflichtete Partei

Stefan Weissensteiner

Geb. 10.04.1992, Dienstnehmer

Hauptplatz 7

A-4560 Kirchdorf an der Krems

vertreten durch

Dr. Erich Bernögger

Rechtsanwalt

Hauptplatz 7

A-4560 Kirchdorf an der Krems

Wegen:

EUR 3.115,32 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß

Sachverständigenkanzlei Weiß & Partner GmbH

Land- & Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer / Immobilien, Mietzins & Nutzungsentgelt

A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 29

Mobil: +43-664-3026083

E-Mail: office@klemens-weiss.at

unter Beiziehung von

DDI Katharina Hintersteiner, Bauingenieurin und Architektin

A-8047 Graz, Ragnitzstraße 14/4

Tel.: +43-0664-6334371

E-Mail: khintersteiner@gmx.at



GRUNDEIGENTÜMER: Weissensteiner Helga	BAUFÜHRER: NÖ-3-2008 In der Verhandlung mit den Beteiligten ist im Sinne des Bescheides am 1.1.2008 genehmigt. Beyr, am 1.1.2008 Für den Bezirksbauamtsmann: PLANVERFASSEN: SCHÖNEGGER, OING Planungsbüro für Hoch- u. Tiefbau Baumeister SCHÖNEGGER 8933 St.Gallen 8, Tel.Nr. 03632/390 Schönegger
BAUWERBER: Weissensteiner Helga	

Zustimmung der angrenzenden Grundeigentümer:
Grst. Nr. 190/2, 185/1, Baufund Weyer Obsweyer 6 3335 Weyer

.....

873/1 Landesstraßenverwaltung, Straßenmeisterei Weyer, Mühlein 33 3335 Weyer
Straßenmeisterei Weyer
3335 Weyer, Mühlein 33
Tel.: 07355 - 6397
Fax: 0732 7720 - 218 931
E-mail: stm-weyer.post@ooe.gv.at

Hannelore Höckl
Unterlaussa 51
8934 Altenmarkt St. Gallen

Hannelore Höckl

**PLANUNGSBÜRO FÜR HOCH- UND TIEFBAU
BAUMEISTER TECHN. SACHVERSTÄNDIGER**

**SCHÖNEGGER SIEGFRIED**

8933 St.Gallen, Auf der Au 7, Tel.Nr. 03632/390-0, Fax DW-4
www.bm-schoenegger.letsuper.com, E-Mail: bm-schoenegger@aon.at, 0664/2030035

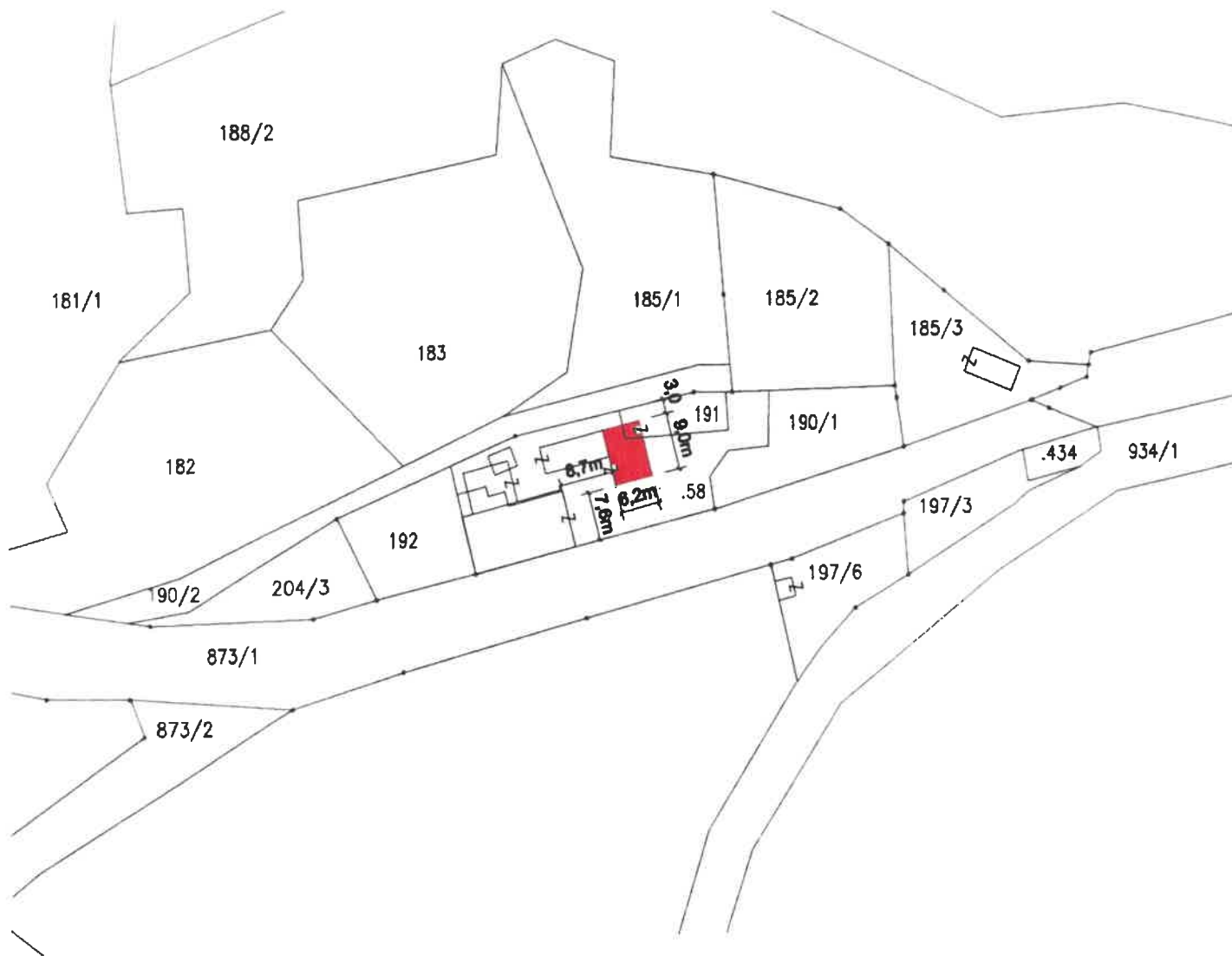
AUFTRAG- GEBER	Helga Weissensteiner Unterlaussa 54 8934 Altenmarkt bei St.Gallen			EINLAGEZAHL
PLANUNGS- AUFTRAG	Zubau beim Nebengebäude			
m²: 0.35	DATUM	SIGNATUR	PLANGEGENSTAND	DATUM: 27.06.2007
ENTWORFEN			Einreichplan	
GEZEICHNET	27.06.2007	BM SCHÖ.		
GEPRÜFT				
1.ÄNDERUNG				
2.ÄNDERUNG				
GZ: 458	PLAN NR. 01	MASZSTAB: 1:100, 1:1000		
				Auf:

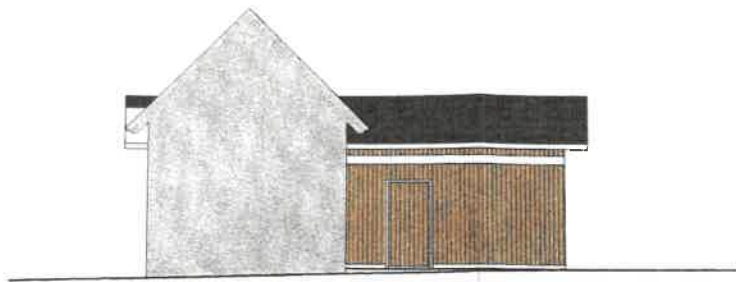
LAGEPLAN

M=1:1000

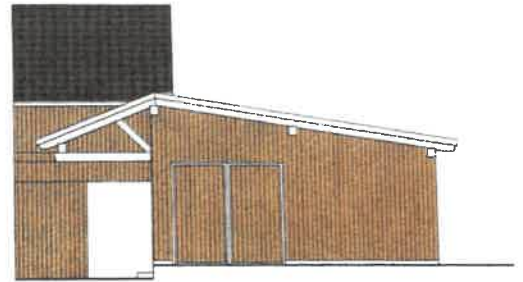


KG Laussa

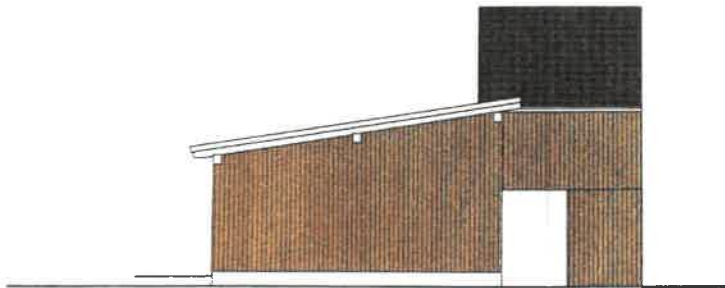




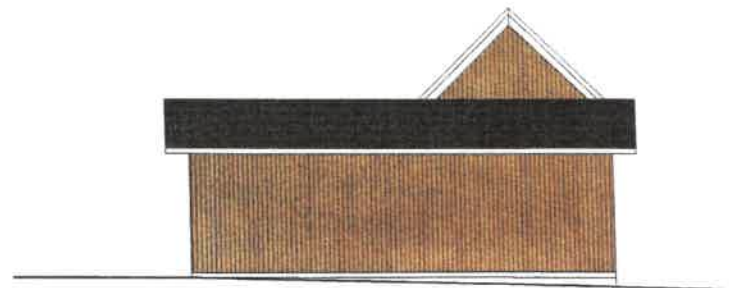
West Ansicht
M=1:100



Süd Ansicht
M=1:100



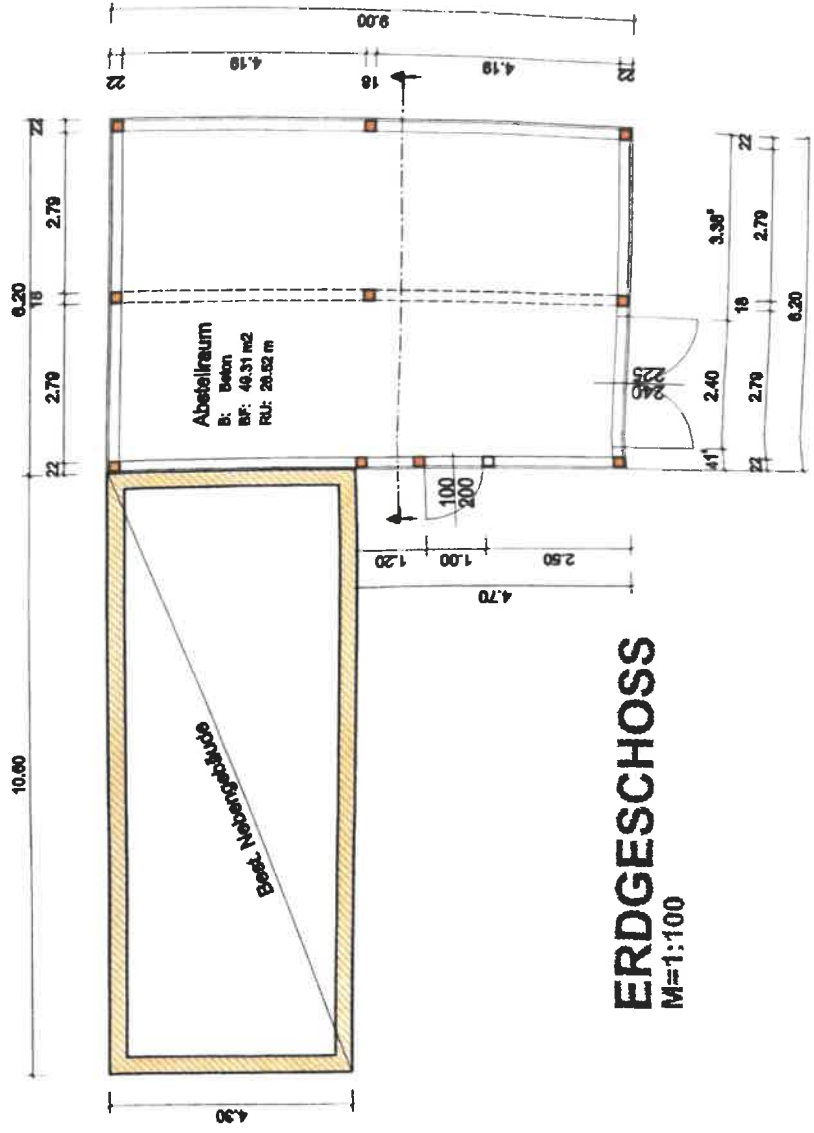
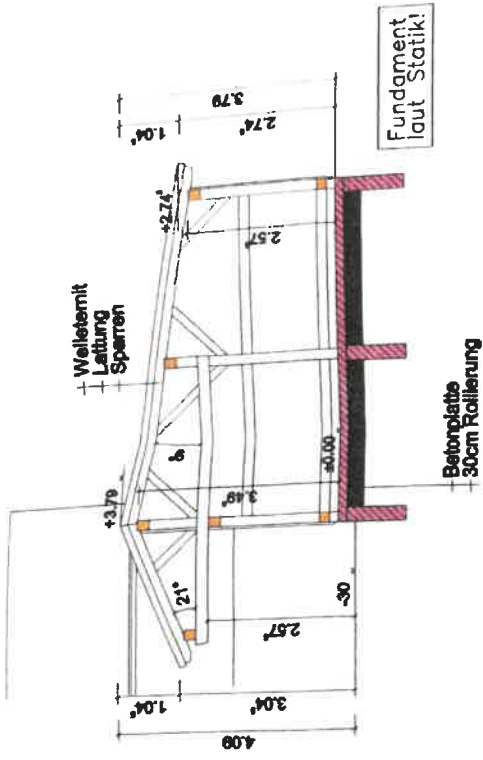
Nord Ansicht
M=1:100



Ost Ansicht
M=1:100

SCHNITT A-A

M=1:100



Marktgemeinde Weyer an der Enns



Bauakt Nr. 41 – 2008 - St

Frau
Weissensteiner Helga
Unterlaussa 54
8934 Altenmarkt

BEZAHLT

am 04. Feb. 2008

am 04. Feb. 2008

bel. Nr. 10806

Baubewilligung

Aktenzeichen:

030-4

Weitere AZ:

Sachbearbeiter:

Christian Stangl

E-Mail:

stangl@weyer.ooc.gv.at

Telefon:

+43 (07355) 6255 DW 20

Datum:

22.01.2008

Fr. 2393/4/1/61 € 34,80

162 € 45,70

Bescheid

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 27.6.2007 und nach dem Ergebnis der am 11.12.2007 durchgeführten Bauplanprüfung wird Ihnen gemäß den Bestimmungen des § 35 der O.ö. Bauordnung 1994 i.d.F. LGBl.Nr. 70/1998, die

Baubewilligung

für den Zubau am bestehenden Nebengebäude auf Parzellen Nr. 191 und .58, EZ. 153, der Katastralgemeinde 49311 Laussa, erteilt, wenn die im BAUTECHNISCHEN GUTACHTEN gemachten Vorschriften eingehalten werden.

BEFUND:

Die Antragstellerin, Frau Helga Weissensteiner, wh. in Unterlaussa 54, 8934 Altenmarkt, beabsichtigt, östlich des bestehenden Nebengebäudes auf den Grundstücken Nr. 191 und .58, KG. Laussa, einen Abstellraum anzubauen. Das gegenständliche Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weyer als Grünland ausgewiesen. Lt. Flächenwidmungsplan sind keine geogenen Gefahren für das Grundstück dargestellt.

Der Zubau erhält eine Grundrissfläche von 6,20 m x 9,0 m und wird von der nördlichen Grundgrenze 3,0 m abgerückt. Zur Straßengrundgrenze der Hengst-Landesstraße wird ein Abstand von 7,60 m eingehalten. Der Zubau wird in Holzriegelbauweise errichtet und erhält zur Abdeckung ein unsymmetrisch geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 21 und 9 Grad. Zur Dacheindeckung ist langbahniges Deckungsmaterial vorgesehen.

Der Zubau wird als Abstellraum genutzt.

Im übrigen wird auf die Einreichunterlagen der Firma Bmst. Siegfried Schönegger aus St. Gallen vom 27.6.2007 verwiesen.

BAUTECHNISCHES GUTACHTEN:

1. Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) unter Berücksichtigung der bei der Bauplanprüfung am 11.12.2007 im Befund dargestellten Abänderungen und Ergänzungen durchzuführen.
Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Anforderungen des § 4 O.ö. BauTG., LGBl.Nr. 67/1994, entsprechen.
2. Vor Beginn der Bauausführungen ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginnes anzuzeigen.
3. Vor den Erdarbeiten, durch welche unterirdische Leitungen oder Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.
4. Der Bauführer hat sämtliche vom Um- oder Zubau betroffenen oder zusätzlich belasteten tragenden Bauteile des Altbaues auf ihre Tragfähigkeit und ihren Bauzustand zu untersuchen, soweit erforderlich zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend dimensionierte Teile zu ersetzen.
5. Die Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden Rechtsvorschriften entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlussgefährdete Räume sind hierbei zu beachten.
6. Den Auflagen der Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land als Naturschutzbehörde ist zu entsprechen.
7. Der Bauherr hat die Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend § 42 O.ö. BauO. 1994 i.d.F. LGBl.Nr. 70/1998 der Baubehörde anzuzeigen.

Die für die Erteilung der Baubewilligung zu entrichtende Verwaltungsabgabe beträgt gemäß Tarifpost 8 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2002, LGBl.Nr. 130/2001, Euro 45,70.

Gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, BGBl.Nr. 267/1967 i.d.g.F., sind € 34,80 an Sternpelgebühren (für Bauansuchen, Bauplan, Baubeschreibung) zu entrichten.

Diese Beträge sind mittels beigeschlossenem Zahlschein binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides einzuzahlen.

Begründung:

Dieser Bescheid stützt sich auf das Ergebnis der am 11.12.2007 durchgeführten Bauplanprüfung. Das Bauvorhaben widerspricht nicht den Bestimmungen des Flächenwidmungsplanes und den sonstigen baurechtlichen Vorschriften.

Die Vorschreibung der Gebühren ist in den zit. Gesetzesstellen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid steht die binnen zwei Wochen nach Zustellung beim Marktgemeindeamt Weyer schriftlich einzubringende Berufung offen. Eine ev. Berufung hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen, einen begründeten Antrag zu enthalten und ist mit Euro 13,20 zu stempeln.



Der Bürgermeister:

[Handwritten signature of Gerhard Klaffner]

(Gerhard Klaffner)

Ergeht nachrichtlich an:

- 1) Planungsbüro Bmst. Schönegger Siegfried, Auf der Au 7, 8933 St. Gallen



Planungsbüro
Hoch-Tiefbau

BAUMEISTER

SCHÖNEGGER SIEGFRIED

Tel. Nr. 03632/390-0, Fax DW- 4, Mobil 0664/20 30 035

Auf der Au 7, 8933 St.Gallen e-mail: bm-schoenegger@aon.at

Marktgemeinde Weyer
EINGELANGT

01. Okt. 2008

GZ Bl.

An das
Gemeindeamt Weyer-Land
Bauabteilung
Marktplatz 28
3335 Weyer

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht

Mein Zeichen BM Schö.

St.Gallen, am 27.06.2006

GZ: 458

Betrifft: Zubau Nebengebäude Weissensteiner

Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung für den Zubau beim Nebengebäude in Unterlaussa 54, von Frau Helga Weissensteiner 8934 Altenmarkt bei St.Gallen. Das Bauvorhaben befindet sich auf dem Grundstück Nr. 58, 191 der KG Laussa.

Als Einreichunterlagen sind beigelegt, Einreichplan und Baubeschreibung je 3-fach.

Weiteres wird hiermit die Einhaltung der gesetzlichen Vorschriften laut Oberösterreichischer Bauordnung bestätigt.

Mit freundlichen Grüßen

Beilagen:

Einreichplan GZ.: 458, Plan Nr. 01, 3-fach

Baubeschreibung 3-fach

Weissensteiner Helga

Antrag gem. § 18 Oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F.

Antragsteller (Name und Anschrift)

Weissensteiner Helga

Unterlaussa 54

8934 Altenmarkt

Ansuchen um Ausnahme vom Bauverbot
für Bauten an Landesstraßen gemäß
§ 18 oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F.

An die

Straßenmeisterei Weyer

Mühllein 33

3335 Weyer

Grundeigentümer (Name und Anschrift)

Wie Antragstellerin

Tec. | ^{Widmung}
"BL"

Münster:

03632/7740

0664/1279325

- Stellungnahme abholen
- Ansuchen an
8.10.07 (in Traiskirchen)
Bürgermeister

Für die Errichtung eines Zubaus beim Nebengeb. (Bauvorhaben bzw. Anlage) nach
beiliegendem Bauplan in der Gemeinde Weyer KG.
Laussa, Parz. Nr. 58, EZ. 153, an der
Heust Landes - Straße ersuche(n) ich (~~wir~~) um Ausnahme vom Bauverbot an
Landesstraßen
gemäß § 18 oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F.

Ich (~~Wir~~) verzichte(n) auf die Geltendmachung Von Schadenersatzansprüchen gegen das Land
Oberösterreich, Landesstraßenverwaltung, für Schäden, die durch Maßnahmen der Straßenerhaltung
(Schneeräumung, Salzstreuung usw.) an meinem(~~n~~)-unserem(~~n~~) Bauvorhaben (Anlagen) entstehen
können sowie auf die Stellung von Forderungen an die Landesstraßenverwaltung auf mein(e)
(~~unsere(r)~~) Bauvorhaben (Anlagen) im Sinne der Bestimmungen des § 14 Oö. Straßengesetz 1991
i.d.g.F. und gebe(n) diese Verzichtserklärung auch für meine (~~unsere~~) Rechtsnachfolger ab.

Beilagen:

1 Bauplan – Grundriss (2-fach)

18.10.2007 Weissensteiner Helga
Datum und Unterschrift de(s)(r) Antragsteller(s)

1 Katasterplan M=1:1000 bzw. 1:2000

18.10.2007 Weissensteiner Helga
Datum und Unterschrift de(s)(r) Grundeigentümer(s)

U
Weißensteiner Helga
Unterlaussa 54
8934 Altenmarkt

Weyer, am 30.1.2008

Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land
Abt. Naturschutz
Spitalskystraße 10a
4400 Steyr

Betrifft: Zubau beim Nebengebäude
bei der Liegenschaft Unterlaussa 54,
KG. Laussa

Sehr geehrte Damen und Herren!

Ich beabsichtige beim Nebengebäude auf Parzelle Nr. 191 bzw. .58, KG. Laussa einen Zubau beim Nebengebäude zu errichten. Das Bauvorhaben berührt die 50 m-Uferschutzzone eines Gewässers.

Es wird daher die Erstellung eines naturschutzbehördlichen Feststellungsbescheides nach dem O.ö. Natur- und Landschaftsschutzgesetz 2001 beantragt.

Ein Bauplan und eine Baubeschreibung liegen bei.

Mit freundlichen Grüßen!

Weißensteiner Helga

(Helga Weißensteiner)

Beilagen:

- Bauplan
- Baubeschreibung

AKTENVERMERK

aufgenommen am: 11.12.2007

Gegenstand: Zubau Nebengebäude bei
der Liegenschaft Unterlaussa 54

Anwesende: Herr Ing. Krendl Reinhard
Herr Stangl Christian

Die Antragstellerin, Frau Helga Weißensteiner, wh. in Unterlaussa 54, 8934 Altenmarkt, beabsichtigt, östlich des bestehenden Nebengebäudes auf den Grundstücken Nr. 191 und .58, KG. Laussa, einen Abstellraum anzubauen. Das gegenständliche Grundstück ist im Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Weyer als Grünland ausgewiesen. Lt. Flächenwidmungsplan sind keine geogenen Gefahren für das Grundstück dargestellt.

Der Zubau erhält eine Grundrissfläche von 6,20 m x 9,0 m und wird von der nördlichen Grundgrenze 3,0 m abgerückt. Zur Straßengrundgrenze der Hengst-Landesstraße wird ein Abstand von 7,60 m eingehalten. Der Zubau wird in Holzriegelbauweise errichtet und erhält zur Abdeckung ein unsymmetrisch geneigtes Satteldach mit einer Dachneigung zwischen 21 und 9 Grad. Zur Dacheindeckung ist langbahniges Deckungsmaterial vorgesehen.

Der Zubau wird als Abstellraum genutzt.

Im übrigen wird auf die Einreichunterlagen der Firma Bmst. Siegfried Schönegger aus St. Gallen vom 27.6.2007 verwiesen.

G u t a c h t e n

1. Das Bauvorhaben ist projektsgemäß (entsprechend dem Bauplan einschließlich der Baubeschreibung) unter Berücksichtigung der bei der Bauplanprüfung am 11.12.2007 im Befund dargestellten Abänderungen und Ergänzungen durchzuführen.
Baustoffe, Bauteile und Bauarten müssen den Anforderungen des § 4 O.ö. BauTG., LGBl.Nr. 67/1994, entsprechen.
2. Vor Beginn der Bauausführungen ist der Baubehörde der Zeitpunkt des Baubeginnes anzuzeigen.

- 
3. Vor den Erdarbeiten, durch welche unterirdische Leitungen oder Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.
 4. Der Bauführer hat sämtliche vom Um- oder Zubau betroffenen oder zusätzlich belasteten tragenden Bauteile des Altbaues auf ihre Tragfähigkeit und ihren Bauzustand zu untersuchen, soweit erforderlich zu unterfangen, zu verstärken oder durch entsprechend dimensionierte Teile zu ersetzen.
 5. Die Elektroinstallationen müssen den hierfür geltenden Rechtsvorschriften entsprechen. Sonderbestimmungen für feuchte, feuergefährdete und erdschlussgefährdete Räume sind hierbei zu beachten.
 6. Den Auflagen der Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land als Naturschutzbehörde ist zu entsprechen.
 7. Der Bauherr hat die Fertigstellung des Bauvorhabens entsprechend § 42 O.ö. BauO. 1994 i.d.F. LGBI.Nr. 70/1998 der Baubehörde anzuzeigen.





Planungsbüro
Hoch-Tiefbau

BAUMEISTER

SCHÖNEGGER SIEGFRIED

Tel. Nr. 03632/390-0, Fax DW- 4, Mobil 0664/20 30 035
Auf der Au 7, 8933 St.Gallen e-mail: bm-schoenegger@aon.at

Baubeschreibung

**Name und Wohnort
des Bauwerbers:**

Helga Weissensteiner, Unterlaussa 54
8934 Altenmarkt bei St.Gallen

Art des Bauvorhabens:

Zubau beim Nebengebäude in Unterlaussa 54

Verwendungszweck:

Lager-, und Abstellraum

Standort:

Gemeinde: Weyer Land, Unterlaussa
Grundstück Nr. .58 und 191 KG Laussa

Gebäudehöhe gesamt:

4,09m

Geschosshöhen:

4,09m

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Traufenseite:

1

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Giebelseite:

1

Anzahl der Kellergeschosse:

—

Beheizung:

Keine

Brandschutzmaßnahmen:

Keine

Fenster:

Keine

Dachform:

Satteldach mit aussermittigem First

Dachdeckung:

Welleternit Dunkelgrau, 21° und 9° Dachneigung

Außenflächen:

Senkrechte Holzverschalung

Abstellflächen:

Abstellflächen sind vor dem Wohnhaus bereits ausreichend vorhanden.

Zufahrt:

Bestehende Zufahrt zum Wohnhaus 54 von der Landesstraße.

Wasserversorgung:

Beim Wohnhaus Bestand, im Zubau wird kein Wasseranschluss hergestellt.

Abwasserentsorgung: Kein Anfall von Abwasser.

Müllentsorgung: Öffentliche Müllabfuhr

Energieversorgung: Bestehender Anschluss an die Versorgung der Energie AG.

Hochspannungsleitungen: Niederspannungsleitungen überqueren das Grundstück keine.

Wildbach- und Lawinenverbauung: Der Zubau liegt in keiner Gefahrenzone laut Ausweisung der Wildbach- und Lawinenverbauung.

Flächenwidmungsplan: Ausweisung als Grünland.

Beschreibung der Gebäudeteile:

Erdgeschoss:

Raumhöhe: 2,57 – 3,49m

Fußböden: 15cm Stahlbeton

Wände: 18cm Holzriegelbau

Außenanlagen: Bestand.

Bepflanzungen: Ortsübliche Gestaltung Bestand

Datum: 27.06.2006

Verfasser:


Planungsbüro für Hoch- u. Tiefbau
Baumeister
SCHÖNEGGER
8933 St.Gallen 8, Tel.Nr. 03632/390

Schönegger

Bauführer:

Bauwerber:

Weissenkainer Helga

Grundeigentümer:

Weissenkainer Helga

Marktgemeinde Weyer an der Enns



Bezirkshauptmannschaft Steyr Land
Naturschutzabteilung
Spitalskystraße 10a
4400 Steyr

Aktenzeichen: 030-4
Weitere AZ:
Sachbearbeiter: Christian Stangl
E-Mail: stangl@weyer.ooe.gv.at
Telefon: +43 (07355) 6255 DW:20
Datum: 13.12.2007

Betrifft: Weißensteiner Helga, Unterlaussa 54 –
Zubau beim Nebengebäude

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Beilage wird nachstehendes Bauansuchen mit den dazugehörigen Unterlagen (Baubeschreibung und Bauplan) mit der Bitte um Abgabe einer naturschutzbehördlichen Stellungnahme gemäß den Bestimmungen des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001, LGBl.Nr. 129, vorgelegt.

Bauwerber: Name: Weißensteiner Helga
Vulgo: -
Anschrift: Unterlaussa 54, 8934 Altenmarkt

Bauvorhaben: Neubau ☐ Zubau ☒ Umbau ☐
Der Umbau ist von außen sichtbar: ja ☐ nein ☐

Topografische Lage: Gst.Nr. 191, .58 KG Nr.: 49311 Laussa
Örtliche Bezeichnung: „Platzl“
Entfernung vom nächsten Gewässer: 40 m
Bezeichnung des Gewässers: Laussabach

Geschlossene Ortschaft: Das Erscheinungsbild des Ortsteiles ist von einer größeren Anzahl von

Bauwerken geprägt	ja ☐	nein ☒
Bebauungsplan	ja ☐	nein ☒
Vorprüfung positiv	ja ☒	nein ☐

Marktgemeindeamt Weyer, Marktplatz 8, 3335 Weyer
Tel.: +43 (07355) 6255, Fax 6255-90
UID-Nr.: ATU59295845
Internet: www.weyer.ooe.gv.at
E-Mail: gemeinde@weyer.ooe.gv.at

Bankverbindungen:
Allgemeine Sparkasse Oö., Kto.-Nr.: 05600-003503, B.I.Z.: 20320
Volksbank Alpenvorland, Kto.-Nr.: 2600-7650000, B.I.Z.: 43530
Raiffeisenbank Weyer, Kto.-Nr.: 6429, B.I.Z.: 34747

Widmung im Flächenwidmungsplan: Grünland

Bauanzeigeverfahren nach § 25 OÖ. Bauordnung: ja ☐ nein ☒

Baubewilligung nach § 32 bzw. § 32/7 OÖ. Bauordnung: ja ☒ nein ☐

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:

i.A. Stangl



Beilagen:

- Bauplan und Baubeschreibung
- Kopie Flächenwidmungsplan
- Aktenvermerk vom 11.12.2007

07. Feb. 2008

GZ Bl.

Geschäftszeichen:
N10-3/5-2008-OezBearbeiter: OAR. Lechner
Tel: (+43 7252) 52361-71420
Fax: (+43 7252) 52361-399
E-Mail: bh-se.post@ooe.gv.at<http://www.land-oberoesterreich.gv.at>

Steyr, 01.02.2008

**Weissensteiner Helga, 8934 Altenmarkt,
Unterlaussa 54; -
Zubau zum Nebengebäude in der Markt-
gemeinde Weyer; -
Feststellung gemäß § 10 des Oö. Natur-
und Landschaftsschutzgesetzes 2001**

BESCHIED

Über den Antrag der Frau Weissensteiner Helga, wh. 8934 Altenmarkt, Unterlaussa 54, vom 30.1.2008 ergeht folgender

Spruch:

- I. Es wird festgestellt, dass durch den Zubau beim Nebengebäude auf Parz. Nr. 191 und .58, KG Laussa, Ortsgemeinde Weyer, entsprechend dem vorgelegenen und als solchen gekennzeichneten Einreichplan der Firma Schönegger Siegfried, 8933 St. Gallen, vom 27.6.2007, solche Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes im Bereich der Bachuferschutzzone des Laussabaches, die alle anderen Interessen überwiegen, nicht verletzt werden, wenn folgende Auflagen, Bedingungen und Befristungen eingehalten werden:

1. Die Dachdeckung ist farblich dem Deckungsmaterial des Bestandes anzupassen.
2. Unterschiedliche Geländehöhen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten.
4. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind beanspruchte Grundflächen zu rekultivieren und zu begrünen bzw. nutzungsgerecht zu gestalten. Sämtliche Baustelleneinrichtungen sind zu entfernen.
5. Das Bauvorhaben ist binnen 5 Jahren nach Baubeginn fertigzustellen.

Rechtsgrundlage:

§ 10 Abs. 1 Ziff. 2 und § 41 des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001, LGBl. Nr. 129/2001, in Verbindung mit der Verordnung über den Landschaftsschutz im Bereich von Flüssen und Bächen, LGBl. Nr. 4/1987

- II. Der Antragsteller hat binnen zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Spruchabschnittes eine Verwaltungsabgabe in Höhe von 87 Euro zu entrichten.

Rechtsgrundlage:

§ 1 des Oö. Verwaltungsabgabengesetzes 1974, LGBl. Nr. 6 i.d.g.F. in Verbindung mit TP 112 lit. a) der Oö. Landesverwaltungsabgabenverordnung 2001, LGBl. Nr. 135

Begründung:

Zu I.:

Die im Spruchabschnitt I enthaltene Feststellung ist aufgrund des Gutachtens des Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz vom 10.1.2008 zu treffen. Das Ermittlungsverfahren hat ergeben, dass die öffentlichen Interessen an der Erhaltung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes gegenüber den Interessen an der Verwirklichung des geplanten Vorhabens zurücktreten, sofern die im Spruch angeführten Auflagen eingehalten werden.

Zu II.:

Die Kostenvorschreibung ist in den angeführten Bestimmungen begründet.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich, telegrafisch, mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei der Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land eine Berufung eingebracht werden. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Hinweis:

Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebrachte Anbringen, die außerhalb unserer Amtsstunden einlangen, gelten erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden als bei uns eingelangt.

Für die Berufung ist eine **Gebühr von 13,20 Euro**, für Beilagen je **3,60 Euro pro Bogen** zu entrichten, maximal **21,80 Euro**.

Die Gebühr kann auf folgende Arten entrichtet werden: mittels Bankomatkarte, Kreditkarte oder durch Barzahlung.

Ergeht an:

RSb Herrn
Weißensteiner Helga
Unterlaussa 54
8934 Altenmarkt

unter Anschluss eines Zahlscheines zur Einzahlung des vorgeschriebenen Betrages von 87 Euro sowie 19,80 Euro (für Ansuchen und Beilagen).

Hinweis:

Mit diesem Bescheid wird Bewilligungen (Genehmigungen, Feststellungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.

Ergeht weiters nachrichtlich an:

- RS 1. Marktgemeinde Weyer, 3335 Weyer, unter Anschluss des Bauaktes,
Zl. 030-4;
2. den Regionsbeauftragten für Natur- und Landschaftsschutz, p.A. Bezirksbauamt Linz,
4052 Ansfelden, Traunuferstr.96.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Bezirkshauptmann:

(E. Lechner, OAR.)



Hinweise:

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an die Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land, Spitalkystraße 10a, 4400 Steyr, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.



Bezirkshauptmannschaft
Steyr-Land
4400 Steyr • Spitalskystraße 10a



1765

Marktgemeinde Weyer
EINGELANGT

17. Jan. 2008

GZ Bl.



LAND
OBERÖSTERREICH

Geschäftszeichen:
N10-3/3-2008-Oez

Frau
Weissensteiner Hèlga
Unterlaussa 54
8934-Altenmarkt

Bearbeiter: Roswitha Özcan
Tel: (+43 7252) 52361-71423
Fax: (+43 7252) 52361-71399
E-Mail: bh-se.post@ooe.gv.at

<http://www.land-oberoesterreich.gv.at>

Steyr, 10.01.2008

**Zubau beim Nebengebäude;-
Naturschutzbehördliches Verfahren**

Sehr geehrte Frau Weissensteiner!

Der Regionsbeauftragte für Natur- und Landschaftsschutz hat in seinem Schreiben vom 10.1.2008 festgehalten, dass sich Ihr Bauvorhaben in der 50 m Bachuferschutzzone des Laussabaches befindet. Aufgrund der Bestimmungen des Oö. Natur- und Landschaftsschutzgesetzes 2001, LGBl. Nr. 129, ist für derartige Bauvorhaben ein naturschutzbehördlicher Feststellungsbescheid der Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land erforderlich. Sie werden höflichst ersucht, diesen Bescheid beim hiesigen Amt formlos zu beantragen und eine Planausfertigung beizufügen. Im Feststellungsbescheid werden die Auflagen, Bedingungen und Befristungen wie sie der Regionsbeauftragte für Natur- und Landschaftsschutz in seinem Gutachten festgehalten hat vorgeschrieben.

Mit freundlichen Grüßen

Für den Bezirkshauptmann:

Roswitha Özcan

1 Beilage:

Stellungnahme des
Regionsbeauftragten vom 10.1.2008

Regionsbeauftragter für
Natur- und Landschaftsschutz
Bezirksbauamt Linz

4052 Ansfelden
Traunuferstraße 96



1764



Aktenzeichen: N104-2008-Oez.
Bearbeiter: WHofrat Dipl.-Ing. Peter Donauer
Telefon: 07229 / 79426-0
Fax: 07229 / 79426-218
E-mail: bba-l.post@ooe.gv.at

10.01.2008

An die
Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land
Abteilung Naturschutz
Spitalskystraße 10a
4400 Steyr

naturschutzbehördliche Prüfung
des Bauvorhabens –
**Weissensteiner Helga, 8934 Altenmarkt,
Unterlaussa 54;-
Zubau beim Nebengebäude in der
Marktgemeinde Weyer**

Das vorliegende Projekt der Firma Schönegger Siegfried, 8933 St.Gallen, vom 27.6.2007, betrifft Interessen des Natur- und Landschaftsschutzes für Gebäude außerhalb einer geschlossenen Ortschaft bzw. eines rechtskräftigen Bebauungsplanes.
Das Bauvorhaben berührt die 50 m-Uferschutzzone eines Gewässers.

Zur Beurteilung des maßgeblichen Sachverhaltes wurde ein Ortsaugenschein durchgeführt und ergibt sich nachstehender

B E F U N D

Es ist beabsichtigt, westlich eines bestehenden Nebengebäudes einen Zubau zu errichten. Die Fläche liegt in der 50m-Uferschutzzone des Laussabaches. Das Bauvorhaben betrifft die Grundstücke 191 und 58, KG-Läussa (49311).

Örtliches Landschaftsbild:

Der Laussabach, ein linksufriger Zubringer zum Ennsfluss verläuft im dortigen Bereich in einer ausgeprägten nach Süden abschnenkenden Schlinge. Der flachere vom Bach umschlossene Talboden liegt südlich des Anwesens der Antragsteller. Im Bereich des Talbodens werden die Flächen landwirtschaftlich genutzt (Wiesen und Hausgärten) und ist eine aufgelockerte Bebauung mit zum Teil kleinlandwirtschaftlichen Anwesen vorhanden. Rechtsufrig des Laussabaches ist der Taleinhang und die Uferböschung steil geneigt und bewaldet. Entlang des linken Bachufers ist nur aufgelockerte Uferbegleitbestockung vorhanden. Der nördliche Taleinhang ist etwas flacher geneigt, ist ebenfalls großteils bewaldet und wird im Süden durch die Hengst-Landesstraße abgegrenzt. Das Anwesen der Antragsteller liegt nördlich der Landesstraße und ist somit vom Bach durch die Straße und eine vorgelagerte Wiesenfläche abgetrennt. Festgehalten wird noch, dass im dortigen Bereich (südöstlich des Anwesens) das Turbinenhaus und der Auslauf eines Kleinkraftwerkes errichtet wurde und straßennahe ein Trafogebäude situiert ist.

Vorgesehene bauliche Maßnahmen:

Es ist beabsichtigt östlich eines bestehenden Nebengebäudes einen hölzernen eingeschobigen Zubau im Ausmaß von 6,20 m Breite und 9 m Länge zu errichten. Das Gebäude erhält ein nach Osten geneigtes Pultdach, welches an der Westseite (einspringende Ecke zum bestehenden Nebengebäude) mit einem Vordach ergänzt wird. Die Gebäudehöhe von ca. 4,10 m ordnet sich der Höhe des Bestandes unter. Das Nebengebäude ist unmittelbar nordöstlich des bestehenden Wohnhauses situiert, welches direkt an die Landesstraße angrenzt. Im Vergleich zum Hauptgebäude hat das Nebengebäude untergeordnete Größe.

Auswirkungen auf die Natur und das Landschaftsbild:

Wie oben erwähnt wird das Nebengebäude im Vergleich zur Hauptbebauung untergeordnet sein. Durch die unmittelbare Nähe zum Wohnhaus vermitteln die Objekte einen zusammengehörigen optischen Eindruck. Durch die im Norden ansteigende Fläche des linken Taleinhangs ist das Objekt gut eingegrünt. Zum Laussabach selbst ist die Landesstraße, eine Wiesenfläche und die aufgelockerte Bestockung des Uferbegleitgehölzes vorgelagert.

Eine unvertretbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie des Naturhaushaltes ist nicht zu erwarten, wenn die im Gutachten enthaltenen Auflagen vorgeschrieben und eingehalten werden.

Nach der Maßgabe des Befundes ergibt sich nachstehendes

GUTACHTEN

Aus der Sicht des Naturschutzes (im Sinne der §§ 10 und 48, Abs. 2, Oö. Naturschutzgesetz 2001, LGBl.Nr. 129) ist eine unvertretbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder des Naturhaushaltes nicht zu erwarten, wenn die nachstehend angeführten Auflagen und Befristungen in den Feststellungsbescheid aufgenommen werden:

1. Die Dachdeckung ist farblich dem Deckungsmaterial des Bestandes anzupassen
2. Unterschiedliche Geländehöhen sind durch Böschungen auszugleichen.
3. Der Baumbestand ist möglichst zu erhalten.
4. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind beanspruchte Grundflächen zu rekultivieren und zu begrünen bzw. nutzungsgerecht zu gestalten. Sämtliche Baustelleneinrichtungen sind zu entfernen.
5. Das Bauvorhaben ist binnen 5 Jahren nach Baubeginn fertigzustellen.

Durch die Stellungnahme werden Bestimmungen des Oö. Raumordnungsgesetzes § 30 Abs. 5 i.V.m. der Oö. Bauordnung § 30 Abs. 6 nicht berührt. Die Prüfung der Widmungskonformität fällt in den Verantwortungsbereich der Baubehörde.

Mit freundlichen Grüßen!

Der Regionsbeauftragte
für Natur- und Landschaftsschutz:



Dipl.-Ing. Peter Donauer

Ergibt weiters nachrichtlich an:

das Marktgemeindeamt Weyer
zu GZ. 030-4.

Beilage:
Stellungnahme des Regionsbeauftragten

Hinweise:

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, richten Sie Ihr Schreiben bitte an die Bezirkshauptmannschaft Steyr-Land, Spitalskystraße 10a, 4400 Steyr, und führen Sie das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

Fotodokumentation

Liegenschaft

KG 49311 Laussa, EZ 153

Bezirksgericht Steyr im Ausmaß von insgesamt 1.583m²
per Adresse: Unterlaussa 54, A-8934 Unterlaussa

LOKO

18.06.2026

Bewertungssichttag

18.03.2026 / Lokalausweis

Auftraggeber

Rat Mag. Alexander Wojakow
Bezirksgericht Steyr
A-4400 Steyr Spitalskygasse 1

Betreibende Partei

Thomas Rodlauer
Geb. 04.10.1985, Arbeiter
Melling 67p
A-8781 Walde am Schoberpaß

vertreten durch

Hämmerle & Hämerle Rechtsanwälte
GesbR
Hauptplatz 111
A-8786 Rottenmann

Verpflichtete Partei

Stefan Weissensteiner
Geb. 10.04.1992, Dienstnehmer
Hauptplatz 7
A-4560 Kirchdorf an der Krems

vertreten durch

Dr. Erich Bernögger
Rechtsanwalt
Hauptplatz 7
A-4560 Kirchdorf an der Krems

Wegen:

EUR 3.115,32 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

erstellt von

DI Mag. Klemens Weiß

Sachverständigenkanzlei Weiß & Partner GmbH
Land- & Forstwirtschaft, Jagd, Hölzer / Immobilien, Mietzins & Nutzungsentgelt
A-4464 Kleinreifling, Nach der Enns 29
Mobil: +43-664-3026083
E-Mail: office@klemens-weiss.at

unter Beiziehung von

DDI Katharina Hintersteiner, Bauingenieurin und Architektin

A-8047 Graz, Ragnitzstraße 14/4
Tel.: +43-0664-6334371
E-Mail: khintersteiner@gmx.at



Foto 1
LOKO 18.03.2026



Liegenschaft EZ 153, KG 49311 Laussa

Foto 2
LOKO 18.03.2026



EZ 153, KG 49311 Laussa / Wohngebäude

Foto 3
LOKO 18.03.2026



EZ 153, KG 49311 Laussa / Carport

Foto 4
LOKO 18.03.2026



EZ 153, KG 49311 Laussa / Nebengebäude / Carport

Foto 5
LOKO 18.03.2026



EZ 153, KG 49311 Laussa / Wohngebäude / Carport

Foto 6
LOKO 18.03.2026



EZ 153, KG 49311 Laussa / Carport

Foto 7
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / vormaliger Kleintierstall

Foto 8
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / vormaliger Kleintierstall

Foto 9
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Nordseite / Neben- & Wohngebäude

Foto 10
LOKO 18.03.2026



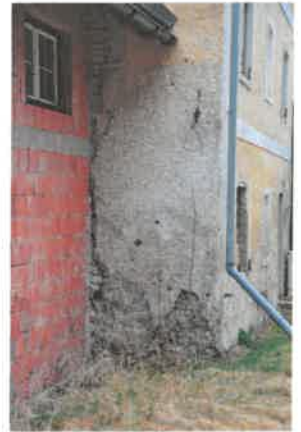
Außenanlage / Nordseite / Carport & Nebengebäude

Foto 11
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Nordseite / Rohbau / Zubau

Foto 12
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Westseite / Fassadenschäden

Foto 13
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Fassade Westseite

Foto 14
LOKO 18.03.2026



Seitenansicht Carport

Foto 15
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 1

Foto 16
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 1

Foto 17
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 1 / Schimmel

Foto 18
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 1/ Zustand Laminat

Foto 19
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 1 / Eingangstür

Foto 20
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 2

Foto 21
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 2

Foto 22
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 2

Foto 23
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Schlafzimmer 2

Foto 24
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / WC

Foto 25
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Eingangsbereich

Foto 26
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Eingangsbereich

Foto 27
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Eingangsbereich

Foto 28
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Badezimmer

Foto 29
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Badezimmer

Foto 30
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Badezimmer

Foto 31
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Badezimmer / Warmwasserboiler

Foto 32
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Badezimmer / Dusche

Foto 33
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Flur

Foto 34
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Flur

Foto 35
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Stiegenaufgang

Foto 36
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Stiegenaufgang

Foto 37
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Vorraum

Foto 38
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Vorraum

Foto 39
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Stiegenaufgang OG

Foto 40
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Stiegenaufgang OG

Foto 41
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Vorraum / Zählerkasten

Foto 42
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Küche / Feuchteschaden

Foto 43
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Küche / Feuchteschaden

Foto 44
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Küche / Feuchteschaden

Foto 45
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Küche / Feuchteschaden

Foto 46
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Küche

Foto 47
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Blick Küchenfenster

Foto 48
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Wohnzimmer

Foto 49
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Wohnzimmer

Foto 50
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Wohnzimmer

Foto 51
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Wohnzimmer

Foto 52
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Wohnzimmer

Foto 53
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude EG / Gartentür / Sat-Schüssel

Foto 54
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Schlafzimmer

Foto 55
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Schlafzimmer

Foto 56
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Schlafzimmer

Foto 57
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Schlafzimmer

Foto 58
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Sportraum

Foto 59
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Sportraum

Foto 60
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Sportraum

Foto 61
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Sportraum

Foto 62
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Vorraum / Stiegenhaus

Foto 63
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Vorraum / Stiegenhaus

Foto 64
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Vorraum

Foto 65
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Vorraum / Stiegenhaus

Foto 66
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Vorraum

Foto 67
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Schilfmatten / Deckenputz

Foto 68
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Aufenthaltsraum

Foto 69
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Aufenthaltsraum

Foto 70
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Aufenthaltsraum

Foto 71
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Aufenthaltsraum

Foto 72
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Kabinett

Foto 73
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Kabinett

Foto 74
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Kabinett

Foto 75
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Kabinett

Foto 76
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Kabinett

Foto 77
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Rauchküche

Foto 78
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Rauchküche

Foto 79
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Rauchküche

Foto 80
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Rauchküche

Foto 81
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Rauchküche

Foto 82
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 1. OG / Rauchküche

Foto 83
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Aufgang 2. OG

Foto 84
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Aufgang 2. OG

Foto 85
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südost-Zimmer

Foto 86
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südost-Zimmer

Foto 87
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südost-Zimmer

Foto 88
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südost-Zimmer

Foto 89
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südost-Zimmer

Foto 90
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordost-Zimmer

Foto 91
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordost-Zimmer

Foto 92
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordost-Zimmer

Foto 93
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordost-Zimmer

Foto 94
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordost-Zimmer

Foto 95
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 96
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 97
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 98
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 99
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 100
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 101
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 102
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 103
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 104
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Stiegenhaus / Flur

Foto 105
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südwest-Zimmer

Foto 106
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südwest-Zimmer

Foto 107
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südwest-Zimmer

Foto 108
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Südwest-Zimmer

Foto 109
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordwest-Zimmer

Foto 110
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordwest-Zimmer

Foto 111
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordwest-Zimmer

Foto 112
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude 2. OG / Nordwest-Zimmer

Foto 113
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Dachboden

Foto 114
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Dachboden

Foto 115
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Dachboden

Foto 116
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Dachboden

Foto 117
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Dachboden

Foto 118
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Dachboden Zubau

Foto 119
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Dachboden Zubau

Foto 120
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Eingang Zubau

Foto 121
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau EG / Vorraum Stiegenhaus

Foto 122
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau EG / Ölraum

Foto 123
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau EG / Ölraum

Foto 124
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau EG / Heizraum

Foto 125
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau EG / Heizraum

Foto 126
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau EG / Heizraum

Foto 127
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau EG / Vorraum Stiegenhaus

Foto 128
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau / Stiegenhaus / Aufgang OG

Foto 129
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau / Stiegenhaus / Aufgang OG

Foto 130
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau OG / Wohnraum

Foto 131
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau OG / Wohnraum

Foto 132
LOKO 18.03.2026



Wohngebäude / Zubau OG / Wohnraum

Foto 133
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / vormalige Milchkammer

Foto 134
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / vormalige Milchkammer

Foto 135
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / vormalige Milchkammer

Foto 136
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / vormalige Milchkammer

Foto 137
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Holzstall

Foto 138
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Holzstall

Foto 139
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Holzstall

Foto 140
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Garage

Foto 141
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Garage

Foto 142
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Garage

Foto 143
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Garage

Foto 144
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Tenne

Foto 145
LOKO 18.03.2026



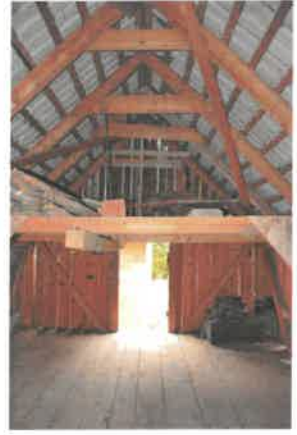
Nebengebäude / Tenne

Foto 146
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Tenne

Foto 147
LOKO 18.03.2026



Nebengebäude / Tenne

Foto 148
LOKO 18.03.2026



Carport mit Anhänger und Schneefräse

Foto 149
LOKO 18.03.2026



Carport mit Anhänger und Schneefräse

Foto 150
LOKO 18.03.2026



Carport mit Anhänger und Schneefräse

Foto 151
LOKO 18.03.2026



Carport

Foto 152
LOKO 18.03.2026



Carport / Einfahrt

Foto 153
LOKO 18.03.2026



Carport / Lager

Foto 154
LOKO 18.03.2026



Carport / Lager

Foto 155
LOKO 18.03.2026



Carport / Lager

Foto 156
LOKO 18.03.2026



Carport / Lager

Foto 157
LOKO 18.03.2026



Carport / Well-Etemit

Foto 158
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Mauer

Foto 159
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Mauer

Foto 160
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Mauer

Foto 161
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Thuje / Zypresse

Foto 162
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Thuje / Ulme

Foto 163
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Steinmauer

Foto 164
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Steinmauer

Foto 165
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Steinmauer

Foto 166
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Ostseite / Apfel- & Kirschbaum

Foto 167
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Ostseite / Flieder

Foto 168
LOKO 18.03.2026



Außenanlage / Ostseite / Kirschbaum