



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 28.03.2025

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 25/24h

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 10.10.2024, eingegangen am 17.10.2024 per Post und vom 19.12.2024, eingegangen am 07.01.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

Dr. Ulrike BAUER
Rechtsanwältin
Elisabethstraße 26
11010 Wien

verpflichtete Partei:

DI Stefan PFEIFFER
geb. 05.11.1969
Pfeilgasse 3/48
1080 Wien

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2102 Bisamberg, Anton-Zickl-Gasse 4, Parz. Nr. .67, 1348/2, 1348/3 und 1349/2, EZ 51, GB 11023 Bisamberg, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 04.12.2024 in der Zeit von rd 14.55 Uhr bis 15.20 Uhr im Beisein von
 - dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 20.01.2025 in der Zeit von rd 09.20 Uhr bis 10.40 Uhr im größtenteilsen Beisein von
 - Herrn Gerichtsvollzieher Oberkontrollor Dominik Indra (bis 10.20 Uhr)
 - dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Bisamberg

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen beim Amt der NÖ Landesregierung

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der 2. Befundaufnahme, 20.01.2025

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Altes Wohnhaus sowie Nebengebäude

Lage der Grundstücke:

In der KG Bisamberg. Die Anton-Zickl-Gasse grenzt etwa ostseitig an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

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

Form und Niveau der Grundstücke:

Unregelmäßige Figuration (siehe DKM Darstellung) mit einem unterschiedlich stark (mehrfach auch steil) geneigten Niveau.

Ausmaß der Grundstücke (laut Abfrage vom 11.10.2024, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. .67	491 m ²
Parzelle Nr. 1348/2	1.633 m ²
Parzelle Nr. 1348/3	840 m ²
Parzelle Nr. 1349/2	<u>281 m²</u>
Gesamtfläche	3.245 m ²

Flächenwidmung:

Nordöstlicher Teilbereich:

Bauland Kerngebiet

50 % Bebauungsdichte; offene, gekuppelte Bebauung; Bauklasse I, II

Zusatzeintragung: A2 – erhaltenswürdiges Altortgebiet - Winzerdorfstruktur gemischt mit gründerzeitlicher Villenbebauung

Kleiner Teilbereich des Gst. 1348/3:

Bauland Sondergebiet – Kellergasse

Teilweise Zusatzeintragung: Forst

Übrige große Fläche (außerhalb der Siedlungsgrenze gelegen):
Grünland Land- und Forstwirtschaft
Teilweise Zusatzeintragung: Forst

Die Liegenschaft ist im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg situiert.

Eine detaillierte flächenmäßige Aufsplittung hinsichtlich der unterschiedlichen Widmungen konnte seitens der Baubehörde nicht erfolgen, sodass vorbehaltlich einer Vermessung nachfolgende überschlägige Flächenaufteilung laut Bauamtsauskunft zugrunde gelegt wird (ohne Gewähr):

Fiktive Annahme: rd 638 m² Fläche mit Bauland Kerngebietwidmung
Fiktive Annahme: rd 40 m² Fläche mit Bauland Sondergebietwidmung
Fiktive Annahme: rd 2.567 m² Restfläche mit Grünlandwidmung

Auf die Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Altes Wohnhaus, bestehend aus einer geringen Teilunterkellerung und einem Erdgeschoß ohne Dachbodenausbau
Mehrere Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Baubescheid:	07.10.1958	(Errichtung einer Garage und einer straßenseitigen Anschlussmauer)
Baubescheid:	22.11.1960	(Zubau zum bestehenden Wohnhaus)
Benützungsbewilligungsbescheid:	22.11.1960	(Errichtung einer Garage – mit Mangelpunkt)
Benützungsbewilligungsbescheid:	28.01.1964	(Zubau zum bestehenden Wohnhaus)

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 liegt weit mehr als 100 Jahre zurück (in diesem Zusammenhang ist auch auf die örtlich vorgefundenen Aufschriften sowie die übermittelten Auszüge aus einer Chronik einzugehen). Ausdrücklich ist darauf zu verweisen, dass keine Erhebungen beim Bundesdenkmalamt erfolgten und von einer Unterschutzstellung nicht ausgegangen wurde.

Dachform:

Abgewinkeltes Satteldach samt einseitiger Abwalmung und pultdachartiger Erweiterung

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung und ev. Blechdeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:

Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschoßdecke:

Wurde nicht/nur teilweise bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke eingebaut

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden genauen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- bzw. Schrägflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Erdgeschoß:

Vorraum 1:

D: Anstrich und Zierträme

W: Anstrich und Verkleidung sowie teilweise Fliesen und Mauerwerk

B: Holzboden

Die Eingangstüre ist versetzt.

Küche:

D: Sichtschalung und Zierträme

W: Sichtschalung und Anstrich

B: Holzboden

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer 1:

D: Anstrich

W: Verkleidung und Anstrich

B: Holzboden

Zimmer 2:

D: Anstrich

W: Verkleidung und Anstrich

B: Holzboden

Vorraum 2:

D: Anstrich

W: Sichtschalung und Anstrich

B: Fliesen

Eine Türe führt ins Freie.

WC:

D: Anstrich

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Ein WC ist angeordnet.

Bad:

D: Anstrich

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken, eine Wanne, eine Brause und ein Durchlauferhitzer sind vorhanden.

Zimmer 3:

D: Anstrich

W: Stoff und Verkleidung

B: Teppich

Zimmer 4:

D: Anstrich und Zierträme

W: Stoff und Verkleidung sowie fallweise Fliesen

B: Holzboden

Teilunterkellerung:

Kellerraum (ohne Begehungsmöglichkeit)

Fenster:

Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung
Holzkastenfenster mit zweimal einfacher Verglasung
Glasbausteine
Betonfenster

Hauseingangstüren:

Holzfüllungstüren (teilweise samt Glaslichte)

Türen:

Füllungstüren in Holzstöcken
Vollbautüren in Holzstöcken

Stiege von der Teilunterkellerung in das Erdgeschoß:

Ein gebäudeinterner Abgang besteht nicht

Aufstieg in den Dachboden:

Steile Stahlstiege (außen)

Fassadenausbildung:

Verputz und teilweise Plattenverkleidung sowie Sockelverkleidung

Einfriedungen (nur die als gegenständlich vermuteten sind erwähnt; an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert):

An der Ostseite: Teilweise Mauerwerk

An der Südost-, Südwest-
und Nordwestseite: Größtenteils Maschendrahtzaun

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Natursteinplatten sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen ungepfligten wilden Bewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben. Liegenschaftsinterne Stütz- bzw. Begrenzungsmauern sind ausgebildet.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Ein Anschluss an den Regenwasserkanal soll nicht existieren

Die Niederschlagswässer münden teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus und werden zur Versickerung gebracht

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:

In einigen Räumen sind Einzelöfen angeordnet; eine Zentralheizungsanlage ist nicht installiert. Weiters besteht ein Durchlauferhitzer im Bad.

Sonstiges:

Der Kellerraum, welcher sich laut Plandarstellung unterhalb vom Großteil des rückwärtigen Wohnhauszubaues befindet, konnte mangels Zutrittsmöglichkeit nicht begangen werden.

Von der Straße aus sowie dem Hofbereich ist die Garage erreichbar. Diese besitzt massive Umfassungsmauern sowie eine offene Kappendecke. Eine Holztüre und ein Holztor gelangten zur Versetzung.

Eine Pergola wurde südlich vom Wohnhaus errichtet. Auf dem Steinmauerwerk kam eine einfache Holzkonstruktion zur Ausführung.

Weiter südwestlich befindet sich der ehemalige Pool.

Südwestlich vom abgewinkelten rückwärtigen Teil des Wohnhauses ist das Kellergebäude positioniert. Der Kellerraum verfügt über massive Außenmauern. Mit einer Ziegeldeckung ist das Satteldach versehen. Vom Kellerraum, welcher mit einem Natursteinplattenboden sowie einer Holztramdecke ausgestattet ist, kann der Dachboden über eine steile Holzstiege erreicht werden. Ebenso ist der Abgang in einen Keller gewährleistet. Die große Röhre besitzt einen Erdboden, Ziegel- und Steinmauern sowie ein Ziegelgewölbe.

Entlang der Nordostseite vom Gst 1349/2 sind kleinere Nebengebäude in einfacher Holzbauweise angeordnet.

Der Zugang in einen weiteren Keller (der Vorbau ist auf dem Gst 1348/3 situiert) wäre grundsätzlich vom Gst 1260/31 möglich. Da jedoch kein Schlüssel zugegen war konnte eine Befundung nicht erfolgen.

Beschreibung des Zubehörs:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

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

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche 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).

Vorweg ist anzumerken, dass der Gesamtzustand der größtenteils nicht unterkellerten alten Bebauung als schlecht bzw. umfassend instandsetzungsbedürftig zu bezeichnen ist.

Betreffend der großen Fläche mit Grünlandwidmung wurde seitens der Baubehörde mitgeteilt, dass aufgrund der Siedlungsbegrenzung eine Baulanderweiterung ausgeschlossen ist.

Einerseits stellt eine angrenzende im Eigentum stehende Grünlandfläche eine Aufwertung dar aber andererseits ist auf die überwiegend steile Geländesituation, den rückgestauten Pflegebedarf des Bewuchses, etc. sowie den im Verhältnis zum Bauland übergroßen Grünlandanteil einzugehen.

In Anbetracht der aktuellen Situation am Immobiliensektor kann angeführt werden, dass diese Objekte einen drastischen Einbruch erlitten haben und somit die Nachfrage eingeschränkt ist.

Aufgrund des Alters, des Zustandes sowie der vorliegenden Schadensbilder, etc. kann für die im Bauland befindliche Bausubstanz kein Wertansatz erfolgen (weder Sofortmaßnahmen noch ein Zeitwert). Der Bestand wird als „wertneutral“ bezeichnet, da einige Investoren anstatt dem Abbruch beziehungsweise auf Förderungsmöglichkeiten auch nur einen Teilabbruch und eine umfassende Sanierung (inkl. Erweiterung) des Bestandes in Erwägung ziehen.

Schadstellen sowie unfachliche Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Deckungen, den Kaminen, den Fenstern, den Türen, den Außenanlagen, den Holzteilen, etc..

Ob jeweils eigenständige Feuermauern bestehen ist nicht bekannt.

Absturzsicherungen wurden nicht gänzlich geschaffen.

Auch beim wilden Baum- und Strauchwerk existiert beträchtlicher Aufarbeitungs- und Pflegebedarf vor. Wertholz liegt nur in eingeschränktem Umfang vor; überwiegend handelt es sich um Brennholz.

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, Feuchtigkeitseinwirkungen, Verputzschäden, Riss- und Fugenbildungen, Anstrichschäden, uneinheitliche und unfachliche Ausführungen, Schimmelbildungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden teilweise erhoben.

Mehrfach bestehen nur geringe Raumhöhen.

Zahlreiche Lichteintritte sind durch das deformierte Dach zu verzeichnen.

Beträchtliche Schadstellen an Holzquerschnitten wurden festgehalten.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen wurden nicht erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). 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 nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen umfangreichen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht). Nur eine skizzenhafte Darstellung des Erdgeschoßgrundrisses wurde ergänzend vorgenommen.

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. Ein Energieausweis liegt nicht vor. 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. 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. 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 der Gemeinde bestehen Rückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es ist die Liegenschaft augenscheinlich ungenutzt bzw. steht diese leer (ob Frostschutzmaßnahmen ergriffen wurden ist nicht bekannt). 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.

rd 638 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Kerngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 650,-- i.M. per m ²	rd € 414.700,--
-----------------------	--	-----------------

rd 40 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Sondergebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 100,-- i.M. per m ²	rd € 4.000,--
----------------------	--	---------------

rd 2.567 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Grünland Land- und Forstwirtschaft“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 50,-- i.M. per m ²	rd € 128.400,--
-------------------------	---	-----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz der Marktgemeinde Bisamberg, € 900,--

Laut Auskunft gilt für die folgenden Baulandbereiche der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{\text{rd } 638 \text{ m}^2} = 25,2587 \text{ m} \times € 900,-- \times 1,0$	rd € 22.700,--
--	----------------

$\sqrt{\text{rd } 40 \text{ m}^2} = 6,3246 \text{ m} \times € 900,-- \times 1,0$	rd € 5.700,--
--	---------------

Fiktiver Wert der im Grünland befindlichen Keller	rd € 25.000,--
---	----------------

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 13.800,--

Zwischensumme € 614.300,--

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 10 % von € 614.300,-- - rd € 64.300,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung rd € 550.000,--

Gemäß dem beigegeführten Kontoblatt von der Gemeinde beträgt der Rückstand per 11.02.2025 € 1.055,46. Es werden diese 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 € 548.900,--**

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

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte 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, Unterschutstellungen, 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, 28.03.2025

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

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Höhenüberlagerung
Bebauungsplan samt Legende (auszugsweise)
Bebauungsbestimmungen
Verordnungen - Bausperren
DKM Auszug samt Hangneigungsüberlagerung
DKM Auszug samt Gefahrenhinweiskartenüberlagerung
Orthofoto samt Naturschutzüberlagerung
DKM Auszug samt Waldentwicklungsplanüberlagerung
Email Sendungen vom Amt der NÖ Landesregierung
Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)
Grundrisssschemaskizze Erdgeschoß – Wohnhaus und Kellergebäude
Mängelmeldungen samt email Sendung
Ortschronik (auszugsweise)
Kontoblatt
Einheitswertbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

110 009 E 25/24 h



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11023 Bisamberg
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 51

Letzte TZ 4233/2024

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.67	GST-Fläche	491	
	Bauf.(10)	189	
	Gärten(10)	302	Anton-Zickl-Gasse 4
1348/2	GST-Fläche	1633	
	Gärten(10)	956	
	Wald(10)	677	
1348/3	GST-Fläche	840	
	Bauf.(10)	13	
	Wald(10)	827	
1349/2	GST-Fläche	281	
	Bauf.(10)	38	
	Gärten(10)	243	
GESAMTFLÄCHE		3245	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Wald(10): Wald (Wälder)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

DI Stefan Pfeiffer

GEB: 1969-11-05 ADR: Pfeilgasse 3/48, Wien 1080

a 6654/2022 Einantwortungsbeschluss 2022-09-01 Eigentumsrecht

***** C *****

4 a 1705/2024 Beschluss 2023-10-13, Berichtigungsbeschluss
2024-02-23

PFANDRECHT

vollstr EUR 39.600,--

Antragskosten EUR 2.000,24 für

Dr. Ulrike BAUER geb 1956-12-31 (8 E 858/24a)

b 4233/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe C-LNR 5

5 a 4233/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von a) vollstr EUR 39.600,--
sowie b) vollstr EUR 26.142,--
Kosten EUR 2.000,24;
Antragskosten EUR 1.554,08 für
Dr. Ulrike BAUER geb 1956-12-31
(9 E 25/24h)

b 4233/2024 Pfandrecht siehe C-LNR 4

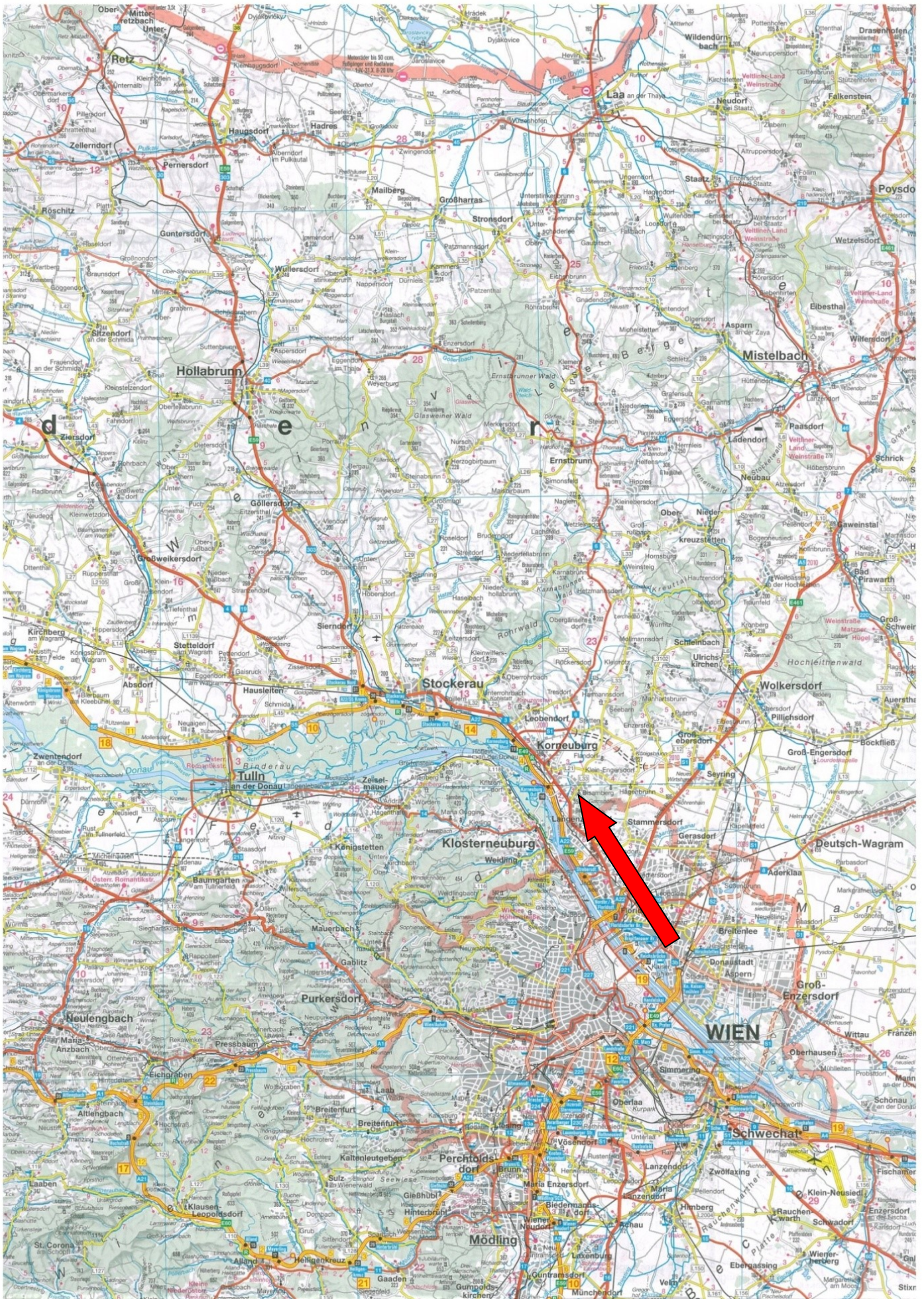
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Für den Amtsgebrauch

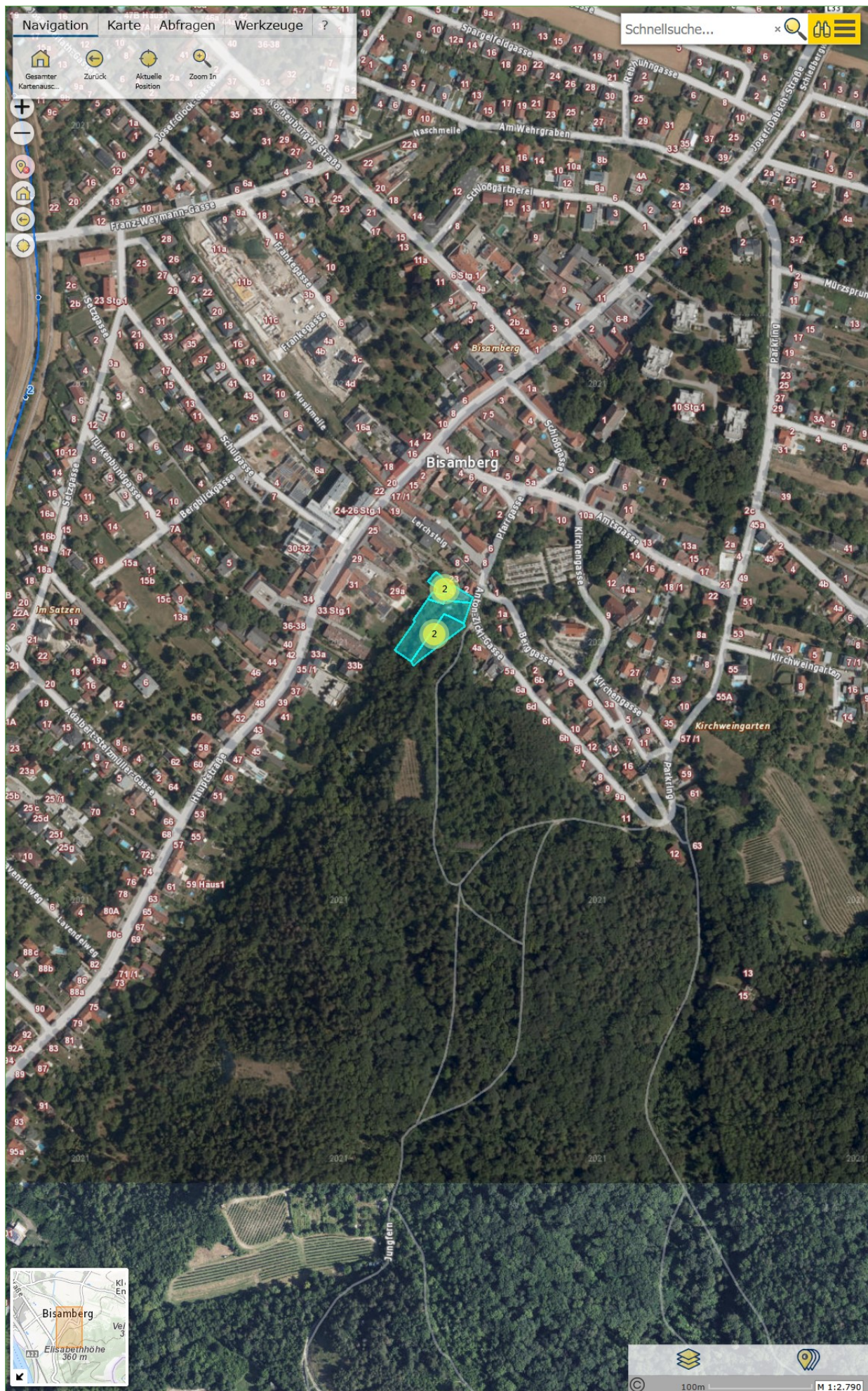
Grundbuch

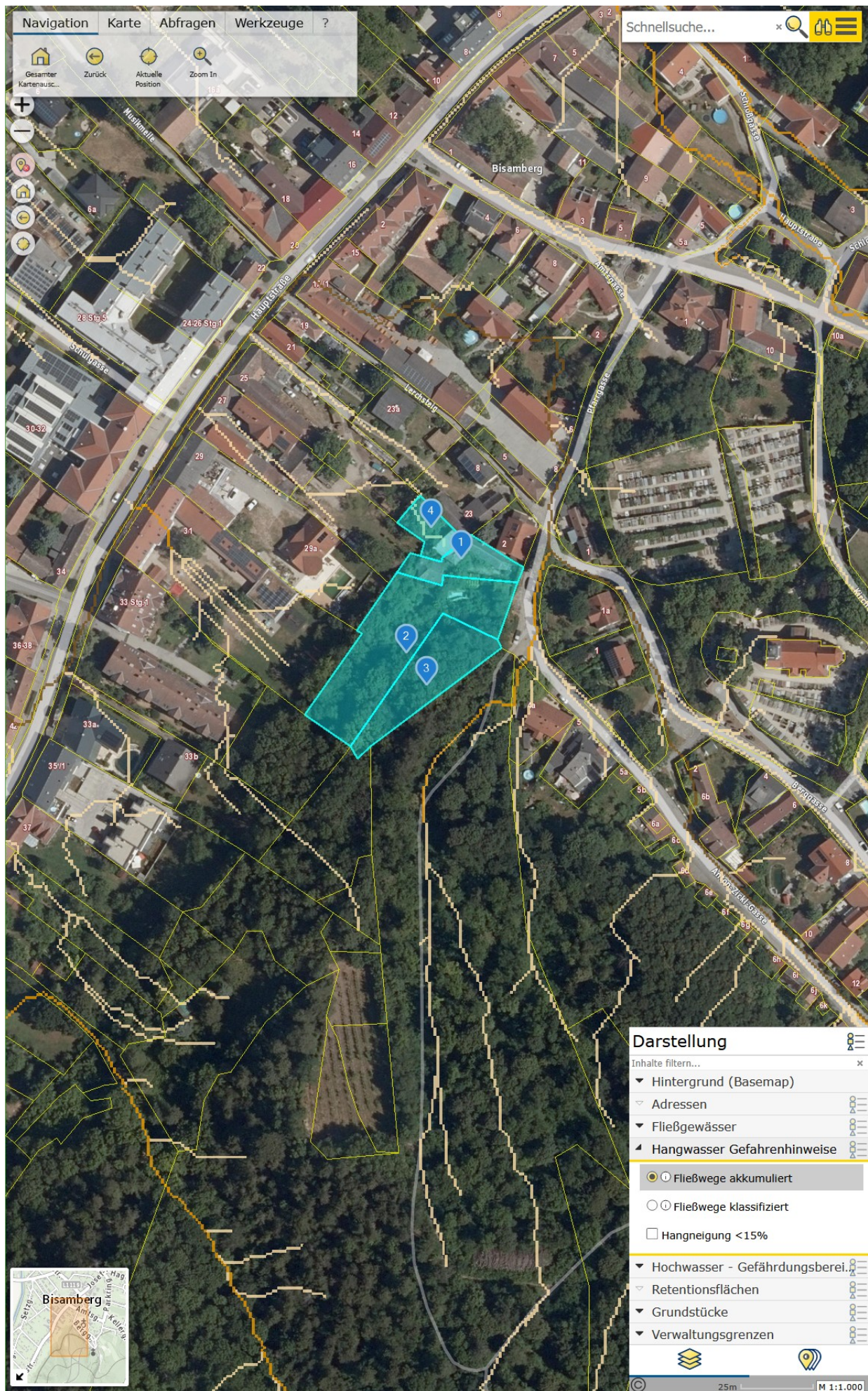
11.10.2024 07:58:55

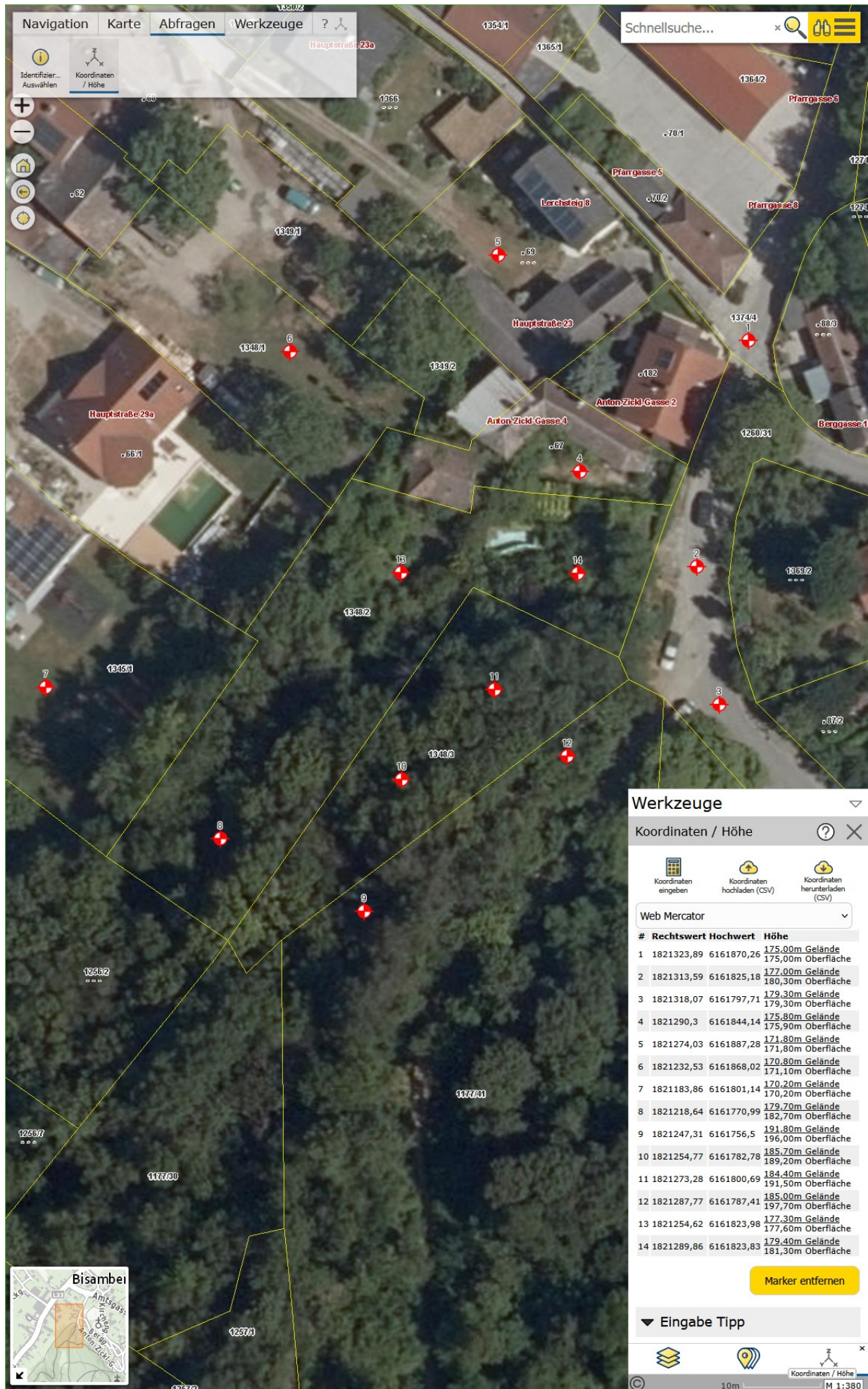


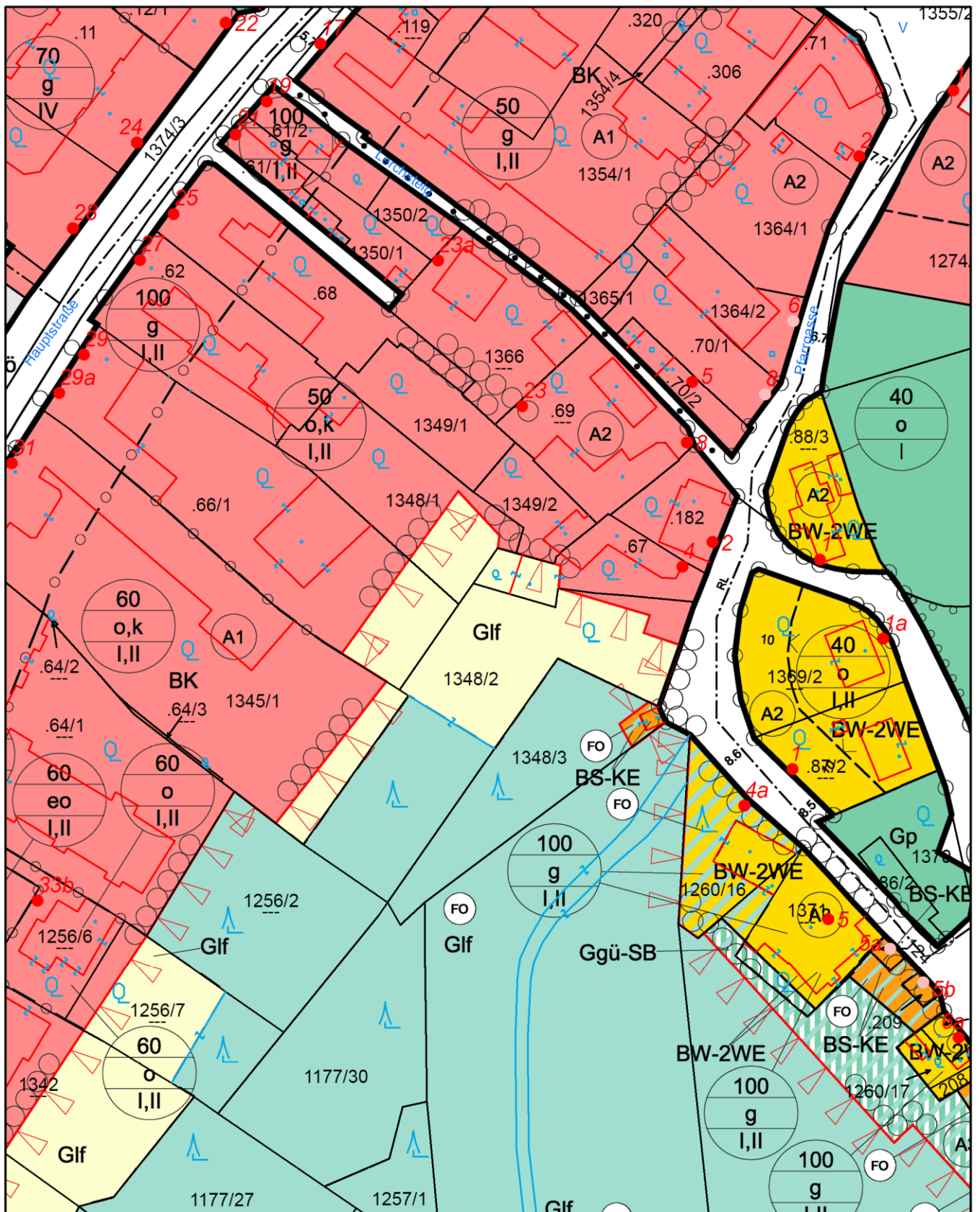












Lageplan

Marktgemeinde Bisamberg

2102 Bisamberg, Hauptstraße 2
Tel: 02262/62000
e-Mail: bisamberg@bisamberg.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 11.11.2024
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Susanne Jungert_Bisamberg

0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

FLÄCHENWIDMUNG NÖ

Legende

	Kläranlage mit Umrandung der Betriebsfläche		Bergbaugbiet (BE) mit Angabe des gewonnenen Materials. Halde (HA) mit Angabe des gelagerten Materials: Steinbruch (Stb), Sand-, Kies-, Schottergrube (Sg) oder Lehm-, Tongrube (Lg)
	Pumpwerk		Altlast (AL) oder Verdachtsfläche (VDFL)
	Hochbehälter (HB) oder Wasserbehälter (WB)		Militärisches Sperrgebiet (MS) oder Militärischer Übungsplatz (MÜ)
	Brunnenschutzgebiet (BR), Quellschutzgebiet (QU) oder Heilquellschutzgebiet (HQU) jeweils mit Umrandung des weiteren Schutzgebietes		Funk- oder Sendestation mit besonderer Bedeutung
	Grundwasserschongebiet (GW) mit Umrandung des Gebietes		Schließplatz
	Überflutungsgebiet, Anschlaglinie des Hochwasserereignisses mit Angabe des xxx-jährlichen Hochwassers HQ 100		Sprengmittelanlage (Betriebskennzeichnung) mit Umrandung des engeren und weiteren Gefährdungsbereiches
	Retentionsgebiet (R), Fläche mit zu hohem Grundwasserhöchststand bzw. -spiegel (GR) oder Fläche in extremer Feuchtlage (FL)		Gefahrenbetriebe im Sinne der Seveso II-Richtlinie mit Umrandung des Gefahrenbereiches
	rutsch- bzw. bruchgefährdete Fläche (RU), steinschlaggefährdete Fläche (ST), Fläche mit ungenügender Tragfähigkeit (TR) oder Fläche in extremer Schattenlage (SL)		Öffentliches Gebäude mit Angabe der Zweckbestimmung
	Wildbachgefährdete Fläche (WI) oder Lawinengefährdete Fläche (LA) mit Bezeichnung der gelben und roten Gefahrenzone		Gemeindeeigene Liegenschaft
	Gewässer (W) oder Schongewässer (SchW)		Siedlungsgrenze entlang einzelner Bereiche (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft		Siedlungsgrenze, die bestehendes Siedlungsgebiet zur Gänze umschließt (gemäß der Verordnung über RegROP)
	Wald (FO), Schutzwald (FOS) oder Erholungswald (FOE) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen		Zentrumszone oder Geplante Zentrumzone
	Bannwald (FOB) ausschließlich auf Grünland Land- und Forstwirtschaft		Hochhauszone mit Angabe der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Angabe in m) nur bei BK, BB und BS
	Bannwald (FOB) jeweils auf allen anderen Widmungsflächen		
	Bodenschutzanlage		
	Mellorationsgebiet (ME) oder Kommassierungsgebiet (KO)		
	Naturdenkmal (ND) falls vorhanden mit Umrandung des geschützten Bereiches		
	Naturpark (NP), Landschaftsschutzgebiet (L) oder Naturschutzgebiet (N) mit Namen des Schutzgebietes		
	Nationalpark (National Park) oder Biosphärenpark (Biosphären Park) mit Namen des Schutzgebietes		
	Europaschutzgebiet (Europaschutzgebiet) oder Natura 2000 Gebiet (Natura 2000) mit Hinweis auf das verordnete bzw. gemeldete Gebiet und dessen Abgrenzung		
	Bodendenkmal		
	Baulichkeit unter Denkmalschutz		

BISAMBERG

Legende

Voraussetzungen für die Freigabe von Aufschließungszonen:

Allgemein gilt für die

KG Bisamberg BW-A1, BW-A3, BW-A4, BW-A5, BW-A6;

KG Klein-Engersdorf BW-A1°, BW-A2°, BW-A5°, BW-A6°, BW-A7°, BW-A8°, BW-A9°

Die Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

- eine Verkehrserschließung nach den technischen und verkehrsorganisatorischen Kriterien sichergestellt werden kann (die Erschließung der neuen Bauplätze durch Umkehrplätze sollte nach Möglichkeit vermieden werden),
- eine dem Bedarf entsprechende Flächensicherung für die schadlose Ableitung von Oberflächenwässern und für die Versickerung von Oberflächenwässern sichergestellt werden kann,
- notwendige öffentliche Flächen, z.B. für die Energieversorgung (Trafostation), usw. sichergestellt werden können und
- eine dem Erschließungskonzept entsprechende Parzellierung durch einen Teilungsentwurf (mit Zustimmung aller betroffenen Eigentümer) sichergestellt werden kann.
- Vorliegen einer Überarbeitung des Bebauungsplans.

Zusätzlich gilt für die KG Bisamberg

Die Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

BW-A1

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzept unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden unterirdischen Kellerröhren vorliegt.

BW-A3

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzept vorliegt.

BW-A4

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzept vorliegt,
- eine ökologisch wirksame Grünverbindung gegenüber dem Brunnenfeld sichergestellt werden kann.

BW-A5

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzept vorliegt,
- eine Fläche für einen öffentlichen Kinderspielplatz sichergestellt werden kann.

BW-A6

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungs- bzw. Bebauungskonzept vorliegt.

Zusätzlich gilt für die KG Klein-Engersdorf

Die Flächen werden dann zur Grundteilung und Bebauung freigegeben, wenn

BW-A1°, BW-A2°, BW-A8°, BW-A9°

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzept vorliegt.

BW-A5°

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzept für die Zonen A3°, A4° und A5° unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Weinkeller im Bereich der A5° vorliegt.

BW-A6°

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzept unter besonderer Berücksichtigung der bestehenden Weinkeller vorliegt.

BW-A7°

- ein gemeinsames, flächensparendes Gesamterschließungs- und Parzellierungskonzept vorliegt,
- eine Lösung für die Problematik der Meliorationsgebiete vorliegt.

Ablauftag der Fristen:

keine

Erläuterung zu den Freihalteflächen (Gfrei):

Gfrei-L

Flächen, die aus Gründen des Landschaftsschutzes freigehalten werden sollen.

Freigaben für Abbau- oder Deponieabschnitt:

keine

Schutzgebiete:

Landschaftsschutzgebiet

Bisamberg

Europaschutzgebiet / Natura 2000 Gebiet

Natura 2000 Fauna Flora Habitat Gebiet - Bisamberg (Gebiet Nr.15)

Genaue Abgrenzung: siehe Homepage der NÖ Landesregierung
"http://www.noel.gv.at/Umwelt/Naturschutz/Natura-2000.wai.html"

BISAMBERG

Legende

Zonen unterschiedlicher Bebauungsbestimmungen:

(genaue Bestimmungen siehe Verordnungstext)

- Allgemeines Siedlungsgebiet (Wohnbauland exklusive Altortgebiete A1, A2, A3, sowie Wald- und Badeteichsiedlung)
 - "A1" - Altortgebiet 1 - geschlossene Winzerdorfstruktur
 - "A2" - Altortgebiet 2 - Winzerdorfstruktur gemischt mit gründerzeitlicher Villenbebauung
 - "A3" - Altortgebiet 3 - Kellergassenbereich
 - Waldsiedlung (2 Teilbereiche)
 - Badeteichsiedlung
- · — · — · — Abgrenzung Wald- / Badeteichsiedlung

Festlegung "Besondere Bebauungsdichte":

Gestaffelte Bebauungsdichte "GB"

Die zulässige Bebauungsdichte im Allgemeinen Siedlungsgebiet beträgt bei Grundstücksgrößen bis 500m² 40%, für weitere 200m² 30%, für weitere 300m² 25% für allen weiteren m² 15%. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fahne bei der Berechnung der Bebauungsdichte unberücksichtigt.

Festlegung "Besondere Gebäudehöhe":

6.0,6.5

Es ist eine maximale Gebäudehöhe von 6,0m zulässig. Ausgenommen hiervon sind Gebäude mit Pult- und Flachdach. Diese dürfen bis zu einer maximalen Gebäudehöhe von 6,5m errichtet werden, wobei über diese Gebäudehöhe mit keinem Bauteil (wie zurückgesetzten Geschossen, Türmen, ...), ausgenommen untergeordnete Bauteile (wie Schornsteine, Solaranlagen, ...), hinausgebaut werden darf.

(Anmerkung: Bei anderen Höhenwerten gilt diese Formulierung sinngemäß mit geänderten Höhenwerten)

II^o

bergseitig Bauklasse I, talseitig Bauklasse II

I^A

Bei der im Plan festgelegten Bauklasse I^A gilt, dass der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung) maximal 2 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf.

I^{AA}

Bei der im Plan festgelegten Bauklasse I^{AA} gilt, dass der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung) maximal 2,5 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen darf.

Festlegung von "Besonderen Bestimmungen":

keine

Festlegung von "Freiflächen":

F

Freifläche

F3

Ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Die Errichtung unterirdischer Bauwerke (insbesondere Tiefgaragen samt technischer Bauwerke in einer Höhe von maximal 1,5 m) ist möglich.



Marktgemeinde Bisamberg

2102 Bisamberg, Hauptstraße 2

☎ 02262/620 00 DW 220

e-mail: bisamberg@bisamberg.at

Amtsstunden: Di: 08:00 – 18:00 Uhr und Fr: 08:00 – 12:00 Uhr
bzw. gegen Terminvereinbarung

Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Bisamberg für die KG Bisamberg und KG Klein-Engersdorf

Die untenstehende „Konsolidierte Fassung der Bebauungsvorschriften“ dient der erleichterten Lesbarkeit / Nachvollziehbarkeit der Bebauungsbestimmungen und enthält allfällige Änderungen im Rahmen des letzten Änderungsverfahrens des Bebauungsplanes (Stammverordnung 2000, zuletzt geändert mit Gemeinderatsbeschluss vom 25.09.2023 (23. Änderung)). Rechtsgültig ab 27.01.2024

§ 1 und §2

§1 und §2 beziehen sich auf das jeweils laufende Änderungsverfahren und werden in der konsolidierten Fassung nicht angeführt.

§ 3

Mindestmaße von Bauplätzen (gilt für gesamtes Wohnbauland)

- (1) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Wohnbauland bei offener, einseitig offener und gekuppelter Bebauungsweise 500m² nicht unterschreiten. Bei Fahngrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (2) Die Mindestgröße der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf im Wohnbauland bei geschlossener Bebauungsweise 350m² nicht unterschreiten. Bei Fahngrundstücken gilt das Mindestmaß für die Grundstücksfläche ohne Fahnenzufahrt.
- (3) Die Mindestbreite der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze hat im Wohnbauland an der Straßenfluchtlinie (bzw. bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der der Straßenfluchtlinie zugewandten Seite) bei der offenen Bebauungsweise 15m und bei der gekuppelten oder einseitig offenen Bebauungsweise 12m zu betragen. Bei der wahlweise festgelegten offenen oder gekuppelten Bebauungsweise hat die oben angeführte Mindestbreite 15m zu betragen, außer es ist bereits klargelegt, dass ausschließlich die gekuppelte Bebauungsweise umgesetzt wird, dann kann die Mindestbreite 12m betragen.
- (4) Von den oben angeführten Bestimmungen sind bestehende schmälere und kleinere Grundstücke im Wohnbauland ausgenommen, sofern sie Bauplatzsignung besitzen, bereits an beiden Seiten an bebaute Grundstücke grenzen und sie in der festgelegten Bebauungsweise bebaubar sind.

§ 4

Lage und Ausmaß von Abstellanlagen (gilt für gesamtes Wohnbauland)

- (1) Je neu errichteter Wohnung sind zwei Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz zu errichten. Ausgenommen sind Sonderwohnformen (Wohnungen für Einpersonenhaushalte [1Schlaf-Wohnraum], Gebäude für Betreutes Wohnen) mit geringem Stellplatzbedarf, hier ist je errichteter Wohnung ein Stellplatz für Kraftfahrzeuge zu errichten.
- (2) Das Ausmaß der Flächen im Wohnbauland für private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Freien ist derart zu begrenzen, dass die Summe der bebauten Flächen am Bauplatz plus die Flächen für private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder im Freien, maximal 50% des Bauplatzes in Anspruch nehmen, außer der Bebauungsplan sieht eine höhere Bebauungsdichte vor.
Die Flächen für private Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge und Fahrräder umfassen dabei die Flächen der Stellplätze, die Rangierflächen, die Zu- und Abfahrten sowie die Fahrgassen im gesetzlichen Ausmaß, unabhängig von der Art der Befestigung. Ausgenommen sind die Flächen für Zu- und Abfahrten bzw. Fahrgassen im Bereich von Fahnen.
Stellplätze für Kraftfahrzeuge bei Kommunalen Gebäuden sowie Nahversorgern sind von dieser Regelung ausgenommen.
- (3) Im Wohnbauland ist pro Bauplatz eine Ein- und Ausfahrt (Grundstückszufahrt) in einer maximalen Breite von 3,5m erlaubt. Ausgenommen sind Eckgrundstücke und Grundstücke, die an der Vorder- und Rückseite einen Anschluss an ein öffentliches Gut aufweisen, bei solchen sind, sofern die Verkehrssicherheit gewährleistet ist, eine Ein- und Ausfahrt in einer maximalen Breite von

- 3,5m je Straßenfront zulässig. In Straßenabschnitten, in welchen keine Stellplätze auf dem öffentlichen Gut zulässig sind, sind Ein- und Ausfahrten in einer größeren Breite zulässig.
- (4) Ein- und Ausfahrten sind soweit technisch möglich unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten der Nachbargrundstücke so nebeneinanderliegend anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.
 - (5) Im Wohnbauland dürfen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge ab der 3. Wohneinheit nicht hintereinander angeordnet werden. Die Stellplätze dürfen für die ersten beiden Wohneinheiten jeweils hintereinander angeordnet werden. Ab drei Wohneinheiten sind sämtliche Stellplätze für Kraftfahrzeuge am Grundstück so anzuordnen, dass die Zu- und Abfahrt zu jedem einzelnen Stellplatz direkt erfolgen kann.
 - (6) In den Altortgebieten 1 und 2 sind die Flächen für Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge für Wohneinheiten ab dem 6. Stellplatz unterirdisch auszuführen.

§ 4a

Gestaffelte Bebauungsdichte

- (1) Die zulässige Bebauungsdichte beträgt bei Grundstücksgrößen bis 500 m² 40 %, für weitere 200m² 30%, für weitere 300m² 25% für alle weiteren m² 15%. Bei Fahnengrundstücken bleibt die Fahne bei der Berechnung der Bebauungsdichte. Dies gilt überall dort, wo in der Plandarstellung die Bebauungsdichte im oberen Kreissegment mit „GB“ (gestaffelte Bauungsweise) definiert wird.

§ 5

Bebauungsbestimmungen Allgemeines Siedlungsgebiet (gilt für gesamtes Wohnbauland exklusive Altortgebiete A1, A2, A3, Wald- und Badeteichsiedlung)

- (1) Straßenseitige Einfriedungen sollen als Zaun gegliedert in Zaunpfeiler u. -felder in durchbrochener Form ausgebildet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung 1,5 m nicht überschreiten darf. Dabei kann ein Niveauunterschied zur Straße in Form einer Stützmauer berücksichtigt werden. Die Errichtung von durchscheinenden Einfriedungen ist zulässig. Die Einfriedung ist der Länge nach baulich zu untergliedern. Die Sockelmauer darf nicht höher als 50 cm sein und muss gegebenenfalls abgetreppt werden. In der geschlossenen Bauungsweise ist die Errichtung einer baulich untergliederten Mauer erlaubt.
Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.
- (2) Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung) darf maximal 4 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.

§ 6

Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 1

- (1) Zur Wahrung des geschlossenen Eindrucks dürfen im Bereich der geschlossenen Bauungsweise die gegen die Straßenfluchtlinie gelegenen Gebäude höchstens im Ausmaß der halben Gebäudehöhe hinter der vorderen Grundstücksgrenze errichtet werden, sofern keine Anbauverpflichtung besteht.
- (2) Als Dachform ist an der Straßenfront zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes ausschließlich das Satteldach zulässig. Die Dachneigung hat 35° - 45° zu betragen. Die Dachdeckung muss an der der Straßenfront zugewandten Seite in Format, Struktur und Farbe einem Ziegeldach entsprechen.
- (3) Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung) darf maximal 4 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- (4) Der Abstand der gegenüberliegenden Randkanten (Verschnitt Gebäudefront mit Oberkante Dach) darf maximal 14 m betragen.
- (5) Zur Sicherung der Harmonie zwischen alten und neuen Gebäuden sind Hauptbaukörper und Fassadengestalt in der Höhe an den ursprünglichen Charakter des Altbestandes anzugleichen.
Insbesondere
 - ist für Fensteröffnungen nur ein Hauptformat zu wählen,
 - sind bei Fenstern Nebenformate nur in untergeordnetem Ausmaß zulässig,
 - ist straßenseitig der Dachabschluss mauerwerksgebunden (Gesimse) herzustellen,

- blockhausartige oder holzartige Wände und Verkleidungen sowie Holz als Fassadenelement dürfen straßenseitig nicht verwendet werden.
- (6) Ergänzend zu den Bestimmungen zu „§ 4 Lage und Ausmaß von Abstellanlagen“ darf im Altortgebiet 1 im Wohnbauland pro Bauplatz an der Straßenfluchtlinie maximal ein fußläufiger Zugang angeordnet werden. Die fußläufigen Zugänge sind unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten und Zugänge der Nachbargrundstücke so anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.
- (7) Straßenseitige Einfriedungen sollen als Zaun gegliedert in Zaunpfeiler u. -felder in durchbrochener Form ausgebildet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung 1,50 m nicht überschreiten darf. Die Einfriedung ist der Länge nach baulich zu untergliedern. Die Sockelmauer darf nicht höher als 50 cm sein und muss gegebenenfalls abgetrepppt werden. In der geschlossenen Bauungsweise ist die Errichtung einer baulich untergliederten Mauer erlaubt.
Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.
- (8) Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes dürfen Balkone, Erker oder technische Anlagen, wie Satellitenantennen straßenseitig nicht auf Dächern und auf Fassaden angebracht werden. Solar- oder Photovoltaikanlagen dürfen straßenseitig nur in der Dachhaut integriert auf Dächern angebracht werden. Vor der vorderen Baufluchtlinie ist die Errichtung von Gebäudeteilen, Nebengebäuden sowie oberirdischen baulichen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, nicht erlaubt.
- (9) Die dauerhafte und kraftschlüssige Aufstellung von Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen und Wohnwägen entspricht nicht der Harmonie des Altortgebietes 1 und ist daher untersagt.
- (10) Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen, dürfen nicht errichtet werden.
- (11) Werbeanlagen haben sich dem Gesamterscheinungsbild des Ortsraumes unterzuordnen.
- (12) Berücksichtigung des aus gestalterischen Gesichtspunkten sensiblen Gebietes durch Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates bei etwaigen Bauvorhaben. Damit soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Bauens in Bisamberg sichergestellt werden.

§ 7

Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 2

- (1) Als Dachform sind an der Straßenfront zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes das Satteldach, das Walmdach, sowie das Krüppelwalmdach zulässig. Die Dachneigung hat 35°–45° zu betragen. Die Dachdeckung muss in Format, Struktur und Farbe einem Ziegeldach entsprechen. Dachvorsprünge sind mit 40 cm an der Traufe und 60 cm an der Giebelseite zu begrenzen.
- (2) Der höchste Punkt der Gebäude (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß § 53 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014 in der derzeit geltenden Fassung) darf maximal 4 m über der zulässigen Gebäudehöhe liegen.
- (3) Der Abstand der gegenüberliegenden Randkanten (Verschnitt Gebäudefront mit Oberkante Dach) darf maximal 14 m betragen.
- (4) Zur Sicherung der Harmonie zwischen alten und neuen Gebäuden sind straßenseitig blockhausartige, oder holzartige Wände oder Verkleidungen untersagt. Untergeordnete Zierelemente sind zulässig.
- (5) Ergänzend zu den Bestimmungen zu „§ 4 Lage und Ausmaß von Abstellanlagen“ darf im Altortgebiet 2 im Wohnbauland pro Bauplatz an der Straßenfluchtlinie maximal ein fußläufiger Zugang angeordnet werden. Die fußläufigen Zugänge sind unter Berücksichtigung der Ein- und Ausfahrten und Zugänge der Nachbargrundstücke so anzuordnen, dass im öffentlichen Straßenraum die Zahl der möglichen Stellplätze nicht über das erforderliche Ausmaß eingeschränkt wird.
- (6) Straßenseitige Einfriedungen sollen als Zaun gegliedert in Zaunpfeiler u. -felder in durchbrochener Form ausgebildet werden, wobei die Gesamthöhe der Einfriedung 1,50 m nicht überschreiten darf. Die Einfriedung ist der Länge nach baulich zu untergliedern. Die Sockelmauer darf nicht höher als 50 cm sein und muss gegebenenfalls abgetrepppt werden. In der geschlossenen Bauungsweise ist die Errichtung einer baulich untergliederten Mauer erlaubt.
Wenn kein Gehsteig (Hochbord) im Bereich des öffentlichen Gutes vorhanden ist, ist der Bereich außerhalb der Zu- und Ausfahrten zumindest durch eine Einfriedung in Form einer Schwelle (mind. 10cm) vom öffentlichen Gut abzugrenzen.
- (7) Die dauerhafte und kraftschlüssige Aufstellung von Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen und Wohnwägen entspricht nicht der Harmonie des Altortgebietes 2 und ist daher untersagt.
- (8) Tankstellen, ausgenommen Stromtankstellen, dürfen nicht errichtet werden.

- (9) Berücksichtigung des aus gestalterischen Gesichtspunkten sensiblen Gebietes durch Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates bei etwaigen Bauvorhaben. Damit soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Bauens in Bisamberg sichergestellt werden.

§ 8

Bebauungsbestimmungen Altortgebiet 3 (Kellergassen)

- (1) Zur Sicherung eines harmonischen Erscheinungsbildes ist bei allen Baumaßnahmen auf eine Einfügung in die bauliche Struktur der Kellergebäude zu achten. Insbesondere sind die architektonischen Merkmale der Kellerbauten und Presshäuser (Volumina der Baukörper, Dachformen, Fassadengliederung, etc.) zu erhalten. Bei Neubauten sind diese charakteristischen Merkmale in den Entwurf einzubeziehen. Stiegen sind innerhalb des Hauptbaukörpers unterzubringen.
- (2) Bei der Errichtung bzw. dem Umbau muss der typische Charakter von Presshäusern und Kellerstöckeln erhalten bleiben. Das Kellergeschoß muss sich in der Fassade als volles Geschoß abzeichnen.
- (3) Im Bauland-Sondergebiet-Presshaus ist bei allen baulichen Maßnahmen das Gesamterscheinungsbild des Keller- und Presshausensembles zu erhalten. Dabei dürfen insbesondere
 - Einfriedungen nicht errichtet werden und
 - die Situierung und das Volumen der Baukörper nicht wesentlich verändert werden.
- (4) Berücksichtigung des aus gestalterischen Gesichtspunkten sensiblen Gebietes durch Einbeziehung eines Gestaltungsbeirates bei etwaigen Bauvorhaben. Damit soll eine hohe städtebauliche und architektonische Qualität des Bauens in Bisamberg sichergestellt werden.

§ 9

Bebauungsbestimmungen Waldsiedlung

- (1) Die bebaute Fläche der einzelnen Grundstücke darf das Ausmaß der mit Bescheid vom 14. Mai 1970 bewilligten Rodefläche nicht überschreiten.
- (2) Der Abstand der gegenüberliegenden Randkanten (Verschnitt Gebäudefront mit Oberkante Dach) darf maximal 14 m betragen.
- (3) Die Aufstellung von Eisenbahnwaggons, Kraftfahrzeugaufbauten, Mobilheimen und Wohnwägen entspricht nicht der Harmonie der Waldsiedlung und ist daher untersagt.
- (4) Straßenseitige Einfriedungen sind als naturbelassener Holzzaun mit senkrechter Lattung auszuführen. Der Zaun darf eine Höhe von maximal 1,00 Meter aufweisen. Die Errichtung eines Sockels ist nicht zulässig.
- (5) Die charakteristische zusammenhängende Geländeform ist zu erhalten. Je Wohneinheit sind mindestens zwei Stellplätze auf eigenem Grund zu errichten.

§ 10

Bebauungsbestimmungen Badeteich

- (1) Die Bauwerke müssen sich in Bauform, Baustoffen und Farbe dem Landschaftscharakter der Badeteichanlage anpassen.
- (2) Abweichend zu den Bestimmungen gemäß §11 Abs. 1 NÖ Bautechnikverordnung 2014 in Verbindung mit §§63 und 65 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 wird bei der Neuerrichtung von Wohneinheiten als Mindestanzahl an zu errichtenden PKW-Stellplätzen folgende Anzahl an Stellplätzen für je eine Wohneinheit festgelegt: 0 Stellplätze sind zu errichten.

§ 11

Freiflächen (gilt für gesamtes Bauland)

- (1) Freifläche F
- (2) Freifläche 3 (F3)
ist von oberirdischer Bebauung freizuhalten. Die Errichtung unterirdischer Bauwerke (insbesondere Tiefgaragen samt technischer Bauwerke in einer Höhe von maximal 1,5m) ist möglich.



Marktgemeinde Bisamberg

2102 Bisamberg, Hauptstraße 2

Verw. Bezirk: Korneuburg, Land: Niederösterreich

☎ 02262/620 00 DW 220 Fax: 02262/620 00 DW 290

e-mail: bisamberg@bisamberg.at; homepage: www.bisamberg.at

Amtsstunden: Di: 08:00 – 18:00 u. Fr: 08:00 – 12:00 Uhr bzw. gegen Terminvereinbarung

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bisamberg hat in seiner Sitzung am 01.10.2024 Top 16, folgende Verordnung erlassen:

VERORDNUNG über die Verlängerung einer BAUSPERRE

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 26 Abs. (1) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. (NÖ ROG 2014) rechtskräftig verordnete, am 14.12.2022 in Kraft getretene Bausperre für Bauvorhaben mit mehr als 2 Wohneinheiten je Grundstück in den Widmungsarten Bauland Wohngebiet (BW), Bauland Kerngebiet (BK), Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz 6 Wohneinheiten (BK-6 WE), Bauland Kerngebiet mit dem Zusatz 12 Wohneinheiten (BK-12 WE) und Bauland Agrargebiet (BA) wird gemäß § 26 Abs. 3, NÖ ROG 2014 für ein Jahr verlängert.

§ 2 Zielsetzung

Ziel der Bausperre ist eine geordnete Entwicklung der Gemeindeinfrastruktur, insbesondere die Absicherung von ausreichend Kindergartenplätzen.

Die soziale Infrastruktur der Gemeinde Bisamberg ist durch den Bevölkerungszuzug der letzten Jahre und die geplante Kindergartenbetreuungsinitiative des Landes NÖ an ihre Belastungsgrenze angelangt. Zur Vermeidung etwaiger Engpässe ist die Errichtung eines weiteren Kindergartens mit zusätzlichen Angeboten in Planung. Durch die Bausperre soll die bestehende Infrastruktur entlastet und für die künftigen Bedürfnisse im Bereich Kinderbetreuung ein entsprechendes Angebot geschaffen werden.

Aufgrund des oben angeführten Zwecks werden folgende Kriterien für die Bewilligung von Bauvorhaben während der Bausperre definiert:

- (1) Bauvorhaben widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht, wenn nicht mehr als ein oder zwei Wohneinheiten errichtet werden, da dadurch keine maßgebliche Beeinträchtigung der infrastrukturellen Ressourcen zu erwarten ist.
- (2) Bauvorhaben an bestehenden Wohngebäuden, durch welche die Anzahl der Wohneinheiten nicht verändert wird bzw. in Summe 2 nicht übersteigt, widersprechen dem Zweck der Bausperre nicht.

§ 3 Geltungsdauer

Diese Verordnung wird hiermit gemäß § 59 NÖ Gemeindeordnung 1973 idgF. öffentlich kundgemacht und tritt am 14.12.2024 in Kraft.

Die Verlängerung der Bausperre tritt nach einem Jahr außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird.

Bisamberg, am 01.10.2024




Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
DI Johannes Stuttner

angeschlagen am: 09.10.2024
abgenommen am: 24.10.2024



MARKTGEMEINDE BISAMBERG

POL. BEZIRK KORNEUBURG, NÖ

2102 Bisamberg, Hauptstraße 2 | Tel.: +43 (2262) 62 000 | E-Mail: bisamberg@bisamberg.at

Der Gemeinderat der Marktgemeinde Bisamberg hat in seiner Sitzung am 18.03.2024 Top 12, folgende Verordnung erlassen:

VERORDNUNG über die Verlängerung einer BAUSPERRE

§ 1 Geltungsbereich

Die gemäß § 35 Abs. 1 NÖ Raumordnungsgesetz 2014, LGBl. Nr. 3/2015 i.d.g.F. (NÖ ROG 2014) rechtskräftig verordnete, am 29.03.2022 in Kraft getretene, **Bausperre für das Bauland**, wird gemäß § 35 Abs. 3, NÖ ROG 2014 **für ein Jahr verlängert**.

§ 2 Ziel

Ziel der Bausperre ist die Überarbeitung der Bebauungsbestimmungen für das Bauland mit folgenden wesentlichen Zielen:

- (1) Festlegung von Rahmenbedingungen zur harmonischen Gestaltung der Bauwerke im Ortsbereich gem. §30 Abs. 2 des NÖ Raumordnungsgesetzes i.d.g.F. im Hinblick auf technische Anlagen.
- (2) Festlegungen im Hinblick auf die im Rahmen der 6. Novelle des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F. ermöglichten Regelungsinhalte des Bebauungsplans zur Klimawandelanpassung (§30 Abs. 2):
 - Begrünung von Gebäudeflachdächern oder Fassadenflächen
 - Zonen, in denen die Sammlung von Niederschlagswässern in bestimmten Ausmaß vorzusehen sind
 - Grundflächen, die für die Versickerung von Niederschlagswässern vorzusehen sind

§ 3 Geltungsdauer

Diese Verordnung wird hiermit gemäß § 59 NÖ Gemeindeordnung 1973 idgF. öffentlich kundgemacht und **tritt am 29.03.2024 in Kraft**.

Die Verlängerung der Bausperre tritt nach einem Jahr außer Kraft, wenn sie nicht früher aufgehoben wird.

Bisamberg, am 18.03.2024




Für den Gemeinderat
Der Bürgermeister
DI Johannes Stuttner

angeschlagen am 19.03.2024
abgenommen am 03.04.2024

Darstellung, ©, ...:
» ✕

Legende Themen Info & Copyright
⚙️

Verwaltungsgrenzen

Verwaltungsgrenzen

- Katastralgemeinde
- Gemeinde
- Bezirk
- Niederösterreich

Straßen

Straßen Namen (A,B,L)

Straßen (A. B. L)

- Autobahn, Schnellstraße
- Rampe
- Landesstraße B
- Landesstraßen B in Bau
- Landesstraße B Rampe
- Landesstraße L
- Landesstraßen L in Bau

Grundstücke

Gefahrenhinweiskarten Rutschprozesse

- ☐ Nur bei augenscheinlichen Hinweisen Vorbegutachtung*
- ☒ Vorbegutachtung* ggf. genaue Erkundung**
- ☒ Genaue Erkundung** unverzichtbar

Schnellsuche...

Kuck
Kartenbild
herunterlad...

Darstellung

Inhalte filtern... ✕

- ▼ Hintergrund (Basemap)
- ▼ Adressen
- ▼ Raumordnung
- ▲ Gefahrenhinweis Karten
- ☒ Rutschprozesse
- ☐ Sturzprozesse
- ▼ Grundstücke
- ▼ Straßen
- ▼ Verwaltungsgrenzen

©
250m
M 1:10.000

Navigation | **Karte** | **Abfragen** | **Werkzeuge** | **?**

Schnellsuche...

Legende und Themen | Karte speichern | Karte laden | Karte teilen | Drucken | Kartenbild herunterladen...

1 Landschaftsschutzgebiet

Zoom auf Objekt | Ergebnis entfernen | Tabelle | Objekt hervorheben | Objekte selektieren

Name	Bisamberg und seine Umgebung
Gemeinde	Langenzersdorf, Bisamberg
Bezirk	Korneuburg

Darstellung

Inhalte filtern...

- Hintergrund (Basemap)
- Adressen
- Grundstücke
- Naturschutz
 - Natura 2000 FFH Außengrenze
 - Natura 2000 FFH Gemeldete Erweiterungen
 - Natura 2000 Vogelschutzgebiete
 - Nationalparks
 - Naturschutzgebiete
 - Landschaftsschutzgebiete
 - Naturparke
 - Biosphärenpark Wienerwald
 - Biosphärenpark Kernzonen
 - Biosphärenpark Pflegezonen
 - Biosphärenpark Wienerwald
 - Ramsargebiete
 - Naturdenkmäler
 - Alpenkonvention in NÖ
 - Wildtier Korridore
 - Regionen Naturschutzkonzept
 - Vorkommensgebiete
 - Geltungsbereich Biber-Verordnung
 - Geltungsbereich Fischotter-Verordnung
- Naturschutz Projekte
- Straßen
- Straßen Kilometrierung
- Verwaltungsgrenzen

25m | M 1:800

Darstellung, ©,...:
» X

Legende Themen Info & Copyright
⚙️

Waldentwicklungsplan Suche

☐ Flächengrenze

Verwaltungsgrenzen

Verwaltungsgrenzen

- Katastralgemeinde
- Gemeinde
- Bezirk
- Niederösterreich

Grundstücke (DKM)

☐ Grundstück (schwarz)

Waldentwicklungsplan (WEP)

Zeiger

- Ⓟ Bannwald
- Ⓜ Erholung
- Ⓢ forstliches Sperrgebiet
- Ⓢ Gefahrenzonenplan
- Ⓢ jagdliches Sperrgebiet
- Ⓢ Objektschutzwald
- Ⓢ Sonderstandort
- Ⓢ Standortschutzwald

Kleinfunktionsflächen

- Schutzfunktion, Fläche <10ha
- Wohlfahrtsfunktion, Fläche <10ha
- Erholungsfunktion, Fläche <10ha

Windschutzanlagen

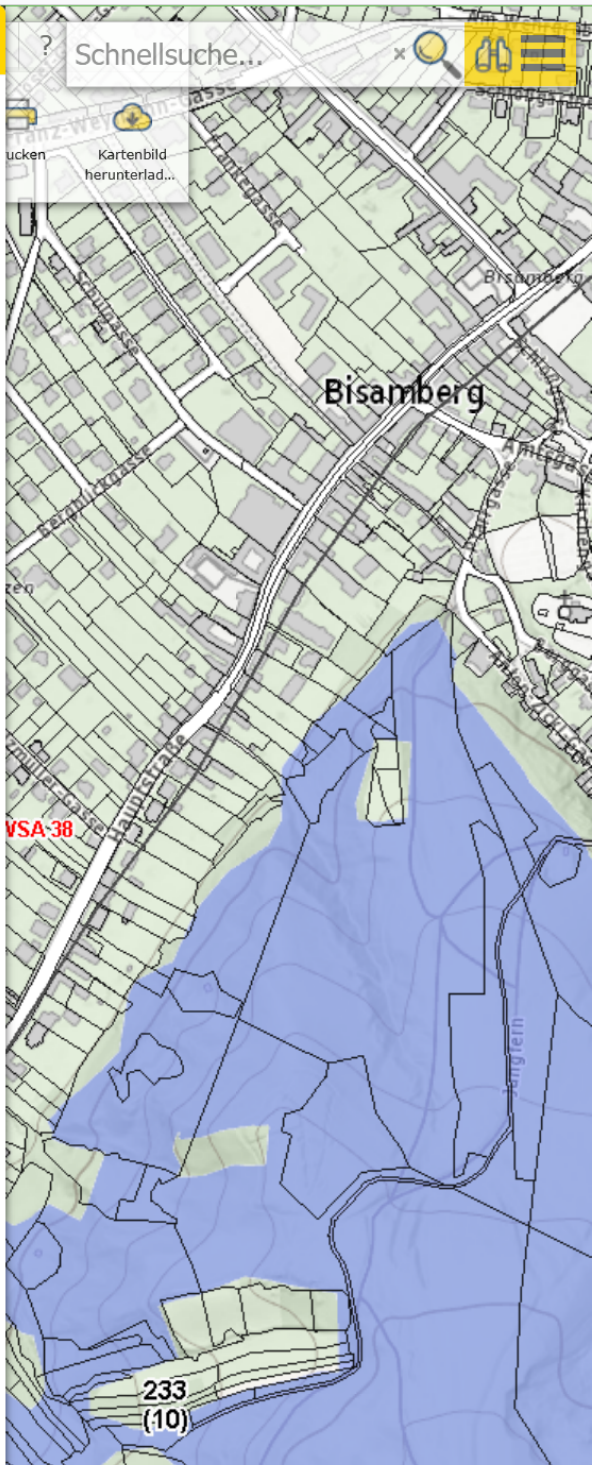
- Katastralgemeinde
- vv Linie

Waldfunktionsflächen

- Flächengrenze

Waldfunktionen

- Schutzfunktion
- Wohlfahrtsfunktion
- Erholungsfunktion
- Nutzfunktion



Schnellsuche...

🔍
📄

Kartenbild
herunterlad...

VSA-38

233
(10)

Darstellung

Inhalte filtern...

- ▼ Hintergrund (Basemap)
- ▼ Adressen
- ▼ Grundstücke
- ▼ Verwaltungsgrenzen
- ▲ **Waldentwicklungsplan (WEP)**
- ☒ Waldentwicklungsplan

📄
📍

©
100m
M 1:5.010

AW: 2102 Bisamberg, Anton-Zickl-Gasse 4, Parz. Nr. .67, 1348/2, 1...

DateiNachrichtHilfeWas möchten Sie tun?

Löschen

Archivieren

Antworten

QuickSteps

Verschieben

Markierungen

Bearbeiten

Plastisch

Zoom

Löschen

QuickSteps

Zoom

AW: 2102 Bisamberg, Anton-Zickl-Gasse 4, Parz. Nr. .67, 1348/2, 1348/3 und 1349/2

SC

Stundner Christian <Christian.Stundner>

Antworten

Allen antworten

Weiterleiten

...

An Mario Schalko

Cc GBL Wr.Neustadt

Fr. 07.03.2025 09:41

Sie haben diese Nachricht am 27.03.2025 11:56 weitergeleitet.

WLK ID 16266879

Sehr geehrter Herr Schalko,

die angefragten Grundstücke in der KG Bisamberg sind nicht durch Wildbach- und/oder Lawinenprozesse gefährdet.

Hinweise:
Die geogene Gefahrenhinweiskarte des Landes NÖ weist auf pot. Rutschprozesse hin. Bei Bedarf bitte beim Land NÖ nähere Auskünfte einholen.
Laut NÖ Atlas ist mit Hangwässer zur rechnen (es wurde auch am Grabenausgang ein Rückhaltebecken errichtet). Bei Bedarf bitte beim Land NÖ nähere Auskünfte einholen.
Der betroffene ist teilweise ein Wald mit Objektschutzfunktion. Bei Bedarf bitte beim Land NÖ bzw. bei der BH Korneuburg nähere Auskünfte einholen.

mfG
Christian Stundner

Wildbach- und Lawinenverbauung
GBL Wien, Burgenland und Niederösterreich Ost

DI Christian Stundner
Gebietsbauleiter-Stellvertreter

+43 2622 224 58-0
Fax +43 2622 246 70 - 9
Mobil +43 664 163 03 72
Neunkirchner Straße 125, 2700 Wiener Neustadt
christian.stundner@die-wildbach.at
die-wildbach.at

▼

PLAN ZUR ERRICHTUNG EINER
GARAGE UND EINER FUNDIERTEN
EINFRIEDUNGSMAUER
BISAMBERG N.O.
ANTON ZICKELGASSE 4

FÜR HERRN
DIR. HANS SCHEFFEL
WIEN I. NEUTORGASSE 15

GRUNDRISS, ANSICHT, SCHNITTE
M 1:100

DER BAUWERBER
UND GRUNDEIGENTÜMER:

[Signature]

DER BAUFÜHRER
UND PLANVERFASSER:



BAUGESELLSCHAFT
HOFMA & MACULAN
HOCH-, TIEF- UND EISENBETONBAU
WIEN LANAGASSE 6

[Signature]

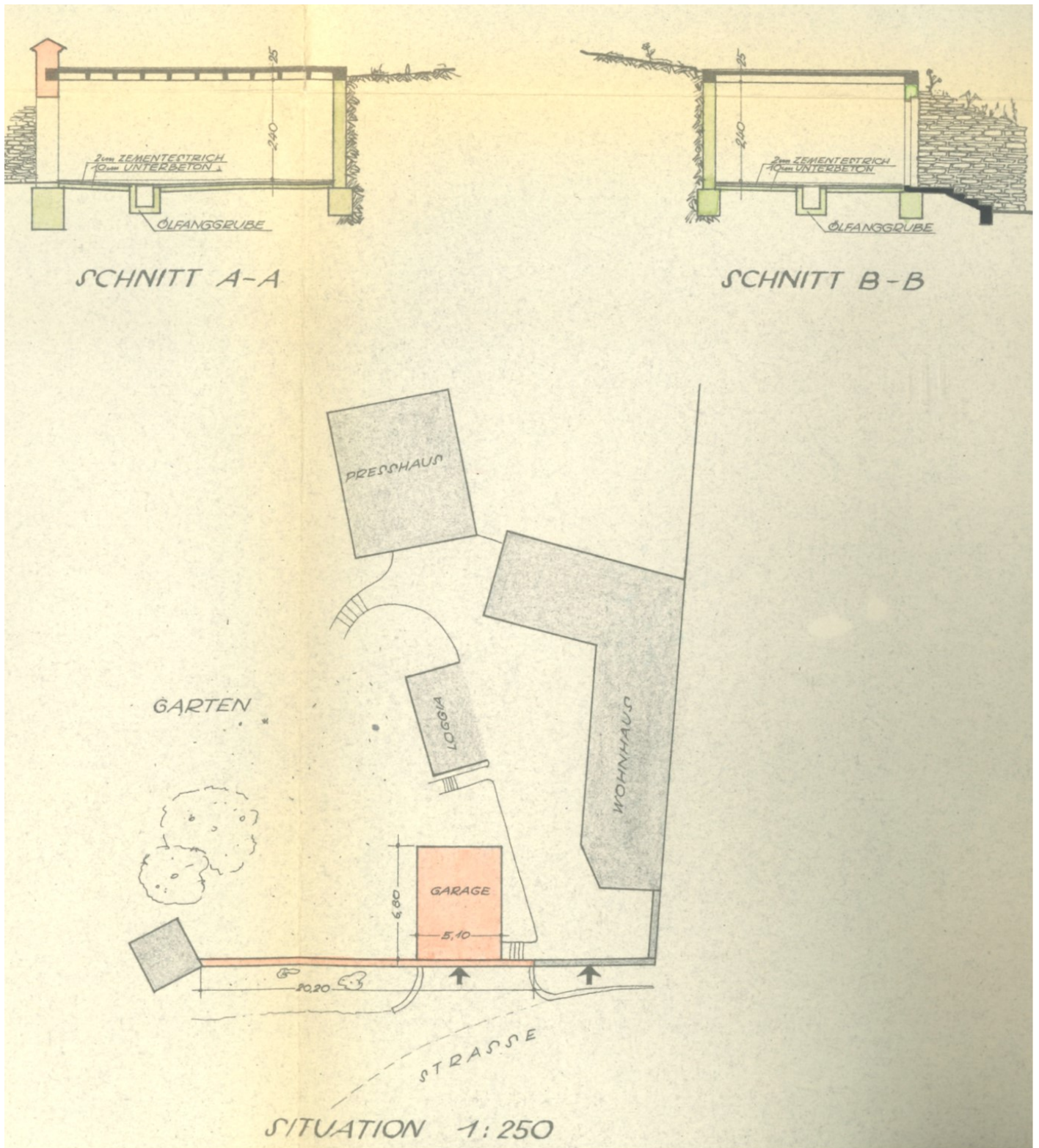
Der Bauverhandlung
am 4. 10. 58 zugrunde gelegen.
Hierauf bezieht sich der
Bescheid Zl. 1537-20/Sch-1958
vom 7. 10. 1958

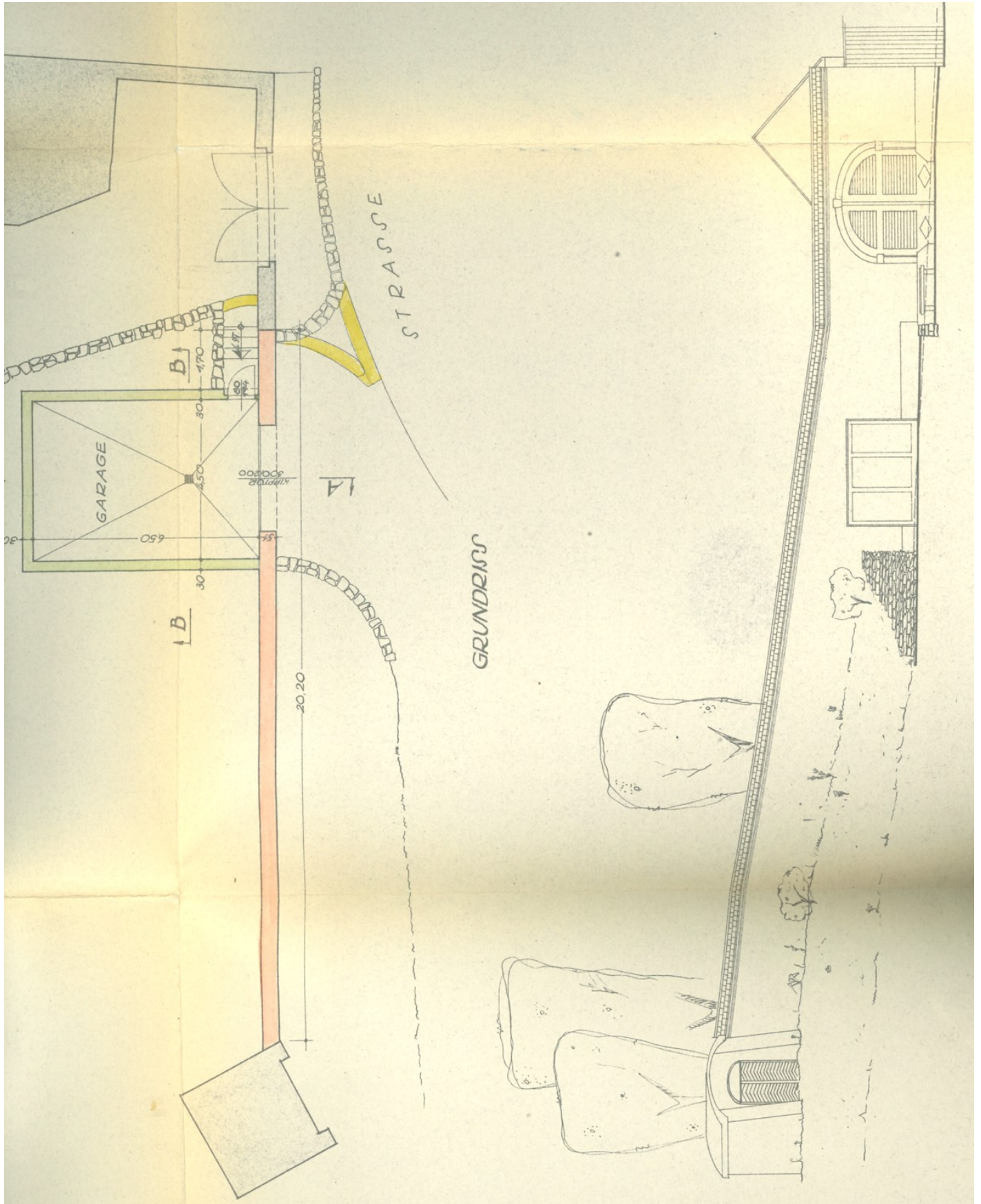
Der Bürgermeister:



[Signature]

WIEN IM SEPTEMBER 1958 *[Signature]* PL.NR.5856/





*Braver Plan ist der Verantwortung
zugewandt.
Verantwortung bleibt bei der Verwaltung.*



Der Bauverhandlung
am 12. 11. 60 zugrunde gelegen.
Hierauf beruht sich der
Bescheid Zl. A-2-1531-20/Sch-1460
vom 22. 11. 1960

Der Bürgermeister:

**PLAN ÜBER DEN ZUBAU
AM HAUSE BISAMBERG
ANTON ZICKELGASSE 6**

AUF DEM GST. 134912 E.Z.
FÜR

HERRN DIREKTOR

JOHANN SCHEFFEL

WOHNHAFT IN WIEN I., NEUTORGASSE 15

GRUNDRISSSE, SCHNITT U. ANSICHT M • 1:100
LAGE M • 1:360



DER BAUWERBER UND
GRUNDEIGENTÜMER:

DER BAUFÜHRER:

BAUGESELLSCHAFT
HOFMAN & MACULAN

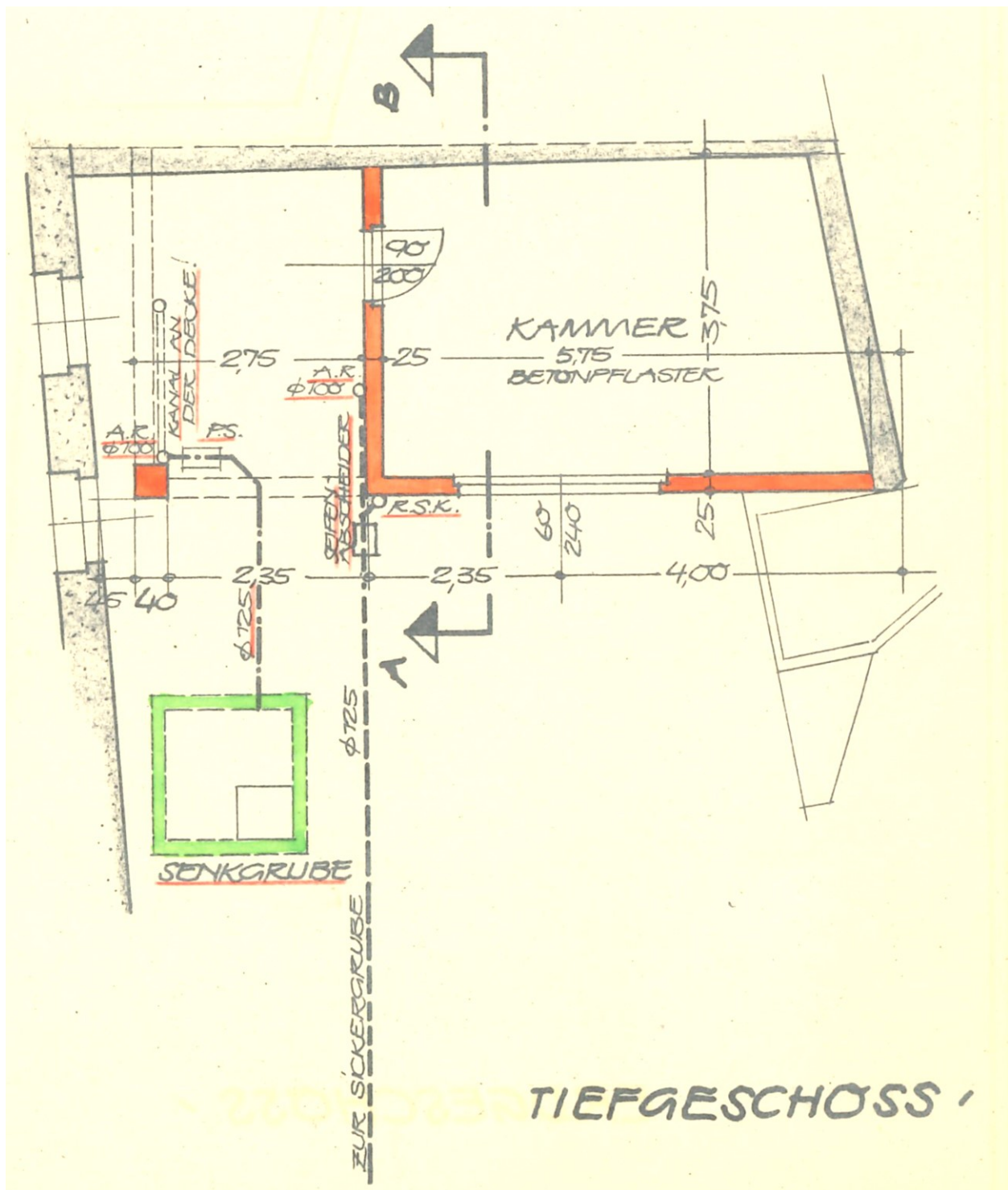
DER PLANVERFASSEN:

BAUGESELLSCHAFT
HOFMAN & MACULAN
WIEN I., ANNAGASSE 6

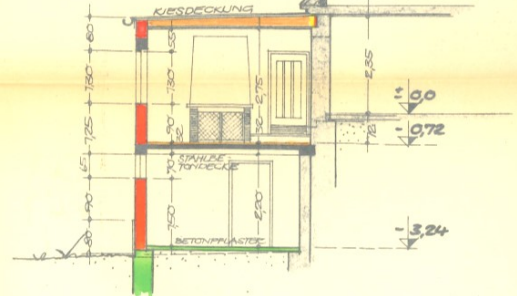
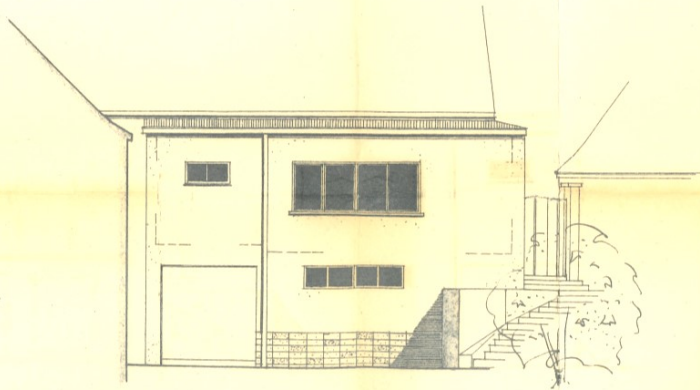
BAUGESELLSCHAFT HOFMAN & MACULAN WIEN I., ANNAGASSE 6
IM JULI 1960

PL.NR. 5856/2

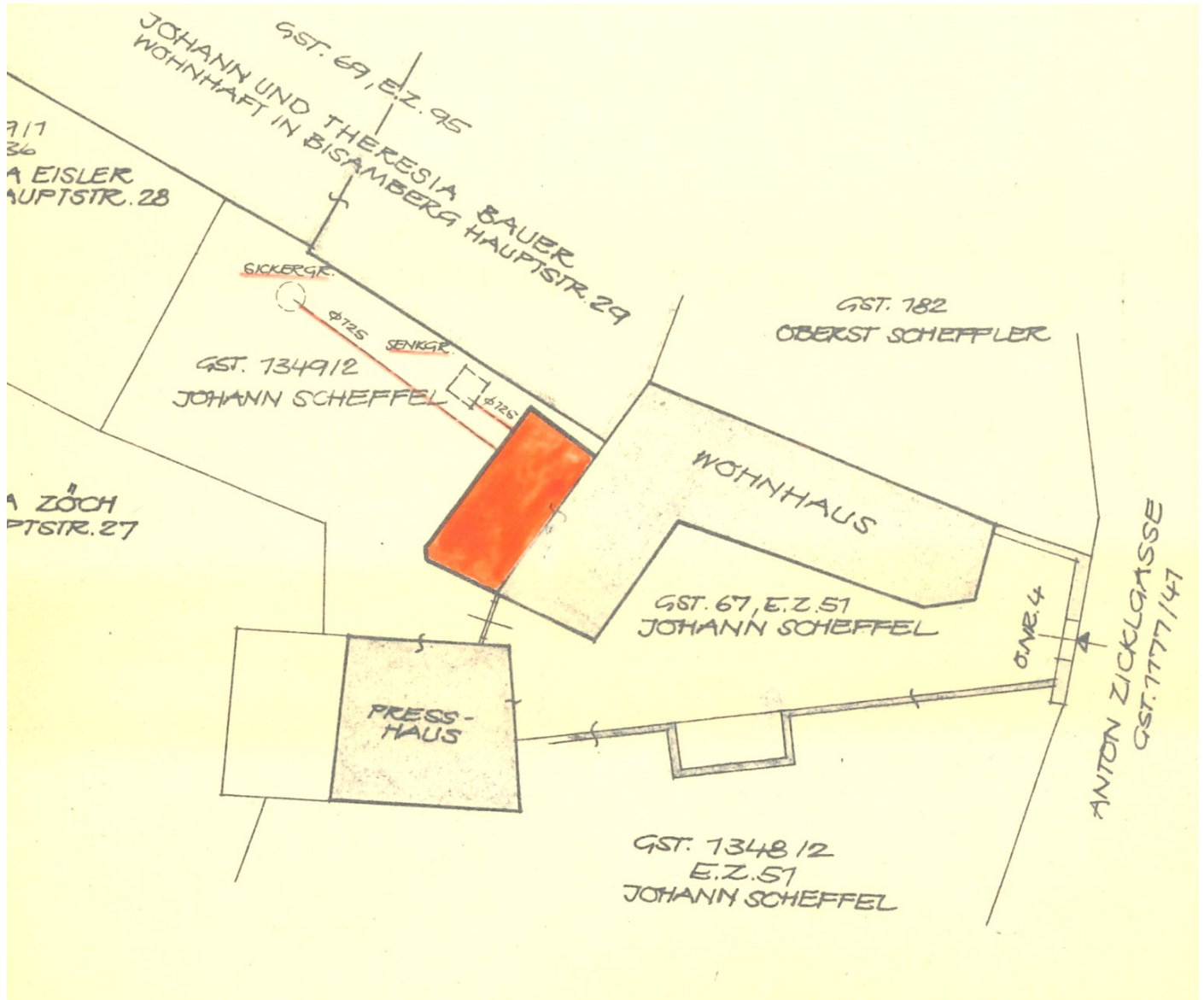




NORDWESTANSICHT



SCHNITT A-B



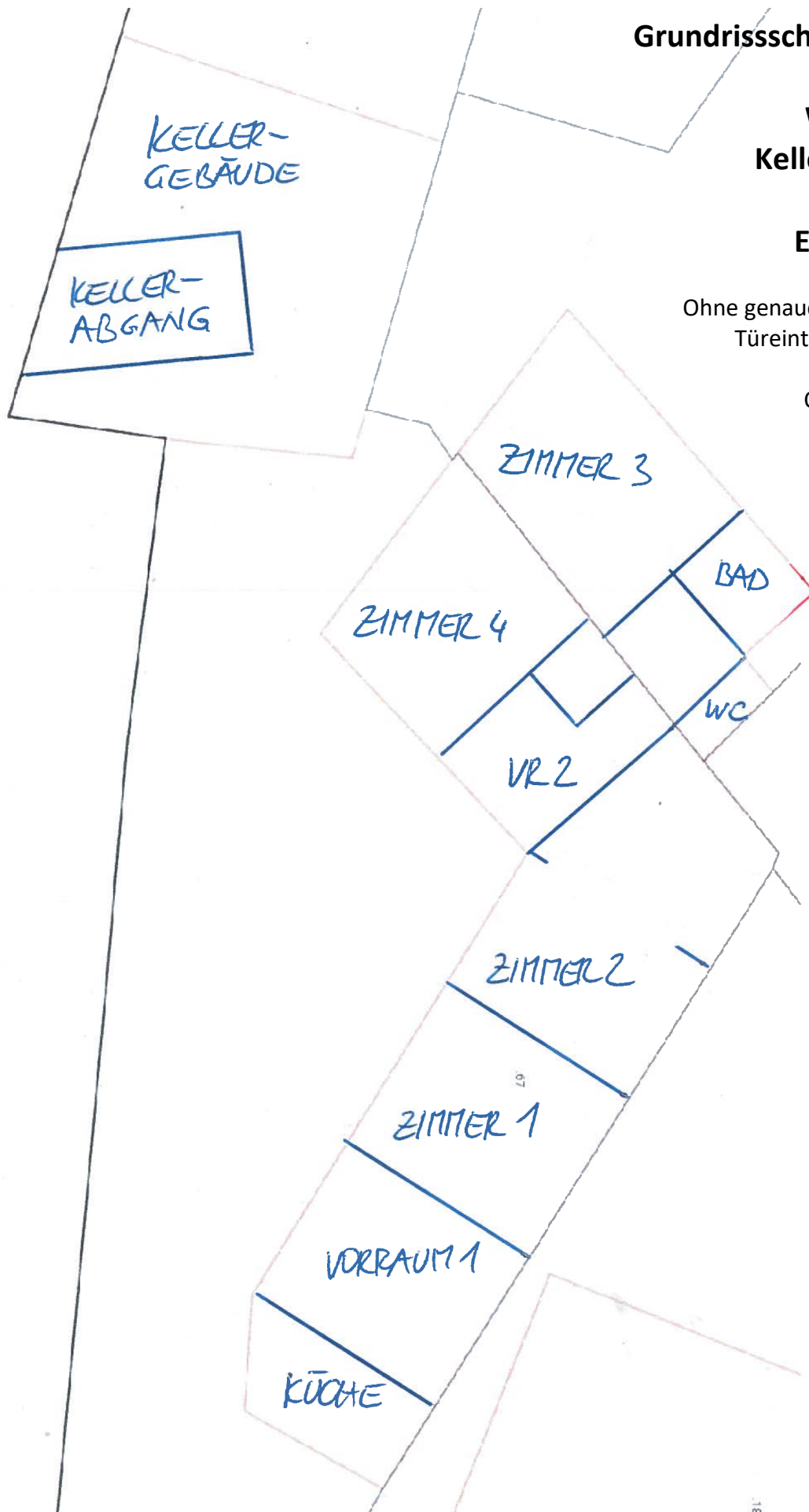
Grundrisschemaskizze

Wohnhaus Kellergebäude

Erdgeschoß

Ohne genaue Fenster- und
Türeintragungen, etc.

Ohne Maßstab





MOLNAR
Rauchfangekehrerbetriebs KG

Sicherheitstechnik
Energie und Umweltschutz
Öl- und Gasheizungsservice
Sicherheitscheck für Gasheizungsanlagen

BA 20

MÄNGELMELDUNG

ausgestellt im Entsprechen des NÖ Feuerwehrgesetzes (NÖ FG), LGBl. 4400 in der gültigen Fassung

☒ Ergeht an Hauseigentümer

Der Rauchfangekehrermeisterbetrieb ist verpflichtet, wahrgenommene Mängel an Kehrgegenständen sowie andere feuerpolizeiliche Missstände sofort dem Eigentümer der Baulichkeit zur Behebung bekannt zu geben und eine Frist für die Behebung festzusetzen.

☒ Ergeht an Gemeinde

Werden festgestellte Mängel nicht innerhalb einer vom Rauchfangekehrermeisterbetrieb festgesetzten Frist behoben oder ist wegen einer unmittelbaren Gefahr eine sofortige behördliche Maßnahme erforderlich, hat der Rauchfangekehrermeisterbetrieb diese der Behörde mittels einer Niederschrift anzuzeigen.

Name/Hausbesitzer: Baumgartner Odo
Anschrift des Objektes: Anton Zicklgasse 4, 2102 Bisamberg
Kundennummer: 2005004000
Datum der Mängelfeststellung: 16.12.2022

Bei der Kehrung bzw. Überprüfung wurden folgende feuerpolizeilichen bzw. baupolizeilichen Mängel im obengenannten Objekt vorgefunden:

Rauch-/Abgasfang

- ☐ Kopf schadhaft
- ☐ Mauerwerk schadhaft
- ☐ Mauerwerk nicht verputzt
- ☐ Kehr-/Putztürchen schadhaft
- ☐ Kehr-/Putztürchen nicht frei zugänglich
- ☐ Holzbauteile anliegend
- ☐ Fehleinmündung
- ☐ Verpechung
- ☐ Versottung
- ☐ Betriebsdichtheit nicht gewährleistet
- ☐ Entspricht nicht der NÖ Bauordnung
- ☐ Sonstige

Feuerstätte

- ☐ schadhaft bzw. undicht
- ☐ Rauch-/Abgasrohr schadhaft
- ☐ Rauch-/Abgasrohr-einmündung undicht
- ☐ Rauch-/Abgasrohrführung unzulässig
- ☐ Feuerungsraum verpecht/verrußt
- ☐ Reinigungsöffnungen schadhaft
- ☐ Regeleinrichtungen schadhaft
- ☐ Betrieb mit unzulässigem Brennstoff
- ☐ Prüfbericht lt. NÖ LRHG nicht vorhanden
- ☐ Prüfbericht lt. NÖ LRHG nicht einsehbar
- ☒ Sonstige

Aufstellungsort der Feuerstätte

- ☐ entspricht nicht der NÖ Bauordnung
- ☐ ist nicht als Heizraum ausgeführt
- ☐ Be- und Entlüftung ist nicht gegeben
- ☐ Verbotene Lagerung brennbarer Stoffe
- ☐ Sonstige

Hinweise:
Die Schamottpoterie von dem Gasraumheizer ist schadhaft (durchgerissen) und darf so nicht mehr verwendet werden. Diese muss neu hergestellt werden.

☐ Gefahr im Verzug! Es ergeht eine Durchschrift an die zuständige Feuerpolizeibehörde!

Zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen sowie des Brandschutzes ist die Behebung des angeführten Mangels bzw. der angeführten Mängel bis zu unten angeführtem Datum durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Behebung der Mängel ist dem zuständigen Rauchfangekehrermeisterbetrieb schriftlich bekannt zu geben.

Frist zur Behebung der Mängel:

Rauchfangekehrerbetriebs KG
Sicherheitscheck, Sicherheitstechnik und Heizungsservice
für alle Gas- und Heizanlagen, Energieberatungen
www.molnar-service.at | info@molnar-service.at
Wienerstraße 97 | 2103 Langenzersdorf
Tel.: 02244/2442 | Fax: 02244/2442-15

Unterschrift des Verfügungsberechtigten

Firmenmäßige Zeichnung

Firma
AR Rauchfangekehrerbetriebs KG
Wienerstraße 197
2103 Langenzersdorf

Telefon
02244/2442
Fax
02244/2442-15

E-Mail
info@molnar-service.at
Internet
www.molnar-service.at

Firmenbuch
FN 357257 d
Gerichtsstand
Korneuburg

Bankverbindung
Sparkasse Korneuburg
KTO 30 000 0056
BLZ 20227

UID-Nummer
ATU66248508
IBAN AT95 2022 7003 0000 0056
BIC SSKOAT21





www.molnar-service.at



MOLNAR
Rauchfangkehrerbetriebs KG

Sicherheitstechnik
Energie und Umweltschutz
Öl- und Gasheizungsservice
Sicherheitscheck für Gasheizungsanlagen

MÄNGELMELDUNG

ausgestellt im Entsprechen des NÖ Feuerwehrgesetzes (NÖ FG), LGBl. 4400 in der gültigen Fassung

☒ Ergeht an Hauseigentümer

Der Rauchfangkehrermeisterbetrieb ist verpflichtet, wahrgenommene Mängel an Kehrgegenständen sowie andere feuerpolizeiliche Missstände sofort dem Eigentümer der Baulichkeit zur Behebung bekannt zu geben und eine Frist für die Behebung festzusetzen.

☒ Ergeht an Gemeinde

Werden festgestellte Mängel nicht innerhalb einer vom Rauchfangkehrermeisterbetrieb festgesetzten Frist behoben oder ist wegen einer unmittelbaren Gefahr eine sofortige behördliche Maßnahme erforderlich, hat der Rauchfangkehrermeisterbetrieb diese der Behörde mittels einer Niederschrift anzuzeigen.

Name/Hausbesitzer: **Baumgartner Odo**
Anschrift des Objektes: **Anton Zicklgasse 4, 2102 Bisamberg**
Kundennummer: **2005004000**
Datum der Mängelfeststellung: **16.12.2022**

Bei der Kehrung bzw. Überprüfung wurden folgende feuerpolizeilichen bzw. baupolizeilichen Mängel im obengenannten Objekt vorgefunden:

Rauch-/Abgasfang

- ☐ Kopf schadhaf
- ☐ Mauerwerk schadhaf
- ☐ Mauerwerk nicht verputzt
- ☐ Kehr-/Putztürchen schadhaf
- ☐ Kehr-/Putztürchen nicht frei zugänglich
- ☐ Holzbauteile anliegend
- ☐ Fehleinmündung
- ☐ Verpechung
- ☐ Versottung
- ☐ Betriebsdichtheit nicht gewährleistet
- ☒ Entspricht nicht der NÖ Bauordnung
- ☒ Sonstige

Feuerstätte

- ☐ schadhaf bzw. undicht
- ☐ Rauch-/Abgasrohr schadhaf
- ☐ Rauch-/Abgasrohr-einmündung undicht
- ☐ Rauch-/Abgasrohrführung unzulässig
- ☐ Feuerungsraum verpecht/verrußt
- ☐ Reinigungsöffnungen schadhaf
- ☐ Regeleinrichtungen schadhaf
- ☐ Betrieb mit unzulässigem Brennstoff
- ☐ Prüfbericht lt. NÖ LRHG nicht vorhanden
- ☐ Prüfbericht lt. NÖ LRHG nicht einsehbar
- ☐ Sonstige

Aufstellungsort der Feuerstätte

- ☐ entspricht nicht der NÖ Bauordnung
- ☐ ist nicht als Heizraum ausgeführt
- ☐ Be- und Entlüftung ist nicht gegeben
- ☐ Verbotene Lagerung brennbarer Stoffe
- ☐ Sonstige

Hinweise:
Im Zuge der Kehrung wurde festgestellt, dass sich der Rauchfang neigt und augenscheinlich besteht die Gefahr, dass der Rauchfang umfallen kann. Der bauliche Zustand / Statik ist nicht überprüfbar.

☐ Gefahr im Verzug! Es ergeht eine Durchschrift an die zuständige Feuerpolizeibehörde!

Zur Wahrung der Gesundheit von Personen und der Sicherheit von Sachen sowie des Brandschutzes ist die Behebung des angeführten Mangels bzw. der angeführten Mängel bis zu unten angeführtem Datum durchzuführen bzw. durchführen zu lassen. Die Behebung der Mängel ist dem zuständigen Rauchfangkehrermeisterbetrieb schriftlich bekannt zu geben.

Frist zur Behebung der Mängel: ehestmöglich

MOLNAR
Rauchfangkehrerbetriebs KG
Sicherheitscheck: Sicherheitstechnik und Heizungsservice
für alle Gas- und Heizungsanlagen, Energieberatungen
www.molnar-service.at | info@molnar-service.at
Wienerstraße 1197, 2103 Langenzersdorf
Tel.: 033444 1342 | Fax 03344 2442 13

Unterschrift des Verfügungsberechtigten

Firmenmäßige Zeichnung

Firma
MOLNAR Rauchfangkehrerbetriebs KG
Wienerstraße 1197
2103 Langenzersdorf

Telefon
03344 2442
Fax
03344 2442 15

E-Mail
info@molnar-service.at
Internet
www.molnar-service.at

Firmenbuch
FN 357257 d
Gerichtsstand
Korneuburg

Bankverbindung
Sparkasse Korneuburg
KTO 30 000 0056
BLZ 20227

UID-Nummer
ATU66248508
IBAN AT35 2022 7003 0000 0056
BIC SSKAAT21



Susanne Jungert



Von: Susanne Jungert
Gesendet: Freitag, 23. Dezember 2022 09:02
An: office@bauer.wien
Betreff: 14 A 360/19 g, Verlassenschaft Odo Baumgartner
Anlagen: 20221223081546083.pdf; 20221223081536514.pdf

Priorität: Hoch

Sehr geehrte Frau Dr. Bauer,

bedauerlicherweise hat die Überprüfung der Feuerstätten der Liegenschaft 2102 Bisamberg, Anton-Zickl-Gasse 4, Verlassenschaft Odo Baumgartner, durch den Rauchfangkehrer die Meldung beträchtlicher Mängel ergeben. Wir erlauben uns, Ihnen die besagten Mängelmeldungen vom 20.12. und vom 22.12.2022 im Anhang weiterzuleiten. Sollte das Gebäude zukünftig wieder bewohnt werden, ist besonders der Hinweis, **dass der Gas-Raumheizer in seinem derzeitigen Zustand NICHT VERWENDET werden darf**, unbedingt zu berücksichtigen und die Poterie, vor einer eventuellen Wiederinbetriebnahme, von einer Fachfirma zu erneuern und die Bestätigung über die Behebung des Mangels und der positive Anschlussbefund des Rauchfangkehrers schriftlich der Behörde vorzulegen. Auch der bauliche Zustand des sich **neigenden Rauchfanges ist zu überprüfen und zeitnah entsprechende Maßnahmen** zu setzen und die Mängelbehebung ebenfalls an die Gemeinde schriftlich zu melden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister
i.A. Susanne Jungert

Susanne Jungert

Bauamt



Marktgemeinde Bisamberg
Hauptstraße 2, 2102 Bisamberg

02262/62000 DW 221
susanne.jungert@bisamberg.at

Kleidungsstücken zu Weihnachten beschenkt wurden.¹¹ 1880 wurde das alte Schulhaus abgebrochen und an derselben Stelle in der heutigen Amtsgasse ein neues, aber einstöckiges Schulgebäude aufgeführt.⁶

Auch dieses einstöckige Haus war der Schülerzahl nicht lange gewachsen. Die Gemeinde war gezwungen, Zimmer in Privathäusern für den Unterricht zu mieten. Um das Schulproblem endgültig zu lösen, erwarb die Gemeinde zwei Hauerhäuser an der Hauptstraße. Diese wurden abgebrochen und das heutige Schulhaus im Jahre 1911 errichtet.¹² Die alte Schule wurde Gemeindeamtshaus, ein Teil vermietet. Der letzte Erweiterungsbau der Schule, mit Beginn 1980, war die großzügig angelegte Schulturnhalle.



Volksschule Bisamberg

Viele Jahre beherbergte das Haus Nr. 4 in der Anton Zickl-Gasse (alte Konskriptionsnummer 20) die Schullehrer von Bisamberg. Dies ist eines der ältesten Häuser im Ort. Das Haus wird schon um 1500 erwähnt und wurde im Jahre 1684 nach dem großen Türkensturm in seiner jetzigen Gestalt wieder aufgebaut. Von 1684 bis 1787 wohnte im Hause die Fami-

lie Hag, aus der Franz Hag um 1762 Schulmeister in Bisamberg war. Die Tochter der Schulmeisterfamilie, Katharina, heiratete einen Onkel des Jugendschriftstellers Leopold Chimani, nämlich Johann Chimani, der ab 1779 Schulmeister in Bisamberg war, nachdem er vorher Lehrer in Klein-Engersdorf war. Aus der Schulfassion aus dem Jahre 1786 geht hervor, daß damals an der Schule kein Gehilfe war, wohl gab es einen Schulaufseher, nämlich Johann Hayden, von Beruf Weinhauer. Als Pfarrer und Katechet war Franz Stadlbacher tätig. Offenbar hatte der Lehrer damals nicht nur die Probleme mit dem Schulunterricht selbst, sondern zudem mußte er sich mit Dingen, die in die Sozialfürsorge fallen, auseinandersetzen, denn die Schulfassion bemerkt, daß der Lehrer im Deutschunterricht noch nicht bis zum Rechtschreiben gekommen sei, *weil die Kinder so unordentlich zur Schule kommen*.¹³

Katharina Chimani, die Frau des Schulmeisters, hatte das Schullehrerhaus von 1787 bis 1792 in Besitz. In ihrem Hause weilte W. A. Mozart zu Gast.¹⁴ 1792 ging das Haus in den Besitz der Schullehrerfamilie Zeiller über, die es bis 1921 bewohnten. Bis heute hat sich im Volksmund der Name Zeiller-Haus erhalten. Durch fast 100 Jahre wirkten Vater Sebastian Leopold Zeiller und Sohn Franz Zeiller als Lehrer in Bisamberg. Neben dem Schul- und Kirchendienst übernahmen sie auch die Führung der Rechnungen und sonstigen Schriften der Gemeinde. Dafür war eine Entlohnung von 10 Gulden 24 Kreuzer und eine weitere Zuwendung von 5 Gulden 36 Kreuzer vorgesehen.

Leopold Zeiller, Sohn des Gemeindeviehhirten Paul Zeiller aus Stammersdorf, hatte den jungen Liederkomponisten Franz Schubert oft in seinem Haus, denn einer seiner Söhne, Ferdinand Zeiller, studierte mit Schubert in Wien. Sie machten gemeinsam das Lehrerexamen, und auch später noch war Schubert in Bisamberg bei seinem Freund Zeiller.¹⁵ 1814 hatte Leopold Zeiller 50 Kinder — 19 Knaben und 31 Mädchen — zu unterrichten.¹⁶ Auch damals gab es noch keinen Schulgehilfen, der nach der Schulfassion 1814 auch gar nicht nötig war. Erst als 1821 der kranke Schullehrer Leopold Zeiller einer Hilfe bedurfte, wurde der Schulgehilfe Kren, der mit einem Jahresgehalt von 120 Gulden entlohnt wurde, eingestellt. 1836, im Alter von 75 Jahren, starb der mit dem „goldenen Zivilehrenzeichen mit Ohr und Band“ gewürdigte Lehrer Zeiller. Er war seit 1787 in Bisamberg als Lehrer tätig. Sein Sohn Johann war zu seinem Nachfolger ausersehen, überlebte als Provisor aber nur kurze Zeit den Vater.¹¹ Am 22. Oktober 1836 bewilligte der Schulpatron Adam Graf Traun einem jüngeren Sohn des Verstorbenen, Franz Zeiller, das Bewerbungsgesuch um die freigewordene Lehrstelle.

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

18. Oktober 2023

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

22 018-2-0124/8

Dipl.-Ing. Pfeiffer Stefan

Pfeilgasse 3/48
1080 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: 11023 Bisamberg
Lageadresse: Anton Zicklg 4, 2102 Bisamberg

GB 11023 Bisamberg, EZ 51

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
11023 Bisamberg	.67	491
11023 Bisamberg	1348/2	1.633
11023 Bisamberg	1348/3	840
11023 Bisamberg	1349/2	281

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.

Dipl.-Ing. Pfeiffer Stefan, geb. 05. November 1969 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

20.929,78 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 18. Oktober 2023 zu EWAZ 22 018-2-0124/8) 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 20.929,78 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 15.551,99 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 29,08 Euro.

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

Hinweis:

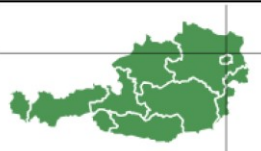
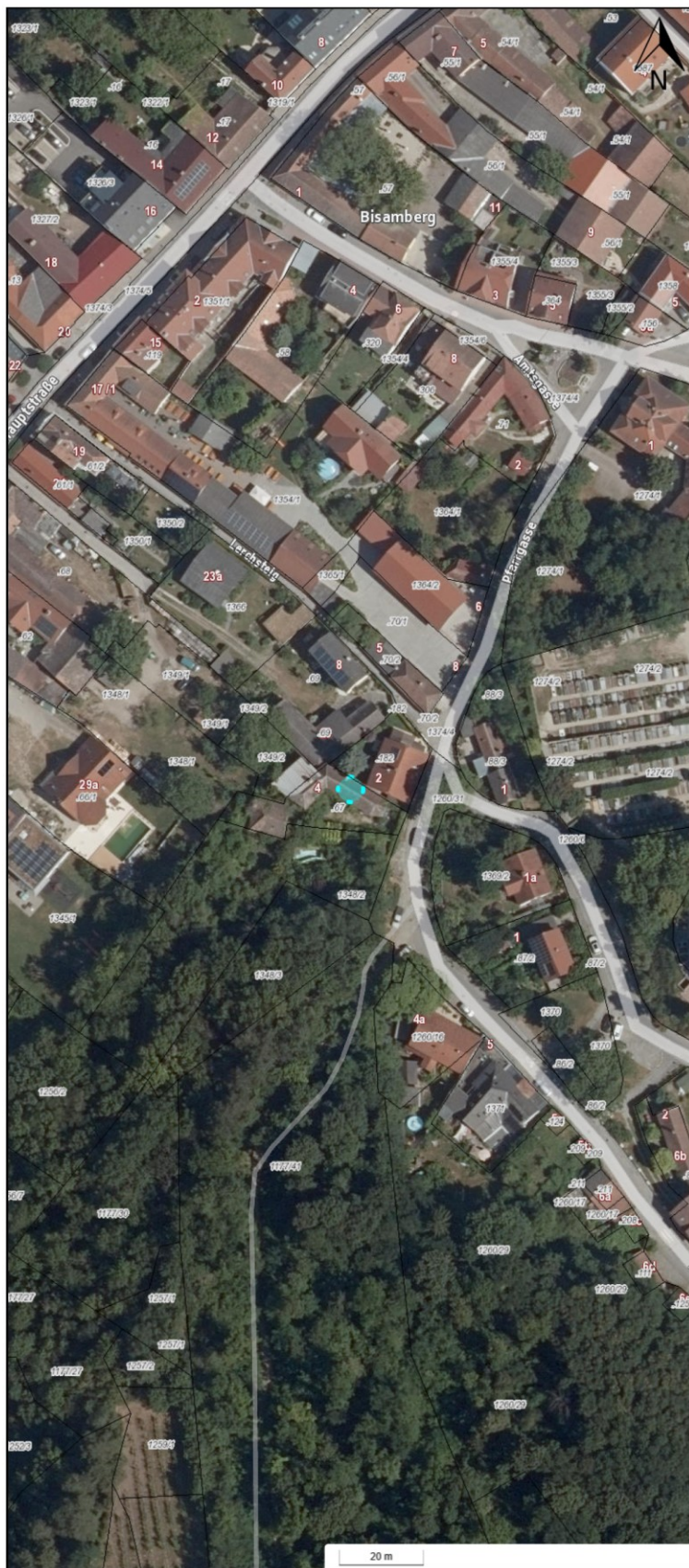
Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

... Administrative Grenzen

Beschriftungen (Orte, Straßen)

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.