

Im Auftrag von:

Herrn

DI Klaus Drobnik

Beindelgasse 5

3400 Klosterneuburg

Gutachten

zur Ermittlung des Verkehrswertes

der Liegenschaft 3264 Gresten, Unterer Markt 28

Einlagezahl 115, Grundbuch 22009 Gresten

Dietmanns, 2013-02-19



Inhaltsverzeichnis:

1. Allgemeines:	- 3 -
1.1. Auftrag:	- 3 -
1.2. Befundaufnahme:	- 3 -
1.3. Bewertungsstichtag:	- 3 -
1.4. Grundlagen:	- 3 -
2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung:	- 4 -
2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse:	- 4 -
2.2. Lage:	- 6 -
2.3. Standortbewertung:	- 10 -
2.4. Maße und Form, Topographie:	- 10 -
2.5. Anschlüsse:	- 11 -
2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:	- 11 -
2.7. Bauakt	- 12 -
2.8. Beschreibung:	- 37 -
2.9. Außenanlagen:	- 61 -
2.10. Vermietungen:	- 62 -
2.11. Kontaminierungen:	- 67 -
2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen:	- 67 -
2.13. Aussergrundbücherliche Lasten:	- 67 -
2.14. Energieausweis:	- 67 -
3. Gutachten:	- 68 -
3.1. Sachwert:	- 69 -
3.1.1 Bodenwerte:	- 69 -
3.1.2. Gebäudewert:	- 70 -
3.2. Verkehrswert:	- 72 -
4. Anmerkungen	- 74 -

1. Allgemeines:

1.1. Auftrag:

Der Auftrag erfolgte durch Herrn DI Klaus Drobnik zur Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft 3264 Gresten, Unterer Markt 28.

1.2. Befundaufnahme:

Die Befundaufnahme wurde am 19.02.2013 durchgeführt.

Beginn: 13:00 Uhr, Ende: 14:00 Uhr. An dieser nahmen teil:

- DI Klaus Drobnik
- Johannes Wild, SV

1.3. Bewertungsstichtag:

Der Stichtag für die Bewertung ist der 19.02.2013.

1.4. Grundlagen:

- Örtliche Besichtigung am 19.02.2013
- Grundbuchauszug vom 11.02.2013
- Mappenkopie vom 11.02.2013
- Angaben der Marktgemeinde Gresten hinsichtlich der Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen, Frau Mag. Irmgard Plank vom 11.02.2013
- Erhebungen am Vermessungsamt Amstetten
- Planunterlagen sowie Bescheide, soweit sie im Bauamt aufgelegt sind
- Einsicht in das Verzeichnis der gelöschten Eintragungen des Grundbuches Gresten BG Scheibbs
- Einsicht in die Urkundensammlung des Grundbuches Gresten im BG Scheibbs
- Erhebungen am örtlichen Immobilienmarkt
- Eigene Vergleichspreissammlung aufgrund beruflicher Tätigkeit
- Liegenschaftsbewertungsgesetz idgF.
- ÖNORM B1802

2. Befund - Liegenschaftsbeschreibung:

2.1. Gutsbestand- und Eigentumsverhältnisse:

Die Liegenschaft EZ 115 Grundbuch 22009 Gresten umfasst laut beiliegendem Grundbuchauszug folgendes:

```
***** A1 *****
GST-NR  G BA (NUTZUNG)          FLÄCHE  GST-ADRESSE
.287/1   G  GST-Fläche              1245
         G  Bauf.(Gebäude)         838
         G  Bauf.(Nebenf.)        407  Unterer Markt 28
1966/1   G  Gärten                2981
6427/6   G  Gärten                112
GESAMTFLAECHE                4338
```

Als alleiniger Eigentümer ist im B-Blatt

```
***** B *****
1 ANTEIL: 1/1
  Dipl.-Ing. Klaus Drobnik
  GEB: 1941-10-07  ADR: Klosterneuburg Beindelg. 5   3400
  c 907/1972 Veräußerungsverbot
  e 4084/1995 Einantwortungsurkunde 1995-05-15 Eigentumsrecht
```

ausgewiesen.

Im A2-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** A2 *****
1  a 511/1979 Die Erhaltung des Hauses auf Gst .287/1
    (Gstettenhof) ist im öffentlichen Interesse gelegen
2  a 406/2012 Anmeldungsbogen 2012-01-17 Zuschreibung Teilfläche(n) Gst
    6427/11 aus EZ 526, Einbeziehung in Gst 6427/6 (P-2316/2010, § 15
    LiegTeilG)
    b gelöscht
```

Im C-Blatt scheinen folgende Eintragungen auf:

```
***** C *****
1 a 2618/1963
    FRUCHTGENUSSRECHT auf die Dauer der Witwenschaft
    für Margarete Pasching
2 a 907/1972 Schuldschein 1972-04-10
    PFANDRECHT 120.000,--
    1 % Z, 6 % VZ, NGS 12.000,--
    für Bundesland Niederösterreich
    b gelöscht
3 a 907/1972
    VERÄUSSERUNGSVERBOT gem WBFG 1968
    für Bundesland Niederösterreich
6 a 1089/2002 Pfandurkunde 2002-04-26
    PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 360.000,--
    für Raiffeisenbank im Erlauftal
    registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung

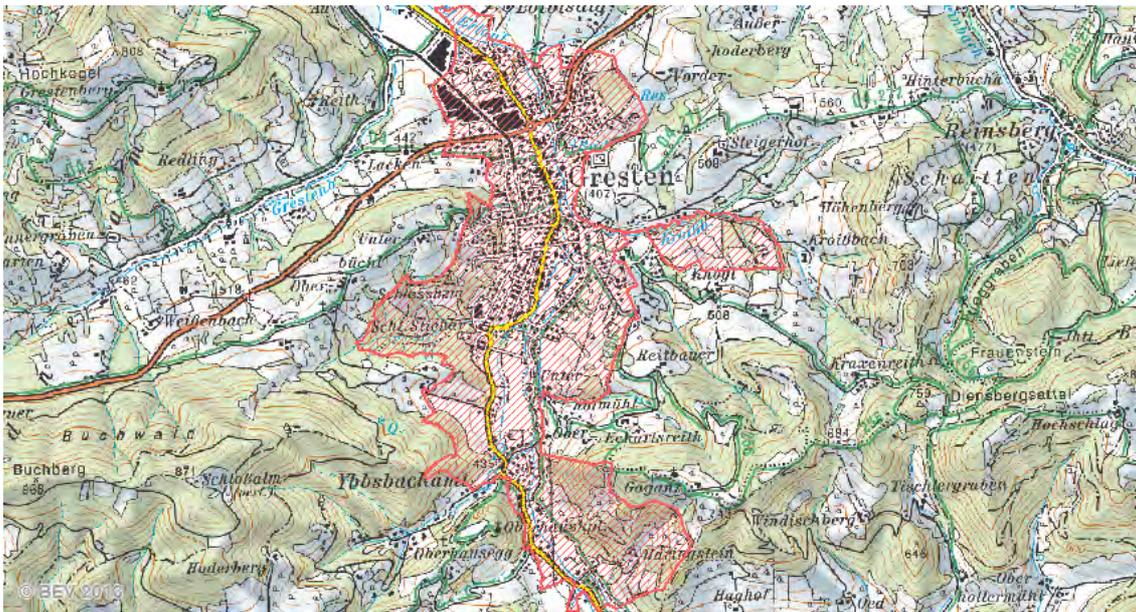
***** HINWEIS *****
    Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS
```

Die im C-Blatt eingetragenen Pfandrechte bleiben in diesem Gutachten unberücksichtigt. Das Fruchtgenussrecht auf die Dauer der Witwenschaft für Margarete Pasching ist erloschen, da diese bereits verstorben ist. Die Urkunde für das Fruchtgenussrecht ist bei Gutachtenserstellung nicht vorhanden.

2.2. Lage:

Mikrolage

Die Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Gresten in Zentrumslage. Die Bezirkshauptstadt Scheibbs liegt etwa 14 km von Gresten entfernt. Die Bundeshauptstadt Wien liegt etwa 110 km von der Bezirkshauptstadt Scheibbs entfernt.





Makrolage

Bundesland: Niederösterreich
 Politischer Bezirk: Scheibbs
 Marktgemeinde: Gresten

Katastarfläche in Hektar: 384

Bevölkerung: 1.971 Personen

Bevölkerung				
Wohnbevölkerung 2012	Wohnbevölkerung			
	2001	1991	1981	
1.971	1.946	1.889	1.823	
Wohnbevölkerung nach Altersgruppen	2012		2001	
	männl.	weibl.	männl.	weibl.
bis unter 15 Jahre	134	148	197	191
15 bis unter 60 Jahre	671	621	631	570
60 Jahre und älter	178	219	156	201
Wohnbevölkerung (15 J. u. älter) nach höchster abgeschlossener Ausbildung		2001		1991
Hochschule		45		28
Hochschulverwandte Ausbildung		45		34
Berufsbildende Höhere Schule		108		72
Allgemeinbildende Höhere Schule		49		54
Fachschule		162		122
Lehre		618		535
Allgemeinbildende Pflichtschule		531		640
Bevölkerungsbewegung		2011	2010	2009

Lebendgeborene	22	18	32
Gestorbene	16	21	17
Geburtenbilanz	6	-3	15
Zuzug	81	84	77
Wegzug	96	117	83
Wanderungsbilanz	-15	-33	-6

Laut Karte der Landsregierung Niederösterreich, besteht ein Hochwasserrisiko. Laut Auskunft des Eigentümers war die Liegenschaft jedoch in letzten 60 Jahren nicht vom Hochwasser betroffen.

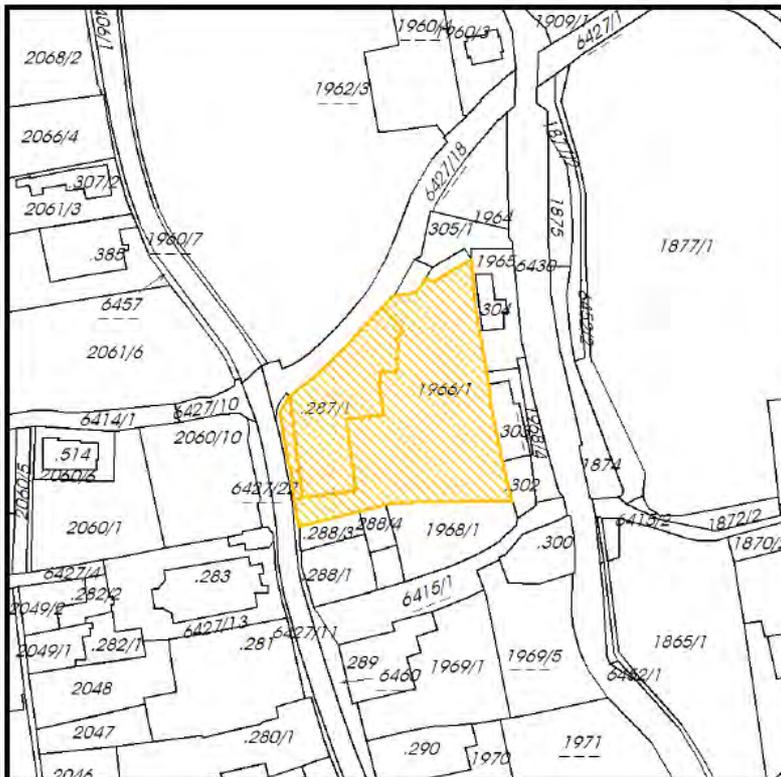


2.3. Standortbewertung:

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

2.4. Maße und Form, Topographie:

Die Grundstücke Nummer .287/1, 1966/1 und 6427/6 bilden zusammen eine wirtschaftliche Einheit mit einer vieleckigen Grundfläche. Die Länge zur Straßenseite beträgt ca. 40 Meter und die durchschnittliche Länge zur Schulstraße ca. 56 Meter. Das Grundstück ist annähernd eben.



2.5. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an folgende Ver- und Entsorgungsleitungen angeschlossen:

- Ortswasserleitung
- Kanalanschluss
- Fernwärmeanschluss
- Telefonanschluss
- Stromnetz

2.6. Flächenwidmung und Bebauungsbestimmungen:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Gresten lautet die Flächenwidmung für die Liegenschaft

Bauland-Kerngebiet

Laut Auskunft des Eigentümers und der Gemeinde ist eine Parzellierung für Baugründe möglich. Die Marktgemeinde Gresten hat einen Bebauungsplan. Laut Auskunft der Gemeinde entspricht die Bebauung den Bestimmungen. Für eine andere Bebauung wäre folgendes anzusetzen:

*bis 30 % Bebauungsdichte
offene oder gekoppelte Bauweise
Bauklasse I oder II*

Angelika Ferstl

Von: Irmgard Plank [irmgard.plank@gresten-markt.at]

Gesendet: Montag, 11. Februar 2013 09:41

An: Angelika Ferstl

Betreff: EZ 115 KG 22009

Sehr geehrte Frau Ferstl,
die besagten Grundstücke liegen in BK-b, Bauland Kerngebiet Wohndichteklasse 60-120 EW/ha, dh es wäre niedrig-geschoßiger Wohnbau möglich, ansonsten liegt bei uns kein Bebauungsplan vor. Auf die Bauweise in der Umgebung ist bedacht zu nehmen (hinsichtlich Bauwuch, Bauhöhe etc. – damit wäre Bauklasse II [bis 8 m] dort möglich).
Mit freundlichen Grüßen
Irmgard Plank

Marktgemeinde Gresten
Homepage & Administration

Mag. Irmgard Plank
Badgasse 1
3264 Gresten

Tel.: 07487 2310-16

Fax: 07487 2310-20

Mobil: 0676 840 904 416

Email: irmgard.plank@gresten-markt.at

www.gresten.gv.at

2.7. Bauakt

Der Einbau der Wohnung in das ehemalige Wirtschaftsgebäude, sowie der Umbau in der Hausbesorgerwohnung sind bewilligt. Über den Altbestand herrscht Konsens.

Stadl-
Markt-Gemeinde **Gresten**, am **11. Juni** 19**71**

AZ.:

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom **3.6.1971** anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom **22.5.1971** um die baubehördliche Bewilligung

— zum ~~Neubau einer Wohnung in einem Teil~~ **Einbau einer Wohnung in einem Teil**
— ~~des nicht mehr benutzten Wirtschafts-~~ **des nicht mehr benutzten Wirtschafts-**
— ~~gebäudes~~ **gebäudes**

— ~~.....~~
— ~~.....~~
— ~~.....~~

— ~~.....~~ **WZ** ¹⁾

— ~~.....~~

auf dem Grundstück in **Gresten Nr. 98 "Gstettenhof"**
Parz. Nr. **287/1**, EZ. **115**, KG. **Gresten**

1. Verhandlungsleiter **Bürgermeister Wilhelm Sigmund**
2. Bausachverständiger **Architekt Franz Zajicek**
3. Sachverständiger für

4. Bauwerber **Dipl.Ing. Klaus und Stefanie Drobnik**
5. Planverfasser **Dipl.Ing. Klaus Drobnik**
6. Bauleiter **Ing. Rudolf Frank**
7. Gemeinderat **geschf.GR. Leopold Schachinger**
8. Gemeinderat **geschf.GR. Josef Plank**
9. Anrainer

10. Anrainer

11. Anrainer

12. Anrainer

13. Sonstige Beteiligte **Margarete Pasching**

14.

15.

16. Schriftführer **VB. Franz Beer**

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Best.-Nr. 153/14 **Bauprotokoll**
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

Betrifft: *Wp. Hugo Klaus v. Hofmann ROBNIK, Gresten Nr. 98*, NZ.
Beilage zur Verhandlungsschrift vom *11. Juli* 19*71*

Allgemeine Auflagen bei Bauvorhaben

- 1.) Bei der Ausführung des Vorhabens sind die technischen Bestimmungen der Bauordnung und der einschlägigen Ö-NORMEN (.....) einzuhalten.
.) Laut Bebauungsplan verläuft die Straßenfluchtlinie derart, daß vom Bauplatz ein Grundstreifen von in das öffentliche Gut abzutreten ist.
.) Die Baulichkeit ist so zu situieren, daß zur Übereinstimmung mit dem Bebauungsplan — eine Vorgartentiefe von m — ein Seitenabstand von der linken Grundstücksgrenze von m — und von der rechten Grundstücksgrenze von m — sowie ein Abstand von der hinteren Grundgrenze von m eingehalten werden wird.
.) Die Aussteckung der Fluchtlinien und des Niveaus ist — in Gegenwart eines Amtorganes der Baubehörde vorzunehmen. — einer Überprüfung durch die Baubehörde zu unterziehen, ehe an die Ausführung des Vorhabens geschritten wird.
.) Im Zuge der Ausführung des Vorhabens ist zeitgerecht die Vornahme
— einer Untergrundschau (vor Beginn der Fundierungsarbeiten) —
— einer Fundamentschau (nach Erreichung der Fundamentsohle) —
— einer/von Eisenbeschau/ten (vor Beginn des Betonierens der Stahlbetondecken und -pfeiler nach Verlegung der Eiseneinlagen) —
— einer Rohbaubeschau (nach Eindeckung, doch vor Aufbringung des Verputzes oder der Verkleidungen) — bei der Baubehörde zu beantragen.
.) Die Fundamente sind bis auf den tragfähigen Untergrund zu führen. Die tragenden Bauteile sind den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen.
.) Eine statische Berechnung (samt Schalungs- und Biegeplänen) über folgende Bauteile
.....
ist bis spätestens der Baubehörde vorzulegen.
.) Ein positives Gutachten eines befugten Fachmannes über
.....
ist bis längstens der Baubehörde vorzulegen.
.) Der Fußboden des Erdgeschosses ist m — und das straßenseitige Hauptgesims ist m — über das Niveau in der Straßenfluchtlinie zu legen — der Höhe des bestehenden Hauses anzugleichen.
.) Die Außenwände — und die Decke unter dem Flachdach — müssen wärmetechnisch einer 38 cm starken Vollziegelmauer entsprechen. Bei Verwendung von Hohlziegeln oder Hohlsteinen ist in jedes Geschoß ein mindestens 15 cm hoher, die Hauptwände umfassender Stahlbetonrost herzustellen, der zugleich als Deckenaufgabe dient.
- 2.) Die Rauchfänge sind bei Erreichung jeder Stockwerksgleiche vom Rauchfangkehrer abzuziehen und auf ihre einwandfreie Beschaffenheit hin zu überprüfen.
- 3.) Der Fußboden des nicht ausgebauten Dachbodens ist mit einem — feuerbeständigen — feuerhemmenden — Belag zu versehen.
- 4.) Der Zugang zum Dachboden ist feuerhemmend abzuschließen; die Türen sind feuerhemmend, nach außen aufschlagend, selbstschließend und rauchdicht auszuführen. Holztüren sind einschließlich Stock und Rahmen dachbodenseits mit Blech auf Asbest zu beschlagen.

Bestell-Nr. 153/3 Allgemeine Bauauflagen
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

- ~~Der zur Wasserversorgung dienende Brunnen ist als Schlagbrunnen in auszuführen.~~
- ~~Der zur Wasserversorgung dienende Brunnen ist als Schachtbrunnen aus Betonringen oder in Ziegelmauerwerk mit Zementmörtel (wasserundurchlässiger Verputz mit Fugenverguß und Glattschliff bis auf eine Tiefe von mindestens 3 m) auszuführen.~~
- 5.) Die Wasserversorgung ist durch Anschluß an die öffentliche Wasserversorgungsanlage sicherzustellen.
- ~~Das Wasser aus dem Brunnen ist von einer autorisierten chemisch-bakteriologischen Untersuchungsanstalt auf seine Eignung für den menschlichen Genuß hin untersuchen zu lassen. Ein Befund hierüber ist der Baubehörde vorzulegen.~~
- ~~Nach Fertigstellung der Hauswasserleitung ist diese einer Druckprobe mit dem eineinhalbfachen Betriebsdruck zu unterziehen. Eine Bescheinigung eines befugten Fachmannes hierüber ist der Baubehörde vorzulegen.~~
- ~~Die Senkgrube ist ausreichend groß zu bemessen, vollkommen flüssigkeitsdicht auszuführen und mit einem geruchsdichten, tragsicheren, runden Deckel abzuschließen. Die Senkgrube darf keinen Überlauf aufweisen und muß mindestens m vom Brunnen m von den Grundstücksgrenzen entfernt sein.~~
- 6.) Die Kläranlage ist dreikammrig mit einem Nutzinhalt von mindestens 3 m³ nach der Ö-NORM B 2502 auszuführen.
- 7.) Niederschlagswässer dürfen in die ~~Senkgrube~~ Kläranlage nicht eingeleitet werden.
- 8.) Nach Fertigstellung der ~~Senkgrube~~ Kläranlage ist diese durch 24 Stunden einer Reinwasserprobe zu unterziehen. Eine Bescheinigung eines befugten Fachmannes hierüber ist der Baubehörde vorzulegen.
- ~~Für die Ableitung der Abwässer über die Kläranlage und Sickergrube ist eine wasserrechtliche Bewilligung zu erwirken.~~
- ~~Die Sickergrube muß vom eigenen Brunnen sowie von allen Brunnen auf den Anrainergrundstücken eine Mindestentfernung von m aufweisen.~~
- 9.) Die Niederschlagswässer sind ~~auf eigenem Grund abzuleiten.~~ in den öffentlichen Kanal einzuleiten.
- 10.) Die Waschwässer aus Küche, Bad und Waschküche sind über einen entsprechend dimensionierten, nach der Ö-NORM B 5101 ausgeführten Seifen- und Fettabscheider mit einem Nutzinhalt von mindestens 0,8 m³ in ~~die Sickergrube~~ den öffentlichen Kanal zu leiten.
- 11.) Die gesamten Abwässer — ausgenommen Fäkalwässer — sind in den öffentlichen Kanal einzuleiten. Die Hausleitung ist nach der Ö-NORM B 2501 in Steinzeugrohren mit einem Rohrdurchmesser von 15 cm auszuführen, wobei nahe der straßenseitigen Grundstücksgrenze innerhalb des Bauplatzes ein Putzschaft anzubringen ist.
- 12.) Die Elektroinstallationen sind nach den Sicherheitsvorschriften der ÖVE-E 1/1962 einzurichten und instandzuhalten.
- ~~Die Baulichkeit ist mit einer Blitzschutzanlage auszustatten, über deren Funktionieren eine Bescheinigung eines befugten Fachmannes der Baubehörde vorzulegen ist.~~
- ~~Die Gasinstallationen sind nach den Sicherheitsvorschriften des ÖVGW — TVR Gas 1965 einzurichten und instandzuhalten.~~
- 13.) Zur Einstellung von Fahrzeugen ist / ~~sind~~ auf dem Bauplatz mindestens ein Stellplatz / Stellplätze einzurichten.

Im übrigen wird auf die Einhaltung aller einschlägigen Vorschriften der Bauordnung nachdrücklich hingewiesen.

Betrifft: Dipl.-Ing. Klaus u. Stefanie PROBNIK, Gresten Nr. 98, AZ.
Beilage zur Verhandlungsschrift vom 11. Juni 1971

Auflagen bei Garagen¹⁾

- 1.) Die Umfassungswände und die Decke der Garage sind ~~feuerhemmend²⁾~~ — feuerbeständig²⁾ herzustellen.
- 2.) Die Tore²⁾ — Türen²⁾ — Fenster²⁾ — Oberlichter²⁾ der Garage müssen ~~feuerhemmend²⁾~~ — feuerbeständig²⁾ — und selbstzufallend²⁾ ausgestattet sein. Eiserne Rollbalken dürfen als Abschluß nicht verwendet werden.
- 3.) Der Fußboden der Garage ist aus wasserundurchlässigem Material mit erhöhter Türschwelle und einem Gefälle zu einer Sammelgrube mit mindestens 0,16 m² (40 × 40 cm) Gitterfläche herzustellen. Die Sammelgrube muß so bemessen sein, daß sie die in den Behältern der eingestellten Kraftfahrzeuge befindlichen Treibstoffmengen aufnehmen kann.
- 4.) Die Abwässer der Garage sind durch einen Abscheider behördlich anerkannter Bauart zu leiten, der den Ablauf von Wasser ohne Rückstau gewährleistet und Öl und Treibstoff speichern kann. Dieser Benzinabscheider hat den Bestimmungen der ÖNORM B 5101 zu entsprechen und ist danach zu warten. Erst nach Vornahme einer positiv verlaufenen Dichtheitsprobe mit reinem Wasser darf der Abscheider in Benützung genommen werden.
- 5.) In der Nähe des Fußbodens und der Decke sind möglichst raumdiagonal Lüftungsöffnungen von mindestens 20 × 20 cm anzubringen, die mit Drahtnetzen von etwa 3 mm Maschenweite abzuschließen sind.
- 6.) Brennbare Flüssigkeiten mit einem Flammpunkt unter 21 Grad C dürfen zum Reinigen der Kfz nicht verwendet werden.
- 7.) In der Garage dürfen an brennbaren Flüssigkeiten mit Ausnahme jener Menge, die sich in den Behältern der Kfz befinden, nur 200 Liter Dieselmotorkraftstoff oder 20 Liter Vergasermotorkraftstoff gelagert werden. Leere Treibstoffbehälter dürfen nicht in der Garage aufbewahrt werden.
- 8.) An Schmierstoffen dürfen in der Garage nur 50 kg je Kfz in gut verschlossenen Behältern aufbewahrt werden.
- 9.) Ölgetränkte Putzwolle und Putzlappen sind sofort aus der Garage zu entfernen oder in feuerhemmend ausgestatteten Behältern mit selbstzufallenden Deckeln aufzubewahren.
 - .) Für die erste Löschhilfe sind an leicht erreichbaren, auffällig bezeichneten, trockenen Stellen in der Garage — oder in der Nähe der Zugänge — handliche Gefäße mit Sand und mit einer Handschaufel oder behördlich anerkannte Feuerlöscher gegen Mineralölbrände in stets funktionsfähigem Zustand bereitzuhalten.
 - .) Die Kfz sind stets so aufzustellen, daß zwischen den Fahrzeugen mindestens 60 cm breite Durchgänge frei bleiben.
 - .) Putzgruben sind bei Nichtgebrauch verkehrssicher abzudecken, durch Stufen zugänglich zu machen und an der gegenüberliegenden Seite mindestens mit einem Notausstieg aus Steigeisen auszustatten. Putzgruben ab 140 cm Tiefe sind mit einer mechanischen Entlüftungsanlage auszurüsten.
- 10.) Das Ausruhen und Schlafen in der Garage bzw. in den eingestellten Kfz ist verboten.
- 11.) Die elektrischen Einrichtungen in der Garage sind nach den Sicherheitsvorschriften für elektrische Stromanlagen in feuer- und erdschlußgefährdeten Räumen auszuführen und instandzuhalten. Sicherungen und Zähler sind außerhalb des Einstellraumes anzubringen.
- 12.) Eine allfällige Heizanlage für diese Garage muß von dieser völlig getrennt und so eingerichtet sein, das leicht entflammbare Dämpfe zur Feuerstelle nicht gelangen können.
- 13.) In der Garage dürfen keine Rauchfangputztürchen angeordnet werden.
- 14.) Folgende Verbote sind in der Garage deutlich sichtbar in dauerhafter Ausführung anzuschlagen und einzuhalten:
 - a) „Rauchen und Hantieren mit offenem Feuer und Licht sowie funkenbildende Arbeiten verboten!“
 - b) „Laufenlassen der Motoren bei geschlossenen Türen verboten!“
- 15.) Nach Fertigstellung ist unter Vorlage des Rauchfangbefundes, des Wasserbefundes, des Zertifikates über die Reinwasserprobe sowie

bei der Baubehörde die Endbeschau zu beantragen³⁾.

- 1) Die vorzuschreibenden Auflagen sind durch Voransetzen der laufenden Nummer zu bestimmen.
- 2) Nichtzutreffendes ist zu streichen
- 3) Hierzu Formblatt Best.-Nr. 153/23

Best.-Nr. 153/4 Garagenaufgaben
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

Gutachten des Bausachverständigen:

Gegen das Umbauvorhaben bestehen keine Bedenken, wenn die Ausführung den Plänen und der Baubeschreibung entsprechend, hergestellt wird. Weiters sind die Vorschriften der Nö.Bauordnung und der Garagenordnung einzuhalten.

Die Punkte 1 - 13 der allgemeinen Auflagen für Bauvorhaben und die Punkte 1 - 15 der Auflagen für Garagen sind gleichfalls einzuhalten. Die Brandschutzmauer gegen den verbleibenden Wirtschaftstrakt ist bis zur Dachhaut hochzuführen und 25 cm stark als Vollmauerwerk herzustellen. Die Schornsteine haben im Einvernehmen mit dem zuständigen Rauchfangkehrermeister ausgeführt zu werden und nach Fertigstellung ist ein Rauchfangkehrerbefund bei der Kollaudierung vorzulegen. Um Genehmigung zur Errichtung einer Ölfeuerungsanlage ist gesondert einzureichen.

Die Gemeinde als Baubehörde hat gegen das Vorhaben bei ordnungsgemäßer Durchführung keinen Einwand. Es ist darauf Bedacht zu nehmen, daß die Fassadengestaltung dem bestehenden Stil angeglichen wird. Für die Abwasserbeseitigung ist vor Inangriffnahme der Arbeiten das Einvernehmen mit der Gemeinde herzustellen. Für den Anschluß an die Ortswasserleitung ist eine separate Leitung mit Wasserzähler vorzusehen.

Die Bauwerber und sämtliche Verhandlungsteilnehmer nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis. Da sonst nichts vorgebracht und gegen die Fassung dieser Verhandlungsschrift von keiner Seite ein Einwand erhoben wird, schließt der Verhandlungsleiter die Verhandlung.

Dauer der Verhandlung: 2/2 Stunden.

Unterschriften:

W.Sigmund e.h.

J.Plank e.h. Schachinger Lp.e.h. Zajicek e.h. Stefanie Drobnik e.h.
Dipl.Ing. Klaus Drobnik e.h. Margarete Pasching e.h. Frank Rudolf e.h.

Die Richtigkeit der Abschrift wird gemeindeamtlich bestätigt.

Gresten, am 22. Juni 1971.

Der Bürgermeister:



W. Sigmund

Markt-Gemeinde Gresten, am 22. Juni 1971

AZ.

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

An Herrn — Frau

Dipl. Ing. Klaus und Stefanie Drobnik

Gumpendorferstraße 89

in 1060 Wien

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 22.5.1971 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 11.6.1971 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1 ¹⁾ und ²⁾ NÖ. Bauordnung die

Bewilligung

— zum Einbau einer Wohnung in einem Teil des nicht mehr benutzten Wirtschaftsgebäudes

— ...

— auf dem Grundstück in Gresten Nr. 98 "Gstettenhof"
Parz. Nr. 287/1, EZ. 115, KG. Gresten

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung²⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (oder Exposé²⁾)unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von 817,00 binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse²⁾ — ... zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, erteilt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe [bei einer — neuen Geschoßfläche²⁾ — ...] von 238,50 m²
gemäß Tarifpost 26 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 477,00

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 2 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 240,00

Barauslagen²⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für den Bausachverständigen
Architekt Franz Zajicek in der Höhe von S 100,00

Best.-Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid

(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/15E als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, Mariahilfer Straße 103

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim ~~Stadtkanzl~~ —
Gemeindeamt²⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



[Handwritten signature in blue ink]

Ergeht gleichlautend an:

- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .) _____

und sonstige Beteiligte:

- .) Straßenmeisterei
- .) Streckenleitung
- .) Betriebsstelle
- .) **Frau Margarete Pasching, Seilerstätte, 1010 Wien**

Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht¹⁾ — übernommen:

Beilagen für den Bauwerber:

- 1 weitere Bescheidausfertigung
- 2** Pläne (2fach)
- Berechnungen (2fach)
- 1** Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Parie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

¹⁾ Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!

²⁾ Nichtzutreffendes streichen!

EINREICHPLAN

2

ÜBER DEN EINBAU EINER WOHNUNG FÜR
KLAUS UND STEFANIE DROBNIK, IMHAUSE
GRESTEN NR.: 98 - GSTETTENHOF

Dipl.-Ing. Klaus Drobnik
Stefanie Drobnik

Der kommissionellen Verhandlung
in Gresten am 11. JUNI 1971
vorlegen.

Der Bürgermeister



H. Grimm

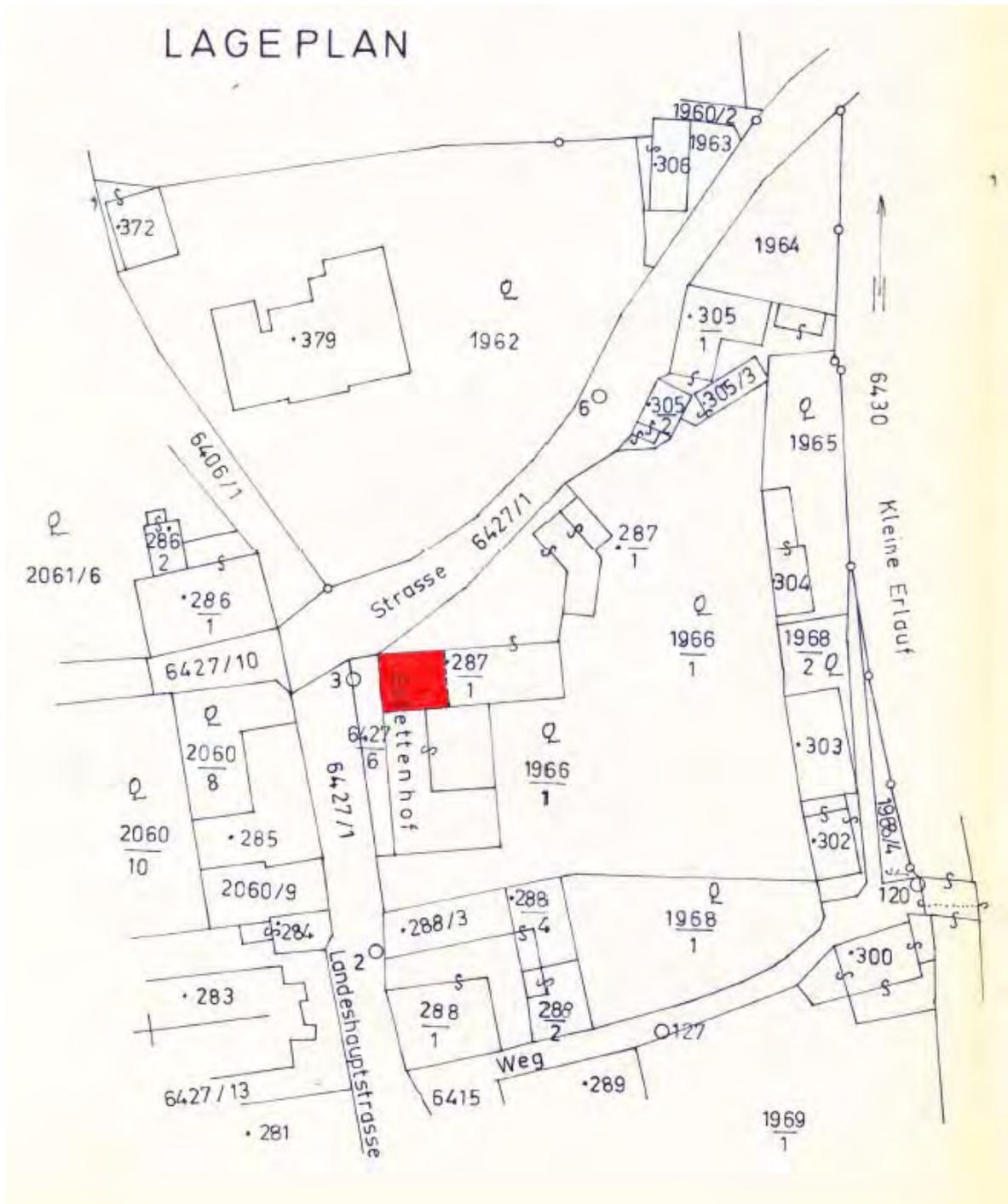
PLANINHALT:

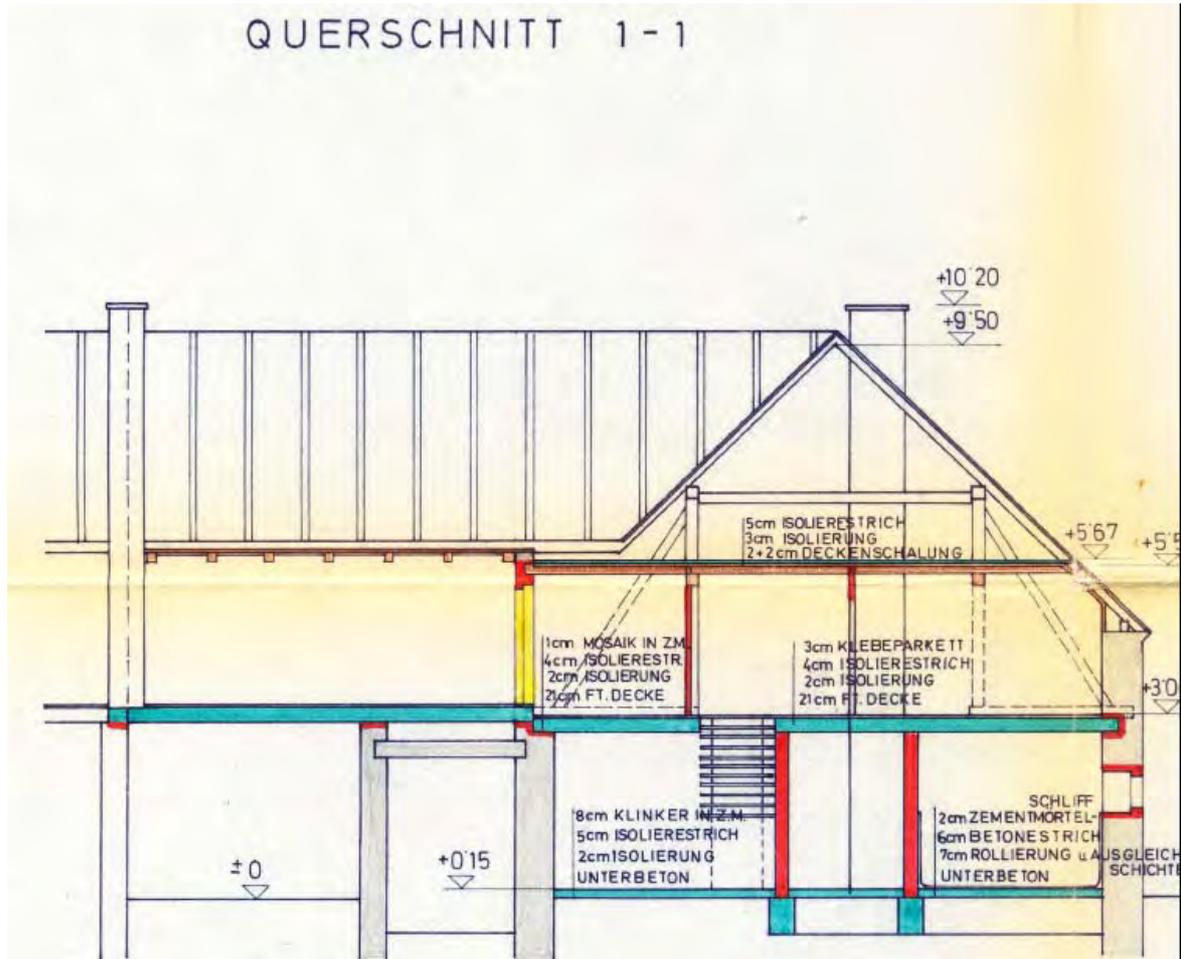
ERDGESCHOSS - ALTBESTAND	1 : 100
QUERSCHNITT 1-1	1 : 100
ANSICHT STRASSESEITE - SCHULE	1 : 100
LAGEPLAN	1 : 1000

MASSTAB

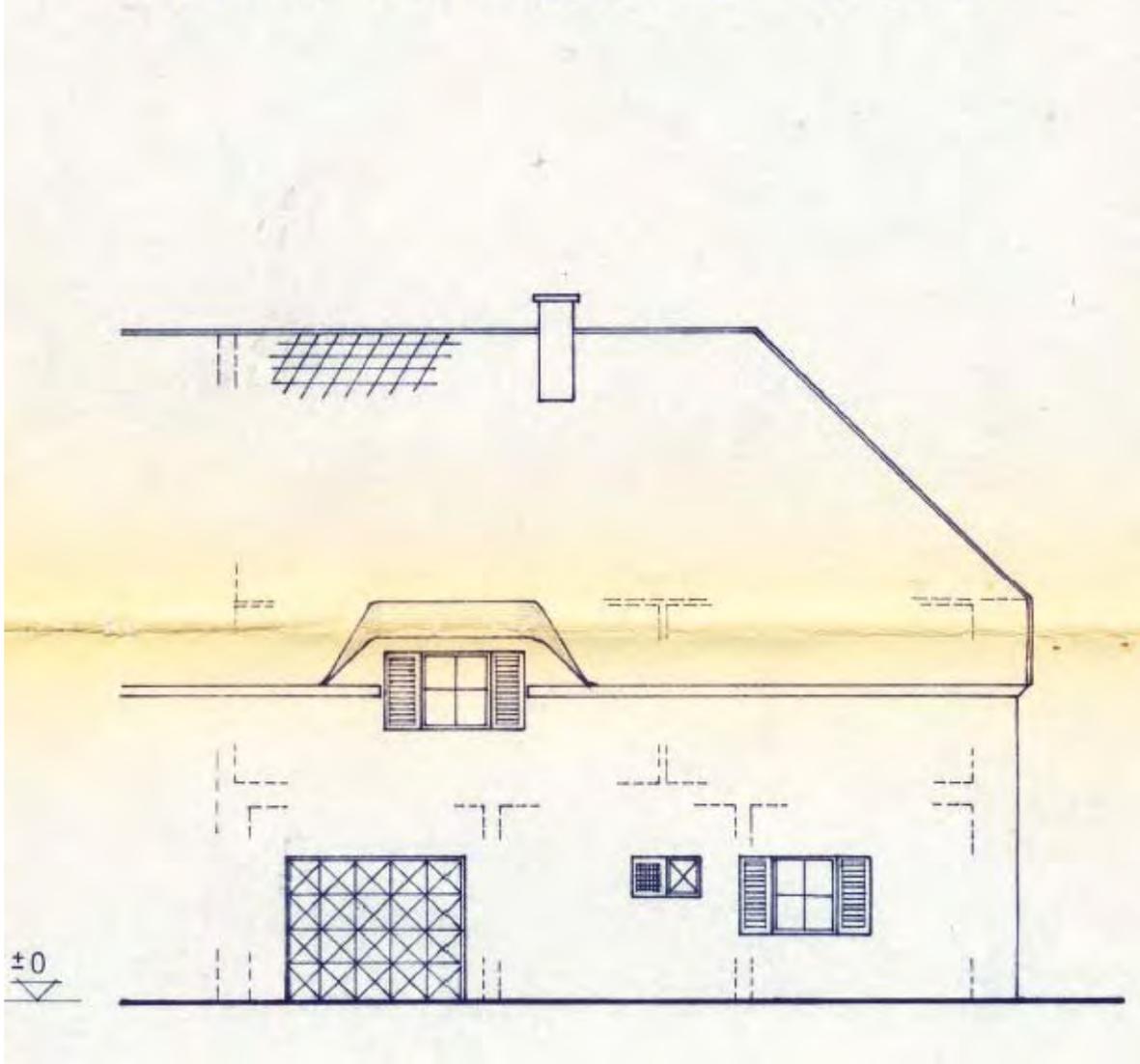
GRESTEN, IM MAI 1971

GEZ.: K. DROBNIK





ANSICHT STRASSESEITE-SCHULE



BUNDESDENKMALAMT

HOFBURG · 1010 WIEN
SCHWEIZERHOF, SÄULENSTIEGE
TELEPHON 52 55 21, 52 55 22
52 41 51, 52 41 81

Zl. 4726/77

BITTE IN DER ANTWORT DIE
VORSTEHENDE ZAHL ANZUFÜHREN

G r e s t e n , N.Ö.
Hauptstraße 98
"Gstettenhof"
Stellung unter Denkmalschutz

B e s c h e i d

Das Bundesdenkmalamt hat entschieden:

S p r u c h

Es wird festgestellt, daß die Erhaltung des Wohnhauses "Gstettenhof" in Gresten, Hauptstraße Nr. 98, pol. Bez. Scheibbs, Niederösterreich, EZ 115, Bp 287/1, KG Gresten, gemäß § 1 und § 3 des Bundesgesetzes vom 25. September 1923, BGBl. Nr. 533/23 (Denkmalschutzgesetz), im öffentlichen Interesse gelegen ist.

B e g r ü n d u n g

Das beschriebene Objekt ist Eigentum von Frau Stefanie DROBNIK, Khevenhüllerstraße 19/6/4, 1180 Wien, und zeichnet sich durch folgende Eigenschaften aus:

Das am nördlichen Ortsausgang von Gresten stehende Herrenhaus wendet seine zweigeschossige langgestreckte Hauptfassade der Straße zu. Die Geschichte des Hauses läßt sich bis in das 14. Jh. zurückverfolgen. Die Fassade mit dem harmonisch gegliederten Eingangstor mit Strahlen- (Sonnen-) Motiv im Lünettenfeld weist Stilmerkmale des beginnenden 19. Jh. auf.

Die zehnnachsige Front ist in der Mitte durch einen Giebel betont, der die Mittelachse mit dem korbogigen Einfahrtstor abschließt. Rechts davon befinden sich gegen Süden die Wohnräume, deren sechsteilige Fenster durch Faschen, Sohlbänke und Fensterbekrönungen hervorgehoben sind. Die linke Gebäudehälfte, die ursprünglich den Wirtschaftsteil des Hauses aufnahm, ist etwas niedriger, mit weiter auseinanderliegenden Fensterachsen und versetztem Dach- und Hauptgesimse. Diese Fassadenunregelmäßigkeit wird durch Jalousieläden und Spaletten geschickt ausgeglichen, so daß dem Gebäude hiedurch malerische Belebung verliehen wird. Vom Mittelgiebel an erstreckt sich über die rechte Hälfte des Hauses ein schmales Zwischengesimse. Die Erdgeschoßfenster sind mit Putzfaschen und schmiedeeisernen Fensterkörben versehen. Der rechtsseitige Hauszugang wird von zwei musizierenden Putten flankiert und der Vorplatz gegen die Straße von Steinsockeln und dazwischen gespannten Ketten abgeschlossen.

Bereits 1301 wird ein Lehen "Wolfsahrt des Göten" urkundlich genannt. Bischof Nikolaus von Regensburg verlieh 1329 diesen "Götenhof" zu Gresten seiner Schwester Kunigunde. Nach deren Tod gelangte er an

Zl. 4726/77

-/2

die Zinzendorfer, die ihn wieder an Bauern weitergeben. 1580 ist ein Hans Hierner überliefert, der den Hof 1587 dem Georg Hierner überläßt. Zu dieser Zeit ist der Hausname "Götenhof" bereits zu "Gstödtenhof" verändert. - Die jeweiligen Hauseigentümer lassen sich durch das 17., 18. und 19. Jh. bis in die Gegenwart feststellen.

Die geschilderten Eigenschaften wurden durch ein Organ des Bundesdenkmalamtes an Ort und Stelle erhoben und im Bundesdenkmalamt überprüft.

Im Zusammenhang damit wird auch nachfolgende einschlägige Literatur verwiesen:

Dehio-Handbuch Niederösterreich, Seite 88/89, Wien 1953.

Der Partei wurde im Sinne der §§ 37 und 45 Abs. 3 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1950 mit Verständigung vom 20.4.1977, Zl. 2920/77, Gelegenheit gegeben, zu dem Ergebnis des Ermittlungsverfahrens und zu der beabsichtigten Stellung unter Denkmalschutz, die mit diesem Bescheid nunmehr ausgesprochen wird, Stellung zu nehmen.

Sie hat von dieser ihr gebotenen Möglichkeit innerhalb der gesetzten Frist von vierzehn Tagen Gebrauch gemacht und im wesentlichen ausgeführt:

Der Gstettenhof befindet sich seit über 50 Jahren in Familienbesitz und sei in dieser Zeit von ihrem Großvater durch Veränderungen auf den derzeitigen Stand gebracht worden. Aus den in dieser Zeit gemachten Investitionen sei zu ersehen, daß das Aussehen des gegenständlichen Hauses in ihrem eigenen Interesse erhalten werde. Eine Unterschutzstellung scheine ihr daher nicht erforderlich.

Hiezu hat das Bundesdenkmalamt erwogen:

Die von der Eigentümerin genannten Veränderungen stellen auch nach Ansicht des Bundesdenkmalamtes Maßnahmen dar, welche die geschichtliche, kulturelle und künstlerische Bedeutung des Objektes noch erhöhen. Zum Einwand der Partei, daß eine Unterschutzstellung nicht erforderlich sei, wird darauf hingewiesen, daß gemäß § 1 Abs. 1 Denkmalschutzgesetz die Beschränkungen dieses Gesetzes auf unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder kultureller Bedeutung (Denkmale) Anwendung finden, wenn ihre Erhaltung dieser Bedeutung wegen im öffentlichen Interesse gelegen ist. Aus dieser Bestimmung geht hervor, daß es nicht im Ermessen der Behörde liegt, ein Objekt unter Denkmalschutz zu stellen, sondern daß bei Vorhandensein der geforderten Voraussetzungen - nämlich eine so große geschichtliche, künstlerische oder kulturelle Bedeutung des betreffenden Objektes, daß an seiner Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht - die Behörde verpflichtet ist, eine Unterschutzstellung dieses Objektes vorzunehmen, wozu es der Zustimmung durch den Eigentümer gar nicht bedarf.

Das Bestehen der geschilderten Eigenschaften des Objektes blieb auch seitens der Partei unbestritten.

./.

Zl. 4726/77

-/3

Es steht somit fest, daß das in Rede stehende Objekt geschichtliche, künstlerische und kulturelle Bedeutung besitzt, sohin als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes zu betrachten ist. Das öffentliche Interesse an der Erhaltung dieses Denkmals ist wie folgt begründet:

Die Geschichte des Gstettenhofes läßt sich vom beginnenden 14. Jh., da er zum Besitz des Bistums Regensburg in Österreich gehörte, bis in die Gegenwart verfolgen. - Das an der Hauptstraße gelegene Gebäude mit seiner ausgewogen gegliederten, breitgelagerten Fassade ist darüber hinaus für das Ortsbild von dominierender Bedeutung.

Es war daher wie im Spruche zu entscheiden. Damit ist im Sinne des dort zitierten Gesetzes das in Rede stehende Objekt unter Denkmalschutz gestellt.

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid ist die binnen zwei Wochen beim Bundesdenkmalamt einzubringende Berufung an das Bundesministerium für Wissenschaft und Forschung zulässig. Sie hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten und unterliegt der Gebührenpflicht.

Ergeht an:

a) Frau Stefanie Drobnik, Khevenhüllerstraße 19/6/4, 1180 Wien

In Abschrift an:

Das Amt der NÖ-Landesregierung in 1010 Wien, Herrengasse 11-13
Das Amt der NÖ-Landesregierung, Abteilung R/2, 1010 Wien, Bankgasse 9
Die Bezirkshauptmannschaft in 3270 Scheibbs
Den Herrn Bürgermeister in 3264 Gresten.

Wien, am 23. August 1977

Der Präsident:

THALHAMMER

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung:

Lohw



511/79

B e s c h l u ß

Zufolge des Bescheides des Bundesdenkmalamtes Wien vom 23.8.1977, Zl. 4726/77, wird gem.§ 3(2) Denkmalschutzgesetz, BGBl.Nr.167/78, im Gutsbestandsblatt der Liegenschaft EZ.115 Kat.Gem.Gresten die Ersichtlichmachung angeordnet, daß die Erhaltung des "Gstettenhofes" in Gresten, Hauptstr.98, Baufl.Nr. 287/1, gem.§§ 1 und 3 des BG.vom 25.9.1923, BGBl.Nr.533/23 im öffentlichen Interesse gelegen ist.

Hievon werden verständigt:

- 1) Frau Stefanie Drobnik, Khevenhüllerstr.19/6/4, 1180 Wien, als Eigentümerin,
- 2) Bundesdenkmalamt, Hofburg, Schweizerhof, 1010 Wien, zu Zl.1794/79,
- 3) Gemeindeamt 3264 Gresten,
- 4) Bezirkshauptmannschaft Scheibbs,
- 5) Finanzamt Scheibbs,
- 6) Amt der NÖ.Landesregierung, Abt.R/2,1014, Herrng.11.

Bezirksgericht Scheibbs
23. Febr. 1979
Abt. 1, am

JOHANN SCHIEFER

Ratskammer
Für die Richtigkeit der Ausfertigung
der Leiter der Geschäftsabteilung:

A b s c h r i f t

Stadt- Gemeinde G r e s t e n , am 6. Juni 1980
Markt-

AZ.: 401

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 30.5.1980 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 29.5.1980 um die baubehördliche Bewilligung

- zum ~~Neubau~~) - ~~Zubau~~) - Umbau¹⁾ - ~~Abbruch~~) in der Hausbesorgerwohnung
- zur ~~Errichtung einer Einfriedung~~) im "Gstettenhof" Unterer Markt Nr.28
- zur ~~Abänderung~~) - ~~Instandsetzung~~)
- zur ~~Umwidmung~~)
- zur ~~Aufstellung folgender Maschinen~~) - ~~Gegenstände~~) - ~~Werbeanlagen~~)

- zur ~~wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom~~ AZ. ¹⁾
durch

- zur ~~Anlage~~) - ~~Erweiterung~~) - ~~Verwendung~~)
auf dem Grundstück in Gresten, Unterer Markt Nr. 28
Parz. Nr. 287/1 , Ez. 115 , KG. Gresten

1. Verhandlungsleiter Vizebürgermeister Adolf Allmer
2. Bausachverständiger Architekt TechnRat. Franz Zajicek
3. Sachverständiger für Rauchfangkehrermeister Sepp Zajicek
4. Bauwerber Margarete Pasching
5. Planverfasser Baumeister Ing. Rudolf Frank
6. Bauleiter Baumeister Ing. Rudolf Frank
7. Gemeinderat Leopold Schachinger
8. Gemeinderat Karl Mayrhofer
9. Anrainer
10. Anrainer
11. Anrainer
12. Anrainer
13. Sonstige Beteiligte Dipl. Ing. Klaus Drobnik in Vertretung seiner Ehegattin
14. Stefanie Drobnik, die Eigentümerin des Bauobjektes ist.
15.
16. Schriftführer Gustav Spring

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Die Verhandlungsausschreibung wurde außerdem an der Amtstafel kundgemacht.¹⁾

Der/Die²⁾ Bauwerber hat/haben¹⁾ – das Eigentum am Bauplatz¹⁾ – die Zustimmung des Grundeigentümers¹⁾ – nachgewiesen.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:²⁾

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung

Abschnitt 2: Erklärungen

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

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen

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

Abschnitt 4: Abschluß

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

Frau Margarete Pasching in Gresten, Unterer Markt Nr. 28, hat um die Bewilligung von Umbauarbeiten in der Hausbesorgerwohnung auf Parzelle 287/1 EZ. 115 KG. Gresten nach Plänen der Fa. Ing. Rudolf Frank angesucht.

Gutachten des Bausachverständigen:

Gegen die beabsichtigten Umbauarbeiten im bestehenden Gebäude lt. vorgelegten Plänen und der Baubeschreibung bestehen keine Bedenken, wenn nachstehende Bedingungen eingehalten werden:

- 1.) Pläne und Baubeschreibung sind ein wesentlicher Bestandteil der Baugenehmigung und sind diese einzuhalten.
- 2.) Die Vorschriften der NÖ. Bauordnung sind in Bezug auf dieses Bauvorhaben einzuhalten.
- 3.) Die Kaminneu- oder Umbauarbeiten müssen vorschriftsmäßig im Einvernehmen mit dem Rauchfangkehrermeister erfolgen.
- 4.) Für eine WC-Entlüftung sowie Kanalentlüftung ist Sorge zu tragen.
- 5.) Die Fäkalien und Abwässer werden in den bestehenden Kanal abgeleitet.
- 6.) Licht- und Wasser werden an die bestehenden Versorgungsleitungen angeschlossen.

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

²⁾ hiezu Einlageblatt (Best. Nr. 153/14 E) mit Textvarianten zu Abschnitt 1 und 3 vom Verlag lieferbar

7.) Nach Fertigstellung der Arbeiten ist unter Vorlage eines Rauchfangkehrerbefundes, Elektro- und Sanitärinstallationsattestes um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Bauwerberin nimmt das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

Die Grundeigentümerin, Frau Stefanie Drobnik, vertreten durch ihren Ehegatten, Herrn Dipl.Ing.Klaus Drobnik, gibt ihr Einverständnis zu den Umbauarbeiten und nimmt vorstehende Niederschrift zustimmend zur Kenntnis.

Dauer der Verhandlung: 1/2 Stunde.

v.g.g.

A.Allmer e.h.

Zajicek e.h.

Zajicek e.h.

Frank e.h.

Margarete Pasching e.h.

Mayerhofer e.h.

Dipl.Ing.Klaus Drobnik e.h.

Schachinger e.h.

Diese Abschrift ist mit der Originalniederschrift vom 6.Juni 1980 gleichlautend.

Gresten, am 9. Juni 1980



Bürgermeister:

Vertretung:

MARKTGEMEINDE 3264 GRESTEN

am 9. Juni 1980

~~Herrn~~/Frau
Margarete Pasching
Unterer Markt Nr. 28
3264 Gresten

B e s c h e i d

I.
Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 29. Mai 1980 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 6. Juni 1980 gemäß § 92 Abs. 1, Z. 1 ~~und~~ gemäß ~~(Sonderbauordnung)~~ NO. Bauordnung die

Bewilligung

~~zum~~ - zum +) Umbau am Hause "Gstettenhof", Gresten, Unterer Markt 28

auf dem Grundstück in Gresten, Unterer Markt Nr. 28

Parzelle Nr. 287/1, E.Z. 115, KG. Gresten.

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung - und der Baubeschreibung +) - sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Bezeichnungen+) unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II.
An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 690,-- binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an die Gemeindekasse +) - mit beiliegendem Erlagschein +) zu entrichten.

Begründung

zu I.:

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, erteilt werden.

zu II.:

Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:
Verwaltungsabgabe (bei einer - neuen Geschoßfläche +) - bebauten Fläche +) von _____ m²) gemäß Tarifpost 26 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung S 300,--

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtsorganen und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenordnung S 240,--

Bausauslagen, welche gemäß § 76 AVG, 1950 zu ersetzen sind, für architektenhon. Sachverständigengebühr S 150,--

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung beim Gemeindeamt Gresten schriftlich oder telegrafisch Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



Vertretung:

[Handwritten signature]

Erght gleichlautend an:

Anrainer
Anrainer
Anrainer
Anrainer
Anrainer
Anrainer
Anrainer
Anrainer

und sonstige Beteiligte:

Grundbesitzerin

Frau Stefanie Drobnik

W i e n

Bescheid - Unter Rechtsmittel-
verzicht +) -> Übernommen am:

____.____.197____

Beilagen für den Dauerwerb:

1 weitere Bescheidausfertigung

___Pläne (2fach), ___Beschreibung (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

+) -> Nichtzutreffendes streichen!

Ing. Rudolf Frank

Baumeister und Baustoffhandel
Beh. konz. u. gerichtl. beeid. Sachverständiger
A-3264 GRESTEN, UNT. MARKT 30
Telefon 07487/2217
Filiale: A-3292 Gaming 40, Telefon 07485/484

Gresten, 29.5.1980

BAUBESCHREIBUNG:

für Frau Generaldirektor Margareta Pasching 3264 Gresten NO
über diverse Um- und Einbauarbeiten im Hause Unterer Markt "Gstettenhof"

Lage des Bauplatzes: Durch bestehendes Objekt gegeben.

Lage des Baues: Durch bestehendes Objekt gegeben im Hause "Gstettenhof"

Neugeschaffene Räume: Waschraum, WC.

Außenwände: Bestehende Ziegelmauern 38 bis 70 cm stark
Neue Hohlblockmauern 30 cm stark.

Zwischenmauern: Bestehende Ziegelmauern.
Neue Scheidewände 10cm stark.

Decken: Bestehende Holzdecken mit Deckenverputz.

Fußböden: Im Waschraum u. WC Unterbeton mit Isolierung u. Klinkerpflaster
In der Hausbesorgerwohnung, neuer Unterbeton mit Isolierung,
Beschüttung u. neuen Holzböden.

Stiegen: Bestehend

Heizung: Errichtung eines neuen Schiedlkamines an Stelle des schlufbaren
Rauchfanges.
Einbau einer Stagenheizung durch Küchenherd.

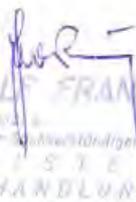
Wasserversorgung: Bestehender Anschluß an die Ortswasserleitung

Fäkalienbeseitigung: Ableitung in den Ortskanal.

Abwasserbeseitigung: Einleitung in den Ortskanal.

Künstliche Beleuchtung: Elektrisches Licht durch NEWAG

Hochachtungsvoll!


ING. RUDOLF FRANK
Beh. konz. u. gerichtl. beeid. Sachverständiger
BAUMEISTER
BAUSTOFFHANDLUNG
A-3264 GRESTEN N. O. 154, TEL. 07487/2217
Filiale: 3292 GAMING 40
TEL. 07485/484



AMT DER NIEDERÖSTERREICHISCHEN LANDESREGIERUNG

1014 Wien, Herrngasse 11-13

Parteienverkehr Mittwoch 9-13 Uhr

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014

An
Dipl.Ing.Klaus u.Stefanie
Drobnik
Khevenhüllerstraße 19/6/4
1180 Wien

Beilagen

III/2-D-70

Bei Antwort bitte Zahl angeben

Bezug	Bearbeiter	(0 22 2) 63 57 11	Durchwahl	Datum
	Dr.Gründler		3100	24.April 1980

Betrifft
Gresten, Hauptstraße 98, "Gstettenhof", Subventionsgewährung

Das Amt der NÖ Landesregierung, Abt.III/2, gewährt auf Grund
des Ansuchens vom 23.Jänner.1980 für die Sanierung d.Nordseite-
Schulstraße des Hauses Hauptstraße 98.....
eine Subvention in der Höhe von

S .30.000,-

die nach Durchführung der Arbeiten und Vorlage von saldierten
Rechnungen im Wege des NÖ Landeszahlamtes zur Anweisung gelangt.
Die Arbeiten sind im Einvernehmen mit dem Bundesdenkmalamt
durchzuführen. Die Vorlage der Rechnungen wird bis 30.9.1980...
erwartet.

NÖ Landesregierung
Grünzweig
Landesrat

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Lager Nr. 3 51 24

Wally

Amt der Niederösterreichischen Landesregierung, 1014

Herrn und Frau
Dipl.Ing.Klaus und Stefanie Drobnik

Beindelgasse 5
3400 Klosterneuburg

III/2-D- 70/2

Beilagen

Bei Antwort bitte Kennzeichen angeben

Bezug

Bearbeiter
Waldhütter

(0 22 2) 63 57 11 Durchwahl
3114

Datum
8.2.1985

Betrifft
Gresten, .Unterer Markt 28. -. Gstettenhof.....
Subvention

Sehr geehrte Frau Drobnik!
Sehr geehrter Herr Dipl.Ing.Drobnik!

Das Amt der NÖ Landesregierung, Abteilung III/2, gewährt auf
Grund des Ansuchens vom 25.11.1983 und vom 9.12.1984 für die
Fortsetzung der Restaurierung der Fassade des Gstettenhofes
eine Landessubvention in der Höhe von

S ... 25.000,-.....,

die nach Durchführung der Arbeiten und Vorlage von saldierten
Originalrechnungen auf ein von Ihnen bekanntzugebendes Konto
zur Anweisung gelangt.

Die Arbeiten sind unbedingt im Einvernehmen mit dem Bundes-
denkmalamt (Landeskonservator für NÖ) durchzuführen. Die Vor-
lage der saldierten Originalrechnungen, die nach Überprüfung
wieder rückgemittelt werden, wird bis spätestens ..30.9.1985...
erwartet.

Mit der Annahme dieser Subvention erklären Sie sich damit ein-
verstanden, daß der Empfänger, die Höhe und der Zweck dieser
Subvention gemäß § 6 des NÖ Kulturförderungsgesetzes, LGBL.5301,
in einem Förderungsbericht veröffentlicht wird.

Mit freundlichem Gruß

NÖ Landesregierung

L u d w i g
Landeshauptmann

G r ü n z w e i g
Landeshauptmannstellvertreter

Für die Richtigkeit
der Ausfertigung

Leges. Nr. 0351246

2.8. Beschreibung:







Das Gebäude ist massiv in Mischbauweise auf Streifenfundamenten errichtet. Es teilt sich in ein Wohngebäude, einem Stallgebäude und Garagen. Die Fenster sind Holzkastenstockfenster. Das Dach ist unterschiedlich gedeckt, teilweise aus Welleternit, teilweise mit Ziegeln, teilweise mit Rhombuseternitplatten. Vor dem Eingangsbereich der herrschaftlichen Wohnung befinden sich zwei Steinfiguren. Die Fassade ist verputzt und mineralisch gestrichen. Im Hofbereich ist ein Teil mit Wärmeschutz versehen.

Hofeinfahrt

Die Hofeinfahrt ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Natursteinen belegt. Die Decke ist mit Holz verschlagen. Im Raum befindet sich der Zählerkasten mit den elektrischen Absicherungen, sowie auch der Anschluss an die Fernwärme bzw. die Verteilung der Fernwärme. Das Einfahrtstor ist ein doppelflügeliges Holztor. In der Einfahrt befindet sich die Eingangstüre in die Hausbetreuerwohnung. Die Einfahrt hat ein Ausmaß von 25,93 m².





Obstkeller

Neben dem Eingang befindet sich der Obstkeller. In diesem Keller befindet sich die Übergabestation der Fernwärme. Der Raum ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist betoniert. Im Raum befinden sich Feuchtigkeitsschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit. In den Raum gelangt man über vier Betonstufen. Die Türe ist eine einfache Holztüre. Die Leitungen sind Oberputz geführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 12,57 m².



Hauptwohnung

Eingangsbereich

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen, ein Teil ist mit Klinker sichtbar vermauert. Der Boden ist verfliest. Die Decke ist mit Holznut- und Federbrettern verschlagen. Eine Betontreppe mit Holzauflage und Metallgeländer führt in das Obergeschoß. Die Eingangstüre ist eine Holztüre mit zwei Stehflügeln. Der Raum hat ein Ausmaß von 37,37 m².



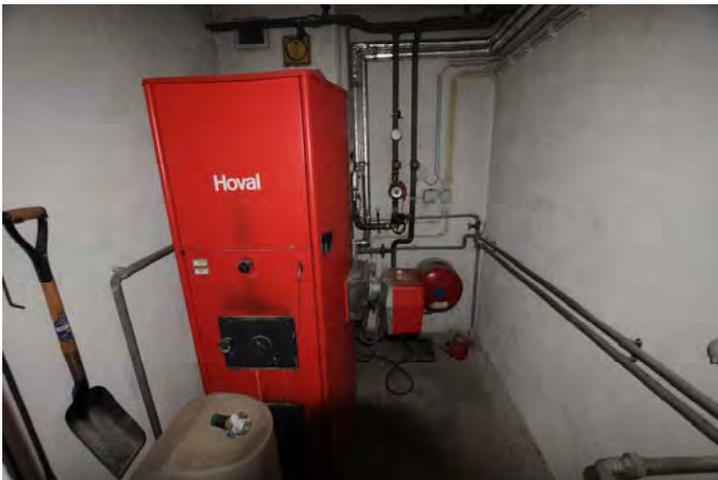
Waschküche

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist betonierte, in der Mitte befindet sich ein Abfluss. Ein Waschmaschinenanschluss, eine Dusche und ein Waschbecken sind vorhanden. Zwei Warmwasserradiatoren dienen zur Beheizung. Das Fenster ist ein Holzfenster. Der Raum hat ein Ausmaß von 16,12 m².



Heizraum und Öllagerraum

Über eine Brandschutztüre gelangt man in den Heizraum. Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Ein Ölkessel der Marke Hoval ist eingebaut, dieser ist allerdings außer Funktion. In diesem Raum ist die Verteilung der Fernwärme installiert. Der Raum hat ein Ausmaß von 4,68 m². Im Anschluss an den Heizraum befindet sich ein von außen begehbare Öllagerraum mit einem Öltank (1000 Liter). Der Raum ist öldicht ausgeführt. Der Raum hat ein Ausmaß von 11,22 m².



Obergeschoß der Hauptwohnung

Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Fenster sind Holzfenster. Der Boden ist verflies. Die Decke ist verputzt und mineralisch gestrichen. Die Innentüren sind Holztüren mit Holzzargen. Der Raum hat ein Ausmaß von 19,14 m².

Küche

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Decke ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verflies. Drei Dachflächenfenster dienen zur Belichtung. Die Küche ist mit den entsprechenden Anschlüssen für eine Küchenzeile ausgestattet. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Der Raum hat ein Ausmaß von 20,85 m².



Gästezimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen, an den Dachschrägen ist der Dachausbau noch sichtbar. Die Decke ist verputzt und mineralisch gestrichen. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Drei Dachflächenfenster aus Holz dienen zur Belichtung. Das Gästezimmer hat ein Ausmaß von 26,36 m².



Zimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen, an den Dachschrägen ist der Dachausbau noch sichtbar. Die Decke ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Filz belegt. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Der Raum hat ein Ausmaß von 18,29 m².



Badezimmer

Das Badezimmer ist zur Gänze verfliest. Der Boden ist verfliest. Das Badezimmer ist mit einem Doppelwaschtisch und einer Badewanne ausgestattet. Die Decke ist mit Holznut- und Federbrettern verschlagen. Ein Abfluss befindet sich in der Mitte des Raumes. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Das Badezimmer hat ein Ausmaß von 6,98 m².



Vorraum zu Bad und WC

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist verfliest. Die Decke ist mit Holznut- und Federbrettern verschlagen. Der Vorraum hat ein Ausmaß von 0,87 m².



WC

Das WC ist zur Gänze verflies. Der Boden ist verflies. Das WC ist mit einem Sitz-WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Die Decke ist mit Holznut- und Federbrettern verschlagen. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,41 m².



Über zwei Holzstufen gelangt man in den Wohnsalon.

Wohnsalon

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Ein offener Kamin ist vorhanden. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Zur Belichtung dienen Holzkastenstockfenster. Die Decke ist eine Holztramdecke. Der Boden ist mit einem Lärchenparkettboden belegt. Der Raum hat ein Ausmaß von 42,52 m².



Schlafzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Zur Belichtung dienen Holzkastenstockfenster. In der Decke des Raumes und an der Wand befinden sich Rissbildungen. Ein Teil des Schlafzimmers ist abgetrennt, in diesem befindet sich ein Waschbecken. Ein Kachelofen befindet sich im Raum. Der Raum hat ein Ausmaß von 36,76 m².



Herrschaftliche Wohnung (weiterführend zur Hauptwohnung)

Vorraum bzw. Salon

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist ein einfacher Holzboden. Im Raum befindet sich ein Kachelofen. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Die Innentüren sind Holztüren mit Holzzargen. Ein Ausgang zum Dachboden ist vorhanden. Der Raum hat ein Ausmaß von 44,85 m².



Bibliothek

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Fenster sind Kastenstockfenster. Zur Beheizung dient ein Kachelofen. Der Raum hat ein Ausmaß von 24,70 m².





Gästezimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Ein Kachelofen befindet sich im Raum. Zur Beheizung dienen Warmwasserradiatoren. Die Fenster sind Holzkastenstockfenster. Der Boden ist aus Holz. Das Zimmer hat ein Ausmaß von 28,84 m².



Zimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Das Fenster ist ein Holzkastenstockfenster. Der Boden ist ein Holzboden. Der Raum hat ein Ausmaß von 14,39 m².



Zimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit einem Holzboden belegt. im Raum befindet sich ein Kachelofen. Die Fenster sind Holzkastenstockfenster. Der Raum hat ein Ausmaß von 20,70 m².



Zimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit einem Holzboden belegt. im Raum befindet sich ein Kachelofen. Die Fenster sind Holzkastenstockfenster. Der Raum hat ein Ausmaß von 20,62 m².



Vorraum

Der Raum hat ein Ausmaß von 1,86 m².

WC

Das WC ist tapeziert. Das WC ist mit einem Sitz-WC und einem Handwaschbecken ausgestattet. Die Leitungen sind teilweise Oberputz geführt. Der Boden ist verflies. Der Raum hat ein Ausmaß von 1,79 m².



Badezimmer

Das Badezimmer ist angefangen worden zur demontieren. Der Boden ist verflies. Die Wände sind teilweise verflies. Zur Belichtung dient ein Holzkastenstockfenster. Zur Beheizung dient ein Nachtspeicherkachelofen. Das Badezimmer hat ein Ausmaß von 7,43 m².



Eine doppelflügelige Türe führt in die darunter liegende Wohnung, eine Betonstiege mit Holzaufgabe führt in das Erdgeschoß.

Dachboden

Eine Holztreppe führt in den Dachboden. Die Decken sind mit Ziegelsteinen als Brandschutzabdeckung belegt. Der Dachstuhl ist vollverschalt und mit Eternitplatten belegt. Teilweise sind Holzbauteile hergestellt. Teilweise ist ein Dämmmaterial am Boden verlegt.



Garage

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist betoniert. Im Raum befindet sich ein Wasseranschluss mit Waschbecken. Eine Brandschutztüre führt in die Garage, sowie ein Einfahrtstor aus Metall. Die Garage hat ein Ausmaß von 20,01 m².



Einliegerwohnung 1

Teilweise sind die Leitungen der Zentralheizungsanlage Oberputz geführt.

Küche

Über eine doppelte Holztüre gelangt man in die Küche. Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist mit Linoleum belegt. Der Estrich gibt nach, der Holzboden darunter ist kaputt. Im Raum befindet sich aufsteigende Feuchtigkeit mit entsprechender Schimmelbildung. Ein Anschluss für einen Zentralheizungsofen ist vorhanden, sowie auch ein Anschluss für einen Elektroherd. Ein Wasseranschluss ist vorhanden, die Warmwassergewinnung erfolgt über einen Kleinspeicher. Das Fenster ist ein Holzkastenstockfenster. Ein Telefonanschluss ist vorhanden. Die Küche hat ein Ausmaß von 14,21 m².

Wohnzimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist einfach betoniert und mit einem PVC-Belag belegt. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Das Fenster ist ein Holzkastenstockfenster. Der Raum hat ein Ausmaß von 17,39 m².



Badezimmer

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen, bis zu einer Höhe von 1,60 Meter verflies. Der Boden ist ebenfalls verflies. Die Decke ist ein Gewölbe, verputzt und mineralisch gestrichen. Die Warmwasserversorgung erfolgt über die Fernwärmeversorgung, ein Boiler ist ebenfalls vorhanden. Das Badezimmer ist mit einer Badewanne, einem Handwaschbecken, einer Toilette und einem Anschluss für eine Waschmaschine ausgestattet. Zur Beheizung dient ein Warmwasserradiator. Der Raum hat ein Ausmaß von 8,69 m².



Einliegerwohnung 2

Diese konnte nicht begangen werden, nach Auskunft des Hauseigentümers besteht diese Wohnung aus Küche, Speis, Badezimmer mit Toilette und vier Wohnräumen.

Die Räumlichkeiten sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Böden sind unterschiedlichst belegt. Die Fenster sind Holzkastenstockfenster mit Einfachverglasung. Vor dieser Wohnung ist eine Veranda aus Holz vorgebaut.

Garage

Die Garage ist massiv errichtet, teilweise mit einem Holzfachwerkbau. Das Dach ist ein Ziegeldach auf einem Holzdachstuhl. Die Verblechungen sind aus Blech hergestellt. Die Garage konnte nicht begangen werden.



Stallgebäude

Das Stallgebäude ist massiv eingeschossig errichtet. Es besteht aus einem ehemaligen Kuhstall, Pferdestall und Schweinestall. Die Fassade ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Hochdachstuhl trägt ein Eternitdach. Die Fenster sind aus Holz. Die Türen sind ebenfalls aus Holz ausgeführt. Ein Teil des Stallgebäudes ist als Gartensalettl ausgeführt.



Gartensalettl

Dieses Gartensalettl wurde angeblich von einem Schüler vom Architekt Hoffmann entworfen. Das Salettl hat eine mit Fliesen belegte Terrasse und eine Holzkonstruktion als Wetter- und Sonnenschutz. Die Terrasse hat ein Ausmaß von ca. 30 m². Der Raum des Salettls ist verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist aus Holz. Die Decke ist eine Holzdecke. In den Raum gelangt man über eine zweiflügelige Holztüre. Der Raum hat ein Ausmaß von 12,34 m².





Pferdestall

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Die Decke ist eine einfache Holzdecke. Der Pferdestall hat ein Ausmaß von 26,86 m².



Obstlagerraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist betoniert. Ein Fenster mit Zweifachverglasung aus Holz ist eingebaut. Der Raum hat ein Ausmaß von 15,58 m².



Vorraum

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist betoniert. Im Raum befinden sich starke Rissbildungen. Eine einfache Holztreppe führt in den Dachboden. Die Eingangstüre ist aus Holz und führt in den Innenhof. Der Raum hat ein Ausmaß von 14,02 m².



Kuhstall

Die Wände sind verputzt und mineralisch gestrichen. Der Boden ist betoniert und mit den entsprechenden Fäkalienabflussrinnen ausgestattet. Im Raum befinden sich teilweise massive Feuchtigkeitsschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit. Die Aufstallungen sind noch vorhanden. Eine Holztür führt ins Freie. Die Belichtung erfolgt über fünf Kastenstockfenster aus Holz. Der Raum hat ein Ausmaß von 64,59 m².



Dachboden

Der Dachboden wurde als Heuboden genutzt. Die Giebelseite ist einfach mit Holz beplankt, die andere Giebelseite ist aus Feuermauer ausgeführt. Die Feuermauer ist mit einer Brandschutztüre versehen. Die Leiter ist aus Holz. Die Decke ist teilweise betoniert, teilweise aus Holz ausgeführt.





2.9. Außenanlagen:

Der Garten ist mit den Mauerwerken der Nachbargrundstücke, sowie mit einem Maschendrahtzaun begrenzt. Ein Teil des Zaunes besteht aus Natursteinmauerwerk mit Holzausfachungen. Der Garten ist angelegt mit Ziersträuchern und Nutzbäumen bestockt. Gehwege sind angelegt. Der Hof ist teilweise mit Natursteinen belegt.

2.10. Vermietungen:

Die Liegenschaft ist teilweise vermietet. Laut Auskunft des Eigentümers beträgt die derzeitige Monatsmiete €311,16.

Margot Kreuzer

Von: Klaus Drobnik [klaus@drobnik.com]

Gesendet: Dienstag, 12. März 2013 16:10

An: Margot Kreuzer

Betreff: Mietvertrag Gresten, Unterer Markt 28/1 - M. STIGLEGGER

Anlagen: wild1.jpeg.pdf

Sehr geehrte Damen und Herren!

In der Anlage übermittle ich Ihnen den Mietvertrag zur gefälligen Kenntnisnahme bzw. Verwendung.
Die aktuelle valorisierte Monatsmiete beträgt € 311,16.

Mit freundlichen Grüßen
K. DROBNIK

Lager Nr. 1 N

Mietvertrag

Tür Nr. 1

Baubewilligung: Nach 6. 5. 1945, 30. 6. 1953, 31. 12. 1967
Mit — ohne öffentliche Förderung; Förderungsmittel zurückgezahlt; dieses Haus hat zwei — mehr als zwei selbständige Wohnungen; das den Gegenstand dieses Mietvertrages bildende Bestandsobjekt ist Miet-, Eigentumswohnung, Geschäftsraum und hat die Kategorie A — B — C — D (§ 16 Abs. 2 MRG).

Ausmaß der Nutzfläche: ERDGESCHOSSWOHNUNG ETWA 157m²

Aufzug: / Zentralheizung: /

Ausstattung: KEINE Brauchbarkeit: GUT

Gebührenpflichtig nach § 33 des Gebührengesetzes

Zwischen FIRMA DROBNIK-KEG ALS NUTZUNGSBEFÄHIGTE
Herrn/Frau Dipl.-Ing. KLAUS DROBNIK als Vermieter(in)
und Herrn/Frau MICHAELA STIGLEGGER 18.11.64; STAHRAD AHMAD 28.5.81 als Mieter(in)
zur Zeit in / In Haupt-/Untermiete wohnhaft
wird folgender Mietvertrag geschlossen*):

§ 1. Mietgegenstand

1. Vermietet wird die Wohnung im Hause GRESTEN,
UNTERER MARKT -straße -gasse Nr. 28, Stiege /, Stock EG, Tür 1.

2. Der Mietgegenstand besteht aus 3 Zimmern / Kabinett(en), Küche, Vorzimmer, WC UND
WASCHRAUM (BAD) und darf nur zu Wohnzwecken verwendet werden.

3. Vermietet werden die Geschäftsräume im Hause /
-straße -gasse Nr. /, Stiege /, Stock /, Tür /
-platz /

4. Der Mietgegenstand besteht aus /
und darf nur zum Betriebe eines / verwendet werden.

5. Mitvermietet — nicht mitvermietet ist Kellerabteil, Dachbodenabteil; Gartenbenützung. Vermietet ist nur der Innenraum des Bestandsgegenstandes. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist unzulässig.

6. Der Mieter ist zur Teilnahme an der Zentralheizung- und Aufzugsanlage berechtigt und verpflichtet.

7. Der Mieter nimmt zur Kenntnis, daß für das Haus kein Hausbesorger bestellt ist und übernimmt gemeinem mit den übrigen Mietern die einem Hausbesorger zukommenden Verpflichtungen zur Selbstbesorgung.

8. Dem Mieter werden vom Vermieter für die Mietzeit 4+1 Schlüssel ausgehändigt. 15TK HAUSTÜRE
15TK HOFTÜRE

§ 2. Mietzeit

1. Das Mietverhältnis beginnt am 1. SEPTEMBER 2006 und wird auf unbestimmte Zeit abgeschlossen. Es kann von beiden Teilen unter Einhaltung einer einmonatigen — vierteljährigen — halbjährigen Kündigungsfrist zum Ende des Kalendermonats — gerichtlich aufgekündigt werden.

oder
2. Das Mietverhältnis beginnt am / und wird auf die Dauer von / abgeschlossen.

Es endet daher am /, ohne daß es einer weiteren Aufkündigung bedarf (gem. § 29 Abs. 1 MRG nur zulässig bei Baubewilligung nach 31. 12. 1967, Zweifamilienhaus, höchstens 5 Jahre bei Eigentumswohnung, höchstens 1 Jahr bei sonstigen Wohnungen), bei Studentenwohnungen auf Ausbildungsdauer (§ 29 Abs. 2 MRG).

*1) Unter Mieter und Vermieter werden im Folgenden die Mietparteien auch dann verstanden, wenn sie aus mehreren Personen bestehen. Alle genannten Personen müssen den Mietvertrag unterschreiben. Nichtzutreffende Teile des Mietvertrages sind durchzustreichen, freie Stellen sind auszufüllen oder durchzustreichen.

Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe — auch teilweise — bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

§ 3. Mietzins

1. Der vereinbarte Mietzins besteht aus

- a) dem Hauptmietzins (Grundzins)
- b) dem Anteil an den Betriebskosten und öffentlichen Abgaben, welcher 10% Prozent beträgt (PAUSCHALE)
- c) ~~dem Anteil für besondere Aufwendungen~~
- d) ~~dem Entgelt für mitvermietete Einrichtungsgegenstände oder sonstige Leistungen~~
- e) der Umsatzsteuer (MwSt.)

2. Der frei vereinbarte*) Hauptmietzins (Mietzins) beträgt zur Zeit des Vertragsabschlusses

monatlich € 280,- in Worten: Schilling EURO ZWEIHUNDERTACHTZIG
 vierteljährlich (1. JAHR REDUZIERT AUF € 250,- IN W. ZWEIHUNDERTFÜNFZIG)
 jährlich

- a) Nur zulässig nach § 1 Abs. 4 MRG (Baubewilligung nach 30. 8. 1953, Zweifamilienhaus, Wohnungseigentum mit Baubewilligung nach 8. 5. 1945; oder § 16 Abs. 1 (mit Angemessenheitskontrolle) Geschäftsräume, Baubewilligung nach 8. 5. 1945. Erhebliche Aufwendungen für Denkmalschutz, Kat. A über 90 m², Kat. B über 130 m² oder für A, B und C bei Stufen- oder Erdboden-erhöhung nach 31. 12. 1967 mit erheblichen Mitteln oder Dienst- oder Zweitwohnung (§ 1 Abs. 2 Ziff. 2 und 4).

3. Der Mietzins besteht in dem jeweils durch Gesetz**) oder behördliche Aserdning festgesetzten zulässigen Höchstbetrag, derzeit S

m² Nutzfläche, somit
 monatlich S in Worten: Schilling
 vierteljährlich
 jährlich

4. Der Hauptmietzins (Mietzins) von € 230,- wird auf den vom Österreichischen Statistischen Zentralamt verarbeiteten monatlichen Index der Verbraucherpreise 1976 wertbezogen. Sollte dieser Index nicht mehr verfügbar sein, gilt jener Index als Grundlage für die Wertsicherung, der diesem Index am meisten entspricht. Ausgangsbasis für diese Wertsicherungsklausel ist die für den Monat AUGUST 2006 errechnete Indexzahl Schwankungen bis ausschließlich 5% nach oben oder unten bleiben unberücksichtigt. Jedoch wird bei Überschreitung die gesamte Veränderung voll berücksichtigt. Die neue Indexzahl bildet jeweils die neue Ausgangsgrundlage für die Errechnung der weiteren Überschreitungen.

Der Vermieter hat das Erhöhungsbegehren spätestens 14 Tage vor dem nächsten Zinstermin dem Mieter bekanntzugeben.***)

Der Mieter ~~verlangt und~~ verpflichtet sich, dem Vermieter die Umsatzsteuer (MwSt.) zu bezahlen.

5. Für die Benützung des Aufzuges — der Zentralheizung entrichtet der Mieter den auf den Mietgegenstand entfallenden Anteil an den Gesamtkosten des Betriebes, der gegenwärtig Prozent beträgt. Ein Verzicht auf die Benützung befreit den Mieter nur dann von der Entrichtung des Kostenanteils, wenn der Vermieter zustimmt. Bei freier Zinsbildung können auch Erhaltungs- und Erneuerungskosten eingehoben werden.

6. Der Mieter erklärt ausdrücklich, der jeweiligen Glasbruch- und Sturmschädenversicherung beizutreten und verpflichtet sich zur Entrichtung des auf ihn entfallenden Anteils an den Prämien der Versicherungssummen.

7. Der Mieter erklärt sich damit einverstanden, daß für die Betriebskosten, öffentlichen Abgaben sowie Zuschläge für Aufzug, Zentralheizung, monatliche Pauschalbeträge in gleichbleibender Höhe gegen einmalige jährliche Verrechnung entrichtet werden.

8. Der vereinbarte Mietzins samt Zuschlägen ist im voraus monatlich — vierteljährlich — halbjährlich — jeweils am Ersten des Monats zu bezahlen****).

9. Mit der (den) eingangs angeführten Wohnung (Geschäftsrumlichkeiten) wird der zum Hause gehörige Garten — ein Teilstück des zum Hause gehörigen Gartens im Ausmaß von ca. 180 m² mitgemietet; hierfür ist ein monatlicher Zuschlag von 0 S im Sinne des Abs. 4 zu entrichten; dem Mieter steht das Alleinbenützungsrecht — Mitbenützungsgerecht — zu.

AM RESTLICHEN GARTEN BESTEHT EIN MITBENÜTZUNGSRECHT
 § 4. Erhaltungspflicht NACH GESOND. VEREINBARUNG.

Der Mieter bestätigt, den Mietgegenstand in gutem, brauchbarem Zustand übernommen zu haben. Der Mieter ist verpflichtet, den Mietgegenstand pfleglich zu behandeln und haftet für jeden Schaden, der dem Vermieter aus einer unsachgemäßen Behandlung des Mietgegenstandes schuldhafte durch ihn oder die Mitbewohner entsteht. Der Hauptmieter hat das Mietobjekt und seine Einrichtungen, wie im besonderen die Lichtleitungs-, Gasleitungs-, Wasserleitungs-, Heizungs- (einschließlich von zentralen Wärmeversorgungsanlagen) und sanitären Anlagen so zu warten und so instandzuhalten, daß dem Vermieter und den anderen Mietern des Hauses kein Nachteil erwächst. Wird die Behebung von ernstem Schaden des Hauses nötig, ist dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen.

§ 5. Benützung

1. Der Mieter erklärt, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, Gebrechen oder Absperrung des Personen-aufzuges, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen, aus Mangeln der Waschküche u. dgl. keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern der Vermieter diese Störung weder vorsätzlich noch grob fahrlässig herbeigeführt hat. Wasserleitungshähne sind stets dicht zu halten, zerbrochene Glasscheiben sofort zu ersetzen und alle anderen Beschädigungen auf eigene Kosten sogleich zu beheben.

2. Bauliche Veränderungen innerhalb des Bestandsgegenstandes oder an der Außenseite dürfen nur mit Bewilligung des Vermieters erfolgen. Die in diesem Zusammenhang erfolgten Investitionen, Einbauten u. dgl. gehen sofort unentgeltlich in das Eigentum des Vermieters über. Das gleiche gilt für Gas- und elektrische Leitungen; diese dürfen nur unter Verputz verlegt werden.

Der Vermieter hat bei Vertragsende das Wahlrecht über die unentgeltliche Zurücklassung der Investition oder auf Entfernung zu bestehen.

3. Hunde und Kleintiere dürfen nicht — nur mit Bewilligung des Vermieters — gehalten werden. Motorfahrzeuge jeglicher Art (Lkw, Pkw, Motorräder, Roller, Mopeds) dürfen im Hause nirgends, weder innerhalb der gemieteten Räume, noch im Stiegenhaus, in den Gängen, in der Einfahrt, im Hofe, Garten, Vorgarten, Dachboden, noch sonst an irgendeinem Orte abgestellt werden.

ABSTELLUNG VON KFZ NUR NACH GESOND-
 DEUTER VEREINBARUNG (PRÄKARIUM!)

*) Pkt. 2 ist auszufüllen bei freier Vereinbarung
 **) Pkt. 3 ist auszufüllen bei gesetzlichem Mietzins
 ***) Nur im Anwendungsbereich des § 16 MRG (Punkt 3), nicht außerhalb desselben (§ 1, Abs. 2, 3 und 4 MRG und für selbständig gemietete Grundstücke). Für diese Fälle wäre die Klausel zu streichen.
 ****) Für die Rechzeitigkeit der Zahlung kommt es nicht auf die Absperrung, sondern auf die Ankunft des Geldes an.

§ 6. Untervermietung oder sonstige Überlassung

1. Soweit nicht eine gesetzliche Berechtigung gegeben ist, darf ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters das Mietobjekt weder entgeltlich noch unentgeltlich, ganz oder teilweise dritten Personen überlassen werden; Geschäftsräume dürfen ohne schriftliche Zustimmung des Vermieters auch nicht im Wege eines allfälligen Gesellschaftsverhältnisses, Pachtvertrages u. dgl., dritten Personen überlassen werden. In keinem Falle ist es dem Mieter gestattet, Rechte aus diesem Vertrag an dritte Personen abzutreten.

§ 7. Vereinbarter Kündigungsgrund

Gem § 30 Abs. 2 Ziff. 13 wird vereinbart, daß folgende für den Vermieter wichtige und bedeutsame Tatsachen als Kündigungsgrund geltend gemacht werden können:

VERSTOSSE GEGEN DIE HAUSORDNUNG UND GEGEN BESTIMMUNGEN DIESES MIETVERTRAGES.

§ 8. Kosten und Gebühren

Die Kosten der Errichtung und einer allfälligen Vergebührung dieses Mietvertrages trägt der Mieter/Vermieter.

Für Zwecke der Gebührenbemessung wird festgestellt, daß der auf den Mietgegenstand entfallende Gesamtzins einschließlich Betriebskosten, öffentlichen Abgaben usw. für das Jahr *€ 3.360,-* beträgt.

VER -

§ 9. Zustimmungserklärung

Der Mieter erteilt gem. § 4 Abs. 4 MRG seine Zustimmung zur Vornahme nützlicher Verbesserungen im Inneren des Mietobjektes, insbesondere zu Maßnahmen, die eine Verbesserung des Standards herbeiführen, *ER WIRD SICH IM RAHMEN DER BETROFFENEN VEREINBARUNGEN AN DEN KOSTEN BETEILIGEN.*

§ 10. Betreten der Mieträume durch den Vermieter

Der Vermieter oder ein Beauftragter können die Mieträume bei Gefahr im Verzug jederzeit, aus triftigen Gründen (Feststellung von Reparaturen, Durchführung derselben, Besichtigung im Falle des Verkaufes, Aufkündigung und dgl.) zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten jederzeit und zur Feststellung der Einhaltung der Vertragspflichten durch den Mieter in angemessenen Zeitabständen ebenfalls zu den üblichen Tages- und Geschäftszeiten, betreten.

Wenn zur Durchführung von Reparaturen eine zeitlich begrenzte Räumung des Mietgegenstandes oder von Teilen des Mietgegenstandes erforderlich ist und dem Vermieter am zugrunde liegenden Schaden weder Vorsatz noch grobe Fahrlässigkeit vorzuwerfen ist, verpflichtet sich der Mieter zur Räumung für die jeweils unbedingt notwendige Dauer ohne Anspruch auf Kostenersatz.

Für diejenigen Fälle, in denen der Vermieter oder sein Beauftragter berechtigt sind, die Wohnung zu betreten, hat der Mieter dafür zu sorgen, daß der Zutritt zur Wohnung auch in seiner Abwesenheit erfolgen kann, sofern ihm dies zumutbar ist. Sofern nicht Gefahr im Verzug ist, hat der Vermieter den beabsichtigten Zutritt dem Mieter mindestens 3 Tage vorher anzuzelgen.

§ 11. Aufrechnung von Gegenforderungen

Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Mietzins ist ausgeschlossen; es sei denn, diese Gegenforderung steht im rechtlichen Zusammenhang mit der Verbindlichkeit des Mieters, ist gerichtlich festgestellt oder vom Vermieter anerkannt.

~~§ 12. Sonstiges~~

~~Der Mieter verpflichtet sich, folgende in Bestand gegebenen Inventargegenstände im Sinne des § 4 des Mietvertrages zu behandeln, Beschädigungen zu beheben und bei Notwendigkeit zu erneuern.~~

§ 13. Mietzinsvorauszahlung

Der Mieter leistet bei Abschluß des Mietvertrages eine Mietzinsvorauszahlung in der Höhe von S

i. W.

Diese Vorauszahlung bezieht sich auf die Mietzinse vom Vertragsbeginn bis zum, das sind sohin Monate. Sollte das Mietverhältnis aus welchem Grunde immer vor diesem Termin enden, hat der Mieter Anspruch auf Rückzahlung der nicht verbrauchten Mietzinsbeträge. Eine Verzinsung erfolgt nicht.

§ 14. Entgelt für Kündigungsverzicht

Gem. § 27 Abs. 2 leistet der Mieter einen Betrag von S i. W. Schilling

..... für den Verzicht des Vermieters auf den Kündigungsgrund des § 30 Abs. 2 Ziff. 4 (Untervermietung) und Ziff. 5 (Leerstehung).

§ 15. Hausordnung

Der Mieter verpflichtet sich, die folgende Hausordnung, die einen integrierenden Bestandteil des Mietvertrages bildet, genau einzuhalten.

Rechtsgeschäftliche Erklärungen des Vermieters können dem Mieter an die Adresse des vermieteten Mietobjektes mit der Wirkung zugestellt werden, daß die Erklärungen als dem Mieter zugegangen anzusehen sind; es sei denn, der Mieter hatte dem Vermieter für solche Erklärungen eine andere Anschrift nachweislich bekanntgegeben.

Neben diesem Vertrag bestehen keine sonstigen Abreden, Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrages bedürfen zu ihrer Gültigkeit der Schriftform. Dieser Vertrag wurde von allen Vertragsparteien gelesen, zur Kenntnis genommen und vorbehaltlos genehmigt.

GRESTEN, den 7. AUGUST 2006
Unterschrift des Vermieters
Unterschrift des Mieters
ALS BÜRGE:
HERR EJAZ ACHTAD
WARRICH, GEB. 10.6.72

Hausordnung

Die vertrauensvolle Hausgemeinschaft im Sinne des Mietvertrages zwischen Mietern untereinander wie auch zwischen Mietern und Vermietern, setzt voraus, daß von allen Hausbewohnern weitestgehende Rücksicht gebüht und das den Mietern im Rahmen dieses Vertrages zur Verfügung gestellte Eigentum des Vermieters sachgemäß behandelt wird.

A. Die Rücksicht der Hausbewohner aufeinander verpflichtet diese unter anderem zu folgendem:
Vermeidung störender Geräusche, z. B. durch Benützung nicht abgedämpfter Maschinen, durch starkes Türzuschlagen und Treppenlaufen, durch Musizieren einschließlich Rundfunkempfangs mit belästigender Lautstärke und Ausdauer, vor allem in den Mittagsstunden und nach 22 Uhr, sowie Unterlassung des Teppichklappens usw. außerhalb der zugelassenen Zeiten.

Unterlassung des Ausschüttens und Ausgießens aus Fenstern, von Balkonen, auf Treppentritten usw.
Beseitigung scharf- oder überfischender, leicht entzündbarer oder sonst irgendwie schädlicher Dinge.

Ausreichende Erziehung und Aufsichtigung der Kinder.
Abwendung und Minderung eines drohenden Schadens, insbesondere auch ausreichende Maßnahmen gegen das Aufkommen von Ungeziefer, ordnungsgemäße Beseitigung von Abfällen und Unrat (Müll, Scherben, Küchenreste usw.) in nicht neben die aufgestellten Müllgefäße, von sperrigen oder leicht brennbaren Stoffen durch Verbringen oder Beförderung außerhalb des Grundstückes.

Brennstoffgefäße nicht innerhalb der Mieträume, sondern nur an den vom Vermieter bezeichneten Stellen.
Einhalten der Genehmigung des Vermieters für etwaige Tierhaltung, Aufstellen und Lagern in Gängen, auf Höfen usw. (u. a. für Krafträder und Wagen), wofür der Mieter ausweislich zuvor die behördliche Genehmigung einholen muß.

Zum Waschen ist die Waschküche nach den Anweisungen des Vermieters zu benutzen. Die Wäsche darf nur auf dem dafür bestimmten Trockenplatz getrocknet werden. Das stichtbare Aufhängen und Auslegen von Wäsche, Betten usw. auf Balkonen, in Fenstern usw. ist unzulässig.

Die Anbringung von Außenantennen, Schildern usw. bedarf der schriftlichen Genehmigung durch den Vermieter und kann von der Leistung eines Sonderanbietes abhängig gemacht werden; die Anbringung hat durch einen befugten Gewerbetreibenden zu erfolgen und darf nicht zur Beschädigung von Bauteilen, Vornutzung von Grundstück- und Gebäudeteilen oder Beeinträchtigung anderer Hausbewohner führen.

Zum Schutze der Mieter- und Vermieterrechte gegenüber Unbefugten ist das Haus im allgemeinen in der Zeit von 21 Uhr bis 6 Uhr morgens verschlossen zu halten.

Falls der Mieter vor Ablauf des Vertrages die Räume ganz oder auch nur zeitweilig verläßt, ist er verpflichtet, die Schlüssel an den Vermieter oder an seinen Beauftragten abzuliefern, und zwar auch dann, wenn er noch Gegenstände in den Räumen belassen hat, jedoch aus Anzahl- oder Beschaffenheit der zurückgelassenen Gegenstände die Absicht des dauernden Verlassens der Räume zu erkennen ist. In diesen Fällen ist der Vermieter im Interesse des Mietsachhaltens berechtigt, die Mieträume schon vor der endgültigen Räumung ausbessern zu lassen, ohne daß der Mieter ein Recht hätte, deshalb die Zahlung der Miete zu verweigern oder gezahlte Miete zurückzufordern.

B. Die Erhaltung des Hauseigentums verpflichtet den Mieter unter anderem zu folgendem:
Trockenhaltung der Fußböden, insbesondere in der Nähe von Wasserzapfstellen und -behältern, Vermeidung von Beschädigungen der Gas-, Be- und Entwässerungsanlagen, elektrischen und sonstigen Hauseinrichtungen, von Verstopfungen der Gas- und Entwässerungsanlagen, sofortiges Melden von Störungen an solchen Einrichtungen.

Ordnungsgemäße Verschlussarten der Türen und Fenster bei Unwetter, Nacht und Abwesenheit.
Vermeidung der Vergeudung von Licht in gemeinschaftlich benutzten Gebäudeteilen sowie Vermeidung der Vergeudung von Wasser.

Verhütung unbefugter Benützung von Hauseinrichtungen durch nicht zum Haushalt des Mieters gehörende Personen.
Ordnungsgemäße Behandlung der Fußböden (Linoleum nicht ölen, sondern bohnen, gestrichelte Fußböden nicht wachsen, Parkett nicht naß aufschon, Steinholz nicht scharf abfeilen).

die Befreiung der Balkone usw. von Schnee und sonstigen ungewöhnlichen Belastungen (Brennstoffen usw.), das Reinigen von Kellerlichtschächten und -fenstern, soweit solche etwa innerhalb des Mietkellers liegen, im gleich-

chen Falle das ordnungsgemäße Lüften der Keller und Böden in dem Umfang, wie dies für den gesamten Hauskeller oder -böden erforderlich ist, ebenso das Fensterschließen bei Nacht, Nässe oder Kälte.

Die Unterlassung jeglicher Veränderung der Mietsache, sofern nicht der Vermieter seine schriftliche Genehmigung dazu erteilt; insbesondere die Unterlassung von Veränderungen an den Installationen, einschließlich der elektrischen Leitungen und des Einschlagens von Nägeln (Schrauben) in Holzwerkleistungen aller Art.

Die genaue Beachtung der dem Vermieter abzufordernden Sondervorschriften für die Bedienung von Aufzügen, Durchflurheizern, Feuerungsstellen usw., sorgfältige Aufbewahrung und Behandlung aller Schlüssel und Zubehörteile.

das Anbringen von Schildern, Kästen usw. außerhalb der Mieträume nur mit schriftlicher Genehmigung des Vermieters und nach dessen Anweisungen unter Berücksichtigung der behördlichen Vorschriften,

das ausreichende Heizen, Lüften und Zugänglichmachen der Mieträume wie das Zusperrn der Zapfhähne, besonders bei vorübergehender Wassersperre, auch während etwaiger längerer Abwesenheit des Mieters.

Etwas vorhandene Zentralheizungsanlagen werden, soweit es die Außentemperatur erfordert, sachgemäß in Betrieb gehalten. Mit dem Heizen wird begonnen, wenn an vier aufeinanderfolgenden Tagen die Außentemperatur um 21 Uhr niedriger als +12 Grad Celsius ist. Als Richtlinie gilt eine Erwärmung der hauptsächlich genutzten Räume auf +20 Grad Celsius und eine durchschnittliche Erwärmung von +18 Grad Celsius. Für Räume, die auf Wunsch des Mieters oder durch diesen mittels Ein- oder Umbauten geändert worden sind, kann diese Erwärmung nicht verlangt werden. Der Mieter hat während der Heizperiode Türen und Fenster auch von unbeheizten Räumen gut verschlossen zu halten. Notwendiges Lüften darf nicht zur Durchkühlung der Räume führen. Bei Frost dürfen die Ventile zur Vermeidung des Einfrierens nicht auf «Kalt» stehen. Für die Zeit vom 1. Mai bis 15. September besteht grundsätzlich kein Anspruch auf Beheizung. Eine bestimmte Temperatur kann nicht gewährleistet werden, wenn eine Beschränkung der Brennstoffversorgung eintritt, ebenso nicht bei Störungen durch Naturereignisse, Unterbrechung des Friedenszustandes allgemein, in eigenen oder fremden Betrieben.

Etwas vorhandene Warmwasserversorgungsanlagen werden sachgemäß von 7 bis 24 Uhr in Betrieb gehalten, und zwar darauf, daß die Temperatur an den Zapfstellen nicht unter 30 Grad Celsius absinkt, jedoch im Durchschnitt +35 Grad Celsius übersteigt. Eine Gewähr für ununterbrochene, vereinbarungsgemäße Warmwasserlieferung übernimmt der Vermieter nicht. Im übrigen gilt der vorstehende Absatz sinngemäß. Zum Spülen von Wäsche darf Warmwasser nicht entnommen werden.

Etwas vorhandene Personen- oder Lastenaufzüge werden sachgemäß in Betrieb gehalten. Der Mieter verpflichtet sich, die Aufzugsbestimmungen in allen Punkten zu erfüllen, er verzichtet insbesondere dem Vermieter gegenüber auf Schadenersatzansprüche wegen Unfällen irgendwelcher Art, es sei denn, daß den Vermieter ein Verschulden trifft.

C. Im Interesse der allgemeinen öffentlichen Ordnung und Sicherheit besteht u. a. folgende Verpflichtung:

Alle behördlichen Vorschriften (besonders die der Staats-, Bau- und Feuerpolizei usw.) sind von den Mietern auch dann zu beachten, wenn hierüber nichts ausdrücklich gesagt ist.

Keller, Böden und ähnliche Räume dürfen nicht mit offenem Licht betreten werden.

Veränderungen an Feuerstätten nebst Abzugrohren sind nur mit Genehmigung des Vermieters und unter Beachtung der behördlichen Vorschriften zulässig; die Mieter haben aber für die regelmäßige und rechtzeitige übliche Reinigung der Öfen und Herde auf eigene Kosten und Gefahr Sorge zu tragen.

Im Interesse des Feuereschutzes dürfen leicht entzündliche Gegenstände, wie Packmaterial, Papier- und Zeitungspakete, Matratzen, Strohstücke, Lumpen, alte Kleider und Polstermöbel, Kleintierstallungen, Brennstoff- und größere Futtervorräte usw. in dem Keller- und Bodenträumen nicht vorhanden sein. Größere Gegenstände müssen, wenn sie nicht anderweitig aufbewahrt werden können, so aufgestellt werden, daß diese Räume in allen Teilen übersichtlich und zugänglich bleiben; kleinere Gegenstände, Kleider, Wäsche usw. dürfen nur in geschlossenen Kästen und Truhen aufbewahrt werden.

Das Mietverhältnis ist ein freiwilliger Vertrag, der in stärkstem Maße auf dem gegenseitigen Vertrauen aufgebaut ist und der das Gemeinschaftsleben im Hause gewährleisten soll. Gegen Treu und Glauben und gegen die guten Sitten verstößt es aber, wenn ein Vertragspartner seine Vertragsrechte einseitig geltend macht und wenn er seine Pflichten gegen den anderen Vertragspartner und gegen die anderen Hausbewohner böswillig und fahrlässig verletzt.

Dieses Gutachten ist nur in seiner Gesamtheit und unter Beachtung der getroffenen Prämissen gültig sowie ausschließlich für den Gutachtenszweck gedacht. Jede Veröffentlichung oder Weitergabe — auch teilweise — bedarf der ausdrücklichen Zustimmung des Verfassers. Das Gutachten bleibt Eigentum des Sachverständigen.

2.11. Kontaminierungen:

Die Bewertung erfolgt kontaminationsfrei, ob Bodenverunreinigungen vorliegen, wurde nicht erhoben. Augenscheinlich sind keine Kontaminierungen feststellbar.

2.12. Nachzuholende Instandsetzungs- und Fertigstellungsaufwendungen:

Nachzuholende Instandsetzungsaufwendungen betreffen insbesondere:

- Die Haustechnik befindet sich nicht am Stand der Technik.
- Feuchtigkeitsschäden aufgrund aufsteigender Feuchtigkeit.
- Rissbildungen im Decken und Wandbereich.

2.13. Aussergrundbücherliche Lasten:

Aussergrundbücherliche Lasten sind nach Aussage der Baubehörde und bei der Befundaufnahme anwesenden Personen keine bekannt.

2.14. Energieausweis:

Es liegt kein Energieausweis vor.

3. GUTACHTEN:

Die nachstehende Bewertung erfolgt unter Beachtung aller im Befund enthaltenen Feststellungen sowie aller sonstigen wertbeeinflussenden Merkmale und Voraussetzungen.

Die Wertermittlung nach dem Vergleichswertverfahren setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Liegenschaften voraus. Vergleichbar sind solche Liegenschaften, die in den wertbeeinflussenden Parametern weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Bei der Ermittlung des Verkehrswertes wird eine Plausibilitätskontrolle durch Vergleich mit in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag durchgeführten Verkäufen nach entsprechender Berücksichtigung von Unterschiedsfaktoren herangezogen.

Ziel des Gutachtens ist die Ermittlung des Verkehrswertes (Marktwertes) der beschriebenen Liegenschaft zum Stichtag 19.02.2013.

Dabei sind alle tatsächlichen, redlichen und wirtschaftlichen Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen. Außergewöhnliche oder persönliche Verhältnisse haben jedoch außer Betracht zu bleiben. In der Bewertungslehre und in der Praxis sind bei Objekten wie dem vorliegenden das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

Das Sachwertverfahren auf der (in der Praxis erprobten) Vermutung, dass eine solche Beziehung auch zwischen dem Verkehrswert einerseits und der Summe aus Bodenwert und Wert der baulichen Substanz andererseits gegeben ist.

Derartige Objekte werden nämlich in der Regel zur Eigennutzung errichtet und werfen daher meist kaum Ertrag ab.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt im Sinne des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 und der ÖNORM B 1802. Die nachstehende Bewertung erfolgt unter allen im Befund getroffenen Feststellungen und unter Bedachtnahme auf die am Realitätenmarkt erzielbaren Preise.

Unter dem Verkehrswert ist gemäß § 2 Liegenschaftsbewertungsgesetz jener Wert zu verstehen, der im redlichen Geschäftsverkehr im Falle eines Verkaufes erzielbar wäre, wobei ungewöhnliche Preise, wie sie beispielsweise durch die besondere Vorliebe oder andere subjektive Wertzumessungen einzelner Personen entstehen könnten, außer Acht zu lassen sind.

3.1. Sachwert:

3.1.1 Bodenwerte:

Üblicherweise werden Freigrundpreise aus Vergleichswerten abgeleitet. Zum Vergleich sind Grundstücke geeignet, die in den wesentlichen wertbeeinflussenden Merkmalen weitestgehend Übereinstimmung aufweisen. Dabei sind Vergleichspreise, die älter als ca. 4 Jahre sind, auszuschneiden. Zum Vergleich eignen sich auch Grundstücke, die nicht im selben Gemeindegebiet liegen, sondern eine vergleichbare Lage aufweisen.

GST .287/1

Grundfläche :	1245 m ² ¹
Preis per m ² nach dem Vergleichswerten:	45,--
1245 x 45,00 =	56.025,00

GST 1966/1

Grundfläche :	2.981 m ² ²
Preis per m ² nach dem Vergleichswerten:	45,--
2981 x 45,00 =	134.145,00

GST 6427/6

Grundfläche :	112 m ² ³
Preis per m ² nach dem Vergleichswerten:	45,--
112 x 45,00 =	5.040,00

ergibt Grundstückswert gesamt: 195.210,00

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

² Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

³ Größe entspricht den Angaben aus dem amtlichen Grundbuchsatz und wurde nicht durch den SV nachgemessen, dies bedeutet, dass die Größe variieren kann, augenscheinlich entspricht die Größe den Flächenangaben im Grundbuchsatz.

3.1.2. Gebäudewert:

Wohnhaus

Nettonutzfläche:

Erdgeschoß	338,36 m ²
Obergeschoß	338,36 m ²
Preis pro m ² Erdgeschoß	1.450,00
Preis pro m ² Obergeschoß	1.350,00
Ergibt Zwischensumme:	947.408,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	947.408,00
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁴	0,00
- verlorener Bauaufwand ⁵ 10 %	94.740,80
- lineare Wertminderung ⁶ 70 %	663.185,60
Bauwert Wohnhaus	189.481,60

Ergibt Bauwert Wohnhaus:

189.481,60

Stallgebäude

Nettonutzfläche:

Erdgeschoß	133,39 m ²
Preis pro m ² Erdgeschoß	800,00
Ergibt Zwischensumme:	106.712,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	106.712,00
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ⁷	0,00
- verlorener Bauaufwand ⁸ 10 %	10.671,20
- lineare Wertminderung ⁹ 70 %	74.698,40
Bauwert Stallgebäude	21.342,40

Ergibt Bauwert Stallgebäude:

21.342,40

⁴ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.11. des Gutachtens

⁵ Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauften ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

⁶ Bei älteren Gebäuden, die ihrem Alter entsprechend genutzt werden und weder baufällig noch abbruchreif sind, werden in der Regel noch mindestens 30 % des Herstellungswerts bei einem Verkauf erzielbar sein. Die Alterswertminderung wird deshalb grundsätzlich auf einen Betrag zu beschränken sein, der sich bei einem Alter von 70 % der Lebensdauer ergibt.

⁷ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.11. des Gutachtens

⁸ Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauften ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

⁹ Bei älteren Gebäuden, die ihrem Alter entsprechend genutzt werden und weder baufällig noch abbruchreif sind, werden in der Regel noch mindestens 30 % des Herstellungswerts bei einem Verkauf erzielbar sein. Die Alterswertminderung wird deshalb grundsätzlich auf einen Betrag zu beschränken sein, der sich bei einem Alter von 70 % der Lebensdauer ergibt.

Garage

Nettonutzfläche:	
Erdgeschoß	112 m ²
Preis pro m ² Erdgeschoß	700,00
Ergibt Zwischensumme:	78.400,00
Fertigstellungsgrad 100 %	
Neuherstellungswert	78.400,00
- rückgestauter Erhaltungsaufwand ¹⁰	0,00
- verlorener Bauaufwand ¹¹ 10 %	7.840,00
- lineare Wertminderung ¹² 70 %	54.880,00
<u>Bauwert Garage</u>	<u>15.680,00</u>

Ergibt Bauwert Garage: 15.680,00

Sachwert

Grundstückswert	195.210,00
Wohnhaus	189.481,60
Stallgebäude	21.342,40
Garage	15.680,00
+ Außenanlagen ¹³ 8 % (Figur)	18.120,32
<u>Sachwert der Liegenschaft</u>	<u>439.834,32</u>

Sachwert der Liegenschaft gerundet 440.000,00

¹⁰ Dringende Arbeiten entsprechend Punkt 2.11. des Gutachtens

¹¹ Diesem Abschlag liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkaufen ein Teil der tatsächlichen Baukosten dadurch verloren geht, dass ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinem Sinn etwas anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Haus den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. Auch besonders luxuriöse und extrem moderne Bauausführungen werden von den Käufern nicht voll honoriert.

¹² Bei älteren Gebäuden, die ihrem Alter entsprechend genutzt werden und weder baufällig noch abbruchreif sind, werden in der Regel noch mindestens 30 % des Herstellungswerts bei einem Verkauf erzielbar sein. Die Alterswertminderung wird deshalb grundsätzlich auf einen Betrag zu beschränken sein, der sich bei einem Alter von 70 % der Lebensdauer ergibt.

¹³ Für Außenanlagen werden je nach Aufwendigkeit der Baumaßnahmen zwischen 2 und 12 % der Gebäudewerte berechnet.

3.2. Verkehrswert:

Der errechnete Sachwert deckt sich nicht mit den Gegebenheiten am Markt, so dass eine Anpassung notwendig ist. Aufgrund der Lage, der gesamten Liegenschaft, im Hochwassergebiet ist es notwendig, eine Anpassung an den Marktwert vorzunehmen. Der Abschlag beträgt 15 %.

Der künstlerische Wert der beiden Steinfiguren, welche sich beim Eingang befinden, sowie der in der Liegenschaft befindlichen Kachelöfen bleibt in diesem Gutachten unberücksichtigt.

Sachwert	440.000,00
- 15 % Lage im Hochwassergebiet	66.000,00
Verkehrswert	374.000,00

Verkehrswert gerundet 374.000,00

Der **Verkehrswert** der Liegenschaft
3264 Gresten, Unterer Markt 28
ohne Berücksichtigung der Steinfiguren und Kachelöfen
beträgt sohin zum Bewertungsstichtag 19.02.2013
gerundet € 374.000,00
in Worten. Euro dreihundertvierundsiebzigttausend

DER SACHVERSTÄNDIGE

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

4. ANMERKUNGEN

Umsatzsteuer

Mit Wirksamkeit 19.06.1998 trat das Budgetbegleitgesetz 1998 in Kraft. Ab diesem Zeitpunkt traten neue umsatzsteuerliche Bestimmungen bei Immobilientransaktionen in Kraft. Daher ist folgender Hinweis nötig:

Sollte die Immobilie mit Inrechnungstellung von 20 % Umsatzsteuer verwertet werden, so ist die Umsatzsteuer dem ermittelten Wert hinzuzurechnen.

Unterlagen und erteilte Informationen

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Anmerkung Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt 3.3)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in der Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist (diese Kurzfristigkeit der Verwertung nach Exekutionsordnung, bei der eben der für die Immobilie adäquate Verkaufszeitraum fehlt, ist durch einen geringeren Ausrufpreis berücksichtigt).

Steuerliche Aspekte

Das Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den gegenständlichen Auftrag vorgesehen.

Ich empfehle jedem potentiellen Erwerber über die steuerlichen Auswirkungen eines Immobilienerwerbes fachlichen Rat einzuholen, da diese Aspekte immer auf die subjektive Steuersituation des Erwerbers abzustimmen sind.

Wir weisen darauf hin, dass nach den neuen Gesetzen bzgl Immobilientransaktionen es zu dem Anfall von Ertragssteuern kommen kann.

Besichtigung

Ich empfehle jedem Interessenten vor einem Erwerb von der Möglichkeit Gebrauch zu machen, das Objekt nach Terminvereinbarung selbst zu besichtigen, um sich ein eigenes Bild von der Immobilie zu erwerben.

Hauszustand

Es konnten nur augenscheinliche Baumängel beschrieben werden.

Anmerkung Energieausweisvorlage

Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS der Richtlinie 2002/91/EG des Europäischen Parlaments wurde nicht vorgelegt und wird daher bei der Wertermittlung vom Standard des Errichtungszeitpunktes bzw. Umbauzeitpunktes ausgegangen.