

ZARA 49 GmbH – Erstellung von Gutachten
Josef Mühlböck

Allgemein beeideter gerichtlicher Sachverständiger für
Immobilien, 4780 Schärding Königsweg 3

Tel: 07712/20036 oder 0676/82464100

E-Mail: josefm13@aon.at

Schärding, am 4.1.2023

GUTACHTEN

zur Nutzwertfeststellung

Grundbuch: 50303 KG Attnang-Puchheim BG Vöcklabruck

Einlagezahl: 2669

Gst.-Nr.: 1789/4

Bewertungsstichtag: 26.11.2022

Bezeichnung der
Liegenschaft: Wohnhaus mit 2 Wohnungen

Adresse: 4800 Attnang Puchheim
Schwalbenweg

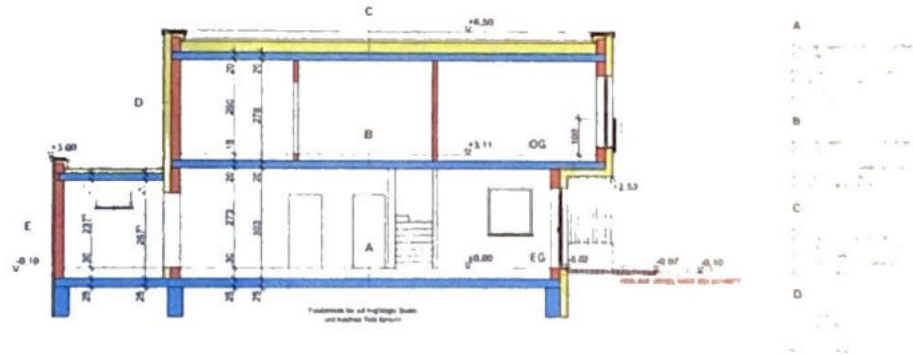
Auftraggeber: Mahu Ioan und Monica
Regauer Lauben 5/1a
4844 Regau



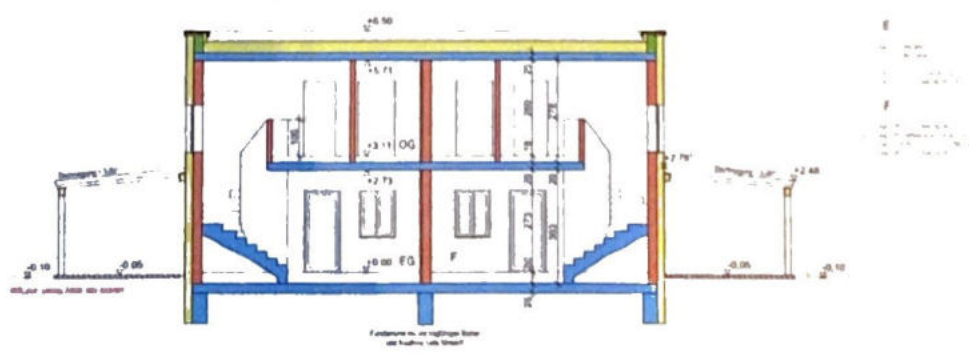
Inhaltsverzeichnis

Seite 1:	Deckblatt
Seite 2 :	Inhaltsverzeichnis - Beilagenverzeichnis
Seite 3:	Sachverhalt und Grundlagen
Seite 4:	Befund
Seite 5:	Befund
Seite 6:	Gutachten
Seite 7:	Gutachten
Seite 8:	Gutachten
Seite 9:	Gutachten und Bestätigung gem. § 6 WEG
Seite 10:	Flächenzuordnung Freiflächen
Seite 11:	Flächenzuordnung EG
Seite 12:	Flächenzuordnung OG
Seite 13-26	Beilagen: Grundbuchsauszug vom 9.8.2022 Doris und FWP vom 23.11.2022 Baubewilligungsbescheid vom 11.10.2022 der Gemeinde Attnang-Puchheim samt baubewilligtem Bauplan

Schnitt A, 1:100



Schnitt B, 1:100



1. SACHVERHALT

1.1 Zweck und Umfang des Gutachtens

Ermittlung der Nutzwerte und Mindestanteile gemäß § 9 Abs. 1
Wohnungseigentumsgesetz 2002 (WEG 2002), Bundesgesetzblatt 70/2002
für die EZ 2669 KG 50303 Attnang-Puchheim BG Vöcklabruck
Parzelle Nr. 1789/4

EZ 2669 KG 50303 Attnang Puchheim BG Vöcklabruck

1.2 Gutsbestand:

Gst. Nr. 1789/4 744 m²

1.3 Eigentümer

B.l.Nr. 3: Ioan Mahu, geb. 5.1.1986 *1/2 Anteile*
B.l.Nr. 4: Monica Mahu, geb. 26.3.1987 *1/2 Anteile*

A2-Blatt

Siehe Grundbuchsauszug

C-Blatt

Siehe Grundbuchsauszug

1.4 Grundlagen und verwendete Unterlagen

- Lokalausweis am 26.11.2022
- Grundbuchsauszug vom 9.8.2022
- Doris Ausdruck vom 23.11.2022
- Flächenwidmungsplanbestätigung der Gemeinde Attnang-Puchheim
- Baubewilligungsbescheid vom 11.10.2022 der Gemeinde Attnang-Puchheim
samt Baubeschreibung und bewilligtem Einreichplan
- Richtsätze der Vereinigung der gerichtlich beeideten Sachverständigen für das
Realitätenwesen Landesverband Oberösterreich/Salzburg
- Vergleichswerte aus eigener Vergleichswertesammlung
- Fachliteratur: Kranewitter 7. Auflage
- Der Sachverständige 1/2003

***Die Parifizierung erfolgt auf Basis des bewilligten Bauplanes vom
13.9.2022 von der Firma Kieninger GmbH.***

2. BEFUND

Lage- und Objektbeschreibung

2.1 Flächenwidmung:

Bauland: 0 reines Wohngebiet
x Parzelle Nr. 1789/4 - Wohngebiet
0 Betriebs-/Geschäftsbaugebiet
0 Baufläche (im Rahmen der Land- und Forstwirtschaft)
0 Industriegebiet

Bebauungsplan: **x Bebauungsplan nicht vorhanden**
Anzahl der Geschosse: 2
GFZ
Bauweise

2.2 Lage:

Wohnlage:	0 vorzüglich	<u>x sehr gut</u>	0 gut	0 mind. gut	0 schlecht
Bauliche Nutzbarkeit:	0 vorzüglich	<u>x sehr gut</u>	0 gut	0 mind. gut	0 schlecht
Aufschließung:	0 vorzüglich	<u>x sehr gut</u>	0 gut	0 mind. gut	0 schlecht

2.3 Gebäudeart:

Wohnhaus mit 2 Wohnungen

2 Eigentumswohnungen

0 Betriebsgebäude
0 Wohn-/Geschäftshaus

Bauweise: **x Massivbau**
0 Stahlbeton
0 Mischbau
0 Stahlbau
0 Holzriegelbauweise
0 Fertigteilbau

Decken: **x Massivdecke über EG und OG**
0 Gewölbe
0 Holztramdecken

Dachstuhl: 0 Satteldach
x Flachdach
0 Pultdach
0 Walmdach mit Gaupen
0 Krüppelwalmdach

Heizung:

☐ nicht vorhanden

☐ Fernwärme

☐ Zentralheizung

Energieträger:

☐ Gas

☐ Öl

☐ Tagstrom

☐ feste Brennstoffe

☐ Nachtstrom

☐ Einzelofen möglich

☐ Kachelofen

☐ offener Kamin

☒ 2 Luftwärmepumpen

☐ Sonnenkollektoren

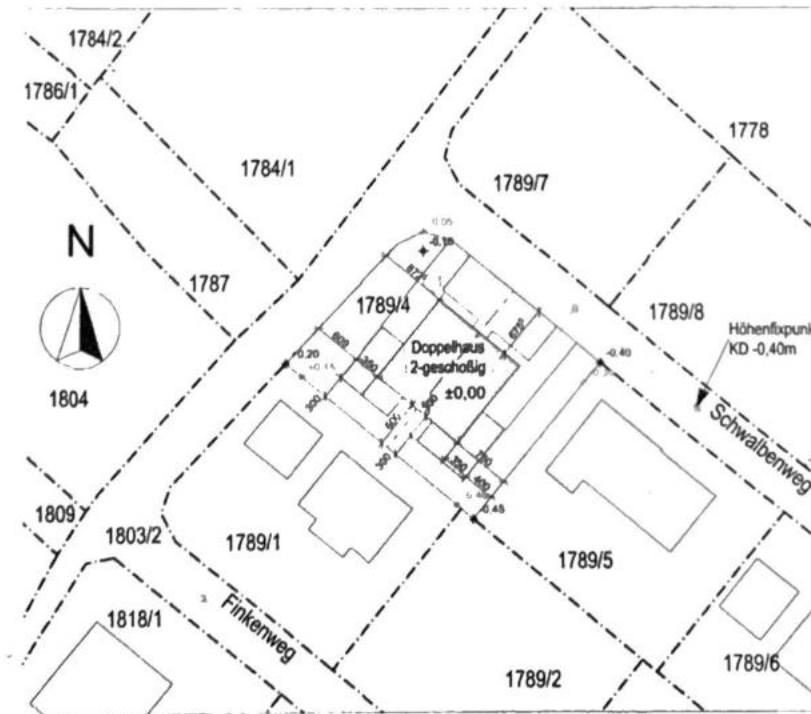
Aufschließung: Abwässer: **öffentlicher Kanal (2 Anschlüsse)**
 Strom: **Netz OÖ GmbH (2 Anschlüsse)**
 Wasser: **Ortswasserleitung (2 Anschlüsse)**
 Zufahrt: **öffentliche Straße**

Baujahr: 2022Benützungsbewilligung: *noch nicht vorhanden*

Allgemeinflächen:

Es handelt sich hier um eine Wohnhausanlage mit 2 Wohnungen.
Aufgrund der vorliegenden Parifizierung gibt es keine Allgemeinflächen.

Auf den zugeordneten befestigten Flächen sind KFZ-Stellplätze vorhanden, da diese aber nicht exakt abgegrenzt werden können, kann eine separate Parifizierung nicht durchgeführt werden, zudem werden laut Auskunft des Eigentümers die im Plan eingezeichneten **Carports nicht errichtet.**



3. GUTACHTEN

3.1 Bewertung:

Aufgrund der Widmung, der Lage, der Raumgröße, der Raumfolge und des Ausstattungszustandes der einzelnen Einheiten werden verschiedene Zu- und Abschläge angenommen, wie dies im § 7, 8 und § 9 WEG 2002 vorgesehen ist. Aufgrund der vorliegenden Pläne (Maßstab 1:100 – Bestandspläne) kann auf die Darstellung der Berechnung der Flächenausmaße im Gutachten verzichtet werden. Die Aufteilung der Liegenschaft erfolgt auf zwei Wohnungseigentumsobjekte (2 Wohnungen).

Somit ergibt sich folgende Bewertung:

NUTZWERTLISTE
der Liegenschaft EZ 2669 KG 50303 Attnang Puchheim
BG Vöcklabruck

Ermittlung der Nutzwerte/m²

Allgemeine Grundsätze:

Der Mindestanteil, der zum Erwerb des Wohnungseigentums erforderlich ist, entspricht dem Verhältnis des Nutzwertes der einzelnen Einheit zum Nutzwert aller Einheiten und wird diesbezüglich in einem Bruch ausgedrückt. Der Regelnutzwert von 1,0/m² wurde im vorliegenden Objekt mit Rücksicht auf Lage, Alter, Art und Beschaffenheit für die Top 2 Erdgeschoss (Wohnung EG nordwestlich) angesetzt. Hinsichtlich der Regelnutzwerte sowie der Zu- und Abschläge werden die einschlägigen Literaturangaben beachtet.

Der Sachverständige 1/2003 Empfehlung Regelnutzwerte – Dr. Dirnbacher

Top, Widmung	RNW	Begründung Zu/Abschlag	Nutzwert
--------------	-----	------------------------	----------

Top 1 – Wohneinheit 1 Wohnung EG/OG - südöstlich

EG Wohnfläche	1,00	Wohnbereich	1,00
OG Wohnfläche	1,00	Wohnbereich	1,00
EG Terrasse	0,35	Terrasse	0,35
EG Freifläche	0,10	Freiflächen	0,10
EG Freiflächen befestigt	0,15	befestigte Freiflächen	0,15

Top 2 – Wohneinheit 2 Regelwohnung EG/OG – nordwestlich

EG Wohnfläche	1,00	Wohnbereich	1,00
OG Wohnfläche	1,00	Wohnbereich	1,00
EG Terrasse	0,35	Terrasse	0,35
EG Freifläche	0,10	Freiflächen	0,10
EG Freiflächen befestigt	0,15	befestigte Freiflächen	0,15

TOP	LAGE	WIDMUNG	FLÄCHE in m ²	BEWERTUNG Faktor	NUTZWERT Mindestanteil einzel/gesamt
Top 1 EG/OG Regelwohnung südöstlich					
	Wohnung 1 (im Plan rosa dargestellt - EG/OG südöstlich)				
EG		Vorraum	4,92	1,00	4,92
EG		WC	4,93	1,00	4,93
EG		Abstellraum	2,44	1,00	2,44
EG		Küche/Essen	25,60	1,00	25,60
EG		Wohnen	19,55	1,00	19,55
EG		Technik	9,64	1,00	9,64
OG		Vorraum	7,08	1,00	7,08
OG		Zimmer	12,85	1,00	12,85
OG		Zimmer	12,85	1,00	12,85
OG		Schrankraum	6,59	1,00	6,59
OG		Schlafzimmer	11,33	1,00	11,33
OG		Bad	10,03	1,00	10,03
		Nutzfläche	127,81		127,81
Sonstige Teile (werterhöhend)					
EG		Terrasse	12,66	0,35	4,43
		Nutzfläche gesamt	140,47		132,24
Zubehör					
EG		Freifläche/Garten	175,08 (134,81+40,27)	0,10	17,51
EG		Freifläche befestigt	44,52	0,15	6,68
EG		Freifläche befestigt	28,70	0,15	4,31
Summe Zubehör Top 1				28,50	29
Top 1 Gesamtsumme					161
Top 1 Verdoppelung				<u>322/650 Anteile</u>	

TOP	LAGE	WIDMUNG	FLÄCHE in m ²	BEWERTUNG Faktor	NUTZWERT Mindestanteil einzel/gesamt
Top 2 EG/OG Wohnung nordwestlich					
Wohnung 2 (im Plan gelb dargestellt - EG/OG nordwestlich)					
EG		Vorraum	4,92	1,00	4,92
EG		WC	4,93	1,00	4,93
EG		Abstellraum	2,44	1,00	2,44
EG		Küche/Essen	25,60	1,00	25,60
EG		Wohnen	19,55	1,00	19,55
EG		Technik	9,64	1,00	9,64
OG		Vorraum	7,08	1,00	7,08
OG		Zimmer	12,85	1,00	12,85
OG		Zimmer	12,85	1,00	12,85
OG		Schrankraum	6,59	1,00	6,59
OG		Schlafzimmer	11,33	1,00	11,33
OG		Bad	10,03	1,00	10,03
		Nutzfläche	127,81		127,81
Sonstige Teile (werterhöhend)					
EG		Terrasse	12,66	0,35	4,43
		Nutzfläche gesamt	140,47		132,24 132
Zubehör					
EG		Freifläche/Garten	209,48 (169,21+40,27)	0,10	20,95
EG		Freifläche befestigt	44,52	0,15	6,68
EG		Freifläche befestigt	28,70	0,15	4,31
Summe Zubehör Top 2				31,94	32
Top 2 Gesamtsumme					164
Top 2 Verdoppelung				328/650 Anteile	

Zusammenfassung:

Top	WE-Objekt	Art	Lage	Nutzfläche	Nutzwert
Top 1	Wohnung	Wohnung	EG/OG südöstlich	140,47	322
Top 2	Wohnung	Wohnung	EG/OG nordwestlich	140,47	328
Gesamtnutzwert					650

Gesamt:

650/650 Anteile

Schärding, am 3.1.2023

Der beauftragte Sachverständige

Josef Mühlböck



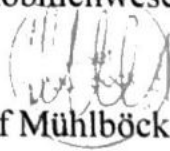
BESTÄTIGUNG

Gemäß § 6 WEG 2002, BGBl. Nr. 70/2002 in der derzeit geltenden Fassung wird bestätigt, daß die auf der Parzellen Nr. 1789/4 EZ 2669 KG 50303 Attnang-Puchheim BG Vöcklabruck 2 Wohnungseigentumsobjekte (2 Wohnungen) entsprechend dem Gutachten des Sachverständigen für Immobilien Josef Mühlböck selbständig bestehen.

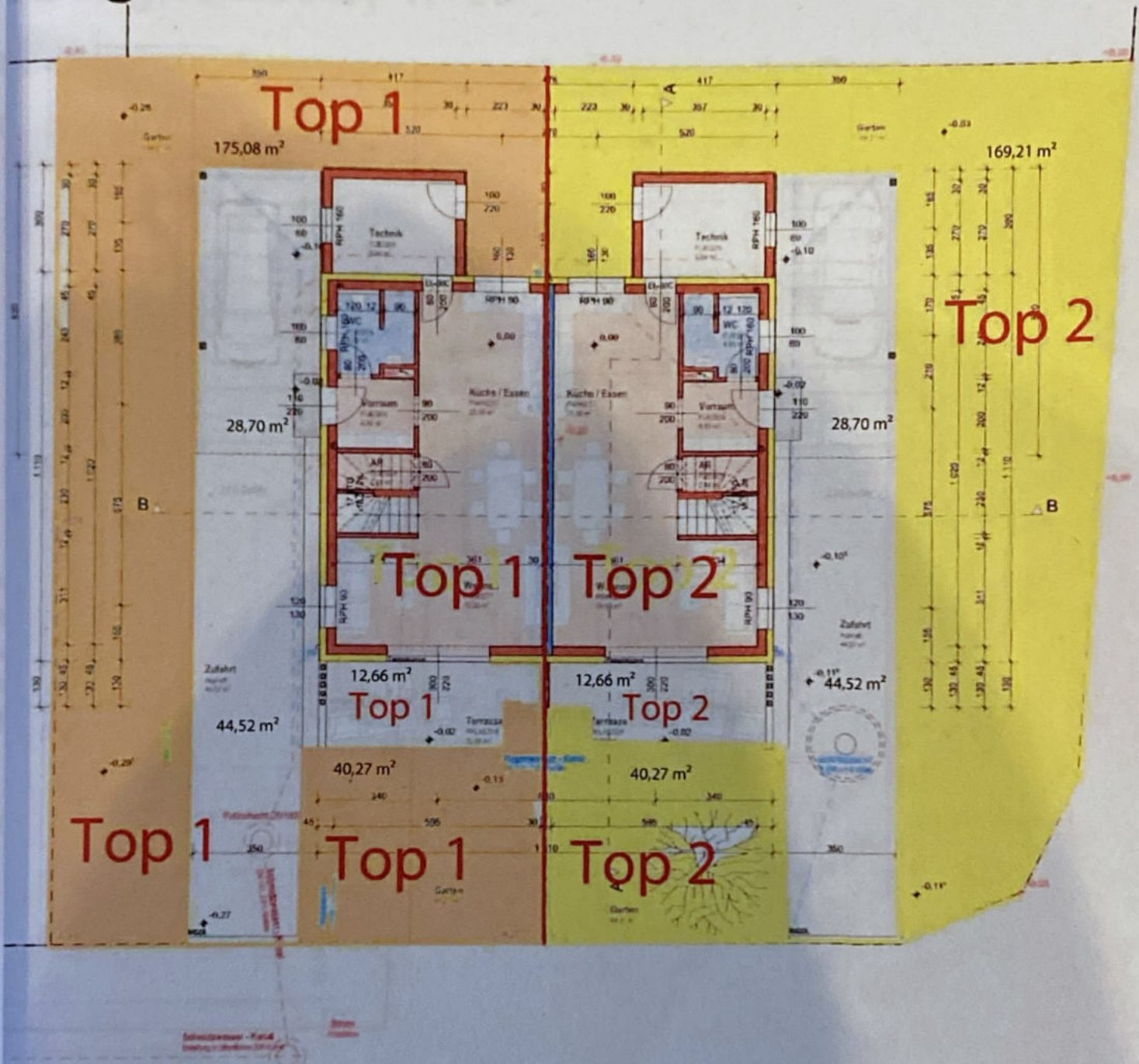
Schärding am 3.1.2023

Der Sachverständige für
Immobilienwesen

Josef Mühlböck

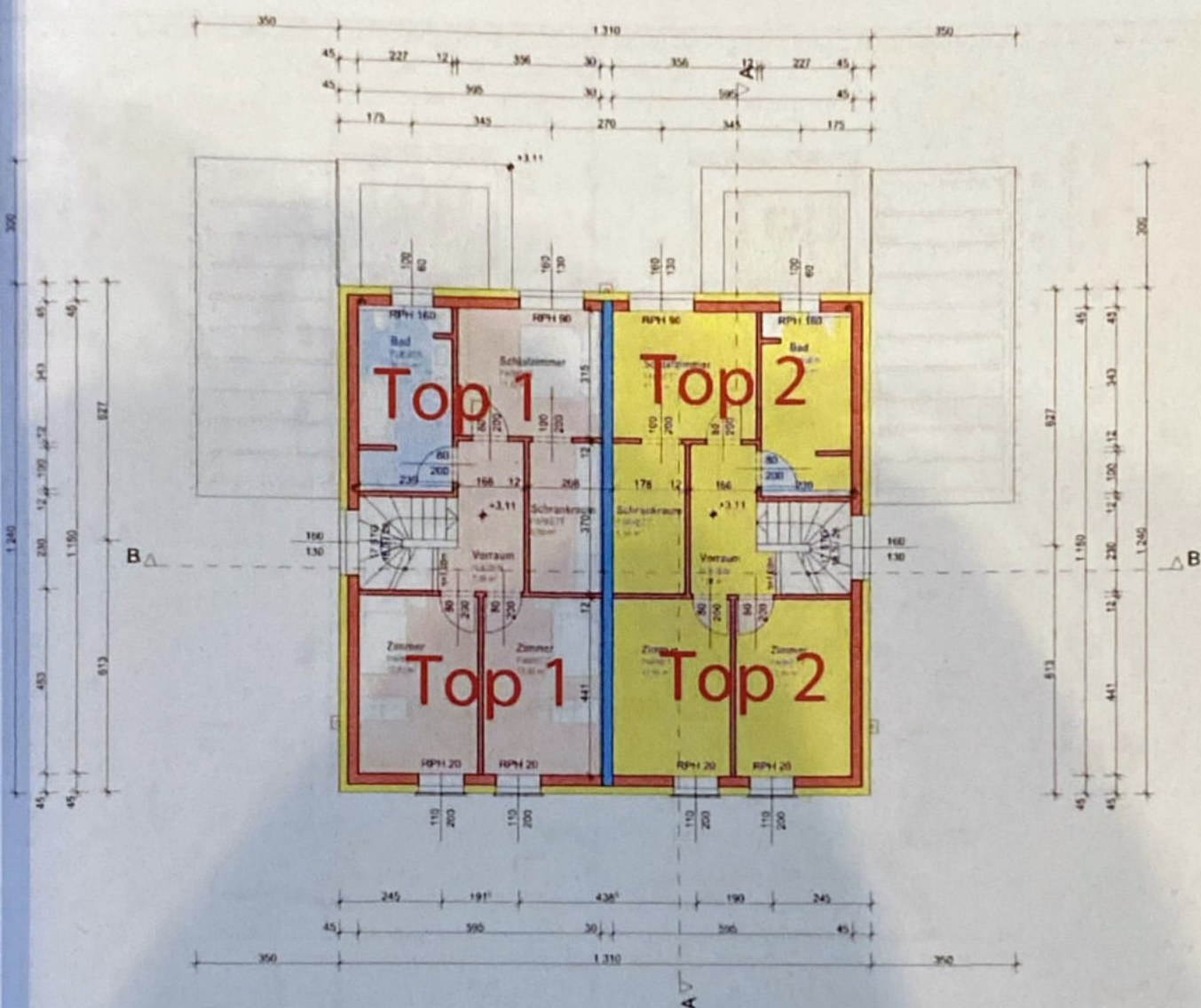


Freiflächen



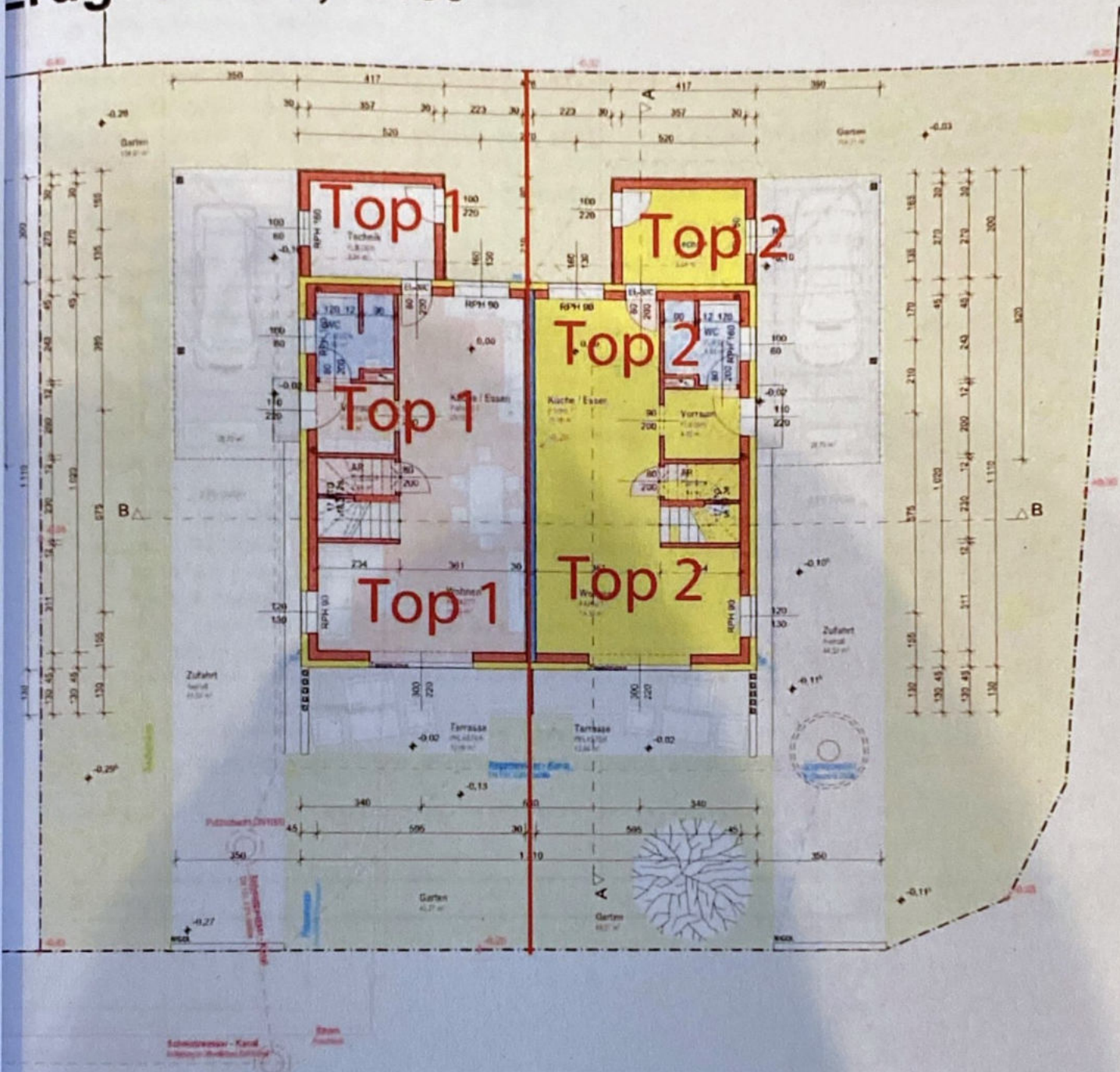
Zuordnung Freiflächen und Stellplätze

Obergeschoß, 1:100



Zuordnung OG

Erdgeschoß, 1:100



Zuordnung EG

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 50303 Attnang-Puchheim
BEZIRKSGERICHT Vöcklabruck

EINLAGEZAHL 2669

Letzte TZ 5251/2022

Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1789/4	G Landw(10)	*	744

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

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

***** A2 *****

3 a 8789/2018 Bauplatz (auf) Gst 1789/4

Bescheid 2018-09-10 (Bau-401-21/2018)

***** B *****

3 ANTEIL: 1/2

Ioan Mahu

GEB: 1986-01-05 ADR: Dorneterstraße 52, Regau 4844

a 5251/2022 IM RANG 5055/2022 Kaufvertrag 2022-07-06 Eigentumsrecht

4 ANTEIL: 1/2

Monica Mahu

GEB: 1987-03-26 ADR: Dorneterstraße 52, Regau 4844

a 5251/2022 IM RANG 5055/2022 Kaufvertrag 2022-07-06 Eigentumsrecht

***** C *****

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1 000
links unten: 29 821,93 320 139,44
rechts oben: 30 089,96 320 322,08
Ausschnitt GK M31 Central Zone

Quellen © DORIS, BEV
Verwendung
i.A.

Ersteller

gust (gust)

Erstellungsdatum: 23.11.2022

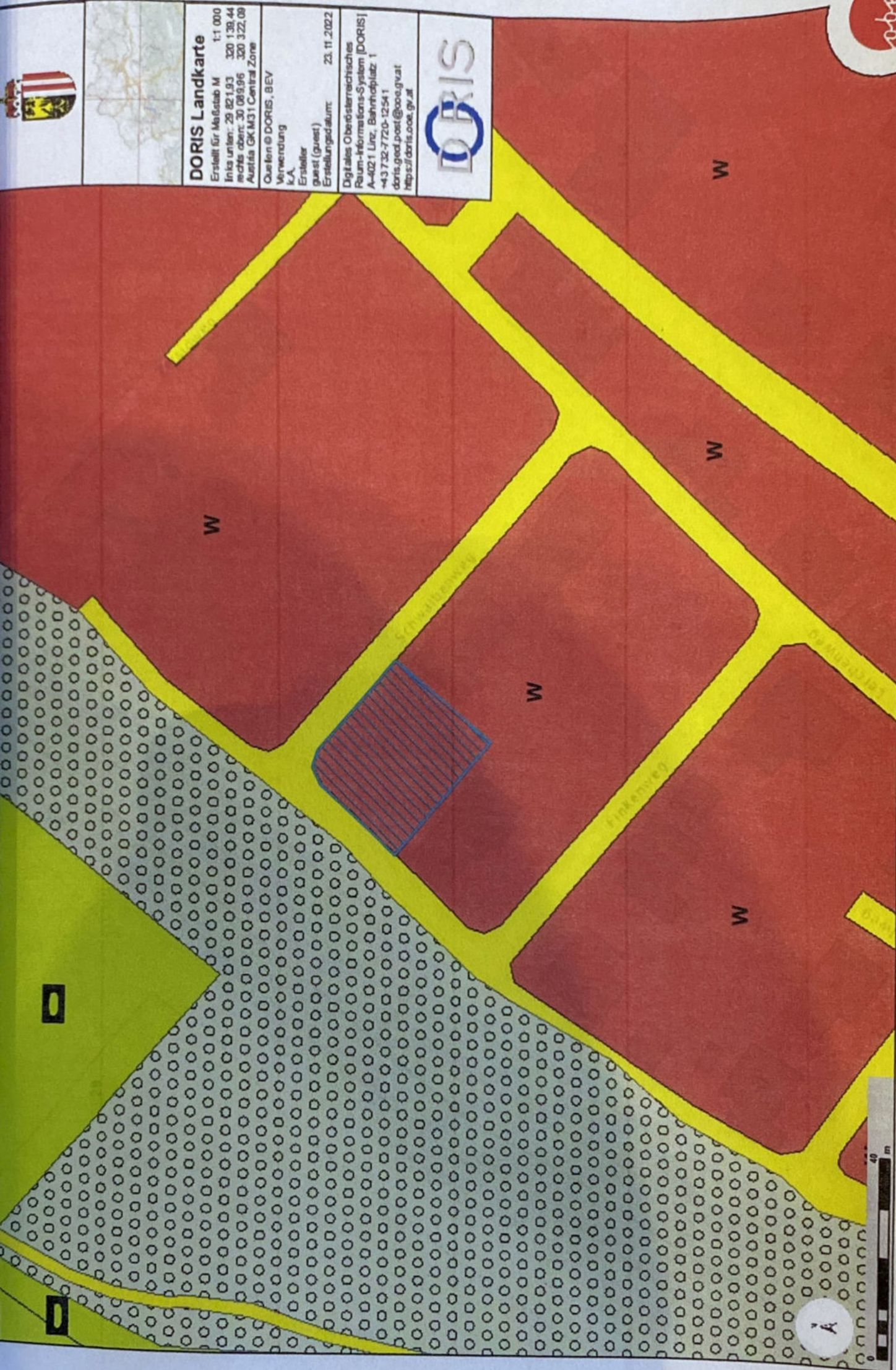
Digitalis Oberösterreichsches
Raum-Informationssystem [DORIS]

A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1

+43 732-7720-1254 1

doris.ged.post@ooe.gv.at

<https://doris.ooe.gv.at>



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.



DORIS Landkarte

Erstellt für Maßstab M 1:1.000
links unten: 29 821.93 320 136.44
rechts oben: 30 089.96 320 322.08
Ausfall GK M31 Central Zone

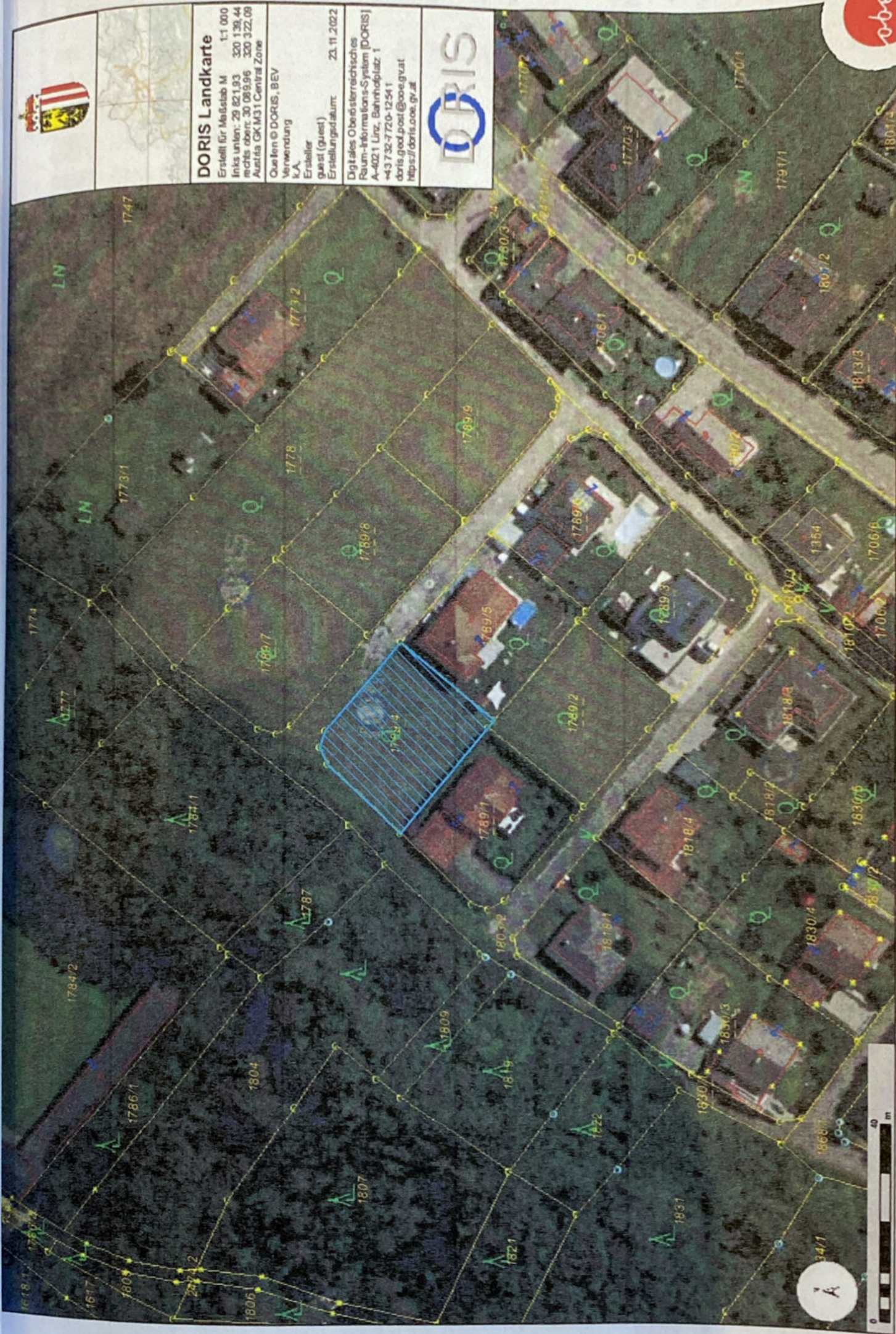
Quellen © DORIS, BEV

Verwendung
k.A.

Ersteller
guest (guest)

Erstellungsdatum 21.11.2022

Digitalisiertes Oberflächensystem
Raum-Informationssystem (DORIS)
A-4021 Linz, Bahnhofplatz 1
+43 732-7720-12541
doris.gis@post.ooe.gv.at
https://doris.ooe.gv.at



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 unerschöpflichen und falschen Interpretation der Inhalte resultieren, ausgeschlossen.

EINREICHPLAN

GRST.NR.: 1789/4

K.G.: 50303 Attnang-Puchheim

EZ.: 2669

LEGENDE:

 MAUERWERK
 STB- BETON
 STAMPFBEON
 GIPSKARTON
 DÄMMUNG
 HOLZ

 STROM

 WASSER

 RW- KANAL

 SW- KANAL

 BAUFLUCHTLINIE

 NEUBAU

 NEUBAU

 ASPHALT

bzw.

PFLASTER

 GRÜNFLÄCHE

 BESTAND

 ABBRUCH

ERSTELLT:

mj / mr

Datum:

13.09.2022

Gebäudeklasse:

1

Tel Bauherr

MASSTAB:

1:100, 1:500

PROJEKT: Neubau eines Doppelhauses samt Carports

Engstem 22. Sep. 2022

Mahu - Attnang

STADT ATTNANG-PUCHHEIM
GA 6 - Bau - 402 - 56 / 2022

BEHÖRDE: Dieser Plan wurde mit Baubewilligung
bescheid vom 11.10.2022, ob. Zl.,
der am 14.10.2022 in Rechtskraft
erwachsen ist, genehmigt.

Attnang-Puchheim, am 03.11.2022

Der Bürgermeister:



BAUWERBER:
Mahu Ioan und Monica
Dometerstraße 52 REGAUER LAUBEN 5/1a *
4844 Regau

GRUNDEIGENTÜMER:

Mahu Ioan und Monica

Dometerstraße 52 REGAUER LAUBEN 5/1a *
4844 Regau

PLANVERFASSER:

KIENINGER GMBH - Standort Attnang
Josef Haydn Strasse 13
A - 4800 Attnang Puchheim
Tel.: 07674 / 62 351 - Fax: 07674 / 63 05



KIENINGER Ges.m.b.H.
Bauunternehmung
Zweigstelle Attnang-Puchheim
Josef Haydn-Strasse 13
A-4800 Attnang-Puchheim
Tel. 07674 62351

Wir (Ich) erkläre(n), dass das Bauvorhaben
Neubau eines Doppelhauses samt Carports auf dem Grundstück Nr. 1789/4,
KG 50303 Attnang-Puchheim mit allen baurechtlichen Vorschriften übereinstimmt.

BAUFÜHRER:

Wir (Ich) erkläre(n), die Übernahme der Überwachung der gesamten Bauausführung
für das Bauvorhaben Neubau eines Doppelhauses samt Carports auf
dem Grundstück Nr. 1789/4, KG 50303 Attnang-Puchheim.



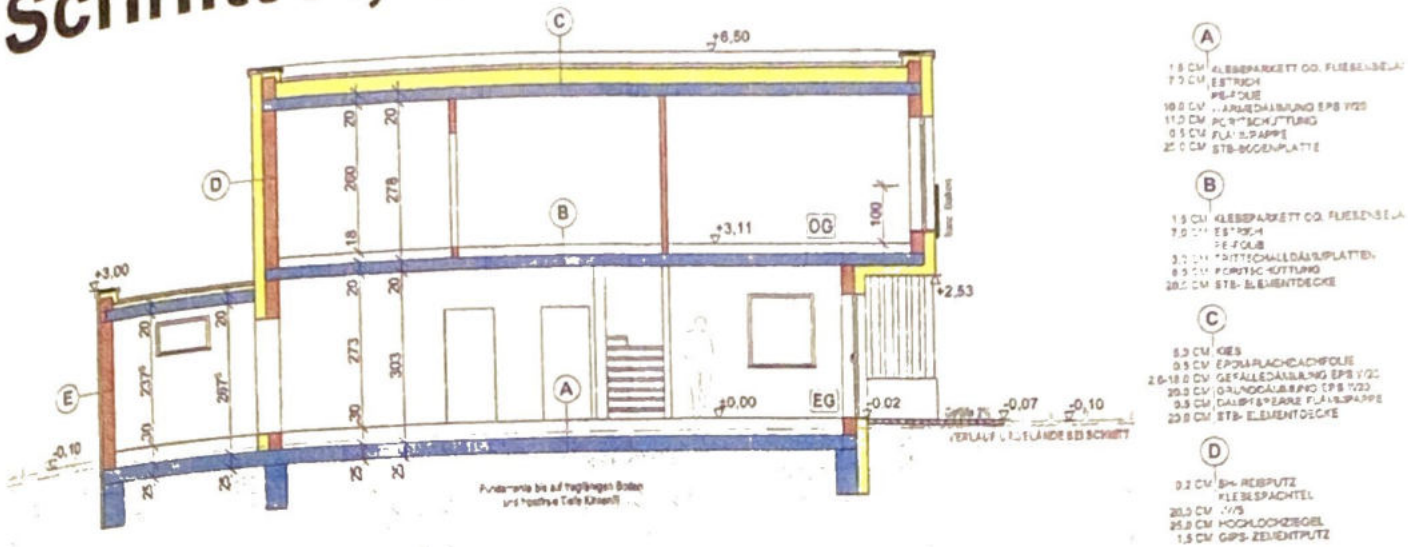
KIENINGER

BAUUNTERNEHMEN | ZIMMEREI | BAUMARKT

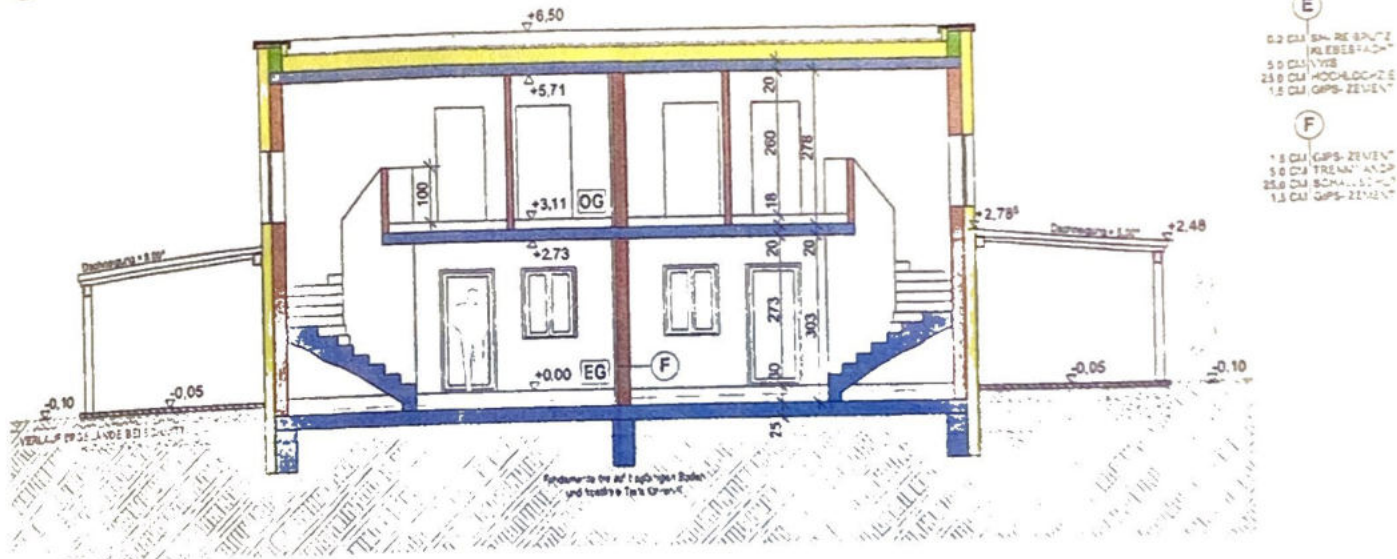
Lage, 1:500



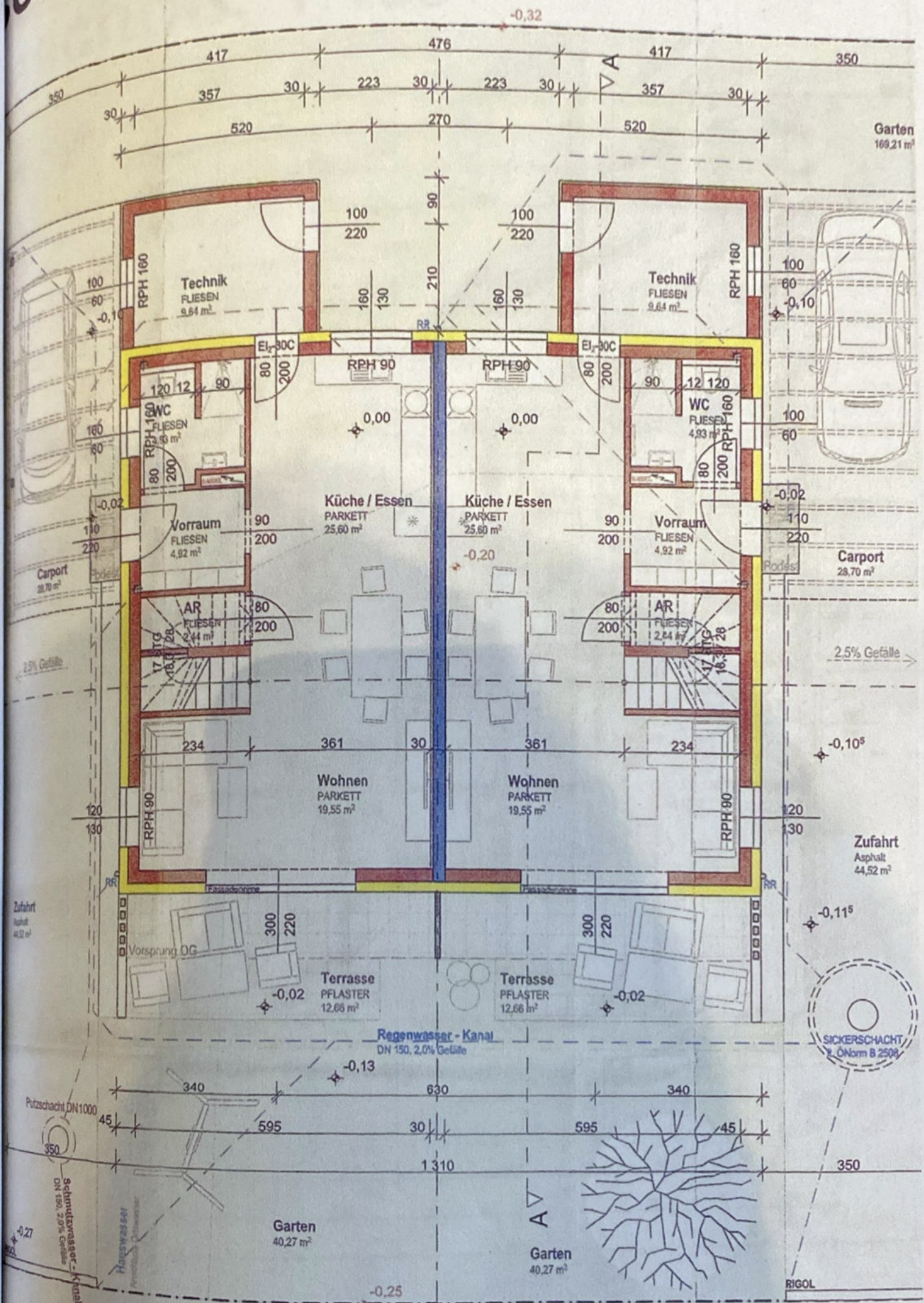
Schnitt A, 1:100



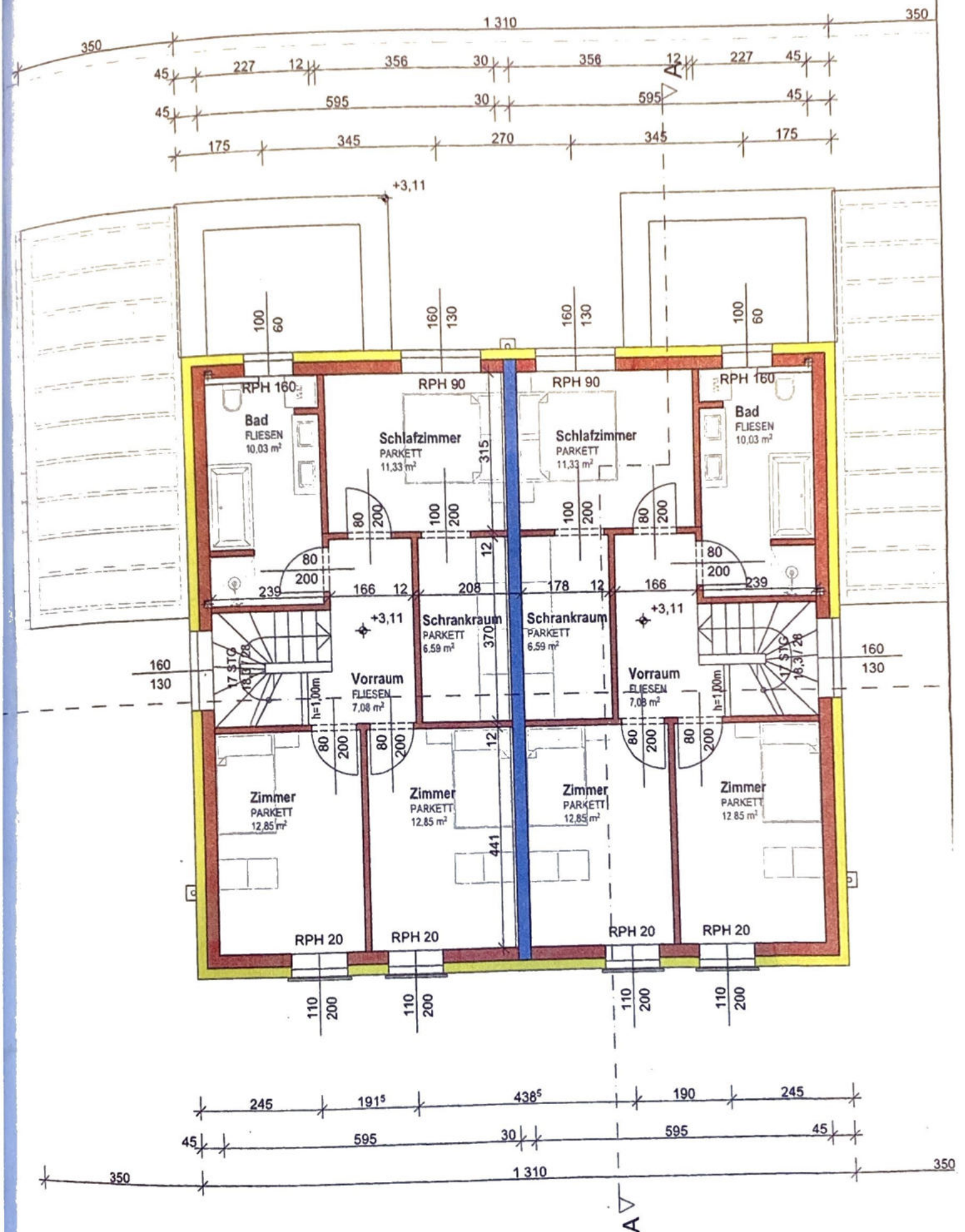
Schnitt B, 1:100

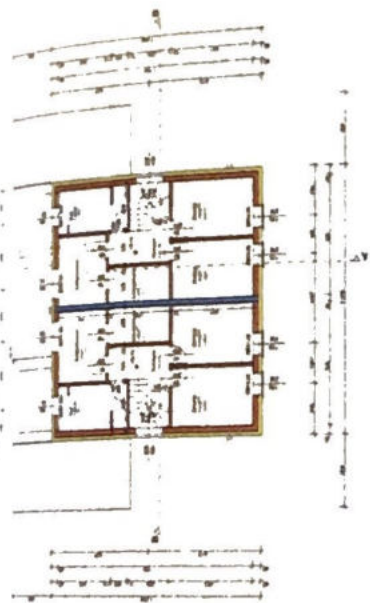


chols, 1:100

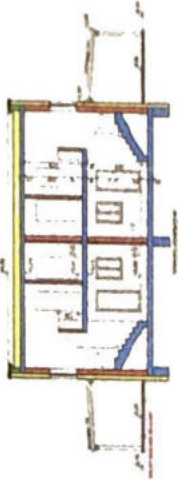


eschoß, 1:100





This architectural floor plan illustrates the interior layout of the 'Klosterkirche' in Hildesheim. The plan shows a long nave with a series of bays, a choir at the right end, and several side chapels. The drawing is a detailed technical sketch, likely a reproduction of a historical architectural drawing, showing structural elements like columns and walls.



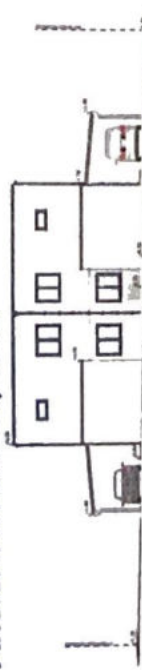
Visualisierungen



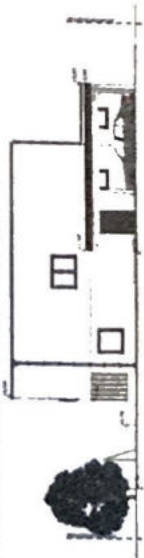
Ansicht Nordost, 1:100



Ansicht Südwest, 1:100



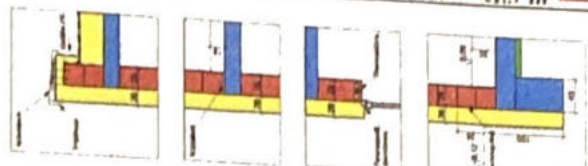
Ansicht Nordwest, 1:100



Ansicht Südost, 1:100



Details, 1:25



EINREICHPLAN

[illegible]150 JAHRE
KIENINGER



Herrn und Frau
Ioan und Monica Mahu
Regauer Lauben 5/1a
4844 Regau

Stadtgemeinde Attnang-Puchheim

BAUABTEILUNG

Rathausplatz 9 | 4800 Attnang-Puchheim

Telefon: 07674 / 615-0 | Fax: 07674 / 615-44

E-Mail: stadtamt@attnang-puchheim.ooe.gv.at

Internet: www.attnang-puchheim.at

UID-Nr: ATU 23468307

SachbearbeiterIn:
Ing. Martin Murhammer

Geschäftszahl:
GA IV-Bau-402-56/2022-Mur.

Datum:
11.10.2022

Baupolizeiliche Genehmigung für die Errichtung eines
Doppelhauses samt Carports auf dem Grundstück
Nr. 1789/4, EZ 2669 KG 50303 Attnang-Puchheim
(Schwalbenweg 5/5a)

Ihr Ansuchen vom 13.09.2022, eingelangt am 22.09.2022

B E S C H E I D

Ihrem oben genannten Ansuchen zufolge ergeht vom Bürgermeister der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim als Behörde I. Instanz im eigenen Wirkungsbereich der Gemeinde folgender

S p r u c h

I. Aufgrund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens und des ergänzenden Ortsaugenscheines wird Ihnen gemäß § 35 Abs. 1 Oö. Bauordnung 1994 idgF die

B A U B E W I L L I G U N G

für die Errichtung eines Doppelhauses samt Carports auf dem Grundstück Nr. 1789/4, EZ 2669 KG 50303 Attnang-Puchheim, Schwalbenweg 5/5a, erteilt.

Folgende Unterlagen bilden einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides:

- Einreichplan der Firma Kieninger Ges.m.b.H., Bauunternehmung Zweigstelle Attnang-Puchheim, Josef Haydn Straße 13, 4800 Attnang-Puchheim, vom 13.09.2022
- Baubeschreibung der Firma Kieninger Ges.m.b.H., Bauunternehmung Zweigstelle Attnang-Puchheim, Josef Haydn Straße 13, 4800 Attnang-Puchheim, vom 13.09.2022
- Energieausweis der Firma Kieninger Ges.m.b.H., Bauunternehmung Zweigstelle Attnang-Puchheim, Josef Haydn Straße 13, 4800 Attnang-Puchheim, vom 13.09.2022
- Ermittlungsverfahren zum vereinfachten Bauverfahren vom 29.09.2022

Gemäß § 35 (2) Oö. Bauordnung 1994 idgF werden folgende

Auflagen

für das Bauvorhaben, für die Ausführung des Bauvorhabens und für die Erhaltung und Benützung dieses Baues vorgeschrieben:

1. Vor Baubeginn ist der Behörde ein befugter Bauführer namhaft zu machen und dieser hat den Baubeginn schriftlich bei der Baubehörde anzuzeigen. Gemäß § 29 Abs. 6 Oö BauO ist die Unterzeichnung der Einreichpläne sowie Baubeschreibungen bei der Baubehörde vor Beginn der Bauausführung nachzuholen. Ein Wechsel in der Person des Bauführers ist unverzüglich der Behörde anzuzeigen und der neue Bauführer hat ebenfalls die beim Bauamt hinterlegten Planunterlagen als verantwortlicher Bauführer gem. § 40 Oö. BauO 1994 idgF. zu unterfertigen.
2. Vor Durchführung der Bauarbeiten ist mit den Verfügungsberechtigten von ober- und unterirdischen Leitungen das Einvernehmen herzustellen.
3. Bei Stiegen, Balkonen, Terrassen und allen absturzgefährlichen Stellen (bei Absturzhöhen von mehr als 60 cm) sind standsichere Geländer oder Brüstungen mit einer Mindesthöhe von 1,00 m anzubringen, die auch Kinder ausreichend schützen (OIB-Richtlinie 4.4).
4. Absturzsicherungen aus Glas sind bis zu einer Höhe von mind. 1,0 m über dem Fußboden in Verbundsicherheitsglas (VSG) auszuführen.
5. Für die erste Löschhilfe ist ein geeigneter Handfeuerlöscher mit einem Füllgewicht von 6 kg an gut sichtbarer und leicht erreichbarer Stelle anzubringen. Auf die zweijährige Überprüfungspflicht wird hingewiesen.
6. Innenliegende Räume sind ausreichend zu be- und entlüften.
7. Gemäß § 43 Oö. BauTG 2013 und aufgrund des Gemeinderatsbeschlusses vom 17.02.2005 über die Erhöhung der Mindestanzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge für Wohnbauten sind 4 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf Dauer grundbücherlich sicher zu stellen.
8. Die Ableitung der Schmutzwässer ist in die Ortskanalisation der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim vorzunehmen.
9. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist der Behörde vom Bauauftraggeber gem. § 42 Oö. BauO 1994 idgF anzuzeigen.

Hinweise:

1. Das Bauvorhaben ist projekts- und beschreibungsgemäß unter Beachtung des Oö. Bautechnikgesetzes, der Oö. Bautechnikverordnung und der OIB – Richtlinien auszuführen.
2. Entsprechend dem Bauarbeiterkoordinationsgesetz ist der Bauherr verpflichtet einen Planungs- und Baustellenkoordinator zu bestellen, wenn auf der Baustelle gleichzeitig oder aufeinander folgend Arbeitnehmer mehrerer Unternehmen tätig sind.
3. Die Versickerung der anfallenden Dach- und Oberflächenwässer hat auf eigenen Grund und Boden und jedenfalls ohne Beeinträchtigung der Nachbarliegenschaften zu erfolgen (ÖNORM B2506 Teil 1 bzw. dem ÖWAV Regelwerk 45). Die Oberflächenwässer von den Parkplätzen und den dazugehörigen Verkehrsflächen sind über geeignete Rasenflächen linienförmig oder flächig zur Versickerung zu bringen (z.B. Rasenmulden, Rasengittersteine). Eine punktförmige Versickerung ohne aktiven Bodenfilter ist nicht zulässig.

4. In allen Aufenthaltsräumen – ausgenommen in Küche – sowie in Gängen, über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, müssen in Wohnungen unvernetzte Rauchwarnmelder angeordnet werden.
5. Das Gemeindegebiet von Attnang-Puchheim ist grundsätzlich als Radonrisikogebiet eingestuft. Bei der Bauausführung ist daher die ÖNORM S 5280-2 zu beachten. Vor allem ist auf eine luftdichte Abdichtung erdberührter Bauteile gegen den umgebenden Boden zu achten. Weitere Informationen erhalten Sie beim Amt der Oö. Landesregierung, Direktion Umwelt- und Wasserwirtschaft, Abteilung Umweltschutz, Linz.
6. Betreffend die Aufstellung von Luftwärmepumpen wird auf das Informationsblatt zum Lärmschutz im Nachbarschaftsbereich (Informationsblatt Luftwärmepumpen OÖ – April 2016) des Amtes der Oö. Landesregierung, Abteilung Umweltschutz, hingewiesen (Beilage A).
7. Mit der Bauausführung darf erst nach Eintritt der Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden (§ 39 Abs. 1 Oö. BauO 1994 idgF).
8. Die Baubewilligung erlischt mit Ablauf von drei Jahren nach dem Eintritt der Rechtskraft des Bewilligungsbescheides, wenn nicht innerhalb dieser dreijährigen Frist mit der Bauausführung begonnen wurde. Wird mit der Bauausführung innerhalb der dreijährigen Frist begonnen, erlischt die Baubewilligung, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren nach Beginn der Bauausführung fertiggestellt wurde (§ 38 Abs. 1 u. 2 Oö. Bauordnung 1994 idgF).
9. Änderungen des Bauvorhabens (Planänderungen) sind bewilligungspflichtig, soweit die Ausnahmen nach § 39 Abs. 2 Oö. Bauordnung 1994 idgF nicht vorliegen.
10. Durch die gegenständliche baupolizeiliche Bewilligung wird allfälligen weiteren notwendigen Bewilligungen nicht vorgegriffen.
11. Für den Anschluss der Hauswasserleitung / Kanalanschlussleitung an das Versorgungsnetz der Ortswasserleitung / Ortskanalisation ist gesondert unter Vorlage der vom Stadtamt aufgelegten Formblätter anzuschauen. Für den Kanalanschluss sind weiters geeignete Planunterlagen vorzulegen. Vor erteilter schriftlicher Genehmigung darf nicht mit den Bauarbeiten begonnen werden. Bei Änderung der Berechnungsgrundlage durch An-, Zu-, Ein-, Neu- oder Umbau ist nach Fertigstellung eine Wasser- und Kanalergänzungsgebühr zu entrichten. Diese wird in dem Umfang vorgeschrieben als gegenüber dem bisherigen genehmigten Zustand eine Vergrößerung der anrechenbaren Fläche eingetreten ist. Die Fertigstellung des Bauvorhabens ist binnen zwei Wochen dem Stadtamt Attnang-Puchheim bekannt zu geben. Bei den Installationsarbeiten ist der Einbau eines Wassermessers zu berücksichtigen. Der Platz hierfür (Nische) ist so anzuordnen, dass die Montage oder eine Auswechslung jederzeit unbehindert vorgenommen und die Uhr jederzeit abgelesen werden kann.
12. Die Anliegerleistungen nach § 19 Oö. Bauordnung 1994 idgF (Beitrag zu den Kosten der Herstellung öffentlicher Verkehrsflächen) werden gegebenenfalls mit einem gesonderten Bescheid vorgeschrieben.
13. Es wird darauf hingewiesen, dass die Liegenschaft im Pflichtbereich der öffentlichen Müllabfuhr liegt und die Beseitigung des auf ihr anfallenden Hausmülls durch die öffentliche Müllabfuhr vorgenommen wird.
14. Anbei die Stellungnahmen STROM und ERDGAS der Netz Oberösterreich GmbH, Energiestraße 1, 4020 Linz, beide vom 27.09.2022 (Beilage B und C).
15. Durch die Bauarbeiten darf der Verkehr auf der öffentlichen Straße nicht behindert werden. Die Lagerung von Baumaterial oder Baugeräten auf den Verkehrsflächen ist verboten.

II. Kosten

Für diese baubehördliche Bewilligung haben Sie folgende Verfahrenskosten zu entrichten und binnen 2 Wochen nach Zustellung dieses Bescheides auf das Konto der Stadtgemeinde einzuzahlen. (Stempelgebühren siehe letzte Seite)

- | | |
|---|-----------------|
| a. Verwaltungsabgabe nach der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 2012, LGBl. 37/2012 idF 87/2021
Tarifpost G/8 (Doppelhaus, Technikraum, Carports) | € 157,00 |
| b. Kommissionsgebühren nach § 77 AVG iVm der Landeskommissionsgebührenverordnung 2013, LGBl 82/2013 idF LGBl 40/2021
für 1 angefangene halbe Stunde für Amtsorgan (Gemeinde) | € 20,40 |
| für 1 angefangene halbe Stunde (Bausachverständiger) | € 20,40 |
| | <u>€ 197,80</u> |

BEGRÜNDUNG:

Der Spruch stützt sich auf die Erwägung, dass bei Einhaltung der darin enthaltenen Vorschriften und Auflagen weder öffentliche Interessen noch fremde Rechte verletzt werden und die baurechtlichen Vorschriften voll erfüllt sind.

Die Kostenvorschrift gründet sich auf die im Spruch angeführten Gesetzesbestimmungen.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

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

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

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

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

Hinweis zur Gebührenpflicht:^{2,3}

Für die Beschwerde ist eine Eingabegebühr in Höhe von 30,- Euro zu entrichten. Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamtes für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten wobei auf der Zahlungsanweisung als Verwendungszweck das jeweilige Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben ist.

Bei elektronischer Überweisung der Beschwerdegebühr mit der „Finanzamtszahlung“ ist als Empfänger das Finanzamt für Gebühren, Verkehrsteuern und Glücksspiel (IBAN wie zuvor) anzugeben oder auszuwählen. Weiters sind die Steuernummer/Abgabenkontonummer 109999102, die Abgabenart „EEE – Beschwerdegebühr“, das Datum des Bescheides als Zeitraum und der Betrag anzugeben.

Der Eingabe ist – als Nachweis der Entrichtung der Gebühr – der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Der Bürgermeister:



Peter Groß

- 1 Schriftlich bedeutet handschriftlich oder in jeder technisch möglichen Form nach Maßgabe der Bekanntmachungen der Stadtgemeinde Attnang-Puchheim unter www.attnang-puchheim.at
- 2 Es gelten die Gebührenbefreiungen in § 14 TP 6 Abs 5 Gebührengesetz.
- 3 Beachten Sie im Bauverfahren: gemäß § 14 TP 6 Abs 5 Z 20 Gebührengesetz sind die Eingaben der Nachbarparteien von der Gebühr befreit.

Dieser Bescheid mit Ermittlungsverfahren ergeht an:

1) Ioan Mahu, Regauer Lauben 5/1a, 4844 Regau; mit Zahlschein

2) Monica Mahu, Regauer Lauben 5/1a, 4844 Regau

Der Bauplan wird nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides mit dem Genehmigungsvermerk nach § 35 Abs. 6 Oö. BauO. 1994 übermittelt.

3) Kieninger Ges.m.b.H., Bauunternehmung Zweigstelle Attnang-Puchheim, Josef Haydn-Straße 13, 4800 Attnang-Puchheim

4) Netz Oberösterreich GmbH, Energiestraße 1, 4020 Linz (per Mail an gemeinden@netzooe.at)

5) z.d.A.

Gebühren-Mitteilung

Für Ihr Eingabe vom 22.09.2022 und die übermittelten Beilagen haben Sie folgende Gebühren zu entrichten:

Eingabegebühr gem. § 14 TP 6 Gebührengesetz (Anträge, Gesuche, Anzeigen, ...)	€ 14,30
Beilagengebühr gem. § 14 TP 5 Gebührengesetz	€ 81,00
Gebühren laut Bescheid	€ <u>197,80</u>
insgesamt	€ 293,10 =====

Diese Gebühren sind spätestens binnen 2 Wochen ab Zustellung der schriftlichen Erledigung auf unser Konto bei der Sparkasse Oberösterreich, IBAN: AT92 2032 0062 0000 0395, BIC: ASPKAT2LXXX unter Angabe des oben angeführten Geschäftszeichens zu überweisen oder alternativ mit beiliegendem Zahlschein einzuzahlen.