

SV 4107/25_L

25 E 8/25a

Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs

G U T A C H T E N

Auftraggeber

Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs
Ybbstorgasse 2, 3340 Waidhofen an der Ybbs

EXEKUTIONSSACHE
„EVELINE HUBER – RAIFFEISENBANK
YBBSTAL EGEN“



zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
WOHNHAUS

B - L N R 2 A N T E I L : 4 2 5 / 5 9 4

Holzplatzgasse 6, 3340 Waidhofen an der Ybbs
EZ 229, KG 03335 Zell Markt, Parz. Nr.: 147/7

KOMMERZIALRAT DIPL. IT ING. WALTER ÜBELACKER
ALLGEMEIN BEEIDETER UND GERICHTLICH ZERTIFIZIERTER SACHVERSTÄNDIGER

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Bewertungstichtag: 10.12.2025
- Besichtigung der Liegenschaft am 10.12.2025
- Anwesende Personen:
Herr Dir. Ing. Elmar Leitl – Raiffeisenbank Ybbstal, Oberer Stadtplatz 22,
3340 Waidhofen an der Ybbs
Ausführender Sachverständiger
- Grundbuchsauszug vom 18.11.2025
- Lageplan vom 18.11.2025
- Einreichplan vom September 2014
- Kaufvertrag (Vereinbarung des zukünftigen Wohnungseigentums)
- Energieausweis vom 16.11.2014
- Erhebung Flächenwidmung
- eigene Vergleichspreissammlung des Sachverständigen
- Immobilienpreisspiegel
- Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) idgF
- ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung
- Heimo Kranewitter, Liegenschaftsbewertung
- weiterführende Fachliteratur, insbesondere Vortrags- und Lehrunterlagen des Landesverbandes Oberösterreich der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen;
- Auftragserteilung: Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs am 18.11.2025
(Eingegangen am 18.11.2025)
- Auskünfte von den Anwesenden

Allgemeine Beschreibung der Liegenschaft

1. GUTSBESTAND

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
147/7	GST-Fläche	1130	
	Bauf.(10)	251	
	Gärten(10)	879	Holzplatzgasse 6 Holzplatzgasse 6b Holzplatzgasse 6a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2. DINGLICHE RECHTE [A2 BLATT]

2 a 1125/2013 BEV 1366/2013/03 gem. §12 VermG

3. EIGENTÜMER

2 ANTEIL: 425/594

Eveline Huber

GEB: 1963-03-20 ADR: Blumbergweg 9, St. Johann in Tirol 6380

a 21077/2012 IM RANG 20032/2012 Kaufvertrag 2012-05-07 Eigentumsrecht

b 1123/2013 Adressenänderung

c 20199/2017 Adressenänderung

e 1948/2018 Adressenänderung

f 99/2019 Namensänderung

g gelöscht

3 ANTEIL: 169/1188

Jochen Birkner

GEB: 1980-07-06 ADR: Möhringerstraße 29/9/5, Waidhofen an der Ybbs 3340

a 99/2019 IM RANG 1725/2018 Kaufvertrag 2018-11-06 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 169/1188

Sabine Anna Birkner

GEB: 1982-11-11 ADR: Möhringerstraße 29/9/5, Waidhofen an der Ybbs 3340

a 99/2019 IM RANG 1725/2018 Kaufvertrag 2018-11-06 Eigentumsrecht

4. DINGLICHE LASTEN [C BLATT]

6 auf Anteil B-LNR 2

a 704/2015 Pfandurkunde 2015-01-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 300.000,--

für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)

c 82/2024 Hypothekarklage (5 Cg 3/24k - LG St.Pölten)

12 auf Anteil B-LNR 2

a 4902/2017 Pfandurkunde 2015-01-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 60.000,--

für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)

c 82/2024 Hypothekarklage (5 Cg 3/24k - LG St.Pölten)

13 auf Anteil B-LNR 2

a 372/2018 Pfandurkunde 2018-03-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 40.000,--

für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)

c 82/2024 Hypothekarklage (5 Cg 3/24k - LG St.Pölten)

14 auf Anteil B-LNR 3 4

a 363/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-02-25

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 252.000,--

für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)

b gelöscht

15 auf Anteil B-LNR 2

a 929/2020 Zahlungsbefehl 2020-03-24, Beschluss 2020-06-17

PFANDRECHT

vollstr EUR 33.489,74

12,75 % Z aus EUR 7.130,43 ab 2020-02-26,

4,75 % Z aus EUR 7.130,43 ab 2020-02-26,

5,25 % Z aus EUR 26.359,31 ab 2020-02-26,

- 4,75 % Z aus EUR 26.359,31 ab 2020-02-26,
 Kosten EUR 2.632,40 samt 4 % Z seit 2020-03-24,
 Kosten EUR 719,--, Antragskosten EUR 1.681,94
 für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN37695i) 26 E 639/20w
- 16 auf Anteil B-LNR 2
 a 1072/2020 Zahlungsbefehl 2020-05-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.074,40
 8,58 % Z aus EUR 1.074,40 ab 2020-03-20,
 Kosten EUR 291,34 samt 4 % Z seit 2020-05-15,
 Antragskosten EUR 282,28
 für Mag. Josef Beihammer, geb 1962-04-16 (26 E 743/20i)
- 17 auf Anteil B-LNR 2
 a 1617/2023 Bescheid 2023-05-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 180,--
 Kosten EUR 71,40, Antragskosten EUR 54,--
 für Land Tirol (AE-458/5533A/4-2023) - 26 E 1580/23g
- 18 auf Anteil B-LNR 2
 a 524/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 365.620,14 samt 5 % Z aus
 EUR 365.620,14 seit 2024-01-02, Kosten EUR 13.186,06
 samt 4 % Z seit 2024-06-25, Antragskosten EUR 2.785,74
 für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w) 25 E 8/25a

Bezüglich der Pfandrechte wird für die gegenständliche Bewertung die Lastenfreiheit unterstellt.

Beschreibung Grundstück

- Parz. Nr.: 147/7
- Gesamtfläche: 1.130 m²
- Flächenwidmung: Bauland Wohngebiet, Sonstige Ersichtlichmachungen - strichlierte Linie zieht sich in einem Radius von 400 m um den Helikopterlandeplatz beim Landeskrankenhaus (In diesem Bereich werden lediglich die Gebäudehöhen bei Um-, Zu- oder Neubauten von Gebäuden genauer betrachtet.)
- Lage: Die Liegenschaft befindet sich ca. 1,9 km vom Zentrum Waidhofen an der Ybbs (Magistrat) entfernt.
- Zufahrt: asphaltierte Zufahrt über die Holzplatzgasse
- Umgebung des Grundstückes: Bauland Wohngebiet, öffentliches Gut – Straße, Grünland Land- und Forstwirtschaft, Sonstige Ersichtlichmachungen - strichlierte Linie zieht sich in einem Radius von 400 m um den Helikopterlandeplatz beim Landeskrankenhaus (In diesem Bereich werden lediglich die Gebäudehöhen bei Um-, Zu- oder Neubauten von Gebäuden genauer betrachtet.)
- Neigung: Das Grundstück ist relativ eben.
- Anschlüsse: Kanalanschluss, Ortswasseranschluss, Stromanschluss, Erdgasanschluss
- Grundstücksform: Die genaue Form des Grundstückes geht aus dem Lageplan hervor.
- Öffentliche Verkehrsmittel: ca. 4 Gehminuten von der Liegenschaft entfernt (Bushaltestelle)

Beschreibung Gebäude

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Wohnhaus mit Kellergeschoss, Erdgeschoss und Dachgeschoss.

Das Haus wurde begonnen zu sanieren, um daraus 2 Wohneinheiten zu bilden. Mit Kaufvertrag vom 06.11.2018 wurde eine Vereinbarung des zukünftigen Wohnungseigentums getroffen und ein Miteigentumsanteil von 169/594`stel Anteile vom Gesamtgrundstück abverkauft, wonach ein verbleibender Miteigentumsanteil von 425/594`stel Anteile an dem bewertungsgegenständlichen Objekt verbleibt, mit welchem Grundanteil laut Grundbuch die Wertermittlung erfolgt. Der guten Ordnung halber wird festgehalten, dass bei der Berechnung der Nutzwerte dem Gutachter ein Rechenfehler unterlaufen ist und in Summe 614/614`stel Anteile korrekt gerechnet entstanden sind.

Weiters ist zu erwähnen, dass neben dem Altbestandhaus (bewertungsgegenständliche Gebäudesubstanz), welches in 2 Wohneinheiten aufgeteilt wurde (Top 1 EG und Top 2 DG), ein Haus (Top 3 laut Plan Vorabzug) errichtet wurde. Diese Einheit ist nicht bewertungsgegenständlich. Haus Top 4 wurde nicht errichtet.

- Baujahr: ca. 1955
- Nutzfläche: ca. 84 m² (Erdgeschoss)
ca. 84 m² (Dachgeschoss)
- Nutzung: Rohbau - Leerstand
- Bauweise: massiv
(Dachgeschossausbau teilweise Holzriegelbau)
- Unterkellerung: unterkellert
- Terrasse: Beton

- Bau- und Erhaltungszustand: Das bewertungsgegenständliche Gebäude wurde begonnen umzubauen bzw. zu sanieren. Bis auf die Entkernung und das teilweise Errichten von neuen Holzriegelwände im Dachgeschoss, sowie versetzen neuer Fenster und Errichtung eines überdachten Balkons, handelt es sich um einen sogenannten Rohbau. Sämtliche Installationen und Heizungseinrichtungen können aufgrund des langen unbeheizten Leerstands nicht als funktionstüchtig bezeichnet werden. Der genaue Rohbauzustand bzw. Fortschritt wird durch die erstellten Farbbilder dokumentiert.

- Außenwände: Ziegel
Stahlbeton (Kelleraußenmauern)
- Fassade: rauher Verputz
- Innenwände: Ziegel
- Decken: Verlagsdecken
Stahlbeton (zwischen Keller- und Erdgeschoss)
- Dacheindeckung: Bramac
- Dachrinnen: Alu beschichtet
- Fenster: PVC-Fenster mit Isolierglas
- Fensteralter: 1998 bzw. teilweise Fenster aus 2015
- Heizung: Warmwasserkessel VAILLANT bzw. Gastherme VAILLANT (Aufgrund des längeren Leerstandes ist die Funktionsfähigkeit dieser Geräte nicht gewährleistet.)
Elektrowarmwasserboiler (Funktionsfähigkeit aufgrund des langes Leerstandes nicht gewährleistet; Kleinbad)
- Energiequelle: Gas

Raumaufteilung

KELLERGESCHOSS

Gang/Rohbetonboden

ehemalige Waschküche/Betonboden

Kellerraum1/Betonboden

Kellerraum2/Betonboden bzw. teilweise Lehm Boden

Kellerraum3/Betonboden

Kellerraum4/Betonboden (Hauptwasseranschluss, Zähler ist demontiert,
Warmwasserkessel VAILLANT bzw. Gastherme VAILLANT; Aufgrund
des längeren Leerstandes ist die Funktionsfähigkeit dieser Geräte
nicht gewährleistet.)

kleiner Kellerabstellraum/Betonboden

über Betonstiege ins Erdgeschoss

ERDGESCHOSS

Eingangsbereich, Stiegenhaus/Fliesen

Abstellraum/Betonboden

über 4 Stufen in das Erdgeschossniveau

Vorraum/Fliesen (Fliesen teilweise defekt)

ehemaliges Bad/Fliesen an Wand und Boden (Fliesen teilweise entfernt)

WC-Nische/teilweise Fliesen an Wand, teilweise Fliesen an Boden

Wohn-Essraum/Holzunterboden

Raumnische/Holzunterboden

Kleinbad/Fliesen an Wand und Boden (Dusche, Handwaschbecken,
Elektrowarmwasserboiler – Funktionsfähigkeit aufgrund des langen
Leerstandes nicht gewährleistet)

Zimmer/Holzunterboden und PVC-Belag

Kabinett/Holzunterboden und PVC-Belag

über Betonstiege ins Dachgeschoss (beim Stiegenaufgang fehlt das Geländer)

DACHGESCHOSS (teilweise unfertige Holzriegelbauwände)

Vorraum/Betonboden

Raum/Holzunterboden (Wasseranschluss, Kanalabfluss, bei der Decke bzw. Dachschräge
- Dampfsperre sichtbar, Rigips-Verkleidung fehlt)

Zimmer1/Holzunterboden, PVC-Belag

Zimmer2/Holzunterboden

offener Bereich für Wohnen, Essen, Kochen/Holzunterboden (Ausgang auf überdachte
Terrasse/ohne Boden)

Mietverhältnisse

Die Liegenschaft ist bestandsfrei und unbenützt (Leerstand).

Außenanlagen

über Betonstiegenabgang (gartenseitig) in den Keller

überdachte Terrasse (Dachkonstruktion mit Holzkonstruktion vorhanden, Geländer und Boden fehlen)

Terrasse/Rohbetonboden (EG)

Holzhütte mit Eternitdach (wertlos)

Bewertung

Gesetzliche Grundlagen

Die Ermittlung des Verkehrswertes wird im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802 durchgeführt.

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Berücksichtigung aller im Befund getroffenen Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt.

Als Bewertungsverfahren wurden ausgewählt:

Grundstück: Vergleichswertverfahren

Gebäude: Sachwertverfahren

Sachwertverfahren

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr bei einer Veräußerung zu erzielen wäre.

Dabei sind alle tatsächlichen, rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben.

In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das **Sachwertverfahren** als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Während beim Ertragswertverfahren davon ausgegangen wird, dass zwischen dem gegenwärtigen Ertrag der Liegenschaft und ihrem Verkehrswert ein Zusammenhang besteht, beruht das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Die nachstehende Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren, das für Immobilien, wie die gegenständliche, das geeignete Verfahren ist. Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist keinen Ertrag ab.

Bodenwert

Unter Berücksichtigung von Vergleichspreisen und der im Befund geschilderten Angaben, sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Immobilienmarkt, ist für das unbebaute Grundstück ein Preis von € 220,00 pro m² Bauland Wohngebiet, Sonstige Ersichtlichmachungen - strichlierte Linie zieht sich in einem Radius von 400 m um den Helikopterlandeplatz beim Landeskrankenhaus (In diesem Bereich werden lediglich die Gebäudehöhen bei Um-, Zu- oder Neubauten von Gebäuden genauer betrachtet.), ortsüblich und angemessen, woraus sich der Bodenwert wie folgt errechnet:

1.130 m ²	x	€ 220,00/m ²	=	€ 248.600,00
GESAMTBODENWERT			=	€ 248.600,00
ANTEIL: 425/594			=	€ 177.870,00

Gebäudewert

Baujahr:	ca. 1955
Gesamtnutzungsdauer:	theoretisch 80 Jahre
Restnutzungsdauer:	15 Jahre (aufgrund Zustand und getätigter Investitionen)
Zustand des Objektes:	Das bewertungsgegenständliche Gebäude wurde begonnen umzubauen bzw. zu sanieren. Bis auf die Entkernung und das teilweise Errichten von neuen Holzriegelwände im Dachgeschoss, sowie versetzen neuer Fenster und Errichtung eines überdachten Balkons, handelt es sich um einen sogenannten Rohbau. Sämtliche Installationen und Heizungseinrichtungen können aufgrund des langen unbeheizten Leerstands nicht als funktionstüchtig bezeichnet werden. Der genaue Rohbauzustand bzw. Fortschritt wird durch die erstellten Farbbilder dokumentiert.

Unter Berücksichtigung des Bau- und Erhaltungszustandes ergibt sich per Stichtag 10.12.2025 eine Abschreibung mit 81,25 %.

Zur Ermittlung des Neubauwertes (Herstellungswert) werden die Baukosten je m² Nutzfläche in Anlehnung an die angemessenen Gesamtbaukosten unter Berücksichtigung der Zuschläge und Abschläge in Relation zur tatsächlichen Bauweise und Ausstattung, in Ansatz gebracht.

Der Herstellungswert der Unterkellerung und der Außenanlagen ist anteilmäßig berücksichtigt.

Nutzfläche Erdgeschoss	ca.	84,00 m ²	x	2.840,00 €/m ²	=	€ 238.560,00
Nutzfläche Dachgeschoss	ca.	84,00 m ²	x	2.460,00 €/m ²	=	€ 206.640,00
Neubauwert					=	€ 445.200,00
81,25		% Afa			-	€ 361.725,00
Zeitwert					=	€ 83.475,00

Sachwert

Der Sachwert ist die Summe aus Bodenwert und Zeitwert der baulichen Anlagen.

€ 177.870,00	Bodenwert (Anteil: 425/594)
€ 83.475,00	bauliche Anlagen
<u>€ 261.345,00</u>	Sachwert

Rechenwert € 261.345,00

Marktanpassung zur Ermittlung des Verkehrswertes

Gemäß § 7 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes ist eine "Nachkontrolle" anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen.

Die Marktbeobachtung ergibt, dass in der gegebenen Lage und insbesondere auch im Hinblick auf einen sogenannten Miteigentumsabschlag, eine geringere Nachfrage nach derartigen Liegenschaften besteht.

Es wird daher eine Korrektur zur Anpassung an den Verkehrswert vorgenommen und ein Abschlag in der Höhe von 15 % angesetzt.

Der Rechenwert wird gerundet als Verkehrswert ausgewiesen: € 222.000,00

Schlusskommentar

Die Bewertung erfolgte auf Basis der vorliegenden Unterlagen sowie unter Berücksichtigung der Preise für vergleichbare Grundstücke und Baulichkeiten. Insbesondere wurde auch Bedacht genommen auf die Lage, Anschließung, Widmung, Nutzungsmöglichkeit und die bestehende Verbauung.

ZUSAMMENFASSUNG

VERKEHRSWERT ZUM BEWERTUNGSTICHTAG 10.12.2025

WOHNHAUS

B - L N R 2 A N T E I L : 4 2 5 / 5 9 4

EZ 229, KG 03335 Zell Markt, Parz. Nr.: 147/7

Holzplatzgasse 6, 3340 Waidhofen an der Ybbs

€ 222.000,00

(in Worten: Euro zweihundertzweiundzwanzigtausend)

Für die Richtigkeit, der Gutachter:



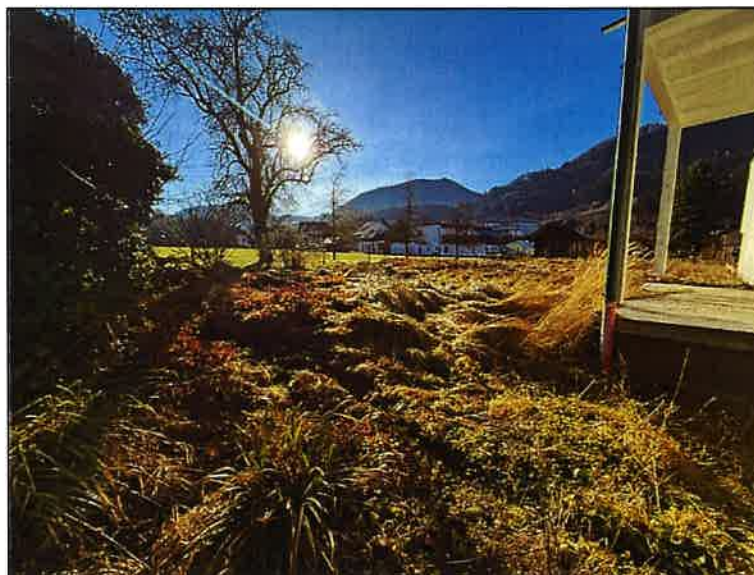
The image shows a red circular professional stamp and a blue ink signature. The stamp contains the text: 'KOMMR DIPL. IT ING. WALTER ÜBELACKER' at the top, 'BERICHTSSCHWERSTÄNDIGE' at the bottom, and 'A-4400 STEYR SELZAMENSTR. 7B' on the left side. In the center of the stamp is a stylized logo consisting of the letters 'W' and 'U' intertwined. A blue ink signature, which appears to read 'W. Übelacker', is written across the bottom of the stamp.

Steyr, 13.02.2026

Fotogalerie









KELLERGECHOSS



Gang



ehemalige Waschküche



Kellerraum1



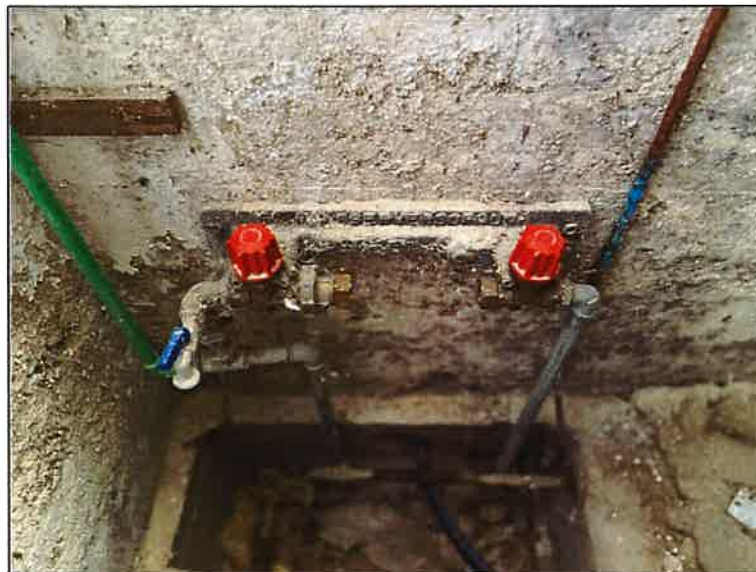
Kellerraum2



Kellerraum3



Kellerraum4





kleiner Kellerabstellraum



Über Betonstiege ins Erdgeschoss
ERDGESCHOSS



Eingangsbereich, Stiegenhaus



Abstellraum



Vorraum



ehemaliges Bad



WC-Nische



Wohn-, Essraum



Raumnische



Kleinbad



Zimmer



Kabinett



Über Betonstiege ins Dachgeschoss
DACHGESCHOSS



Vorraum



Raum



Zimmer1



Zimmer2



offener Bereich für Wohnen, Essen, Kochen

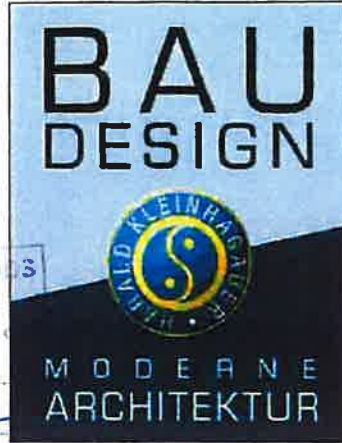


BAUWERBER

Frau
**Eveline
Huber-Goldhalm**
seder
Holzplatzgasse 6
3340 Waidhofen

Magistrat der Stadt
Waidhofen an der Ybbs

Eing. 14. Okt. 2014 6



GRUNDEIGENTÜMER

Frau
Eveline Huber-Goldhalm
seder
Holzplatzgasse 6
3340 Waidhofen

Die zu ...
Gebühr beträgt ...
Untersch...

Der/die gegenständliche Bauplan/Baubeschreibung
hat der Bauverhandlung/Begutachtung
vom 21. 11. 2014

zu Grunde gelegen und wird von der Behörde
genehmigt.

EINREICHPLAN

ÜBER DEN UMBAU BEIM BEST. WOHNGEBÄUDE SOWIE DEN EINBAU ZWEIER
GAUPEN AUF DER PARZELLE NR. 147/7, DER KG. 3335 ZELL MARKT, EZ. 229,
IN DER HOLZPLATZGASSE 6, 3340 WAIDHOFEN AN DER YBBS.

PLANVERFASSER :

Als befugter Planverfasser bestätige ich die Übereinstimmung
des Bauvorhabens mit allen baurechtlichen Vorschriften.

BAUFÜHRER :

Als befugter Bauführer bestätige ich die Übernahme der Über-
wachung der gesamten Bauausführung.

BAUBEHÖRDE :

Magistrat Stadt Waidhofen a. d. Ybbs

Hierauf bezieht sich der h. a. Bescheid

vom 24. 11. 2014 Zl. H12-BS-221/1-2014

Für den Magistrat

BAUBEHÖRDE :



PLANINHALT :

GRUNDRISS, ANSICHTEN, SCHNITT M 1:100 (Bereichsleiter)

LAGE M 1:500

DATUM : Sept. 2014

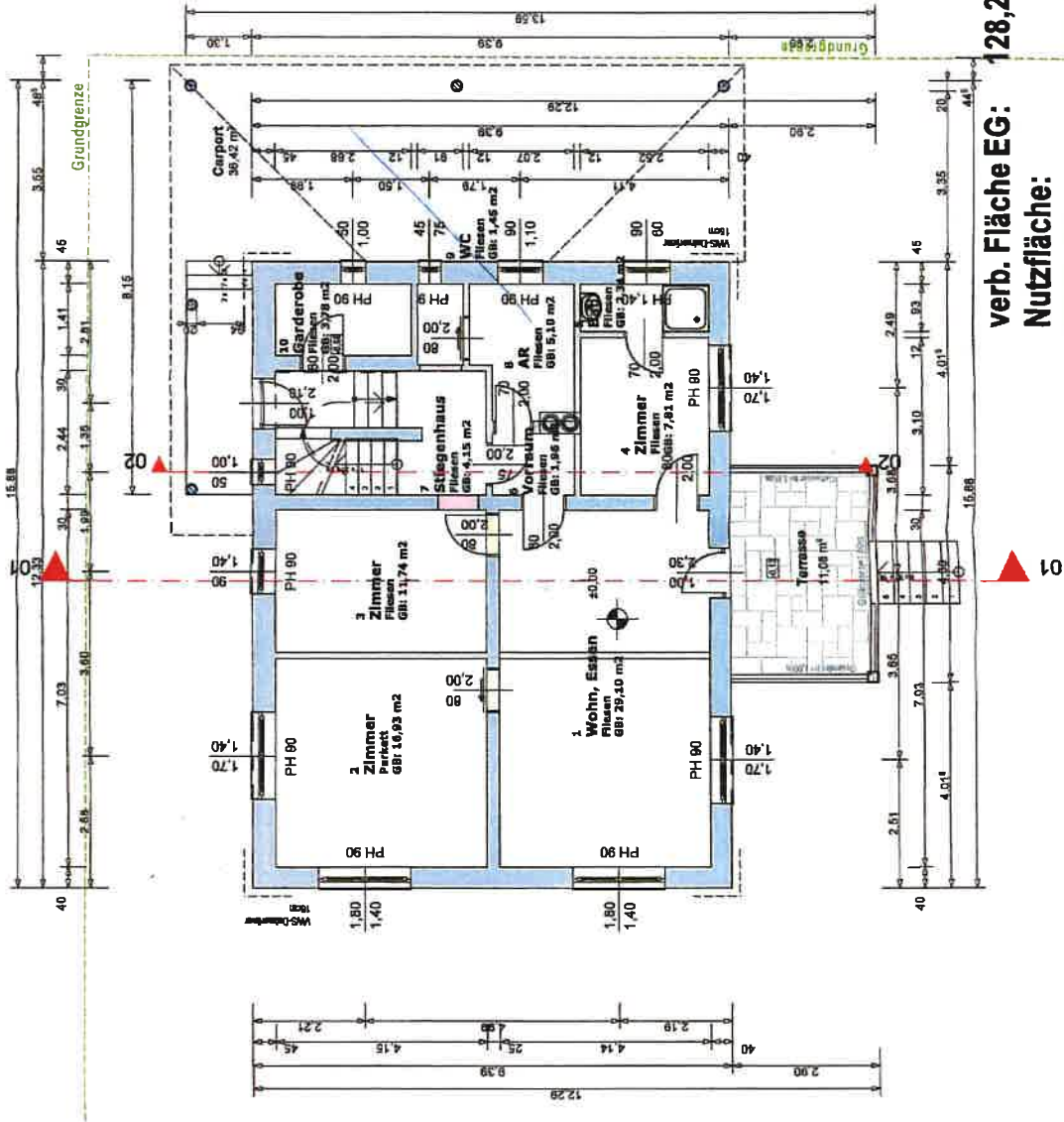
PLAN NR.: 1

GEZ :

GEÄNDERT :

Lageplan

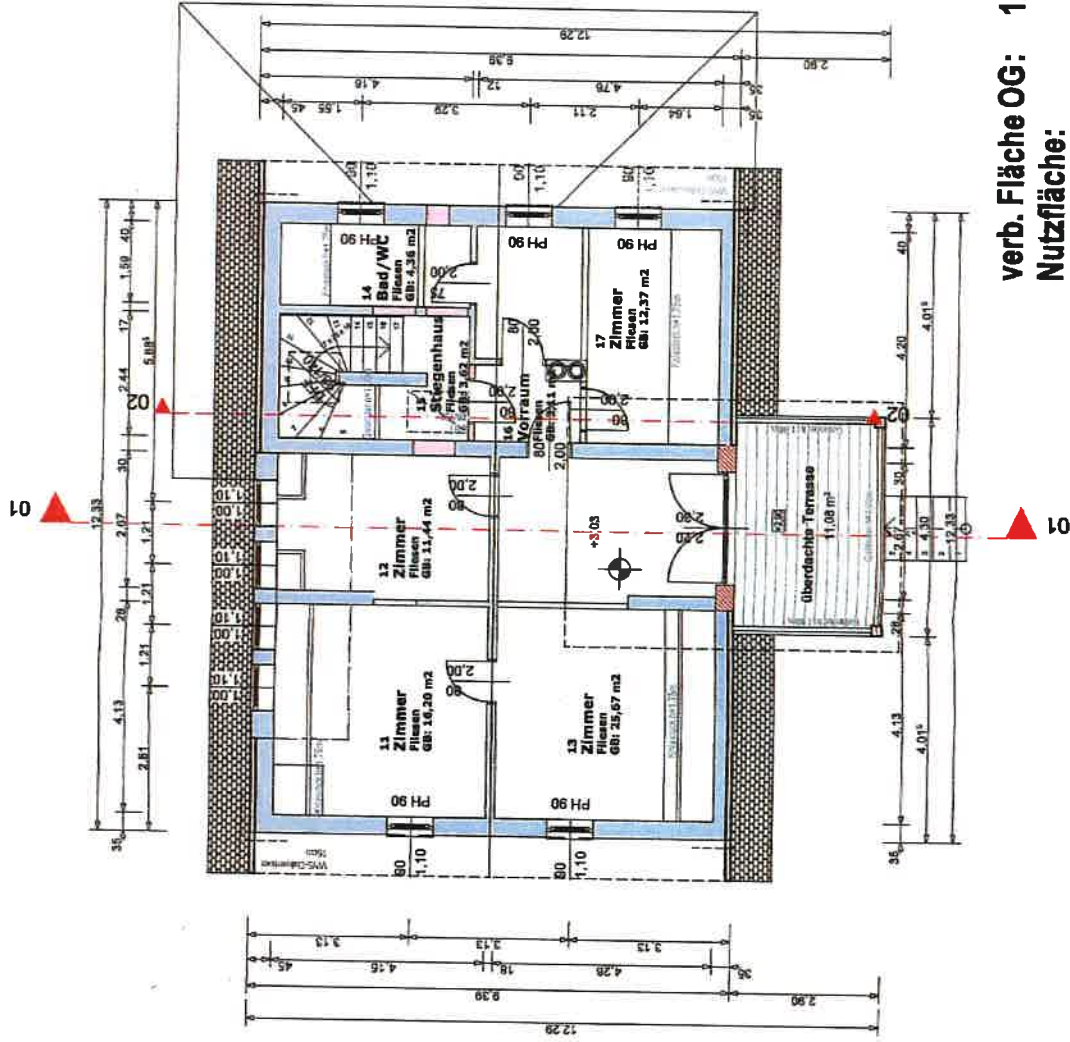
1:500



Schnitt 1-1

1:100

01



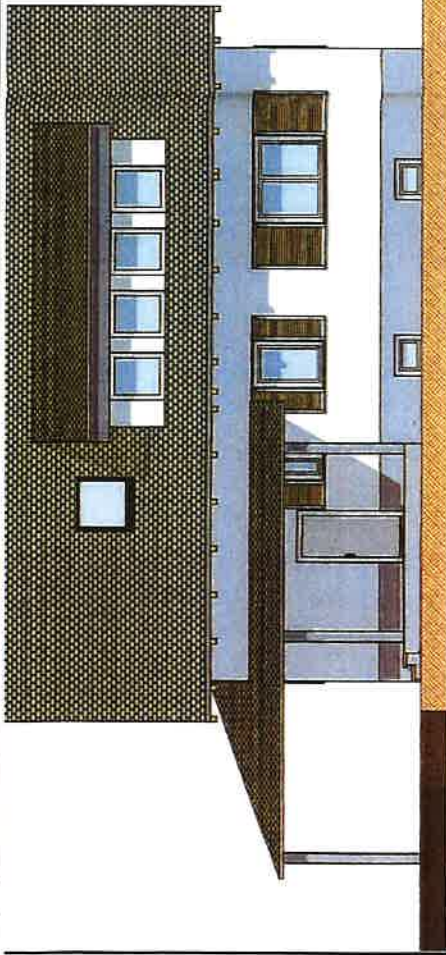
verb. Fläche OG: 128,25m²
 Nutzfläche: 76,77m²
 WHN-Fläche: 76,77m²

Obergeschoss

1.

1:100

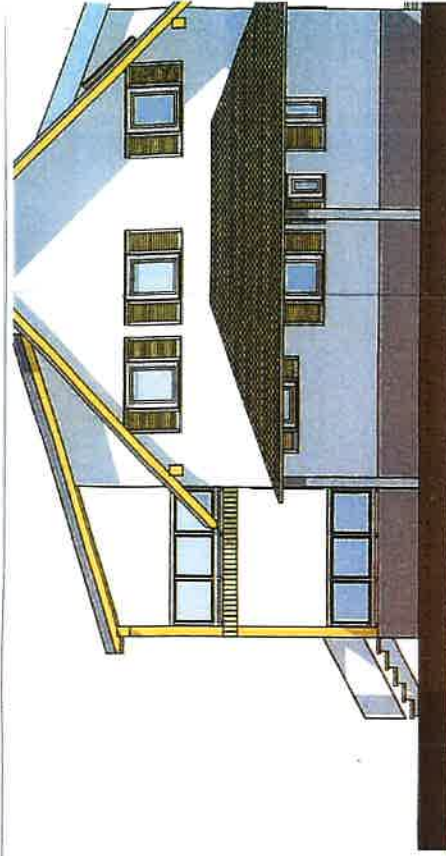
01



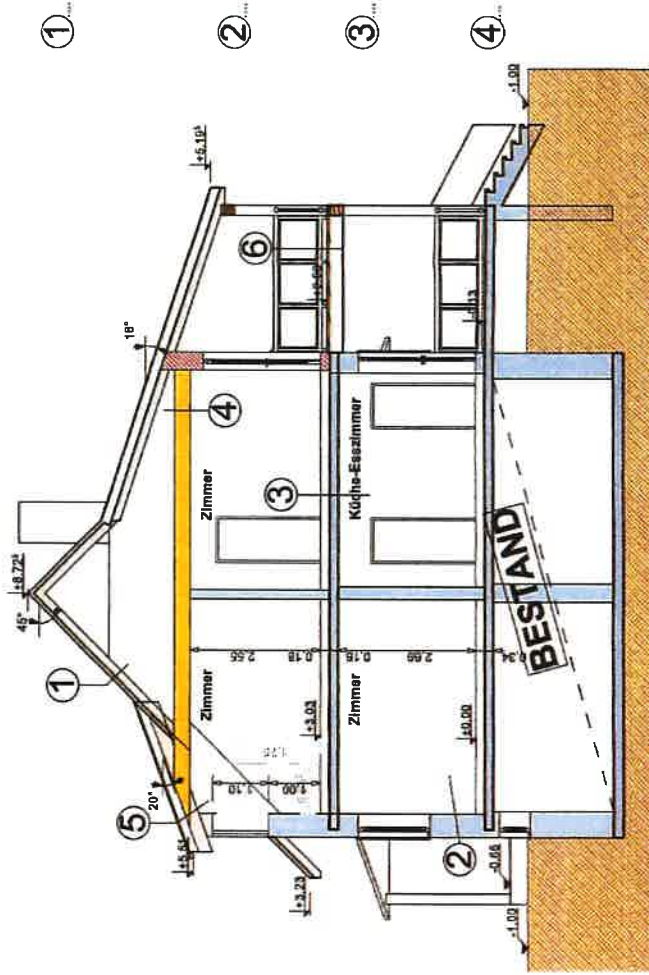
Nord West Ansicht

1:100

A-4



Nord Ost Ansicht



- | | | | | | |
|---|--|--|---|---|---|
| ① | Dacheindeckung
Lattung
Konterlattung
dampfdiffusionsdichte Bahn
Rauhachalung
Sparren lt. Stalk | 3,5cm
6/6cm
2,4cm | ⑤ | Dacheindeckung
Lattung
Konterlattung
dampfdiffusionsdichte Bahn
Rauhachalung
Sparren inkl. Dämmung
Konterlattung inkl. Dämmung
Dampfbremse
Lattung
GKF-Platten | 3/5cm
5/6cm
2,4cm
2,2cm
8,0cm
2,4cm
1,5cm |
| ② | WS-Dämmung
HLZ-Mauerwerk
KG-Putz | 16cm
30cm
1,5cm | ⑥ | Prostenbelag
Holzkonstruktion lt. stat. Erfordernis | 5,0cm |
| ③ | Bodenbelag
Estrich
Beschüttung
STB-Decke | 1,0cm
7,0cm
10cm
25cm | | | |
| ④ | Heraufklappplatten
Zangen inkl. Dämmung
Konterlattung inkl. Dämmung
Dampfbremse
Lattung
GKF-Platten | 1,0cm
22cm
8,0cm
2,4cm
1,5cm | | | |

Schnitt 1-1

01

1:100

02

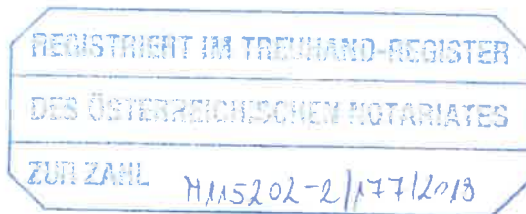
Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr und
Immobilienwertsteuer
selbstberechnet am 15.01.2019
zu Erfnr. 10-108.000/2019
Mag. Erwin Kollermann-Grissenberger
3300 Amstetten, Burgfriedstraße 17



MAG. ERWIN
KOLLERMANN-GRISSENBERGER

ÖFFENTLICHER NOTAR

A-3300 Amstetten • Burgfriedstraße 17
Telefon (07472) 68 680 • Fax (07472) 68 680-16
e-mail: office@notar-kollermann.at



KAUFVERTRAG

(Vereinbarung des zukünftigen Wohnungseigentums)

G 24050

welcher zwischen

- 1.) Frau **Eveline HUBER**, geboren am **20.03.1963**, Blumbergweg 9, 6380 St. Johann in Tirol als Verkäuferin einerseits und
- 2.) Herrn **Jochen BIRKNER**, geboren am **06.07.1980**, Möhringerstraße 29/9/5, 3340 Waidhofen an der Ybbs und Frau **Sabine Anna BIRKNER**, geboren am **11.11.1982**, Möhringerstraße 29/9/5, 3340 Waidhofen an der Ybbs als Käufer andererseits
errichtet wurde wie folgt:

I.

Frau Eveline Huber (im Grundbuch Huber-Goldhalmseder), geboren am 20.03.1963, verkauft und übergibt an Herrn Jochen Birkner, geboren am 06.07.1980 und Frau Sabine Anna Birkner, geboren am 11.11.1982 und diese kaufen und übernehmen von jener, je zur

Hälfte 145/594-stel, 12/594-stel und 12/594-stel Anteile je der der Verkäuferin allein
gehörigen Liegenschaft **EZ 229 KG 03335 Zell Markt**, welche zum unten angeführten
Abfragezeitpunkt nachstehenden Grundbuchstand aufweist:

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03335 Zell Markt **EINLAGEZAHL 229**
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Ybbs

Letzte TZ 446/2018

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
147/7	GST-Fläche	1130	
	Bauf.(10)	142	
	Gärten(10)	988	Holzplatzgasse 6

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1125/2013 BEV 1366/2013/03 gem. §12 VermG

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Eveline Huber-Goldhalmseider

GEB: 1963-03-20 ADR: Fluh 21a, Bregenz 6900

e 21077/2012 IM RANG 20032/2012 Kaufvertrag 2012-05-07 Eigentumsrecht

f 1123/2013 Adressenänderung

g 20199/2017 Adressenänderung

***** C *****

6 a 704/2015 Pfandurkunde 2015-01-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 300.000,--

für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)

b 704/2015 Kautionsband

12 a 4902/2017 Pfandurkunde 2015-01-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 60.000,--

für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)

b 4902/2017 Kautionsband

13 a 372/2018 Pfandurkunde 2018-03-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 40.000,--

für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)

b 372/2018 Kautionsband

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs.

Vor dem 01.09.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Amstetten.

Grundbuch 17.09.2018 09:18:20

mit allen Rechten und Verbindlichkeiten, wie die Verkäuferin diese Liegenschaft bisher
besessen und benützt hat oder zu besitzen und zu benützen berechtigt war, sowie mit allem
rechtlichen und tatsächlichen Zubehör, um den vereinbarten

Kaufpreis von **€ 40.500,--**
(vierzigtausendfünfhundert Euro)

zum Zwecke der zukünftigen Begründung von Wohnungseigentum, entsprechend der
beigeschlossenen, grob entworfenen Parifizierung auf Basis der Planung der Fa.

Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Ing. Josef Hermann Stangl
Baumeister
Marktplatz 4/7
3335 Weyer



Tel.: 0676/7832785
E-Mail: josef.stangl@consultant.com

Gutachten

über die Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile
der wohnungseigentumstauglichen Objekte

auf der Liegenschaft

EZ: 229
Grundbuch: KG 03335 Zell Markt
Bezirksgericht: Waidhofen/Ybbs
GST-Nr.: 147/7
GST-Adresse: 3340 Waidhofen/Ybbs, Holzplatzgasse 6

**zum Zwecke der Begründung
von Wohnungseigentum**

im Sinne des § 9 Abs. 1 des Wohnungseigentumsgesetzes - WEG 2002 - idF
der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. I Nr. 25/2009.

Weyer, 05.11.2018

Dieses Gutachten dient der Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile an den wohnungseigentumstauglichen Objekten der gegenständlichen Liegenschaft zum Zwecke der Begründung von Wohnungseigentum.

Wohnungseigentum ist das dingliche, ausschließliche Verfügungs- und Nutzungsrecht an bestimmten Teilen der Liegenschaft (wohnungseigentumstauglichen Objekten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge), denen Selbständigkeit zukommt.

Diese liegt vor, wenn eine Benützung ohne Inanspruchnahme eines anderen Wohnungseigentumsobjektes möglich ist und eine bauliche Abtrennung gegenüber anderen Objekten vorhanden ist. Mit derartigen selbständigen Einheiten können auch andere Teile der Liegenschaft als Zubehör im Wohnungseigentum stehen. An Teilen der Liegenschaft, die der allgemeinen Benützung dienen, kann Wohnungseigentum nicht begründet werden.

Gemäß § 8 (1) WEG 2002 idF WRN 2009 ist der Nutzwert einer Einheit in einer ganzen Zahl auszudrücken, wobei Teilbeträge unter 0,5 abgerundet und ab 0,5 aufgerundet werden. Die Berechnung erfolgt aus der Nutzfläche und aus Zuschlägen oder Abstrichen für Umstände, die nach der Verkehrsauffassung den Wert des Wohnungseigentumsobjektes erhöhen oder vermindern, wie etwa dessen Zweckbestimmung, Stockwerkslage, Lage innerhalb eines Stockwerkes oder dessen Ausstattung mit offenen Balkonen, Terrassen und Zubehörobjekten im Sinne des § 2 Abs. 3 WEG 2002 idF WRN 2009.

Auch Zuschläge für die Ausstattung mit Zubehörobjekten im Sinne des §2 Abs. 3 sowie mit offenen Balkonen und Terrassen sind in einer ganzen Zahl auszudrücken; es gilt die Rundungsbestimmung des Abs. 1 erster Satz. Der Zuschlag ist jedoch mindestens mit der Zahl Eins anzusetzen (§ 8 Abs. 2, Satz 1 WEG 2002 idF WRN 2009).

Sonstige werterhöhende oder wertvermindernde Unterschiede, die insgesamt nur einen Zuschlag oder Abstrich von nicht mehr als 2 vH rechtfertigen würden, sind zu vernachlässigen (§ 8 Abs. 2 WEG 2002 idF WRN 2009).

Gemäß § 8 (3) WEG 2002 idF WRN 2009 darf der Nutzwert eines Abstellplatzes für ein Kraftfahrzeug dessen Nutzfläche - außer zur Berücksichtigung von Zubehörobjekten - rechnerisch nicht übersteigen. Bei seiner Berechnung ist neben den in Abs. 1 genannten Umständen auch zu berücksichtigen, ob der Abstellplatz in einem Gebäude oder im Freien liegt, letzteren Falls ob er überdacht ist.

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird in einem diesbezüglichen Bruch ausgedrückt.

Der Regelnutzwert von 1,00/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf die Lage und Art seiner Beschaffenheit für die im Erdgeschoß befindliche Wohnung TOP 1 angesetzt. Die wohnungseigentumstauglichen Objekte samt Zubehör werden für Wohnzwecke und als Autoabstellplätze genutzt.

Bei Bestimmung der weiteren Nutzwerte wurde auf die Lage, den Ausbaugrad, Zweckbestimmung etc. der weiteren selbständigen Räumlichkeiten innerhalb der Liegenschaft Rücksicht genommen und daher die Unterschiede zur vorher genannten Wohnung im Verhältnis zum Regelnutzwert mit den entsprechenden Zuschlägen und Abstrichen (siehe Nutzwertberechnung) vorgenommen.

Die Nutzwerte der Wohnungseigentumsobjekte und Zubehör wurden nach den Erfahrungen und mit Rücksicht auf die Zweckbestimmung der Räumlichkeiten bestimmt.

Die Hausallgemeinteile werden den Beständen nicht als Zubehör zugerechnet und bleiben Allgemeinflächen ohne Begründung von Wohnungseigentum.

Grundlagen

- Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002) BGBl I Nr. 70/2002 idf der Wohnrechtsnovelle 2009, BGBl I Nr. 25/2009
- Einreichplan Baudesign Kleinhagauer vom September 2014
- Baubeschreibung Baudesign Kleinhagauer vom September 2014
- Verhandlungsschrift Magistrat Waidhofen/Ybbs vom
- Baubescheid Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs vom 24.11.2014
- Einreichplan Planungsbüro Kleinhagauer vom
- Parifizierungsplan Planungsbüro Kleinhagauer vom
- Baubescheid Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs
- Benützungsbewilligung Magistrat der Stadt Waidhofen/Ybbs vom
- Grundbuchsauszug vom 18.09.2018
- Gutachten gem. § 6, Abs 1 Z 2 WEG 2002 von BM Ing. Josef Stangl vom
- Nutzflächenaufstellung von BM Ing. Josef Stangl vom

Beschreibung der Liegenschaft

Die Liegenschaft EZ 229 Grundbuch KG Zell Markt mit Grundstück Nr. 147/7 befindet sich in 3340 Waidhofen/Ybbs, Holzplatzgasse 6.

Liegenschaftseigentümer

Eveline Huber-Goldhalmseider
6380 St. Johann/Tirol, Blumbergweg 9

Beschreibung der Zufahrt und der Lage

Die Liegenschaft befindet sich im Ortsteil Zell der Stadt Waidhofen/Ybbs und wird über die Holzplatzgasse aufgeschlossen. Die Holzplatzgasse ist eine Querstraße zur Schmiedestraße, die parallel in unmittelbarer Nähe zum Ybbs-Ufer verläuft.

Die Liegenschaft ist in einer sehr guten Wohngegend situiert, die hauptsächlich mit Einfamilienhäusern bebaut ist.

Das Zentrum der Stadt Waidhofen ist innerhalb von 15 Minuten fußläufig erreichbar.

Die Stadt Waidhofen/Ybbs ist ca. 1 Stunde mit dem Auto von der Landeshauptstadt St. Pölten entfernt. Die Bundeshauptstadt Wien ist in 1 Stunde 45 Minuten mit dem Auto erreichbar.

Gebäude- bzw. Objektbeschreibung

Auf dem Grundstück befindet sich ein bestehendes, zweigeschossiges Wohngebäude, bei dem sich im Erdgeschoß eine Wohnung TOP 1 und im Obergeschoß eine Wohnung TOP 2 befinden. Südwestseitig befindet sich ein zweigeschossiges Doppelhaus.

Alle Gebäude sind 2-geschossig ausgeführt. Das Bestandshaus ist unterkellert, das Doppelhaus ist nicht unterkellert.

Die Gebäude werden durch einen Satteldachstuhl bzw. Flachdach nach oben hin abgeschlossen.

TOP 1 + 2 befinden sich im Bestand, TOP 3 + 4 sind (werden) neu laut Plan errichtet.

Die Beheizung erfolgt über Zentralheizungen. Der Heizraum für TOP 1 + 2 befindet sich im Kellergeschoß. Die Heizung wird mit Gas (?) betrieben.

Die Flächenanteile am Gesamtgrundstück betragen für TOP 1 + 2 / 561 m², für TOP 3 / 260 m² und für TOP 4 / 315 m²

Ein Anschluss an die öffentlichen Versorgungseinrichtungen in Bezug auf Strom, Wasser und Kanal ist vorhanden.

Die Ausstattung der Wohnungseigentumsobjekte ist Standard.

Anzahl der Wohnungen und sonstigen selbständigen Räumlichkeiten sowie Abstellplätze für Kraftfahrzeuge

Auf gegenständlicher Liegenschaft befinden sich laut der Bescheinigung gemäß § 6 Abs. 2 Wohnungseigentumsgesetz - WEG 2002 - idF der Wohnrechtsnovelle 2009 (WRN 2009) - BGBl. Nr. 70/2002 idF BGBl. I Nr. 25/2009 folgende wohnungseigentumstaugliche Räumlichkeiten:

insgesamt 10 wohnungseigentumstaugliche Objekte

4 Wohnungseigentumsobjekte samt Zubehör

6 KFZ - Stellplätze

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen und Räumlichkeiten, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Beim gegenständlichen Objekt gibt es folgende Flächen, die der allgemeinen Benützung zugänglich sind:

Zufahrt und Zugang zu den Wohnungen und Stellplätzen (Gemeinsame Verkehrsfläche)

Vorraum, Stiegenhaus KG / EG / OG (Bestand)

Heizraum (TOP 1 + 2) (Bestand) 5,96 m²

Technikraum (TOP 1 + 2) (Bestand) 3,67 m²

Nutzflächenermittlung/Nutzwertfestsetzung

Die Nutzflächenermittlung erfolgte vom Sachverständigen nach den Einreichplänen der Firma Baudesign Kleinhagauer mit den darin farblich dargestellten Wohnungen und der sonstigen selbständigen Räumlichkeiten unter Zugrundelegung der in Rechtskraft erwachsenen Baubewilligung samt den bewilligten Bauplänen.

Diese Nutzflächenermittlung ist integrierender Bestandteil des Gutachtens.

Top Lage	Raum/Bezeichnung	m ²	Faktor Zu/Abschlag	Nutz- wert	Nutzwert gesamt
1	Wohnung (Bestand EG)				
EG	Vorraum	1,96	1,00	1,96	
EG	Zimmer 1	11,74	1,00	11,74	
EG	Zimmer 2	14,93	1,00	14,93	
EG	WC / Bad	2,30	1,00	2,30	
EG	Abstellraum	5,10	1,00	5,10	
EG	Zimmer 3	7,41	1,00	7,41	
EG	Wohnen/Essen	29,10	1,00	29,10	
EG	Wintergarten	12,53	1,00	12,53	
	<u>Zubehör:</u>				
	Garten	258,16	0,10	25,82	
	Nebengebäude	40,00	0,50	20,00	
KG	Kellerraum 1	16,39	0,45	7,38	
KG	Kellerraum 2	10,85	0,45	4,88	
				<u>143,15</u>	ger. 143

Top Lage	Raum/Bezeichnung	m ²	Faktor Zu/Abschlag	Nutz- wert	Nutzwert gesamt
2	Wohnung (Bestand OG)				
OG	Vorraum	1,11	1,00	1,11	
OG	Bad / WC	4,36	1,00	4,36	
OG	Zimmer 2	14,30	1,00	14,30	
OG	Zimmer 1	11,44	1,00	11,44	
OG	Wohnen/Essen	25,67	1,00	25,67	
OG	Zimmer 3	12,37	1,00	12,37	
OG	Arbeitsraum	3,90	1,00	3,90	
OG	Terrasse	15,32	0,25	3,83	
	<u>Zubehör:</u>				
KG	Kellerraum 3	16,49	0,45	7,42	
	Kellerraum 4	9,50	0,45	4,28	
				<u>88,68</u>	ger. 89

Top Lage	Raum/Bezeichnung	m ²	Faktor Zu/Abschlag	Nutz- wert	Nutzwert gesamt
3	Haus 1				
EG	Vorraum	5,42	1,00	5,42	
EG	AR / Technik	4,02	1,00	4,02	
EG	WC	2,38	1,00	2,38	
EG	Wohnen/Essen	28,76	1,00	28,76	
EG	Küche	7,90	1,00	7,90	
OG	Bad / WC	8,01	1,00	8,01	
OG	Schlafen	12,14	1,00	12,14	
OG	Flur	9,66	1,00	9,66	
OG	Kind 1	13,47	1,00	13,47	
OG	Kind 2	13,39	1,00	13,39	
EG	Terrasse	22,14	0,25	5,54	
EG	Büro	13,41	1,00	13,41	
	<u>Zubehör:</u>				
	Garten	150,00	0,10	15,00	
	Lager	11,18	0,50	5,59	
				<u>144,69</u>	ger. 145

Top Lage	Raum/Bezeichnung	m ²	Faktor Zu/Abschlag	Nutz- wert	Nutzwert gesamt
4	Haus 2				
EG	Vorraum	8,99	1,00	8,99	
EG	AR / Technik	4,26	1,00	4,26	
EG	WC	2,31	1,00	2,31	
EG	Wohnen/Essen/Kochen	39,23	1,00	39,23	
OG	Bad / WC	11,76	1,00	11,76	
OG	Schlafen	13,44	1,00	13,44	
OG	Flur	7,08	1,00	7,08	
OG	Kind 1	15,07	1,00	15,07	
OG	Kind 2	15,07	1,00	15,07	
EG	Terrasse	30,54	0,25	7,64	
EG	Büro	10,40	1,00	10,40	
OG	WC	2,73	1,00	2,73	
	<u>Zubehör:</u>				
	Garten	210,00	0,10	21,00	
	Lager	12,55	0,50	6,28	
				<u>165,26</u>	ger. 165
5	Stellplatz überdacht	25,59	0,75	19,19	ger. 19
6	Stellplatz	14,30	0,50	7,15	ger. 7
7	Stellplatz überdacht	15,95	0,75	11,96	ger. 12
8	Stellplatz überdacht	15,95	0,75	11,96	ger. 12
9	Stellplatz überdacht	15,01	0,75	11,25	ger. 11
10	Stellplatz überdacht	15,01	0,75	11,25	ger. 11

Zusammenfassung Nutzwerte:

TOP 1 Wohnung	Bestand EG	143 / 594
TOP 2 Wohnung	Bestand OG	89 / 594
TOP 3 V Haus 1		145 / 594
TOP 4 Haus 2		145 / 594
TOP 5 Stellplatz überdacht		19 / 594
TOP 6 Stellplatz		7 / 594
TOP 7 Stellplatz überdacht		12 / 594
TOP 8 Stellplatz überdacht		12 / 594
TOP 9 Stellplatz überdacht		11 / 594
TOP 10 Stellplatz überdacht		11 / 594

Die Summe aller Nutzwerte der Liegenschaft

EZ: 227
Grundbuch: 03335 Zell Markt
Bezirksgericht: Waidhofen/Ybbs
GST-Nr.: 147/7

beträgt:

594

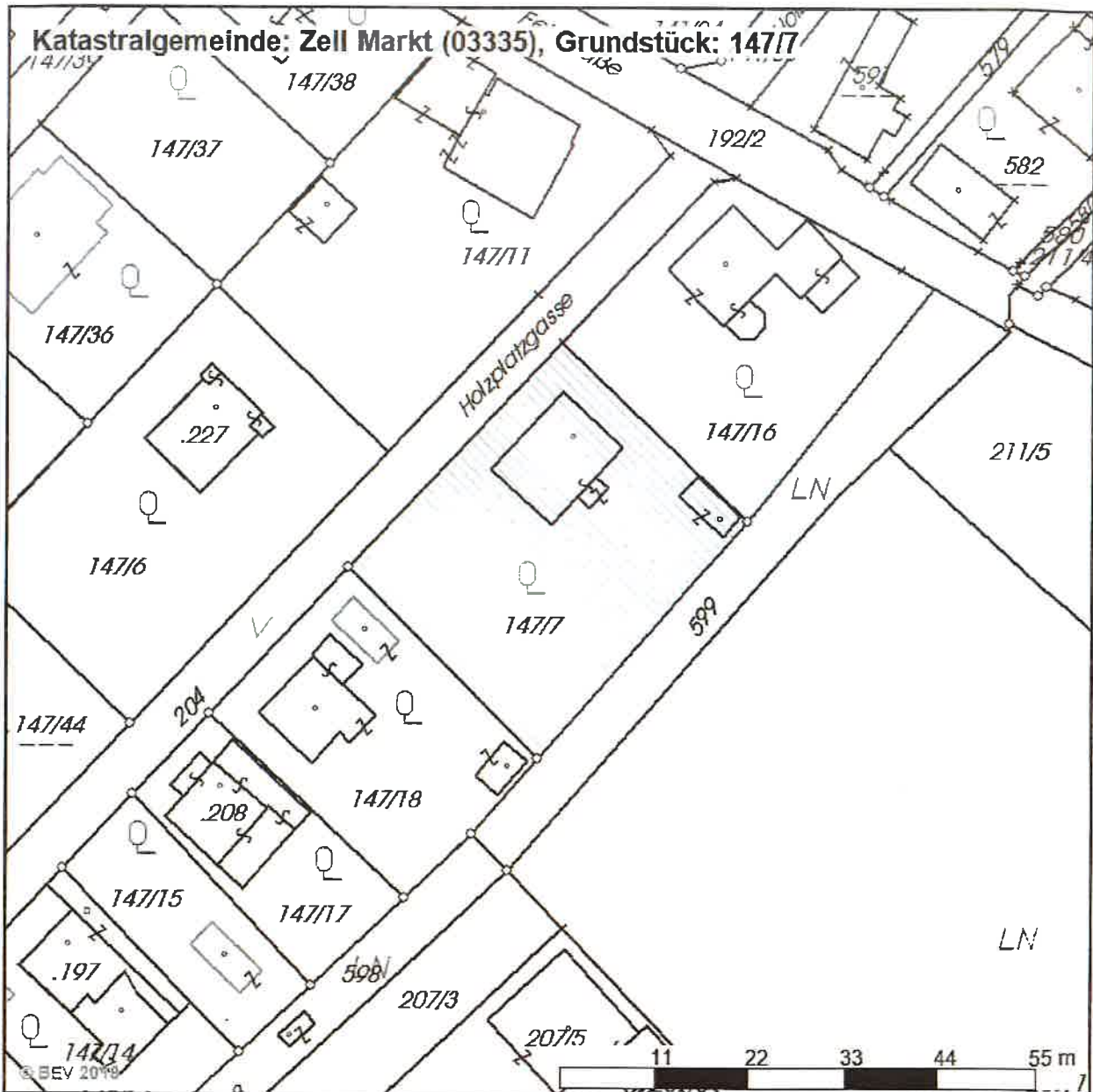
Ing. Josef Hermann Stangl
allgemein beeideter und
gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



MAG. ERWIN
KOLLERMANN-GRISSENBERGER

ÖFFENTLICHER NOTAR

A-3300 Amstetten • Burgfriedstraße 17
Telefon (07472) 68 680 • Fax (07472) 68 680-16
e-mail: office@notar-kollermann.at



Kleinhagauer. Laut Darstellung wird den Erwerbern eine Fläche von 260 m² zugeordnet werden zur Errichtung eines Einfamilienhauses entsprechend der Planung der Firma Kleinhagauer.

Die Errichtung des Einfamilienhauses erfolgt auf eigene Kosten und Risiko der Erwerber, jedoch entsprechend der beigeschlossenen Planung.

Sollte sich durch bauliche Maßnahmen, die ein Wohnungseigentümer gemäß den Bestimmungen der jeweils geltenden Bauordnung gesetzt hat, die Notwendigkeit zur Änderung der Nutzwerte und Mindestanteile ergeben, sind die übrigen Wohnungseigentümer zur Zustimmung zur Änderung der Nutzwertfeststellung und Berichtigung der grundbücherlichen Mindestanteile einschließlich der erforderlichen Antragstellung bei Behörden verpflichtet.

Die Lage des Gesamtgrundstückes ist in der beigeschlossenen Mappenskizze dargestellt.

Der Urkundenverfasser belehrt darüber, dass es sich bei dem Kaufvertrag ausschließlich um einen Miteigentumsanteil des Grundstückes 147/7 handelt.

Die eigentliche Parifizierung erfolgt nach Übermittlung der rechtswirksamen Einreichunterlagen auf Grund des endgültigen Nutzwertgutachtens.

Gemäß § 6 Absatz 1 WEG bedarf die Einverleibung des Wohnungseigentums neben der Vereinbarung der Miteigentümer oder einer gerichtlichen Entscheidung die Bescheinigung über den Bestand von wohnungseigentumstauglichen Objekten und ein Nutzwertgutachten/gerichtliche Nutzwertfestsetzung auf Basis einer bei der Baubehörde eingereichten und bewilligten Einreichplanung.

II.

Die Käufer verpflichten sich, den vereinbarten Kaufpreis innerhalb von drei Wochen ab allseitiger Unterfertigung dieses Vertrages auf ein Fremdkonto des Urkundensverfassers bei der Notartreuhandbank AG zu überweisen.

Die Vertragsparteien erteilen dem Urkundensverfasser den einseitig unwiderruflichen Auftrag und die Ermächtigung, aus dem auf sein Fremdkonto zu überweisenden Kaufpreis nach Vorliegen eines Rangordnungsbeschlusses für die beabsichtigte Veräußerung im Original mit

einer Laufzeit von mindestens neun Monaten, bei unverändertem Lastenstand die **Lastenfreistellung** des Kaufobjektes in Ansehung von

- 6 a 704/2015 Pfandurkunde 2015-01-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)
b 704/2015 Kautionsband
- 12 a 4902/2017 Pfandurkunde 2015-01-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)
b 4902/2017 Kautionsband
- 13 a 372/2018 Pfandurkunde 2018-03-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)
b 372/2018 Kautionsband

Zug um Zug gegen Ausstellung einer grundbuchs-fähigen Teillöschungserklärung herzustellen und nach grundbücherlicher Einverleibung des – weder durch Rangordnungsbeschlüsse, Vormerkungen oder sonstige bücherliche Eintragungen beschränkten – Eigentumsrechtes der Käufer am Kaufobjekt im vereinbarten grundbücherlichen Lastenstand

- die Immobilienertragsteuer nach Selbstberechnung abzuführen,
- seine Kosten für die Lastenfreistellungsarbeiten sowie die Selbstberechnung der ImmoEST einzubehalten,

und den danach verbleibenden Restbetrag, zuzüglich der auf dem Anderkonto abgereiften Zinsen, abzüglich Anderkontospesen, an die Verkäuferin auszufolgen.

Festgehalten wird, dass den Urkundensverfasser keine Verpflichtung zur Überprüfung der Richtigkeit der vom Gläubiger erhaltenen Auskunft zum aushaftenden Darlehensstand trifft.

Klarstellend wird festgehalten, dass grundbücherliche Belastungen, welche auf Wunsch bzw. Anordnung der Käufer oder eines die Käufer finanzierenden Kreditinstitutes zur Eintragung gelangen, für die Beurteilung der Auszahlungsreife des Treuhanderlages unbeachtlich sind.

Für den Fall des Zahlungsverzuges werden sofort fällige Verzugszinsen von 12 % jährlich vereinbart. Sollte der Verzug länger als vier Wochen andauern, ist die Verkäuferin berechtigt, unter Setzung einer mindestens siebentägigen Nachfrist, mittels eingeschriebenen Briefes, den einseitigen Rücktritt vom Vertrag zu erklären.

III.

Die Übergabe beziehungsweise Übernahme des Kaufobjektes in den physischen Besitz und Genuss der Käufer erfolgt mit dem auf die Erlangung der **Rechtswirksamkeit dieses Kaufvertrages folgenden Tag** und gehen daher auch von diesem Zeitpunkte angefangen Gefahr und Zufall sowie Nutzen und Lasten einschließlich der Leistungspflicht in Ansehung der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben in Ansehung des Kaufobjektes auf die Käufer über.

IV.

Ob der Liegenschaft EZ.229 Katastralgemeinde 03335 Zell Markt sind grundbüchertlich einverleibt:

- 6 a 704/2015 Pfandurkunde 2015-01-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 300.000,--
für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)
- b 704/2015 Kautionsband
- 12 a 4902/2017 Pfandurkunde 2015-01-29
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)
- b 4902/2017 Kautionsband
- 13 a 372/2018 Pfandurkunde 2018-03-05
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 40.000,--
für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)
- b 372/2018 Kautionsband

Die Lastenfreistellung des Vertragsobjektes erfolgt im Zuge der treuhändigen Abwicklung durch den Vertragsverfasser.

Für eine bestimmte Beschaffenheit oder ein bestimmtes Ausmaß des Kaufobjektes leistet die Verkäuferin keine Gewähr, wohl aber dafür, dass dieses frei von Geldlasten und Bestandrechten in das grundbüchertliche Eigentum der Käufer übergeht.

V.

Sämtliche Vertragsparteien unterwerfen sich in allen aus oder über diesen Vertrag etwa zwischen ihnen hervorgehenden Rechtsstreitigkeiten ohne Rücksicht auf die Höhe des

Streitwertes der Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Waidhofen an der Ybbs als dem hiemit ausdrücklich vereinbarten Gerichtsstand.

VI.

Sämtliche mit der Errichtung und Verbücherung dieses Vertrages verbundenen Notariatsgebühren, das Kontofixentgelt für das Treuhandanderkonto, die Gerichtsgebühren und die Grunderwerbsteuer tragen die Käufer.

Die aus dem Verkauf resultierende Immobilienertragssteuer trägt die Verkäuferin. Diesbezüglich macht die Verkäuferin folgende Angaben:

- Die vertragsgegenständliche Liegenschaft ist nicht Teil eines Betriebsvermögens.
- Es werden keine Befreiungstatbestände geltend gemacht.
- Das gegenständliche Grundstück war zum 1.4.2012 spekulationsverfangen (10-Jahres- bzw. 15-Jahresfrist seit letztem entgeltlichem Erwerb nicht abgelaufen).
- Es fand keine Umwidmung iSd § 30 Abs 4 Z 1 EStG (Umwidmung in „Bauland“) statt.

Die Verkäuferin beauftragt den Urkundsverfasser die Selbstberechnung (30 % des Gewinnes) vorzunehmen und zu diesem Zwecke erteilen die Parteien dem Urkundsverfasser die Vollmacht ihre Finanzamtssteuernummer abzufragen sowie alle Handlungen die er als nötig und nützlich für die Selbstberechnung des gegenständlichen Vertrages erachtet, vorzunehmen. Die Verkäuferin wurde vom Urkundsverfasser darauf hingewiesen, dass ihr weiterhin die Möglichkeit offen steht, im Rahmen ihrer Steuererklärung für die laufende Veranlagungsperiode

- einen Antrag auf Veranlagung gemäß § 30 Abs 5 EStG (Berücksichtigung der tatsächlichen Anschaffungs- und Herstellungskosten anstatt der pauschalen Anschaffungskosten) oder
- einen Antrag auf Besteuerung nach dem allgemeinen Steuertarif gem § 30a Abs 2 EStG (Regelbesteuerungsoption) anstatt des besonderen Steuersatzes von 30%

zu stellen.

Gemäß § 4 Abs. 1 GrEStG 1987 idgF ist die Steuer vom Wert der Gegenleistung, mindestens jedoch vom Grundstückswert zu berechnen. Gemäß § 5 Abs. 1 Z. 1 GrEStG

1987 idgF ist die Gegenleistung bei einem Kauf der Kaufpreis einschließlich der vom Käufer übernommenen sonstigen Leistungen und der dem Verkäufer vorbehaltenen Nutzungen.

Die Käufer erklären, dass der unter Punkt I. angeführte Kaufpreis die gesamte Gegenleistung darstellt, keine von den Käufern übernommenen sonstigen Leistungen an die Verkäuferin oder an Dritte und der Verkäuferin vorbehaltenen Nutzungen bestehen und bestätigen die Vollständigkeit und Richtigkeit dieser Angaben. Die Käufer geben an, dass sie wissen, dass unrichtige und unvollständige Angaben dazu führen, dass ihre Verpflichtung zur Einreichung einer Abgabenerklärung mit den richtigen Angaben - im Wege eines Parteienvertreters – aufrecht bleibt.

Die Vertragsparteien erklären, dass die vereinbarte Gegenleistung zumindest dem Grundstückswert entspricht (§ 4 Abs 1 GrEStG) und keine Gründe vorliegen, die gegen eine Heranziehung des vereinbarten Kaufpreises als Bemessungsgrundlage für die gerichtliche Eintragungsgebühr sprechen (§ 26 GGG).

VII.

Die Vertragsparteien erklären im eigenen Namen und auf eigene Rechnung zu handeln. Sie versichern nicht als Treuhänder oder dergleichen zu handeln.

Die Vertragsparteien erklären, keine politisch exponierte Person im Sinne der EU Geldwäsche- Richtlinien zu sein, also insbesondere selbst kein maßgebliches politisches Amt inne zu haben, früher ausgeübt zu haben und mit einer solchen Person weder in einem nahen Verwandtschaftsverhältnis zu stehen, noch eine einer politisch exponierten Person nahestehende Person zu sein. Das Rechtsgeschäft dient weder der Geldwäsche noch der Terrorismusfinanzierung, sondern dem Erwerb eines Eigenheims.

VIII.

Sämtliche Vertragsparteien erklären an Eides statt, österreichische Staatsbürger und Deviseninländer zu sein.

IX.

Frau Eveline Huber und die Ehegatten, Herr Jochen Birkner und Frau Sabine Anna Birkner, vereinbaren, ob der Liegenschaft EZ 229 KG 03335 Zell Markt entsprechend dem im Entwurf beigeschlossenen Gutachten des Herrn Ing. Josef Hermann Stangl und der Planung Kleinhagauer Wohnungseigentum zu begründen, sodass auf dieser Liegenschaft das bestehende Haus mit der Adresse Holzplatzgasse 6 verbleibt, welches in zwei Wohnungseigentumsobjekte aufgeteilt wird, die je eine selbständige Abrechnungseinheit/Abstimmungseinheit darstellen und zwei neu zu errichtenden Einfamilienhäusern entsprechend der Planung Kleinhagauer, welche in der Folge selbständige Abrechnungseinheiten/Abstimmungseinheiten darstellen.

Die Erwerber sind in Kenntnis, dass die im Entwurf eingezeichnete gemeinsame Verkehrsfläche einen allgemeinen Teil der Liegenschaft darstellt.

Die Errichtung, Gräderung, Asphaltierung der gemeinsamen Verkehrsfläche erfolgt durch die Verkäuferin. Die zukünftige Erhaltung, Sanierung, Schneeräumung erfolgt ausschließlich durch den jeweiligen Eigentümer der Einheit Top 4 Haus 2. Die Verkäuferin wird diese Verpflichtung im zukünftigen Kaufvertrag auf die jeweiligen Erwerber übertragen.

Die Asphaltierung der Stellplätze TOP 7 und TOP 8 erfolgt ebenfalls auf Kosten der Verkäuferin.

Der Urkundenverfasser verweist darauf, dass das Wohnungseigentum erst nach Vorlage eines endgültigen Nutzwertgutachtens auf Basis des baubehördlich genehmigten Einreichplanes möglich ist. Die Vertragsparteien vereinbaren bereits jetzt, in Bezug auf die zukünftige Wohnungseigentumsbegründung Wohnungseigentum in dem Sinne zu begründen, dass den Erwerbern das Wohnungseigentum an den in der beigeschlossenen Planung orange gekennzeichneten Einheiten TOP 3 Haus 1 und an den Stellplätzen TOP 7 und TOP 8 zugewiesen wird.

Festgehalten wird, dass die Stellplätze TOP 7 und 8 im endgültigen Nutzwertgutachten möglicherweise nicht mehr aufscheinen, sondern in der Einheit TOP 3 Haus 1 enthalten sind.

Die Errichtungskosten des Gebäudes samt der dazugehörigen Außenanlagen und Einfriedungen sowie die Anschlusskosten tragen die Erwerber.

Der Urkundenverfasser weist ausdrücklich darauf hin, dass

- eine Wohnungseigentumsbegründung erst nach Vorliegen eines endgültigem Nutzwertgutachtens möglich ist,
- nach endgültigem Vorliegen des Nutzwertgutachtens die Miteigentumsanteile unter Umständen angepasst werden müssen, was wiederum Kosten verursachen wird (einschließlich Grunderwerbsteuer, Eintragungsgebühr, Immobilienertragsteuer und eventuell zusätzliche Eintragungsgebühren in Bezug auf pfandrechtliche Sicherstellungen),
- die endgültige Wohnungseigentumsbegründung erst nach Vorlage eines rechtskräftig baubehördlich bewilligten Einreichplanes samt Nutzwertgutachtens möglich ist und
- es sich gem. § 14 der NÖ Bauordnung bei Neu- und Zubauen von Gebäuden um bewilligungspflichtige Vorhaben handelt, die im Bewilligungsverfahren des § 18 der NÖ Bauordnung die Zustimmung des Grundeigentümers oder die Zustimmung der Mehrheit nach Anteilen bei Miteigentum, sofern es sich nicht um Zu- oder Umbauten innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I. Nr. 87/2015, handelt, bedarf.

Ob der Liegenschaft EZ 229 KG 03335 Zell Markt wird Wohnungseigentum dergestalt begründet, dass Frau Eveline Huber das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht an den Einheiten TOP 1 Wohnung Bestand EG, TOP 2 Wohnung Bestand OG, TOP 4 Haus 2, TOP 5 Stellplatz überdacht, TOP 6 Stellplatz, TOP 9 Stellplatz überdacht und TOP 10 Stellplatz überdacht sowie Herr Jochen Birkner und Frau Sabine Anna Birkner das ausschließliche Nutzungs- und Verfügungsrecht an den Einheiten TOP 3 Haus 1, TOP 7 Stellplatz überdacht und TOP 8 Stellplatz überdacht erwerben.

Mit dem im Entwurf vorliegenden Parifizierungsgutachten des gerichtlich beeideten Bausachverständigen Josef Hermann Stangl wurde für

- | | |
|--|---------|
| ➤ die Einheit TOP 1 Wohnung Bestand EG ein Mindestanteil von | 143/594 |
| ➤ die Einheit TOP 2 Wohnung Bestand OG ein Mindestanteil von | 89/594 |
| ➤ die Einheit TOP 3 Haus 1 ein Mindestanteil von | 145/594 |
| ➤ die Einheit TOP 4 Haus 2 ein Mindestanteil von | 145/594 |
| ➤ die Einheit TOP 5 Stellplatz überdacht ein Mindestanteil von | 19/594 |
| ➤ die Einheit TOP 6 Stellplatz ein Mindestanteil von | 7/594 |

- die Einheit TOP 7 Stellplatz überdacht ein Mindestanteil von 12/594
 - die Einheit TOP 8 Stellplatz überdacht ein Mindestanteil von 12/594
 - die Einheit TOP 9 Stellplatz überdacht ein Mindestanteil von 11/594
 - die Einheit TOP 10 Stellplatz überdacht ein Mindestanteil von 11/594
- errechnet.

Name	Mindest- anteil	WE-Objekte mit Nutzflächen	Nutz- wert
1	2	3	4
Eveline Huber, geboren am 20.03.1963		TOP 1 Wohnung Bestand EG	143
Eveline Huber, geboren am 20.03.1963		TOP 2 Wohnung Bestand OG	89
Jochen Birkner, geboren am 06.07.1980, und Sabine Anna Birkner, geboren am 11.11.1982		TOP 3 Haus 1	145
Eveline Huber, geboren am 20.03.1963		TOP 4 Haus 2	145
Eveline Huber, geboren am 20.03.1963		TOP 5 Stellplatz überdacht	19
Eveline Huber, geboren am 20.03.1963		TOP 6 Stellplatz	7
Jochen Birkner, geboren am 06.07.1980, und Sabine Anna Birkner, geboren am 11.11.1982		TOP 7 Stellplatz überdacht	12
Jochen Birkner, geboren am 06.07.1980, und Sabine Anna Birkner, geboren am 11.11.1982		TOP 8 Stellplatz überdacht	12

Eveline Huber, geboren am 20.03.1963		TOP 9 Stellplatz überdacht	11
Eveline Huber, geboren am 20.03.1963		TOP 10 Stellplatz überdacht	11

Die in der vorstehenden Liste Spalte 1 genannten Vertragsparteien räumen einander unentgeltlich das Recht auf ausschließliche Nutzung und alleinige Verfügung, somit das Wohnungseigentumsrecht im Sinne des Paragraphen 2 Absatz 1 des Bundesgesetzes über das Wohnungseigentum (WEG 2002) ein.

Die Vertragsparteien nehmen die jeweilige Bestellung dieser Wohnungseigentumsrechte ausdrücklich an.

Insoweit Räumlichkeiten der vertragsgegenständlichen Liegenschaft nicht von den vorvereinbarten Wohnungseigentumsrechten betroffen sind, bilden diese gemeinsames Eigentum der Liegenschaftseigentümer, insbesondere Zufahrt und Zugang zu den Wohnungen und Stellplätzen (Gemeinsame Verkehrsfläche), Vorraum, Stiegenhaus KG/EG/OG (Bestand), Heizraum (TOP 1+2) (Bestand), Technikraum (TOP 1+2) (Bestand).

Die Vertragsparteien stellen fest, dass die gegenständlichen Mindestanteile dem Verhältnis des Nutzwertes der im Wohnungseigentum stehenden Wohnung oder sonstigen Räumlichkeiten zur Summe der Nutzwerte aller Wohnungen und sonstigen Räumlichkeiten auf dieser Liegenschaft entsprechen.

X.

Aufteilung von Aufwendungen, abweichende Abrechnungseinheiten

1.) Die Vertragsteile nehmen zur Kenntnis, dass sie als Wohnungseigentümer gem. § 31 WEG 2002 eine angemessene Rücklage zur gemeinsamen Vorsorge für künftige Aufwendungen zu bilden haben.

Sämtliche Liegenschaftseigentümer verpflichten sich bereits jetzt, die für die Bauführung/Umbauten erforderlichen Unterschriften zu leisten, sofern der Bau/Umbau die jeweils zugeordneten Objekte betrifft.

2.) Hinsichtlich der Aufteilung der Aufwendungen wird folgendes vereinbart:

- a. Jeder Wohnungseigentümer hat die in Ansehung seines Wohnungseigentumsobjektes (einschließlich des jeweils zugeordneten Wohnungseigentumszubehörs) je anfallenden Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung zu tragen. Diese Instandhaltungs- und Instandsetzungspflicht umfaßt jeweils die Kosten der Instandhaltung/Instandsetzung der gesamten Außenhaut des jeweiligen Objektes (daher insbesondere Mauern, Fassaden, Türen, Fenster, Dachflächen), des Gartens samt Einfriedung sowie – soweit diese Kostentragungspflicht nicht ohnedies den jeweiligen Wohnungseigentümer trifft – das Innere des Gebäudes.
 - b. Die Kosten der Instandhaltung und Instandsetzung der auf der Liegenschaft befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen, Strom und Kanal sind – soweit sie der Nutzung aller Wohnungseigentümer dienen – von sämtlichen Wohnungseigentümern zu tragen. Soweit jedoch eine Leitung nur einem einzelnen Wohnungseigentümer dient, ist von diesem zu erhalten.
 - c. Soweit Kosten auf Grund der vorstehenden Vereinbarung nicht zugeordnet werden können, sind diese im Verhältnis der Nutzwerte zu tragen.
- 3.) Die Tragung der Betriebskosten wird wie folgt geregelt:
- a. Unter den Betriebskosten werden die Betriebskosten im Sinne des Mietrechtsgesetzes verstanden.
 - b. Es werden gesonderte Abrechnungseinheiten gebildet. Jedes Wohnungseigentumsobjekt stellt eine gesonderte Abrechnungseinheit dar. Sämtliche Betriebskosten, die eindeutig einem der Objekte zugeordnet werden können, wie zum Beispiel für Rauchfangkehrer, Müll und Wasser, sind jeweils von den Wohnungseigentümern des betreffenden Wohnungseigentumsobjektes zu tragen.
 - c. Jene Betriebskosten, die nicht einer der beiden gesonderten Abrechnungseinheiten ausschließlich zugeordnet werden können, sind von allen Wohnungseigentümern im Verhältnis ihrer Nutzwerte zu tragen.
- 4.) Die Vertragsparteien vereinbaren die grundbücherliche Ersichtlichmachung der vorangegangenen Vereinbarungen gemäß § 32 ABG 8 WEG.

XI.

Änderung der Mindestanteile

Sollte sich durch bauliche Maßnahmen, die ein Wohnungseigentümer gemäß den Bestimmungen der jeweils geltenden Bauordnung gesetzt hat, die Notwendigkeit zur Änderung der Nutzwerte und Mindestanteile ergeben, sind die übrigen Wohnungseigentümer zur Zustimmung zur Änderung der Nutzwertfeststellung und Berichtigung der grundbücherlichen Mindestanteile einschließlich der erforderlichen Antragstellung bei Behörden verpflichtet. Die Berichtigung der Mindestanteile erfolgt unentgeltlich. Sämtliche damit im Zusammenhang stehende Kosten hat jener Wohnungseigentümer zu tragen, der die Änderung veranlasst hat.

XII.

Rechtsnachfolge

Sämtliche Vertragsparteien sind verpflichtet, alle Pflichten aus diesem Vertrag, soweit diese dann nicht bereits erfüllt sind, auf ihre Rechtsnachfolger im Eigentumsrecht an Anteilen der gegenständlichen Liegenschaft, jeweils schriftlich, einschließlich der Verpflichtung zur schriftlichen Weiterüberbindung zu überbinden.

Gleichfalls ist die Übertragung von Berechtigungen an Rechtsnachfolger zulässig.

Änderungen oder Ergänzungen dieser Vereinbarung bedürfen zu ihrer Wirksamkeit der Schriftform. Dies gilt insbesondere auch für ein allfälliges Abgehen von der Schriftform.

XIII.

Zur grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages erteilt Frau Eveline Huber, geboren am 20.03.1963, ihre ausdrückliche Einwilligung zur **Einverleibung des Eigentumsrechtes** je zur Hälfte für Jochen Birkner, geboren am 06.07.1980 und Sabine Anna Birkner, geboren am 11.11.1982, ob den ihr gehörigen insgesamt 169/594-stel Anteilen der Liegenschaft **EZ.229 Katastralgemeinde 03335 Zell Markt**.

XIV.

Die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt vom Vorliegen der Gewährleistung der Lastenfreistellung der Vertragsobjekte.

Sollte die Rechtswirksamkeit dieses Vertrages nicht binnen sechs Monaten ab allseitiger Vertragsunterfertigung eintreten, so sind sowohl die Veräußerer als auch die Erwerber berechtigt, mit eingeschriebenem Brief von diesem Vertrag zurückzutreten.

XV.

Nach grundbücherlicher Durchführung dieses Vertrages erhalten die Käufer das Original, während die Verkäuferin eine Kopie erhält.

Amstetten, am 06.11.2018

Gebühr von € 14,30 entrichtet,
Mag. Erwin Kollermann-Grissenberger, öff. Notar, 3300 Amstetten

Beurkundungsregisterzahl: 1788/2018

Die Echtheit der Unterschrift des Herrn **Jochen Birkner**, geboren am 06.07.1980 (sechsten Juli neunzehnhundertachtzig), Möhringerstraße 29/9/5, 3340 Waidhofen an der Ybbs, und der Unterschrift der Frau **Eveline Huber**, geboren am 20.03.1963 (zwanzigsten März neunzehnhundertdreiundsechzig), Blumbergweg 9, 6380 Sankt Johann in Tirol, und der Unterschrift der Frau **Sabine Anna Birkner**, geboren am 11.11.1982 (elften November neunzehnhundertzweiundachtzig), Möhringerstraße 29/9/5, 3340 Waidhofen an der Ybbs, wird hiemit bestätigt.

Amstetten, am 06.11.2018 (sechsten November zweitausendachtzehn).



Öffentlicher Notar

Energieausweis für Wohngebäude

OIB ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ecotech
Niederösterreich

BEZEICHNUNG Huber Goldhalmseher Eveline

Gebäude(-teil) Bestand **Magistrat der Stadt Waidhofen an der Ybbs** Baujahr **älter als 40 Jahre**

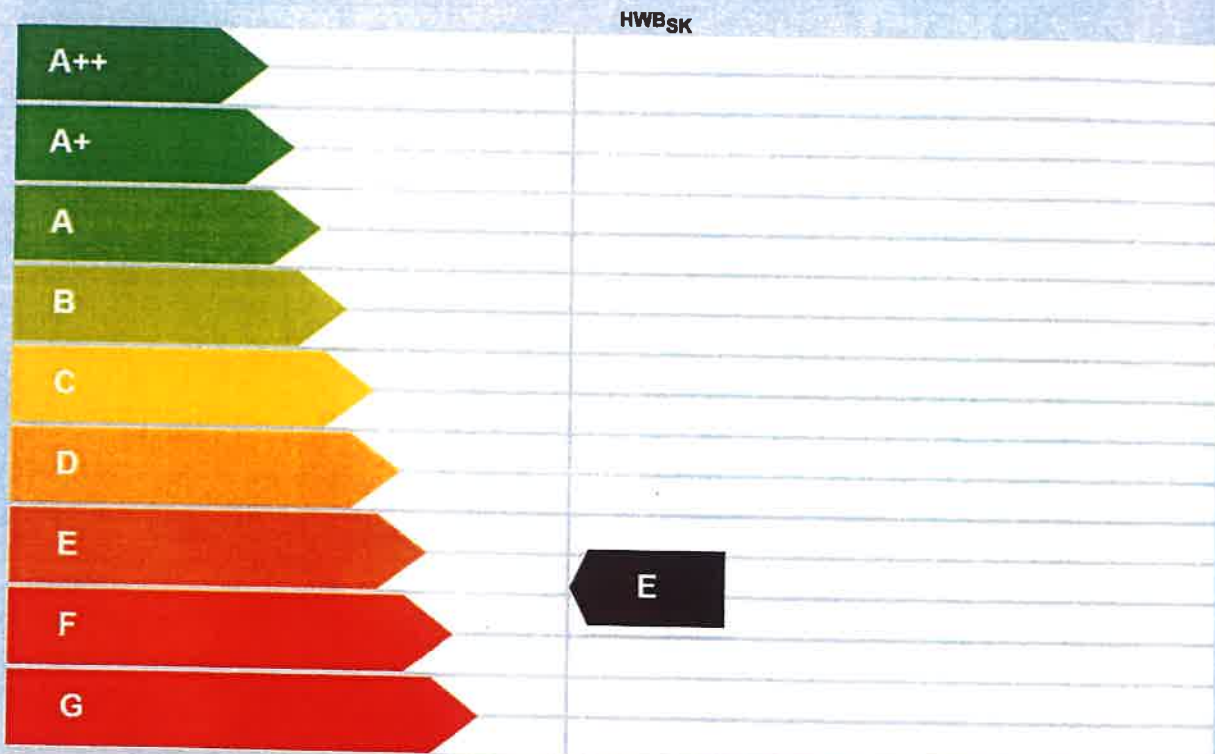
Nutzungsprofil Einfamilienhäuser **Eing. 17. Nov. 2014** Letzte Veränderung **6**

Straße Holzplatzgasse 6 Katastralgemeinde **Zell Markt**

PLZ/Ort 3340 Waidhofen an der Ybbs KG-Nr. **3335**

Grundstücksnr. 147/4 GZ.: Seehöhe **366 m**

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)



HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Räumen rechnerisch zur Beheizung zugeführt werden muss.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, welcher um ca. 30 °C (also beispielsweise von 8 °C auf 38 °C) erwärmt wird.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Nutzenergiebedarf die Verluste der Haustechnik im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizkessels, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht ca. dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch in einem durchschnittlichen österreichischen Haushalt.

EEB: Beim Endenergiebedarf wird zusätzlich zum Heizenergiebedarf der Haushaltsstrombedarf berücksichtigt. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss.

PEB: Der Primärenergiebedarf schließt die gesamte Energie für den Bedarf im Gebäude einschließlich aller Vorketten ein. Dieser weist einen erneuerbaren und einen nicht erneuerbaren Anteil auf. Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren ist 2004 - 2006.

CO₂: Gesamts dem Endenergiebedarf zuzurechnenden Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Transport und Erzeugung sowie aller Verluste. Zu deren Berechnung wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

f_{ges}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der Richtlinie 6 "Energieeinsparung und Wärmeschutz" des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden nach Maßgabe der NO GEEV 2008.

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: Oktober 2011

ECOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche	218,00 m ²	Klimaregion	NF	mittlerer U-Wert	0,98 W/(m ² K)
Bezugs-Grundfläche	174,40 m ²	Heiztage	365 d	Bauweise	mittelschwer
Brutto-Volumen	658,28 m ³	Heizgradtage	3.554 Kd	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Gebäude-Hüllfläche	459,29 m ²	Norm-Außentemperatur	-14,2 °C	Sommertauglichkeit	eingehalten
Kompaktheit (AV)	0,70 1/m	Soll-Innentemperatur	20,0 °C	LEK _T -Wert	85,63
charakteristische Länge	1,43 m				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF

	Referenzklima spezifisch	Standortklima zonenbezogen	spezifisch	Anforderung
HWB	180,2 kWh/m ² a	42.785 kWh/a	196,3 kWh/m ² a	
WWWB		2.785 kWh/a	12,8 kWh/m ² a	
HTEBRH		12.251 kWh/a	56,2 kWh/m ² a	
HTEB _{WW}		3.916 kWh/a	18,0 kWh/m ² a	
HTEB		16.320 kWh/a	74,9 kWh/m ² a	
HEB		61.890 kWh/a	283,9 kWh/m ² a	
HHSB		3.581 kWh/a	16,4 kWh/m ² a	
EEB		65.471 kWh/a	300,3 kWh/m ² a	
PEB		82.017 kWh/a	376,2 kWh/m ² a	
PEB _{n.ern}		80.261 kWh/a	368,2 kWh/m ² a	
PEB _{ern.}		1.755 kWh/a	8,1 kWh/m ² a	
CO ₂				
f _{GEE}	2,44		2,48	

ERSTELLT

GWR-Zahl

ErstellerIn

Baudesign
Harald Kleinhagauer

Ausstellungsdatum

16.11.2014

Unterschrift

BAU PLANUNGSBÜRO OG.
DESIGN • PLANUNG
• BAULEITUNG
• ENERGIEAUSWEIS
• KOORDINATION
• PROJEKTMANAGEMENT

Gültigkeitsdatum

16.11.2024

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können tatsächlicher Nutzungswerte Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen hier angegebenen abweichen.



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 03335 Zell Markt
BEZIRKSGERICHT Waidhofen an der Ybbs

EINLAGEZAHL 229

Letzte TZ 524/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
147/7	GST-Fläche	1130	
	Bauf.(10)	251	
	Gärten(10)	879	Holzplatzgasse 6 Holzplatzgasse 6b Holzplatzgasse 6a

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 1125/2013 BEV 1366/2013/03 gem. §12 VermG

***** B *****

2 ANTEIL: 425/594

Eveline Huber

GEB: 1963-03-20 ADR: Blumbergweg 9, St. Johann in Tirol 6380

a 21077/2012 IM RANG 20032/2012 Kaufvertrag 2012-05-07 Eigentumsrecht

b 1123/2013 Adressenänderung

c 20199/2017 Adressenänderung

e 1948/2018 Adressenänderung

f 99/2019 Namensänderung

g gelöscht

3 ANTEIL: 169/1188

Jochen Birkner

GEB: 1980-07-06 ADR: Möhringerstraße 29/9/5, Waidhofen an der Ybbs 3340

a 99/2019 IM RANG 1725/2018 Kaufvertrag 2018-11-06 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 169/1188

Sabine Anna Birkner

GEB: 1982-11-11 ADR: Möhringerstraße 29/9/5, Waidhofen an der Ybbs 3340

a 99/2019 IM RANG 1725/2018 Kaufvertrag 2018-11-06 Eigentumsrecht

***** C *****

6 auf Anteil B-LNR 2

a 704/2015 Pfandurkunde 2015-01-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 300.000,--

für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)

c 82/2024 Hypothekarklage (5 Cg 3/24k - LG St.Pölten)

12 auf Anteil B-LNR 2

a 4902/2017 Pfandurkunde 2015-01-29

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 60.000,--

für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)

c 82/2024 Hypothekarklage (5 Cg 3/24k - LG St.Pölten)

13 auf Anteil B-LNR 2

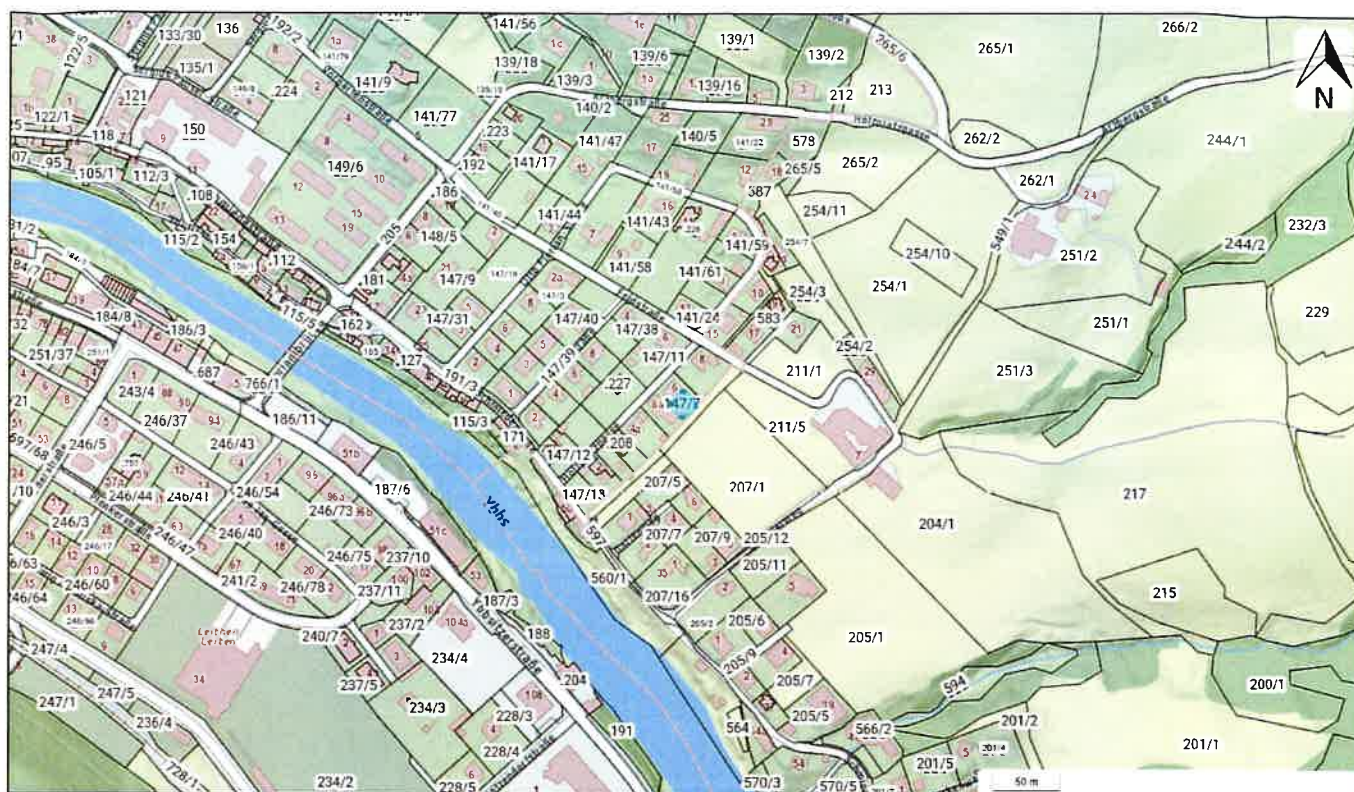
a 372/2018 Pfandurkunde 2018-03-05

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 40.000,--

- für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w)
 c 82/2024 Hypothekarklage (5 Cg 3/24k - LG St.Pölten)
- 14 auf Anteil B-LNR 3 4
 a 363/2019 Pfandbestellungsurkunde 2019-02-25
 PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 252.000,--
 für UniCredit Bank Austria AG (FN 150714p)
 b gelöscht
- 15 auf Anteil B-LNR 2
 a 929/2020 Zahlungsbefehl 2020-03-24, Beschluss 2020-06-17
 PFANDRECHT vollstr EUR 33.489,74
 12,75 % Z aus EUR 7.130,43 ab 2020-02-26,
 4,75 % Z aus EUR 7.130,43 ab 2020-02-26,
 5,25 % Z aus EUR 26.359,31 ab 2020-02-26,
 4,75 % Z aus EUR 26.359,31 ab 2020-02-26,
 Kosten EUR 2.632,40 samt 4 % Z seit 2020-03-24,
 Kosten EUR 719,--, Antragskosten EUR 1.681,94
 für Sparkasse der Stadt Kitzbühel (FN37695i) 26 E 639/20w
- 16 auf Anteil B-LNR 2
 a 1072/2020 Zahlungsbefehl 2020-05-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 1.074,40
 8,58 % Z aus EUR 1.074,40 ab 2020-03-20,
 Kosten EUR 291,34 samt 4 % Z seit 2020-05-15,
 Antragskosten EUR 282,28
 für Mag.Josef Beihammer, geb 1962-04-16 (26 E 743/20i)
- 17 auf Anteil B-LNR 2
 a 1617/2023 Bescheid 2023-05-15
 PFANDRECHT vollstr EUR 180,--
 Kosten EUR 71,40, Antragskosten EUR 54,--
 für Land Tirol (AE-458/5533A/4-2023) - 26 E 1580/23g
- 18 auf Anteil B-LNR 2
 a 524/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
 Hereinbringung von vollstr EUR 365.620,14 samt 5 % Z aus
 EUR 365.620,14 seit 2024-01-02, Kosten EUR 13.186,06
 samt 4 % Z seit 2024-06-25, Antragskosten EUR 2.785,74
 für Raiffeisenbank Ybbstal eGen (FN 78842w) 25 E 8/25a

***** HINWEIS *****
 Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
 Vor dem 01.01.2014 war diese Einlage im Bezirksgericht Waidhofen an der Ybbs.
 Vor dem 01.09.2017 war diese Einlage im Bezirksgericht Amstetten.



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert

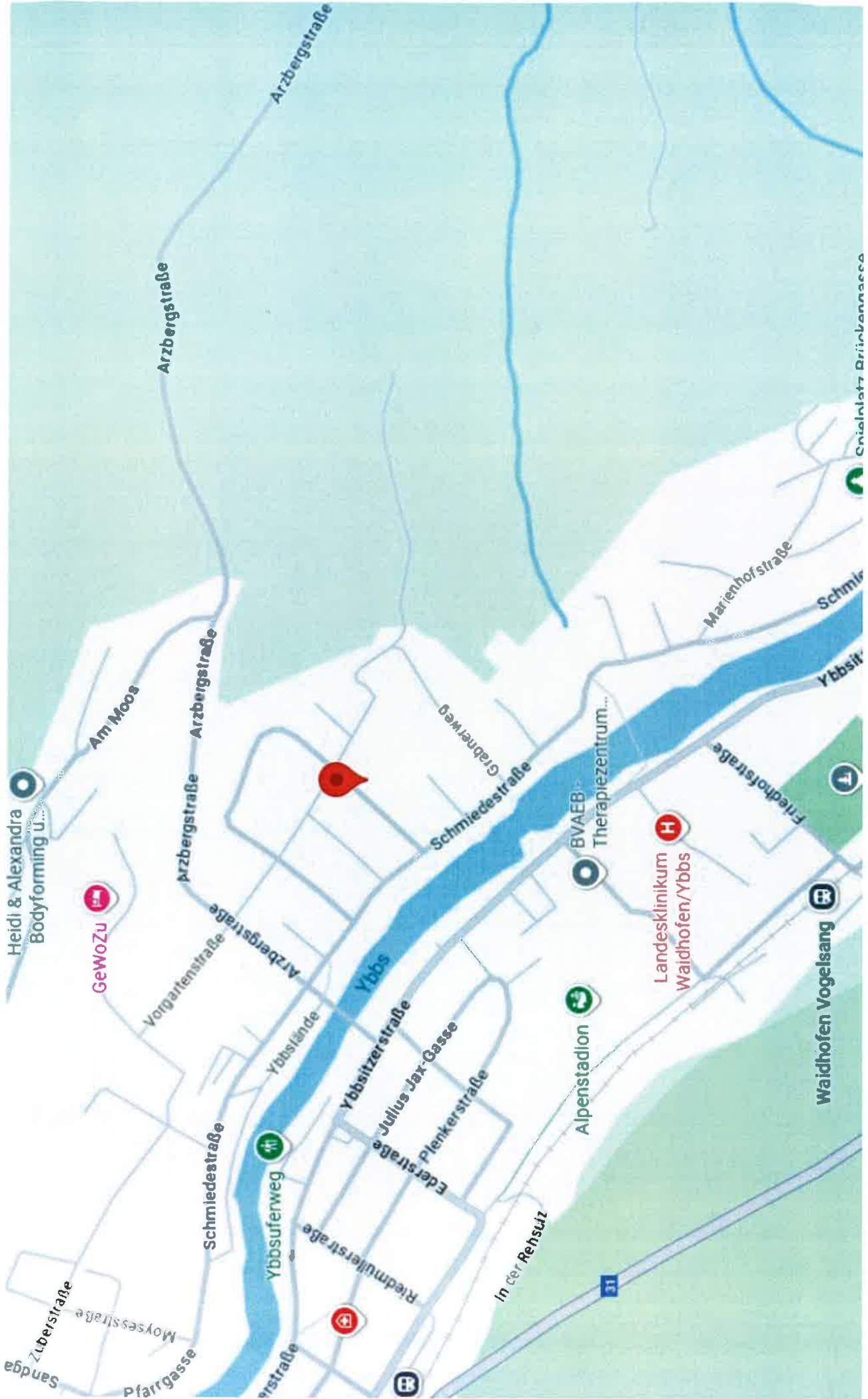


Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Zell Markt 147/7 (Grundstück)"



Heidi & Alexandra
Bodyforming U...

GeWoZu

Am Moos

Vorgartenstraße

Arzbergstraße

Arzbergstraße

Arzbergstraße

Schmiedestraße

Ybbsuferweg

Riedmüllerstraße

Ybbslande

Ybbsitzerstraße

Julius-Jar-Gasse

Ederstraße

In der Rehsitz

Gamlerweg

Schmiedestraße

Alpenstadion

BVAEB
Therapiezentrum...

Landeskrankenhaus
Waidhofen/Ybbs

Marienhofstraße

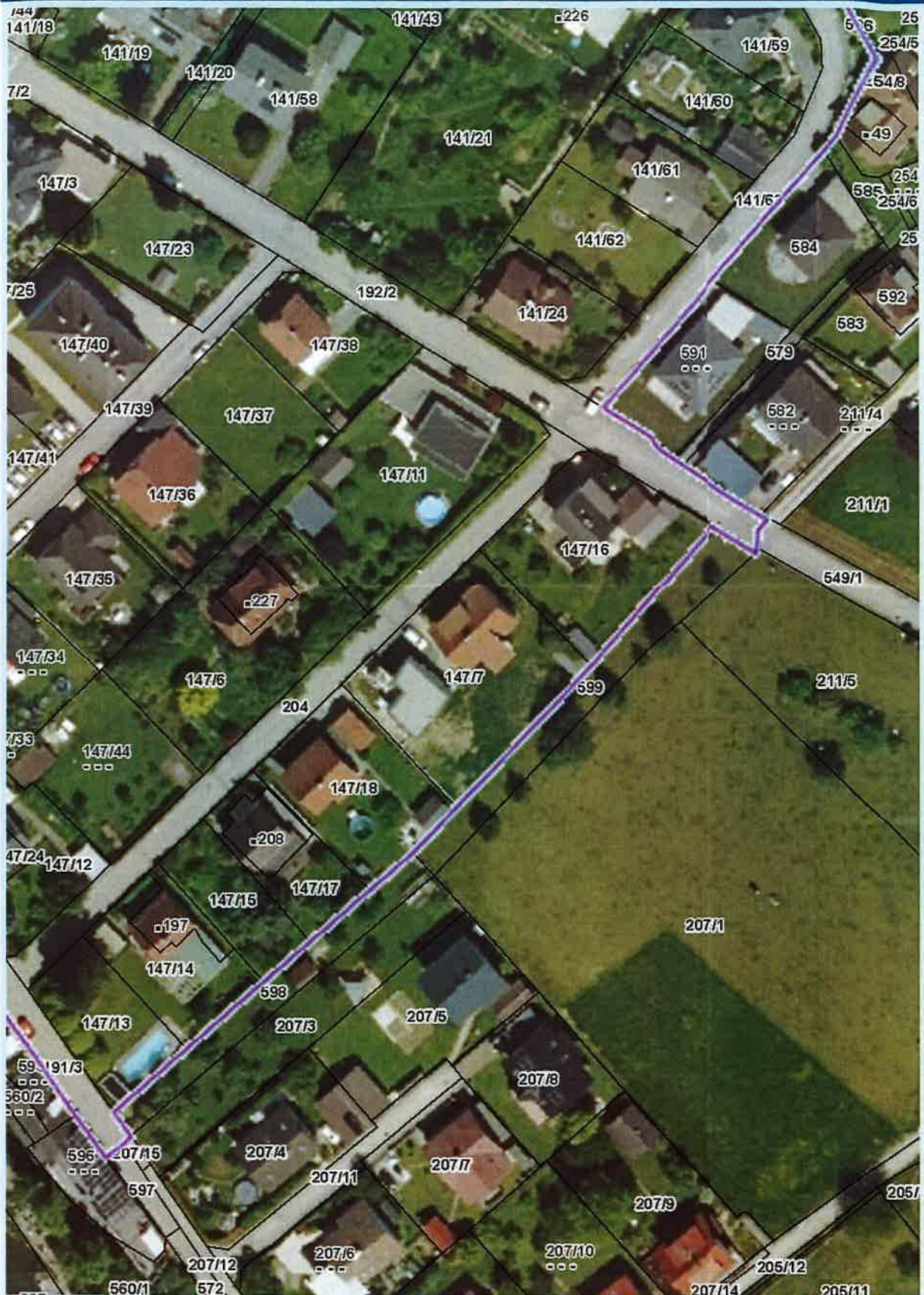
Friedhofstraße

Waidhofen Vogelsang

Schmie...

Ybbsit...

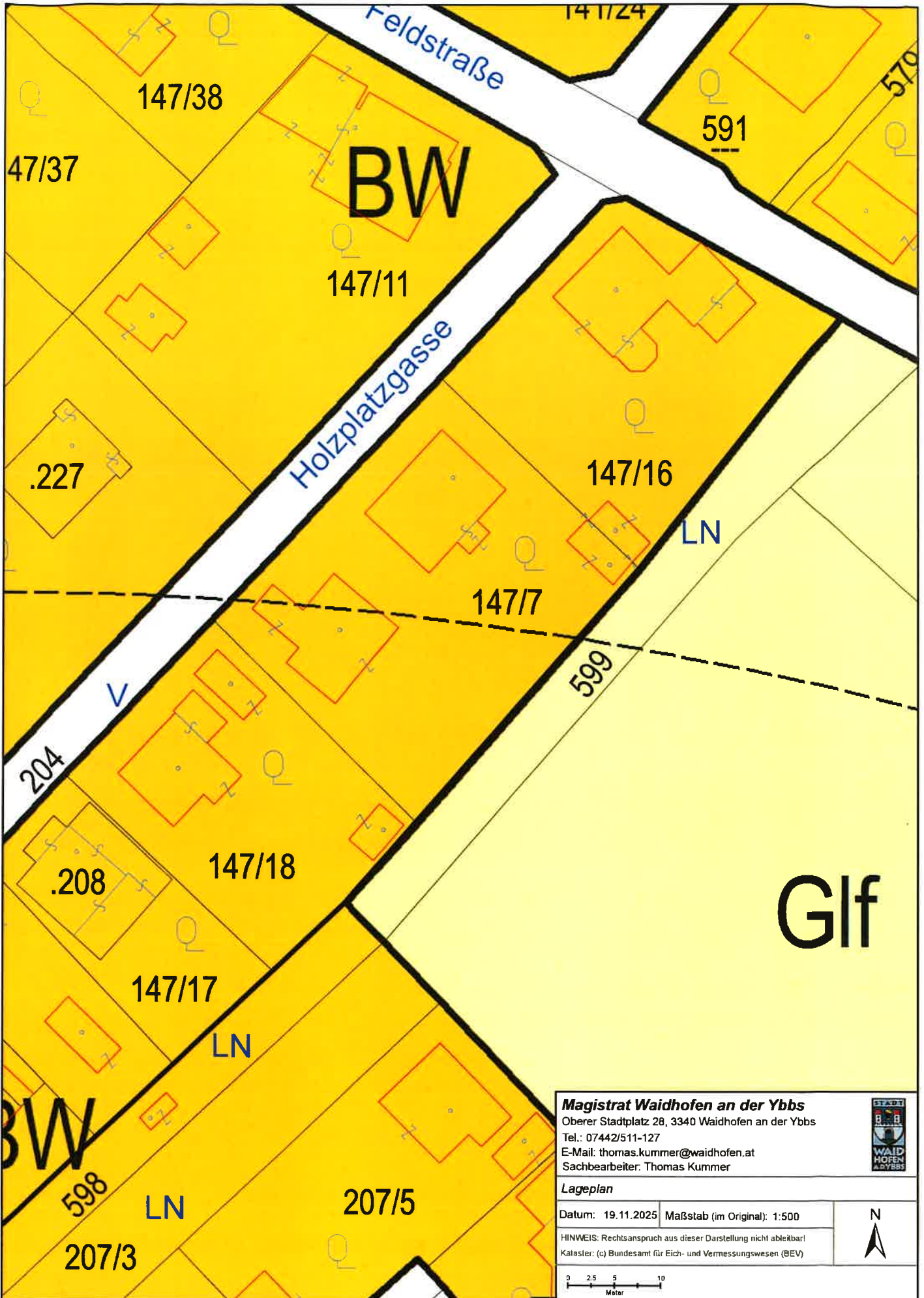
Ortsplan Ybbs



Quellen: Land Niederösterreich, BEV, GIP.at

© Land Niederösterreich: Kein Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit!

0 M 1:1.000 50 m



Magistrat Waidhofen an der Ybbs

Oberer Stadtplatz 28, 3340 Waidhofen an der Ybbs
 Tel.: 07442/511-127
 E-Mail: thomas.kummer@waidhofen.at
 Sachbearbeiter: Thomas Kummer



Lageplan

Datum: 19.11.2025 Maßstab (im Original): 1:500


HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!
 Kataster: (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen (BEV)



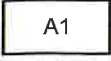

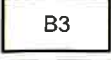
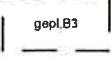
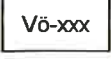







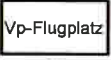
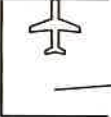

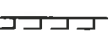

Bauland

BW	Wohngebiete
BK	Kerngebiete
BB	Betriebsgebiete
BI	Industriegebiete
BA	Agrargebiete
BS	Sondergebiete
BO	Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen
-xxx	Spezielle Verwendung nur bei BK und BB Zusatzbezeichnung Handelseinrichtungen nur bei BK Kennzeichnung von Hintausbereichen nur bei BA Besondere Nutzung nur bei BS Maximal zwei / drei Wohneinheiten pro Grundstück nur bei BW
-A1	Aufschließungszone mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer
-V-xxx	Vorbehaltsfläche mit Angabe des Vorbehaltszweckes
- F1	Frist mit der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer



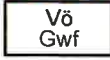

Grünland

Glf	Land- und Forstwirtschaft
Gho	Land- und forstwirtschaftliche Hofstellen
Gke	Kellergassen
	Erhaltenswerte Gebäude im Grünland mit Nummernbezeichnung - erforderlichenfalls mit Zusatzbezeichnung, Sto ... Standort
Gsh	Schutzhäuser
Gö	Ödland, Ökofffläche
Gfrei	Freihalteflächen
Ggü-xxx	Grüngürtel mit Funktionsfestlegung - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite (Angabe in m) (Zebrastrifen senkrecht, waagrecht oder schräg)
Gg	Gärtnerreien
Gkg	Kleingärten
Gspo-xxx	Sportstätten - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
Gspi	Spielplätze
Gc-xxx	Campingplätze - erforderlichenfalls mit Angabe des zulässigen Anteils der Dauercamper (Angabe in Prozent)
G++	Friedhöfe
Gp	Parkanlagen
-OL	Offenlandfläche nur bei Glf, Gö, Gfrei und Gp
Gwf	Wasserflächen
Glp	Lagerplätze
Gmg (Gö)	Materialgewinnungsstätten samt dazugehöriger Deponie mit Festlegung der Folgewidmungsart
Gd	Aushubdeponien
Ga-xxx	Abfallbehandlungsanlagen - erforderlichenfalls mit Zusatz hinsichtlich des Deponiegutes oder der Art der Verwertung
-A1	Abbau- oder Deponieabschnitt mit Angabe der im Verordnungswortlaut angeführten Ziffer nur bei Gmg, Gd, Ga
Gwka-95	Windkraftanlagen - erforderlichenfalls mit Angabe des höchst zulässigen äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)

Verkehrsflächen

	Bundesstraße Autobahn (A) mit Nummernbezeichnung Bundesstraße Schnellstraße (S) mit Nummernbezeichnung (beidseits Bauverbot von 40 m bei Autobahn / 25 m bei Schnellstraße)
	Geplante aber noch nicht verordnete Bundesstraße (A oder S) mit Nummernbezeichnung
	Landesstraße (B) mit Nummernbezeichnung Landesstraße (L) mit Nummernbezeichnung
	Geplante Landesstraße (B oder L) mit Nummernbezeichnung
	Öffentliche Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung (Signatur falls erforderlich)
	Private Verkehrsflächen - erforderlichenfalls mit Angabe der speziellen Verwendung
	Parkplatz
	Tankstelle
	Öffentliche Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Private Eisenbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m, Gefährdungs- und Feuerbereich bis 50 m)
	Schienenverkehrsärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Öffentlicher Flugplatz
	Privater Flugplatz
	Flugplatz Sicherheitszone
	Fluglärmzone mit Angabe des äquivalenten Dauerschallpegels (Angabe als dBA-Wert)
	Seilbahn (Bauverbotsbereich bis 12 m)
	Schleplift









Abgrenzung der Widmungsarten

	Baulandgrenze
	Übereinander liegende Ebenen mit Baulandwidmung
	Übereinander liegende Ebenen ohne Baulandwidmung (Signatur falls erforderlich, Darstellung der oben liegenden Widmung)
	Widmungen in einer Ebene (Signatur falls erforderlich, Darstellung der erst genannten Widmung)

Grenzen

	Katastralgemeindengrenze
	
	Gemeindengrenze
	
	Grenze des Politischen Bezirks
	Landesgrenze
	Staatsgrenze

Weitere Kenntlichmachungen

	Elektrizitäts- (EW), Umspann- (UW) oder Fernheizwerk (FHW) mit Umrandung der Betriebsfläche
	Transformator
	Schaltstation
	Gasstation, Schieberhäuschen
	Oberirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ) oder sonst. Rohrleitung (RL)
	Unterirdische Leitung mit besonderer Bedeutung, mit Angabe der Art der Leitung: Erdgas (EG), Erdöl (EÖ), sonst. Rohrleitung (RL) oder Erdkabel (EK) mit Angabe der Spannung
	Elektrische Freileitung mit besonderer Bedeutung mit Angabe der Leitungsspannung
	Rotationsfläche von Windkraftanlagen

	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche		Bergbaugbiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials, Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
	Pumpwerk		Alllast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)		Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MU)
	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellenschutzgebiet (QU) oder Heilquellenschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes		Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes		Schießplatz
	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers		Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)		Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso II-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)		Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
	gelbe Zone		Gemeindeeigene Liegenschaft
	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone		Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
	rote Zone		Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)		Zentrumszone oder Geplante Zentrumszone
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft		Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BB und BS
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen		
	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft		
	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen		
	Bodenschutzanlage		
	Meliorationsgebiet (ME) oder Kommissierungsgebiet (KO)		
	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches		
	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes		
	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes		
	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung		
	Bodendenkmal		
	Baulichkeit unter Denkmalschutz		

Legende

Erläuterung zur Wohndichteklasse:

Die im Plan für Wohngebiete, Kerngebiete und Agrargebiete eingetragenen Wohndichteklassen (-a, -b, -c) gelten als nicht festgelegt.

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:

BW-A4

Die gewidmeten Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- die Errichtung eines befahrbaren Eisenbahnüberganges sichergestellt ist,
- im Zuge eines Baulandumlegungsverfahrens solche Parzellengrößen und -formen geschaffen wurden, die eine dem Bebauungsplan entsprechende Bebauung ermöglichen,
- eine ordnungsgemäße Wasserver- und Abwasserentsorgung als Grundausrüstung gemäß NO ROG § 14 Abs. 2 Z. 7 sichergestellt ist;

BW-A6

- Eine 75-prozentige Verbauung (Baubeginn) der Teilflächen der freigegebenen Aufschließungszone "BW-A5";
- Vorliegen eines Teilungsplanes;
- Sicherstellung der Grundausrüstung (Wasserversorgung, Abwasserbeseitigung, u. a.).

Ablauftag der Fristen:

keine

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

Schutzgebiete:

Europaschutzgebiet

Natura 2000 Gebiet

Fauna Flora Habitat Gebiet - Niederösterreichische Alpenvorlandflüsse (gemeldet)

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung

"http://www.no.e.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000_wai.html"

Erläuterung zu den Freihalteflächen (Gfrei):

Gfrei-B

Flächen, die aus Gründen der Betriebsentwicklung freigehalten werden sollen

Gfrei-L

Flächen, die aus Gründen des Landschaftsschutzes freigehalten werden sollen

Gfrei-S

Flächen, die aus Gründen der Siedlungsentwicklung freigehalten werden sollen

Festlegung "Besondere Bestimmungen":

BB1

Türme, die gem. § 53 Abs. 2 NÖ Bauordnung i.d.g.F. dem öffentlichen Zweck dienen (z.B. Schlauchturm), bleiben bei der Ermittlung der Gebäudehöhe unberücksichtigt.

BB2

Zur Erreichung eines entsprechenden Lärmschutzes für den Kindergarten (BS-KIG) sind geeignete schallschutztechnische Maßnahmen (Lärmschutzoptimierte Bebauung, Abschirmungsmaßnahmen, etc.) vorzusehen und deren Wirksamkeit entsprechend schalltechnisch nachzuweisen.

Festlegung von "Freiflächen" gemäß § 7:

F1

Erhaltung der ortsbildprägenden Freifläche. Die Errichtung von Nebengebäuden und Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, ist verboten.

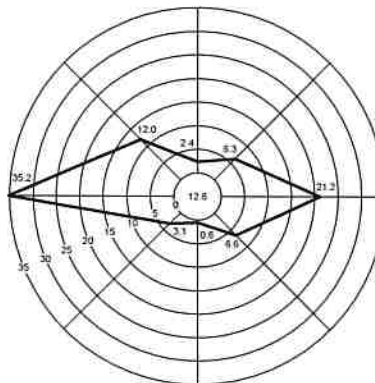
Verwendete Abkürzungen (alphabetisch):

AG ...	Abstandsgrün
BAD ...	Bad
BRD ...	Baurestmassendeponie
ES ...	Emissionsschutz
FF ...	Feuerwehr
FHW ...	Fernheizwerk
FW ...	Fußweg
GA ...	Gemeindeamt
GF ...	Golf
HG ...	Hausgarten
HS ...	Hauptschule
KG ...	Katastralgemeinde
KI ...	Kirche
KIG ...	Kindergarten
LDG ...	Landschaftsgliederung
OE ...	Öffentliche Einrichtung
PFH ...	Pfarrhof
PP ...	Parkplatz
RK ...	Rotes Kreuz
SC ...	Schule
SR ...	Siedlungsrand
UG ...	Uferbegleitgrün
VS ...	Volksschule




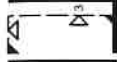

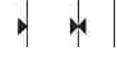
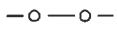
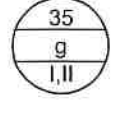
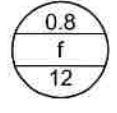

Örtliche Windrichtung und -häufigkeit:

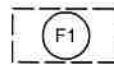

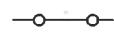
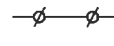





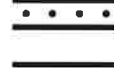
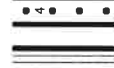

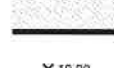
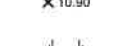

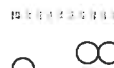

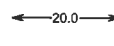

Station: Amstetten

Windhäufigkeit in %



Festlegungen

	Straßenfluchtlinien mit Angabe der Straßenbreite (Breite in m)
	Straßenfluchtlinien, die mit den in der Natur bestehenden Straßengrundgrenzen übereinstimmen
	Baufuchtlinien, sofern sie nicht mit Straßenfluchtlinien ident sind - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
	Absolute Baufluchtlinien gemäß § 70 (5) NÖ BO - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
	Pflicht zum Anbau an eine Straßen- oder Baufluchtlinie - erforderlichenfalls mit Angabe der Breite des Bauwiches (Breite in m)
	Pflicht zum Anbau an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht
	Abgrenzungen von Baulandflächen mit unterschiedlicher Bebauungsdichte, -weise und -höhe
	Bebauungsdichte (Angabe in Prozent) Bebauungsweise - geschlossene (g), gekuppelte (k), offene (o), einseitig offene (eo) Bebauungshöhe in Bauklassen Höchstzulässige Gebäudehöhe je Schauseite des Gebäudes (Höhe in m)
	Höchstzulässige Geschosflächenzahl Bebauungsweise - freie Anordnung (f) Höchstzulässige Gebäudehöhe (Höhe in m)
	Besondere Bestimmungen

	Freiflächen erforderlichenfalls mit Festlegungen
	Arkade
	Gebot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
	Verbot von Einfriedungen gegenüber öffentlichen Verkehrsflächen und Grünanlagen
	Straßenfluchtlinien, an denen Ausfahrten und Ausgänge nicht einmünden dürfen
	Verbot der Ausfahrt aus einer Aufschließungsstraße in eine Durchzugsstraße
	Stiege
	Pflicht zum Anbau der Garage an eine seitliche Grundstücksgrenze einseitige Anbaupflicht / beidseitige Anbaupflicht
	Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge außerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen einschließlich der Zufahrten
	Öffentliche Wege, die weder Durchzugs- noch Aufschließungs- straßen sind; Gehwege
	Wohnwege mit Angabe der Wegbreite (Breite in m)
	Wohnstraße
	Fußgängerzone
	X 10,00 Straßenniveau einer neuen Verkehrsfläche (Meter über Adria)
	Brücke, Steg
	Schutzzone
	erhaltungswürdiges Altortgebiet
	←20.0→ Bemaßung (Angabe in m)
	Grenze des Planungsgebietes