

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

24146225
Ausfertigung digital

6 E 354/25 s

G u t a c h t e n

zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft
3754 Irnfritz-Messern, Klein-Ulrichschlag 24
Einlagezahl 131, Grundbuch 10073 Kleinullrichschlag
Dietmanns, 2025-05-20



Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines	- 3 -
1.1. Auftrag	- 3 -
1.2. Befundaufnahme	- 3 -
1.3. Bewertungstichtag	- 3 -
1.4. Grundlagen	- 3 -
1.5. Literaturnachweis	- 4 -
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung	- 5 -
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	- 62 -
2.9. Außenanlagen	- 76 -
2.10. Vermietungen	- 77 -
2.11. Kontaminierungen	- 77 -
2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen	- 78 -
2.13. Außergrundbücherliche Rechte und Lasten	- 79 -
2.14. Energieausweis	- 79 -
2.15. Zubehör	- 79 -
3. Gutachten	- 80 -
3.1. Sachwert	- 82 -
3.1.1 Bodenwerte	- 82 -
3.1.2. Gebäudewert	- 83 -
3.2. Verkehrswert	- 84 -
4. Anmerkungen	- 86 -

1. Allgemeines

1.1. Auftrag

Der Auftrag erfolgte durch das Bezirksgericht Horn, Herrn Richter Markus Stimpfl, LL.M., zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 3754 Irnfritz-Messern, Klein-Ulrichschlag 24.

1.2. Befundaufnahme

Die Befundaufnahme wurde am 20.05.2025 durchgeführt.
Beginn: 10:00 Uhr, Ende: 11:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- Mario Göschl
- Achim Michel
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag

Der Stichtag für die Bewertung ist der 20.05.2025.

1.4. Grundlagen

- Örtliche Besichtigung am 20.05.2025
- Grundbuchauszug vom 20.05.2025
- Mappenkopie vom 20.05.2025
- Angaben der Marktgemeinde Irnfritz-Messern in hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen
- 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 Kleinullrichschlag BG Horn
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Kleinullrichschlag BG Horn
- Erhebungen auf 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 131 Grundbuch 10073 Kleinullrichschlag umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)      FLÄCHE  GST-ADRESSE
  68/1   GST-Fläche         2459
         Bauf.(10)          538
         Gärten(10)         1921  Klein-Ulrichschlag 24
```

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Im A2-Blatt scheint keine Eintragung auf.

Als Eigentümer ist im B-Blatt

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Achim Michel
  GEB: 1964-11-28 ADR: Kleinullrichschlag 24, Irnfritz 3754
    c 3928/2009 IM RANG 3229/2009 Kaufvertrag 2009-10-28 Eigentumsrecht
    d gelöscht
```

ausgewiesen.

Im C-Blatt scheint folgende Eintragung auf:

```
***** C *****
1  a 3928/2009 Pfandurkunde 2009-11-17
    PFANDRECHT                                Höchstbetrag EUR 149.500,--
    für Niederösterreichische Landesbank-Hypothekenbank
    Aktiengesellschaft (FN 286087 t)
    c 763/2013 Hypothekarklage
      (LG Krems a.d. Donau - 6 Cg 33/13g)
    d 653/2025 weitere Eintragung siehe C-LNR 4
4  a 653/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
    Hereinbringung von vollstr EUR 63.981,05 samt 0,563 % Z aus
    EUR 63.981,05 seit 01.01.2025 vierteljährl bei vierteljährl
    Kapitalisierung; 1,25 % Z aus EUR 63.981,05 seit 01.01.2025
    vierteljährl bei vierteljährl Kapitalisierung;
    Antragskosten EUR 1.557,02 für
    HYPO NOE Landesbank für Niederösterreich und Wien AG -
    FN 99073x (6 E 354/25s)
    b 653/2025 Pfandrecht siehe C-LNR 1

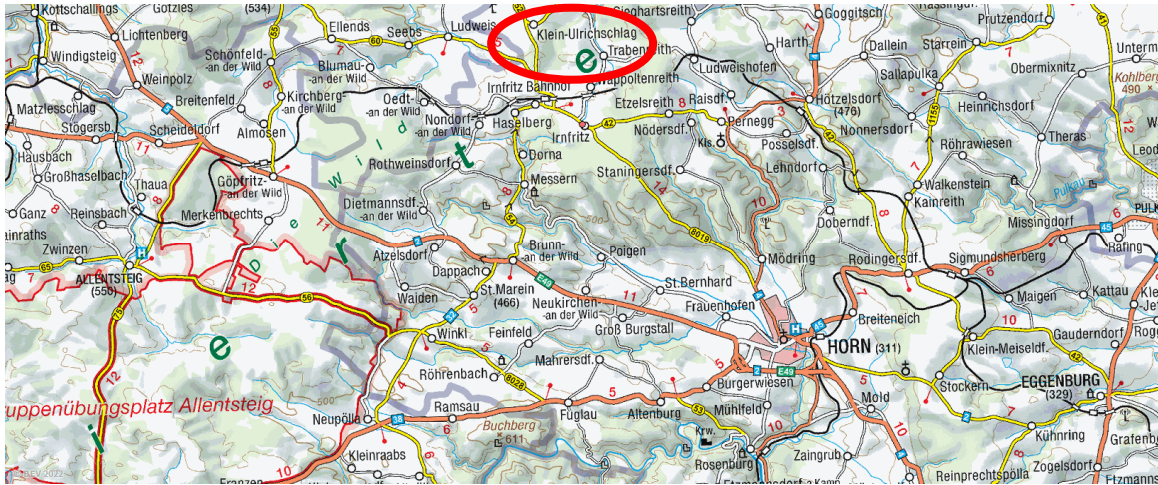
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
```

Das im C-Blatt eingetragene Pfandrecht bleibt in diesem Gutachten unberücksichtigt.

2.2. Lage

Die Liegenschaft befindet sich in der Ortschaft Klein-Ulrichschlag in der Gemeinde Irnfritz-Messern im Bezirk Horn. Irnfritz liegt etwa 10 km von der Bezirkshauptstadt Horn entfernt. Die Bundeshauptstadt Wien liegt etwa 80 km von der Bezirkshauptstadt Horn entfernt.





Quelle: <http://www.amap.at/amap/index.php?SKN=1&XPX=637&YPX=492> vom 20.05.2025

Bericht

Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Irnfritz-Messern



Lageprofil

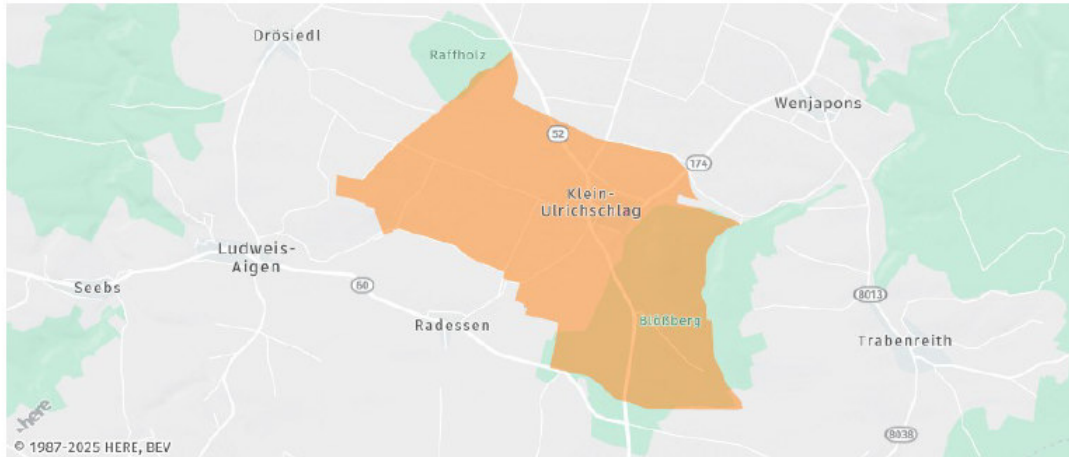
LAGEIMMO

Nahversorger (Bäckerei, Metzgerei, Supermarkt, Drogerie)	
Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)	
Gastronomie und Ausgehen	
Ausbildung und Kinderbetreuung	
Kunst und Kultur	
Sport, Freizeit und Skigebiete	
Ärzte	
Medizinische Versorgung und Therapie	
Öffentlicher Nahverkehr	
Bevölkerungsprognose und -entwicklung	

Wohnumfeld auf Karte

LAGEIMMO

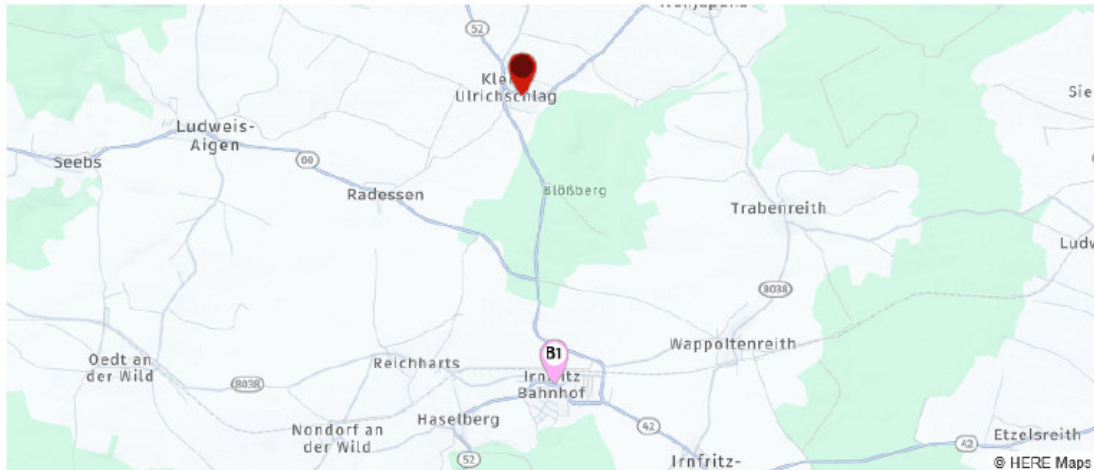
Die abgefragte Adresse wird mit einem kleinen roten Quadrat auf der Karte lokalisiert. Wohnumfeld/Zahlsprengel sind um das Quadrat herum gelb eingefärbt. Falls dargestellt, ist der Stadtteil dunkelgelb und der Bezirk orange eingefärbt.



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.

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

Karl Riederich Gesellschaft m.b.H. ...
Hauptplatz 8-10
3812 Groß Siegharts
(9,75 km / 14,01 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
LGP Gastro GmbH
Gewerbestraße 1
3595 Brunn an der Wild
(9,30 km / 14,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Göttinger GmbH (Die Dessertmanufakt...
Schwabengasse 9
3812 Groß Siegharts
(9,69 km / 14,21 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Metzgerei

Ebner GmbH
Bahnstraße 4
3754 Irnfritz
(2,92 km / 4,43 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Bernhard Spann
Blumau an der Wild 68
3762 Blumau an der Wild
(6,34 km / 9,80 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Thomas Fleischhaker e.U.
Roseggergasse 14
3812 Groß Siegharts
(9,82 km / 14,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Supermarkt

Nah&Frisch
(7,95 km / 11,16 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Spar
Hauptplatz
3820 Raabs an der Thaya
(8,76 km / 11,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Billa
(9,43 km / 12,40 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Nahversorger (Banken, Post, Tankstellen, Trafiken)

— ■ ■ ■ ■ ■ —

Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Irnfritz-Messern

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

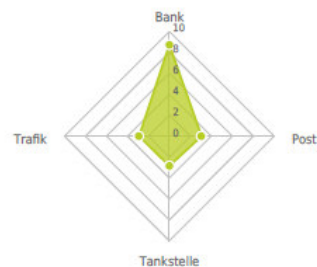
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

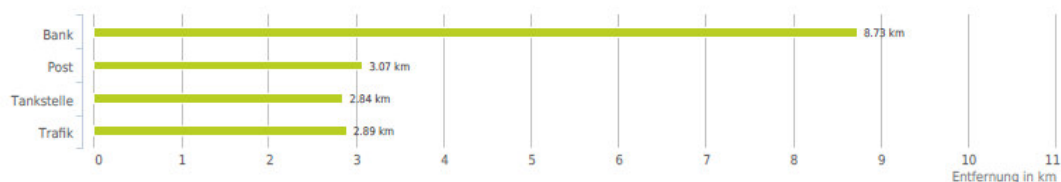
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit der jeweils nächstgelegenen Nahversorger entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Nahversorgern [km]



Distanzen zu den Nahversorgungseinrichtungen



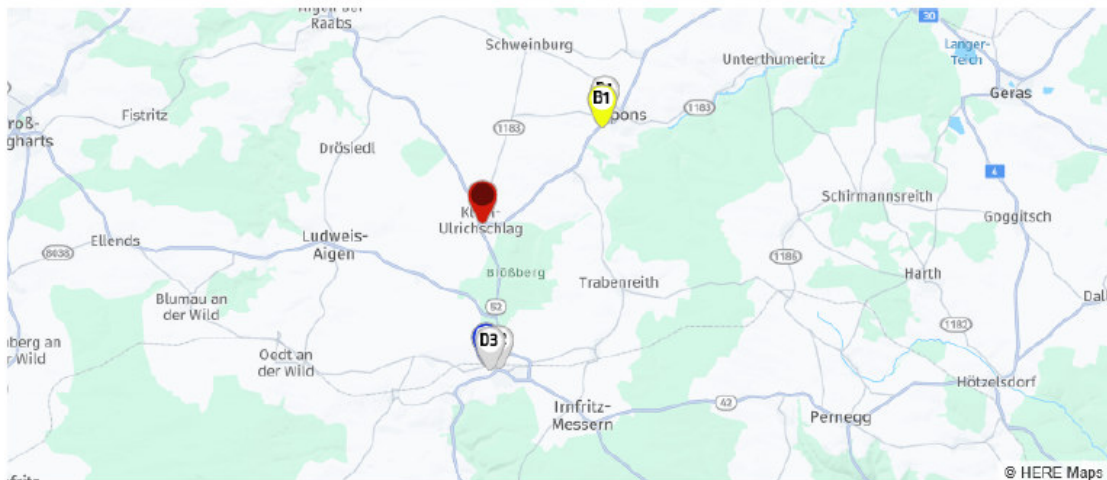
über 2 km:

- Bank: 8,8 km
- Post: 3,1 km
- Tankstelle: 2,8 km
- Trafik: 3,2 km

© IMMOSSERVICE 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

Sparkasse
Hauptplatz
3820 Raabs an der Thaya
(8,81 km / 11,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Raiffeisenbank Thayatal-Mitte
Hauptplatz 11
3820 Raabs an der Thaya
(8,73 km / 11,62 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Raiffeisenbank
Hauptplatz 3
3812 Gross Siegharts
(9,78 km / 14,35 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Post

Post 3763 Japons
64
3763 Japons
(3,07 km / 3,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Post
(8,76 km / 11,56 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Post
(9,52 km / 14,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tankstelle

Genol
Hauptstraße 3
3754 Irnfritz
(2,84 km / 4,94 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
AVIA XPress
Nr. 19
3754 Irnfritz
(4,10 km / 5,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Genol
Bahnstraße 20
3820 Raabs a. d. Thaya
(8,25 km / 12,02 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

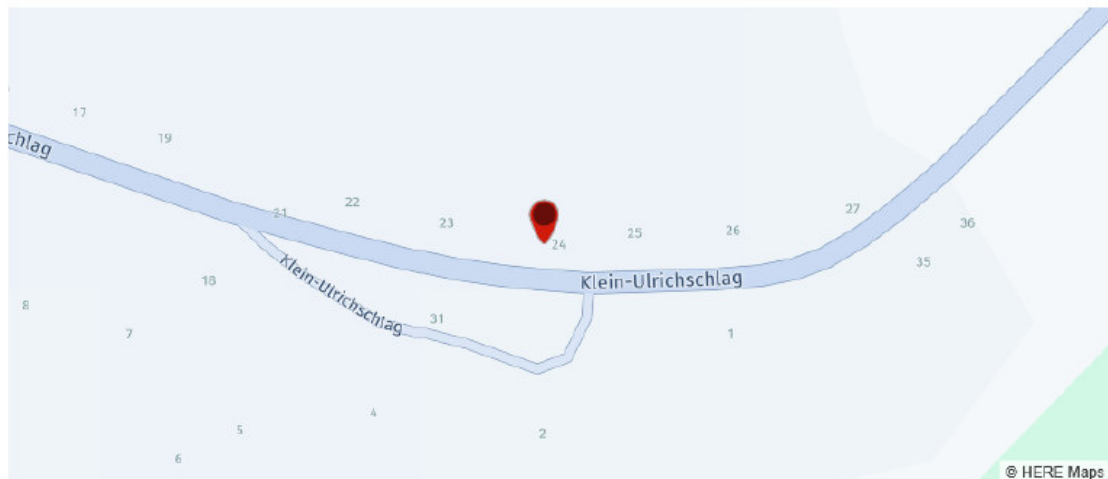
Trafik

Trafik Nadin Kases
Japons 3
3763 Japons
(3,23 km / 3,51 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Trafik Rudolf Zotter e.U.
Bahnstr. 5
3754 Irnfritz
(2,89 km / 4,38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Trafik Josef Stöger
Hauptstr. 9
3754 Irnfritz
(2,91 km / 4,82 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

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

Gasthaus Falkner
(4,10 km / 5,47 km)
(Luftline / Mit Auto)
Gasthaus Schillinger
24
3753 Pernegg
(6,88 km / 10,26 km)
(Luftline / Mit Auto)
Gasthaus Schmutzer
(7,96 km / 11,17 km)
(Luftline / Mit Auto)

Pizza/Snack

Pizza & Kebap Haus AMORE
Hauptstraße
3820 Raabs an der Thaya
(8,87 km / 11,62 km)
(Luftline / Mit Auto)

Café/Eis

Kafeehaus Elfi
Bahnhofstraße 5a
3812
(9,65 km / 13,91 km)
(Luftline / Mit Auto)

Bar/Lokal

Westend
(9,46 km / 14,26 km)
(Luftline / Mit Auto)

Weinlokal

Buschenschank & Weinbau
Fam. Schauaus
An der Bundesstraße
2081 Hofern
(7,86 km / 13,94 km)
(Luftline / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ausbildung und Kinderbetreuung

— — — — — +

Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Irnfritz-Messern

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

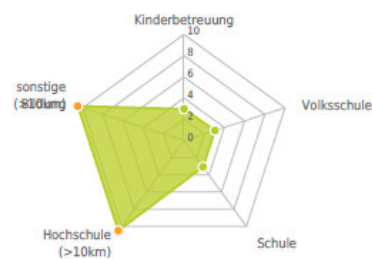
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

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: 3,3 km
- Volksschule: 3,2 km
- Schule: 3,1 km
- Hochschule: >5 km
- sonstige Bildung: >5 km

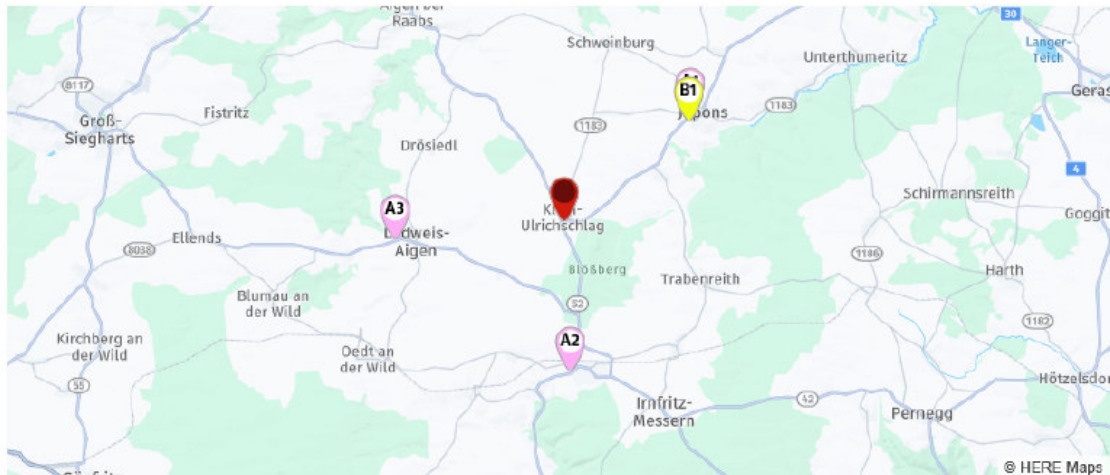
© IMMOSSERVICE AUSTRIA

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 Japons
Kindergartengasse 1
3763 Japons
(3,35 km / 3,54 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Kindergarten Irnfritz
Am Park 1
3754 Irnfritz
(2,98 km / 4,95 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Kindergarten Ludweis-Aigen, Ludweis
Nr. 8
3762 Ludweis
(3,37 km / 6,38 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Volksschule

- B1** Volksschule Japons
Nr. 54
3763 Japons
(3,21 km / 3,63 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksschule Irnfritz
Schulstraße 2
3754 Irnfritz
(3,08 km / 5,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Volksschule Ludweis - Aigen
Nr. 37
3814 Aigen bei Raabs
(5,26 km / 5,94 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Schule

- Hauptschule Irnfritz - Messern
Hauptstraße 8
3754 Irnfritz
(3,07 km / 4,70 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Neue Niederösterreichische Mittelschule
Puchheimstraße 25
3820 Raabs an der Thaya
(9,06 km / 12,46 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Neue Niederösterreichische Mittelschule
Hamerlingstraße 32
3812 Groß-Siegharts
(9,43 km / 14,02 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Kunst und Kultur

— — — — —

Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Irnfritz-Messern

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

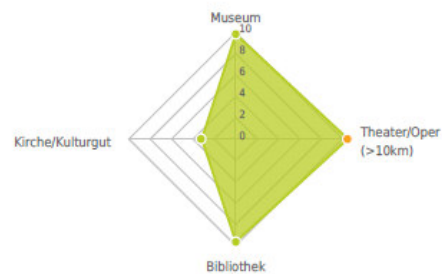
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

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



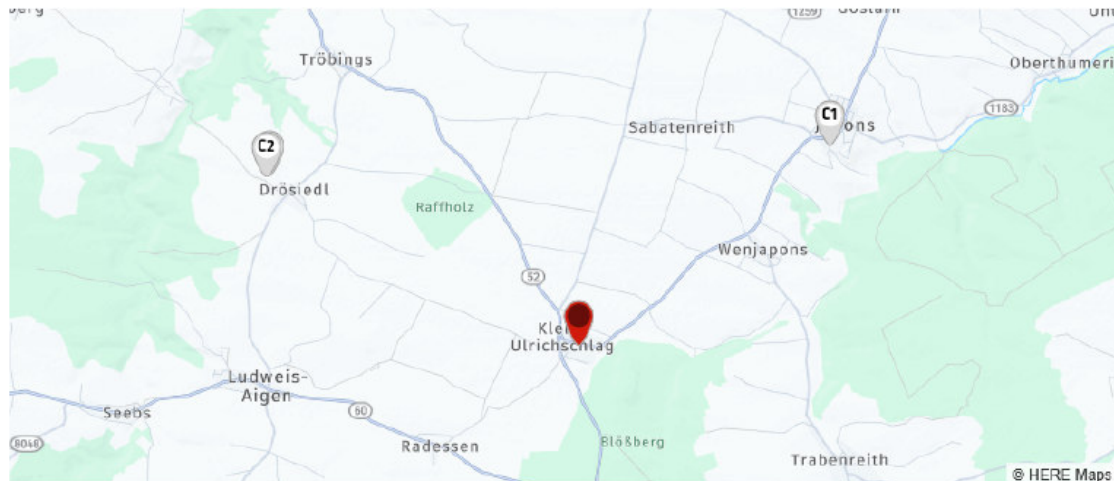
über 2 km:

- Museum: 9,8 km
- Theater/Oper: >5 km
- Bibliothek: 9,6 km
- Kirche/Kulturgut: 3,2 km

© IMMOSERVICE 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

Forum lebendige Textilgeschichte
Museums-gasse 2
3812 Groß-Siegharts
(9,83 km / 14,21 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Bibliothek

Stadtbücherei Groß-Siegharts
Schloßplatz 1
3812 Groß-Siegharts
(9,65 km / 14,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Kirche/Kulturgut

- C1 Pfarrkirche hl. Laurenz
(3,18 km / 3,60 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C2 Schloss Drösiedl
(3,53 km / 5,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- C3 Schlosskapelle
(3,51 km / 5,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Sport, Freizeit und Skigebiete



Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Innfritz-Messern

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: 9,1 km
- Kino: >5 km
- Videothek: >5 km
- Sportanlage: 9,2 km
- Freizeitanlage: 4,0 km
- Fitnessstudio: 9,7 km
- Skilift: >5 km
- Golfplatz: >5 km
- Erholungsraum: >5 km
- See: >5 km

© IMMOSERVICE AUSTRIA

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.



Schwimmbad/Therme

Thayatal Vitalbad
Hauptstraße 2a
3820 Raabs an der Thaya
(9,10 km / 11,99 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Thayatalbad
Hauptstraße 2a
3820 Raabs an der Thaya
(9,10 km / 12,00 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Waldbad Geras
Geras
(9,56 km / 14,97 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Sportanlage

Tennisclub Raiffeisen
Raabs/Thaya
Hauptstraße
3820 Raabs an der Thaya
(9,18 km / 12,07 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Freizeitanlage

Badeteiche Freizeitteich
Radl
Ludweis-Aigen
(3,99 km / 4,69 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Fischen Innfritzer Teich
Innfritz-Messern
(4,53 km / 6,36 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Badeteiche Freizeitteich
Ludweis
Ludweis-Aigen
(3,29 km / 6,75 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Fitnessstudio

Gerhard Resl
Hauptplatz 9
3812 Groß-Siegharts
(9,73 km / 13,99 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Ärzte



Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Irnfritz-Messern

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

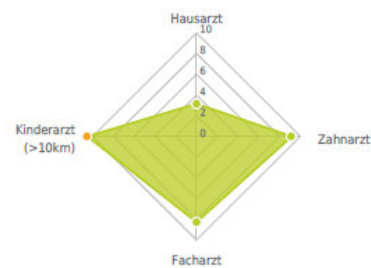
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

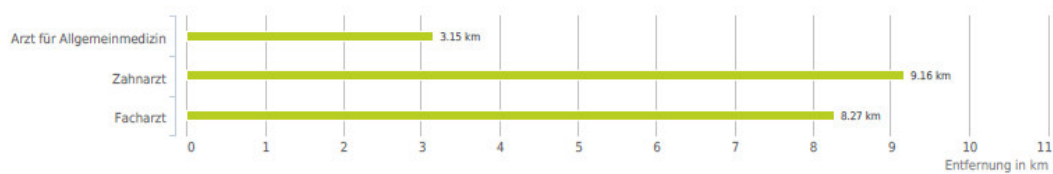
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Ärzten [km]



Distanzen zu Ärzten



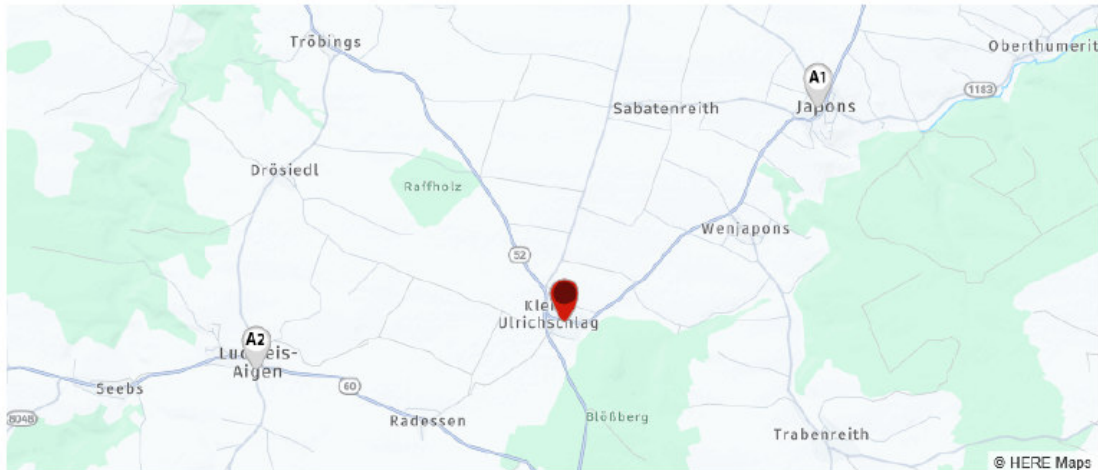
über 2 km:

- Arzt für Allgemeinmedizin: 3,4 km
- Zahnarzt: 9,2 km
- Facharzt: 8,3 km
- Kinderarzt: >5 km

© IMMOSSERVICE 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

- A1** Dr. Schnabl Irmgard
Japons 45
3763 Japons
(3,35 km / 3,57 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** MR Dr. Gradwohl Andreas
Ludweis 63
3762 Ludweis-Aigen
(3,15 km / 6,11 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Wögerbauer Georg
Etzelsreith 15
3753 Pernegg
(6,03 km / 8,92 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Zahnarzt

- DDR. Ia Garde Marlen
Hauptstraße 2 B
3820 Raabs an der Thaya
(9,16 km / 12,03 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Facharzt

- Dr. Eichwalder Andreas
Pernegg 1
3753 Pernegg
(8,27 km / 12,34 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Dr. Hauer Andreas
Schloßplatz 2
3812 Groß-Siegharts
(9,72 km / 14,00 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Medizinische Versorgung und Therapie

— — — — — +

Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Irnfritz-Messern

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

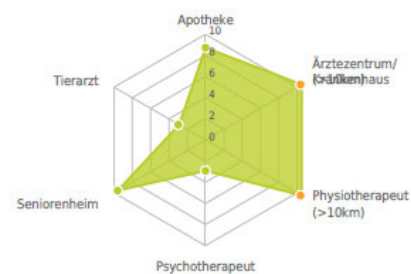
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

Ergebnisinterpretation - Balkendiagramm

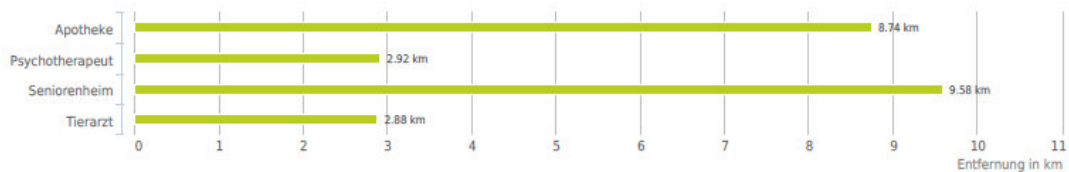
Untenstehende Kilometerangaben zeigen an wie weit die jeweils nächstgelegene Einrichtung entfernt ist (in Städten Fußweg, am Land Autodistanz).



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen [km]



Distanzen zu Gesundheitseinrichtungen



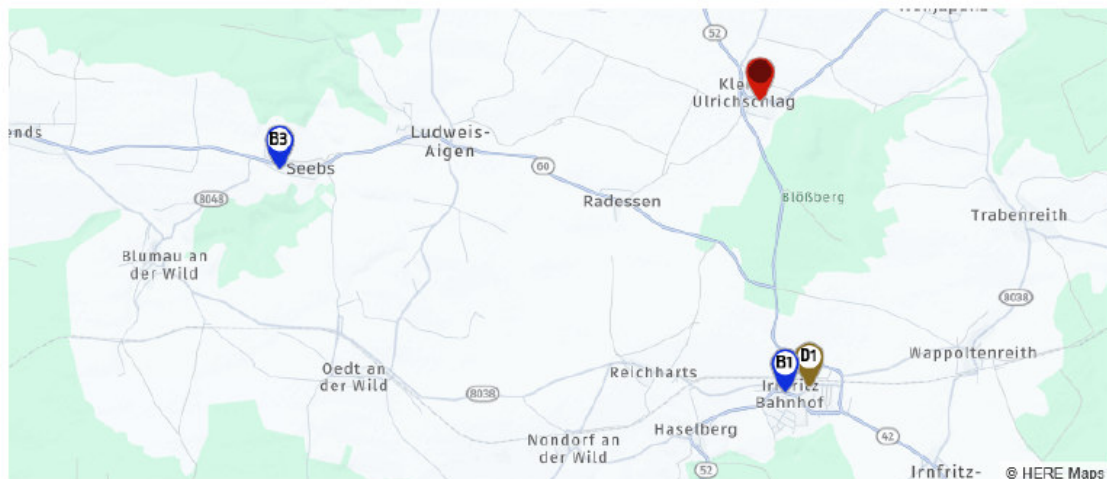
über 2 km:

- Apotheke: 8,7 km
- Ärztezentrum/Krankenhaus: >5 km
- Physiotherapeut: >5 km
- Psychotherapeut: 2,9 km
- Seniorenheim: 9,6 km
- Tierarzt: 2,9 km

© IMMOSSERVICE 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.



Apotheke

Landschafts-Apotheke
Hauptplatz 15
3820 Raabs an der Thaya
(8,74 km / 11,55 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Dreifaltigkeits-Apotheke
Berggasse 17
3812 Gross-Siegharts
(9,78 km / 14,53 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Psychotherapeut

Dr.med. Georg Wögerbauer
Bahnstraße 1
3754 Irnfritz
(2,92 km / 4,49 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Mag.phil. Marcel Berchtold
Sauggern 20
3814 Algen bei Raabs
(5,39 km / 5,99 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Wolfgang Schagerl
Seebis 14
3762 Ludweis
(4,84 km / 7,89 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Seniorenheim

**NÖ Pflege- und
Betreuungszentrum Ra...**
Thayatalplatz 1
3820 Raabs an der Thaya
(9,58 km / 12,44 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Tierarzt

Dipl.-TA Fischer Andreas
Bahnstraße 11
3754 Irnfritz-Messern
(2,88 km / 4,22 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
**Mag.med.vet. Oberhofer
Jörg**
Messern 87
3761 Irnfritz-Messern
(6,30 km / 9,08 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
Dipl.-TA Gallauner Christine
Harth 31
3753 Geras
(8,06 km / 10,94 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Öffentlicher Nahverkehr



Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Irnfritz-Messern

Ergebnisinterpretation - Distanznetz

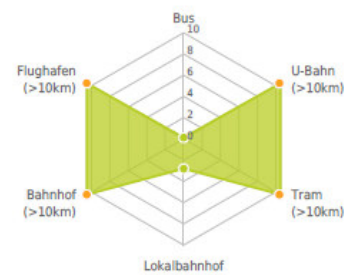
Das Distanznetz auf der rechten Seite gibt einen Überblick über die Entfernungen zur jeweils nächstgelegenen Einrichtung. Der Mittelpunkt markiert den Immobilienstandort. Je näher die Punkte beim Mittelpunkt liegen, desto geringer ist die Entfernung.

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:

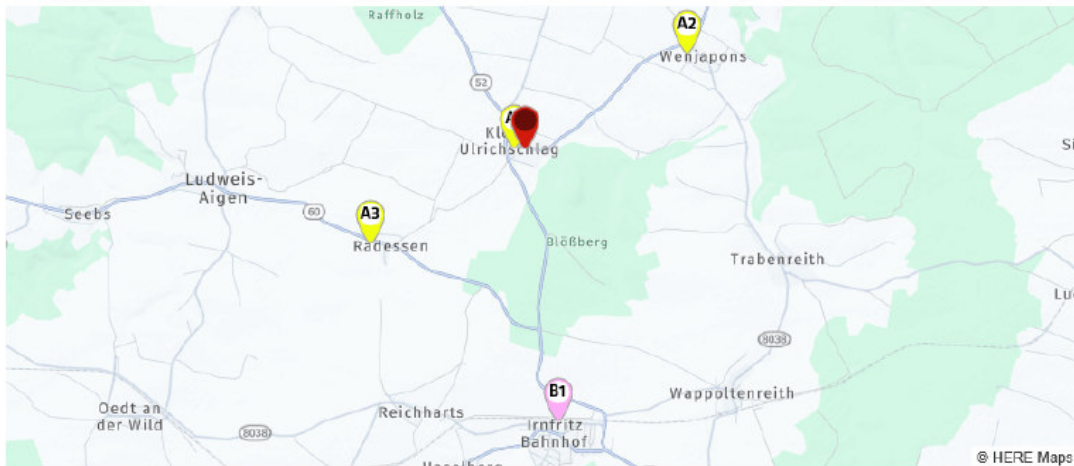
- Bus

über 2 km:

- U-Bahn: >5 km
- Straßenbahn: >5 km
- Lokalbahnhof: 2,8 km
- Bahnhof: >5 km
- Flughafen: >5 km

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
(0,12 km / 0,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A2** Bushaltestelle
(1,93 km / 2,12 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- A3** Bushaltestelle
(1,86 km / 4,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Lokalbahnhof

- B1** Irnfritz
(2,81 km / 4,37 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Zissersdorf
(9,28 km / 10,45 km)
(Luftlinie / Mit Auto)
- Weinern
(8,13 km / 11,47 km)
(Luftlinie / Mit Auto)

Herold Business Data ©

Bevölkerungsprognose und -entwicklung

— — — — — +

Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Irnfritz-Messern

Erklärung

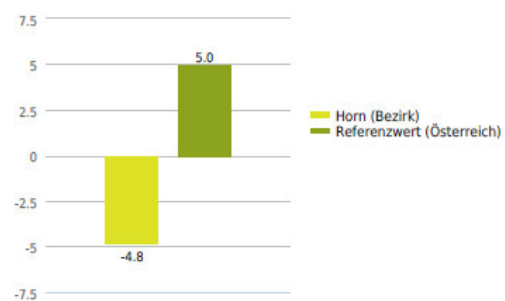
Die Bevölkerungsprognose zeigt wie sich die Bevölkerung bis 2030 verändern wird. Der Referenzwert bezieht sich auf die Bevölkerungsprognose für ganz Österreich. Weiters wird die Bevölkerungsentwicklung zwischen 2001 bis 2014, zwischen 2014 und 2030 und 2014 und 2050 angegeben.

Ergebnis

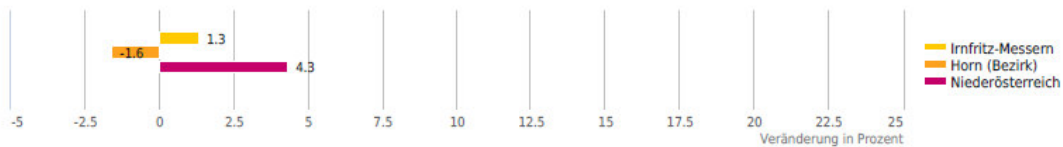
Tatsächliche Entwicklung bis 2014: In "Irnfritz-Messern" ist die Einwohnerzahl im Zeitraum von 2001 bis 2014 um 2,3% gestiegen. Für "Horn (Bezirk)" wird bis 2030 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum und bis 2050 mit 0,1% ein durchschnittliches Wachstum der Bevölkerung erwartet.



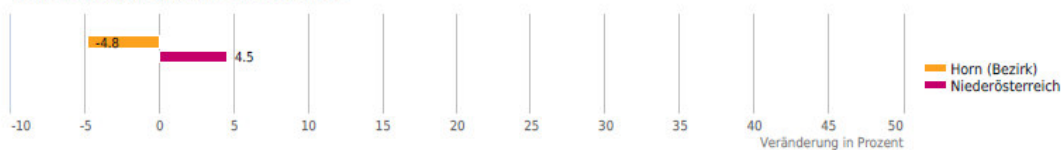
Bevölkerungsprognose bis 2035



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,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtschaft

HORA-Pass

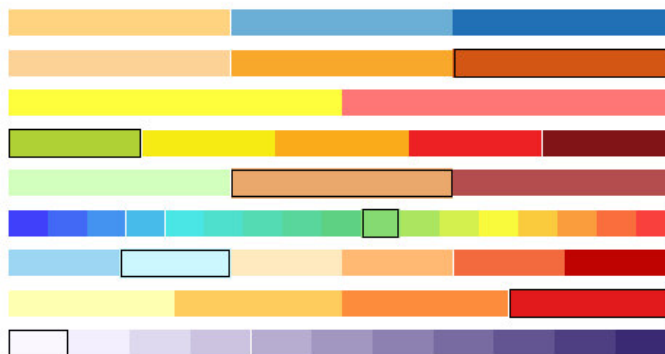
Adresse: Klein-Ulrichschlag 24, 3754 Imnfritz-Messern
Seehöhe: 526 m
Auswerteradius: 10 m
Geogr. Koordinaten: 48,77350° N | 15,53526° O

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:

Hochwasser
Oberflächenabfluss
Lawinen
Erdbeben
Rutschungen
Windspitzen
Blitzdichte
Hagel
Schneelast



Gefährdung:

keine Daten
hoch
keine Daten
niedrig
mittel
mittel
niedrig
hoch
niedrig

Legende und weiterführende Informationen



Hochwasser

-  Hohe Gefährdung: Überflutung bei 30-jährlichem Hochwasser möglich
-  Mittlere Gefährdung: Überflutung bei 100-jährlichem Hochwasser möglich
-  Niedrige Gefährdung: Überflutung bei 200-jährlichem Hochwasser möglich



Erdbeben

-  VIII - schwere Gebäudeschäden
-  VII - VIII - (schwere) Gebäudeschäden
-  VII - Gebäudeschäden
-  VI - VII - (leichte) Gebäudeschäden
-  VI - leichte Gebäudeschäden
-  V - VI - starke Erschütterung bis leichte Gebäudeschäden



Windspitzen [km/h]

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



Rutschungen

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



Blitzdichte

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



Lawinen

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



Hagel

-  Hagelgefährdung Stufe 4 (TORRO 6)
-  Hagelgefährdung Stufe 3 (TORRO 5)
-  Hagelgefährdung Stufe 2 (TORRO 4)
-  Hagelgefährdung Stufe 1 (TORRO 0 - 3)



Schneelast

-  Zone 4
-  Zone 3
-  Zone 2
-  Zone 2*
-  Bereich mit Sonderregelung



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

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das 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.

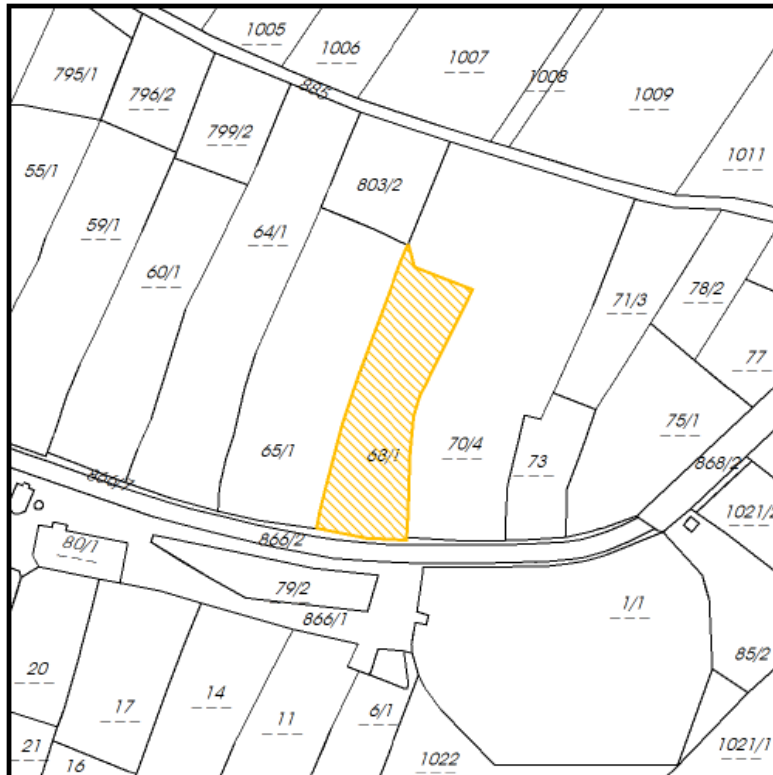
Quelle: <https://www.hora.gv.at/> vom 20.05.2025

2.3. Standortbewertung

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

2.4. Maße und Form, Topographie

Das Grundstück weist eine vieleckige Form auf. Die durchschnittliche Breite beträgt ca. 30,00 Meter und die durchschnittliche Länge ca. 82,00 Meter.



2.5. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Kanalanschluss
- Brunnenanschluss (Die Wasserqualität und -quantität konnte nicht erhoben werden.)
- Telefonanschluss
- Stromnetz

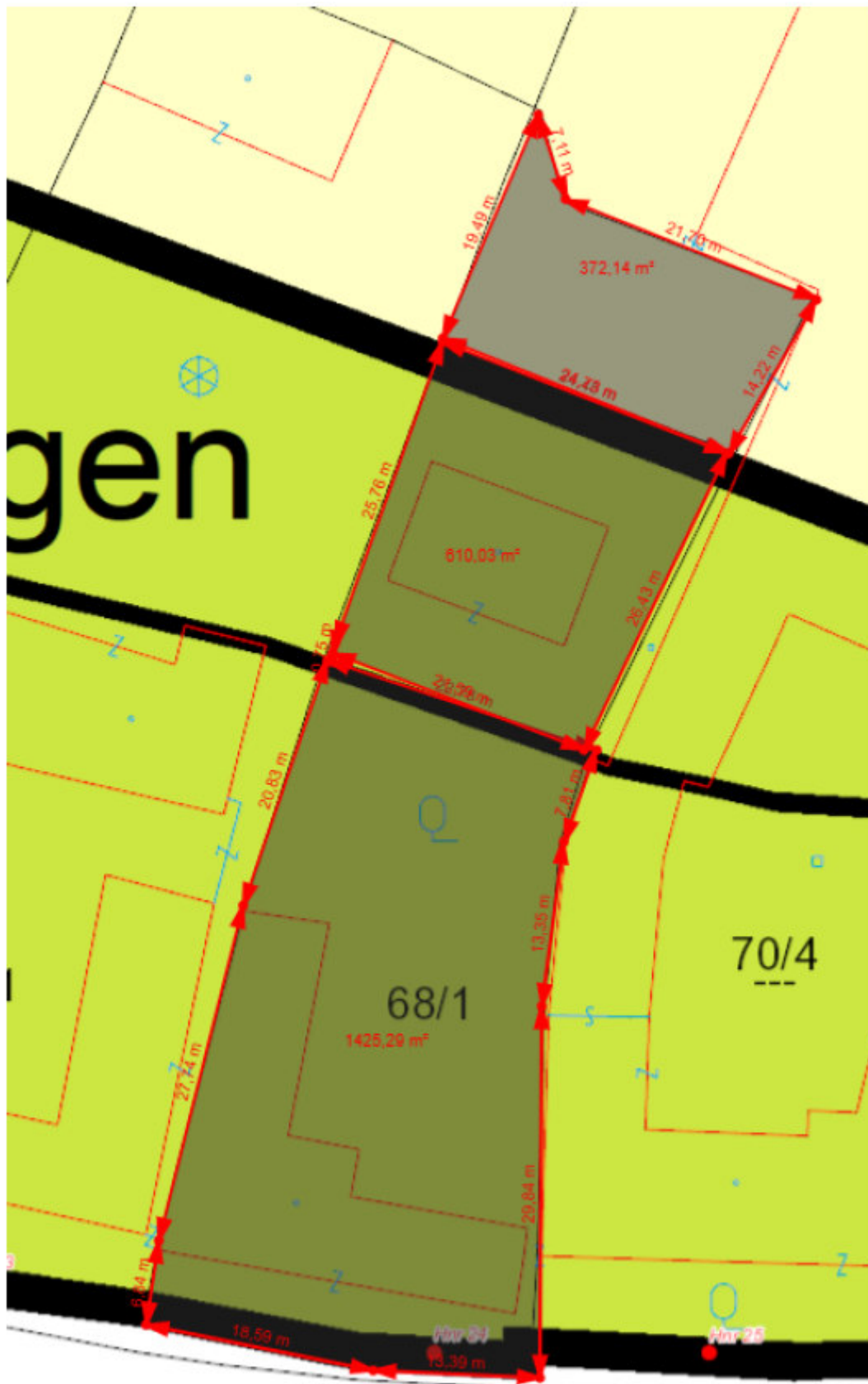
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen

Laut Auskunft der Gemeinde Irnfritz-Messern lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft:

Bauland-Agrargebiet, Bauland-Agrargebiet Hintaus
Grünland Land- und Forstwirtschaft

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

offene oder gekuppelte Bauweise
Bauklasse I oder II



2.7. Bauakt

Der Sachverständige geht davon aus, dass über die Bebauung des Wohnhauses Konsens herrscht.

Der Holzschuppen wurde entgegen der Bauanzeige vom 08.09.2011 nicht abgerissen, im Bauakt liegen auch keine Einreichunterlagen über eine Teilabtragung und Sanierung des Schuppens, sowie die Erneuerung des Daches auf. Beim Schuppen besteht seit 17.07.2019 aufgrund eines Sturmschadens Einsturzgefahr.

Es liegen folgende Unterlagen im Bauakt der Marktgemeinde auf:



**BAU-UND ZIMMERMEISTER
KARL TRASCHLER**

**SÄGEWERK-HOBELWERK-HOLZBAU-BETON-
WAREN-TERRAZZO-UND KUNSTSTEINERZEUGUNG**

HORN, RAABERSTRASSE 49 POSTLEITZ. 3580

**TELEFON: 602
FS. 07 7726**

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: G/L

Betrifft: Einreichpläne

Herrn
Stefan Schneider

3754 Kl. Ulrichschlag 24

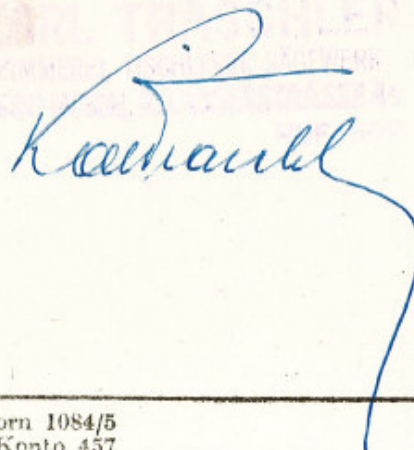
Horn, 31. Oktober 70
den _____ 19____

Sehr geehrter Herr Schneider!

Beigeschlossen übermitteln wir Ihnen die gewünschten
Einreichpläne und ersuchen Sie, nach Rücksprache
mit dem Herrn Bürgermeister uns wegen der Kommission
anzurufen.

Pläne

Hochachtungsvoll



Bankverbindungen: Waldviertler Volksbank Horn 1084/5
Sparkasse der Stadt Horn Konto 457

Stadt-
Markt-Gemeinde Irnfritz, am 23. 11. 1970.

AZ.:

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 15. 11. 1970 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 10. 11. 1970 um die baubehördliche Bewilligung

- zum Neubau¹⁾ — Zubau¹⁾ — Umbau¹⁾ — Abbruch¹⁾ im Keller
- zur Errichtung einer Einfriedung¹⁾
- zur Abänderung¹⁾ — Instandsetzung¹⁾
- zur Umwidmung¹⁾
- zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ — Gegenstände¹⁾ — Werbeanlagen¹⁾

— zur wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom AZ.
durch¹⁾

— zur Anlage¹⁾ — Erweiterung¹⁾ — Verwendung¹⁾

auf dem Grundstück in

Parz. Nr., EZ., KG. K. Ulrichschlag 24.

1. Verhandlungsleiter Einbürgermeister Peter Pöschel
2. Bausachverständiger Ing. Hans-Joachim Adorf
3. Sachverständiger für
4. Bauwerber Schmider Stefan
5. Planverfasser Ing. Hubert Trautler, Horn
6. Bauleiter - - -
7. Gemeinderat Weiss Alois
8. Gemeinderat
9. Anrainer Langer Adolf
10. Anrainer Wise Stefan
11. Anrainer
12. Anrainer
13. Sonstige Beteiligte
14. Grundstückseigentümer: Einwohner Maria Knäuper
15.
16.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.
Die Verhandlungsausschreibung wurde außerdem an der Amtstafel kundgemacht.¹⁾
Der/Die¹⁾ Bauwerber hat/haben¹⁾ — das Eigentum am Bauplatz¹⁾ — die Zustimmung des Grundeigentümers¹⁾ — nachgewiesen.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung

Abschnitt 2: Erklärungen

- a) der Sachverständigen
- b) der Anrainer
- c) der sonstigen Verhandlungsteilnehmer
- d) allfällige Vergleichsversuche

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen

- a) Auflagen und Bedingungen
- b) Stellungnahme zu Einwendungen

Abschnitt 4: Abschluß

- a) Äußerung des Bauwerbers zum Verhandlungsergebnis
- b) Dauer der Verhandlung
- c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

Der Bauwerber beabsichtigt, einen Ein- u. Zubau des Hauses Nr. 24, zur Modernisierung des stammseitigen Traktes, sowie die Einrichtung eines Hühnerstalles, einer Klein-Garage u. eines Paradieses u. eines Wohnraumes. Die stammseitige Bauflichtlinie und die Kreuzenfluchtlinie sowie das Niveau bleiben unverändert.

Im Zuge des Zubaus, wird der bestehende Schuppen im Hofraum abgetragen. Im Anwesen, hängt der bestehende Reithall im vorderen Teil. Der Zubau selbst wird an der Grundgrenze des Anwesens Längs aufgestellt u. erhält in der Garage eine eigene Mauer, die unmittelbar an die Außenmauer des Anwesens angebaut wird, die restl. Außenmauer als Abschluss des Hühnerstalles, wird an der Grundgrenze an Stelle des bestehenden Reithalles errichtet u. mit Kippfenstern versehen. Die übrigen Räume werden Hofseitig aufgestellt.

Die Fundamente werden im Hauptkeller mit Bruchstein einlagen 25 cm, 38 cm stark im Hohlblockmauerwerk, die Feinbauwände 25 cm stark im Hohlblock ausgeführt.

Die Decke über dem Zimmer, Koffergewölbe erhalten, aber die Decke über dem Abstellraum, abweichend vom ursprüngl. Bauplan, wird der beabsichtigte Garagewohnraum im linken Hoftrakt an der Grundgrenze des Anwesens mitgeführt, sondern in den Raum (links) rechts der Hofzufahrt verlegt. Die Decke über diesem Raum wird als Traufdecke ausgeführt und mit Alufel verkleidet. Stammseitig wird ein Kippfenster (2 Tre) angebracht.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Die stammseitige nachhafte Einfriedung wird abgetragen u. durch eine neue Einfriedung (Friedel im höchsten bew. hoh) ersetzt.

Infolge der Verhandlung, wurde eine Vereinbarung getroffen, dass die geplanten Kippfenster des Hofimers stellen an der Grundgrenze des Annainers Langer mitgeführt werden und die Kippfenster n.ber Dach und Hofraumbereich folgen soll. Die Ventilatoren werden ebenfalls sofortig angebracht. Die Dachgarage nun blickt werden auf Kosten der Bauherren mittels Dachstuhl in einen Hofraum bzw. Kausal abgeleitet. Die strammseitigen Fenster werden vergrößert und laut Bauplan mitgeführt. Die Dacheindeckung des einstflachen Satteldaches erfolgt mit Wellenblech.

Später soll der nachhafte Dachstuhl des bestehenden Traktes durch eine Stumpf-
dach ersetzt werden, strammseitig dunkel.

Abstellhof soll im Hofraum in einem Abstand von 1,30 m von der Außen-
mauer des Annainers Bock, ein Schwimmbecken im Querschnitt von 4,5 x 2
errichtet werden.

Es Trinkwasser, wie von bestehendem Beobachtungsraum im Hofraum ~~mit~~ ^{bzw. Kläranlage} ~~abgeleitet~~ ^{abgeleitet}.

Die Abwasser werden in einer mit einer Kasse abgeleitet. ^{bzw. Kläranlage}
Nähere Details sind in den Bauplänen, die richtig zu stellen in. Wergängen
und, einschließlich.

Gegen die Erteilung der Baugenehmigung bestehen, bei Einhaltung folgender
Bedingungen keine Bedenken:

- 1.) Das aufgebende Bauwerk ist gegen aufsteigende Feuchtigkeit ausreichend zu
isolieren.
- 2.) Die Baugründe an der Grundgrenze des Annainers Langer, ist gegen Abbruch des
bestehenden Grundstücks ausreichend zu sichern, die Garagen an der
Grundgrenze ist ebenfalls zu sichern.
- 3.) In der Garage ist das Rauchrohr auszubringen und als 1. Feuerlöschhilfe
eine Kiste mit Sand u. Schaufel bereit zu stellen.
- 4.) Die elektr. Installation in der Garage ist von einem befähigten Elektriker
nach den geltenden Regeln sicherzustellen auszuführen.
- 5.) In den Garagenraum sind Entlüftungsöffnungen auszubringen.
- 6.) Das Schwimmbecken, ist voranmontiert herzustellen u. wasserdicht zu
halten.
- 7.) Der Grundwasserstand ist bei der geplanten Anordnung des Hofraumes
mindestens 30 cm über dem Erdbecken aufzuwässern (Brunnenbau) u.
mit einem Detektor feigendicht abzusichern.
Eine Entlüftungsöffnung ist auszubringen.

8.) Die Leuchtröhre bzw. Klauenlampe ist Wasserdicht herzustellen
(bestimmte Maße, Höhe u. Tiefe) falls Halbschmelzglas in den bestehenden
Ortskanal eingeleitet werden sollen ist ein Leifen schneiden sich zu lassen.

9.) Die Dachwasser u. Zuthat wird mittels Gullys in den Hofraum
in den bestehenden Ortskanal abzuführen.

10.) Im übrigen sind die Bestimmungen des z. Z. Bauordnung einzuhalten
in. nach Bauplan bzw. Anordnungsplan zu setzen.

11.) Die Genehmigung der Baubehörde des Landes bezüglich der Bauführung
der Stromleitungen Einleitung ist einzuhalten.
Der Bauunter nimmt bestehendes Bestimmung zur Kenntnis.
Die Arbeiten erfolgen nach dem Bauplan bei Beachtung der Vorschriften
sowie der Vorschriften der Baubehörde.

7. 9. 9.

Fotter
vom.

Lange Adolf
Heinrich
Antal Otto

J. Wirt
Johann Schneider

Gemeinde Irnfritz
Verw.-Bezirk HORN
Bundesland N.O.
A.-Z.:

Irnfritz am 23.11. 19 70.

Bescheid

Über Ihr Ansuchen vom 15.11. 1970 und auf Grund des Ergebnisses der
am 23.11. 1970 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird
Ihnen hiemit gemäß §§ 24 u. 25 der Bauordnung für NO. die

Baubewilligung

zu m Bau eines Stalles
auf Parz. Nr.:, G. B. E. Z.:, Kat.-Gem. K1. Ulrichschlag
unter der Voraussetzung erteilt*)
daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestand-
teil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Be-
willigungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für NO.
..... genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauerleichterungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom
..... genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft hat mit
Bescheid vom, Zl.:, zugestimmt.*)

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbauabnahme) und um
die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Auf die Kommissionierung für die Baubenützung wird verzichtet*)
— nicht erteilt.*)

Die Verfahrenskosten betragen:

1. Stempelgebühren	S <u>37.80</u>
2. Verwaltungsabgabe	S <u>300.-</u>
3. Kommissionsgebühren	S <u>160.-</u>
4. Sachverständigengebühren	S
Zusammen S <u>497.80</u>	

welcher Betrag innerhalb von sofort bar bei der Gemeindekasse oder mittels
beiliegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

Begründung:

entfällt!

*) Nichtzutreffendes ist zu streichen!

Bitte wenden!

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen, vom Tage der Zustellung an gerechnet, die Berufung eingelegt werden. Die Berufung ist an die Gemeinde Irnfritz zu richten und bei m. Gemeindeamt einzubringen. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und ist eingehend zu begründen.

Vor Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides darf bei sonstiger Strafe mit der Bauführung nicht begonnen werden.

*In Rechtskraft verwandelt
am 10.12.1970.*

Der Bürgermeister:



Der Bürgermeister:

(Unterschrift)

Hiervon werden gleichlautend verständigt:

1. Der Bauwerber

Herr, Frau, Frl.

in

Angeschlossen:

1 Bauplan mit Bewilligungsklausel
1 Abschrift der Verhandlungsschrift
1 Erlagschein

2. Der Bauführer

Herr, Frau

in

Angeschlossen:

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

3. An die

Bezirkshauptmannschaft — Bezirksbauamt

in

Angeschlossen:

1 Abschrift der Verhandlungsschrift

4. An diejenigen Stellen, die Äußerungen mündlich oder schriftlich abgegeben haben.

in

Angeschlossen:

1 Abschrift der Verhandlungsschrift*)

5. An den Anrainer

Angeschlossen: 1 Abschrift der Verhandlungsschrift*)

Herr

Frau

Frl.

in

in

in

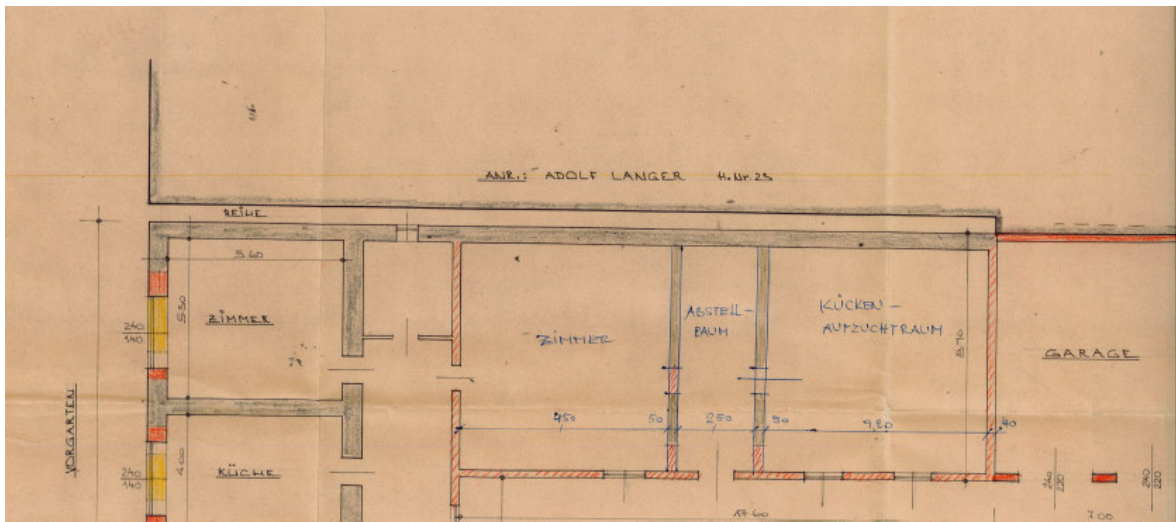
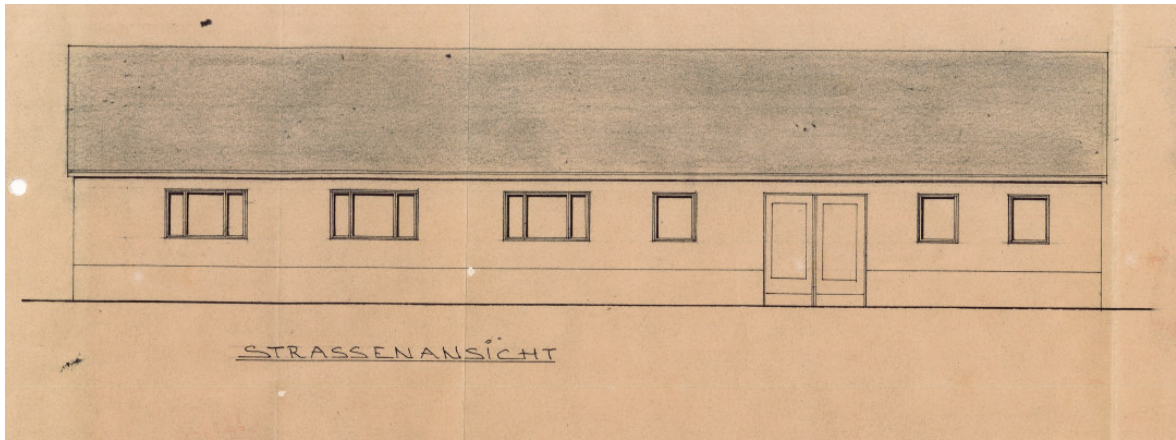
in

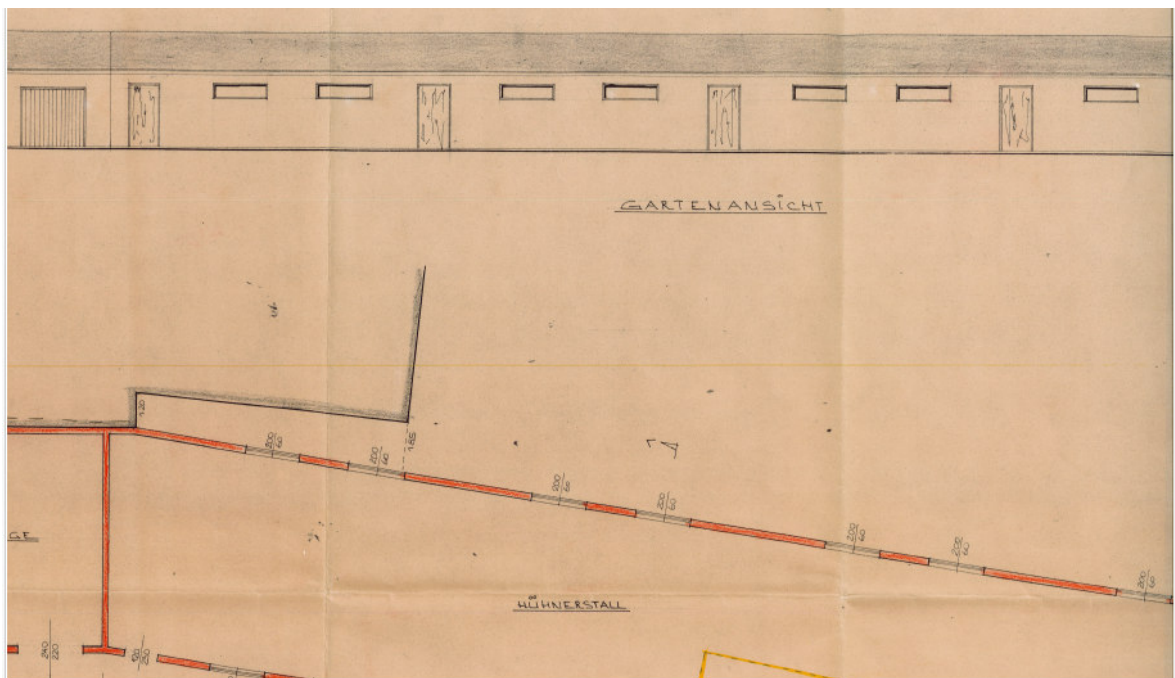
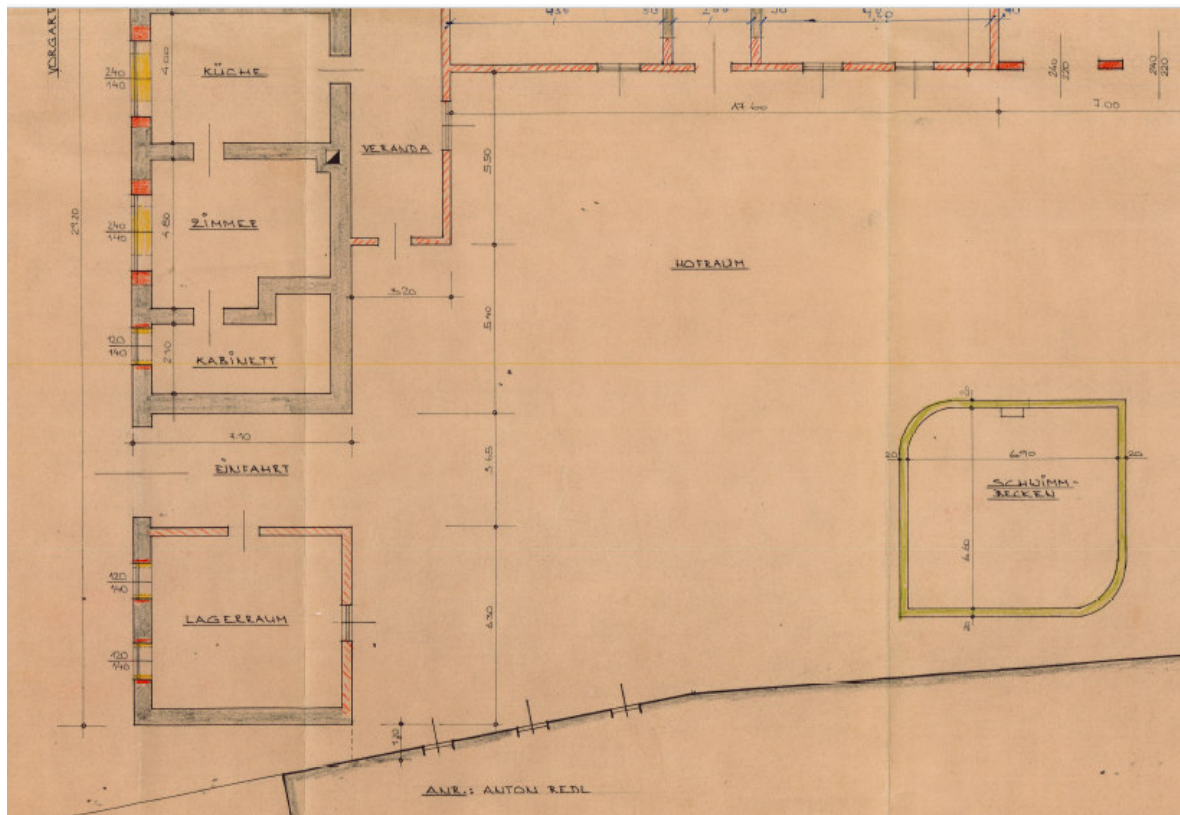
6. An das

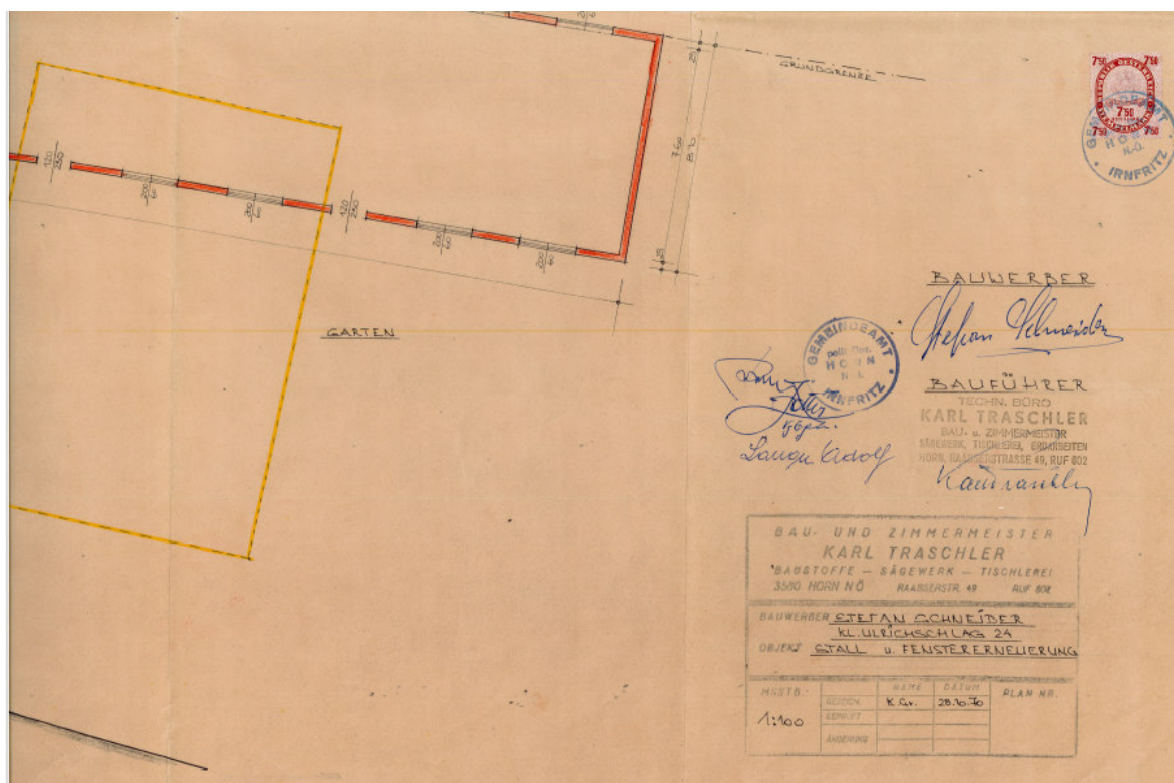
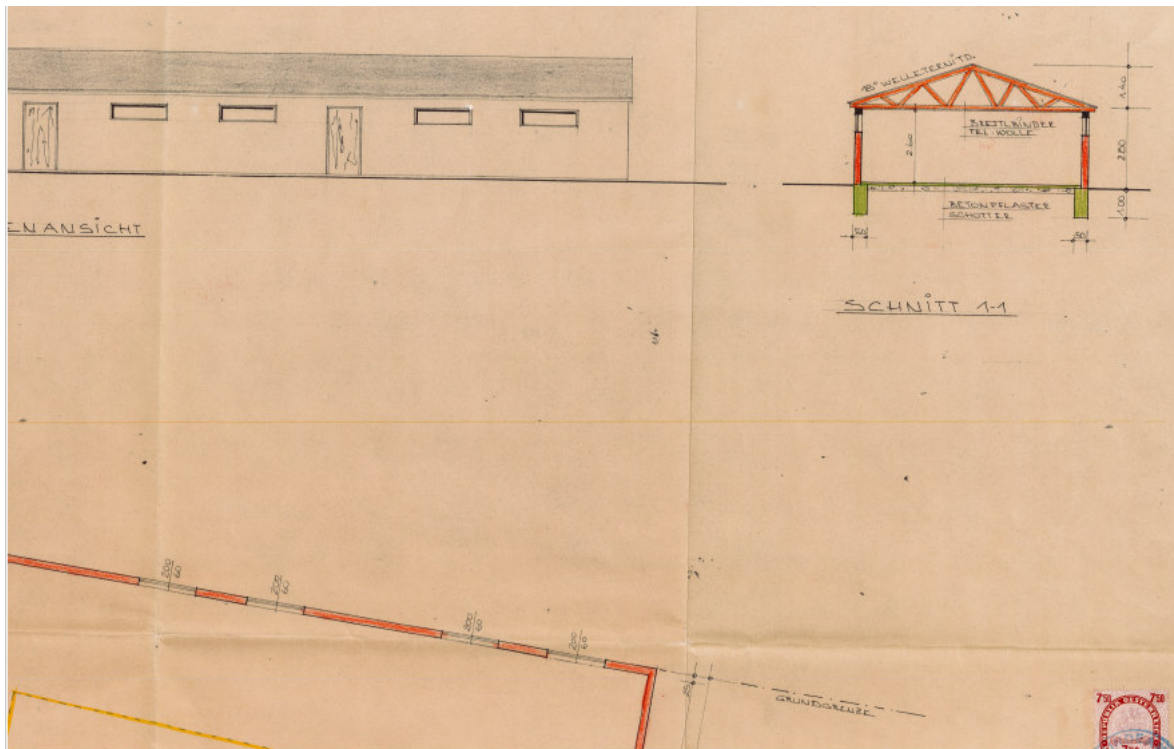
(mit Form. 153-0/71 verständigen.)

Finanzamt in

Katasteramt in







MARKTGEMEINDE IRNFRTITZ-MESSERN
Hauptstraße 19, 3754 IRNFRTITZ

AZ.: B-13/94

1994-03-30

N I E D E R S C H R I F T

Über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 18. 3. 1994
anberaumte

B a u v e r h a n d l u n g

betreffend das Ansuchen vom 1994-03-07 um die baubehördliche
Bewilligung zur I n s t a l l a t i o n einer Flüssiggastanlage auf dem
Grundstück in Kl. U l r i c h s c h l a g, Parz.Nr. 68/1, E l t r 131, KG. Kl.
Ulrichschlag.

1. Verhandlungsleiter: Vbgm. Hermann Gruber
2. Bausachverständiger: Inspektionsrat Ing. Gebhard Ramoser
Gebietsbauamt IV , 3500 Krems
3. Bauwerber und Grundeigentümer: Radler Manfred, Klein Ulrichschlag
4, 3754 Irnfritz
4. Planverfasser und Bauleiter: Primagaz, Triester Straße 2, 2353
Guntramsdorf
5. Vertreter der Gemeinde: Gr.Helmut Lux
Ortsvorsteher Gr. Bruno Blümel
6. Schriftführer: Peter Straka
7. Anrainer:
Anton u. Maria Resel ,Kl. Ulrichschlag 25, 3754 Irnfritz
Adolf Langer , Kl. Ulrichschlag 23, 3754 Irnfritz

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungs-
beginn festgestellt.

I. Sachverhalt:

Für die Beheizung des Wohnhauses soll eine Zentralheizungsanlage
installiert werden. Als Wärmeerzeuger dient eine flüssiggasbefeuerte
Brennwerttherme, Fabrikat Windhager, Type GTX, mit einer Leistung von
25 KW. Dieses Gerät wird wie in den Unterlagen der Fa. Primagaz
festgehalten in einem eigenen Raum zur Aufstellung gebracht. Die
Abgasführung erfolgt über ein Luftabgasrohr überdacht.
Das Flüssiggas wird in einem Kugelbehälter halb eingegraben gelagert.
Die Situierung erfolgt im Hofraum an der nördlichen Stirnseite des
Wohnobjektes zu den Nachbargrundgrenzen bzw. zu Baulichkeiten, wo die

Seite - 2 -

erforderliche Sicherheitszone von 5 Meter eingehalten wird.

Nähere Einzelheiten sind aus der technischen Beschreibung von der Fa. Primagaz vom 20.4.1994 ersichtlich. Angemerkt wird, daß die Flüssiggaslagerung im Sinne des NÖ Gassicherheitsgesetzes durch einen Sachverständigen der Abt. B/5 vom Amt d. NÖ Landesregierung am 29.1.1994 vorbegutachtet wurde.

II. Erklärungen:

Der Anrainer Manfred Langer erklärt, daß im Gegenstande keine Einwände bestehen.

Die übrigen Geladenen sind zur Verhandlung nicht erschienen.

III. Gutachten:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung besteht bei Einhaltung der nachstehenden Auflagen kein Einwand.

Auflagen aus Niederschrift der Abt. B/5 vom 29.1.1994:
Pkt. 1,2,3,8,9,10,11,12a,14,15,16,17.

Weitere Auflagen:

- Der Baubehörde ist der Baubeginn der Bauleiter und Bauführer bekannt zugeben.
- Über die ordnungsgemäße Ausführung der Elektroinstallationen ist ein Elektrosicherheitsprotokoll vorzulegen.
- Das zuständige Ortsfeuerwehrkommando ist vom Vorhandensein der Flüssiggaslagerung nachweislich in Kenntnis zu setzen.
- Das Heizgerät ist im Sinne des NÖ Luftreinhaltegesetzes periodisch alle 2 Jahre von Befugten untersuchen zu lassen. Vormerke sind zu führen.
- Das anfallende Kondensat ist fachgerecht zu entsorgen.
- Die freiliegenden Gasleitungen sind normgerecht zu kennzeichnen und standsicher zu verlegen (Dachbodenraum).
- Die Fertigstellung ist der Baubehörde anzuzeigen.

Im übrigen sind die Bestimmungen der NÖ Bauordnung einzuhalten.

Die Antragsteller nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis und erklären, daß die Fa. Aubrunner, Neukirchen, mit der Herstellung der Heizungsanlage beauftragt wurde. Franz Aubrunner fungiert als Bauleiter.

Da sonst nichts vorgebracht wurde, schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung.

Dauer: 1/2 Stunde

Unterschriften: ggf

Ramoser e.h.
Langer Manfred e.h.
Gruber Hermann e.h.

Radler Manfred e.h.
Veigl Franz e.h.
Straka Peter e.h.

\\USERDATA\\BAU\\KLULR241.TAT

MARKTGEMEINDE IRNFRITZ-MESSERN

Hauptstraße 19, 3754 IRNFRITZ

AZ.: B-13/94

St.-N.: 5934

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

1994-04-01

B E S C H E I D

=====

Herrn
Radler Manfred

Klein Ulrichschlag 4
3754 Irnfritz

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Irnfritz-Messern als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 1994-03-07 und des Ergebnisses der am 1994-03-30 durchgeführten Verhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß **§ 92 Abs. 1 Z. 6** in Verbindung mit **§ 100 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1976, LGBL. 8200** in der derzeit geltenden Fassung die

b a u b e h ö r d l i c h e B e w i l l i g u n g

für die **Errichtung einer Flüssiggastanlage**
auf dem Grundstück in der KG Kl. Ulrichschlag, Grundstück Nr. 68/1,
EZ 131.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 96 der NÖ Bauordnung 1976 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1976 sind genauestens einzuhalten.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß **§ 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1950 (AVG 1950), BGBl. 172** in Verbindung mit **§ 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBL. 3860/2** und **§ 6 Tarifpost 29 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBL. 3800/2** in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in Höhe von

S 1.100,00

vorgeschrieben.

Seite - 2 -

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

I.

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 1994-03-07 wurde am 1994-03-30 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 99 NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 98 der NÖ Bauordnung 1976 in der derzeit geltenden Fassung ein Lokalausgangsschein durchgeführt.

Aufgrund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und des Lokalausgangsscheines 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.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1950, BGBl. 172 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.

Gemäß § 1 GKG 1978, LGBL. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit S 130,-- festgesetzt.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVA 1973, LGBL. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgende(r) Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 29: Baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer Bauwerke und Anlagen (einschließlich von Werbeanlagen), für die Instandsetzung von Baulichkeiten, die Abänderung oder den Abbruch von Baulichkeiten sowie für Niveauänderung im Bauland S 450,--.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:

Gemäß TP 29	S	450,00
-------------	---	--------

Kommissionsgebühren:

Bei einer Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden	S	260,00
--	---	--------

Barauslagen:

Bausachverständigengebühr für eine Dauer von 1 halben Stunde(n) zu je S 270,--	S	270,00
Stempelmarken	S	120,00

S u m m e V e r f a h r e n s k o s t e n

	S	1.100,00
		=====

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Seite - 3 -

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Irnfritz-Messern einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muß weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten.
Die Stempelgebühr (Bundesstempelmarke) für die Berufung beträgt S 120,--.



Ergeht gleichlautend an:

Anrainer:

Anton u. Maria Resel ,Kl. Ulrichschlag 23, 3754 Irnfritz
Adolf Langer , Kl. Ulrichschlag 23, 3754 Irnfritz

Baubehördlich genehmigt
u. in Rechtskraft erwachsen
am 19.4.1999

Radler Manfred

Klein Ulrichschlag 4
3754 Irnfritz

An die
Marktgemeinde Irnfritz-Messern

Hauptstraße 19
3754 Irnfritz

Marktgemeinde
Irnfritz-Messern

8. Feb. 2002

eingelangt am

Datum:

Marktgemeinde Irnfritz-Messern
Gebühr entrichtet am 12.2.2002
Bst. 19 EUR 13,-

**VOLLENDUNGSANZEIGE
MIT GLEICHZEITIGEM
ANTRAG AUF ENDBESCHAU**
=====

Gemäß § 110 (1) der NÖ Bauordnung zeige(n) ich (wir) hiermit der
Baubehörde an, daß ich (wir) am das Vorhaben

- Errichtung einer Flüssiggastankanlage

auf dem Grundstück in Kl. Ulrichschlag, Parz. Nr. 68/1, EZ. 131,
KG. Kl. Ulrichschlag, bewilligt mit Bescheid vom 1994-04-01,
Zl. B-13/94 vollendet habe(n).

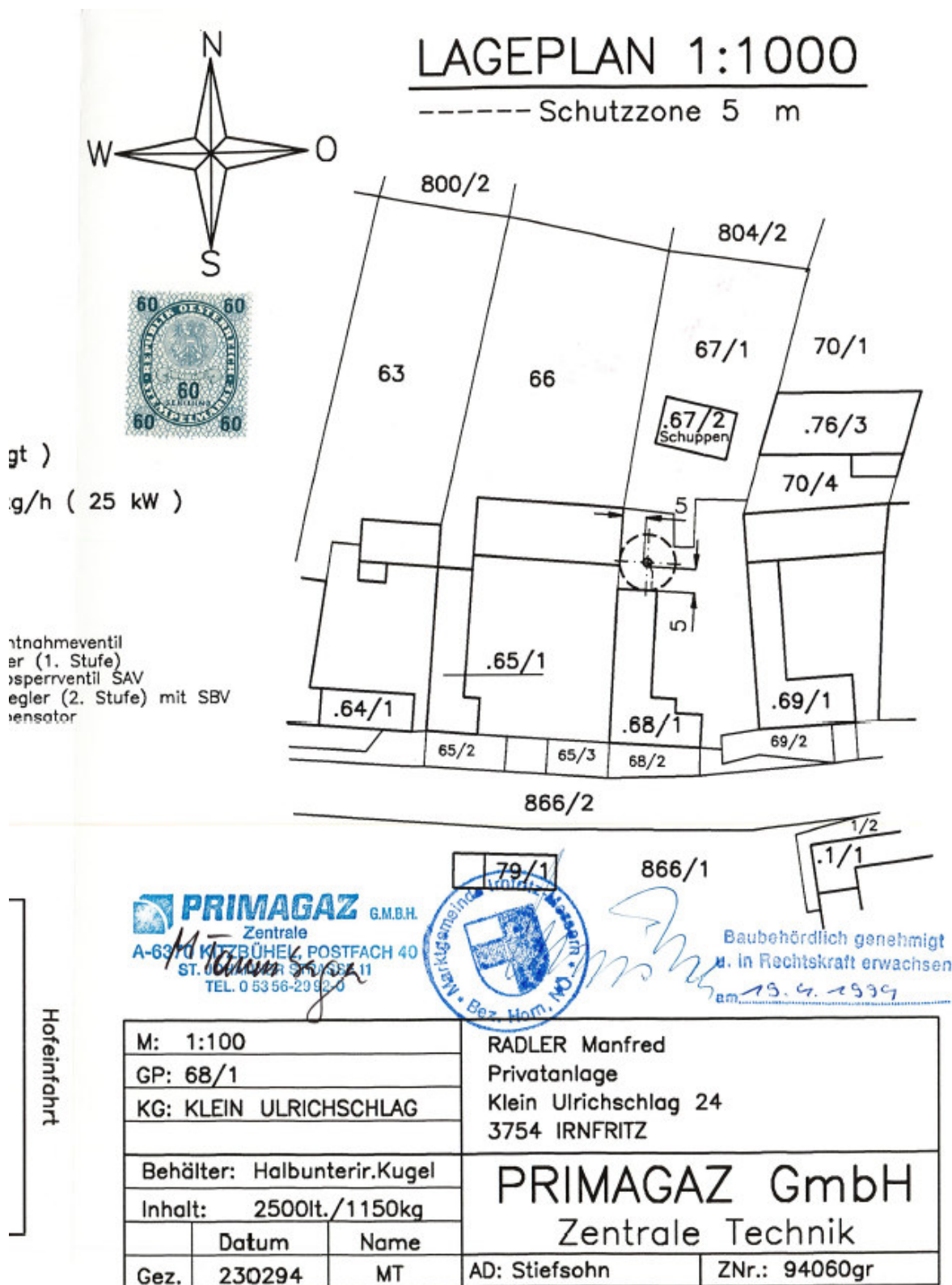
Gleichzeitig stelle(n) ich (wir) den Antrag auf

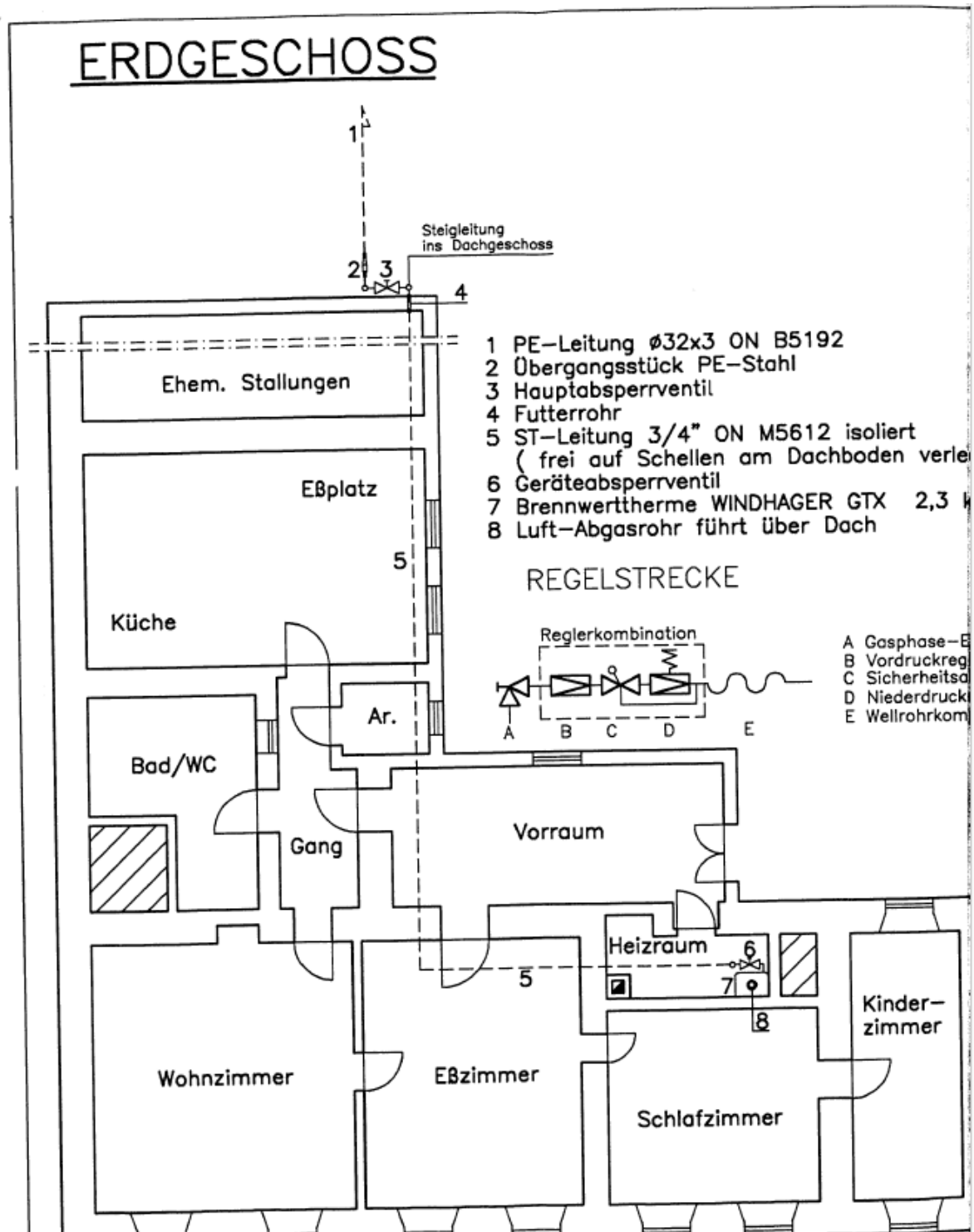
Erteilung der Benützungsbewilligung.

Die für die Endbeschau erforderlichen Befunde und Atteste liegen bei.

.....
Unterschrift der (des)
Antragsteller(s)

BEILAGEN:





Abbruch Holzschuppen

Achim Michel

Klein-Ulrichschlag 24, A-3754 Irnfritz-Messern

08.09.2011

An die
Marktgemeinde Irnfritz-Messern
Hauptplatz 1
3754 Irnfritz

Marktgemeinde
Irnfritz-Messern

- 8. Sep. 2011

eingelangt am

BAUANZEIGE

Unter Hinweis auf die beiliegenden Unterlagen zeige(n) ich (wir) die beabsichtigte Ausführung des folgenden, meiner (unserer) Meinung nach nicht bewilligungspflichtigen Vorhabens an:

Adresse: 3754 Klein-Ulrichschlag, Klein-Ulrichschlag 24

Grundstück(e) Nr. 68/1, KG Kleinullrichschlag, EZ 131, Grundbuch Kleinullrichschlag

Vorhaben: Abbruch des Holzschuppens

Genaue Beschreibung: Abbruch des Holzschuppens

Ich bin (Wir sind) nicht*) Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes. Das Einvernehmen mit dem(n) Grundstückseigentümer(n) wurde hergestellt - wurde nicht hergestellt*).

Es ist mir (uns) bekannt, dass mit der Ausführung der Arbeiten erst acht Wochen nach Erstattung dieser Bauanzeige bzw. acht Wochen nach Vorlage aller von der Baubehörde angeforderten Unterlagen begonnen werden darf, sofern von der Baubehörde nicht innerhalb der vorher genannten Fristen eine anderslautende Mitteilung oder bescheidmäßige Untersagung erfolgt.



Unterschrift(en)

Beilagen:

*) Nichtzutreffendes streichen





Nebengebäude Einsturzgefahr



Marktgemeinde Irnfritz-Messern



Achim Michel
Kleinulrichschlag 24
3754 Irnfritz

Tel. 02986/6228
Fax 02986/6228-19
Email: pstraka@irnfriz.at
Parteienverkehrszeiten:
Mo 7.00 – 12.00, Di 7.00 – 12.00
Do 7.00 – 12.00 u. 13.00 – 18.00
Fr 7.00 – 12.00
UID: ATU16228605 DVR 0471232

AZ:

Bearbeiter: Straka

Irnfritz, am 25. Juli 2019

Betrifft: Sturmschaden am Nebengebäude – Sicherungsmaßnahmen

Sehr geehrter Herr Michel!

Am 17. Juli 2019 erhielt die Marktgemeinde Irnfritz Messern per Mail eine Information von Ing. Franz Edelmaier, Risiko Service und Sachverständigen GmbH, dass bei der Besichtigung bezüglich eines Sturmschadens bei einem Nebengebäude (Kleintierstall) auf Ihrer Liegenschaft Schäden festgestellt wurden und bei diesem Objekt Einsturzgefahr besteht.

Daher werden Sie aufgefordert bis spätestens 5. August 2019 der Marktgemeinde Irnfritz-Messern zu berichten, ob schon ein Auftrag an eine Baufirma / Zimmermann vergeben wurde und um Stellungnahme zum Zustand des Gebäudes.

Sollten melde- oder bewilligungspflichtige Maßnahmen gesetzt werden, verweisen wir auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 bezüglich Antragstellung und Genehmigung von Baumaßnahmen.

Der Bürgermeister
Hermann Gruber

Betreff: Abrissbescheid Stadel, Kleinulrichschlag 24

3. September 2019

Sehr geehrter Herr Bürgermeister,

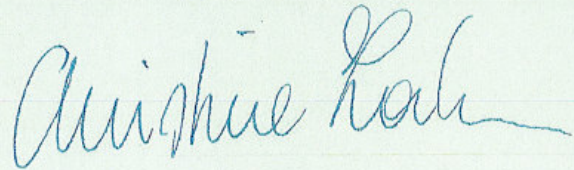
Bezugnehmend auf obigen Bescheid darf ich folgendes mitteilen:

1. Der Stadel wurde komplett gesichert und ist derzeit stabil
2. Im Winter wird das Dach komplett abgetragen, der Stadel neu eingerichtet und die Wände mit Rundhölzern an allen 4 Seiten verstärkt.
3. Anschließend wird ein neues Dach aufgesetzt.

Mit freundlichen Grüßen

Achim Michel

 16.09.2019



Anlagen: Skizze des neuen Daches



Marktgemeinde Irnfritz-Messern



Achim Michel
Kleinulrichschlag 24
3754 Irnfritz

Tel. 02986/6228
Fax 02986/6228-19
Email: pstraka@irnfriz.at
Parteienverkehrszeiten:
Mo 7.00 – 12.00, Di 7.00 – 12.00
Do 7.00 – 12.00 u. 13.00 – 18.00
Fr 7.00 – 12.00
UID: ATU16228605 DVR 0471232

AZ:

Bearbeiter: Straka

Irnfritz, am 17. September 2019

Betrifft: Sturmschaden bei einem Schuppen – Instandsetzungsarbeiten

Sehr geehrter Herr Michel!

Aufgrund Ihres Schreibens vom 03. September 2019 bezüglich Instandsetzung des durch ein Starkwindereignis beschädigten Schuppens auf Ihrer Liegenschaft, möchten wir höflichst darauf hinweisen, dass auch eine Teilabtragung und Sanierung des Schuppens, sowie die Erneuerung des Daches gemäß § 14 Abs. 1 und 3 der NÖ Bauordnung 2014 bewilligungspflichtige Vorhaben darstellen.

Sollten die Arbeiten wie im oben erwähnten Schreiben durchgeführt werden, erinnern wir auf die im § 18 der NÖ Bauordnung 2014 geregelten Einreichunterlagen.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister
Hermann Gruber



Marktgemeinde Irnfritz-Messern



Achim Michel
Kleinulrichschlag 24
3754 Irnfritz

Tel. 02986/6228
Fax 02986/6228-19
Email: manuel.weinberger@irnfritz.at
Parteienverkehrszeiten:
Mo 8:00 – 12:00, Di 8:00 – 12:00
Do 8:00 – 12:00 u. 13:00 – 18:00
Fr 8:00 – 12:00
UID: ATU16228605 DVR 0471232

AZ:

Bearbeiter: Weinberger

Irnfritz, am 13. Oktober 2021

Sturmschaden bei einem Schuppen – Instandsetzungsarbeiten

Sehr geehrter Herr Michel!

Aufgrund Ihres Schreibens vom 03. September 2019 bezüglich Instandsetzung des durch ein Starkwindereignis beschädigten Schuppens auf Ihrer Liegenschaft, möchten wir höflichst darauf hinweisen, dass auch eine Teilabtragung und Sanierung des Schuppens, sowie die Erneuerung des Daches gemäß § 14 Abs. 1 und 3 der NÖ Bauordnung 2014 bewilligungspflichtige Vorhaben darstellen.

Sollten die Arbeiten wie im oben erwähnten Schreiben durchgeführt werden bzw. schon worden sein, erinnern wir auf die im § 18 der NÖ Bauordnung 2014 geregelten Einreichunterlagen.

Wir haben Sie seitens der Baubehörde auf die geltende Gesetzeslage bereits in einem Schreiben vom 17. September 2019 hingewiesen.

Wir bitten Sie um Bekanntgabe der derzeitigen Sachlage und eine Stellungnahme bis spätestens Ende Oktober 2021 um weitere unangenehme Schritte zu vermeiden!

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister
Hermann Gruber

2.8. Beschreibung

Die gegenständliche Liegenschaft ist ein ehemaliges Bauernhaus. Das Gebäude ist in Massivbauweise auf Streifenfundamenten errichtet. Es ist eingeschösig ausgeführt. Die Fassade ist verputzt und mineralisch gestrichen. Die Fenster sind aus Holz hergestellt. Das Dach ist ein Ziegeldach. Die Verblechungen sind aus Metall hergestellt. Kamine sind über das Dach gezogen. Zur Einfahrt dient ein doppelflügeliges Holztor. Die elektrische Sicherungsanlage befindet sich im Einfahrtsbereich.





Über eine Holztür gelangt man in einen Lagerraum.

Lagerraum

Die Wände sind unverputzt. Zur Beheizung dient ein Holzofen. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Boden ist ein Erdboden bzw. ein gestampfter Lehm Boden. Der Raum wird als Werkstatt genutzt. Der Raum hat ein Ausmaß von 35,39 m².



Die Eingangstür in den Wohnbereich ist eine doppelflügelige Holztür.

Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Im Raum befindet sich die Zentralheizung für feste Brennstoffe. Der Raum hat ein Ausmaß von 17,94 m².



Heizraum/Abstellraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Ofen ist hier an den Kamin angeschlossen. Eine Gastherme ist installiert, welche allerdings außer Funktion ist. Der Raum hat ein Ausmaß von 4,68 m².



Über eine Holztüre mit Holzzarge gelangt man in das WC.

WC

Die Wände sind teilweise verfliest, der Rest ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Raum ist mit einem Waschbecken und einem Sitz-WC ausgestattet. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,05 m².



Weiterführender Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verfliest. Die Innentüren sind Holztüren mit Holzzargen. Teilweise ist aufsteigende Feuchtigkeit sichtbar. Der Raum hat ein Ausmaß von 7,94 m².



Stube

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Holzboden. Zur Beheizung dient ein Festbrennstoffofen und Warmwasserradiatoren. Der Raum hat ein Ausmaß von 43,63 m².



Über eine Holztüre mit Holzzarge gelangt man ein weiteres Zimmer.

Zimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Laminat belegt. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 12,68 m².



Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Holzboden. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Die Leitungen sind ober Putz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 18,39 m².



Eine Türe würde in den Heizraum führen, diese ist allerdings verschlagen.

Kabinett

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Holzboden. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Der Raum hat ein Ausmaß von 13,46 m².



Badezimmer

Die Wände sind teilweise verfliest, der Rest ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Raum ist mit einer Badewanne, einem Waschbecken, einem Warmwasserspeicher und einem Waschmaschinenanschluss ausgestattet. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Die Entlüftung erfolgt über eine Zwangsentlüftung über das Dach. Im Raum integriert ist die ehemalige sogenannte schwarze Küche, die allerdings verschlossen ist. Der Raum hat ein Ausmaß von 11,27 m².



Speis

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Die Be- und Entlüftung erfolgt über ein Fenster. Der Raum hat ein Ausmaß von 2,80 m².



Küche

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Holzboden. Der Raum ist mit den Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Der Raum hat ein Ausmaß von 32,08 m².





weiteres Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein Holzboden. Der Raum hat ein Ausmaß von 9,00 m².





Eine Holztüre mit Holzzarge führt in die Speis.

Speis

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Der Raum hat ein Ausmaß von 6,33 m².



Ehemaliger Stall

Der Raum ist teilweise verputzt. Im hinteren Bereich ist das Mauerwerk stellenweise eingefallen. Die Decke ist teilweise noch verschlagen. Der Boden ist zum Teil betoniert und zum Teil ein Erdboden. Der Eingang erfolgt über einfache Holztüren. Der Raum hat ein Ausmaß von 55,11 m².



Scheunengebäude – Das Scheunengebäude ist abbruchreif.

An der Rückseite vom Grundstück befindet sich ein Scheunengebäude. Das Scheunengebäude ist in Fragmenten vorhanden und wird als Carport und Hühnerstall genutzt. Die Scheune besteht aus Holz mit einer Eternitdeckung und einfachem Erdboden. Die Scheune hat ein Ausmaß von rund 140 m².

Der Holzschuppen wurde entgegen der Bauanzeige vom 08.09.2011 nicht abgerissen, im Bauakt liegen auch keine Einreichunterlagen über eine Teilabtragung und Sanierung des Schuppens, sowie die Erneuerung des Daches auf. Beim Schuppen besteht seit 17.07.2019 aufgrund eines Sturmschadens Einsturzgefahr.



2.9. Außenanlagen

Das Grundstück ist teilweise begrünt, teilweise mit Zier- und Nutzpflanzen bestockt.





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:

- Die Haustechnik befindet sich nicht am Stand der Technik.
- Im gesamten Erdgeschoß ist aufsteigende Feuchtigkeit aufgrund fehlender horizontaler und vertikaler Isolierung vorhanden.
- Eine Gastherme ist installiert, welche allerdings außer Funktion ist.





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.

Seitens der Marktgemeinde Irnfritz-Messern besteht eine offene Forderung in Höhe von € 1.095,09. Die offene Forderung ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

Seitens des Gemeindeverbands Horn für Abfallwirtschaft und Abgaben besteht eine offene Forderung in Höhe von € 215,23. Die offene Forderung ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

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 20.05.2025.

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 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 auszuschneiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

GST 68/1

Grundfläche	2459m ²¹
-------------	---------------------

Bauland-Agrargebiet

Grundfläche	1450 m ²²
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	20,00
1450 x 20,00 = 29.000,00	

Bauland-Agrargebiet Hintaus

Grundfläche :	610 m ²³
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	20,00
- 50 % raumordnungsrechtliche Einschränkungen	10,00
610 x 10,00 = 6.100,00	

Grünland Land- und Forstwirtschaft

Grundfläche :	399 m ²⁴
Preis per m ² nach den Vergleichswerten:	2,50
399 x 2,50 = 997,50	

ergibt Bodenwert gesamt	36.097,50 ⁵
-------------------------	------------------------

¹ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchauszug und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchauszug

² Größe entspricht der groben Vermessung

³ Größe entspricht der groben Vermessung

⁴ Größe entspricht der groben Vermessung

⁵ Im Herstellungswert ist der Wert der Aufschließungskosten bereits berücksichtigt, diese wurden nicht außer Acht gelassen.

3.1.2. Gebäudewert

Wohnhaus

Nettonutzfläche:	
Erdgeschoß Nebenräume	90,50 m²
Erdgeschoß	181,25 m²
Preis pro m² Nebenräume	1.800,00
Preis pro m²	2.200,00
Ergibt Zwischensumme:	507.300,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	561.650,00
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁶	0,0
- verlorener Bauaufwand ⁷ 10,00 %	56.165,00
- lineare Wertminderung ⁸ 70,00 %	393.155,00
Bauwert	112.330,00

Ergibt Bauwert Wohnhaus 112.330,00

Holzschuppen

Die Holzscheune ist abbruchreif.

Fläche gesamt	140,00 m²
* 3,50 Meter durchschnittliche Gebäudehöhe	490,00 m³

Der Holzschuppen ist abbruchreif, der Sachverständige setzt für die Abbruchkosten samt Entsorgung € 25,- pro m³ an. Daraus ergeben sich € 12.250,00 Abbruchkosten für das gesamte Gebäude.

Sachwert

Bodenwert	36.097,50
Wohnhaus	112.330,00
-Abriss Holzschuppen	12.250,00
+ Außenanlagen 3 %	3.369,90
Sachwert der Liegenschaft	139.547,40

Sachwert der Liegenschaft gerundet 140.000,00

⁶ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.12. des Gutachtens

⁷ 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.

⁸ Bei älteren Gebäuden, die ihrem Alter entsprechend genutzt werden und weder baufällig noch abbruchreif sind, werden in der Regel noch mindestens 30 % des Herstellungswerts bei einem Verkauf erzielbar sein. Die Alterswertminderung wird deshalb grundsätzlich auf einen Betrag zu beschränken sein, der sich bei einem Alter von 70 % der Lebensdauer ergibt.

3.2. Verkehrswert

Der errechnete Sachwert deckt sich mit den Gegebenheiten am Markt, so dass keine Anpassung notwendig ist.

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
3754 Irnfritz, Klein-Ulrichschlag 24
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 20.05.2025
gerundet € 140.000,00
in Worten: einhundertvierzigtausend

Seitens der Marktgemeinde Irnfritz-Messern besteht eine offene Forderung in Höhe von € 1.095,09. Die offene Forderung ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

Seitens des Gemeindeverbands Horn für Abfallwirtschaft und Abgaben besteht eine offene Forderung in Höhe von € 215,23. Die offene Forderung ist nicht im Verkehrswert berücksichtigt.

DER SACHVERSTÄNDIGE



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

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)

Ansichts 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.