



Christa Buchmayer, PMBA
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständige
Tel.: 0664/244 76 96
eMail: sv.c.buchmayer@liwest.at

Bmst. DI Ferdinand Buchmayer
allg. beeid. u. ger. zertifiz. Sachverständiger
Tel.: 0664/244 76 97
eMail: sv.f.buchmayer@liwest.at

4600 Wels • Kornstraße 2 • Fax: 07242/46647
www.buchmayerundbuchmayer.at

Bezirksgericht Traun

Johann-Roithner-Straße 8
4050 Traun

Wels, am 5. Mai 2026

BG Traun – AZ: 10 E 17/25z

SV-GZ: 25537

Bewertungsgutachten

über die

Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft

4052 Anselden, Eichkogelweg 21, 21a, 21b, 21c, 21d, 21e

(BG Traun, KG 45313 Anselden, EZ 1407, Gst.-Nr. 3125/1)

- des Anteiles von 138/1.222, Wohnungseigentum an Top 4, B-INr. 6
- des Anteiles von 11/1.222, Wohnungseigentum an KFZ 5, B-INr. 13
- des Anteiles von 13/1.222, Wohnungseigentum an KFZ 6, B-INr. 14

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Gramastetten-Herzogsdorf eGen (mbH)
Marktstraße 41, 4201 Gramastetten
vertreten durch: RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner
Südtiroler Straße 4-6, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: Eichkogelweg Projekterrichtungs GmbH
Traunuferstraße 100, 4052 Anselden
vertreten durch: --

wegen: € 2.000.000,00 s.A.

Stichtag des Gutachtens

2. September 2025 – Tag der Besichtigung



Inhaltsangabe

01. ALLGEMEINES.....	3
01.01. AUFTRAGGEBER / AUFTRAG.....	3
01.02. ZWECK DES GUTACHTENS / BEWERTUNGSGEGENSTAND	3
01.03. BEWERTUNGSSTICHTAG.....	3
01.04. ORTSAUGENSCHIN	4
01.05. GRUNDLAGEN DES GUTACHTENS	4
01.06. EINHEITSWERT.....	5
01.07. ZUBEHÖR	6
02. BEFUND.....	7
02.01. GRUNDBUCHSSTAND.....	7
02.02. FLÄCHENWIDMUNGSPLAN / BEBAUUNGSPLAN	11
02.03. LAGE.....	13
02.04. INFRASTRUKTUR	14
02.05. GRUNDSTÜCKSBESCHREIBUNG	14
02.06. OBJEKTE.....	15
02.06.01. HISTORIE BAUAKT	15
02.06.02. TOP 4.....	16
02.06.03. KFZ-STELLPLÄTZE 5 UND 6	31
02.06.04. ALLGEMEINFLÄCHEN.....	33
02.07. RECHTE UND LASTEN.....	36
02.07.01. BÜCHERLICHE LASTEN.....	36
02.07.02. AUßERBÜCHERLICHE LASTEN.....	39
02.08. HAUSVERWALTUNG.....	41
02.09. ENERGIEAUSWEIS	44
02.10. ALTLASTENPORTAL	46
03. BEWERTUNG	47
03.01. ALLGEMEINES.....	47
03.02. BEWERTUNGSANSÄTZE	48
03.02.01. BODENWERT - VERGLEICHSWERTVERFAHREN.....	48
03.02.02. SACHWERTVERFAHREN.....	52
03.03. BEWERTUNG RECHTE UND LASTEN	54
04. VERKEHRSWERTERMITTLUNG	55
05. ZUSAMMENFASSUNG	56

01. Allgemeines

01.01. Auftraggeber / Auftrag

Dieses Bewertungsgutachten wird im Auftrag des Bezirksgerichtes Traun, Abteilung 10, vom 25. Juni 2025, Aktenzahl 10 E 17/25z-4, erstellt.

01.02. Zweck des Gutachtens / Bewertungsgegenstand

Zweck des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes

- **des Anteiles von 138/1.222, Wohnungseigentum an Top 4, B-INr. 6,**
 - **des Anteiles von 11/1.222, Wohnungseigentum an KFZ 5, B-INr. 13,**
 - **des Anteiles von 13/1.222, Wohnungseigentum an KFZ 6, B-INr. 14,**
- an der Liegenschaft 4052 Anselden, Eichkogelweg 21, 21a, 21b, 21c, 21d, 21e (BG Traun, KG 45313 Anselden, EZ 1407, Gst.-Nr. 3125/1) für die mit Beschluss des Bezirksgerichtes Traun bewilligte Zwangsversteigerung.

Betreibende Partei: **Raiffeisenbank Gramastetten-Herzogsdorf eGen (mbH)**

Marktstraße 41, 4201 Gramastetten

vertreten durch: **RAe Grassner Lenz Thewanger & Partner**

Südtiroler Straße 4-6, 4020 Linz

Verpflichtete Partei: **Eichkogelweg Projekterrichtungs GmbH**

Traunuferstraße 100, 4052 Anselden

vertreten durch: --

wegen: **€ 2.000.000,00 s.A.**

01.03. Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Bestimmung des § 141 (1) Exekutionsordnung entsprechend, der 2. September 2025, Tag der Besichtigung, gewählt. Bei der Bewertung werden stichtagsbezogen der tatsächliche Zustand der Liegenschaft, die Preisverhältnisse auf dem Bausektor und die Situation auf dem örtlichen Immobilienmarkt berücksichtigt.

01.04. Ortsaugenschein

Die Besichtigung fand am 2. September 2025, 12.45 Uhr, statt.

Anwesende:

- Herr Dujmovic, Geschäftsführer der verpfl. Partei
- Elisabeth Klaming, informierte Vertreterin der betreibenden Partei
- Christa Buchmayer, PMBA, beauftragte Sachverständige

Ende der Befundaufnahme: 14.00 Uhr (*Dauer: 3/2 Stunden – Top 4, Top 6, KFZ 1, 2, 5, 6 sowie Allgemeinflächen*)

01.05. Grundlagen des Gutachtens

- Aufträge des Gerichtes
- bezughabender Akt des Gerichtes
- Besichtigung vom 2. September 2025
- Erhebungen beim Finanzamt Linz samt Einheitswertakt
- Erhebungen bei der Stadtgemeinde Ansfelden
- Erhebungen elektronisches Grundbuch Bezirksgericht Traun
- Erhebungen DORIS (Digitales oö Raum-Informationen-System)
- Erhebungen von Vergleichspreisen
- Erhebungen Lärmkarte ASFINAG
- Erhebungen Linz AG
- Erhebungen HORA (*Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria – Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft*)
- Erhebungen Eichkogelweg Projekterrichtungs GmbH
- Erhebungen Insolvenzverwalter Mag. Wilhelm Deutschmann
- Auszug aus der digitalen Katastermappe (DKM)
- Grundbuchsatzzug
- Nachmessungen in der Natur
- Anlagen des Gutachtens
- Liegenschaftsbewertungsgesetz LBG BGBl. 1992/150
- Einschlägige österreichische und deutsche Fachliteratur
- ÖNorm B1800, B1801, B1802



01.06. Einheitswert

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

16. Mai 2025

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 46

Einheitswertaktenzeichen

46 014-8-9390/6

EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH und Miteigentümer
z.H. EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH
z.H. Dujmovic Anto
Traunuferstraße 100
4052 Ansfelden

Einheitswertbescheid zum 01.01.2023 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz unbebautes Grundstück

Katastralgemeinde: 45313 Ansfelden
Lageadresse: Eichkogelweg 21-21e, 4052 Ansfelden
„EZ 1407“

GB 45313 Ansfelden, EZ 1407

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
45313 Ansfelden	3125/1	2.692

1) Zurechnung des Einheitswertes:

Die Zurechnung an den (die) mit 1) gekennzeichneten Miteigentümer ist Teil des Bescheidspruches. Die nicht gekennzeichneten Eigentümer werden lediglich informativ mitgeteilt.

EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH 1)

Seite 1 von 4

Anteil: 590/1222

in Höhe von

15.208,68 Euro

Auszug Kopie Finanzamt Linz v. 21.07.2025



01.07. Zubehör

Die Bewertung der Liegenschaft beinhaltet grundsätzlich alle auf dem Grundstück errichteten Gebäude.

Weiters sind alle Außenanlagen, Einfriedungen und sonstigen Gartengestaltungsbauwerke sowie alle Ver- und Entsorgungseinrichtungen und Anlagen etc. (= Zubehör), auch wenn sie nicht gesondert angeführt sind, im ermittelten Verkehrswert berücksichtigt.

Die auf der Liegenschaft oder in den Gebäuden sonst noch vorhandenen Fahrnisse, wie Wohnungseinrichtung, Möblierungen, Gerätschaften, Hausrat, lagernde Materialien oder ähnliches, sind im ermittelten Verkehrswert nicht enthalten.

02. Befund

02.01. Grundbuchsstand

453 010 E 17/25 z

ON 1.2.1

 **REPUBLIK ÖSTERREICH**
GRUNDBUCH

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 45313 Ansfelden
BEZIRKSGERICHT Traun

EINLAGEZAHL 1407

Letzte TZ 1102/2025
WOHNUNGSEIGENTUM
Einlage umgeschreiben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
3125/1	Landw(10)	2692	Eichkogelweg 21e Eichkogelweg 21c Eichkogelweg 21a Eichkogelweg 21b Eichkogelweg 21 Eichkogelweg 21d

Legende:
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)
***** A2 *****

- 1 a 960/1988 Eröffnung der Einlage für Gst 3125/1 aus EZ 12
- 2 a 2513/2019 Bauplatz (auf) Gst 3125/1
Bescheid 2019-04-23, GZ: Bau 1900875 And

***** B *****

→ 6 ANTEIL: 138/1222
EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH (FN 519641d)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 5200/2019 IM RANG 4551/2019 Kaufvertrag 2019-10-18 Eigentumsrecht
b 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an TOP 4
c gelöscht

8 ANTEIL: 406/1222
EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH (FN 519641d)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 5200/2019 IM RANG 4551/2019 Kaufvertrag 2019-10-18 Eigentumsrecht
b 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an TOP 6
c gelöscht

9 ANTEIL: 11/1222
EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH (FN 519641d)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 5200/2019 IM RANG 4551/2019 Kaufvertrag 2019-10-18 Eigentumsrecht
b 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 1
c gelöscht

10 ANTEIL: 11/1222
EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH (FN 519641d)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 5200/2019 IM RANG 4551/2019 Kaufvertrag 2019-10-18 Eigentumsrecht
b 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 2
c gelöscht

→ 13 ANTEIL: 11/1222
EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH (FN 519641d)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 5200/2019 IM RANG 4551/2019 Kaufvertrag 2019-10-18 Eigentumsrecht

Seite 1 von 4

ON 1.2, 2

- b 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 5
c gelöscht
- 14 ANTEIL: 13/1222
EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH (FN 519641d)
ADR: Traunuferstraße 100, Ansfelden 4052
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an TOP 3
b 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 6
c gelöscht
- 21 ANTEIL: 136/1222
Humije Selami
GEB: 1979-07-16 ADR: Dauphinstraße 218, Linz 4030
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an TOP 3
b 5487/2022 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27 Eigentumsrecht
- 22 ANTEIL: 11/1222
Humije Selami
GEB: 1979-07-16 ADR: Dauphinstraße 218, Linz 4030
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 7
b 5487/2022 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27 Eigentumsrecht
- 23 ANTEIL: 17/1222
Humije Selami
GEB: 1979-07-16 ADR: Dauphinstraße 218, Linz 4030
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 8
b 5487/2022 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27 Eigentumsrecht
- 24 ANTEIL: 126/1222
Senada Selami
GEB: 1978-01-04 ADR: Karl-Steiger-Straße 19, Linz 4030
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an TOP 1
b 5586/2022 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27, Nachtrag 2022-11-29 Eigentumsrecht
- 25 ANTEIL: 13/1222
Senada Selami
GEB: 1978-01-04 ADR: Karl-Steiger-Straße 19, Linz 4030
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 11
b 5586/2022 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27, Nachtrag 2022-11-29 Eigentumsrecht
- 26 ANTEIL: 10/1222
Senada Selami
GEB: 1978-01-04 ADR: Karl-Steiger-Straße 19, Linz 4030
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 12
b 5586/2022 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27, Nachtrag 2022-11-29 Eigentumsrecht
- 27 ANTEIL: 126/1222
SMT Immo GmbH (FN 586178b)
ADR: Salzburgerstraße 7, Haid 4053
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an TOP 2
b 398/2023 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27, Kaufvertrag 2022-11-29 Eigentumsrecht
- 28 ANTEIL: 13/1222
SMT Immo GmbH (FN 586178b)
ADR: Salzburgerstraße 7, Haid 4053
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 9
b 398/2023 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27, Kaufvertrag 2022-11-29 Eigentumsrecht
- 29 ANTEIL: 11/1222
SMT Immo GmbH (FN 586178b)
ADR: Salzburgerstraße 7, Haid 4053
a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 10
b 398/2023 IM RANG 4804/2022 Kaufvertrag 2022-09-27, Kaufvertrag 2022-11-29 Eigentumsrecht

Seite 2 von 4

ON 1.2, 3

30 ANTEIL: 139/2444

Ranko Bakic

GEB: 1981-06-03 ADR: Waggerlstraße 3, Leonding 4060

a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an TOP 5

c 1121/2023 IM RANG 5842/2022 Kaufvertrag 2022-12-12 Eigentumsrecht

d 1121/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 1121/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

31 ANTEIL: 139/2444

Maja Bakic

GEB: 1994-01-04 ADR: Waggerlstraße 3, Leonding 4060

a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an TOP 5

c 1121/2023 IM RANG 5842/2022 Kaufvertrag 2022-12-12 Eigentumsrecht

d 1121/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 1121/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

32 ANTEIL: 17/2444

Ranko Bakic

GEB: 1981-06-03 ADR: Waggerlstraße 3, Leonding 4060

a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 3

c 1121/2023 IM RANG 5842/2022 Kaufvertrag 2022-12-12 Eigentumsrecht

d 1121/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 1121/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

33 ANTEIL: 17/2444

Maja Bakic

GEB: 1994-01-04 ADR: Waggerlstraße 3, Leonding 4060

a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 3

c 1121/2023 IM RANG 5842/2022 Kaufvertrag 2022-12-12 Eigentumsrecht

d 1121/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 1121/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

34 ANTEIL: 13/2444

Ranko Bakic

GEB: 1981-06-03 ADR: Waggerlstraße 3, Leonding 4060

a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 4

c 1121/2023 IM RANG 5842/2022 Kaufvertrag 2022-12-12 Eigentumsrecht

d 1121/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 1121/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

35 ANTEIL: 13/2444

Maja Bakic

GEB: 1994-01-04 ADR: Waggerlstraße 3, Leonding 4060

a 2905/2022 5487/2022 Wohnungseigentum an KFZ 4

c 1121/2023 IM RANG 5842/2022 Kaufvertrag 2022-12-12 Eigentumsrecht

d 1121/2023 Verbindung gem § 5 Abs 3, § 13 Abs 3 WEG 2002

e 1121/2023 Belastungs- und Veräußerungsverbot

***** C *****

1 a 2413/1982

DIENSTBARKEIT

der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt 2 des

Dienstbarkeitsvertrages 1981-07-03 auf GSt 3125/1

für GSt 2348/2 (EZ 896)

b 960/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ

12

2 auf Anteil B-LNR 6 8 9 10 13 14

a 5200/2019 Pfandurkunde 2019-11-11

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 1.250.000,--

für Raiffeisenbank Gramastetten-Herzogsdorf eGen

(FN 75958d)

3 a 3531/2021

DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrtrecht

gem. Pkt. II Servitutsvertrag 2021-05-12

hins. GSt. 3125/1 für GSt. 3124/1

Seite 3 von 4

ON 1.2, 4

- 4 a 5487/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002
- 5 auf Anteil B-LNR 21 22 23
- a 5488/2022 Pfandurkunde 2022-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 475.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)
- 6 auf Anteil B-LNR 24 25 26
- a 5586/2022 Pfandurkunde 2022-10-25
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 475.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)
- 7 auf Anteil B-LNR 27 28 29
- a 398/2023 Pfandurkunde 2022-11-17
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten eGen (FN 75958d)
- 9 auf Anteil B-LNR 30 32 34
- a 1121/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Maja Bakic geb 1994-01-04
IM RANG NACH C-LNR 8
- b 5243/2023 VORRANG von LNR 11 vor 9
- 10 auf Anteil B-LNR 31 33 35
- a 1121/2023
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für
Ranko Bakic geb 1981-06-03
IM RANG NACH C-LNR 8
- b 5243/2023 VORRANG von LNR 11 vor 10
- 11 auf Anteil B-LNR 30 bis 35
- a 5243/2023 Schuldschein und Pfandurkunde 2023-12-19
PFANDRECHT EUR 300.000,--
8 % Z, 4 % VZ, NGS EUR 75.000,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 5243/2023 VORRANG von LNR 11 vor 9 10
- 12 auf Anteil B-LNR 6 8 9 10 13 14
- a 1922/2024 Pfandurkunde 2019-11-11
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.250.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten Rodltal eGen (FN 75958d)
- 13 auf Anteil B-LNR 6 8 9 10 13 14
- a 1102/2025
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.400,--
Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-03-20 für
Republik Österreich (Einbringungsstelle Wien - Str
119781/24-6, 28 E 1165/25f)

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

Grundbuch

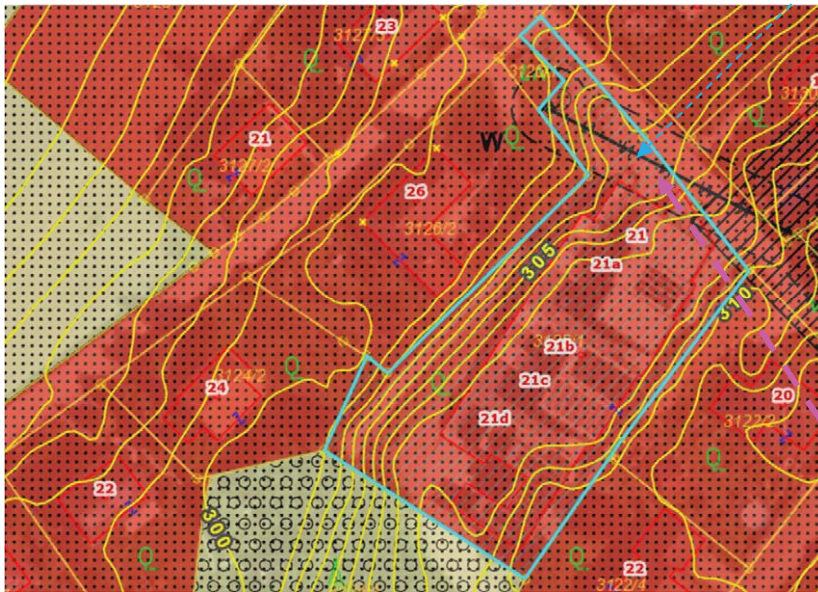
19.05.2025 14:29:19

Kopie Gerichtsakt

02.02. Flächenwidmungsplan / Bebauungsplan

Die Liegenschaft ist im Flächenwidmungsplan mit der Widmung „W – Wohngebiet“ ausgewiesen.

Die Liegenschaft weist ein Gefälle von Süd-Ost nach Nord-West auf (siehe gelbe Höhenschichtenlinien).



DORIS

Im nördlichen Bereich der Liegenschaft verläuft eine elektrische Hochspannungsleitung.

Die gesamte Liegenschaft liegt in der geogenen Risikozone „Typ B“:

Typ	B
Hinweisthema	Hangkriechen
Flächenname	Ansfeldnerstr/Vordermayrberg
Untergrundsituation	Älterer Schlier (veränderlich festes Gestein, hohe Wasserempfindlichkeit) und dessen Verwitterungsprodukte, oberflächennah auch mit Lösslehmüberdeckung, hangaufwärts überlagert von Ottnanger Schlier, lokal sind anthropogen bedingte Auffüllungen möglich
Topogr. Lage	Hangfläche, wechselnde Neigungsverhältnisse, stellenweise 20° und mehr
Hauptkriterien für die Flächenausweisung	• direkte Hinweise auf Prozesse, ohne weitere Untersuchungen ist keine Beurteilung möglich

DORIS

Report / Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen

Fläche: Ansfelderstr/Vordermayrberg

Eckdaten:

Typ	Hinweisthema
B	Hangkriechen (HK)

Untergrundsituation:

Älterer Schlier (veränderlich festes Gestein, hohe Wasserempfindlichkeit) und dessen Verwitterungsprodukte, oberflächennah auch mit Lösslehmüberdeckung, hangaufwärts überlagert von Ottmanger Schlier, lokal sind anthropogen bedingte Auffüllungen möglich

Topographische Lage:

Hangfläche, wechselnde Neigungsverhältnisse, stellenweise 20° und mehr

Hauptkriterium für die Flächenausweisung:

- direkte Hinweise auf Prozesse, ohne weitere Untersuchungen ist keine Beurteilung möglich

Es handelt sich hier um keine gutachterliche Beurteilung, sondern um einen Service für die Gemeinden, in dem -mit jeweiligem Stand des Erhebungsdatums- möglichst viele Hinweise gesammelt wurden, die aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit erfüllen können.

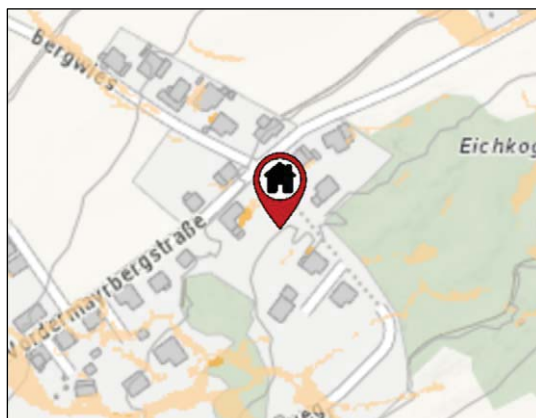
[Broschüre: "Bauen auf sicherem Boden Gefahrenhinweiskarte für gravitative Massenbewegungen"](#)

DORIS

Auszug Baubewilligung (gesamtes Dokument findet sich im Anhang):

9. Das dem Projekt angehängte geotechnische Gutachten vom 03.07.2018 (IBBG/18-077/GT-1/Zau) sowie die ergänzende geotechnische Stellungnahme 21.03.2019 (IBBG/18-077/GT-1/StTA) sind Bestandteile des Projektgenehmigungsverfahrens. **Das gesamte Bauvorhaben ist bei allen geotechnischen Maßnahmen (wie bspw. bei Aushub Baugrube, Baugrubensicherung, Gründungsphase, diversen Unterfangungen und dgl.) von einer hierzu befähigten und befugten Fachperson zu begleiten und zu überwachen.** Diese Fachperson ist der Baubehörde bekannt zu geben. Von dieser ist eine Stellungnahme samt Endbericht bei Abschluss der geotechnischen Begleit- bzw. Überwachungsmaßnahmen unaufgefordert an die Baubehörde schriftlich vorzulegen.

Eine Abfrage in der HORA (Natural Hazard Overview & Risk Assessment Austria – Bundesministerium Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft) ergibt, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht von „Oberflächenwasser“ betroffen ist:



Eichkogelweg 21 Ansfelden

Details einblenden

KARTENDETAILS

Oberflächenabfluss
Wassertiefe

Legende

Infos

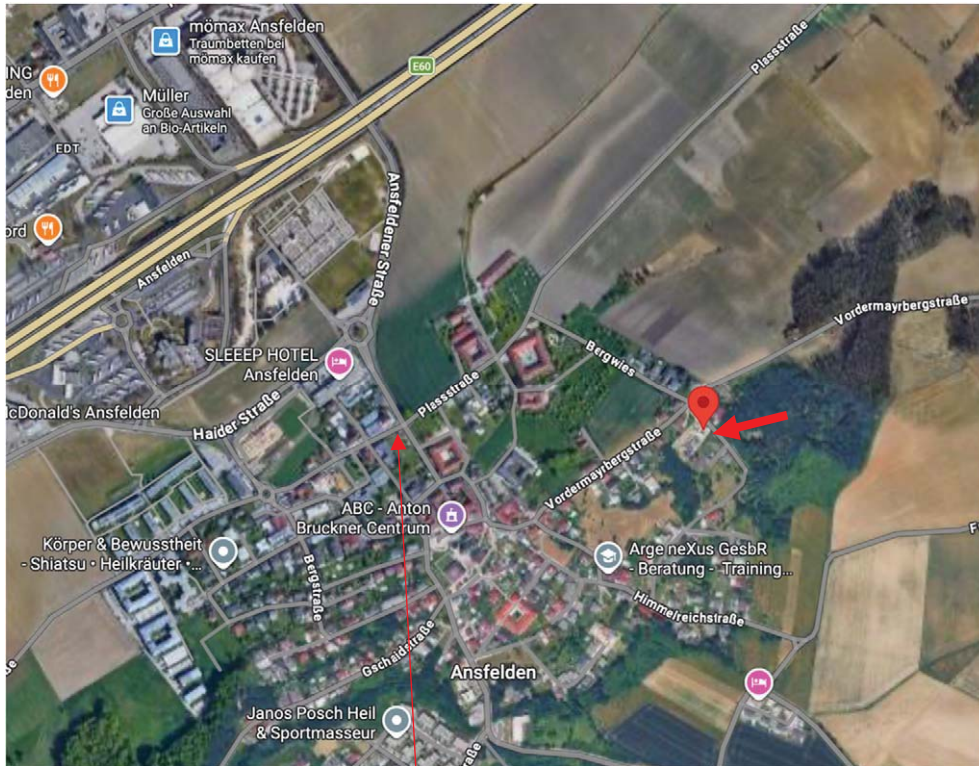
hohe Wassertiefe (> 50 cm)

mittlere Wassertiefe (> 20 cm bis <= 50 cm)

geringe Wassertiefe (<= 20 cm)

Für die gegenständliche Liegenschaft gibt es, lt. Auskunft der Stadtgemeinde Ansfelden, keinen Bebauungsplan. Es gilt die OÖ BauO.

02.03. Lage



Ausschnitt Google Maps

Die Liegenschaft liegt in einer Wohnsiedlung, in Hanglage, südlich der A1 Westautobahn.

Die Volksschule Ansfelden ist ca. 700 m, fußläufig ca. 9 min., entfernt.

Die gegenständliche Liegenschaft liegt in keiner vom Straßenlärm belasteten Zone:



Quelle: https://maps.laerminfo.at/#/cstrasse22_24h/bgrau/a-/qEichkogelweg%2021%20Ansfelden/x48.21146,14.29609,17z/@48.21367,14.28667,16z

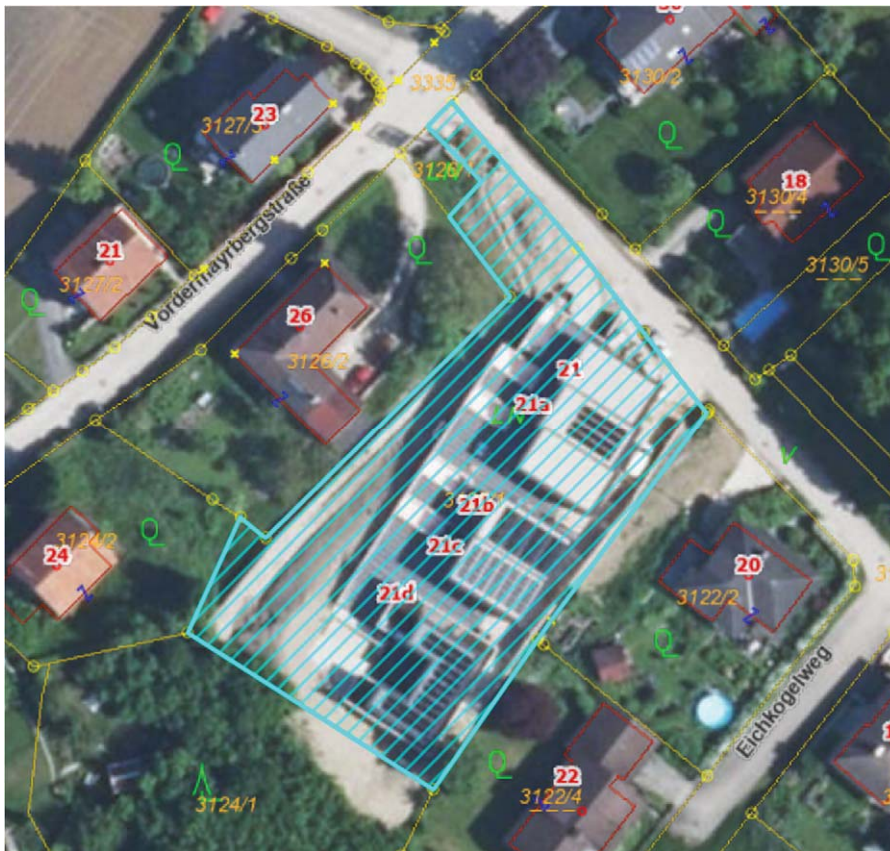
02.04. Infrastruktur

An Ver- und Entsorgungsleitungen sind Wasser, Kanal und Strom vorhanden.

02.05. Grundstücksbeschreibung

Das Areal weist eine polygonale Form auf.

Die Liegenschaft ist mit 3 Gebäuden mit 6 Wohneinheiten sowie einer Tiefgarage, Gartenmauern und Poolterrassen bebaut.



Auszug DORIS

02.06. Objekte

02.06.01. Historie Bauakt

12.04.2022 Baubewilligung „Errichtung von 3 Gebäuden mit 6 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage, Gartenmauern und Poolterrassen“

02.04.2025 „Teil-Anzeige der Baufertigstellung“

Teil-Anzeige
der Baufertigstellung

gemäß § 42 O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 111/2022

05.7.2018 Bau 1800215
12.4.2022 GZ Bau 2000802

¹⁾ Mit da. Bescheid vom 12.4.2022, GZ Bau 2000802, wurde mir / uns¹⁾ die Baubewilligung für das Bauvorhaben **3 Gebäude mit 6 Wohneinheiten inkl. TG**

¹⁾ Mit seinerzeitiger Bauanzeige vom die Errichtung des Bauvorhabens habe ich / haben wir¹⁾ der Baubehörde

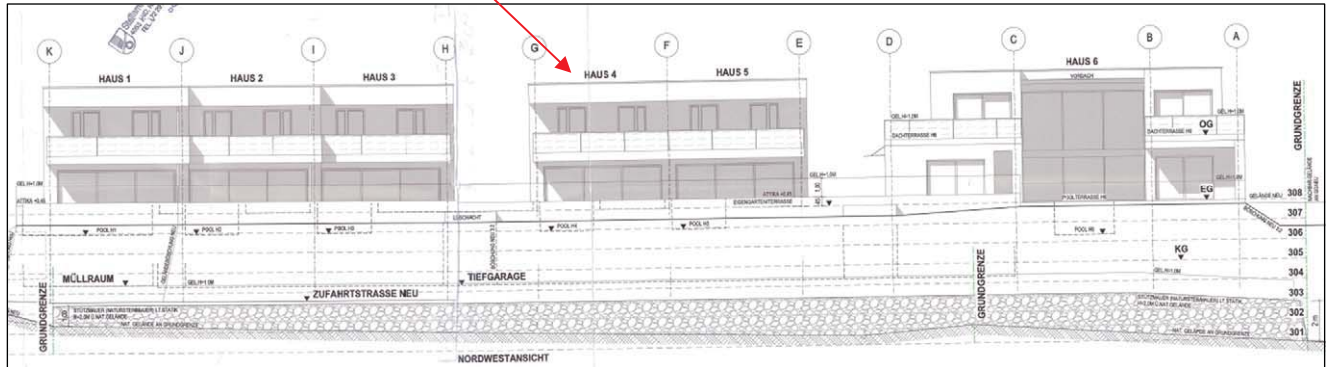
Raum für amtliche Vermerke
Stempelgebühren in Höhe von € 68,90 entrichtet.
Verwaltungsabgabe von € 69,96 entrichtet

Dieses Bauvorhaben ist inzwischen fertiggestellt¹⁾ / ist inzwischen in folgenden selbständig benützbaaren Teilen fertiggestellt:¹⁾
 TOP 1-5 / HAUS 21 - 21d excl. 21e (TOP 6)
 incl. TG

*Es werden auszugsweise Fotos der Befundaufnahme in den nachfolgenden Text eingefügt.
 Die gesamte Fotobeilage findet sich im Anhang.*

02.06.02. Top 4

Bei der gegenständlichen Top 4 handelt es sich um eine sog. „Doppelhaus-Hälfte“.



Kopie Bauakt – Auszug Einreichplan 2022

Auszug Nutzwertgutachten SV Danninger v. 17.05.2022, TZ 2905/2022 – BG Traun:

Baukörper Mitte

TOP 4

Bezeichnung	Lage	Fläche	m²
Räume			
Vorraum	KG	13,60	
Keller	KG	15,15	
Wohnen/Kochen/Essen	EG	30,99	
Vorraum	EG	6,74	
Zimmer	EG	9,73	
Dusche/WC	EG	5,31	
Vorraum	OG	5,11	
Zimmer	OG	10,55	
Zimmer	OG	10,55	
Schrankraum	OG	4,74	
Schlafen	OG	11,07	
Bad/WC	OG	11,29	134,83
Zuschläge			
Terrasse	EG	16,04	
Balkon	OG	13,21	29,25
Zubehör			
Garten	EG	108,60	108,60
Nutzfläche: 134,83 m²			

Anm.d.SV:

Der Vorraum 13,60 m² (KG) sowie der Keller 15,15 m² sind KEINE Wohn-Nutzfläche
 → Wohn-Nutzfläche EG und OG gesamt: 106,08 m².

TOP 4

Art: Wohnung

Regelnutzwert KG:	0,300
Nutzwert pro m²	0,300
Regelnutzwert EG:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000
Regelnutzwert OG:	1,000
Nutzwert pro m²	1,000

Bezeichnung	Lage	Bewertung	Nutzwert / m²
Räume			
Vorraum	KG		0,300
Keller	KG		0,300
Wohnen/Kochen/Essen	EG		1,000
Vorraum	EG		1,000
Zimmer	EG		1,000
Dusche/WC	EG		1,000
Vorraum	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Zimmer	OG		1,000
Schrankraum	OG		1,000
Schlafen	OG		1,000
Bad/WC	OG		1,000
Zuschläge			
Terrasse	EG	0,25 je m²	0,250
Balkon	OG	0,20 je m²	0,200
Zubehör			
Garten	EG	0,15 je m²	0,150

Beschreibung

 Doppelhaushälfte im Baukörper Mitte mit Garten; Ausrichtung der Freiflächen nach Westen;
 Zubehör im Garten

TOP 4

Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzelnutzwert	Summe gerundet
Räume					
Vorraum	KG	13,60	0,300	4,080	
Keller	KG	15,15	0,300	4,545	
Wohnen/Kochen/Essen	EG	30,99	1,000	30,990	
Vorraum	EG	6,74	1,000	6,740	
Zimmer	EG	9,73	1,000	9,730	
Dusche/WC	EG	5,31	1,000	5,310	
Vorraum	OG	5,11	1,000	5,110	
Zimmer	OG	10,55	1,000	10,550	
Zimmer	OG	10,55	1,000	10,550	
Schrankraum	OG	4,74	1,000	4,740	
Schlafen	OG	11,07	1,000	11,070	
Bad/WC	OG	11,29	1,000	11,290	115
Zuschläge					
Terrasse	EG	16,04	0,250	4,010	4
Balkon	OG	13,21	0,200	2,642	3
Zubehör					
Garten	EG	108,60	0,150	16,290	16
Mindestanteil: 138 von 1.222 (276 von 2.444)					

Baubeschreibung (lt. Bauakt):

Dach:

Flachdach

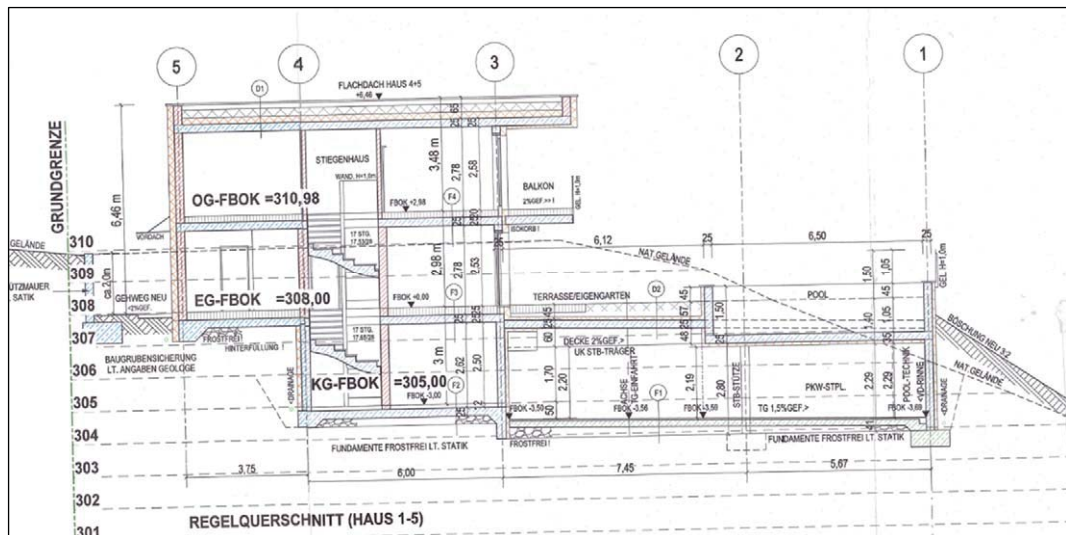
Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten befinden sich PV-Paneele auf dem Dach (ca. 9 kWp)

D1	DACHAUFBAU FLACHDACH WOHNHAUS
	KIES 5cm (RUNDKORN 16/32)
	SCHUTZSCHICHT (VLIES)
	FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG EPDM-FOLIE 1,5mm
	EPS-GEFÄLLEDÄMMUNG 2%GEF., 28cm i.M. 33,0cm
	DAMPFSPERRE
	STB-DECKE 25cm LT. STATIK

Kopie Bauakt

Decken:

massiv



F2	FUSSBODENAUFBAU KELLERGEOSCHOSS	F3	FUSSBODENAUFBAU ERDGESCHOSS	F4	FUSSBODENAUFBAU OBERGESCHOSS
	BELAG 1,5cm		BELAG 1,5cm		BELAG 1,5cm
	ESTRICH 6cm		HEIZESTRICH 7cm		HEIZESTRICH 7cm
	BAUFOLIE		BAUFOLIE		BAUFOLIE
	BESCHÜTTUNG 4,5cm		WÄRMEDÄMMUNG 12cm (DÄMMPLATTEN)		TRITTSCHALLDÄMMUNG 3cm
	FEUCHTIGKEITSABDICHTUNG		DÄMMSCHÜTTUNG 4,5cm		BESCHÜTTUNG 8,5(16,0)cm
	STB-FUND.PLATTE 25cm LT. STATIK		STB-DECKE 25cm LT. STATIK		STB-DECKE 25cm LT. STATIK
	BAUFOLIE TYP 100				
	ROLIERUNG 25cm				

Kopie Bauakt

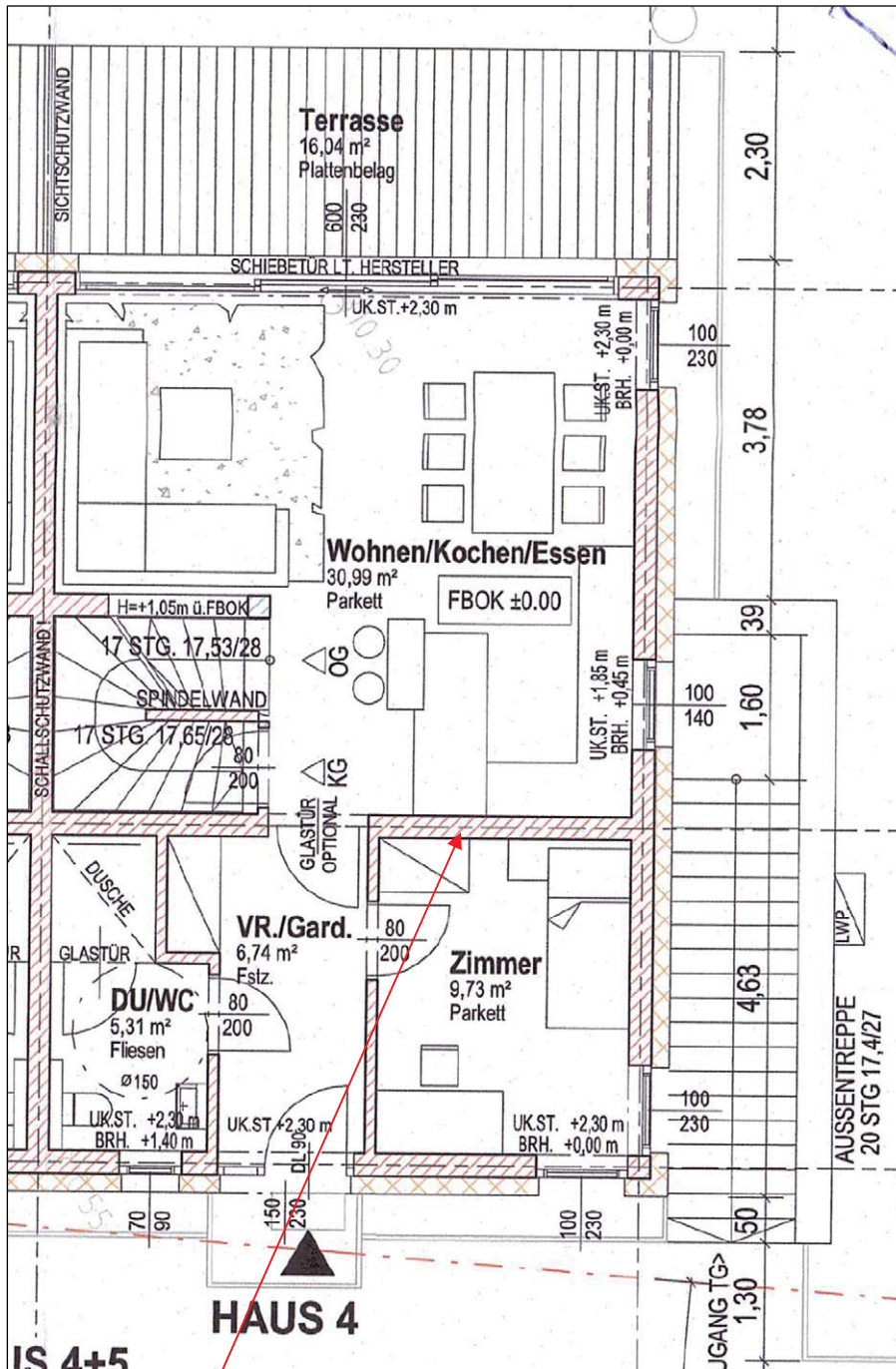
Wände:

W1	WANDAUFBAU AUSSENWÄNDE EG-OG
	REIBPUTZ 0,3cm
	WDVS-VERBUNDSYSTEM
	EPS 20cm
	ZIEGELMAUERWERK 25cm
	INNENPUTZ 1,5cm

*Kopie Bauakt*Fenster: 3fach-isolierverglastHeizung: Luft-Wasser-WärmepumpeSonstiges: Haus Top 4: Klimagerät im EGAußenansichten:*Süd-Ost**Nord**Nord-Ost*

Erdgeschoß

Nutzfläche: ca. 52,77 m²



Auszug Einreichplan 2022 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

Die Innenwand „Zimmer 9,73 m²“ zu „Wohnen/Kochen/Essen 30,99 m²“ sowie die Tür vom Vorraum in das „Zimmer 9,73 m²“ sind in der Natur nicht vorhanden. Diesbezüglich finden sich keine Unterlagen im Bauakt.

Zugangs-/Eingangsbereich:

Der Zugang ist befestigt.

Warnung d. SV:

„offene“ Stromkabeln → ev. Stromschlaggefahr!



Vorraum

Fliesenboden

Raumhöhe: 2,45 m



Dusche/WC

Fliesen

Waschbecken, WC, Dusche



Wohnen / Kochen / Essen

Fliesenboden, Klimaanlage-Splitgerät

Raumhöhe: 2,45 m

Ausgang Terrasse (= „Pool-Ebene“)

Anm.d.SV:

Die Raffstores sind noch „unfertig“ – tw. unfertige Verkabelung → beim Ortsaugenschein nicht
öffnbar

Warnung d. SV:

„offene“ Stromkabeln → ev. Stromschlaggefahr!

Aufgang OG

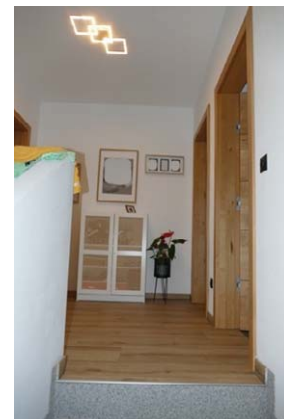
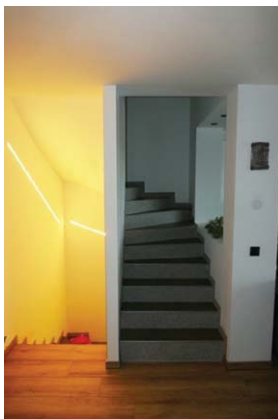
Massivtreppe mit Fliesenbelag

Stiegen-Durchgangsbreite: 99 cm

Anm.d.SV:

Es fehlt

- ein Handlauf sowie
- eine Absturzsicherung Richtung Wohnraum!



Vorraum

Laminatboden

Fußbodenheizungs-Verteiler

Bad

Fliesen

WC, 2 Waschbecken, „offene“ Dusche

Raumhöhe: 2,58 m



Zimmer 1:

Laminatboden

Anm.d.SV:

Es ist zu prüfen, ob bei den bodentiefen Fenstern ein Sicherheitsglas eingebaut ist → ansonsten fehlt eine Absturzsicherung!

Zimmer:

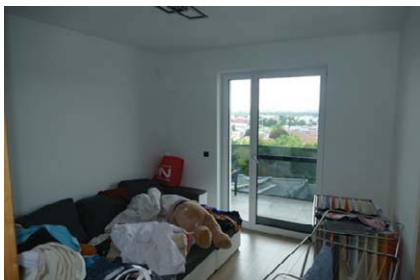
Laminatboden

Ausgang Balkon

Zimmer:

Laminatboden

Ausgang Balkon



Balkon

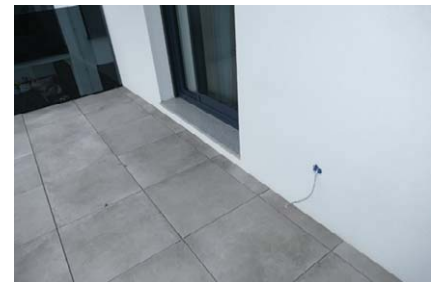
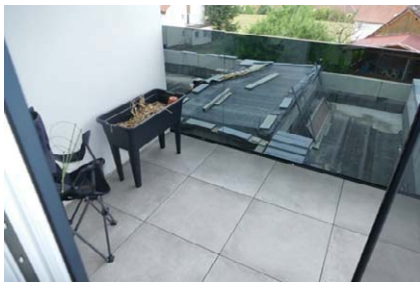
Plattenbelag

Warnung d. SV:

- **Beim Balkon fehlt eine Absturzsicherung!**
- **„offenes“ Stromkabel → ev. Stromschlaggefahr!**

Anm.d.SV:

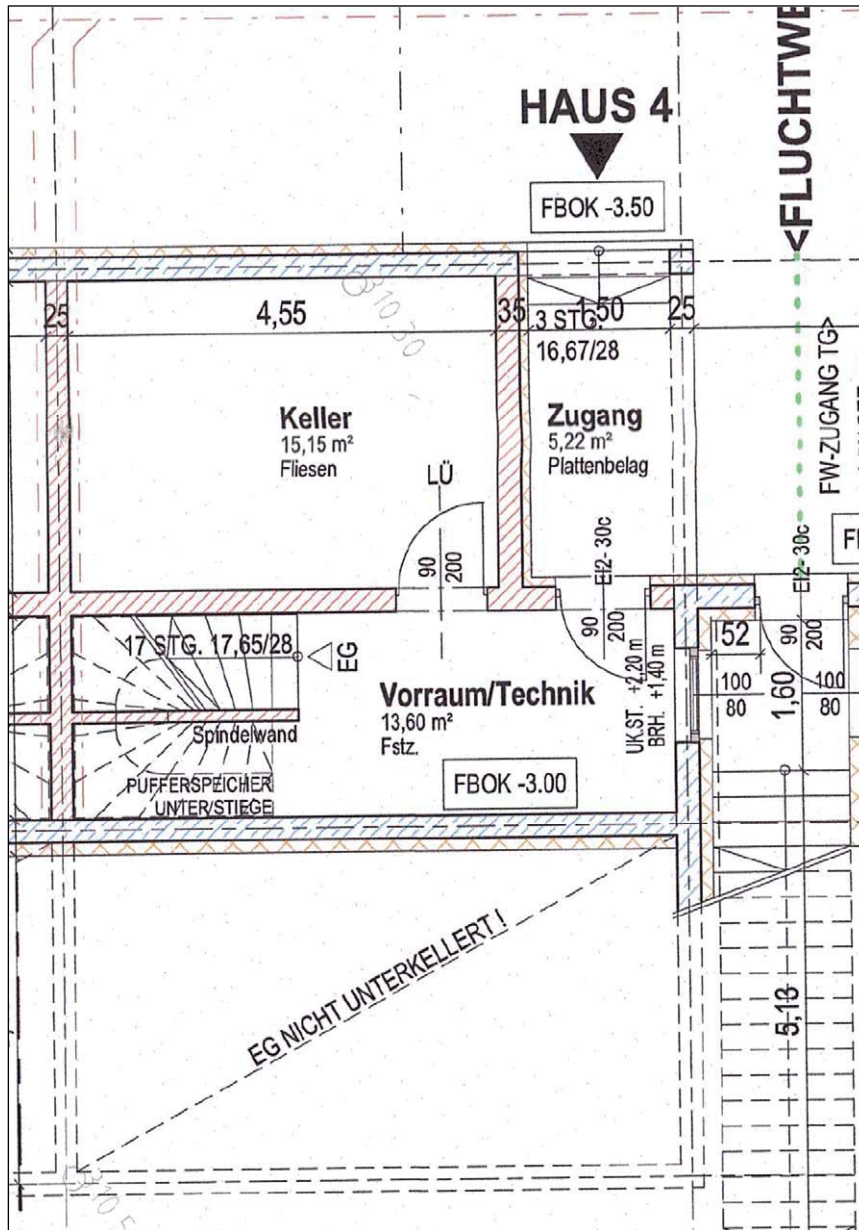
- *Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten, wurde die „fehlende“ Glasplatte beim Montieren beschädigt.*
- *Vor den Balkontüren fehlen Rigole.*

Abgang Keller

Massivtreppe mit Fliesenbelag

*Anm.d.SV:**Es fehlt ein Handlauf!*

Keller:

 Nutzfläche: 28,65 m² (lt. Einreichplan 2022)


Auszug Einreichplan 2022 (Kopie Bauakt)

Vorraum / Technik

Fliesenboden

Wärmepumpen-Technik, Wasseruhr

Raumhöhe: 2,53 m

Ausgang „Zugang Tiefgarage“

Keller

Fliesenboden

Waschbecken, Waschmaschinen-Anschluss, Wechselrichter für PV-Anlage, Haus-Stromverteiler

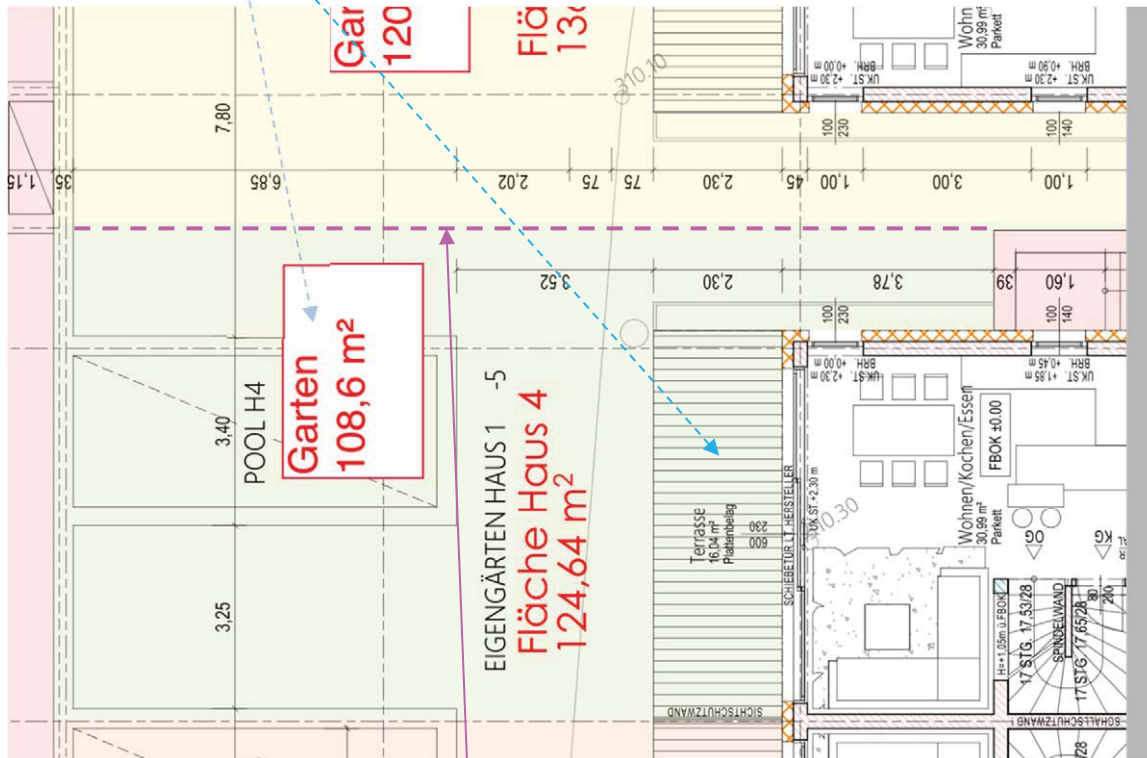
**Sonstiges:**

- Aufgrund zahlreich gelagerter Fahrnisse war eine Detailbefundung von Böden und Wänden tw. nur sehr eingeschränkt möglich.
- Am 14. Jänner 2026 wurde die Insolvenz der Verpflichteten veröffentlicht.

Eigengarten:

Nutzfläche: 108,6 m² (lt. Nutzwertgutachten)

Zugang über die Terrasse.



Auszug Nutzwertgutachten SV Danninger v. 17.05.2022, TZ 2905/2022 – BG Traun

Anm.d.SV:

Die Parifizierungsgrenze (mit pinker schraffierter Linie von der SV gekennzeichnet) zwischen Haus 3 und Haus 4 verläuft entlang der östlichen Außenkante der „Fluchtstiege Tiefgarage“ (grünliche Fläche Haus Top 4 – gelbliche Fläche Haus Top 3).

Ob die in der Natur vorhandene „geflämmte“ Bitumendachfläche (darunter befindet sich die Tiefgarage) die genaue Grenze darstellt, kann nur durch die Vermessung eines Geometers festgestellt werden.



An der nord-westlichen „Eigengarten-Grenze“ wurde eine Betonmauer errichtet.



Der Terrassenbelag sowie der Pool (ca. 6,40 m x 2,60 m) sind noch unfertig. An der Außenfassade ist ein Wasser-Anschluss vorhanden. Im Bereich der Tiefgarage verlaufen an der Decke die (unfertigen) Poolleitungen. In diesem Bereich sind am Boden augenscheinlich Wasserspuren vorhanden.

Anm.d. SV:

Der KFZ-Stellplatz unter dem Pool der Top 4 ist der KFZ Stellplatz 7 (nicht gegenständlich)



Angrenzend an die Top 4 befindet sich der Zugang zur Tiefgarage (= lt. Einreichplan „Fluchtstiege“ = „Allgemeinfläche“). Über der Tiefgaragen-Eingangstür befindet sich das Klimaanlage-Außengerät von (der gegenständlichen) Top 4.

Anm.d. SV:

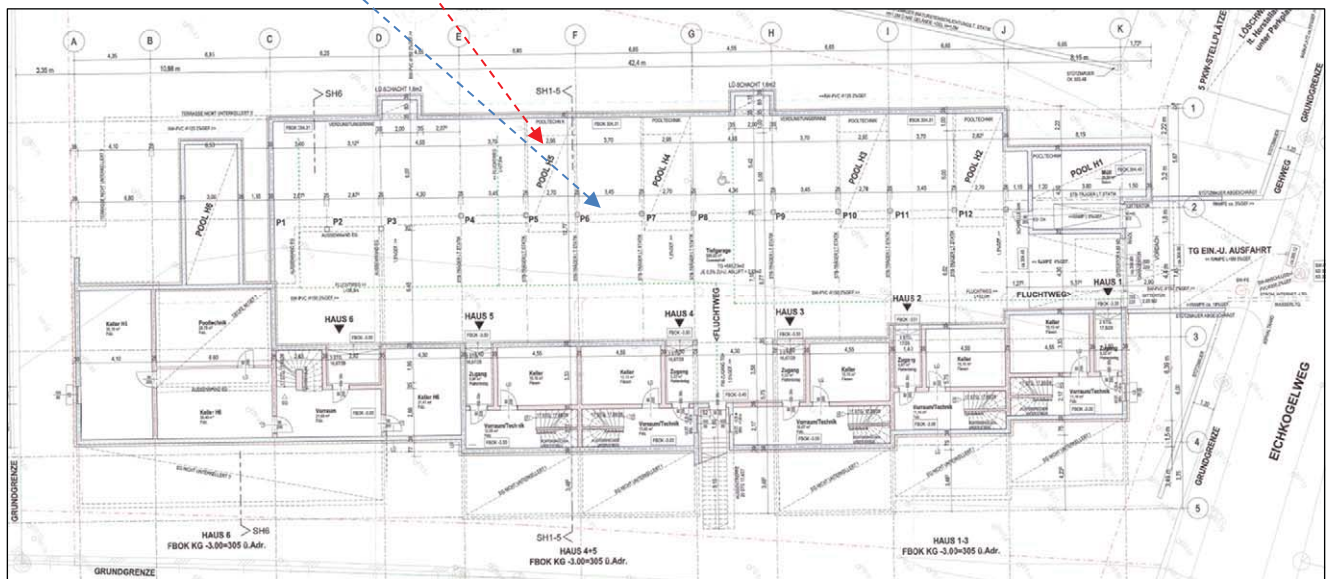
- Es wurde keine diesbezügliche Zustimmung der Eigentümergemeinschaft vorgelegt.
- Beim Stiegenabgang fehlt ein Handlauf!



02.06.03. KFZ-Stellplätze 5 und 6

Auszug Nutzwertgutachten SV Danninger v. 17.05.2022, TZ 2905/2022 – BG Traun:

KFZ 5					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume Tiefgaragenplatz	KG	17,83	0,600	10,698	11
Mindestanteil: 11 von 1.222 (22 von 2.444)					
KFZ 6					
Bezeichnung	Lage	Fläche in m²	Nutzwert pro m²	Einzel-nutzwert	Summe gerundet
Räume Tiefgaragenplatz	KG	22,42	0,600	13,452	13
Mindestanteil: 13 von 1.222 (26 von 2.444)					



Auszug Einreichplan 2022 (Kopie Bauakt)

Anm.d.SV:

- Der KFZ-Stellplatz 6 befindet sich im Bereich der Pooltechnik von Haus 5.
 - Die Pooltechnik von Haus 4 befindet sich im Bereich des Stellplatzes 7 (!?!)
- Die KFZ-Stellplätze sind als „selbständige Tops“ und nicht als Zubehör zu den Häusern Top 1 bis 6 parifiziert. → Es ist somit kein Zugang zu den Poolleitungen über Allgemeinfläche möglich!

Baubeschreibung Tiefgarage:

Dach: Flachdach



Kopie Bauakt

Anm.d.SV:

Das Tiefgaragendach ist noch „unfertig“. Es ist in der Natur sehr wahrscheinlich nur eine 1-lagige Bitumenabdichtung (= „Notabdichtung“) vorhanden.

Die Wärmedämmung, Drainageschicht, die Schutzschicht sowie der Humus sind bei der gegenständlichen Top (noch) nicht ausgeführt.

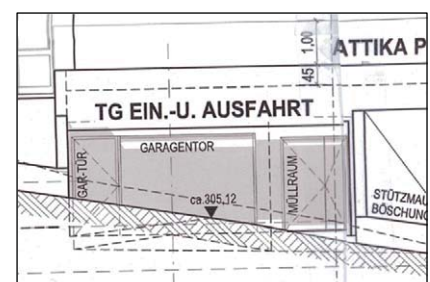
Boden: unfertig



Kopie Bauakt

Zufahrt Tiefgarage:

Es sind weder ein Garagentor (samt Einfahrtsrampe) noch eine Eingangstür vorhanden.



Auszug Einreichplan 2022



Stellplatz 5 „unter“ Pool der
(Nachbar-) Top 5
Stellplatz 6 schräg gegenüber
der Tür „Schleuse Keller“ von
Top 4 (bzw. „Fluchtstiege“)

02.06.04. Allgemeinflächen

Auszug Nutzwertgutachten SV Danninger v. 17.05.2022, TZ 2905/2022 – BG Traun:

Allgemeinflächen

Die Allgemeinflächen sind Flächen, die der allgemeinen Benützung dienen und an denen deshalb kein Nutzwert festgesetzt werden kann.

Der Zugangsbereich ist befestigt. An der süd-östlichen Grundgrenze wurde eine Betonmauer/Stützmauer (*Bohrpfähle*) errichtet:



Der nord-westliche „Allgemein-Bereich“ ist „unfertig“. An der nord-westlichen Grundstücksgrenze verläuft ein (*unfertiger*) Weg zum angrenzenden Grundstück 3124/1 (*grundbücherlich eingetragen* „Geh- und Fahrrecht“ – siehe Punkt 02.07.01)

Warnung der SV:

Zum Nachbarn hin fehlt eine Absturzsicherung!



Angrenzend an den Eichkogelweg wurden mit „Rasengitter“ befestigte Besucherparkplätze errichtet.

Anm.d.SV:

Lt. Baubewilligung (siehe Anhang) sind „staubfreie“ Beläge herzustellen:

14. Die Stellplätze im Freien und die Tiefgaragenzufahrt sind mit einem staubfreien Belag zu versehen. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass die Oberflächenwässer der Zufahrt auf die öffentliche Straße geleitet werden. Die maximale Neigung der Rampe darf im Anfahrsbereich (5 m ab der öffentlichen Straße) 5 % nicht überschreiten.



Die Tiefgarage ist noch „unfertig“. Es fehlen u.a.

- der Asphaltbelag in der Tiefgarage
- der Asphalt im Bereich der Tiefgaragen-Zufahrt
- die Einfahrtsrampe
- das Einfahrtstor
- die Eingangstür
- die Kennzeichnung der einzelnen Parkplätze

Anm.d.SV:

- Im Bereich der Parkplätze 4, 5 und 6 ist am Boden ein Wassereintritt erkennbar.
- Im Bereich der Eigengärten zumindest tw., wie beim gegenständlichen (Top 4), fehlende Fertigstellung des „Gründaches“
- Die Zufahrt in die Tiefgarage ist dzt. „provisorisch“ mit einer „Kiesrampe“ ausgeführt.



Im Bereich des Zuganges der Tiefgarage befinden sich

- der Müllraum (der gesamten Wohnungseigentumsanlage)
- der Strom-Hauptverteiler.



02.07. Rechte und Lasten

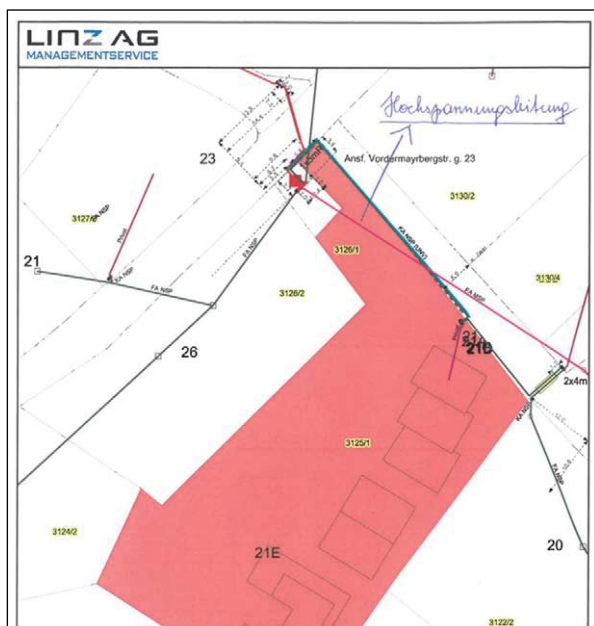
02.07.01. Bücherliche Lasten

Dienstbarkeit der elektrischen Hochspannungsleitung

```

***** C *****
1 a 2413/1982
  DIENSTBARKEIT
  der elektrischen Hochspannungsleitung gem Pkt 2 des
  Dienstbarkeitsvertrages 1981-07-03 auf Gst 3125/1
  für Gst 2348/2 (EZ 896)
  b 960/1988 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ
  12
  
```

Eine diesbezügliche Anfrage bei der Linz AG ergibt:



Kopie Linz AG



Foto vom Tag des Ortsaugenscheins

Dienstbarkeit Geh- und Fahrtrecht:

***** C *****

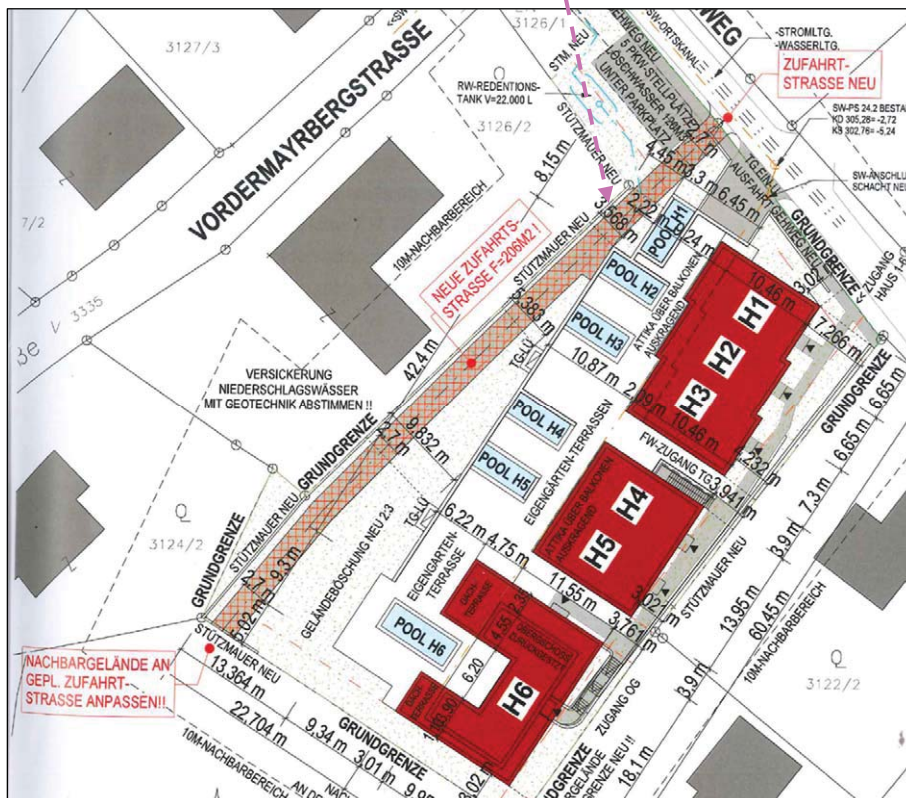
3 a 3531/2021

DIENSTBARKEIT Geh- und Fahrtrecht

gem. Pkt. II Servitutsvertrag 2021-05-12

hins. Gst. 3125/1 für Gst. 3124/1

Auszug TZ 3531/2021, Beilage ./A:



Auszug TZ 3531/2021, Pkt. II und Pkt. III:

II.

Die Vertragsparteien kommen für sich und ihre Rechtsnachfolger jeweils im Eigentum des herrschenden Grundstückes Nr. 3124/1 oder eines Teiles davon bzw. im Eigentum des die-

nenden Grundstückes Nr. 3125/1 oder eines Teiles davon überein, dass das Geh- und Fahrtrecht über das dienende Grundstück Nr. 3125/1 auf der laut beiliegender Übersicht Zufahrtsstraße „BV Eichkogelweg“ (Beil. ./A welche einen integrierenden Bestandteil dieses Dienstbarkeitsvertrages bildet und den Weg schematisch darstellt) rot schraffierten Fläche erfolgen darf.

Diese Beilage ./A bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Servitutsvertrages.

Anm.d.SV:

Lageplan ./A siehe oben!

III. Dienstbarkeitsvereinbarung

Die Eichkogelweg Projekterrichtungs GmbH, FN: 519641d, räumt hiermit für sich und ihre Rechtsnachfolger im Eigentum des dienenden Grundstückes Nr. 3125/1, Grundbuch 45313 Anselden, zu Gunsten des Eigentümers und der jeweiligen Rechtsnachfolger des herrschenden Grundstückes Nr. 3124/1, Grundbuch 45313 Anselden, das immerwährende und unentgeltliche Geh- und Fahrrecht – wie oben näher beschrieben und auf Beilage ./A rot schraffiert gekennzeichnet – über das dienende Grundstück Nr. 3125/1 ein.

Dieses Geh- und Fahrrecht kann sowohl von den Eigentümern des herrschenden Grundstückes als auch von allfälligen Pächtern, Mietern und Mitarbeitern des herrschenden Grundstückes ausgeübt werden und steht dieses Geh- und Fahrrecht im Falle der Teilung des herrschenden Grundstückes auch den jeweiligen Eigentümern, Pächtern und Mietern der aus den herrschenden Grundstücken gebildeten neuen Grundstücken zu, wobei für jegliche Nutzungsart des herrschenden Grundstückes (siehe Pkt. I. dieser Vereinbarung) das Servitutsrecht ausgedehnt werden darf.

Das Geh- und Fahrrecht kann zu jeder Tages- und Nachtzeit in allen Richtungen und mit allen Fahrzeugen aller Art zum Zu- und Abfahren ausgeübt werden.

Allfällige Beschädigungen des Asphalts oder Verunreinigungen im Bereich der Servitutsfläche sind auf Kosten des jeweiligen Verursachers zu beheben.

Die Kosten einer künftigen Asphaltierung der Servitutsfläche sowie deren Erhaltung und Wartung werden von den Eigentümern des herrschenden Grundstückes getragen.

Vereinbarung über die Aufteilung von Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002

***** C *****

4 a 5487/2022 Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen
gem § 32 WEG 2002

*Auszug Wohnungseigentumsvertrag TZ 5487/2022:***3. AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN**

Die Parteien vereinbaren gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, sodass dass für jede der nachstehenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten eine eigene Abrechnung zu legen ist:

- Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 1: TOP 1 - 3
- Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 2: TOP 4 und 5
- Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 3: TOP 6
- Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 4: KFZ-Abstellplätze (Abstellplätze in der Tiefgarage) sowie allgemeine Teile der Liegenschaft, sofern diese nicht der Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 1, 2, 3 oder 4 zugeordnet sind.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

02.07.02. Außerbücherliche Lasten

Miet-/Bestandsverträge:

Am Tag der Befundaufnahme wurde

- die Top 4, lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten, vom Sohn und der Schwiegertochter bewohnt.
- Lt. Angabe des Geschäftsführers der Verpflichteten sind mit dieser Einheit auch die KFZ-Stellplätze 5 und 6 mitvermietet.

Da seitens der Verpflichteten, trotz Zusage anlässlich des Ortsaugenscheins sowie Urgenz per Mail, keine Unterlagen übermittelt wurden, wurden der Verpflichteten mit Beschluss des Gerichtes vom 9. Dezember 2025 die Übermittlung des Mietvertrages sowie die Auflistung der Mietzahlungen seit Mietbeginn aufgetragen.

Der Mietvertrag samt (Zusatz-)Vereinbarung, beides datiert mit 23.04.2025, wurden am 16.12.2025 per Mail übermittelt (siehe Anhang → anonymisiert durch die SV).

Mietvertragsbeginn: 01.05.2025
Mietvertragsdauer: 10 Jahre
Mietzins: € 800,00 (inkl. Betriebskosten)

Auszug Vereinbarung zum Mietvertrag:

„Der Mieter ist berechtigt, Ansprüche resultierend aus vom Mieter im Rahmen der Fertigstellung des Mietobjektes getätigten Investitionen gegen den vereinbarten Mietzins aufzurechnen. Der Mieter wird die Höhe der getätigten Investitionen dem Vermieter durch Vorlage geeigneter Nachweise insbesondere Rechnungen nachweisen.“

Anm.d.SV:

Weiters wurde unter Punkt III. Mietzins, Pkt. 4. vereinbart:

- | | |
|----|--|
| 4. | Der Mietzins sowie das Akonto für die Betriebskosten in Höhe von € 180, -- sind jeweils am Fünfzehnten eines Monats zur Zahlung fällig . Der MIETER verpflichtet sich, diesen Betrag spesen- und abzugsfrei auf ein von der VERMIETERIN bekanntzugebendes Konto lautend auf EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH zu überweisen. |
|----|--|

Indexklausel: Basis VPI 2020 – April 2025
Schwankungen bis 10 % bleiben unberücksichtigt

Der Insolvenzverwalter der Verpflichteten, RA Mag. Deutschmann, teilte am 04.05.2026 per Mail mit, dass

- bis zum Bewertungsstichtag 02.09.2025 (und bis dato) KEINE Zahlungen des Mieters an die Verpflichtete erfolgten,

- KEINE Rechnungen über getätigte Investitionen vorgelegt wurden und
- dass seinerseits am 29.04.2026 beim Landesgericht Linz eine Anfechtungs- und Räumungsklage eingebracht wurde.

Abgaben-/Gebührenrückstände Stadtgemeinde Ansfelden:

Eine Anfrage bei der Finanzverwaltung der Stadtgemeinde Ansfelden ergab:

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 5. September 2025 möchte ich für Ihre Bewertung der Liegenschaft Eichkogelweg 21, 4052 Ansfelden (EZ 1407, KG 45313 Ansfelden) folgende Abgaben- und Gebührenrückstände bekanntgeben:

1. Im Rahmen der Exekution 28 E 4989/24g ist folgende Forderungen offen:
Grundsteuer Q2 und Q3 2024 inkl. Mahngebühren iHv 154,38 €, Rückstandsausweis FIN-241223149 vom 17.12.2024
2. Grundsteuer Q4 2024 bis Q3 2025 inkl. Mahngebühr iHv 299,76 €
3. Wasser- und Kanalgebühren – WVB vom 09.06.2024 bis 31.03.2025 Großraum Ansfelden iHv 42.476,52 €

Insgesamt besteht ein **Gesamtrückstand iHv 42.930,66 €**.

Auszug Mail vom 19.09.2025

Abgaben-/Gebührenrückstand Stadtgemeinde Ansfelden, der „gesamten Liegenschaft Eichkogelweg 21, zum Stichtag 02.09.2025:	€ 42.930,66
---	--------------------

Anm.d.SV:

Grundsätzlich besteht in Österreich, vorbehaltlich einer anderslautenden richterlichen Entscheidung, bei Gemeinde-Abgaben-/Gebührenrückständen eine Solidarhaftung.

Sollte das Gericht entscheiden, dass ein allfälliger Käufer „nur“ anteilig die Rückstände zu tragen hat, würden sich folgende Beträge ergeben:

Top 4 138/1.222 Anteile	€ 42.930,66 : 1.222 x 138 = € 4.848,14
KFZ 5 11/1.222 Anteile	€ 42.930,66 : 1.222 x 11 = € 386,45
KFZ 6 13/1.222 Anteile	€ 42.930,66 : 1.222 x 13 = € 456,71

Es wurden keine sonstigen außerbücherlichen Rechte oder Lasten bekanntgegeben.

02.08. Hausverwaltung

Eine Anfrage seitens der Sachverständigen bei der Verpflichteten (Mail v. 09.09.2025) ergab:

- Betriebskostenabrechnung der Allgemeinfläche der letzten 12 Monate – **es gibt noch keine Hausverwaltung**
- Aufstellung der seitens der Hauseigentümer bereits geplanten/beschlossenen Fertigstellungsarbeiten im Bereich der Allgemeinteile/-flächen, inkl. Garage, inkl. Kostenschätzung– **dies kann zurzeit nicht fertiggestellt werden**
- Information, ob und wenn ja, in welcher Höhe, eine „Rückstellung Reparatur/Sanierung/Fertigstellung der Wohnungs-Eigentümerschaft“ vorhanden ist – **noch keine**
- Information wer mit der Hausverwaltung, inkl. Adresse und Ansprechpartner, beauftragt ist – **in Bearbeitung, zurzeit noch keiner**

Mail d. Verpflichteten v. 16.12.2025

Anm.d.SV:

Lt. Wohnungseigentümervertrag (TZ 5487/2022) wurde u.a. Folgendes vereinbart:

3. AUFTEILUNG DER AUFWENDUNGEN

Die Parteien vereinbaren gemäß § 32 Abs 2 WEG 2002 abweichende Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten, sodass dass für jede der nachstehenden Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten eine eigene Abrechnung zu legen ist:

- Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 1: TOP 1 - 3
- Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 2: TOP 4 und 5
- Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 3: TOP 6
- Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 4: KFZ-Abstellplätze (Abstellplätze in der Tiefgarage) sowie allgemeine Teile der Liegenschaft, sofern diese nicht der Abrechnungs- und Abstimmungseinheit 1, 2, 3 oder 4 zugeordnet sind.

Die Wohnungseigentümer einer Abrechnungs- und Abstimmungseinheit haben mit Ausnahme der Regelung hinsichtlich der verbrauchsabhängigen Aufwendungen sämtliche ihre Abrechnungs- und Abstimmungseinheit betreffenden Aufwendungen nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten untereinander aufzuteilen und selbst zu tragen. Darunter fallen insbesondere auch Kosten für die den Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zugeordneten allgemeine Teilen, wie insbesondere Stiegenhaus, Hauszugang, Gartenanlage, Gehsteige, Fenster, Türen, Fassaden, Dach, Elektro- und Sanitärinstallationen, Unter- und Oberputz und Zäune sowie Kosten der Instandhaltung, der Erneuerung der Substanz, des Betriebes (samt Kaminkehrer, Müllabfuhr, Baumschnitt) und der Reparatur. Auch die Aufteilung der Wärme- und (Warm-)wasserkosten für die Allgemeinflächen sind von den jeweiligen Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten im Verhältnis der Nutzwerte,

untereinander selbst zu tragen.

Die Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten sind bei der Beurteilung der Frage, wer die Kosten zu tragen hat, so zu behandeln, als ob es Einzelobjekte auf einer eigenen Liegenschaft wären. Aus diesem Grund verzichten die Wohnungseigentümer bereits heute unwiderruflich darauf, von Wohnungseigentümern anderer Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten Beiträge zu den Kosten der Instandhaltung, der Erneuerung der Substanz, des Betriebes und der Reparatur zu fordern. Dies gilt insbesondere auch für die den Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten zugeordneten allgemeinen Teilen, wie insbesondere Stiegenhaus, Hauszugang, Gartenanlage, Fenster, Türen, Fassaden, Dach, Elektro- und Sanitärinstallationen, Unter- und Oberputz und Zäune. Die Wohnungseigentümer der Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten verpflichten sich iSd § 16 Abs 3 WEG 2002 rechtzeitig die notwendigen Instandsetzungs- und/oder Erhaltungsarbeiten der zugewordnen allgemeinen Teile auf ihre Kosten durchzuführen. Sollten die notwendigen Instandsetzungs- und/oder Erhaltungsarbeiten von Wohnungseigentümer einer Abrechnungs- und Abstimmungseinheit nicht binnen angemessener Frist erfolgen, ist die Eigentümergemeinschaft berechtigt, die entsprechenden Arbeiten auf Kosten der jeweiligen Abrechnungseinheit durchzuführen.

Die Wohnungseigentümer bilden für die Abrechnungs- und Abstimmungseinheiten 1, 2, 3 und 4 jeweils eine eigene Rücklage. Die Festsetzung der Höhe der Rücklagenbeträge richtet sich nach dem voraussichtlichen Erhaltungs- und Verbesserungsaufwand für die jeweilige Abrechnungs- und Abstimmungseinheit und obliegt dem bestellten Verwalter, wobei jederzeit eine Abänderung durch einfache Mehrheit der jeweiligen Abrechnungs- und Abstimmungseinheit angeordnet werden kann.

Alle übrigen Aufwendungen, welche nicht einer Abrechnungs- und Abstimmungseinheit zugeordnet werden können, sind nach dem Verhältnis der Nutzwerte der Wohnungseigentumseinheiten untereinander aufzuteilen. Dies gilt insbesondere für das Verwalterhonorar, die Grundsteuer, Betreuung der Gehsteige bei Glatteis und Schneeräumung und den Versicherungsaufwand (Feuer-, Haftpflicht- und Sturmschadenversicherung).

Verbrauchsabhängige Aufwendungen werden nach dem Verursacherprinzip aufgeteilt werden. Die Wohnungseigentümer beschließen, wenn einzelne Aufwendungen vom Verbrauch abhängig sind und die Anteile der Wohnungseigentumsobjekte am Gesamtverbrauch mit wirtschaftlich vernünftigem Kostenaufwand durch eigenständige Messvorrichtungen ermittelt werden können, eine Aufteilung dieser Aufwendungen nach den Verbrauchsanteilen. Jeder Wohnungseigentümer hat die Erfassung der Verbrauchsanteile in seinem Objekt zu dulden. Die Aufteilung und Verrechnung der die Wohnungseigentumsobjekte betreffenden Wasser-, Wärme- und Stromkosten erfolgt entsprechend der Ableseergebnisse der jeweiligen Zählgeräte zueinander. Die Messung, Aufteilung und Verrechnung der Wärme- und Warmwasserkosten je Wohnungseigentumseinheit erfolgen unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Heizkostenabrechnungsgesetzes, sofern und soweit dieses zur Anwendung gelangt. Zur verbrauchsabhängigen Berechnung und Zuweisung von Heiz- und Stromkosten sowie Wassergebühren werden in den Wohneinheiten elektronische Erfassungsgeräte installiert.

- Das Haus Top 4 ist mit einer „eigenen“ Luft-Wasser-Wärmepumpe ausgestattet.
- Im Keller des Hauses Top 4 ist eine Wasseruhr vorhanden.
- Im Haupt-Stromverteiler, situiert in der Tiefgarage, sind 7 Stromzähler (Häuser Tops 1 bis 6 sowie „Allgemein“) vorhanden.



02.09. Energieausweis

EINGEGANGEN 04. Feb. 2022

AMTSSTÜCK

Energieausweis für Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG 8254-EA-2019-011.2 NEAW Eichkogelweg 21 H4- H5

Gebäude(-teil) Wohngebäude

Nutzungsprofil Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten

Straße Eichkogelweg 21

PLZ/Ort 4052 Ansfelden

Grundstücksnr. 3125/1

Umsetzungsstand Planung

Baujahr 2020

Letzte Veränderung 2020

Katastralgemeinde Ansfelden

KG-Nr. 45313

Seehöhe 308 m

Stempelgebühren in Höhe von € 21,- entrichtet

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

	HWB _{Ref, SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq, SK}	f _{GEE, SK}
A ++		A ++	A ++	
A +				A +
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

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

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

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

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

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

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{non-ren}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1976 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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

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

*Gebäudeprofil Duo 3D® Software, ETU GmbH, Version 6.5.5 vom 18.01.2022, www.etu.at

Energieausweis für Wohngebäude

OIB
ÖSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIKOIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	290,2 m²	Heiztage	197 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugs-Grundfläche (BF)	232,1 m²	Heizgradlage	3.787 K·d	Solarthermie	--- m²
Brutto-Volumen (V _B)	956,1 m³	Klimaregion	Region N	Photovoltaik	--- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	611,1 m²	Norm-Außentemperatur	-13,9 °C	Stromspeicher	--- kWh
Kompaktheit(A/V)	0,64 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	Kombiniert mit RH
charakteristische Länge (l _c)	1,56 m	mittlerer U-Wert	0,19 W/m²K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-BGF	--- m²	LEK _T -Wert	15,94	RH-WB-System (primär)	Wärmepumpe
Teil-BF	--- m²	Bauweise	schwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	---
Teil-V _B	--- m³				

EA-ART: K

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

Ergebnisse			Anforderungen		
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	26,6 kWh/m²a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} =	29,2 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	26,6 kWh/m²a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	22,8 kWh/m²a	entspricht	EEB _{RK,zul} =	30,0 kWh/m²a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,72			
Erneuerbarer Anteil	Wärmepumpe (Punkt 5.2.3 b)		entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c	

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

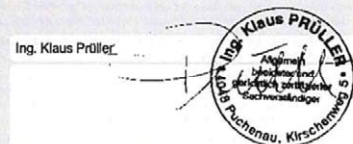
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{H,Ref,SK} =	9.489 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	32,7 kWh/m²a
Heizwärmebedarf	Q _{H,SK} =	9.489 kWh/a	HWB _{SK} =	32,7 kWh/m²a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{WW} =	2.224 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m²a
Heizenergiebedarf	Q _{H,R,SK} =	3.188 kWh/a	HEB _{SK} =	11,0 kWh/m²a
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,22
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,28
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,27
Haushaltsstrombedarf	Q _{H,HSB} =	4.030 kWh/a	H-HSB =	13,9 kWh/m²a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	7.219 kWh/a	EEB _{SK} =	24,9 kWh/m²a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	11.766 kWh/a	PEB _{SK} =	40,6 kWh/m²a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB,n,SK} =	7.363 kWh/a	PEB _{n,SK} =	25,4 kWh/m²a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB,e,SK} =	4.403 kWh/a	PEB _{e,SK} =	15,2 kWh/m²a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	1.639 kg/a	CO _{2eq,SK} =	5,6 kg/m²a
Gesamtergieffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,70
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	--- kWh/a	PVE _{Export,SK} =	--- kWh/m²a

ERSTELLT

GWR-Zahl	8254-SV-2019-011
Ausstellungsdatum	01.02.2022
Gültigkeitsdatum	31.01.2032
Geschäftszahl	SV-2019.011

ErstellerIn Ing. Klaus Prüller

Unterschrift

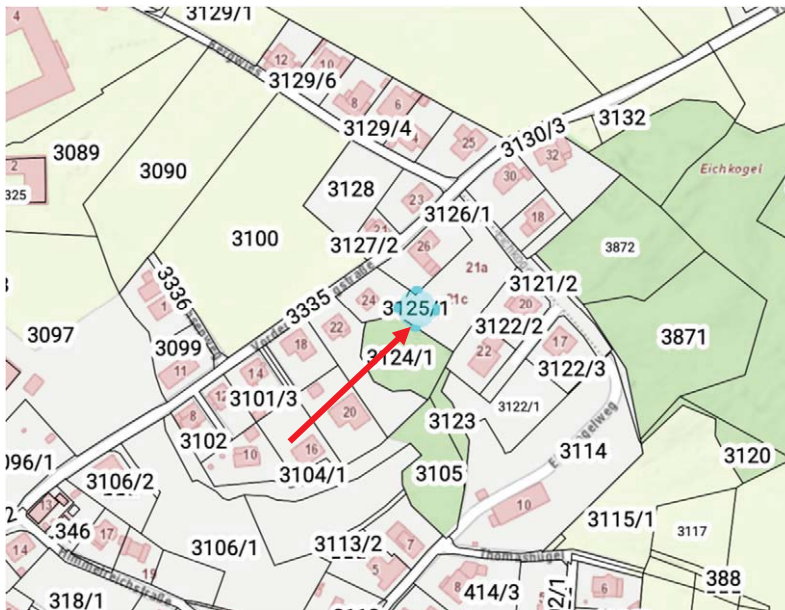


Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich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

*Gebäudeprofi Duo 3D Software, ETU GmbH, Version 6.5.5 vom 18.01.2022, www.etu.at

Kopie Bauakt

02.10. Altlastenportal



Quelle: <https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/addrsearch/>

Die Abfrage ergibt keinen Hinweis auf eine bekannte Kontaminierung im Bereich des zu bewertenden Grundstückes.

- Auf der Liegenschaft ist keine offensichtliche Kontaminierung vorhanden. Die Sachverständige hat jedoch keine Möglichkeit, Kontaminierungen der Baulichkeit und des Erdreiches festzustellen.
- Die Bewertung erfolgt ohne Durchführung einer Bodenuntersuchung unter der Annahme, dass sich auf dem Bewertungsgegenstand keine Materialien und Stoffe befinden, welche auf einer höherwertigen Deponie als einer Bodenaushubdeponie entsorgt werden müssen.
- Sollte sich nachträglich herausstellen, dass eine der Liegenschaften oder ein benachbartes Grundstück Kontaminationen aufweisen, wäre nach Vorliegen einer Boden- bzw. Bauwerksuntersuchung eine ergänzende Bewertung erforderlich.

03. Bewertung

03.01. Allgemeines

Dieses Gutachten wird nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes – LBG (Bundesgesetz über die gerichtliche Bewertung von Liegenschaften sowie über Änderungen des Außerstreitgesetzes und der Exekutionsordnung, BGBl 1992/150 idgF) erstellt.

Bewertungsgrundsatz (§ 2 LBG)

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

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

Wertermittlungsverfahren (Auszug)

Aus den Ergebnissen des Sachwert- und des Ertragswertverfahrens wird der Wert unter Berücksichtigung der Verhältnisse im redlichen Geschäftsverkehr ermittelt.

Sachwertverfahren (§ 6 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln.

Ertragswertverfahren (§ 5 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrages zum angemessenen Zinssatz zu ermitteln.

Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)

Hier ist der Wert der Sache durch den Vergleich mit tatsächlich erzielten vergleichbaren Sachen zu ermitteln.

Wenn es zur vollständigen Berücksichtigung aller den Wert der Sache bestimmenden Umstände erforderlich ist, sind für die Bewertung mehrere Wertermittlungsverfahren anzuwenden.

Wohnhäuser (Doppelhäuser) dieser Bauart, Größe, in dieser Lage, werden – erfahrungsgemäß – durch die jeweiligen Eigentümer bzw. deren Familie(n) zu Wohnzwecken genutzt. Die für derartige Liegenschaften erzielbaren und auch tatsächlich erzielten Kaufpreise wurden bzw. werden nach den Regeln des täglichen Grundstücksverkehrs, auch wenn es sich um „parifiziertes Wohnungseigentum“ handelt, von deren Sachwerten bestimmt. Aus diesem Grund wird der Verkehrswert im

Sachwertverfahren (§ 6 LBG) ermittelt.

Der Wert des **Grund** und Bodens wird im **Vergleichswertverfahren (§ 4 LBG)** ermittelt.

Nicht berücksichtigt sind mögliche Kontaminierungen des Bodens.

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

03.02. Bewertungsansätze

03.02.01. Bodenwert - Vergleichswertverfahren

Folgende Wohnbau-Grundstückstransaktionen in der Nähe zur gegenständlichen Liegenschaft (seit 01.01.2019) konnten u.a. elektronisch erhoben werden:



Nr.	KV-Datum	Liegenschaft	Kaufpreis	Größe	€/m ²
1	06.07.2021	4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 1899, GStNr. 221/1;221/3	€ 340.000,00	1.260 m ²	€ 269,84/m ²
2	13.08.2021	Eichkogelweg 10, 4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 21, GStNr. 3114;3121/1;3122/1;3123	€ 135.457,78	1.139,66 m ²	€ 118,86/m ²
3	13.08.2021	Eichkogelweg 10, 4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 21, GStNr. 3114;3121/1;3122/1;3123	€ 135.457,78	1.139,66 m ²	€ 118,86/m ²
4	13.08.2021	Eichkogelweg 10, 4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 21, GStNr. 3114;3121/1;3122/1;3123	€ 135.457,78	1.139,66 m ²	€ 118,86/m ²
5	13.08.2021	Eichkogelweg 10, 4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 21, GStNr. 3114;3121/1;3122/1;3123	€ 135.457,78	1.139,66 m ²	€ 118,86/m ²
6	16.08.2021	4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 1052, GStNr. 129/44	€ 105.000,00	375 m ²	€ 280,00/m ²
7	27.06.2022	4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 787, GStNr. 2341/29	€ 136.500,00	519 m ²	€ 263,01/m ²

8	10.06.2024	4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 1208, GStNr. 221/2	€ 800.000,00	2.301 m²	€ 347,67/m²
9	28.04.2025	4052 Ansfelden KG Ansfelden, KGNr. 45313, EZ 584, GStNr. 3124/2	€ 320.000,00	893 m²	€ 358,34/m²

- Die Transaktionen 2 bis 5 betreffen eine „bebaute Liegenschaft“ → diese werden daher ausgeschieden.
- Eine Überprüfung der Transaktion 9 ergibt, dass es sich bei den Käufern einerseits um die GMBH der Verkäuferin und andererseits um eine GMBH, deren geschäftsführender Gesellschafter den gleichen Familiennamen wie die Verkäuferin aufweist, handelt → diese Transaktion wird ausgeschieden.

In der Zeitschrift Gewinn, in der jährlich für ganz Österreich die Baulandpreise (*unterteilt in Gemeinden*) erhoben werden, wurden für **Ansfelden** folgende Grundstückspreise veröffentlicht:

Veröffentl. Gewinn	MIN pro m2	MAX pro m2	Durchschnitt pro m2
01.05.21	170	260	215,00
01.05.22	220	300	260,00
01.05.23	220	300	260,00
01.05.24	220	300	260,00
01.05.25	250	480	365,00

Damit ergeben sich folgende valorisierte Bodenwerte:

Nr.	KV-Datum	€/m2	Anpassung [%]	valorisiert €/m2
1	06.07.21	269,84	1,70	458,73
6	16.08.21	280,00	1,70	476,00
7	27.06.22	263,01	1,40	368,21
8	10.06.24	347,67	1,40	486,74

Die Größe der Vergleichsgrundstücke im Vergleich zur gegenständlichen Liegenschaft, d.s. 2.692 m2, wird wie folgt berücksichtigt:

- Transaktion 1: - 5 %
- Transaktionen 6 u. 7: - 10 %

Nr.	KV-Datum	€/m2 val.	Anpassung [%]	gr.angep. €/m2
1	06.07.21	458,73	0,95	435,79
6	16.08.21	476,00	0,90	428,40
7	27.06.22	368,21	0,90	331,39
8	10.06.24	486,74	1,00	486,74
			Mittelwert	420,58

Das „fiktiv unbelastete“ gegenständliche Grundstück wird mit € 420,00/m² bewertet.

„fiktiv unbelasteter Bodenwert“:

$$€ 420,00 \times 2.692 \text{ m}^2 = € 1.130.640,00$$

Jene Fläche, die vom Geh- und Fahrrecht betroffen ist,



DORIS

d.s. ca. 75 m (Länge) x 2,7 m (Breite des Geh- und Fahrrechtes lt. Beilage ./A des Dienstbarkeitsvertrages TZ 3531/2021), wird mit einem Abschlag von 50 % des „unbelasteten Bodenwertes“ bewertet:

$$75 \text{ m} \times 2,7 \text{ m} = 202,5 \text{ m}^2 \rightarrow 202,5 \times € 210,00 (= 420,00 \times 0,5) = € 42.525,00$$

Ca. 260 m² (= 146 m² + 114 m²) sind von der „Dienstbarkeit Hochspannungsleitung“ betroffen. Dies wird mit einem Abschlag von 5 % des „fiktiv unbelasteten Bodenwertes“ berücksichtigt:



$$260 \text{ m}^2 \times € 21,00 (= 420,00 \times 0,05) = € 5.460,00$$

Anm.d.SV:

Die vom Geh- und Fahrrecht betroffene Fläche wurde hier nicht berücksichtigt.

Gesamtbodenwert:

Bodenwert „fiktiv unbelastet“:	€ 1.130.640,00
abzügl. „Geh- und Fahrrecht“	€ -42.525,00
abzügl. „Hochspannungsleitung“:	€ -5.460,00
Gesamtbodenwert	€ 1.082.655,00

Der Bodenwert der Liegenschaft EZ 1407, KG 45313 Ansfelden, beträgt, zum Bewertungsstichtag 02.09.2025:	€ 1.082.655,00
---	-----------------------

Die Doppelhaus-Hälfte Top 4 sowie die beiden KFZ-Stellplätze 5 und 6 werden als „wirtschaftliche Einheit“ bewertet:

$$138 + 11 + 13 = 162/1.222 \text{ Anteile}$$
$$\rightarrow 1.082.655 : 1.222 \times 162 = € 143.527,09$$

anteiliger Bodenwert „wirtschaftliche Einheit Top 4, KFZ 5 und 6“ zum Stichtag 02.09.2025:	€ 143.527,09
---	---------------------

03.02.02. Sachwertverfahren

Die übliche Nutzungsdauer von Wohnhäusern und Garagen, in der gegebenen Bauweise, liegt bei 70 Jahren.

Die Doppelhaus-Hälfte Top 4 sowie die KFZ-Stellplätze 5 und 6 werden als „wirtschaftliche Einheit“ bewertet.

Bei der Bewertung der „wirtschaftlichen Einheit“ wird zum Stichtag 02.09.2025 von einer wirtschaftlichen Restnutzungsdauer von 70 Jahren, quasi von einem „Neubau“, ausgegangen.

Mit 02.04.2025 erfolgte seitens der Verpflichteten die Fertigstellungsanzeige für die Häuser Top 1 bis 5.

Anm.d.SV:

Im Bauakt findet sich noch keine „Gesamt-Fertigstellungsanzeige“!

Für die „fiktiv fertige“ Außenanlage werden pauschal 12 % der Herstellkosten berücksichtigt.

Für die noch fehlenden Fertigstellungsarbeiten, u.a.

- Absturzsicherungen
- Handläufe
- Pool-Fertigstellung
- (gesamte) Terrassen-/Gartengestaltung

Anm.d.SV:

Es liegen keine Angaben darüber vor, wie weit der komplette Dachaufbau „Flachdach Dachterrasse“ im Bereich der Eigengärten von den Eigentümern der Tops fertigzustellen ist. Bei der Bewertung wird bei Top 4 davon ausgegangen, dass ein allfälliger Käufer jedenfalls die Fertigstellung der Flächen sowie des Pools im „Eigengarten“ einpreisen würde.

- Elektro bei den Raffstores

werden 15 % der Herstellkosten als „Wertminderung Zustand“ berücksichtigt.

Bei der Bewertung des Hauses wird von

- den (*gerundeten*) Nutzflächen des Einreichplanes 2022,
- einem funktionsfähigen Zustand der vorhandenen Elektro-, Sanitär-, Heizungs- und Wasserinstallationen,
- mangelfreien Böden und Wänden,
- einer NICHT vorliegenden „Grenzüberbauung“ zu den Nachbar-Tops bzw. zur Allgemeinfläche hin,
- einer mangelfreien Statik (*im EG wurde eine „tragende Mauer“ nicht errichtet*) ausgegangen.

Die KFZ-Stellplätze 5 und 6 werden mit jeweils € 15.000,00, im gegebenen Zustand, bewertet.

wirtschaftl. Restnutzungsdauer	70 Jahre („Neubau“)
Baukosten EG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ² (<i>fiktiv fertig</i>)
Baukosten OG (inkl. USt.)	€ 3.000,00/m ² (<i>fiktiv fertig</i>)
Baukosten Keller (inkl. USt.)	€ 1.800,00/m ² (<i>fiktiv fertig</i>)
Außenanlagen	+12 % der Herstellkosten
Wertminderung Zustand	-15 % der Herstellkosten
KFZ-Stellplatz 5	€ 15.000,00 (<i>im konkreten Zustand</i>)
KFZ-Stellplatz 6	€ 15.000,00 (<i>im konkreten Zustand</i>)

Netto-Nutzfl. EG	53 m ²	3.000 €/EH	159.000,00
Netto-Nutzfl. OG	53 m ²	3.000 €/EH	159.000,00
Keller	29 m ²	1.800 €/EH	52.200,00
Herstellkosten			370.200,00
Außenanlagen		12%	44.424,00
Herstellkosten gesamt			414.624,00
abzügl. „Wertminderung Zustand“		-15%	-62.193,60
Bauzeitwert Top 4			352.430,40
KFZ 5			15.000,00
KFZ 6			15.000,00
anteiliger geb. Bodenwert			143.527,09
Sachwert fiktiv lastenfrei			525.957,49

03.03. Bewertung Rechte und Lasten

Bücherliche Lasten:

Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung

Die Dienstbarkeit wurde bereits beim Bodenwert berücksichtigt.

C-INr. 1	Wert Dienstbarkeit der Hochspannungsleitung:	€	0,00
-----------------	---	----------	-------------

Siehe Punkt 03.02.01

Dienstbarkeit Geh- und Fahrtrecht

Die Dienstbarkeit wurde bereits beim Bodenwert berücksichtigt.

C-INr. 3	Wert Dienstbarkeit Geh- und Fahrtrecht:	€	0,00
-----------------	--	----------	-------------

Siehe Punkt 03.02.01

Vereinbarung über die Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002

C-INr. 4	Wert Aufteilung d. Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002:	€	0,00
-----------------	--	----------	-------------

Siehe Punkt 03.02.01

Geldlasten werden nicht berücksichtigt.

Außerbücherliche Lasten:

Abgaben-/Gebührenrückstand Stadtgemeinde Ansfelden, der „gesamten Liegenschaft Eichkogelweg 21, zum Stichtag 02.09.2025:	€ 42.930,66
---	--------------------

Sollte das Gericht entscheiden, dass ein allfälliger Käufer „nur“ Rückstände im Ausmaß seiner Anteile zu tragen hat, würden sich für die „wirtschaftliche Einheit Top 4 sowie KFZ 5 und 6“ ergeben:

<i>Top 4 138/1.222 Anteile</i>	<i>€ 42.930,66 : 1.222 x 138 = € 4.848,14</i>
<i>KFZ 5 11/1.222 Anteile</i>	<i>€ 42.930,66 : 1.222 x 11 = € 386,45</i>
<i>KFZ 6 13/1.222 Anteile</i>	<i>€ 42.930,66 : 1.222 x 13 = € 456,71</i>

➔ gesamt: € 5.691,30

Siehe Punkt 02.07.03.

04. Verkehrswertermittlung

- Die gegenständliche Liegenschaft ist zum Bewertungsstichtag vermietet. Seitens der Verpflichteten wurde *(nach Aufforderung durch das Gericht)* der Mietvertrag, inkl. Zusatzvereinbarung, vorgelegt *(siehe Anhang)*. Die Mietkonditionen sind teils widersprüchlich und nicht „ortsüblich“. Seitens des Insolvenzverwalters der Verpflichteten *(Insolvenzveröffentlichung am 14.01.2026)* wurde betreffend der „wirtschaftlichen Einheit Top 4, KFZ 5 und 6“ am 29.04.2026 eine Anfechtungs- und Räumungsklage beim Landesgericht Linz eingebracht.
- Die Erfahrung zeigt, dass Doppelhaus-Hälften in dieser Größe und Lage zwar stark nachgefragt werden, ein allfälliger Käufer jedoch ein Unbehagen betreffend der großteils noch nicht fertiggestellten Arbeiten im Bereich der Allgemeinflächen, der noch nicht getroffenen Vereinbarungen betreffend Hausverwaltung, Rücklagen etc. unter den Eigentümern der Wohnanlage sowie der zum Kaufzeitpunkt bereits vorliegenden Insolvenz des Bauträgers (= Verpflichtete → keine Gewährleistung bei Mängeln) hat.

Die Unsicherheit „ob und wie schnell das Objekt bestandsfrei gemacht werden kann“, „welche finanziellen Verpflichtungen im Zusammenhang mit der Fertigstellung der Allgemeinflächen“ zum Tragen kommen, die noch zu treffenden Vereinbarungen mit den Eigentümern der Wohnanlage sowie der eingetretenen Insolvenz des Bauträgers/der Verpflichteten lösen ein Unbehagen beim Käuferkreis aus, das gutachterlich mit einer Marktwertanpassung des Sachwertes in der Höhe von -25 % bewertet wird.

Sachwert, fiktiv lastenfrei	€ 525.957,49
abzügl. Marktwertanpassung -25 %	<u>€ -131.489,37</u>
Verkehrswert, fiktiv lastenfrei	€ 394.468,12

Der **Verkehrswert** der „wirtschaftlichen Einheit Top 4, KFZ 5 und 6“ der Liegenschaft EZ 1407, KG 45313 Ansfelden, BG Traun, lasten- und kontaminierungsfrei, zum **Bewertungsstichtag 2. September 2025**, beträgt, **gerundet**, € **394.000,00**

05. Zusammenfassung

Ortsaugenschein: 2. September 2025, 12.45 bis 14.00 Uhr → Dauer 3/2 Stunde

Anm.d.SV:

Besichtigung Top 4, Top 6, KFZ 1, 2, 5, 6 und Allgemeinflächen

Der **Verkehrswert der „wirtschaftlichen Einheit Top 4, KFZ 5 und 6“ (B-INr. 6, 13, 14) der Liegenschaft EZ 1407, KG 45313 Ansfelden, BG Traun, wird zum Stichtag 2.**

September 2025, unter der Voraussetzung der Lasten- und Kontaminierungsfreiheit, mit (gerundet)

€ 394.000,00

bewertet.

Siehe Punkt 04.

Bücherliche Lasten:

- C-INr. 1 – Dienstbarkeit Hochspannungsleitung: € 0,00
- C-INr. 3 – Dienstbarkeit Geh- und Fahrrecht: € 0,00
- C-INr. 4 – Aufteilung der Aufwendungen gem. § 32 WEG 2002 € 0,00
- Geldlasten werden nicht bewertet.

Siehe Punkt 02.07.02 sowie 03.03.

Außerbücherliche Lasten:

- Rückstand Abgaben-/Gebühren Marktgemeinde Ansfelden zum Stichtag 02.09.2025: € 42.930,66
Sollte das Gericht entscheiden, dass ein allfälliger Käufer „nur“ Rückstände im Ausmaß seiner Anteile zu tragen hat → € 5.691,40
- Mietvertrag (Anlage 05) - Das „diesbezügliche Unbehagen eines allfälligen Käufers“ wurde bei der Ermittlung des Verkehrswertes berücksichtigt.

Siehe Punkt 02.03.

Dem Gutachten liegen die der Sachverständigen zur Verfügung stehenden Unterlagen und Angaben zugrunde. Sollten sich einzelne Unterlagen / Angaben als unzutreffend oder nicht vollständig erweisen oder sonstige Umstände auftreten, die für die Erstellung maßgeblich sind, so behält sich die Sachverständige eine Ergänzung bzw. Änderung der Ausarbeitung vor.

Die geistige Erarbeitung dieses Gutachtens erfolgte durch Christa Buchmayer, PMBA. Die Abwicklung erfolgte im Rahmen der Buchmayer & Buchmayer Sachverständigenbüro OG.

Wels, am 5. Mai 2026

Christa Buchmayer, PMBA

allg. beeid. u. gerichtl. zertif. Sachverständige

Anlagen:

- (1) Katasterplan Top 4 (1 Seite)
- (2) Baubewilligung (5 Seiten)
- (3) Baufertigstellungsanzeige (1 Seite)
- (4) Baubeschreibung Bauakt (10 Seiten)
- (5) Mietvertrag anonymisiert (9 Seiten)
- (6) Fotobeilage (123 Fotos - 21 Seiten)

Das Gutachten besteht aus 56 + 47 = 103 Seiten

GZ25537 - KG45313, EZ1407



Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 71492 341809
rechts oben: 71675 342059
MGI_Austria_GK_Central

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
Eichkogelweg 21-21d, 4052 Ansfelden
Ersteller
guest (guest)
Erstellungsdatum: 29.06.2025

Digitales Oberösterreichisches
Raum-Informations-System [DORIS]
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.geol.post@ooe.gv.at
<https://doris.ooe.gv.at>



1 / 1

Für die inhaltliche Richtigkeit, Vollständigkeit oder für Fehlerfreiheit der Landkarte schließt das Land Oberösterreich eine Gewähr aus und übernimmt keine Haftung jeglicher Art.
Des Weiteren ist die Haftung für Folgeschäden, die aus der unsachgemäßen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.





Abteilung: GGIII / Baurecht
Sachbearb.: Robert Zika
E-Mail: bau@ansfelden.at
Telefon: 07229/840-1325
Telefax: 07229/840-7499 (Bauabteilung)
GZ: Bau 2000802 ZI
Datum: 12.4.2022

An die
Eichkogelweg Projektterrichtungs GmbH
Traunuferstraße 100
4052 Ansfelden

Betreff: **Änderung des bereits genehmigten Projektes "Errichtung von 3 Gebäuden mit 6 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage, Gartenmauern und Poolterrassen", Parz. Nr. 3125/1, EZ 1407, KG Ansfelden**

Bezug: Bauansuchen vom 6.4.2020 (eingelangt am 7.5.2020)

Bescheid

I.:

Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens wird Ihnen unter Berücksichtigung des § 32 Abs. 7 der Oö. Bauordnung 1994 (Oö. BauO 1994), LGBI. Nr. 66/1994 idF. 5/1995, 93/1995, 93/1996, 70/1998, 102/1999, 90/2001, 114/2002, 80/2005, 96/2006, 36/2008, 34/2013, 90/2013, 95/2017, 44/2019, 125/2020 u. 55/2021 gemäß § 35 Abs. 1 leg.cit. die

Baubewilligung

für die Änderung des bereits genehmigten Projektes "Errichtung von 3 Gebäuden mit 6 Wohneinheiten inkl. Tiefgarage, Gartenmauern und Poolterrassen" auf der Parz. 3125/1 KG Ansfelden entsprechend den bei der Behörde aufgelegenen und als solchen gekennzeichneten Planunterlagen erteilt.

Das beiliegende Gutachten vom 31.3.2022 bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides und sind für die Herstellung und Erhaltung der o.a. baulichen Anlage folgende Auflagen und Hinweise genau einzuhalten:

Auflagen:

1. Der Stellungnahme des Wasserverbandes Großraum Ansfelden (Anlage A) ist zu entsprechen.
2. Für die erste Feuerlöschhilfe sind Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von 6 kg, geeignet für die Brandschutzklassen A B, wie folgt griffbereit zu montieren und alle 2 Jahre auf Funktionstüchtigkeit überprüfen zu lassen:
 - in der Tiefgarage 3 Stück
 - in jedem Wohnhaus 1 Stück.

Seite 1 von 5

3. Zur besseren Einfügung ins Orts- und Landschaftsbild
 - a. wird die Farbe sämtlicher Außenwände einheitlich mit weiß oder sehr hellem Farbton fixiert.
 - b. sind Böschungen möglichst flach (ca. 3 : 2 bez. 30 bis max. 35 Grad) und naturnahe ausgerundet anzulegen
 - c. sind zusätzliche Stützmauern zu vermeiden.
4. Um eine Behinderung auf der öffentlichen Verkehrsfläche zu vermeiden, dürfen die Stellplätze im Freien sowie die Tiefgaragenzufahrt nicht geschlossen werden (Kette, Zaun...).
5. Zur Einhaltung der Parkaufstellung bei den Stellplätzen in der Tiefgarage und im Freien sind geeignete Bodenmarkierungen zu verwenden.
6. Beim Tiefgaragentor ist eine Vorrichtung erforderlich, die ein Stoppen des Schließvorganges bei Auftreffen auf ein Hindernis bewirkt.
7. Das Reihenhaus nordostseitig ist mit einer dauernd wirksamen Blitzschutzanlage gemäß ÖNORM ÖVE E 8049-1 auszustatten. Die Blitzschutzanlage ist von einem konzessionierten Blitzschutzunternehmen herzustellen und wiederkehrend auf die Funktionsfähigkeit überprüfen zu lassen.
8. Zur besseren Orientierung für Einsatzkräfte und für Benützer des Gebäudes sind die Zugangstüren im Kellergeschoß gemäß ihrer Raumfunktion dauerhaft zu beschildern.
9. Das dem Projekt angehängte geotechnische Gutachten vom 03.07.2018 (IBBG/18-077/GT-1/Zau) sowie die ergänzende geotechnische Stellungnahme 21.03.2019 (IBBG/18-077/GT-1/StTA) sind Bestandteile des Projektgenehmigungsverfahrens. **Das gesamte Bauvorhaben ist bei allen geotechnischen Maßnahmen (wie bspw. bei Aushub Baugrube, Baugrubensicherung, Gründungsphase, diversen Unterfangungen und dgl.) von einer hierzu befähigten und befugten Fachperson zu begleiten und zu überwachen.** Diese Fachperson ist der Baubehörde bekannt zu geben. Von dieser ist eine Stellungnahme samt Endbericht bei Abschluss der geotechnischen Begleit- bzw. Überwachungsmaßnahmen unaufgefordert an die Baubehörde schriftlich vorzulegen.

Hinweise:

10. Das Bauvorhaben ist projektgemäß (entsprechend dem Bauplan, einschließlich der Baubeschreibung) unter Berücksichtigung eventueller im Befund dargestellten Abänderungen und Ergänzungen auszuführen.

11. Sollten sich im Zuge der Bauausführung Änderungen vom genehmigten Projekt ergeben, sind diese unter Vorlage von Abänderungsplänen der Baubehörde sofort (vor der Änderung) bekannt zu geben bzw. sind die hierfür allenfalls erforderlichen baubehördlichen Genehmigungen zu erwirken.
12. In allen neuen Aufenthaltsräumen (Wohnraum, Schlafrum, Kinderzimmer, Gästezimmer-nicht in der Küche) sowie auf Fluchtwegen (gemeinsames Stiegenhaus, Gänge,...) ist jeweils mind. 1 unvernetzter Rauchwarnmelder zu installieren.
13. Schmutzwässer sind in die Ortskanalisation einzuleiten. Vor Austritt aus dem eigenen Grundstück ist ein Revisionsschacht herzustellen. Das Gefälle der Sammelleitung hat bei einem Durchmesser bis 200 mm, mindestens 1,00 % zu betragen. Gemäß ÖNORM B-2501 sind Hausanschlüsse durch Rückstau-Verschlüsse zu sichern. Im Übrigen ist die Hauskanalisation, sowie der Anschluss an den öffentlichen Kanal, nach den Bestimmungen der ÖNORM B-2501 auszuführen.
14. Die Stellplätze im Freien und die Tiefgaragenzufahrt sind mit einem staubfreien Belag zu versehen. Durch geeignete Maßnahmen ist zu verhindern, dass die Oberflächenwässer der Zufahrt auf die öffentliche Straße geleitet werden. Die maximale Neigung der Rampe darf im Anfahrtsbereich (5 m ab der öffentlichen Straße) 5 % nicht überschreiten.
15. Nach Beendigung der Bauausführung hat der Bauherr die Baufertigstellung gemäß § 42 Oö. BauO 1994 idF. LGBI. Nr. 34/2013 und die Fertigstellung der Hauskanalleitung gemäß § 20 Abs. 3 Oö. Abwasserentsorgungsgesetz 2001 idF. LGBI. Nr. 94/2015 anzuzeigen. Mit der Fertigstellung ist verpflichtend ein Dichtheitsattest über die Hauskanalleitung von einem befugten Bauführer vorzulegen (verwiesen wird auf die Stellungnahme des Wasserverbandes Großraum Ansfelden). Für das Reihenhauses ist außerdem ein Blitzschutzattest vorzulegen.
16. Zur Fertigstellung der eingebauten Heizungsanlagen sind der Baubehörde Abnahmebefunde vorzulegen.
17. Es wird darauf hingewiesen, dass eine Benützung des Objektes ohne vollständige Fertigstellungsanzeige eine Verwaltungsübertretung darstellt und von der Baubehörde der zuständigen Bezirksverwaltungsbehörde zur Einleitung eines Strafverfahrens zu melden ist.

II.:

Für diese Baubewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen:

Oö. Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012 (Oö. GVV 2012),
LGBI. Nr. 37/2012 idF 87/2021

Tarifpost..G/22.....€ 54,80

Seite 3 von 5

Begründung:

zu I.:

Die beantragte baubehördliche Bewilligung war zu erteilen, weil bei Einhaltung der aufgetragenen Bedingungen und Auflagen die baurechtlichen Vorschriften voll erfüllt sind. Die Vorschreibung von Auflagen und Hinweisen stützt sich auf Gutachten des technischen Amtssachverständigen.

zu II.:

Die Vorschreibung der Kosten gründet sich auf die im Spruch angeführten Verordnungsstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von vier Wochen nach dessen Zustellung Beschwerde an das Verwaltungsgericht zu 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 beim *Stadtamt Anselden, 4053 Haid, Hauptplatz 41*, schriftlich oder telegraphisch, fernschriftlich oder mit Telefax (*Fax-Nr. 07229/840/7499*), darüber hinaus auch im Wege automationsunterstützter Datenübertragung (z.B. per E-Mail an: stadtgemeinde@anselden.at) oder in jeder anderen technisch möglichen Weise, einzubringen.

Damit Ihre Beschwerde bearbeitet werden kann, muss sie folgendes enthalten:

- die Bezeichnung des angefochtenen Bescheides – führen Sie deshalb die Geschäftszahl dieses Bescheides an;
- die Bezeichnung der belangten (bescheiderlassenden) Behörde;
- die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt;
- das Begehren und
- die Angaben, die erforderlich sind, um die Rechtzeitigkeit der Beschwerde zu beurteilen.

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: Es gelten die Gebührenbefreiungen in § 14 TP 6 Abs. 5 Gebührengesetz. Gemäß § 14 TP 6 Abs. 5 Z 20 Gebührengesetz sind die Eingaben der Nachbarparteien von der Gebühr befreit.

Anmerkungen der Baubehörde:

- Mit diesem Bescheid wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen (Genehmigungen), die allenfalls nach anderen gesetzlichen Vorschriften für das Vorhaben erforderlich sind, nicht vorgegriffen.
- Die **Bewilligung erlischt** nach § 38 Oö BauO 1994 idgF **nach Ablauf von drei Jahren** nach dem Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides, wenn innerhalb dieser Frist mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen wurde oder im Fall, dass mit der Ausführung des Vorhabens innerhalb der dreijährigen Frist begonnen wird, wenn das Bauvorhaben **binnen fünf Jahren nach dem Beginn seiner Ausführung nicht vollendet wurde**.

F.d.R.d.A.:

Der Bürgermeister:

Zika

Christian Partoll e.h.

Anlagen:

Kopie des Gutachtens

Zahlschein

Aufstellung über Stempelgebühren

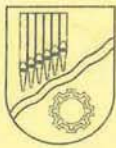
Formular Baufertigstellungsanzeige

Anmerkung:

Ein Bauplan mit Genehmigungsvermerk wird nach Rechtskraft dieses Bescheides und nach vollständiger Begleichung der ausstehenden Verfahrenskosten übermittelt.

Ergeht durchschriftlich mit Verhandlungsschrift an:

1. Finanzamt Linz - Bewertungsstelle
2. Bez.-Rkm. Markus Mayer, Julianabergstraße 1, 4501 Neuhofen
3. Wasserverband Großraum Ansfelden, Anton-Bruckner-Straße 12, 4052 Ansfelden
4. DORX Bau GmbH, Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden
5. Bauakt



Stadtgemeinde Ansfelden

Hauptplatz 41
A - 4053 Haid / AnsfeldenAbteilung: GGIII Bauverwaltung
Bauverwaltung, Abteilung 1 BaurechtE-Mail: bau@ansfelden.at
Homepage: www.ansfelden.at

STADTGEMEINDE ANSFELDEN

Eing. - 9. APR. 2025

AZ: BAU ZI 1900215

Ansfelden am 2.4.2025

TEIL - Anzeige

der Baufertigstellung

gemäß § 42 O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 111/2022

05.7.2012 Bau 1900215

¹⁾ Mit da. Bescheid vom 12.4.2022, GZ Bau 2000802, wurde mir / uns¹⁾
die Baubewilligung für das Bauvorhaben

3 Gebäude mit 6 Wohneinheiten inkl. TG

¹⁾ Mit seinerzeitiger Bauanzeige vom
die Errichtung des Bauvorhabenshabe ich / haben wir¹⁾ der BaubehördeRaum für amt-
liche VermerkeStempelgebühren in Höhe
von € 18,90 entrichtet,Verwaltungsabgabe
von € 69,76 entrichtetauf dem Grundstück / den Grundstücken¹⁾ Nr. 3125/1

EZ 1407

KG 45313

erteilt / bekanntgegeben¹⁾.Dieses Bauvorhaben ist inzwischen fertiggestellt¹⁾ / ist inzwischen in folgenden selbständig
benützbaaren Teilen fertiggestellt:¹⁾TOP 1 - 5 / HAUS 21 - 21d excl. 21e (TOP 6)
incl. TGIch / Wir¹⁾, Eichkogelweg Eigenkümmergeinschaft
Eichkogelweg 21, 4052 Ansfelden 0664 / 2420403
(Bauherr mit Familien- und Vorname, Wohnanschrift, Tel.)

zeige(n) hiermit diesen Umstand der Baubehörde an.

Eichkogelweg Projektentwicklungs GmbH
Traunuferstraße 100
4052 Ansfelden

(Unterschrift)

Hinweis:

Gemäß § 42 letzter Satz O.ö. BauO 1994 LGBl. 66/1994 idF. LGBl. 34/2013 übernimmt
der Bauherr mit gegenständlicher Baufertigstellungsanzeige die Verantwortung
für die bewilligungsgemäße und fachtechnische Ausführung des Bauvorhabens
einschließlich der Einhaltung der vorgeschriebenen Auflagen und Bedingungen.¹⁾ Nichtzutreffendes streichen

Formular: ANZEIGE DER BAUFERTIGSTELLUNG NACH § 42

Ansfelden



AMTSSTÜCK

18. Mai 2020

Baubeschreibung

gemäß § 29 Abs. 1 Z 3 Oö. BauO 1994 einschließlich GWR-Datenerfassung

1 - Antragsteller/in (Name, Anschrift):

Projekterrichtungs GmbH
Eichkogelweg
Traunuferstr.100
4052 Ansfelden

Telefon:
Email:

- ☐ physische Person (Privatperson)
☒ juristische Person (Stiftung, Vereine, etc.)

Stempelgebühren in Höhe
von € 11,70 entrichtet.

2 - Grundeigentümer/in/ Miteigentümer/in (Name, Anschrift)

Projekterrichtungs GmbH
Eichkogelweg
Traunuferstr.100
4052 Ansfelden

3 - Bauvorhaben (Bezeichnung): Errichtung von 3 Gebäuden mit 6 Wohneinheiten, inkl. Tiefgarage, Gartenmauern und Poolterrassen

- ☒ Neubau
☐ Umbau
☐ Zubau
☐ Sonstiger Bau (§ 24 Abs. 1 Z 2)
☐ Änderung des Verwendungszweckes (§ 24 Abs. 1 Z 3, § 25 Abs. 1 Z 2b)
☐ Größere Renovierung (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. a)
☐ Sonstige Änderung (§ 25 Abs. 1 Z 3 lit. b)
☐ Abbruch

☒ auf Dauer

☐ befristet bis

4 - Planverfasser/in (Name, Anschrift):



Stumbauer Planungs GmbH
Simerlweg 4, 4271 St. Oswald
+43 664 444 53 59

office@stumbauer.com - www.stumbauer.com



STADTAMT ANSFELDEN
Unter den Bedingungen des ha.
rechtskräftigen Baubewilligungsbe-
scheides vom 12. APR. 2022
Zl. Bau 2200802 genehmigt.
Ansfelden, am 22. APR. 2022



Der Bürgermeister:
[Signature]

No, 19.5.20



5 - Örtliche Lage: (Adresse des Bauvorhabens/Bauplatzes): 4052 Ansfelden, Eichkogelweg

Anschrift (Straße, Hausnr./Stiege/Türnr.):

PLZ: 4052
KGNr.: 45313
Grundbuchnr.:

Gemeinde:
Katastralgemeinde:
Einlagezahl: 1407

Ansfelden
Ansfelden

Grundstücksnr.: 3125/1

6 - Lage an Verkehrsfläche

- ☐ Landesstraße
☒ Gemeindestraße
☐ Private Straße

Abstand

3121/2: 3,02m

Zustimmung der Straßenverwaltung

7 - Abstände von Nachbargrundstücken

Grundstücks-Nr.

Abstand

3122/4.....
3122/2.....
3124/1.....
3124/2.....
3126/2.....

Südost: H6 3,02m-3,76m
Südost: H1-5 3,02m-7,27m
Südwest: H6 3,02m
Nordwest: H6 22,70m
Nordwest: TG 3,57m-9,83m

8 - Bebauungsgrundlagen:

Flächenwidmungsplan-Nr.: Widmungskategorie:

Bebauungsplan-Nummer: Bezeichnung:

Neuplanungsgebiet – Verordnung vom

Bauweise:

- ☒ offen ☐ gekuppelt
☐ geschlossen ☐ Gruppenbauweise

9 - Baubeschränkungen:

☐ Hochwasserabflussbereich – max. Wasserspiegelhöhe m über Adria bei HQ 100

☐ Gefahrenzonen – Bezeichnung

☒ Geogene Risikozonen – Bezeichnung: siehe geotechnisches Gutachten.....

☐ Schutzzonen (z.B. Wasserschutzgebiete, Naturschutz, Denkmalschutz, Eisenbahn, Hochspannungsleitungen, Gasleitungen,): Bezeichnung.....

10 - Sonstige rechtliche Erfordernisse/Bewilligungen/Anzeigen

Insbes. Gewerbeordnung, Wasserrecht, Naturschutzgesetz, Forstgesetz, Denkmalschutz:

11 - Technische Beschreibung des Gebäudes

11a - Gebäudeinformation:^{1,2}

Eigentümer des Gebäudes³:

- ☒ Privatperson
- ☐ Land
- ☐ Unternehmen (AG, GmbH,...)
- ☐ Bund
- ☐ Andere öffentliche (rechtliche) Körperschaften
- ☐ Gemeinde
- ☐ Gemeinnützige Bauvereinigung
- ☐ Andere Eigentümer (Vereine, gemeinnütz. Stiftungen)

Aufzug im Gebäude vorhanden/geplant:

- ☐ ja
- ☒ nein

Anzahl der Nutzungseinheiten im Gebäude: 6 Wohneinheiten

Energiekennzahl⁴: lt. Energieausweis kWh/m²

Für Baubestände:

Wärmedämmung der obersten, zugänglichen Decken von beheizten Räumen oder der unmittelbar darüberliegenden Dächer (§ 38 Oö. BauTG 2013 „Nachträgliche Wärmedämmung“):

Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der bestehenden Decke/Dach W/m²K

- Mindest- Wärmedurchgangskoeffizient = 0,20 W/m²K somit ☐ erfüllt ☐ nicht erfüllt
- Wenn nicht erfüllt, Wärmedämmmaßnahmen nicht erforderlich, weil
 - ☐ Gebäude mit max. 2 Wohnungen
 - ☐ für das geplante Bauvorhaben kein Energieausweis erforderlich ist
 - ☐ die dafür erforderlichen Aufwendungen durch Einsparungen nicht innerhalb angemessener Frist erwirtschaftet werden können;
- Beschreibung der geplanten nachträglichen Dämmmaßnahmen

.....;

Diese ergeben einen künftigen Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) für die bestehende Decke/Dach von W/m²K

11b - Ver- und Entsorgung:

Trinkwasserversorgung:

☒ Anschluss an ein Netz ☐ Eigenversorgung ☐ Kein Anschluss vorhanden

Elektrizitätsversorgung:

☒ Anschluss an ein Netz ☐ Eigenversorgung (PV-Anlage) ☐ Kein Anschluss vorhanden

Gasversorgung:

☐ Anschluss an ein Netz ☐ Kein Anschluss vorhanden

Abwasserentsorgung:

☒ Anschluss an ein Kanalnetz ☐ Kleinkläranlage ☐ Sammelgrube

Entsorgung der Niederschlagswasser:

☐ Versickerung am Bauplatz ☐ Anschluss an Kanalnetz ☐ Einleitung in Gewässer
☒ Retentionsbecken mit Überlauf in Kanalnetz

Abfallentsorgung:

☒ Gemeindeabfuhr ☐ Eigenabfuhr

11c - Flächenangaben zum Gebäude:

 Überbaute Grundfläche⁵: 1031,64 m²
 Gebäudehöhe⁶: H1-5=6,46m, H6=6,71m

 Brutto-Rauminhalt⁷: 3.715 m³

Anzahl der oberirdischen Geschöße: 2

Anzahl der unterirdischen Geschöße: 1

Geschoßangabe	Brutto Grundfläche je Geschöß ⁸	Durchschnittliche Geschößhöhe ⁹	Bauweise ¹⁰
TG/KG	1031,64m ²	3,40m	Stahlbeton/Ziegelwände
EG	937,75m ²	H1-5=2,98m;H6=3,31m	Ziegelmauerwerk
1.OG	838,41m ²	H1-5=3,48m;H6=3,40m	Ziegelmauerwerk

12 - Beheizung - Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)¹¹:
☒ zentral (für das Gebäude) ☐ dezentral (in der Nutzungseinheit) ☐ keine Beheizung

Bei Neubauten und größeren Renovierungen von Gebäuden:

Als Heizungssystem ist folgendes hocheffizientes alternatives Energiesystem geplant:

☐ Energieversorgungssystem auf der Grundlage von Energie aus erneuerbaren Quellen
 (z.B. Biomasse)

- ☐ Kraft-Wärme-Kopplung,
- ☐ Fern-/Nahwärme oder Fern-/Nahkälte, die ganz oder teilweise aus Energie aus erneuerbaren Quellen oder aus einer hocheffizienten Kraft-Wärme-Kopplungsanlage stammt (z.B. Biomasse-Nahwärme, Fernwärme aus KWK, Geothermie)
- ☐ Wärmepumpen (Jahresarbeitszahl JAZ $\geq 3,0$ berechnet gemäß OIB-Leitfaden).

wenn kein hocheffizientes alternatives Energiesystem eingesetzt wird:

- bis 1000 m² konditionierte Netto-Grundfläche: Begründung für anderes System:
.....
- größer als 1000 m² konditionierte Netto-Grundfläche: Nachweis der fehlenden technischen, ökologischen oder wirtschaftlichen Realisierbarkeit durch geeignete Unterlagen

12.a - Wärmebereitstellungssystem (zentral für das Gebäude):

- ☐ Kessel
- ☐ Standardkessel¹² ☐ Niedertemperaturkessel¹³ ☐ Brennwertkessel¹⁴
- Kesselbetriebsweise: ☐ nicht modulierend¹⁵ ☐ modulierend¹⁶
- ☒ Wärmepumpe
- ☒ Außenluft / Wasser¹⁷ ☐ Sole / Wasser (inkl. Direktverdampfer)¹⁸
- ☐ Wasser / Wasser (Grundwasserwärmepumpe)¹⁹ ☐ sonstige (z.B. Passivhaus-Kompaktgerät)²⁰
- Wärmepumpenbetriebsweise: ☐ monovalent (kein anderes Heizsystem)²¹
- ☐ bivalent - Wärmepumpe kombiniert mit anderen²²
- ☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung²³
- ☐ Nahwärme (Blockheizung)²⁴ ☐ Fernwärme²⁵
- ☐ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holz Einzelofen, usw.)
- ☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger)²⁶

12.b - Wärmeabgabesystem:

- ☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiator, Heizkörper)
- ☒ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung)
- ☐ Luftheizung (nur Passivhausstandard)
- ☐ Gebläsekonvektor

12.c - Art des Brennstoffes:

- | | | | |
|---|-------------------------------------|--|---|
| ☐ Heizöl Extraleicht | ☐ Flüssiggas | ☐ Hackschnitzel | ☒ Strom |
| ☐ Heizöl Leicht | ☐ Kohle | ☐ Holz-Pellets | ☐ andere |
| ☐ Erdgas | ☐ Scheitholz | ☐ sonstige Biomasse | |

13 - Warmwasser-Wärmebereitstellung (zentral für das Gebäude)²⁷:

- ☒ zentral (für das Gebäude) ☐ dezentral (in der Nutzungseinheit) ☐ kein Warmwasser

13.a - Warmwasser - Art der Warmwasseraufbereitung:

- ☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme
- ☐ getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels
- ☐ separatem Kessel ☐ elektrischer Energie
- ☐ separater Nah-/Fernwärme ☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft/Wasser-Wärmepumpen)
- ☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem
- ☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab)

14 - Art der Belüftung:

- ☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)
- ☐ mechanische Lüftung:
- ☐ Abluftanlage ☐ Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
- ☐ Raumluftheizungsanlage für:
- ☐ Heizung ☐ Kühlung ☐ Befeuchtung

15 – Bauausführung:**Gebäudeklasse gemäß OIB-RL 2: GK 3**

Anzahl der oberirdischen Geschoße: 2 Brutto-Grundrissfläche: 1776,16m²

Anzahl der Unterirdischen Geschoße: 1 Brutto-Grundrissfläche: 1031,64m²

Fluchtniveau aus dem obersten Geschoß: H1-5=3,0m; H6=3,33

Anzahl der Wohn- oder Betriebseinheiten: 6

Kurzbeschreibung mit Angabe der wesentlichen Eigenschaften, wie Beton, Ziegel, Holz, Brandschutzklasse der Bauteile (REI 30, 60, 90, 120) sowie der Baustoffe (A1, A2, C, D, E, F)

Art der Fundierung: Platten/Streifenfundamente lt. Statik

Bauweise des Kellers: Massiv > Stahlbetonwände u. Ziegel Zwischenwände, verputzt

Erdgeschoß- und Obergeschoßwände: Ziegelmauerwerk 25cm

Innenwände: Ziegelmauerwerk 25 bzw. 12cm verputzt

Hauptstiegen, Nebentiegen: KG-OG: Stahlbeton

Gestaltung von Außenwandflächen: Vollwärmeschutzsystem (EPS 20cm) mit Reibputz

Dachform: Hauptdach: Flachdach

Dachkonstruktion: Stahlbetondecke lt. Statik

Dacheindeckung: Kies bzw. Dachbegrünung über Tiefgarage

Brandschutztüren: H1-H6 Kellerzugangstüren von TG= EI2-30c ,Müllraumtür zu TG = EI2-30c

Elektroinstallationen: lt.ÖVE

Erdungssystem: lt.ÖVE

Blitzschutzanlage: lt.ÖVE

Düngersammelanlagen:

Art und Höhe der Einfriedung und Abstand von öffentlichen Verkehrsflächen: Stützmauer H=0,6m, Abstand 1,20m

Löschwasserversorgung gem. Pkt. 6.2. der OIB-Richtlinie 2:

Erfordernis der barrierefreie Gestaltung gemäß § 31 Oö. BauTG 2013

☐ für Besucher/innen und Kunden/innen

☐ Wohnungen (anpassbarer Wohnbau)

☐ Arbeitnehmer/innen (anpassbare Arbeitsstätte)

16 - Gemeinschaftsanlagen

Kinderspielfeld (Größe und Lage): nein

Abstellräume für Kinderwagen (Größe und Lage): nein

Einrichtungen zum Trocknen der Wäsche: nein

Schutz- und Sicherheitsraum: lt. §13 ö.O.BTV bzw. Rauchwarnmelder lt. OIB4

Stellplätze für KFZ (Anzahl und Lage): 12 PKW-Stellplätze in Tiefgarage, 5 PKW-Stellplätze auf Eigengrund

Stellplätze für Fahrräder (Anzahl und Lage):

17 - Bauserleichterungen gem. § 53 Oö. BauTG 2013

Konkrete Beschreibung der beanspruchten Erleichterungen und Begründung betreffend die Erfüllung der Erfordernisse des § 3 Oö. BauTG 2013

.....

18 - Beschreibung der einzelnen Nutzungseinheiten

Für jede Nutzungseinheit im Gebäude ist ein eigenes Datenblatt auszufüllen (z.B. Keller, Wohnung, Dachgeschoß, Garage, etc.)

Angaben zur Nutzungseinheit:

Türnr.²⁸: _____

Topnr.²⁸: _____

Lage²⁹: _____

Beschreibung: _____

Art der Nutzungseinheit:

- | | |
|--|--|
| ☒ Wohnung | ☐ Groß- Einzelhandelsflächen |
| ☐ Wohnung/Arbeitsstätte | ☐ Verkehrs- und Nachrichtenwesen |
| ☐ Wohnfläche für Gemeinschaften | ☐ Kultur, Freizeit, Bildungs- oder Gesundheitswesen |
| ☐ Industrie und Lagerei | ☐ Hotel u. a. Einheiten für kurzfristige Beherbergung |
| ☐ Bürofläche | ☐ Landwirtschaftliche Nutzung |
| ☒ Privatgarage | ☐ Kirche, sonstige Sakralbauten |
| ☐ Dachbodenfläche | ☐ Sonstiges Bauwerk |
| ☐ Verkehrsfläche | ☒ Kellerfläche |
| ☒ Gemeinschaftliche Nutzfläche | |

Rechtsverhältnis an der Nutzungseinheit:

- | | |
|--|--|
| ☒ Eigenbenutzung durch den Gebäudeeigentümer | ☒ Wohnungseigentum |
| ☐ Hauptmiete | ☐ Dienst- und Naturalwohnung |
| ☐ Sonstige Rechtsverhältnisse | |

18.a - Flächenangaben zur Nutzungseinheit

Die Nutzungseinheit erstreckt sich über: 2 Geschoß(e)

Geschoßangabe	Netto-Nutzfläche ³⁰	Anzahl der Räume ab 4 m²	Durchschnittliche Raumhöhe ³¹
Tiefgarage	585,53m²	1	2,545m
KG	309,73m²	20	2,50m
EG	442,67m²	30	H1-5=2,53m; H6=2,78m
1.OG	341,09m²	35	H1-5=2,58m; H6=2,50m

Ausstattung:

- | | |
|---|--|
| ☒ Badezimmer in der Nutzungseinheit | ☒ WC in der Nutzungseinheit |
| ☒ Küche/Kochnische in der Nutzungseinheit | ☒ Wasserauslass in der Nutzungseinheit |
- Energiekennzahl:

lt. beigelegtem EnergieausweiskWh/m²

19 - Beheizung - Wärmebereitstellungssystem (dezentral in der Nutzungseinheit)³²:

- ☐ Kessel
- ☐ Standardkessel¹² ☐ Niedertemperaturkessel¹³ ☐ Brennwertkessel¹⁴
- ☒ Wärmepumpe
- ☒ Außenluft / Wasser¹⁷ ☐ Sole / Wasser (inkl. Direktverdampfer)¹⁸
- ☐ Wasser / Wasser (Grundwasserwärmepumpe)¹⁹ ☐ sonstige (z.B. Passivhaus-Kompaktgerät)²⁰
- ☐ Thermische Solaranlage mit Beitrag zur Raumheizung²³
- ☐ Nahwärme (Blockheizung)²⁴ ☐ Fernwärme²⁵
- ☐ Raumheizgerät bzw. Herd (Beistellherd, Kachelofen, Holzeinzelofer, usw.)
- ☐ Sonstige Wärmebereitstellungssysteme (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Dampferzeuger)²⁶

19.a - Wärmeabgabesystem:

- ☐ Kleinflächige Wärmeabgabe (Radiator, Heizkörper) ☐ Luftheizung (nur Passivhausstandard)
☒ Flächenheizung (z.B. Fußboden-, Wandheizung) ☐ Gebläsekonvektor

19.b - Art des Brennstoffes:

- ☐ Heizöl Extraleicht ☐ Flüssiggas ☐ Hackschnitzel ☒ Strom
☐ Heizöl Leicht ☐ Kohle ☐ Holz-Pellets ☐ andere
☐ Erdgas ☐ Scheitholz ☐ sonstige Biomasse

20 - Warmwasser - Art der Warmwasseraufbereitung (dezentral in der Nutzungseinheit)³³:

- ☒ kombinierte Erzeugung mit Raumwärme
☐ getrennte Erzeugung von Warmwasser mittels
☐ separatem Kessel ☐ elektrischer Energie
☐ separater Nah-/Fernwärme ☐ separater Wärmepumpe (z.B. Luft/ Wasser - Wärmepumpe)
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit Heizsystem
☐ thermische Solaranlage kombiniert mit anderen (z.B. E-Heizstab)

21 - Art der Belüftung³⁴:

- ☒ natürliche Lüftung (Fensterlüftung)
☐ mechanische Lüftung:
☐ Abluftanlage ☐ Zu- und Abluftanlage mit Wärmerückgewinnung
☐ Raumluftechnische Anlage für:
☐ Heizung ☐ Kühlung ☐ Befeuchtung



Datum: 06.04.2020

Unterschriften:

Bauwerber/in:


Eichkogelweg Projektierungs-GmbH
Traunfurterstraße 100
4052 Ansfelden

Planverfasser/in:

 **STUMBAUER**
PLANEN MIT VORSICHT

Stumbauer Planungs GmbH
Simerlyweg 1, 21 St. Oswald
+43 664 444 53 59
office@stumbauer.com - www.stumbauer.com

Bauführer/in (Unterschrift spätestens anlässlich Baubeginnsmeldung bzw. Übernahme/Wechsel der Bauführung):


DORX BAU GMBH
TRAUNFURSTR. 100
4053 ANSFELDEN

Grundeigentümer/Miteigentümer:


Eichkogelweg Projektierungs-GmbH
Traunfurterstraße 100
4052 Ansfelden

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

1. **EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH**, FN 519641 d,
Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden

– in der Folge als VERMIETERIN bezeichnet –

und

Eichkogelweg 21 c, 4052 Ansfelden

, Eichkogelweg 21 c, 4052 Ansfelden

– in der Folge als MIETER bezeichnet –

wird wie mündlich vereinbart schriftlich festgehalten wie folgt:

I. Mietgegenstand

1. Die VERMIETERIN ist Eigentümer von 138/1222 sowie 11/1222 und 13/1222 Anteilen an der Liegenschaft EZ 1407, KG 45313, Bezirksgericht mit welchen Anteilen untrennbar Wohnungseigentum an der TOP 4 (Doppelhaushälfte samt Garten) sowie KFZ 5 und 6 untrennbar verbunden ist.
2. Mietgegenstand bildet das unter Absatz 1. umschriebene Objekt.
3. Die VERMIETERIN vermietet und der MIETER mietet den in Punkt I. 1 näher bezeichneten Mietgegenstand, wobei dieser ausschließlich zu Wohnzwecken verwendet werden darf (Verwendungszweck).
4. Der MIETER erklärt, dass er den Mietgegenstand eingehend besichtigt hat und für seine Zwecke geeignet empfunden zu haben, sich der Mietgegenstand in einem ordnungsgemäßen Zustand befindet, und keine augenscheinlichen Mängel vorliegen. Für allfällige Reparaturen und Erneuerungen hat jedoch die VERMIETERIN aufzukommen.

II. Mietdauer, Vertragsauflösung

1. Das Mietverhältnis beginnt am 01.05.2025 zu laufen und wird auf die Dauer von 10 Jahr(en) abgeschlossen und endet nach Ablauf von 10 Jahr(en) sohin am 30.04.2035 ohne dass es einer Kündigung bedarf.
2. Das Recht zur vorzeitigen sofortigen Auflösung des Mietvertrages aus wichtigem Grund bleibt davon unberührt. Diesfalls hat der MIETER den Mietgegenstand binnen 14 Tagen geräumt von sämtlichen eigenen beigestellten Fahrnissen sowie besenrein an die VERMIETERIN zu

übergeben. Ein wichtiger Grund liegt insbesondere dann vor, wenn

- a) der Mietgegenstand vertragswidrig benützt wird, und/oder
- b) der MIETER trotz Fälligkeit und Mahnung mit der Bezahlung des Mietzinses/Betriebskosten zur Gänze oder auch nur zum Teil mehr als 14 Tage im Rückstand ist, und/oder
- c) wenn über das Vermögen des MIETER ein Insolvenzverfahren eröffnet wird oder die Eröffnung eines solchen mangels kostendeckenden Vermögens unterbleibt, und/oder
- d) der MIETER vom Mietgegenstand nachteiligen Gebrauch macht,
- e) der MIETER gegen wesentliche Bestimmungen dieses Mietvertrages verstößt

Im Übrigen vereinbaren die Vertragsteile die Anwendung der Kündigungsbestimmungen des Mietrechtsgesetzes (MRG) in seiner jeweils geltenden Fassung.

Der MIETER (nicht jedoch die VERMIETERIN) ist berechtigt das Mietverhältnis unter Einhaltung einer einmonatigen Kündigungsfrist zum Monatsletzten im Wege der ordentlichen Kündigung aufzulösen.

III. Mietzins

1. Der zwischen den Vertragsparteien vereinbarte monatliche Mietzins beträgt € 800,00 (In Worten achthundert Euro) netto.
2. Die auf den Mietgegenstand entfallenden mit der Erhaltung, Instandhaltung, Wartung und Verwaltung des Mietgegenstandes verbundenen Kosten, Abgaben und sonstigen Aufwendungen (einschließlich Heiz- und Warmwasserkosten) sind im Mietzins inkludiert und somit von der VERMIETERIN zu tragen. Bei diesen Kosten handelt es sich jedenfalls um die in den Paragraphen 21-24 MRG (Mietrechtsgesetz) genannten Aufwendungen insbesondere
 - Wasser- und Kanalgebühren
 - Rauchfangkehrung
 - Müllabfuhr
 - Kanalräumung
 - Licht und Strom
 - Reinigungskosten, Schneeräumung, Streuung
 - angemessene Versicherung gegen Feuer-, Wasser- und Sturmschaden, Glasbruch und für eine Gebäudehaftpflichtversicherung
 - Verwaltung des Gebäudes
 - die die Liegenschaft betreffenden Steuern und öffentlichen Abgaben sind im Mietzins enthalten.

Es wird ausdrücklich Wertbeständigkeit des Mietzinses gemäß Punkt III.1 vereinbart. Als Maßstab zur Berechnung der Wertbeständigkeit gilt der von der Statistik Austria verlautbarte Index der Verbraucherpreise 2020 = 100 oder, sollte dieser einmal nicht mehr veröffentlicht werden, der an seine Stelle tretende Index. Ausgangsbasis für diese Wertsicherung ist der Monat der Vertragsunterfertigung.) Der je Fälligkeitsmonat zu bezahlender Betrag erhöht oder vermindert sich nach Maßgabe der Veränderung der Indexzahl des jeweiligen Fälligkeitsmonats gegenüber der Ausgangszahl. Schwankungen bis zu 10 % bleiben unberücksichtigt. Verändert sich die Indexzahl um mehr als 10 %, so ist die gesamte Erhöhung oder Verminderung gegenüber der Ausgangszahl zu erfassen, wobei die die Anpassung auslösende Indexzahl die neue Ausgangszahl für weitere Anpassungen bildet.

3. Die Berechnung der Vorschreibung der Wertsicherung erfolgt durch die VERMIETERIN. Die VERMIETERIN hat die durch die Wertsicherung eingetretene Erhöhung des Mietzinses dem MIETER spätestens ein Monat vor dem Zinstermin, zu dem der MIETER zur Bezahlung des erhöhten Betrages verpflichtet ist, bekanntzugeben.
4. Der Mietzins sowie das Akonto für die Betriebskosten in Höhe von € 180, -- sind jeweils am Fünfzehnten eines Monats zur Zahlung fällig. Der MIETER verpflichtet sich, diesen Betrag spesen- und abzugsfrei auf ein von der VERMIETERIN bekanntzugebendes Konto lautend auf **EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH** zu überweisen.
5. Bei Zahlungsverzug werden Verzugszinsen und Zinseszinsen je in Höhe von 5 % p.a. in Rechnung gestellt. Ferner verpflichtet sich der MIETER (unbeschadet darüberhinausgehender Schadenersatzansprüche) zur Zahlung aller Mahnkosten (Spesen, Verwaltungsgebühren etc.) und sonstiger Kosten (Betreibungs- und Einbringungsmaßnahmen, Kosten der rechtsfreundlichen Vertretung etc.), die in Zusammenhang mit einer verspäteten Zahlung stehen.

IV. Benutzung, Instandhaltung

1. Der MIETER ist berechtigt, den Mietgegenstand ausschließlich entsprechend dem vereinbarten Verwendungszweck (Punkt I, 3.) dem Vertrag gemäß zu gebrauchen und zu benützen.
2. Der MIETER ist verpflichtet, den Mietgegenstand samt den allfällig mitvermieteten Einrichtungsgegenständen pfleglich zu behandeln bzw. zu erhalten und haftet für Schäden, die aus einer unsachgemäßen Behandlung, durch ihm, ihm zurechenbare Dritte oder Personen, die sich mit seinem Wissen im Mietgegenstand aufhalten, entstehen.

3. Die VERMIETERIN haftet für etwaige Schäden, insbesondere durch Feuchtigkeit, Brand, Diebstahl oder Dritteinwirkungen an den von dem MIETER oder ihnen zurechenbaren Dritten in das Mietobjekt eingebrachten Gegenständen, gleich welcher Art oder an Personen. Die VERMIETERIN hat diesbezüglich selbst für ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Der MIETER hat eine Haushaltsversicherung abzuschließen.
4. Darüber hinaus ist der MIETER verpflichtet, den Mietgegenstand instand zu halten und notwendige Reparaturen vorzunehmen sowie insbesondere die Lichtleitungs-, Wasserleitungs-, sowie Beheizungs- und sanitären Anlagen regelmäßig und fachgerecht zu warten und instand zu halten. Damit verbundene Kosten trägt allerdings die VERMIETERIN. .
5. Kommt der MIETER seinen Verpflichtungen nicht nach, ist die VERMIETERIN berechtigt, nach schriftlicher Aufforderung und dem Ablauf einer angemessenen Nachfrist von 14 Tagen (es sei denn, es liegt Gefahr im Verzug), die erforderlichen Arbeiten auf eigene Kosten selbst vorzunehmen bzw. von Dritten vornehmen zu lassen.
6. Die Tierhaltung ist nur mit schriftlicher Zustimmung der VERMIETERIN gestattet.
7. Das Rauchen in den Innenräumen als auch im Freien ist gestattet.

V. Gewährleistung

Die VERMIETERIN leistet Gewähr für die vertraglich zugesicherte Verwendungsmöglichkeit des Mietgegenstands sowie dafür, dass der Mietgegenstand frei von Bestand- oder sonstigen Nutzungsrechten Dritter ist.

VI. Veränderungen durch den MIETER

Sämtliche Veränderung des Mietgegenstandes, seien es bauliche Veränderungen und/oder Investitionen jeglicher Art, bedürfen der vorherigen schriftlichen Zustimmung der VERMIETERIN.

VII. Betreten des Mietgegenstands

Die VERMIETERIN oder ein von ihr Beauftragter sind im angemessenen Ausmaß zum Betreten des Mietgegenstands berechtigt, um die Einhaltung der Vertragspflichten des MIETERS überwachen und/oder notwendige Reparaturen durchführen zu können. Bei Gefahr im Verzug können die VERMIETERIN oder ein von ihrer Beauftragten den Mietgegenstand jederzeit, auch in Abwesenheit des MIETER betreten. Bei Abwesenheit hat der MIETER dafür zu sorgen, dass der Mietgegenstand in dringenden Fällen jederzeit zugänglich ist.

VIII. Rückgabe des Mietgegenstandes

1. Der MIETER hat den Mietgegenstand zum Zeitpunkt des Endes des Mietverhältnisses geräumt von allen persönlichen Fahrnissen (mit Ausnahme allfällig der bei Übergabe bereits im Mietgegenstand befindlichen und mitvermieteten Einrichtungsgegenstände/Fahrnisse) unter Berücksichtigung der durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch verursachten Abnutzung in gesäubertem Zustand zu übergeben. Dies beinhaltet auch die Verpflichtung, sämtliche Schlüssel zurückzugeben.
2. Schäden, die über eine vertragsgemäße Abnutzung hinausgehen, sind von dem Mieter in vollem Umfange zu ersetzen.

IX. Kautio

1. Der MIETER ist verpflichtet, vor Beginn des Mietverhältnisses eine Barkautio in Höhe von € 0, -- der VERMIETERIN zu übergeben. Festgehalten wird, dass der MIETER jederzeit berechtigt ist, die Kautio mittels Bankgarantie zu hinterlegen. Sobald der VERMIETERIN eine entsprechende Bankgarantie über die gesamte Kautio übergeben wird, ist die in bar hinterlegte Kautio an den MIETER rückzuerstatten.
2. Die VERMIETERIN ist berechtigt, aber nicht verpflichtet, sich aus dieser Kautio hinsichtlich der Forderungen aus diesem Vertrag, die der MIETER bei Fälligkeit nicht erfüllt (z.B. Mietzins- und/oder Betriebskostenrückstand, Verletzung der Instandhaltungspflicht, Ersatz für Wartungsmängel oder Umbauschäden, Räumungs-, Reinigungs- und Speditionskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses) zu befriedigen. In diesem Fall ist der MIETER verpflichtet, die Kautio binnen 14 Tagen auf den ursprünglichen Betrag wieder aufzustocken.
1. Sofern die VERMIETERIN bei Beendigung des Mietverhältnisses – abgesehen von allfälligen noch nicht abgerechneten Betriebskosten – keine offenen Forderungen gegen den MIETER hat, ist die Kautio an den MIETER rückzuerstatten. Dies hat binnen zwei Monaten nach Rückstellung des Mietgegenstandes zu erfolgen.
2. Der MIETER ist nicht berechtigt, gegen allfällige Ansprüche der VERMIETERIN mit der seinerseits erlegten Kautio aufzurechnen.

X. Untervermietung

Jede Untervermietung, Verpachtung oder sonstige Weitergabe des Mietgegenstandes an natürliche oder juristische Personen, sei es ganz oder teilweise, entgeltlich oder unentgeltlich, ist gestattet.

XI. Kosten, Gebühren

Die Kosten der Erstellung des Mietvertrages trägt die VERMIETERIN. Die Kosten einer allfälligen Beratung durch Angehörige der rechts- und/oder wirtschaftsberatenden Berufe trägt jeder Vertragsteil selbst.

XII. Gerichtsstand und anwendbares Recht

1. Für alle Streitigkeiten und Meinungsverschiedenheiten, die sich aus diesem Vertrag oder im Zusammenhang damit ergeben, einschließlich seines Zustandekommens und seiner Gültigkeit, gilt als international und örtlich zuständiges Gericht das sachlich zuständige ordentliche Gericht, in dessen Sprengel der Mietgegenstand liegt, als vereinbart.
2. Auf diesen Vertrag ist ausschließlich materielles österreichisches Recht anwendbar unter Ausschluss allfälliger internationaler Verweisungsnormen.

XIV. Schlussbestimmungen

1. Mündliche Nebenabreden zu diesem Vertrag bestehen nicht. Änderungen oder Ergänzungen des Vertrages bedürfen dem Einvernehmen und der Schriftform; dies gilt auch für das Abgehen des Schriftformerfordernisses.
2. Sollten einzelne (Teil-)Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam sein oder werden oder keine Rechtswirksamkeit entfalten, so wird davon die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht betroffen. Diesfalls verpflichten sich die Vertragsteile anstelle der unwirksamen Bestimmung eine solche wirksame zu setzen, die dem wirtschaftlich gewollten Sinn und Zweck der unwirksamen Bestimmung möglichst nahekommt. Gleiches gilt für den Fall etwaiger Vertragslücken.
3. Der VERMIETER verzichtet auf eine Anfechtung des gegenständlichen Vertrages wegen Irrtums, laesio enormis und allen sonstigen erdenklichen Rechtsgründen, auf die zulässigerweise verzichtet werden kann.
2. Festgehalten wird, dass dem MIETER von der VERMIETERIN 5 Schlüssel übergeben wird/werden.
3. Im Falle einer Personenmehrheit auf Mieterseite gehen sämtliche Verpflichtungen zur ungeteilten Hand. Die Rechte und Pflichten des Mieters aus dem Mietverhältnis gehen auf die Rechtsnachfolger über.
4. Die Wirksamkeit dieses Vertrages ist aufschiebend bedingt durch das Vorliegen einer von der zuständigen Behörde nicht beanstandeten Fertigstellungsanzeige. Der MIETER ist berechtigt auf den Eintritt dieser Bedingung zur Gänze oder teilweise zu verzichten. Die Abgabe der Verzichtserklärung hat in schriftlicher Form zu erfolgen.



Linz am 23.4.2025

Eichkogelweg Projektentwicklungs GmbH
Traunfurterstraße 100
4052 Ansfelden

VERMIETERIN

MIETER

MIETER

VEREINBARUNG

abgeschlossen zwischen

1. **EICHKOGELWEG PROJEKTERRICHTUNGS GmbH**, FN 519641 d,
Traunuferstraße 100, 4052 Ansfelden

– in der Folge als VERMIETERIN bezeichnet –

und

Eichkogelweg 21 c, 4052 Ansfelden

, Eichkogelweg 21 c, 4052 Ansfelden

– in der Folge als MIETER bezeichnet –

wird wie mündlich vereinbart schriftlich festgehalten wie folgt:

Der MIETER hat von der VERMIETERIN die im Eigentum des VERMIETERIN stehende Wohnungseigentumseinheit TOP 4 (Doppelhaushälfte samt Garten) sowie KFZ 5 und 6 (EZ 1407, KG 45313 BG Traun) gemietet. Das gegenständliche Mietobjekt hat, bevor es vom Mieter angemietet wurde, den Fertigstellungsgrad geschlossener Rohbau aufgewiesen. Dies bedeutet, dass die Rohbauarbeiten (Baumeisterarbeiten) der TOP 4 inkl. Dach und Verglasung ausgeführt wurden. Klarstellend wird festgehalten, dass Arbeiten an allgemeinen Flächen nicht ausgeführt wurden bzw. fertiggestellt worden sind. Alle darüberhinausgehenden Fertigstellungsarbeiten wurden vom MIETER vorgenommen, wobei dies mit zustimmender Kenntnisnahme der VERMIETERIN erfolgte.

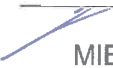
Der MIETER ist berechtigt, Ansprüche resultierend aus vom MIETER im Rahmen der Fertigstellung des Mietobjektes getätigten Investitionen gegen den vereinbarten Mietzins aufzurechnen. Der MIETER wird die Höhe der getätigten Investitionen dem VERMIETER durch Vorlage geeigneter Nachweise insbesondere Rechnungen nachweisen.

Ansfelden, am 23.4.2025




Eichkogelweg Projektentwicklungs GmbH
Traundorferstraße 100
4050 Ansfelden

VERMIETERIN



MIETER



MIETER



001



002



003



004



005



006



007



008



009



010



011



012



013



014



015



016



017



018



019



020



021



022



023



024



025



026



027



028



029



030



031



032



033



034



035



036



037



038



039



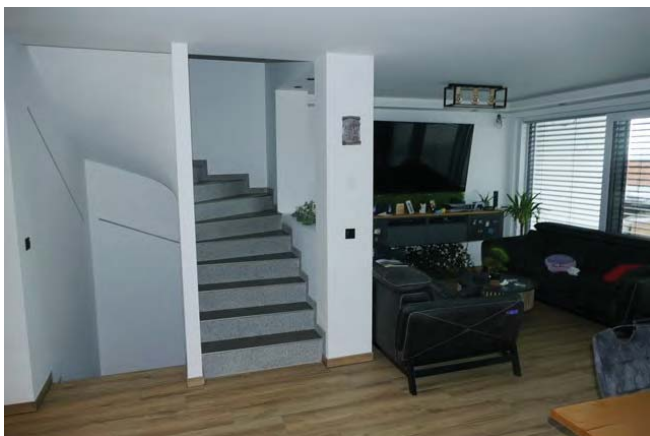
040



041



042



043



044



045



046



047



048



049



050



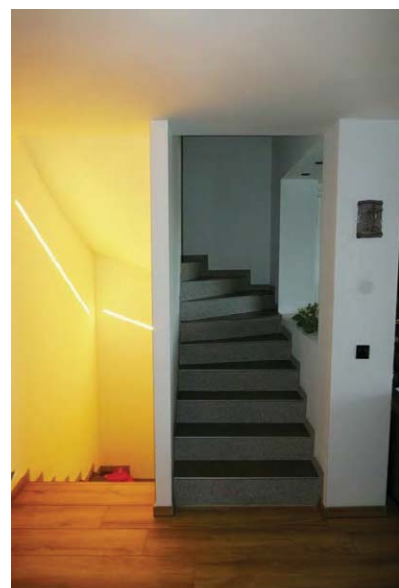
051



052



053



054



055



056



057



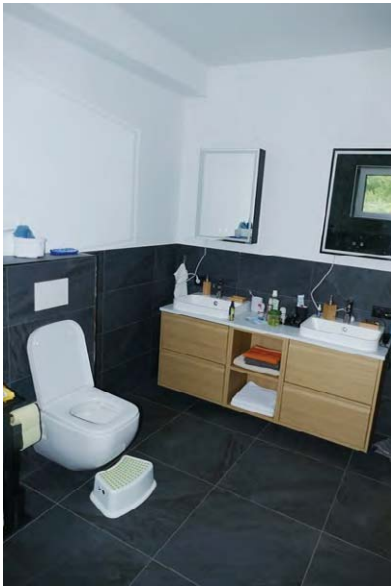
058



059



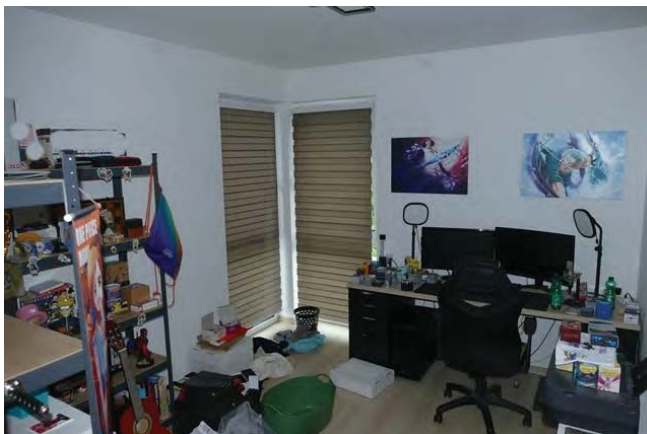
060



061



062



063



064



065



066



067



068



069



070



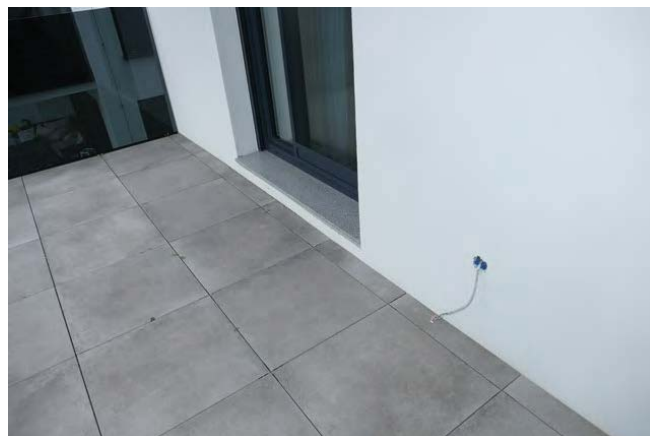
071



072



073



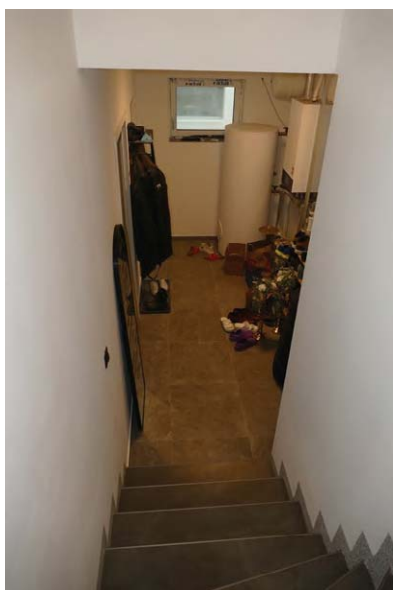
074



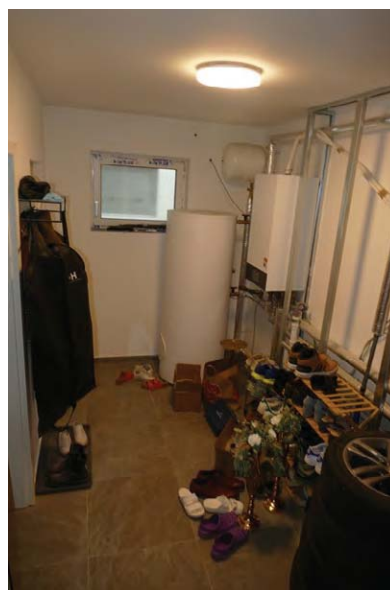
075



076



077



078



079



080



081



082



083



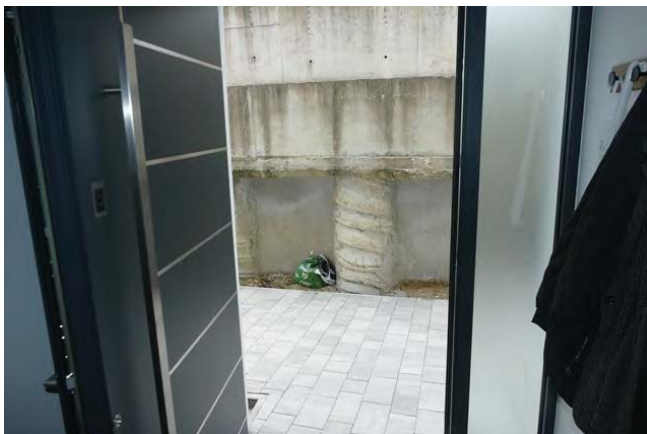
084



085



086



087



088



089



090



091



092



093



094



095



096



097



098



099



100



101



102



103



104



105



106



107



108



109



110



111



112



113



114



115



116



117



118



119



120



121



122



123