

**Dr. Walter Edtmaier**

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Mitglied des Hauptverbandes der Sachverständigen Österreichs
Staatlich konzessionierter Immobilienreuhänder

Bewertungsgutachten Immobilien • Parifizierungsgutachten

4040 Linz • Neugasse 9 • Alturfahr (beim Neuen Rathaus)
Mobiltelefon 0664.3423390 • Festnetz 0732.713203
office.sv@edtmaier.at
www.edtmaier.at

Rechtsanwalt
Mag. Christopher Schuster
Insolvenzverwalter

Südtirolerstr. 4-6
4020 Linz

Linz, 13.9.2025

Insolvenzsache
Schuldnerin

LG Linz, 17 S 96/25d (Sanierungsverfahren)
ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)

Bewertungsgutachten

über den Verkehrswert der	unbebauten Liegenschaft (Bauparzelle)
EZ	49
Grundstück(e)	1
Katastralgemeinde/Grundbuch	44107 Gaspoltshofen
Bezirksgericht	Grieskirchen
Grundstücksadresse	4673 Gaspoltshofen, Hauptstr. 25
Anteile	1/1-Anteil B-LNr. 6
Grundbücherliche Eigentümerin	ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH
Stichtag	14.8.2025
Art des Gutachtens	Gutachten im Insolvenzverfahren
Auftraggeber	RA Mag. Christopher Schuster als Insolvenzverwalter

INHALTSVERZEICHNIS

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS	3
A Allgemeine Angaben	4
1 Auftrag, Zweck	4
2 Befundaufnahme, Stichtag	4
3 Grundlagen, Unterlagen, Haftung	4
4 Umfang Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen	6
5 Zubehör	7
6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel	8
7 Beilagen - Anhang	8
B Befund	9
1 Grundbuch	9
2 Beschreibung Liegenschaft	11
2.1 Lage	11
2.2 Größe, Maße, Form, Topographie	11
2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung	12
2.4 Verkehrserschließung, Infrastruktur	12
2.5 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen	12
2.6 Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas	12
2.7 Außenanlagen, Nutzung	13
2.8 Verkehrsflächenbeitrag, Aufschließungsbeiträge, Anschlusskosten	13
3 Baubewilligte Wohnhausanlage (10 Wohneinheiten, Tiefgarage)	13
C Gutachten	14
1 Bodenwert	15
2 Verkehrswert	17
D Zusammenfassung	19
ANHANG	20

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

Abb.	Abbildung	<u>Gebäudebeschreibung:</u>	EG	Erdgeschoss
ABGB	Allgemeines Bürgerliches Gesetzbuch		DG	Dachgeschoss
Anm. (Ann.)	Anmerkung (Annahme)		KG	Kellergeschoss
BGBI. (LGBI.)	Bundesgesetzblatt (Landesgesetzblatt)		OG	Obergeschoss
BGF	Bruttogrundriss (-geschoss-)fläche		TG	Tiefgarage
BK	Betriebskosten		UG	Untergeschoss
BKI	dt. Baukosteninformation (mit österr. Regionalfaktoren)			
BRI	Bruttorauminhalt (Kubatur)	<u>Gerichts-/Behördenbezeichnungen:</u>	BG	Bezirksgericht
DKM	Digitale Katastralmappe		LG	Landesgericht
d.s.	das sind		OGH	Oberster Gerichtshof
EO	Exekutionsordnung		OLG	Oberlandesgericht
EW	Einheitswert		VfGH	Verfassungsgerichtshof
etc.	et cetera		VwGH	Verwaltungsgerichtshof
ETW	Eigentumswohnung		BDA	Bundesdenkmalamt
EZ (EZZ)	Einlagezahl (Einlagezahlen)		BH	Bezirkshauptmannschaft
f. (ff.)	folgende Seite(n)		FA	Finanzamt
G	Grenzkataster		(M)Gde.	(Markt)Gemeinde
GB	Grundbuch		LHSt.	Landeshauptstadt
ggf./ggstl.	gegebenenfalls/gegenständlich(e)			
Gst.	Grundstück		DORIS	Digitales OÖ. Raum- Informations-System (Land OÖ.)
GVG	Grundverkehrsgesetz (zB. OÖ.GVG)	<u>Abkürzungen in Verbindung mit Bestand- und Baurechtsverträgen</u>	BG	Bestandgeber/in
HQ	Hochwasser		BN	Bestandnehmer/in
HV	Hausverwaltung		BV	Bestandvertrag
idF. (idgF.)	in der (geltenden) Fassung		BrG	Baurechtsgeber/in
insb.	insbesondere		BrN	Baurechtsnehmer/in
IO (IV)	Insolvenzordnung (Insolvenzverwalter/in)		BrV	Baurechtsvertrag
IPS	Immobilien-Preisspiegel			
iVm. (iZm.)	in Verbindung (Zusammenhang) mit			
k.A.	keine Angabe(n)			
KG	Katastralgemeinde			
KP	Kaufpreis			
KV	Kaufvertrag			
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz			
LD (ND)	Lebensdauer (Nutzungsdauer)			
LNr.	Laufende Nummer (zB. Grundbuch: C-LNr. 1)			
m.E.	meines Erachtens			
MRG (MG)	Mietrechtsgesetz (Mietengesetz)			
MNM	Monatsnettomiete			
MV	Mietvertrag			
NF	Nutzfläche			
Pkt.	Punkt			
rd.	rund			
RH	Raumhöhe			
RLD (RND)	Restlebensdauer (Restnutzungsdauer)			
RWS (rw)	Rechtswirksamkeit, rechtswirksam			
s.o.	siehe oben			
SV	Sachverständiger			
TU	Technische Universität			
TZ	Tagebuchzahl			
u.a.	unter anderen			
udgl. (usw.)	und dergleichen (und so weiter)			
V	Vervielfältiger			
vgl.	vergleiche			
WEG	Wohnungseigentum (Wohnungseigentumsgesetz)			
WFG (WWG)	Wohnbauförderungsgesetz (Wohnhaus-Wiederaufbaugesetz)			
WLV	Wildbach- und Lawinenverbauung (des forsttechnischen Dienstes)			
zB. (bspw.)	zum Beispiel (beispielsweise)			

A Allgemeine Angaben

1 Auftrag, Zweck

Dieses Bewertungsgutachten erfolgt über Auftrag des Rechtsanwaltes Mag. Christopher Schuster vom 30.7.2025 als Insolvenzverwalter.

Der Zweck ist die Ermittlung des Verkehrswertes der schuldnerischen Liegenschaft EZ 49, Grundbuch 44107 Gaspoltshofen im beim LG Linz zu 17 S 96/25d anhängigen Insolvenzverfahren.

2 Befundaufnahme, Stichtag

Die Befundaufnahme und Beschreibung der unbebauten Liegenschaft fand durch den SV alleine am 14.8.2025 statt. Die Besprechung mit dem Geschäftsführer der Schuldnerin Christian Reslhuber (Parteiengehör) erfolgte zunächst telefonisch und in der Folge im Zuge der Befundaufnahme der weiteren schuldnerischen WEG-Objekte der Liegenschaft EZ 3113, GB 45202 Kleinmünchen, Objektadresse 4030 Linz, Neubauzeile 49 am 28.8.2025.

Als Stichtag gilt gemäß § 96 Abs. 3 IO in Verbindung mit § 141 Abs. 1 EO der 14.8.2025 als Tag der örtlichen Befundaufnahme; Befund und Gutachten beziehen sich auf diesen Tag.

3 Grundlagen, Unterlagen, Haftung

- * Auftrag vom 30.7.2025 samt übermittelten Unterlagen, insbesondere
 - Grundbuchsauszug EZ 49, GB Gaspoltshofen, Abfragedatum 29.7.2025
 - Einreichplan betreffend Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage der MC Projektentwicklung GmbH, Holzhausen vom 25.11.2021
 - Bau- und Ausstattungsbeschreibung [immobilienbär]
 - Baubewilligung vom 13.6.2022
 - Bescheid v. 11.6.2025 über die Fristverlängerung für den Bauausführungsbeginn bis 11.6.2028
 - Nutzwertgutachten des BM DI Manuel Schiesser [META Architektur], Leonding vom 16.4.2025
- * Orthofotos/Luftbildaufnahmen (Abfragen *doris.at*, *Google Maps*)
- * Lageplan/DKM, Urmappe (Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in den Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gaspoltshofen (Abfrage *doris.at*), lt. Auskunft der Gemeinde ist ein Bebauungsplan nicht verordnet.

- * Einsichtnahme in die Gefahrenzonenpläne (Wildbach), Gefahrenhinweiskarten (gravitative Massenbewegungen/geogenes Baugrundrisiko), Hangwasserhinweiskarten (jeweils Abfragen *doris.at*)
- * Einsichtnahme in die von der Marktgemeinde Gaspoltshofen übermittelten Unterlagen des vorwiegend elektronisch geführten Bauaktes (ausgenommen Einreichplan vom 25.11.2021) betreffend das Bewilligungsverfahren des im Jahre 2021 eingereichten Wohnbauprojektes samt Konvolut von Beilagen, insbesondere (soweit auf Ersuchen des SV Unterlagen übermittelt und überblicksartig):
 - Auszug aus der Verhandlungsschrift vom 15.6.2021/Gemeindevorstand über die - in der Folge vom Gemeinderat genehmigte - Übernahme von 50 % der Kanalanschlussgebühr durch die Gemeinde aufgrund einer beigefügten Vereinbarung vom 4.3.1997 mit dem Vorbesitzer im Falle einer Bebauung, bei der gleichzeitig der Gemeinde das Recht eingeräumt wurde (1997), entlang der Grundstücksgrenze 2212 (Weg) einen 300 mm Regenwasser-Kanal über das Grundstück mit der vormaligen Numerierung .56 zu verlegen.
 - Bauplatzbewilligung vom 22.10.2021
 - Bauakustisches Projekt der TAS Bauphysik GmbH, Leonding vom 8.11.2021
 - Geotechnisches Gutachten der geotechnik Tauchmann GmbH, Steinhaus vom 3.12.2021 samt Beilagen
 - Energieausweis der Planbau Mayr GmbH, Grieskirchen vom 23.2.2022
 - Technischer Kurzbericht der geotechnik Tauchmann GmbH vom 16.3.2022 betreffend Hangwassersituation
 - Verhandlungsschrift vom 10.6.2022 zur Bauverhandlung
 - Baubewilligung vom 13.6.2022 (Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage)
 - Bescheid vom 30.12.2022 über die Vorschreibung des Verkehrsflächenbeitrages,
 - Bescheid vom 11.6.2025 über die Fristverlängerung für den Beginn der Bauausführung bis 11.6.2028
- * Mitteilung der Marktgemeinde Gaspoltshofen vom 4.8.2025 (Hr. Seyfried) über offene Rückstände (insb. Grundsteuer)
- * Mailschreiben der Marktgemeinde Gaspoltshofen vom 4.8.2025 (Hr. Jedinger) mit diversen Informationen auf Anfrage des SV
- * Einsichtnahme in den beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas/Altlasten-GIS (elektr. Abfrage)
- * Anfertigung von ca. 25 Objektfotos
- * Ausdruck B-Blätter/KV (Grundbuch), Immomapping, Datenmaterial für Vergleichsobjekte

Auskünfte und Unterlagen wurden insbesondere von der Marktgemeinde Gaspoltshofen (Bauabteilung Frau Mittermayr, Herrn Jedinger), vom Grundbuch (elektronische Abfragen) und vom Geschäftsführer der Schuldnerin Christian Reslhuber eingeholt.

Für die Vollständigkeit und Richtigkeit der Unterlagen und Auskünfte sowie für eventuell daraus resultierende irrtümliche Bewertungsannahmen wird keine Haftung übernommen. Es obliegt den im Verfahren beteiligten Personen und im Falle des Verkaufes den Vertragsparteien hinsichtlich solcher Annahmen rechtzeitig Einwendungen zu erheben, um bei einer allfälligen Bewertungsrelevanz das Gutachten noch abändern zu können. Jedem Kaufinteressenten wird auch aus diesem Grunde empfohlen, sich vor einer Kaufentscheidung detaillierte Informationen von der Eigentümerin und den Behörden einzuholen sowie die Liegenschaft eingehend zu besichtigen.

Für dieses Gutachten besteht Urheberrecht. Es gilt nur für den angeführten Zweck. Die in einem gerichtlichen Verfahren erstellten Gutachten gelten nur für das anhängige Verfahren, unabhängig davon, ob der Auftrag direkt vom Gericht oder durch beauftragte dritte Personen erteilt wurde (zB. Insolvenzverwalter, Notar/Gerichtskommissär). Sollte ein Gutachten auch anderweitig verwendet werden, bedarf eine solche Verwendung oder die Weitergabe eines auch nur auszugsweisen Inhaltes meiner vorherigen schriftlichen Zustimmung.

4 Umfang Sachverhaltsfeststellung, Bewertungsannahmen

[1] Feststellungen hinsichtlich des Grundstückes wurden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von unbebauten Baulandgrundstücken von Bedeutung sind. Bodenuntersuchungen sind nicht Aufgabe einer Liegenschaftsbewertung, wurden somit nicht durchgeführt und waren auch nicht gesondert beauftragt. Der Bewertung wurden jene Gegebenheiten zugrunde gelegt, die bei der örtlichen Besichtigung erkennbar (offensichtlich) waren, mitgeteilt wurden oder im Zuge von Erhebungen bekannt wurden.

[2] Sofern nicht ein spezieller Sachverhalt angeführt ist, geht die Wertermittlung davon aus, dass im Boden keine Kontaminierungen vorliegen, für die die Grenzwerte der „Bodenaushubdeponie“ gemäß Deponieverordnung überschritten sind.

[3] Wurden für die Bewertung nicht Unterlagen eigens vorgelegt oder spezielle Informationen erteilt, erfolgten die Einsichtnahmen in die Urkunden (Verträge, Einreichplan Wohnprojekt, etc.) nur in jenem Ausmaß, als sie für die Bewertung von unbebauten Baugrundstücken üblicherweise vorgenommen werden (überblicksartig). Ohne spezielle Aufträge wurden besondere Recherchen nicht durchgeführt.

[4] Allfällige Zahlungsrückstände aus Abgaben (Gebühren), die mit dem Liegenschaftsbesitz zusammen hängen und denen eine dingliche Wirkung zukommt (zB. Grundsteuer), werden bei der

Bewertung berücksichtigt, sofern diese mittels Rückstandsausweis festgestellt sind und/oder es sich dabei um einen für die Liegenschaftsbewertung nennenswerten Betrag handelt.

Laut Auskunft der Marktgemeinde Gaspoltshofen bestehen per 4.8.2025 nur geringe Rückstände in Höhe von EUR 112,48, darunter an (dinglicher) Grundsteuer für das 2. und 3. Quartal 2025 von EUR 67,38, wobei der Betrag von EUR 33,69 für das 3. Quartal erst am 15.8.2028 zur Zahlung fällig war. Infolge Geringfügigkeit bleiben diese dinglichen Abgaben für die Bewertung vernachlässigt bzw. ist dieser Betrag bei der Ermittlung des Verkehrswertes im anzusetzenden Marktanpassungsabschlag mitberücksichtigt.

Laut Mitteilung der Gemeinde ist der mit Bescheid vom 30.12.2022 vorgeschriebene Verkehrsflächenbeitrag in Höhe von EUR 3.740,62 berichtet.

[5] Der Verkehrswert versteht sich grundsätzlich bei Geldlastenfreiheit der Liegenschaft.

Auf die weiteren im Befund und Gutachten angeführten Annahmen wird hingewiesen.

[6] Die Wertermittlung basiert grundsätzlich auf den vorgelegten bzw. übermittelten Unterlagen und den in Zusammenhang mit der Befundaufnahme erteilten Informationen. Sind für die Auftragsbearbeitung Annahmen zu treffen, weil beispielsweise der Eigentümer bei der Befundaufnahme nicht anwesend war, Auskünfte nicht erteilt oder Unterlagen nicht vorgelegt wurden oder nachträglich Eigenschaften oder Umstände hervorkommen, die für die Bewertung zum Stichtag von Relevanz sind, besteht der Vorbehalt der entgeltlichen Änderung (Ergänzung) des Gutachtens.

[7] Hinweispflicht zur Genauigkeitsanforderung lt. ÖNORM B 1802-1, Pkt. 4.4:

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Es wird insbesondere darauf hingewiesen, dass der ermittelte Verkehrswert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

5 Zubehör

Ein separat zu bewertendes Liegenschaftszubehör ist nicht vorhanden.

Die Liegenschaft ist unbebaut.

6 Gesetze, Literatur, Verbandsempfehlungen, Richtwerte, Hilfsmittel

- * Liegenschaftsbewertungsgesetz (LGB), BGBl Nr. 150/1992
- * Insolvenzordnung, Exekutionsordnung
- * Stabentheiner, LBG - Das Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz, Wien 1992
- * Ross-Brachmann-Holzner, Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage, Theodor Oppermann Verlag, Hannover 1997
- * Gerardy/Möckel/Troff, Praxis der Grundstücksbewertung, Olzog-Verlag, Landsberg, 2008
- * Bienert/ Funk, Liegenschaftsbewertung Österreich, 2. Auflage, Wien 2009
- * Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, Wien 2017
- * Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 9. Auflage, Reguvis Verlag, Köln 2020
- * Immobilien-Preisspiegel für das Jahr 2025 der Wirtschaftskammer Österreich
- * Grundstückspreiserhebung/ Österreichische Gemeinden: Zeitschrift GEWINN/ TU Wien, 5/2025
- * Erkundigungen über Grund-/Baulandpreise (zB. Grundbuch, Makler/SV-Kollegen, IMMOmapping)
- * Eigene Sammlungen über Grundpreise, Vergleichswerte

7 Beilagen - Anhang

Die im Anhang angeführten Beilagen bilden einen integrierenden Bestandteil dieses Gutachtens.

Zur besseren Veranschaulichung wurden ggf. darin teils Markierungen vorgenommen.

Die Pläne wurden verkleinert bzw. vergrößert (Kopien, Fotografien), sie sind nicht maßstäblich.

B Befund

1 Grundbuch

Es wird der Kurztext dargestellt; Volltext siehe Grundbuchsauszug im Anhang (Stand 29.7.2025).

Gutsbestand (A1-Blatt)

Die Liegenschaft ist im Grundbuch 44107 Gaspoltshofen unter der Einlagezahl 49 grundbücherlich erfasst. Dem A1-Blatt sind folgende (vermessungsrechtliche) Daten zu entnehmen:

Grundstücks-Nr.	Benutzungsabschnitt (Nutzung)	Teilfläche (m ²)	GST-Fläche (m ²)
1	Gärten		1.481
Gesamtfläche			1.481

Das Grundstück wird im Grundsteuerkataster (noch nicht im Grenzkataster) geführt.

Die Adresse lautet (lt. Grundbuch): Hauptstr. 25

Anmerkung:

Die Flächenangaben der im Grundsteuerkataster geführten Grundstücke sind unverbindlich.

Eine Vermessung des Grundstückes zB. im Zuge der Überführung in den Grenzkataster kann zu einer Abweichung der Fläche vom derzeitigen Grundbuchsstand führen. Für die Bewertung wird die im Grundbuch (Stand 29.7.2025) angeführte Gesamtfläche herangezogen.

Dingliche Rechte, Anmerkungen, Ersichtlichmachungen (A2-Blatt)

Dem A2-Blatt ist folgende Eintragung zu entnehmen:

A2-LNr. 9: Zuschreibung, Einbeziehung infolge Vereinigung mit Gst. .56 (TZ 1413/1995)

Anmerkung:

Die Eintragung zu LNr. 9 ist eine reine Ersichtlichmachungen.

Bemerkt wird, dass lt. Bauakt für das Grundstück 1 mit Bescheid vom 22.10.2021 (Pkt. A.3) eine Bauplatzbewilligung erteilt wurde, diese aber im A2-Blatt des Grundbuchs bislang nicht angemerkt ist. Die Bauplatzeigenschaft als Erfordernis einer Bebauung ist im Baulandpreis berücksichtigt.

Eigentumsblatt (B-Blatt)

Im B-Blatt findet sich folgende Eintragung:

B-LNr. 6: Anteil 1/1 ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)

Das Eigentumsrecht wird aufgrund des Kaufvertrages vom 26.8.2022 ausgewiesen (TZ 2912/2022).
Die Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 7.7.2025 ist angemerkt (TZ 1944/2025).

Lastenblatt (C-Blatt)

Im C-Blatt findet sich folgende Eintragung:

C-LNr. 4 Pfandrecht (Höchstbetragshypothek)

Geldlasten (Pfandrechte) bleiben bei der Bewertung grundsätzlich unberücksichtigt.

Hinsichtlich des am Grundstück offenbar seit Jahren (Jahrzehnten?) liegenden OÖVV-Wartehäuschens (Bushaltestelle „Gaspoltshofen - Ortsmitte“) und der Anführung in der Verhandlungsschrift zur Bauverhandlung mit der Versetzungsmöglichkeit entlang der straßenseitigen Grundgrenze in südlicher Richtung (Pkt. A.3, B.2.1) wird von einer außerbücherlichen Dienstbarkeit ausgegangen. Die faktische Nichtbenützbarkeit dieses Grundstreifens wird bei der Ermittlung des Bodenwertes, sofern dieser auf den ortsüblichen Grundpreis abstellt, berücksichtigt.

Aufgrund der Vereinbarung des Vorbesitzers mit der Marktgemeinde Gaspoltshofen aus dem Jahre 1997 (Beilage 13) betreffend die Verlegung des Regenwasser-Kanals entlang der südlichen Grundstücksgrenze (Wegparzelle 2212, EZ 276) wird mangels Eintragung der Last beim dienenden Grundstück ebenso eine außerbücherliche Dienstbarkeit angenommen. Diese Belastung in der Randzone ist geringfügig, im Falle der Errichtung des geplanten Mehrparteien-Wohngebäudes (WEG-Objekt) marktbedingt unbeachtlich und wird dieser Kanal vermutlich auch der Ableitung der eigenen Oberflächenwässer dienen. Überdies wird in diesem Zusammenhang auf die weitere Vereinbarung aus dem Jahre 2021 in Beilage 13 hingewiesen (Übernahme von 50 % der Kanalanschlussgebühren durch die Marktgemeinde Gaspoltshofen im Falle einer Neubebauung).

2 Beschreibung Liegenschaft

2.1 Lage

Die Liegenschaft liegt im Gemeindegebiet Gaspoltshofen im Ortszentrum an der durch den Ort führenden Landesstraße B135, die im Ortsgebiet als Hauptstraße bezeichnet ist. Zur Kirche im Norden sind es ca. 150 m, zum Gemeindeamt im Süden knapp 300 m, zur A8-Anschlussstelle Meggenhofen im Nordosten ca. 5,8 km und nach Schwanenstadt im Süden ca. 10 km (je Luftlinie).

Die Liegenschaft befindet sich inmitten des bebauten Ortszentrums. Sie war früher Jahrzehnte lang mit einem Gebäude (Wohnhaus mit Schmiede) bebaut (vgl. Beilage 4), das mittlerweile geschliffen wurde. Die Liegenschaft steht für eine Neubebauung zur Verfügung und ist hierfür eine Baubewilligung für eine Wohnanlage mit 10 Wohnungen und einer Tiefgarage rechtskräftig (Pkt. B.3). Das Grundstück grenzt im Westen an die Hauptstraße, im Norden und Osten an bebaute Wohngrundstücke und im Süden im Anschluss an einen öffentlichen Weg an langgestreckte ältere Baulichkeiten. Straßenseitig ist innerhalb des Grundstückes ein Wartehäuschen des OÖ. Verkehrsverbundes (OÖVV), Bushaltestelle „Gaspoltshofen - Ortsmitte“ im Ausmaß (lt. Bauverhandlung) von ca. 5,0 x 2,5 m errichtet (siehe Beilage 8, Abb.2, 3, 7, 8).

Zur Veranschaulichung der Lage des Grundstückes und der Umgebung siehe Übersichtsplan, Orthofotos, Lageplan, Urmappe, Flächenwidmungsplan (Beilagen 2 - 6).

Aufgrund der Lage im Ortsgebiet ist die Wohnlage bzw. die Lage für eine gemischte Nutzung (Widmung „Gemischtes Baugebiet“, Pkt. 2.5) im Bezirk Grieskirchen als gut einzustufen.

2.2 Größe, Maße, Form, Topographie

Das lt. Grundbuch 1.481 m² große Grundstück ist fünfeckig ausgeformt. Die Straßenlänge beträgt knapp 35 m, die mittlere Grundstückslänge ca. 41 m und die mittlere Grundstückstiefe ca. 36 m. Das Grundstück hat eine ebene Lage und ist von der Hauptstraße annähernd eben befahrbar.

2.3 Anschlüsse, Ver- und Entsorgung

Laut Auskunft liegen die Ver- und Entsorgungsnetze vor Ort im Bereich der Hauptstraße (öffentliche Kanalisation, Ortswasserleitung [Wassergenossenschaft Gaspoltshofen], Stromnetz, Fernwärme [Nahwärme Gaspoltshofen Genossenschaft], udgl.).

Laut Beilage 13 liegt ein Regenwasser-Kanal entlang der südlichen Grundgrenze.

2.4 Verkehrerschließung, Infrastruktur

Aufgrund der Zentrumslage wird die Liegenschaft über das örtliche Straßennetz und vor Ort über die Hauptstraße sehr gut erschlossen. Gehsteige sind beidseits der Straße errichtet.

Die Haltestellen der öffentlichen Verkehrsmittel (Buslinien OÖVV) liegen vor Ort im Ortszentrum, eine direkt am Grundstück (siehe Beilage 8, Abb.2, 3, 7, 8).

Ein Nahversorgungsgeschäft (SPAR-Markt) befindet sich in unmittelbarer Nähe an der Hauptstraße.

2.5 Widmung, Bebaubarkeit, Gefahrenzonen

Der Flächenwidmungsplan weist das Grundstück als Gemischtes Baugebiet aus (siehe Beilage 7). Laut Auskunft der Bauabteilung der Gemeinde ist für das Grundstück ein Bebauungsplan nicht verordnet und das Grundstück lt. Abfragen *doris.at* von einem Gefahrenzonenplan Wildbach und der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) nicht betroffen (siehe Beilage 7). Das Grundstück ist lt. Abfrage *doris.at* teilweise von der Hangwasserhinweiskarte betroffen (siehe Beilage 3.3 mit Anmerkung).

Für die Bebauung des Grundstückes gelten die Regelungen der OÖ. Bauordnung samt deren Nebengesetzen (Abstandsbestimmungen, udgl.).

2.6 Verdachtsflächenkataster, Altlastenatlas

Die elektronische Abfrage des beim Umweltbundesamt geführten Altlastenatlas (Altlasten-GIS) ergab, dass das Grundstück darin nicht verzeichnet ist.

2.7 Außenanlagen, Nutzung

Neben der Situierung des OÖVV-Wartehäuschens am Grundstück handelt es sich um ein brach liegendes Grundstück (Gras-, Gestrüpp-, im südwestlichen Abschnitt teils hoher Laubbaumbewuchs).

Von einer Vermietung ist zum Stichtag nichts bekannt.

2.8 Verkehrsflächenbeitrag, Anschließungsbeiträge, Anschlusskosten

Laut Auskunft der Marktgemeinde Gaspoltshofen ist der Verkehrsflächenbeitrag bezahlt (Pkt. A.4 [4]). Inwieweit anrechenbare Anschließungsbeiträge (Wasser, Kanal) berichtet wurden, wurde von der Gemeinde nicht mitgeteilt. Betreffend Anschlusskosten (Kanal) im Falle einer Bebauung und 50 %-iger Übernahme durch die Gemeinde wird auf Pkt. A.3 und die Beilage 13 verwiesen.

3 Baubewilligte Wohnhausanlage (10 Wohneinheiten, Tiefgarage)

Der Vorbesitzerin der Liegenschaft wurde aufgrund eines Bauansuchens und des Einreichplans vom 25.11.2021 (Beilage 9) im Jahre 2022 die Baubewilligung für die Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage (zweigeschossiges Gebäude zzgl. Penthouse, insg. 10 Wohneinheiten) rechtskräftig erteilt (Beilage 10), die - samt Bauplatzbewilligung - mit Kaufvertrag vom 26.8.2022, Pkt. VII. (TZ 2912/2022) der Schuldnerin zur Kenntnis gebracht wurde. Die Schuldnerin hat baubehördlich mit Bescheid vom 11.6.2025 eine Verlängerungsfrist für den Beginn der Bauausführung bis zum 11.6.2028 erwirkt (Beilage 11).

Das auf den Einreichplan (25.11.2021) abstellende Nutzwertgutachten des SV Manuel Schiesser vom 16.4.2025 (Beilage 12) beinhaltet auf drei Geschossen 10 Wohnungen und als selbständige WEG-Objekte 10 Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage und 4 Kfz-Abstellplätze im Freien.

Stellt man auf dieses Nutzwertgutachten ab, sind auf der Liegenschaft - überschlägig ermittelt - insgesamt ca. 1.520 m² verwertbare Nutzflächen geplant (davon für 10 Wohnungen reine Wohnflächen ca. 810 m² [ohne Terrasse, Loggia], weiters Eigengarten, Terrassen, eine Loggia, Kellerabteile, TG-Abstellplätze, Freistellplätze). Unter Heranziehung der Faktorenansätze des Nutzwertgutachtens für die Neben- und Zubehörfächen sowie für die Kfz-Abstellplätze als selbständige WEG-Objekte kann von einer gewichteten Gesamtnutzfläche von ca. 970 m² ausgegangen werden.

C Gutachten

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG) unter Berücksichtigung aller im Allgemeinen Teil und Befund angeführten Angaben und Annahmen sowie unter Bedachtnahme auf die Verhältnisse am örtlichen Immobilienmarkt.

Die Ermittlung des Bodenwertes von in Bauland gewidmeten Grundstücken erfolgt nach Möglichkeit auf Grundlage des Vergleichswertverfahrens (§ 4 LBG). Dabei wird der Wert durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter Grundstücke ermittelt. Vergleichbare Grundstücke sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit den zu bewertenden Grundstücken übereinstimmen. Weiters fließen publizierte Preisdaten und eingeholte Preisinformationen in die Wertermittlung ein. Bei Nichtvorliegen von direkten Vergleichspreisen wird der Bodenwert von den erhobenen Kaufpreisen abgeleitet oder auf Basis der Richtpreise, der erhaltenen Preisinformationen und aus Erfahrungswerten als Immobilientreuhänder eingeschätzt.

Aufgrund mangelnder zeitnaher Vergleichspreise für ortszentrale Grundstücke für den verdichteten Wohnbau (geplante Wohnungseigentumsanlage samt Tiefgarage mit 10 Wohneinheiten) wird in diesem Bewertungsfall der Bodenwert für die Liegenschaft auf Basis eines marktgängigen Grundpreisannteiles pro m² Gesamtnutzfläche eingeschätzt (hier gewichtete Gesamtnutzfläche als Rechenwert lt. Pkt. B.3 aufgrund zusätzlicher Neben- und Zubehörfächen und Nutzflächen für die Kfz-Abstellplätze in der Tiefgarage und im Freien).

Ausgehend vom Bodenwert und einem eingeschätzten Wertansatz für die baubehördlich genehmigte Mehrparteien-Wohnanlage (Pkt. B.3) wird unter Berücksichtigung einer allfälligen Marktanpassung der Verkehrswert der Liegenschaft ermittelt (§ 2 LBG). Dieser ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Dabei sind alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen, ausgenommen jedoch die besondere Vorliebe sowie andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen.

Eine Marktanpassung wird begründet und beruht die Einschätzung auf Erfahrungswerten als langjähriger Immobilientreuhänder und Sachverständiger für das Immobilienwesen einschließlich Evaluierung von Bewertungen, beispielsweise im Falle nachfolgender Verwertungen, sei es in gerichtlichen Verfahren oder bei Privatverkäufen.

1 Bodenwert

Im Immobilien-Preisspiegel (IPS) 2025 werden Preise für Grundstücke für Mehrparteienobjekte nicht publiziert, jedoch Preise für freistehende Ein-/Zweifamilienhäuser (ca. 600 - 800 m²), die zunächst als grobe Orientierung angeführt werden. Für den Bezirk Grieskirchen werden diese Baugrundstücke je nach Wohnlage mit statistischen Durchschnittspreisen pro Quadratmeter wie folgt ausgewiesen (als Marktstudie errechnet von den erzielten Kaufpreisen, die vorwiegend von den Immobilien treuhändlern dem herausgebenden Fachverband in der Wirtschaftskammer Österreich mitgeteilt wurden):

IPS	mäßige	normale	gute	sehr gute
Bezirk	W o h n l a g e			
Grieskirchen	Euro/m ² Grundfläche			
2025	49,66	68,14	100,98	158,37

In Ansehung des IPS ist eine Wohnlage im Ortskern von Gaspoltshofen im Bezirk als gut (+) einzustufen, sodass ein Preis von ca. EUR 120,00/m² in Frage käme (Basis Grundstück für eine Bebauung mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern).

Vergleichsweise hiezu weist die Zeitschrift GEWINN in ihrer Preiserhebung über die Baugrundstücke der österreichischen Gemeinden gemeinsam mit dem Institut für Stadt- und Regionalforschung der TU Wien die Grundpreise als Von-bis-Werte aus. Diese Richtpreise stellen auf gute Wohnlagen ab:

Gewinn/ TU Wien	Preise		Trend
	von	bis	
2025			
Gaspoltshofen	70,00	120,00	↗

Diese auf Gemeinde abstellenden Richtpreise haben gegenüber den Daten des IPS, die sich auf den gesamten Bezirk beziehen, eine genauere Aussagekraft. Die gutachterliche Liegenschaft liegt im Ortszentrum von Gaspoltshofen, sodass für den Bodenwert ein Grundpreis im oberen Preissegment (ca. EUR 120,00/m² oder aufgrund der Zentrumslage und der steigenden Tendenz etwas darüber) herangezogen werden könnte.

Neben diesen Richtpreisen wurden ergänzend im Grundbuch der KG Gaspoltshofen und der angrenzenden und bis ins Ortsgebiet reichenden KG Jeding Kaufpreise von Baugrundstücken erhoben. Es werden nachstehende Verkäufe der Jahre 2020 - 2025, die aus den Kaufverträgen eruierten Daten und die auf die Grundflächen umgerechneten m²-Preise dargestellt, wobei in Bezug auf den Stichtag die Kaufpreise aus den Vorjahren entsprechend den aus den publizierten IPS-Daten ermittelten jährlichen Wertsteigerungen - unter Berücksichtigung einer angenommenen Wertsteigerung bis zum

Stichtag - valorisiert wurden (IPS-Segment: Baugrundstücke für Einfamilienhäuser, Bezirk Grieskirchen, gute Wohnlage).

Dabei zeigt sich folgendes Preisbild:

KV M/J	Gst.	Widm.	m ²	KP	KP/m ²	Val. (%)	mod. KP	mod. RW/m ²	
GB 44107 Gaspoltshofen									
12/2020	603, 604	W	1.345	100.875	75,00	40	141.225	105,00	
5/2021	1, .56	M	1.429	157.190	110,00	30	204.347	143,00	
10/2023	182/3	M	257	28.270	110,00	10	31.097	121,00	
4/2024	745/16+17	W	1.768	229.840	130,00	6	243.630	137,80	
GB 44114 Jeding									
2/2021	167/7	W	1.076	68.000	63,20	30	88.400	82,16	
10/2022	140/9	M	656	84.000	128,05	15	96.600	147,26	
11/2024	1619	W	702	49.140	70,00	6	52.088	74,20	
6/2025	1674	W	1.270	139.700	110,00	0	139.700	110,00	
Summen			8.503				997.087		
Ø Kaufpreis/ m ² (Baugebiet)							gerundet	117,00	
KV M/J = Kaufvertrag Monat/Jahr, Gst. = Grundstück, Widm. = Widmung, KP = Kaufpreis Val. = (fiktive) Valorisierung (ca.); mod. KP/RW = modifizierter Kaufpreis/Rechenwert									
Wertanpassung lt. IPS; Wohngrundstücke, Bezirk Grieskirchen, gute Wohnlage Annahme Wertanpassung Zeitraum 12/2024 (=IPS 2025) bis zum Stichtag 8/2024: 3 %									

Die durch Wertanpassung modifizierten Kaufpreise bewegen sich in einer großen Bandbreite von ca. EUR 75,00 bis knapp unter EUR 150,00/m². Der wertangepasste Durchschnittsbetrag aller dieser Transaktionen liegt bei ca. EUR 117,00/m².

Vorstehende Richt- und Vergleichspreise stellen aber auf die Bebauung von Grundstücken mit Ein- bzw. Zweifamilienhäusern ab und können daher nicht ohne Weiteres für ein ortszentrales Grundstück für die geplante Bebauung mit einem Mehrparteien-Wohngebäude herangezogen werden.

Von der Marktgemeinde Gaspoltshofen wird der ostübliche Grundpreis - unverbindlich - aktuell mit maximal EUR 130,00/m² mitgeteilt.

Geht man für die Bewertung von der Grundfläche lt. Grundbuch aus, so ist die Grundstücksfläche aufgrund des Grundstreifens für das Buswartehäuschens (Pkt. B.1, B.2.1) zunächst für die Wertermittlung etwas zu modifizieren:

Aufgliederung für Bewertung	a (m)	b (m)	Teilfl. (m ²)	Gesamt (m ²)
Gesamtfläche lt. Grundbuch				1.481
Buswartehäuschen	4,96	2,5	gerundet	12
verbleibende Grundstücksfläche (Hauptfläche)				1.469
Kontrollsumme				1.481
*) <i>Flächenausmaß lt. Verhandlungsschrift vom 10.6.2022 zur Baubewilligung Wohnanlage</i>				

Zieht man bei einer faktischen Grundstücksfläche von 1.469 m² zum Stichtag einen m²-Wert von EUR 130,00 heran, so würde sich für die gutachterliche Liegenschaft im Falle einer Bebauung mit einem Mehrparteien-Wohngebäude (WEG-Objekt) ein Grundanteil pro Quadratmeter gewichteter Gesamtnutzfläche (Pkt. B.3, Rechenwert 970 m²) von knapp EUR 197,00 ergeben (1.469*130/970), was für Eigentumswohnungen und Kfz-Abstellplätze als selbständige WEG-Objekte in ortszentraler Lage in Gaspoltshofen zu gering erachtet wird. Dieser Wertansatz für den Bodenwert wird daher in diesem Bewertungsfall nicht herangezogen.

Unter Berücksichtigung aller im Befund angeführten Eigenschaften, wie insbesondere der zentralen Ortslage mit guter örtlicher Infrastruktur wird der Grundpreisanteil mit EUR 300,00/m² gewichteter Gesamtnutzfläche (Rechenwert) als marktkonform eingeschätzt.

Der Bodenwert errechnet sich somit wie folgt:

Bodenwert	m ²	Euro/m ²	Euro
Grundpreisanteil/gew. Nutzfläche (Rechenwert)	970	300	291.000,00
Bodenwert			291.000,00

2 Verkehrswert

Im Falle einer Bebauung des Grundstückes mit dem baugenehmigten Mehrparteien-Wohngebäude (Pkt. B.3) sind bei der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft mit der WEG-Anlage auch die kausalen Projektkosten einzubeziehen (Einreichplanung einschließlich diverser Gutachten und fachlicher Stellungnahmen, Verfahrenskosten, Nutzwertgutachten, etc.), die zum Stichtag marktbedingt mit EUR 50.000,00 eingeschätzt werden.

Der Verkehrswert wird daher zunächst vom ermittelten Bodenwert und den angesetzten Projektkosten bestimmt. Es ist zu überprüfen, ob der ermittelte Gesamtwert von EUR 341.000,00 (291.000+50.000) auch mit dem Verkehrswert gleich gesetzt werden kann oder noch eine Marktanpassung vorzunehmen ist.

Im ggstl. Bewertungsfall ist eine Marktanpassung vorzunehmen. Dies aus folgendem Grunde:

Es ist ungewiss, ob ein Käufer gefunden wird, der das baugenehmigte Mehrparteien-Wohngebäude mit 10 Wohnungen tatsächlich realisieren wird. Dies insbesondere auch aufgrund der örtlichen Widmung (gemischtes Baugebiet) im Ortszentrum, für die auch eine gemischte Nutzung zulässig ist (bspw. Geschäfte, Gastronomie, Ordination, sonstige Dienstleistungsunternehmen, Büros im

Erdgeschoss, Wohnungen bzw. Büros in den Obergeschossen) und hierfür in zentralen Ortslagen oftmals eine Nachfrage besteht. Ein Investor könnte eine ganz andere Nutzung der Liegenschaft ins Auge fassen, sodass die angesetzten Projektkosten zu frustrierten Aufwendungen mutieren bzw. die erwirkte Baubewilligung, die in Zusammenhang mit dem Bauverfahren erstellten Unterlagen sowie weitere Massnahmen (zB. Nutzwertgutachten) - wenn überhaupt - nur mehr zum Teil einen Nutzen darstellen.

Aufgrund dieser Gegebenheiten zum Stichtag ist eine Marktanpassung vorzunehmen, die mit einem Abschlag vom 10 % auf den ermittelten Zwischenwert eingeschätzt wird.

Der Verkehrswert der Liegenschaft wird auf zehn Tausend gerundet wie folgt ausgewiesen:

Verkehrswert	Euro	%	Euro
Bodenwert			291.000,00
Projektkosten mit rechtskräftiger Baugenehmigung *)			<u>50.000,00</u>
			341.000,00
Marktanpassung (Zuschlag/Abschlag)	341.000	-10	-34.100,00
VERKEHRSWERT		gerundet	310.000,00
*) Übernahme Projektkosten marktbedingt eingeschätzt			

Dieser Wert entspricht zum Stichtag auch aufgrund von Marktbeobachtungen dem Verkehrswert.

D Zusammenfassung

Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 49, GB 44107 Gaspoltshofen, Bezirksgericht Grieskirchen beträgt zum Bewertungsstichtag

€ 310.000,--

(in Worten: Euro dreihundertzehntausend)


Das Gutachten basiert auf den mir zur Verfügung gestellten Unterlagen und erteilten Informationen. Ich war bemüht, alle für die Wertermittlung bedeutenden Umstände zu berücksichtigen. Sollten Unterlagen oder Informationen sich als unvollständig oder unrichtig herausstellen oder andere Umstände hervorkommen, die im Ergebnis für dieses Gutachten von Relevanz sind, behalte ich mir eine Änderung des Gutachtens vor.

Dr. Walter Edtmaier
Allgemein beideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Bestellung durch den Präsidenten des Landesgericht Linz vom 13.6.2006, Zl. Jv 3927/000

Fachgebiete aus Nomenklatur:

- 94.10 Gewerblich oder industriell genutzte Liegenschaften (Baugründe)
- 94.15 Mehrfamilienhäuser, gemischt genutzte Liegenschaften (Baugründe, Wohnungseigentumsobjekte)
- 94.17 Einfamilienhäuser, Zweifamilienhäuser (Baugründe)
- 94.20 Wohnungseigentum
- 94.23 Geschäftsräumlichkeiten
- 94.65 Baugründe
- 94.70 Nutzwertfeststellung, Parifizierung



ANHANG

Integrierender Bestandteil des Gutachtens sind folgende Beilagen:

<u>LNr.</u>	<u>Seiten</u>
1 Grundbuchsauszug, Abfragedatum 29.7.2025	1
2 Veranschaulichung örtliche Lage	1
3.1 Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht	1
3.2 Orthofoto/Lageplan (Luftaufnahme), Detail	1
3.3 Hangwasserhinweiskarte (mit Höhenschichtlinien)	1
4 Urmappe (Auszug)	1
5 Lageplan/DKM	1
6 Flächenwidmungsplan (Auszug)	1
7 Gefahrenzonenplan Wildbach, Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)	1
8 Fotodokumentation Abb. 1-12 mit Beschreibungen	<u>2</u>
	11
 <u>weitere Beilagen (Unterlagen):</u>	
9 Einreichplan vom 25.11.2021 gesamt (Grundrisse, Schnitt, Ansichten)	2
10 Baubewilligung vom 13.6.2022 samt Verhandlungsschrift und Beilagen	25
11 Baubewilligung/Verlängerung vom 11.6.2025	2
12 Nutzwertgutachten vom 16.4.2025	16
13 Auszug aus Verhandlungsschrift 2021 samt Vereinbarung 1997 (Thematik Kanal)	<u>3</u>
	59

Alle Beilagen sind dem Bewertungsgutachten beigelegt, das dem Insolvenzverwalter elektronisch übermittelt wird (pdf).

Unterfertigungshinweis:

Die im Abschnitt D (Zusammenfassung) dargestellte Unterschrift samt Begleittext und Rundsiegel bildet die Originalunterfertigung als Faksimile ab. Die Ausfertigung ist elektronisch signiert. Es gilt nur der Inhalt des an den Insolvenzverwalter übermittelten Bewertungsgutachtens.

ANHANG

Beilage 1

Grundbuchsauszug

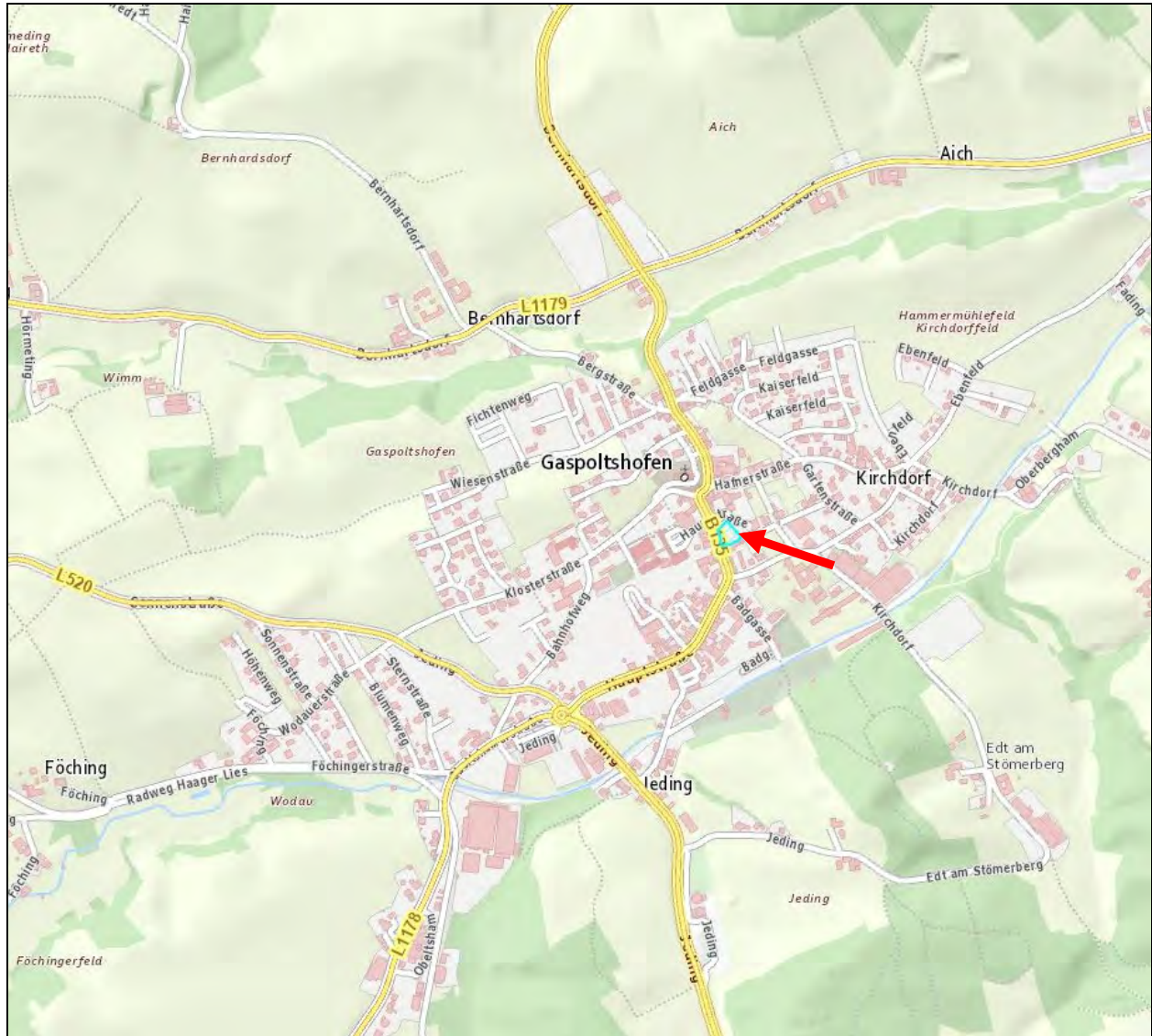
JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
Auszug aus dem Hauptbuch			
KATASTRALGEMEINDE 44107 Gaspoltshofen			EINLAGEZAHL 49
BEZIRKSGERICHT Grieskirchen			

Letzte TZ 1944/2025			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBI. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1	Gärten(10)	1481	Hauptstraße 25
Legende:			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
***** A2 *****			
9	a 1413/1995 Zuschreibung Teil 1 aus Gst 2/1 der EZ 47, Teil 2 aus Gst- 2/11 der EZ 505 unter Einbeziehung in Gst .56, Löschung Gst 2/9 infolge Vereinigung mit Gst .56 (Kaufvertrag 1995-07-03)		
11	a gelöscht		
***** B *****			
6	ANTEIL: 1/1		
ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH (FN 560605w)			
ADR: Welser Straße 39/1. Stock, Leonding 4060			
a 2912/2022 IM RANG 2612/2022 Kaufvertrag 2022-08-26 Eigentumsrecht			
b 1944/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 07.07.2025 (LG Linz, 17 S 96/25d)			
***** C *****			
4	a 2912/2022 Pfandurkunde 2022-09-14		
PFANDRECHT		Höchstbetrag EUR 900.000,--	
für Raiffeisenbank Prambachkirchen eGen (FN 94262x)			
***** HINWEIS *****			
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.			

Grundbuch			29.07.2025 20:29:18
Seite 1 von 1			

Beilage 2

Veranschaulichung örtliche Lage



DORIS Grundkarte (doris.at), Ortsgebiet Gaspoltshofen und Umgebung mit Markierung der Lage der Liegenschaft (EZ 49)

Beilage 3.1**Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Übersicht**

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informationssystem – doris.at).



Lageplan/Orthofoto mit Markierung des Grundstückes 1 (EZ 49)

Beilage 3.2**Orthofoto/ Lageplan (Luftaufnahme), Detail**

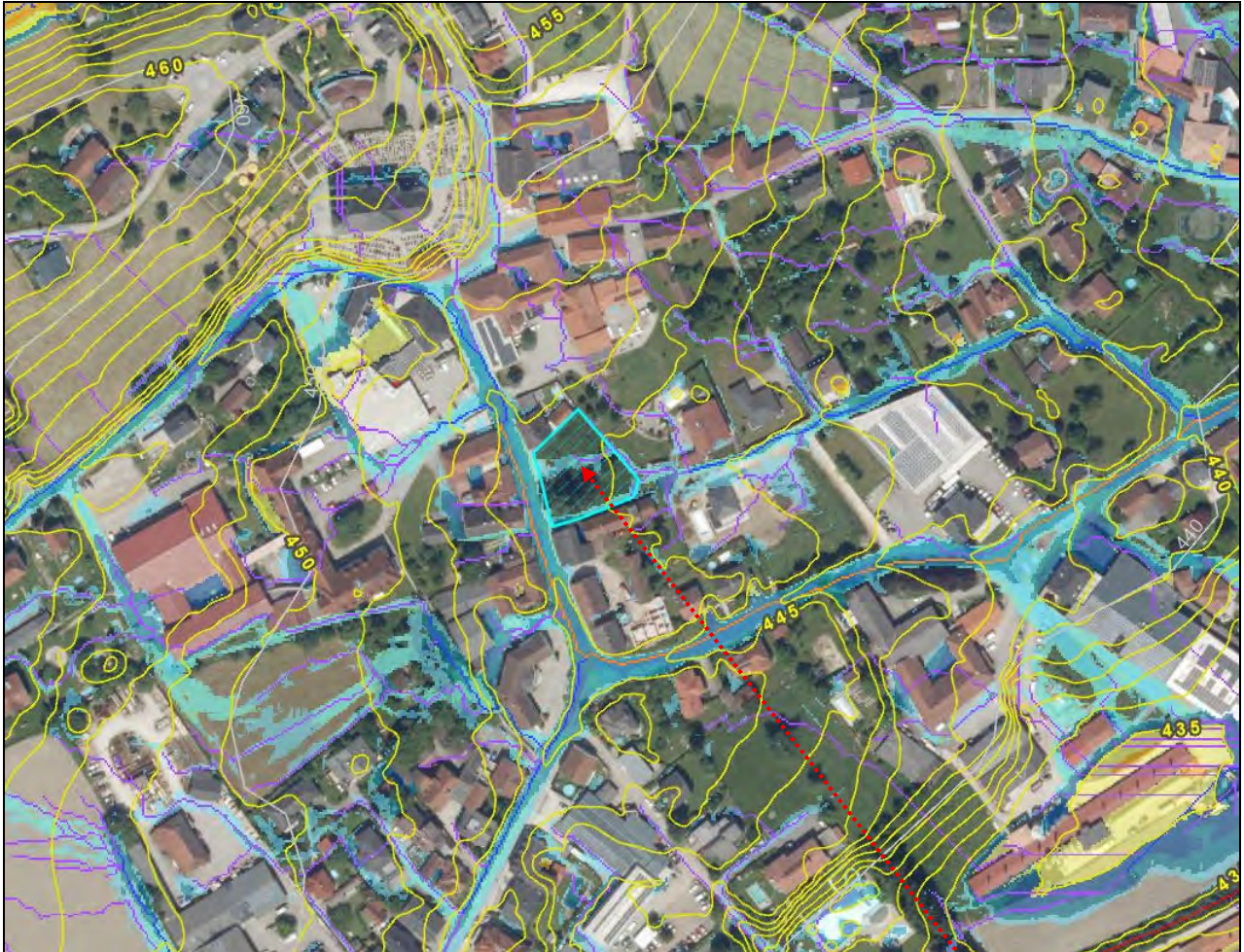
Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales OÖ. Raum-Informations-System – doris.at).



Lageplan/Orthofoto mit Markierung des Grundstückes 1 (EZ 49)

Beilage 3.3**Hangwasserhinweiskarte mit Tiefenlinien - Fließpfaden
und Höhengichtlinien**

Darstellung der Hangwasserhinweiskarte mit Höhengichtlinien im Falle eventuell lokalen Starkregens
(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Hangwasserhinweiskarte mit Höhengichtlinien und mit Markierung des Grundstückes 1 (EZ 49)

Das Grundstück ist lt. Darstellung *doris.at* von der Hangwasserhinweiskarte teilweise betroffen.

Anmerkung:

Nach dem im baubehördlichen Genehmigungsverfahren für die Wohnanlage (Einreichung 2021) vorgelegten „Technische Kurzbericht“ vom 16.3.2022 ist seitens der Geotechnik Tauchmann GmbH (Pkt. A.3) nach Beurteilung der örtlichen Hangwassersituation eine Gefährdung der geplanten Bebauung durch Oberflächen- bzw. Hangwässer nicht zu erwarten.

Beilage 5**Lageplan/DKM**

Die planliche Darstellung wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System – doris.at).

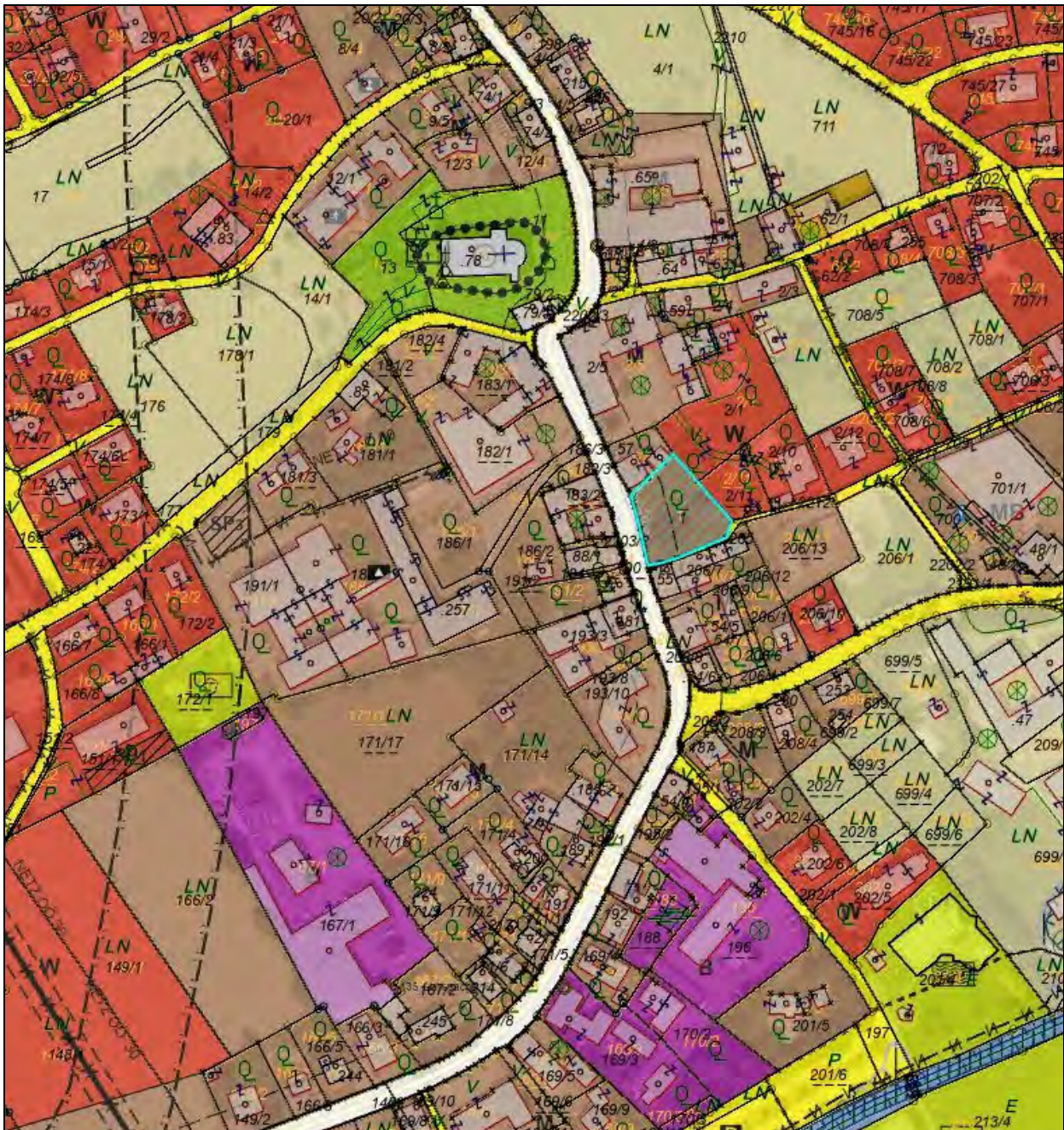


Lageplan/DKM mit Markierung des Grundstückes 1 (EZ 49) und der Hausnummern

Beilage 6

Flächenwidmungsplan (Auszug)

Der Flächenwidmungsplan wurde verkleinert (vergrößert) und ist nicht maßstäblich
(Quelle: Digitales ÖÖ. Raum-Informations-System - doris.at).



Auszug aus dem Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Gaspoltshofen (Ortsgebiet) mit Markierung des Grundstückes 1(EZ 49)

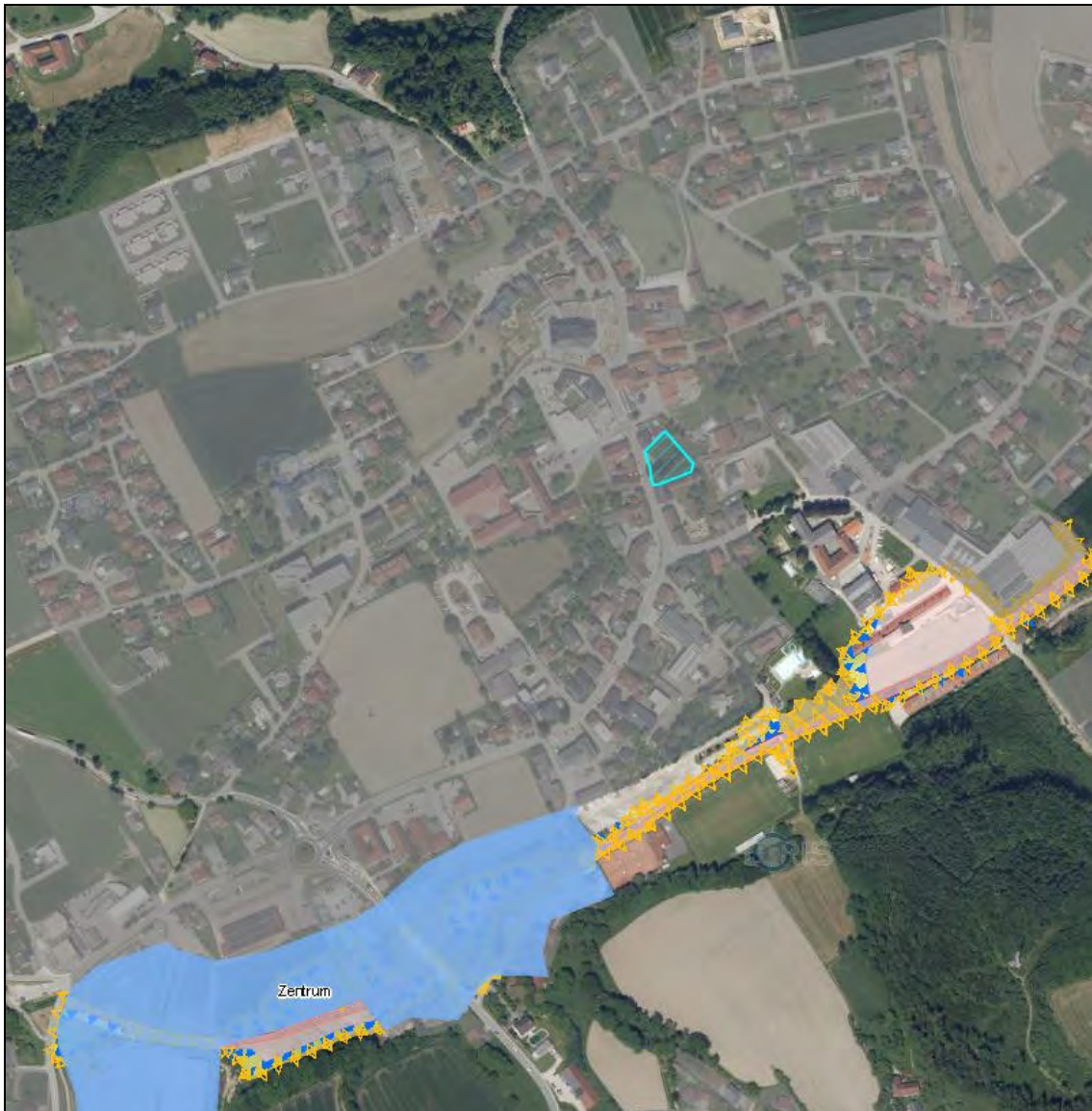
M (braun)	Gemischtes Baugebiet
W (zinnber dunkel)	Wohngebiet
B (rotviolett)	Betriebsbaugebiet

Beilage 7

Gefahrenzonenplan Wildbach und Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

(unverbindliches Hilfsmittel für Gemeinden, lt. *doris.at* aus Datenmaterial kein Rechtsanspruch ableitbar)

Darstellung des Gefahrenzonenplans (Wildbach) und der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)
(Quelle: Land OÖ/Digitales OÖ. Raum-Informationssystem – *doris.at*).



Auszug aus dem Gefahrenzonenplan (Wildbach) und der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko)
mit Markierung des Grundstückes 1 (EZ 49)

grau lasierte Fläche: Klassifizierung der Hinweisflächen/Flächentyp:
keine Flächenausweisung im Beurteilungszeitraum

blaue Fläche (Flächenname Zentrum): Klassifizierung der Hinweisflächen: Flächentyp **A**
Beschreibung: Setzungsempfindlicher Untergrund/ Langsame Senkung (SU)

Das Grundstück ist lt. Darstellung im System *doris.at* von einem Gefahrenzonenplan (Wildbach) und von der Gefahrenhinweiskarte (geogenes Baugrundrisiko) nicht betroffen.

Beilage 8**Fotodokumentation****Liegenschaft EZ 49, Grundstück (Gst.) 1 (Bauparzelle), GB 44107 Gaspoltshofen
Grundstücksadresse lt. Grundbuch: Hauptstr. 25**

Abb.1 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Osten, Erschließung von der Straße (Hauptstraße)
links: Nachbargebäude Hauptstr. 23

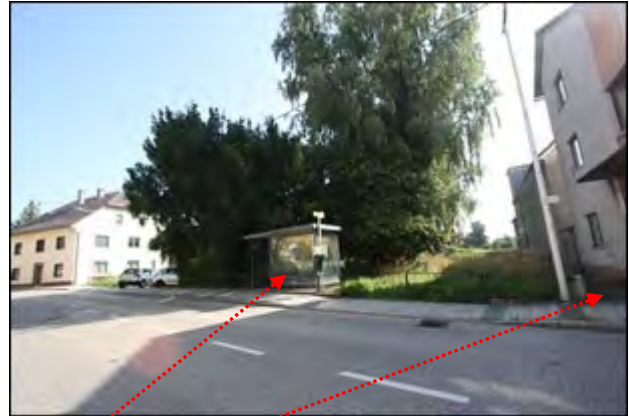


Abb.2 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Nordosten, OÖVV-Wartehäuschen, Bushaltestelle „Gaspoltshofen Ortsmitte“
rechts: öffentl. Gehweg entlang Nachbargebäude Hauptstr. 27



Abb.3 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Nordosten, (OÖVV Wartehäuschen liegt am Gst. 1)



Abb.4 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Norden



Abb.5 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Nordwesten
links: öffentlicher Gehweg und Nachbargebäude Hauptstr. 27



Abb.6 Ansicht Nachbargebäude Hauptstr. 27, öffentl. Gehweg
(vgl. Abb.5)



Abb.7 Ansicht straßenseitige Grundgrenze (Gst. 1), öffentl. Gehsteig, OÖVV-Wartehäuschen liegt am Gst. 1



Abb.8 Ansicht Gst. 1 Südost, straßenseitige Grundgrenze, öffentl. Gehsteig, OÖVV-Wartehäuschen liegt am Gst. 1 (vgl. Abb.3)



Abb.9 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Südosten links: Nachbargrundstück/-gebäude Hauptstr. 23



Abb.10 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Süden öffentlicher Gehsteig, Erschließung von der Straße (Hauptstraße)



Abb.11 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Süden links: Einfriedungsmauer östliches Nachbargrundstück



Abb.12 Ansicht Bauparzelle (Gst. 1), Richtung Südwesten



MARKTGEMEINDE GASPOLTSHOFEN

4673 Gaspoltshofen, Hauptstraße 53
Tel.: (07735) 69 54 Fax: DW 33
www.gaspoltshofen.at

Gaspoltshofen, am 13. Juni 2022
Bearbeiter: Ingrid Mittermayr, DW 30
E-Mail: gemeinde@gaspoltshofen.ooe.gv.at
AZ: BauA- 22/2022/Mi

MC Projektentwicklungs GmbH
Trattnach-Arkade 1/4
4710 Grieskirchen

Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage

Grundstück: 1 KG: Gaspoltshofen EZ: 49

Baubewilligung

B E S C H E I D

Aufgrund des undatierten Antrages (eingelangt am 05.04.2022) und nach dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens, insbesondere der am 10.06.2022 durchgeführten Bauverhandlung wird der

MC Projektentwicklungs GmbH 4710 Grieskirchen, Trattnach-Arkade 1/4

gem. § 35 Abs. 1, der Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994, idF. LGBl. Nr. 55/2021, die

I. BAUBEWILLIGUNG

für die **Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage**

auf Parz.Nr.: 1 KG: Gaspoltshofen

erteilt.

Für das Bauvorhaben selbst, für die Ausführung des Bauvorhabens, sowie für die Erhaltung und Benützung des aufgrund der Baubewilligung ausgeführten Bauvorhabens werden folgende Bedingungen und Auflagen vorgeschrieben:

1. Das Bauvorhaben ist projektsgemäß (unter Berücksichtigung der bei der mündlichen Bauverhandlung am 10.06.2022 im Befund der Verhandlungsschrift dargestellten Abänderungen und Ergänzungen) von einem befugten Bauführer auszuführen. Dieser ist der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben. Die Baubehörde ist rechtzeitig vorher vom Zeitpunkt des Baubeginnes zu verständigen.
2. Das Bauvorhaben ist unter Beachtung der Maßnahmen bzw. Beurteilung im vorliegenden "Geotechnischen Gutachten" mit Datum 30.12.2021 seitens der Geotechnik Tauchmann GmbH, 4641 Steinhaus, auszuführen.
3. Vor Arbeiten, durch welche unter- und oberirdische Leitungen oder Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.
4. Für sämtliche tragenden Bauteile ist mit statischen Berechnungen, welche den einschlägigen ÖNormen und dem Stand der Technik entsprechen müssen, der Nachweis der Standsicherheit zu erbringen. Ein statischer Schlussbericht des Bauführers ist zur Einsichtnahme aufzubewahren.
5. Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss wenigstens an einer Fensterseite über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände nach der Bauführung liegen.
6. Die Ausführung der - anzeigespflichtigen - Hauskanalanlage hat gemäß der ÖNorm B 2501 idgF zu erfolgen. Insbesondere sind alle nach den Bestimmungen dieser ÖNorm erforderlichen Putzschächte vorzusehen.
7. Die Bedachung (Gesamtsystem) muss $B_{ROOF}(t1)$ ausgeführt sein.
8. Bei Lichtkuppeln ist zu verhindern, dass Personen vom Dachbereich in das Rauminnere abstürzen können. Deshalb müssen Öffnungen von nicht durchbruchssicheren Lichtkuppeln gesichert werden.
9. Der Fußboden beim Aufzugschacht muss flüssigkeits- und öldicht, wannenförmig sowie nichtbrennbar ausgeführt sein.
10. Die WC - Abfallrohre sind über Dach zu entlüften. Innenliegende Räume, wie z.B. Klosette und Badezimmer, sind - erforderlichenfalls durch Ventilatoren - ins Freie zu entlüften. Für eine ausreichende Frischluftzufuhr ist zu sorgen.
11. Die Wohnungen sind gemäß § 31 Oö. BauTG 2013 "anpassbar" auszuführen. Dafür ist insbesondere die barrierefreie Zugänglichkeit der Haus- und aller Wohnungseingänge, sowie aller zu den Wohnungen dazugehörigen Nutzräume (Gemeinschaftsräume) Voraussetzung. Soweit bei Türen die Anfahrbereiche gemäß Punkt 2.9.1 der OIB-Richtlinie 4 (April 2019) nicht vorhanden sind, müssen Vorkehrungen für den nachträglichen Einbau von elektrischen Türöffnern getroffen werden (zB Leerverrohrung). Bei Wohnungen ist dies nur bei der Wohnungseingangstür sowie innerhalb der der Wohnung bei Türen zu Sanitärräumen sowie zu einem Aufenthaltsraum erforderlich.
12. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Gebäudes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls aber ab einer Fallhöhe von 1,00 m, sind mit einer Absturzsicherung zu sichern. Die Höhe von absturzsichernden Geländern und Brüstungen hat mindestens 1,0 m, ab einer Absturzhöhe von mehr als 12 m, gemessen von der Standfläche, mindestens 1,10 m zu betragen. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Tiefe von mindestens 20 cm (z.B. Brüstungen, Fensterparapete) darf die erforderliche Höhe um die halbe Brüstungsbreite abgemindert, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden. Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein.

Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrungsteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm oder ein Hochklettern wird auf andere Weise erschwert. Die Ausführung ist gemäß ÖNorm B 5371 vorzunehmen. Entlang von Treppen sind die erforderlichen Handläufe anzubringen.

13. Verglasungen, welche als Absturzsicherungen dienen, müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Bei Isolierverglasungen und Verglasungen mit mehreren Scheiben (z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
14. Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe über der Standfläche sowie vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehrbarer Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche (in Gebäuden mit möglichem Menschengedrange bis 1,50 m Höhe) müssen aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein. Anstelle der Verwendung von Sicherheitsglas können auch Schutzvorrichtungen angebracht werden, die den Anprall von Personen verhindern.
15. Die geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm zufolge des Verkehrs auf der B 135 Gallspacher Straße sind bei der Bauführung umzusetzen.
16. In allen Wohnungen muss entsprechend Punkt 3.11 der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe April 2019) in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen Küchen – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
17. Für die erste Löschhilfe sind im Sinne der TRVB 124 geeignete tragbare Feuerlöscher an leicht erreichbaren und gekennzeichneten Stellen zu montieren. Alle Feuerlöscher sind in Zeitabständen von maximal 2 Jahren auf Funktionstüchtigkeit hin überprüfen zu lassen.
18. Das Wohngebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305 auszustatten. Die ordnungsgemäße Ausführung ist der Baubehörde mit (der Baufertigstellungsanzeige anzuschließenden) Blitzschutzprüfprotokoll nachzuweisen. Die Protokolle der Erstüberprüfung und der wiederkehrenden Überprüfungen sind zur Einsichtnahme aufzubewahren.
19. Das Treppenhaus ist brandschutztechnisch entsprechend der Tabelle 2a der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe April 2019) herzustellen. Die Rauchabzugsanlage ist im Sinne der TRVB 111 auszuführen.
20. Die Brandabschnitte und Feuerschutzabschlüsse sind plangemäß auszuführen.
21. Die Aufzugsanlage ist mit einer manuellen Brandfallsteuerung auszuführen, die den Fahrkorb im Brandfall in das Erdgeschoß rücksendet und die Fahrschachttüren im offenen Zustand parkt.
22. Kabel- und Leitungsdurchführungen sind im Bereich aller brandabschnitts-bildenden Bauteile sowie aller Trennbauteile in der jeweils erforderlichen Feuerwiderstandsklasse abzuschotten. Bei der Durchführung von Lüftungsleitungen sind Brandschutzklappen in der jeweils erforderlichen Feuerwiderstandsklasse einzubauen oder die Lüftungsleitungen außerhalb der jeweiligen Brandabschnitte bis ins Freie führend in der jeweils erforderlichen Feuerwiderstandsklasse herzustellen.
23. Im Zuge der Fluchtwege aus der Garage bis ins Freie ist eine Sicherheitsbeleuchtung gemäß Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2 zu installieren. Außerdem sind die Fluchtwege gemäß der Kennzeichnungsverordnung zu beschildern. Der ordnungsgemäße Zustand der Sicherheitsbeleuchtungen ist der Baubehörde mit einer (der Baufertigstellungsanzeige anzuschließenden) Bestätigung des ausführenden Unternehmens nachzuweisen.

24. Der Garagenfußboden muss in zumindest B_n ausgeführt sein. Außerdem muss der Garagenfußboden flüssigkeits- und öldicht und im Übrigen so ausgebildet sein, dass brennbare Flüssigkeiten nicht auf angrenzende Flächen abfließen können oder so abgeleitet werden, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird. Bodenabläufe in Kanäle sind nur über geeignete Abscheider zulässig.
25. In den Garagenaußenwänden sind natürliche Rauch- und Wärmeabzugs-öffnungen gemäß Tabelle 2 der OIB-Richtlinie 2.2 (Ausgabe April 2019) anzuordnen. Diese Öffnungen (mit einer Mindestgröße je Öffnung von 1,00 m²) müssen so situiert sein, dass eine Querdurchlüftung gewährleistet ist.
26. Den Forderungen in der Stellungnahme (E-Mail) des Pflichtbereichs-kommandanten der Feuerwehr Gaspoltshofen mit Datum 09.06.2022 ist zu entsprechen.
27. Die PKW- Stellplätze sind mit dauerhaften Bodenmarkierungen zu kennzeichnen. Barrierefreie Stellplätze müssen eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.
28. Bei der Außenrampe zur Garage darf die Neigung auf eine Länge von mindestens 5 m, gemessen vom öffentlichen Gut, maximal 5 % und im weiteren Verlauf maximal 15 % betragen. Im Zufahrtbereich anfallende Niederschlagswässer dürfen nicht zum öffentlichen Gut abfließen.
29. Die Kinderspielplätze sind gegenüber Anlagen, von denen Gefahren für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit der Benutzer(innen) ausgehen, insbesondere gegenüber Verkehrsflächen und Stellplätzen, sowie gegenüber Stellen, an denen Absturzgefahr besteht, durch Zäune, Geländer oder ähnliche Einrichtungen zu sichern.
30. Gemäß § 10 Absatz 2 Oö. BauTV 2013 idgF sind ausreichend dimensionierte hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen von einem Zugangspunkt bis zu den Netzabschlusspunkten vorzusehen.
31. Gemäß § 20 Absatz 4 Oö. BauTV 2013 idgF ist für jeden Garagenstellplatz zumindest eine Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) für die nachträgliche Installation von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu errichten.
32. Geländeanschlüßungen sind so herzustellen, dass kein Erdmaterial auf Nachbargrundstücke abgeschwemmt wird und Oberflächenwässer nicht auf Nachbargrundstücke abfließen können.
33. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde gemäß § 43 Oö. Bauordnungsnovelle 2013 der Baubehörde anzuzeigen. Dieser Anzeige sind anzuschließen:
 - a) ein vom jeweiligen Bauführer ausgestellter Befund über die bewilligungsgemäße sowie fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens (insbesondere auch über die Einhaltung der Bestimmungen des § 31 Oö. BauTG 2013);
 - b) Befunde über den ordnungsgemäßen Zustand der Elektrizitätsanlagen, der Blitzschutzanlagen und der Sicherheitsbeleuchtung;

HINWEISE:

Die Bauführerin oder der Bauführer muss gewerberechtlich oder als Ziviltechnikerin oder Ziviltechniker zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung befugt sein.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet bzw. Radon-schutzgebiet im Sinne der Radonschutzverordnung (RnV), BGBl. II Nr. 470/2020.

Für eine radonsichere Ausführung ist § 3 Oö. Bautechnikverordnung 2013 (Oö. BauTV 2013) in Verbindung mit Punkt 8.2 der OIB Richtlinie 3, Ausgabe 2019, maßgeblich. Hinsichtlich der erforderlichen bautechnischen Anforderungen wird auf die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Teil 2: Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ verwiesen.

Bezüglich der geplanten Wärmepumpe (Außenluft/Wasser) wird auf das Informationsblatt zum Lärmschutz im Nachbarschaftsbereich von Luftwärmepumpen (April 2016) seitens der Abteilung Umweltschutz des Amtes der Oö. Landesregierung verwiesen.

Bezüglich der Aufzugsanlage ist mit entsprechenden Projektunterlagen der baubehördlichen Anzeigepflicht nachzukommen.

Auf die Stellungnahme STROM mit Datum 30.05.2022 seitens der Netz Oö. GmbH, 4030 Linz, wird verwiesen.

Auf die Stellungnahme der Straßenmeisterei Grieskirchen mit Datum 02.06.2022 wird verwiesen.

Gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) ist der Bauherr verpflichtet, zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der auf der Baustelle beschäftigten ArbeitnehmerInnen, einen Baustellenkoordinator einzusetzen.

II. ENTSCHEIDUNG ÜBER DIE EINWENDUNGEN DER NACHBARN:

entfällt

III. KOSTEN

BUNDESgebÜHREN FÜR DAS BAUANsUCHEN

Ansuchen um Erteilung der Baubewilligung	€	14,30
Energieausweis	€	3,90
Baubeschreibung, 2-fach	á €	3,90 € 7,80
2-teiliger Bauplan je Überbogengröße, 2-fach	á €	7,80 € 31,20
Verhandlungsschrift		<u>€ 14,30</u>
Summe Bundesgebühren	€	71,50
Kostenersatz für den Grundbuchsauszug (Online-Abfrage)	€	1,80
Kommissionsgebühren für die an der Bauverhandlung beteiligten 3 Amtspersonen (1 Verhandlungsleiter, 1 Bausachverständiger, 1 Schriftführerin) bei einer Dauer von 4 angefangenen halben Stunden gem. Landeskommis-sionsgebührenverordnung 1998, LGBl. 144/1997	€	244,80
Die für die Erteilung der Baubewilligung zu entrichtende Verwaltungsabgabe beträgt gem. Teil C Tarifpost G/8 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung		<u>€ 209,30</u>
Gesamtsumme		<u>€ 527,40</u>

Diese Beträge sind binnen zwei Wochen nach Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides beim Markt-gemeindeamt Gaspoltshofen einzuzahlen.

IV. Hinsichtlich der(s) vorstehenden Spruchabschnitte(s) I. wird die Verhandlungsschrift vom 10.06.2022, Zahl: BauA- 22/2022, die Stellungnahme STROM der Netz OÖ GmbH vom 30.05.2022, die Stellungnahme der Straßenmeisterei Grieskirchen vom 02.06.2022 sowie die Stellungnahme der FF Gaspoltshofen (E-Mail) vom 09.06.2022, deren Abschriften diesem Bescheid angeschlossen sind, zu einem wesentlichen Bestandteil erklärt.

B E G R Ü N D U N G

Das Ermittlungsverfahren, insbesondere die am 10.06.2022 durchgeführte Bauverhandlung – deren Verhandlungsschrift liegt diesem Bescheid als wesentlicher Bestandteil bei – hat ergeben, dass bei Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen den gesetzlichen Vorschriften entsprochen wird.

Die Höhe der Kosten richtet sich nach den angeführten Gesetzesstellen und sind diese vom Antragsteller zu tragen.

R E C H T S M I T T E L B E L E H R U N G

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

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

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

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

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern 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, Verkehrssteuern 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.

Hinweis:

Dieser Bescheid greift Bewilligungen oder Genehmigungen, die nach anderen gesetzlichen Bestimmungen erforderlich sind, nicht vor.



Der Bürgermeister:

Wolfgang Klinger
(Ing. Wolfgang Klinger)

Dieser Bescheid ergeht an:

1. MC Projektentwicklungs GmbH, Trattnach-Arkade 1/4, 4710 Grieskirchen
2. Planbüro Mayr e.U., Trattnach-Arkade 1/4, 4710 Grieskirchen
3. Straßenmeisterei Grieskirchen, Moosham 26, 4710 Grieskirchen
4. FF Gaspoltshofen – ABI Daniel Watzinger, BEd, Hafnerstraße 19, 4673 Gaspoltshofen

Zur Information mit Zustimmung des Vertreters der Bauwerberin ohne Anspruch auf Rechtsmittel:

5. Brigitte Tuchecker, Hafnerstraße 4a, 4673 Gaspoltshofen

Beilagen:

Verhandlungsschrift vom 10.06.2022
Stellungnahme Netz OÖ GmbH vom 30.05.2022
Stellungnahme Straßenmeisterei Grieskirchen vom 02.06.2022
Stellungnahme FF Gaspoltshofen vom 09.06.2022
Baubeschreibung (Bauwerber)
Bauplan (Bauwerber)



Verhandlungsschrift

Aufgenommen am 10.06.2022 im Marktgemeindeamt Gaspoltshofen, Zimmer 6.

Gegenstand der Verhandlung ist die mit Kundmachung vom 27.05.2022 gem. § 32 Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 anberaumten Bauverhandlung über das Bauvorhaben

Errichtung einer Wohnanlage mit Tiefgarage

auf dem Grundstück Nr. 1 KG 44107 Gaspoltshofen

Verhandlungsleiter: Ing. Wolfgang Klinger

Sonstige mitwirkende amtliche Organe:

Bausachverständiger: Ing. Max Flatscher

Schriftführerin: Ingrid Mittermayr

Anwesende Beteiligte und ihre Vertreter:

Antragsteller und

Grundeigentümer: MC Projektentwicklung GmbH, Trattnach Arkade 1/4, 4710 Grieskirchen, vertreten durch Ing. Stefan Aichinger

Planverfasser: Planbüro Mayr e.U., Trattnach Arkade 1/4, 4710 Grieskirchen, vertreten durch Ing. Stefan Aichinger

Nachbarn: Brigitte Tuchecker, Hafnerstr. 4a, 4673 Gaspoltshofen, *auch in Vertretung für Otto Tuchecker, Linzer Straße 1/5, 4540 Bad Hall*
Romana Waldenberger, Hauptstr. 23, 4673 Gaspoltshofen
vertreten durch Michael Waldenberger
Alfred Wiesinger jun., Hauptstr., 21, 4673 Gaspoltshofen
vertreten durch Alfred Wiesinger sen.

Die Verhandlung wird um 08:15 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.

Die Prüfung ergab nachstehenden

BEFUND

des bautechnischen Amtssachverständigen:

Seitens der MC Projektentwicklung GmbH, 4710 Grieskirchen, ist auf dem (im Eigentum der Antragstellerin befindlichen) Grundstück Nr. 1, KG 44107 Gaspoltshofen der Neubau einer Wohnanlage mit Tiefgarage geplant.

Dem Verfahren liegen folgende Projektunterlagen zugrunde:

- Projekt seitens der Planbau Mayr GmbH, 4710 Grieskirchen, bestehend aus einem zweiteiligen Einreichplan samt Baubeschreibung mit Datum 15.03.2022 und einem Energieausweis mit Datum 23.02.2022.
Auf den Einreichplänen wird vom Verfasser bestätigt, dass das Bauvorhaben mit allen baurechtlichen Bestimmungen (insbesondere auch mit den Bestimmungen des § 31 Oö. BauTG 2013) übereinstimmt.
- "Geotechnisches Gutachten" mit Datum 03.12.2021 seitens der Geotechnik Tauchmann GmbH, 4641 Steinhaus.
- "Technischer Bericht" mit Datum 30.03.2022 seitens der Geotechnik Tauchmann GmbH, 4641 Steinhaus, welcher sich auf die Ableitung von Oberflächenwässern bezieht.
- "Technischer Kurzbericht" mit Datum 16.03.2022 seitens der Geotechnik Tauchmann GmbH, 4641 Steinhaus, in welchem die Hangwassersituation beurteilt wird.
- "Schalltechnisches Projekt" mit Datum 09.11.2021 und "Bauakustisches Projekt" mit Datum 08.11.2021 jeweils seitens der TAS Bauphysik GmbH, 4060 Leonding. Letzteres bezieht sich u.A. auf die schallschutztechnischen Anforderungen an die Außenbauteile.

Ferner bilden Beurteilungsgrundlage:

- Stellungnahme (E-Mail) mit Datum 09.06.2022 seitens des Pflichtbereichskommandanten der Feuerwehr Gaspoltshofen, wonach eine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet ist.
- Schreiben (E-Mail) mit Datum 09.05.2022 seitens der Direktion Umwelt- und Wasserwirtschaft, Gewässerbezirk Grieskirchen, beim Amt der Oö. Landesregierung, welche sich auf die Hangwasserthematik bezieht.
- Stellungnahme der Straßenmeisterei Grieskirchen mit Datum 02.06.2022, in welcher die Einhaltung von Bedingungen gefordert wird.
- Stellungnahme STROM mit Datum 30.05.2022 seitens der Netz Oö. GmbH, 4030 Linz.

Das Baugrundstück befindet sich ca. 115 m südöstlich der Pfarrkirche im Ortszentrum von Gaspoltshofen.

Es wird vom rechtsgültigen Flächenwidmungsplan als "Gemischtes Baugebiet" ausgewiesen und laut Auskunft der Baubehörde von keinem Bebauungsplan erfasst. Gemäß Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen erfolgt die Bauführung in keiner geogenen Risikozone und gemäß Hangwasserhinweiskarte im Einflussbereich von Hangwässern.

Die verkehrstechnische Bauplatzerschließung erfolgt über die westseitig angrenzende B135 Gallspacher Straße. Südseitig erstreckt sich der Bauplatz bis zu einer gemeindeeigenen öffentlichen Verkehrsfläche (Gehweg).

Eine rechtskräftige Bauplatzbewilligung liegt nach den Angaben der Baubehörde vor.

Die Wohnanlage umfasst ein Wohnhaus (10 Wohneinheiten) mit einer im Keller- geschoß eingebauten Garage sowie ein freistehendes Abfallsammelgebäude.

Alle Balkone und Terrassen weisen zu den Bauplatzgrenzen nach Maßgabe der Bestimmungen des § 41 Abs. 2 Oö. BauTG 2013 Abstände von mindestens 2 m (Terrasse Wohnung Top 1) bzw. von mehr als 2 m auf.

Ansonsten ist der Neubau von den Bauplatzgrenzen jeweils mehr als 3 m entfernt.

Der Bestimmung des § 40 Ziffer 1 Oö. BauTG 2013, wonach der Abstand zur Nachbargrundgrenze bei Gebäudeteilen, die höher als 9 m sind, wenigstens ein Drittel ihrer Höhe betragen muss, wird laut Projekt entsprochen.

Der Erdgeschoßfußboden (+/- 0,00) des Wohnhauses befindet sich in einer absoluten Höhe von 446,90 m über Adria.

Das Abfallsammelgebäude ist von der Straßengrundgrenze mehr als 3 m und von den übrigen Nachbargrundgrenzen mehr als 5 m entfernt.

Das Wohnhaus erhält ein (überwiegend als Garage) genutztes Kellergeschoß und drei oberirdische Geschoße. Das oberste Geschoß ist teilweise zurückversetzt.

Gemäß den Begriffsbestimmungen zu den OIB-Richtlinien (Ausgabe April 2019) handelt es sich um ein Gebäude der Gebäudeklasse 3 (GK 3).

Die gemäß OIB-Richtlinie 3 (Ausgabe April 2019) erforderlichen Mindestraumhöhen werden bei allen Geschoßen eingehalten.

Sowohl das Kellergeschoß als auch die oberirdischen Geschoße werden in Massivbauweise errichtet und mit Massivdecken ausgestattet.

Alle Decken, tragenden Wände und Trennwände werden in REI 90 und A 2 errichtet.

Die nichttragenden Schachtwände im Treppenhaus werden in EI 90 ausgeführt.

Gemäß dem vorliegenden geotechnischen Gutachten erfolgt die Gebäudegründung über eine Stahlbetonplatte.

Für die vertikale Gebäudeerschließung ist ein gemeinsames Treppenhaus mit einer angeschlossenen Aufzugsanlage vorgesehen.

Das Treppenhaus wird feuerschutztechnisch gemäß Tabelle 2a der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe April 2019) ausgeführt.

Es erhält nicht brennbare Bodenbeläge und an der obersten Stelle eine Rauchabzugseinrichtung mit mindestens 1 m² geometrischer Öffnungsfläche.

Die Treppen werden als Stahlbetontreppen (gerade Treppen mit Zwischenpodest) mit einer lichten Treppenlaufbreite von mehr als 1,2 m und mit Stufenhöhen von maximal 17,8 cm bzw. Stufenbreiten von 30 cm ausgeführt.

Beim Treppenhaus werden alle Türen in anschließende Räume in EI₂₃₀-C errichtet. Im Erdgeschoß führt eine (in Fluchtrichtung öffnende) Tür mit einer lichten Durchgangsbreite von 120 cm ins Freie (barrierefreier Hauseingang).

Zur Fluchtwegsicherstellung werden die im Nahbereich vom Hauseingang gelegenen Fensteröffnung im Erd- und Obergeschoß (Badfenster Wohnung Top 1 und Top 5) jeweils mit einem feststehenden Feuerschutzabschluss in EI 30 ausgestattet. Der Außenzugang zum Hauseingangsbereich wird mit einer Neigung von maximal 2 % Neigung errichtet.

Das Kellergeschoß enthält (abgesehen vom Treppenhaus) Gemeinschaftsräume (Kellerabteile für alle Wohnungen, Technikraum, Trockenraum bzw. Abstellraum für Kinderwagen) und eine Garage.

Die Garage (mit einer Nutzfläche von weniger als 600 m²) wird von Massivwänden und -decken (in REI 90 und A2) umschlossen und enthält 10 PKW-Abstellplätze (insbesondere auch einen barrierefreien Stellplatz).

Der Garagenfußboden wird in zumindest B_{fl} sowie flüssigkeits- und öldicht errichtet. Die Garage erhält eine in Fluchtrichtung öffnende Tür in EI₂₃₀-C zum Treppenhaus. Bei der Garagenein- bzw. Ausfahrt ist ein elektrisch betriebenes Gitterrolltor mit einer integrierten Gehür vorgesehen.

Die (definierten) Fluchtwege aus der Garage verlaufen zum Treppenhaus und von dort über den Hauseingangsbereich ins Freie bzw. über die im Gitterrolltor integrierte Tür zur Außenrampe. Im Zuge dieser Fluchtwege wird eine Sicherheitsbeleuchtung gemäß Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2 installiert.

In den Garagenaußenwänden werden gemäß Tabelle 2 der OIB-Richtlinie 2.2 (Ausgabe April 2019) natürliche Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen (mit einer Mindestgröße je Öffnung von mehr als 1,00 m²) so angeordnet, dass in der Garage eine Querdurchlüftung gewährleistet ist.

Gemäß Punkt 8.3.5 der OIB-Richtlinie 3 (Ausgabe April 2019) wird über die geplanten Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen auch die im Punkt 8.3.1 der OIB-Richtlinie 3 geforderte natürliche Garagenbe- und Entlüftung sichergestellt.

Die Außenrampe zur Garage wird im Straßenanschluss auf eine Länge von mehr als 5 m, gemessen vom öffentlichen Gut, mit einer Neigung von weniger als 5 % und in weiterer Folge mit einer Neigung von weniger als 15 % hergestellt.

Die übrigen Räume im Kellergeschoß werden vom Treppenraum ausgehend über Türen in EI₂₃₀-C erschlossen und erhalten nicht brennbare Böden.

Vom Erdgeschoß bis zum 2. Obergeschoß werden 10 Wohneinheiten untergebracht. Jede Wohneinheit erhält eine Waschmaschinen-Anschlussmöglichkeit.

Allen Wohnungen sind eine Terrasse oder ein Balkon (z.T. kombiniert mit einer Loggia) und den Wohnungen im Erdgeschoß auch ein Eigengarten angeschlossen.

Alle Wohneinheiten werden gemäß § 31 Oö. BauTG 2013 "anpassbar" ausgeführt und dazu bei einzelnen Türen Vorkehrungen für den nachträglichen Einbau von elektrischen Türöffnern getroffen (Leerverrohrung).

Die barrierefreie Zugänglichkeit der Haus- und Wohnungseingänge, sowie aller zu den Wohnungen gehörigen Nutzräume (Gemeinschaftsräume) wird sichergestellt.

Bezüglich Schallschutz erfolgt die Wohnhausausführung gemäß dem vorliegenden "Bauakustischen Projekt" mit Datum 08.11.2021 seitens der TAS Bauphysik GmbH, 4060 Leonding.

Da die Schalldämmung der Fenster / Außentüren eine dichte Funktionsfugenausbildung erfordert, sodass die im Hinblick auf die Hygiene notwendigen Luftwechselraten nicht mehr sichergestellt sind oder heiztechnische Mängel auftreten können, wird bei den Aufenthaltsräumen für eine gesonderte Lüftungsmöglichkeit

Sorge getragen (zB. Einzelraumlüfter oder Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung).

Den oberen Abschluss des Wohnhausneubaues bilden Flachdächer (bekiest bzw. mit Terrassenaufbau).

Die Außenwandflächen werden überwiegend verputzt und in Teilbereichen mit einem Wärmedämmverbundsystem mit Putzoberfläche versehen.

Westlich vom Neubau sind auf dem Bauplatz insgesamt 4 nicht gedeckte PKW-Frestellplätze geplant, wovon einer barrierefrei ausgebildet wird.

Die Stellplätze samt der Zufahrt (Neigung maximal 2 %) erhalten einen Asphaltbelag.

Das freistehende Abfallsammelgebäude (im horizontalen Ausmaß von ca. 4,2 x 3,0 m) wird nordwestlich vom Wohnhaus angeordnet und liegt in mehr als 5 m Distanz zu den oberirdischen Geschoßen des Wohnhauses.

Das Bauwerk besteht aus einer Stahlkonstruktion mit Streckmetallverkleidungen und erhält einen Betonboden. Der Zugang erfolgt über eine Tür in der südlichen Außenwand. Den oberen Bauwerksabschluss bildet ein flach geneigtes Pultdach.

Bezüglich Ver- bzw. Entsorgung ist festzuhalten, dass Schmutzwässer in den Ortskanal eingeleitet werden und die Trinkwasserversorgung über das öffentliche Leitungsnetz erfolgt.

Dachwässer und Oberflächenwässer aus dem Bereich der asphaltierten Fahr- und Parkplatzflächen werden gemäß dem "Technischen Bericht" mit Datum 30.03.2022 seitens Projekt der Geotechnik Tauchmann GmbH, 4641 Steinhaus, retentiert und dann gedrosselt in einen öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet.

Die Beheizung des Wohnhauses mit einer auf dem Flachdach aufgestellten Wärmepumpe (Außenluft / Wasser).

Bezüglich der Hangwasserthematik wird auf den "Technischen Kurzbericht" mit Datum 16.03.2022 seitens Projekt der Geotechnik Tauchmann GmbH, 4641 Steinhaus, verwiesen.

Im Zuge der Außenanlagengestaltung erfolgen auf dem Baugrundstück nur geringfügige Geländeänderungen (natürliche Böschungen).

Sowohl im südwestlichen als auch im nordöstlichen Bauplatzbereich wird jeweils ein Kinderspielplatz (Gesamtgröße ca. 225 m²) angeordnet.

Ein im südwestlichen Bauplatzbereich bestehendes Buswartehaus im horizontalen Ausmaß von 4,96 m x 2,5 m wird erforderlichenfalls umgestellt und künftig weiter südlich situiert.

Am neuen Standort weist es zur südlichen Bauplatzgrenze (öffentlicher Gehweg) einen Abstand von 2,05 m und zum südlich gelegenen nächsten Nachbargebäude (Baufläche .55, KG 44107 Gaspoltshofen) einen Abstand von 4,0 m auf.

Alle weiteren technischen Einzelheiten sind den Einreichunterlagen zu entnehmen.

Nach mündlicher Erörterung des Bauvorhabens erstattet der bautechnische Amtssachverständige folgendes

GUTACHTEN

Das nachfolgende bautechnische Gutachten bezieht sich nicht auf die Hangwasserthematik, welche bereits vom Gewässerbezirk Grieskirchen beurteilt wurde, sondern ausschließlich auf die bauliche Ausführung der Gebäude.

Diese kann aus bautechnischer Sicht bei Einhaltung folgender Auflagen befürwortet werden:

1. Das Bauvorhaben ist projektsgemäß (unter Berücksichtigung der bei der mündlichen Bauverhandlung am 10.06.2022 im Befund der Verhandlungsschrift dargestellten Abänderungen und Ergänzungen) von einem befugten Bauführer auszuführen. Dieser ist der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben. Die Baubehörde ist rechtzeitig vorher vom Zeitpunkt des Baubeginnes zu verständigen.
2. Das Bauvorhaben ist unter Beachtung der Maßnahmen bzw. Beurteilung im vorliegenden "Geotechnischen Gutachten" mit Datum 30.12.2021 seitens der Geotechnik Tauchmann GmbH, 4641 Steinhaus, auszuführen.
3. Vor Arbeiten, durch welche unter- und oberirdische Leitungen oder Einbauten berührt werden, ist mit den Verfügungsberechtigten hinsichtlich der Leitungen und Einbauten das Einvernehmen herzustellen.
4. Für sämtliche tragenden Bauteile ist mit statischen Berechnungen, welche den einschlägigen ÖNormen und dem Stand der Technik entsprechen müssen, der Nachweis der Standsicherheit zu erbringen. Ein statischer Schlussbericht des Bauführers ist zur Einsichtnahme aufzubewahren.
5. Das Fußbodenniveau von Aufenthaltsräumen von Wohnungen muss wenigstens an einer Fensterseite über dem an den Aufenthaltsraum angrenzenden Gelände nach der Bauführung liegen.
6. Die Ausführung der - anzeigepflichtigen - Hauskanalanlage hat gemäß der ÖNorm B 2501 idgF zu erfolgen. Insbesondere sind alle nach den Bestimmungen dieser ÖNorm erforderlichen Putzschächte vorzusehen.
7. Die Bedachung (Gesamtsystem) muss B_{ROOF}(t1) ausgeführt sein.
8. Bei Lichtkuppeln ist zu verhindern, dass Personen vom Dachbereich in das Rauminnere abstürzen können. Deshalb müssen Öffnungen von nicht durchbruchssicheren Lichtkuppeln gesichert werden.
9. Der Fußboden beim Aufzugschacht muss flüssigkeits- und öldicht, wannenförmig sowie nichtbrennbar ausgeführt sein.
10. Die WC - Abfallrohre sind über Dach zu entlüften. Innenliegende Räume, wie z.B. Klosette und Badezimmer, sind - erforderlichenfalls durch Ventilatoren - ins Freie zu entlüften. Für eine ausreichende Frischluftzufuhr ist zu sorgen.

11. Die Wohnungen sind gemäß § 31 Oö. BauTG 2013 "anpassbar" auszuführen. Dafür ist insbesondere die barrierefreie Zugänglichkeit der Haus- und aller Wohnungseingänge, sowie aller zu den Wohnungen dazugehörigen Nutzräume (Gemeinschaftsräume) Voraussetzung. Soweit bei Türen die Anfahrbereiche gemäß Punkt 2.9.1 der OIB-Richtlinie 4 (April 2019) nicht vorhanden sind, müssen Vorkehrungen für den nachträglichen Einbau von elektrischen Türöffnern getroffen werden (zB. Leerverrohrung). Bei Wohnungen ist dies nur bei der Wohnungseingangstür sowie innerhalb der der Wohnung bei Türen zu Sanitärräumen sowie zu einem Aufenthaltsraum erforderlich.
12. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Gebäudes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, jedenfalls aber ab einer Fallhöhe von 1,00 m, sind mit einer Absturzsicherung zu sichern. Die Höhe von absturzsichernden Geländern und Brüstungen hat mindestens 1,0 m, ab einer Absturzhöhe von mehr als 12 m, gemessen von der Standfläche, mindestens 1,10 m zu betragen. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Tiefe von mindestens 20 cm (z.B. Brüstungen, Fensterparapete) darf die erforderliche Höhe um die halbe Brüstungsbreite abgemindert, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden. Öffnungen in Absturzsicherungen dürfen zumindest in einer Richtung nicht größer als 12 cm sein. Im Bereich von 15 cm bis 60 cm über fertiger Stufenvorderkante oder Standfläche dürfen keine horizontalen oder schrägen Umwehrgesteile angeordnet sein, es sei denn, die Öffnungen sind in der Vertikalen nicht größer als 2 cm oder ein Hochklettern wird auf andere Weise erschwert. Die Ausführung ist gemäß ÖNorm B 5371 vorzunehmen. Entlang von Treppen sind die erforderlichen Handläufe anzubringen.
13. Verglasungen, welche als Absturzsicherungen dienen, müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Bei Isolierverglasungen und Verglasungen mit mehreren Scheiben (z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
14. Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe über der Standfläche sowie vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehrbarer Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche (in Gebäuden mit möglichem Menschengedränge bis 1,50 m Höhe) müssen aus geeignetem Sicherheitsglas (Einscheibensicherheitsglas oder Verbund-Sicherheitsglas) hergestellt sein. Anstelle der Verwendung von Sicherheitsglas können auch Schutzvorrichtungen angebracht werden, die den Anprall von Personen verhindern.
15. Die geplanten Maßnahmen zum Schutz vor Außenlärm zufolge des Verkehrs auf der B 135 Gallspacher Straße sind bei der Bauführung umzusetzen.
16. In allen Wohnungen muss entsprechend Punkt 3.11 der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe April 2019) in allen Aufenthaltsräumen - ausgenommen Küchen - sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, jeweils mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird.
17. Für die erste Löschhilfe sind im Sinne der TRVB 124 geeignete tragbare Feuerlöscher an leicht erreichbaren und gekennzeichneten Stellen zu montieren. Alle Feuerlöscher sind in Zeitabständen von maximal 2 Jahren auf Funktionstüchtigkeit hin überprüfen zu lassen.

18. Das Wohngebäude ist mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM EN 62305 auszustatten. Die ordnungsgemäße Ausführung ist der Baubehörde mit (der Baufertigstellungsanzeige anzuschließenden) Blitzschutzprüfprotokoll nachzuweisen. Die Protokolle der Erstüberprüfung und der wiederkehrenden Überprüfungen sind zur Einsichtnahme aufzubewahren.
19. Das Treppenhaus ist brandschutztechnisch entsprechend der Tabelle 2a der OIB-Richtlinie 2 (Ausgabe April 2019) herzustellen. Die Rauchabzugsanlage ist im Sinne der TRVB 111 auszuführen.
20. Die Brandabschnitte und Feuerschutzabschlüsse sind plangemäß auszuführen.
21. Die Aufzugsanlage ist mit einer manuellen Brandfallsteuerung auszuführen, die den Fahrkorb im Brandfall in das Erdgeschoß rücksendet und die Fahrschachttüren im offenen Zustand parkt.
22. Kabel- und Leitungsdurchführungen sind im Bereich aller brandabschnittsbildenden Bauteile sowie aller Trennbauteile in der jeweils erforderlichen Feuerwiderstandsklasse abzuschotten. Bei der Durchführung von Lüftungsleitungen sind Brandschutzklappen in der jeweils erforderlichen Feuerwiderstandsklasse einzubauen oder die Lüftungsleitungen außerhalb der jeweiligen Brandabschnitte bis ins Freie führend in der jeweils erforderlichen Feuerwiderstandsklasse herzustellen.
23. Im Zuge der Fluchtwege aus der Garage bis ins Freie ist eine Sicherheitsbeleuchtung gemäß Tabelle 6 der OIB-Richtlinie 2 zu installieren. Außerdem sind die Fluchtwege gemäß der Kennzeichnungsverordnung zu beschildern. Der ordnungsgemäße Zustand der Sicherheitsbeleuchtungen ist der Baubehörde mit einer (der Baufertigstellungsanzeige anzuschließenden) Bestätigung des ausführenden Unternehmens nachzuweisen.
24. Der Garagenfußboden muss in zumindest B_{fl} ausgeführt sein. Außerdem muss der Garagenfußboden flüssigkeits- und öldicht und im Übrigen so ausgebildet sein, dass brennbare Flüssigkeiten nicht auf angrenzende Flächen abfließen können oder so abgeleitet werden, dass das Grundwasser nicht beeinträchtigt wird. Bodenabläufe in Kanäle sind nur über geeignete Abscheider zulässig.
25. In den Garagenaußenwänden sind natürliche Rauch- und Wärmeabzugsöffnungen gemäß Tabelle 2 der OIB-Richtlinie 2.2 (Ausgabe April 2019) anzuordnen. Diese Öffnungen (mit einer Mindestgröße je Öffnung von 1,00 m²) müssen so situiert sein, dass eine Querdurchlüftung gewährleistet ist.
26. Den Forderungen in der Stellungnahme (E-Mail) des Pflichtbereichskommandanten der Feuerwehr Gaspoltshofen mit Datum 09.06.2022 ist zu entsprechen.
27. Die PKW- Stellplätze sind mit dauerhaften Bodenmarkierungen zu kennzeichnen. Barrierefreie Stellplätze müssen eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen.
28. Bei der Außenrampe zur Garage darf die Neigung auf eine Länge von mindestens 5 m, gemessen vom öffentlichen Gut, maximal 5 % und im weiteren Verlauf maximal 15 % betragen. Im Zufahrtbereich anfallende Niederschlagswässer dürfen nicht zum öffentlichen Gut abfließen.
29. Die Kinderspielplätze sind gegenüber Anlagen, von denen Gefahren für das Leben, die Gesundheit oder die körperliche Sicherheit der Benutzer(innen) ausgehen, insbesondere gegenüber Verkehrsflächen und Stellplätzen, sowie gegenüber Stellen, an denen Absturzgefahr besteht, durch Zäune, Geländer oder ähnliche Einrichtungen zu sichern.

30. Gemäß § 10 Absatz 2 Oö. BauTV 2013 idgF sind ausreichend dimensionierte hochgeschwindigkeitsfähige gebäudeinterne physische Infrastrukturen von einem Zugangspunkt bis zu den Netzabschlusspunkten vorzusehen.
31. Gemäß § 20 Absatz 4 Oö. BauTV 2013 idgF ist für jeden Garagenstellplatz zumindest eine Leitungsinfrastruktur (Leerverrohrungen oder Kabeltrassen für Elektrokabel) für die nachträgliche Installation von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge zu errichten.
32. Geländeanschlüßungen sind so herzustellen, dass kein Erdmaterial auf Nachbargrundstücke abgeschwemmt wird und Oberflächenwässer nicht auf Nachbargrundstücke abfließen können.
33. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Baubehörde gemäß § 43 Oö. Bauordnungsnovelle 2013 der Baubehörde anzuzeigen. Dieser Anzeige sind anzuschließen:
 - a) ein vom jeweiligen Bauführer ausgestellter Befund über die bewilligungsgemäße sowie fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens (insbesondere auch über die Einhaltung der Bestimmungen des § 31 Oö. BauTG 2013);
 - b) Befunde über den ordnungsgemäßen Zustand der Elektrizitätsanlagen, der Blitzschutzanlagen und der Sicherheitsbeleuchtung;

HINWEISE:

Die Bauführerin oder der Bauführer muss gewerberechtlich oder als Ziviltechnikerin oder Ziviltechniker zur Planung des Bauvorhabens und zur Übernahme der Bauleitung befugt sein.

Das Bauvorhaben befindet sich in einem Radonvorsorgegebiet bzw. Radon-schutzgebiet im Sinne der Radonschutzverordnung (RnV), BGBl. II Nr. 470/2020.

Für eine radonsichere Ausführung ist § 3 Oö. Bautechnikverordnung 2013 (Oö. BauTV 2013) in Verbindung mit Punkt 8.2 der OIB Richtlinie 3, Ausgabe 2019, maßgeblich. Hinsichtlich der erforderlichen bautechnischen Anforderungen wird auf die ÖNORM S 5280-2 „Radon – Teil 2: Bautechnische Vorsorgemaßnahmen bei Gebäuden“ verwiesen.

Bezüglich der geplanten Wärmepumpe (Außenluft/Wasser) wird auf das Informationsblatt zum Lärmschutz im Nachbarschaftsbereich von Luftwärmepumpen (April 2016) seitens der Abteilung Umweltschutz des Amtes der Oö. Landesregierung verwiesen.

Bezüglich der Aufzugsanlage ist mit entsprechenden Projektunterlagen der baubehördlichen Anzeigepflicht nachzukommen.

Auf die Stellungnahme STROM mit Datum 30.05.2022 seitens der Netz Oö. GmbH, 4030 Linz, wird verwiesen.

Auf die Stellungnahme der Straßenmeisterei Grieskirchen mit Datum 02.06.2022 wird verwiesen.

Gemäß Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) ist der Bauherr verpflichtet, zur Verbesserung der Sicherheit und des Gesundheitsschutzes der auf der Baustelle beschäftigten ArbeitnehmerInnen, einen Baustellenkoordinator einzusetzen.

Stellungnahmen der Parteien und sonstigen Beteiligten:

Stellungnahme von Frau Brigitte Tuchecker:

Gegen das Bauvorhaben wird bei projektgemäßer Ausführung grundsätzlich kein Einwand erhoben. Es wird jedoch die Durchführung einer Beweissicherung bei den Bauwerken auf unserer Liegenschaft gefordert (auf Kosten des Bauträgers).

Bezüglich der Busstation wird ersucht, diese nur im unbedingt erforderlichen Ausmaß in Richtung unserer Liegenschaft zu verlegen.

Frau Brigitte Tuchecker hat sich nach Abgabe der Stellungnahme von der Verhandlung entfernt.

Die übrigen anwesenden Nachbarn verlassen vor Abfassung der Niederschrift die weitere Verhandlung mit dem Bemerkung, dass sie bei projektgemäßer Ausführung gegen die Erteilung der gegenständlichen baubehördlichen Bewilligung keinen Einwand erheben.

Dies bestätigt der Verhandlungsleiter:



(Unterschrift)

Die übrigen zur heutigen Verhandlung geladenen Nachbarn sind nicht erschienen, weshalb ihr Einverständnis zum gegenständlichen Vorhaben gemäß § 42 AVG 1991 angenommen werden kann.

Dies bestätigt der Verhandlungsleiter:



(Unterschrift)

Stellungnahme Bauwerber:

Das Verhandlungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.

Bei den Bauwerken auf den unmittelbar angrenzenden Nachbarliegenschaften wird auf unsere Kosten eine Beweissicherung veranlasst.

Auf die Verlesung der Verhandlungsschrift wird einvernehmlich verzichtet.

Schluss der Verhandlung: 10:00 Uhr

3 Amtspersonen: 3 angefangene halbe Stunden






4030 Linz, Neubauzeile 99

Marktgemeinde Gaspoltshofen

Hauptstraße 53
4673 Gaspoltshofen

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

BauA- 22/2022

Klassifizierung: vertraulich

Telefon: siehe Stellungnahme

Ort/Datum: Linz, 01.06.2022

Stellungnahme zum Bauvorhaben: Kundmachung: Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage

Grundstück: 1
KG Name: Gaspoltshofen
KG Nummer: 44107

Sehr geehrte Damen und Herren!

Die Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m) ist ein Unternehmen der Energie AG Oberösterreich (FN 76532 y) und verfügt sowohl über die Gebietskonzession für den Betrieb eines elektrischen Verteilernetzes, als auch über die Genehmigung zur Ausübung der Tätigkeit eines Erdgasnetzbetreibers.

Für das oben genannte Bauvorhaben sind daher beide Stellungnahmen in der Beilage zu berücksichtigen.

Sämtliche im gegenständlichen Text abgegebenen Erklärungen der Netz Oberösterreich GmbH gelten gleichlautend auch für die Energie AG Oberösterreich.

Freundliche Grüße
Netz Oberösterreich GmbH

Anlage:
Stellungnahme Elektrizitätsleitungsanlagen
Stellungnahme Erdgasleitungsanlagen

Marktgemeinde
Gaspoltshofen

Hauptstraße 53
4673 Gaspoltshofen

Netztechnik

4030 Linz, Neubauzeile 99

DokId: 694776

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

BauA- 22/2022

Klassifizierung: vertraulich

Telefon: 05 9070-19170

Ort/Datum: Linz, 30.05.2022

Stellungnahme S T R O M: Kundmachung: Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage

Grundstück: 1
KG Name: Gaspoltshofen
KG Nummer: 44107

Sehr geehrte Damen und Herren!

Diese Stellungnahme bezieht sich **ausschließlich auf Elektrizitätsleitungsanlagen und nicht auch auf Erdgasleitungsanlagen der Netz Oberösterreich GmbH.** (Hinweis: Sofern auch Erdgasleitungsanlagen der Netz Oberösterreich betroffen sind, bedarf es dazu einer gesonderten Stellungnahme. Wir ersuchen um entsprechende Berücksichtigung.)

Die Netz Oberösterreich GmbH (FN 266534m) ist ein Unternehmen der Energie AG Oberösterreich (FN 76532 y) und konzessionierte Verteilernetzbetreiberin in den Bundesländern Oberösterreich, Salzburg, Steiermark und Niederösterreich. Sämtliche im gegenständlichen Text abgegebenen Erklärungen der Netz Oberösterreich GmbH gelten daher gleichlautend auch für die Energie AG Oberösterreich.

Durch das geplante Bauvorhaben sind Teile unserer Mittelspannungsanlagen sowie unser bestehendes Niederspannungsnetz im Versorgungsbereich GASPOLTSHOFEN SCHULE berührt.

Die Netz Oberösterreich GmbH erhebt gegen das gegenständliche Bauvorhaben bei projektgemäßer Ausführung keinen Einwand.

Nachstehende Punkte sind zu beachten:

1. Die Vorschriften gemäß ÖVE/ÖNORM E 8120 und ÖVE/ÖNORM EN 50110 sind einzuhalten.
2. Da das genannte Ortsnetz ständig unter Spannung steht, weisen wir besonders auf die bestehende Gefahr bei allen Arbeiten im Bereich der Kabel und Freileitungen hin.
Bei Berührung der Leiterseile oder beschädigter Erdkabel besteht akute Lebens- und Unfallgefahr.
3. Bäume und Sträucher dürfen nicht auf unseren Kabeltrassen gepflanzt werden.
4. Vor Beginn der Grabarbeiten ist bezüglich der Bekanntgabe der Kabellagen das Einvernehmen mit der Netz Oberösterreich GmbH, Netzservice Grieskirchen, Telefon: 05 9070-19170 herzustellen
5. Die Instandhaltung der Leitungen (z.B. Mastwechsel, Ausschneidearbeiten, etc.) muss jederzeit möglich sein.
6. Unterhalb und seitlich der Freileitung ist bei Pflanzung von Bäumen und Sträuchern ein astfreier Schutzraum von mindestens 1 m einzuhalten.

7. Sollte eine Abänderung der bestehenden Niederspannungsanlagen (Kabel, Kabelverteilerschrank, Freileitungen, Dachständer,...) erforderlich sein, ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 4 Wochen vorher) mit dem Netzservice das Einvernehmen herzustellen.
8. Diese Abänderung wird entsprechend den jeweils gültigen „Allgemeinen Bedingungen für den Zugang zum Verteilernetz der Netz Oberösterreich GmbH“ (AVB-Strom) durchgeführt.

Freundliche Grüße

Netz Oberösterreich GmbH

Marktgemeinde Gaspoltshofen

Hauptstraße 53
4673 Gaspoltshofen

Netztechnik

4030 Linz, Neubauzeile 99

DokId: 695578

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom:

BauA- 22/2022

Klassifizierung: vertraulich

Telefon: 05 9070-19190

Ort/Datum: Linz, 01.06.2022

Stellungnahme E R D G A S: Stellungnahme Gas kein Einwand

Grundstück: 1
KG Name: Gaspoltshofen
KG Nummer: 44107

Sehr geehrte Damen und Herren!

Diese Stellungnahme bezieht sich **ausschließlich auf Erdgasleitungsanlagen** und nicht auch auf **Elektrizitätsleitungsanlagen der Netz Oberösterreich GmbH**. (Hinweis: Sofern auch Elektrizitätsleitungsanlagen der Netz Oberösterreich betroffen sind, bedarf es dazu einer gesonderten Stellungnahme. Wir ersuchen um entsprechende Berücksichtigung).

Im Bereich des oben genannten Projektes betreibt die Netz Oberösterreich GmbH keine Erdgasleitungsanlagen. Somit besteht bei projektgemäßer Ausführung seitens der Netz Oberösterreich GmbH kein Einwand gegen das geplante Bauvorhaben.

Freundliche Grüße
Netz Oberösterreich GmbH

Amt der Oö. Landesregierung
Direktion Straßenbau und Verkehr
Straßenmeisterei Grieskirchen
4710 Grieskirchen • Moosham 26



Ingrid Mittermayr
Marktgemeinde Gaspoltshofen
Hauptstraße 53
4673 Gaspoltshofen

Geschäftszeichen:
BauNESMGR-2022-552417/1-VOJ

Bearbeiter/-in: Josef Voraberger
Tel: (+43 732) 7720-42911
Fax: (+43 732) 7720-21 89 10
E-Mail: stm-gr.post@ooe.gv.at

Grieskirchen, 02.06.2022

Stellungnahme der Straßenmeisterei Grieskirchen

zum Ansuchen Bauvorhaben: **Zahl: BauA- 22/2022**

MC Projektentwicklung GmbH, 4710 Grieskirchen
an der B 135 Gallspacher Straße von km 13,999 bis km 14,033
im Gemeindegebiet von Gaspoltshofen
auf dem Grst. Nr. 1 KG 44107 Gaspoltshofen

Sehr geehrte Damen und Herren

Seitens der Landesstraßenverwaltung, Straßenmeisterei Grieskirchen wird bei plan- und befundgemäßer Ausführung und Einhaltung der unten angeführten Bedingungen **kein Einwand** erhoben.

1. Bei Errichtung einer Zufahrt ist bei der Straßenmeisterei Grieskirchen , Moosham, 4710 Grieskirchen gemäß § 20 des OÖ. Straßengesetzes 1991 idgF anzusuchen.
2. Es dürfen keine Dach – und Oberflächenwässer auf Landesstraßengrund abgeleitet werden. Die Oberflächenentwässerung der B 135 Gallspacher Straße darf durch die Bauarbeiten nicht verändert oder eingeschränkt werden.
3. Sollte in einem Abstand von 15,00 m zur Straßengrundgrenze bauliche Anlagen (bzw. Hecken, Einfriedungen, Zäune u.d.g) errichtet werden, so ist bei der Straßenmeisterei Grieskirchen , Moosham, 4710 Grieskirchen, um Ausnahme von Bauverbot für Bauten und sonstige Anlagen an Landesstraßen gemäß § 18 des OÖ. Straßengesetzes 1991 idgF. in Verbindung mit § 40a anzusuchen.



4. Für jede über den Gemeingebrauch hinausgehende Benützung der öffentlichen Straßen durch Einrichtung auf, unter oder über der Straße (Sondernutzung gemäß § 7 des OÖ. Straßengesetz 1991 idgF.) ist bei der Straßenmeisterei Grieskirchen , Moosham, 4710 Grieskirchen um Zustimmung anzusuchen.
5. Mit dieser Zustimmungserklärung wird allfälligen für ihr Vorhaben möglicherweise noch notwendigen Bewilligungen anderer Behörden (z.B. Bauverhandlungen, Bauanzeigen u.d.g) nicht vorgegriffen. Erforderlichenfalls müssen Sie derartige weitere Bewilligungen zusätzlich zu dieser Ausnahmebestimmung einholen.
- 6.
7. Die Grundeigentümer bzw. deren Rechtsnachfolger haben aufgrund der Nähe zur B 135 Gallspacher Straße keine Ansprüche auf allfällige Forderungen hinsichtlich eines Lärmschutzes. Die Landesstraßenverwaltung ist in dieser Hinsicht jedenfalls Schad- und klaglos zu halten!
8. Auf die Einhaltung der Anfahrtssichtweiten, wird besonders hingewiesen. Hierzu sind die Sichtdreiecke lt. RVS 03.05.12 von jeglicher Bebauung und Bewuchs freizuhalten.

Freundliche Grüße

Josef Voraberger

Hinweise:

Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels und des Ausdrucks finden Sie unter:

<https://www.land-oberoesterreich.gv.at/amtssignatur>

Informationen zum Datenschutz finden Sie unter: <https://www.land-oberoesterreich.gv.at/datenschutz>

Wenn Sie mit uns schriftlich in Verbindung treten wollen, führen Sie bitte das Geschäftszeichen dieses Schreibens an.

Mittermayr Ingrid (Gemeinde Gaspoltshofen)

Von: FF Gaspoltshofen <04204@gr.ooelfv.at>
Gesendet: Donnerstag, 9. Juni 2022 07:10
An: Mittermayr Ingrid (Gemeinde Gaspoltshofen)
Betreff: Ergänzte Stellungnahme zum Bauvorhaben "Wohnschmiede"

Sehr geehrte Frau Mittermayr, liebe Ingrid!

Seitens der Feuerwehr ist zu berichten, dass bezüglich Löschwasserversorgung für das genannte Bauvorhaben zwei Hydranten (Abbiegung Kirchdorf und GH Wirlander) und zusätzlich der Innbach zur Verfügung stehen. Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist somit gewährleistet. Weiters ist auf ausreichend Stellflächen für FF Fahrzeuge zu achten und nach Rücksprache mit dem zuständigen Referenten des Landes ist ein Schlüsselsafe vorzusehen, um im Ernstfall in zumindest das Stiegenhaus gelangen zu können.

Bei weiteren Fragen stehe ich gerne zur Verfügung!

Bei der Bauverhandlung kann ich berufsbedingt nicht teilnehmen!

Mit freundlichen/kameradschaftlichen Grüßen!

ABI Daniel Watzinger, BEd.
Kommandant der FF Gaspoltshofen und Pflichtbereichskommandant der Marktgemeinde Gaspoltshofen
Abschnittskommandant Stellvertreter des Abschnittes Haag/Hrk.



Hafnerstraße 19
A-4673 Gaspoltshofen
Tel.: (0664) 20 12 172
e-mail privat: watzinger.daniel@gmail.com
e-mail feuerwehrtechnisch: 04204@gr.ooelfv.at

Diese Nachricht und allfällige angehängte Dokumente sind vertraulich und nur für den/die Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Adressat sein, ist jede Offenlegung, Weiterleitung oder sonstige Verwendung dieser Information nicht gestattet. In diesem Fall bitte ich, den Absender (mich) zu verständigen und die Information zu vernichten. Für Übermittlungsfehler oder sonstige Irrtümer bei Übermittlung besteht keine Haftung.

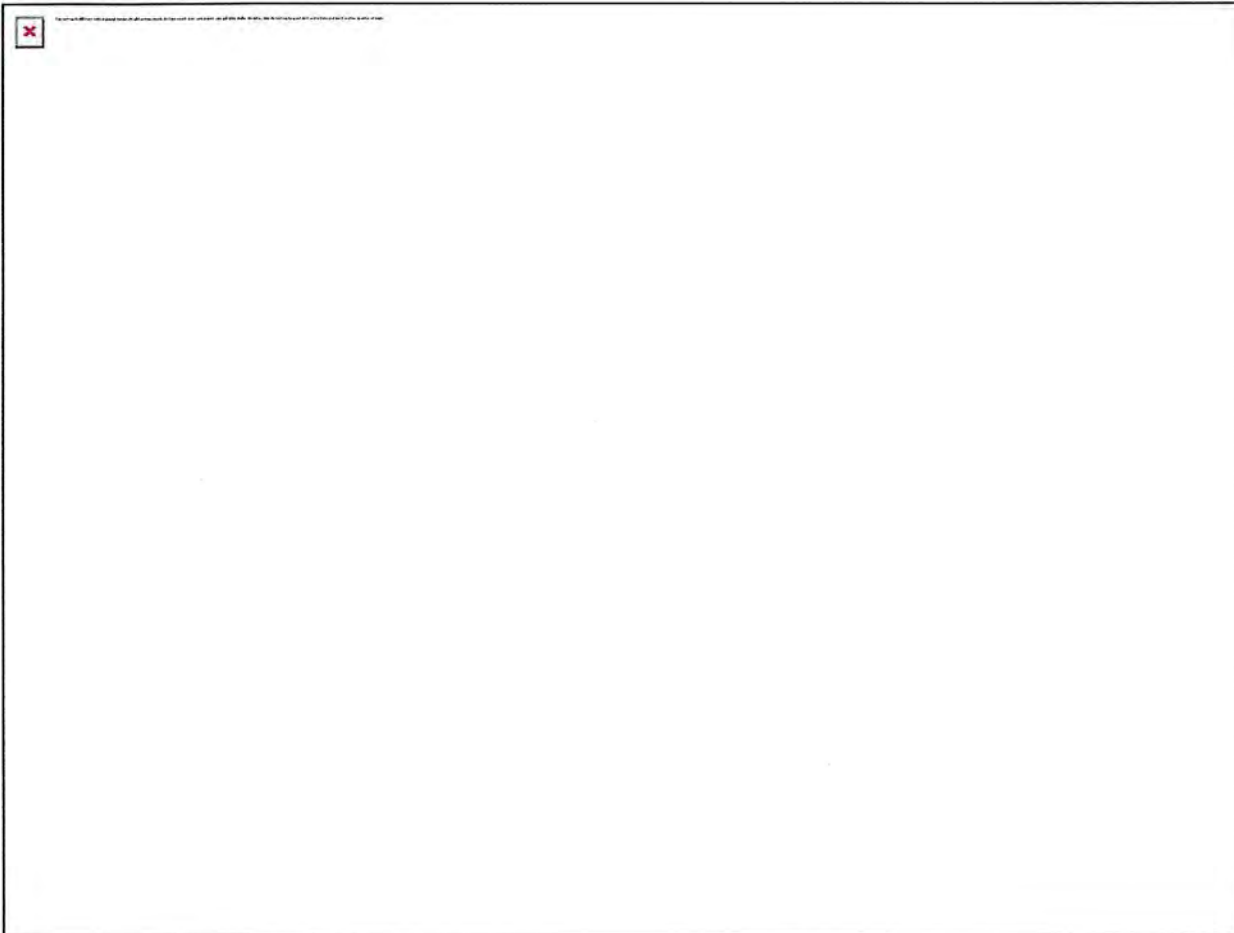
Von: Mittermayr Ingrid (Gemeinde Gaspoltshofen)
Gesendet: Dienstag, 10. Mai 2022 15:55
Bis: FF Gaspoltshofen
Betreff: Ersuchen um Stellungnahme zum Bauvorhaben

Die Marktgemeinde Gaspoltshofen ersucht um feuerwehrtechnische Stellungnahme zum Projekt „Wohnschmiede“. Es handelt sich dabei um die Errichtung einer Wohnanlage mit 10 Wohneinheiten und einer Tiefgarage auf dem

Grundstück Nr. 1 KG Gaspoltshofen (Objektadresse Hauptstraße 25). Anbei die Baubeschreibung und der 2-teilige Einreichplan.

Die Bauverhandlung wird voraussichtlich am Freitag, den 10. Juni 2022 um 08:15 Uhr abgehalten. Die Marktgemeinde Gaspoltshofen ersucht um Übermittlung der Stellungnahme VOR Verhandlungsbeginn und nach Möglichkeit um Teilnahme. Eine schriftliche Ladung erfolgt in der KW 21.

Nachstehende Unterlagen können bei Bedarf noch übermittelt werden; bitte um entsprechende Rückmeldung.



Mit freundlichen Grüßen!

Marktgemeinde Gaspoltshofen

Ingrid Mittermayr, Bauamt / EDV

Telefon: 07735/6954-30

Fax: 07735/6954-33

web: www.gaspoltshofen.at



MARKTGEMEINDE GASPOLTSHOFEN

4673 Gaspoltshofen, Hauptstraße 53
 Tel.: (07735) 69 54 Fax: DW 33
www.gaspoltshofen.at

Gaspoltshofen, am 11. Juni 2025
 Bearbeiter: Birgit Kriechbaum DW 31
 E-Mail: gemeinde@gaspoltshofen.ooe.gv.at
 AZ: BauA-22/2022/Kri

ReSch Immobilien
 Verwaltungs-GmbH
 Karl-Wiser-Straße 21
 4020 Linz

**Verlängerung der Frist für den Beginn der Bauausführung
 für das baubehördlich bewilligte Bauvorhaben
 „Errichtung Wohnanlage mit Tiefgarage“
 auf dem Grundstück Nr. 1 KG Gaspoltshofen**

BESCHIED

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 10.06.2025 ergeht folgender

SPRUCH

Gemäß § 38 Abs. 3 Oö. Bauordnung 1994, LGBl. Nr. 66/1994 idgF, wird für das mit Bescheid des Bürgermeisters vom 13.06.2022, BauA- 22/2022, genehmigte Bauvorhaben die **Frist für den Beginn der Bauausführung bis 11.06.2028 verlängert.**

Nachstehende Gebühren sind mit dem beiliegenden Zahlschein binnen zwei Wochen nach Zustellung dieses Bescheides zu entrichten:

Bundesgebühr für das Ansuchen	€	14,30
Verwaltungsabgabe für die Erteilung der Bewilligung gemäß Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012 (TP G/21)	€	27,80
Gesamtsumme	<u>€</u>	<u>42,10</u>

BEGRÜNDUNG

In dem obgenannten Ansuchen machen Sie glaubhaft geltend, dass sich der Beginn der Bauausführung ohne Ihr Verschulden verzögert hat. Das gegenständliche Bauvorhaben entspricht auch zum gegenwärtigen Zeitpunkt dem geltenden Flächenwidmungsplan.

Es war daher der beantragten Fristverlängerung für den Beginn der Bauausführung zu entsprechen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

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

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

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

Hinweis zur Gebührenpflicht:

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrssteuern 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, Verkehrssteuern 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 Zahlschein

Der Bürgermeister:

(Ing. Wolfgang Klinger)



META

ARCHITEKTUR.

INGENIEURKONSULENT

BM DIPL. ING. MANUEL SCHIESSER, B.S.C.

STAAT. BEF. U. BEEID. INGENIEURKONSULENT F. BAUINGENIEURWISSENSCHAFTEN WIRTSCHAFTSINGENIEURWESEN
A:4060 LEONDING, WELSER STR. 39 - HANDY 0676 / 79 14 957 - E-MAIL: office@civilart.at

GZ NWGA / 01 / 2025 / A

NUTZWERTGUTACHTEN

Im Sinne des WEG 2002 in der gültigen Fassung

zur Begründung von Wohnungseigentum

betreffend die Liegenschaft

EZ 49,
Grundbuch 44107 St. Gaspoltshofen

Grundstücksnummern: 1

Bezirksgericht Grieskirchen

in 4673 Gaspoltshofen / Hauptstraße 150

1. Auftraggeber und Stichtag

Auftraggeber des Gutachtens: ReSch Immobilien Verwaltungs GmbH
Dauphine Straße 9 / A1
A-4030 Linz

Stichtag des Gutachtens: April. 2025

2. Grundlagen

Einreichplan 2021-11-25-Einreichplan, gezeichnet von Planbüro Mayr, vom 25.11.2021 mit Grundriss KG, EG, 1.OG, PH, DDF im M 1:100;

Einreichplan 2021-11-25-Einreichplan, gezeichnet von Planbüro Mayr, vom 25.11.2021 mit Schnitte und Ansichten im M 1:100;

Baubescheid mit der Zahl.: BauA-22/2022 vom 13.06.2022 vom Gemeindeamt Gaspoltshofen;

Grundbuchsauszug vom 16.04.2025

Wohnungseigentumsgesetz 2002 i.d.g.F.

Empfehlungen des HV d.a.b.g. Sachverständigenverbandes (zuletzt veröffentlicht in SV 03/1997, 02/2003, 04/2007 und 03/2010)

3. Beschreibungen

a) Lage und Verkehrssituation:

Die Liegenschaft befindet sich direkt im Ortskern der Landesstraße 135 in unmittelbarer Nähe zum Ortskern.

Das Objekt bietet durch die Nähe zum Gemeindegemeindekern eine gute Infrastruktur. Öffentliche Einrichtungen wie Kindergarten, Volksschule, Nahversorgungsmärkte, Fachgeschäfte des Einzelhandels sowie Fachärzte befinden sich in der näheren Umgebung in.

b) Anschlüsse:

Gegenständlicher Gemeindebereich ist an sämtliche Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Nahwärme, Wasser, Kanal, Müllabfuhr) und an das öffentliche Fernsprechnetz angeschlossen.

c) Verkehrslage:

Die Zufahrt erfolgt über die Landstraße 135 mit einer Ortsbeschränkung von 50 km/h.

d) Beschreibung des Objektes:

allgemein:

Die EZ 49 umfasst die Grundstücke Nr.: 1 mit einem Gesamtflächenausmaß lt. Grundbuchsauszug von 1.481 m².

Das damit verbundene ggst. Wohnhaus wird in offener Bauweise ausgeführt und besteht aus insgesamt 10 selbstständigen Wohneinheiten und 10 selbstständigen Abstellplätzen für Kraftfahrzeuge in der Tiefgarage als auch selbstständige 4 Freistellparkplätze-

Das Wohnhaus besteht aus Kellergeschoß, Erdgeschoß und 1.Obergeschoß bis Penthouse-Geschoß, welche über einen zentralen Stiegenhauskern erschlossen werden.

Die 14 selbstständigen Abstellplätze für Kraftfahrzeuge teilen sich in 10 TG-Abstellplätze (Lage lt. Plan) und in 4 Freistellplätze. Die TG-Stellplätze befinden sich im Kellergeschoß und werden mit einer Zufahrt über die Landstraße 135 auf dem jeweiligem angrenzenden Straßenniveau erschlossen.

Als selbständige WE-Einheiten werden 10 Wohneinheiten und 10 TG-Abstellplätze für Kraftfahrzeuge (Pkw) sowie 4 Freistellplätze für Kraftfahrzeuge bewertet.

Größe, Lage, Ausstattung, Zuschläge und Zubehör gemäß Punkt 10. Berechnung und Nutzfläche bzw. lt. beiliegenden Planunterlagen.

Allgemeine Teile der Liegenschaft gemäß Pkt. 4 des Gutachtens.
technisch:

Fundamente:	entsprechend den statischen Erfordernissen Beton oder Stahlbeton.
Obergeschoße:	Mauern als Ziegelmauerwerk ausgeführt bzw. einseitig beplankte Gipskartonwände.
Decken:	Stahlbetonplatten entsprechend den statischen Erfordernissen.
Stiegen:	Stahlbetonplatten mit aufgesetzten Stahlbetonstufen. Bodenbeläge des Stiegenhauses aus Feinsteinzeug / Holzbodenbelag.
Dach:	Stahlbetondecke ausgeführt als Flachdach mit entsprechender Dämmung und Abdichtung und einer Eindeckung mit Kies.

Heizung und Warmwasseraufbereitung durch Nahwärme. Die Sanitär- und die Elektroinstallation sind, dem Stand der Technik entsprechend ausgeführt.

4. Teile, die der allgemeinen Benützung dienen

(und an denen deshalb kein Nutzwert festgestellt werden kann)

Der Zugangsbereich sowie die Zufahrtsbereiche zu den Tiefgaragen sowie die Fahrstreifen im KG, sowie das Stiegenhaus und sämtliche dazugehörige Verbindungsgänge. Weiters sämtliche Allgemeinbereich wie Fahrrad und Müll, Trockenraum, Technik und Kinderwagenraum.

Die gesamte Grünfläche (Spielplatzfläche) – ausgenommen zugeordnete Eigengärten, Terrassen, Loggien, usw. – mit Spielfläche und sonstigen Einrichtungen.

Die Ver- und Entsorgungsleitungen, sämtliche Freiflächen (ausgenommen Gärten der Wohnungen und die selbständigen Abstellplätze für Pkw) sowie alle Teile der Liegenschaft, welche nicht ausdrücklich einer Einheit zugeordnet sind.

5. Grundsätze

Alle Nutzflächen sind aus den beigeestellten Bauplänen ermittelt.

Die Bewertung der Nutzflächen einzelner Einheiten wird immer für die gesamte Fläche vorgenommen; Ausnahmen können nur bei Einheiten, deren Nutzfläche sich über zwei oder mehr Geschoße erstreckt, gemacht werden.

Flächen von Zubehörteilen sind gesondert ausgewiesen und bei der Bewertung berücksichtigt.

Kfz-Abstellplätze und Garagen (sofern vorhanden) werden, soweit möglich, als selbstständige WE-Einheit bewertet. Eine Widmung als allgemeine Teile der Liegenschaft ist jedoch möglich. Werden Stellplätze oder Garagen als Zubehör-WE bewertet (z.B. bei Reihenhäuser) wird dies in Pkt. 3.d erklärt.

Alle Nutzflächen in der Berechnung sind in Quadratmetern angegeben.

6. Nutzflächen, Bewertungen

Werterhöhende und wertmindernde Unterschiede von nicht mehr als 2% bleiben bei den Zu- und Abschlägen ebenso unberücksichtigt wie Planabweichungen von weniger als 3% bei der Nutzfläche der einzelnen WE-Objekte; Angaben (Faktoren) gründen auf Empfehlungen des HV d.a.g.b. SV („Der Sachverständige“ 3/97)

Zu- und Abschläge beziehen sich auf die Normfläche bzw. innerhalb vom Zubehör auf den Zubehörfaktor. Zuschläge für offene Balkone und Terrassen – wie auch für Zubehör-Wohnungseigentum – sind zu runden und als eigener Nutzwert einzubeziehen.

Die in der Berechnung (Pkt. 10) verwendeten Faktoren sind auch gültig, wenn diese nicht in Pkt. 7 des Gutachtens angeführt sind oder von diesen abweichen.

7. Faktoren für die Nutzwertberechnung

7.1. Bewertungen einzelner Teile oder Flächen:

Diese Faktoren richten sich nach den Empfehlungen für Zu- und Abschläge beim Nutzwertgutachten entsprechend dem Wohnungseigentumsgesetz; siehe „Der Sachverständige“ zuletzt 04/2007 und 03/2010.

Normbewertung:

Erdgeschoß (Straßenniveau):	Faktor 0,900
OG's	Faktor 0,950
DG (3.OG):	Faktor 1,000
Loggia:	Faktor 0,500
Terrasse, Balkone:	Faktor 0,100
Garten / Dachgarten:	Faktor 0,100
Keller / Kellerabteile:	Faktor 0,100
Kfz-Abstellplatz Tiefgarage:	Faktor 0,500
Kfz-Abstellplatz Freistellplatz:	Faktor 0,100

7.2. Begründung für Faktoren, die von den Empfehlungen abweichen:

Keine abweichenden Faktoren.

8. Beilagen als integrierte Bestandteile des Gutachtens

Einreichpläne des Doppelhauses

Lageplan mit PKW-Abstellplätze

Ausführungspläne im Vorabzug (KG, EG, OG)

Grundbuchsauszug

Gutachten gemäß § 6 WEG

Lageplan mit Hauszuweisung

9. Erläuterungen über die im Gutachten verwendeten Abkürzungen

EG	=	Erdgeschoß
OG	=	Obergeschoß
KG	=	Kellergeschoß bzw. Katastralgemeinde
WE	=	Wohnungseigentum
i.d.g.F.	=	in der gültigen Fassung
Kfz	=	selbständiger Abstellplatz für ein Kraftfahrzeug (Berechnung)
WEG	=	Wohnungseigentumsgesetz
NF	=	Nutzfläche

10. Berechnung und Nutzflächenaufstellung

Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt
Wohnung Top Nr.1	EG	AR	2,06				
		Bad	6,51				
		Gang	5,07				
		Garderobe	7,48				
		Kind1	11,50				
		Schlafen	17,24				
		WC	2,08				
		Wohnen-Essen	31,04				
		Nutzfläche	82,98	0,900	74,68		
	Nutzfläche gesamt:	82,98		74,68		75,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>					
EG	Terrasse Top1	18,47	0,100	1,85	2,00		
		<u>Zubehör:</u>					
KG	Kellerabteil Top1	3,59	0,250	0,90	1,00		
EG	Eigewngarten Top1	46,74	0,100	4,674	5,00		
						83,00	
Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt
Wohnung Top Nr.2	EG	AR	2,32				
		Bad	6,33				
		Gang	2,48				
		Garderobe	5,66				
		Schlafen	18,49				
		WC	2,48				
		Wohnen-Essen	30,59				
		Nutzfläche	68,35	0,900	61,52		
		Nutzfläche gesamt:	68,35		61,52		62,00
			<u>gerundete Zuschläge:</u>				
EG	Terrasse TOP2	17,87	0,100	1,79	2,00		
		<u>Zubehör:</u>					
KG	Keller Top2	2,91	0,250	0,73	1,00		
EG	Eigengarten Top2	29,70	0,100	2,97	3,00		
						68,00	

Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt
Wohnung Top Nr.3	EG	Bad	6,36				
		Gang	5,31				
		AR/Gard.	10,81				
		Kind	10,22				
		Schlafen	12,52				
		WC	1,95				
		Wohnraum	30,46				
		Nutzfläche	77,63	0,900	69,87		
		Nutzfläche gesamt:	77,63		69,87		70,00
		<u>gerundete Zuschläge:</u>					
EG	Terrasse Top3	24,75	0,100	2,48	2,00		
	<u>Zubehör:</u>						
KG	Keller 3	2,91	0,250	0,73	1,00		
EG	Garten Top3	157,83	0,100	15,78	16,00		
						89,00	
Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt
Wohnung Top Nr.4	EG	AR	2,38				
		Bad	6,54				
		Gard- / Gang	7,13				
		Schlafen	14,99				
		WC	2,23				
		Wohnen	41,04				
		Nutzfläche	74,31	0,900	66,879		
		Nutzfläche gesamt:	74,31		66,88		67,00
		<u>gerundete Zuschläge:</u>					
	EG	Terrasse Top4	12,60	0,100	1,26	1,00	
	<u>Zubehör:</u>						
KG	Keller 4	3,18	0,250	0,80	1,00		
EG	Eigengarten Top4	32,98	0,100	3,30	3,00		
						72,00	

Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt	
Wohnung Top Nr.5	1OG	AR	2,06					
		Bad	6,51					
		Gang	5,07					
		Gard.	7,48					
		Kind1	11,49					
		Schlafen	17,24					
		WC	2,08					
		Wohnraum	31,04					
			Nutzfläche	82,97	0,950	78,82		
			Nutzfläche gesamt:	82,97		78,82	79,00	
	1OG	<u>gerundete Zuschläge:</u> Terrasse Top 5	14,10	0,100	1,41	1,00		
	KG	<u>Zubehör:</u> Keller 5	3,87	0,250	0,97	1,00	81,00	
Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt	
Wohnung Top Nr.6	1OG	AR	2,32					
		Bad	6,33					
		Gang	2,48					
		Gard.	5,66					
		Schlafen	18,49					
		WC	2,48					
		Wohnen	30,59					
				Nutzfläche	68,35	0,950	64,93	
			Nutzfläche gesamt:	68,35		64,93	65,00	
		1OG	<u>gerundete Zuschläge:</u> Terrasse Top6	15,37	0,100	1,54	2,00	
	KG	<u>Zubehör:</u> Keller 6	3,29	0,250	0,82	1,00	68,00	

Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt
Wohnung Top Nr.7	1OG	Bad	6,36				
		Gang	5,31				
		Gard / AR	10,81				
		Kind	10,22				
		Schlafen	12,52				
		WC	1,95				
		Wohnraum	30,46				
		Nutzfläche	77,63	0,950	73,75		
		Nutzfläche gesamt:	77,63		73,75	74,00	
	2OG	<u>gerundete Zuschläge:</u> Terrasse Top7	16,13	0,100	1,61	2,00	
	KG	<u>Zubehör:</u> Keller 7	3,18	0,250	0,80	1,00	
							77,00
Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt
Wohnung Top Nr.8	1OG	AR	2,38				
		Bad	6,54				
		Gard. / Gang	7,13				
		Schlafen	14,99				
		WC	2,23				
		Wohnraum	41,04				
				Nutzfläche	74,31	0,950	70,59
		Nutzfläche gesamt:	74,31		70,59	63,00	
	2OG	<u>gerundete Zuschläge:</u> Terrasse Top8	11,72	0,100	1,17	1,00	
	KG	<u>Zubehör:</u> Keller 8	3,18	0,250	0,80	1,00	
							65,00

Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt	
Wohnung Top Nr.9	PH	AR	2,13					
		Bad	9,51					
		Gang	7,49					
		Gard.	5,07					
		Kind	12,12					
		Schlafen	18,35					
		WC	2,18					
		Wohnraum	45,69					
			Nutzfläche	102,54	1,000	102,54		
			Nutzfläche gesamt:	102,54			103,00	
		<u>gerundete Zuschläge:</u>						
	PH	Terrasse Top9	57,59	0,100	5,76	6,00		
		<u>Zubehör:</u>						
	KG	Keller 9	3,18	0,250	0,80	1,00		
							110,00	
Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt	
Wohnung Top Nr.10	PH	AR	2,25					
		Bad	10,37					
		Gard. /Gang	10,81					
		Kind1	10,37					
		Kind2	10,19					
		Schlafen	13,78					
		WC	1,95					
		Wohnraum	39,11					
			Nutzfläche	98,83	1,000	98,83		
			Nutzfläche gesamt:	98,83			99,00	
			<u>gerundete Zuschläge:</u>					
		PH	Terrasse Top 10	9,00	0,100	0,90	2,00	
		PH	Loggia Top 10	15,00	0,500	7,50	8,00	
	PH	Terrasse Top10	6,50	0,100	0,65	1,00		
		<u>Zubehör:</u>						
	1OG	Keller 10	3,83	0,250	0,96	1,00		
							111,00	

Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt
Kfz-Abstellplatz 1 Top Nr. 11	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-01	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 2 Top Nr. 12	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-02	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 3 Top Nr. 13	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-03	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 4 Top Nr. 14	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-04	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 5 Top Nr. 15	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-05	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 6 Top Nr. 16	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-06	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 7 Top Nr. 17	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-07	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 8 Top Nr. 18	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-08	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 9 Top Nr. 19	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-09	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 10 Top Nr. 20	KG TG	KFZ - Abstellplatz für PKW P-10	33,75	0,500	16,88	17,00	17
Kfz-Abstellplatz 11 Top Nr. 21	EG F	KFZ - Abstellplatz für PKW P-11	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 12 Top Nr. 22	EG F	KFZ - Abstellplatz für PKW P-12	12,50	0,500	6,25	6,00	6

Laufende Nummer	Lage	Bezeichnung	Fläche in m ²	Faktor	bewertete Fläche	einzelne Nutzwerte	Nutzwert gesamt
Kfz-Abstellplatz 13 Top Nr. 23	EG F	KFZ - Abstellplatz für PKW P-13	12,50	0,500	6,25	6,00	6
Kfz-Abstellplatz 14 Top Nr. 24	EG F	KFZ - Abstellplatz für PKW P-14	12,50	0,500	6,25	6,00	6

Zusammenstellung

Wohnung 1	Top 1	Nutzwert	83
Wohnung 2	Top 2	Nutzwert	68
Wohnung 3	Top 3	Nutzwert	89
Wohnung 4	Top 4	Nutzwert	72
Wohnung 5	Top 5	Nutzwert	81
Wohnung 6	Top 6	Nutzwert	68
Wohnung 7	Top 7	Nutzwert	77
Wohnung 8	Top 8	Nutzwert	65
Wohnung 9	Top 9	Nutzwert	110
Wohnung 10	Top 10	Nutzwert	111
Kfz-Abstellplatz 1	Top 11	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 2	Top 12	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 3	Top 13	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 4	Top 14	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 5	Top 15	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 6	Top 16	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 7	Top 17	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 8	Top 18	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 9	Top 19	Nutzwert	17
Kfz-Abstellplatz 10	Top 20	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 11	Top 21	Nutzwert	6

Kfz-Abstellplatz 12	Top	22	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 13	Top	23	Nutzwert	6
Kfz-Abstellplatz 14	Top	24	Nutzwert	6

Summe der Nutzwerte			819
----------------------------	--	--	------------

Linz, am 16.04.2025



AUSZUG AUS DER VERHANDLUNGSSCHRIFT

aufgenommen am Dienstag, den 15.06.2021

bei der Sitzung des Gemeindevorstandes der Marktgemeinde Gaspoltshofen im Sitzungssaal des Marktgemeindefamtes.

17. **Vereinbarung über Übernahme von 50% der Kanalanschlussgebühr für das Grundstück .56**

Sachverhalt – Berichterstatter Bürgermeister Wolfgang Klinger:

Im März 1997 wurde zwischen dem damaligen Bürgermeister und Herrn Ing. Otto Oberhumer als Besitzer des Grundstückes .56 eine Vereinbarung abgeschlossen, die einerseits der Marktgemeinde Gaspoltshofen einräumte einen 300 mm Regenwasser-Kanal über das Grundstück .56 zu verlegen. Im Gegenzug wurde dem Grundbesitzer zugesagt, dass die Gemeinde im Falle einer Bebauung des Grundstückes die Hälfte der Kanalanschlussgebühr trägt.

Jetzt wurde für dieses Grundstück ein Projekt eingereicht, mit dem 10 Wohneinheiten errichtet werden. Die Kanalanschlussgebühr beträgt insgesamt € 16.776,18.

Anlagen:

Vereinbarung mit Datum vom 04.03.1997
 Berechnung Kanalanschlussgebühr

Bürgermeister Wolfgang Klinger stellt den

Antrag:

Der Gemeindevorstand möge genehmigen, dass die Marktgemeinde Gaspoltshofen entsprechend der Vereinbarung aus dem Jahr 1997, 50 % der Anschlussgebühr übernimmt.

Abstimmung:

Einstimmig durch Handzeichen.

Beschluss:

Antrag genehmigt.

Vorstehender Auszug wird als gleichlautend mit der Eintragung im Sitzungsprotokoll bestätigt.

Kopie (Abschnitt) stimmt mit dem Original überein. Dient ausschließlich für den internen Amtsgebrauch.

Für den Bürgermeister:



Vereinbarung

zwischen

**Otto Oberhumer
Obeltsham 25
4673 Gaspoltshofen**

einerseits

und

**Marktgemeinde Gaspoltshofen
vertreten durch
Herrn Bgm. Josef Voraberger**

andererseits

schließen nachstehende Vereinbarung zum Thema Kanalisation

Otto Oberhumer, als Eigentümer der Liegenschaft EZ 49, Gst. .56 (Gaspoltshofen, Hauptstraße Nr. 25) räumt der Marktgemeinde das Recht ein, entlang der Grundstücksgrenze 2212 Weg einen 300 mm Ø-Kanal von der Bundesstraße 135 bis an die Grundstücksgrenze 206/1 zwecks Ableitung von Oberflächenwasser zu verlegen.

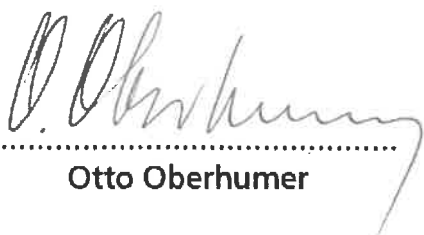
Im Zuge dieser Kanalverlegung werden durch die Gemeinde zwei an dieser Grundstücksgrenze stehende Obstbäume entfernt, zu Kachelofen-Brennholz verarbeitet und an der Adresse Obeltsham 25 abgeladen.

Der an der Grundstücksgrenze verlaufende Zaun wird im Falle von Beschädigungen nach der Kanalverlegung wieder in den Ursprungszustand gebracht.

Die Marktgemeinde Gaspoltshofen sichert im Gegenzug für diese Dienstbarkeit folgende Kanalanschluß-Bedingung zu:

1. Der oben angeführte Oberflächenwasserkanal wird vor Verlassen des Oberhumer-Grundstückes mit einem entsprechenden Schacht ausgerüstet, der die Einleitung von Dachabwasser und Regenwasser von der Liegenschaft EZ 49 - Oberhumer - ermöglicht.
2. Sobald auf der Liegenschaft Oberhumer ein Um-, Zu- oder Neubau erfolgt, wird von der Marktgemeinde der entlang des Weges 2212 jetzt bis zum Grundstück 2/10 - Wiesinger - geführte Kanalstrang der Ortskanalisation bis zum Oberhumer-Gst. . 56 weitergeführt und dort ein Anschlußschacht errichtet.
3. Die im Zuge des Um-, Zu- oder Neubaues nach den jeweils geltenden Anschlußbedingungen über den im Haus Hauptstraße 25 bereits bestehenden Kanalanschluß hinaus fällige Kanal-Anschlußgebühr wird dann je zur Hälfte von der Marktgemeinde und vom Bauherrn auf dem Gst. .56 getragen.

Gaspoltshofen, 04. März 1997


.....
Otto Oberhumer


.....
Marktgemeinde Gaspoltshofen
Bgm. Voraberger