

## JOHANN LINTNER

### Baumeister

3662 Münichreith 152, Telefon u. Fax 07413 7038  
0676 510 91 37 baumeister.lintner@wavenet.at

---

Marktgemeinde Pöggstall

Untere Hauptstraße  
3650 Pöggstall

17.02.2016

Betrifft:

KRAUS Marianne, Zöbring 23, 3650 Pöggstall

KG: Zöbring Grundst: .25

## GUTACHTEN

### 1. Auftrag:

Die Marktgemeinde Pöggstall, Herr Ing. Knoll ersucht um Beurteilung des bestehenden Gebäudes betreffend Wohnbarkeit.

### 2. Befund:

Die örtliche Erhebung wurde am 15.02.2016 im Beisein von Frau Kraus und Herrn Ing. Knoll durchgeführt.

Das bestehende Wohnhaus ist über einen Vorraum (2,60 x 1,25 m) erschlossen.

Durch diesen Vorraum gelangt man in die Küche (4,40 x 2,35 m), in weiterer Folge in zwei Zimmer (4,75 x 4,40 m u. 4,35 x 4,80 m).

Die Zimmer und Küche sind vollständig bewohnbar ausgestattet.

Angrenzend an die Küche ist ein Holzlagerraum und ein WC vorhanden.

Das Wohngebäude besteht aus verputzten Natursteinwänden. Die Außenmauern sind bergseitig teilweise bis auf Höhe der Fensterparapete eingeschüttet. Die Döbelbaumdecken sind an der Untersicht verputzt.

Die Belöftung und Belichtung der Räume erfolgt durch öffenbare Kunststofffenster mit Isolierverglasung.

# JOHANN LINTNER

## Baumeister

3662 Münichreith 152, Telefon u. Fax 07413 7038  
0676 510 91 37 baumeister.lintner@wavenet.at

---

Die Trinkwasserversorgung ist gegeben. Die Warmwasserbereitung erfolgt auf den Einzelöfen. Die Beheizung der Wohnräume erfolgt durch Einzelöfen. Kaminanschlüsse sind in jedem Raum vorhanden. Der Dachboden ist nicht ausgebaut.

Putzschäden aufgrund von Durchfeuchtungen im Außenwandbereich sind ersichtlich. Es ist auch Schimmelbildung im Wandbereich festzustellen (siehe Fotos). Dies lässt auf mangelnde Abdichtung der bergseitigen Außenmauer und damit verbundenen Feuchtigkeitseintritt schließen. Nach Beseitigung der Ursache für den Feuchtigkeitseintritt ist die Gebäudenutzung ohne Einschränkung gegeben. An den tragenden Konstruktion sind nach Augenschein keine statischen Mängel ersichtlich.

Die angrenzenden Stall- und Nebengebäude sind als Abstellräume genutzt.

### 3. Gutachten:

Nachdem das Gebäude als Wohneinheit genutzt wird, sowie aufgrund des Bauzustandes zum Zeitpunkt der Besichtigung ist grundsätzlich davon auszugehen, dass das Gebäude als bewohnbar einzustufen ist.

Es herrscht jedoch Reparaturbedarf am Verputz und an der Malerei in den Wohnräumen.

### Ergänzende Anmerkungen:

Ein Sanierungsbedarf hinsichtlich Putzschäden sowie Schäden an der Malerei ist dringend gegeben. Weiters wird empfohlen, die Außenwände hangseitig freizugraben und abzudichten.

Eine zentrale Warmwasserversorgung sowie eine Sanitärzelle im Gebäude sollte ebenso errichtet werden um zeitgemäße Hygienegegebenheiten zu gewährleisten. Aus energietechnischer Sicht ist eine Dachbodendämmung herzustellen. Die vorgeschlagenen Sanierungsmaßnahmen sind mit großem Aufwand zu bewerkstelligen.



# JOHANN LINTNER

## Baumeister

---

### FOTODOKUMENTATION:

Ansichten





# JOHANN LINTNER

## Baumeister

---

Küche



# JOHANN LINTNER

## Baumeister

---

Zimmer





# JOHANN LINTNER

## Baumeister

---

Zimmer



# JOHANN LINTNER

## Baumeister

---

