Mag. Markus Hirschler
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 61/24t

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 30.12.2024, 14 E 61/24t, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei:	Marktgemeinde Hohenruppersdorf Obere Hauptstraße 4 2223 Hohenruppersdorf
Verpflichtete Partei:	Katrin Slunsky geb. 20.09.1983 Autokaderstraße 24 1210 Wien
wegen:	€ 2.699,69,- samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über den Verkehrswert, **Blfd. Nr. 6**, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3456, Grundbuch 06019 Hohenruppersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 3565/47, mit der Adresse 2223 Hohenruppersdorf, Berggasse 16.

Adresse: 1110 Wien, Kaiser – Ebersdorfer Straße 218/Top 1; Telefon: +43 676/307 18 25

1. A l l g e m e i n e s:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 30.12.2024 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 6, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3456, Grundbuch 06019 Hohenruppersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 3565/47, mit der Adresse 2223 Hohenruppersdorf, Berggasse 16.

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 04.02.2025 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 3456, GST – Nr. 3565/47, GB 06019 Hohenruppersdorf** am 04.02.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Darko Wilhelm, Mieter
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 02.01.2025

1.5.4. Kontoblätter der Marktgemeinde Hohenruppersdorf

1.5.5. Baufertigstellungsanzeige „Errichtung von Gartenstützmauern und Grundstücksregulierungen“ vom 05.02.2011

1.5.6. Mitteilung der Marktgemeinde Hohenruppersdorf an das Vermessungsamt Gänserndorf betreffen der Baufertigstellung vom 22.02.2011

1.5.7. Baufertigstellungsanzeige – Kenntnisnahme vom 22.02.2011

1.5.8. Baufertigstellungsanzeige „Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ vom 05.02.2011

1.5.9. Bescheinigung des Bauführers vom 05.02.2011

1.5.10. Schreiben der Firma „Hartl Haus“ an die Gemeinde Hohenruppersdorf vom 03.10.2002

1.5.11. Bescheid „Baubewilligung zur Errichtung von Gartenstützmauern und Grundstücksregulierungen“ vom 21.06.2000

1.5.12. Bescheid „Baubewilligung zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ vom 30.05.2000

1.5.13. Baubeschreibung

1.5.14. Pläne

1.5.15. Mietvertrag vom 30.05.2024

1.5.16. Fotos

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass das bewertungsgegenständliche Wohnhaus vermietet ist.
Laut Mietvertrag vom 30.05.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.07.2024 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag sowie laut Auskunft von Herrn Darko Wilhelm, Mieter, beträgt die aktuelle monatliche Mieter gesamt € 1.000,-. Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag vom 30.05.2024 eine Kaution in der Höhe von € 4.000,- hinterlegt wurde.

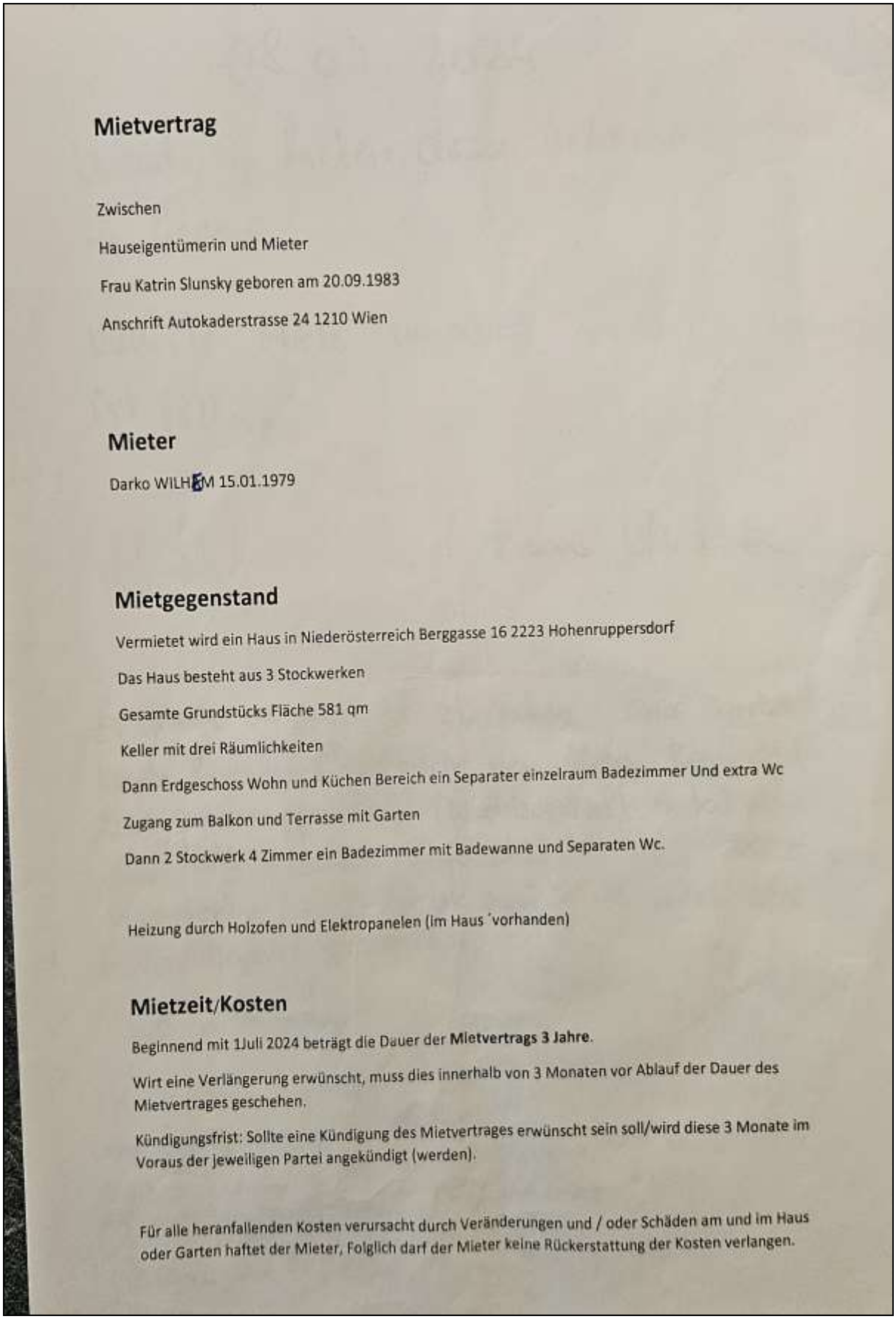
Rückstände - Gemeindekonto

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Hohenruppersdorf vom 04.02.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 3.776,73 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Rückstände – G.V.U. Bezirk Gänserndorf

Laut Auskunft der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 13.05.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 461,16 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Mietvertrag vom 30.05.2024



Mietvertrag

Zwischen

Hauseigentümerin und Mieter

Frau Katrin Slunsky geboren am 20.09.1983

Anschrift Autokaderstrasse 24 1210 Wien

Mieter

Darko WILH[illegible]M 15.01.1979

Mietgegenstand

Vermietet wird ein Haus in Niederösterreich Berggasse 16 2223 Hohenruppersdorf

Das Haus besteht aus 3 Stockwerken

Gesamte Grundstücks Fläche 581 qm

Keller mit drei Räumlichkeiten

Dann Erdgeschoss Wohn und Küchen Bereich ein Separater einzelraum Badezimmer Und extra Wc

Zugang zum Balkon und Terrasse mit Garten

Dann 2 Stockwerk 4 Zimmer ein Badezimmer mit Badewanne und Separaten Wc.

Heizung durch Holzofen und Elektropanelen (im Haus ´vorhanden)

Mietzeit/Kosten

Beginnend mit 1Juli 2024 beträgt die Dauer der **Mietvertrags 3 Jahre**.

Wirt eine Verlängerung erwünscht, muss dies innerhalb von 3 Monaten vor Ablauf der Dauer des Mietvertrages geschehen.

Kündigungsfrist: Sollte eine Kündigung des Mietvertrages erwünscht sein soll/wird diese 3 Monate im Voraus der jeweiligen Partei angekündigt (werden).

Für alle heranfallenden Kosten verursacht durch Veränderungen und / oder Schäden am und im Haus oder Garten haftet der Mieter, Folglich darf der Mieter keine Rückerstattung der Kosten verlangen.

Bauliche Veränderungen innerhalb und außerhalb des Hauses dürfen nur nach vorheriger Absprache mit dem Vermieter durchgeführt werden. Auch keinen Schlüssel Austausch das Haupttor ist nur mit Absprache mit dem Vermieter gestattet. (Privat Raum im Keller vom Vermieter ist das Betreten verboten!)

Kaution: 4000 Euro

(Die Voraus bezahlte Kaution kann und wird nicht von der Miete abgerechnet).

Monatlich Miete 1000 Euro. Inkludiert Betriebskosten (Müll und Rauchfangkehrer).

Die Miete ist jeden Monat (1-10. Des Monats) an die Bankverbindung des Vermieters zu überweisen oder Bar zu Bezahlen.

Wasser und Stromkosten sind vom Mieter unabhängig von der Miete zu zahlen.

Der /Die Mieter/in hat den Mietvertrag gelesen und ist mit den Anforderungen einverstanden. Sollte es zu einer Nichteinhaltung der Anforderungen kommen, ist der Mieter mit einer Kündigung einverstanden.

(Mieter)

(Vermieter)

1 Schlüssel 30.5.2024

Marktgemeinde Hohenruppersdorf
Obere Hauptstraße 4, 2223 Hohenruppersdorf
UID: ATU 16223003

Homepage: www.hohenruppersdorf.gv.at
E-Mail: gemeinde@hohenruppersdorf.gv.at
Telefon: 02574/8304
Fax: 02574/8304-4

Kontoblatt Kunde

Person: **282, Slunsky Katrin, Autokaderstraße 24, 1210 Wien**
Objekt: **1, Berggasse 16, 2223 Hohenruppersdorf**

Jahr: **2020 - 2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr		680,14	618,32	61,82	166,00	150,91	15,09	514,14	467,41	46,73
2	Bereitstellungsgebühr		180,70	164,25	16,45	29,70	27,00	2,70	151,00	137,25	13,75
6	Grundsteuer B		820,72	820,72					820,72	820,72	
49	Mahngebühr		19,17	19,17		3,00	3,00		16,17	16,17	
50	Säumniszuschlag		61,83	61,83					61,83	61,83	
92	Kanalbenützungsgebühr MW		2.372,94	2.157,28	215,66	360,07	327,34	32,73	2.012,87	1.829,94	182,93
214	Hundeabgabe		300,00	300,00		100,00	100,00		200,00	200,00	
Summe			**4.435,50**	**4.141,57**	**293,93**	**658,77**	**608,25**	**50,52**	**3.776,73**	**3.533,32**	**243,41**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 7

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 02.01.2025

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06019 Hohenruppersdorf EINLAGEZAHL 3456
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

****
Letzte TZ 9701/2024
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
3565/47		GST-Fläche	*	581	
		Bauf.(10)		117	
		Gärten(10)		464	Berggasse 16

Legende:
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
2 a 3362/2002 Liegenschaftsadresse für das auf Gst 3565/47 erbaute Haus
Hohenruppersdorf 455 lautet richtig "Bergg. 16"
********** B **********
6 ANTEIL: 1/1
Katrin Slunsky
GEB: 1983-09-20 ADR: Josef-Baumann-Gasse 44, Wien 1220
a 10734/2020 IM RANG 8834/2020 Kaufvertrag 2020-10-06 Eigentumsrecht
********** C **********
1 a 1669/1994
DIENSTBARKEIT des GEHENS und FAHRENS über Gst 3565/47
zugunsten Gst 3565/42
10 a 8823/2023 Rückstandsausweis 2023-10-17
PFANDRECHT vollstr EUR 280,95
Antragskosten EUR 8156
für G. V. U. Bezirk Gänserndorf (13 E 2841/23g)
11 a 9701/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 2.699,69
Antragskosten EUR 120,--
für Marktgemeinde Hohenruppersdorf (14 E 61/24t)

********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.

********** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 02.01.2025 10:33:46

Seite 1 von 1

2.1.3 Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens über GST – Nr. 3565/47 zugunsten GST – Nr. 3565/42

2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:

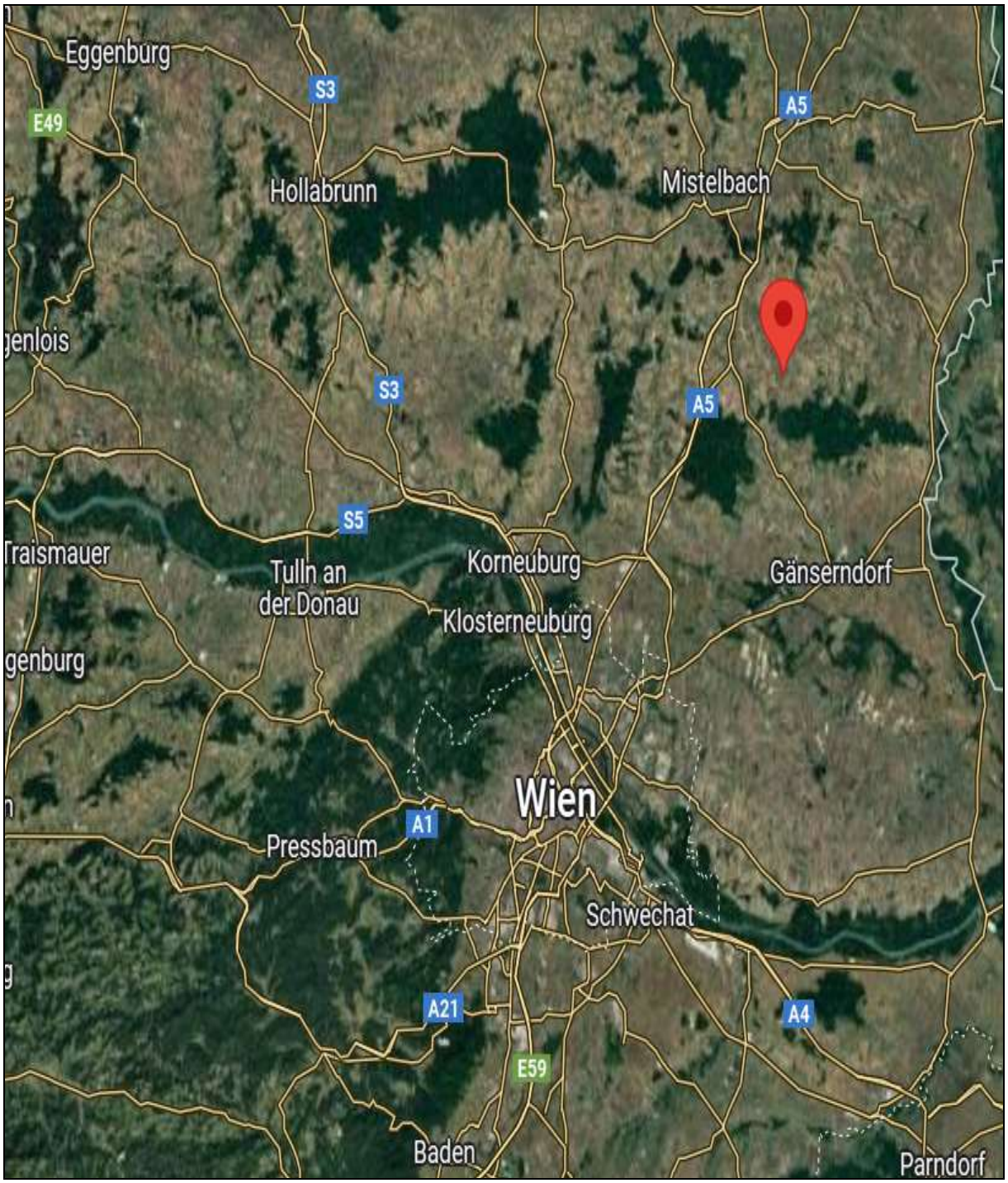


Abbildung 2:

Abbildung 3:

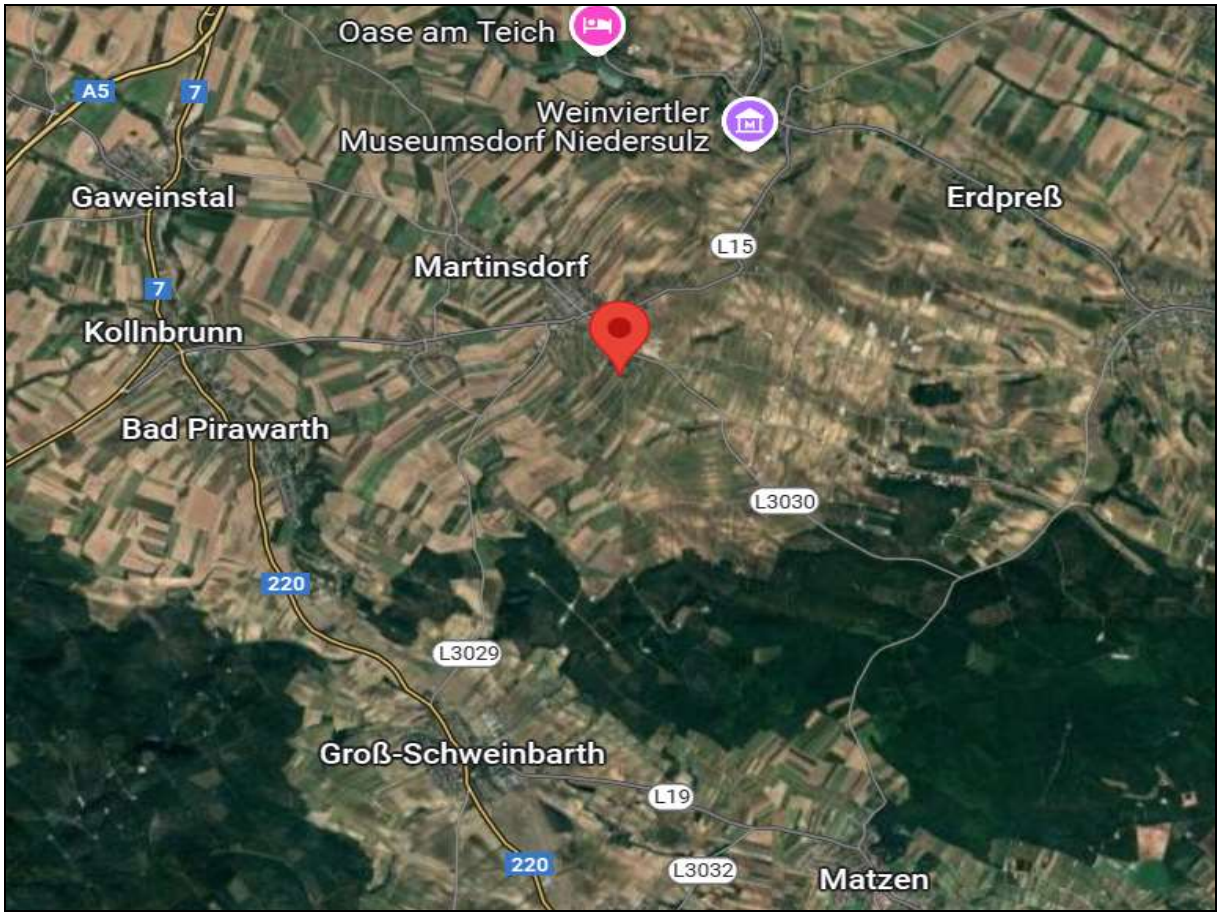


Abbildung 4:

Abbildung 5:

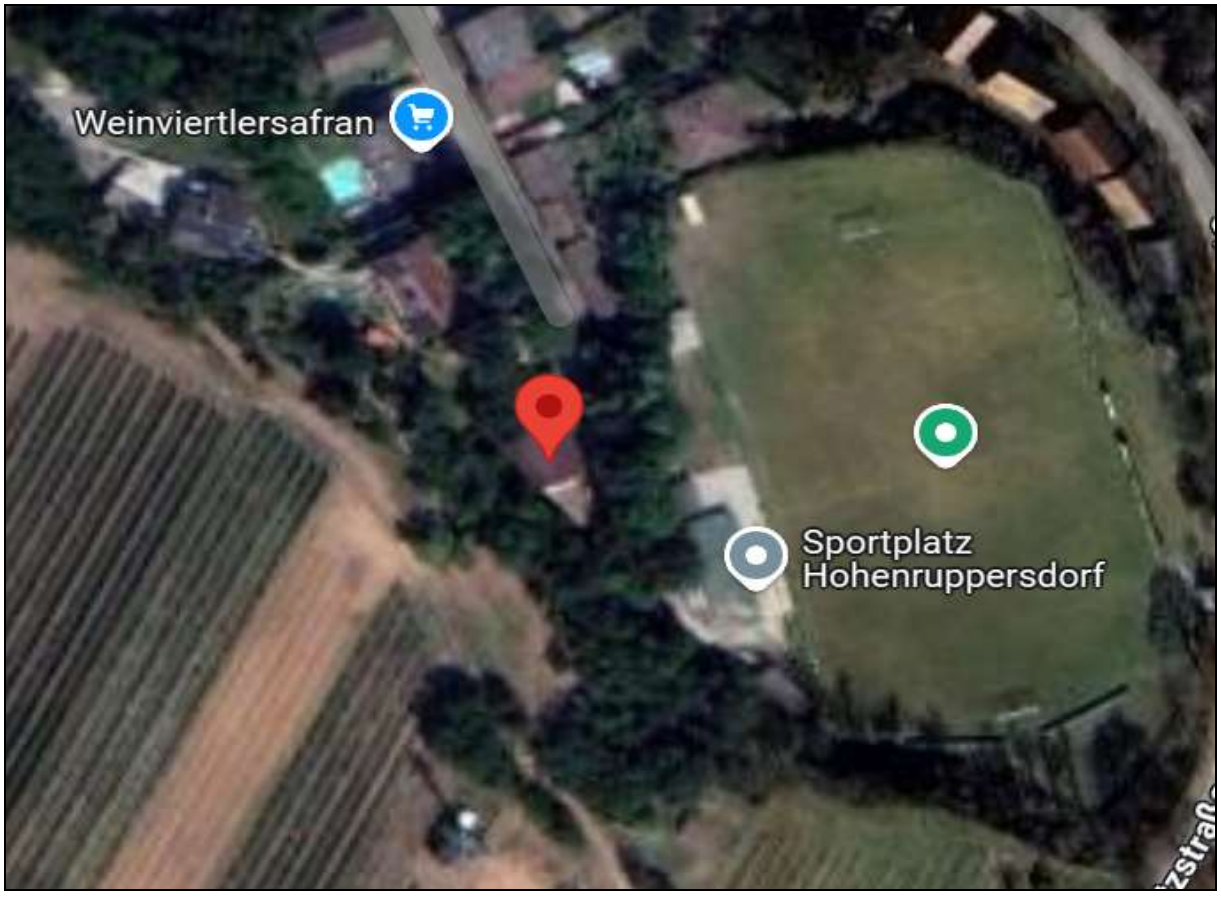
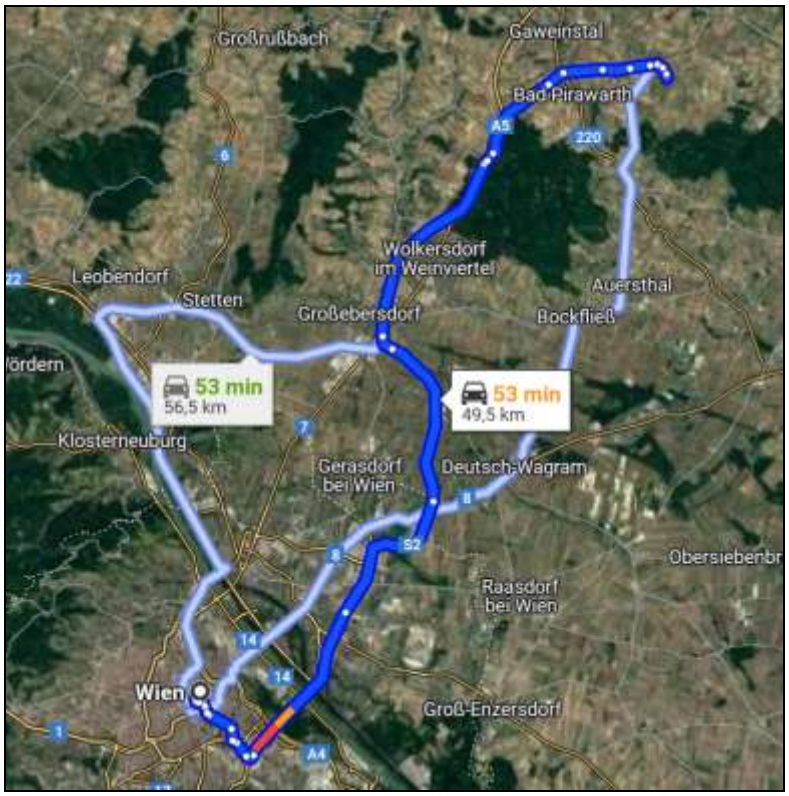
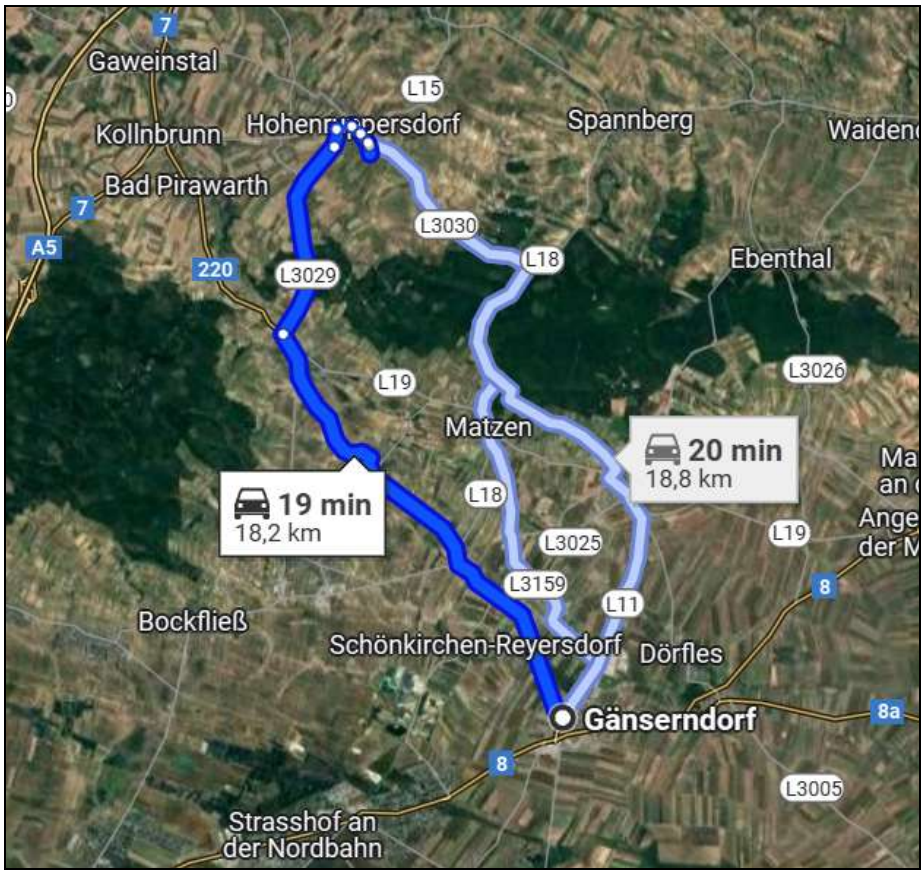


Abbildung 6 – GST – Nr. 3565/47:

Verkehrsanbindung nach Wien



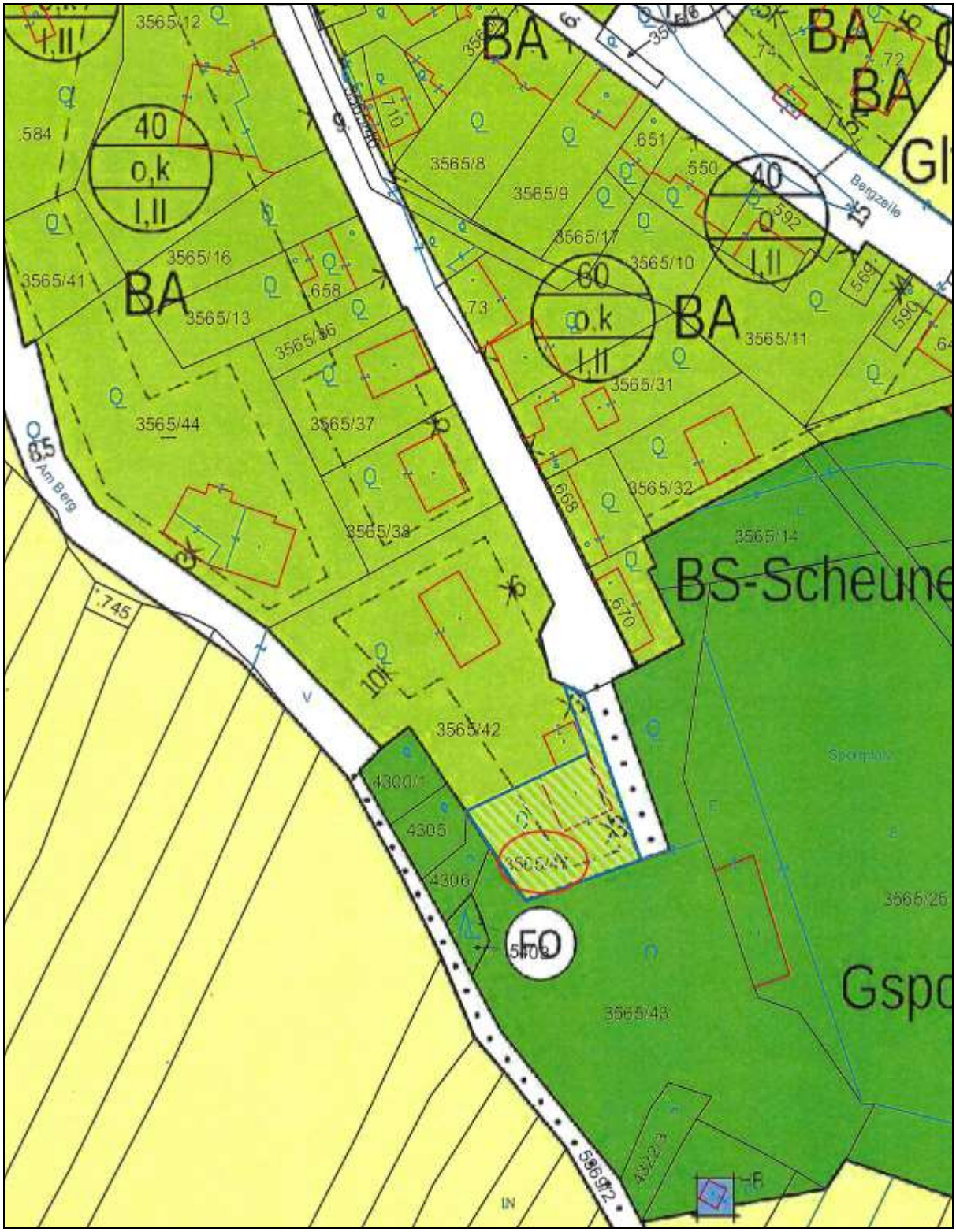
Verkehrsanbindung nach Gänserndorf



2.2. **Bebaubarkeit:**

Laut Auskunft der Marktgemeinde Hohenruppersdorf ist die Flächenwidmung wie folgt:

GST – Nr. 3565/47 BA – Bauland Agrargebiet



2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 6, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3456, Grundbuch 06019 Hohenruppersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 3565/47, mit der Adresse 2223 Hohenruppersdorf, Berggasse 16.

WOHNHAUS

Bezeichnung: Hartl - Fertigteilhaus

Baubehörde: Baufertigstellungsanzeige „Errichtung von Gartenstützmauern und Grundstücksregulierungen“ vom 05.02.2011

Mitteilung der Marktgemeinde Hohenruppersdorf an das Vermessungsamt Gänserndorf betreffen der Baufertigstellung vom 22.02.2011

Baufertigstellungsanzeige – Kenntnisnahme vom 22.02.2011

Baufertigstellungsanzeige „Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ vom 05.02.2011

Bescheinigung des Bauführers vom 05.02.2011

Schreiben der Firma „Hartl Haus“ an die Gemeinde Hohenruppersdorf vom 03.10.2002

Bescheid „Baubewilligung zur Errichtung von Gartenstützmauern und Grundstücksregulierungen“ vom 21.06.2000

Bescheid „Baubewilligung zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ vom 30.05.2000

Baubeschreibung

Pläne

Heizung: Laut Auskunft von Herrn Darko Wilhelm, Mieter, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels eines Holz-Einzelofens im Wohnzimmer.

Fenster: Holzfenster

Sonstiges: Carport

Beschreibung der Räumlichkeiten

KELLERGESCHOSS

Vorraum: Boden verfliest, Wände gestrichen, Decke im Rohzustand

Kellerraum 1: Boden verfliest, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt

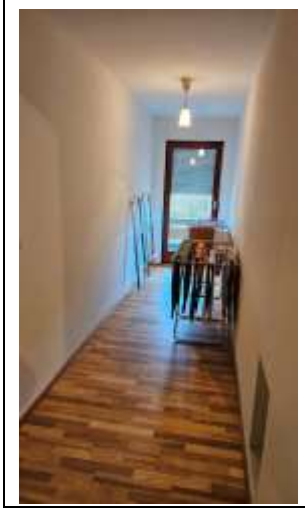
Kellerraum 2: Boden verfliest

Kellerraum 3: Boden verfliest

Es wird darauf hingewiesen, dass ein Kellerraum durch den Sachverständigen nicht besichtigt werden konnte.

ERDGESCHOSS

Vorraum/Flur: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

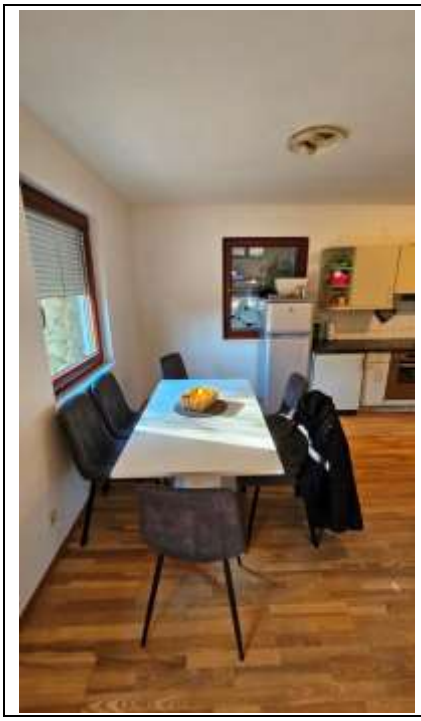


Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt, Handwaschbecken, Dusche

WC:	Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke mit Platten bedeckt, Stand – WC

Wohnzimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen, Küche, Holz – Einzelofen



Terrasse:

Balkon:

DACHGESCHOSS

Vorraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

WC: Boden und Wände verfliest, Stand – WC

Badezimmer: Boden und Wände verfliest, Decke mit Platten bedeckt, Badewanne, 2 Handwaschbecken

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.5. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Marktgemeinde Hohenruppersdorf ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Objektgröße:

Laut den erhobenen Plänen setzt sich die Nutzfläche bzw. Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

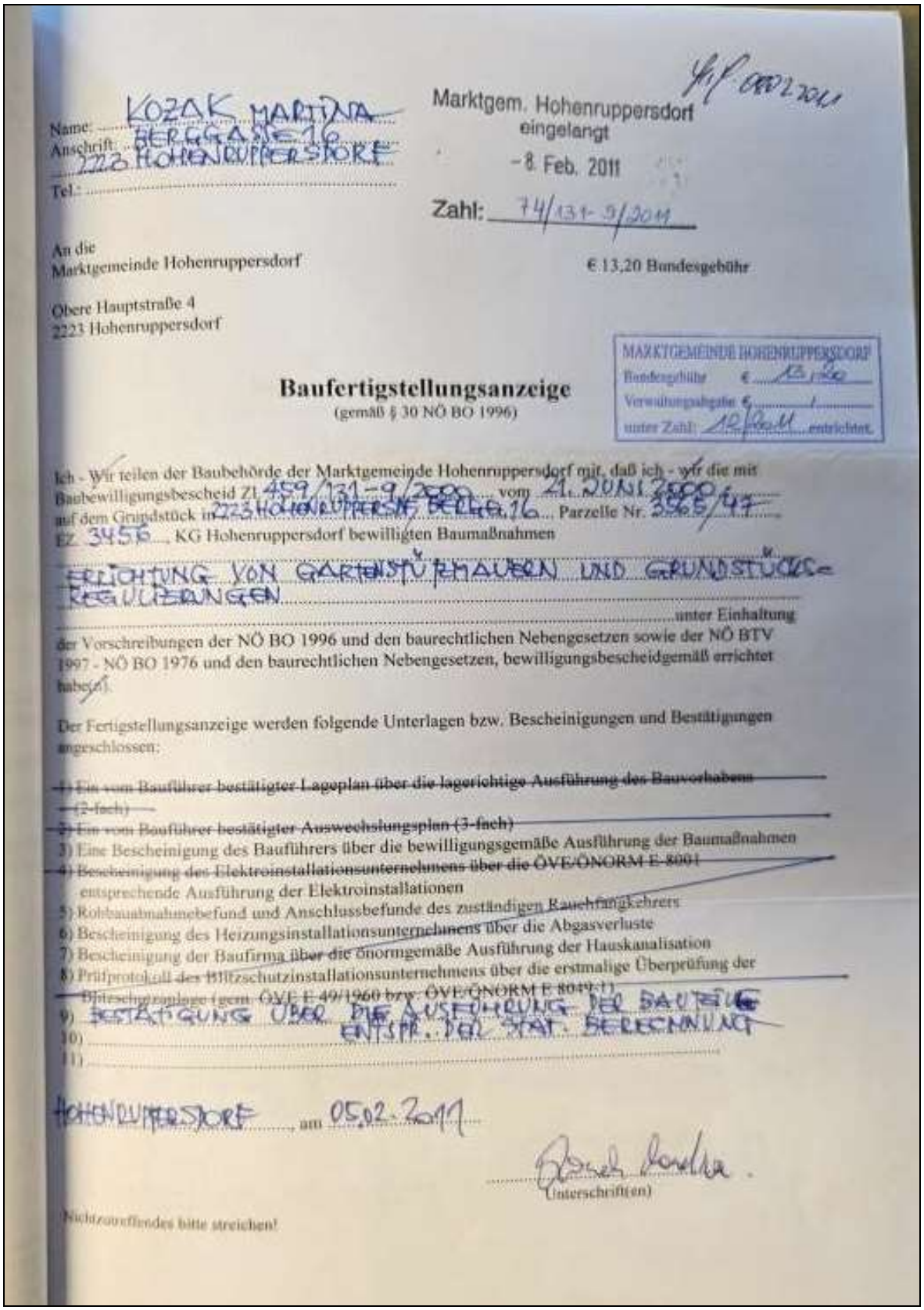
Erdgeschoss:	95,99 m²
Dachgeschoss:	85,47 m²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	**181,46 m²**

Kellergeschoss: 70,01 m² Nutzfläche

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche bzw. die Nutzfläche augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurde. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt.

2.7. Baubehörde:

Baufertigstellungsanzeige „Errichtung von Gartenstützmauern und Grundstücksregulierungen“ vom 05.02.2011



Name: KOZAK MARTINA
Anschrift: BERGGASSE 16
2223 HOHENRUPPERSDORF
Tel.:

Marktgem. Hohenruppersdorf
eingelangt
- 8. Feb. 2011
Zahl: 74/131-9/2011

An die
Marktgemeinde Hohenruppersdorf

€ 13,20 Bundesgebühr

Obere Hauptstraße 4
2223 Hohenruppersdorf

MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
Bundesgebühr € 13,20
Verwaltungsabgabe €
unter Zahl: 12/2011 entrichtet

Baufertigstellungsanzeige
(gemäß § 30 NÖ BO 1996)

Ich - Wir teilen der Baubehörde der Marktgemeinde Hohenruppersdorf mit, daß ich - wir die mit Baubewilligungsbescheid Zl. 459/131-9/2009 vom 21. JUNI 2009/47
auf dem Grundstück in 2223 HOHENRUPPERSDORF, BERGG. 16 Parzelle Nr. 2068/47
EZ. 3456, KG Hohenruppersdorf bewilligten Baumaßnahmen

ERRICHTUNG VON GARTENSTÜTZMAUERN UND GRUNDSTÜCKS-REGULIERUNGEN

unter Einhaltung der Vorschreibungen der NÖ BO 1996 und den baurechtlichen Nebengesetzen sowie der NÖ BTV 1997 - NÖ BO 1976 und den baurechtlichen Nebengesetzen, bewilligungsbescheidgemäß errichtet habe(n).

Der Fertigstellungsanzeige werden folgende Unterlagen bzw. Bescheinigungen und Bestätigungen angeschlossen:

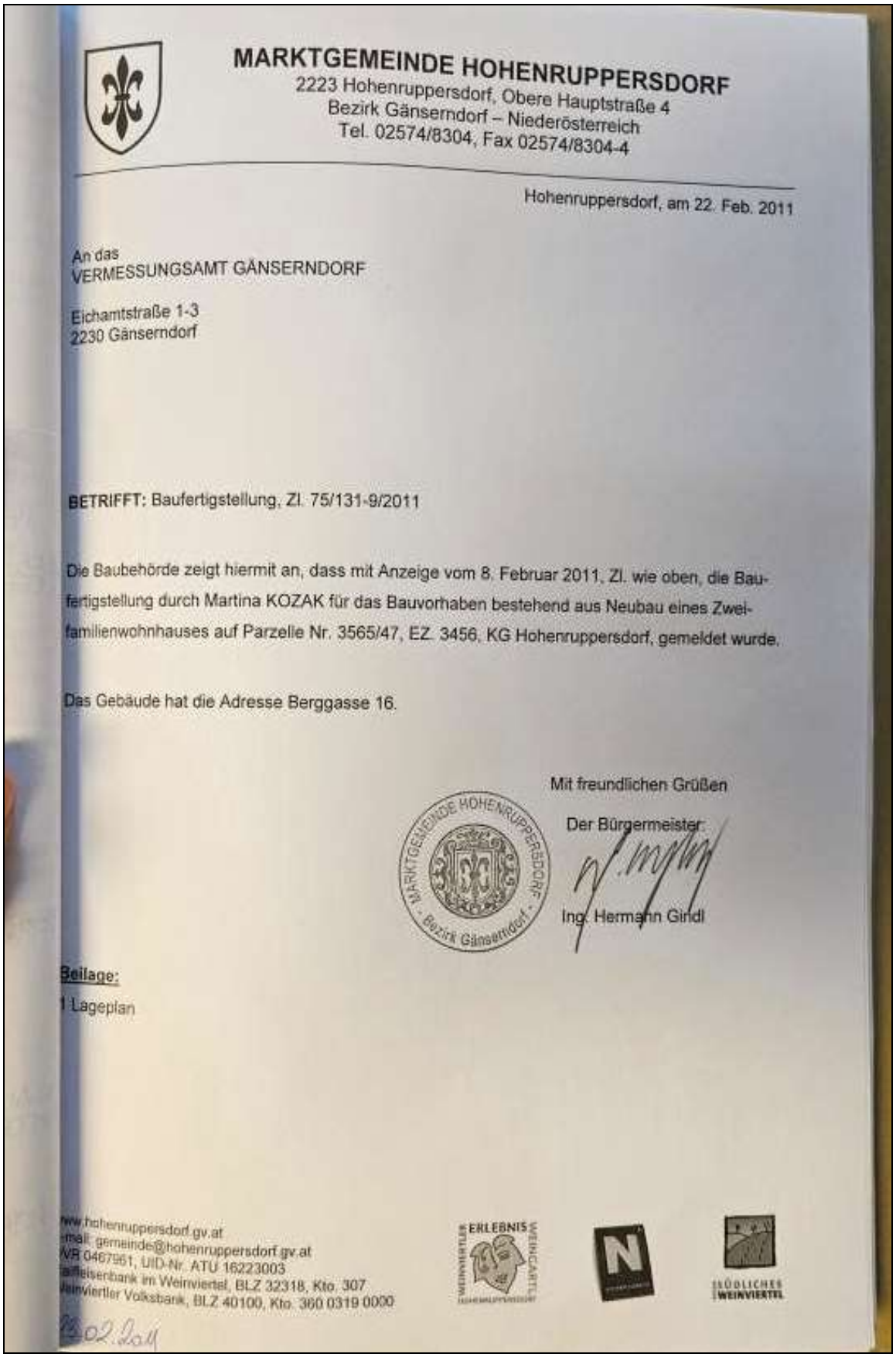
~~1) Ein vom Bauführer bestätigter Lageplan über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach)~~
~~2) Ein vom Bauführer bestätigter Auswechslungsplan (3-fach)~~
3) Eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung der Baumaßnahmen
~~4) Bescheinigung des Elektroinstallationsunternehmens über die ÖVE/ÖNORM E 8001~~ entsprechende Ausführung der Elektroinstallationen
5) Rohbauabnahmebefund und Anschlussbefunde des zuständigen Rauchfangkehrers
6) Bescheinigung des Heizungsinstallationsunternehmens über die Abgasverluste
7) Bescheinigung der Baufirma über die önormgemäße Ausführung der Hauskanalisation
8) Prüfprotokoll des Blitzschutzinstallationsunternehmens über die erstmalige Überprüfung der Blitzschutzanlage (gem. ÖVE E 49/1960 bzw. ÖVE/ÖNORM E 8049-1)
9) BESTÄTIGUNG ÜBER DIE AUSFÜHRUNG DER BAUTEILE ENTSPR. DER STAT. BERECHNUNG
10)
11)

HOHENRUPPERSDORF am 05.02.2011

Unterschrift(en)

Nichtzutreffendes bitte streichen!

Mitteilung der Marktgemeinde Hohenruppersdorf an das Vermessungsamt Gänserndorf betreffen der Baufertigstellung vom 22.02.2011



MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
2223 Hohenruppersdorf, Obere Hauptstraße 4
Bezirk Gänserndorf – Niederösterreich
Tel. 02574/8304, Fax 02574/8304-4

Hohenruppersdorf, am 22. Feb. 2011

An das
VERMESSUNGSAMT GÄNSERNDORF

Eichamtstraße 1-3
2230 Gänserndorf

BETRIFFT: Baufertigstellung, Zl. 75/131-9/2011

Die Baubehörde zeigt hiermit an, dass mit Anzeige vom 8. Februar 2011, Zl. wie oben, die Baufertigstellung durch Martina KOZAK für das Bauvorhaben bestehend aus Neubau eines Zweifamilienwohnhauses auf Parzelle Nr. 3565/47, EZ. 3456, KG Hohenruppersdorf, gemeldet wurde.

Das Gebäude hat die Adresse Berggasse 16.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:

Ing. Hermann Gindl

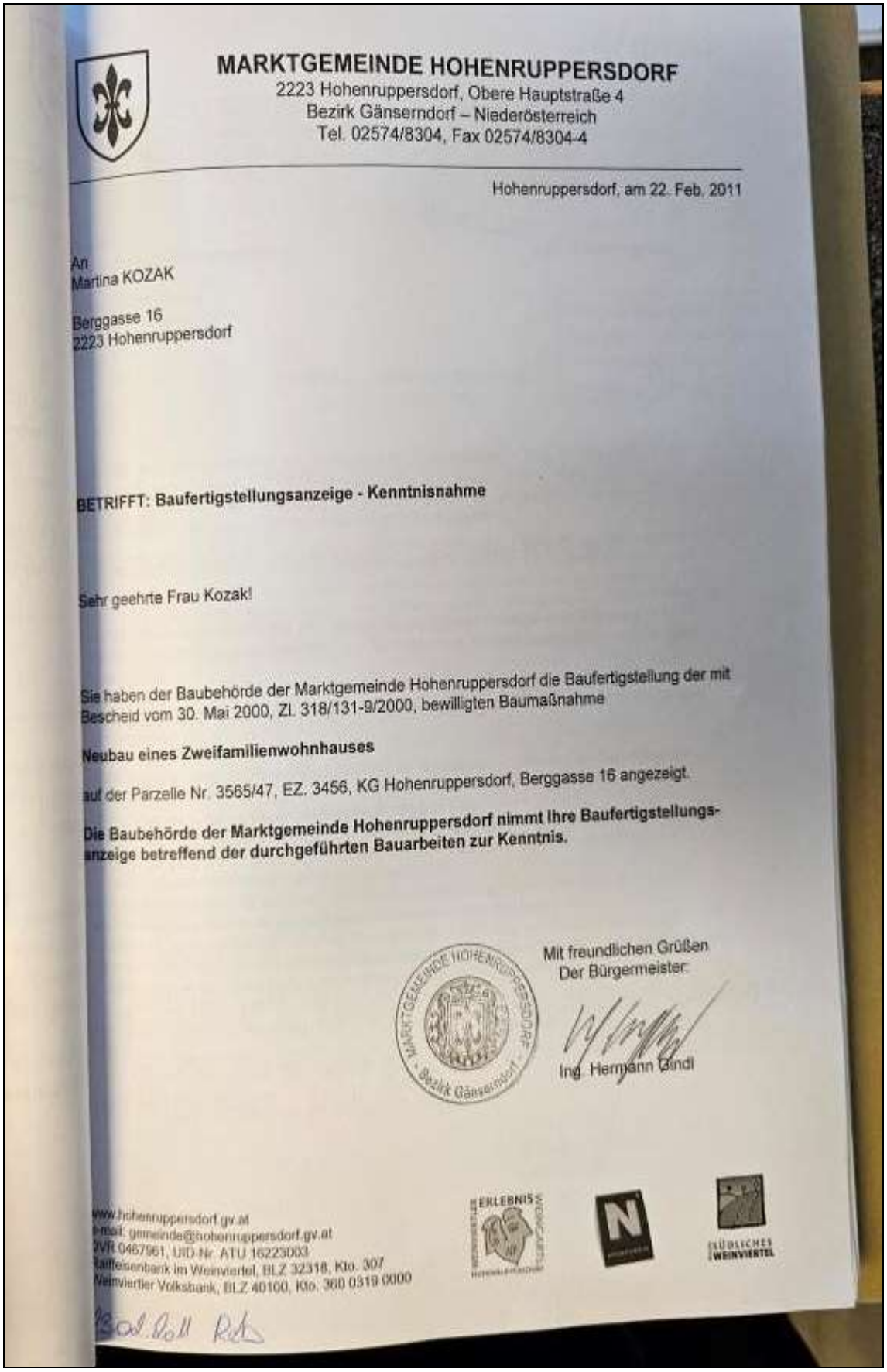
Beilage:

1 Lageplan

www.hohenruppersdorf.gv.at
email: gemeinde@hohenruppersdorf.gv.at
ZVR 0467961, UID-Nr. ATU 16223003
Raiffeisenbank im Weinviertel, BLZ 32318, Kto. 307
Weinviertler Volksbank, BLZ 40100, Kto. 360 0319 0000

22.2.2011

Baufertigstellungsanzeige – Kenntnisnahme vom 22.02.2011



MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
2223 Hohenruppersdorf, Obere Hauptstraße 4
Bezirk Gänserndorf – Niederösterreich
Tel. 02574/8304, Fax 02574/8304-4

Hohenruppersdorf, am 22. Feb. 2011

An
Martina KOZAK

Berggasse 16
2223 Hohenruppersdorf

BETRIFFT: Baufertigstellungsanzeige - Kenntnisnahme

Sehr geehrte Frau Kozak!

Sie haben der Baubehörde der Marktgemeinde Hohenruppersdorf die Baufertigstellung der mit Bescheid vom 30. Mai 2000, Zl. 318/131-9/2000, bewilligten Baumaßnahme

Neubau eines Zweifamilienwohnhauses

auf der Parzelle Nr. 3565/47, EZ. 3456, KG Hohenruppersdorf, Berggasse 16 angezeigt.

Die Baubehörde der Marktgemeinde Hohenruppersdorf nimmt Ihre Baufertigstellungsanzeige betreffend der durchgeführten Bauarbeiten zur Kenntnis.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister:

Ing. Hermann Gindl

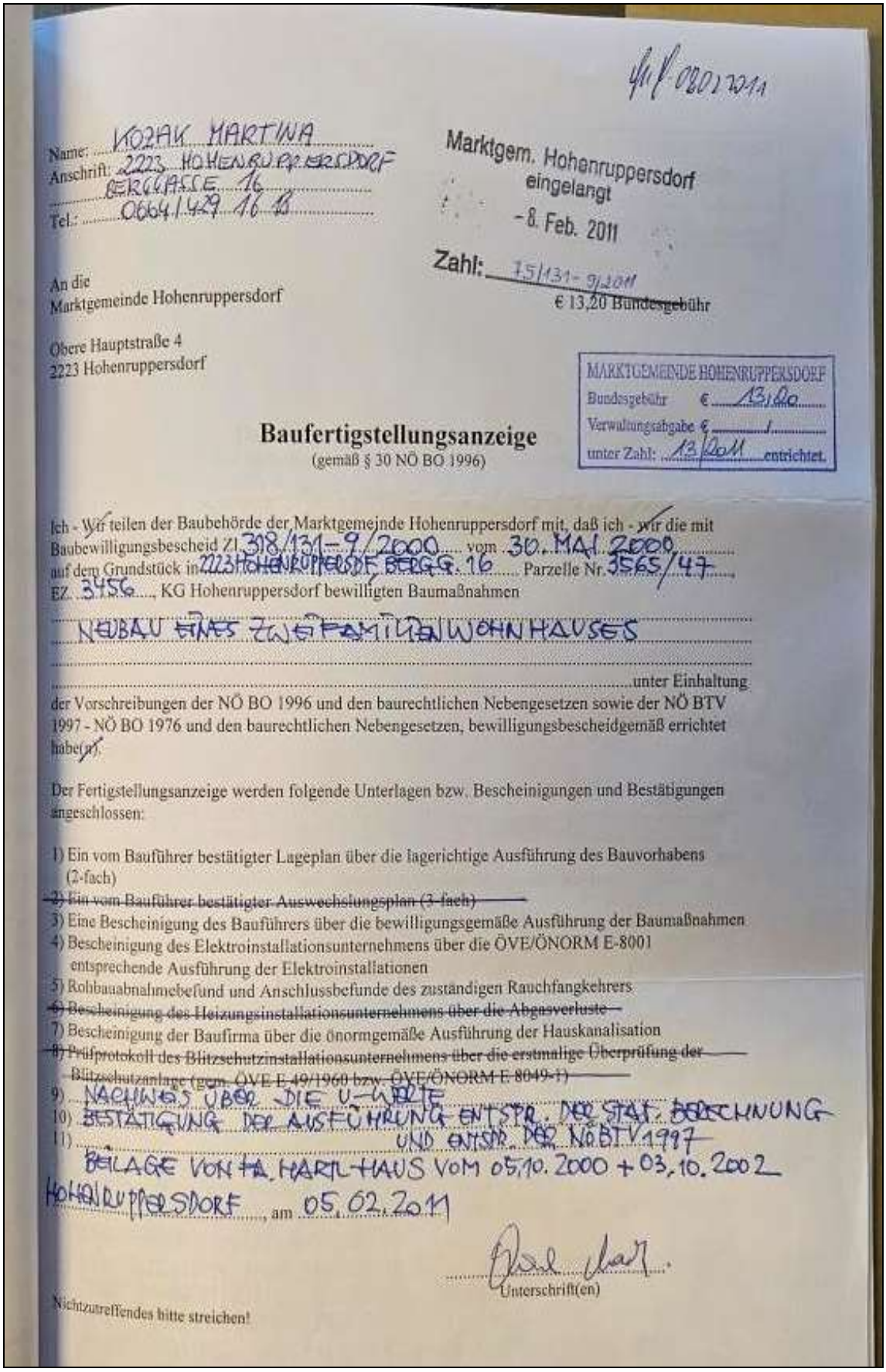
MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF - Bezirk Gänserndorf -

www.hohenruppersdorf.gv.at
e-mail: gemeinde@hohenruppersdorf.gv.at
ZVR 0467961, UID-Nr. ATU 16223003
Raiffeisenbank im Weinviertel, BLZ 32316, Kto. 307
Weinviertler Volksbank, BLZ 40100, Kto. 360 0319 0000

ERLEBNIS

SÜDLICHES WEINVIERTEL

Baufertigstellungsanzeige „Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ vom 05.02.2011



4/ 02/2011

Name: KOZIAK MARTINA
Anschrift: 2223 HOHENRUPPERSDORF BERGGASSE 16
Tel.: 0664/429 16 15

Marktgem. Hohenruppersdorf eingelangt - 8. Feb. 2011
Zahl: 15/131-9/2011
€ 13,20 Bundesgebühr

An die
Marktgemeinde Hohenruppersdorf

Obere Hauptstraße 4
2223 Hohenruppersdorf

MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
Bundesgebühr € 13,20
Verwaltungsabgabe € /
unter Zahl: 13/2011 entrichtet.

Baufertigstellungsanzeige
(gemäß § 30 NÖ BO 1996)

Ich - Wir teilen der Baubehörde der Marktgemeinde Hohenruppersdorf mit, daß ich - wir die mit Baubewilligungsbescheid Zl. 318/131-9/2000 vom 30. MAI 2000 auf dem Grundstück in 2223 HOHENRUPPERSDF. BERGG. 16 Parzelle Nr. 3565/47, EZ. 3456, KG Hohenruppersdorf bewilligten Baumaßnahmen

NEUBAU EINES ZWEIFAMILIENWOHNHAUSES

unter Einhaltung der Vorschreibungen der NÖ BO 1996 und den baurechtlichen Nebengesetzen sowie der NÖ BTV 1997 - NÖ BO 1976 und den baurechtlichen Nebengesetzen, bewilligungsbescheidgemäß errichtet habe(n).

Der Fertigstellungsanzeige werden folgende Unterlagen bzw. Bescheinigungen und Bestätigungen angeschlossen:

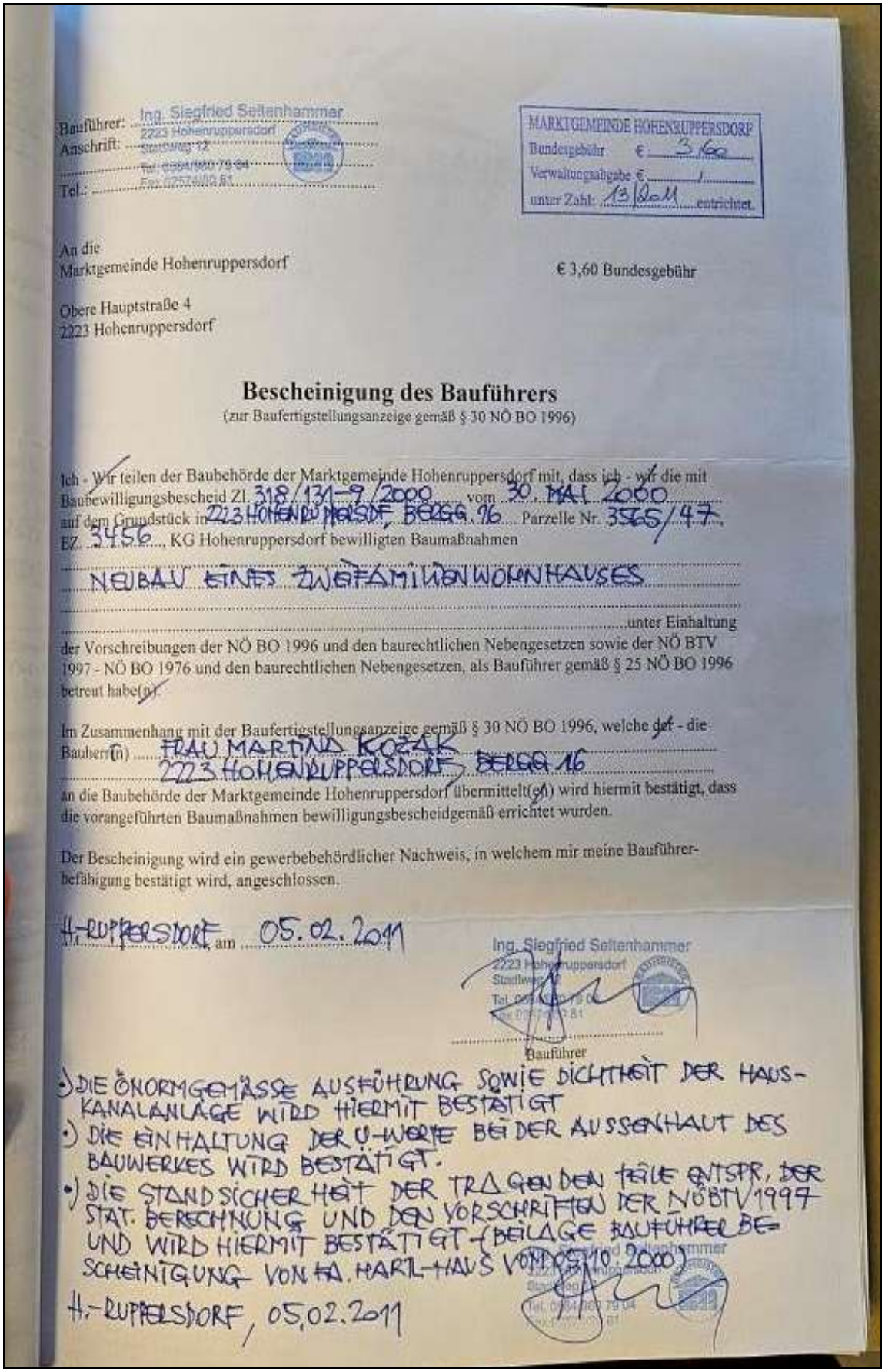
1) Ein vom Bauführer bestätigter Lageplan über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach)
~~2) Ein vom Bauführer bestätigter Auswechslungsplan (3-fach)~~
3) Eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung der Baumaßnahmen
4) Bescheinigung des Elektroinstallationsunternehmens über die ÖVE/ÖNORM E-8001 entsprechende Ausführung der Elektroinstallationen
5) Rohbauabnahmebefund und Anschlussbefunde des zuständigen Rauchfangkehrers
~~6) Bescheinigung des Heizungsinstallationsunternehmens über die Abgasverluste~~
7) Bescheinigung der Baufirma über die önormgemäße Ausführung der Hauskanalisation
~~8) Prüfprotokoll des Blitzschutzinstallationsunternehmens über die erstmalige Überprüfung der Blitzschutzanlage (gem. ÖVE E 49/1960 bzw. ÖVE/ÖNORM E 8049-1)~~
9) NACHWEIS ÜBER DIE U-WERTE
10) BESTÄTIGUNG DER AUSFÜHRUNG ENTSPR. DER STAT. BERECHNUNG
11) UND ENTSPR. DER NÖ BTV 1997
BEILAGE VON FA. HARTL-HAUS VOM 05.10.2000 + 03.10.2002

HOHENRUPPERSDORF, am 05.02.2011

Unterschrift(en)

Nichtzutreffendes bitte streichen!

Bescheinigung des Bauführers vom 05.02.2011



Bauführer: Ing. Siegfried Seltenhammer
Anschrift: 2223 Hohenruppersdorf
Tel.:

MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
Bundesgebühr € 3,60
Verwaltungsabgabe €
unter Zahl: 13/2011 entrichtet.

An die
Marktgemeinde Hohenruppersdorf

Obere Hauptstraße 4
2223 Hohenruppersdorf

€ 3,60 Bundesgebühr

Bescheinigung des Bauführers
(zur Baufertigstellungsanzeige gemäß § 30 NÖ BO 1996)

Ich - Wir teilen der Baubehörde der Marktgemeinde Hohenruppersdorf mit, dass ich - wir die mit Baubewilligungsbescheid Zl. 318/131-9/2000 vom 30. MAI 2000 auf dem Grundstück in 2223 HOHENRUPPERSDORF, BERGG. 16 Parzelle Nr. 3565/47, EZ. 3456, KG Hohenruppersdorf bewilligten Baumaßnahmen

NEUBAU EINES ZWEIFAMILIENWOHNHAUSES

unter Einhaltung der Vorschreibungen der NÖ BO 1996 und den baurechtlichen Nebengesetzen sowie der NÖ BTV 1997 - NÖ BO 1976 und den baurechtlichen Nebengesetzen, als Bauführer gemäß § 25 NÖ BO 1996 betreut habe(n).

Im Zusammenhang mit der Baufertigstellungsanzeige gemäß § 30 NÖ BO 1996, welche der - die Bauherr(in) FRAU MARTINA KOZAK 2223 HOHENRUPPERSDORF, BERGG 16 an die Baubehörde der Marktgemeinde Hohenruppersdorf übermittelt(en) wird hiermit bestätigt, dass die vorangeführten Baumaßnahmen bewilligungsbescheidgemäß errichtet wurden.

Der Bescheinigung wird ein gewerbebehördlicher Nachweis, in welchem mir meine Bauführerbefähigung bestätigt wird, angeschlossen.

H.-RUPPERSDORF, am 05.02.2011

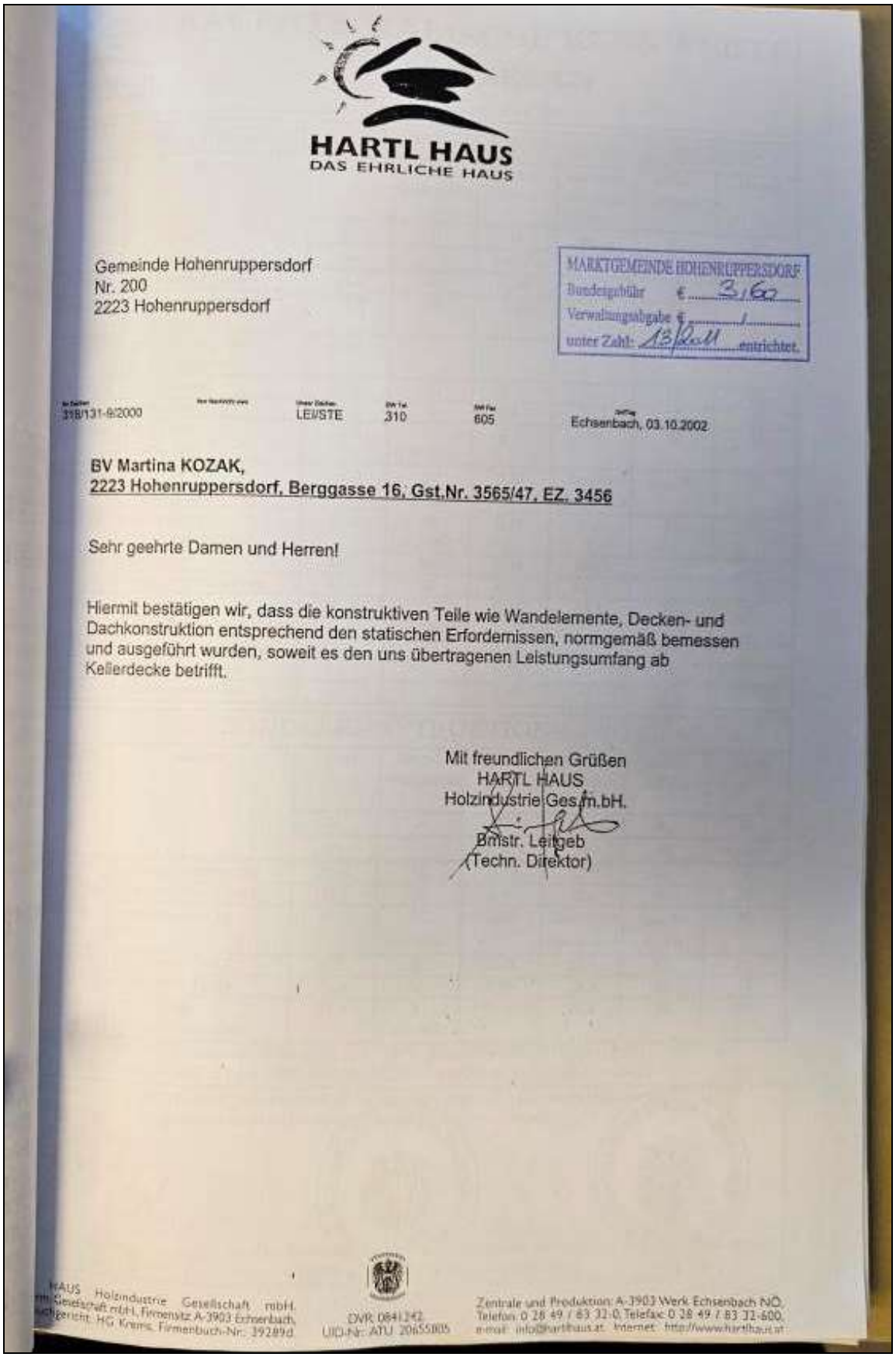
Ing. Siegfried Seltenhammer
2223 Hohenruppersdorf
Stadlweg 2

Bauführer

- DIE ÖNORMGEMÄSSE AUSFÜHRUNG SOWIE DICHTHEIT DER HAUSKANALANLAGE WIRD HIERMIT BESTÄTIGT
- DIE EINHALTUNG DER U-WERTE BEI DER AUSSENHAUT DES BAUWERKES WIRD BESTÄTIGT.
- DIE STANDSICHERHEIT DER TRAGENDEN TEILE ENTSPR. DER STAT. BERECHNUNG UND DEN VORSCHRIFTEN DER NÖBTV 1997 UND WIRD HIERMIT BESTÄTIGT - (BEILAGE BAUFÜHRERBESCHEINIGUNG VON FA. HARL-HAUS VOM 05.10.2000)

H.-RUPPERSDORF, 05.02.2011

Schreiben der Firma „Hartl Haus“ an die Gemeinde Hohenruppersdorf vom 03.10.2002



HARTL HAUS
DAS EHRLICHE HAUS

Gemeinde Hohenruppersdorf
Nr. 200
2223 Hohenruppersdorf

MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
Bundesgebühr € 3,60
Verwaltungsabgabe €
unter Zahl: 13/2011 entrichtet.

318/131-6/2000		LEI/STE	310	605

Echsenbach, 03.10.2002

BV Martina KOZAK,
2223 Hohenruppersdorf, Berggasse 16, Gst.Nr. 3565/47, EZ. 3456

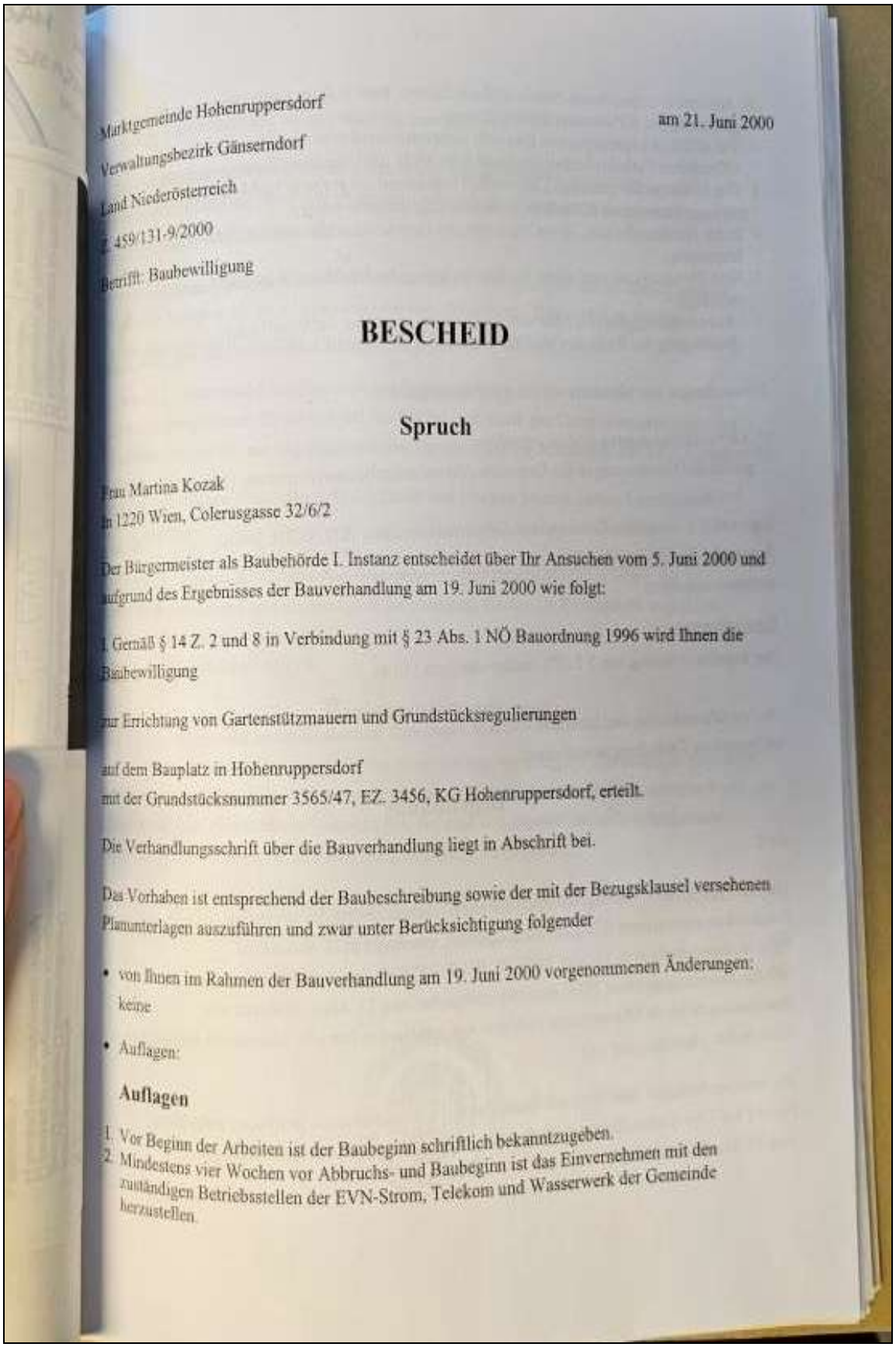
Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit bestätigen wir, dass die konstruktiven Teile wie Wandelemente, Decken- und Dachkonstruktion entsprechend den statischen Erfordernissen, normgemäß bemessen und ausgeführt wurden, soweit es den uns übertragenen Leistungsumfang ab Kellerdecke betrifft.

Mit freundlichen Grüßen
HARTL HAUS
Holzindustrie Ges.m.bH.
Bmstr. Leitgeb
(Techn. Direktor)

HAUS Holzindustrie Gesellschaft mbH.
Gesellschaft mbH, Firmensitz A-3903 Echsenbach,
gericht: HG Krems, Firmenbuch-Nr.: 39289d
DVR: 0841242
UID-Nr.: ATU 20655805
Zentrale und Produktion: A-3903 Werk Echsenbach NÖ,
Telefon: 0 28 49 / 83 33-0, Telefax: 0 28 49 / 83 33-600,
e-mail: info@hartlhaus.at Internet: http://www.hartlhaus.at

Bescheid „Baubewilligung zur Errichtung von Gartenstützmauern und Grundstücksregulierungen“ vom 21.06.2000



Marktgemeinde Hohenruppersdorf
Verwaltungsbezirk Gänserndorf
Land Niederösterreich
Z. 459/131-9/2000
Betrifft: Baubewilligung

am 21. Juni 2000

BESCHEID

Spruch

Frau Martina Kozak
in 1220 Wien, Colerusgasse 32/6/2

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz entscheidet über Ihr Ansuchen vom 5. Juni 2000 und aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung am 19. Juni 2000 wie folgt:

1. Gemäß § 14 Z. 2 und 8 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 wird Ihnen die Baubewilligung

zur Errichtung von Gartenstützmauern und Grundstücksregulierungen

auf dem Bauplatz in Hohenruppersdorf
mit der Grundstücksnummer 3565/47, EZ. 3456, KG Hohenruppersdorf, erteilt.

Die Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei.

Das Vorhaben ist entsprechend der Baubeschreibung sowie der mit der Bezugsklausel versehenen Planunterlagen auszuführen und zwar unter Berücksichtigung folgender

- von Ihnen im Rahmen der Bauverhandlung am 19. Juni 2000 vorgenommenen Änderungen:
  keine
- Auflagen:

Auflagen

1. Vor Beginn der Arbeiten ist der Baubeginn schriftlich bekanntzugeben.
2. Mindestens vier Wochen vor Abbruchs- und Baubeginn ist das Einvernehmen mit den zuständigen Betriebsstellen der EVN-Strom, Telekom und Wasserwerk der Gemeinde herzustellen.

3. Arbeiten in unmittelbarer Nähe von Baulichkeiten, bzw. in deren Gefährdungsbereich, sind Sicherung des Altbestandes durchzuführen.
4. Für allfällige Lagerungen von Bau- und Abbruchmaterial bzw. Verkehrsbeschränkungen öffentlichen Verkehrsflächen ist gemäß § 90 StVO 1960 eine Bewilligung einzuholen.
5. Die Abwässer der gesamten Liegenschaft müssen mit nur je einem Mischwasserkanal an das entsprechende öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
6. In der Hauskanalleitung ist vor Verlassen des Grundstückes ein entsprechender Kontrollschacht herzustellen.
7. Nach Fertigstellung sind neben der Bescheinigung des Bauführers folgende Unterlagen vorzulegen:
   - Auswechslungsplan (im Falle von Änderungen gegenüber der Bewilligung)
   - Bestätigung des Bauleiters über die Ausführung der Bauteile entsprechend der statischen Berechnung

Einwendungen von Nachbarn wurden nicht vorgebracht.

II. An **Verfahrenskosten** sind zu entrichten:

1. gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3202, Tarifpost 30
2. gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2,
3. gemäß § 76 Abs.1 AVG 1991

demnach insgesamt

Euroinformation:

Der angeführte Betrag von S 2.070.- entspricht Euro 150,44.

Die Verfahrenskosten sind innerhalb von acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

Zu I:

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan), genehmigt mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 13. Juni 1996, Zl. R/1-R-257/018, gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, dem Bebauungsplan vom 23. April 1996 nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 und den sonstigen in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften ergeben.

Die erteilten Auflagen sind durch das Gutachten des Sachverständigen begründet; siehe Punkt 1 bis 7 der Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung und Projektunterlagen vom 2. Mai 2000 (Beilage).

Zu II. Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

1. Für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde ist der der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 angeschlossene Tarif maßgebend.

Danach ist nach Tarifpost 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken sowie für Veränderungen der Höhenlage des Geländes 550.- S zu entrichten.

2. Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978 werden die Kommissionsgebühren für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je ein Amtsorgan mit 130.- S festgesetzt.

An der mündlichen Verhandlung, in der Dauer von 1 halben Stunde, haben 2 Amtsorgane teilgenommen.

3. Gemäß § 76 Abs.1 AVG 1991 sind Barauslagen vom Antragsteller zu ersetzen. Im Ermittlungsverfahren sind diesbezüglich nachstehende Kosten als Barauslagen angefallen:
Sachverständigengebühren: 600.- S
Bundesstempelmarken: 660.- S

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich oder telegrafisch beim Gemeindeamt einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

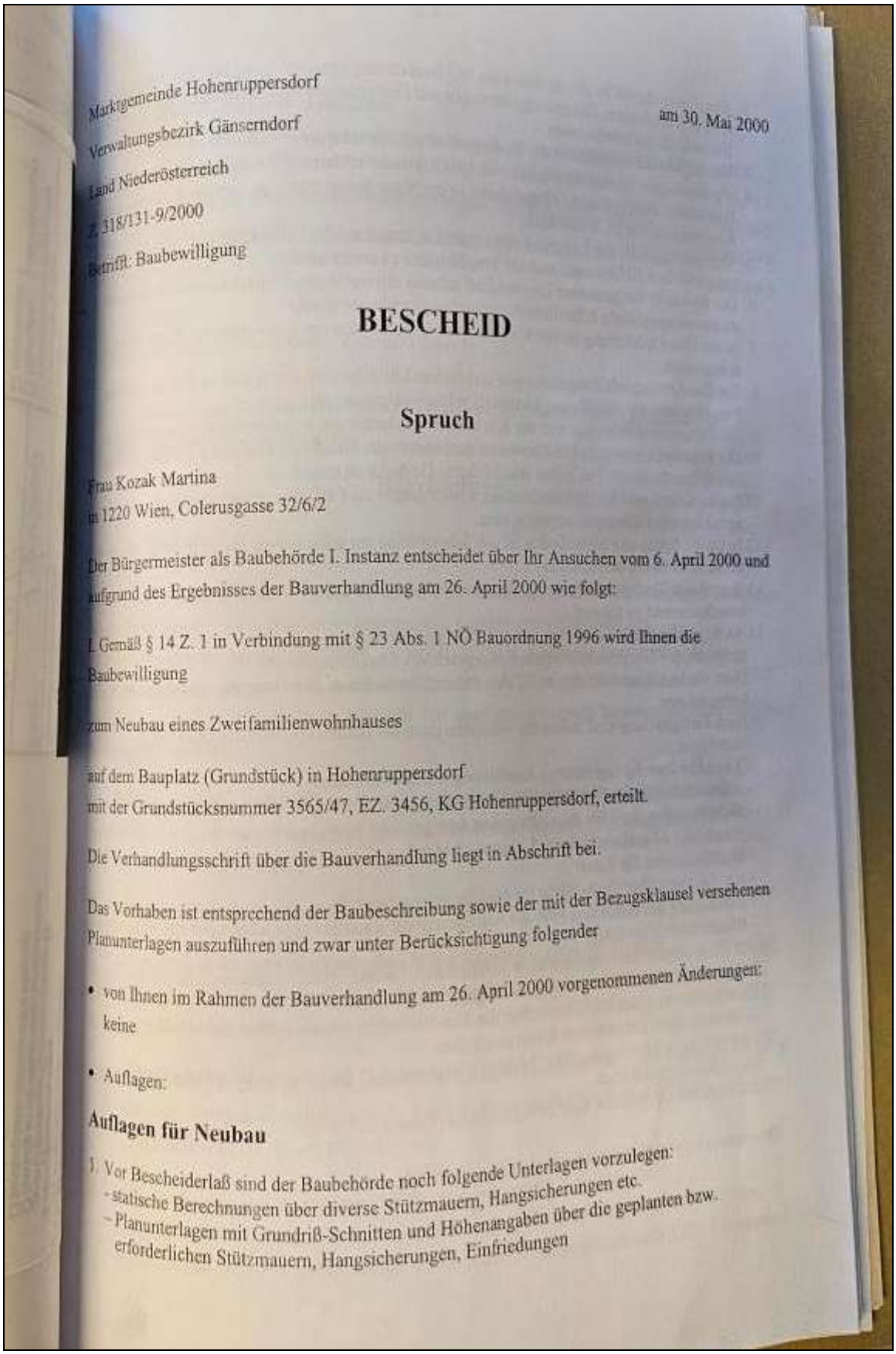
Die Berufung ist gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, Tarifpost 6 mit einer festen Gebühr von 180.- S (in Bundesstempelmarken) zu vergebühren.

Der Bürgermeister

Pfalz Hermann

MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
- Bezirk Gänserndorf -

Bescheid „Baubewilligung zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses“ vom 30.05.2000



Marktgemeinde Hohenruppersdorf
Verwaltungsbezirk Gänserndorf
Land Niederösterreich
Z. 318/131-9/2000
Betrifft: Baubewilligung

am 30. Mai 2000

BESCHEID

Spruch

Frau Kozak Martina
in 1220 Wien, Colerusgasse 32/6/2

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz entscheidet über Ihr Ansuchen vom 6. April 2000 und aufgrund des Ergebnisses der Bauverhandlung am 26. April 2000 wie folgt:

I. Gemäß § 14 Z. 1 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996 wird Ihnen die Baubewilligung

zum Neubau eines Zweifamilienwohnhauses

auf dem Bauplatz (Grundstück) in Hohenruppersdorf
mit der Grundstücksnummer 3565/47, EZ. 3456, KG Hohenruppersdorf, erteilt.

Die Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei.

Das Vorhaben ist entsprechend der Baubeschreibung sowie der mit der Bezugsklausel versehenen Planunterlagen auszuführen und zwar unter Berücksichtigung folgender

- von Ihnen im Rahmen der Bauverhandlung am 26. April 2000 vorgenommenen Änderungen:
  keine

- Auflagen:

Auflagen für Neubau

1. Vor Bescheiderlaß sind der Baubehörde noch folgende Unterlagen vorzulegen:
   - statische Berechnungen über diverse Stützmauern, Hangsicherungen etc.
   - Planunterlagen mit Grundriß-Schnitten und Höhenangaben über die geplanten bzw. erforderlichen Stützmauern, Hangsicherungen, Einfriedungen

2. Vor Bescheiderlaß ist der im Sinne der NÖ Bauordnung verantwortliche Bauführer [illegible] Keller, Stützmauern, Geländeregulierungen und Einfriedungen [illegible] Außenanlagen Baubehörde bekanntzugeben.
3. Vor Beginn der Arbeiten ist der Baubeginn schriftlich bekanntzugeben.
4. Vor Baubeginn ist einvernehmlich mit den Gemeindevertretern unter Anrainern der [illegible] Bauflucht - Straßenflucht - Grundgrenze in der Natur festzulegen bzw. von einem [illegible] auszumessen und zu vermarkten.
5. Vor Baubeginn ist der Baugrund von einem Fachmann auf das Vorhandensein von unterirdischen Hohlräumen und auf Tragfähigkeit zu untersuchen.
6. Die Abwässer der gesamten Liegenschaft müssen mit nur je einem Mischwasseranschluß an das entsprechende öffentliche Kanalnetz angeschlossen werden.
7. In der Hauskanalleitung ist vor Verlassen des Grundstückes ein entsprechender Kontrollschacht herzustellen.
8. Die Kanalstrangentlüftungsleitungen und andere Entlüftungsleitungen sind im Dachboden in brandhemmender Ausführung herzustellen bzw. zu ummanteln.
9. Die Dunstabzugsleitungen von der Küche sind im Dachboden brandbeständig zu [illegible]
10. Die Einschubtreppe zum Dachboden ist dachbodenseits brandhemmend zu verkleiden [illegible] drei Seiten durch ein 1 m hohes standsicheres Geländer zu umgeben.
11. Dach-, Seiten- und Spitzböden müssen, soweit größer als 5 m², über brandhemmend verschlossene Öffnungen zugängig sein.
12. In Dach-, Spitz- und Seitenböden ist um Schornsteine ein unbrennbarer Belag in einer [illegible] mindestens 60 cm herzustellen.
13. Ausgebaute Dachgeschoßräume sind vom Dachboden bzw. der Dachkonstruktion [illegible] brandhemmend zu trennen.
14. An folgenden Stellen sind Handfeuerlöscher griffbereit zu montieren:
Erdgeschoß – Stiegenhausbereich, Kellergeschoß - Stiegenhausbereich
Diese sind nachweislich alle zwei Jahre überprüfen zu lassen. Die Standorte sind [illegible] kennzeichnen.
15. Nach Fertigstellung sind neben der Bescheinigung des Bauführers folgende Unterlagen vorzulegen:
- Lageplan über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens
- Auswechslungsplan (im Falle von Änderungen gegenüber der Bewilligung)
- Sicherheitsprotokoll für die elektrischen Anlagen
- Rauchfang Abgasfang/Bau- und Eignungsbefund
- Dichtheitsattest für Kanal
- ein Nachweis über die k-Werte für die Umfassungsbauteile
- Bestätigung des Bauleiters über die Ausführung der Bauteile entsprechend der stat. [illegible]
- Blitzschutzprüfprotokoll)
16. Für die geplanten bzw. notwendigen Stützmauern, Geländeregulierungen und Hangsicherungen ist gesondert um baubehördliche Bewilligung anzusuchen.
17. Eine Bestätigung des Bauführers über die Standsicherheit des im Rohbau befindlichen [illegible] Jahre ohne Dach befindlichen Kellergeschosses.
18. Eine Statische Berechnung über die derzeit begonnene 25 cm starke und 9 m hohe Stützmauer zum Anrainergrundstück.
19. Auf eigenem Grundstück sind zwei Pkw-Abstellplätze herzustellen.

Einwendungen von Nachbarn wurden nicht vorgebracht.

II. An **Verfahrenskosten** sind zu entrichten:

1. gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2, Tarifpost 29	1.170,00 S
2. gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2,	1.040,00 S
3. gemäß § 76 Abs.1 AVG 1991	2.850,00 S
Insgesamt	**5.060,00 S**

Rundungsdifferenz:
Der angeführte Betrag von S 5.060.- entspricht Euro 367,72.

Die Verfahrenskosten sind innerhalb von acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

Zu I.

Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan), genehmigt mit Bescheid der NÖ Landesregierung vom 13. Juni 1996, Zl. R/1-R-257/018, gemäß den Bestimmungen des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976, dem Bebauungsplan vom 23. April 1996 nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 und den sonstigen in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften ergeben.

Die erteilten Auflagen sind durch das Gutachten des Sachverständigen begründet; siehe hiezu Punkt 1 bis 19 der Verhandlungsschrift über die Bauverhandlung und Projektunterlagen vom 21. März 2000 (Beilage).

Zu II. Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

1. Für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde ist der der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 angeschlossene Tarif maßgebend.

Danach ist nach Tarifpost 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche 5.- S mindestens jedoch 850.- S zu entrichten. (Geschoßflächen: EG = 117 m², DG = 117 m²)

2. Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978 werden die Kommissionsgebühren für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je ein Amtsorgan mit 130.- S festgesetzt.

An der mündlichen Verhandlung, in der Dauer von 4 halben Stunden, haben 7 A
teilgenommen.

3. Gemäß § 76 Abs.1 AVG 1991 sind Barauslagen vom Antragsteller zu ersetzen.
Ermittlungsverfahren sind diesbezüglich nachstehende Kosten als Barauslagen
Sachverständigengebühren: 1.860.- S
Bundesstempelmarken: 990.- S

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung
Berufung an den Gemeinderat eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fern
telegrafisch beim Gemeindeamt einzubringen. Sie muß den angefochtenen Bescheid
bezeichnen und hat einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten.

Die Berufung ist gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, Tarifpost 6 mit einer festen Geb
(in Bundesstempelmarken) zu vergebühren.

MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
Bezirk Gänserndorf

Der Bürgermeister
Pfalz Hermann

Hinweis:

Diese Baubewilligung berechtigt auch zur Benützung des Bauwerkes, wenn dessen bewilligungsgemäße Fertigstellung mit einer Bescheinigung des Bauführers nachgewiesen oder dies bei einer Überprüfung durch die Baubehörde festgestellt wurde.

Für gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.

Ergeht gleichlautend an:

Martina Kozak, 1220 Wien, Colerusgasse 32/6/2

Hartl Haus Holzindustrie GesmbH., 3903 Echsenbach

Beilagen für die Bauwerber:

Pläne (1 fach)
Beschreibungen (1 fach)
Zahlschein

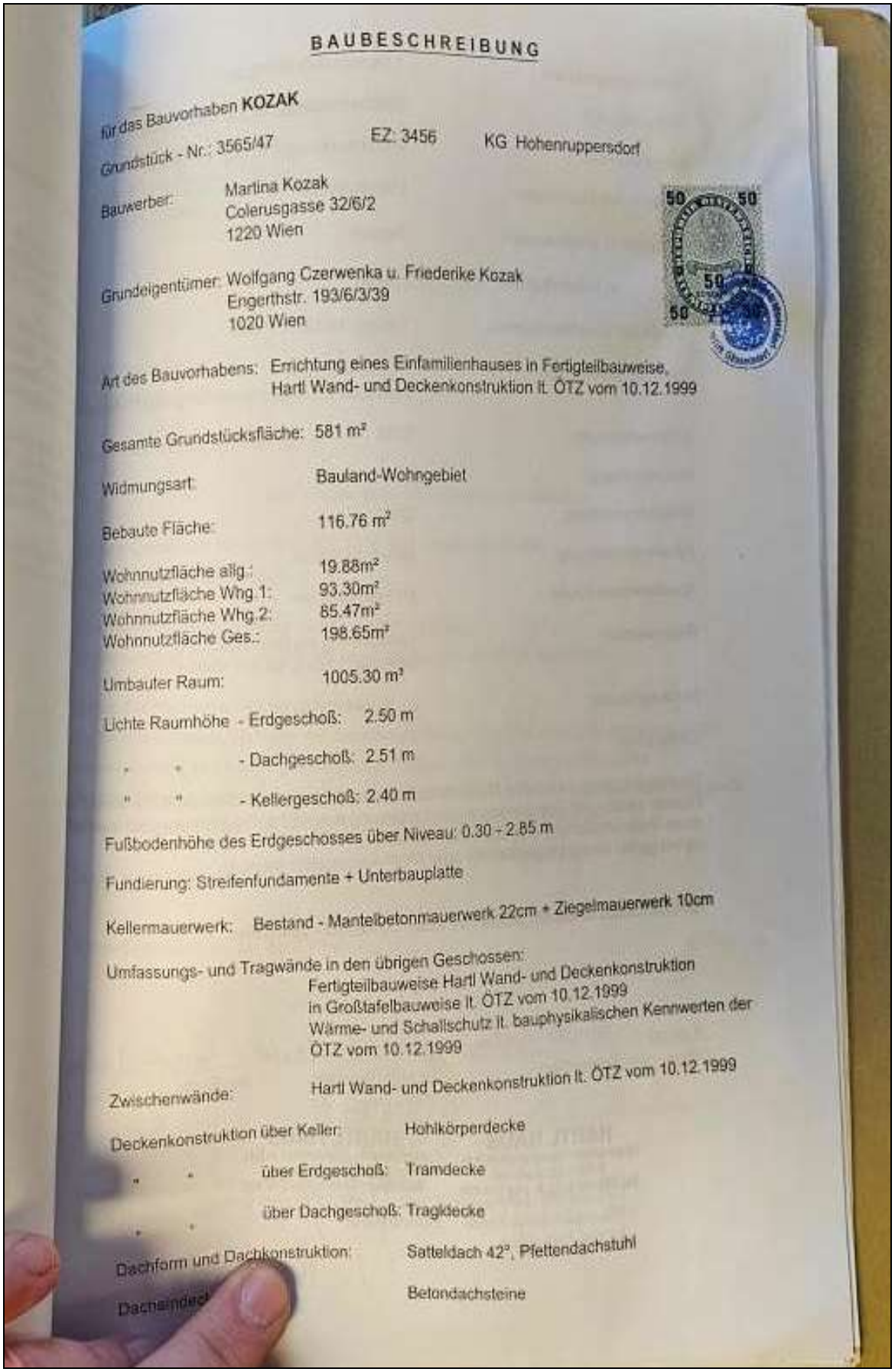
Beilagen für Bauführer:

Pläne (1 fach)
Beschreibungen (1 fach)

Bescheid unter Rechtsmittelverzicht übernommen.

.....

Baubeschreibung



BAUBESCHREIBUNG

für das Bauvorhaben **KOZAK**

Grundstück - Nr.: 3565/47 EZ: 3456 KG Hohenruppersdorf

Bauwerber: Martina Kozak
Colerusgasse 32/6/2
1220 Wien

Grundeigentümer: Wolfgang Czerwenka u. Friederike Kozak
Engerthstr. 193/6/3/39
1020 Wien

Art des Bauvorhabens: Errichtung eines Einfamilienhauses in Fertigteilbauweise, Hartl Wand- und Deckenkonstruktion lt. ÖTZ vom 10.12.1999

Gesamte Grundstücksfläche: 581 m²

Widmungsart: Bauland-Wohngebiet

Bebaute Fläche: 116.76 m²

Wohnnutzfläche allg.: 19.88m²
Wohnnutzfläche Whg.1: 93.30m²
Wohnnutzfläche Whg.2: 85.47m²
Wohnnutzfläche Ges.: 198.65m²

Umbauter Raum: 1005.30 m³

Lichte Raumhöhe - Erdgeschoß: 2.50 m
" " - Dachgeschoß: 2.51 m
" " - Kellergeschoß: 2.40 m

Fußbodenhöhe des Erdgeschosses über Niveau: 0.30 - 2.85 m

Fundierung: Streifenfundamente + Unterbauplatte

Kellermauerwerk: Bestand - Mantelbetonmauerwerk 22cm + Ziegelmauerwerk 10cm

Umfassungs- und Tragwände in den übrigen Geschossen:
Fertigteilbauweise Hartl Wand- und Deckenkonstruktion
in Großtafelbauweise lt. ÖTZ vom 10.12.1999
Wärme- und Schallschutz lt. bauphysikalischen Kennwerten der
ÖTZ vom 10.12.1999

Zwischenwände: Hartl Wand- und Deckenkonstruktion lt. ÖTZ vom 10.12.1999

Deckenkonstruktion über Keller: Hohlkörperdecke
" " über Erdgeschoß: Tramdecke
" " über Dachgeschoß: Tragdecke

Dachform und Dachkonstruktion: Satteldach 42°, Pfettendachstuhl

Dacheindeck[illegible]: Betondachsteine

Hauseingangsstufen:	1 Vorlegestufe h= 18 cm
Stiege KG - EG:	Stahlbetonstiege 14 Stg. 20/25 cm
Stiege EG - DG:	Massivholzstiege 16 Stg. 17*27 cm
Stiege in den Dachboden:	Einschubtreppe T30
Fußboden in Wohnräumen:	Teppich
- in Nebenräumen:	Fliesen
Anzahl der einzelnen Kamine:	1-zügig, 18/18cm, Plewa
Heizung, Brennstoffart:	E-Zentralheizung zusätzlich kann mit Kaminofen geheizt werden
Stromversorgung:	EVN
Gasversorgung:	-
Wasserversorgung:	OWL
Fäkalienbeseitigung:	MW-Kanalisation
Abwässerbeseitigung:	MW-Kanalisation
Regenwasser:	Versickerung am Grundstück und teilweise Nutzung für den Garten
Nebengebäude:	-
Einfriedung:	-

Die Hauseingangstür ist eine Massivholztüre in verstemmter Ausführung mit Zarge. Fenster werden mit Zweischeibenisolierverglasung ausgeführt. Die Fassadenflächen einen Vollwärmeschutz und Edelputzmaterial.
Im Vorgarten ist die Möglichkeit für zwei PKW-Abstellplätze gegeben.

Am Grundstück ist die Möglichkeit für einen Schutzraum geschaffen.

21.03.00
Datum

Bauwerber

Grundeigentümer

Bauführer

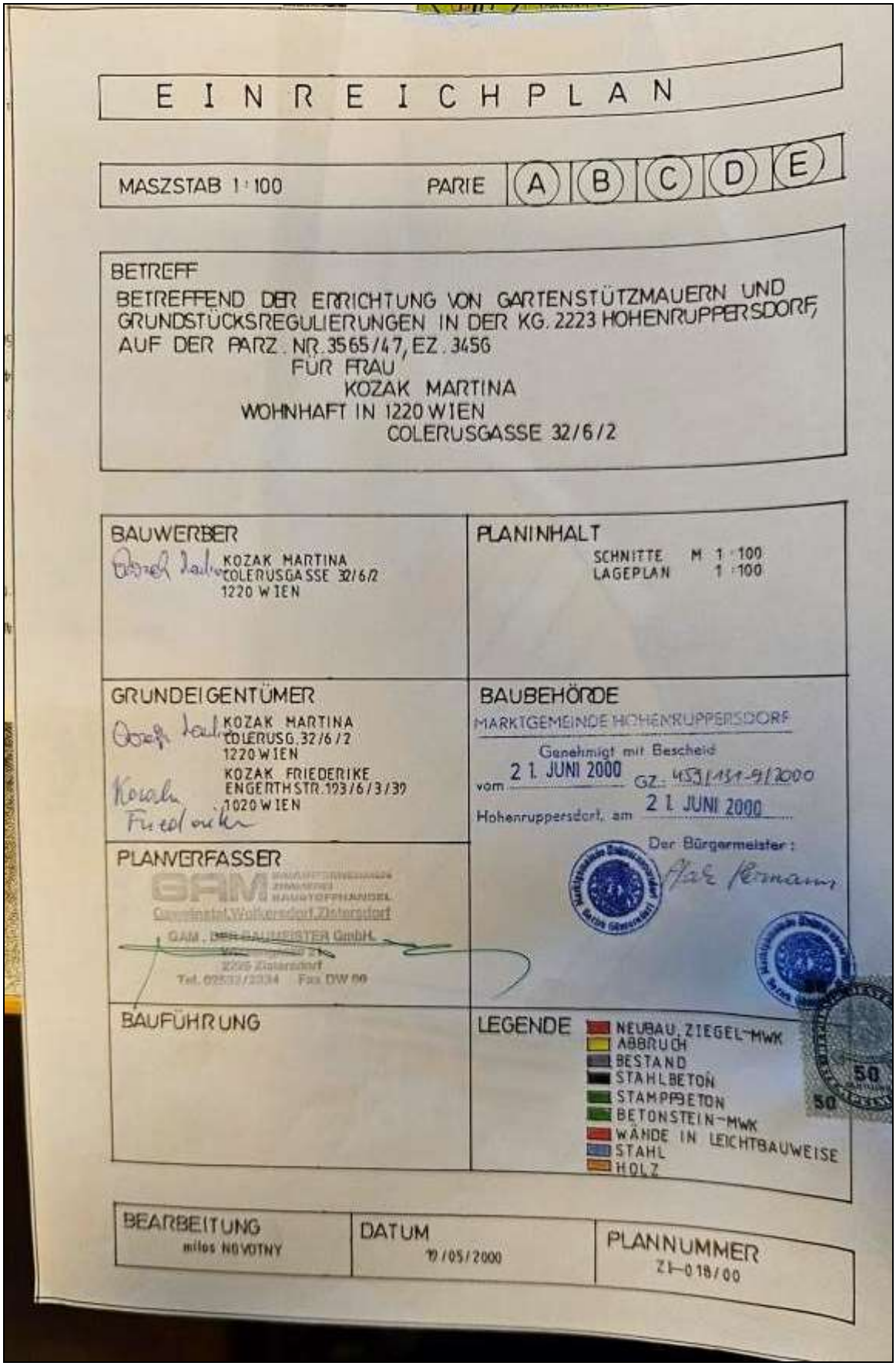
HARTL HAUS
Holzindustrie Gesellschaft m.b.H.
A-3903 Echsenbach
Tel. 02849/ 55 2-0 Fax DW 605

Bauausführende Firma
für das Fertighaus

HARTL HAUS
Holzindustrie Gesellschaft m.b.H.
A-3903 Echsenbach
Tel. 02849/ 55 2-0 Fax DW 605

Planverfasser

2.8. Pläne:



EINREICHPLAN

MASZSTAB 1:100 PARIE A B C D E

BETREFF
BETREFFEND DER ERRICHTUNG VON GARTENSTÜTZMAUERN UND GRUNDSTÜCKSREGULIERUNGEN IN DER KG. 2223 HOHENRUPPERSDORF, AUF DER PARZ. NR. 3565/47, EZ. 3456
FÜR FRAU
KOZAK MARTINA
WOHNHAFT IN 1220 WIEN
COLERUSGASSE 32/6/2

BAUWERBER
KOZAK MARTINA
COLERUSGASSE 32/6/2
1220 WIEN

PLANINHALT
SCHNITTE M 1:100
LAGEPLAN 1:100

GRUNDEIGENTÜMER
KOZAK MARTINA
COLERUSG. 32/6/2
1220 WIEN
KOZAK FRIEDERIKE
ENGERTHSTR. 193/6/3/39
1020 WIEN

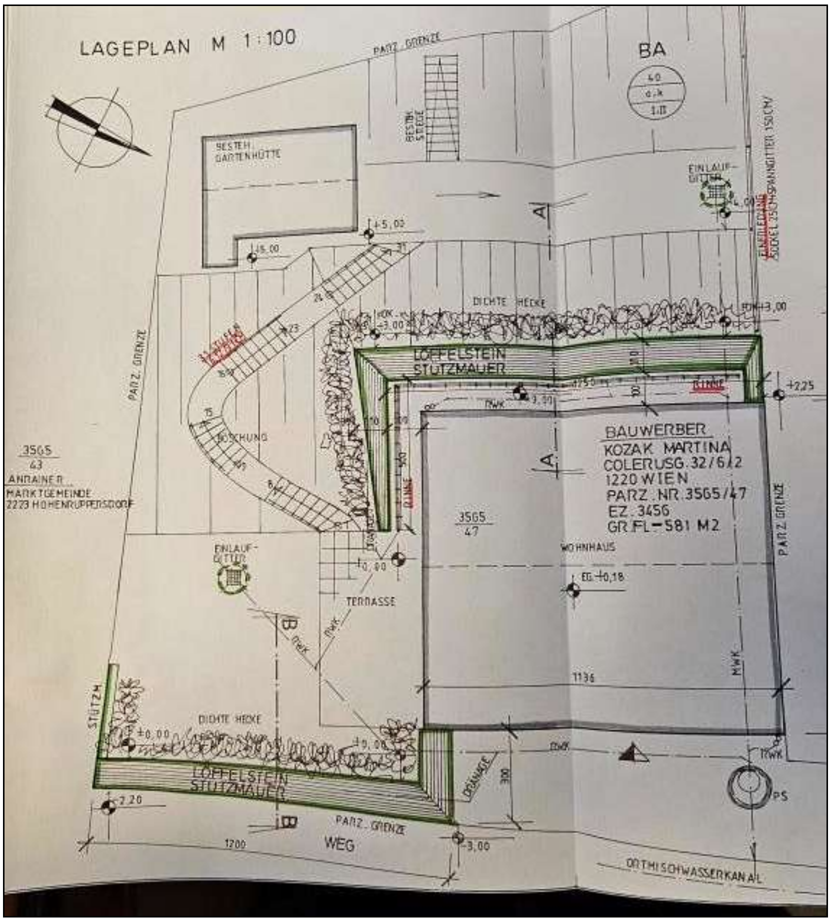
BAUBEHÖRDE
MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
Genehmigt mit Bescheid
vom 21. JUNI 2000 GZ.: 453/131-9/2000
Hohenruppersdorf, am 21. JUNI 2000
Der Bürgermeister:

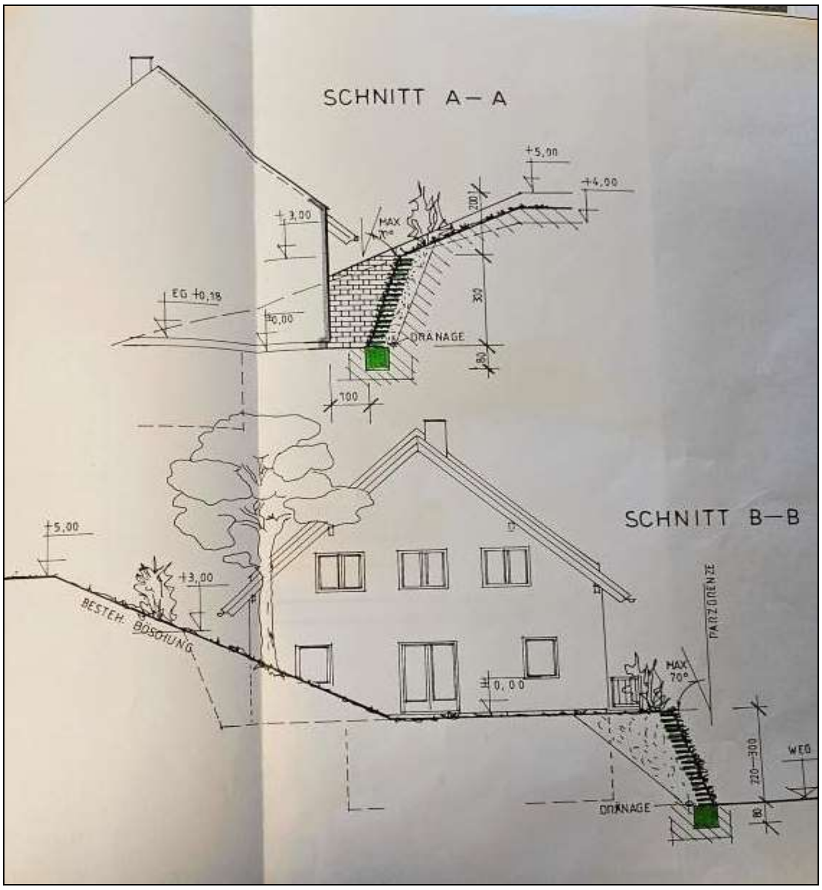
PLANVERFASSER
GAM BAUMEISTER GmbH
2225 Zistersdorf
Tel. 02532/2334 Fax DW 50

BAUFÜHRUNG

LEGENDE
NEUBAU, ZIEGEL-MWK
ABBRUCH
BESTAND
STAHLBETON
STAMPFBETON
BETONSTEIN-MWK
WÄNDE IN LEICHTBAUWEISE
STAHL
HOLZ

BEARBEITUNG	DATUM	PLANNUMMER
milos NOVOTNY	19/05/2000	ZI-018/00


LAGEPLAN M 1:100
BA
PARZ. GRENZE
BESTEH. GARTENHÜTTE
BESTEH. STIEGE
EINLAUFGITTER
DICHTE HECKE
LÖFFELSTEIN STÜTZMAUER
BÖSCHUNG
3565
43
ANRAINER
MARKTGEMEINDE
2223 HOHENRUPPERSDORF
BAUWERBER
KOZAK MARTINA
COLERUSG. 32/6/2
1220 WIEN
PARZ. NR. 3565/47
EZ. 3456
GR.FL.–581 M2
3565
47
WOHNHAUS
TERRASSE
EG +0,18
1136
DRÄNAGE
WEG
1200
PS
ORTHISCHWASSERKANAL


SCHNITT A–A
+5,00
+4,00
+3,00
EG +0,18
±0,00
MAX 70°
300
DRÄNAGE
80
100
SCHNITT B–B
+5,00
+3,00
BESTEH. BÖSCHUNG
±0,00
MAX 70°
PARZGRENZE
WEG
220–300
DRÄNAGE
80

HARTL HAUS
DAS EHRLICHE HAUS

PARIE C

EINREICHPLAN
M: 1:100

ZUR ERRICHTUNG EINES ZWEIFAMILIENHAUSES AUF EINEM BESTEHENDEN KELLER

GST.NR.: 3565/47
EZ.: 3456
KG.: HOHENRUPPERSDORF

BAUHERR: Martina KOZAK
COLERUSGASSE 32/6/2
1220 WIEN

GRUNDEIGENTÜMER:
WOLFGANG CZERWENKA
ENGERTHSTR. 193/6/3/39
FRIEDERIKE KOZAK
ENGERTHSTR. 193/6/3/39

PLANVERFASSER:
HARTL HAUS
Holzindustrie Gesellschaft m.b.H.
Tel. 02849 / 83320 / Fax DW 805

BAUFÜHRER

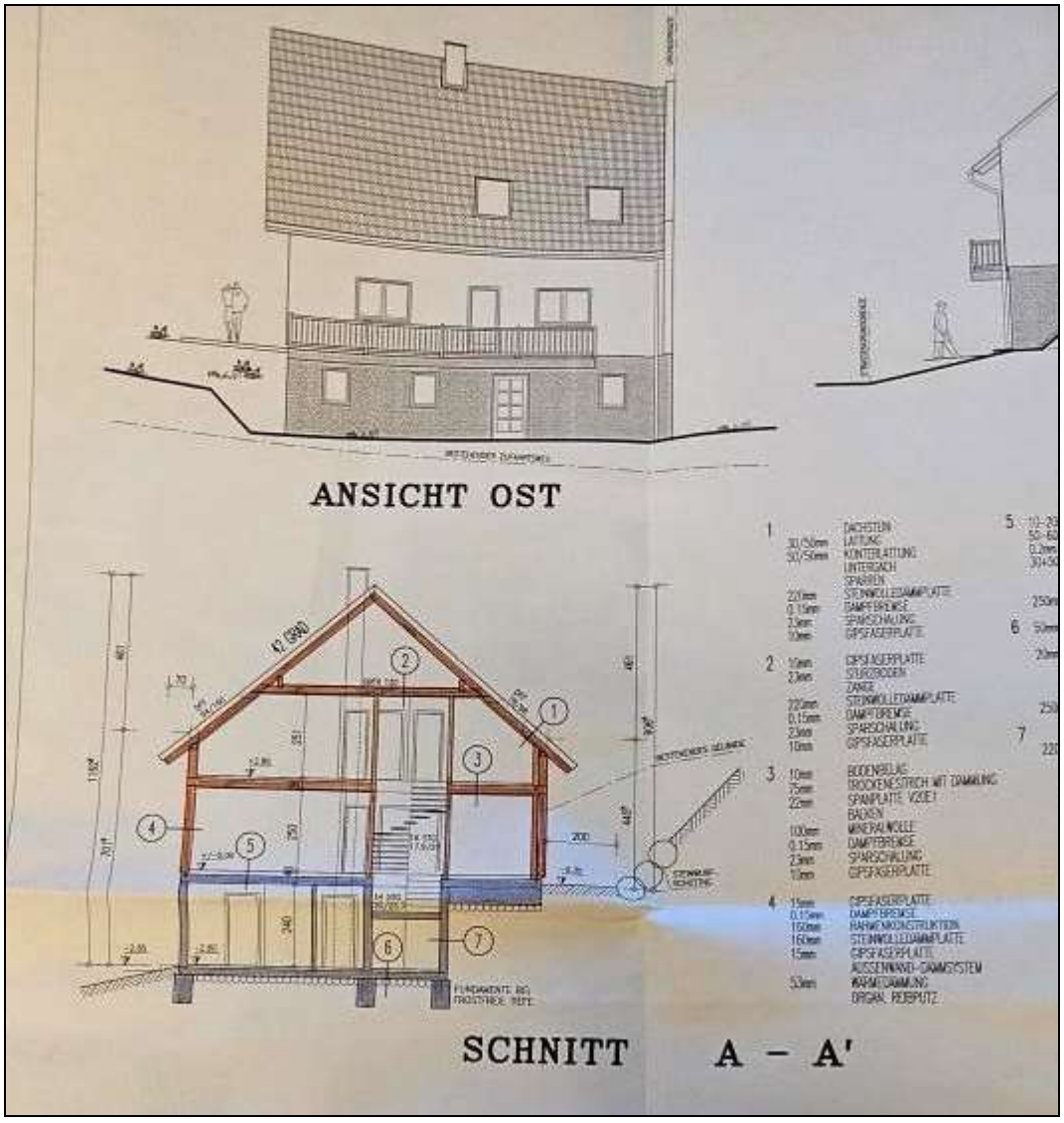
BAUAUSFÜHRENDE FIRMA
FÜR DAS FERTIGHAUS
HARTL HAUS
Holzindustrie Gesellschaft m.b.H.

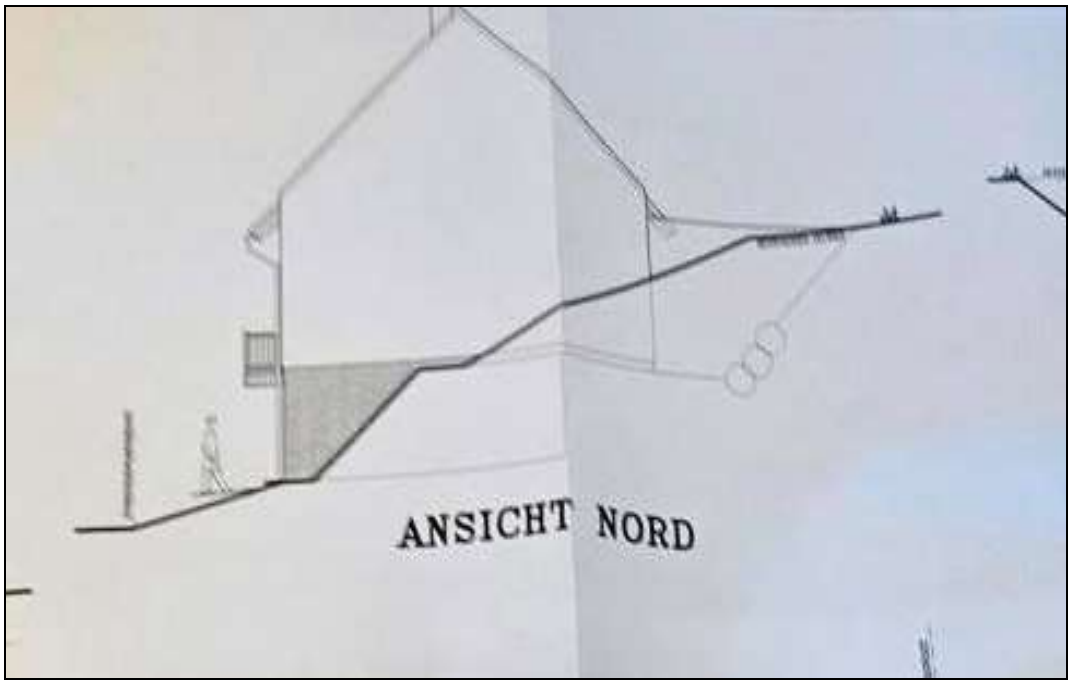
MARKTGEMEINDE HOHENRUPPERSDORF
Genehmigt mit Bescheid
vom 30. MAI 2000 GZ.: 318/131-9/2000
Hohenruppersdorf, am 30. MAI 2000
Der Bürgermeister:

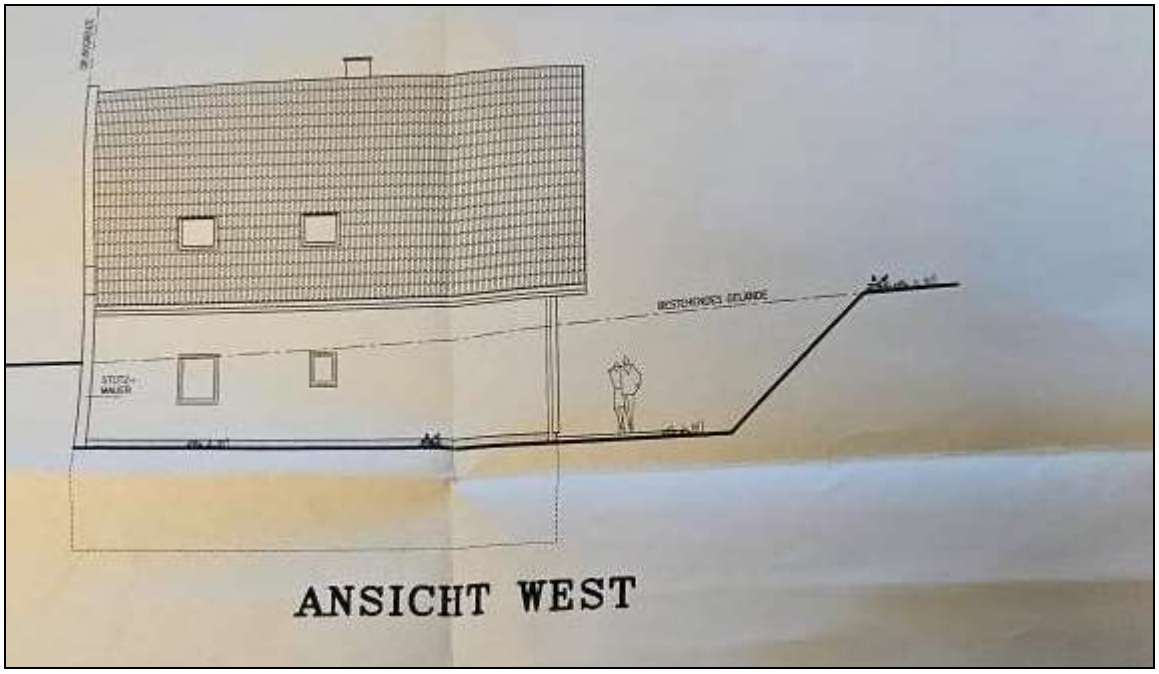
BEHÖRDE

GEZ.: VOG
ECHSENBACH, AM 21.3.2000

PLANNR.: 99257

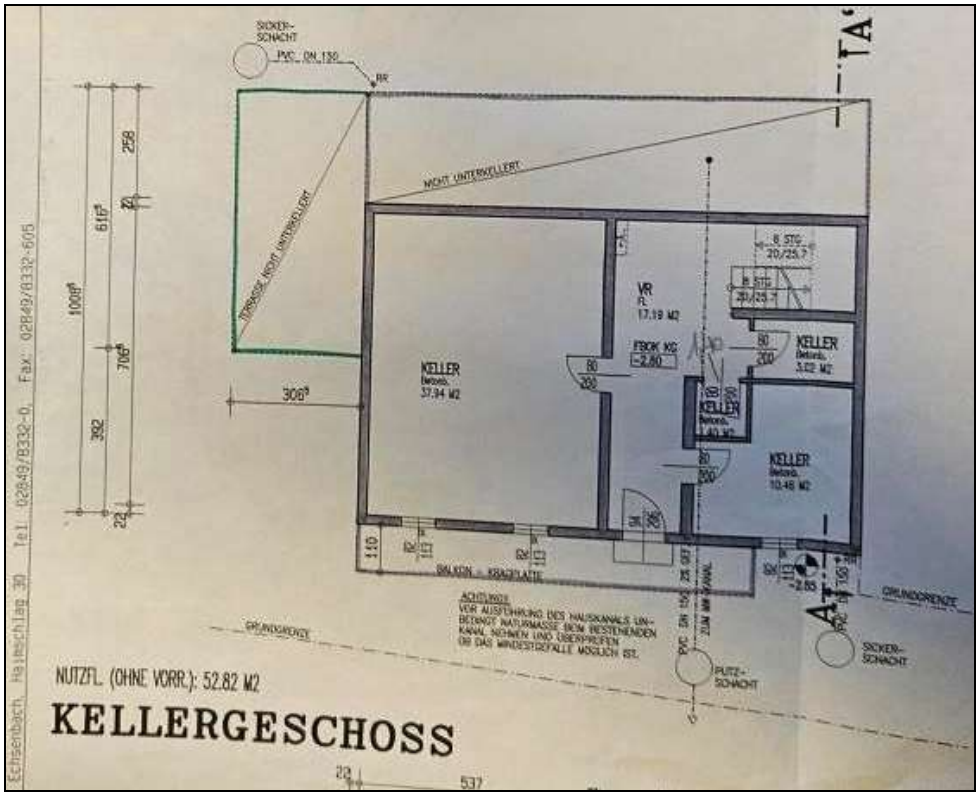

ANSICHT OST
SCHNITT A – A'


ANSICHT NORD

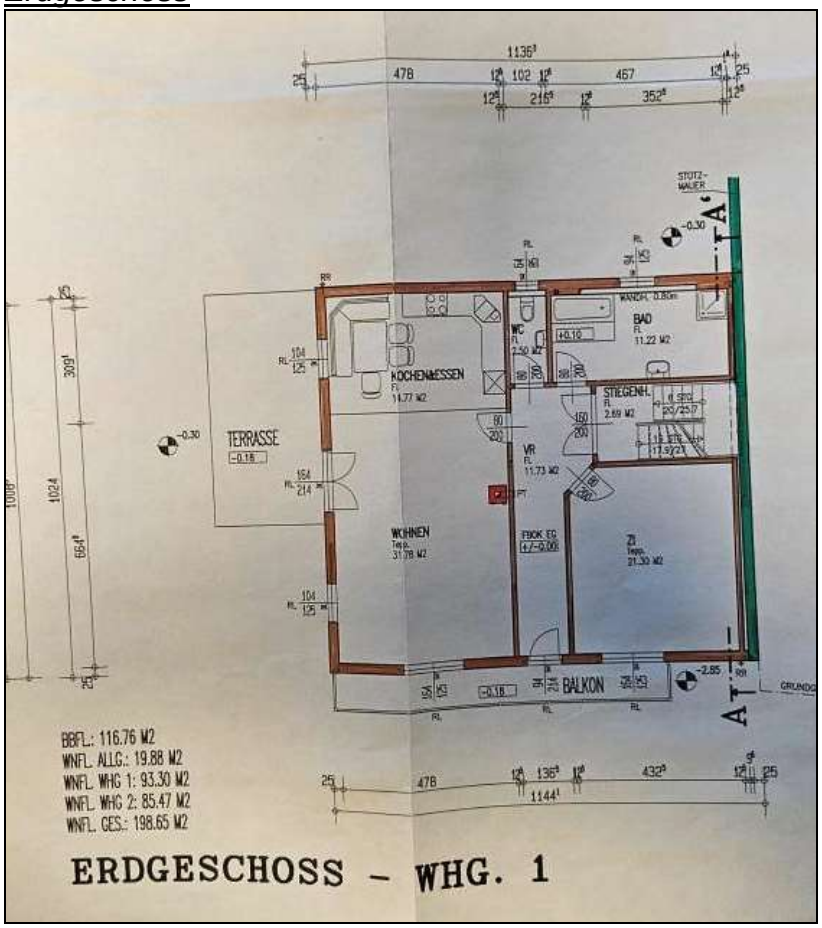

ANSICHT WEST

ANSICHT SUD

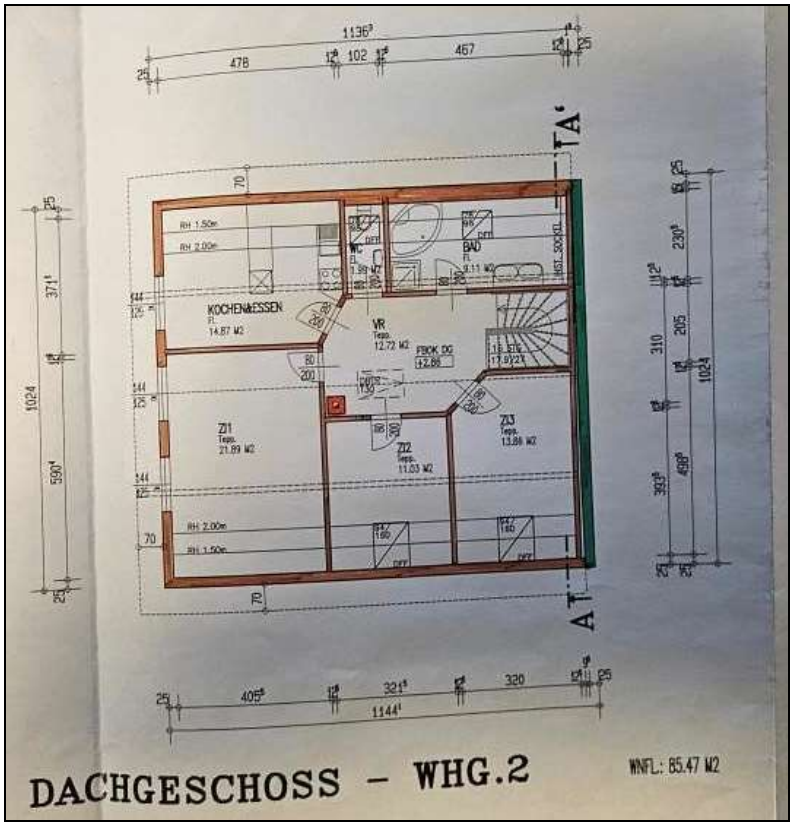
Kellergeschoss



Erdgeschoss



Dachgeschoss



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass in der Natur ein Anbau „Carport“ errichtet wurde. Diesbezüglich liegen bei der zuständigen Marktgemeinde Hohenruppersdorf keine Unterlagen auf.

2.9. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 6, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3456, Grundbuch 06019 Hohenruppersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 3565/47, mit der Adresse 2223 Hohenruppersdorf, Berggasse 16.

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.
In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren ermittelt.
Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).
(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.
(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der

Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

3.1.2. Ertragswert:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

Blfd. Nr. 6, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3456, Grundbuch 06019 Hohenruppersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 3565/47, mit der Adresse 2223 Hohenruppersdorf, Berggasse 16.

SACHWERTVERFAHREN

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. 3565/47	581 m²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet)			
sowie der Anschluss- und Aufschließungsabgaben)			
	à € 80,00		
		€	46 480,00
Bodenwert		**€**	**46 480,00**
Bauzeitwert Erdgeschoss - Obergeschoss			
Baukosten pro m² Nutzfläche		€	2 400,00
Wohnnutzfläche	181,46 m²	€	435 504,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	75 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	25 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 2000)			
Wertminderung in	33%	€	143 716,32
		€	291 787,68
Bauzeitwert Kellergeschoss			
Baukosten pro m² Nutzfläche		€	700,00
Nutzfläche ca.	70,01 m²	€	49 007,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	75 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	25 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 2000)			
Wertminderung in	33%	€	16 172,31
		€	32 834,69
Bauzeitwert Gesamt		**€**	**324 622,37**
Sachwert			
Bodenwert		€	46 480,00
Bauzeitwert		€	324 622,37
		€	371 102,37
Terrasse, Balkon, Einfriedung und Carport pauschal bewertet		€	17 000,00
		€	388 102,37
Sachwert		**€**	**388 102,37**

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Bestandsverhältnis

Anzumerken ist, dass das bewertungsgegenständliche Wohnhaus vermietet ist.
Laut Mietvertrag vom 30.05.2024 beginnt das Mietverhältnis am 01.07.2024 und wurde auf die Dauer von 3 Jahren abgeschlossen. Gemäß Mietvertrag sowie laut Auskunft von Herrn Darko Wilhelm, Mieter, beträgt die aktuelle monatliche Mieter gesamt € 1.000,-. Des Weiteren ist an zu führen, dass gemäß Mietvertrag vom 30.05.2024 eine Kaution in der Höhe von € 4.000,- hinterlegt wurde.
Aus gutachterlicher Sicht ist eine Nettomiete von € 5 pro m² nachhaltig erzielbar und wird daher der Berechnung zugrunde gelegt.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m²	**Miete p.m. /m²**	**Monatsmiete**	**Jahresrohertrag**
			€ 907,30	€ 10.887,60
Jahresrohertrag				**€ 10.887,60**
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 2.177,52	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 544,38	
Instandhaltung		0,3% des Neubauwertes		€ 1.306,51
	Summe Bewirtschaftungskosten			€ 4.028,41
Jahresreinertrag				**€ 6.859,19**

2.2. Ertragswert		
Kapitalisierungszinssatz	2,5 %	
Restnutzungsdauer ca.	50 Jahre	
Kapitalisierung	Restnutzungsdauer	
Vervielfältiger V	28,3623	
Ertragswert		**€ 194.542,40**

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 1 zu 1 gewichtet:

(194.542,40 + 388.102,37)/2	€ 291.322,39
Abschlag von 2% aufgrund der vorhanden Dienstbarkeit „Gehens und Fahrens über GST 3565/47 zugunsten GST 3565/42 sowie der rechtlichen Unsicherheit betreffend des Errichteten Carports (siehe Seite 50 im Gutachten)	€ 5.826,45
	€ 285.495,94
Abzüglich hinterlegter Kaution	€ 4.000,00
VERKEHRSWERT	€ 281.495,93
VERKEHRSWERT gerundet	**€ 281.000,--**

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 6**, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3456, Grundbuch 06019 Hohenruppersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 3565/47, mit der Adresse 2223 Hohenruppersdorf, Berggasse 16,**ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 04.02.2025 beträgt gerundet:

EUR 281.000,-
(Euro Zweihunderteinundachtzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 6**, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3456, Grundbuch 06019 Hohenruppersdorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 3565/47, mit der Adresse 2223 Hohenruppersdorf, Berggasse 16,**mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto sowie bei der G.V.U. Bezirk Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 04.02.2025 beträgt gerundet:

EUR 277.000,-
(Euro Zweihundertsiebenundsiebzigtausend)

Wien, am 13.05.2025

Anmerkung:

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

Rückstände - Gemeindekonto

Laut Kontoblatt der Marktgemeinde Hohenruppersdorf vom 04.02.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 3.776,73 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Rückstände – G.V.U. Bezirk Gänserndorf

Laut Auskunft der G.V.U. Bezirk Gänserndorf vom 13.05.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 461,16 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die 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.