



**A - 4595 WALDNEUKIRCHEN, HAMETSTRASSE 7**

TELEFON u. FAX: 0 72 58 / 30 37, HANDY: 0650/6402121

e-mail: [sv.klinglmayr@gmail.com](mailto:sv.klinglmayr@gmail.com)

Waldneukirchen, 03.02.2023

GZ: B 2/23

## **GUTACHTEN**

**LG. STEYR – AZ: 14 S 16/22h**

**Konkursverfahren – QualiBau GmbH (FN 359344y)**

**A – 4407 STEYR-Gleink, Im Stadtgut A3**

**Ermittlung des Verkehrswertes des**

**„Grundstück“**

**EZ 773 – GST. Nr. 623/4 – KG 51002 Bad Hall**

**Magazinstraße 8**

**A – 4540 BAD HALL**



## **Inhalt**

**A) Allgemeines** (Seite 1 bis 7)

**B) Beschreibung der Liegenschaft**

1) Grundstück (Seite 8 und 9)

**C) Bewertung der Liegenschaft**

1) Bodenwert (Seite 10 und 11)

2) Verkehrswert der Liegenschaft (Seite 11)

**D) Beilagen**

1) Grundbuchauszug (Seite 12)

2) Lageplan, Flächenwidmungsplan (Seite 13 und 14)

3) div. Fotos (Seite 15 bis 17)

4) div. Beilagen (Seite 18 bis 28)

## **A) Allgemeines**

**1) Auftraggeber:** Herr Mag. Markus WEIXLBAUMER, MBA  
Rechtsanwalt – Masseverwalter  
A – 4400 STEYR, Stelzhamerstraße 11

**2) Form des Auftrages:** schriftlicher Auftrag vom 28.11.2022

### **3) Gegenstand und Zweck des Gutachtens:**

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft EZ 773, KG 51002 Bad Hall, wegen Konkursverfahren der QualiBau GmbH – 4407 STEYR-Gleink, Im Stadtgut A3 LG. STEYR – AZ: 14 S 16/22h

**4) Bewertungsstichtag:** 27.01.2023 (Tag der Liegenschaftsbesichtigung)

### **5) Eigentümer der Liegenschaft:**

Lt. vorliegendem Grundbuchauszug vom 25.11.2022 scheint im B - Blatt der Liegenschaft EZ 773, KG 51002 Bad Hall, als Eigentümer auf:

6 Anteil: 1/1 QualiBau GmbH (FN 359344y)  
4407 STEYR-Gleink, Im Stadtgut A3

## **6) Grundlagen und Unterlagen der Bewertung:**

- 6/1) Aufnahme und Besichtigung der Liegenschaft vom 27.01.2023 durch SV Bmst. Ing. Karl KLINGLMAYR in Anwesenheit von:
- Frau RA Mag. Alexandra POINTINGER  
A – 4540 BAD HALL, Hauptplatz 18
  - Herrn RA em. Dr. Edmund PONITNER  
A – 4540 BAD HALL, Hauptplatz 18
- 6/2) Div. Erhebungen am BG. STEYR und Stadtamt BAD HALL
- 6/3) Grundbuchauszug vom 25.11.2022
- 6/4) Erkundigungen über den Flächenwidmungsplan am Stadtamt BAD HALL (DORIS)
- 6/5) Lageplan vom DORIS
- 6/6) Schätzungsliteratur:
- „Ross - Brachmann - Holzner“, Ermittlungen des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
  - „Heimo Kranewitter“ - Liegenschaftsbewertung
  - „Dr. Stabentheiner“ - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz
  - „Der Sachverständige“, div. Hefte, offizielles Organ der allgem. beeideten gerichtl. Sachverständigen Österreichs
  - „Rössler – Langer – Simon – Kleiber“ – Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
  - „Div. Seminarunterlagen zur Liegenschaftsbewertung vom SV Landesverband für Oberösterreich und Salzburg“ (Herrn SV Rudolf ALLERSTORFER und Christian STROBL – MAIRHOFER)
  - Immobilienpreisspiegel von der Wirtschaftskammer Österreich (Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhändler)
  - Nutzungsdauerkatalog vom Hauptverband der Allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs (Landesverband Steiermark und Kärnten)

- div. Bauhandbücher  
Herausgeber - Österreichischen Bauzeitung
  - Fachbuch – Der Wert von Immobilien (Seiser-Kainz)
- 6/7) Div. Erhebungen bezüglich Baulandpreise am BG. STEYR (Grundbuch), örtlichen Banken, div. regionale Zeitungen und Internet (Immobilienangebote)
- 6/8) ÖNORM B 1800
- 6/9) Schreiben vom Stadtamt BAD HALL, vom 20.01.2023, bezüglich Aufschließungsbeiträge beim gegenständlichen Grundstück Nr. 623/4, KG 51002 Bad Hall (siehe Beilagen Seite 19).
- 6/10) Schreiben vom Stadtamt BAD HALL, vom 27.01.2023, bezüglich Bebauungsrichtlinien beim gegenständlichen Grundstück Nr. 623/4, KG 51002 Bad Hall (siehe Beilagen Seite 21).
- 6/11) Schreiben von der Rechtsanwaltskanzlei POINTINGER, vom 05.10.2022, betreffend Grundstück Nr. 623/4, KG 51002 Bad Hall, wegen Steinmauer, Abwasserrohr und Fernsehkabel (siehe Beilagen Seite 18).
- 6/12) Information zum Einheitswert  
Einheitswert wurde nicht erhoben – keine Auswirkungen auf den Verkehrswert der Liegenschaft

## **7) Grundbuchstand:**

Siehe Grundbuchauszug vom 25.11.2022 (EZ 773, KG 51002 Bad Hall) im Anhang des Gutachtens.

## **8) Findung des Verkehrswertes - Begriffsbestimmungen:**

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird unter Beachtung des Liegenschaftsbewertungsgesetzes (LBG, BGBl. 150/1992) und der ÖNORM B 1802: Liegenschaftsbewertung – Grundlagen ermittelt.

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG). Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden (§ 3 Abs. 1 und 2 LBG).

#### **a) Vergleichswertverfahren – LBG §4:**

Im Vergleichswertverfahren wird der Wert der Liegenschaft durch Vergleich mit tatsächlich, im redlichen Geschäftsverkehr und in zeitlicher Nähe erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Objekte in vergleichbaren Gebieten ermittelt.

Die Vergleichbarkeit ist dann gegeben, wenn Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Größe, Form und Erschließungszustand, Alter, Bauzustand und Ertrag weitgehend übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften sind nach Maßgabe ihres Einflusses durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen, dies gilt auch für Kaufpreise von denen anzunehmen ist, dass sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände beeinflusst wurden, vgl. § 305 ABGB („außerordentlicher Preis“).

Da im Vergleichswertverfahren die für die Verkehrswertermittlung relevanten Daten unmittelbar dem Marktgeschehen entnommen werden, wird dieses auch als Verfahren der Marktanalyse bezeichnet.

#### **b) Ertragswertverfahren – LBG §5:**

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln.

Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten (darunter versteht man den

Aufwand für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis...etc.) der Liegenschaft abzuziehen, woraus der Reinertrag errechnet wird.

Dem Ertragswertverfahren als betriebswirtschaftlich orientiertem Bewertungsverfahren, kommt hohe Bedeutung bei der Bewertung von Renditeimmobilien zu.

### **c) Sachwertverfahren – LBG §6:**

Im Sachwertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer, unbebauter Grundstücke zu ermitteln. Wertänderungen, die sich aus einer allfälligen Bebauung ergeben, sind entsprechend zu berücksichtigen.

### **9) Sonstiges:**

Dieses Gutachten wurde auf Basis der zum Zeitpunkt der Befundaufnahme zur Verfügung stehenden Fakten, Unterlagen bzw. Feststellungen erstellt.

Sollten sich einzelne Unterlagen bzw. Fakten als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen, oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtensausführung relevant sind, so behält sich der beauftragte Sachverständige eine Gutachtensergänzung bzw. Gutachtensänderung vor.

Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.

Dieses Gutachten dient ausschließlich für den vom Auftraggeber benannten Zweck.

Der vom SV ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass dieser Preis im Einzelfall kurzfristig am Markt erzielbar ist.

Auf das beiliegende Schreiben vom 05.10.2022, der Rechtsanwaltskanzlei POINTINGER wegen überragender Steinmauer bzw. Abwasserrohr und Fernsehkabel, wird verwiesen (siehe Beilagen Seite 18).

Weiters wird auf die Bebauungsrichtlinien der Stadtgemeinde BAD HALL beim gegenständlichen Grundstück hingewiesen (siehe Beilagen Seite 21 bis 28).

## **B) Beschreibung der Liegenschaft**

### **1) Kurzbeschreibung des Grundstückes:**

#### 1/1) Lage:

Die Liegenschaft EZ 773, KG 51002 Bad Hall, liegt ca. 700m nördlich vom Stadtamt BAD HALL.  
GST. Nr. 623/4 ist eine unbebaute Hangparzelle.

#### 1/2) Form, Größe:

Siehe Lageplan in den Beilagen zum Gutachten (KG 51002 Bad Hall):  
EZ 773, GST. Nr. 623/4                      GST. Fläche                      926 m<sup>2</sup>

#### 1/3) Flächenwidmung:

Lt. gültigen Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde BAD HALL:  
GST. Nr. 623/4, KG 51002 Bad Hall                      „Bauland - Wohngebiet“  
(Grundwasserschongebiet)

#### 1/4) Aufschließung:

Bei der gegenständlichen Liegenschaft EZ 773, KG 51002 Bad Hall, sind Anschlüsse an das örtl. Strom- und Telefonnetz möglich. Weiters bestehen Anschlussmöglichkeiten an das regionale Wasserleitungsnetz und Kanalnetz der Stadtgemeinde BAD HALL. Siehe dazu beiliegendes Schreiben vom 20.01.2023, der Stadtgemeinde BAD HALL, auf Seite 19 und 20.

#### 1/5) Verkehrsverhältnisse:

Die gegenständliche Liegenschaft EZ 773, KG 51002 Bad Hall, ist durch eine öffentliche Siedlungsstraße (Magazinstraße) aufgeschlossen. Eine öffentliche Bushaltestelle ist ca. 300m entfernt.

1/6) Versorgungseinrichtungen:

Stadtamt BAD HALL ist ca. 700m entfernt.

Entfernung nach STEYR (Stadtplatz): ca. 19 km

Entfernung nach WELS (Stadtplatz): ca. 24 km

Entfernung nach LINZ (Hauptplatz): ca. 38 km

1/7) Nachbarschaft: div. Wohnliegenschaften, öffentliche Siedlungsstraße

1/8) Wohnlage: mittelmäßige Wohnlage in der Stadtgemeinde BAD HALL

1/9) Altlastenatlas und Verdachtsflächenkataster:

Das Grundstück Nr. 623/4, KG 51002 Bad Hall, ist nicht im Altlastenatlas oder Verdachtsflächenkataster des Umweltbundesamtes verzeichnet

## **C) Bewertung der Liegenschaft**

Bei der Bewertung werden die bei der Beschreibung der Liegenschaft getroffenen Feststellungen berücksichtigt bzw. wird Bedacht auf die derzeitige Lage auf dem Immobilienmarkt für ähnliche Liegenschaften genommen.

Der Verkehrswert wird für eine frei verwertbare, kontaminierungsfreie und finanziell unbelastete Liegenschaft ermittelt.

### **1) Bodenwert:**

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (LBG §4), da es im gegenständlichen Fall am Besten zur Verkehrswertfindung geeignet ist. Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich, mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen, vergleichbarer Sachen, zu ermitteln. Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses, auf den Wert, durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen. Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden.

Lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde BAD HALL (siehe Beilagen), hat das gegenständliche Grundstück folgende Flächenwidmung:

EZ 773, KG 51002 Bad Hall: „Bauland - Wohngebiet“ (Grundwasserschongebiet)

Nach Erkundigungen am BG. STEYR (Grundbuch), bei den örtlichen Banken den div. regionalen Zeitungen und im Internet (Immobilienangebote), liegen die Preise für „Bauland – Wohngebiet“, in der Stadtgemeinde BAD HALL, in Nähe der zu bewertenden Liegenschaft bei ca. € 121.-/m<sup>2</sup> bis ca. € 272.-/m<sup>2</sup>.

Vergleichspreise aus der Grundpreissammlung (Bauland) des SV in Nähe der gegenständlichen Liegenschaft:

KG. Bad Hall:	GST. Nr. 623/16	- Kaufpreis: ca. € 272.-/m <sup>2</sup> (Jahr 2022)
KG. Bad Hall:	GST. Nr. 609/50..	- Kaufpreis: ca. € 160.-/m <sup>2</sup> (Jahr 2022)
KG. Bad Hall:	GST. Nr. 609/1..	- Kaufpreis: ca. € 129.-/m <sup>2</sup> (Jahr 2022)
KG. Bad Hall:	GST. Nr. 623/16	- Kaufpreis: ca. € 249.-/m <sup>2</sup> (Jahr 2021)
KG. Bad Hall:	GST. Nr. 609/49	- Kaufpreis: ca. € 121.-/m <sup>2</sup> (Jahr 2021)

Auf Grund dieser Ermittlungen wird das Grundstück Nr. 623/4, EZ 773, KG 51002 Bad Hall, unter Berücksichtigung der Lage, Form, Größe, Aufschließung, Flächenwidmung (Grundwasserschongebiet), Verwertbarkeit (Hangparzelle), unter Berücksichtigung der Angaben im Schreiben vom 05.10.2022 – Rechtsanwaltskanzlei POINTINGER etc., mit ca. € 165.-/m<sup>2</sup> bewertet.

GST. Nr. 623/4, KG 51002 Bad Hall: 926 m<sup>2</sup> x € 165.-/m<sup>2</sup> = € 152.790.-

**Summe Bodenwert – EZ 773, KG 51002 Bad Hall: € 152.790.-**

## **2) Verkehrswert der Liegenschaft – EZ 773, KG 51002 Bad Hall:**

Der ermittelte Bodenwert der Liegenschaft muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt für Wohnimmobilien, zum Bewertungsstichtag, bei einem Verkauf erzielt werden kann. Wenn notwendig, muss durch den SV eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden. Im gegenständlichen Bewertungsfall ist dies aus Sicht des SV nicht erforderlich.

Auf Grund Beobachtungen von Angebot und Nachfrage (Marktbeobachtungen – LBG § 7) nach solchen Liegenschaften (Grundstücke) bzw. unter Berücksichtigung der Lage, Flächenwidmung, Größe (unbebaut), Verwertbarkeit und meiner Erfahrung etc..., kann bei der gegenständlichen Liegenschaft der Verkehrswert ca. gleich dem Bodenwert der Liegenschaft angenommen werden.

Der Verkehrswert der Liegenschaft - EZ 773, KG 51002 Bad Hall, BG. STEYR A – 4540 BAD HALL, Magazinstraße 8, beträgt somit unter Berücksichtigung aller vorhergegangenen Berechnungen und Bewertungen: ca. € 152.790.-

**gerundet: ca. € 153.000.-**

**in Worten: Euro: einhundertdreiundfünfzigtausend**



## D) Beilagen

### Grundbuchauszug:

**JUSTIZ** REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

**GB**

#### Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 51002 Bad Hall  
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 773

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 5596/2021  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*  
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE  
623/4 Gärten(10) \* 926 Magazinstraße 8  
Legende:  
\*: Fläche rechnerisch ermittelt  
Gärten(10): Gärten (Gärten)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*  
6 ANTEIL: 1/1  
QualiBau GmbH (FN 359344y)  
ADR: Im Stadtgut A3, Steyr-Gleink 4407  
a 5596/2021 IM RANG 4690/2021 Kaufvertrag 2021-07-19 Eigentumsrecht  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*  
3 a 5596/2021 Pfandurkunde 2021-07-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--  
für Raiffeisenbank Steyr eGen (FN 120922b)  
b 5596/2021 Kautionsband  
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\*

Grundbuch

25.11.2022 09:48:22

**Lageplan:**

**KG 51002 Bad Hall**

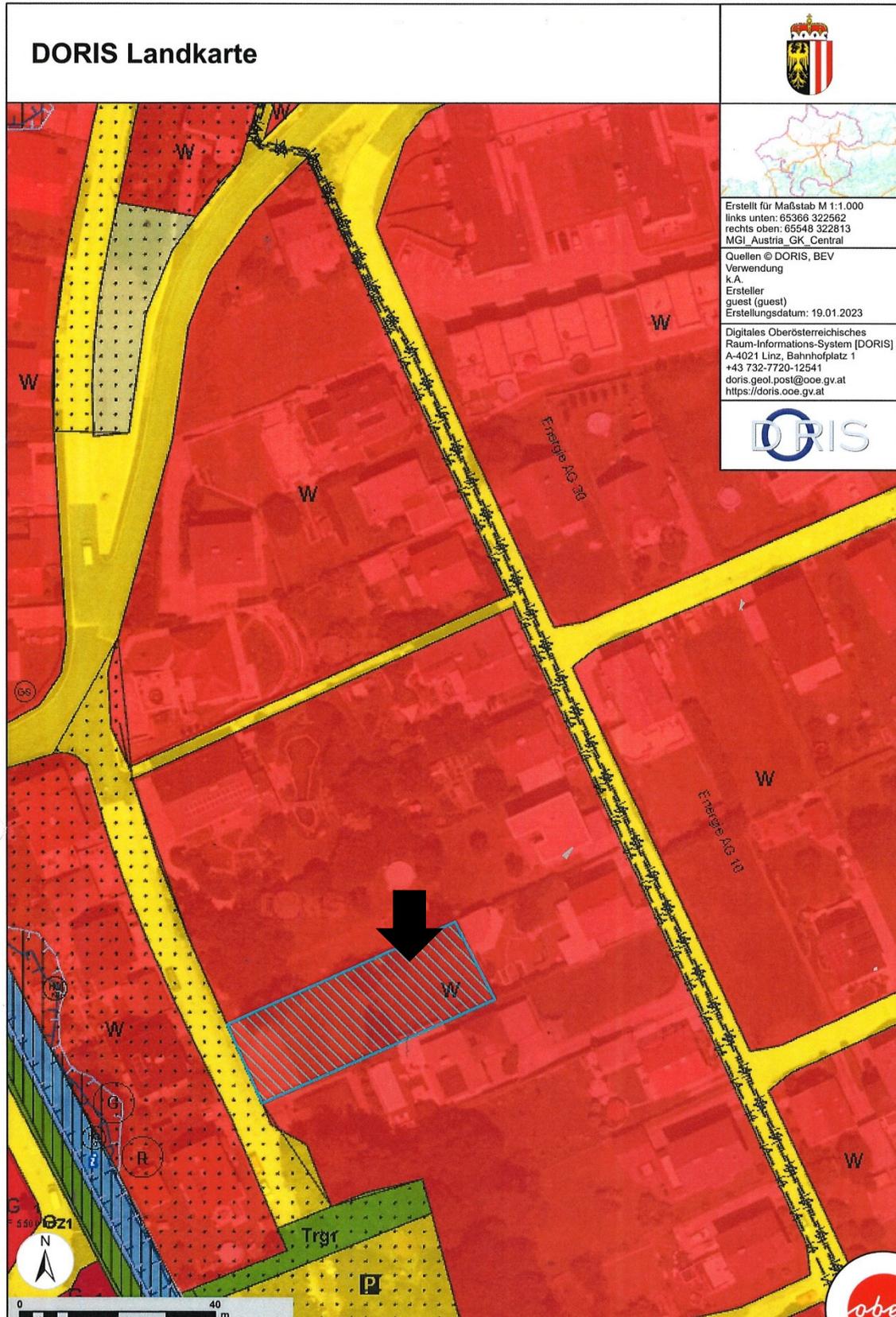
GST. Nr. 623/4 – EZ 773



**Flächenwidmungsplan:**

**KG 51002 Bad Hall**

GST. Nr. 623/4 – EZ 773



**GST. Nr. 623/4 – EZ 773**  
**KG 51002 Bad Hall**



**GST. Nr. 623/4 – EZ 773  
KG 51002 Bad Hall**



**Nachbarliegenschaft POINTINGER**



**GST. Nr. 623/4 – EZ 773**  
**KG 51002 Bad Hall**



RECHTSANWALTSKANZLEI  
POINTINGER

Herrn  
Mag. Markus Weixlbaumer, MBA  
Rechtsanwalt  
Stelzhamerstraße 11  
4400 Steyr

E-Mail: [kanzlei@weixlbaumer.co.at](mailto:kanzlei@weixlbaumer.co.at)

Bad Hall, am 05.10.2022  
22/10581 / Mag.A/B

**Betreff:** Konkursverfahren QualiBau GmbH, 14 S 16/22h LG Steyr  
Liegenschaft Magazinstraße 8 in 4540 Bad Hall

Sehr geehrter Herr Kollege!

In Ihrer Eigenschaft als Masseverwalter im Konkursverfahren der QualiBau GmbH habe ich Nachstehendes mitzuteilen:

Die QualiBau GmbH hat von den Ehegatten Wedam das westlich von meiner Liegenschaft gelegene Grundstück erworben.

Dabei wurde im Kaufvertrag vom 21.07.2021 ausdrücklich festgehalten, dass

- ein Teil der Steinmauer meines Grundstückes leicht über die Grundstücksgrenze ragt und
- an der Grundstücksgrenze das Abwasserrohr sowie das Fernsehkabel verlaufen, wobei dies von den Käufern toleriert wird.

Um allfällige künftige Streitigkeiten nach einer Veräußerung zu verhindern, rege ich diesbezüglich einen grundbücherlich einzutragenden Hinweis an, dies allenfalls in Form einer Dienstbarkeit.

Die Gemeinschuldnerin wurde in diesem Sinne bereits kurz vor Insolvenzeröffnung erfolglos aufgefordert, weshalb die Klage vorbereitet worden ist.

Ich darf diesbezüglich um Ihre Äußerung ersuchen und verbleibe

mit vorzüglicher kollegialer Hochachtung  
*Unterschrift entfällt da die Übermittlung elektronisch erfolgt!*  
Mag. Alexandra Pointinger



Stadtgemeinde  
**BAD HALL**  
4540 Bad Hall, Hauptplatz 5  
Pol. Bezirk: Steyr-Land, Oö  
DVR:0031780, UID: ATU 23452608

Firma  
QualiBau GmbH (359344y)  
Im Stadtgut A 3  
4407 Steyr-Gleink

**Geschäftsstelle**  
**Baurechtsverwaltung Kurbezirk Bad Hall**  
**4540 Bad Hall, Hauptplatz 5**

Sachbearbeiter: Ing. Dirk-Horst Fahn  
Tel.: +43 (0)7258 7755 - 22  
Email: dirk-horst.fahn@bad-hall.ooe.gv.at

Bad Hall, am 20.01.2023  
Aktenzahl: **Sonst-12-2023**

**Grundstück Nr. 623/4, EZ 773, KG 51002 Bad Hall**  
**Bestätigung Aufschließungsbeiträge**  
**zu GZ 14 S 16/22h**

Sehr geehrter Herr BM Ing. Klinglmayr!

Unter Bezugnahme auf die vorgelegte Vollmacht teilen wir Ihnen zum oben angeführten Grundstück Nr. 623/4 wie folgt mit:

1. Das Grundstück ist an der öffentlichen Gemeindestraße "Magazingasse", Grstk. 621/5, EZ 1241, KG Bad Hall (öffentliches Gut,,) gelegen.
2. Das Grundstück gilt als aufgeschlossen im Sinne der Oö BauO 1994 idGF., da sich die öffentliche Wasserversorgungs- sowie die Abwasserbeseitigungsanlagen im 50m Bereich zum öffentlichen Gut befinden und das Grundstück durch eine öffentliche Straße aufgeschlossen ist.
3. Mit Bescheid vom 16.12.2002, Aktenzahl Bau-610-2-2601/1999, wurden die Aufschließungsbeiträge (Kanal-, Wasser und der Verkehrsflächenbeitrag) vorgeschrieben.
4. Sollte das Grundstück an die Abwasserentsorgungs- sowie an die Wasserversorgungsanlage angeschlossen werden, sind vom Bauherren die Herstellungskosten (Grabungsarbeiten, Materialkosten für Rohrleitung und Übergabeschacht) zu tragen und die zum Zeitpunkt der Herstellung geltenden Anschlussgebühren an die Gemeinde zu entrichten, wobei bereits geleistete Aufschließungsbeiträge, wertgesichert nach dem VPI 1996, zum Abzug gebracht werden!
5. Der Verkehrsflächenbeitrag kommt zur Vorschreibung, wenn eine Baumaßnahme am Grundstück zur Ausführung gelangt ODER die öffentliche Straße von der Stadtgemeinde Bad Hall saniert wird, wobei die Sanierung einem Straßenneubau gleich kommen muss. Auch in diesem Fall werden bereits geleistete Aufschließungskosten berücksichtigt und zum Abzug gebracht.

6. Mit Vorschreibung vom 23.01.2017 (Zl.: AB-88/2016) wurden die Erhaltungsbeiträge für die Wasserversorgungsanlage in Rechnung gestellt. Die Erhaltungsbeiträge sind jährlich, bis zur Herstellung eines Wasserleitungsanschlusses zu bezahlen.

Hinweis:

Bei der Durchsicht der Unterlagen wurde festgestellt, dass bis dato noch keine Erhaltungsbeiträge für die Kanalisationsanlage vorgeschrieben wurden. Die Gemeinde ist berechtigt, bis 5 Jahre rückwirkend die Beiträge in Rechnung zu stellen.

Bei Herstellung der Anschlüsse an die Ortswasserleitung bzw. Abwasserbeseitigungsanlage ohne tatsächlichem Wasserverbrauch bzw. Einleitung in den Kanal werden die Bereitstellungsgebühren zur Vorschreibung gelangen!

Wir hoffen, Ihnen mit dieser Auskunft gedient zu haben.

Freundliche Grüße

Mag. Bernhard Ruf  
Bürgermeister



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finde  
<http://www.bad-hall.ooe.gv.at/amtssignatur>

Signatur aufgebracht von Ing. Dirk-Horst Fahn, 20.01.2023 08:26:22

**sv.klinglmayr@gmail.com**

---

**Von:** Fahn Dirk Horst (Gemeinde Bad Hall) <dirk-horst.fahn@bad-hall.ooe.gv.at>  
**Gesendet:** Freitag, 27. Januar 2023 06:37  
**An:** sv.klinglmayr@gmail.com  
**Betreff:** AW: Grundstück 623/4, KG 51002 Bad Hall  
**Anlagen:** bh\_richtlinie bebauungsdichte\_2022-09-20.pdf  
**Signiert von:** dirk-horst.fahn@bad-hall.ooe.gv.at

Sehr geehrter Herr Bmst. Klinglmayr!

Das gegenständliche Grundstück 623/4 ist von keinem Bebauungsplan erfasst!

**ACHTUNG:**

Bei einer möglichen Bebauung des Grundstückes sind jedoch die **Bebauungsrichtlinien der Stadtgemeinde Bad Hall anzuwenden bzw. einzuhalten**, das Grundstück befindet sich in der Zone I – Erweiterter Stadtkern!

Zur Information werden die Bebauungsrichtlinien in der Anlage mit übermittelt.

Wir hoffen Ihnen mit dieser Information gedient zu haben und stehen für Rückfragen gerne zur Verfügung.

Freundliche Grüße

**Ing. Dirk-Horst Fahn**

Stadamt Bad Hall  
Baurechtsverwaltung Kurbezirk Bad Hall  
Hauptplatz 5  
4540 Bad Hall

Tel.: +43 (7258)7755-22

Fax.: +43 (7258)7755-17

E-Mail: [gemeinde@bad-hall.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@bad-hall.ooe.gv.at)

URL: [www.bad-hall.ooe.gv.at](http://www.bad-hall.ooe.gv.at)

Nähere Informationen zum Thema

Datenschutz finden Sie unter

<https://www.bad-hall.ooe.gv.at/datenschutz>



# RICHTLINIE BEBAUUNGSDICHTEN

---

STADTGEMEINDE BAD HALL

Bebauungsrichtlinien für Wohnbebauung in jenen Bereichen der Stadtgemeinde Bad Hall, die innerhalb der beiden im beiliegenden Plan ausgewiesenen Zonen liegen

Stand 12.09.2022

## 1. AUSGANGSLAGE

Die Stadt Bad Hall stellt ein von der Altstadt ausgehend historisch gewachsenes Siedlungsgefüge in attraktiver Lage im südlichen oberösterreichischen Zentralraum Linz – Steyr dar. Außerhalb des unmittelbaren Stadtkernes mit seiner geschlossenen Bauweise bestehen in den daran anschließenden Wohngebieten überwiegend Ein- und Zweifamilienhäuser in offener, lockerer Bauweise.

Aufgrund der attraktiven Lage und der wachsenden Grundstückspreise ergeben sich in jüngster Zeit Konflikte hinsichtlich der Ausnutzung der Grundflächen in diesen Zonen. Raumplanungsfachlich sind Nachverdichtungen prinzipiell erwünscht, weil sie zu einem geringeren Bodenverbrauch sowie einer besseren Auslastung vorhandener Infrastruktur führen. Andererseits bringen ungesteuerte, allein den Marktgesetzen gehorchende Nachverdichtungen regelmäßig Nachteile für die bestehende Nachbarschaft.

Vor allem unter Berücksichtigung der bestehenden Siedlungs- und Bebauungsstruktur sowie der vorhandenen Verkehrsinfrastruktur erscheint der Siedlungsraum nicht überall für eine „übermäßige“ Nachverdichtung geeignet. Daher werden für jene Bereiche, die bislang weder durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan noch durch ein Bebauungskonzept (nichtrechtskräftiger Bebauungsplan als Selbstbindung) reglementiert sind, **Richtlinien für Bebauungsdichten** im Sinne allgemeiner Bebauungsbestimmungen erlassen.

## 2. ZONEN MIT FESTGELEGTER MAXIMALER BEBAUUNGSDICHTE

### 2.1 Definition der Zonierung

Die Richtlinien hinsichtlich Bebauungsdichte in Baulandbereichen für Wohnzwecke werden innerhalb des Gemeindegebietes der Stadtgemeinde Bad Hall – abgesehen von bereits durch Bebauungspläne bzw. Bebauungskonzepte geregelten Bereichen sowie in Zonen für mehrgeschoßigen Wohnbau – in zwei Zonen unterteilt geregelt:

- Zone 1: Erweiterter Stadtkern

Dabei handelt es sich um jene Siedlungsbereiche, die unmittelbar an den Stadtkern angrenzen bzw. sich in angemessener fußläufiger Distanz zum diesem befinden.

- Zone 2: Außenbereich

Dabei handelt es sich um jene Siedlungsbereiche im Außenbereich, die deutlich abgesetzt und außerhalb einer unmittelbar fußläufigen Distanz vom Stadtkern liegen.

Die Einteilung der Zonierung ist der beiliegenden Plandarstellung zu entnehmen.

## 2.2 Geschoßflächenzahl (GFZ)

Zur Regelung der künftigen Bebauungsmöglichkeiten wird festgelegt, dass innerhalb der beiden Zonen für Wohnbauvorhaben die jeweils zulässige maximale **Geschoßflächenzahl (GFZ)** nicht überschritten werden darf:

- **Zone 1:** max. **GFZ = 0,6**
- **Zone 2:** max. **GFZ = 0,4**

Die **Geschoßflächenzahl (GFZ)** errechnet sich als Quotient der Bruttogeschoßfläche der Hauptgebäude mit der Fläche des Bauplatzes:

$$\text{GFZ} = \frac{\text{Gesamtgeschoßfläche Hauptgebäude}}{\text{Fläche des Bauplatzes}}$$

Als **Gesamtgeschoßfläche der Hauptgebäude** gelten:

- Summe der Bruttogeschoßfläche aller Geschoße, bei dem die Fußbodenoberkante allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt (EG+OG gem. OÖ BauTG 2013; einschließlich fünfseitig umschlossener Bereiche (z.B.: Loggien)).
- Die Bruttogeschoßfläche von Geschoßen, bei denen die Fußbodenoberkante nicht allseits über dem angrenzenden künftigen Gelände liegt, geht zu jenem Anteil in die Berechnung der GFZ ein, wie der Anteil der äußeren Begrenzungsflächen der Außenwände über dem anschließenden Gelände nach Fertigstellung liegt (z. B. Kellergeschoße, die teilweise über dem angrenzenden Gelände liegen).
- Summe der Bruttogeschoßfläche von Dachgeschoßen (Übermauerung mehr als 1,2m), auch wenn die Flächen dzt. noch nicht ausgebaut sind.
- Bei der Berechnung der Gesamtgeschoßfläche werden Balkone, Terrassen, Vordächer und ähnliche bauliche Anlagen nicht berücksichtigt.
- Dachraumausbauten (Übermauerung weniger als 1,2 m) werden nicht zur Gesamtgeschoßfläche hinzugerechnet

## 2.3 Ausnahmen für Übergangs- und Eingangsbereiche

In begründeten Ausnahmefällen kann unter der Voraussetzung des Zutreffens folgender Kriterien die jeweils maximal zulässige GFZ auf 0,8 (Zone 1) bzw. 0,5

(Zone 2) ausgeweitet und die max. zulässige Gesamtgeschoßanzahl auf drei Geschoße erhöht werden:

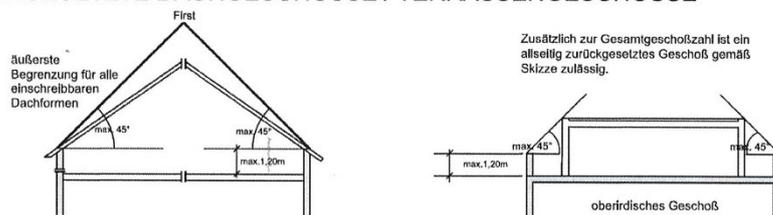
- die Fläche befindet sich entweder am Rand der jeweiligen Zone und stellt einen Übergang zu Bereichen mit höherer Dichte dar ODER befindet sich innerhalb einer Zone am Eingang (Kopfbereich) zu einer Siedlung.
- durch die höhere Dichte ist keine übermäßige Verkehrsbelastung für den bestehenden Siedlungskörper zu erwarten

### 3. GEBÄUDEHÖHE

#### 3.1 Gesamtgeschoßanzahl

- Als zulässige Gebäudehöhe werden für die beiden definierten Zonen generell maximal zwei Geschoße festgelegt.
- Unter Geschoß versteht man jenen Gebäudeabschnitt zwischen den Oberkanten der Fußböden übereinanderliegender Räume oder einen lichten Abschnitt zw. der Oberkante des Fußbodens u. der Unterfläche des Daches.  
Als für die Gesamtgeschoßanzahl anzurechnende Geschoße gelten alle oberirdischen Geschoße gemäß den Richtlinien des österreichischen Instituts für Bau-technik - OIB-Richtlinien. Ein für die Gesamtgeschoßzahl anzurechnendes Geschoß ist demnach ein Geschoß, dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden, gewachsenen Gelände liegen.
- Zusätzlich zur max. zulässigen Gesamtgeschoßzahl (zwei Geschoße) ist Dach-raumausbau (Übermauerung max. 1,2 m) oder ein allseitig zurückgesetztes Geschoß gemäß Systemskizze zulässig.

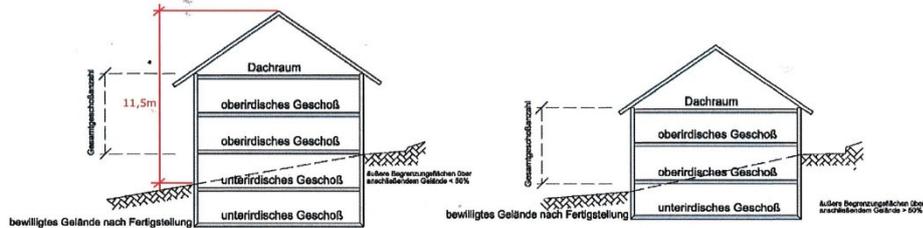
#### ZURÜCKGESETZTE DACHGESCHOSSE / TERRASSEN GESCHOSSE



Bei Satteldächern kann giebelwandseitig auf den Rücksprung innerhalb der möglichen Giebelfläche verzichtet werden. Darüber hinaus können Erschließungstrakte (Stiegenhäuser, Aufzüge) im unbedingt erforderlichen Ausmaß im Ermessen der Baubehörde für zulässig erklärt werden.

### 3.2 Hanglagen

Bei den zulässigen Geschossen kommt die unter Pos. 3.1 definierte Regelung zur Anwendung, dass ein Geschöß dann zur Gesamtgeschoßanzahl zählt, wenn dessen äußere Begrenzungsflächen in Summe zu mehr als der Hälfte über dem anschließenden, gewachsenen Gelände liegen.



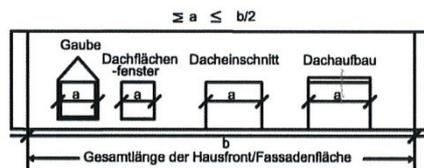
Tritt bei einem Hanggrundstück ein Gebäude talseitig dreigeschoßig in Erscheinung, darf die talseitige Firsthöhe des Gebäudes max. 11,5 m gemessen vom Schnittpunkt der Fassade mit dem künftigen Gelände und der Höhe des Dachfirstes (bei Flachdächern der Attika) betragen.

### 4. DÄCHER

An **Dachformen** zulässig sind Flachdächer, flachgeneigte Pultdächer mit max. 15°, sowie Steildächer. Die max. zul. Dachneigung von Steildächern wird für den Fall der Errichtung von 2 oberirdischen Geschößen mit max. 45° beschränkt.

Der **höchste Punkt des Daches** (First) darf max. 4 m über der tatsächlich ausgeführten Traufkante liegen.

Die Breite möglicher **Dacheinbauten** (Gauben, Dachflächenfenster, Dacheinschnitte und sonstige Dachaufbauten wie Zwerchgiebel udgl) darf insg. max. 50% der Gesamtlänge der Gebäudefront betragen. Dachaufbauten sind auch als Weiterführung der Fassadenflächen zulässig.



### 5. MINDEST-GRÜNFLÄCHENANTEIL

Bei Neu- und/oder Zubauten ist ein je Bauplatz ein Grünflächenanteil von 30% gemessen an der Bauplatzfläche nachzuweisen.

Dabei ist ein Grünflächenanteil von mindestens 20% zwingend als Grünfläche über gewachsenem Boden auszuführen. In den verbleibenden Grünflächenanteil können wahlweise eingerechnet werden:

- begrünte unterirdische Garagendachflächen ohne Einbauten mit einer Vegetationsschicht mit einer Stärke von mind. 50 cm **Faktor 1,0**
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken udgl.) mit einer Vegetationsschicht von mind. 30 cm **Faktor 0,8**
- begrünte Dachflächen (ohne Einbauten, Lichtkuppeln, Attiken udgl.) mit einer Vegetationsschicht zwischen 15 und 30 cm **Faktor 0,6**
- wasserdurchlässige befestigte Flächen (Rasensteine, Grün-Mulden-Steine, Schotter bzw. wassergebundene Flächen, Pflasterungen) abhängig von vom jeweiligen Grünanteil **Faktor 0,2 – 0,75**

