

Im Auftrag von:  
Bezirksgericht Horn  
Markus Stimpfl, LL.M. Richter  
Kirchenplatz 3  
3580 Horn

23772525  
Ausfertigung digital

6 E 1618/24 x

# G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft  
3580 St. Bernhard-Frauenhofen, Poigen GST 79/3  
Einlagezahl 209, Grundbuch 10048 Poigen  
Dietmanns, 2025-02-19



## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1. Allgemeines</b>	<b>- 3 -</b>
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme	- 3 -
1.3. Bewertungstichtag	- 3 -
1.4. Grundlagen:	- 3 -
1.5. Literaturnachweis	- 4 -
<b>2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung</b>	<b>- 5 -</b>
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse	- 5 -
2.2. Lage	- 7 -
2.3. Standortbewertung	- 32 -
2.4. Maße und Form, Topographie	- 32 -
2.5. Anschlüsse	- 33 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen	- 33 -
2.7. Bauakt	- 35 -
2.8. Beschreibung	- 59 -
2.9. Außenanlagen	- 81 -
2.10. Vermietungen	- 81 -
2.11. Kontaminierungen	- 82 -
2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 82 -
2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten	- 90 -
2.14. Energieausweis	- 90 -
2.15. Zubehör	- 90 -
<b>3. Gutachten</b>	<b>- 91 -</b>
3.1. Sachwert	- 93 -
3.1.1 Bodenwerte	- 93 -
3.1.2. Gebäudewert	- 94 -
3.2. Verkehrswert	- 100 -
<b>4. Anmerkungen</b>	<b>- 102 -</b>

## 1. Allgemeines

---

### 1.1. Auftrag

---

Der Auftrag erfolgte durch Herrn Richter Markus Stimpfl, LL.M. vom Bezirksgericht Horn zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 3580 St. Bernhard-Frauenhofen, Poigen EZ 209.

### 1.2. Befundaufnahme

---

Die Befundaufnahme wurde am 19.02.2025 durchgeführt.  
Beginn: 11:00 Uhr, Ende: 12:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- David Pascher
- Johannes Wild, SV

### 1.3. Bewertungsstichtag

---

Der Stichtag für die Bewertung ist der 19.02.2025.

### 1.4. Grundlagen:

---

- Örtliche Besichtigung am 19.02.2025
- Grundbuchauszug vom 19.02.2025
- Mappenkopie vom 19.02.2025
- Angaben der Gemeinde St. Bernhard-Frauenhofen hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen, Frau Gabriele Gschwandtner vom 11.02.2025

- Erhebungen am Vermessungsamt Krems an der Donau Dienststelle Horn
- Planunterlagen sowie Bescheide, soweit sie im Bauakt der Gemeinde aufgelegt sind
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Poigen BG Horn
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Poigen BG Horn
- Erhebungen auf [www.terravistor.at](http://www.terravistor.at)
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- ÖNORM B1802

## 1.5. Literaturnachweis

---

- ÖNORM B 1802 und B1802-2: Liegenschaftsbewertung, DCF, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- ÖNORM B 1800: Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken, Österreichisches Normungsinstitut, Wien 2002
- Kleiber/Simon: Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 6. Auflage 2010, Bundesanzeiger Verlag
- Kranewitter: Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage 2010, Wien
- Ross/Brachmann/Holzner: Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken und des Wertes baulicher Anlagen, 29. Aufl. 2005
- Bienert/ Funk (Hrsg.): Immobilienbewertung Österreich, 2. Auflage 2009, ÖVI-Edition
- Funk/Kohlmaier/Kothbauer/Volk: Immobilien Lexikon Österreich, Wien 2003, ÖVI-Edition
- Immobilienpreisspiegel
- Sachverständigen-Zeitung - Österreichische Immobilienzeitung - Österreichische Zeitung für Liegenschaftsbewertung

## 2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung

---

### 2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse

---

Die Liegenschaft EZ 209 Grundbuch 10048 Poigen umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  79/3   G Landw(10)        *      1364
```

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

\*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

Im A2-Blatt scheint folgende Eintragung auf:

```
***** A2 *****
  1  a 1547/2013 BEV 90/2013/12
  2  a 2004/2014 Aufschließungsabgabe hins Gst 79/3 entrichtet
  3  b gelöscht
```

Als Eigentümer ist im B-Blatt

```
***** B *****
  1 ANTEIL: 1/1
    David Pascher
    GEB: 1985-07-10 ADR: Zitternberg 48, Zitternberg 3571
    a 1547/2013 Kauf- und Straßengrundabtretungsvertrag 2013-05-03
    Eigentumsrecht
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

- \*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*
- 1 a 1536/2014 Pfandurkunde 2013-08-30  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 20.000,--  
für Waldviertler Volksbank Horn registrierte Genossenschaft  
mit beschränkter Haftung (FN 47971x)  
b 2048/2024 Hypothekarklage  
(LG Krems an der Donau - 27 Cg 61/24w)  
c 2663/2024 weitere Eintragung siehe C-LNR 7a
  - 2 a 2352/2018 Pfandurkunde 2018-08-24  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 550.000,--  
für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)  
c 2048/2024 Hypothekarklage  
(LG Krems an der Donau - 27 Cg 61/24w)  
d 2663/2024 weitere Eintragung siehe C-LNR 7a
  - 3 a 226/2024 Zahlungsbefehl 2023-10-24  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.787,46  
(darin enth Nebenforderung EUR 123,60)  
9 % Z aus EUR 1.663,86 ab 2023-04-19  
9 % Z aus EUR 123,60 ab 2023-09-08  
Kosten EUR 327,50 samt 4 % Z seit 2023-10-24; Antragskosten  
EUR 346,-- für Franz Eigl Gesellschaft m.b.H. (FN 37494p)  
(6 E 1291/24v)
  - 4 a 885/2024 Zahlungsbefehl 2024-02-23  
PFANDRECHT vollstr EUR 1.000,--  
(darin enth. Nebenforderung EUR 300,--)  
12 % Z aus EUR 700,-- ab 2023-06-28  
4 % Z aus EUR 10,-- ab 2023-07-27  
4 % Z aus EUR 10,-- ab 2023-08-10  
  
4 % Z aus EUR 280,-- ab 2024-02-20  
Kosten EUR 212,60 samt 4 % Z seit 2024-02-23; Antragskosten  
EUR 236,10 für  
nÖGIG Phase Zwei GmbH (FN 521159k) (6 E 556/24w)
  - 5 b 2154/2024 IM RANG 1935/2024 Zahlungsbefehl 2024-06-17  
PFANDRECHT vollstr EUR 74.703,78  
(darin enth Nebenforderung EUR 6.308,84)  
11,07 % Z aus EUR 68.394,94 von 2024-01-05; Kosten EUR  
2.790,80 samt 4 % Z seit 2024-07-17; Kosten des  
Exekutionsverfahrens EUR 1.567,48; Antragskosten EUR  
1.819,72 für TeamBank Österreich-Niederlassung der TeamBank  
AG Nürnberg (FN 305043v - 6 E 1330/24v)
  - 6 a 2535/2024 Zahlungsbefehl 2024-07-23  
PFANDRECHT vollstr. EUR 21.795,72  
(darin enth. Nebenforderung EUR 2.164,62)  
4 % Z aus EUR 6.526,98 ab 2024-01-14  
4 % Z aus EUR 13.104,12 ab 2024-01-14  
4 % Z aus EUR 14,-- ab 2024-04-11  
4 % Z aus EUR 2.150,62 ab 2024-05-11  
Kosten EUR 1.515,84; Antragskosten EUR 1.250,84 für  
Hartl Haus Holzindustrie Gesellschaft m.b.H. - FN 39289d  
(6 E 1557/24a)

- 7 a 2663/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 70.000,-- samt 3,05 % Z aus  
EUR 770,-- seit 2024-04-01 vierteljährl. bei vierteljährl.  
Kapitalisierung; 3 % Z aus EUR 4.200,-- seit 2024-04-01  
vierteljährl. bei vierteljährl. Kapitalisierung; 1,65 % Z  
aus EUR 65.030,-- seit 2024-04-01 vierteljährl. bei  
vierteljährl. Kapitalisierung; Kosten EUR 4.917,20 samt 4 %  
Z seit 2024-08-30; Antragskosten EUR 1.576,22 für VOLKSBANK  
WIEN AG (6 E 1618/24x)
- b 2663/2024 Pfandrechte siehe C-LNR 1a und 2a

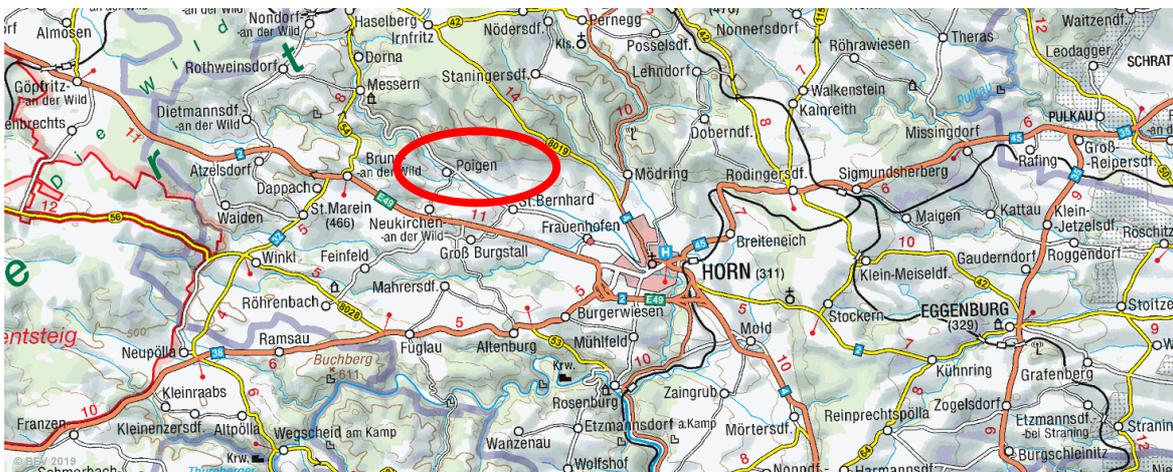
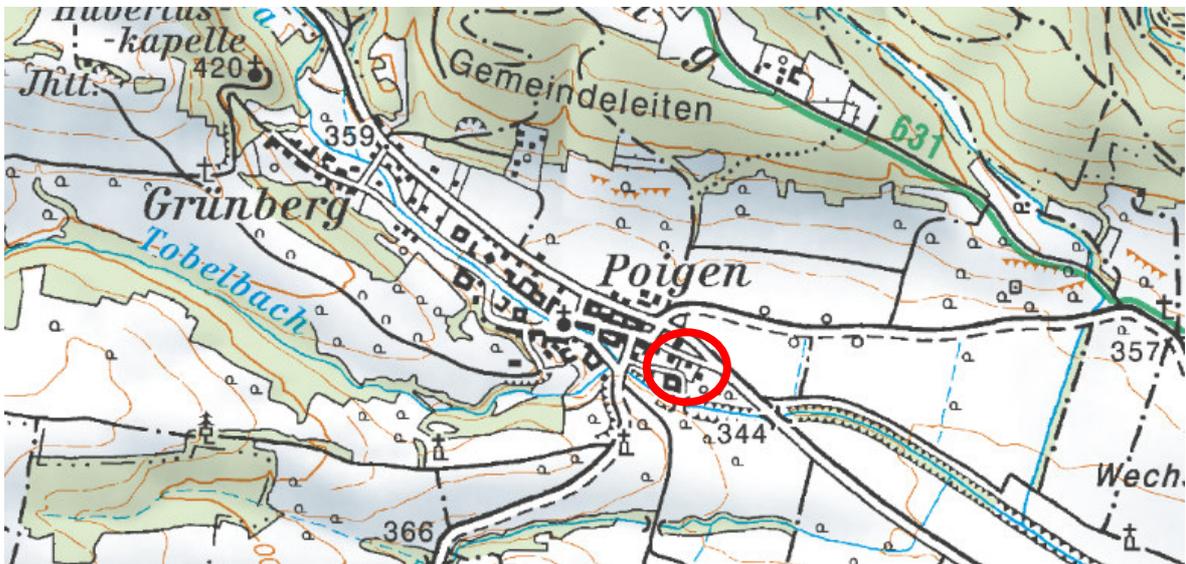
\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt.

## 2.2. Lage

---

Die Liegenschaft befindet sich in der Ortschaft Poigen in ruhiger Siedlungslage in der Gemeinde St. Bernhard-Frauenhofen im Bezirk Horn. Die Bezirkshauptstadt Horn grenzt direkt an das Gemeindegebiet St-Bernhard-Frauenhofen an. Die Bezirkshauptstadt Horn liegt etwa 80 km von der Bundeshauptstadt Wien entfernt.



Quelle: <https://maps.bev.gv.at/#/center/15.5941,48.6854/zoom/15.2> vom 19.02.2025

# Bericht





Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

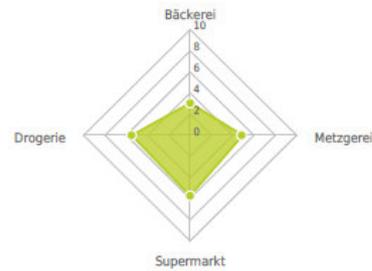
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



über 2 km:

- Bäckerei: 3,0 km
- Metzgerei: 4,9 km
- Supermarkt: 5,7 km
- Drogerie: 5,5 km

## Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bäckerei

- A1** LGP Gastro GmbH  
Gewerbestraße 1  
3595 Brunn an der Wild  
(3,05 km / 4,52 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Andreas Wögenstein  
Zwettler Straße 9  
3591 Altenburg  
(5,57 km / 8,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Andreas Wögenstein  
(Bäckerei Wögens...  
Zwettler Straße 9  
3591 Altenburg  
(5,57 km / 8,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Metzgerei

- B1** Angelmayr GmbH  
Frauenhofen 88  
3580 Frauenhofen  
(4,94 km / 5,25 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** HIZMET Fleisch &  
Wurstwaren GmbH  
Frauenhofen 88  
3580 Frauenhofen  
(4,94 km / 5,25 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Ebner GmbH  
Bahnstraße 4  
3754 Imfritz  
(6,40 km / 10,20 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Supermarkt

- Merkur  
(5,75 km / 6,45 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Müller Drogerie  
(5,73 km / 6,58 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Billa  
(5,95 km / 6,66 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Drogerie

- D1** Bipa  
(5,47 km / 6,33 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- dm  
Am Kuhberg 6  
3580 Horn  
(5,74 km / 6,49 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- dm  
Kirchenplatz 13  
3580 Horn  
(7,20 km / 8,58 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

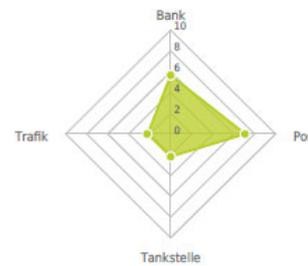
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

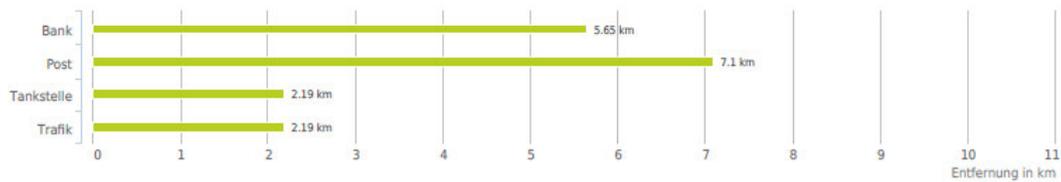
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



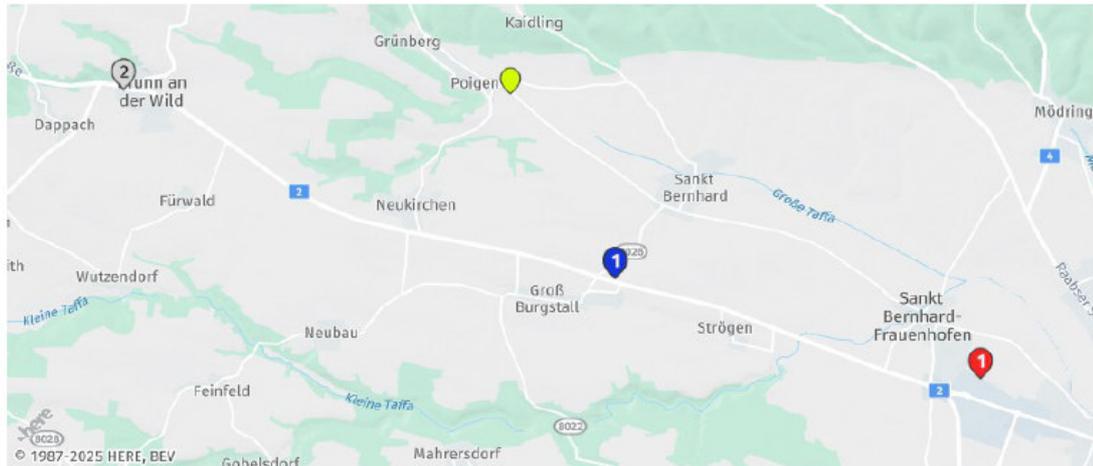
über 2 km:

- Bank: 5,6 km
- Post: 7,1 km
- Tankstelle: 2,2 km
- Trafik: 2,2 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Nahversorger im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bank

- AT Sparkasse**  
(5,65 km / 6,52 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- bank99**  
Prager Straße 5  
3580 Horn  
(7,11 km / 7,47 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksbank**  
(7,09 km / 7,70 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Post

- Post Filiale 3580**  
Prager Straße 5  
3580 Horn  
(7,10 km / 7,47 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Tankstelle

- AVIA XPress**  
Großburgstall 44  
3580 Horn  
(2,19 km / 3,62 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- OMV**  
Wiener Straße 6  
3580 Frauenhofen  
(5,49 km / 6,58 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- AVIA XPress**  
Nr. 19  
3754 Irnfritz  
(5,22 km / 9,30 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Trafik

- D1 Trafik Alois Gschwandtner**  
Groß Burgstall 44  
3580 St. Bernhard-Frauenhofen  
(2,19 km / 3,62 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- D2 Trafik Carina Friedl**  
Horner Straße 15  
3595 Brunn an der Wild  
(3,96 km / 5,57 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Trafik Andreas Wögenstein**  
Zwettler Straße 9  
3591 Altenburg  
(5,57 km / 8,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Gastronomie und Ausgehen



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

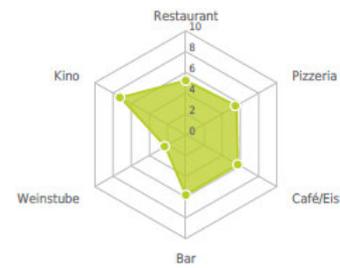
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

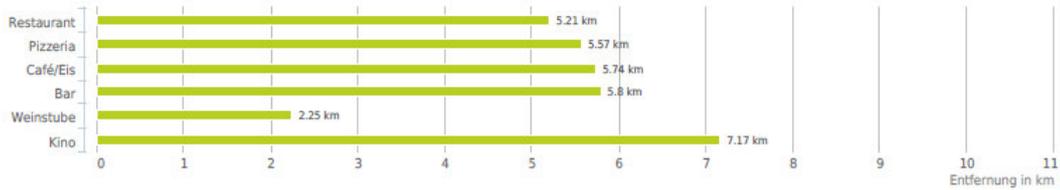
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ausgheinrichtungen [km]



Distanzen zu den Ausgheinrichtungen



über 2 km:

- Gasthaus: >5 km
- Restaurant: 5,4 km
- Pizza/Snack: 5,6 km
- Café/Eis: 5,7 km
- Bar/Lokal: 5,8 km
- Weinlokal: 2,2 km
- Kino: 7,2 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

## Gastronomie und Ausgehen

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Restaurant

-  Landgasthaus Gamerith  
7  
3595 Brunn an der Wild  
(5,43 km / 7,68 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Gasthof Eisenhauer  
33  
3591 Altenburg  
(5,49 km / 8,30 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Gasthaus Falkner  
(5,21 km / 9,30 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Pizza/Snack

- McDonald's  
(5,57 km / 6,41 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Horner Pizza & Schnitzelservice  
Prager Straße 50  
3580 Horn  
(5,91 km / 6,59 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Tony's Diner  
(7,59 km / 8,46 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Café/Eis

- Bucher  
(5,74 km / 6,50 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Bucher  
Florianigasse 9  
3580  
(7,02 km / 7,83 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Café MOCCA  
(6,98 km / 7,85 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Bar/Lokal

- Schlosstaverne  
(5,80 km / 7,01 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Pfiff  
(6,96 km / 7,67 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Corner Bar  
Florianigasse 14  
3580 Horn  
(7,02 km / 7,89 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Weinlokal

-  ROSSNAGL Brände - Säfte  
- Ferienwoh...  
Groß Burgstall 34  
3580 Sankt Bernhard-  
Frauenhofen  
(2,25 km / 3,40 km)  
(Luftline / Mit Auto)
- Most Buttn - Josef +  
Andreas Gschwa...  
Wolfshoferamt 86  
3572 Sankt Leonhard am  
Hornwald  
(9,82 km / 22,11 km)  
(Luftline / Mit Auto)

### Kino

- Stadtkino Horn  
(7,17 km / 8,06 km)  
(Luftline / Mit Auto)

Herold Business Data ©

## Ausbildung und Kinderbetreuung



### Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

### Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Bildungseinrichtungen [km]



### Distanzen zu den Bildungseinrichtungen



### über 2 km:

- Kinderbetreuung: 4,6 km
- Volksschule: 4,9 km
- Schule: 6,7 km
- Hochschule: >5 km
- sonstige Bildung: 7,2 km

## Ausbildung und Kinderbetreuung

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Bildungs- oder Kinderbetreuungseinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Kinderbetreuung

- A1** Kindergarten St. Bernhard-Frauenhofen...  
Frauenhofen 62  
3580 Frauenhofen  
(4,60 km / 4,75 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Kindergarten Brunn an der Wild  
Florianistraße 3  
3595 Brunn an der Wild  
(3,83 km / 5,48 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Kindergarten Altenburg  
Pflegerstraße 2  
3591 Altenburg  
(5,37 km / 8,90 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Volksschule

- B1** Volksschule St. Bernhard-Frauenhofen  
Nr. 71  
3580 Frauenhofen  
(4,91 km / 5,31 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- B2** Volksschule Brunn an der Wild  
Schulstraße 2  
3595 Brunn an der Wild  
(3,75 km / 5,36 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksschule Altenburg  
Pflegerstraße 13  
3591 Altenburg  
(5,36 km / 8,89 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Schule

- Polytechnische Schule Horn  
Ferdinand-Kurz-Gasse 26  
3580 Horn  
(6,69 km / 8,71 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Schule für Sozialbetreuungsberufe  
Gartengasse 1  
3580 Horn  
(6,82 km / 9,03 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Hauptschule Irnfritz - Messern  
Hauptstraße 8  
3754 Irnfritz  
(6,30 km / 10,27 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### sonstige Bildung

- ibis acam Bildungs GmbH  
Kirchenplatz 1  
3580 Horn  
(7,22 km / 8,58 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

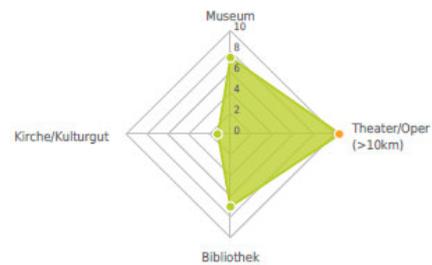
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Kultureinrichtungen [km]



Distanzen zu den Kultureinrichtungen



0,6 bis 2 km:  
- Kirche/Kulturgut

über 2 km:  
- Museum: 7,4 km  
- Theater/Oper: >5 km  
- Bibliothek: 7,0 km

© IMMOSSERVICE AUSTRIA

## Kunst und Kultur

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Kunst- und Kultureinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.  
Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.  
Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Museum

**MUSEEN DER STADT HORN - Höbarth- un...**  
Wiener Straße 4  
3580 Horn  
(7,40 km / 8,41 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**Renaissance Schloss Rosenberg**  
Rosenburg 1  
3573 Rosenberg-Mold  
(8,64 km / 14,47 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Bibliothek

**Stadtbücherei Horn**  
Rathausplatz 4  
3580 Horn  
(7,03 km / 7,93 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Kirche/Kulturgut

**1** Grünberger Kapelle  
(1,48 km / 2,14 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**2** Kirche, Stankt Benhard  
(2,01 km / 2,39 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)  
**3** Ruine Fuchsberg  
(1,19 km / 2,65 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Freizeiteinrichtungen [km]



Distanzen zu den Freizeiteinrichtungen



über 2 km:

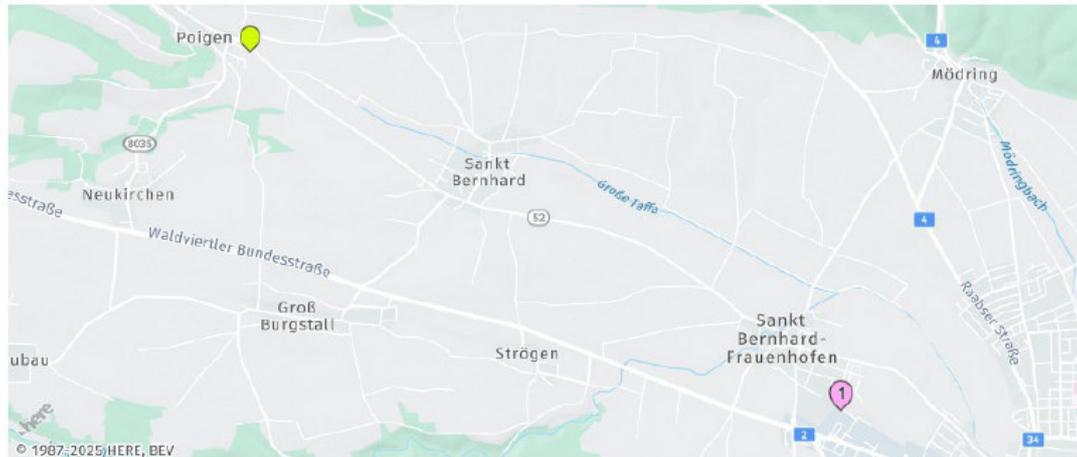
- Schwimmbad/Therme: >5 km
- Kino: 7,2 km
- Videothek: >5 km
- Sportanlage: >5 km
- Freizeitanlage: 4,8 km
- Fitnessstudio: 5,5 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- Erholungsraum: 7,3 km
- See: >5 km

## Sport, Freizeit und Skigebiete

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt.

Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet.

Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



Kino	Freizeitanlage	Fitnessstudio	Erholungsraum
<b>Stadtkino Horn</b> (7,17 km / 8,06 km) (Luftlinie / Mit Auto)	<b>Fischen Irrfritzer Teich</b> Irrfritz-Messern (4,77 km / 7,97 km) (Luftlinie / Mit Auto) <b>Fischen Klosterteich</b> (Mahrsdorfer... Altenburg (4,27 km / 8,26 km) (Luftlinie / Mit Auto) <b>Fischen Klosterteich</b> (Heidenteich) Altenburg (5,45 km / 9,06 km) (Luftlinie / Mit Auto)	<b>TOPBODY Retz GmbH</b> Am Kuhberg 5 3580 St. Bernhard-Frauenhofen (5,50 km / 6,39 km) (Luftlinie / Mit Auto) <b>Bettina Strohmayer</b> Prager Straße 50 3580 Horn (6,05 km / 6,73 km) (Luftlinie / Mit Auto) <b>Beate Schmutz</b> Stadtgraben 22 3580 Horn (6,99 km / 7,63 km) (Luftlinie / Mit Auto)	<b>Mittleres Kamptal</b> (7,27 km / 11,88 km) (Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ärzte



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



über 2 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin: 3,9 km
- Zahnarzt: 7,1 km
- Facharzt: 6,1 km
- Kinderarzt: 7,2 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Ärzte

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Arztpraxen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Arzt für Allgemeinmedizin

- 1 Dr. Erstic Anđjela**  
Dr. Robert Braun Straße 8  
3595 Brunn an der Wild  
(3,93 km / 5,64 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr Mies Peter**  
Paul-Troger-Straße 1  
3591 Altenburg  
(5,57 km / 8,58 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Wögerbauer Georg**  
Etzelsreith 15  
3753 Pernegg  
(5,92 km / 18,19 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Zahnarzt

- Dr. Zuran Dietmar**  
Pragerstrasse 5  
3580 Horn  
(7,10 km / 7,47 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. med. dent. Stanek-Lemp Vera**  
Prager Straße 3-5  
3580 Horn  
(7,10 km / 7,47 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Pichler Manfred**  
Im Naturpark 16  
3580 Horn  
(7,36 km / 7,87 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Facharzt

- Dr. Margeta Christian**  
Mödringer Straße 5  
3580 Horn  
(6,05 km / 8,01 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- OA Dr. Sagmüller Günter**  
Rudolf-Hainböck-Straße 8  
3580 Horn  
(6,44 km / 8,52 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Eichwalder Andreas**  
Pernegg 1  
3753 Pernegg  
(5,94 km / 16,16 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Kinderarzt

- Dr Eggenbauer Heinz**  
Spitalgasse 8a  
3580 Horn  
(7,22 km / 8,22 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

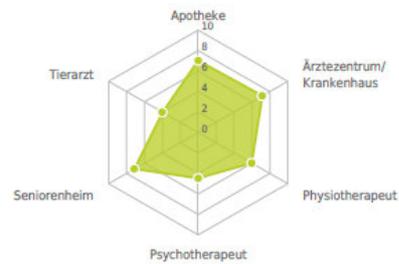
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



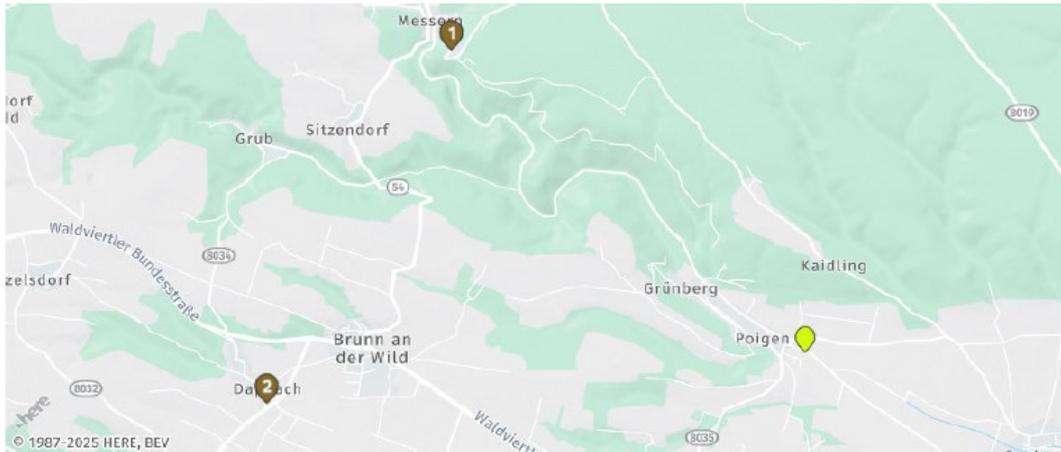
über 2 km:

- Apotheke: 7,1 km
- Ärztezentrum/Krankenhaus: 7,2 km
- Physiotherapeut: 6,0 km
- Psychotherapeut: 4,5 km
- Seniorenheim: 7,1 km
- Tierarzt: 4,0 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Medizinische Versorgung und Therapie

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Einrichtungen im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



<p><b>Apotheke</b> Landschafts-Apotheke "Z.schwarzen A... Hauptplatz 14 3580 Horn (7,08 km / 7,75 km) (Luftlinie / Mit Auto) Stefans-Apotheke Puechhalmgasse 20 3580 Horn (7,03 km / 8,24 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p><b>Ärztzentrum/Krankenhaus</b> Landeskrankenhaus Landeskrankenhaus Horn- Allentsteig Spitalgasse 10 3580 Horn (7,17 km / 8,47 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p><b>Physiotherapeut</b> Frau Ingrid Binder Barbaraweg 13 3580 Mödring (5,98 km / 8,42 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p><b>Psychotherapeut</b> Anna-Maria Kislinger Feinfeld 4 3592 Röhrenbach, Bez. Horn (4,47 km / 5,58 km) (Luftlinie / Mit Auto) Mag. Christian Heinitz Stephansberg 29 3580 Horn (6,52 km / 6,98 km) (Luftlinie / Mit Auto) Dr.med. Georg Wögerbauer Bahnstraße 1 3754 Imnfritz (6,43 km / 10,14 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>
<p><b>Seniorenheim</b> Haus der Barmherzigkeit Stephansheim Kieselbreitengasse 18 3580 Horn (7,12 km / 8,82 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>	<p><b>Tierarzt</b>   Mag med vet Oberhofer Jörg Messern 87 3761 Imnfritz-Messern (3,97 km / 6,42 km) (Luftlinie / Mit Auto)   Zimmer Christiane Dappach 18 3595 Brunn an der Wild (4,60 km / 6,87 km) (Luftlinie / Mit Auto) Dipl.-TA Fischer Andreas Bahnstraße 11 3754 Imnfritz-Messern (6,41 km / 10,41 km) (Luftlinie / Mit Auto)</p>		

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Ergebnisinterpretation - Distanznetz

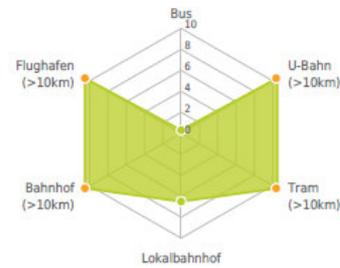
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zum öffentlichen Verkehr [km]



Distanzen zu Einrichtungen des öffentlichen Verkehrs



bis 0,5 km:

- Bus

über 2 km:

- U-Bahn: >5 km
- Straßenbahn: >5 km
- Lokalbahn: 8,1 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

www.openstreetmap.org/copyright  
© IMMOSERVICE AUSTRIA

## Öffentlicher Nahverkehr

Der hellgrüne Punkt markiert den Immobilienstandort, die Verkehrsmittel im Umkreis werden mit farblichen Pins angezeigt. Es werden pro Kategorie immer die drei nächstgelegenen Einrichtungen angezeigt und aufgelistet. Der Pin mit dem Zusatz „1“ zeigt immer die jeweilige Einrichtung mit der geringsten Entfernung zum Standort.



### Bus

- A1** Bushaltestelle  
(0,29 km / 0,29 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Bushaltestelle  
(1,05 km / 1,18 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Bushaltestelle  
(0,96 km / 1,21 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

### Lokalbahnhof

- Horn**  
(8,08 km / 9,05 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Irnfritz**  
(6,51 km / 10,34 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)
- Breiteneich bei Horn**  
(8,94 km / 10,59 km)  
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

**Bevölkerungsprognose und -entwicklung**



**Erklärung**

Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

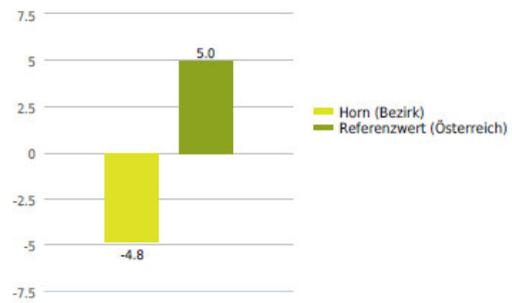
**Ergebnis**

Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Sankt Bernhard-Frauenhofen" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um -2,0% gesunken.

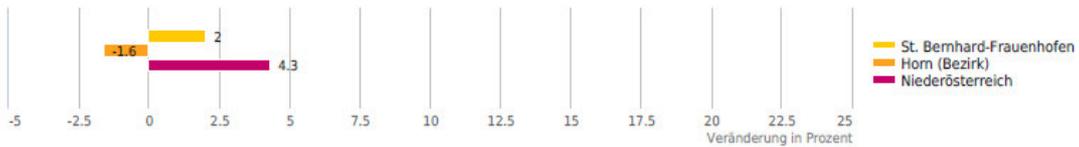
Für "Horn (Bezirk)" wird bis 2030 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



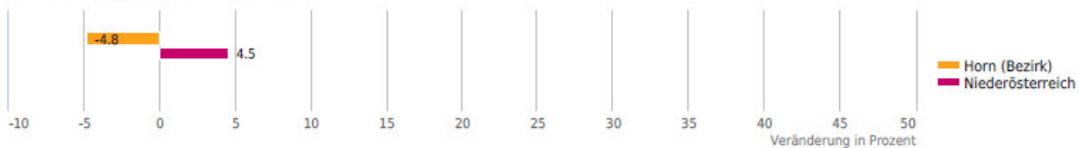
**Bevölkerungsprognose bis 2035**



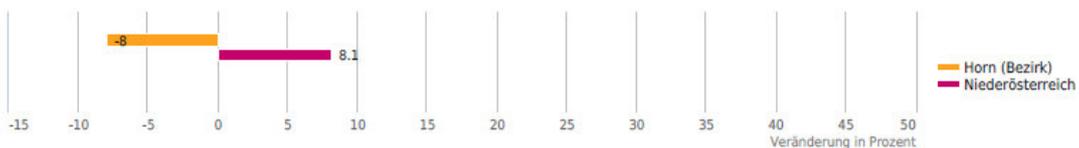
**Bevölkerungsentwicklung 2011 bis 2021**



**Bevölkerungsprognose 2021 bis 2035**



**Bevölkerungsprognose 2021 bis 2050**



© IMMOSERVICE AUSTRIA

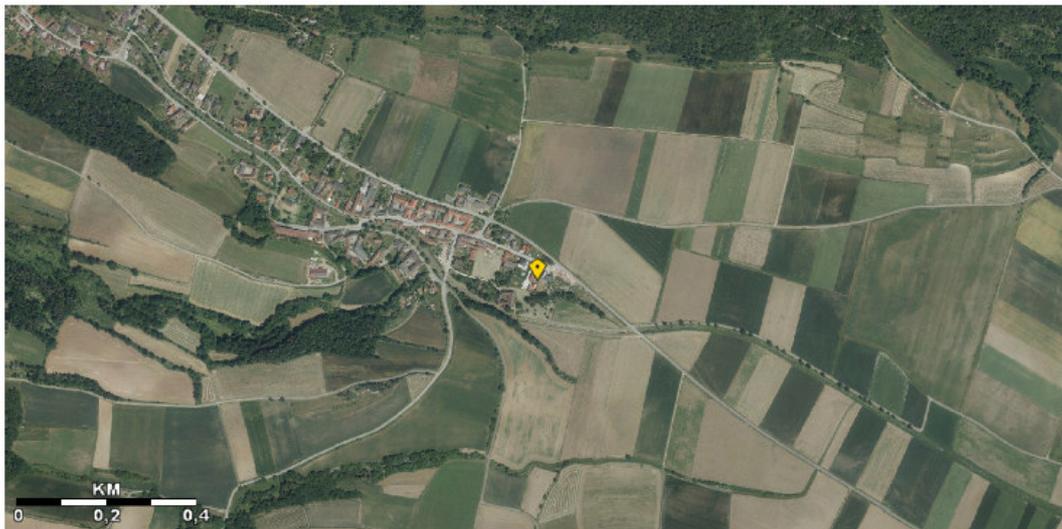
**HORA** NATURAL HAZARD OVERVIEW &  
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

Bundesministerium  
Land- und Forstwirtschaft,  
Regionen und Wasserwirtschaft

**HORA-Pass**

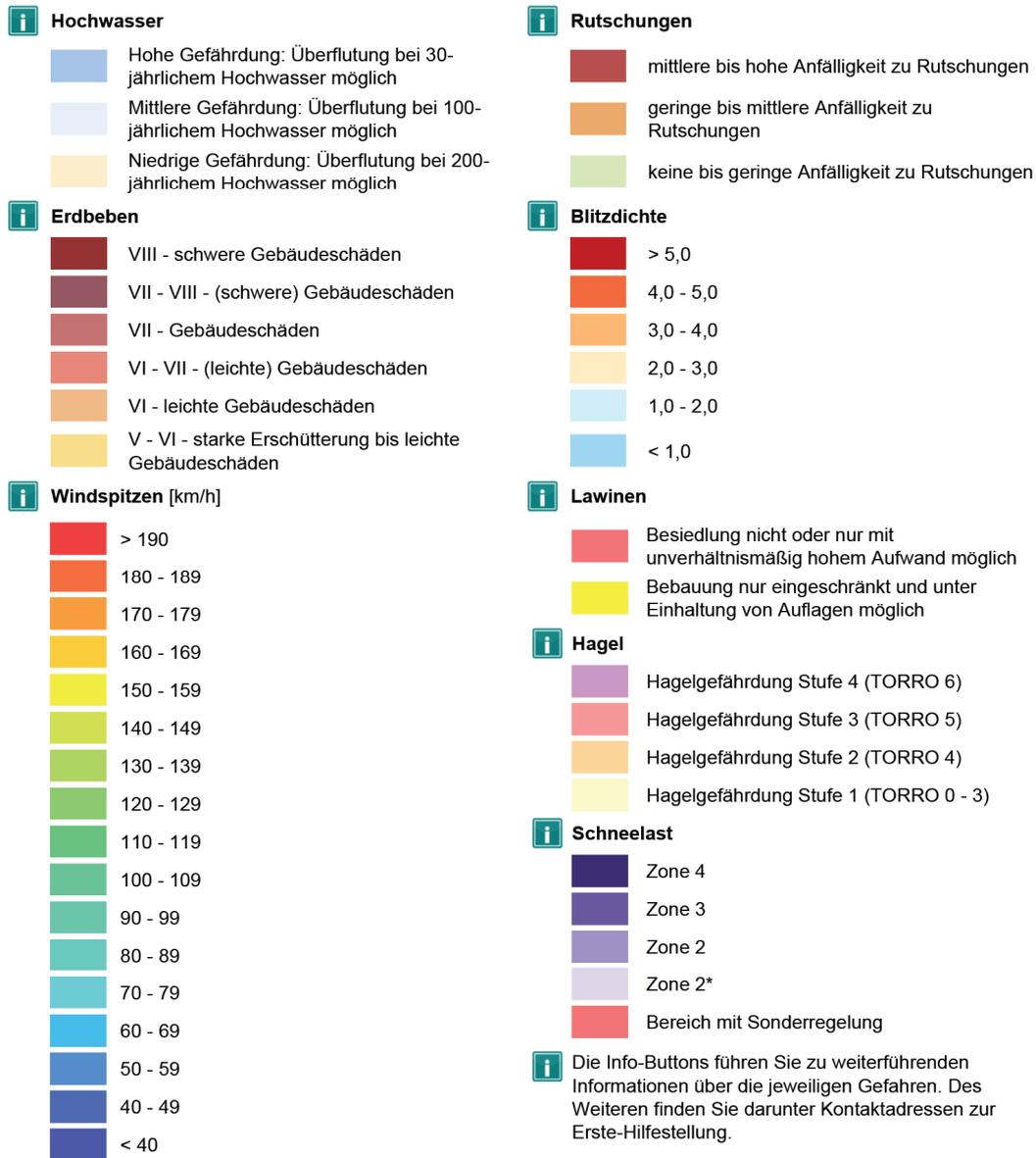
Adresse: -  
Seehöhe: 345 m  
Auswerteradius: 10 m  
Geogr. Koordinaten: 48,69363° N | 15,57091° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf 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		niedrig
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		niedrig
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig

## Legende und weiterführende Informationen



**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 BMNT 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.

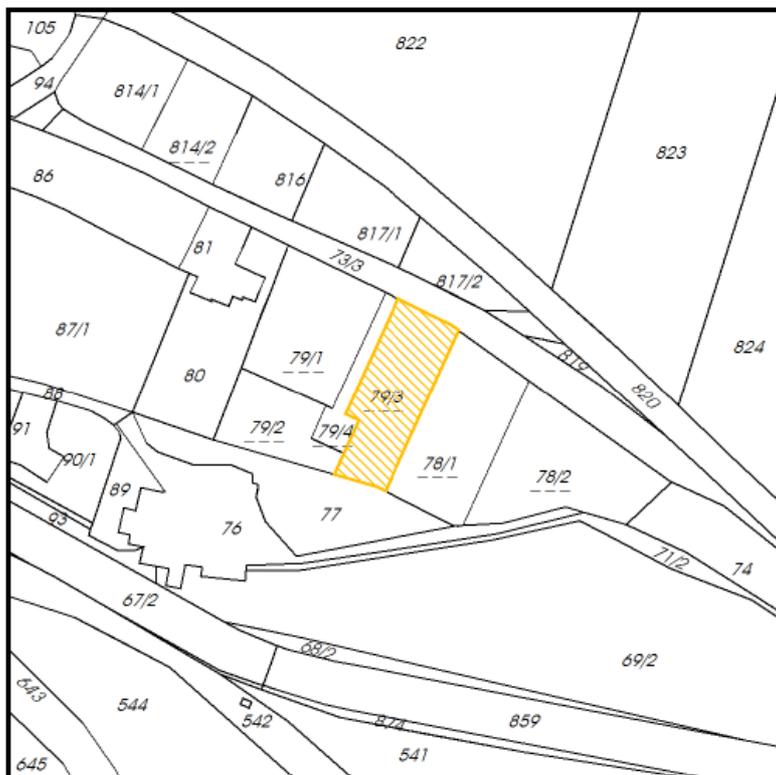
Quelle: <https://www.hora.gv.at/> vom 19.02.2025

### 2.3. Standortbewertung

	ausgezeichnet	sehr gut	gut	mittelmäßig	unter-durchschnittlich	sehr schlecht
Erreichbarkeit für den Individualverkehr		x				
Erreichbarkeit mit öffentlich. Verkehr		x				
Infrastruktur		x				
Nähe zum Gemeindezentrum		x				
Eignung Wohnzwecke		x				

### 2.4. Maße und Form, Topographie

Das Grundstück weist eine L-Förmige Form auf. Die durchschnittliche Länge beträgt ca. 65,00 Meter und die durchschnittliche Breite ca. 21,00 Meter. Das Grundstück ist annähernd eben.



## 2.5. Anschlüsse

---

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Kanalanschluss
- Ortswasserleitung (noch nicht angeschlossen)
- Brunnen (Die Wasserqualität und -quantität konnte nicht erhoben werden)
- Telefonanschluss
- Stromnetz

## 2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

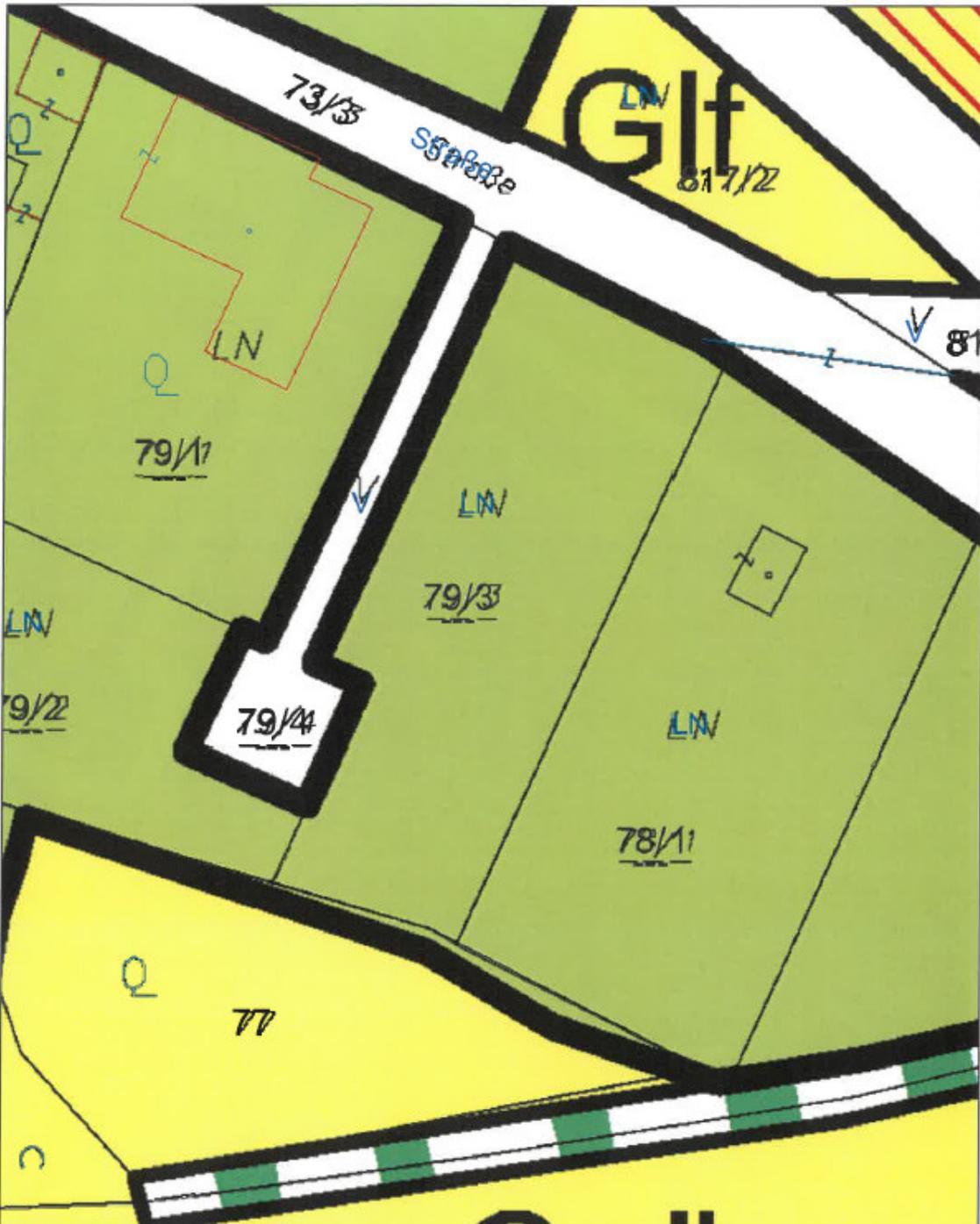
---

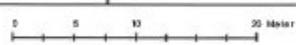
Laut Auskunft der Gemeinde St. Bernhard-Frauenhofen lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft:

Bauland-Agrargebiet

Die Gemeinde St. Bernhard-Frauenhofen hat keinen Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht die Bebauung den Bestimmungen. Für eine andere Bebauung wäre folgendes anzusetzen:

bis 30 % Bebauungsdichte  
offene oder geschlossene Bauweise  
Bauklasse I oder II



<b>Lageplan</b>		 N	Plottedatum: 10.02.2025 Maßstab (im Original): 1:500 Erstellt durch Anwender: Gabriele Gschwandtner_Gemeinde St. Berni
<b>Gemeinde St. Bernhard-Frauenhofen</b> 3580 Horn, St. Bernhard 56 Tel: 02982 2882 e-Mail: <a href="mailto:gemeinde@st-bernhard-frauenhofen.gv.at">gemeinde@st-bernhard-frauenhofen.gv.at</a>			
<small>Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen            HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!</small>			
<b>WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VeriGIS</b>			

## 2.7. Bauakt

Sämtliche Bauvorhaben sind noch nicht fertiggestellt.

**GEMEINDE  
ST. BERNHARD-FRAUENHOFEN**



3580 St. Bernhard 56

Tel: +43 (0)2982 2882 ♦ Fax: +43 (0)2982 2882-5

E-Mail: [gemeinde@st-bernhard-frauenhofen.gv.at](mailto:gemeinde@st-bernhard-frauenhofen.gv.at)

[www.stbernhardfrauenhofen.at](http://www.stbernhardfrauenhofen.at)

J. u. E. Wild Immobilientreuhänder GmbH  
z. Hd. Frau Angelika Ferstl  
Lainsitzstraße 14  
3950 Dietmanns

Datum: 11.02.2025

Betrifft: Grundstück 79/3, EZ 209, KG Poigen

Sehr geehrte Frau Ferstl!

Zu Ihrer Anfrage betreffend die Liegenschaft in „3580 Poigen 91“ auf dem Grundstück Nr. 79/3, EZ 209 in der KG 10048 Poigen dürfen wir Ihnen Folgendes mitteilen:

- **Baubewilligung:**  
Die Baubewilligung für die Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Carports, eines Nebengebäudes mit Garage sowie eines Betriebsgebäudes erfolgte am 19.10.2018. Der Baubeginn erfolgte am 20.02.2020.
- **Fertigstellungsmeldung:**  
Sämtliche o.a. Bauvorhaben wurden noch nicht fertiggestellt.
- **Plan vom Haus bzw. der Nebengebäude:**  
Den Einreichplan finden Sie anbei in Kopie.
- **Offene Bauvorhaben bzw. nicht fertig gestellte Bauvorhaben:**  
Sämtliche mit obigem Bescheid bewilligte Bauvorhaben sind noch nicht fertiggestellt.
- **Flächenwidmungsplan:**  
Das betroffene Grundstück liegt im Bauland Agrar. Eine Kopie des Flächenwidmungsplanes finden Sie anbei.
- **Bebauungsplan:**  
In der Gemeinde St. Bernhard-Frauenhofen ist kein Bebauungsplan verordnet.
- **Offene Forderungen seitens der Gemeinde:**  
Für Grundsteuer B sind derzeit € 62,25 aus den Jahren 2022-2024 offen. Ein Kontoblatt liegt bei. Die Liegenschaft wurde noch nicht an die öffentliche Ortswasserleitung angeschlossen, eine Vorschreibung der Wasseranschlussgebühren konnte daher noch nicht erfolgen. Die Vorschreibung der Kanalanschlussgebühren erfolgt bei Fertigstellung.

Wir hoffen, Ihnen geholfen zu haben und verbleiben

mit freundlichen Grüßen

  
Gabriele Gschwandtner, VB



**Beilagen:**  
Kopien

Ratifeisenbank Region Waldviertel Mitte ♦ IBAN: AT11 3299 0000 0380 7229 ♦ BIC: RLNWATWWZWE  
Sparkasse Horn ♦ IBAN: AT46 2022 1000 0009 5786 ♦ BIC: SPHNAT21XXX  
UID-Nr.: ATU 16234803

Der am Plan ersichtliche Lagerkeller beim Einfamilienhaus im Ausmaß von 18,69 m<sup>2</sup>, sowie der Carport sind nicht ausgeführt. Folgende Unterlagen liegen im Bauakt der Gemeinde auf:

## GEMEINDE ST. BERNHARD - FRAUENHOFEN



3580 St. Bernhard 56, Bezirk Horri, NÖ  
Tel.: 02982/28 82, FAX: 02982/28 82 - 5  
e-mail: [gemeinde@st-bernhard-frauenhofen.gv.at](mailto:gemeinde@st-bernhard-frauenhofen.gv.at)  
[www.stbernhardfrauenhofen.at](http://www.stbernhardfrauenhofen.at)



Herrn  
David Pascher  
3571 Zitterberg 33

Aktenzeichen: BAU-36/2018  
Datum: 19.10.2018

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

### BESCHIED

#### SPRUCH

I.

1. Der Bürgermeister der Gemeinde St. Bernhard-Frauenhofen als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 31.08.2018 und des Ergebnisses des am 26.09.2018 durchgeführten Lokalaugenscheines gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 in der derzeit geltenden Fassung die

#### baubehördliche Bewilligung

über die Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Carports,  
eines Nebengebäudes mit Garage sowie eines Betriebsgebäudes

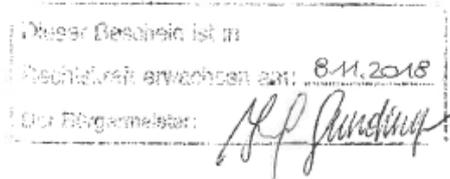
auf dem Grundstück Nr. 79/3, EZ 209, KG 10048 Poigen, in 3580 Poigen 91.

2. Das Gutachten über den durchgeführten Lokalaugenschein vom 26.09.2018 sowie eine Stellungnahme von Dr. Michael Püringer-Lepschy, Abt. Veterinärangelegenheiten und Lebensmittelkontrolle, Amt der NÖ Landesregierung vom 2.10.2018 liegen in Abschrift bei und bilden einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

3. Für die Kosten des Verfahrens sind € 1.191,84 innerhalb von zwei Wochen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeinde zu entrichten.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014 – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sind genauestens einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 2014 vorgelegt wird. Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks



durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2018 in den derzeit geltenden Fassung, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 1.191,84 vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

**B E G R Ü N D U N G**

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 31.08.2018 wurde am 26.09.2018 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung ein Lokalausweis durchgeföhrt.

Auf Grund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und des Lokalausweises konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß des NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarifes 2018 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50 mind. jedoch € 96,50

TP 30 für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage eines Geländes, für die Aufstellung von Windrädern sowie für den Abbruch von Bauwerken € 63,50

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geföhrtten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

#### Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für 199,20 m <sup>2</sup> Nebengebäude	€	99,60
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für 131,95 m <sup>2</sup> Betriebsgebäude	€	96,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für 354,88 m <sup>2</sup> Einfamilienhaus	€	177,44
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 für Carport	€	63,50
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 1 Amtorgan und einer Verhandlungsdauer von fünf halben Stunden	€	69,00
Barauslagen Bausachverständigengebühr	€	441,00
Barauslagen Bundesgebühr	€	244,80
<b>Summe Verfahrenskosten</b>	<b>€</b>	<b>1191,84</b>

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

#### RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Gemeinde St. Bernhard-Frauenhofen einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten. Die Bundesgebühr für die Berufung beträgt € 14,30.

**Hinweis:** Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:



Josef Gundinger



Beilagen:  
Zahlschein  
Einreichunterlagen

Name: David Pascher  
Wohnadresse: 3571 Zitterberg 33  
Liegenschaftsadresse: GST-Nr.: 79/3

An die  
Gemeinde St. Bernhard – Poigen  
3580 St. Bernhard 56

**BAUBEGINNSMELDUNG**  
(frühester Baubeginn: nach Rechtskraft der Baubewilligung)

Gemäß § 26 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 i.d.g.F. zeige ich hiermit der Baubehörde an, dass ich mit den Bauarbeiten des mit Bescheid der Gemeinde St. Bernhard - Poigen

vom 19.10.2018, mit der AZ: BAU-36/2018

bewilligten Vorhabens: Errichtung eines Einfamilienhauses, eines Carports eines Nebengebäudes mit Garage sowie eines Betriebsgebäudes,

am 20.02.2020 beginnen werde.

Als Bauführer wurde: planbar Bmstr. Ing. Gerhard Wallner  
Christophorus-Siedlung 15  
3751 Sigmundsherberg

beauftragt.

Die Vollendung des Vorhabens werde ich der Baubehörde unverzüglich anzeigen. Außerdem nehme ich zur Kenntnis, dass die Bauwerke vor Anzeige der Vollendung nicht benützt werden darf/dürfen.

Hinweis:

Die Baubehörde hat die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn  
1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§23) oder Anzeige (§15) nicht vorliegt oder  
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein oder kein geeigneter Bauführer bestellt ist.

Im Fall des Abs.1 Z 1 hat die Baubehörde ungeachtet eines anhängigen Antrages nach §14 oder einer anhängigen Anzeige nach §15 die Beseitigung der ohne Baubewilligung oder Anzeige ausgeführten Teile des Bauvorhabens und gegebenenfalls die Herstellung eines Zustandes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.(§ 29 NÖ BO 2014)

Endet die Funktion des Bauführers vorzeitig, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung der Baubewilligung samt Beilagen ist zurückzustellen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.  
(§ 25 NÖ BO 2014)

 Bmstr. Ing. Gerhard Wallner  
Christophorus-Siedlung 15  
A-3751 Sigmundsherberg  
Mobil: +43(0)789 69 70  
E-Mail: g.wallner@planbar.co.at  
Web: www.planbar-co.at

Sigmundsherberg, am 20.02.2020

.....  
Unterschrift



Bmstr. Ing. Gerhard Wallner  
Christophorus-Siedlung 15  
3751 Sigmundsherberg  
Tel.: +43(0) 676/ 789 69 70

Arch. DI Andrea Linsbauer - Groß

St. Bernhard am 26.09.2018

An die  
Gemeinde St. Bernhard - Frauenhofen  
St. Bernhard 56  
3580 St. Bernhard

Gemeinde  
St. Bernhard-Frauenhofen  
Gebühr entrichtet

€ 14,30 BG 07/2018

Gutachten

betreffend das Ansuchen vom 31.08.2018 eingelangt bei der Baubehörde am 14.09.2018 um die baubehördliche Bewilligung zur Errichtung eines Einfamilienhauses und Carport, eines Nebengebäudes mit Garage und eines Betriebsgebäudes für den Nebenerwerb auf der Parzelle Nr. 79/3 KG Poigen, 3580 Poigen

Bauwerber und Grundeigentümer: David Pascher  
Zitternberg 33  
3571 Gars am Kamp

Gemäß § 20 der NÖ BO 2014 wurde das gegenständliche Bauvorhaben einer Vorprüfung unterzogen.

Folgende Unterlagen wurden übermittelt.

- Bauansuchen vom 31.08.2018 eingelangt bei der Baubehörde am 14.09.2018
- Einreichplan 31.08.2018
- Baubeschreibung 31.08.2018
- Energieausweis 27.07.2018
- Nachweis des Wärmeschutzes der Einzelbauteile Wirtschaftsgebäude 05.09.2018

Planverfasser: Rauscher Bau GmbH  
Villengasse 255  
3571 Thunau

Für die Erstellung des Befundes und des Gutachtens wurde zusätzlich ein Lokalaugenschein durchgeführt.

Lokalaugenschein  
Datum: 26.09.2018  
Uhrzeit: 9:30 Uhr

Anwesende beim Lokalaugenschein  
BGM Josef Gundinger  
Amtstierarzt Dr. Michael Püringer- Lepschy  
David Pascher  
DI Rene Berger (Planverfasser)  
DI Andrea Linsbauer – Groß (Bausachverständige der Gemeinde)

1

 Andrea Linsbauer-Groß ZT GmbH - staatlich befugte und beeidete Ziviltechniker GmbH  
Wienerstraße 113, 3571 Gars am Kamp, Tel: 02985/30530, Fax DW 30, andrea.linsbauer@zt.bzg.at

**Befund:**

Das Grundstück, welches vom Bauvorhaben betroffen ist, befindet sich laut rechtskräftigen Flächenwidmungsplan der Gemeinde St. Bernhard- Frauenhofen im Bauland -Agrargebiet.

Das gegenständliche Grundstück befindet sich im unregelmäßigen Baulandbereich, es ist kein Bebauungsplan seitens der Gemeinde verordnet. Die Übereinstimmung mit dem Flächenwidmungsplan wurde hergestellt. Das gegenständliche Grundstück befindet sich im Grenzkataster.

Der Energieausweis ausgestellt von Ing. Harald Dallinger EVN wurde auf seine Plausibilität geprüft und der Referenz- Heizwärmebedarf von 34,4 kWh/m<sup>2</sup>a sowie der Gesamtenergieeffizienz-Faktor von 0,78 entsprechen den gesetzlichen Vorschriften. Der Nachweis des Wärmeschutzes für die Einzelbauteile des Betriebsgebäudes wurde erbracht.

Hinsichtlich des Nachweises des Schallschutzes wurde der §5 NÖ BTW 2014 in Anspruch genommen. Dies wurde im Rahmen des Lokalausweises vom Bauwerber bekannt gegeben.

Wohngebäude

Das Wohngebäude wird in einem Abstand von 3,00m zur Grundgrenze der 78/1 situiert. Der Abstand zur westlichen Grundgrenze zur Parzelle Nr. 79/4 beträgt 7,42m. Die verbaute Fläche des Wohngebäudes beträgt 114,62m<sup>2</sup>.

Das zweigeschossige unterkellerte Wohngebäude in Ziegelmassivbauweise mit den Außenmaßen von 12,00m mal 9,00m mit einer Gebäudehöhe von 5,87m (Gebäudehöhe entspricht Bauklasse II) wird auf einem Stahlbetonkeller errichtet. Zusätzlich zum Keller des Wohngebäudes wird im Süden ein gewölbter Lagerkeller mit einer Nutzfläche von 18,69m<sup>2</sup> angeordnet, dieser Keller ist über den Keller des Wohngebäudes zugänglich. Der Keller des Wohngebäudes liegt ca. 1,25m unter dem Geländeniveau, die restliche Wandfläche des Kellers ist luftberührt.

Der Zugang zum Wohngebäude erfolgt über ein außenliegendes offenes Treppenhaus (Stiege mit 9 Steigungen), welches entgegen der Plandarstellung gemäß NÖ BO 2014 §52 nur bis zur halben Breite des Bauwerts reicht.

Das Fußbodenniveau des Erdgeschosses liegt 1,50m bzw. 1,80m über dem fertigen Geländeniveau. Das Erdgeschoß beinhaltet folgende Räume: Wohnzimmer, Küche, Speis, WC, Wirtschaftsraum, sowie ein Büro. An der Südseite dem Wohnzimmer und der Küche über dem Erdkeller vorgelagert wird eine Terrasse in Massivbauweise mit einer Fläche von 30,43m<sup>2</sup>. Hier erfolgt in einem Teilbereich eine Überdachung in Holzbauweise mit einem Pultdach und Ziegeldeckung als oberen Abschluss. Von der Terrasse führen 3 neue massive Treppe mit 9 bzw. 8 Steigungen in den Garten. Die Terrasse sowie die Treppe werden mit entsprechenden Absturzsicherungen versehen. Im Wohnzimmerbereich wird ein zweizügiger Kamin aufgestellt, der bis in den Keller reicht. Die Kaminmündung wird mindestens in 1m Abstand von der Dachfläche normal zu dieser gemessen hoch gezogen.

Über eine massive Treppe wird das ausgebaute Dachgeschoß erschlossen.

Im Obergeschoß sind 3 Zimmer, ein Bad, ein WC, ein Schrankraum und ein Vorraum untergebracht.

Über eine Dachbodentreppe ist der nicht ausgebaute Dachboden vom Vorraum aus zugänglich.

Im Keller befinden sich 3 Kellerräume, ein Kellerstüberl, ein Vorraum und Gang.

Den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein Satteldach mit 40 Grad Dachneigung und Ziegeldeckung sowie einer Dachgaube im Süden.

Carport Dachneigung

An der Grundgrenze zur Parzelle Nr. 78/1 wird in einem Abstand von ca. 9,50m zur vorderen Verkehrsfläche ein Car- Port in Holzbauweise mit den Außenmassen von 6,40m mal 3,46m und einer Gebäudehöhe von max. 3m angeordnet. Den oberen Abschluss bildet ein Pultdach mit 7 Grad Dachneigung (gemäß der Plandarstellung entgegen der Baubeschreibung) und einer

Blecheindeckung. An der Grundgrenze wird eine Hängerinne ausgeführt. Die Situierung des Carports erfolgt derart, dass sich die Dachrinne auf Eigengrund befindet und nicht über die Grundgrenze ragt. Die Zufahrt zum Carport erfolgt von der nördlichen Verkehrsfläche über eine befestigte Zufahrt, an der Straßenfluchtlinie wird eine Entwässerungsrinne ausgeführt, sodass kein Oberflächenwasser auf öffentliches Gut gelangen kann.

#### Nebengebäude mit integrierter Garage

Das Nebengebäude mit Garage mit den Außenabmessungen von 16,60m mal 6,00m wird in Ziegelbauweise auf einer Stahlbetonfundamentplatte errichtet. Der Abstand zur im Westen angrenzenden Verkehrsfläche beträgt 3,00m. Die Garage wird in Massivbauweise als Doppelgarage ausgeführt, südlich daran anschließend werden eine Werkstatt sowie ein Technikraum und ein Hackschnitzzellager situiert. Von der Garage erfolgt über eine Brandschutztür die Verbindung zur Werkstatt. An der westlichen Gebäudefront wird ein Garagentor, sowie Fenster und eine Befüllgasse für die Hackschnitzzellageraum eingebaut. Ostseitig erfolgt von außen der Zugang mittels Türen in die Garage, die Werkstatt und das Hackschnitzzellager, welches einen eigenen Brandabschnitt bildet.

Das Gebäude wird mit einem Dachboden ausgeführt, die Gebäudehöhe beträgt gemessen vom Bezugsniveau straßenseitig ca. 5,70m. Über dem Hackschnitzzellager wird kein Dachboden ausgeführt und die Dachkonstruktion in REI 90 ausgeführt. Der Zugang zum Dachboden erfolgt über eine nordseitig außen am Gebäude geplante Treppe in Stahlbauweise. Den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein 7 Grad geneigtes Pultdach mit Blecheindeckung. Das Dach krägt über die Befüllgasse vor dem Hackschnitzzellageraum aus.

#### Betriebsgebäude für den Nebenerwerb einer landwirtschaftlichen Fischzucht

Ein Betriebsgebäude, welches für das Züchten von Fischen, das Schlachten sowie Verarbeiten im Rahmen einer Nebenerwerbslandwirtschaft genutzt werden soll, wird im südlichen Grundstücksbereich errichtet. Nach Rücksprache mit der Bezirkshauptmannschaft Horn fällt dieser geplante Betrieb nicht in die Zuständigkeit der Gewerbeabteilung der BH und wird daher von der Baubehörde beurteilt. Seitens des Lebensmittelinspektors Martin Preis liegt ein e-mail vom 28.08.2018 vor, in dem angeführt wird, dass gegen die Umsetzung des Bauvorhabens aus lebensmittelrechtlicher Hinsicht keine Einwände bestehen. Seitens des Amtstierarztes Herr Dr. Michael Püringer- Lepschy wird ein Gutachten erstellt und dieses an die Gemeinde übermittelt.

Das Gebäude in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz wird mit einem L- förmigen Grundriss in einem Abstand von jeweils 3m bzw. 3,05m zur Grundgrenze der Parzelle Nr. 79/2 und 78/1 errichtet. In dem eingeschossigen Gebäude, welches im nördlichen Bereich die Gebäudehöhen von 4,09m im Verarbeitungsbereich und 5,71m im Fischzuchtbereich aufweist, sind die Fischzucht, eine Selchkammer, ein Schlachtraum, ein Kühlraum, eine Schleuse und ein Verarbeitungsraum untergebracht. Im Verarbeitungsraum, im Schlachtraum und in der Fischzucht werden GKF Glasbordverkleidungen an der Wand angebracht, die Bodenbeschichtung wird aus Epoxidharz bzw. mit Fliesen mit einer Rutschfestigkeitsklasse R13 bzw. Klasse I ( $\mu > 0,44$ ) ausgeführt. Im Bereich der Selchkammer wird ein Edelstahlkamin mit dem Durchmesser 150mm an der Außenmauer angebaut. Den oberen Abschluss des Gebäudes bildet ein Satteldach mit 20 Grad Dachneigung und Ziegeldeckung. Auf diesem Dach ist eine Photovoltaikanlage geplant.

Der Zugang zum Gebäude erfolgt vom Norden über eine Zugangstür in den Fischzuchtbereich sowie über ein Tor im Schlachtraum ausgehend vom befestigten Vorplatz. Die Zufahrt zum Gebäude erfolgt über einen befestigten Vorplatz ausgehend vom Wendepunkt der angrenzenden Verkehrsfläche. An der Straßenfluchtlinie im Bereich der Zufahrt ist eine Entwässerungsrinne vorgesehen. Unter diesem Vorplatz wird ein Absetzbecken mit 80m<sup>3</sup> Fassungsvermögen und ein Fettabscheider angeordnet. Das Absetzbecken ist über einen Einstieg, der mit einem befahrbarem Deckel abgeschlossen ist, zugänglich.

Im Gebäude wird eine oberste Geschoßdecke eingebaut, dieser Dachbodenrestraum ist über eine Dachluke von außen zugänglich.

Im Betrieb werden keine Arbeitnehmer beschäftigt, der Nebenerwerb wird nur von Herrn Pascher selbst ausgeführt. Sanitarräume wie Waschraum und WC sowie Aufenthaltsraum und etwaige Bürotätigkeiten werden im am Grundstück geplanten Wohnhaus genutzt. Die Arbeitsräume im Betrieb werden nicht als ständiger Arbeitsplatz genutzt (Dauer weniger als 2 Stunden pro Tag), daher ist kein Nachweis über die ausreichende Belichtung vorliegend. Die Belüftung der Arbeitsräume erfolgt über natürliche Fensterlüftung, es ist keine kontrollierte Belüftung vorgesehen.

Die Fassadengestaltung des Wohngebäudes, des Neben- und des Wirtschaftsgebäudes erfolgt verputzt mit einer Endbeschichtung in einem hellen Farbton.

#### Technische Infrastruktur und Haustechnik

Die Ableitung der Dachflächenwässer des Wohngebäudes, des Carports und Nebengebäudes mit integrierter Garage sowie des Wirtschaftsgebäudes erfolgt in eine Regenwasserzisterne, die südlich hinter dem Wohngebäude situiert ist, mit Überlauf in den Ortskanal. Die Ableitung der Schmutzwässer erfolgt vom Wohngebäude in den Ortskanal. Vom Wirtschaftsgebäude erfolgt die Einleitung der Schmutzwässer über einen Fettabscheider und ein Absetzbecken in den Ortskanal. Die Wasserversorgung für alle Gebäude erfolgt über einen neuen Hausbrunnen.

Die Beheizung von Wohn- und Betriebsgebäude erfolgt über eine neue Hackschnitzelheizung. Die Warmwasserbereitung erfolgt ebenso über die Heizung.

Eine Photovoltaikanlage wird auf der südseitigen Dachfläche des Betriebsgebäudes angebracht.

#### Geländeveränderungen und Einfriedungen

Die Geländeveränderung gegenüber dem Bezugsniveau erfolgt derart, dass flächendeckend ca. 30 bis 50cm das Gelände angehoben wird. Das Grundstücksniveau wird dann annähernd auf die Höhe der fertigen Verkehrsfläche angehoben. Die genauen Höhenkoten sind dem Einreichplan zu entnehmen, das Urgelände, welches das Bezugsniveau darstellt, ist in der Farbe Grün dargestellt, die neuen Höhen des Geländes in der Farbe Rot.

Als Einfriedung wird entlang der straßenseitigen Grundgrenzen zum öffentlichen Gut eine ca. 50cm massive Einfriedungsmauer mit einem drauf aufgesetzten Maschendrahtzaun bzw. Lattenzaun oder ähnlichen ausgeführt werden.

Wohn- und Nebengebäude können gemäß NÖ BTV 2014 der Gebäudeklasse 1 zugeordnet werden. Gemäß OIB – Richtlinien erfolgt eine Ausstattung mit Warnrauchmeldern in allen Aufenthaltsräumen und Fluchtwegen.

Alle weiteren Details sind den Einreichunterlagen zu entnehmen.

#### **Gutachten:**

Da es sich bei dem gegenständlichen Grundstück um ein Grundstück im unregelmäßigen Baulandbereich handelt, erfolgt die Beurteilung der Bebauungsweise und Gebäudehöhe sowie der Anordnung auf dem Grundstück gemäß § 54 NÖ BO 2014

Da die Gebäude der offenen Bebauungsweise und den Bauklassen I bzw. II entsprechen, liegt eine Abweichung hinsichtlich der Anordnung und der Höhe gem. §54 Abs. 1 jedenfalls nicht vor. Erhebungen hinsichtlich der Anordnung und der Höhe sind daher nicht erforderlich.

Die Baubewilligung kann bei plan – und beschreibungsgemäßer Ausführung unter Einhaltung der geltenden baurechtlichen Vorschriften und Normen (NÖ BO 2014, NÖ BTV 2014 etc.) sowie nachstehender Auflagen aus bautechnischer Sicht erteilt werden.

**Auflagen:**

1. Der Baubeginn ist der Baubehörde anzuzeigen.
2. Der Bauführer, spätestens bei Baubeginn, bekannt zu geben.
3. Eine Fertigstellungsmeldung gemäß § 30 NÖ Bauordnung 2014 ist nach Abschluss der Arbeiten unter Beilage nachstehender Befunde der Baubehörde vorzulegen:
  - a) Bescheinigung des Bauführers über die ordnungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens (§ 25 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014).
  - b) Lageplan (2-fach) gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 (bestätigt durch den Bauführer oder Geometer über die lagerichtige Ausführung).
  - c) Bestandsplan, wenn anzeigepflichtige Abweichungen gemäß § 15 NÖ Bauordnung 2014 durchgeführt wurden.
  - d) Sicherheitsprotokoll für elektrotechnische Anlagen (gemäß Elektrotechnikgesetz) für das gesamte Bauvorhaben
  - e) Bau- und Eignungsbefund Rauchfangkehrer für alle Kamine
  - f) Blitzschutzattest, sollte eine Blitzschutzanlage zur Ausführung kommen
  - g) Wasseruntersuchung hinsichtlich der Trinkwasserqualität des Hausbrunnens
  - h) Bestätigung über die ordnungsgemäße Dimensionierung und Herstellung des Fettabseiders gemäß ÖNORM EN 1825
  - i) Datenblatt der zur Ausführung gelangten Selchanlage inklusive der Angabe und Plandarstellung etwaig erforderlicher Zu- und Ablufführungen

Hinweis: Seitens der Baubehörde erfolgt im Rahmen dieses Gutachtens nur die Beurteilung, Prüfungen und Genehmigung hinsichtlich baurechtlicher Belange. Im Fall etwaig zukünftig erforderlicher gewerberechtlicher Bewilligungen muss seitens des Bauwerbers gesondert bei den entsprechenden zuständigen Behörden (Bezirkshauptmannschaft Horn) angesucht werden. Hinsichtlich etwaig wasserrechtlich erforderlicher Bewilligungen ist seitens des Bauwerbers gesondert bei den zuständigen Wasserrechtsbehörden anzuschauen.

Hinweis: Falls es sich bei der geplanten Heizanlage um eine Anlage mit einer Nennwärmeleistung von nicht mehr 50 kW handelt, welche an eine über Dach geführte Abgasanlage angeschlossen wird, ist hierfür eine Meldung gem. § 16 NÖ BO 2014 bei der Baubehörde einzubringen.

Hinweis: Falls es sich bei der geplanten Heizanlage um eine Anlage mit einer Nennwärmeleistung von mehr 50 kW handelt, ist hierfür um eine Baubewilligung für gem. § 14 NÖ BO 2014 bewilligungspflichtige Bauvorhaben bei der Baubehörde anzuschauen. Für diese Heizungsanlagen ist grundsätzlich ein Heizraum erforderlich.

Hinweis: Hinsichtlich der Kälteanlage wird auf die Einhaltung der Kälteanlagenverordnung und die Einhaltung der Bestimmungen dieser verwiesen.

Hinweis: Hinsichtlich des Fettabseiders wird darauf verwiesen, dass eine regelmäßige Wartung und Reinigung erforderlich ist und entsprechende Nachweise darüber im Betrieb aufbewahrt werden sollten.

Hinweis: Für die geplante Photovoltaikanlage, die ein meldepflichtiges Vorhaben darstellt, ist eine Meldung gem. § 16 NÖ BO 2014 bei der Baubehörde einzubringen.

Arch. DI Andrea Linsbauer - Groß

Abschließend wird festgestellt, dass die Nachbarn im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 durch das gegenständliche Bauvorhaben bzw. Bauwerk, wenn es fertiggestellt ist, bzw. durch dessen Benützung in ihren subjektiv-öffentlichen Rechten gemäß § 6 NÖ Bauordnung 2014, wie

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4),
2. den Schutz vor Emissionen (§ 48) ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- oder Klimaanlage),
3. die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwich, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der zulässigen (bestehende bewilligte und zukünftig im Sinn einer geordneten Bebauungsplanung bewilligungsfähige) Gebäude der Nachbarn dienen

oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014 nicht beeinträchtigt werden.

Vorprüfung:	4 halbe Stunden
Lokalausweis und Gutachten	5 halbe Stunden

mit freundlichen Grüßen

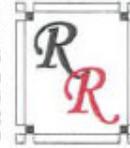
DI Andrea Linsbauer - Groß





Rauscher Bau GmbH

Villengasse 255  
3571 Gars/Thunau  
Tel: 02985/2366  
Email: office@rr-rauscher.at  
UID-Nr.: ATU72606619



## BAUBESCHREIBUNG

- Bauwerber:** David Pascher  
3571 Zitternberg 33
- Bauvorhaben:** § 14 Bewilligungspflichtige Bauvorhaben  
Im Sinne der NÖ Bauordnung 2014 und der Bautechnikverordnung über die Errichtung eines Einfamilienhauses und Carport, eines Nebengebäudes mit Garage und eines Betriebsgebäudes für den Nebenerwerb
- Lage des Bauplatzes:** Grundstück Gst.Nr.: 79/3      EZ.: 209      KG.: 10048 Poigen
- Anmerkung:** Das Grundstück befindet sich im Bauland ohne Bebauungsplan
- Ausführung:** Errichtung eines Einfamilienhauses und eines Carports, im Norden des Grundstückes. Das Nebengebäude mit Garage wird im Westen und das Betriebsgebäude im Süden des Grundstückes errichtet.

### **Wohnhaus:**

Das Wohnhaus wird in Ziegelbauweise, auf einem Stahlbetonkeller errichtet. Das Gebäude besteht aus einem Kellergeschoß, Erdgeschoß und einem Dachgeschoß.

Das Erdgeschoß, wird ca. 1,20 m, über das bestehende Niveau angehoben. Die Fundamentplatte wird lt. stat. Erfordernis ausgeführt.

Zusätzlich zum Keller des Wohnhauses, wird ein Lagerkeller, welcher über den Wohnhauskeller begangen werden kann, ausgeführt.

Der Mindestabstand des Einfamilienhauses, beträgt 4,00 m von der östlichen Grundgrenze, ca. 7,12 m von der westlichen Straßenfluchtlinie und 1,28 m von der nördlichen Straßenfluchtlinie.

Der Zugang erfolgt, über einen Windfang, an der Nordseite des Gebäudes. Vom Windfang gelangt man in den Vorraum. Weitere Räume im Erdgeschoß sind ein WC, Wirtschaftsraum, Wohnzimmer, Küche mit Esszimmer und Speisekammer und ein Büro. Über eine Treppe im Vorraum gelangt man in das Dachgeschoß. Im Dachgeschoß befinden sich ein Vorraum, ein Elternschlafzimmer mit Schrankraum, zwei Zimmer, ein WC und ein Badezimmer. Durch eine Dachbodentreppe im Vorraum kann der Dachboden betreten werden.

Das Dach wird als Satteldach, mit einem Giebel an der Südseite, ausgeführt. Im Wohnzimmer wird ein zweizügiger Kamin errichtet.

An der Südseite ist eine Terrasse geplant, wobei im Bereich der Wohnküche ein Vordach errichtet wird.

An der Süd-Ostseite des Wohnhauses ist ein Carport, in Holzbauweise, geplant. Die Zufahrt zum Carport erfolgt an der Ostseite des Gebäudes.

**Durchschnittliche  
Raumhöhe:**

Wohnhaus:

Kellergeschoß: 2,40 m  
Erdgeschoß: 2,80 m  
Dachgeschoß: 2,50 m

Nebengebäude:

Kellergeschoß: kein KG  
Erdgeschoß: 2,60 m  
Dachgeschoß: kein DG (Dachboden 2,45 m)

Betriebsgebäude:

Kellergeschoß: kein KG  
Erdgeschoß: 2,50 m – 4,70 m  
Dachgeschoß: kein DG

**Gebäudehöhe:**

Wohnhaus: Das Bauwerk entspricht der Bauklasse II (5 bis 8 m).  
Nebengebäude: Das Bauwerk entspricht der Bauklasse II (5 bis 8 m).  
Betriebsgebäude: Das Bauwerk entspricht der Bauklasse II (5 bis 8 m).

**Gebäudeklasse:**

Die gegenständlichen Objekte (Haus, Nebengebäude und Betriebsgebäude) werden in die Gebäudeklasse 1 eingestuft, da folgende Anforderungen eingehalten werden:  
-) Freistehend (mind. an 3 Seiten zugänglich)  
-) Das Fluchtniveau liegt unter 7,0 m  
-) Es gibt weniger als 3 oberirdische Geschoße  
-) Die Bruttogrundfläche liegt unter 400 m<sup>2</sup>

**Die Objekte umfassen:**

**Kellergeschoß:**

Wohnhaus: Vorräum, Abstellraum, Keller 1, Keller 2, Keller 3, Kellerstüberl, Lagerkeller

Nebengebäude: kein KG

Betriebsgebäude: kein KG

**Erdgeschoß:**

Wohnhaus: Vorräum/Garderobe, WC, Wirtschaftsraum, Büro, Küche/Esszimmer, Speise, Wohnzimmer

Nebengebäude: Garage, Werkstatt, Technikraum, Hackschnitzzellager, Befüllgasse

Betriebsgebäude: Fischzucht, Schlachtraum, Verarbeitungsraum, Kühlraum, Selchkammer

**Dachgeschoß:**

Wohnhaus: Vorräum, WC, Bad, Zimmer 1 + Schrankraum, Zimmer 2, Zimmer 3

Nebengebäude: kein DG (Dachboden)

Betriebsgebäude: kein DG

<b>Rauchfang:</b>	Wohnzimmer: Zweizügiger, gemauerter Kamin DN 180
<b>Stiege:</b>	Stahlbetonstiege, Treppenbelag aus Holz, Treppenspiegel verputzt.
<b>Bodenbeläge:</b>	Kellergeschoß: Fliesen im gesamten Kellergeschoß Lagerkeller: Lehm Boden  Erdgeschoß: Parkett im Vorraum/Garderobe, Büro, Küche/Esszimmer, Wohnzimmer, Speise. Fliesen im Windfang, WC und Wirtschaftsraum.  Dachgeschoß: Parkett im Vorraum, Zimmer 1 + Schrankraum, Zimmer 2, Zimmer 3. Fliesen im WC und Bad.
<b>Türen:</b>	Eingangstür aus Aluminium mit Schaumisolierkern. Terrassentüren aus Holz-Alu. Außenfarbe: Anthrazitgrau
<b>Fenster:</b>	Holz-Alu-Fenster, Außenfarbe: Anthrazitgrau Zum Schutz vor sommerlicher Überwärmung werden Raffstores verwendet.
<b>Heizung:</b>	Hackschnitzelheizung mit Pufferspeicher. Es wird im gesamten Gebäude über Fußbodenheizung geheizt. Zusätzlich gibt es Radiatoren im Bad und Vorraum.

#### **Konstruktion und Gestaltung Carport:**

<b>Fundamente:</b>	Stahlbetonfundamente lt. stat. Erfordernis unter Bodenplatte bis Frostgrenze.
<b>Bodenplatte:</b>	20 cm STB-Platte darunter PAE-Folie und 30 cm Rollierung.
<b>Tragkonstruktion:</b>	Fichtenholzkonstruktion lt. stat. Erfordernis
<b>Dach:</b>	Pultdach 15° Dachneigung: Blechdeckung auf Vollschalung mit Unterdach
<b>Bodenbelag:</b>	Beton

#### **Konstruktion und Gestaltung Nebengebäude mit Garage:**

<b>Fundamente:</b>	Stahlbetonfundamente lt. stat. Erfordernis unter Bodenplatte bis Frostgrenze.
<b>Bodenplatte:</b>	25 cm STB-Platte darunter PAE-Folie und 30 cm Rollierung
<b>Erdgeschoß:</b>	Außenwände: 25 cm Ziegelmauer verputzt  Innenwände: 25 cm Ziegelmauer verputzt.
<b>Decke über EG:</b>	25 cm STB-Decke.
<b>Dachboden:</b>	Außenwände: 25 cm Ziegelmauer verputzt.
<b>Dach:</b>	Pultdach 7° Dachneigung: Blechdeckung auf Vollschalung und Konterlattung mit Unterdach auf Sparren-, Pfettenkonstruktion.
<b>Rauchfang:</b>	Technikraum: Einzügiger, gemauerter Kamin DN 180

- Heizung:** Das gesamte Gebäude wird durch die Hackschnitzelanlage, über die kernaktivierte Bodenplatte, beheizt.
- Anmerkung:** Es ist eine PV-Anlage am Dach des Betriebsgebäudes geplant.
- Kanalanschlüsse:** Die Dachwässer und Schmutzwässer werden, in das dafür vorgesehene, öffentliche Mischwasser-Kanalsystem eingeleitet.

**Betriebliche Angaben:**

**Gesamtzahl der ArbeitnehmerInnen**

Es werden keine ArbeitnehmerInnen beschäftigt.  
Der Nebenerwerb wird nur von Herrn Pascher selbst ausgeführt.

**Sanitärräume/Sozialräume**

Waschraum, Umkleidegelegenheit, Toiletten und Aufenthaltsraum werden im Wohnhaus mitbenutzt.

**Belichtung der Arbeitsräume**

Es ist kein Nachweis erforderlich, da nur kurzfristige Tätigkeiten (weniger als 2 Std. pro Tag) durchgeführt werden.

**Lüftung der Arbeitsräume**

Die Räume werden über die Fenster natürlich be- und entlüftet.

Bauwerber:

*Pascher*

Planverfasser:



*Rauscher*  
**Rauscher Bau GmbH**  
Villengasse 255  
3971 Gars/Thunau  
Tel.: 02869/2666  
www.rauscher.at  
office@rauscher.at

Bauführer:

**Gemeinde**  
**St. Bernhard-Frauenhofen**  
**Gebühr entrichtet**

€ 390 BG 67/2018

Thunau am Kamp, am 31.08.2018

GEMEINDE St. Bernhard-Frauenhofen

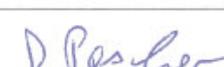
Hierauf bezieht sich der Bescheid

ZI BAU-36/2018 vom 19.10.2018

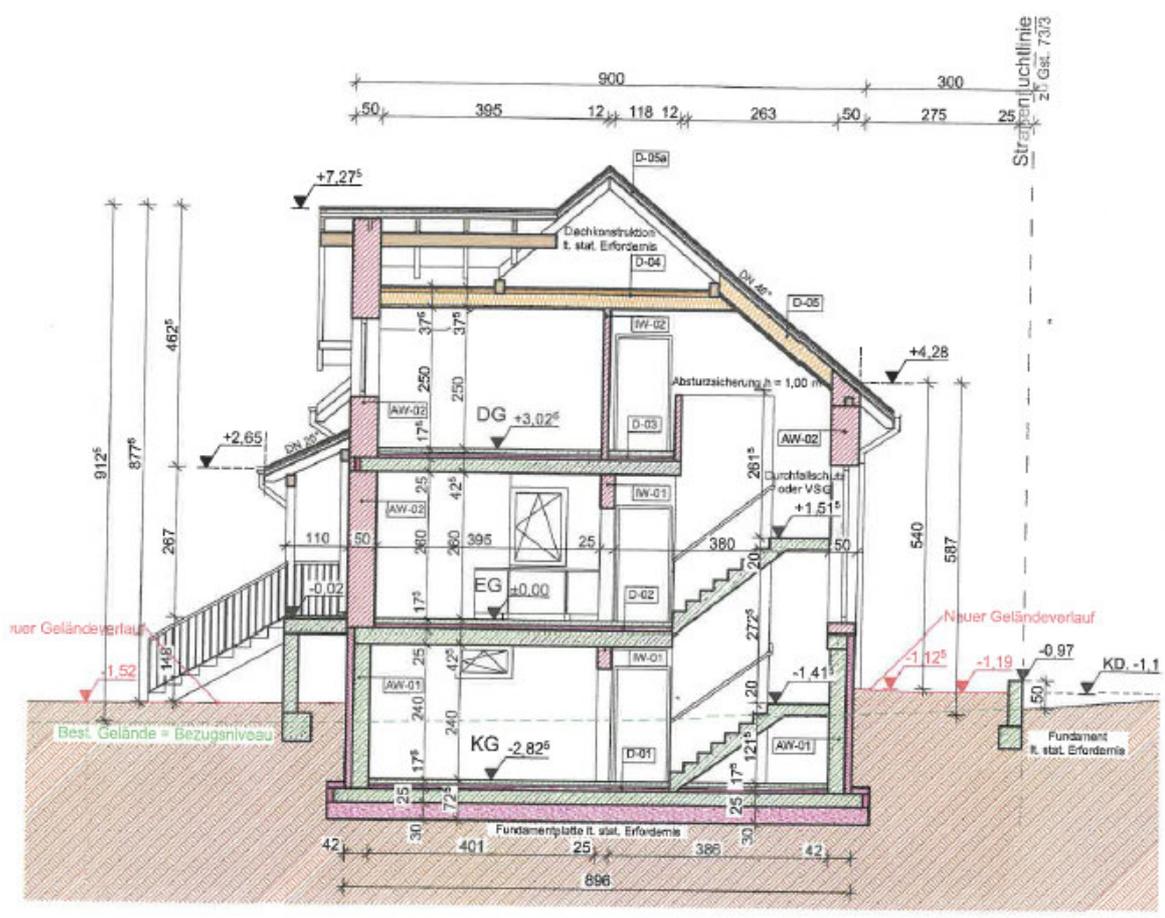
St. Bernhard, am 19.10.2018

Der Bürgermeister:

*[Handwritten signature]*

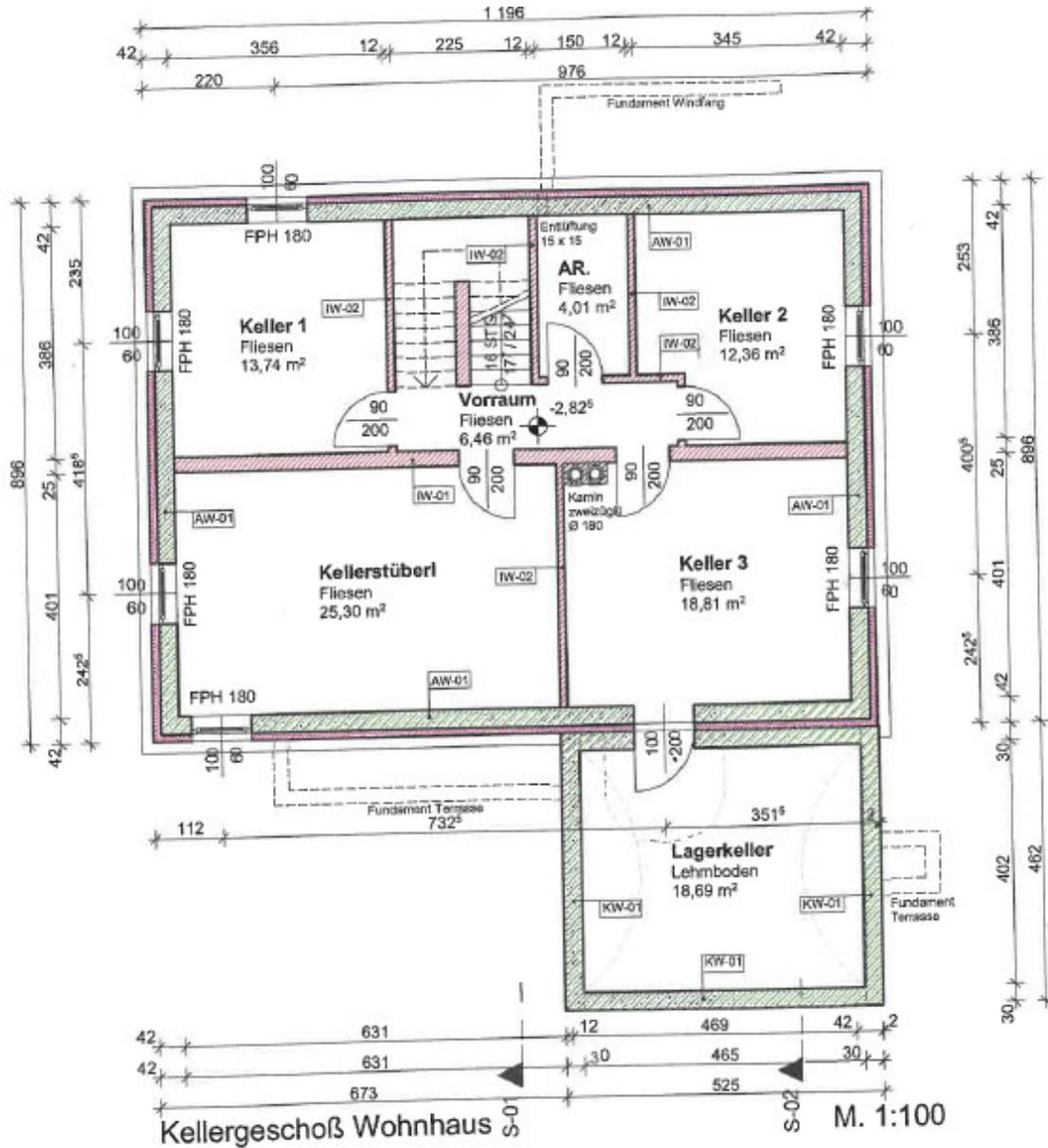
		Parie: <b>A</b> B C D			
		<b>RAUSCHER BAU GMBH</b> Villengasse 255 3571 Gars/Thunau			
		<h1>EINREICHPLAN</h1>			
BAUVORHABEN: <b>Errichtung eines Einfamilienhauses und Carport, eines Nebengebäudes mit Garage und eines Betriebsgebäudes für den Nebenerwerb sowie Geländeänderungen</b>					
GST.NR.: 79/3		EZ.: 209		KG.: 10048 Poigen	
AMTLICHE GENEHMIGUNGSVERMERKE: Gemeinde <b>St. Bernhard-Frauenhofen</b> Gebühr entrichtet € 1950 BG 6/2018			GEMEINDE St. Bernhard-Frauenhofen Hierauf bezieht sich der Bescheid ZI BAU-36/2018 vom 19.10.2018 St. Bernhard, am 19.10.2018 Der Bürgermeister: 		
BAUWERBER:		David Pascher Zitternberg 33 3571 Zitternberg 			
BAUFÜHRER:					
GRUNDEIGENTÜMER:		David Pascher Zitternberg 33 3571 Zitternberg 			
PLANVERFASSER:		 Rauscher Bau GmbH Villengasse 255 3571 Gars/Thunau Tel.: 02985/2368 www.rr-rauscher.at office@rr-rauscher.at			
PLANINHALT: Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Lageplan				PLANNUMMER: 2018-3571-08	
MASSTAB: 1:100, 1:500		GEZ.: DI Rene Berger		DATUM: 31.08.2018	

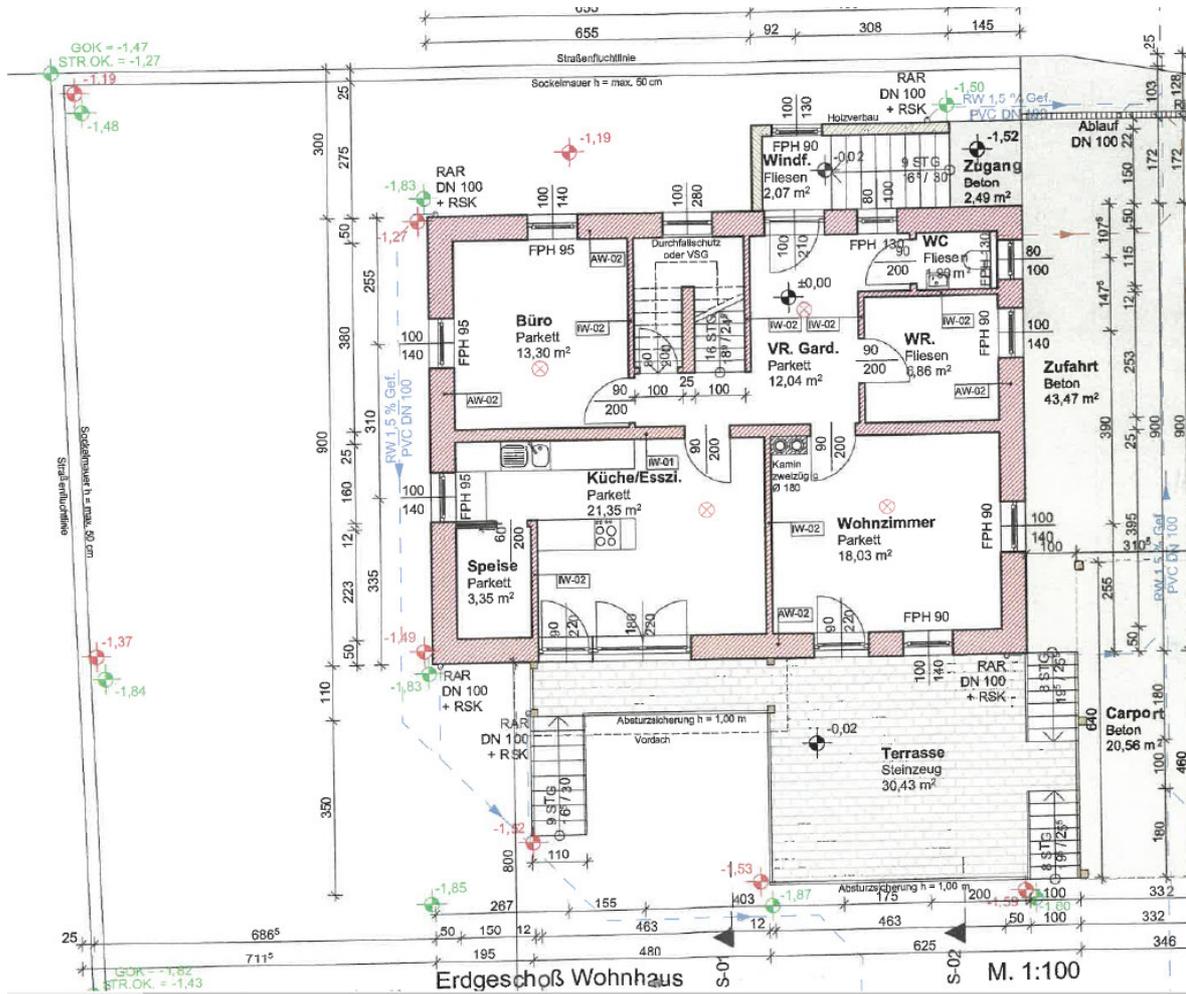


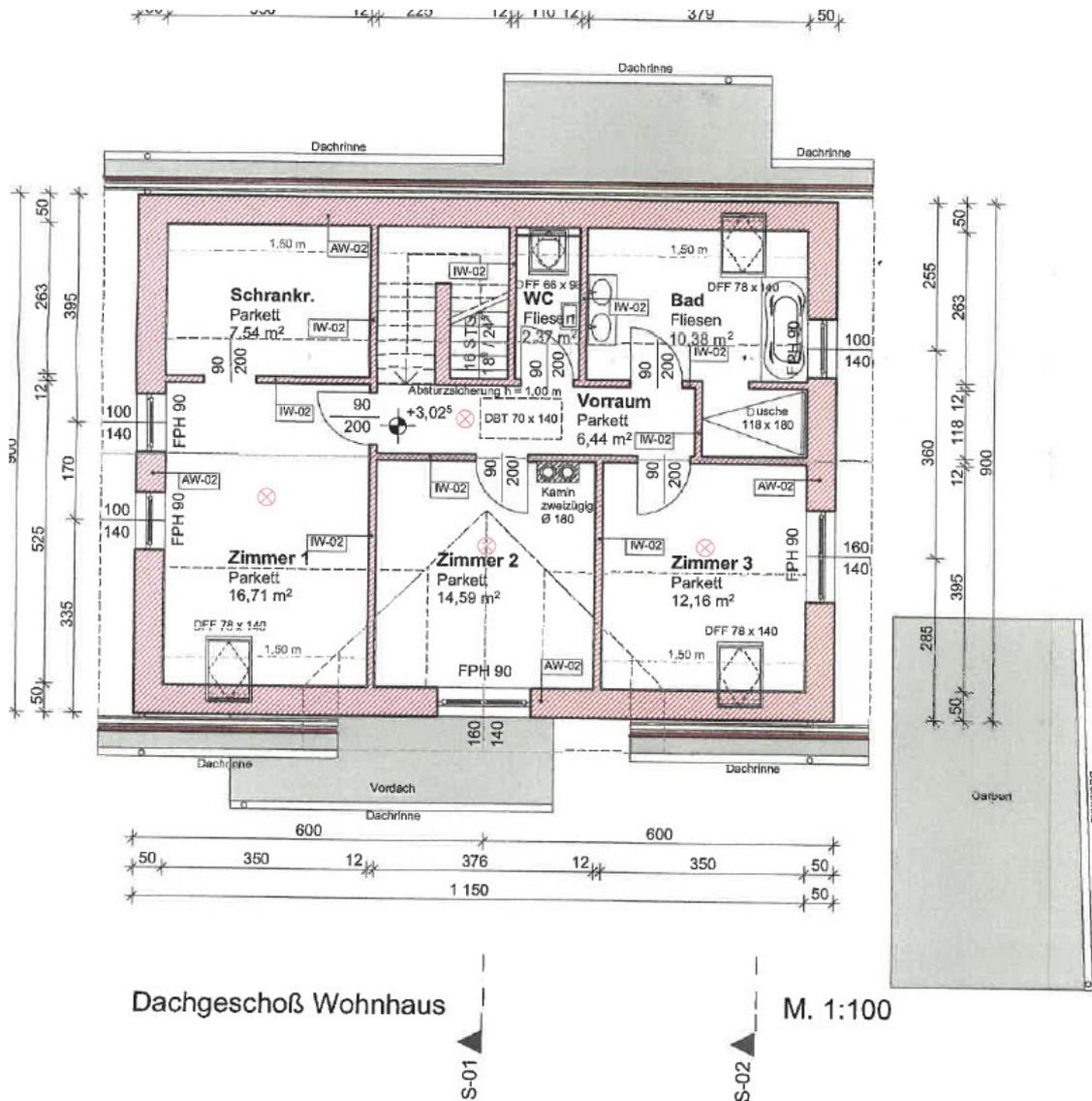


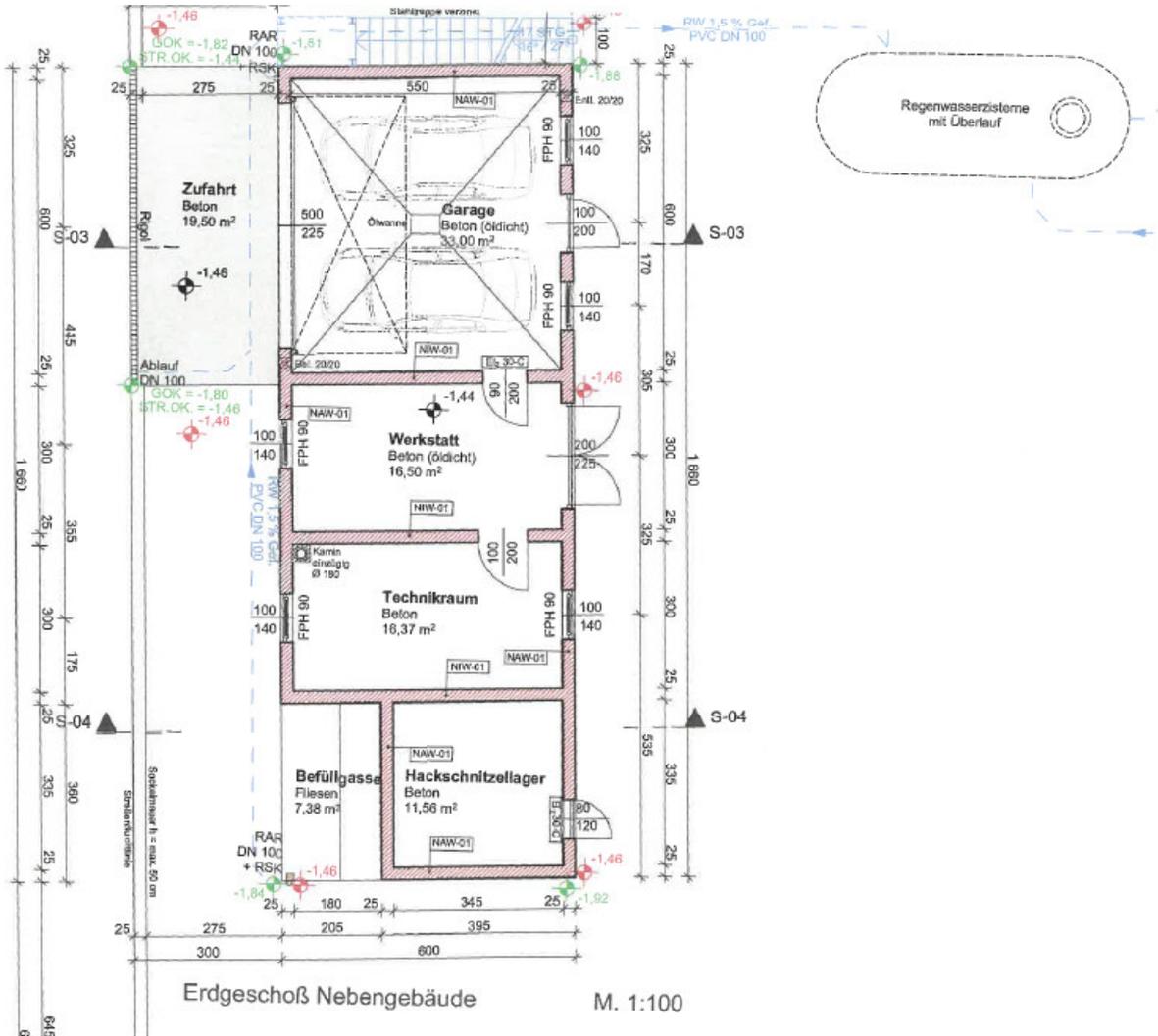
Schnitt S-01

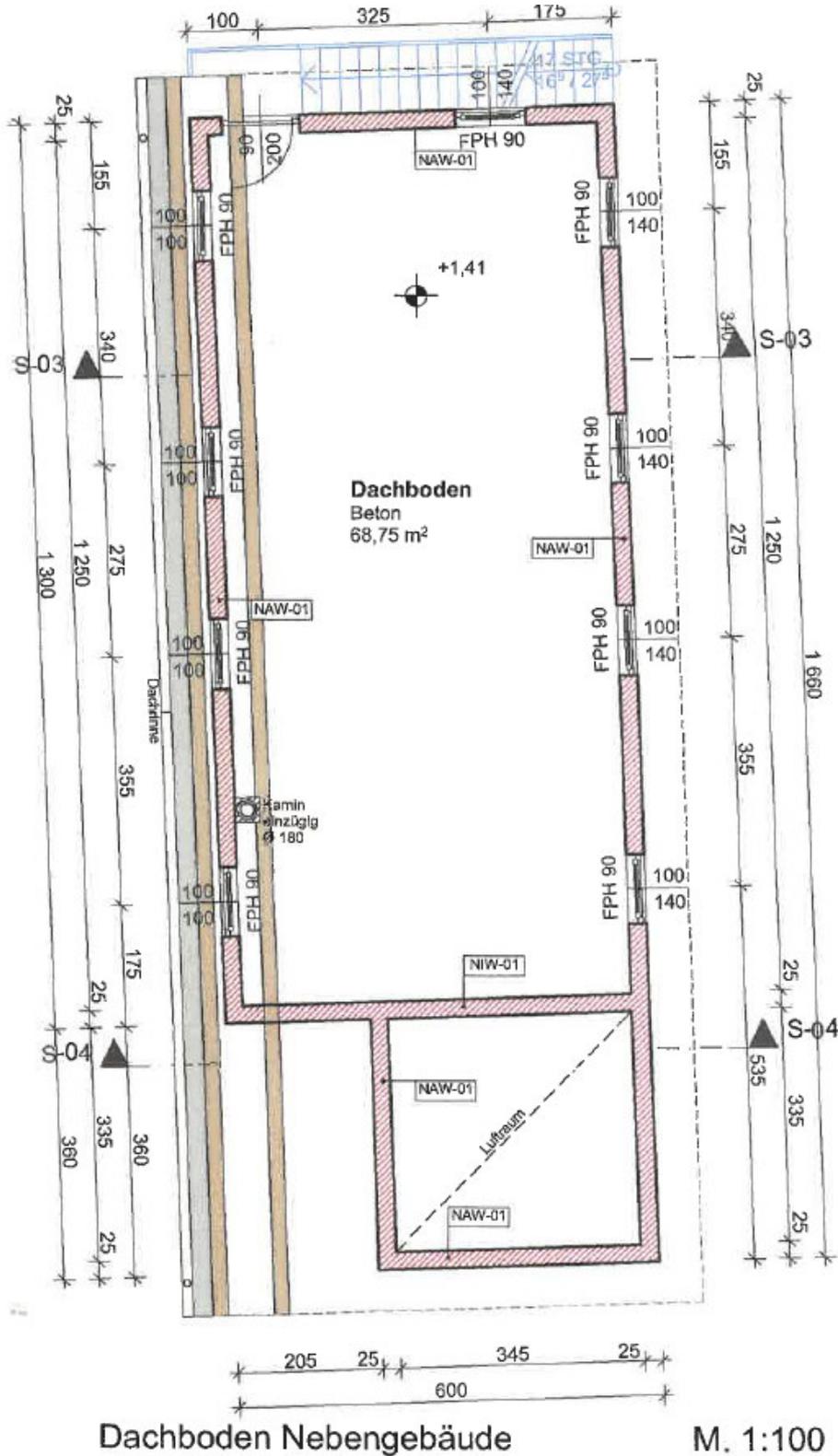
M. 1:100

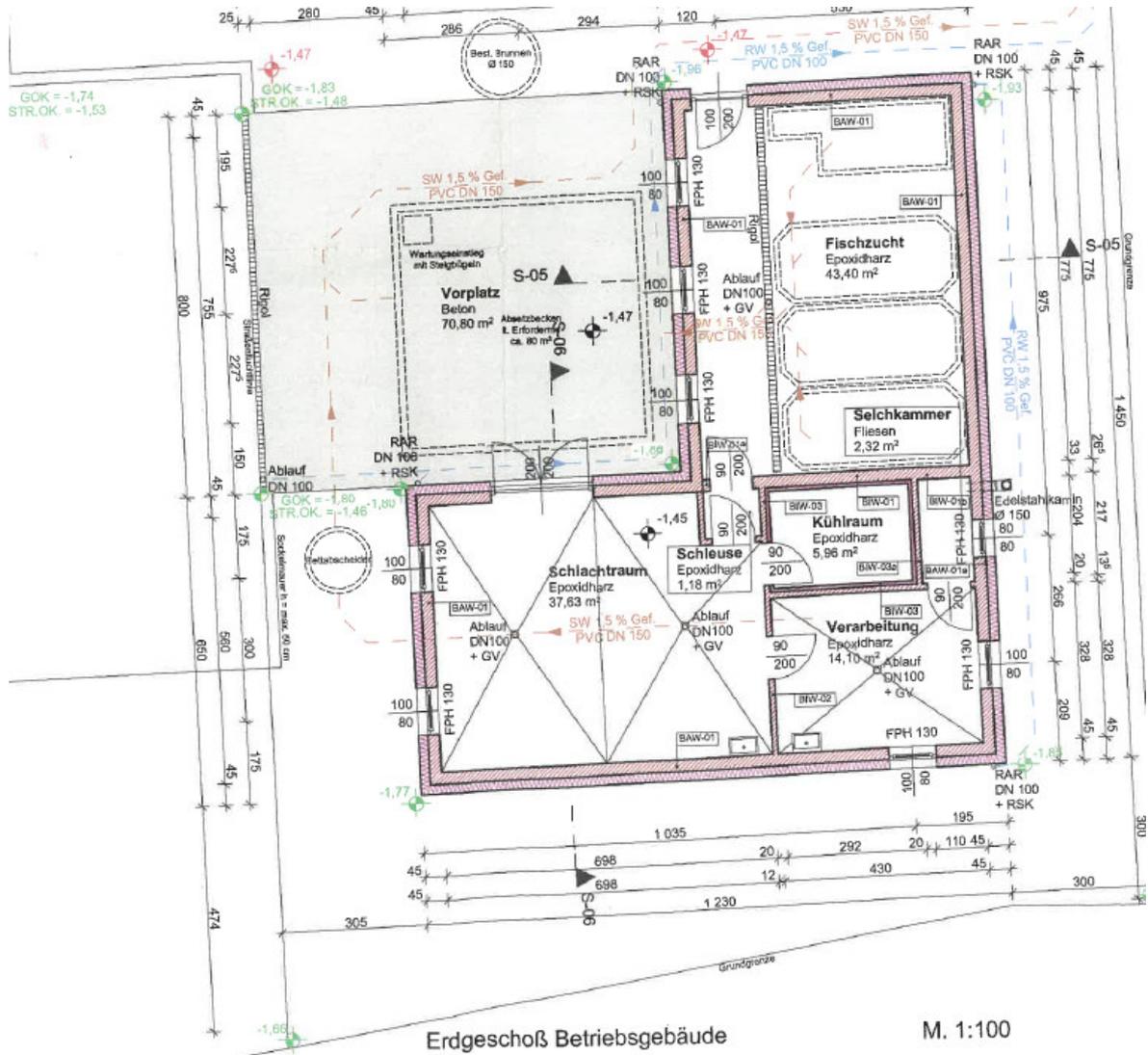












## 2.8. Beschreibung

---

Bei der gegenständlichen Liegenschaft handelt es sich um ein Einfamilienhaus mit Nebengebäude und einem Betriebsgebäude für den Nebenerwerb. Die gesamte Liegenschaft ist noch nicht fertig gestellt.

### Einfamilienhaus

Die Liegenschaft ist massiv mit Keller- und Erdgeschoß, sowie einem ausgebauten Dachgeschoß ausgeführt. Der Keller ist ebenfalls massiv ausgeführt. Die Decke über dem Erdgeschoß ist massiv hergestellt, die Decke über dem Dachgeschoß als Zangendecke. Der Holzdachstuhl trägt ein Ziegeldach. Ein Kamin ist über das Dach gezogen. Die Eingangstür ist aus Aluminium, die Terrassentüre aus Holz-Alu Ausführung. Die Fenster sind Holz-Alufenster mit Raffstores versehen. Zur Beheizung und Warmwasserversorgung dient eine Hackschnitzelheizung mit Pufferspeicher. Eine Fußbodenheizung ist installiert mit zusätzlichen Radiatoren im Bad.







Die Liegenschaft teilt sich laut Baubeschreibung wie folgt auf:

Kellergeschoß

Vorraum, Abstellraum, Keller 1, Keller 2, Keller 3, Kellerstüberl, Lagerkeller (nicht ausgeführt)

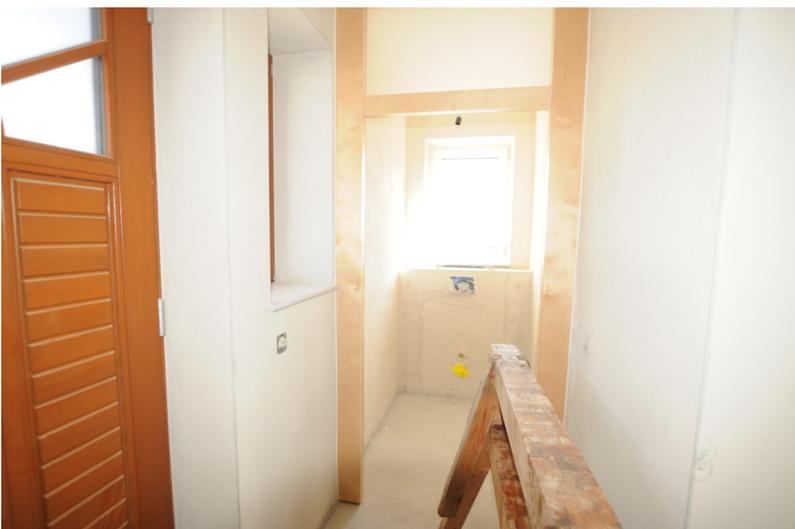
Erdgeschoß

Vorraum/Garderobe, WC, Wirtschaftsraum, Büro, Küche/Esszimmer, Speise, Wohnzimmer

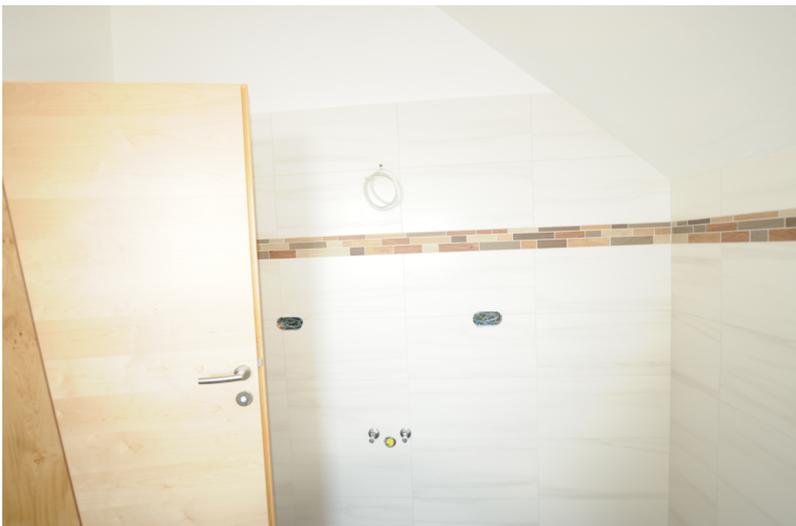
Dachgeschoß

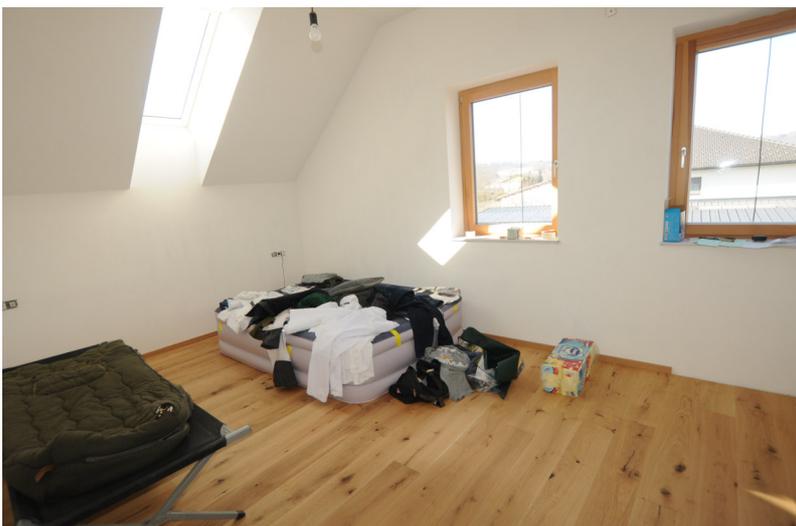
Vorraum, WC, Bad, Zimmer 1 + Schrankraum, Zimmer 2, Zimmer 3



















## Nebengebäude mit Garage

Das Nebengebäude ist massiv auf einer Stahlbetonfundamentplatte ausgeführt. Die Wände sind massiv ausgeführt. Das Dach ist als Pultdach mit Blechdeckung hergestellt. Ein Kamin ist über das Dach gezogen. Eine Massivstiege führt ins Obergeschoß. Die Fenster sind aus Kunststoff. Die Türen und Tore aus Aluminium.

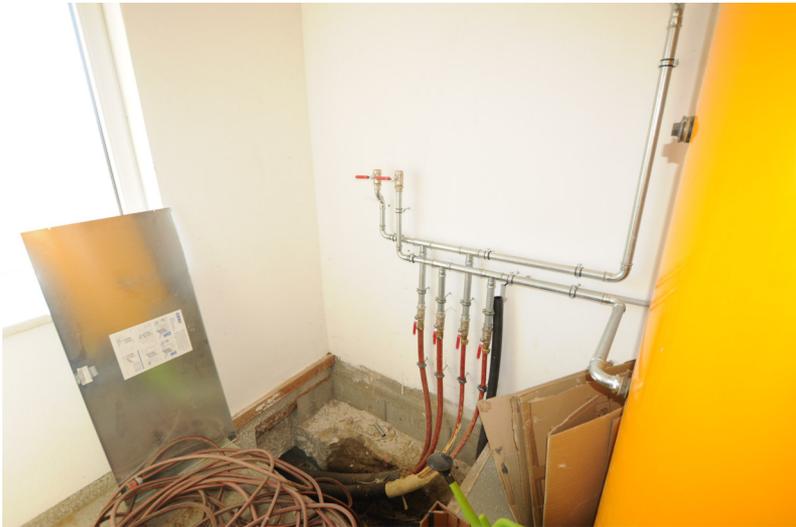
Die Liegenschaft teilt sich laut Baubeschreibung wie folgt auf:

### Erdgeschoß

Garage, Werkstatt, Technikraum, Hackschnitzzellager, Befüllgasse









## Betriebsgebäude zur Eigennutzung

Das Betriebsgebäude ist massiv auf einer Stahlbetonfundamentplatte ausgeführt. Die Wände sind massiv ausgeführt. Ein Kamin ist über das Dach geführt. Ein Kühlraum und eine Selchkammer sind integriert. Der Holzdachstuhl trägt ein Ziegeldach. Die Fenster sind aus Kunststoff. Die Türen sind aus Aluminium. Zur Beheizung dient die Hackschnitzelheizung mittels Fußbodenheizung. Eine Photovoltaikanlage ist installiert.

Die Liegenschaft teilt sich laut Baubeschreibung wie folgt auf:

### Erdgeschoß

Fischzucht, Schlachtraum, Verarbeitungsraum, Kühlraum, Selchkammer















## 2.9. Außenanlagen

---

Ein Zufahrtsweg ist befestigt. Ein Brunnen ist am Grundstück vorhanden.

## 2.10. Vermietungen

---

Nach Auskunft der anwesenden Personen und der augenscheinlichen Wahrnehmung ist die Liegenschaft bestandsfrei.

## 2.11. Kontaminierungen

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

## 2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Sämtliche Bauvorhaben wurden noch nicht fertiggestellt.
- Die einzelnen Liegenschaften weisen unterschiedliche Fertigstellungsgrade auf.



















### 2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten

---

Außerbücherliche Rechte und Lasten finden nur dann Berücksichtigung, wenn sie dem Sachverständigen bekannt gegeben wurden. Der ausgewiesene Wert des Gutachtens basiert auf der Annahme, dass keine außerbücherlichen Rechte und Lasten vorliegen.

- **Offene Forderungen seitens der Gemeinde:**  
Für Grundsteuer B sind derzeit € 62,25 aus den Jahren 2022-2024 offen. Ein Kontoblatt liegt bei. Die Liegenschaft wurde noch nicht an die öffentliche Ortswasserleitung angeschlossen, eine Vorschreibung der Wasseranschlussgebühren konnte daher noch nicht erfolgen. Die Vorschreibung der Kanalanschlussgebühren erfolgt bei Fertigstellung.

### 2.14. Energieausweis

---

Es liegt kein Energieausweis vor.

### 2.15. Zubehör

---

An der Liegenschaft besteht kein Zubehör.

### 3. GUTACHTEN

---

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 19.02.2025.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Das Sachwertverfahren basiert auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist kaum Ertrag ab.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter aller im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

### 3.1. Sachwert

---

#### 3.1.1 Bodenwerte

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise die älter als ca. 4 Jahre sind auszuschließen. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

GST-Nummer 79/3

Grundfläche :	1364 m <sup>2</sup> <sup>1</sup>
Preis per m <sup>2</sup> nach den Vergleichswerten:	40,00
1364 x 40,00 = 54.560,00	
ergibt Bodenwert gesamt	54.560,00 <sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

<sup>2</sup> Im Herstellungswert ist der Wert der Aufschließungskosten bereits berücksichtigt, diese wurden nicht außer Acht gelassen.

### 3.1.2. Gebäudewert

#### Einfamilienhaus

Nettonutzfläche:

Kellergeschoß	80,68 m <sup>2</sup>
Erdgeschoß	76,02 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	70,19 m <sup>2</sup>
Preis pro m <sup>2</sup> Kellergeschoß	2.500,00
Preis pro m <sup>2</sup> Erd- und Dachgeschoß	3.000,00
Ergibt Zwischensumme:	640.330,00
Fertigstellungsgrad 80,00 %	
Neuherstellungswert	512.264,00
- rückgestauter Erhaltungsaufwand <sup>3</sup>	0,00
- verlorener Bauaufwand <sup>4</sup> 15 %	76.839,60
- lineare Wertminderung <sup>5</sup> 5,00 %	25.613,20
Bauwert	409.811,20

Ergibt Bauwert Einfamilienhaus:

409.811,20

<sup>3</sup> Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

<sup>4</sup> Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

<sup>5</sup> Wertminderung wegen Alters: Baujahr 2021: 4 Jahre/80 Jahre \*100 = 5,00 %.

Kategorie	Details	#	Anteil in %	fehlend
Bis maximal 3 Geschosse				
1 Geschoss	Erdgeschoss + Decke		30	
2 Geschosse	Keller + Decke, Erdgeschoss + Decke	15, 15		
3 Geschosse	Keller + Decke, Erdgeschoss + Decke, Obergesch	10, 10, 10		
Zimmermann			5	
Spengler			1	
Dachdecker			4	
Höhere Häuser	Geplante Geschosse, 40 x errichtete Geschosse			
Dach + Deckung sind als 1 Geschoss zu rechnen				
Summe Rohbau			40	
Zwischenwände mit Türstöcken			6	2
Elektroverrohrung			2	
Installateur Rohre			3	
Heizungsrohre			2	
Fenster			5	
Decken- und Innenputz			5	2
Kanalisation im Haus			2	
Estrich			3	
Heizkessel und Öltank			5	
Verdrahtung und Schaltermontage			2	1
Außenputz			4	4
Heizkörperendmontage			3	
Verfliesung			1	
Anstreicher			2	1
Maler und Tapezierer			3	2
Bodenbeläge			4	2
Türen, Geländer, Komplettierung			3	2
Sanitärgeräte montiert			3	2
Außenarbeiten			2	2
Prozentsumme für Rohbau und Ausbau			100	20

Nebengebäude mit Garage

Nettonutzfläche:

Erdgeschoß	77,43 m <sup>2</sup>
Dachgeschoß	68,75 m <sup>2</sup>
Preis pro m <sup>2</sup> Erdgeschoß	1.500,00
Preis pro m <sup>2</sup> Dachgeschoß	1.000,00
Ergibt Zwischensumme:	184.895,00
Fertigstellungsgrad 89,00 %	
Neuherstellungswert	164.556,55
- rückgestauter Erhaltungsaufwand <sup>6</sup>	0,00
- verlorener Bauaufwand <sup>7</sup> 15 %	24.683,48
- lineare Wertminderung <sup>8</sup> 5,00 %	8.227,83
<b>Bauwert</b>	<b>131.645,24</b>

Ergibt Bauwert Nebengebäude mit Garage

131.645,25

<sup>6</sup> Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

<sup>7</sup> Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

<sup>8</sup> Wertminderung wegen Alters: Baujahr 2021: 4 Jahre/80 Jahre \*100 = 5,00 %.

Kategorie	Details	#	Anteil in %	fehlend
Bis maximal 3 Geschosse				
1 Geschoss	Erdgeschoss + Decke		30	
2 Geschosse	Keller + Decke, Erdgeschoss + Decke	15, 15		
3 Geschosse	Keller + Decke, Erdgeschoss + Decke, Obergesch	10, 10, 10		
Zimmermann			5	
Spengler			1	
Dachdecker			4	
Höhere Häuser	Geplante Geschosse, 40 x errichtete Geschosse			
Dach + Deckung sind als 1 Geschoss zu rechnen				
Summe Rohbau			40	
Zwischenwände mit Türstöcken			6	
Elektroverrohrung			2	
Installateur Rohre			3	
Heizungsrohre			2	
Fenster			5	1
Decken- und Innenputz			5	3
Kanalisation im Haus			2	
Estrich			3	
Heizkessel und Öltank			5	
Verdrahtung und Schaltermontage			2	
Außenputz			4	4
Heizkörperendmontage			3	
Verfliesung			1	1
Anstreicher			2	
Maler und Tapezierer			3	
Bodenbeläge			4	
Türen, Geländer, Komplettierung			3	
Sanitärgeräte montiert			3	
Außenarbeiten			2	2
Prozentsumme für Rohbau und Ausbau			100	11

## Betriebsgebäude zur Eigennutzung

Nettonutzfläche:

Erdgeschoß	103,41 m <sup>2</sup>
Preis pro m <sup>2</sup> Erdgeschoß	2.000,00
Ergibt Zwischensumme:	206.820,00
Fertigstellungsgrad 93,00 %	
Neuherstellungswert	192.342,60
- rückgestauter Erhaltungsaufwand <sup>9</sup>	0,00
- verlorener Bauaufwand <sup>10</sup> 15 %	28.851,39
- lineare Wertminderung <sup>11</sup> 5,00 %	9.617,13
Bauwert	153.874,08

Ergibt Bauwert Betriebsgebäude zur Eigennutzung

153.874,08

<sup>9</sup> Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

<sup>10</sup> Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

<sup>11</sup> Wertminderung wegen Alters: Baujahr 2021: 4 Jahre/80 Jahre \*100 = 5,00 %.

Kategorie	Details	#	Anteil in %	fehlend
Bis maximal 3 Geschosse				
1 Geschoss	Erdgeschoss + Decke		30	
2 Geschosse	Keller + Decke, Erdgeschoss + Decke	15, 15		
3 Geschosse	Keller + Decke, Erdgeschoss + Decke, Obergesch	10, 10, 10		
Zimmermann			5	
Spengler			1	
Dachdecker			4	
Höhere Häuser	Geplante Geschosse, 40 x errichtete Geschosse			
Dach + Deckung sind als 1 Geschoss zu rechnen				
Summe Rohbau			40	
Zwischenwände mit Türstöcken			6	
Elektroverrohrung			2	
Installateur Rohre			3	
Heizungsrohre			2	
Fenster			5	1
Decken- und Innenputz			5	
Kanalisation im Haus			2	
Estrich			3	
Heizkessel und Öltank			5	
Verdrahtung und Schaltermontage			2	
Außenputz			4	4
Heizkörperendmontage			3	
Verfliesung			1	
Anstreicher			2	
Maler und Tapezierer			3	
Bodenbeläge			4	
Türen, Geländer, Komplettierung			3	
Sanitärgeräte montiert			3	
Außenarbeiten			2	2
Prozentsumme für Rohbau und Ausbau			100	7

Sachwert

Bodenwert	54.560,00
Einfamilienhaus	409.811,20
Nebengebäude mit Garage	131.645,25
Betriebsgebäude zur Eigennutzung	153.874,08
+ Außenanlagen 1 %	<u>6.953,31</u>
Sachwert der Liegenschaft	756.843,84

Sachwert der Liegenschaft gerundet 757.000,00

### 3.2. Verkehrswert

---

Der errechnete Sachwert deckt sich nicht mit den Gegebenheiten am Markt, so dass eine Anpassung notwendig ist. Aufgrund der herrschenden Marktlage, sowie der nicht vollständigen Fertigstellung des Objektes und den damit einhergehenden Mehraufwand nimmt der Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 20 % an. Aufgrund der Figuration und Nutzbarkeit der gesamten Bebauung (Nebengebäude zur Fischzucht samt Kühl-, Verarbeitung- und Schlachtraum) und der daraus resultierenden stark eingeschränkten Käuferschicht bei einem eventuellen Verkauf der Liegenschaft, nimmt der Sachverständige einen Abschlag in Höhe von 20 % an.

Sachwert	757.000,00
- 20 % Anpassung an die Marktlage	151.400,00
- 20 % individuelle Gestaltung/Nutzbarkeit	<u>151.400,00</u>
Verkehrswert	454.200,00

ergibt Verkehrswert gerundet 454.000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft  
3580 St. Bernhard-Frauenhofen, Poigen  
EZ 209 der KG 10048 Poigen  
beträgt sohin zum 19.02.2025  
gerundet € 454.000,00  
in Worten Euro vierhundertvierundfünfzigtausend

**Anmerkung:** Die Liegenschaft ist noch nicht fertiggestellt, dementsprechend konnten die Kanalanschlussgebühren seitens der Gemeinde nicht vorgeschrieben werden. Die Vorschreibung der Kanalanschlussgebühren erfolgt nach Fertigstellung. Die Liegenschaft ist nicht an die öffentliche Ortswasserleitung angeschlossen.

DER SACHVERSTÄNDIGE



für die Fachgebiete:  
94.04; 94.10; 94.15; 94.17; 94.20;

*Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe - auch teilweise - bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.*

## 4. ANMERKUNGEN

---

### Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

### Unterlagen und erteilte Informationen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

### Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

### Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Wir weisen darauf hin, dass nach den neuen Gesetzen bzgl. Immobilientransaktionen es zu dem Anfall von Ertragssteuern kommen kann.

#### Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

#### Gebäudezustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

#### Anmerkung Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen.