



A - 4595 WALDNEUKIRCHEN, HAMETSTRASSE 7

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

e-mail: sv.klinglmayr@gmail.com

Waldneukirchen, 29.08.2025

GZ: H 10/25

GUTACHTEN

Exekutionssache – BG. STEYR – GZ: 11 E 932/25f

über die Ermittlung des Verkehrswertes

der Liegenschaft

EZ 801 – GST. Nr. 55/9 – KG 49227 Pichlern

Tavernstraße 10

A – 4523 NEUZEUG

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen
A – 4201 GRAMASTETTEN, Marktstraße 41

vertreten durch: Raiffeisenlandesbank OÖ AG
A – 4020 LINZ, Europaplatz 1a

1. Verpflichtete Partei: LALI Handel & Montage GmbH
A – 4052 ANSFELDEN, Traunuferstraße 100

2. Verpflichtete Partei: Emrije Redzepe (auch Redjepi), geb. 20.06.1984
A – 4600 WELS, Hirsestraße 10

3. Verpflichtete Partei: Miradj Redzepe (auch Redjepi), geb. 09.06.1980
A – 4600 WELS, Hirsestraße 10

wegen: € 412.181,83 samt Anhang
(Zwangsverst. von Liegen. u. Fahrnis- u. Forderungsex.)

Inhalt

A) Allgemeines

B) Beschreibung der Liegenschaft

- 1) Grundstück
- 2) Gebäude
- 3) Außenanlage

C) Bewertung der Liegenschaft

- 1) Bodenwert
- 2) Wohnhaus
- 3) Außenanlage
- 4) Sachwert der Liegenschaft
- 5) Verkehrswert der Liegenschaft

D) Beilagen

- 1) Grundbuchauszug
- 2) Lageplan, Flächenwidmungsplan
- 3) Fotos
- 4) Div. Beilagen

A) Allgemeines

1) Auftraggeber: Herr Mag. Alexander WOJAKOW, Richter
BG. STEYR, Abteilung 2
Spitalskystraße 1
A – 4400 STEYR

2) Form des Auftrages: Beschluss vom 29.04.2025

3) Gegenstand und Zweck des Gutachtens:

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft - EZ 801, KG 49227 Pichlern,
wegen € 412.181,83 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften und
Fahnis- und Forderungsexekution)
BG. STEYR – GZ: 11 E 932/25f

4) Bewertungstichtag: 23.06.2025 (Tag der Liegenschaftsbesichtigung)

5) Eigentümer der Liegenschaft:

Lt. vorliegendem Grundbuchauszug vom 30.04.2025 scheint im B - Blatt der
Liegenschaft - EZ 801, KG 49227 Pichlern, als Eigentümer auf:

2 Anteil: 1/1 LALI Handel &Montage GmbH
A – 4052 ANSFELDEN, Traunuferstraße 100

6) Grundlagen und Unterlagen der Schätzung:

- 6/1) Lokalaugenschein am 23.06.2025 in Anwesenheit von:
- SV Bmst. Ing. Karl KLINGLMAYR
A – 4595 WALDNEUKIRCHEN, Hametstraße 7
 - Frau Yvonne NÖSTER
Raiffeisenbank GRAMASTETTEN Rodltal eGen
A – 4201 GRAMASTETTEN, Marktstraße 41
 - Herrn Lavdrim REDZEPI
A – 4600 WELS, Hirsestraße 10
 - Herrn Munir REDZEPI
A – 4600 WELS, Karpatenstraße 2
 - Frau Gabriele KLINGLMAYR (Mitarbeiterin des SV)
A – 4595 WALDNEUKIRCHEN, Hametstraße 7
- 6/3) Div. Erhebungen am BG. STEYR und Marktgemeindeamt SIERNING
- 6/4) Grundbuchauszug vom 30.04.2025
- 6/5) Erkundigungen über den Flächenwidmungsplan (DORIS)
vom Marktgemeindeamt SIERNING
- 6/6) Lageplan vom DORIS
- 6/7) Schätzungsliteratur:
- „Ross - Brachmann - Holzner“, Ermittlungen des Bauwertes
von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken
 - „Heimo Kranewitter“ - Liegenschaftsbewertung
„Dr. Stabentheiner“ - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz
 - „Der Sachverständige“, div. Hefte, offizielles Organ
der allgem. beeideten gerichtl. Sachverständigen Österreichs
 - „Rössler – Langer – Simon – Kleiber“ –
Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten
 - „Div. Seminarunterlagen zur Liegenschaftsbewertung vom
SV Landesverband für Oberösterreich und Salzburg“

(Herrn SV Rudolf ALLERSTORFER und
Christian STROBL – MAIRHOFER)

- Immobilienpreisspiegel von der Wirtschaftskammer Österreich
(Fachverband der Immobilien und Vermögenstreuhändler)
 - Nutzungsdauerkatalog vom Hauptverband der
Allg. beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs
(Landesverband Steiermark und Kärnten)
 - div. Bauhandbücher
Herausgeber - Österreichischen Bauzeitung
 - Fachbuch – Der Wert von Immobilien (Seiser-Kainz)
- 6/8) Div. Erhebungen bezüglich Baulandpreise am BG. STEYR
(Grundbuch), örtlichen Banken, div. regionale Zeitungen und Internet
(Immobilienangebote)
- 6/9) ÖNORM B 1800
- 6/10) Einreichpläne vom 18.05.2020, Neubau Wohnhausanlage auf den
Grundstücken Nr. 55/1, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/8, 55/9, 55/10, 55/11,
58/2 – KG 49227 Pichlern
von der Fa. Baumeister DI (FH) Hannes ALLERSTORFER –
Technisches Büro – 4310 MAUTHAUSEN, Neuhart 10
einschl. Baubeschreibung
genehmigt mit Bescheid Baubewilligung vom 08.07.2020, vom
Marktgemeindeamt SIERNING, Zahl: Bau-2020-0075-Mi
- 6/11) Energieausweis vom gegenständlichen Wohnhaus liegt nicht vor

7) Grundbuchstand:

Siehe Grundbuchauszug vom 30.04.2025 im Anhang des Gutachtens

8) Einheitswert:

Wurde nicht erhoben – keinen Einfluss auf den Verkehrswert!

9) Findung des Verkehrswertes - Begriffsbestimmungen:

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

Als Verkehrswert ist jener Wert anzusehen, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.

Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Betracht zu bleiben (§ 2 LBG).

Für die Ermittlung des Verkehrswertes sind Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere in Betracht:

- das Vergleichswertverfahren
- das Ertragswertverfahren
- das Sachwertverfahren

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

a) Vergleichswertverfahren – LBG §4:

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

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

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

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

b) Ertragswertverfahren – LBG §5:

Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Liegenschaft durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln. Vom Rohertrag (er umfasst alle bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung nachhaltig erzielbaren Erträge) sind die Bewirtschaftungskosten (darunter versteht man den Aufwand für Verwaltung, Instandhaltung, Mietausfallwagnis...etc.) der Liegenschaft abzuziehen, woraus der Reinertrag errechnet wird.

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

c) Sachwertverfahren – LBG §6:

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

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

10) Sonstiges:

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

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

Haftungen des Sachverständigen Dritten gegenüber sind ausgeschlossen.

Dieses Gutachten dient ausschließlich für den vom Auftraggeber benannten Zweck. Der vom SV ermittelte Verkehrswert bedeutet nicht, dass dieser Preis im Einzelfall kurzfristig am Markt erzielbar ist.

Vom SV wird hingewiesen, dass im Zuge der Befundaufnahme, keine Überprüfung des Gebäudes durchgeführt wurde, in Hinblick auf Einhaltung der baurechtlichen Bewilligungen bzw. Auflagen.

Im Zuge der Bauausführung beim gegenständlichen Wohnhaus, wurden Änderungen gegenüber den Einreichplänen vorgenommen
Eine detaillierte Gebäudevermessung wurde nicht durchgeführt.
Daher sind die angeführten Längen- und Flächenmaße als ca. zu sehen.
Die Erstellung des Gutachtens erfolgt auf Basis einer augenscheinlichen Besichtigung.

B) Beschreibung der Liegenschaft

1) Kurzbeschreibung des Grundstückes:

1/1) Lage:

Die Liegenschaft EZ 801, GST. Nr. 55/9, KG 49227 Pichlern, liegt ca. 3 km (Fußweg) südöstlich vom Marktgemeindeamt SIERNING. Grundstück Nr. 55/9 ist ein stark geneigtes Hanggrundstück und durch ein Wohnhaus mit Garage bebaut.

1/2) Form, Größe:

Siehe Lageplan in den Beilagen zum Gutachten (KG 49227 Pichlern):

GST. Nr. 55/9	GST. Fläche	323 m ²
---------------	-------------	--------------------

1/3) Flächenwidmung:

Lt. gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde SIERNING (siehe Beilagen):

GST. Nr. 55/9, KG 49227 Pichlern: „Bauland – Wohngebiet“
(geogene Risikozone – Typ A + / Hangrutschung - Gleitung)

1/4) Wohnlage:

mäßige Wohnlage in der Marktgemeinde SIERNING (Ortsteil PICHLERN)

1/5) Aufschließung:

Die gegenständliche Liegenschaft ist an den Abwasserkanal und das Trinkwasserleitungsnetz der Marktgemeinde SIERNING angeschlossen.

Es besteht ein Anschluss an das regionale Stromnetz.
Die Müllabfuhr erfolgt durch die Marktgemeinde SIERNING.

1/6) Verkehrsverhältnisse:

Die gegenständliche Liegenschaft - EZ 801, KG 49227 Pichlerlern,
ist durch die öffentliche Tavernstraße aufgeschlossen.
Eine öffentliche Bushaltestelle ist in der Nähe.

1/7) Versorgungseinrichtungen:

Marktgemeindefamt SIERNING ist ca. 3 km entfernt.
STEYR (Stadtplatz) ist ca. 11 km entfernt.
WELS (Stadtplatz) ist ca. 35 km entfernt.
LINZ (Hauptplatz) ist ca. 41 km entfernt.

1/8) Nachbarschaft:

öffentliche Straßen, div. Wohnliegenschaften, landwirtschaftliche
Liegenschaften

1/9) Sonstiges:

Grundstück Nr. 55/9, EZ 801, KG 49227 Pichlerlern, ist nicht im
Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas des Umweltbundesamtes
verzeichnet.

OG: Flur
WC
Bad
3 Zimmer .
Summe: ca. 51 m²

2/5) Baujahr: Baubewilligung – Jahr 2020
Bauarbeiten sind noch nicht abgeschlossen

2/6) Nutzung: Wohnhaus (derzeit Baustelle / siehe Fotos)

2/7) Ausführung:

Außenwände: Stahlbetonmauerwerk, Ziegelmauerwerk
Innenwände: Mauerwerk
Decken: Stahlbetondecken
Stiege: Stahlbetonkonstruktionen
Dachkonstruktion: Flachdach
Dachdeckung: Flachdachkonstruktion
Fassade: noch nicht ausgeführt
Fußböden: noch nicht ausgeführt
Fenster, Terrassentür: Kunststoff
Innentüren: noch nicht ausgeführt
san. Einrichtung: Bad, WC
Heizung: Zentralheizungsanlage (Luft – Wärmepumpe geplant)
Wandoberflächen: derzeit nur Innenputz

2/8) Bau.- u. Erhaltungszustand:

Beim gegenständlichen Wohnhaus mit Garage sind die Bauarbeiten noch nicht abgeschlossen (derzeit Baustelle / siehe beiliegende Fotos).
Die bestehende Haustechnik wurde nicht geprüft.

3) Kurzbeschreibung der Außenanlage

Freiflächen:	Wiese (Baustelle)
Zufahrtstraße:	Asphalt
Hauszufahrt:	Schotter
Gartenzaun:	nicht ausgeführt
Zugang:	Schotter

Die Außenanlagen wurden noch nicht ausgeführt (Baustelle).
Siehe beiliegende Fotos.

C) Bewertung der Liegenschaft

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

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

Die Standsicherheit, Haustechnik, Brandschutz, Wärme.- und Schalldämmung etc. wurden im Zuge der Gebäudeaufnahme nicht überprüft.

1) Bodenwert:

Die Ermittlung des Bodenwertes erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren (LBG §4), da es im gegenständlichen Fall am besten zur Verkehrswertfindung geeignet ist.

Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich, mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen, vergleichbarer Sachen, zu ermitteln.

Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sachen übereinstimmen.

Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses, auf den Wert, durch Zu- und Abschläge zu berücksichtigen.

Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr, in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag, in vergleichbaren Gebieten, erzielt wurden.

Lt. rechtskräftigem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde SIERNING, hat das gegenständliche Grundstück Nr. 55/9, EZ 801, KG 49227 Pichlern, folgende Flächenwidmung:

GST. Nr. 55/9, KG 49227 Picherlern: „Bauland – Wohngebiet“
(geogene Risikozone – Typ A + / Hangrutschung - Gleitung)

Nach Erkundigungen am BG. STEYR (Grundbuch), bei den örtlichen Banken, den div. regionalen Zeitungen und im Internet (Immobilienangebote), liegen die Preise für „Bauland - Wohngebiet“, im Gemeindegebiet SIERNING (Ortsteil PICHLERN) bei ca. € 133.-/m² bis ca. € 212.-/m² (Zeitraum 2024 bis 2025).

Vergleichspreise stammen aus der Baugrundpreissammlung des SV – z.B.:

- KG. Pichlern: GST. Nr. 210/4 - Kaufpreis: ca. € 133.-/m² (Jahr 2024)
Flächenwidmung: „Bauland – Wohngebiet“
- KG. Pichlern: GST. Nr. 104/6 - Kaufpreis: ca. € 163.-/m² (Jahr 2025)
Flächenwidmung: „Bauland – Wohngebiet“
- KG. Pichlern: GST. Nr. 124/12 - Kaufpreis: ca. € 212.-/m² (Jahr 2025)
Flächenwidmung: „Bauland – Wohngebiet“

Im Wirtschaftsmagazin GEWINN (Ausgabe Mai 2025) sind Grundstückspreise für Bauland in der Marktgemeinde SIERNING (je nach Lage) von € 150.-/m² bis € 200.-/m² angegeben. Siehe Beilagen.

Auf Grund dieser Ermittlungen wird das GST. Nr. 55/9, EZ 801, KG 49227 Pichlern, mit der Flächenwidmung - „Bauland Wohngebiet“ unter Berücksichtigung der Lage (geogene Risikozone....), Form, Aufschließung, Größe, Bebauung, Verwertbarkeit (Hanggrundstück)... etc. mit ca. € 150.-/m² bewertet.

GST. Nr. 55/9, KG 49227 Pichlern: ca. 323 m² Bauland € 150.-/m² = € 48.450.-

Summe Bodenwert EZ 801, KG 49227 Pichlern: € 48.450.-

2) Bauwert des Wohnhauses mit Garage:

Die Bewertung des Gebäudes erfolgt im Sachwertverfahren (LBG §6 – auf Grund fiktiver Baukosten, des Alters und des Bau- u. Erhaltungszustandes und lt. Baubeschreibung unter Punkt B), da es beim gegenständlichen Gebäude am geeignetsten zur Verkehrswertfindung erscheint (kein Ertragsobjekt).

Das Gebäude steht in Eigennutzung.

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

Der Bauwert ist die Summe der Werte, der baulichen Anlagen.

Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem ist die Wertminderung abzuziehen.

Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände sind gesondert zu berücksichtigen.

Für die Nutzflächen werden folgende durchschnittlichen Neubaukosten zum Bewertungsstichtag angenommen (Erfahrungswerte des SV):

Neubaukosten (incl. 20% MWST.):

KG:	ca. € 2.000.-/m ²
EG:	ca. € 2.700.-/m ²
OG:	ca. € 2.700.-/m ²
Garage:	Bewertung erfolgt Pauschal!

ca. 33 m ² KG	€ 2.000.-/m ²	€ 66.000.-
ca. 52 m ² EG	€ 2.700.-/m ²	€ 140.400.-
ca. 51 m ² OG	€ 2.700.-/m ²	€ 137.700.-
Summe Neubauwert:		€ 344.100.-
- ca. 40 % Wertminderung wegen nicht ausgeführter Bauleistungen -		€ 137.640.-
Zwischenwert:		€ 206.460.-
+ Bauwert Garage:	Pauschal:	€ 25.000.-
<u>Bauwert Wohnhaus mit Garage:</u>		<u>€ 231.460.-</u>

3) Bauwert der Außenanlage:

Bei Außenanlagen ist zu prüfen wie weit diese von einem Käufer überhaupt honoriert werden (wegen der Geschmackunterschiede).

Großteil der Außenanlagen wurden noch nicht ausgeführt.

Die ausgeführten Außenanlagen sind bereits im Bauwert Gebäude enthalten.

4) Sachwert der Liegenschaft:

Bodenwert:	€ 48.450.-
Bauwert – Wohnhaus mit Garage:	€ 231.460.-

Sachwert der Liegenschaft: € 279.910.-

5) Verkehrswert der Liegenschaft:

Der ermittelte Sachwert der Liegenschaft muss dahingehend geprüft werden, ob er aufgrund der Angebots- und Nachfragesituation am Immobilienmarkt für Wohnimmobilien, zum Bewertungsstichtag, bei einem Verkauf erzielt werden kann. Wenn notwendig, muss durch den SV eine entsprechende Korrektur vorgenommen werden.

Im gegenständlichen Bewertungsfall ist dies aus Sicht des SV erforderlich. Auf Grund der derzeitigen Situation am Immobilienmarkt und Wirtschaftslage, Beobachtungen von Angebot und Nachfrage (Marktbeobachtungen – LBG § 7) nach solchen Liegenschaften bzw. unter Berücksichtigung der Hanglage, Flächenwidmung, Grundrissgestaltung, Größe, Bauausführung, Bauzustand (notwendiger Fertigstellungen / derzeit Baustelle), eingeschränkter Verwertbarkeit und meiner Erfahrung etc..., kann bei der gegenständlichen Liegenschaft der Verkehrswert, mit ca. 80 % vom Sachwert der Liegenschaft angenommen werden.

Der Verkehrswert der Liegenschaft - EZ 801, KG 49227 Pichlern
A – 4523 NEUZEUG, Tavernstraße 10, beträgt somit unter Berücksichtigung aller vorhergegangenen Berechnungen und Bewertungen:
ca. € 279.910.- x 0,80 = € 223.928.-

gerundet: ca. € 224.000.-

in Worten: Euro: zweihundertvierundzwanzigtausend

Anmerkung: Bei Kaufinteresse Liegenschaft unbedingt besichtigen!!

Der Sachverständige



D) BEILAGEN

Grundbuchauszug:



GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 49227 Pichlern
BEZIRKSGERICHT Steyr

EINLAGEZAHL 801

Letzte TZ 1448/2025
***** A1 *****
GST-NR G BA (NUTZUNG) FLÄCHE GST-ADRESSE
55/9 G Gärten(10) * 323 Tafernstraße 10
Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
***** A2 *****
1 a 5365/2013 BEV 713/2013/49 Änderung hins Gst 55/9
2 a 5365/2013 Bauplatz (auf) Gst 55/9
(Bescheid 2013-09-13, Baupl-414/2013/He)
***** B *****
2 ANTEIL: 1/1
LALI Handel & Montage GmbH (FN 564739z)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 1448/2022 IM RANG 6262/2021 Kaufvertrag 2021-12-07, Kaufvertrag
2020-09-17, Kaufvertrag 2021-01-21 Eigentumsrecht
c gelöscht
***** C *****
1 a 1590/2024 Pfandurkunde 2022-03-11, Amtsbestätigung 2023-09-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 455.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
2 a 1448/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 412.181,83 Kosten/Zinsen
lt. Beschluss 2025-03-20 für Raiffeisenbank Gramastetten
Rodltal eGen (FN 075958d) (11 E 932/25f)
***** HINWEIS *****
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

30.04.2025 17:14:02

Lageplan:

KG 49227 Pichlern

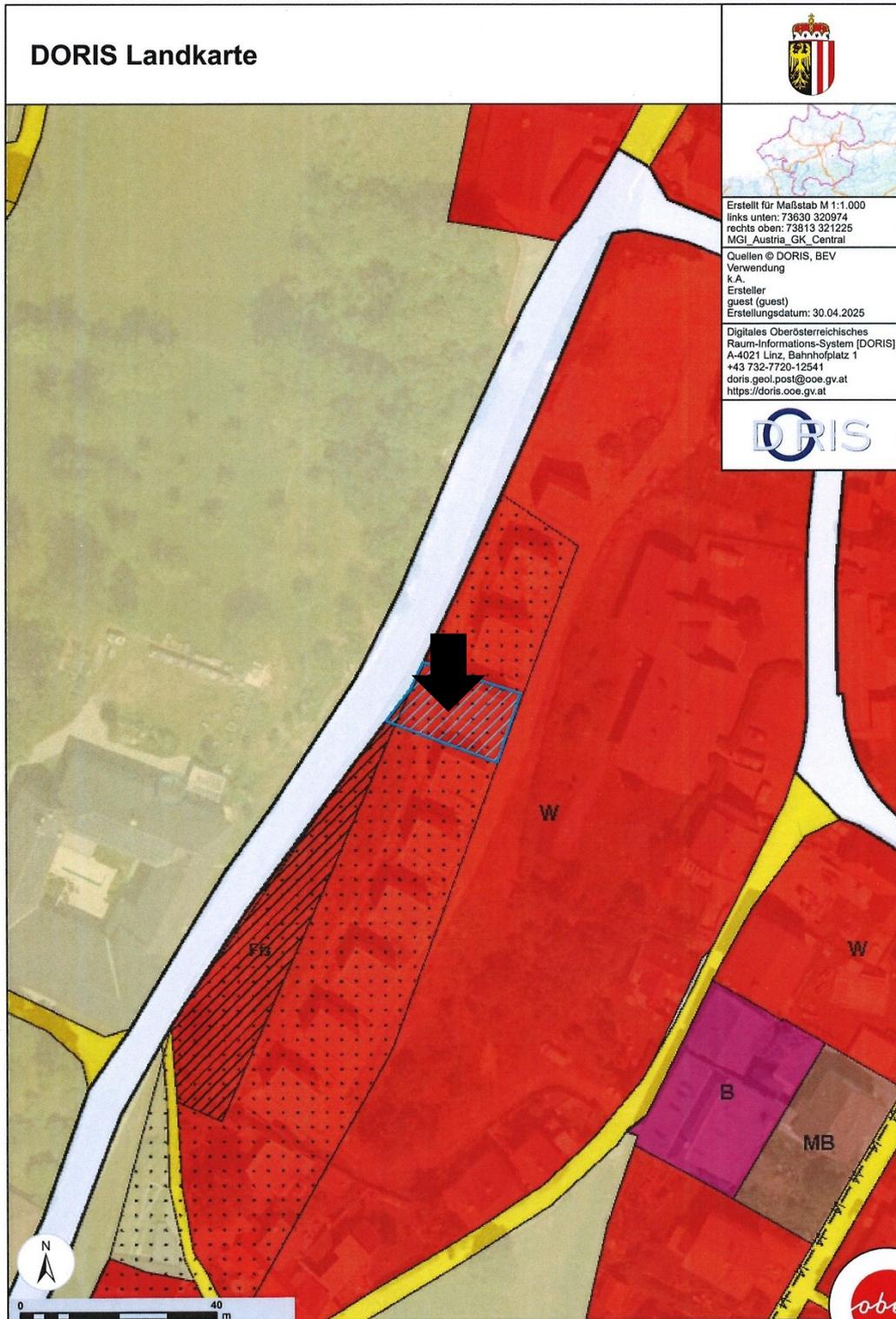
GST. Nr. 55/9 – EZ 801



Flächenwidmungsplan:

KG 49227 Pichlern

GST. Nr. 55/9 – EZ 801



Fotos:

Liegenschaft

EZ 801- KG 49227 Pichlern

Fertigstellungen notwendig!



Liegenschaft

EZ 801- KG 49227 Pichlern

Fertigstellungen notwendig!



Kellergeschoss – Garage

Fertigstellungen notwendig!



Liegenschaft

EZ 801- KG 49227 Pichlern

Fertigstellungen notwendig!



Liegenschaft

EZ 801- KG 49227 Pichlern

Fertigstellungen notwendig!



Kellergeschoss

Fertigstellungen notwendig!



Kellergeschoss

Fertigstellungen notwendig!



Erdgeschoss – Terrasse

Fertigstellungen notwendig!



Erdgeschoss – Terrasse

Fertigstellungen notwendig!



Erdgeschoss

Fertigstellungen notwendig!



Erdgeschoss

Fertigstellungen notwendig!



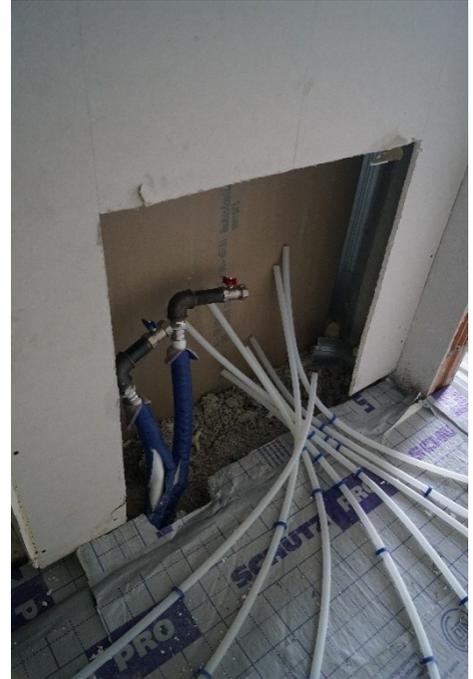
Obergeschoss

Fertigstellungen notwendig!



Obergeschoss

Fertigstellungen notwendig!



Obergeschoss

Fertigstellungen notwendig!





Telefon: 07259 2255-234
Telefax: 07259 2255-272
Sachbearbeiter: Gerhard Mitter
E-Mail: gerhard.mitter@sierning.at
<http://www.sierning.at>
DVR: 0061646
UID: ATU 23453304

Zahl: Bau-2020-0075-Mi

Sierning, 08.07.2020

Herr
Franz Priester
Lahrdorfer Straße 44/2
4451 Lahrdorf

B E S C H E I D - Baubewilligung

Auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 02.07.2020 durchgeführten Bauverhandlung, ergeht vom Bürgermeister der Marktgemeinde Sierning als Baubehörde erster Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde im Rahmen der Landesvollziehung folgender

S p r u c h :

Gemäß § 35, Abs. 1, der Oö. Bauordnung 1994, idF. LGBL. Nr. 34/2013, wird Ihnen entsprechend den bei der Bauverhandlung aufgelegenen Unterlagen (Bauplan und Baubeschreibung) die Baubewilligung für folgendes Bauvorhaben auf den Grundstücken Nr. 58/2, 55/11, 55/10, 55/9, 55/8, 55/7, 55/6, 55/5, 55/4 und 55/1, alle KG Pichlern erteilt:

Wohnhausneubau - Tafernstraße 4 - 22

Gemäß § 35, Abs. 2, der Oö. Bauordnung 1994, LGBL. Nr. 34/2013 idGF, werden folgende Auflagen für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung des auf Grund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens vorgeschrieben:

1. Das Bauvorhaben ist **projektgemäß** (entsprechend dem Bauplan und der Baubeschreibung), unter Berücksichtigung eventueller im Befund der Verhandlungsschrift beschriebenen Abänderungen und Ergänzungen auszuführen, zu betreiben und instand zu halten.
2. Bei sämtlichen **absturzgefährlichen Stellen** (Fallhöhe von mehr als 60 cm), zu denen der Zutritt möglich ist, sind **standsichere Geländer** mit einer Höhe von mind. 1,00 m und Anhaltevorrichtungen herzustellen. Die Geländer und Anhaltevorrichtungen sind gemäß OIB-Richtlinie 4 (Ausgabe März 2015) auszuführen und dürfen keine Leiterwirkung aufweisen. Verglasungen müssen aus Verbundsicherheitsglas (VSG) bestehen. Für Füllungen von Geländern dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die bei Beschädigung nicht zu einer gefährlichen Zersplitterung führen. Bei Gebäudetreppen mit zwei oder mehr Stufen muss in einer Höhe von 85 bis 110 cm ein **Handlauf** angebracht werden.
3. Für die erste Feuerlöschhilfe ist für jedes Wohnhaus mindestens **ein Handfeuerlöscher** mit einem Füllgewicht von 6 kg, geeignet für die Brandklassen A B, griffbereit zu montieren und alle zwei Jahre auf Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen.

Zahl: Bau-2020-0075-Mi

4. Das Bauwerk ist entsprechend dem **geotechnischen Gutachten** unter besonderer Beachtung der angeführten Maßnahmen (Auflagen) zu errichten. Bei der Durchführung der Erdarbeiten müssen unter Beachtung der Untergrundverhältnisse die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dabei sind insbesondere Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.
5. Die betroffenen Außenbauteile des Gebäudes sind mit einem **erhöhten Schallschutz** gemäß Ö-Norm B 8115-2 auszustatten. Bei Schlafräumen ist zusätzlich eine gesonderte Lüftungsmöglichkeit vorzusehen (z.B. zentrale Lüftungsanlage, schallgedämmter Fensterlüfter u. dgl.).
6. Auf Verlangen der Baubehörde ist über die Einhaltung der Mindestanforderungen für **Schallschutz** gemäß § 5 Oö. Bautechnikverordnung 2013 und OIB Richtlinie 5 Stand 2015 ein **messtechnischer Nachweis** vorzulegen.
7. **Die beiliegende Stellungnahme der Rauchfangkehrermeisterin Stefanie Farthofer vom 02.07.2020 ist unbedingt einzuhalten.**
8. **Die beiliegende Stellungnahme des Amtes der Oö. Landesregierung, Dir. Straßenbau und Verkehr, Straßenmeisterei Steyr vom 02.07.2020 ist unbedingt einzuhalten.**
9. **Die Geschäftsbedingungen des RHV sind einzuhalten. (Siehe Beilage Geschäftsbedingungen des RHV)**

Weiters sind die Hinweise auf die anzuwendenden Gesetze bzw. auf die erforderlichen Maßnahmen zu beachten (Siehe Seite 3 bis 5 dieses Bescheides).

Für diese baubehördliche Bewilligung sind folgende Verfahrenskosten zu entrichten:

- | | |
|--|-------------------|
| a) Verwaltungsabgaben nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBL.Nr. 58/2013: TP G/8 | €1.046,00 |
| b) Kommissionsgebühren nach der Landeskommissionsgebührenverordnung 2013, LGBL.Nr. 82/2013:
für eine angefangene halbe Stunde x 3 Amtsorgane: | € 61,20 |
| c) Stempelgebühren: | € 317,30 |
| Somit insgesamt: | € 1.424,50 |

Dieser Betrag ist binnen zwei Wochen nach Zustellung des Bescheides fällig und auf das Konto der Marktgemeinde Sierning bei der Raiffeisenbank Region Sierning, IBAN: AT87 3456 0000 0205 2108, BIC: RZOOAT2L560, einzuzahlen.

Begründung:

Die Baubewilligung war zu erteilen, weil die baurechtlichen Vorschriften bei Einhaltung der aufgetragenen Auflagen voll erfüllt sind. Die Kostenvorschreibung gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid können Sie **binnen vier Wochen** nach Zustellung **Beschwerde** an das Verwaltungsgericht erheben. Falls Sie innerhalb der Beschwerdefrist einen Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe stellen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit dem Zeitpunkt zu laufen, in dem der Beschluss über die Bestellung der Rechtsanwältin bzw. des Rechtsanwalts

zur Vertreterin bzw. zum Vertreter und der anzufechtende Bescheid dieser bzw. diesem zugestellt sind. Wird der rechtzeitig gestellte Antrag auf Bewilligung der Verfahrenshilfe abgewiesen, beginnt die Beschwerdefrist erst mit der Zustellung des abweisenden Beschlusses an Sie zu laufen.

Die Beschwerde ist schriftlich¹ beim Gemeindeamt einzubringen und hat zu enthalten:

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

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

Der Bürgermeister
Manfred Kalchauer



Beilage: 1 Zahlschein

Dieser Bescheid ergeht mit der Verhandlungsschrift an:

Priester Franz, Lahrdorfer Straße 44/2, 4451 Lahrdorf
Baumeister DI (FH) Allerstorfer Hannes e.U., Neuhart 5, 4310 Mauthausen
Rauchfangekehrmeisterin Farthofer Stefanie, Anton-Landerl-Weg 8, 4522 Sierning

Für die Richtigkeit der Ausfertigung:



Hinweise:

- Vor Baubeginn ist der Baubehörde der **Bauführer** bekannt zu geben und hat dieser die beim Bauamt hinterlegten Planunterlagen als verantwortlicher Bauführer gemäß § 29(6) und § 40 Oö. Bauordnung idGF. zu unterfertigen.
- Der verantwortliche Bauführer hat vor Beginn der Bauausführung den **Zeitpunkt des Baubeginns** und die eventuelle Zurückziehung oder Entziehung der Bauführung der Baubehörde anzuzeigen (E-Mail an gerhard.mitter@sierning.at genügt).
- Gemäß Punkt 3.11 OIB 2 müssen in allen Aufenthaltsräumen von Wohnungen – ausgenommen in Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unverbundener **Rauchwarnmelder** angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
- Der **Garagenfußboden** ist flüssigkeitsdicht, öldicht und so auszubilden, dass brennbare Flüssigkeiten nicht auf angrenzende Flächen abfließen können. **Bodenabläufe** sind nur über geeignete Abscheider zulässig.
- Fensterlose **Sanitärräume** sind mit einer **mechanischen Lüftungsanlage**, die eine für den Verwendungszweck ausreichende Luftwechselrate zulässt, auszustatten.

Zahl: Bau-2020-0075-Mi

- Das Bauwerk ist mit einem den **elektrotechnischen Sicherheitsvorschriften** entsprechenden und den Bodenverhältnissen angepassten **Erdungssystem** auszustatten.
- **Der Bauherr hat die Fertigstellung des Bauvorhabens gemäß § 42 Oö. Bauordnung 1994 idgF. der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Die Benützung des gegenständlichen Bauvorhabens setzt diese Fertigstellungsanzeige voraus.**

Hinweise Gemeinde:

- Entsprechend dem Bauarbeiterkoordinationsgesetz (Bundesgesetz) ist der Bauherr verpflichtet, einen Planungsordinator und einen Baustellenordinator zu bestellen, wenn auf der Baustelle gleichzeitig oder aufeinanderfolgend ArbeitnehmerInnen mehrerer Unternehmen tätig sind. Der Bauherr hat dem Arbeitsinspektorat eine Vorankündigung über die Bauarbeiten zu übersenden, wenn mehr als 20 ArbeitnehmerInnen gleichzeitig beschäftigt werden und die Dauer der Arbeiten mehr als 30 Tage beträgt oder der voraussichtliche Umfang der Baustelle 50 Personentage übersteigt.
- Mit der Bauausführung ist innerhalb von 3 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft der Baubewilligung zu beginnen. Das Bauvorhaben ist innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Bauarbeiten zu beenden. Auf Antrag des Bauherrn an die Baubehörde können die Fristen verlängert werden.
- Die Baustelle ist gegen das Betreten unbefugter Personen ordnungsgemäß abzusichern.
- Spätestens 4 Wochen vor Baubeginn, durch welche Leitungen oder Einbauten berührt oder betroffen werden, ist mit den Verfügungsberechtigten (Energie AG - Strom und Erdgas, Liwest-Kabelmedien GmbH etc.) hinsichtlich der Absicherung bzw. Verlegung der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen. Weiters ist 6 Wochen vor Baubeginn eine Grabungsmeldung an die A1 Telekom Austria AG zu richten. Die Bauwerber erhalten jederzeit Planauskünfte über eventuelle Leitungseinbauten auf ihren Grundstücken (Kontaktmöglichkeiten: Telefonisch: 0800/2448832, Fax: 0500664944956, Mail: planinfo.nord@a1telekom.at).
- Jeder Kanalbenützer hat sich selbst durch entsprechende bauliche Vorkehrungen (gemäß Ö-Norm B 2501 Pkt. 5.6) gegen einen eventuellen Kanalrückstau abzusichern (z.B. durch Einbau einer Rückstauklappe), um bei starken Regenfällen das Eindringen von Wasser in Keller- bzw. Wohnräume zu verhindern.
- Die Wasserversorgung hat aus der Ortswasserleitung zu erfolgen. Um den Anschluss an die Ortswasserleitung ist beim Marktgemeindegemeindeamt Sierning schriftlich anzusuchen. Der Einbau eines Wasserzählers ist vornehmen zu lassen.
- Es ist strengstens verboten, den Kreislauf der Ortswasserleitung mit anderen Wasserversorgungsanlagen (z.B. Brauchwasser) zu verbinden. Es ist auch dann nicht zulässig, wenn die beiden Systeme durch Absperrventile, Rückschlagventile, Blindbleche oder ähnliche Einrichtungen getrennt werden sollen.
- Falls zusätzlich zur Ortswasserleitung ein Brunnen (oder eine sonstige Eigenwasseranlage/ Nutzwasseranlage) errichtet wird, ist das der Marktgemeinde Sierning vor Inbetriebnahme dieser Anlage zu melden. **Für Eigenwasser wird seitens der Marktgemeinde Sierning ein eigener Wasserzähler (für die Kanalbenützungsg Gebühr) eingebaut.**
- Die allgemeinen Richtlinien für Heizungsanlagen und Rauchfänge (von Rauchfangkehrermeisterin Farthofer Stefanie) liegen bei.
- Für alle Schäden an der Gemeindestraße oder sonstigen öffentlichen Einrichtungen (wie Wasserleitung, Ortskanal, Straßenbeleuchtung etc.), die durch die Bauarbeiten oder Anlieferungen entstehen, werden die Bauwerber bzw. die Firma, die den Schaden verursacht hat, haftbar gemacht.
- **Der Verkehrsflächenbeitrag gemäß § 19-21 der Oö. Bauordnung sowie eventuell ausständige Anschlussgebühren für Wasser und Kanal werden mit einem eigenen Bescheid vorgeschrieben.**

- Im Bereich der Grundstückseinfahrt ist ein Stauraum zur Straßenfluchtlinie oder zur Grenze der öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,00m vorzusehen. Vor diesem Stauraum darf keine Einfriedung und auch kein automatisches Einfahrtstor errichtet werden.
- Vom Vorplatz der Garage dürfen keine Abwässer auf das öffentliche Gut rinnen. Es ist daher eine Rigolrinne mit Sickerschacht an der Grundgrenze zu errichten (§ 21 (1), Oö. Straßengesetz 1991).
- Die Errichtung einer Einfriedung entlang der Straße ist der Marktgemeinde Sierning als zuständige Straßenverwaltung vor Baubeginn zu melden. Die genaue Situierung und Höhe bzw. Ausführung der Einfriedung ist mit der Marktgemeinde Sierning einvernehmlich festzulegen.
- Wenn auf dem Grundstück oder auf Nachbargrundstücken Ausfahrten auf die Straße bestehen, dürfen Einfriedungen **entlang dieser Straße und bis zu einer Tiefe von 2,00m** von der Straßengrundgrenze **nicht** als geschlossene Mauern, Planken oder in ähnlicher undurchsichtiger Bauweise errichtet werden. Die zwischen den Zaunsäulen liegenden Ausfachungen müssen so ausgeführt werden, dass diese nicht vollflächig geschlossen sind und ein **Durchblick** gewährleistet ist (z.B. senkrecht versetzte Holzplatten mit Mindestabständen von 12cm untereinander). Der massive Zaunsockel dieser Einfriedung ist so auszuführen, dass eine **maximale Sockelhöhe von 60cm** nicht überschritten wird. Die **Gesamthöhe** der Einfriedung in diesem Bereich ist an die Nachbarliegenschaften anzupassen und darf **maximal 1,20m** betragen.
- Im Kreuzungsbereich öffentlicher Straßen sowie im Bereich von Grundstücksausfahrten darf eine **Bepflanzung** (Thujen/Hecken/Sträucher usw.) aus Verkehrssicherheitsgründen (Sicht) nur **eine Höhe von maximal 1,00m** erhalten.
- Neu zu errichtete **Stützmauern entlang der Straße** dürfen eine **max. Höhe von 1,20m**, gemessen von der fertigen Straßenoberkante, nicht überschreiten.
- Sie sind verpflichtet, die von Ihnen abzuholenden Hausnummer tafeln an Ihren Gebäuden, bzw. an Ihrer Einfriedung so anzubringen, dass sie von der Verkehrsfläche aus leicht sicht- und lesbar ist.
- Die Hausnummer tafeln können am Marktgemeindevorstand Sierning (Bauabteilung, 1. Stock) während der Amtsstunden abgeholt werden.
- Für diese Hausnummer tafeln ist ein Kostenersatz von je € 35,- pro Hausnummer tafel zu entrichten.

Hinweis zur Gebührenpflicht ^{2,3} :

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten (gilt nicht für Anrainer!). Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist. Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben. Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

¹ Schriftlich bedeutet handschriftlich oder in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachungen der Bescheid erlassenden Gemeinde unter www.gemeinde.gv.at.

² Es gelten die Gebührenbefreiungen in § 14 TP 6 Abs 5 Gebührengesetz.

³ Beachten Sie im Bauverfahren: gemäß § 14 TP 6 Abs 5 Z 20 Gebührengesetz sind die Eingaben der Nachbarparteien von der Gebühr befreit.



Telefon: 07259 2255-234
Telefax: 07259 2255-272
Sachbearbeiter: Gerhard Mitter
E-Mail: gerhard.mitter@sierning.at
<http://www.sierning.at>
DVR: 0061646
UID: ATU 23453304
Sierning, 02.07.2020

Zahl: Bau-2020-0075-Mi

Verhandlungsschrift

aufgenommen am Gemeindeamt Sierning, am 02.07.2020. Gegenstand der Verhandlung ist die mit Kundmachung vom 17.06.2020 gemäß § 32, Cö. BauO 1994, idF. LGBl. 34/2013 anberaumte Bauverhandlung über das Bauvorhaben

Wohnhausneubau - Tafernstraße 4 - 22

von Herrn Priester Franz, Lahrndorfer Straße 44/2, 4451 Lahrndorf,
auf den Grundstücken Nr. 58/2, 55/11, 55/10, 55/9, 55/8, 55/7, 55/6, 55/5, 55/4, 55/1,
alle KG Pichlern.

Verhandlungsleiter: Ing. Mathias Brustbauer
Schriftführer: Gerhard Mitter
Bausachverständige: DI Stefanie Sachsenhofer
Bauwerber/Eigentümer: Franz Priester vertreten durch Markus Priester (Sohn)
Anrainer: Rosemarie Anderlik vertreten durch Ingrid Frech (Schwester)
Ernst Eckmayr
Gerald Essl vertreten durch Leopold Essl (Vater)
Ingrid Frech
Straßenmeisterei Steyr vertreten durch Gerhard Holzinger
Gottfried Oberhauser
Planverfasser: Baumeister DI (FH) Allerstorfer Hannes e.U.
Rauchfangkehrerm.: Stefanie Farthofer

Die Verhandlung wird um 09:00 Uhr eröffnet.

Der Verhandlungsleiter stellt die rechtzeitige Verständigung der bekannten Beteiligten und die Anberaumung der Verhandlung fest und gibt bekannt, dass bisher Einwendungen nicht vorgebracht wurden. Das Bauvorhaben gemäß dem Bauplan mit der Baubeschreibung wurde an Ort und Stelle eingehend erörtert und auf seine Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften überprüft.

Feststellungen der Gemeinde:

Folgende baurechtlich relevante Gegebenheiten wurden bereits im Vorfeld seitens der Baubehörde abgeklärt, bilden die Grundlage des nachfolgenden Gutachtens und werden im Einzelnen von der Sachverständigen nicht weiter überprüft:

- Flächenwidmungsplan: Wohngebiet
- Bebauungsplan: Nr. 67 Priester
- Bauplatzbewilligung: 13.09.2013

- Baubeschränkungen: keine
- Naturschutzinteressen: nicht betroffen
- Gefahrenzonen: keine
- Schutzbereich: nicht gegeben
- Hochwasserabfluss: kein Hochwasserabflussbereich
- Geogenes Risiko: Typ A+ höher HR (Hangrutsch)- ein geotechnisches Gutachten der Oö. BPS GmbH vom 04.02.2020 liegt vor.

Nach Durchführung eines Lokalaugenscheines wurde anhand der vorliegenden Einreichunterlagen eine Planprüfung von der amtlichen Bausachverständigen vorgenommen.

Das Bauvorhaben gemäß dem Bauplan mit der Baubeschreibung wurde auf Übereinstimmung mit den maßgebenden Vorschriften überprüft.

Die Prüfung ergab nachstehenden

Befund der Amtssachverständigen:

Allgemeines:

Im Sinne der vorliegenden Einreichunterlagen vom Planverfasser Baumeister DI (FH) Allerstorfer Hannes e.U., Neuhart 5, 4310 Mauthausen, vom 18.05.2020, mit der Plannummer 0026_2020, beabsichtigt der Antragsteller Herr Priester Franz, Lahrndorfer Straße 44/2, 4451 Garsten, auf oben genannten Grundstücken eine Reihenhäuseranlage mit 10 Einzelhäusern (Tafernstraße 4 - 22) zu errichten.

Beschreibung Bauvorhaben: Wohngebäude:

Einleitend wird festgehalten, dass bereits am 15.05.2013 eine baubehördliche Genehmigung für eine Wohnhausanlage mit 5 Reihenhäusern und 10 freistehenden Wohnhäusern unter anderem auf den oben genannten Grundstücken erging. Es wurde allerdings das Projekt nicht zur Ausführung gebracht. Nun sollen auf den gegenständlichen Grundstücken 10 Wohnhäuser errichtet werden. Die Wohnhäuser werden alle im selben Ausmaß ausgeführt und wird der Grundriss die maximalen Außenabmessungen von 10,00 * 7,50m aufweisen. Das zweigeschossige teilunterkellerte Gebäude wird mit einem Flachdach abgedeckt. Südwestlich wird im UG eine dreiseitig geschlossene Garage angebaut, welche die maximalen Abmessungen von 6,00 * 6,70m aufweist und in Massivbauweise errichtet wird. Die Garage wird mit einem Flachdach abgedeckt, welche vom EG aus als Terrasse genutzt wird. Bezüglich der Abstände zu den Grundgrenzen und der Höhenentwicklung wird auf den Bebauungsplan Nr. 67 verwiesen und wird die Übereinstimmung des Bauvorhabens mit dem Bebauungsplan von der Baubehörde vorgenommen. Im Hinblick auf die lärmschutzorientierte Ausführung wird festgehalten, dass dieser Bereich in der Lärmkarte von Lärminfo.at derzeit nicht ausgewiesen ist und wird auf das Schreiben des Ortsplaners vom 18.06.2020 verwiesen.

Die Grenzabstände sind dem vorliegenden Einreichplan zu entnehmen. Festgehalten wird, dass zur südöstlich verlaufenden Straßengrundgrenze ein Mindestabstand von 2,00m mit dem Wohnhaus eingehalten wird. Mit der Garageneinfahrt wird ein Abstand von mindestens 5,00m zur Straßengrundgrenze eingehalten.

Die südwestlich gelegene Außenwand der Garage wird zur Absicherung des Geländes bis zur Straßengrenze fortgeführt und sind die Ansichten der jeweiligen Stützmauern für jedes Haus dem Einreichplan zu entnehmen und sind auch die Geländeschnitte der nordöstlichen Ansicht der Wohnhäuser dargestellt.

In jedem Gebäude soll sich künftig je eine Wohneinheit befinden.
Das Gebäude wird laut Baubeschreibung in die Gebäudeklasse 1 eingestuft.

Beim Wohnhaus 10 sowie Wohnhaus 1 befindet sich ein Teil der Garage außerhalb der Baufluchtlinie der rechtswirksamen Bebauungsplans der Gemeinde und sind hierfür die Anforderungen des BauTG einzuhalten. Die Garagen weisen eine Attikaoberkante von 2,94m auf und werden hierfür die Ausnahmebestimmungen des § 41, Abs. 1, Ziffer 5, Oö. BauTG 2013 in Anspruch genommen. Die Terrassennutzung weist einen Mindestabstand von 2,00m zur Nachbargrundgrenze auf.

Die Grundstücke werden jeweils über die östlich vorbeiführende Gemeindestraße (Tafernstraße) erschlossen. Die Zufahrt erfolgt jeweils über eigenen Grund.

Ver- und Entsorgungsleitungen:

Die Beheizung der Gebäude erfolgt jeweils über eine eigene Luftwärmepumpe - Zentralheizungsanlage. Diesbezüglich wird darauf hingewiesen, dass die Heizungsanlage kein Beweisthema der heutigen Beurteilung bildet.

Die Trinkwasserversorgung erfolgt über die öffentlichen Leitungen.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über den öffentlichen Schmutzwasserkanal.

Die gesamten Niederschlagswässer werden jeweils auf eigenem Grund in einem Sickerschacht zur Versickerung gebracht.

Hinsichtlich näherer technischer Einzelheiten wird auf die vorliegenden Einreichunterlagen verwiesen.

- Bauansuchen vom 18.05.2020
- Baubeschreibung vom 18.05.2020
- Einreichplan vom 18.05.2020 des Planverfassers BM DI (FH) Allerstorfer Hannes e.U.
- 10 Energieausweise vom 17.06.2020 der Firma Lagerhaus BauService
- Stellungnahme der Energie AG, Netz Oö., STROM vom 23.06.2020
- Stellungnahme der Energie AG, Netz Oö., ERDGAS vom 17.06.2020
- geotechnisches Gutachten der Oö. BPS GmbH vom 04.02.2020.

GUTACHTEN

Aufgrund der Prüfung des Projektes und der im Befund getroffenen Feststellungen, wird folgendes Gutachten abgegeben:

Das gegenständliche Bauvorhaben entspricht den derzeit gültigen technischen Bestimmungen. Es kann daher die Erteilung der Baubewilligung aus bautechnischer Sicht vertreten werden wenn folgende Auflagen vorgeschrieben werden:

AUFLAGEN:

1. Das Bauvorhaben ist **projektgemäß** (entsprechend dem Bauplan und der Baubeschreibung), unter Berücksichtigung eventueller im Befund der

Verhandlungsschrift beschriebenen Abänderungen und Ergänzungen auszuführen, zu betreiben und instand zu halten.

2. Bei sämtlichen **absturzgefährlichen Stellen** (Fallhöhe von mehr als 60 cm), zu denen der Zutritt möglich ist, sind **standsichere Geländer** mit einer Höhe von mind. 1,00 m und Anhaltevorrichtungen herzustellen. Die Geländer und Anhaltevorrichtungen sind gemäß OIB-Richtlinie 4 (Ausgabe März 2015) auszuführen und dürfen keine Leiterwirkung aufweisen. Verglasungen müssen aus Verbundsicherheitsglas (VSG) bestehen. Für Füllungen von Geländern dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die bei Beschädigung nicht zu einer gefährlichen Zersplitterung führen. Bei Gebäudetreppen mit zwei oder mehr Stufen muss in einer Höhe von 85 bis 110 cm ein **Handlauf** angebracht werden.
3. Für die erste Feuerlöschhilfe ist für jedes Wohnhaus mindestens ein **Handfeuerlöscher** mit einem Füllgewicht von 6 kg, geeignet für die Brandklassen A B, griffbereit zu montieren und alle zwei Jahre auf Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen.
4. Das Bauwerk ist entsprechend dem **geotechnischen Gutachten** unter besonderer Beachtung der angeführten Maßnahmen (Auflagen) zu errichten. Bei der Durchführung der Erdarbeiten müssen unter Beachtung der Untergrundverhältnisse die erforderlichen Sicherungsmaßnahmen durchgeführt werden. Dabei sind insbesondere Auswirkungen auf Nachbargrundstücke zu vermeiden.
5. Die betroffenen Außenbauteile des Gebäudes sind mit einem **erhöhten Schallschutz** gemäß Ö-Norm B 8115-2 auszustatten. Bei Schlafräumen ist zusätzlich eine gesonderte Lüftungsmöglichkeit vorzusehen (z.B. zentrale Lüftungsanlage, schallgedämmter Fensterlüfter u. dgl.).
6. Auf Verlangen der Baubehörde ist über die Einhaltung der Mindestanforderungen für **Schallschutz** gemäß § 5 Oö. Bautechnikverordnung 2013 und OIB Richtlinie 5 Stand 2015 ein **messtechnischer Nachweis** vorzulegen.

Stellungnahmen der Parteien und sonstigen Beteiligten:

Stellungnahme der Energie AG, Netz Oö. GmbH - ERDGAS:

Die Energie AG, Netz Oö. GmbH - ERDGAS hat zur heutigen Verhandlung eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, in welcher angeführt ist, dass ihre Anlagen nicht betroffen sind.

Stellungnahme der Energie AG, Netz Oö. GmbH - STROM:

Die Energie AG, Netz Oö. GmbH - STROM hat zur heutigen Verhandlung eine schriftliche Stellungnahme abgegeben, in welcher angeführt ist, dass ihre Anlagen nicht betroffen sind.

Stellungnahme der zuständigen Rauchfangkehrermeisterin:

Die zuständige Rauchfangkehrermeisterin gab ihre Stellungnahme während der Verhandlung schriftlich ab. Diese Stellungnahme liegt der Verhandlungsschrift bei. Bezüglich der eventuellen Errichtung von Rauchfängen und Feuerstätten ist das Einvernehmen mit der zuständigen Rauchfangkehrermeisterin herzustellen.

Stellungnahme der zuständigen Straßenmeisterei:

Die zuständige Straßenmeisterei (vertreten durch Gerhard Holzinger) gab ihre Stellungnahme während der Verhandlung schriftlich ab. Diese Stellungnahme und gleichzeitige Ausnahmegewilligung liegt der Verhandlungsschrift bei.

Die oben angeführten Nachbarn haben sich vor Protokollierung ohne Einwände entfernt.

Alle übrigen nachweisbar verständigten Nachbarn und sonstigen Beteiligten sind zur Verhandlung nicht erschienen.

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet. Der Bauwerber nimmt das Ergebnis der heutigen Bauverhandlung zur Kenntnis und garantiert die Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen.
Dies wird vom Verhandlungsleiter bestätigt.

Da zur Sache nichts mehr vorgebracht wird, wird die Verhandlung geschlossen.
Dauer der Verhandlung: 2,0 Stunden.
Dauer des Lokalausweises: 0,5 Stunden

Unterschriften:

Bausachverständige:	Verhandlungsleiter:	Schriftführer:
DI Stefanie Sachsenhofer e.h.	Ing. Mathias Brustbauer e.h.	Gerhard Mitter e.h.

Bauwerber:	Planverfasser:	Straßenmeisterei:
Markus Priester e.h.	DI (FH) Hannes Allerstorfer e.h.	Gerhard Holzinger e.h.

F.d.R.d.A.:



Stefanie Farthofer

Rauchfangkehrermeisterin

4522 SIERNING, Anton Landerlweg 8, Prüfernummer: OÖ 1002.1200

☎0650/2540954 – E-Mail: rfk.farthofer@a1.net

Sierning, 02.07.2020

An das
Marktgemeindeamt
Sierning

Stellungnahme zur Bauverhandlung

Bei Herrn

FRANZ XAVER PRIESTER
LAHRNDORFER STRASSE 44/2
4451 LAHRNDORF

BAU EINER WOHNHAUSANLAGE AN DER TAFERNSTRASSE 4-22, 4523 NEUZEUG
KG: Pichlern

Die planmäßig vorgesehenen Rauchfänge bzw. Rauchfanggruppen sind zur Beheizung ausreichend.

Bei einer geplanten Gasheizung ist ein dafür geeigneter Gasfang über Dach zu führen (gemäß OIB-Richtlinie).

Die Errichtung der Rauchfänge hat ausschließlich aus amtlich zugelassenem Baumaterial, nach Angabe des Bauherrn bzw. des Bauführers, oder aus einem amtlich zugelassenen Fertigteilrauchfang nach Angabe der Versetzanleitung der Herstellerfirma zu erfolgen.

Bei Neu-, Zu- und Umbauten wird von mir zusätzlich zum Heizungsrauchfang noch ein eigener Rauchfang für jede Wohneinheit empfohlen (kommen sie bei Fragen mit dem Bauplan zu uns).

Der Querschnitt (Lichte Weite) ist nach der Belastung bzw. Heizleistung zu berechnen – gemäß ÖNORM M-7515.

Die Rauchfänge sind ausreichend hoch gemäß OIB-Richtlinie zu mauern, mindestens aber 50 cm über First oder 100

cm (gemessen senkrecht = 90° von der Dachfläche zur Rauchfangmündung). Deckenträger dürfen nicht in das Rauchfangmauerwerk eingemauert werden. Die Rauchfänge sind in ihrer gesamten Länge zu verputzen. Im Besonderen ist dieser Verputz in der Deckendurchführung sorgfältig aufzutragen.

Im Bereich der Feuerstätten und deren Verbindungsstücke sind alle brennbaren Bauteile mind. 40 cm (bei brandhemmender Verkleidung 20 cm) entfernt zu halten.

Die Rauchfänge sind mit den entsprechenden Kehr- und Putztürchen (im Keller und im Dachboden) auszustatten und in Dachbodenräumen mind. 40 cm von brennbaren Bauteilen (20 cm bei brandhemmender Verkleidung) entfernt einzumauern. Ist dies nicht möglich, so sind zur Kehrung der Rauchfänge notwendige Dachausstiege herzustellen, die der Arbeitnehmerschutzverordnung entsprechen müssen.

Bei geplanter Ölheizung oder automatischer Festbrennstofffeuerung ist eine Explosionsklappe mit Nebenlufterrichtung vorzusehen. Bei Fertigteilrauchfängen sind für Kehr- und Putztürchen die dafür vorgesehenen Formsteine zu verwenden.

Putztürchen dürfen in Garagen und Tankräumen nicht vorhanden sein. Alle brennbaren Bauteile müssen mind. 5 cm vom verputzten Rauchfangmauerwerk entfernt sein.

Vor Aufstellung einer Feuerstätte ist mir die Fertigstellung des Rauchfanges zwecks Durchführung eines Abnahmebefundes für das Gemeindeamt zu melden.

Weiters ist vor Benützung einer Feuerstätte ein Abnahmebefund gemäß OÖ.LuftEnTG dem Gemeindeamt vorzulegen.

Ein Notrauchfang wird von mir aufgestellt.
Stallner

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Straßenbau und Verkehr
Straßenmeisterei Steyr
4400 Steyr • Eisenstraße 48



Geschäftszeichen:
BaUNESMST-2020--RER
Bearbeiter/-in: Reinhard Resch
Tel: (+43 732) 77 20-44310
Fax: (+43 732) 77 20-(+43 732) 7720-21 89 24
E-Mail: stm-sr.post@ooe.gv.at

www.land-oberoesterreich.gv.at

Franz Xaver Priester
Lahrndorfer Straße 44/2
4451 Garsten

**L1348 Saaßer Straße;
von km 0,2+120 bis km 0,4+75
rechts i.S.d.Km.;
Ausnahmezustimmung gemäß
§ 18 Oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F.**

Sehr geehrter Herr Priester,

auf Grund Ihres Ansuchens vom 2.7.2020 um Erteilung einer Zustimmung einer Ausnahme vom Bauverbot für Bauten (Anlagen) an öffentlichen Straßen gemäß § 18 Oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F. wird Ihnen die Zustimmung für die Errichtung einer Wohnhausanlage auf den Grundstücken gemäß Lageplan im Anhang, KG. Pichlern, Gemeinde Sierning, **unter nachstehenden Bedingungen erteilt:**

- Die Errichtung der Wohnhausanlage muss wie im Lageplan (Anlage 1) dargestellt ausgeführt werden. **Die darin enthaltenen Abstände zur Grundgrenze sind unbedingt einzuhalten. Der geringste Abstand ist bei Haus 9 mit 5,00 m vorgesehen und darf nicht unterschritten werden.**
- **Zur Beweissicherung der Straße sind jeweils vor Baubeginn und nach Baufertigstellung entsprechende Fotos anzufertigen und der Straßenmeisterei Steyr vorzulegen.**
- **Während der Bauarbeiten ist der Zustand der Landesstraße auf Rissbildung zu kontrollieren. Bei Feststellung von Rissbildungen ist die Baustelle sofort einzustellen und es sind entsprechende Sicherungsmaßnahmen vorzunehmen.**
- Durch die vorgesehenen Baumaßnahmen dürfen der Landesstraßenverwaltung keine wie immer gearteten Kosten entstehen, insbesondere auch nicht hinsichtlich von Einwirkungen im Zuge des Winterdienstes auf der Landesstraße (z.B. wegschleudernder Schnee oder Streumaterial).

Sie werden darauf hingewiesen, dass Sie gemäß § 18 Oö. Straßengesetz 1991 i.d.g.F. die Möglichkeit haben, dass, wenn sie mit den Bedingungen nicht einverstanden sind, einen Antrag an die Behörde (per Adresse Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Straßenbau und Verkehr, Abteilung Verkehr, Gruppe Verkehrsrecht, Bahnhofplatz 1, 4021 Linz), einzubringen.

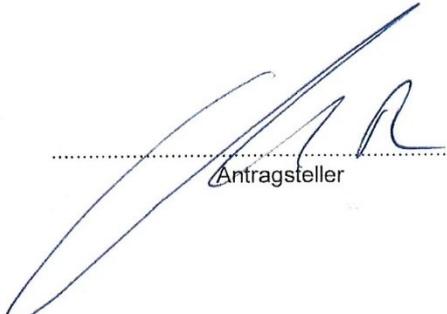
Diese Zustimmung tritt außer Kraft, wenn das Bauvorhaben nicht binnen 3 Jahren nach Erteilung dieser Ausnahmezustimmung verwirklicht wird.

Beilage: Anlage 1

Steyr, am 02.07.2020

SIERNING, am 02.07.2020

Strassenmeisterei Steyr
A-4400 Steyr, Eisenstraße 48
Tel. 0732 77 20 / 44 300
Fax: 0732 77 20 / 218 924
.....e:mail: Str-SH.post@ooe.gv.at.....
Land Oberösterreich
Landesstraßenverwaltung


.....
Antragsteller



2020-0075 a

Technisches Büro Aiterbichler - Mühlstaudet 3/2, 4871 Frankenburg am Hausruck - reinhard@aiterbichler.com - www.aiterbichler.com

W. Objekt Nr. 67, 800 A+
BAU TECHNISCH VORGEPRÜFT

Bezirksbauamt Linz
am 08.07.2020

keine Mängel, siehe Beilage

Grundrisse, Lageplan,
Perspektiven

01

Planinhalt

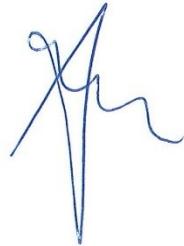
Plannr.

EINREICHPLAN

Projekt: **Neubau Wohnhausanlage**
Auweg, 4523 Neuzeug

**Bauherr/
Antragsteller/
Grundeigent.:** **Franz Xaver Priester**
Lahrndorferstraße 44, 4451 Garsten

Projektnr.: 0026_2020



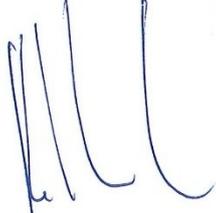
Grundstücksnummer(n)	Einlagezahl	Katastralgemeinde	Gebäudeklasse	Datum	Index
55/1, 55/4, 55/5, 55/6, 55/7, 55/8, 55/9, 55/10, 55/11, 58/2	49227	1	18.052020		

A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			
H			
I			
J			
Index	Änderung / Ergänzung:	Datum:	Geprüft:

Planverfasser: Brnst. DI(FH) Hannes ALLERSTORFER Technisches Büro Neuhart 5 4310 Markthausen ha@hausgezeichnet.at	Bauführer: DORX BAU GMBH TRAUERSTR. 100 4053 ANSFELDEN	Behörde: Stempelgebühr in Höhe von € 6,20 entrichtet am 08.07.2020
---	---	--

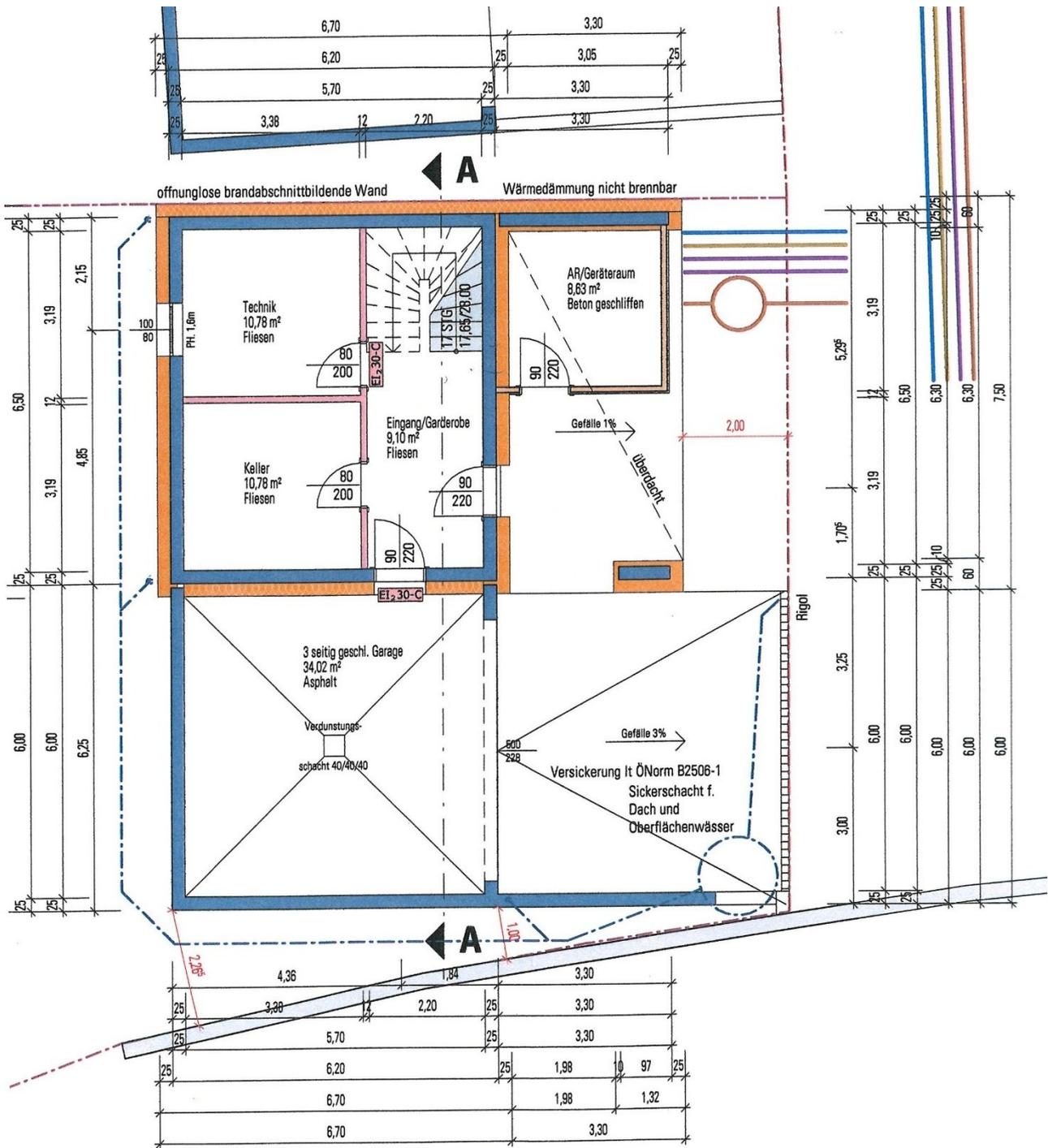
Dieser Plan ist geistiges Eigentum des Planverfassers, und darf ohne dessen Zustimmung weder vervielfältigt noch an Dritte weitergegeben werden.

Marktgemeindeamt Sierning
Pol. Bez. Steyr-Land
Genehmigt mit Bescheid
vom 08.07.2020
Zahl Bau-2020-0075-M1
Sierning, am 08.07.2020
Der Bürgermeister

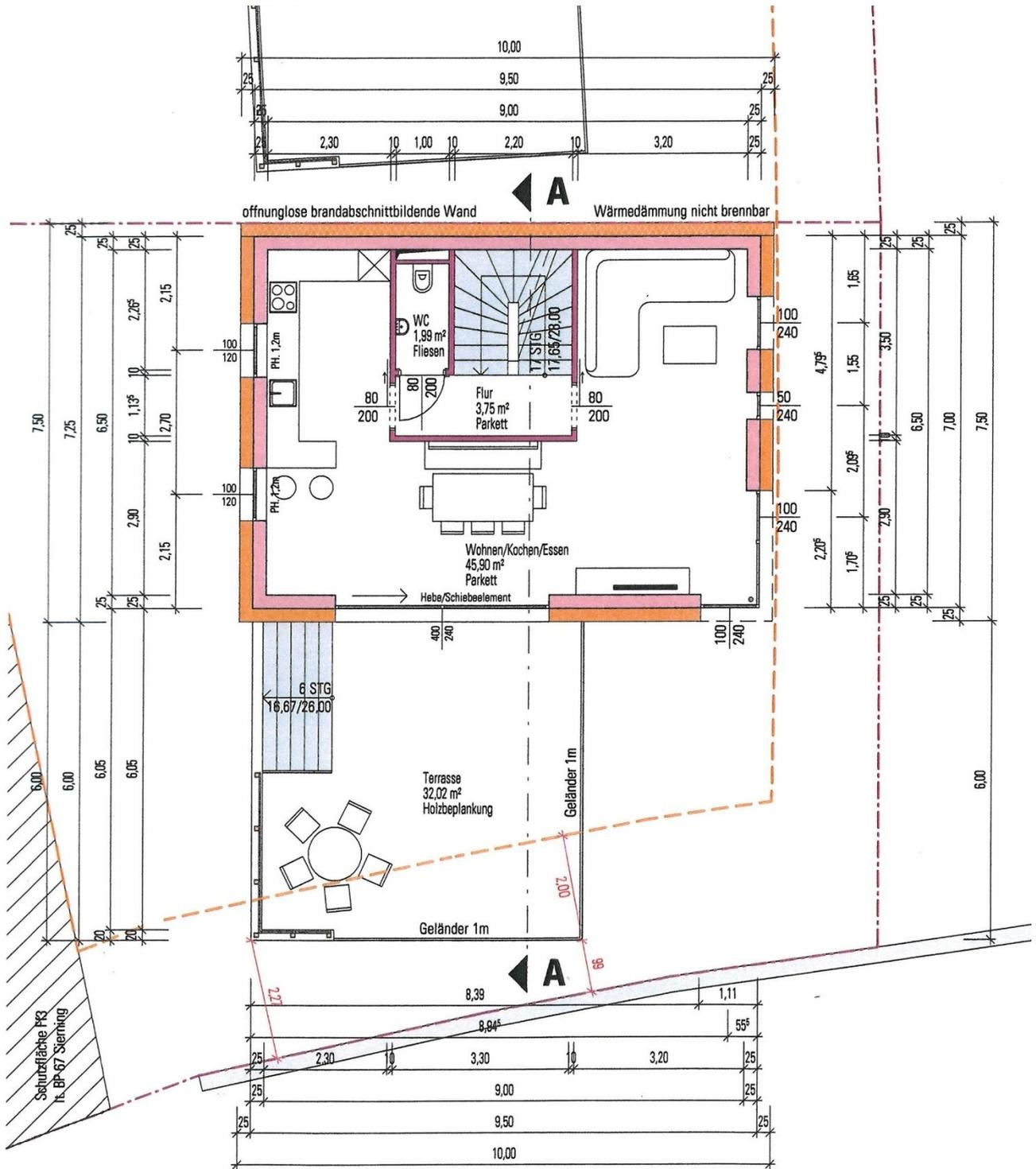



Legende:

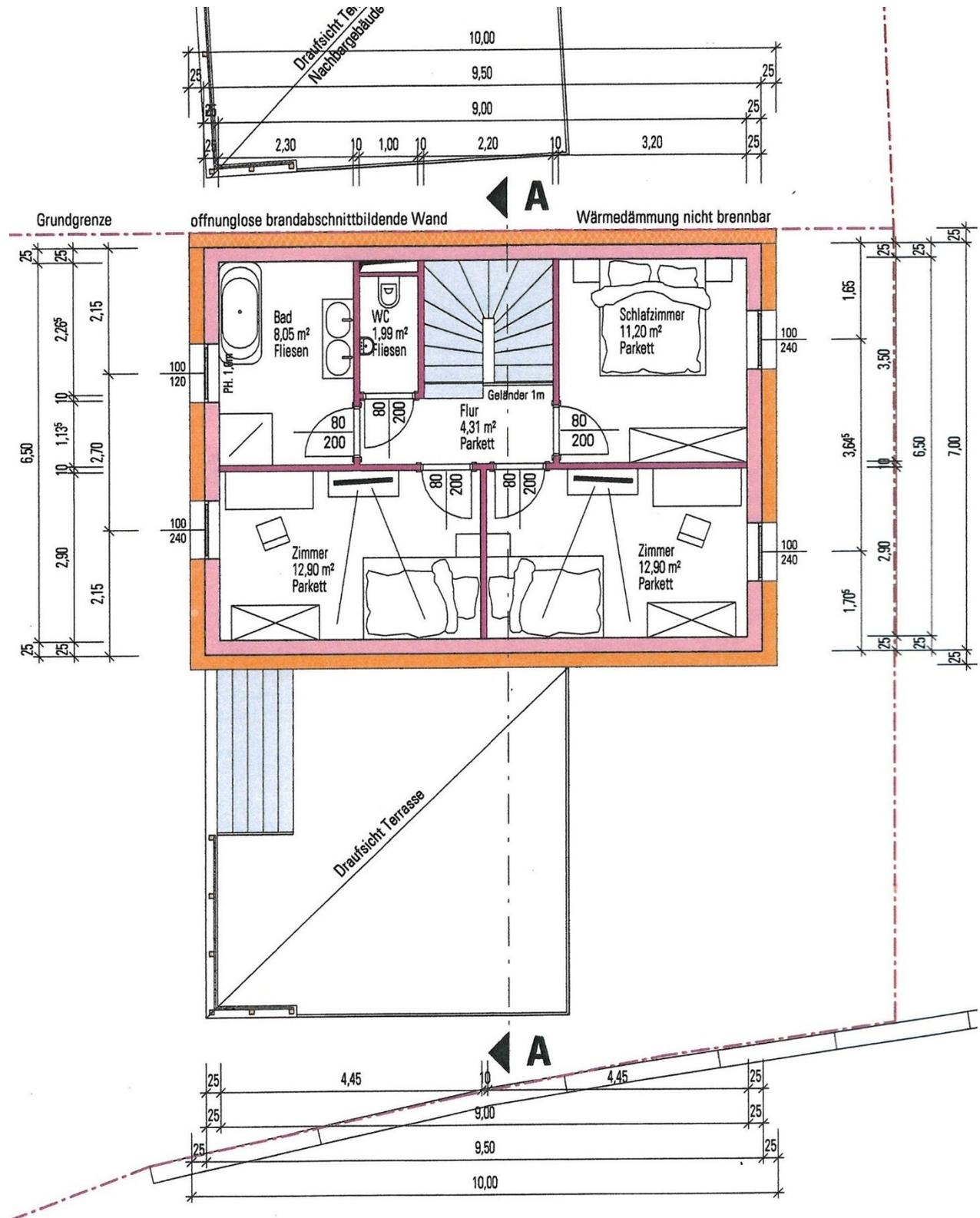
- Stahlbeton**
- Beton unbewehrt**
- Ziegelmauerwerk**
- Dämmung**
- Holz**
- Bestand**
- Abbruch**



Grundriss Kellergeschoß M1:100

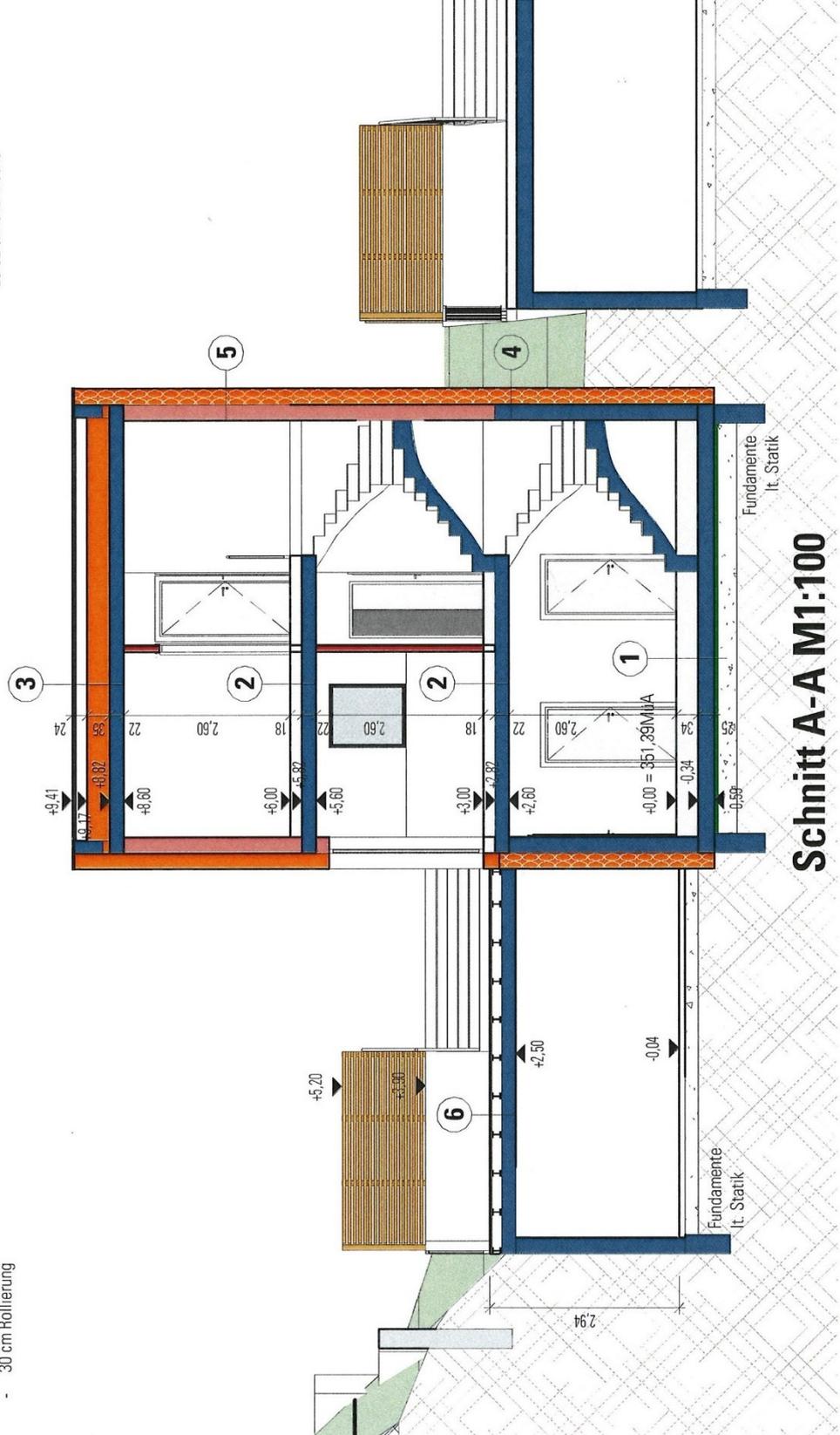


Grundriss Erdgeschoß M1:100



Grundriss Obergeschoß M1:100

- 1: Bodenaufbau (erdanliegender Fußboden)**
- 2,0 cm Fußbodenbelag
 - 7,0 cm Heizstrich
 - Folie
 - 14 cm EPS-Dämmung
 - Folie
 - 11 cm Isolierschüttung
 - Abdichtung
 - 25 cm STB-Decke
 - 6,0 cm Sauberkeitsschicht
 - 30 cm Rollierung
- 2: Bodenaufbau (KG/EG)**
- 2,0 cm Fußbodenbelag
 - 7,0 cm Heizstrich
 - Folie
 - 9,0 cm Isolierschüttung
 - 22 cm STB-Decke
- 3: Dachaufbau (Wohnhaus)**
- 6,0 cm Kiesschüttung
 - Dachfolie verschweißt
 - 35 cm Dämmung + Gefälledämmung
 - Bitumen Flämpappe
 - Bitumenanstrich
 - 22 cm STB-Decke
- 4: Wandaufbau (Keller)**
- 25 cm WDVS nicht brennbar
 - 25 cm STB-Wand
 - Innenputz
- 5: Wandaufbau (Obergeschoßwände)**
- 25 cm WDVS nicht brennbar
 - 25 cm Ziegelmauerwerk
 - Innenputz
- 6: Bodenaufbau (Terrasse)**
- 3,0 cm Holzrost
 - 3-15 cm Unterkonstruktion
 - Bit. Abdichtung 2 lagig
 - 20-32 cm STB-Decke



Schnitt A-A M1:100

Im Wirtschaftsmagazin GEWINN (Ausgabe Mai 2025) angeführte Grundstückspreise (Bauland) für die Marktgemeinde SIERNING:

TITELGESCHICHTE GEWINN-GRUNDSTÜCKSPREISÜBERSICHT

PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend	PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend	PLZ	Gemeinde	Preise/m ² von bis	Trend
4363	Pabneukirchen	40 60	→	4710	Sankt Georgen bei Grieskirchen	80 140	↗	4400	Steyr, Christkindl	180 240	↗
5163	Palting	200 330	↑	4882	Sankt Georgen bei Obernberg am Inn	50 70	↗	4400	Steyr, Führerschacherl	180 280	↗
4061	Pasching	400 500	↑	4880	Sankt Georgen im Attergau	120 230	↑	4400	Steyr, Münichholz/Jägerberg	180 250	↗
4910	Pattigham	50 60	↗	4112	Sankt Gotthard im Mühlkreis	120 160	↗	4400	Steyr, Stein/Gleink	200 300	↑
4153	Peilstein im Mühlviertel	20 27	↗	5242	Sankt Johann am Walde	50 70	→	4221	Steyregg	180 300	↑
4624	Pennewang	130 200	↗	4172	Sankt Johann am Wimberg	40 50	→	4881	Straß im Attergau	150 250	↑
4311	Perg	170 270	↑	4817	Sankt Konrad	140 200	↗	4074	Stroheim	95 150	↑
5166	Perwang am Grabensee	250 400	↑	4294	Sankt Leonhard bei Freistadt	40 95	↑	4975	Suben	40 85	↑
4743	Peterskirchen	50 110	↗	5310	Sankt Lorenz	400 500	↗	4753	Talskirchen im Innkreis	40 70	↗
4643	Pettenbach	110 190	↑	4502	Sankt Marien	200 310	↗	5121	Tarsdorf	120 170	↑
4722	Peuerbach	75 125	→	4926	Sankt Marienkirchen am Hausruck	75 100	↗	4775	Taufkirchen an der Pram	35 65	↑
4870	Pfaffing	65 140	↑	4076	Sankt Marienkirchen an der Polsenz	100 150	↑	4715	Taufkirchen an der Trattnach	50 80	↗
5223	Pfaffstätt	110 190	↑	4774	Sankt Marienkirchen bei Schärding	70 80	↗	4421	Ternberg	110 150	↑
4540	Pfarrkirchen bei Bad Hall	110 220	↗	4973	Sankt Martin im Innkreis	75 85	↗	4800	Thalheim bei Wels	300 500	↑
4141	Pfarrkirchen im Mühlkreis	25 35	↗	4113	Sankt Martin im Mühlkreis	50 80	→	5310	Tiefgraben	250 380	↗
4533	Piberbach	230 300	→	4381	Sankt Nikola an der Donau	35 55	→	4850	Timelkam	180 210	↑
4632	Pichl bei Wels	170 200	→	4271	Sankt Oswald bei Freistadt	80 95	↗	4715	Tollet	140 200	↑
4282	Pierbach	35 45	↗	4170	Sankt Oswald bei Haslach	20 25	→	4284	Tragwein	75 150	↑
4840	Pilsbach	150 240	↑	4572	Sankt Pankraz	65 85	→	4050	Traun, Oedt	350 450	→
4812	Pinsdorf	180 300	↗	5120	Sankt Pantaleon	140 210	↑	4050	Traun, Zentrum/Sankt Martin	400 470	→
5233	Pischelsdorf am Engelbach	100 150	↗	5280	Sankt Peter am Hart	110 170	↗	4801	Traunkirchen	240 450	↗
4690	Pitzenberg	90 130	↗	4171	Sankt Peter am Wimberg	80 90	↗	5272	Treubach	50 90	↗
4710	Pollham	70 110	↗	5121	Sankt Radegund	70 130	↗	4911	Tumeltsham	150 200	↗
4951	Polling im Innkreis	40 50	→	4793	Sankt Roman	38 50	↗	5122	Überackern	90 115	↑
4891	Pöndorf	70 150	↑	4170	Sankt Stefan-Afiesl	25 40	↗	4161	Ulrichsberg	30 40	↗
4720	Pötting	50 90	↗	4732	Sankt Thomas	80 100	↑	4841	Ungenach	70 120	↗
4742	Pram	50 90	↗	4364	Sankt Thomas am Blasenstein	35 60	↗	4866	Unterach am Attersee	350 800	↑
4731	Prambachkirchen	80 150	↑	4400	Sankt Ulrich bei Steyr	170 320	↗	4273	Unterweißenbach	35 88	↗
4874	Pramet	50 130	↗	4116	Sankt Ulrich im Mühlkreis	53 53	↗	4210	Unterweisersdorf	100 160	↗
4230	Pregarten	140 240	↑	5273	Sankt Veit im Innkreis	50 70	→	4972	Utzenaich	60 120	↗
4048	Puchenuau	300 450	→	4173	Sankt Veit im Mühlkreis	35 55	→	4091	Vichtenstein	25 33	→
4849	Puchkirchen am Trattberg	50 71	→	4762	Sankt Willibald	45 50	→	4840	Vöcklabruck	170 300	↗
4055	Pucking	240 310	↗	5360	Sankt Wolfgang im Salzkammergut	300 700	→	4870	Vöcklamarkt	90 140	↗
4800	Pühret	80 140	↑	4152	Sarleinsbach	30 45	→	4655	Vorchdorf	120 230	↗
4070	Pupping	140 160	↗	4642	Sattledt	150 210	↗	4574	Vorderstoder	80 150	↑
4134	Putzleinsdorf	35 45	↗	4351	Saxen	50 80	↑	4191	Vorderweißenbach	50 89	→
4760	Raab	40 50	↗	5231	Schalchen	100 220	→	4730	Waizenkirchen	80 120	↗
4775	Rainbach im Innkreis	33 38	→	4784	Schardenberg	55 75	↗	4240	Waldburg	65 80	↑
4261	Rainbach im Mühlkreis	60 80	↑	4780	Schärding	110 185	↗	4391	Waldhausen im Strudengau	55 75	↗
4324	Rechberg	69 79	↗	4644	Seharnstein	150 250	↗	4111	Walding	180 285	↗
4873	Redleiten	40 50	↗	4612	Scharten	160 260	↗	4085	Waldkirchen am Wesen	35 50	→
4846	Redlham	90 145	→	4192	Schenkenfelden	50 80	↗	4540	Waldneukirchen	85 120	↑
4844	Regau	120 200	↑	4521	Schiedlberg	100 160	↗	4924	Waldzell	50 85	↗
4204	Reichenau im Mühlkreis	90 120	↗	4874	Schildorn	35 65	↗	4702	Wallern an der Trattnach	150 250	↑
4193	Reichenthal	85 95	↗	4690	Schlatt	120 200	↑	4552	Wartberg an der Krems	65 90	↗
4981	Reichersberg	45 65	↗	4600	Schleißheim	210 280	↗	4224	Wartberg ob der Aist	150 220	↑
4462	Reichraming	65 75	↗	4553	Schlierbach	130 200	↑	4675	Weibern	75 100	↑
4910	Ried im Innkreis	155 300	↑	4707	Schlußberg	100 180	↑	4984	Weilbach	35 65	↗
4551	Ried im Traunkreis	120 180	↗	4274	Schönau im Mühlkreis	45 70	↗	4890	Weißkirchen im Attergau	75 100	↗
4312	Ried in der Riedmark	100 200	↗	4861	Schörfling am Attersee	270 750	→	4616	Weißkirchen an der Traun	250 310	↑
4752	Riedau	60 70	↗	5134	Schwand im Innkreis	70 130	↗	4272	Weitersfelden	24 44	→
4532	Rohr im Kremstal	120 170	↑	4690	Schwanenstadt	160 230	↑	4600	Wels, Puchberg	300 350	↗
4150	Rohrbach-Berg	100 140	→	4164	Schwarzenberg am Böhmerwald	25 35	↗	4600	Wels, Zentrum	350 470	↗
4661	Roitham	140 220	↑	4311	Schwertberg	160 250	↑	4600	Wels-Ost, Pernau	265 400	↗
5273	Roßbach	45 60	↗	4863	Seewalchen am Attersee	310 700	↑	4600	Wels-West, Lichtenegg	250 380	↗
4575	Roßleithen	75 150	↗	4973	Senftenbach	60 120	↑	4741	Wendling	50 55	↗
4581	Rosenau am Hengstpaß	60	↗	4522	Sierning	150 200	↗	4952	Weng im Innkreis	100 150	↗
4681	Rottenbach	90 110	↗	4771	Sigharting	37 39	↗	4783	Wernstein am Inn	50 100	↗
4690	Rüstorf	120 175	↗	4621	Sipbachzell	150 230	↗	3335	Weyer	40 75	→
4690	Rutzenham	80 100	↗	4180	Sonnberg im Mühlkreis	100 130	→	4852	Weyregg am Attersee	500 700	↑
4251	Sandl	30 48	→	4582	Spital am Pyhrn	60 80	↗	4073	Wilhering	350 450	↗
4725	Sankt Aegidi	30 40	↗	4651	Stadl-Paura	160 220	↗	4263	Windhaag bei Freistadt	52 52	→
4084	Sankt Agatha	60 85	↗	4722	Steegen	70 100	↗	4322	Windhaag bei Perg	90 125	↗
4490	Sankt Florian	300 350	→	4853	Steinbach am Attersee	180 800	↗	4580	Windischgarsten	145 200	↑
4780	Sankt Florian am Inn	70 110	→	4562	Steinbach am Ziehlberg	55 80	↗	4942	Wippenham	50 75	↗
5144	Sankt Georgen am Fillmannsbach	50 115	→	4596	Steinbach an der Steyr	65 80	→	4493	Wolfarn	150 230	↑
4372	Sankt Georgen am Walde	30 40	↗	4652	Steinerkirchen an der Traun	150 220	↑	4902	Wolfsegg am Hausruck	80 125	↗
4222	Sankt Georgen an der Gusen	180 250	↑	4641	Steinhaus	250 300	→	4893	Zell am Moos	380 600	↗