



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 25.11.2024

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

8 E 21/24d

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksamtes Hollabrunn vom 19.07.2024, eingegangen am 23.07.2024 per e-mail und am 26.07.2024 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

MKPROJEKT MANAGEMENT GmbH

Graben 21/1
1010 Wien

vertreten durch:

Dr. Wolfgang HASLINGER, LL.M.
Rechtsanwalt
Währingerstraße 3/8
1090 Wien

verpflichtete Partei:

SAMix GmbH

Etrichstraße 17/2/44
1110 Wien

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 3720 Pfaffstetten 48, Parz. Nr. 172, EZ 300, GB 09124 Pfaffstetten, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 22.08.2024 in der Zeit von rd 10.00 Uhr bis 11.25 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Frau Marlies Pree, LL.M.
- Herrn Muhamed Hodovic
- Herrn Vlado Kopic (geringfügigst anwesend) und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Ravelsbach

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen bei der EVN Netz GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 22.08.2024

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Wohnhaus

Lage des Grundstückes:

In der KG Pfaffstetten. Die Erschließung erfolgt von der Ost- bzw. Westseite; auch nordseitig grenzt auf einer größeren Länge die Sackgasse an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

Schmutzwasserkanal-, Regenwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:

Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckähnlich, wobei die Breite in Richtung Osten geringer wird; eher schmal und länglich ausgerichtet) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Nordwesten ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 07.06.2024, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 172 895 m²

Flächenwidmung:

Bauland Agrargebiet

Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhaus, bestehend aus einer geringen Teilunterkellerung und einem Erdgeschoß sowie einem nicht ausgebauten Dachboden

Nebengebäudereste

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Bauanzeige: 07.06.1977 (Erneuerung der Straßenfassade)

Meldung: 27.02.2023 (Abbruch Schuppen)

Bescheid BH Hollabrunn: 27.11.2023 (Bauschuttalagerungen in einer Keller-
röhre – Behandlungsauftrag)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein. Der Ursprung der Bausubstanz ist nicht bekannt (laut Angabe liegt dieser über 100 Jahre zurück). In den letzten Jahren wurden diverse Sanierungsarbeiten getätigt, welche noch nicht gänzlich abgeschlossen sind. Angeblich wurden alle Installationen sowie Fußbodenaufbauten erneuert, größtenteils Vorsatzschalen eingebaut sowie Fenster und Türen überwiegend erneuert. Eine horizontale Mauerwerksabdichtung soll nicht erfolgt sein; eine flächenhafte Bodenabdichtung soll nur im rückwärtigen Abstellraum existieren.

Die Daten wurden teilweise örtlich erhoben, den Unterlagen entnommen, mitgeteilt bzw. stellen mehrfach Annahmen dar (detaillierte Ausführungen konnten nicht getätigt werden bzw. bestand keine Anwesenheit einer örtlich genau informierten Person); die jeweils überwiegenden Ausstattungen sind beschrieben.

Geschoße:

Erdgeschoß Raumhöhe ca. 2,59 m im Wohnzimmer, ca. 2,56 m bis Gewölbebogenunterkante im Büro sowie ca. 2,38 m im niedrigeren Teil, ca. 2,53 m im Abstellraum

Fundierung:

Steinschlichtung

Kellergeschoßaußenmauerwerk: Steinmauerwerk

Erdgeschoßaußenmauerwerk: Ziegelmauerwerk

Mittelmauern: Ziegelmauerwerk

Zwischenwände: Ziegelwände und Ständerwände

Dachgeschoßaußenmauerwerk: Ziegel- und teilweise Hohlblockmauerwerk

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk und Formsteinmauerwerk

Decke über Teilunterkellerung:
Gewölbe

Decke über Erdgeschoß:
Holzdecke sowie Ziegelgewölbe und teilweise Ortbetondecke

Dachform:
Satteldach

Dacheindeckung:
Ziegeldeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Verzinkte Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke:
Wurde teilweise eingebaut bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet bzw. war keine Einsicht möglich

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich überwiegend auf die vorgefundenen bzw. angegebenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden gänzlich identen bewilligten Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- bzw. Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Anzumerken ist, dass mehrfach Vorsatzschalen bzw. -schichten mit Gipsplatten ausgebildet sind.

Teilunterkellerung:

Kellerraum (rd 3,35 x 12,60 m):

D: Verputz

W: Verputz

B: Ziegelpflaster

Vorbereitende Installationen für die angeblich vorgesehene Anordnung eines Pelletsheizkessels sind gegeben. Die Erreichbarkeit erfolgt über Stufen vom Hofniveau aus.

Erdgeschoß (sowohl über als auch unter dem angrenzenden Niveau situiert):

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Es gelangte die Eingangstüre zur Versetzung. Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Bad/WC:

D: Anstrich

W: Anstrich und Fliesen

B: Platten

Eine Wanne, ein WC, ein Waschbecken, ein Boiler und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Schlafzimmer 1:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Schrankraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Vorraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Parkett

Kabinett:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Schlafzimmer 2:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Parkett

Büro:

D: Anstrich und teilweise Ziegelgewölbe
W: Anstrich und teilweise Gipskartonplatten
B: Klebeparkett und Ziegelpflaster

Der Zugang erfolgt von außen. Installationen für die Anordnung eines Waschbeckens/einer Abwäsche wurden geschaffen.

WC:

D: Anstrich
W: Anstrich und Fliesen
B: Fliesen
Ein WC ist angeordnet.

Abstellraum:

D: Anstrich
W: Anstrich
B: Platten
Der Zugang in die Kellerröhre ist gewährleistet.

Fenster:

Kunststofffenster mit dreifacher Verglasung und Aluschale
Kunststofffenster samt zweifacher Isolierverglasung
Dachflächenfenster samt Isolierverglasung

Hauseingangstüren:

Alutüren (teilweise samt Glaslichtern)

Türen:

Offene Durchgänge

Stiege beim Hauseingang

Betonstiege

Aufstieg in den Dachboden:

Betonstufen

Fassadenausbildung:

Wärmedämmverbundsystem (dünne Plattenstärke sowie teilweise nicht fertig gestellt)

Teilweise Verputz

Einfriedungen (diese sowie die Baukörper sind an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert; nur die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt):

An der Ostseite: Einfahrtstor

An der Südseite: Geringfügig Mauerwerk

An der Westseite: Mauerwerkspfeiler und teilweise Sockel

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen sind teilweise mittels Beton sowie Natursteinplatten vorhanden. Die übrige Freifläche wurde nicht entsprechend gestaltet.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Regenwasserkanal bzw. münden die Niederschlagswässer fallweise unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus und werden oberflächlich versickert

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

Derzeit ist keine Beheizung möglich. Nicht abgeschlossene Maßnahmen für die Anordnung einer Zentralheizungsanlage wurden getroffen; vorbereitete Installationen für Radiatoren und Fußbodenheizungen (im Bad/WC und Büro) sind gegeben. Ein Boiler besteht im Bad/WC.

Sonstiges:

Ein überbauter Gangbereich ist ausgebildet. Ein Ziegelpflaster kam zur Verlegung. Es wurde ein offener Kamin vorbereitet.

Vom Abstellraum ist der Abgang in die Kellerröhre gewährleistet. Diese verfügt über ein Steingewölbe. Eine gänzliche Befundung konnte nicht erfolgen, da umfangreiche Ablagerungen existieren (diesbezüglich ist bereits ein Verfahren anhängig).

Reste der nicht gänzlich abgebrochenen Nebengebäude wurden noch vorgefunden (Mauern und Böden). Ein Teil dient möglicherweise als Unterkonstruktion für ein künftiges Pool.

Beschreibung des Zubehörs:

Die Kücheneinrichtung, etc. ist auftragsgemäß nicht als Zubehör zu berücksichtigen.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche und nicht fertig gestellte Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Es handelt sich um eine größtenteils nicht unterkellerte alte Bausubstanz. Allgemein ist anzumerken, dass die Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten nicht abgeschlossen sind. Die erbrachten Leistungen sind (soweit einsehbar) an zahlreichen Stellen unfachlich ausgebildet. Eine detailliertere Überprüfung der Ausführung anhand von Eingriffen, etc. wird empfohlen.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden sowie unfertige Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, teilweise den Fenstern und Türen, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, den Kaminen, etc..

Deformierungen der Dachflächen sind gegeben.

Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht gänzlich vorhanden.

Ausreichende Absturzsicherungen wurden nicht geschaffen.

Sohlbänke sind nicht versetzt.

Gartengestaltungen erfolgten noch nicht; nicht abgedeckte absturzgefährdete Stellen liegen vor.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, Schimmelbildungen, etc. wahrnehmbar.

Innentüren wurden nicht eingebaut.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Möglicherweise wurden bei den bodennahen Elementen keine Sicherheitsgläser verwendet (eine Detailprüfung erfolgte nicht).

Eine Beheizung ist derzeit nicht gegeben.

Eine unfachliche ausgeführte Holzkonstruktion wurde erhoben bzw. existieren An- und Abmorschungen, Schädlingsbefall, Deformierungen, etc..

Umfangreiche Schuttablagerungen bestehen in der Kellerröhre – diesbezüglich ist auf ein bereits anhängiges Verfahren zu verweisen.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, etc. sind nicht komplett den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht gänzlich zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, Brandschutz, etc. werden nicht gänzlich erfüllt bzw. wurden keine Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nach Rücksprache mit der Baubehörde trotz Aufforderung nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht). Der nach mehreren Ersuchen von der verpflichteten Partei am 05.11.2024 zur Verfügung gestellte Bestandsplan, welcher weitgehend – aber nicht vollständig – mit dem Naturstand korrespondiert, ist im Anhang beigefügt (ohne Richtigstellungen bzw. Ergänzungen meinerseits).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Anzumerken ist, dass mehrfach Vorsatzschalen ausgebildet sind (auf allfällige bauphysikalische Problemstellen ist einzugehen). Ein Energieausweis ist nicht vorhanden. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht (mit Ausnahme der Ablagerungen in der Kellerröhre). Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige weitere Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie allenfalls aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit dem Gemeindeverband für Abfallwirtschaft bestehen Rückstände. Auf das beiliegende Kontoblatt der Gemeinde ist ebenso zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Anschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Teilunterkellerung, etc. enthalten.

895 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit € 25,-- i.M. per m ²	rd €	22.400,--
--------------------	---	------	-----------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Ravelsbach, € 550,--

Laut Auskunft gilt für das Grundstück
der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{895 \text{ m}^2} = 29,9166 \text{ m} \times € 550,-- \times 1,0$ rd € 16.500,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß, Plan sowie Annahmen):

Erdgeschoß (inkl. überdeckter Gang und
zwischenliegender nicht unterkellertes Bereich):

10,60 x 5,10 m i.M. + 14,0 x 7,10 m i.M. +
6,0 x 6,0 m i.M. + 0,50 x 0,50 m i.M. +
7,20 x 8,40 m i.M. + 14,0 x 7,80 m i.M. = rd 359 m²

359 m² verbaute Fläche a € 2.000,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 718.000,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
angenommener Pauschalbetrag –
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)
Gekürzter Herstellungswert

- rd € 80.000,--
€ 638.000,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der erbrachten Sanierungsarbeiten,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.

in der Höhe von

rd 55 % von € 638.000,-- - rd € 350.900,-- € 287.100,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
sich einen Neubau nach seinen eigenen
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 25 % von € 287.100,-- - rd € 71.800,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, übrige Bausubstanz, etc. rd € 3.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 10.600,--

Sachwert € 267.800,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 25 - 30 % von € 267.800,--

- rd € 73.800,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

€ 194.000,--

Laut Bekanntgabe der Marktgemeinde Ravelsbach vom 19.11.2024 haftet ein Betrag von € 927,-- aus (bzw. € 918,-- ohne Mahngebühr). Gemäß Kontoblatt vom Gemeindeverband liegt per 19.11.2024 ein Rückstand von € 184,27 vor (bzw. € 178,27 ohne Mahngebühr). Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 192.900,--

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die am 26.10.2024 durchgeführte Datenbankabfrage des Verdachtsflächenkatasters vom Umweltbundesamt brachte nach Eingabe der Daten das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, weitere Rückstandsbeträge, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 25.11.2024

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- bzw. Höhenüberlagerung

Flächenwidmungsplan

Vermessungsurkunde (auszugsweise)

Nicht bewilligter Bestandsplan (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

Schriftverkehr aus dem Bauakt (auszugsweise)

Kontoblätter

Einheitswertbescheid

Hinweise betreffend der Datenbankabfrage von etwaigen Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 09124 Pfaffstetten
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

EINLAGEZAHL 300

*** Eingeschränkter Auszug ***
*** B-Blatt eingeschränkt auf die Laufnummer(n) 2 ***
*** C-Blatt ohne Lösungsverpflichtungen ***
*** C-Blatt eingeschränkt auf Belastungen für das angezeigte B-Blatt ***

Letzte TZ 597/2024

Plombe 2728/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
172	G GST-Fläche	* 895	
	Bauf.(10)	579	
	Bauf.(20)	316	Pfaffstetten 48

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

SAMix GmbH (FN 445498w)

ADR: Sendnergasse 24/2/2, Schwechat 2320

a 6209/2019 IM RANG 5875/2019 Kaufvertrag 2019-10-02 Eigentumsrecht

***** C *****

10 a 1033/2023 Pfandurkunde 2023-02-07

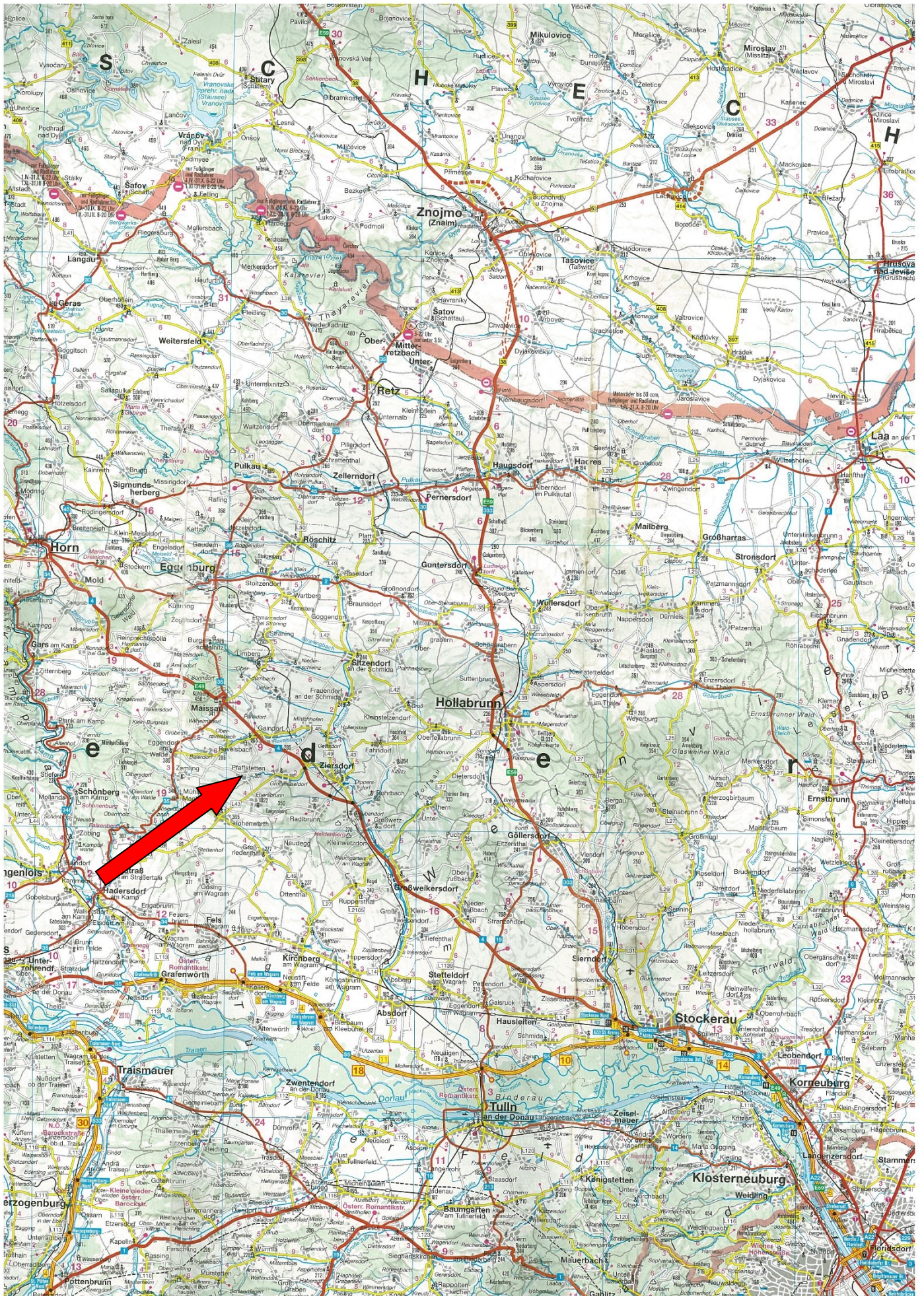
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 294.000,--
für Raiffeisenbank Stockerau eGen (FN 51847x)

11 a 597/2024 Rückstandsausweis 2024-02-08

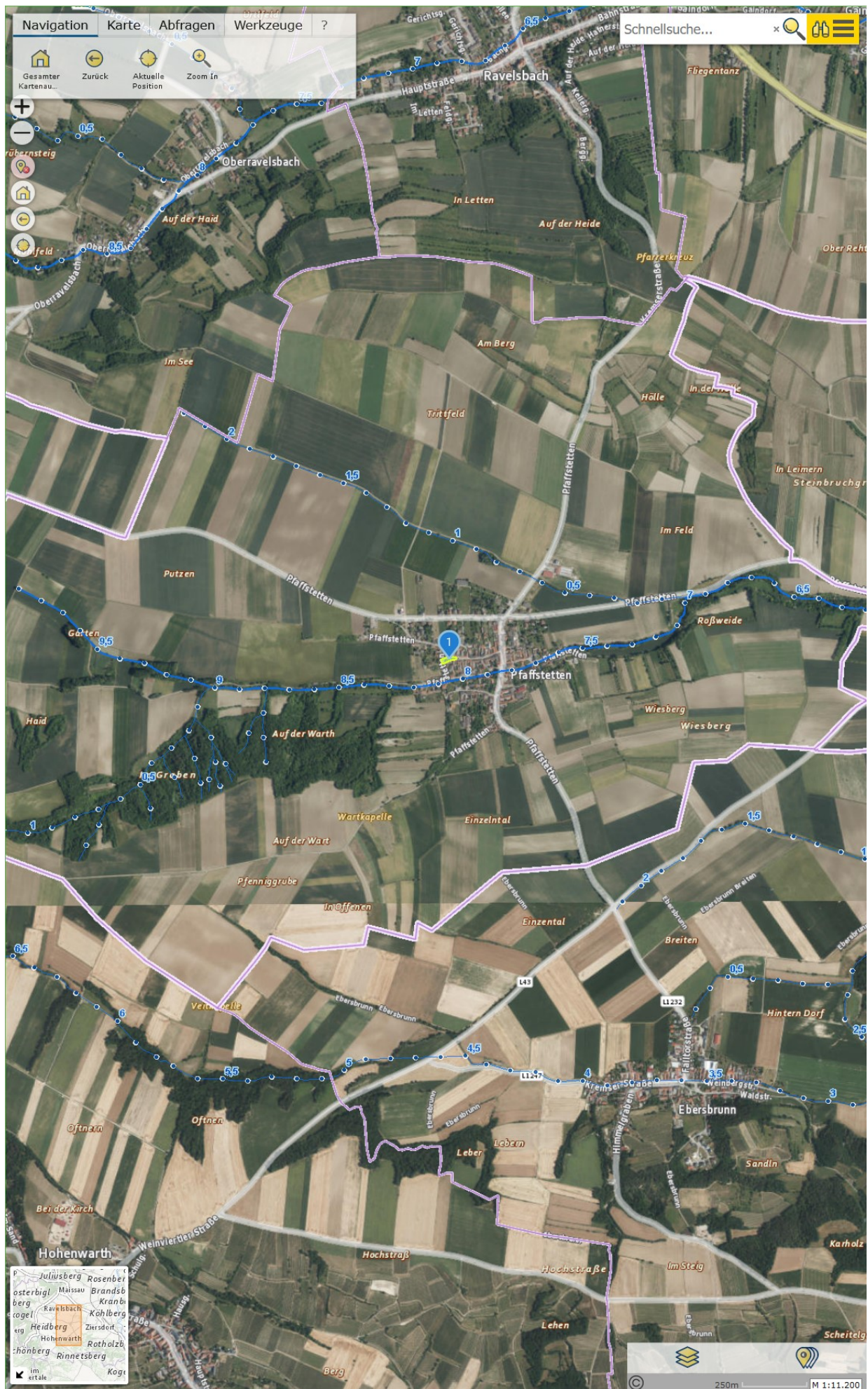
PFANDRECHT vollstr EUR 20.103,06
Antragskosten EUR 1.052,20 für
Republik Österreich (7E 452/24d)

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.



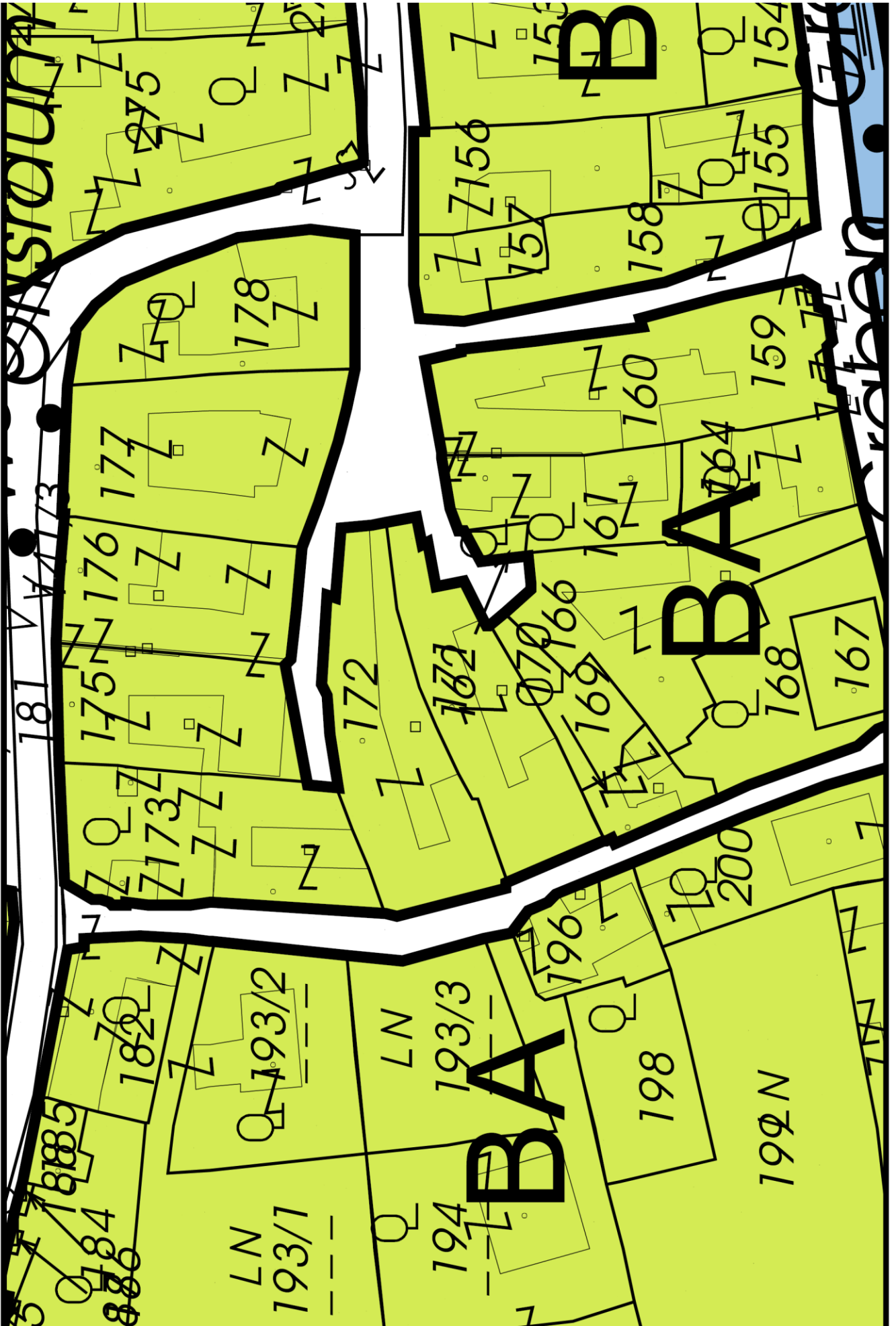






The screenshot displays a web-based GIS application interface. At the top, there is a navigation bar with tabs for 'Navigation', 'Karte', 'Abfragen', and 'Werkzeuge'. A search bar labeled 'Schnellsuche...' is located in the top right. The main area shows an aerial view of a residential complex with yellow property boundaries and red markers numbered 1 through 9. The 'Werkzeuge' panel is open on the right, showing a table of coordinates and elevations for the marked points.

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1764066,59	6195456,72	305,10m Gelände 305,10m Oberfläche
2	1764061,51	6195473,74	305,60m Gelände 305,60m Oberfläche
3	1764025,38	6195480,76	307,80m Gelände 307,80m Oberfläche
4	1764021,65	6195458,52	306,60m Gelände 306,70m Oberfläche
5	1764020,9	6195434,78	305,60m Gelände 305,60m Oberfläche
6	1763990,15	6195451,8	306,80m Gelände 307,80m Oberfläche
7	1763985,22	6195479,71	306,50m Gelände 308,80m Oberfläche
8	1763965,82	6195466,73	306,40m Gelände 308,40m Oberfläche
9	1763972,53	6195431,05	306,90m Gelände 307,20m Oberfläche





HP - Vermessung

DI A. Hornyk und Partner

Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen



2514 Traiskirchen, Hauptplatz 17/C/2 (Arkadia) – Telefon 02252-508 500, Fax 508 450, E-Mail: office@hp-vermessung.at

Gerichtsbezirk: Hollabrunn

Katastralgemeinde: Pfaffstetten Nr.09124

Vermessungsamt: Korneuburg

Vermessungsurkunde

betreffend die Liegenschaft 172 in

Pfaffstetten 48, 3720 Pfaffstetten

Mappenberichtigungs- und UMWANDLUNGSPLAN

INHALTSVERZEICHNIS

1. Mappen-und Flächenberichtigung
2. Mappenberichtigung M 1:250
3. Neuer Stand nach Mappenberichtigung M 1:250
4. Grundstücksverzeichnis
5. Koordinatenverzeichnis
6. Anschluss an das Festpunktfeld
7. Netzbild M1:5000

Raum für behördliche Vermerke

Auf Grund der, vom Bundesministerium f. WA. Zl. 91.514/99-III/7/94 vom 10.Februar 1994 erteilten Befugnis, wurde die Vermessung zur Verfassung dieses Planes von mir vorgenommen.

Naturaufnahme: 21.April 2022
Grundbuchstand: 28. November 2022
Kennzeichnung: laut VVO

Betrifft: Gst. 172, EZ.300, BF1, BF2
SAMIX GmbH (FB 445498w)
Sendnergasse 24/2/2
2320 Schwechat

GZ.9143/22

Traiskirchen, am 28.November 2022



ELEKTRONISCHE BEURKUNDUNGSSIGNATUR	
Signaturwert	abqOChDP+/uSB74w6sgcJuXncQ3N2Knl7K25P6YAPNG0CWnNcQkN5VNWykxe/9D/Z96kNI mFRcmesnjtDEd0FA==
staatlich befugter und beeideter	Signator
	Dipl.-Ing. Andreas Hornyk Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Kanzleisitz: Traiskirchen
	Signaturdatum
	UTC 2022-11-28T14:08:24
	Zertifizierungsdienst
	CN=a-sign-Premium-Sig-05,OU=a-sign-Premium-Sig-05,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Dat tenverkehr GmbH,C=AT
	Seriennummer
	754129467
	Algorithmus
	http://www.w3.org/2001/04/xmldsig-more#ecdsa-sha256
Ziviltechniker	Methode
	urn:pdfsigfilter.bka.gv.at:binaer:v1.1.0
Hinweis:	Dokumentenformat: ISO 19005-1:2005 PDF/A-1b

Dieses Planexemplar entspricht der elektronischen Urkunde. Die Beurkundung bezieht sich auf die gesamte Urkunde.

DI Andreas Hornyik & Partner				GZ: 9143/22		Vermessungsamt: Korneuburg
Hauptplatz 17C/2, 2514 Traiskirchen				Mappen- und Flächenberichtigung		Gerichtsbezirk: Hollabrunn
Tel. 02252/508500, Fax 02252/508540						KG Name: Pfaffstetten
e-mail: office@hp-vermessung.at						KG Nummer: 09124
Datum der Vermessung:			Plandatum:		Seite: 1	
EZ	GST.Nr.	Ben.Art	FL.Kat	FL. Berichtigt	Diff	EIGENTÜMER
104	141/1	<u>Ges.</u> BF1 GE1 GE2 SB1	----	----		Marktgemeinde Ravelsbach - Öffentliches Gut, 1/1 Hauptplatz 5 3720 Ravelsbach
300	172 G	<u>Ges.</u> BF1 BF2	q 890 6 39 2 51	o 895 5 79 3 16	5 -60 65	SAMix GmbH (445498w) (FB 445498w), 1/1 Sendnergasse 24/2/2 2320 Schwechat
369	171	<u>Ges.</u> BF1 BF2	----	----		Beutner Beatrice, 1/2 Schlossstr. 24 2453 Sommerein Beutner Christian, 1/2 Schlossstr. 24 2453 Sommerein
440	173	<u>Ges.</u> BF1 BF2 GT1	----	----		Stanzl Gertrude, 1/1 Muhrhoferweg 1-5/Stg 8/5 1110 Wien
Gemäß §43 Abs. 6 VermG. wird beurkundet, daß hinsichtlich des unverändert gebliebenen Grenzverlaufes zwischen den beteiligten Eigentümern Übereinstimmung besteht.						

Mitverwendete Pläne: 209124/1997/11

Die Grenzen zwischen den angeführten Grundstücken wurden im Sinne einer Mappenberichtigung verfasst.

Die Erhebung der Benützungsorten erfolgte gemäß Vermessungsverordnung in der in der derzeit gültigen Fassung.



Die Bestimmungen des Übereinkommens vom 01.09.1998 zwischen dem Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen und der Bundeskammer der Architekten und Ingenieurkonsulenten über die Vorgangsweise bei der Vermessung und Verhandlung von Grundstücksgrenzen wurden eingehalten.

Bild entspricht dem Rundsiegel gemäß §19 ZTG



BESTANDSPLAN

**Pfaffstetten 48 ,
Grundstück 172,
3720 Pfaffstetten**

GRUNDST. NR. : 172	EINLAGEZAHL : 300				
GRUNDST. FL. :	KAT. GEM. : Pfaffstetten 01924				
BAUWERBER: SAMix GmbH Sendnergasse 24/2/2 2320 Schwechat	GRUNDEIGENTÜMER: SAMix GmbH Sendnergasse 24/2/2 2320 Schwechat				
BAUFÜHRER:	PLANVERFASSER:				
BAUBEHÖRDE MA37:	MA19:				
PLANINHALT	PARIE:	A	B	C	D
GRUNDRISS: ERDGESCHOSS	MASSTAB = 1:500; 1:100	PLAN NR. :		1	
	PROJ. NR. : PFAFF_48				
	GEZ. : AR	INDEX:			
	DATUM : 2022-11-14				
 					
DIESES PROJ. BZW . PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT ©					

LEGENDE

	BESTAND		ZIEGELMAUERWERK
	ABBRUCH		$f_z = 15,0 \text{ N/m}^2$
	NEU		$f_{m\ddot{o}} = 10,0 \text{ N/m}^2$
			LEICHTBAU, GK

BAUTEILE

ALLE INNEN LIEGENDEN RÄUME WERDEN MECH. INS FREIE ENTLÜFTET

ISOLIEREBENE IN NASSRÄUMEN ÜBER ZEMENTESTRICH

VORSATZSCHALEN IN NASSRÄUMEN

GIPSKARTONPLATTEN IN NASSRÄUMEN SIND

FEUCHTRAUMPLATTEN (VOLLIMPRÄGNIERT)

ALLE TÜRGRÖSSEN SIND DURCHGANGSLICHTEN

HEIZUNG BESTAND: GAS THERMEN

ALLE MASSE DES BESTANDES SIND GESCHOSSWEISE

GEMITTELTE FERTIGMASSE MIT PUTZ.

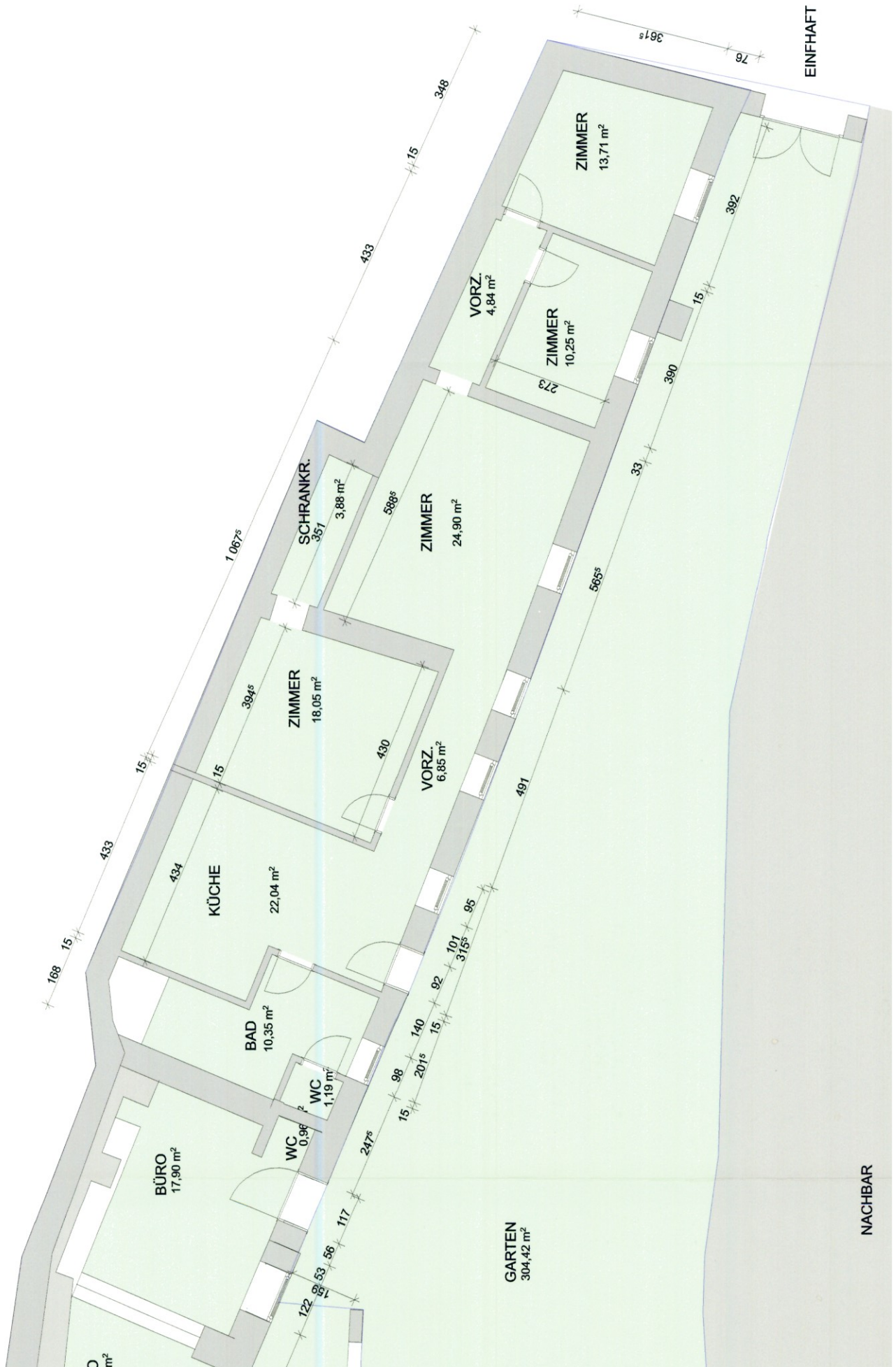
BODENBELÄGE IN BAD, WC = KERAMISCHE FLIESEN

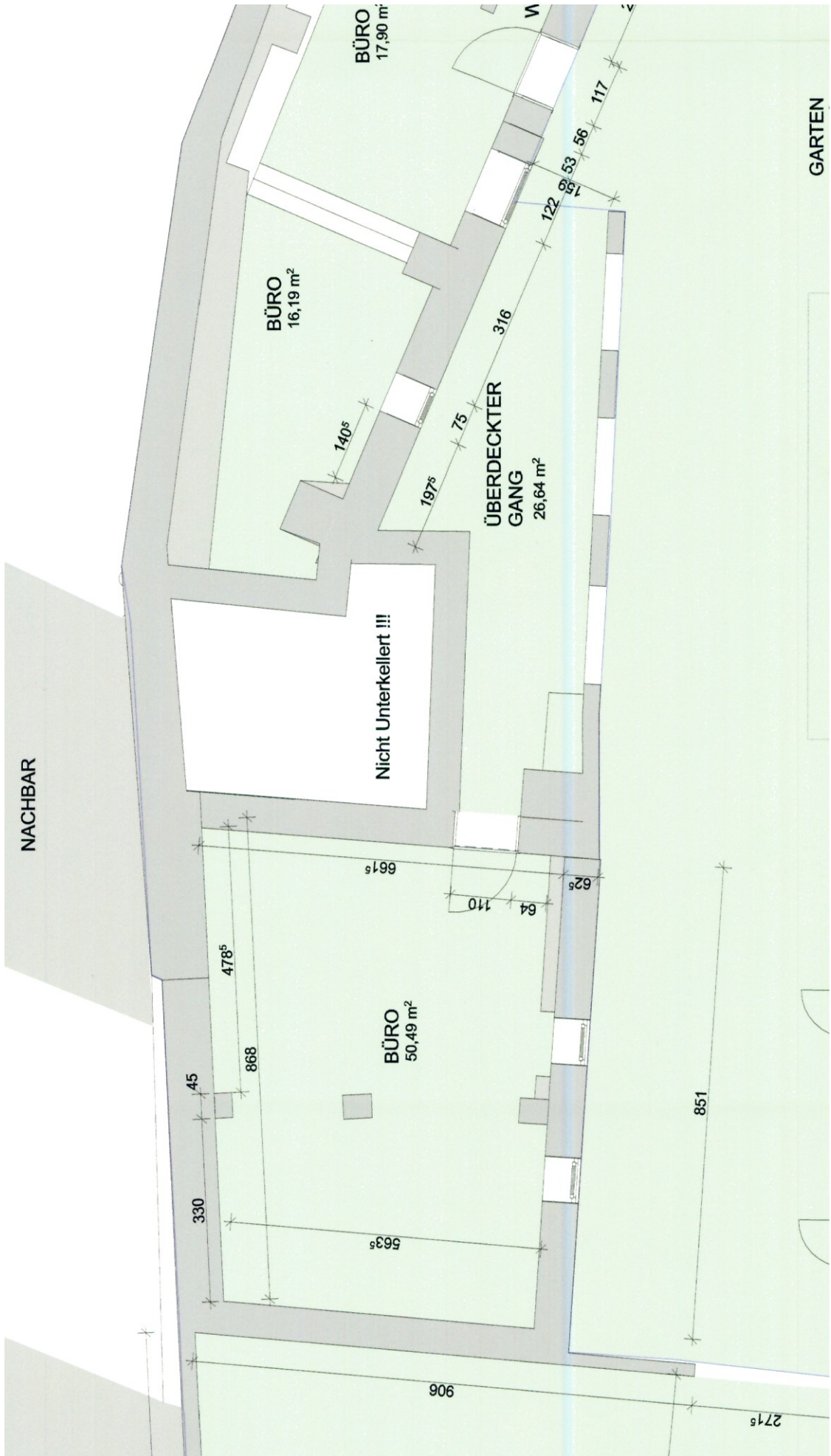
ABKÜRZUNGEN

LÜ...	LÜFTUNG
POT..	POTERIE
AR..	ABSTELLRAUM
VR..	VORRAUM
ZMW..	ZIEGELMAUERWERK
VS...	VORSATZSCHALE
GS..	GESCHIRRSPÜLER
K..	KÜHLSCHRANK

AUFBAUTEN

W1	10,00 bis 12,5 CM GIKA STÄNDERWAND
1,25 CM	GKB 12,5 (GKB-I IN FEUCHTRÄUMEN)
7,50 CM	ISOVER - TW - KF 75 ZWISCHEN CW 75- PROF. ENGERER STEHERABSTAND LT. NORM BEI VERFLIESTEN WÄNDEN BZW. ABHÄNGIG VON RAUMHÖHE.
1,25 CM	GKB 12,5 (GKB-I IN FEUCHTRÄUMEN)
W2	22,00 cm INNENTRENNWAND EI90 LEICHTBAU
	$U=0,23 \text{ W/m}^2\text{K}$
2,50 cm	2xGKF12,5 mm
7,50 cm	C-METALLSTÄNDERPROFIL DAZW. ISOVER-TRENNWAND-KLEMMFILZ TW-KF
1,50 cm	1xGKF12,5 mm
0,50 cm	LUFTSPALT = MOOSGUMMISTREIFEN LT. NORM
7,50 cm	C-METALLSTÄNDERPROFIL DAZW. ISOVER-TRENNWAND-KLEMMFILZ TW-KF
2,50 cm	2xGKF12,5 mm
F1/1	BODEN NEU FLIESEN (WC;VR)
1,20 CM	FLIESEN INKL. KLEBER
5,00 CM	ZEMENTESTRICH E 300 LT. ÖN B 2232 PAE-FOLIE
2,50 CM	TDPT STYROBETON HÖHE NACH ERFORDERNISS
FOLIE	BESTEHENDE DECKE
F1/2	BODEN NEU FLIESEN (BAD)
1,20 CM	FLIESEN INKL. KLEBER VERBUNDABBDICHTUNG LT. ÖN B 3407
5,00 CM	ZEMENTESTRICH E 300 LT. ÖN B 2232 PAE-FOLIE
2,50 CM	TDPT STYROBETON HÖHE NACH ERFORDERNISS
0,10 CM	BAUWERKSABDICHTUNG LT. ÖN B 3692 (FLÜSSIGKUNSTSTOFF)
1,60 CM	OSB PLATTE E3 BESTEHENDE DECKE
	FUSSBODENAUFBAU (BESTAND)
2,00 CM	PARKETT
2,50 CM	BLINDBODEN
5,00 CM	POLSTERHOLZ 5/8 WABIFLOR BESCHÜTTUNG 0-4 ERGÄNZUNG WENN ERF. BESTEHENDE BESCHÜTTUNG BEST. DECKE





Aktenvermerk

Baubehördliche Überprüfung BAU-11-2023/Pfaffstetten-48
02. November 2023 von 09:30 bis 11:00 Uhr

Anwesend waren:

Bgmin. Mag. Auguste Lehner (Marktgemeinde Ravelsbach)

Ing. Stefan Widerna, VB (Marktgemeinde Ravelsbach)

Ing. Andreas Keiml (BH Hollabrunn)

Ing. Manfred Punz (Gebietsbauamt Korneuburg)

Muhamed Hodovic (Vertreter SAMix GmbH – Eigentümer Pfaffstetten 48)

Edwin u. Michaela Engelmayer (Anrainer Pfaffstetten 47)

Beim heutigen Lokalaugenschein wurde festgestellt, dass die Kellerröhre, welche am heutigen Tag nur mehr teilweise von der Liegenschaft Pfaffstetten 47 betreten werden konnte, mit Baurestmassen teilweise verfüllt ist. Laut Auskunft des Vertreters der Firma SAMix erstreckt sich diese Ablagerung über die gesamte (auch nicht ersichtliche) Länge der Kellerröhre bis auf die Liegenschaft Pfaffstetten 48. Allgemein wird festgehalten, dass diese Kellerröhre zwischen den Liegenschaften Pfaffstetten 47 und 48, teilweise unterhalb der Gemeindefstraße, verläuft. Im Bereich etwa unterhalb der Straßenmitte wurde eine Holztrennwand ausgeführt, wodurch der Bereich zwischen der Holztrennwand und der Liegenschaft Pfaffstetten 48 nicht einsichtbar ist. Der Vertreter der SAMix gab weiters bekannt, dass der Kellerzutritt von der Liegenschaft Pfaffstetten 48 bei der tragenden Außenwand verschlossen bzw. zugemauert wurde.

Stellungnahme der Gewässeraufsicht (BH Hollabrunn):

Hinsichtlich der vorgefundenen Baurestmassen handelt es sich um nicht gefährliche Abfälle und es wird diesbezüglich ein Entfernungsauftrag an die Fa. SAMix seitens der BH Hollabrunn ergehen. Hinsichtlich der Entfernungsfrist für die Baurestmassen wurde mit dem Vertreter der Fa. SAMix der 01. März 2024 vereinbart.

Stellungnahme des bautechnischen Amtssachverständigen:

Der Vertreter der Fa. SAMix wurde beim heutigen Lokalaugenschein darauf hingewiesen, dass sämtliche Bauwerke wie auch die gegenständliche Kellerröhre jederzeit zur Überprüfung betretbar sein müssen. Eine teilweise Abtrennung und nur teilweise Verfüllung von Kellerröhren ist in Hinblick auf den statischen Einfluss von darüber befindlichen

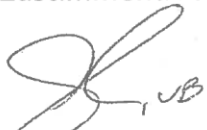
Bauwerken und Flächen nicht zulässig. Weiters kann der Verpflichtung nach § 34 NÖ Bauordnung 2014 (Erhaltungspflicht) nicht nachgekommen werden.


Beim Lokalausweis wurden am Gebäudebestand nach § 14 NÖ Bauordnung 2014 bewilligungspflichtige Baumaßnahmen festgestellt. Hierzu zählt beispielsweise die Anhebung des Fußbodenniveaus im Raum vor dem ehemaligen Kellerzugang, das Ausmauern des Kellerzuges in der tragenden Außenwand und die Errichtung einer Abgasanlage für den Grillplatz. Der Vertreter der Firma SAMix gab diesbezüglich bekannt, dass in kürze entsprechende Einreichunterlagen für sämtlichen bewilligungspflichtigen Baumaßnahmen vorgelegt werden - als Frist für das Bauansuchen samt Einreichunterlagen wird im Einvernehmen als Frist der 01. Februar 2024 festgelegt.


Vom Amtssachverständigen für Bautechnik wird darauf hingewiesen, dass sämtliche anzeigepflichtigen Nutzungsänderungen von Räumen ebenfalls einzuarbeiten sind. Beim Lokalausweis erfolgte nur eine teilweise und flüchtige Beurteilung des Bauzustandes. Weiters wird festgehalten, dass aus bautechnischer Sicht die Abgasanlage des Grillplatzes nicht genutzt werden darf.

Im Allgemeinen wird festgehalten, dass wie beabsichtigt eine Abmauerung der Kellerröhre entlang der Grundgrenze zwischen der Gemeindestraße und der Liegenschaft Pfaffstetten 48 erfolgen soll. Die anwesenden Liegenschaftsbesitzer gaben diesbezüglich bekannt, dass diese beabsichtigte Abtrennung den derzeitigen Eigentumsverhältnissen der Kellerröhre entspricht. Die Abmauerung steht baurechtlich in Zusammenhang mit der Kellerröhre der Liegenschaft Pfaffstetten 48. Weiters ist der am heutigen Tag nicht zugängliche Kellerröhrenbereich im Falle einer Abmauerung von Seiten der Liegenschaft Pfaffstetten 48 zugänglich einzurichten.

Zustimmend zur Kenntnis genommen:



WIDERNA

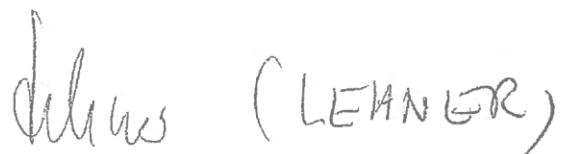

HODOVIC


M. ENGELMAYER


ASV-BT, P. W. Z.


Keiml
GMA


E. Engelmayr


Lehner (LEHNER)

BEZIRKSHAUPTMANNSCHAFT HOLLABRUNN
Fachgebiet Umweltrecht
2020 Hollabrunn, Mühlgasse 24



Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn, 2020

SAMix GmbH
Buchengasse 132/22
1100 Wien

Marktgemeinde
3720 Ravelsbach

28. Nov. 2023

eingegangen

HLW3-U-2321/001
Kennzeichen (bei Antwort bitte angeben)

Beilagen

E-Mail: umwelt.bhhl@noel.gv.at
Fax: 02952/9025-27231 Bürgerservice: 02742/9005-9005
Internet: www.noel.gv.at - www.noel.gv.at/datenschutz

Bezug

Bearbeitung
Müller Andreas

(0 29 52) 9025

Durchwahl

Datum

27285

27.11.2023

Betrifft

SAMix GmbH, Bauschuttlagerungen in einer Kellerröhre auf den Grundstücken Nr. 172, 141/1 und 193/3, KG Pfaffstetten – **Behandlungsauftrag gemäß § 73 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002**

Bescheid

Die Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn verpflichtet Sie folgende Maßnahmen durchzuführen:

1. Die Abfalllagerungen von Baurestmassen und Baustellenabfällen im Ausmaß von ca. 50m³ in der Kellerröhre auf den Grundstücken Nr. 172, 141/1 und 193/3, KG Pfaffstetten, sind nach den Bestimmungen des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002, **umgehend, spätestens jedoch bis 1.3.2024** nachweislich von einem hierzu Befugten entsorgen zu lassen.
1. Der Entsorgungsnachweis ist der Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn **bis längstens 20.3.2024** vorzulegen.

Kosten

Die SAMix GmbH wird gleichzeitig verpflichtet, folgende Verfahrenskosten binnen vier Wochen ab Zustellung dieses Bescheides zu entrichten:

Kommissionsgebühren für die Erhebung des
Gewässeraufsichtsorganes der BH Hollabrunn auch im Zuge der
baubehördlichen Verhandlung am 2.11.2023
(1 Amtsorgan, Dauer 4 halbe Stunden)

einzu zahlender **Gesamtbetrag: € 55,20**

- 2 -

IBAN: AT19 3232 2000 0008 2909
BIC: RLNWATW1322
Zahlungsreferenz: 070230157124
Bankbezeichnung: Raiffeisenbank Hollabrunn
Empfänger: Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn - Amtskassa
Zahlungsfrist: binnen vier Wochen ab Zustellung

Bei der Einzahlung bitte unbedingt die **Zahlungsreferenz** angeben!

Rechtsgrundlagen

für die Sachentscheidung:

§ 73 des Abfallwirtschaftsgesetzes 2002 – AWG 2002

für die Kostenentscheidung:

§§ 76 ff des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 - AVG

§ 1 der Landes-Kommissionsgebührenverordnung 1976

Begründung

Über Ersuchen der BH Hollabrunn hat das Gewässeraufsichtsorgan der BH Tulln am 2.11.2023, - im Zuge einer Bauverhandlung der Marktgemeinde Ravelsbach, im Beisein des Hr. Hodovic (Geschäftsleiter der Fa. Samix) - eine Überprüfung durchgeführt. Seitens der Behörde wurde ersucht zu überprüfen, ob auf dem Grundstück Abfälle abgelagert wurden.

Nach der Erhebung hat die Gewässeraufsicht folgende Stellungnahme abgegeben:

„Örtliche Verhältnisse:

Das Grundstück 172, KG Pfaffstetten ist die Liegenschaft Pfaffstetten Nr. 48 und befindet sich im Eigentum der Samix GmbH, 2320 Schwechat, Sendnergasse 24/2/2. Das Grundstück 193/3, KG Pfaffstetten ist die Liegenschaft Pfaffstetten Nr. 47. Eigentümer des Grundstückes sind Fr. Michaela und Hr. Edwin Engelmayer, wohnhaft in Pfaffstetten Nr. 47.

Befund (Sachverhalt):

Im Zuge des Ortsaugenscheins wurde festgestellt, dass sich zwischen den Grundstücken 172 und 193/3, beide KG Pfaffstetten eine alte Kellerröhre befindet. Die Kellerröhre wurde laut Angaben des Hr. Hodovic im Zuge von Umbauarbeiten im Jahr 2020 sukzessive bis auf eine Höhe von 1,5 m teilverfüllt.

Die Kellerröhre wurde auf eine Länge von ca. 20 m mit ca. 50 m³ Baurestmassen verfüllt.

Die Baurestmassen wurden mit einer Entledigungsabsicht zur dauerhaften Ablagerung abgelagert.

Der Zugang zu der Kellerröhre von dem Grundstück 172 wurde abgemauert. Daher ist die Kellerröhre aktuell nur vom Grundstück 193/3 aus zu begehen.

Gutachten (fachliche Beurteilung und Auswirkungen):

Baurestmassen sind (bis zu einer ordnungsgemäßen Wiederverwertung) aus objektiver Sicht als nicht gefährliche Abfälle einzustufen.

Das Verfüllen einer Kellerröhre mit Baurestmassen ist nicht zulässig, da keine Abfallrechtliche Bewilligung für eine Deponierung vorhanden ist.

Gemäß § 15 Abs. 3 AWG 2002 dürfen Abfälle nur in hierfür genehmigten Anlagen oder in für die Sammlung oder Behandlung vorgesehenen geeigneten Orten, gesammelt, gelagert oder behandelt werden.

Da die nachhaltige Nutzung von Wasser oder Boden durch die Lagerung der Baurestmassen beeinträchtigt werden kann, besteht ein öffentliches Interesse für deren Entsorgung.

Erforderliche Maßnahmen:

Daher sind die Baurestmassen (Schlüsselnummer 31411) aus der Kellerröhre zu entfernen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Der entsprechende Entsorgungsnachweis ist der BH Hollabrunn vorzulegen.

Fristen:

Als Frist für die Entfernung der Baurestmassen wurde mit Hr. Hodovic der 01.03.2024 vereinbart.

Diese Frist wird als ausreichend erachtet.“

In rechtlicher Hinsicht ist auszuführen, dass gemäß § 73 Abs. 1 AWG die Behörde die erforderlichen Maßnahmen, einschließlich der Untersagung des rechtswidrigen Handelns, den Verpflichteten mit Bescheid aufzutragen hat, wenn

1. Abfälle nicht gemäß den Bestimmungen dieses Bundesgesetzes, nach diesem Bundesgesetz erlassenen Verordnungen, nach EG-VerbringungsV oder nach EG-POP-V gesammelt, gelagert, befördert, verbracht oder behandelt werden oder
2. die schadlose Behandlung der Abfälle zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der öffentlichen Interessen (§ 1 Abs. 3) geboten ist.

Nach § 73 Abs. 7 AWG ist zuständige Behörde erster Instanz für Behandlungsaufträge die Bezirksverwaltungsbehörde, sofern es sich nicht um Maßnahmen nach rechtlicher oder faktischer Stilllegung oder Schließung einer Deponie handelt.

Gemäß § 2 Abs. 1 AWG 2002 sind Abfälle im Sinne dieses Bundesgesetzes bewegliche Sachen

1. deren sich der Besitzer entledigen will oder entledigt hat oder
2. deren Sammlung, Lagerung, Beförderung und Behandlung als Abfall erforderlich ist, um die öffentlichen Interessen (§ 1 Abs. 3) nicht zu beeinträchtigen.

§ 1 Abs. 3 AWG bestimmt, dass im öffentlichen Interesse die Sammlung, Lagerung, Beförderung und Behandlung als Abfall erforderlich ist, wenn andernfalls

1. die Gesundheit der Menschen gefährdet oder unzumutbare Belästigungen bewirkt werden können,
2. Gefahren für Wasser, Luft, Boden, Tiere oder Pflanzen und deren natürlichen Lebensbedingungen verursacht werden können,
3. die nachhaltige Nutzung von Wasser oder Boden beeinträchtigt werden kann,

4. die Umwelt über das unvermeidliche Ausmaß hinaus verunreinigt werden kann,
5. Brand- oder Explosionsgefahren herbeigeführt werden können,
6. Geräusche oder Lärm im übermäßigen Ausmaß verursacht werden können,
7. das Auftreten oder die Vermehrung von Krankheitserregern begünstigt werden können,
8. die öffentliche Ordnung und Sicherheit gestört werden kann oder
9. Orts- und Landschaftsbild sowie Kulturgüter erheblich beeinträchtigt werden können.

Gemäß § 15 Abs. 1 AWG 2002 sind bei der Sammlung, Beförderung, Lagerung und Behandlung von Abfällen und beim sonstigen Umgang mit Abfällen

1. die Ziele und Grundsätze gemäß § 1 Abs. 1 und 2 zu beachten und
2. Beeinträchtigungen der öffentlichen Interessen (§ 1 Abs. 3) zu vermeiden.

Gemäß § 15 Abs. 3 AWG 2002 dürfen Abfälle außerhalb von

1. hierfür genehmigten Anlagen oder
2. für die Sammlung oder Behandlung vorgesehenen geeigneten Orten

nicht gesammelt, gelagert oder behandelt werden. Eine Ablagerung von Abfällen darf nur in hierfür genehmigten Deponien erfolgen.

Aus dem schlüssigen und nachvollziehbaren Gutachten des Sachverständigen für Wasserbautechnik und Gewässerschutz ergibt sich, dass es sich bei der Einstufung der gegenständlichen Ablagerungen im objektiven Sinn um Abfall handelt, da das Gutachten ausdrücklich die Abfalleigenschaft feststellt.

Die Behandlung dieser Abfälle ist im öffentlichen Interesse gemäß § 1 Abs. 3 Ziffern 2, 3 und 9 AWG 2002 gelegen, da sowohl Gefahren für die natürlichen Lebensbedingungen von Tieren oder Pflanzen oder für den Boden verursacht werden können, die nachhaltige Nutzung von Wasser oder Boden beeinträchtigt werden kann, sowie das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt wird. Wie oben ausgeführt dürfen Abfälle außerhalb von hierfür genehmigten Anlagen oder für die Sammlung oder Behandlung vorgesehenen geeigneten Orten nicht gesammelt, gelagert oder behandelt werden.

Die Lagerungen in der gegenständlichen Form sind nicht genehmigt. Überdies ist die Entfernung dieser Lagerungen im öffentlichen Interesse gelegen, weshalb die ordnungsgemäße Entfernung vorgeschrieben werden musste. Die Frist zur Entfernung stützt sich auf die Stellungnahme des Amtssachverständigen für Wasserbautechnik und Gewässerschutz.

Die Vorschreibung der Verfahrenskosten beruht auf den angeführten Gesetzesstellen.

Auf Grund der bestehenden Sach- und Rechtslage war spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid **Beschwerde** zu erheben.

Die Beschwerde ist innerhalb von **vier Wochen** nach Zustellung dieses Bescheides **schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise bei uns einzu- bringen**. Sie hat den Bescheid, gegen den sie sich richtet, und die Behörde, die den Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten.

Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden, Wiedereinsetzungsanträge und Wiederaufnahmeanträge (samt Beilagen) beträgt 30 Euro.

Hinweise:

Die Gebühr ist auf das Konto des Finanzamt Österreich (IBAN: AT83 0100 0000 0550 4109, BIC: BUNDATWW) zu entrichten.

Als Verwendungszweck ist das Beschwerdeverfahren (Geschäftszahl des Bescheides) anzugeben.

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

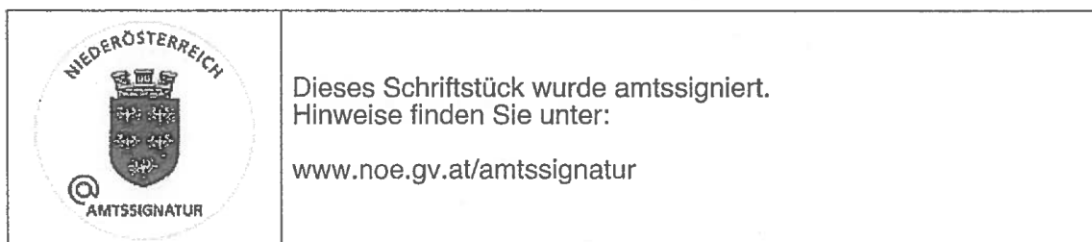
Der Eingabe ist - als Nachweis der Entrichtung der Gebühr - der Zahlungsbeleg oder ein Ausdruck über die erfolgte Erteilung einer Zahlungsanweisung anzuschließen. Für jede gebührenpflichtige Eingabe ist vom Beschwerdeführer (Antragsteller) ein gesonderter Beleg vorzulegen.

Ergeht an:

- 1. Marktgemeinde Ravelsbach, z. H. der Bürgermeisterin, Hauptplatz 5, 3720 Ravelsbach zur Kenntnis**

Für den Bezirkshauptmann

Mag. P r i n z



**MARKTGEMEINDE
RAVELSBACH**

Verwaltungsbezirk Hollabrunn
Bundesland Niederösterreich



3720 Ravelsbach, Hauptplatz 5
Telefon 02958 82414
Fax 02958 82414-10
Email gemeinde@ravelsbach.at
Homepage www.ravelsbach.at
IBAN AT18 2022 1018 0001 9463
BIC SPHNAT 21XXX
UID ATU16221309

Ravelsbach, am 09. April 2024 / wid

BH Hollabrunn
Abteilung Strafen
Mühlgasse 24
2020 Hollabrunn

Betrifft: Verwaltungsstrafverfahren

KOPIE

Sehr geehrte Damen und Herren!

Hiermit ersucht die Marktgemeinde Ravelsbach um Einleitung eines Verwaltungsstrafverfahrens gemäß § 37 (1) Punkt 1 NÖ Bauordnung 2014 gegen die Firma SAMix GmbH als grundbücherliche Eigentümerin der Liegenschaft in 3720 Ravelsbach, Pfaffstetten 48.

Die Einreichunterlagen zur nachträglichen Baubewilligung wurden trotz Nachfrist nicht bei der Marktgemeinde Ravelsbach als Baubehörde vorgelegt – es besteht daher für ein bewilligungspflichtiges Bauwerk keine rechtswirksame Baubewilligung.

Weitere Details entnehmen Sie den beiliegenden Unterlagen (Aktenvermerk baubehördliche Überprüfung vom 02.11.2023, Nachfristschreiben vom 19.02.2024, Grundbuchsauszug vom 09.04.2024)

Mit freundlichen Grüßen
Die Bürgermeisterin
Mag. Auguste Lehner




Auguste Lehner

Pfaffstetten 48, Parz. Nr. 172 - Nachricht (HTML)

Datei Nachricht Hilfe PDF Architect 4 Creator Was möchten Sie tun?

Löschen Archivieren Antworten QuickSteps Verschieben Markierungen Bearbeiten Plastisch Zoom

Pfaffstetten 48, Parz. Nr. 172

 Prinz Marianne (BH HL) <marianne.prinz@n...>
An mario.schalko@gmx.at
Signiert von umwelt.bhhl@noel.gv.at

Do. 10.10.2024 09:32

Antworten Allen antworten Weiterleiten

Sehr geehrter Herr DI Schalko!

Wir haben keine aktuelle Information über den Fortschritt der Räumung.

--

Mag. Marianne Prinz

Bezirkshauptmannschaft Hollabrunn
Bereich Wirtschaft und Umwelt

Mühlgasse 24
1.Stock, Zi. 118
2020 Hollabrunn

Telefon: +43 (0)2952 / 9025 - 27110
Mail: wirtschaft-umwelt.bhhl@noel.gv.at
Web: <http://www.noel.gv.at>
<http://www.noel.gv.at/datenschutz>

Folgen Sie uns auf Facebook und Instagram!

Marktgemeinde Ravelsbach
Hauptplatz 5, 3720 Ravelsbach

Homepage: www.ravelsbach.at
E-Mail: gemeinde@ravelsbach.at
Telefon: 02958/82414
Fax: 02958/82414-10

UID: ATU16221309

Kontoblatt Kunde

Person: **1322, SAMix GmbH, Buchengasse 132/22, 1100 Wien**
Objekt: **1, Hausbesitz, Pfaffstetten 48, 3720 Ravelsbach**

Jahr: **2024**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
6	Grundsteuer B		22,55	22,55					22,55	22,55	
49	Mahngebühr	3,00	9,00	9,00		3,00	3,00		9,00	9,00	
92	Kanalbenützungsgebühr	359,38	718,76	653,40	65,36	182,69	166,08	16,61	895,45	814,02	81,43
	Summe	362,38	750,31	684,95	65,36	185,69	169,08	16,61	927,00	845,57	81,43

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3

Homepage: www.abfallverband.at/hollabrunn
 E-Mail: office@ghollabrunn.at
 Telefon: 02952/5373
 Fax: 02952/5373 Kl. 14

Gemeindeverb. f. Abfallw. u. Abgabeneinh. i.B. Hollabrunn
 Znamerstraße 59, 2020 Hollabrunn
 UID: ATU 16287006



Kontoblatt Kunde

Person: **43980, SAMix GmbH, Buchengasse 132 /22, 1100 Wien** Jahr: **2024**
 Objekt: **1, Pfaffstetten 48, 3720 Ravelsbach**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
12	1/	1/1	rw/1	02.01.2024	15.11.2023	Abfallwirtschaftsgebühr Aufrollung laut Bescheid	25,74		25,74	2,34	10,00 %
12	1/	2/1	rw/1	02.01.2024	15.11.2023	Seuchenvorsorgeabgabe Aufrollung laut Bescheid	2,50		2,50		
						Summe Beleg rw/1	28,24		28,24		
12	1/	1/1	rw/124	17.01.2024	15.02.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024	77,22		77,22	7,02	10,00 %
12	1/	2/1	rw/124	17.01.2024	15.02.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
						Summe Beleg rw/124	84,72		84,72		
12	1/	801/1	rw/2035	18.04.2024	15.05.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg rw/2035	3,00		3,00		
12	1/	1/1	rw/3019	23.07.2024	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024	77,22		77,22	5,26	10,00 %
12	1/	2/1	rw/3019	23.07.2024	15.08.2024	Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024	7,50		7,50		
12	1/	999/1	rw/3019	23.07.2024	15.08.2024	Zweckzuschuss 2024 01.01.2024-31.12.2024	-19,41				
						Summe Beleg rw/3019	65,31		65,31		
12	1/	1/1	rw/5661	11.10.2024	15.08.2024	Abfallgebühr, Bei: 3019 Ausgleichsbuchung		19,41		1,76	10,00 %
12	1/	999/1	rw/5661	11.10.2024	15.08.2024	Zweckzusch., Bei: 3019 Ausgleichsbuchung		-19,41			
						Summe Beleg rw/5661					
12	1/	801/1	rw/6130	23.10.2024	15.11.2024	Mahngebühr 1. Mahnung	3,00		3,00		
						Summe Beleg rw/6130	3,00		3,00		
Gesamt							Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen	
Angezeigte Buchungen							156,03		184,27		184,27
Konto									184,27		184,27

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

30. August 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

20 041-8-4300/2

SAMix GmbH

Buchengasse 132/22
1100 Wien

Einheitswertbescheid zum 01.01.2020 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

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

Katastralgemeinde: 9124 Pfaffstetten
Lageadresse: Pfaffstetten 48, 3720 Pfaffstetten

GB 09124 Pfaffstetten, EZ 300

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
09124 Pfaffstetten	172	895

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

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

SAMix GmbH 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

6.322,54 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden.

Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2020 vom 30. August 2023 zu EWAZ 20 041-8-4300/2) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

Bei einer Zurechnungsfortschreibung können nur die festgestellten Eigentumsverhältnisse und die damit verbundene Zurechnung angefochten werden, nicht jedoch die Art des Grundbesitzes und die Höhe des Einheitswertes.

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 6.322,54 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 4.723,73 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 4,50 Euro.

Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Hinweis:


Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2020 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBl.	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes. EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2024-07-30T11:14:32+02:00
Untersigner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	7942886	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

Auszug aus der Homepage des Umweltbundesamtes hinsichtlich etwaiger Kontaminationen des Bodens:

Verdachtsflächenkataster

Der Verdachtsflächenkataster beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist.

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Hollabrunn
Gemeinde	Ravelsbach 31036
Katastralgemeinde *	Pfaffstetten 9124
Grundstücksnummer *	172

* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

Ergebnis

Information: Das Grundstück 172 in Pfaffstetten (9124) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Erläuterungen

Entsprechend den Bestimmungen des Altlastensanierungsgesetzes (ALSAG, BGBl. Nr. 299/1989 i.d.g.F) hat die Landeshauptfrau/der Landeshauptmann der/dem BundesministerIn für Umwelt Verdachtsflächen bekanntzugeben.

Der Verdachtsflächenkataster wird vom Umweltbundesamt geführt und beinhaltet jene von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann gemeldeten Altablagerungen und Altstandorte, für die der Verdacht einer erheblichen Umweltgefährdung aufgrund früherer Nutzungsformen ausreichend begründet ist. Die Eintragung einer Liegenschaft in den Verdachtsflächenkataster dokumentiert keinesfalls, dass von der Liegenschaft tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht. Ob von einer Verdachtsfläche tatsächlich eine erhebliche Gefahr ausgeht, muss durch entsprechende Untersuchungen (z.B. Boden- und Grundwasseruntersuchungen) nachgewiesen werden.

Werden mit der Meldung einer Fläche zu wenig Informationen übermittelt, wird die Altablagerung oder der Altstandort nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen. Eine Eintragung kann erst erfolgen, wenn von der Landeshauptfrau/vom Landeshauptmann zusätzliche, ausreichende Informationen übermittelt werden. Es gibt bereits eine große Anzahl von Meldungen, die noch nicht in den Verdachtsflächenkataster aufgenommen werden konnten.

Die österreichweite Erfassung von Verdachtsflächen ist noch nicht abgeschlossen. Es sind daher noch nicht alle Verdachtsflächen im Verdachtsflächenkataster enthalten.