



Baumeister  
Ing. Martin Buchner, MSc  
Allgemein beeideter und gerichtlich  
zertifizierter Sachverständiger für Hochbau und Architektur,  
Immobilienbewertung und Nutzwertfeststellung

Amberg 28  
4209 Engerwitzdorf  
+43 (0)664/426 72 73  
office@sv-buchner.at  
<http://www.sv-buchner.at>  
ATU 71580256

## GUTACHTEN

über den Wert der Liegenschaft nach LBG

Linz, am 01.08.2025

in der Exekutionssache

5E 293/25z

Wegen

RAIKA Ernstbrunn /Andrei Stein und George Salajan

€ 70.000,00 samt Anhang

(Zwangsverst. Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Auftraggeber:

Bezirksgericht Freistadt

Hauptplatz 21

4240 Freistadt

Auftragsgegenstand:

Südweg 4, 4251 Sandl

KG 41022 Sandl

EZ 441

GST-NR 109/7

Betreibende Partei:

Raiffeisenkasse Ernstbrunn eGen

Hauptplatz 11

2115 Ernstbrunn

Firmenbuchnummer 54871v

Vertreten durch:

Dr. Herbert Wabnegg Rechtsanwalt

Bösendorferstraße 7

1010 Wien

1. Verpflichtete Partei:

Andrei Stein

Schickmayrstraße 22/3. St 12

4030 Linz

2. Verpflichtete Partei:

George Salajan

Schumannstraße 14

4616 Weißkirchen an der Traun

## INHALTSVERZEICHNIS

|          |                                                       |    |
|----------|-------------------------------------------------------|----|
| 1        | Allgemein.....                                        | 4  |
| 1.1      | Vorbemerkungen.....                                   | 4  |
| 1.2      | Auftrag .....                                         | 6  |
| 1.3      | Hinweise.....                                         | 6  |
| 1.4      | Bewertungsstichtag .....                              | 6  |
| 1.5      | Einheiten und Umsatzsteuer.....                       | 6  |
| 1.6      | Grundlagen und Unterlagen der Bewertung .....         | 6  |
| 2        | Befund .....                                          | 7  |
| 2.1      | Einheitswert und Grundsteuermessbetrag.....           | 7  |
| 2.2      | Gemeindeabgaben .....                                 | 7  |
| 2.3      | Besichtigung .....                                    | 7  |
| 2.4      | Lage und Standort .....                               | 9  |
| 2.4.1    | Allgemeine Verkehrsnetzanbindung.....                 | 9  |
| 2.4.2    | Wirtschaftsstärke der Region .....                    | 10 |
| 2.4.3    | Soziodemografische Strukturen .....                   | 10 |
| 2.4.4    | Bevölkerungsentwicklung .....                         | 10 |
| 2.4.5    | Mikrolage .....                                       | 11 |
| 2.4.5.1  | Umgebungsbebauung, Ausrichtung und Erschließung ..... | 11 |
| 2.4.5.2  | Topographie.....                                      | 11 |
| 2.4.5.3  | Aussicht, Belichtung .....                            | 11 |
| 2.4.5.4  | Gegenwärtige Nutzung und Potenzial.....               | 11 |
| 2.4.6    | Rechtliche Grundlagen.....                            | 12 |
| 2.4.6.1  | Grundbuchsstand vom 21.07.2025.....                   | 12 |
| 2.4.7    | DKM Auszug.....                                       | 13 |
| 2.4.8    | Bebauungsplan .....                                   | 13 |
| 2.4.9    | Flächenwidmung.....                                   | 13 |
| 2.4.10   | Umwelteinflüsse .....                                 | 14 |
| 2.4.10.1 | Lärm.....                                             | 14 |
| 2.4.10.2 | Radon .....                                           | 15 |
| 2.4.10.3 | Kontamination .....                                   | 15 |
| 2.4.10.4 | HORA Pass .....                                       | 17 |
| 2.4.10.5 | Geogenes Risiko .....                                 | 19 |
| 2.4.10.6 | Gefahrenzonenkarte Wasser .....                       | 19 |
| 2.5      | Gebäude und bauliche Anlagen .....                    | 20 |
| 2.5.1    | Allgemeines .....                                     | 20 |
| 2.5.2    | Konstruktion .....                                    | 20 |
| 2.5.3    | Energieausweis .....                                  | 21 |
| 2.5.4    | Bauchronologie.....                                   | 22 |
| 2.5.5    | Nutzflächen .....                                     | 22 |
| 3        | Gutachten .....                                       | 23 |
| 3.1      | Wertermittlung .....                                  | 23 |
| 3.2      | Bewertungsgrundsatz .....                             | 23 |
| 3.3      | Bewertungsverfahren.....                              | 23 |
| 3.3.1    | Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG.....             | 23 |
| 3.3.2    | Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG.....                | 23 |
| 3.3.3    | Sachwertverfahren gem. § 6 LBG .....                  | 24 |
| 3.3.4    | Gewählte Verfahren.....                               | 24 |
| 3.4      | Bodenwert .....                                       | 25 |

|         |                                                                             |    |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|----|
| 3.4.1   | Lage der Vergleichsliegenschaften - Bauland.....                            | 25 |
| 3.4.2   | Vergleichswerte – Bauland.....                                              | 25 |
| 3.4.2.1 | Abfrage 1 - Bauland.....                                                    | 26 |
| 3.4.2.2 | Abfrage 2 - Bauland.....                                                    | 26 |
| 3.4.2.3 | Abfrage 3 - Bauland.....                                                    | 26 |
| 3.4.2.4 | Abfrage 4 - Bauland.....                                                    | 27 |
| 3.4.2.5 | Abfrage 5 - Bauland.....                                                    | 27 |
| 3.4.2.6 | Abfrage 6 - Bauland.....                                                    | 27 |
| 3.4.2.7 | Abfrage 7 - Bauland.....                                                    | 28 |
| 3.4.3   | Statistik.....                                                              | 28 |
| 3.4.4   | Gemeindewerte.....                                                          | 28 |
| 3.4.5   | Immobilienpreisspiegel 2025 .....                                           | 28 |
| 3.4.6   | Ergebnis der Auswertungen .....                                             | 29 |
| 3.5     | Sachwert .....                                                              | 29 |
| 3.5.1   | Herstellungskosten .....                                                    | 29 |
| 3.5.2   | Alter (a) .....                                                             | 30 |
| 3.5.3   | Übliche (durchschnittliche) wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND) ..... | 30 |
| 3.6     | Wertermittlung .....                                                        | 31 |
| 3.6.1   | Wertbeeinflussende Faktoren.....                                            | 31 |
| 3.6.1.1 | Behebbarer Mängel.....                                                      | 31 |
| 3.6.1.2 | Nicht behebbarer Mängel.....                                                | 31 |
| 3.6.1.3 | Fehlender Fertigstellungsgrad .....                                         | 31 |
| 3.6.1.4 | Marktabschlag .....                                                         | 31 |
| 3.6.2   | Sachwertverfahren (Bruttorechnung).....                                     | 32 |
| 3.7     | Bewertung.....                                                              | 33 |
| 4       | Beilagen.....                                                               | 34 |
| 4.1     | Auskunft Gemeinde.....                                                      | 34 |
| 4.2     | Auskunft Finanzamt.....                                                     | 35 |
| 4.3     | Pläne .....                                                                 | 36 |
| 4.4     | Deckblatt Einreichplan.....                                                 | 39 |
| 4.5     | Baubewilligung .....                                                        | 40 |
| 4.6     | Auszug Niederschrift.....                                                   | 46 |
| 4.7     | Fertigstellungsanzeige .....                                                | 47 |
| 4.8     | Energieausweis, Auszug.....                                                 | 48 |
| 4.9     | Fotodokumentation.....                                                      | 52 |

# 1 Allgemein

## 1.1 Vorbemerkungen

- Eine Haftung besteht nur gegenüber dem Auftraggeber und nicht gegenüber einem Erwerber bzw. einem sonstigen Dritten.
- Das vorliegende Verkehrswertgutachten ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen und hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise Gültigkeit.
- Die Sachverständigen gehen bei der Gutachtenserstellung von den ihnen zur Verfügung gestellten Unterlagen und gegebenen Informationen aus. Sollten sich einzelne Unterlagen als nicht vollständig oder unzutreffend herausstellen oder weitere Umstände auftreten, die für die Gutachtenserstellung relevant sind, so behalten sich die gefertigten Sachverständigen eine Gutachtensergänzung bzw. -änderung vor.
- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs 2 LBG ermittelt. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass dieser Verkehrswert ex definitione nicht ident mit einem Beleihungswert ist.
- Wenn nicht ausdrücklich anders angegeben, versteht sich die Wertermittlung geldlastenfrei. Die auf der Liegenschaft vorhandenen Fahrnisse, wie Möblierung, Gerätschaften, Hausrat etc. sind im ermittelten Verkehrswert nicht eingerechnet, diese werden bei Bedarf separat bewertet.
- Eine rechtliche und auch steuerliche Beurteilung wird von den Sachverständigen nicht vorgenommen.
- Es wird weiters angenommen, dass gegebenenfalls wertbeeinflussende Abgaben, Beiträge oder Gebühren zum Stichtag bezahlt sind, und Grundstücksabtretungen, Sonderumlagen oder ähnliches nicht mehr anfallen.
- Es wurde nicht geprüft, ob zugunsten des Bewertungsgrundstücks irgendwelche nicht im Grundbuch eingetragenen Rechte, auch aufgrund privatrechtlicher Vereinbarungen, oder dinglich nicht gesicherte Verpflichtungen der Liegenschaftseigentümer bestehen.
- Die Liegenschaft wurde mit bloßem Augenschein besichtigt.
- Die Feststellungen zur Beschaffenheit und den tatsächlichen Eigenschaften baulicher Anlagen, des Grundstückes und des Bodens erfolgt ausschließlich auf Grundlage der Ortsbesichtigung und der vorliegenden Unterlagen.
- Maße und Flächen sind den vorgelegten Unterlagen entnommen und wurden örtlich nicht oder nur stichprobenweise überprüft.
- Berechnungen sind überschlägig, d.h. in einem Genauigkeitsmaß ausgeführt, wie es für die Bewertung des Verkehrswerts maßgeblich ist. Soweit nichts anderes mit dem Augenschein feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden. Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.
- Angesichts der Unsicherheiten einzelner in die Wertermittlung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Es ist darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass der



entsprechende Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Je nach Verwertungsdauer und Anzahl der Interessenten kann der erzielbare Kaufpreis innerhalb einer gewissen Bandbreite nach oben und unten abweichen.

- Von den Sachverständigen wurde weder eine bauliche noch eine bauphysikalische Untersuchung des Gebäudes durchgeführt, noch wurde eine Untersuchung der Teile durchgeführt, welche überdeckt sind, sich nicht offen darbieten oder unzugänglich sind. Die Funktionsfähigkeit der haustechnischen und sonstigen technischen Anlagen wurde seitens der Sachverständigen nicht im Detail, sondern nur nach dem bloßen Augenschein geprüft. Detaillierte Untersuchungen, insbesondere zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die die Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegte Unterlagen oder Annahmen beruhen. Sie dürfen daher nicht so interpretiert werden, als würden diese die Konstruktion oder das bauliche Tragwerk in seiner Gesamtheit beurteilen.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird von den Sachverständigen entsprechend deren Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.
- Die Bewertung der Liegenschaften beinhaltet grundsätzlich alle auf den Grundstücken errichteten Gebäude und die darin eingebaute Gebäudeausstattung, wie Installationen, Sanitäreinrichtungen, Heizungsanlagen, etc. Weiters sind Außenanlagen, Einfriedungen, Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.
- Die ÖNORM B 1802 kommt nicht zur Anwendung

## 1.2 Auftrag

Mit Beschluss vom 20.05.2025 wurde der z.SV vom Bezirksgericht Freistadt in der

Rechtssache – 5E 293/25z - Raika Ernstbrunn/Andrej Stein und George Salajan

zum Sachverständigen bestellt und beauftragt, schriftlich Befund und Gutachten zu erstatten, wobei folgender Auftrag zu bearbeiten war:

Schätzung der Liegenschaft EZ 441 Grundbruch 41022 Sandl

## 1.3 Hinweise

Zur Vereinfachung werden folgende Abkürzungen verwendet:

z.SV      zeichnender Sachverständiger

## 1.4 Bewertungsstichtag

- Dienstag, 25.05.2025

## 1.5 Einheiten und Umsatzsteuer

- Währungsbeträge sind in Euro angegeben
- Flächenmaße in Quadratmeter.
- Sämtliche beiliegenden Pläne sind ohne Maßstab.
- Sämtliche Beträge im Bewertungsbericht verstehen sich als Bruttobeträge.

## 1.6 Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Grundbuchsauszug
- Auszug Radonkarte
- Energieausweis
- Einreichplan genehmigt
- Baubewilligung
- Besichtigung vom 25.05.2025
- Bundesgesetzblatt Nr. 150 vom 19.3.1992, Liegenschaftsbewertungsgesetz - LBG
- Seiser, Kainz; Der Wert von Immobilien; 2. Unveränderte Auflage, Verlag Seiser+Seiser Immobilien Consulting GMBH, 2. Auflage 2014
- Bienert, Funk; Immobilienbewertung Österreich, 4. Aktualisierte Auflage 2022
- Stabentheiner, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2. erweiterte Auflage, Verlag Manz 2005
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Aufl. 2017, Verlag Manz
- Nutzungsdauerkatalog 2020, Landesverband Steiermark und Kärnten
- Österreichische Zeitschriften für Liegenschaftsbewertung
- Zeitschrift Sachverständige Heft 4, 2024 – Empfehlungen für Herstellungskosten 2024

## 2 Befund

### 2.1 Einheitswert und Grundsteuermessbetrag

Laut Auskunft des zuständigen Finanzamtes Freistadt-Rohrbach-Urfahr beträgt der Einheitswert zum 01.01.2025: ½ Anteil je € 14.700,00. Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 23,01 für ½ Anteil.

### 2.2 Gemeindeabgaben

Zum Bewertungsstichtag sind Gemeindeabgaben in Höhe von € 5.491,61 Euro offen.

### 2.3 Besichtigung

Datum und Ort

Am 25. Juni 2025 fand der Lokalaugenschein auf der Liegenschaft Südweg 4 in 4251 Sandl statt.

Dauer des Termins

10:00 Uhr bis 11:00 Uhr

Anwesende Personen

- Der Sachverständige (z.SV)
- Herr Lamplmayr, Klärwart der Gemeinde Sandl, der zur Überprüfung des Kanals wegen des Verdachtes der Fehleinleitung anwesend war.

Abwesenheit der Parteien

Trotz vorheriger Verständigung durch das Gericht erschien weder die betreibende noch die verpflichtete Partei.

Befunderhebung:

Das Haus war offen, wodurch aus verfahrensökonomischen Gründen die Befundaufnahme trotz Abwesenheit der Parteien unter Zeugenaufsicht durch Hr. Lamplmayr durchgeführt wurde. Hr. Lamplmayr hat das Haus nicht betreten.

Zustand der Liegenschaft

Der Lokalaugenschein zeigte, dass sich das Gebäude weitgehend in einem Zustand eines Edelrohbaus befindet. Der vorgefundene Zustand der Liegenschaft lässt auf erhebliche ausstehende Arbeiten und Investitionen schließen, um das Gebäude vollständig fertigzustellen, bewohnbar zu machen und etwaige Mängel zu beheben. Insbesondere liegen baurechtliche/behördliche Mängel vor die möglicherweise einer Benutzung entgegenstehen. Die auf der Gemeinde aufliegende Fertigstellungsanzeige ist aus Sicht des z.SV nicht korrekt.

Innenbereich

Das Haus war leer und verfügte über fertiggestellte Estriche. Es fehlten Boden- und Wandbeläge, abgesehen von einem begonnenen Fliesenboden im Raum WC-/Dusche. Es waren keine Sanitärgegenstände installiert, was eine Funktionsprüfung der Anlagen unmöglich machte. Die Wände waren verputzt und gestrichen, ebenso die Decken. Abgesehen davon gab es keine weitere

Ausstattung oder Möbel. Es fehlten zudem Türzargen und Innentüren, wobei Steckdosen Lichtschalter und Beleuchtungskörper teilweise montiert waren.

In der Garage, deren Boden abgesenkt war und die eine Stufe zum Wohnhaus und Technikraum aufwies, wurden zwei originalverpackte 30 kg Eimer der Bitumendickbeschichtung Bostik W 253 (aus 2022) sowie ein originalverpacktes Eckhandwaschbecken der Marke Gimify (Produkt Single SKU) gefunden. Auch ein gebrauchter Palettenhubwagen AHW 2500/1 der Marke Herkules aus 2018 war vorhanden. Mittig in der Garage befand sich ein Einlaufeimer, was aufgrund des Höhenunterschiedes zum Estrich auf einen geplanten keramischen Plattenbelag hindeutet. Das Garagentor der Marke Normstahl, Entramatic, war augenscheinlich fertiggestellt.

Im Technikraum stand die Wärmepumpe Vaillant uniTower, die zwar angeschlossen, aber die Inbetriebnahme nicht sichergestellt ist. Eine genauere Spezifikation konnten nicht abgelesen werden. In Technikraum befand sich auch der Wasseranschluss, jedoch fehlte die Wasseruhr. Im Eingangsbereich war der E-Verteiler mit einem vorhandenen Stromzähler installiert. Die vorgeschriebenen unvernetzten Raumelder fehlten.

#### Außenbereich

Das Gebäude wurde außenseitig verputzt, zeigte jedoch Mängel im Sockelbereich. Die Fenster waren aus Kunststoff mit außenseitiger Folierung von unbekannter Marke, die Fenstergläser trugen den Herstellungsvermerk 2022. Die Raffstores waren vom tschechischen Hersteller Neva. Fensterbänke, Fenster- und Türrahmen waren teilweise mangelhaft montiert, beschädigt und verschmutzt. Es gab mangelhafte Fensterbankanschlüsse sowie mangelhafte Fenster- und Türleibungen. Die Terrassenplatte wies augenscheinlich kein oder nur ein geringes Gefälle auf und war teilweise unterminiert. Entgegen dem Einreichplan wurden Außenwände auf der Terrasse weggelassen. Das Dach wurde als Flachdach mit Bitumenabdichtung und Bekiesung hergestellt, es fehlten die Dachsicherung sowie die Fertigstellung der Stragentlüftungen. Am Garagendach fehlte zudem der Notüberlauf, ebenso fehlte die Außenbeleuchtung. Die Garage wies eine Höhe von ca. 3,20m von der Fußbodenoberkante auf und entspricht damit nicht der OÖ-Bauordnung. Stützmauern wurden nicht errichtet.

Im Zugangsbereich wurden 22 geschnittene Granitleistensteine 100/10/25 vorgefunden, wobei 7 Stück als provisorischer Zugang verwendet wurden.

#### Haustechnik und Anschlüsse

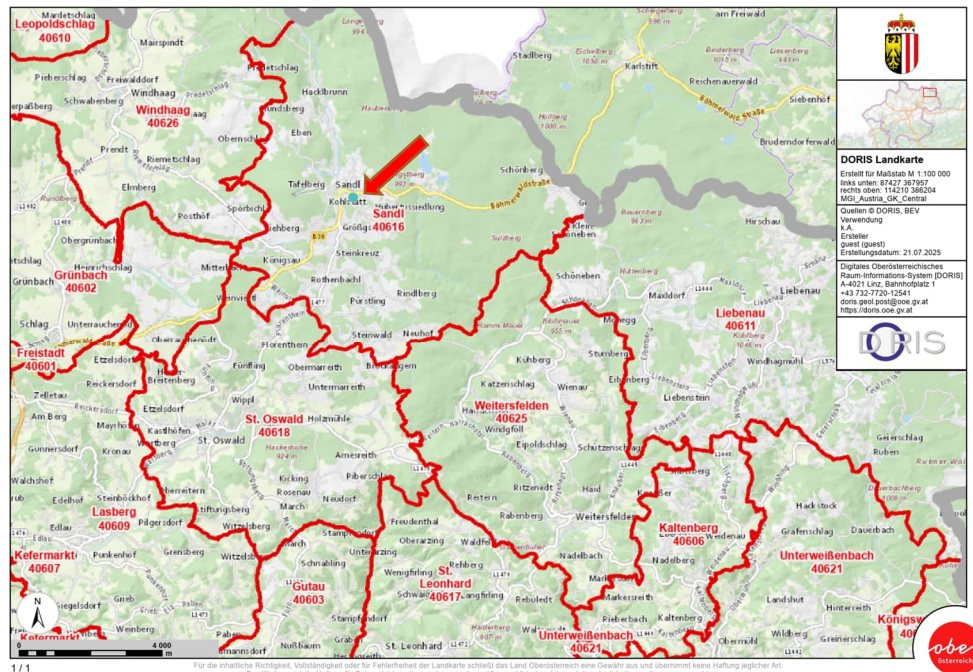
Besondere Aufmerksamkeit galt den Kanalanschlüssen: Nach dem Öffnen der Kanaldeckel zeigte sich der Fäkalkanalanschluss feucht, während der Regenwasseranschluss trocken war. Das im Einreichplan dargestellte Retentionsbecken fehlte. Es ist unbekannt, ob der Fäkalkanal tatsächlich angeschlossen ist, da die gemeindeseitigen Anschlussrohre nur bis auf das Grundstück geführt werden. Angesichts der Feuchtigkeit im Fäkalkanalrohr, der fehlenden Anschlüsse im Haus und des kürzlich zuvor erfolgten Regens wird ein fehlerhafter Anschluss (Regenwasser an Fäkalkanal und umgekehrt) nicht ausgeschlossen. Zur eindeutigen Überprüfung ist der Wasseranschluss in Bad oder Küche vorab herzustellen.

Auf der Hausrückseite war das Außengerät der Luftwärmepumpe Vaillant aroTHERM platziert, dessen Anschluss ins Haus offen war. Eine genauere Spezifikation konnte nicht abgelesen werden.

Aufgrund des unfertigen Zustands des Hauses konnte die Funktionalität der Haus- und Elektotechnik nicht geprüft werden und ist somit unbekannt. Ein Annahmeprotokoll der elektrischen Anlage liegt dem z.SV nicht vor.

## 2.4 Lage und Standort<sup>1</sup>

Sandl liegt auf 927 m Höhe im Freiwald. Die Ausdehnung beträgt von Nord nach Süd 10,5 km und von West nach Ost 10,5 km. Die Gesamtfläche beträgt rund 58 Quadratkilometer, beinahe drei Viertel davon sind bewaldet und über zwanzig Prozent werden landwirtschaftlich genutzt. Westlich von Sandl erhebt sich der Viehberg (1112 m), östlich der Hengstberg (993 m) und nordöstlich der Steinberg (1072 m), dessen Gipfel auf tschechischem Gebiet liegt. Im Ort entspringt die Maltsch.



### 2.4.1 Allgemeine Verkehrsnetzanbindung

Sandl ist gut an das Verkehrsnetz angebunden, sowohl für den Individualverkehr als auch für den öffentlichen Personennahverkehr. Es gibt mehrere Busverbindungen von und nach Linz und die S10 Mühlviertler Schnellstraße verbessert die Anbindung an das umliegende Straßennetz.

#### Entfernungen

|                         |              |
|-------------------------|--------------|
| Anschluss Autobahn S10: | ca. 14,0 km  |
| Freistadt               | ca. 16,0 km  |
| Linz Zentrum:           | ca. 50,0 km  |
| Wien über Linz:         | ca. 233,0 km |

Sandl ist über die Landesstraße B38 mit der S10 Mühlviertler Schnellstraße verbunden, die eine schnelle Verbindung nach Linz und in andere Teile des Mühlviertels ermöglicht. Die S10 hat eine Anschlussstelle in der Nähe von Grünbach/Sandl, die eine direkte Anbindung an die B38 bietet. Die Anbindung an das Straßennetz ermöglicht auch eine gute Erreichbarkeit von anderen Gemeinden im Mühlviertel. Es gibt mehrere Busverbindungen von und nach Linz, die vom Hauptbahnhof Linz abfahren.

<sup>1</sup> <https://de.wikipedia.org/wiki/Sandl>

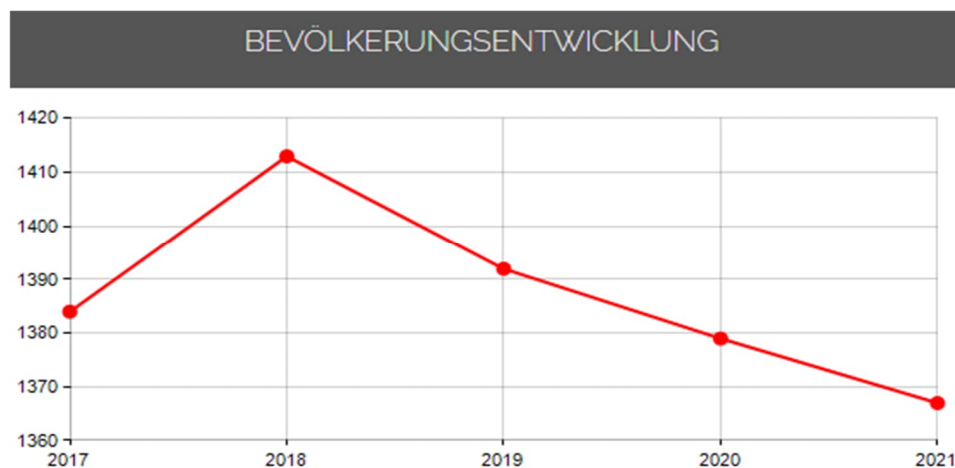
## 2.4.2 Wirtschaftsstärke der Region<sup>2</sup>

Von den 115 landwirtschaftlichen Betrieben des Jahres 2010 wurden 29 im Haupterwerb und 76 im Nebenerwerb geführt. Die zehn Betriebe im Besitz von Personengesellschaften bewirtschafteten achtzig Prozent der Flächen. Im Produktionssektor sind jeweils sechs Firmen mit der Herstellung von Waren und im Baugewerbe tätig. Der größte Arbeitgeber im Dienstleistungssektor sind die sozialen und öffentlichen Dienste.

## 2.4.3 Soziodemografische Strukturen<sup>34</sup>

Im Jahr 1869 wohnten im Gemeindegebiet 1677 Menschen. Bis 1900 wuchs die Bevölkerung auf 1781 Menschen an. Danach schwankte die Bevölkerungszahl bis 1961 auf hohem Niveau und erreichte 1934 mit 1782 Einwohnern den höchsten Stand in der Geschichte. Seit 1961 schrumpft die Bevölkerung drastisch, was vermutlich auf die dezentrale Lage, das raue Klima und den Mangel an Arbeits- und Lehrstellen zurückzuführen ist. Somit verzeichnet die Gemeinde Sandl die negativste Bevölkerungsentwicklung des ganzen Bezirkes. Von den 1192 Bewohnern Sandls, die 2001 über 15 Jahre alt waren, hatten 3,4 % eine Universität, Fachhochschule oder Akademie abgeschlossen. Weitere 6,4 % hatten eine Matura absolviert, 43,7 % hatten einen Lehrabschluss oder eine berufsbildende mittlere Schule besucht und 46,6 % aller Sandler hatten die Pflichtschule als höchsten Abschluss.

## 2.4.4 Bevölkerungsentwicklung



| BEVÖLKERUNGSBILANZ (JAHR 2021)                        |              |
|-------------------------------------------------------|--------------|
| <b>Bevölkerung am 1. Januar</b>                       | <b>1.379</b> |
| Geburten                                              | 10           |
| Sterbefälle                                           | 20           |
| <b>Natürliches Bevölkerungswachstum<sup>[1]</sup></b> | <b>-10</b>   |
| Eingetragene                                          | 1            |
| Gelöschte                                             | 3            |
| <b>Migrationssaldo<sup>[2]</sup></b>                  | <b>-2</b>    |
| <b>Gesamtsaldo<sup>[3]</sup></b>                      | <b>-12</b>   |
| <b>Bevölkerung am 31. Dezember</b>                    | <b>1.367</b> |

| BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG |                |                          |
|-------------------------|----------------|--------------------------|
| Jahr                    | Einwohner (N.) | % Abweichung zum Vorjahr |
| 2017                    | 1.384          | -                        |
| 2018                    | 1.413          | +2,10                    |
| 2019                    | 1.392          | -1,49                    |
| 2020                    | 1.379          | -0,93                    |
| 2021                    | 1.367          | -0,87                    |

Durchschnittliche jährliche Abweichung in %  
(2017/2021): **-0,31**

Durchschnittliche jährliche Abweichung in %  
(2019/2021): **-0,90**

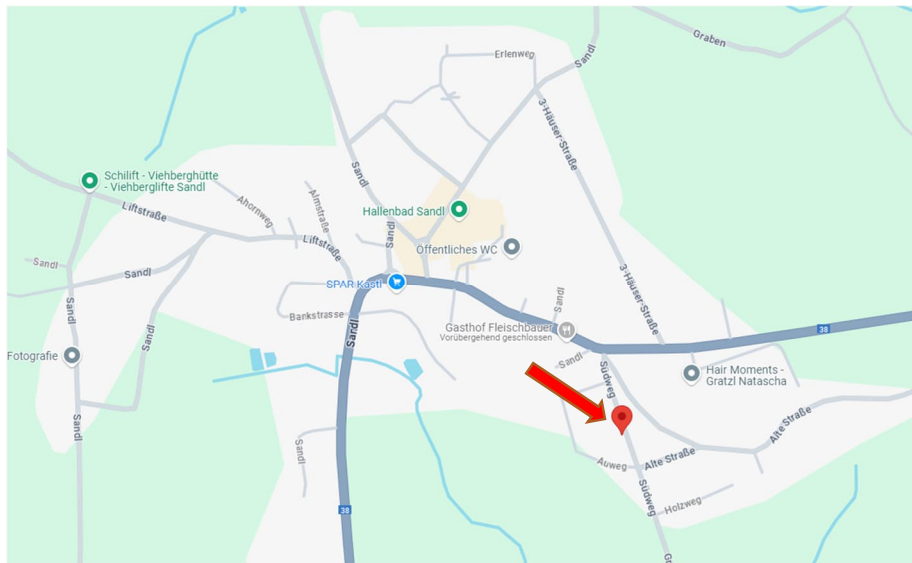
<sup>2</sup> Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/Linz>, Abfrage am 21.07.2025

<sup>3</sup> Quelle: <https://ugeo.urbistat.com/AdminStat/de/at/demografia/eta/sandl/> Abfrage am 21.07.2025

<sup>4</sup> Quelle: <https://de.wikipedia.org/wiki/>, Abfrage am 21.07.2025

### 2.4.5 Mikrolage<sup>5</sup>

Die Liegenschaft befindet sich in Zentrumsnähe. In Sandl befindet sich eine Ordinationspraxis, ein Kindergarten, eine Krabbelstube sowie ein Schwimmbad.



#### 2.4.5.1 Umgebungsbebauung, Ausrichtung und Erschließung

In der unmittelbaren Umgebung befinden sich vorwiegend Wohnhäuser/Einfamilienhäuser. Die Bebauung in diesem Bereich ist Großteils offen. Das Gebäude steht im hinteren westlichen Teil des Grundstücks. Das Wohngebäude ist nach Nordosten ausgerichtet der Zugang zum Haus erfolgen an der Ostseite direkt vom öffentlichen Gut, die Zufahrt zur Garage befindet sich ebenfalls an der Ostseite.

#### 2.4.5.2 Topographie

Zuschnitt: rechteckig

Topographie: eben

Erschließung: voll aufgeschlossen

#### 2.4.5.3 Aussicht, Belichtung

Das Gebäude wurde als Bungalow konzipiert und steht frei am Grundstück. Insbesondere ist durch die Grundrissgestaltung und Lage am Grundstück die Aussicht eingeschränkt und die Belichtung mäßig.

#### 2.4.5.4 Gegenwärtige Nutzung und Potenzial

Das Grundstück ist für die Bebauung mittels Einfamilienhauses vorgesehen, wodurch eine großzügigere und freiere Bebauung durchaus gewünscht ist. Das Grundstück ist demnach ausgenutzt, auch wenn die Lage und Konfiguration des Gebäudes das Potenzial des Grundstückes nicht zur Gänze ausschöpft.

<sup>5</sup> Quelle : <https://wo.doris.at/weboffice>, Abfrage am 22.07.2025



## 2.4.6 Rechtliche Grundlagen

## 2.4.6.1 Grundbuchsstand vom 21.07.2025

REPUBLIK ÖSTERREICH  
GRUNDBUCH

GB

## Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 41022 Sandl  
BEZIRKSGERICHT Freistadt

EINLAGEZAHL 441

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 923/2025

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

| GST-NR | G BA (NUTZUNG) | FLÄCHE | GST-ADRESSE |
|--------|----------------|--------|-------------|
| 109/7  | G GST-Fläche   | * 996  |             |
|        | Bauf.(10)      | 316    |             |
|        | Gärten(10)     | 680    | Südweg 4    |

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

- 2 a 2040/2020 Bescheid 2020-01-28 Bauplatz (auf) Gst 109/7  
b 3319/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 428

\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

- 1 ANTEIL: 1/2  
Andrei Stein  
GEB: 1998-08-22 ADR: Johann-Mayrleb-Straße 19a 10, Traun 4050  
a 3319/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

- 2 ANTEIL: 1/2  
George Salajan  
GEB: 1998-12-08 ADR: Weißdornweg 24/4, Linz 4030  
a 3319/2021 Kaufvertrag 2021-05-07 Eigentumsrecht

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 2040/2020  
WIEDERKAUFSRECHT gem Pkt VIII. Kaufvertrag 2020-01-29 für  
Gemeinde Sandl  
b 3991/2020 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 426  
c 3319/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en)  
aus EZ 428  
3 a 4695/2021 Pfandurkunde 2021-11-05  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 456.000,--  
für Raiffeisenkasse Ernstbrunn eGen (FN 54871v)  
c 140/2025 Hypothekarklage (LG Linz, 29 Cg 6/25s)  
4 auf Anteil B-LNR 1  
a 3030/2024 Exekutionsbewilligung 2024-10-25, Exekutionsantrag  
2024-10-01  
PFANDRECHT vollstr EUR 10.484,38  
Antragskosten EUR 358,50  
für Gemeinde Sandl (5 E 816/24k)  
6 a 923/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 6,625 % Z  
seit 2.1.2025, Kosten EUR 3.071,39 samt 4 % Z seit  
16.1.2025, Kosten EUR 1.717,29 für  
Raiffeisenkasse Ernstbrunn eGen (FN 54871v)  
(5 E 293/25z)

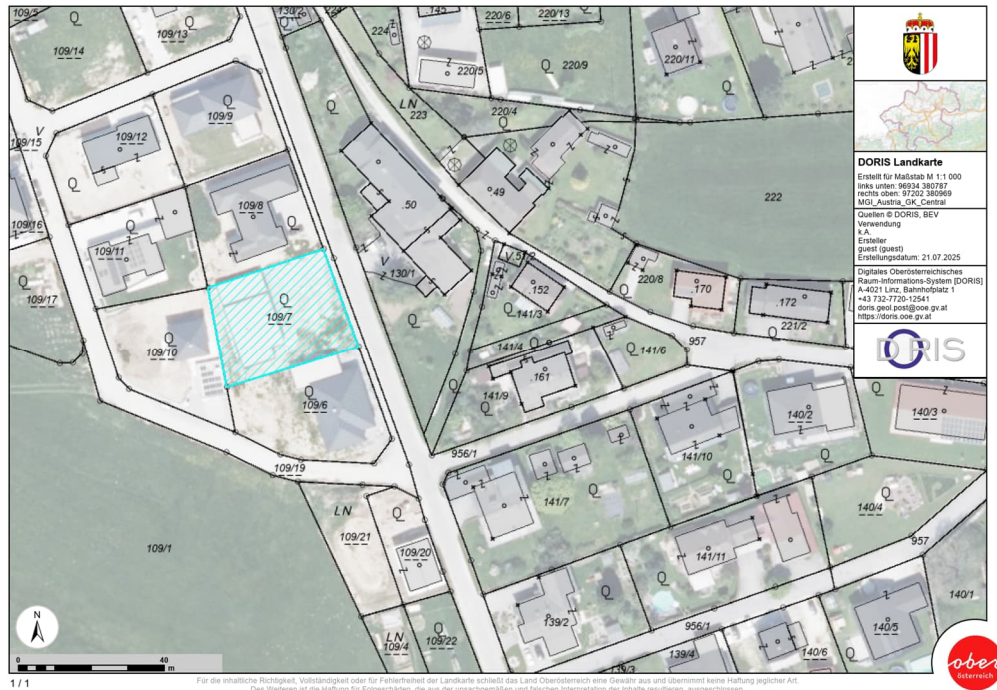
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

\*\*\*\*\*



## 2.4.7 DKM Auszug<sup>6</sup>

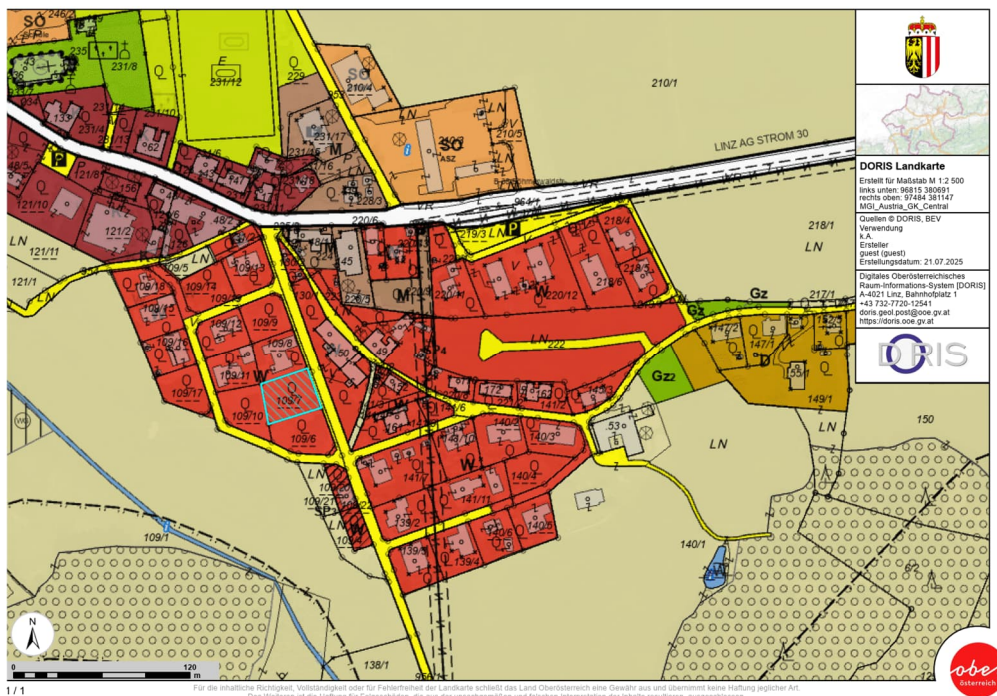


## 2.4.8 Bebauungsplan

Das Grundstück ist laut Auskunft der Gemeinde von keinem Bebauungsplan umfasst.

## 2.4.9 Flächenwidmung<sup>7</sup>

Die gegenständliche Liegenschaft hat laut aktuellem Flächenwidmungsplan die Widmung Bauland Wohngebiet (W).



<sup>6</sup> Quelle : <https://wo.doris.at/weboffice>, Abfrage am 22.07.2025

<sup>7</sup> Quelle : <https://wo.doris.at/weboffice>, Abfrage am 22.07.2025

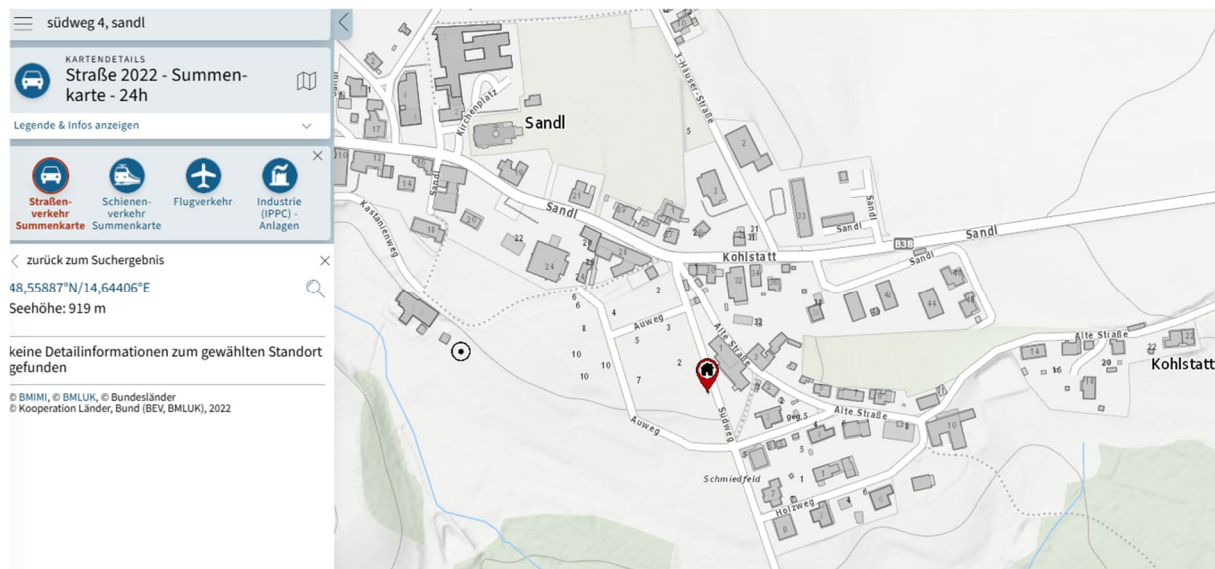
Definition lt. OÖ-Raumordnungsgesetz 1994, in der gültigen Fassung - § 22 Widmungen im Bauland  
 (1) Als Wohngebiete sind solche Flächen vorzusehen, die für Wohngebäude für den dauernden Wohnbedarf bestimmt sind. Andere Bauwerke und sonstige Anlagen dürfen in Wohngebieten nur errichtet werden, wenn sie wirtschaftlichen, sozialen oder kulturellen Bedürfnissen vorwiegend der Bewohnerinnen bzw. Bewohner dienen und ihre ordnungsgemäße Benützung keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner mit sich bringt; unter den letztgenannten Voraussetzungen sind Räumlichkeiten für Büros, Kanzleien und personenbezogene Dienstleistungen in Wohngebieten darüber hinaus zulässig, soweit die einzelnen Bauwerke nicht überwiegend für solche Zwecke benützt werden und damit keine erheblichen Belästigungen durch zusätzlichen Straßenverkehr für die Bewohnerinnen bzw. Bewohner verbunden sind; Einrichtungen, die auf Grund ihrer Betriebstypen überwiegend während der Nachtstunden betrieben werden, sind unzulässig.

Die Privatzimmervermietung im Ausmaß bis zu zehn Betten als häusliche Nebenbeschäftigung ist zulässig. Flächen für Wohngebiete können auch als reine Wohngebiete vorgesehen werden; in diesen Wohngebieten dürfen neben Wohngebäuden nur solche in Wohngebieten zulässige Bauwerke und sonstige Anlagen errichtet werden, die dazu dienen, den täglichen Bedarf der Bewohnerinnen bzw. Bewohner zu decken. Im Wohngebiet können Flächen ganz oder teilweise für den mehrgeschoßigen Wohnbau bzw. Gebäude in verdichteter Flachbauweise vorbehalten werden.

## 2.4.10 Umwelteinflüsse

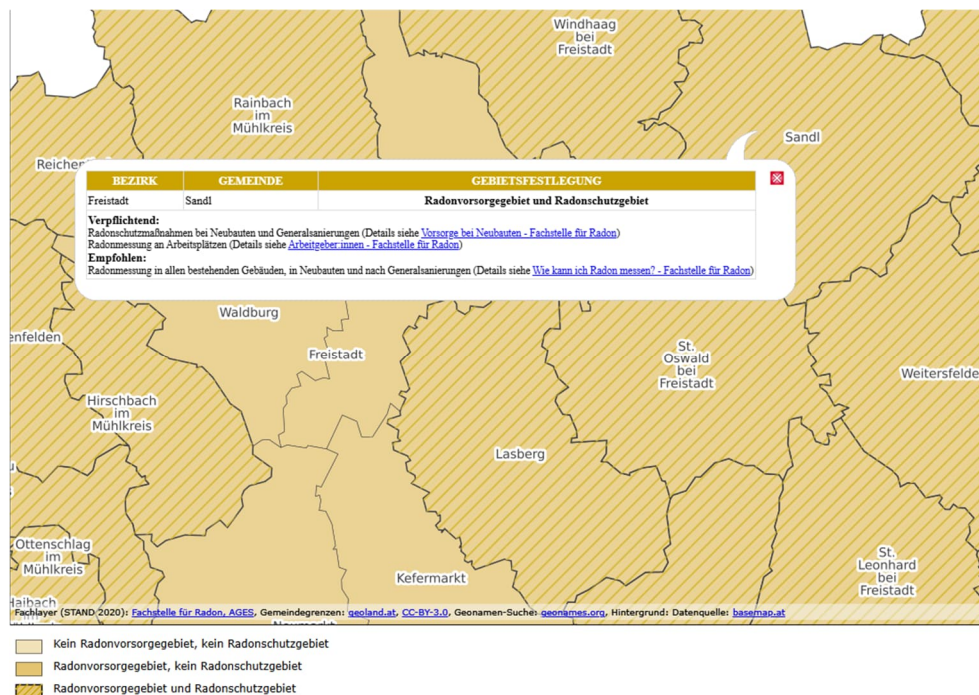
### 2.4.10.1 Lärm

Für die Liegenschaft liegen keine Informationen gemäß Lärmkarte „Lärminfo.at“ vor.





### 2.4.10.2 Radon<sup>8</sup>



Die Liegenschaft fällt unter das Radonvorsorgegebiet und Radonschutzgebiet. Entsprechend der Radonkarte für Österreich sind Radonschutzmaßnahmen bei Neubau und Generalsanierung verpflichtend. Es werden Radonmessungen in Neubauten und nach Generalsanierungen empfohlen.

### 2.4.10.3 Kontamination

Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf der Liegenschaft keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Baurestmassendeponie entsorgt werden müssten.

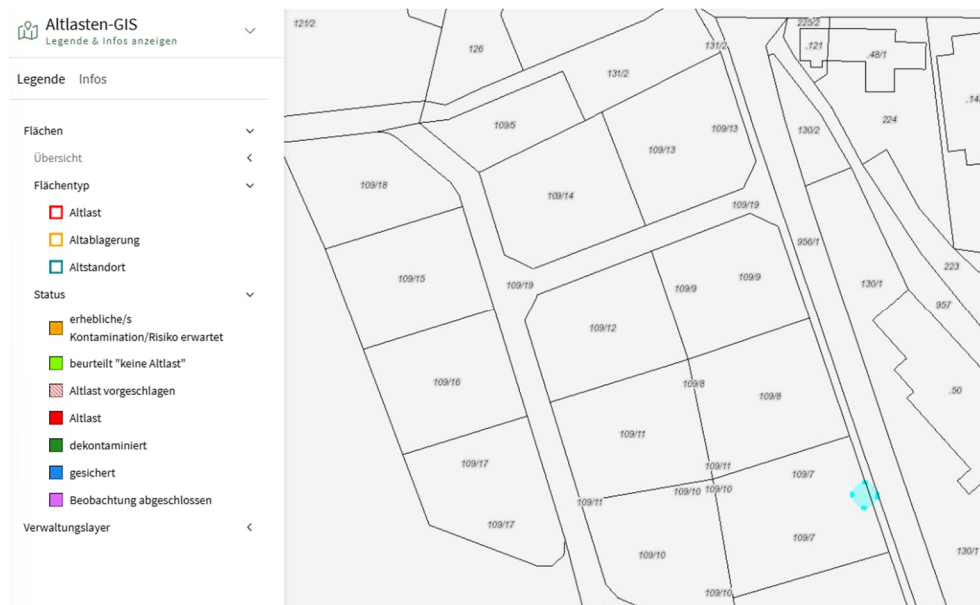
Sollte sich nachträglich herausstellen, dass die Liegenschaft oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre eine Nachbewertung mit einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung erforderlich.

Eine eventuelle Wertminderung wäre durch den gefertigten SV auf Basis dieser Untersuchungsergebnisse ergänzend festzustellen.

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 dargestellten Kartenausschnitt befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Sandl, Südweg 4"<sup>9</sup>.

<sup>8</sup> Quelle: [https://geogis.ages.at/GEOGIS\\_RADON.html#](https://geogis.ages.at/GEOGIS_RADON.html#), Abfrage am 22.07.2025

<sup>9</sup> Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/?servicehandler=publicgis>, Abfrage 22.07.2025



2.4.10.4 HORA Pass<sup>10</sup>

# HORA

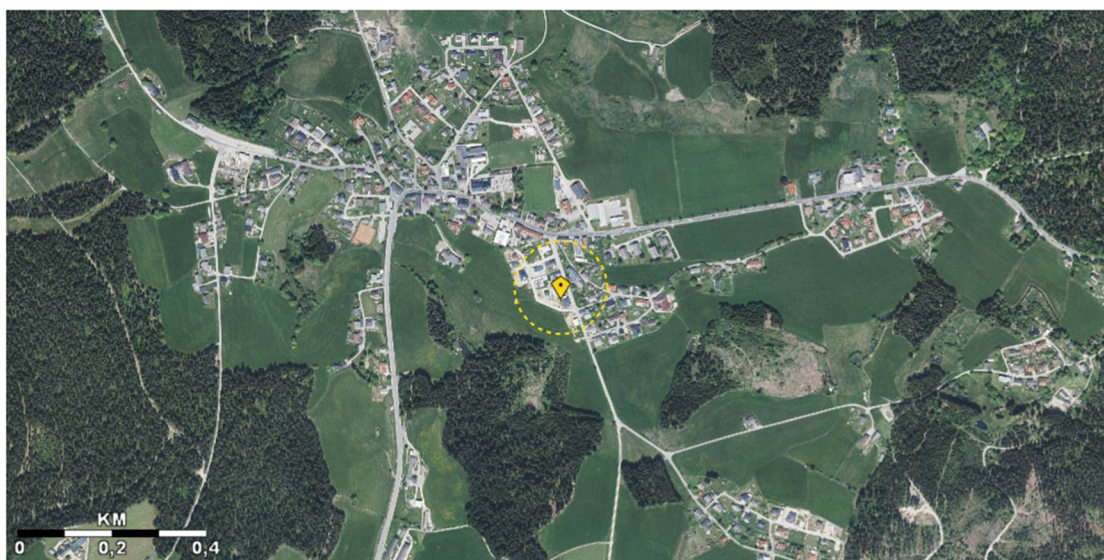
 NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

 bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Klima- und Umweltschutz,  
Regionen und Wasserwirtschaft

## HORA-Pass

Adresse: -  
 Seehöhe: 922 m  
 Auswerteradius: 100 m  
 Geogr. Koordinaten: 48,55857° N | 14,64679° O

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



| Naturgefahr:       |  | Gefährdung: |
|--------------------|--|-------------|
| Hochwasser         |  | keine Daten |
| Oberflächenabfluss |  | niedrig     |
| Lawinen            |  | keine Daten |
| Erdbeben           |  | niedrig     |
| Rutschungen        |  | niedrig     |
| Windspitzen        |  | mittel      |
| Blitzdichte        |  | niedrig     |
| Hagel              |  | hoch        |
| Schneelast         |  | mittel      |

<sup>10</sup> Quelle: <http://www.hora.gv.at/>, Abfragedatum 22.07.2025



## Legende und weiterführende Informationen



### Hochwasser

- Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
- Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
- Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 300-jährlichem Hochwasser möglich



### Erdbeben<sup>1</sup>

- Zone 4: (Grad VIII-XII) schwere Gebäudeschäden bis vollständige Zerstörung
- Zone 3: (Grad VII) starke Gebäudeschäden
- Zone 2: (Grad VII) mittlere Gebäudeschäden
- Zone 1: (Grad VI) leichte Gebäudeschäden
- Zone 0: (Grad I-VI) nicht fühlbar bis starke Erschütterungen mit möglichen leichten Gebäudeschäden



### Windspitzen [km/h]

- > 190
- 180 - 189
- 170 - 179
- 160 - 169
- 150 - 159
- 140 - 149
- 130 - 139
- 120 - 129
- 110 - 119
- 100 - 109
- 90 - 99
- 80 - 89
- 70 - 79
- 60 - 69
- 50 - 59
- 40 - 49
- < 40



### Lawinen

- Besiedlung nicht oder nur mit unverhältnismäßig hohem Aufwand möglich
- Bebauung nur eingeschränkt und unter Einhaltung von Auflagen möglich



### Rutschungen

- mittlere bis hohe Anfälligkeit zu Rutschungen
- geringe bis mittlere Anfälligkeit zu Rutschungen
- keine bis geringe Anfälligkeit zu Rutschungen



### Blitzdichte [Blitzeinschläge / km<sup>2</sup> / Jahr]

- ≥ 5,0
- ≥ 4,0 - 5,0
- ≥ 3,0 - 4,0
- ≥ 2,0 - 3,0
- ≥ 1,0 - 2,0
- < 1,0



### Hagelgefährdung - max. Hagelkorngröße 30-jährlich

- > 5 cm
- > 4 cm - ≤ 5 cm
- > 3 cm - ≤ 4 cm
- ≤ 3 cm



### Schneelast<sup>2</sup> [kN/m<sup>2</sup>]

- > 10,0
- > 8,0 - ≤ 10,0
- > 6,0 - ≤ 8,0
- > 5,0 - ≤ 6,0
- > 4,0 - ≤ 5,0
- > 3,0 - ≤ 4,0
- > 2,5 - ≤ 3,0
- > 2,0 - ≤ 2,5
- > 1,5 - ≤ 2,0
- > 1,0 - ≤ 1,5
- ≤ 1,0



### Oberflächenabfluss - Wassertiefe [cm]

- > 50
- > 20 bis ≤ 50
- ≤ 20

<sup>1</sup> ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

<sup>2</sup> ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05



Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

### Disclaimer und Haftungsausschluss:

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

### 2.4.10.5 Geogenes Risiko<sup>11</sup>

Die gegenständliche Liegenschaft liegt, gemäß den Gefahrenhinweiskarten des Landes OÖ nicht im Beurteilungsraum.



### 2.4.10.6 Gefahrenzonenkarte Wasser<sup>12</sup>

Die gegenständliche Liegenschaft liegt, gemäß den Gefahrenhinweiskarten des Landes OÖ nicht in der Gefahrenzone für HQ 30 oder HQ 100.



<sup>11</sup> Quelle: <https://wo.doris.at/weboffice/>, Abfrage am 22.07.2025

<sup>12</sup> Quelle: <https://wo.doris.at/weboffice/>, Abfrage am 21.07.2025

## 2.5 Gebäude und bauliche Anlagen

### 2.5.1 Allgemeines

Das Gebäude ist als ebenerdiger Bungalow konzipiert. Im Norden befindet sich eine Doppelgarage mit angeschlossenem Lager- und Technikraum. Südlich daran schließt sich das ebenfalls ebenerdige Wohngebäude mit einer südseitigen, überdachten Terrasse an. Ein Keller existiert nicht.

Sowohl das Wohnhaus als auch der Technikraum sind von der Garage aus über eine Stufe erreichbar. Die Erschließung erfolgt von der Ostseite. Als Dach wurde ein Flachdach ausgeführt.

### 2.5.2 Konstruktion

#### Bauwerk Rohbau

|                     |        |
|---------------------|--------|
| Fundament           | Beton  |
| Deckenkonstruktion  | Beton  |
| Außenwände          | Ziegel |
| Tragende Innenwände | Ziegel |

#### Innenausbau

|                               |                     |
|-------------------------------|---------------------|
| Bodenaufbau                   | Estrich             |
| Wandverkleidungen             | Verputz, gemalt     |
| Deckenverkleidungen           | gespachtelt, gemalt |
| Zargen und Türblätter         | keine               |
| bewertungsrelevante Anmerkung | keine               |

#### Nutzung/Qualität

|              |                                      |
|--------------|--------------------------------------|
| Verwendung   | Wohnen                               |
| Erschließung | derzeit nicht zur Gänze barrierefrei |
| Ausstattung  | Edelrohbau                           |

#### Dach

|              |                       |
|--------------|-----------------------|
| Dachform     | Flachdach             |
| Dachbelag    | Bitumen bekiest       |
| Verblechung  | Aluminium beschichtet |
| Erschließung | Außen über Leiter     |

#### Fassade

|                     |                                                   |
|---------------------|---------------------------------------------------|
| Fassadenverkleidung | Verputz                                           |
| Fassadenöffnungen   | Kunststofffenster weiß, außen foliert, 3-Scheiben |
| Eingangstür         | Aluminium                                         |
| Sonnenschutz        | Raffstore                                         |



**Außenanlage**

|                               |          |
|-------------------------------|----------|
| Einfriedung                   | nein     |
| Befestigte Flächen            | Schotter |
| Gartengestaltung              | nein     |
| Spielplatz                    | nein     |
| Sonderausstattung             | nein     |
| bewertungsrelevante Anmerkung | keine    |

**Ver- und Entsorgung**

|                             |                    |
|-----------------------------|--------------------|
| Oberflächenwasser           | Öffentlicher Kanal |
| Zisterne Oberflächenwasser  | nein               |
| Retention Oberflächenwasser | nein               |
| Schmutzwasser               | Öffentlicher Kanal |
| Senkgrube                   | nein               |
| Elektroversorgung           | Linz AG            |
| Medienversorgung            | unbekannt          |
| Heizungsversorgung          | Luftwärmepumpe     |

**Technische Gebäudeausstattung**

|                    |                   |
|--------------------|-------------------|
| Elektroausstattung | weitgehend fertig |
| Sanitärausstattung | Rohinstallation   |
| Heizung            | Fußbodenheizung   |
| Klimaanlage        | nein              |
| Lüftungsanlage     | nein              |
| Brandmeldeanlage   | nein              |
| Liftanlage         | nein              |
| Blitzschutzanlage  | nein              |

**2.5.3 Energieausweis**

Ein Planungsenergieausweis liegt vom 06.07.2021 von der Fa. Bauwerk Consult Oppenauer GmbH vor. Gemäß den geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist vor einem Verkauf ein nicht älter als zehn Jahre alter Energieausweis für das zu veräußernde Gebäude bzw. den zu veräußernden Gebäudeteilen dem Käufer vorzulegen. Es wird empfohlen einen Bestandsenergieausweis erstellen zu lassen.

## 2.5.4 Bauchronologie

- 2021 Baubewilligung

## 2.5.5 Nutzflächen

Die Nutzflächen wurden den zur Verfügung stehenden Einreichplänen entnommen.

| Bezeichnung         | Lage | Nutzflächen          |
|---------------------|------|----------------------|
| <b>Nebengebäude</b> |      |                      |
| Garage              | EG   | 39,03m <sup>2</sup>  |
| Gang                | EG   | 5,54m <sup>2</sup>   |
| Waschküche          | EG   | 13,12m <sup>2</sup>  |
| Technik             | EG   | 6,64m <sup>2</sup>   |
| Summe               |      | 64,33m <sup>2</sup>  |
| <b>Hauptgebäude</b> |      |                      |
| Vorraum             | EG   | 15,74m <sup>2</sup>  |
| WC/DU               | EG   | 4,50m <sup>2</sup>   |
| Kind 1              | EG   | 14,46m <sup>2</sup>  |
| Kind 2              | EG   | 14,46m <sup>2</sup>  |
| Ess/Kochbereich     | EG   | 39,38m <sup>2</sup>  |
| Wohnbereich         | EG   | 36,07m <sup>2</sup>  |
| Eltern              | EG   | 28,10m <sup>2</sup>  |
| Bad/WC              | EG   | 7,52m <sup>2</sup>   |
| Summe               |      | 160,23m <sup>2</sup> |
| <b>Freibereich</b>  |      |                      |
| Terrasse überdeckt  | EG   | 38,75m <sup>2</sup>  |
| Summe               |      | 38,75m <sup>2</sup>  |

### 3 Gutachten

#### 3.1 Wertermittlung

Die nachstehende Bewertung ist nach den Bestimmungen des Bundesgesetzes über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften – Liegenschaftsbewertungsgesetz – LBG, BGBl 1992/150 – erstellt. Des Weiteren erfolgt diese unter Beachtung aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am Realitätenmarkt.

#### 3.2 Bewertungsgrundsatz

*§ 2. (1) Sofern durch Gesetz oder Rechtsgeschäft nichts anderes bestimmt wird, ist der Verkehrswert der Sache zu ermitteln.*

*(2) Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.*

*(3) Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben.*

#### 3.3 Bewertungsverfahren

##### 3.3.1 Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG

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

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

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

##### 3.3.2 Ertragswertverfahren gem. § 5 LBG

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

*(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.*

*(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür*

*können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden. (4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.*

### 3.3.3 Sachwertverfahren gem. § 6 LBG

*(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).*

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

*(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.*

### 3.3.4 Gewählte Verfahren

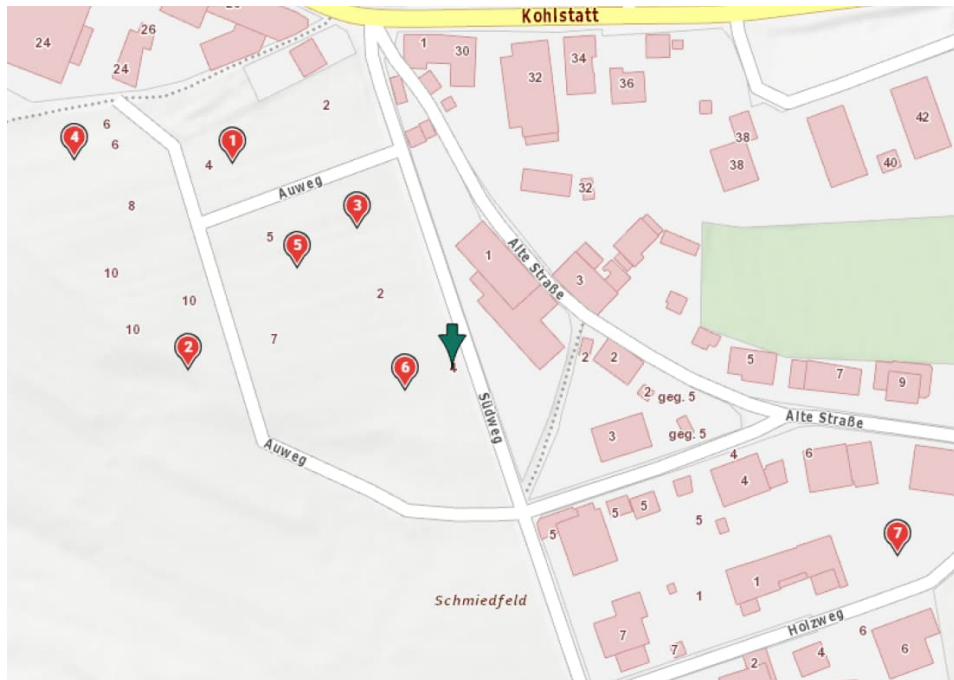
Die Bewertung erfolgt nach dem Sachwertverfahren.

Der Bodenwert wird aus dem Vergleichswertverfahren hergeleitet.

### 3.4 Bodenwert

Für die Ermittlung des Bodenwertes wurden Liegenschaftstransaktionen (unbebaute Liegenschaften) in der näheren Umgebung abgefragt<sup>13</sup>

#### 3.4.1 Lage der Vergleichsliegenschaften - Bauland



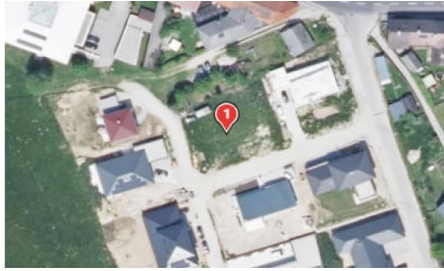
#### 3.4.2 Vergleichswerte – Bauland

| Nr | Kategorie | TZ/Jahr   | Datum KV   | Grundstücksfl. | Preis/m <sup>2</sup><br>Kaufvertrag | Preis korr./m <sup>2</sup> |
|----|-----------|-----------|------------|----------------|-------------------------------------|----------------------------|
| 1  | Bauland   | 3992/2020 | 28.10.2020 | 856,00         | 48,00 €                             | 59,38 €                    |
| 2  | Bauland   | 4006/2020 | 06.10.2020 | 822,00         | 48,00 €                             | 59,53 €                    |
| 3  | Bauland   | 214/2021  | 22.12.2020 | 798,00         | 48,00 €                             | 59,02 €                    |
| 4  | Bauland   | 219/2021  | 22.12.2020 | 721,00         | 48,00 €                             | 59,02 €                    |
| 5  | Bauland   | 1572/2021 | 25.02.2021 | 843,00         | 48,00 €                             | 58,59 €                    |
| 6  | Bauland   | 3319/2021 | 07.05.2021 | 996,00         | 48,00 €                             | 58,13 €                    |
| 7  | Bauland   | 3712/2024 | 25.10.2024 | 834,00         | 40,00 €                             | 41,50 €                    |

<sup>13</sup> Quelle: <https://www.immonet.at/MeineAbfrage>, 25.07.2025



## 3.4.2.1 Abfrage 1 - Bauland

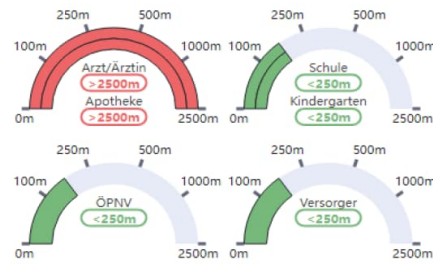


## Vertragsdaten

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Vertragsdatum | 28.10.2020                  |
| Tagebuchzahl  | 3992/2020                   |
| Grundbuch     | 41022 Sandl                 |
| EZ            | 426                         |
| Adresse       | Auweg 4 4251 Sandl          |
| KG-Grundstück | 41022 - 109/14              |
| Verkäufer     | Holzhaider Verwaltungs GmbH |
| Käufer        | Arneth   Hartl              |

## weitere Informationen

|         |         |
|---------|---------|
| Widmung | Bauland |
|---------|---------|



## Flächendaten

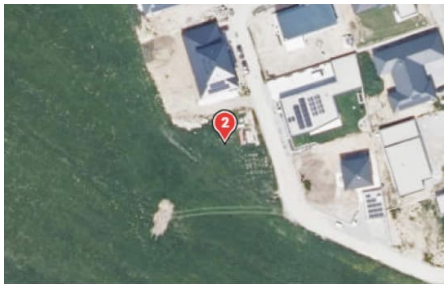
|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 856,00 m² |
|-------------------|-----------|

## Berechnungsdaten

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Gesamtkaufpreis      | 41.088,00 € |
| Grundstücksfläche    | 856,00 m²   |
| Preis/m2             | 48,00 €     |
| Valorisierungsfaktor | 5,00 %      |
| Preis korrr. / m²    | 59,38 €     |

Aus dem KV: Widmung: Bauland; EZ neu;  
Baulandsicherungsvertrag  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 98 m

## 3.4.2.2 Abfrage 2 - Bauland

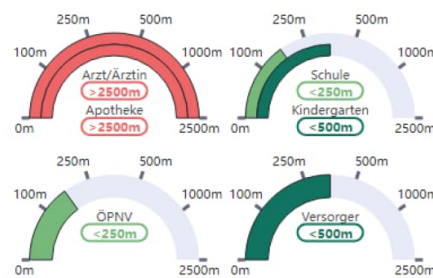


## Vertragsdaten

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Vertragsdatum | 06.10.2020                  |
| Tagebuchzahl  | 4006/2020                   |
| Grundbuch     | 41022 Sandl                 |
| EZ            | 426                         |
| Adresse       | Auweg 12 4251 Sandl         |
| KG-Grundstück | 41022 - 109/17              |
| Verkäufer     | Holzhaider Verwaltungs GmbH |
| Käufer        | Hießl   Hießl               |

## weitere Informationen

|         |         |
|---------|---------|
| Widmung | Bauland |
|---------|---------|



## Flächendaten

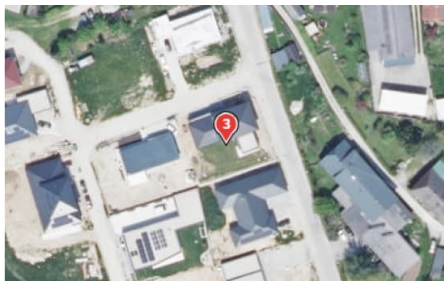
|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 822,00 m² |
|-------------------|-----------|

## Berechnungsdaten

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Gesamtkaufpreis      | 39.456,00 € |
| Grundstücksfläche    | 822,00 m²   |
| Preis/m2             | 48,00 €     |
| Valorisierungsfaktor | 5,00 %      |
| Preis korrr. / m²    | 59,53 €     |

Aus dem KV: Widmung: Bauland; EZ neu;  
Baulandsicherungsvertrag  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 87 m

## 3.4.2.3 Abfrage 3 - Bauland

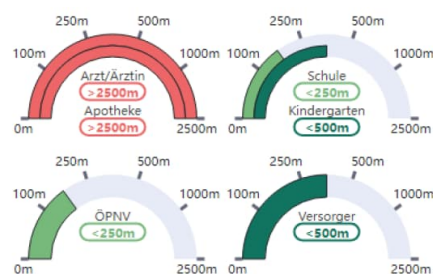


## Vertragsdaten

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Vertragsdatum | 22.12.2020                  |
| Tagebuchzahl  | 214/2021                    |
| Grundbuch     | 41022 Sandl                 |
| EZ            | 426                         |
| Adresse       | Auweg 3 4251 Sandl          |
| KG-Grundstück | 41022 - 109/9               |
| Verkäufer     | Holzhaider Verwaltungs GmbH |
| Käufer        | Wahlmüller   Hofreiter      |

## weitere Informationen

|         |         |
|---------|---------|
| Widmung | Bauland |
|---------|---------|



## Flächendaten

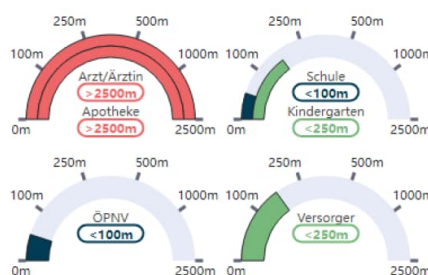
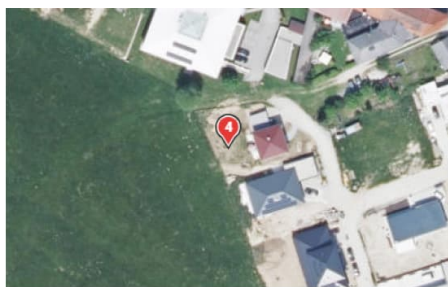
|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 798,00 m² |
|-------------------|-----------|

## Berechnungsdaten

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Gesamtkaufpreis      | 38.304,00 € |
| Grundstücksfläche    | 798,00 m²   |
| Preis/m2             | 48,00 €     |
| Valorisierungsfaktor | 5,00 %      |
| Preis korrr. / m²    | 59,02 €     |

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Grundstück ist  
aufgeschlossen; Baulandsicherungsvertrag;  
Wiederkaufsrecht; EZ neu  
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 56 m

## 3.4.2.4 Abfrage 4 - Bauland



## Vertragsdaten

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Vertragsdatum | 22.12.2020                  |
| Tagebuchzahl  | 219/2021                    |
| Grundbuch     | 41022 Sandl                 |
| EZ            | 426                         |
| Adresse       | Auweg 6 4251 Sandl          |
| KG-Grundstück | 41022 - 109/18              |
| Verkäufer     | Holzhaider Verwaltungs GmbH |
| Käufer        | Feistritzer   Feistritzer   |

## weitere Informationen

|         |         |
|---------|---------|
| Widmung | Bauland |
|---------|---------|

## Flächendaten

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 721,00 m² |
|-------------------|-----------|

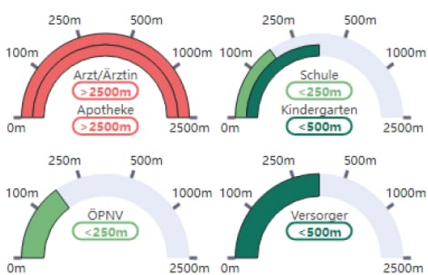
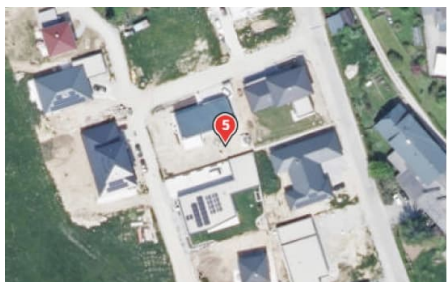
## Berechnungsdaten

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Gesamtkaufpreis      | 34.608,00 € |
| Grundstücksfläche    | 721,00 m²   |
| Preis/m²             | 48,00 €     |
| Valorisierungsfaktor | 5,00 %      |
| Preis korrr. / m²    | 59,02 €     |

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Baulandsicherungsvertrag; Wiederkaufsrecht; EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 142 m

## 3.4.2.5 Abfrage 5 - Bauland



## Vertragsdaten

|               |                             |
|---------------|-----------------------------|
| Vertragsdatum | 25.02.2021                  |
| Tagebuchzahl  | 1572/2021                   |
| Grundbuch     | 41022 Sandl                 |
| EZ            | 426                         |
| Adresse       | Auweg 5 4251 Sandl          |
| KG-Grundstück | 41022 - 109/12              |
| Verkäufer     | Holzhaider Verwaltungs GmbH |
| Käufer        | Tisomar   Tisomar           |

## weitere Informationen

|         |         |
|---------|---------|
| Widmung | Bauland |
|---------|---------|

## Flächendaten

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 843,00 m² |
|-------------------|-----------|

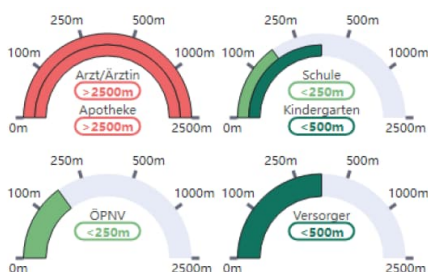
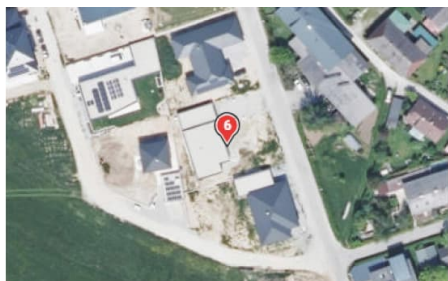
## Berechnungsdaten

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Gesamtkaufpreis      | 40.464,00 € |
| Grundstücksfläche    | 843,00 m²   |
| Preis/m²             | 48,00 €     |
| Valorisierungsfaktor | 5,00 %      |
| Preis korrr. / m²    | 58,59 €     |

Aus dem KV: Widmung: Bauland; Grundstück ist aufgeschlossen; tlw. aufgeschlossen; Baulandsicherungsvertrag; EZ neu

Entfernung zum Bewertungsobjekt: 61 m

## 3.4.2.6 Abfrage 6 - Bauland



## Vertragsdaten

|               |                     |
|---------------|---------------------|
| Vertragsdatum | 07.05.2021          |
| Tagebuchzahl  | 3319/2021           |
| Grundbuch     | 41022 Sandl         |
| EZ            | 428                 |
| Adresse       | Südweg 4 4251 Sandl |
| KG-Grundstück | 41022 - 109/7       |
| Verkäufer     | Cionca   Cionca     |
| Käufer        | Stein   Salajan     |

## Flächendaten

|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Grundstücksfläche | 996,00 m² |
|-------------------|-----------|

## Berechnungsdaten

|                      |             |
|----------------------|-------------|
| Gesamtkaufpreis      | 47.808,00 € |
| Grundstücksfläche    | 996,00 m²   |
| Preis/m²             | 48,00 €     |
| Valorisierungsfaktor | 5,00 %      |
| Preis korrr. / m²    | 58,13 €     |

Aus dem KV: EZ neu

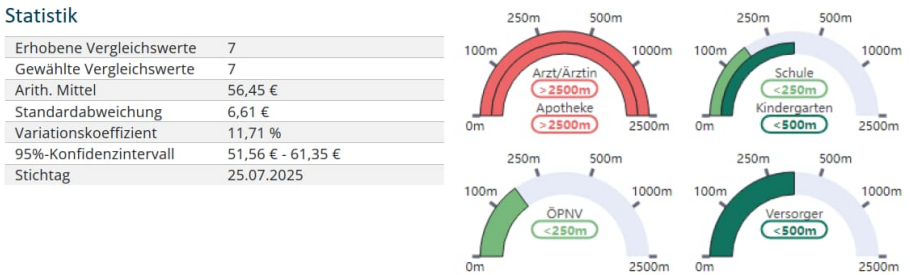
Entfernung zum Bewertungsobjekt: 17 m

3.4.2.7 Abfrage 7 - Bauland



| Vertragsdaten         |                          | Flächendaten                                                        |             |
|-----------------------|--------------------------|---------------------------------------------------------------------|-------------|
| Vertragsdatum         | 25.10.2024               | Grundstücksfläche                                                   | 834,00 m²   |
| Tagebuchzahl          | 3712/2024                | Berechnungsdaten                                                    |             |
| Grundbuch             | 41022 Sandl              |                                                                     |             |
| EZ                    | 416                      |                                                                     |             |
| Adresse               | Holzweg 3 4251 Sandl     |                                                                     |             |
| KG-Grundstück         | 41022 - 140/4            |                                                                     |             |
| Verkäufer             | Kühhaas   Kühhaas        | Gesamtkaufpreis                                                     | 33.360,00 € |
| Käufer                | Holzweber   Schausberger | Grundstücksfläche                                                   | 834,00 m²   |
| weitere Informationen |                          | Preis/m2                                                            | 40,00 €     |
|                       |                          | Valorisierungsfaktor                                                | 5,00 %      |
|                       |                          | Preis korr. / m²                                                    | 41,50 €     |
| Widmung               |                          | Aus dem KV: Widmung: Bauland; Baupflicht mit Vorkaufsrecht Gemeinde |             |
|                       |                          | Entfernung zum Bewertungsobjekt: 160 m                              |             |

3.4.3 Statistik



| Bewertungsobjekt - Bauland |                                  |
|----------------------------|----------------------------------|
| Adresse                    | Südweg 4, 4251 Sandl, Österreich |
| Koordinaten                | 48,558563; 14,646931             |
| Katastralgemeinde          | 41022 Sandl                      |

3.4.4 Gemeindewerte

Sandl

41022 Wohnbauland (Bezirkswert) 2024

Anzahl Werte694

Minimum22,00 €/m²

Variationskoeffizient0,56

Stichtag31.12.2024

Maximum210,54 €/m²

Standardabweichung44,80 €/m²

93,64 €/m²

mittlerer Wert (aktuelles Jahr)

6,2 % p.a.

Veränderung 2020 / 2024

Die Kennzahlen werden aus Berechnungen (Regressionsanalysen) über den aktuellen Datenbestand von immonet.ZT der letzten 5 Jahre ab Stichtag gewonnen.

3.4.5 Immobilienpreisspiegel 2025

Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser

| Wohnlage | Braunau/Inn |        |       | Eferding |        |       | Freistadt |        |       |
|----------|-------------|--------|-------|----------|--------|-------|-----------|--------|-------|
|          | PS 24       | PS 25  | +/- % | PS 24    | PS 25  | +/- % | PS 24     | PS 25  | +/- % |
| mäßig    | 52,64       | 53,13  | 0,94  | 63,05    | 59,40  | -5,78 | 45,99     | 42,20  | -8,23 |
| normal   | 80,50       | 81,41  | 1,13  | 101,05   | 107,67 | 6,56  | 76,62     | 77,28  | 0,87  |
| gut      | 129,51      | 125,85 | -2,83 | 144,83   | 152,59 | 5,36  | 106,29    | 109,44 | 2,97  |
| sehr gut | 199,43      | 203,58 | 2,08  | 220,45   | 226,16 | 2,59  | 175,42    | 180,10 | 2,67  |



### 3.4.6 Ergebnis der Auswertungen

Entsprechend dem durchschnittlichen Gemeindewert liegt die Veränderungsrate bei 6,2%. Aufgrund der Lage wird eine verminderte Veränderungsrate von 5,0% angenommen wodurch sich rechnerisch ein Durchschnittswert von € 56,45 ergibt. Gemäß dem Immobilienpreisspiegel von 2025 liegt der Wert für den Bezirk Freistadt in der Bandbreite für mäßige bis normale Lagen. Der Grundstückswert wird gerundet mit € 56,00 angesetzt.

## 3.5 Sachwert

### 3.5.1 Herstellungskosten

Die Herstellungskosten beinhalten sämtliche Bau- und Baunebenkosten bis zur schlüsselfertigen Ausführung, also inklusive Planung, Baugenehmigung, Statik, Bauüberwachung, Anschlusskosten, inklusive Umsatzsteuer.

Als Herstellungskosten pro Quadratmeter werden in Anlehnung an Erfahrungswerte, in Abstimmungen mit SV Kollegen sowie der angeführten Fachliteratur, nachstehende Werte für die tatsächliche Ausführung und Ausstattung angesetzt.

Entsprechend der Empfehlungen für Herstellungskosten 2024<sup>14</sup> ist bei vergleichbaren Wohnimmobilien im mehrgeschoßigem Wohnbau für eine normale Ausführung in Oberösterreich mit rd. € 2.700,00 brutto pro WNFL auszugehen, wobei für Einfamilienhäuser ein Aufschlag von bis zu 30% für kleinere individuelle Gestaltung angesetzt werden kann. Aufgrund der Einfachheit und geringen technischen Ausstattung des Gebäudes werden Herstellungskosten von 2.800,00 Euro brutto angesetzt. Untergeordnete Flächen werden prozentual bewertet.

| Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2024                                                                           |             |               |              |               |                 |      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------|--------------|---------------|-----------------|------|
| Ansätze für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude als Grundlage für die sachverständige, objektspezifische Bewertung |             |               |              |               |                 |      |
| Kosten (inkl. USt.) pro m² Wohnnutzfläche (WNFL) für Hauptgeschoße nach Ausstattungsqualität und Bundesland, städtischer Bereich |             |               |              |               |                 |      |
| Ausstattungsqualität                                                                                                             | 1<br>normal |               | 2<br>gehoben |               | 3<br>hochwertig |      |
| Wien                                                                                                                             | (-) 3.300 € | interpolieren | 4.000 €      | interpolieren | 5.300 €         | (++) |
| Niederösterreich                                                                                                                 | (-) 2.900 € | interpolieren | 3.600 €      | interpolieren | 4.300 €         | (++) |
| Burgenland                                                                                                                       | (-) 2.600 € | interpolieren | 3.200 €      | interpolieren | 3.700 €         | (++) |
| Oberösterreich                                                                                                                   | (-) 2.700 € | interpolieren | 3.400 €      | interpolieren | 3.900 €         | (++) |
| Salzburg                                                                                                                         | (-) 3.000 € | interpolieren | 3.900 €      | interpolieren | 4.500 €         | (++) |
| Steiermark                                                                                                                       | (-) 2.700 € | interpolieren | 3.200 €      | interpolieren | 3.700 €         | (++) |
| Kärnten                                                                                                                          | (-) 2.700 € | interpolieren | 3.100 €      | interpolieren | 3.700 €         | (++) |
| Tirol                                                                                                                            | (-) 3.600 € | interpolieren | 4.000 €      | interpolieren | 4.500 €         | (++) |
| Vorarlberg                                                                                                                       | (-) 3.800 € | interpolieren | 4.100 €      | interpolieren | 5.000 €         | (++) |
| Österreich (Medianwert)                                                                                                          | 2.900 €     |               | 3.600 €      |               | 4.300 €         |      |

<sup>14</sup> Quelle: Sachverständige Heft 3/2024

| b) Ermittlung des Bauwertes - Neut      |      |                      |         |                          |                     |
|-----------------------------------------|------|----------------------|---------|--------------------------|---------------------|
| Bezeichnung                             | Lage | Nutzflächen          | HK in % | HK - Stichtag            | HK gesamt           |
| <b>Nebengebäude</b>                     |      |                      |         |                          |                     |
| Garage                                  | EG   | 39,03m <sup>2</sup>  | 60%     | 1680,00 €/m <sup>2</sup> | € 65 570,40         |
| Gang                                    | EG   | 5,54m <sup>2</sup>   | 60%     | 1680,00 €/m <sup>2</sup> | € 9 307,20          |
| Waschküche                              | EG   | 13,12m <sup>2</sup>  | 60%     | 1680,00 €/m <sup>2</sup> | € 22 041,60         |
| Technik                                 | EG   | 6,64m <sup>2</sup>   | 60%     | 1680,00 €/m <sup>2</sup> | € 11 155,20         |
| Summe                                   |      | 64,33m <sup>2</sup>  |         |                          |                     |
| <b>Hauptgebäude</b>                     |      |                      |         |                          |                     |
| Vorraum                                 | EG   | 15,74m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 44 072,00         |
| WC/DU                                   | EG   | 4,50m <sup>2</sup>   | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 12 600,00         |
| Kind 1                                  | EG   | 14,46m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 40 488,00         |
| Kind 2                                  | EG   | 14,46m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 40 488,00         |
| Ess/Kochbereich                         | EG   | 39,38m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 110 264,00        |
| Wohnbereich                             | EG   | 36,07m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 100 996,00        |
| Eltern                                  | EG   | 28,10m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 78 680,00         |
| Bad/WC                                  | EG   | 7,52m <sup>2</sup>   | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 21 056,00         |
| Summe                                   |      | 160,23m <sup>2</sup> |         |                          |                     |
| <b>Freibereich</b>                      |      |                      |         |                          |                     |
| Terrasse überdeckt                      | EG   | 38,75m <sup>2</sup>  | 20%     | 560,00 €/m <sup>2</sup>  | € 21 700,00         |
| Summe                                   |      | 38,75m <sup>2</sup>  |         |                          |                     |
| <b>Neubauwert der baulichen Anlagen</b> |      |                      |         |                          | <b>€ 578 418,40</b> |

### 3.5.2 Alter (a)

Das Alter oder die Bestanddauer ist die Anzahl der Jahre, die von der Errichtung des Gebäudes bis zu einem bestimmten Zeitpunkt (Stichtag) vergangen sind. Ausgehend der Baubewilligung aus 2021 beträgt das Alter zum Bewertungsstichtag 4 Jahre.

### 3.5.3 Übliche (durchschnittliche) wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer (GND)

Unter der üblichen wirtschaftlichen Gesamtnutzungsdauer ist die prognostizierte Anzahl von Jahren zu verstehen, in denen eine neu errichtete bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung insgesamt voraussichtlich wirtschaftlich genutzt werden kann (ImmoWertV). Die Gesamtnutzungsdauer hängt von der Lage des Objekts, seiner Eigenschaft und wirtschaftlichen Verwertungsfähigkeit ab.

Die übliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer berücksichtigt sowohl die technische als auch die wirtschaftlichen Aspekte der Standdauer von Gebäuden. Sie wird nach empirisch ermittelten Erfahrungssätzen bemessen.

Die Gesamtnutzungsdauer wird in der Literatur für Ein- und Zweifamilienhäuser in Massivbauweise mit 60-80 Jahren angegeben. Da es sich um eine durchschnittlich Wohnimmobilie in massiver Bauweise handelt wird eine Gesamtnutzungsdauer (GND) von 70 Jahren angesetzt.

### 3.6 Wertermittlung

#### 3.6.1 Wertbeeinflussende Faktoren

##### 3.6.1.1 Behebbarer Mängel

Bei der Begehung waren behebbare Baumängel (Außenputz, Abdichtung, fehlender Notablauf etc.) ersichtlich, sowie wurden Abweichungen zum Baubescheid (Höhe der Garage, fehlendes Retentionsbecken) festgestellt. Die Mängel und offenen Leistungen werden mit einem Pauschalbetrag von € 40.000,00 bewertet.

##### 3.6.1.2 Nicht behebbare Mängel

Als nicht behebbare Mängel werden solche bewertet, dessen Behebung nicht möglich bzw. einen unverhältnismäßig hohen Aufwand bedürfte. Dazu zählen: mangelhafte Leibungsbildungen, mangelhafte Sockelausbildung, Schäden an Haus- und Terrassentüren sowie an Fenster, optische Mängel etc.

Die nicht behebbaren Mängel werden mit einem Pauschalbetrag von € 5.000,00 bewertet.

##### 3.6.1.3 Fehlender Fertigstellungsgrad

Für die Fertigstellung des Wohnhauses, unter anderem für die Boden- und Wandbeläge, der Sanitärausstattung, der Innentüren, der Rauchwarnmelder, der Dachsicherung sowie Beleuchtung wird ein Pauschalbetrag von € 70.000,00 angesetzt.

##### 3.6.1.4 Marktabschlag

Für die erschwerte Veräußerbarkeit wird ein Abschlag von 20% angesetzt. Dies unter dem Hintergrund da seitens der Gemeinde der Verdacht geäußert wurde, dass der Fäkalkanal nicht oder falsch angeschlossen wurde und dieser Verdacht durch Öffnen des Regenwasserschachtes sowie des Fäkalschachtes erhärtet; jedoch noch nicht bestätigt wurde. Weiters die ungewisse Funktionalität der technischen Anlagen im Gebäude, da diese bis dato nicht in Betrieb genommen werden können und kein Funktionstest möglich war. Zudem ist die Veräußerbarkeit durch die teils unbekannte Material- und Ausführungsqualität, der Platzierung des Gebäudes am Grundstück der Gebäudekonfiguration, sowie der örtlichen Lage eingeschränkt bis schwierig-schlecht.

Gemäß Tabelle Seiser wird folgender Marktabschlag empfohlen:

|          | Veräußerbarkeit   |                                    |               |                         |                     |
|----------|-------------------|------------------------------------|---------------|-------------------------|---------------------|
|          | sehr gut<br>- gut | befriedigend -<br>durchschnittlich | eingeschränkt | schwierig<br>- schlecht | schlecht -<br>keine |
| Abschlag | 0,00%             | 5,00%                              | 15,00%        | 35,00%                  | 55,00%              |

Quelle: Seiser/Kainz, Der Wert von Immobilien, 2. Aufl., S 674

Daraus ergibt sich für die Ermittlung des Verkehrswertes ein Marktabschlag zum Sachwert in Höhe von 20,00%.



## 3.6.2 Sachwertverfahren (Bruttorechnung)

## a) Bodenwert

| GST-NR | BA (Nutzung)               | Widmung | Fläche lt. GB      | Bodenwert              | Summe | BW gesamt   |
|--------|----------------------------|---------|--------------------|------------------------|-------|-------------|
| 109/7  | Baufläche                  | Wohnen  | 316 m <sup>2</sup> | 56,00 €/m <sup>2</sup> |       |             |
|        | Gärten                     | Wohnen  | 680 m <sup>2</sup> |                        |       |             |
|        | Summe                      |         | 996 m <sup>2</sup> |                        |       | € 55 776,00 |
|        | Abzug Bodenwert            |         |                    |                        |       | € 0,00      |
| =      | Bodenwert mit Berichtigung |         |                    |                        |       | € 55 776,00 |

## b) Ermittlung des Bauwertes - Neut

| Bezeichnung                      | Lage | Nutzflächen          | HK in % | HK - Stichtag            | HK gesamt    |
|----------------------------------|------|----------------------|---------|--------------------------|--------------|
| Nebengebäude                     |      |                      |         |                          |              |
| Garage                           | EG   | 39,03m <sup>2</sup>  | 60%     | 1680,00 €/m <sup>2</sup> | € 65 570,40  |
| Gang                             | EG   | 5,54m <sup>2</sup>   | 60%     | 1680,00 €/m <sup>2</sup> | € 9 307,20   |
| Waschküche                       | EG   | 13,12m <sup>2</sup>  | 60%     | 1680,00 €/m <sup>2</sup> | € 22 041,60  |
| Technik                          | EG   | 6,64m <sup>2</sup>   | 60%     | 1680,00 €/m <sup>2</sup> | € 11 155,20  |
| Summe                            |      | 64,33m <sup>2</sup>  |         |                          |              |
| Hauptgebäude                     |      |                      |         |                          |              |
| Vorraum                          | EG   | 15,74m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 44 072,00  |
| WC/DU                            | EG   | 4,50m <sup>2</sup>   | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 12 600,00  |
| Kind 1                           | EG   | 14,46m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 40 488,00  |
| Kind 2                           | EG   | 14,46m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 40 488,00  |
| Ess/Kochbereich                  | EG   | 39,38m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 110 264,00 |
| Wohnbereich                      | EG   | 36,07m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 100 996,00 |
| Eltern                           | EG   | 28,10m <sup>2</sup>  | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 78 680,00  |
| Bad/WC                           | EG   | 7,52m <sup>2</sup>   | 100%    | 2800,00 €/m <sup>2</sup> | € 21 056,00  |
| Summe                            |      | 160,23m <sup>2</sup> |         |                          |              |
| Freibereich                      |      |                      |         |                          |              |
| Terrasse überdeckt               | EG   | 38,75m <sup>2</sup>  | 20%     | 560,00 €/m <sup>2</sup>  | € 21 700,00  |
| Summe                            |      | 38,75m <sup>2</sup>  |         |                          |              |
| Neubauwert der baulichen Anlagen |      |                      |         |                          | € 578 418,40 |

## c) Bauwert/Zeitwert der baulichen Anlagen Wohnhaus

|                                                                |                          |         |         |              |
|----------------------------------------------------------------|--------------------------|---------|---------|--------------|
| Neubauwert der baulichen Anlagen                               |                          |         |         | € 578 418,40 |
| Wertminderung wegen unbehebbarer Mängel und Bauschäden         |                          | 1,00 Pa |         | € 5 000,00   |
| Minderleistung, fehlender Ausstattungsgrad                     |                          | 1,00 Pa |         | € 70 000,00  |
| Gekürzte Herstellungskosten                                    |                          |         |         | € 503 418,40 |
| Wertminderung wegen Alter                                      | GND in Jahren            | 70      |         |              |
|                                                                | Alter (fiktiv) in Jahren | 4       |         |              |
|                                                                | RND in Jahren            | 66      | 5,71%   | € 28 766,77  |
| Sachwert des Gebäudes                                          |                          |         |         | € 474 651,63 |
| Wertminderung wegen verlorgenem Bauaufwand                     |                          |         | 0,00%   | € 0,00       |
| Zu- und Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände |                          |         | 0,00%   | € 0,00       |
| Wertminderung wegen beheubarer Mängel und Bauschäden           |                          |         | 1,00 Pa | € 40 000,00  |
| Bauwert/Zeitwert der baulichen Anlage                          |                          |         |         | € 434 651,63 |

## d) Bauzeitwert der Außenanlage

|                                            |       |        |
|--------------------------------------------|-------|--------|
| Grundlage - Zeitwert der baulichen Anlagen | 0,00% | € 0,00 |
|--------------------------------------------|-------|--------|

## e) Sachwert

|                                  |              |
|----------------------------------|--------------|
| Bodenwert                        | € 55 776,00  |
| Bauwert                          | € 434 651,63 |
| Außenanlagen                     | € 0,00       |
| Sachwert der Liegenschaft gesamt | € 490 427,63 |

### 3.7 Bewertung

der Verkehrswert für die kontaminationsfreie und geldlastenfreie Liegenschaft zum Bewertungsstichtag beläuft sich nach dem Sachwertverfahren auf:

|    |                                                               |        |              |
|----|---------------------------------------------------------------|--------|--------------|
| f) | Ermittlung des Verkehrswertes                                 |        |              |
|    | Sachwert der Liegenschaft gesamt                              |        | € 490 427,63 |
|    | Marktabschlag                                                 | 20,00% | -€ 98 085,53 |
|    | = Verkehrswert                                                |        | € 392 342,11 |
|    | VERKEHRSWERT gerundet für die lastenfreie Liegenschaft gesamt |        | € 392 000,00 |

Offene Gemeindeabgaben zum Bewertungsstichtag  
(nicht im Verkehrswert berücksichtigt)

€ 5.491,61

Bmst. Ing. Martin Buchner, MSc

72.01 - Hochbau und Architektur

94.10 - Gewerblich und industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)

94.15 - Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)

94.17 - Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)

94.23 - Geschäftsräumlichkeiten

94.65 - Baugründe

94.70 - Nutzwertfeststellung, Parifizierung



Linz, am 01.08.2025

## 4 Beilagen

### 4.1 Auskunft Gemeinde

#### Martin Buchner

**Von:** Ruhmer Florian (Gemeinde Sandl) <ruhmer@sandl.ooe.gv.at>  
**Gesendet:** Dienstag, 1. Juli 2025 08:17  
**An:** Martin Buchner  
**Betreff:** WG: Ausständige Zahlungen Liegenschaft Südweg 4

**Von:** Breiteneder Daniela (Gemeinde Sandl) <breiteneder@sandl.ooe.gv.at>  
**Gesendet:** Freitag, 27. Juni 2025 10:59  
**An:** Ruhmer Florian (Gemeinde Sandl) <ruhmer@sandl.ooe.gv.at>  
**Betreff:** AW: Ausständige Zahlungen Liegenschaft Südweg 4

Hallo,  
 zum heutigen Tag sind 5.491,61 EUR offen.



Gemeinde Sandl  
 Sandl 24, 4251 SANDL

UID: ATU41289501

#### Kontoblatt Kunde

Person: **1480, Stein Andrei, Schickmayrstraße 22, 3.ST 12, 4030 Linz**  
 Objekt: **1, Südweg 4, 4251 Sandl**

#### Abgabensummen

| Abg.         | Bezeichnung                  | Anfangsstand     | Rechnung      | Netto         | Ust          | Zahlung         | Netto           | Ust           |
|--------------|------------------------------|------------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|-----------------|---------------|
| 3            | KANALANSCHLUSSGEBUEHR        | 6.196,17         |               |               |              | 5.252,87        | 4.775,33        | 477,54        |
| 6            | GRUNDSTEUER -B-              | 49,50            | 16,50         | 16,50         |              |                 |                 |               |
| 38           | WASSERGEUEHR/PAUSCHAL        | 271,80           | 50,22         | 45,66         | 4,56         | 65,34           | 59,40           | 5,94          |
| 39           | WASSERANSCHLUSSGEBUEH        | 3.716,85         |               |               |              |                 |                 |               |
| 49           | MAHNGEUEHR                   | 54,00            |               |               |              |                 |                 |               |
| 50           | SAEUMNISZUSCHLAG             | 207,05           |               |               |              |                 |                 |               |
| 104          | Kanalgrundgebühr             | 38,25            | 39,00         | 35,45         | 3,55         |                 |                 |               |
| 110          | Kanalbenützungsgebühr Person | 81,20            |               |               |              |                 |                 |               |
| 171          | Abfallgrundgebühr            | 22,00            | 23,10         | 21,00         | 2,10         |                 |                 |               |
| 174          | Abfallgrundgebühr            |                  | 17,33         | 15,75         | 1,58         |                 |                 |               |
| 176          | Abfallgrundgeb Personen      | 10,45            |               |               |              |                 |                 |               |
| 501          | Verwaltungsabgabe            | 16,40            |               |               |              |                 |                 |               |
| <b>Summe</b> |                              | <b>10.663,67</b> | <b>146,15</b> | <b>134,36</b> | <b>11,79</b> | <b>5.318,21</b> | <b>4.834,73</b> | <b>483,48</b> |

**Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 12**

BG

#### Daniela Breiteneder

Gemeinde Sandl  
 4251 Sandl 24  
 Tel. 07944 8255-14  
 E-Mail [gemeinde@sandl.ooe.gv.at](mailto:gemeinde@sandl.ooe.gv.at)  
[www.sandl.at](http://www.sandl.at)  
 Datenschutzhinweise siehe <https://sandl.riskommunal.net/Gemeindeamt/Verwaltung/Datenschutz>

## 4.2 Auskunft Finanzamt

5 E 293/25z

allerdings vom Sachverständigen selbst zu leiten.

Ist zu erwarten oder stellt sich bei der Sachverständigentätigkeit heraus, dass die tatsächlich entstehende **Gebühr** die Höhe des **Kostenvorschusse übersteigt**, so hat der Sachverständige das Gericht rechtzeitig auf die voraussichtlich entstehende Gebührenhöhe hinzuweisen. Ansonsten entfällt insoweit der Gebührenanspruch (§ 25 Abs 1a GebAG). Der bei Gericht erliegende **Kostenvorschuss beträgt € 3.500,-- Euro**.

Bezirksgericht Freistadt, Abteilung 3  
Freistadt, OÖ, 20. Mai 2025  
Ing. Mag. Thomas Kindermann, Richter

Elektronische Ausfertigung  
gemäß § 79 GOG

|                                                                                    |                 |                                                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------------|-----------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | Datum/Zeit      | 2025-05-21T12:29:54+02:00                                                                                                                                                                                                                    |
|                                                                                    | Hinweis         | Dieses Dokument wurde elektronisch signiert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.                                                                                                              |
|                                                                                    | Prüfinformation | Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter:<br><a href="http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur">http://kundmachungen.justiz.gv.at/justizsignatur</a> |

EWAZ : 52 013-8-9342/6

KG 41022 - EZ 441 - Prot. 109/7 mit 996m<sup>2</sup>

Einfamilienhaus

Einheitswert 2.1.1.2025 : 1/2 Anteil je €14.700,-

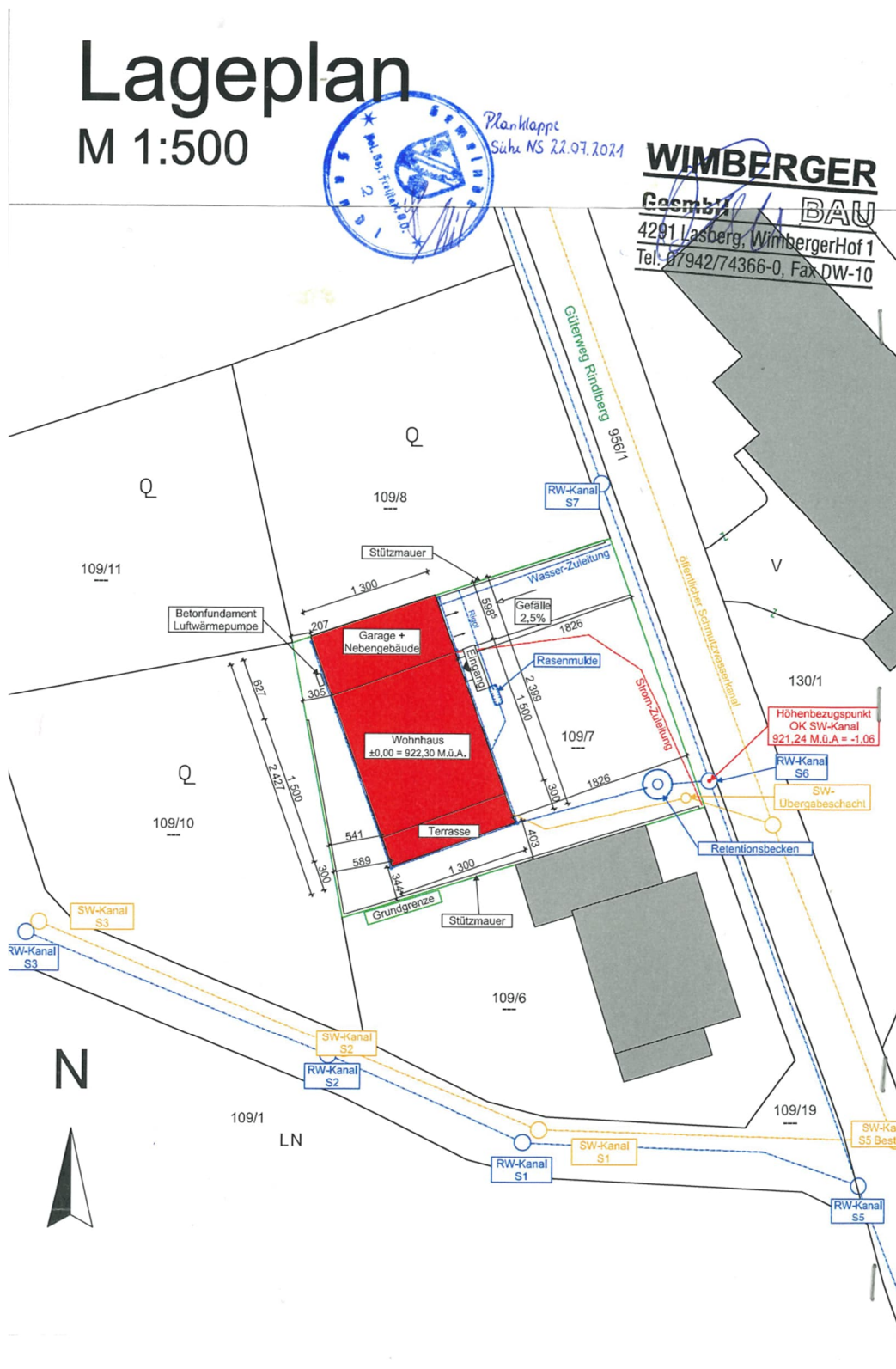
GMB : € 23,01 = 1/2 Anteil

Finanzamt Wien 100  
Dienststelle Freistadt, Niederösterreich, Untere  
Abteilung 100

*Handwritten signature*

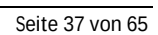
2 von 2

## 4.3 Pläne



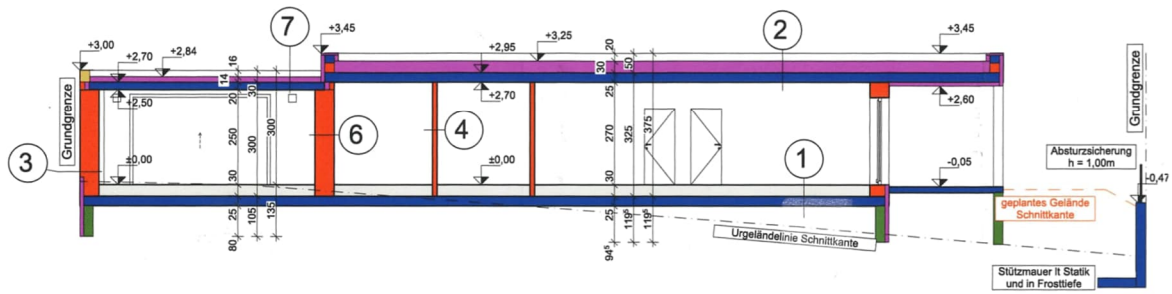


1:100



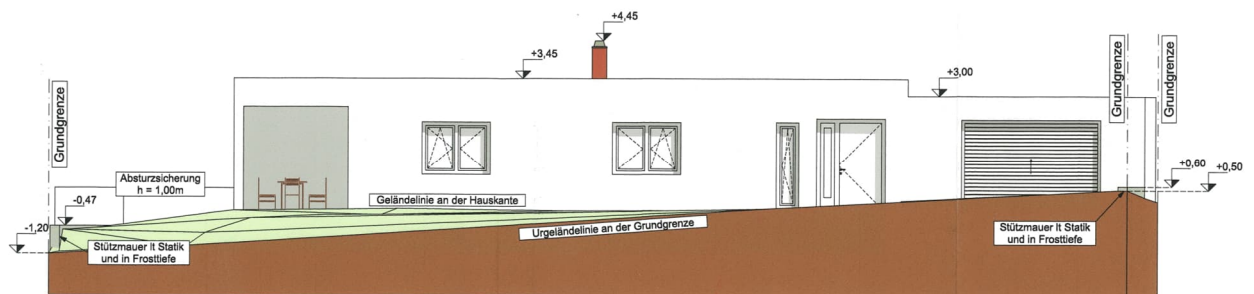
# Schnitt AA

1:100



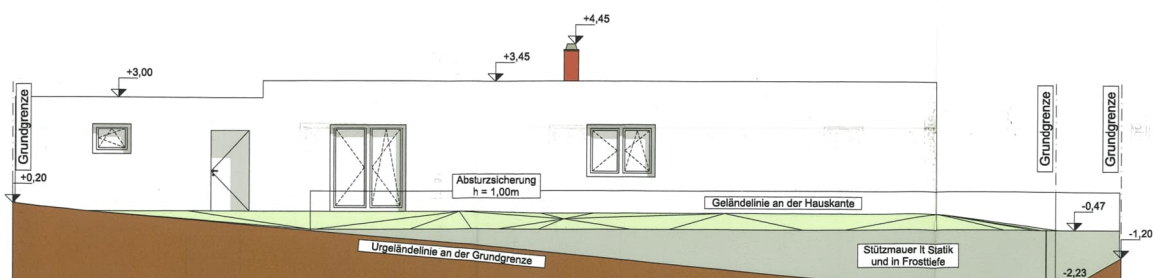
# Ansicht Nordost

1:100

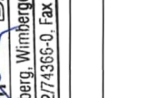


# Ansicht Südwest

1:100



#### 4.4 Deckblatt Einreichplan

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <h1>Einreichplan</h1> <h2>AMTSSTÜCK</h2>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
| BAUVORHABEN:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
| Errichtung eines Einfamilienhaus<br>4251 Sandl                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| EZ.: 441                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | KG.: 41022 Sandl |
| <div> <div>  <p>George Salajan<br/>Weißdornweg 24/EG 4<br/>4030 Traun</p> </div> <div>  <p>Andrei Stein<br/>Johann-Mayrleb-Str. 19a<br/>4050 Traun</p> </div> </div>                                                                                                                                                                             |                  |
| BAUWERBER:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| <div> <div>  <p>George Salajan<br/>Weißdornweg 24/EG 4<br/>4030 Linz</p> </div> <div>  <p>Andrei Stein<br/>Johann-Mayrleb-Str. 19a<br/>4050 Traun</p> </div> </div>                                                                                                                                                                              |                  |
| GRUNDEIGENTÜMER:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
| <div> <div>  <p>George Salajan<br/>Weißdornweg 24/EG 4<br/>4030 Linz</p> </div> <div>  <p>Andrei Stein<br/>Johann-Mayrleb-Str. 19a<br/>4050 Traun</p> </div> </div>                                                                                                                                                                              |                  |
| BAUFÜHRER:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
| <div> <div>  <p><b>WIMBERGER</b><br/>GmbH<br/>4291 Leisberg, Wimbergerhof 1<br/>Tel. 079427/4366-0, Fax DW-10</p> </div> <div>  <p>Gemeinsamt sandl<br/>Pol. Bez. Freistadt<br/>Zl.: 431/313-1049 Datum: 13.8.2024<br/>Dieser Bauplan wurde mit dem rechtskräftigen Bescheid vom 13.8.2024 genehmigt.<br/>Der Bürgermeister:</p> </div> </div> |                  |
| BEHÖRDE                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
| MASSSTAB:<br>1:100<br>1:500                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |                  |
| PLANINHALT:<br>GRUNDRISS, SCHNITTE, ANSICHTEN, AUFBAUTEN, LAGEPLAN                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                  |
| PLANVERFASSER:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
| <div> <div>  <p><b>TBW</b><br/>GmbH<br/>Gewerbestraße 14a/3<br/>3350 Wieselburg/Land<br/>Nr. 06991/1046560<br/>e-mail: tbw@technikplan.at<br/>www.tbw-einreichplan.at</p> </div> <div>  </div> </div>                                                                                                                                        |                  |
| PLAN-NR.: 1                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | GEZ.:            |
| PROJEKT-NR.:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | GEPR.:           |
| DATUM: 11.06.2021                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | PLAN-GRÖSSE: A0  |

| Grundstücknummer | Nachbar                                                                   | Datum, Unterschrift                  |
|------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 109/6            | Clonca Benjamin<br>Höhenstraße 7/4<br>4162 Julbach                        | <i>Clonca</i>                        |
| 109/6            | Clonca Larisa-Maria<br>Höhenstraße 7/4<br>4162 Julbach                    | <i>Cl</i>                            |
| 109/8            | Freund Patrick<br>Minnesängerplatz 1/3/11<br>4020 Linz                    | <i>Patrick Freund</i><br>13.7.2024   |
| 109/10, 109/11   | Haginger Hermann<br>Freundenthalerstraße 7<br>4232 Hagenberg im Mühlkreis | <i>Haginger Hermann</i><br>13.7.2024 |
| 109/10, 109/11   | Haginger Christa<br>Freundenthalerstraße 7<br>4232 Hagenberg im Mühlkreis | <i>Haginger Christa</i><br>13.7.2024 |
| 109/19, 956/1    | Gemeinde Sandl<br>Sandl 24, 4251 Sandl                                    | <i>Sandl</i>                         |
| 130/1            | Mühelner Erika<br>Südweg 1, 4251 Sandl                                    | <i>Erika Mühelner</i>                |
|                  |                                                                           |                                      |
|                  |                                                                           |                                      |

## 4.5 Baubewilligung



**GEMEINDEAMT SANDL**  
Pol. Bez. Freistadt, OÖ.  
4251 Sandl 24



23.08.2021

Aktenzeichen: 131/9/29-2021Hir

Bearbeiter: Hirnschrodt Melanie  
Telefon: 07944 / 8255 – 15  
Fax: 07944 / 8255 – 24  
E-Mail: [hir@sandl.ooe.gv.at](mailto:hir@sandl.ooe.gv.at)  
<http://www.sandl.at>

RSb

Gegenstand

Bauvorhaben:  
Grundstück Nr.:

**Errichtung eines Einfamilienhauses**  
**109/7 EZ 441 KG Sandl (41022)**

**Baubewilligung**

Bezug:

Ihr Ansuchen vom **06.07.2021**

An

Stein Andrei

George Salajan

Leondingerstraße 69/24  
4050 Traun

Weißdornweg 24/EG 4  
4030 Linz

### B e s c h e i d

Aufgrund Ihres Ansuchens wird Ihnen vom Bürgermeister der Gemeinde Sandl als Baubehörde erste Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde Sandl im Rahmen der Landesvollziehung und aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am **22.07.2021** durchgeführten **Bauverhandlung**, gemäß § 35 (1) der Oö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 und LGBl. 34/2013 idGF. die

### Baubewilligung

#### für die Errichtung eines Einfamilienhauses

auf dem Grundstück Nr. 109/7 der EZ 441, KG. Sandl (41022), entsprechend dem bei der mündlichen Bauverhandlung aufgelegten und als solchen gekennzeichneten Bauplan der Firma **TBW GmbH, Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land vom 11.06.2021 (inkl. Planklappe Lageplan siehe NS vom 22.07.2021)**, erteilt.

Gemäß § 35 (2) Oö. BauO 1994 LGBl. Nr. 70/1998 idGF. werden folgende **Bedingungen und Auflagen** für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

1. Das Bauvorhaben ist **projektgemäß** (entsprechend dem Bauplan, dem Energieausweis und der Baubeschreibung), unter Berücksichtigung eventueller im Befund beschriebenen Abänderungen und Ergänzungen auszuführen, zu betreiben und instand zu halten.
2. Vor den Erdarbeiten, durch welche **unterirdische und oberirdische Leitungen oder Einbauten** berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten nachweislich das Einvernehmen herzustellen.
3. Bei **sämtlichen absturzgefährdeten Stellen** (Fallhöhe von mehr als 60 cm), zu denen der Zutritt möglich ist, sind standsichere **Geländer** mit einer **Höhe** von mind. **1,00 Meter** zu errichten. Die Geländer sind gem. ÖNORM B 5371 auszuführen und dürfen keine Leiterwirkung aufweisen (nicht besteigbare Sprossen, Öffnungen ≤ 12cm, etc.). Verglasungen müssen aus Verbundsicherheitsglas bestehen.
4. **Vertikale Verglasungen, die als Absturzsicherung dienen**, müssen entlang begehrbarer Flächen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas (z.B. Verbundsicherheitsglas) und nicht offenbar hergestellt oder mit einer zusätzlichen Absturzsicherung gemäß ÖNORM B 5371 ausgestattet werden.

5. **Vertikale Verglasungen** (wie z.B. Glaswände) ohne absturzsichernde Funktion müssen bis **85 cm Höhe** über der Standfläche aus **geeignetem Sicherheitsglas** z.B. Einscheibensicherheitsglas hergestellt werden.
6. **Ganzglastüren**, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis **1,50 m Höhe** über der Standfläche müssen aus **geeignetem Sicherheitsglas** z.B. Einscheibensicherheitsglas hergestellt werden.
7. Für die **erste Feuerlöschhilfe** ist in der Garage mindestens 1 **Handfeuerlöscher** mit einem Füllgewicht von 6 kg, geeignet für die Brandschutzklassen A B, griffbereit zu montieren und alle 2 Jahre auf Funktionalität überprüfen zu lassen.
8. Die **Oberflächenwässer** der Zufahrt dürfen nicht auf die öffentliche Straße geleitet werden.
9. Die **Dach- bzw. Oberflächenwässer der befestigten Flächen** sind in entsprechend zu dimensionierenden Sickerschächten bzw. Sickermulden (Dimensionierung nach ÖNORM B 2506-1) auf eigenem Grund und Boden einzuleiten.
10. Die **Stützmauern** sind entsprechend einer statischen Berechnung von einer dazu befugten Person zu dimensionieren und auszuführen. Darüber ist auf Verlangen der Baubehörde ein Ausführungsnachweis vorzulegen.
11. Der Bauherr hat die **Fertigstellung des Bauvorhabens** gemäß § 42 Oö. Bauordnung idgF. der Baubehörde schriftlich **anzuzeigen**. Die Benützung des gegenständlichen Bauvorhabens setzt diese Fertigstellungsanzeige voraus.

## Hinweise:

- Der verantwortliche Bauführer hat vor Beginn der Bauausführung den **Zeitpunkt des Baubeginns** und die eventuelle Zurückziehung oder Entziehung der Bauführung der Baubehörde anzuzeigen.
- Sollten sich im Zuge der Bauausführung **Änderungen vom genehmigten Projekt** ergeben, sind diese unter Vorlage von Abänderungsplänen der **Baubehörde** sofort (vor der Änderung) **bekannt zu geben** bzw. sind die hierfür allenfalls erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen zu erwirken.
- Sämtliche bauliche Anlagen **entlang der Straßengrundgrenzen** bis 8 m Entfernung dürfen nur errichtet werden, wenn nachweislich die Zustimmung der zuständigen Straßenverwaltung erwirkt wurde (z.B. Einfriedungen, Geländerveränderungen, etc.)
- Das Bauwerk ist mit den **elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften** entsprechenden und den Bodenverhältnissen angepassten **Erdungssystem** auszustatten.
- **Schächte (Kellerlichtschächte), Ausstiege, Einbringöffnungen** sind trag- und verkehrssicher abzudecken.
- Es müssen in allen **Aufenthaltsräumen** sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen – ausgenommen Küchen – jeweils mind. 1 unverbundener **Rauchwarnmelder** angeordnet werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die Ausführung und Situierung der Rauchwarnmelder entsprechend der ÖNORM EN 14604 zu erfolgen hat.
- Bezüglich der Kehrmöglichkeit von **Rauchfängen** ist rechtzeitig das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister herzustellen. Vor der Benützung vom Rauchfängen ist die gesamte Feuerungsanlage, einschließlich Rauchfang, Kehrstelle, Anschlüsse usw. einer Überprüfung zu unterziehen und vom prüfenden Organ ein **Befund** zu erstellen (Hinweis: § 22 Oö. Luftreinhalte- und Energietechnikgesetz).

## Hinweise der Baubehörde:

- Eine **Benützung der baulichen Anlage od. des Gebäudes** ist erst 8 Wochen nach Einlangen der vollständigen u. ordnungsgemäß belegten Baufertigstellungsanzeige zulässig. Diese Frist kann nur unterschritten werden, wenn die Baubehörde dem Bauherrn schon vor Ablauf der 8 Wochen schriftlich mitteilt, dass eine Untersagung der Benützung nicht beabsichtigt ist.
- Gemäß § 20 Abs. 3 Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001 i.d.g.F. ist die Fertigstellung der **Hauskanalanlage** der Baubehörde binnen **2 Wochen** schriftlich anzuzeigen.
- **Vor Herstellung des Kanalan schlusses und vor Verfüllung der Kanalkünnette** ist die Baubehörde für die Abnahme und Überprüfung des hergestellten Anschlussystems (verlegten Rohre) zeitgerecht



zu verständigen. In das Kanalsystem dürfen keine Hausbrunnenüberwässer oder Drainagenwässer eingeleitet werden.

Hinweis: Weiters ist es nicht gestattet, Überlaufwässer von jeglichen Sammelbecken (Regen- und Dachwässer) einzuleiten. Abwässer von Entwässerungsgegenständen, die unterhalb der maßgeblichen Rückstauenebene angeordnet sind, müssen bei Einleitung in öffentliche Entwässerungsanlagen entweder durch Einsatz von Abwasserhebeanlagen oder mit Rückstauverschlüssen gegen Rückstau gesichert werden. Die Gemeinde ist nicht haftbar. Weiters wird hingewiesen, dass der Einbau von Küchenabfallzerkleinerern in ÖÖ verboten.

- **Vor Herstellung des Wasseranschlusses** ist das Einvernehmen mit der Gemeinde Sandl zeitgerecht (ca. 1 Woche vorher) herzustellen.
- **Grundstücks-, Niederschlags- und Vorplatzwässer** dürfen nicht auf Nachbar- und Straßengrund bzw. auf öffentlichen Grund und nicht in das Kanalsystem (Schmutzwasserkanal) der Gemeinde Sandl abgeleitet werden. Diese müssen auf Eigengrund zur Versickerung gebracht werden.
- Vor **Ausführung der Kamine** ist das Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrer Ing. Mühlbacher Maria, 4294 St. Leonhard b. Fr. herzustellen.
- Bei jeder Änderung eines Verwendungszweckes des Gebäudes oder Gebäudeteile ist bei der Baubehörde mit entsprechenden Planunterlagen die baubehördliche Bewilligung schriftlich anzusuchen.
- **Die Errichtung einer Erdwärmepumpe mit Tiefbohrung** ist bei der zuständigen Wasserrechtsbehörde unter Vorlage entsprechender Projektunterlagen mindestens 6 Wochen vor der Ausführung anzuzeigen.
- Im § 3 Bauarbeitenkoordinationsgesetz wird dem Bauherrn auferlegt, beim Haus(um)bau **einen Planungs Koordinator für die Vorbereitungsphase** und **einen Baustellenkoordinator für die Ausführungsphase** zu bestellen, wenn auf einer Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend Arbeitnehmer mehrerer Arbeitgeber tätig werden.
- Sollten bei den Bauarbeiten **Beschädigungen im öffentlichen Gut** (Verkehrsfläche) erfolgen, so sind diese auf eigene Kosten wieder herzustellen.
- Die Bauwerber werden darauf hingewiesen, dass sie spätestens sechs Wochen vor tatsächlichem Baubeginn eine Grabungsmeldung an nachstehend angeführte Kontaktmöglichkeit an die Telekom Austria AG richten mögen: Telefonisch: 0800100100, Fax: 059059742999, Mail: ai.nord.rm.avi@telekom.at
- Etwaig anfallende Beiträge für die Errichtung öffentlicher Verkehrsflächen, Anschluss- und/oder Ergänzungsgebühren werden gesondert mit Bescheid vorgeschrieben.

Hinweise der Straßenverwaltung:

- Sollte die **Inanspruchnahme von dem in der Verwaltung der Gemeinde stehenden öffentlichen Gut** im Zuge der Bauausführung notwendig werden, so ist bei der zuständigen Gemeindeverwaltung mindestens zwei Wochen vorher um die straßenrechtliche Bewilligung gemäß §90 StVO 1960 anzusuchen.
- § 92 StVO 1960 **Verunreinigung der Straße.**  
(1) Jede gröbliche oder die Sicherheit der Straßenbenützer gefährdende Verunreinigung der Straße durch feste oder flüssige Stoffe, insbesondere durch Schutt, Kehrlicht, Abfälle und Unrat aller Art, sowie das Ausgießen von Flüssigkeiten bei Gefahr einer Glatteisbildung ist verboten. Haftan einem Fahrzeug, insbesondere auf seinen Rädern, größere Erdmengen, so hat sie der Lenker vor dem Einfahren auf eine staubfreie Straße zu entfernen.
- Um eine **Sichtbehinderung** von Verkehrsteilnehmern auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, dürfen hochwachsende Bepflanzungen (z.B. Thujaen) erst in einer Entfernung von **mindestens 2 m** zur Straßengrundgrenze gepflanzt werden.
- Die straßenseitige Einfriedung ist von der Straßengrundgrenze in einer **Entfernung von 1 m** zu errichten. Bei Garagenein- und ausfahrten sowie im Kreuzungsbereich von Verkehrsflächen ist die Einfriedung so auszuführen, dass die Sichtverhältnisse nicht beeinträchtigt werden, und entsprechende Ausfahrtssichtweiten von der Garage bzw. dem Garagenvorplatz vorhanden sind. **Vor Herstellung dieser Einfriedung ist die Baumaßnahme 8 Wochen vor Inangriffnahme** bzw. Durchführung schriftlich bei der Baubehörde mit Planunterlagen (Lageplan, Grundriss und 2 Ansichten) **anzuzeigen**.

- **Veränderungen des natürlichen Geländeniveaus** sind möglichst durch Herstellung von Böschungen auszugleichen. Stützmauern und Natursteinschichtungen sind möglichst zu vermeiden. Vor Errichtung von Stützmauern u. Natursteinschichtungen, die eine **Gesamthöhe von 1,5 m überschreiten**, ist die **Baumaßnahme 4 Wochen vor Inangriffnahme** bzw. Durchführung schriftlich bei der Baubehörde mit Planunterlagen (Lageplan, Grundriss und 2 Ansichten) **anzuzeigen** (Bauanzeige).

#### Hinweise auf die maßgebenden Rechtsgrundlagen:

Oö. Bauordnung 1994 idgF., Oö. Bautechnikgesetz 2013 idgF., Oö. Bautechnikverordnung 2013 idgF., OIB Richtlinien 1-6 (Stand 2019), Oö. Straßengesetz 1991 idgF., Oö. Raumordnungsgesetz 1994 idgF., Oö. Heizanlagen- und Brennstoffverordnung 2005 idgF., Oö. Luftreinhalte und Energietechnikgesetz 2002 idgF.

## Kosten

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mit dem beiliegenden Zahlschein auf das Konto der Gemeinde Sandl **IBAN: AT79 3411 0000 0270 0037 bei der Raiffeisenbank Region Freistadt** einzuzahlen.

|                                                                                                                                                                                               |                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| a) <b>Verwaltungsabgaben</b> nach der Oö. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl. 37/2012 idgF.<br>Tarifpost G/8                                                                     | 157,00 Euro        |
| b) <b>Kommissionsgebühren</b> nach § 77 AVG iVm der Oö. Landes-Kommissionsgebührenverordnung 2013, LGBl. 82/2013 idgF.<br>für jede angefangene halbe Stunde u. für jedes teilnehmen Amtsorgan | -, Euro            |
| c) <b>Bundesgebühren</b> nach § 76 AVG 1991 idgF.<br>Gebühren Gests 1957 idF. § 14 TP 5 und TP 6                                                                                              | 100,80 Euro        |
| <b>Somit insgesamt</b>                                                                                                                                                                        | <b>257,80 Euro</b> |

## Begründung

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie binnen vier Wochen nach Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwalts zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw. diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

1. die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides,
2. die Bezeichnung der belangten Behörde (bescheiderlassende Behörde),
3. die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt,
4. das Begehren und
5. die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist.

Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Verwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen.

*Hinweis zur Gebührenpflicht: Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.*

*Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtzahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuer-Nummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.*

*Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.*



Der Bürgermeister:

(Ing. Gerhard Neunteufel)

**Beilagen:**

- ✓ 2 Baupläne
- ✓ Rechnung mit Zahlschein
- ✓ Formular Baufertigstellungsanzeige
- ✓ Formular Baubeginnsanzeige
- ✓ Auszug aus der Niederschrift vom 22.07.2021 (Befund)
- ✓ Infoblatt Wärmepumpe

**Hinweise:**

1. Mit der Bauausführung darf erst nach der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998).
2. Änderungen des Bauvorhabens (Planänderungen) sind bewilligungspflichtig, soweit die Ausnahmen nach § 39 Abs. 2 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998 nicht vorliegen.
3. Der Bauwerber hat sich eines befugten Bauführers zu bedienen und diesen der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen (§ 40 Abs. 1 O.ö. BauO 1994 idF LGBl. Nr. 70/1998).
4. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
5. Nach Beendigung der Bauausführung hat der Bauherr die Baufertigstellung anzuzeigen.

**Ergeht an:**

- ✓ Stein Andrei, Leondingerstraße 69/24, 4050 Traun
- ✓ Salajan George, Weißdornweg 24/EG 4, 4030 Linz
- ✓ Fa. TWB GmbH, Gewerbepark Haag 3, 3250 Wieselburg-Land (Planverfasser)
- ✓ Fa. Wimberger Bau GesmbH, WimbergerHof 1, 4291 Lasberg (Bauführung)
- ✓ ha.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>ID</b><br><i>Baubewilligung 131/9/23-2021</i><br><b>Zustellversuch am</b> <u>25.08.2021</u><br><b>Verständigung über die Hinterlegung</b><br><input checked="" type="checkbox"/> in Abgabereinrichtung eingelegt <input type="checkbox"/> an Eingangstür angebracht<br><input type="checkbox"/> an Abgabestelle zurückgelassen<br><b>Annahmeverweigerung</b><br>durch <input type="checkbox"/> Empfänger/in <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> Dokument an Abgabestelle zurückgelassen<br><b>Hinterlegung</b><br>bei <u>4056</u> Beginn der Abholfrist <u>26.08.2021</u><br><input type="checkbox"/> Keine elektronische Übermittlung<br><b>Zustellbasis</b><br>Zusteller/in <i>[Signature]</i><br><b>RSb:</b> Adaptiertes Formular zu § 22 d. Zustellgesetzes |  | <b>Übernahmebestätigung</b> <u>TT</u> <u>MM</u> <u>JJ</u> <u>JJ</u><br><input type="checkbox"/> Empfänger/in <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte/r für RSb-Briefe<br><input type="checkbox"/> Mitbewohner/in <input type="checkbox"/> Arbeitgeber/in bzw. Arbeitnehmer/in<br>Unterschrift _____<br><b>Empfänger/in</b> _____<br><i>Stuin</i><br><b>Rücksendungsanschrift</b><br> <b>GEMEINDEAMT SANDL</b><br>4251 Sandl 24<br>Tel. 07944/8255, Fax DW 24<br>e-mail: gemeinde@sandl.ooe.gv.at |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>ID</b><br><i>Baubewilligung 131/9/23-2021</i><br><b>Zustellversuch am</b> <u>26.08.2021</u><br><b>Verständigung über die Hinterlegung</b><br><input checked="" type="checkbox"/> in Abgabereinrichtung eingelegt <input type="checkbox"/> an Eingangstür angebracht<br><input type="checkbox"/> an Abgabestelle zurückgelassen<br><b>Annahmeverweigerung</b><br>durch <input type="checkbox"/> Empfänger/in <input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> Dokument an Abgabestelle zurückgelassen<br><b>Hinterlegung</b><br>bei <u>4036</u> Beginn der Abholfrist <u>26.08.2021</u><br><input type="checkbox"/> Keine elektronische Übermittlung<br><b>Zustellbasis</b><br>Zusteller/in <i>[Signature]</i><br><b>RSb:</b> Adaptiertes Formular zu § 22 d. Zustellgesetzes |  | <b>Übernahmebestätigung</b> <u>TT</u> <u>MM</u> <u>JJ</u> <u>JJ</u><br><input type="checkbox"/> Empfänger/in <input type="checkbox"/> Bevollmächtigte/r für RSb-Briefe<br><input type="checkbox"/> Mitbewohner/in <input type="checkbox"/> Arbeitgeber/in bzw. Arbeitnehmer/in<br>Unterschrift _____<br><b>Empfänger/in</b> _____<br><i>Salajan</i><br><b>Rücksendungsanschrift</b><br> <b>GEMEINDEAMT SANDL</b><br>4251 Sandl 24<br>Tel. 07944/8255, Fax DW 24<br>e-mail: gemeinde@sandl.ooe.gv.at |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <b>Zustellversuch am</b> <u>    </u> <u>    </u> <u>    </u> <u>    </u><br><b>Verständigung über die Hinterlegung</b><br><input type="checkbox"/> in Briefkasten eingelegt<br><input type="checkbox"/> in Hausbrieffach eingelegt<br><input type="checkbox"/> in Briefeinwurf eingelegt<br><input type="checkbox"/> an Abgabestelle zurückgelassen<br><input type="checkbox"/> an Eingangstür angebracht<br><b>Annahmeverweigerung</b><br>durch <input type="checkbox"/> Empfänger<br><input type="checkbox"/><br><input type="checkbox"/> Dokument an Abgabestelle zurückgelassen<br><b>Hinterlegung</b><br>bei <u>    </u> Beginn der Abholfrist <u>    </u> <u>    </u> <u>    </u> <u>    </u><br><u>    </u> <u>    </u> <u>    </u> <u>    </u><br><b>Zusteller</b> _____ <b>Zustellbasis</b> _____<br>Formular 4/1 zu § 22 des Zustellgesetzes |  | <b>Empfänger</b><br><i>Josif Mihaila</i><br><i>Alte Straße 11</i><br><i>4251 Sandl</i><br><input type="checkbox"/> Nicht an Bevollmächtigten (§ 13 Abs. 2 ZustG)<br><input type="checkbox"/> keine elektronische Übermittlung (§ 22 Abs. 3 ZustG)<br><b>Übernahmebestätigung</b><br>Übernommen am <u>12.08.2021</u><br>Unterschrift <i>[Signature]</i><br><input checked="" type="checkbox"/> Empfänger<br><input type="checkbox"/> Bevollmächtigter für RSb-Briefe<br><input type="checkbox"/> Mitbewohner<br><input type="checkbox"/> Arbeitgeber / Arbeitnehmer<br><b>GZ</b> <i>131/9/23-2021 Baubewilligung</i><br><b>Absender</b> <b>Gemeindeamt Sandl</b><br><b>4251 SANDL</b><br><b>Pol. Bez. Freistadt, OÖ.</b><br>Sorte 4/1-152 <span style="float: right;">Mengel Druck - Verlag Hannich - 8295 St. Johann in der Haide 20</span> |  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|

#### 4.6 Auszug Niederschrift

Die Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung erfolgt durch einen Anschluss an die öffentlichen Systeme.

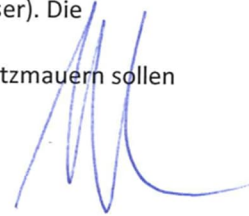
Die anfallenden Dachwässer bzw. Oberflächenwässer der Zufahrt werden projektgemäß in ein Retentionsbecken bzw. die Zufahrt über eine Rasenmulde in das Retentionsbecken auf Eigengrund und in weiterer Folge in den Reinwasserkanal eingeleitet.

Bezügl. Anschlussmöglichkeiten zu den öffentlichen Ver- und Entsorgungsleitungen ist das Einvernehmen mit den jeweiligen Leitungsträgern herzustellen.

Die Beheizung des Gebäudes erfolgt mittels Wärmepumpe (Außenluft/Wasser). Die Heizungsanlage selbst ist nicht Gegenstand der Beurteilung.

Das Gelände wird mittels Stützmauern und Böschungen angepasst. Die Stützmauern sollen ein max. Höhe von 1,76 m erhalten.

Alles Übrige ist den vorliegenden Einreichunterlagen zu entnehmen.





## 4.7 Fertigstellungsanzeige

An das  
Gemeindeamt Sandl  
4251 Sandl 24

AGWR  
16 f. Mündungshöhe verschieben

| Gemeindeamt Sandl |              |           |
|-------------------|--------------|-----------|
| Zahl              | eingelangt   | Blg.      |
|                   | 17. Mai 2024 |           |
|                   | gesehen      | erled.    |
| Beaufh.           | Antrag       | Sachbear. |

Wasserzweckbau abwerten  
Kend u. Abfallgebühre umstellen

Sandl, am 17.05.2024

## Anzeige der Baufertigstellung

gemäß § 42 O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 34/2013



Raum für amt-  
liche Vermerke

<sup>1)</sup> Mit da. Bescheid vom 23.08.2021, GZ 131/9/29/2021, wurde mir / uns<sup>1)</sup>  
die Baubewilligung für das Bauvorhaben

Errichtung eines Einfamilienhauses

<sup>1)</sup> Mit seinerzeitiger Bauanzeige vom \_\_\_\_\_ habe ich / haben wir<sup>1)</sup> der Baubehörde  
die Errichtung des Bauvorhabens

auf dem Grundstück / den Grundstücken<sup>1)</sup> Nr. 109/7

EZ 441

KG Sandl 41022

Südweg 4

erteilt / bekanntgegeben<sup>1)</sup>.

Dieses Bauvorhaben ist inzwischen fertiggestellt<sup>1)</sup> / ~~ist inzwischen in folgenden selbständig  
benützbar Teilen fertiggestellt:~~<sup>1)</sup>

Ich / Wir<sup>1)</sup> Stein Andrei  
Schickmayerstraße 22 Topf 2 4030 Linz

(Bauherr mit Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel.)

zeige(n) hiermit diesen Umstand der Baubehörde an.

(Unterschrift)

### Hinweis:

Gemäß § 42 letzter Satz O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 34/2013 übernimmt  
der Bauherr mit gegenständlicher Baufertigstellungsanzeige die Verantwortung  
für die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens  
einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.

<sup>1)</sup> Nichtzutreffendes streichen

## 4.8 Energieausweis, Auszug

AMTSSTÜCK

GZ: 131/9/29-2021

Bauwerk Consult Oppenauer GmbH  
Artmüller Energieberatung GmbH  
Steinfeldstraße 13  
3304 St. Georgen am Ybbsfelde  
0676 6192359 od. 0664 460 75 0  
helmut@artmueller.org; baumeister@oppenauer.at

Gemeindeamt Sandl  
Geb.Verz.Nr ..... lfd.Nr .....  
am 23. Aug. 2021 entrichtet:  
Bundesgebühr € 21,80  
Verwaltungsabgabe € .....  
Unterschrift: .....

digital im Bauakt  
abgelegt

**ENERGIEAUSWEIS****Planung****OÖ NEU Stein/Salajan Sandl**

Südweg  
4251 Sandl



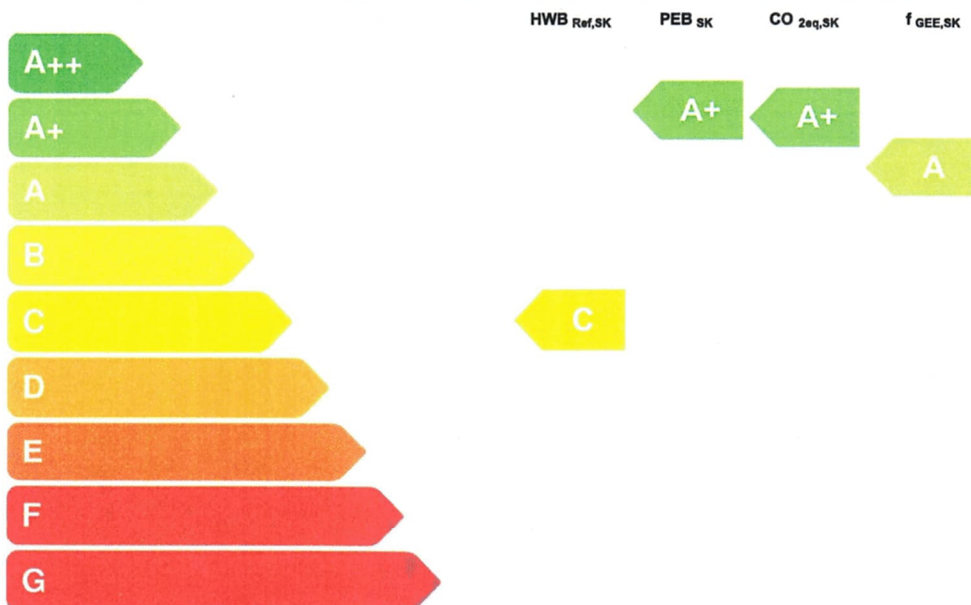
06.07.2021

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

| BEZEICHNUNG    | OÖ NEU Stein/Salajan Sandl                        | Umstellungsstand   | Planung |
|----------------|---------------------------------------------------|--------------------|---------|
| Gebäude(-teil) |                                                   | Baujahr            | 2021    |
| Nutzungsprofil | Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten | Letzte Veränderung |         |
| Straße         | Südweg                                            | Katastralgemeinde  | Sandl   |
| PLZ/Ort        | 4251 Sandl                                        | KG-Nr.             | 41022   |
| Grundstücksnr. | 109/7                                             | Seehöhe            | 927 m   |

**SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen**



**HWB<sub>Ref</sub>:** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB:** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

**HEB:** Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

**HHSB:** Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

**RK:** Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

**EEB:** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

**f<sub>EEB</sub>:** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

**PEB:** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB<sub>ren</sub>) und einen nicht erneuerbaren (PEB<sub>non-ren</sub>) Anteil auf.

**CO<sub>2eq</sub>:** Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

**SK:** Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Berechnung: Bauwerk Consult Oppenauer GmbH, 4320 Perg. Vermittlung/Beratung: Artmüller Energieberatung GmbH, 0676 6192359,  
GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at) Bearbeiter Artmüller Energieberatung G  
v2021,112202 REPEA19 o1921 - Oberösterreich Projektnr. 2411 06.07.2021 Seite 1



digital im Bauakt  
abgelegt

## Energieausweis für Wohngebäude

**OiB** ÖSTERREICHISCHES  
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK

 OIB-Richtlinie 6  
Ausgabe: April 2019

## GEBÄUDEKENNDATEN

|                                           |                      |                        |                         |                               |                  |
|-------------------------------------------|----------------------|------------------------|-------------------------|-------------------------------|------------------|
| Brutto-Grundfläche (BGF)                  | 229,5 m <sup>2</sup> | Heiztage               | 365 d                   | Art der Lüftung               | Fensterlüftung   |
| Bezugsfläche (BF)                         | 183,6 m <sup>2</sup> | Heizgradtage           | 4 919 Kd                | Solarthermie                  | - m <sup>2</sup> |
| Brutto-Volumen (V <sub>B</sub> )          | 861,1 m <sup>3</sup> | Klimaregion            | N                       | Photovoltaik                  | - kWp            |
| Gebäude-Hüllfläche (A)                    | 715,4 m <sup>2</sup> | Norm-Außentemperatur   | -16,6 °C                | Stromspeicher                 | -                |
| Kompaktheit (AV)                          | 0,83 1/m             | Soll-Innentemperatur   | 22,0 °C                 | WW-WB-System (primär)         |                  |
| charakteristische Länge (l <sub>c</sub> ) | 1,20 m               | mittlerer U-Wert       | 0,20 W/m <sup>2</sup> K | WW-WB-System (sekundär, opt.) |                  |
| Teil-BGF                                  | - m <sup>2</sup>     | LEK <sub>T</sub> -Wert | 19,00                   | RH-WB-System (primär)         |                  |
| Teil-BF                                   | - m <sup>2</sup>     | Bauweise               | schwer                  | RH-WB-System (sekundär, opt.) |                  |
| Teil-V <sub>B</sub>                       | - m <sup>3</sup>     |                        |                         |                               |                  |

## EA-Art:

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

| Ergebnisse                    |                                                   |            | Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor       |  |
|-------------------------------|---------------------------------------------------|------------|-------------------------------------------------------|--|
|                               |                                                   |            | Anforderungen                                         |  |
| Referenz-Heizwärmebedarf      | HWB <sub>Ref,RK</sub> = 48,4 kWh/m <sup>2</sup> a | entspricht | HWB <sub>Ref,RK,zul</sub> = 55,9 kWh/m <sup>2</sup> a |  |
| Heizwärmebedarf               | HWB <sub>RK</sub> = 48,4 kWh/m <sup>2</sup> a     |            |                                                       |  |
| Endenergiebedarf              | EEB <sub>RK</sub> = 29,6 kWh/m <sup>2</sup> a     |            |                                                       |  |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor | f <sub>GEE,RK</sub> = 0,74                        | entspricht | f <sub>GEE,RK,zul</sub> = 0,75                        |  |
| Erneuerbarer Anteil           | alternatives Energiesystem                        | entspricht | Punkt 5.2.3 a, b oder c                               |  |

## WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

|                                      |                                       |                                                    |
|--------------------------------------|---------------------------------------|----------------------------------------------------|
| Referenz-Heizwärmebedarf             | Q <sub>h,Ref,SK</sub> = 16 505 kWh/a  | HWB <sub>Ref,SK</sub> = 71,9 kWh/m <sup>2</sup> a  |
| Heizwärmebedarf                      | Q <sub>h,SK</sub> = 16 505 kWh/a      | HWB <sub>SK</sub> = 71,9 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Warmwasserwärmebedarf                | Q <sub>tw</sub> = 1 759 kWh/a         | WWWB = 7,7 kWh/m <sup>2</sup> a                    |
| Heizenergiebedarf                    | Q <sub>HEB,SK</sub> = 5 512 kWh/a     | HEB <sub>SK</sub> = 24,0 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Energieaufwandszahl Warmwasser       |                                       | e <sub>AWZ,WW</sub> = 0,69                         |
| Energieaufwandszahl Raumheizung      |                                       | e <sub>AWZ,RH</sub> = 0,26                         |
| Energieaufwandszahl Heizen           |                                       | e <sub>AWZ,H</sub> = 0,30                          |
| Haushaltsstrombedarf                 | Q <sub>HHSB</sub> = 3 188 kWh/a       | HHSB = 13,9 kWh/m <sup>2</sup> a                   |
| Endenergiebedarf                     | Q <sub>EEB,SK</sub> = 8 700 kWh/a     | EEB <sub>SK</sub> = 37,9 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Primärenergiebedarf                  | Q <sub>PEB,SK</sub> = 14 181 kWh/a    | PEB <sub>SK</sub> = 61,8 kWh/m <sup>2</sup> a      |
| Primärenergiebedarf nicht erneuerbar | Q <sub>PEBn,em,SK</sub> = 8 874 kWh/a | PEB <sub>n,em,SK</sub> = 38,7 kWh/m <sup>2</sup> a |
| Primärenergiebedarf erneuerbar       | Q <sub>PEBem,SK</sub> = 5 307 kWh/a   | PEB <sub>em,SK</sub> = 23,1 kWh/m <sup>2</sup> a   |
| äquivalente Kohlendioxidemissionen   | Q <sub>CO2eq,SK</sub> = 1 975 kg/a    | CO <sub>2eq,SK</sub> = 8,6 kg/m <sup>2</sup> a     |
| Gesamtenergieeffizienz-Faktor        |                                       | f <sub>GEE,SK</sub> = 0,71                         |
| Photovoltaik-Export                  | Q <sub>PVE,SK</sub> = - kWh/a         | PVE <sub>EXPORT,SK</sub> = - kWh/m <sup>2</sup> a  |

## ERSTELLT

|                   |            |              |                                                                                                             |
|-------------------|------------|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| GWR-Zahl          |            | ErstellerIn  | Bauwerk Consult Oppenauer GmbH                                                                              |
| Ausstellungsdatum | 06.07.2021 |              | Steinfeldstraße 13, 3304 St. Georgen am Ybbsfelde                                                           |
| Gültigkeitsdatum  | 05.07.2031 | Unterschrift |                                                                                                             |
| Geschäftszahl     |            |              | BAUWERK CONSULT<br>Oppenauer GmbH<br>Nasshofstr. 7/10/10 Dorf<br>Tel. 02242 4000-1<br>mail: bauwerk@opst.at |

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

Berechnung: Bauwerk Consult Oppenauer GmbH, 4320 Perg. Vermittlung/Beratung: Artmüller Energieberatung GmbH, 0676 6192359,  
GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at Bearbeiter Artmüller Energieberatung G  
v2021,112202 REPEA19 o1921 - Oberösterreich Projektnr. 2411 06.07.2021 Seite 2

digital im Bauakt  
abgelegt

## Datenblatt GEQ OÖ NEU Stein/Salajan Sandl

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

**HWB<sub>Ref,SK</sub> 72**      **f<sub>GEE,SK</sub> 0,71**

### Gebäudedaten

|                                  |                    |                                             |                      |
|----------------------------------|--------------------|---------------------------------------------|----------------------|
| Brutto-Grundfläche BGF           | 229 m <sup>2</sup> | charakteristische Länge l <sub>c</sub>      | 1,20 m               |
| Konditioniertes Brutto-Volumen   | 861 m <sup>3</sup> | Kompaktheit A <sub>B</sub> / V <sub>B</sub> | 0,83 m <sup>-1</sup> |
| Gebäudehüllfläche A <sub>B</sub> | 715 m <sup>2</sup> |                                             |                      |

### Ermittlung der Eingabedaten

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Geometrische Daten:     | Einreichplan, 11.06.2021, Plannr. 1 |
| Bauphysikalische Daten: | Einreichplan, 11.06.2021            |
| Haustechnik Daten:      | Angabe Planer, Juli 2021            |

### Haustechniksystem

|              |                                          |
|--------------|------------------------------------------|
| Raumheizung: | Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser) |
| Warmwasser   | Wärmepumpe monovalent (Außenluft/Wasser) |
| Lüftung:     | Fensterlüftung, Nassraumlüfter vorhanden |

### Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - [www.geq.at](http://www.geq.at)  
 Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Gebäudeteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:  
 ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

### Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von den tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ONORM H 7500 erstellt werden.

Berechnung: Bauwerk Consult Oppenauer GmbH, 4320 Perg. Vermittlung/Beratung: Artmüller Energieberatung GmbH, 0676 6192359,  
 GEQ von Zehentmayer Software GmbH [www.geq.at](http://www.geq.at)      Bearbeiter Artmüller Energieberatung G  
 v2021,112202 REPDBL4 o1921 - Oberösterreich      Projektnr. 2411      06.07.2021      Seite 3



## 4.9 Fotodokumentation



Abb. 1: :DSCF4836.jpg



Abb. 2: :DSCF4991.jpg



Abb. 3: :DSCF4994.jpg



Abb. 4: :DSCF4838.jpg



Abb. 5: :DSCF4975.jpg



Abb. 6: :DSCF4977.jpg





Abb. 7: :DSCF4841.jpg

Abb. 8: :DSCF4843.jpg



Abb. 9: :DSCF4845.jpg

Abb. 10: :DSCF4846.jpg



Abb. 11: :DSCF4848.jpg

Abb. 12: :DSCF4851.jpg



Abb. 13: :DSCF4853.jpg



Abb. 14: :DSCF4855.jpg



Abb. 15: :DSCF4856.jpg



Abb. 16: :DSCF4860.jpg



Abb. 17: :DSCF4997.jpg



Abb. 18: :DSCF4862.jpg





Abb.



Abb. 20: :DSCF4866.jpg



Abb. 21: :DSCF4869.jpg



Abb. 22: :DSCF4870.jpg



Abb. 23: :DSCF4872.jpg



Abb. 24: :DSCF4874.jpg



Abb. 25: :DSCF4876.jpg



Abb. 26: :DSCF4877.jpg



Abb. 27: :DSCF4878.jpg



Abb. 28: :DSCF4995.jpg



Abb. 29: :DSCF4879.jpg



Abb. 30: :DSCF4880.jpg





Abb. 31: :DSCF4882.jpg



Abb. 32: :DSCF4883.jpg



Abb. 33: :DSCF4888.jpg



Abb. 34: :DSCF4890.jpg



Abb. 35: :DSCF4891.jpg



Abb. 36: :DSCF4892.jpg



Abb. 37: :DSCF4893.jpg



Abb. 38: :DSCF4894.jpg



Abb. 39: :DSCF4895.jpg



Abb. 40: :DSCF4896.jpg



Abb. 41: :DSCF4901.jpg



Abb. 42: :DSCF5028.jpg





Abb. 43: :DSCF5030.jpg



Abb. 44: :DSCF5032.jpg



Abb. 45: :DSCF5033.jpg



Abb. 46: :DSCF5034.jpg



Abb. 47: :DSCF4902.jpg



Abb. 48: :DSCF4905.jpg



Abb. 49: :DSCF4906.jpg



Abb. 50: :DSCF4908.jpg



Abb. 51: :DSCF4910.jpg



Abb. 52: :DSCF4911.jpg



Abb. 53: :DSCF4912.jpg



Abb. 54: :DSCF4918.jpg





Abb. 55: :DSCF4919.jpg



Abb. 56: :DSCF4921.jpg

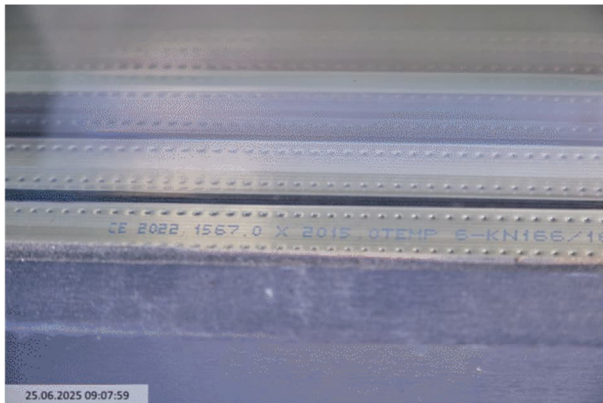


Abb. 57: :DSCF4899.jpg



Abb. 58: :DSCF4926.jpg

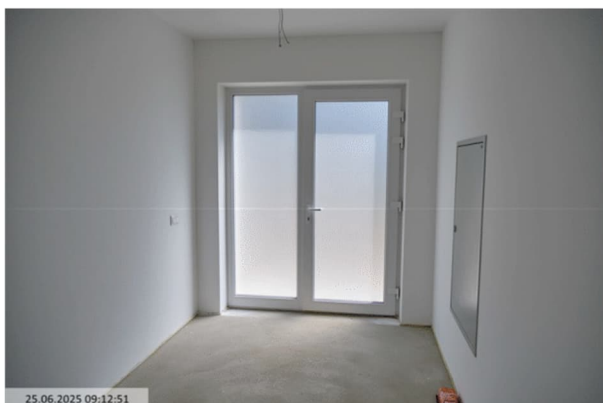


Abb. 59: :DSCF4927.jpg



Abb. 60: :DSCF4967.jpg



Abb. 61: :DSCF4972.jpg

Abb. 62: :DSCF4973.jpg



Abb. 63: :DSCF4974.jpg

Abb. 64: :DSCF5021.jpg

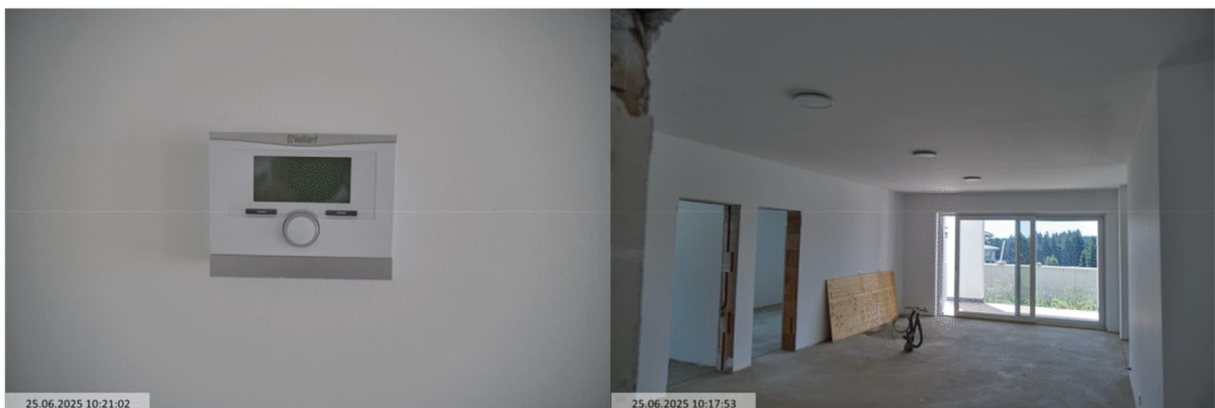


Abb. 65: :DSCF5023.jpg

Abb. 66: :DSCF5004.jpg



Abb. 67: :DSCF5006.jpg



Abb. 68: :DSCF4928.jpg

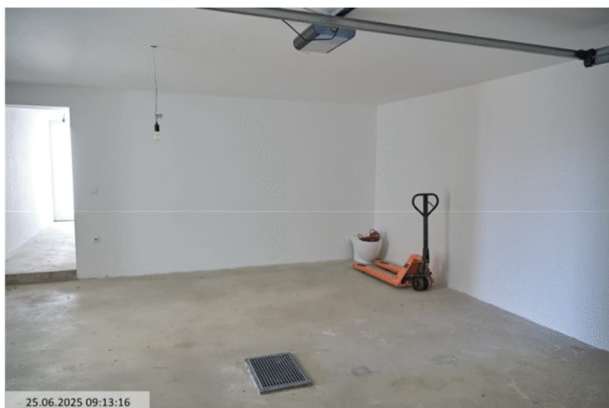


Abb. 69: :DSCF4929.jpg



Abb. 70: :DSCF4935.jpg



Abb. 71: :DSCF4936.jpg

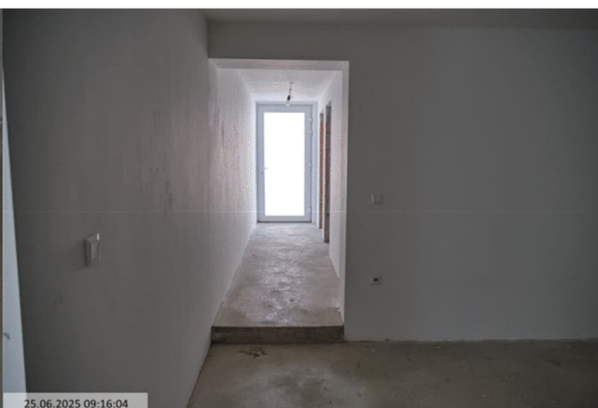


Abb. 72: :DSCF4950.jpg





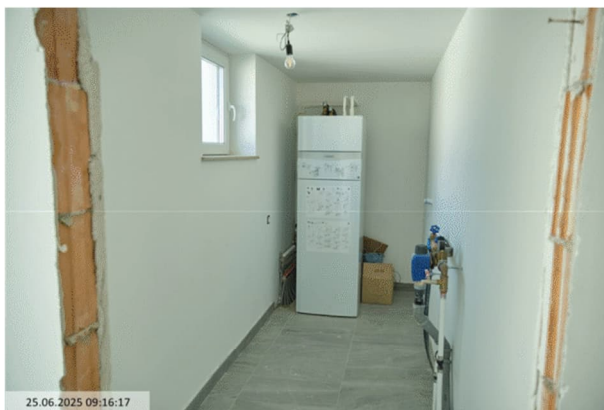
25.06.2025 09:18:18

Abb. 73: :DSCF4966.jpg



25.06.2025 09:16:14

Abb. 74: :DSCF4952.jpg



25.06.2025 09:16:17

Abb. 75: :DSCF4953.jpg



25.06.2025 09:16:40

Abb. 76: :DSCF4956.jpg



25.06.2025 09:16:52

Abb. 77: :DSCF4957.jpg



25.06.2025 09:17:34

Abb. 78: :DSCF4958.jpg





Abb. 79: :DSCF4960.jpg



Abb. 80: :DSCF4964.jpg



Abb. 81: :DSCF5011.jpg



Abb. 82: :DSCF5012.jpg



Abb. 83: :DSCF4980.jpg

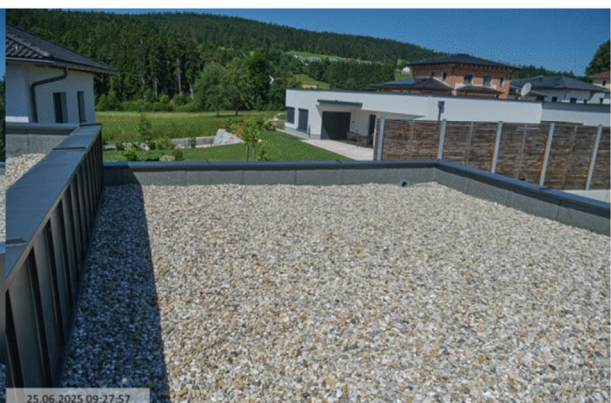


Abb. 84: :DSCF4984.jpg

LETZTE SEITE DES GUTACHTENS