Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Franz Grünberger Straße 13 | 3852 Gastern
E-Mail: mario.schalko@gmx.at | Handy: 0664/3023910

Gastern, 04.06.2025

Bezirksgericht Hollabrunn

Winiwarterstraße 2
2020 Hollabrunn

8 E 42/24t

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

Mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Hollabrunn vom 16.12.2024, eingegangen am 10.01.2025 per Post und vom 27.02.2025, eingegangen am 18.03.2025 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **BAUSPARKASSE WÜSTENROT AKTIENGESELLSCHAFT**
Alpenstraße 70
5020 Salzburg

vertreten durch: RAITS BLEIZIFFER HAWELKA PIRALLI
Rechtsanwälte GmbH
Ernst-Grein-Straße 5, 2. OG
5026 Salzburg

verpflichtete Partei: **Michael HELD**
geb. 04.05.1987, Zimmerer
Riegersburg 92
2092 Hardegg

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2092 Riegersburg 92, Parz. Nr. 1/2, EZ 282, GB 18124 Riegersburg, BG Hollabrunn, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

1. Befundaufnahme am 21.02.2025 in der Zeit von rd 07.35 Uhr bis 08.15 Uhr im Beisein von
   - dem gefertigten Sachverständigen

2. Befundaufnahme am 17.04.2025 in der Zeit von rd 12.40 Uhr bis 13.30 Uhr im größtenteilsen Beisein von
   - Herrn Gerichtsvollzieher Gerhard Schmidt
   - Herrn Michael Held und
   - dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Hardegg

Erhebungen beim Gemeindeverband Hollabrunn

Erhebungen beim Finanzamt Hollabrunn

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der 2. Befundaufnahme, 17.04.2025

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:
Wohnhaus und Nebengebäude

Lage des Grundstückes:
In der KG Riegersburg. Die Straße grenzt südwestseitig an.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:
Schmutzwasserkanal-, Regenwasserkanal-, Wasser-, Strom- und Telefonleitungen

Form und Niveau des Grundstückes:
Unregelmäßige Figuration (annähernd rechteckig) mit einem grundsätzlich etwa in Richtung Nordosten ansteigenden Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 24.09.2024, allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):
Parzelle Nr. 1/2 250 m²

Flächenwidmung:
Bauland Agrargebiet
Auf die beiliegende Flächenwidmungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:
Altes Wohnhaus, bestehend aus einem Erdgeschoß (ohne Unterkellerung und ohne ausgebautem Dachboden)
Nebengebäude

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung):

Niederschrift:	14.08.1960	(Bau einer Düngerstätte)
Bescheid:	21.03.1994	(Auswechslung von 5 straßenseitigen Fenstern und einem kleinen Küchenfenster zum Anrainer Beran in gleicher Art und Größe)
Bescheid:	15.09.2005	(Behebung von Baumängeln)

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 des Objektes ist nicht genau bekannt (möglicherweise liegt dieser rd 100 Jahre zurück).

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

Geschoße:

Erdgeschoß	Raumhöhe ca. 2,14 m im Windfang, ca. 2,47 m im Zimmer 2 und ca. 2,55 m in der Küche.

Fundierung:
Steinmauerwerk

Erdgeschoßaußenmauerwerk:	Stein- und Ziegelmauerwerk sowie teilweise Holzriegelständerwände
Mittelmauern:	Stein- und Ziegelmauerwerk
Zwischenwände:	Ziegelwände und Ständerwand sowie Zwischenwandsteine
Dachgeschoßmauerwerk:	Ziegel- und Betonhohlblockmauerwerk

Kaminmauerwerk:
Ziegelmauerwerk

Decke über Erdgeschoß:
Holzdecke und teilweise Massivdecke

Dachform:
Abgewinkelte Satteldächer und flach geneigte Pultdächer

Dacheindeckung:
Ziegeldeckung
Bitumenschindel und geringfügig Stehfalzdeckung
Wellplatten

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Verzinkte Blech- und Kunststoffkonstruktionen

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

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden nicht gänzlich ausgebildet

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

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

Erdgeschoß:
Einfahrt:
D: Tramdecke
W: Verputz
B: Beton
Eine Stiege führt in den Dachboden. Straßen- und hofseitig sind Tore versetzt.

Windfang:
D: Sichtschalung
W: Anstrich
B: Melan
Der Zugang erfolgt vom Hof.

Vorraum:
D: Sichtschalung
W: Anstrich
B: Melan
Der Stromzählerkasten ist versetzt.

Esszimmer:
D: Paneele
W: Anstrich
B: Melan und Fliesen

Zimmer 1:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Holzboden

Zimmer 2:
D: Paneele
W: Anstrich
B: Melan

Küche:
D: Paneele
W: Fliesen und Anstrich
B: Estrich
Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Speis:
D: Paneele
W: Anstrich
B: Fliesen

Bad:
D: Anstrich
W: Fliesen und Anstrich
B: Fliesen
Eine Wanne, ein Boiler, ein Waschbecken und der Wasserzähler sind vorhanden.

Heizraum:
D: Anstrich
W: Anstrich und teilweise Belag
B: Fliesen und Beton
Ein Ölzentralheizungskessel ist installiert. Ein Wasseranschluss besteht.

WC:
D: Größtenteils Paneele
W: Anstrich
B: Belag
Ein WC und eine Lüftung sind angeordnet.

Abstellraum 1:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Beton
Eine Stiege führt in den Dachboden.

Abstellraum 2:
D: Verputz
W: Verputz
B: Beton

Abstellraum 3:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Beton
Drei Öltanks wurden vorgefunden. Vom Hof ist die Erreichbarkeit gegeben.

Abstellraum 4:
D: Anstrich
W: Anstrich
B: Beton
Der Zugang erfolgt vom Hof.

Fenster:
Kunststofffenster mit zweifacher Isolierverglasung
Holzfenster samt einfachen Verglasungen

Hauseingangstüre und Tore:
Holztüre mit Glaslichte
Holztore
Metalltüren

Türen:
Vollbautüren in Holzstöcken
Vollbautüren in Stahlzargen
Metalltüre in Stahlzarge
Brandschutztüre

Stiege vom Erdgeschoß zum Dachboden:
Zwei steile Holzstiegen

Fassadenausbildung:
Verputz und geringfügig Wärmedämm-Verbundsystem sowie unverputzte Bereiche
Fallweise Natursteinplattensockelverkleidung

Einfriedungen (diese sowie die Baukörper sind an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert; nur die als gegenständlich bezeichnete bzw. vermutete ist erwähnt):
An der Südostseite: Geringfügig Mauerwerk

Außenanlagen auf der Liegenschaft:
Befestigungen sind teilweise mittels Beton und Waschbetonplatten vorhanden. Die verbleibende übrige Freifläche verfügt über einen ungepflegten Bewuchs.

Wasserversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz
Brunnen

Abwasserbeseitigung:
Anschluss an den Regenwasserkanal
Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Die ehemalige Senkgrube soll mit Erde verfüllt worden sein, wobei laut Angabe teilweise trotzdem die Niederschlagswässer einmünden und durch einen Überlauf der Kanalisation zugeführt werden

Stromversorgung:
Anschluss an das Leitungsnetz

Beheizung der Wohnräume und Warmwasserbereitung:
Erfolgte von einer Ölzentralheizungsanlage (Buderus Logana G_105, angeblich renovierungsbedürftig), welche sich im Heizraum befindet, über Radiatoren. Weiters ist im Bad ein Boiler installiert.

Beschreibung des Zubehörs:
Die Kücheneinrichtung, der frei situierte Einzelofen, etc. sind 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 zahlreichen 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).

Allgemein ist der Zustand der nicht unterkellerten alten Bausubstanz als schlecht zu bezeichnen. Diverse Investitionen sind notwendig.
Es handelt sich um ein kleines Grundstück mit kaum zur Verfügung stehenden Freiflächen.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden sowie unfertige Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Fenstern und Türen sowie Toren, den Befestigungen, der Einfriedung, den Holzteilen, den Spenglerarbeiten, den Deckungen, den Kaminen, etc..
Hochgezogene Abdichtungen bzw. Verblechungen sind nicht (überall) vorhanden.
Das außen angrenzende Gelände ist teilweise weit über dem Fußbodenniveau situiert.

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Beschädigungen, Verfärbungen, Verschmutzungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeits-einwirkungen, Rissbildungen, uneinheitliche sowie nicht fertig gestellte und unfachliche Ausführungen, Schimmelbildungen, Geruchsbeeinträchtigungen, etc. wahrnehmbar.
Unterschiedliche Bodenniveaus wurden vorgefunden.
Als reparaturbedürftig wurde die Ölzentralheizungsanlage bezeichnet.
Frei situierte Installationen wurden erhoben.
Starke Versottungen zeigen sich am Kaminmauerwerk.
Deformierungen des Daches sowie Schädlingsbefall sind zu verzeichnen.
Lichteintritte durch die Deckung liegen vor.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, 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 vollständig 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 Lage der Immobilie, die mangelnde Infrastruktur, 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 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 detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht). Es wurde nur eine schemenhafte Grundrissskizze erstellt.

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 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. 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 zu verweisen. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass die Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. seit nunmehr rd 4 – 5 Jahren ungenutzt leer stehen (Frostschutzmaßnahmen sollen ergriffen worden sein). Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. B E W E R T U N G:

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, etc. enthalten.

250 m²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 10,-- i.M. per m²	rd	€	2.500,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz der Stadtgemeinde Hardegg € 500,--

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

√ 250 m² = 15,8114 m x € 500,-- x 1,0	rd	€	7.900,--

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß sowie mehrere Annahmen):

Wohnhaus (Wohnbereich exkl. Windfang und Vorraum, inkl. Abstellraum 1 und 2):

Erdgeschoß:
11,80 x 5,65 m i.M. + 4,50 x 10,60 m i.M. +
1,50 x 4,0 m i.M. = rd 120 m²

120 m²	verbaute Fläche a € 2.300,-- i.M. inkl. USt. =	rd	€	276.000,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden – angenommener Pauschalbetrag – ohne Vornahme von Eingriffen, etc.)	- rd	€	60.000,--
Gekürzter Herstellungswert		€	216.000,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung unter Berücksichtigung des Gebäudealters, der teilweise erbrachten Sanierungsarbeiten, der üblichen Nutzungsdauer, der vorliegenden Bauweise sowie dem Verwendungszweck der Substanz, etc. in der Höhe von rd 75 % von	€	216.000,--	- rd	€	162.000,--	€	54.000,--
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 10 % vom fiktiven Herstellungswert von	€	276.000,--	- rd	€	27.600,--		
Wert der Außenanlagen, Befestigungen, übrige Bausubstanz, etc.			rd	€	5.000,--		
Anschlussgebühren und –abgaben			rd	€	5.600,--		
Sachwert						€	47.400,--

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 € 47.400,--	- rd € 13.400,--

V E R K E H R S W E R T
ohne Berücksichtigung der
Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung € 34.000,--

Laut Bekanntgabe der Stadtgemeinde Hardegg vom 04.06.2025 haftet ein Betrag von € 132,13 aus. Beim Gemeindeverband soll per 30.05.2025 ein Betrag in der Höhe von € 250,39 (bzw. € 247,39 ohne Mahngebühr) offen sein. 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.

V E R K E H R S W E R T
mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten
Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung) rd € 33.600,--

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, Unterschutzstellungen, 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, 04.06.2025

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

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Flächenwidmungspläne
Grundrissskizze (schemenhaft, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)
Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise)
Kontoblätter
Feststellungsbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

008 E 42/24 t

REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

1 GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 18124 Riegersburg EINLAGEZAHL 282
BEZIRKSGERICHT Hollabrunn

****
Letzte TZ 1752/2019
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1/2		GST-Fläche	250	
		Bauf.(10)	191	
		Gärten(10)	59	Riegersburg 92

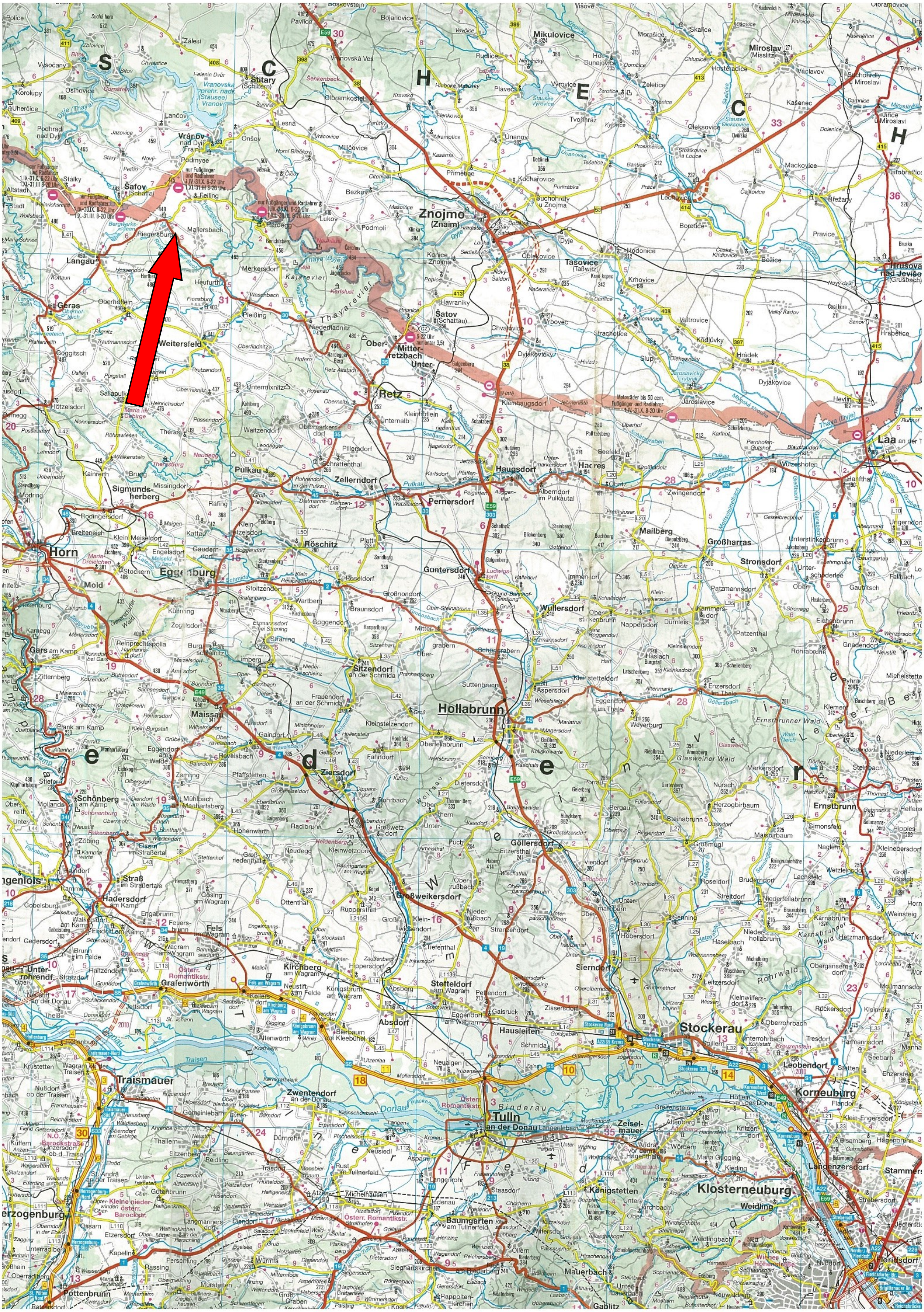
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Michael Held
GEB: 1987-05-04 ADR: Riegersburg 92, Hollabrunn 2020
a 2450/2011 IM RANG 1232/2011 Kaufvertrag 2011-02-14 Eigentumsrecht
********** C **********
4 a 2450/2011 Schuldschein und Pfandurkunde 2010-10-27
PFANDRECHT EUR 40.000,--
6 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 8.000,-- für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
b 5100/2011 Hypothekarklage wg EUR 43.118,45 s.A.
(11 Cg 72/11x - LG Korneuburg)
c gelöscht
7 b 21055/2012 IM RANG 2816/2012 Zahlungsbefehl 2012-02-15
PFANDRECHT vollstr EUR 1.044,65
8 % Z aus EUR 1.044,65 seit 2011-03-30, Kosten EUR 238,07,
4 % Z seit 2012-02-15, Kosten EUR 245,75 für
Stark Gesellschaft m.b.H. - FN 151098d (2 E 15/12h)
8 b 22028/2012 IM RANG 20595/2012 Zahlungsbefehl 2012-03-29
PFANDRECHT vollstr EUR 1.200,--
4 % Z seit 2011-08-10, Kosten EUR 255,50,
4 % Z seit 2012-03-29, Kosten EUR 263,18 für
Straßberger GmbH - FN 314917p - (2 E 18/12a)
10 a 24544/2012 Rückstandsausweis 2012-05-21
PFANDRECHT vollstr EUR 922,80
Kosten EUR 245,75, Antragskosten EUR 229,75 für
Stadtgemeinde Hardegg (1 E 4783/12d)
11 b 1493/2019 IM RANG 6478/2014 Rückstandsausweis 2014-09-16
PFANDRECHT restl.vollstr EUR 709,31
Antragskosten EUR 93,90 für
Stadtgemeinde Hardegg (2 E 39/14t)
13 gelöscht

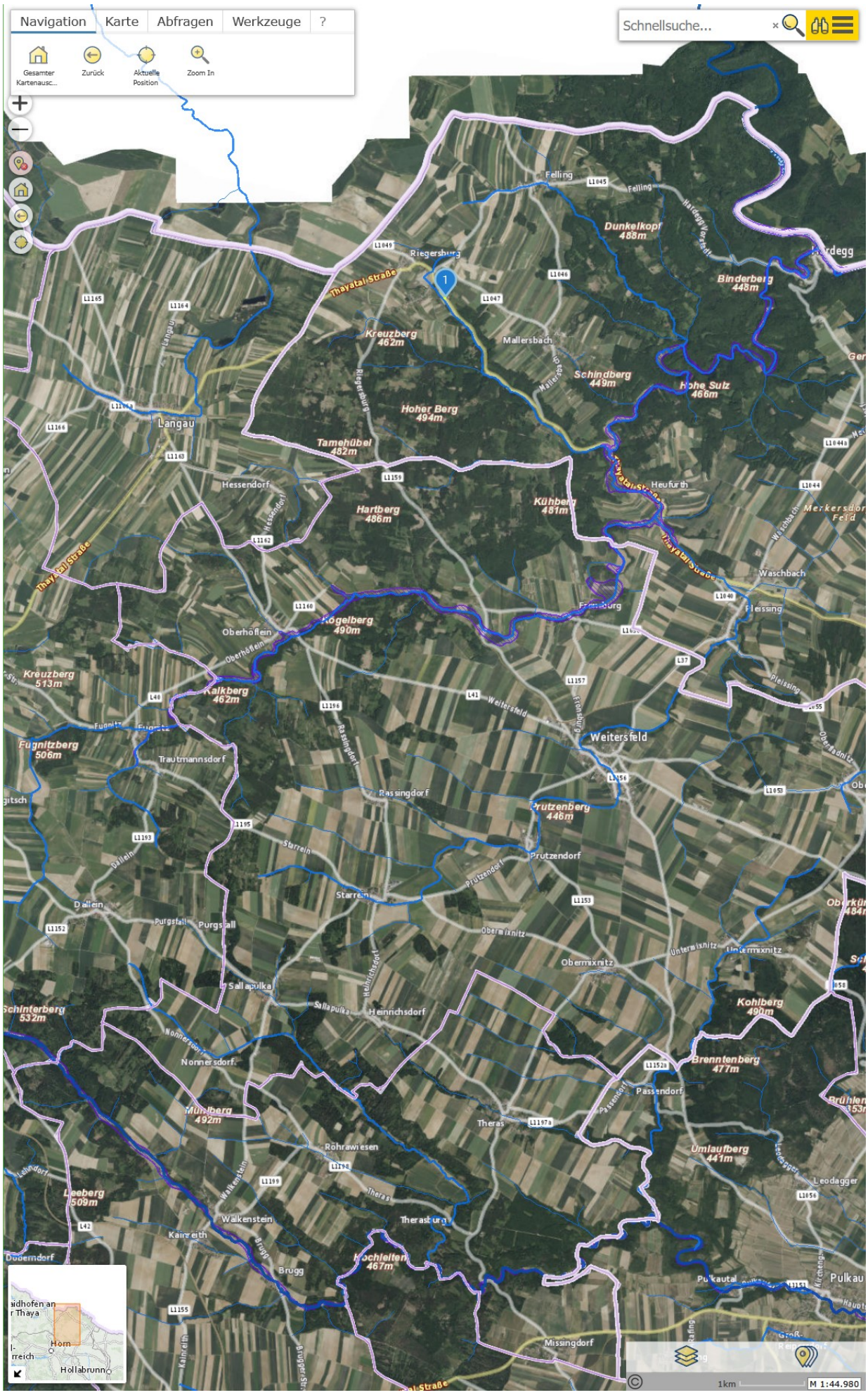
********** HINWEIS **********
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

2

****

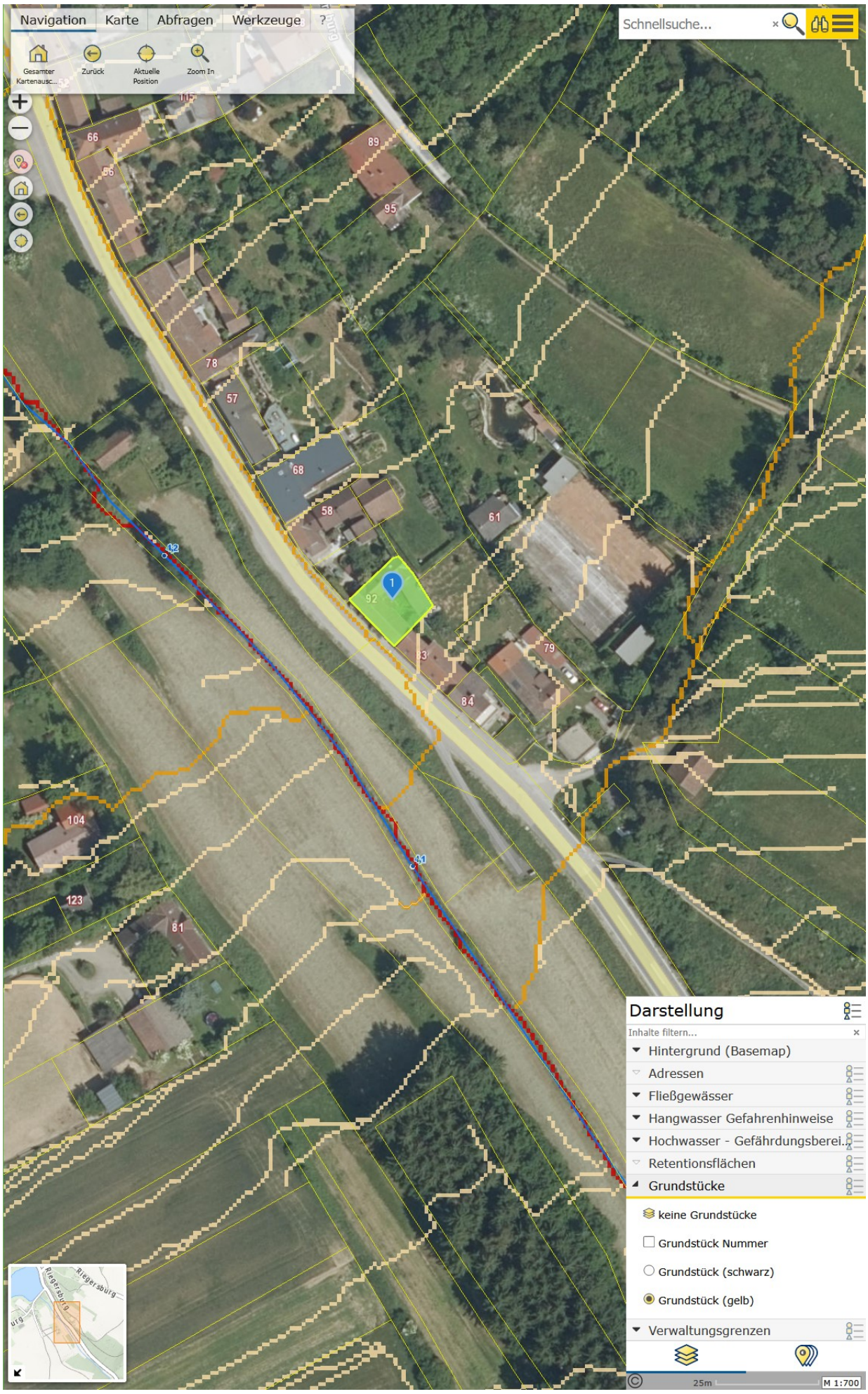
Grundbuch 24.09.2024 09:03:19


Znojmo (Znaim)
Retz
Hollabrunn
Horn
Eggenburg
Stockerau
Tulln an der Donau
Klosterneuburg
Korneuburg
Traismauer
Laa an der Thaya
Weitersfeld
Pulkau
Haugsdorf
Mailberg
Großharras
Stronsdorf
Ziersdorf
Maissau
Kirchberg am Wagram
Grafenwörth
Absdorf
Hausleiten
Großweikersdorf
Göllersdorf
Guntersdorf
Wullersdorf
Zellerndorf
Pernersdorf
Sigmundsherberg
Geras
Langau
Šatov (Schattau)
Hrádek
Jaroslavice
Miroslav
Hadres
Fels
Leobendorf
Zwentendorf
Königstetten
Baumgarten
Mauerbach
Kaisersteig
Herzogenburg

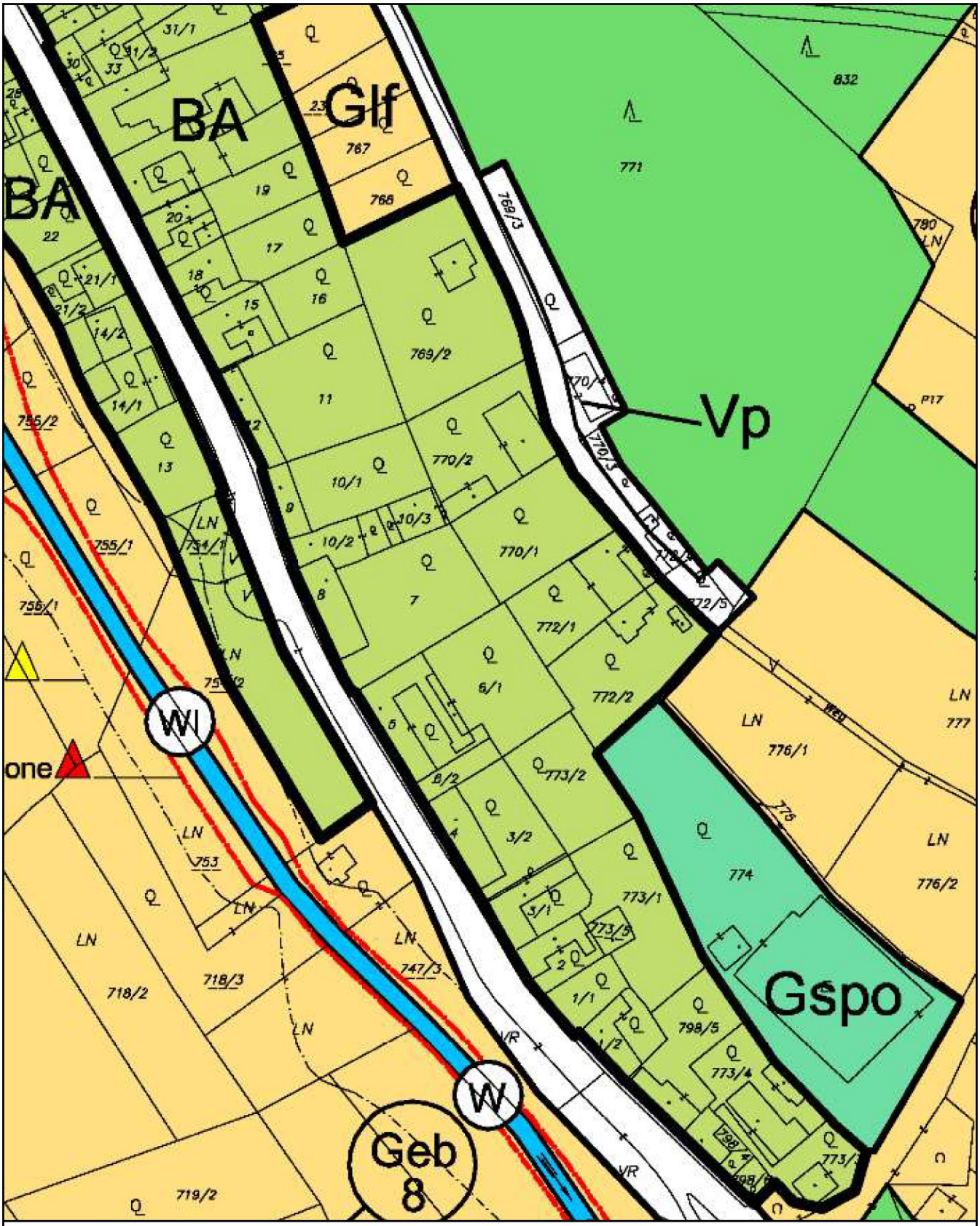

Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausc...
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Felling
Dunkelkopf 488m
Riegersburg
Thayatal Straße
Binderberg 448m
Kreuzberg 462m
Mallersbach
Schindberg 449m
Hohe Sulz 466m
Hoher Berg 494m
Langau
Tamehübel 482m
Hessendorf
Hartberg 486m
Kühberg 481m
Heufurth
Waschbach
Fleissing
Oberhöflein
Rögelberg 490m
Kreuzberg 513m
Kalkberg 462m
Fugnitzberg 506m
Trautmannsdorf
Weitersfeld
Rassingdorf
Prutzenberg 446m
Prutzendorf
Starrein
Dallein
Purgstall
Obermixnitz
Untermixnitz
Sallapulka
Heinrichsdorf
Schinterberg 532m
Nonnersdorf
Kohlberg 490m
Brenntenberg 477m
Passendorf
Mühlberg 492m
Theras
Röhrawiesen
Umlaufberg 441m
Leodagger
Leeberg 509m
Walkenstein
Therasburg
Kainreith
Brügg
Hochleiten 467m
Pulkau
Missingdorf
Horn
Hollabrunn
1km
M 1:44.980

Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausc...
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Fellingwaldäcker
Fellinger Waldäcker
Pelling
Fellinger Höhe
Ziegelhofenfeld
Petreiner Feld
L1049
Riegersburg
Straß Äcker
Grünwiesenfeld
Greinwies Acker
Spielbret Feld
Teich Äcker
Kastenberg
Stoß Äcker
L1047
Kleine Trift
Mallersbach
Hungerfeld
Hart Feld
Scheiber Grund
Scheibengrund
Kreuzberg 462m
Hart Äcker
Lochwiesberg
Grundwiesen
Lochwiesenberg
Stockwiesen
Pleissinger Tal
Hoher Berg 494m
L1159
Tamehübel 482m
Spitzmaiß
Schmaler Grund
Langau
Weitersfeld
250m
M 1:11.230

Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausc...
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Riegersburg
Straß Äcker
Teich Äcker
Kastenberg
Kleine Trift
L1045
Kreuzberg
462 m
100m
M 1:2.810


Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
?
Gesamter Kartenausc...
Zurück
Aktuelle Position
Zoom In
Schnellsuche...
Darstellung
Inhalte filtern...
Hintergrund (Basemap)
Adressen
Fließgewässer
Hangwasser Gefahrenhinweise
Hochwasser - Gefährdungsberei...
Retentionsflächen
Grundstücke
keine Grundstücke
Grundstück Nummer
Grundstück (schwarz)
Grundstück (gelb)
Verwaltungsgrenzen
25m
M 1:700

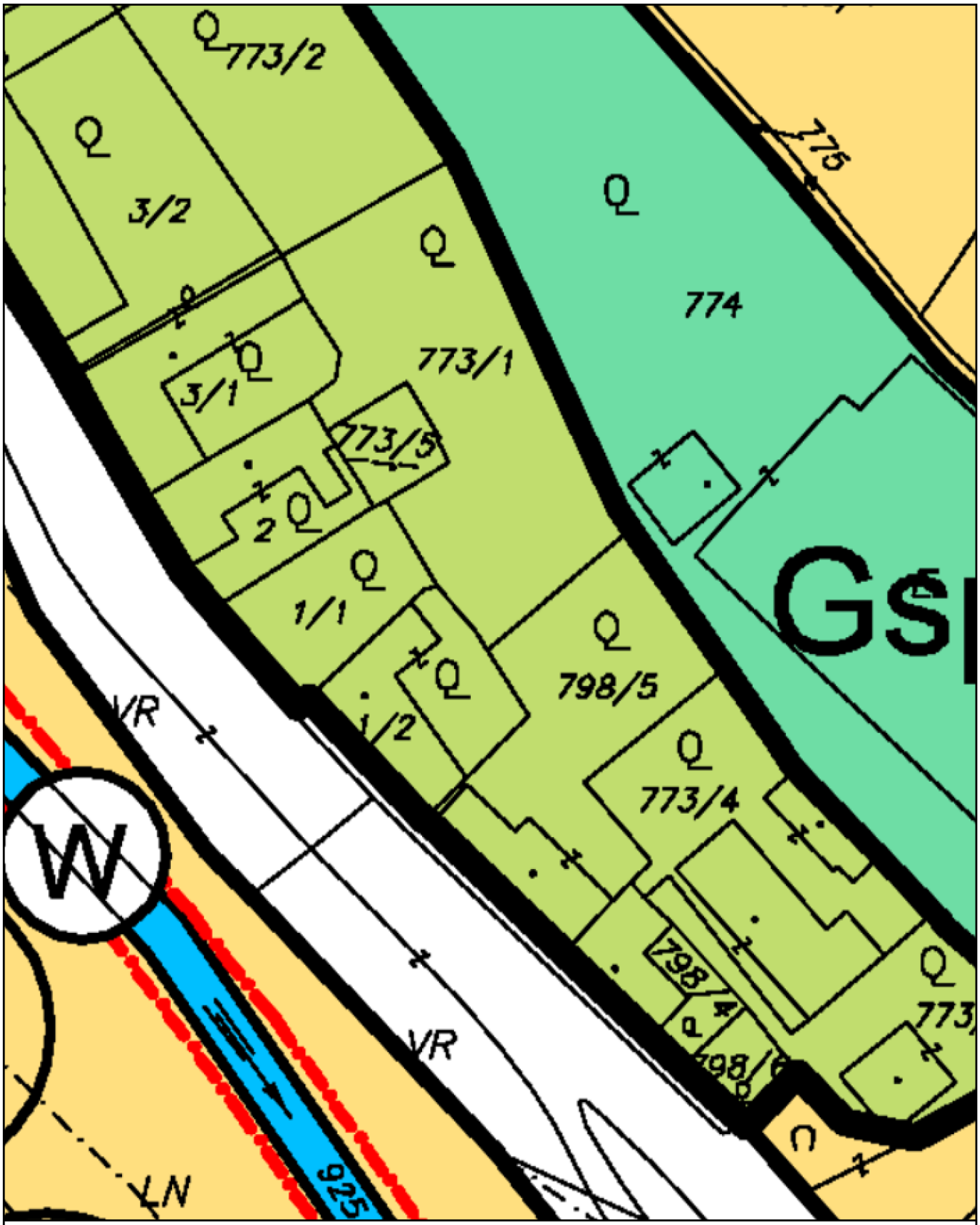
Navigation
Karte
Abfragen
Werkzeuge
Identifizier... Auswählen
Koordinaten / Höhe
Schnellsuche...
Riegersburg 78
Riegersburg 57
Riegersburg 68
Riegersburg 58
Riegersburg 61
Riegersburg 92
Riegersburg 83
Riegersburg 79
Riegersburg 84
6/2
773/2
776/1
3/2
4
775
776/2
3/1
773/1
773/5
774
2
6
7
909/1
1/1
8
1
5
8/3
1/2
3
896/20
798/5
4
773/4
2
747/3
798/4
773/3
798/6
925
748/1
747/4
4,1
752/1
Werkzeuge
Koordinaten / Höhe
Koordinaten eingeben
Koordinaten hochladen (CSV)
Koordinaten herunterladen (CSV)
Web Mercator
Rechtswert Hochwert Höhe
1 1756328,98 6249201,06 438,70m Gelände 438,70m Oberfläche
2 1756361,82 6249168,07 438,10m Gelände 438,10m Oberfläche
3 1756364,51 6249194,04 439,00m Gelände 439,40m Oberfläche
4 1756373,32 6249185,09 438,60m Gelände 439,60m Oberfläche
5 1756381,23 6249200,02 442,40m Gelände 442,40m Oberfläche
6 1756370,19 6249220,32 443,60m Gelände 443,60m Oberfläche
7 1756350,48 6249216,14 440,70m Gelände 440,70m Oberfläche
8 1756343,46 6249204,94 439,20m Gelände 439,70m Oberfläche
Marker entfernen
Eingabe Tipp
Koordinaten / Höhe
10m
M 1:370
Kleine Trift



Lageplan

Stadtgemeinde Hardegg 2083 Pleissing Nr. 2 Tel: 02948/8450 e-Mail: stadtgemeinde@hardegg.gv.at	N	Plotdatum: 30.05.2025 Maßstab (im Original): 1:1 250 Erstellt durch Anwender: Johann Pausackerl_Hardegg
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen *HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!*	0 15 30 60 Meter	

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS



Lageplan

Stadtgemeinde Hardegg 2083 Pleissing Nr. 2 Tel: 02948/8450 e-Mail: stadtgemeinde@hardegg.gv.at	N	Plotdatum: 14.01.2025 Maßstab (im Original): 1:500 Erstellt durch Anwender: Johann Pausackerl_Hardegg
Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen *HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!*	0 5 10 20 Meter	

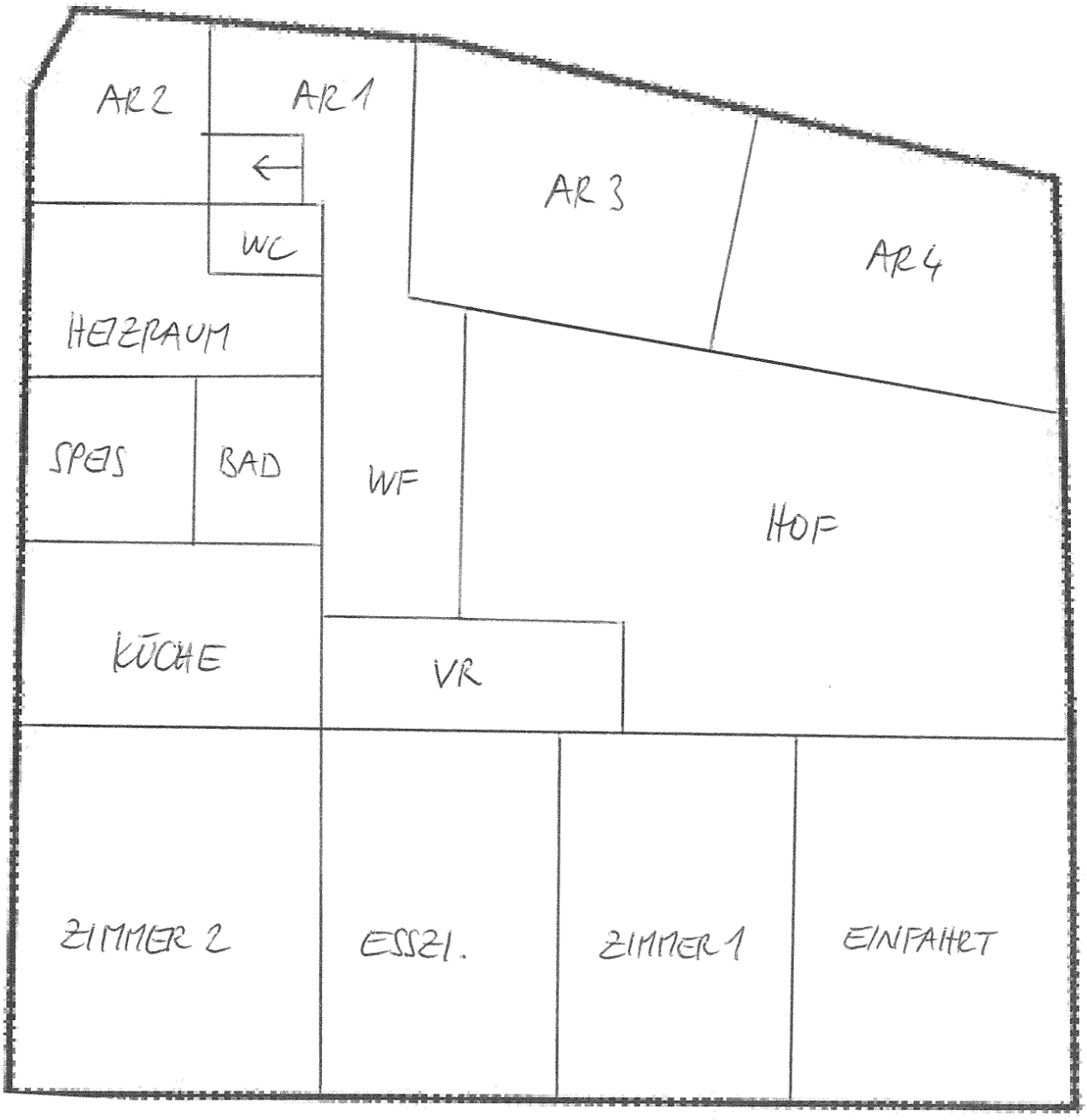
WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Grundrissschemaskizze

Erdgeschoß

Ohne genaue Fenster- und
Türeintragungen, etc.

Ohne Maßstab



Stadtgemeinde - Nationalparkgemeinde
Hardegg
☎ 02948/8450-0, DW 22, stadtgemeinde@hardegg.gv.at
2083 Pleissing Nr. 2, Bezirk Hollabrunn, NÖ.

Hardegg, am 04.05.2007

Frau
Gertrude Steinböck
Rauscherstraße 17/39-40
1200 Wien

Sehr geehrte Frau Steinböck!

Wie besprochen teile ich Ihnen betreffend Fensteröffnung zum Anrainergrundstück Beran folgendes mit:

Sie und Ihr Ehegatte haben mit Bauanzeige vom 21.03.1994 die Absicht erklärt, dass Sie das bestehende kleine Küchenfenster zum Anrainer Beran in gleicher Art und Größe in Kunststoffausführung wegen Überalterung erneuern wollen. Dieses Ansinnen wurde mit Bescheid vom 21. März 1994 zur Kenntnis genommen, da von Herrn Steinböck erklärt wurde, dass nach Gesprächen mit der Familie Beran keine Einwände gegen einen Austausch des bestehenden Holzfensters im Bereich der Küche bestehen.

Nach Beschwerde der Anrainer Beran wegen der Fensteröffnungen zum Nachbargrundstück wurde am 12.09.2005 eine baubehördliche Überprüfung an Ort und Stelle durchgeführt und mit Bescheid vom 15.09.2005 seitens der Baubehörde angeordnet, dass die beiden Fensteröffnungen zum Nachbargrundstück brandbeständig abzumauern sind, was in der Zwischenzeit auch erfolgt ist. Gegen diesen Bescheid haben Sie keinen Einspruch erhoben, damit ist der ggstl. Bescheid, Zl. BAU-16/2005, vom 15.09.2005 in Rechtskraft getreten.

Gemäß § 77 – Übergangsbestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 ist im Absatz 9 angeordnet, dass Nebenfenster und Lüftungsöffnungen in äußeren Brandwänden solange bestehen bleiben können, solange der Eigentümer des an die Brandwand angrenzenden Grundstückes zustimmt. Da die Zustimmung der Anrainer Beran zum Zeitpunkt der Überprüfungsverhandlung nicht mehr gegeben war, war bescheidgemäß zu entscheiden.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:

Norbert Kellner

Stadtgemeinde - Nationalparkgemeinde
Hardegg
☎ 02948/8450-0, DW 22, stadtgemeinde@hardegg.gv.at
2083 Pleissing Nr. 2, Bezirk Hollabrunn, NÖ.

ABSCHRIFT

Aktenzeichen: BAU-16/2005 15.09.2005
Bearbeiter: Pausackerl

Betrifft: Baubehördliche Überprüfung
Behebung von Baumängeln

BESCHEID

Herrn u. Frau
Alois u. Gertrude Steinböck

Rauscherstraße 17/39-40
A-1200 Wien

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Hardegg als Baubehörde I. Instanz ordnet Ihnen auf Grund des Ergebnisses der am 12.09.2005 durchgeführten baubehördlichen Überprüfung der Brandwand des Wohnhauses 2092 Riegersburg 92 auf dem Grundstück Nr. 1/2 (EZ 282, KG Riegersburg) bezüglich nicht bewilligter Fensteröffnungen zum Nachbargrundstück gemäß § 28 Abs. 1 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung die Behebung der in der Niederschrift vom 12.09.2005 angeführten Baumängel bis zum **31.10.2005** an.

Die Niederschrift über die durchgeführte Überprüfung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Werden die Mängel innerhalb dieser Frist nicht behoben, ist die Baubehörde verpflichtet, diese Mängel mit Ersatzvornahme auf ihre Kosten beheben zu lassen.

II.

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 und § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-3 in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

EUR 79,43

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

Stadtgemeinde - Nationalparkgemeinde
Hardegg
☎ 02948/8450-0, DW 22, stadtgemeinde@hardegg.gv.at
2083 Pleissing Nr. 2, Bezirk Hollabrunn, NÖ.

Aktenzeichen: BAU-16/2005
Bearbeiter: Pausackerl

12.09.2005

STADTGEMEINDE HARDEGG
Bundesgebühr € 13,-
am 15. Sep. 2005 entrichtet
Verwaltungsabgabe € -
Unterschrift:

NIEDERSCHRIFT

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 31.08.2005 anberaumte

Baubehördliche Überprüfung

betreffend des Einbaues von zwei Fenstern in der Brandwand zum Nachbargrundstück in 2092 Riegersburg 92, auf dem Grundstück Nr. 1/2 (EZ 282, KG Riegersburg)

Bauwerber/Eigentümer	Steinböck Alois u. Gertrude	Rauscherstraße 17/39-40, 1200 Wien
Verhandlungsleiter	Kellner Norbert	Pleissing 2, 2083 Pleissing
Bausachverständiger	Riegler Ing. Josef	Bankmannring 19, 2100 Korneuburg
Anrainer	Beran Heinz u. Christine	Anton Krieger-Gasse 109-121/4/2, 1238 Wien
	Dunkler Karl u. Maria	Riegersburg 68, 2092 Riegersburg
Sonstiger Beteiligter	Nagl Dr. Heinrich	Pfarrgasse 5, 3580 Horn
Schriftführer	Pausackerl Johann	Pleissing 2, 2083 Pleissing

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

Abschnitt 1:	Sachverhaltsdarstellung
Abschnitt 2:	Erklärungen
	a) der Sachverständigen
	b) sonstiger Verhandlungsteilnehmer
Abschnitt 3:	Gutachten der Sachverständigen
	a) Auflagen und Bedingungen
	b) erforderliche Maßnahmen
Abschnitt 4:	Abschluss
	a) Äußerungen des Eigentümers der Baulichkeit zum Verhandlungsergebnis
	b) Dauer der Verhandlung
	c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

Der Lokalaugenschein hat ergeben:

Gegenstand des heutigen Ermittlungsverfahrens ist die baubehördliche Überprüfung der Brandwand der Familie Steinböck bezüglich nicht bewilligter Fensteröffnungen.

Im Zuge des Ortsaugenscheines ist festzustellen, dass in der besagten Brandwand zwei Kunststofffenster vor etwa 10 Jahren ohne baubehördliche Bewilligung eingebaut wurden (vorher bestanden lt. Mitteilung der Eigentümerin Steinböck und der Anrainer Beran Holzfenster).

Über das bestehende Gebäude von Frau Steinböck existiert weder ein Bauakt noch ein Bauplan.

Gutachten:

Aus bautechnischer Sicht ist festzuhalten, dass das Auswechseln bzw. der Einbau von Fenstern ein bewilligungspflichtiges Bauvorhaben im Sinne des § 14 der BÖ BO 1996 darstellt.

Da jedoch im ggstl. Fall eine äußere Brandwand betroffen ist, ist diese stets öffnungslos auszubilden, somit stellen die konsenslos eingebauten Fenster eine Bauordnungswidrigkeit dar.

Die beiden Fensteröffnungen sind brandbeständig abzumauern und zu verputzen.

Erklärungen:

Der Vertreter der Familie Beran, Hr. Dr. Heinrich Nagl, nimmt das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

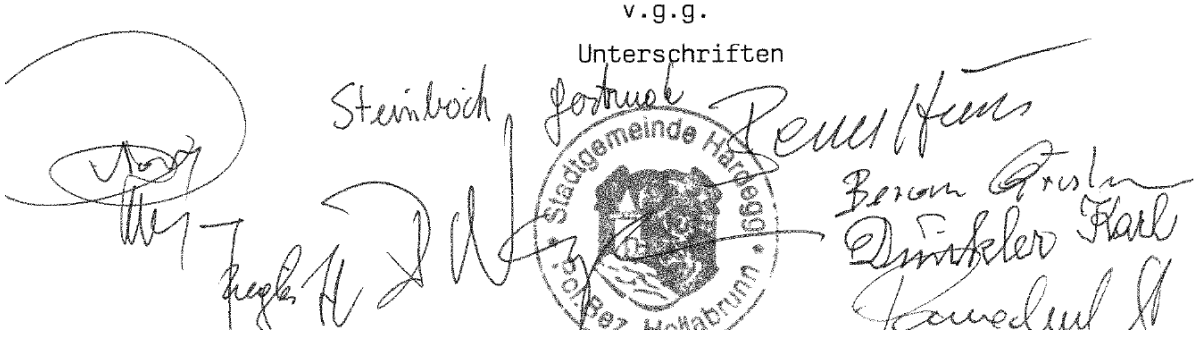
Die Hauseigentümerin Frau Gertrude Steinböck erklärt, dass vor ca. 10 Jahren einvernehmlich mit dem Anrainer Beran die beiden Fenster ausgewechselt wurden.

Die Familie Beran erklärt, dass die beiden Fensteröffnungen gemeinsam mit der Hauseigentümerin wie folgt verschlossen werden:
Die Sohlbänke werden demontiert, zum Fenster wird eine Gipskartonplatte verlegt und die Leibung wird vollflächig mit Gasbetonsteinen ausgemauert und seitlich eingeschmatzt. Darauf wird der Klebespachtelverputz mit dem Glasseidengewebe aufgebracht und so die Endbeschichtung ausgeführt. Die erforderlichen Arbeiten werden vom Anrainer Beran durchgeführt, der auch das nötige Material dafür zur Verfügung stellt. Die Eigentümerin Steinböck Gertrude stimmt diesem Vorgehen zu. Die Arbeiten werden bis Ende Oktober 2005 durchgeführt.

Dauer: 1/2 Stunde

v.g.g.

Unterschriften



Rechtsanwalt
Dr. Heinrich Nagl
3580 Horn, Pfarrgasse 5
Telefon 02982/2278
Telefax 02982/4479

dr.nagl.horn@aon.at

Stadtgemeinde Hardegg
2082 Fleissing Nr. 2
Eing.: 22. Aug. 2005
Erledigt:

An den
Bürgermeister der Stadtgemeinde Hardegg
als Baubehörde I. Instanz
2082 Hardegg

Einschreiter: **Heinz u. Christine Beran**
2092 Riegersburg 58

vertreten durch:

Rechtsanwalt
Dr. Heinrich Nagl
3580 HORN, PFARRGASSE 5
Tel. 0 29 82 / 22 78
Fax 0 29 82 / 44 79

Vollmacht erteilt

wegen: baupolizeilichem Auftrag gem. § 33 NÖ-BO 1996

A N T R A G

1fach

Mit Schreiben des Bürgermeisters der Stadtgemeinde Hardegg vom 20.05.2005 wurde unsere Nachbarin, Frau Gertrude Steinböck, als Eigentümerin der angrenzenden Liegenschaft 2092 Riegersburg 92, aufgefordert, die beiden konsenslos eingemauerten Fenster sofort, jedoch bis spätestens 30.06.2005 aus der Brandwand zu entfernen und die Öffnungen vorschriftsmäßig zu verschließen.

Dieser Aufforderung ist Frau Gertrude Steinböck bedauerlicherweise bislang nicht nachgekommen.

Wie im Schreiben des Herrn Bürgermeisters vom 20.05.2005 zutreffend ausgeführt ist, wurden im Wohnhaus Riegersburg Nr. 92 – zu unserem Haus Riegersburg Nr. 58 hin – 2 Fenster eingemauert, obwohl dies nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung wegen des erforderlichen Brandschutzes nicht zulässig ist, da eine Brandwand – und um eine solche handelt es sich hier – öffnungslos zu sein hat.

Es handelt sich daher um eine Konsenswidrigkeit betreffend das Nachbargebäude 2092 Riegersburg 92.

Grundsätzlich räumt die NÖ-BO zwar im Allgemeinen keinen Rechtsanspruch auf Erlassung eines baupolizeilichen Auftrages ein, doch steht dem Nachbarn ein derartiger Anspruch im Falle der Verletzung seiner subjektiv-öffentlichen Rechte bei Konsenswidrigkeit zu. Dies ist im konkreten Fall so, da die Bestimmungen, die den Brandschutz der Bauwerke der Nachbarn betreffen gemäß § 6 Abs.2 Zi1 NÖ-BO 1996 subjektiv-öffentliche Rechte begründen.

Wir stellen daher an die Baubehörde den

A N T R A G ,

gemäß § 33 NÖ-BO einen baupolizeilichen Auftrag dahingehend zu erlassen, dass dem Eigentümer des Nachbarhauses in 2092 Riegersburg 92 mit Bescheid aufgetragen wird, die beiden Fenster in der Brandwand/Feuermauer, die zu unserer Liegenschaft 2092 Riegersburg 58 hin gerichtet ist und an der Grundgrenze steht, zu verschließen.

Horn, am 18.08.2005 Heinz u. Christine Beran
Dr.N/Ga

Stadtgemeinde Hardegg
2083 Pleissing Nr. 2
Eing.: 31. Mai 2005
Erledigt:

Gertrude Steinböck
Rauscherstraße 17/39-40
1200 Wien

Stadtgemeinde Härdegg
Pleissing Nr. 2
2083 Pleissing

Wien, 30.05.2005

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihr Schreiben vom 20.05.2005 folgt hiermit unsere Stellungnahme zu folgenden Punkten:

ad neue Fenster:
Die ursprünglichen Fenster wurden bereits vor über 30 Jahren in die Mauer des Hauses Riegersburg Nr. 92 integriert, zu einem Zeitpunkt also, als die Fam. Beran noch nicht auf das Nachbargrundstück gezogen war. Eine Erneuerung der Fenster (mit blickdichtem Glas!) wurde **mit der Zustimmung** der Familie Beran - allerdings leider nur nach mündlicher Vereinbarung, da damals noch ein gutes nachbarschaftliches Verhältnis bestand und aufgrund dessen eine schriftliche Vereinbarung nicht als notwendig angesehen wurde – im Jahr 1992 durchgeführt.
Sollte dennoch die in NÖ geltende Bauordnung über dieser Usance stehen, werden wir uns dieser natürlich fügen müssen. Dennoch werden wir einen Anwalt zu Rate ziehen, ob nicht auch ein Servitutsrecht unsererseits besteht.

ad Behinderung der Gehsteigsbenutzung durch die Tujen:
Gerne kommen wir der Forderung des Bürgermeisters nach, die Tujen zurechtzustutzen, um ein problemloses Passieren des Gehsteigs zu ermöglichen. Dieses wird aufgrund familiärer Verpflichtungen in Wien spätestens bis 30.06.2005 erledigt werden!

Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibt

hochachtungsvoll,

Gertrude Steinböck

Stadtgemeinde - Nationalparkgemeinde
Hardegg
☎ 02948/8450-0, DW 22, stadtgemeinde@hardegg.gv.at
2083 Pleissing Nr. 2, Bezirk Hollabrunn, NÖ.

Hardegg, am 20.05.2005

Frau
Gertrude Steinböck
Rauscherstraße 17/40
1200 Wien

Mit Rückschein!

Betrifft: Ihr Wohnhaus 2092 Riegersburg 92

Sehr geehrte Frau Steinböck!

Aufgrund einer Mitteilung der Anrainer Beran wurde vom Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz festgestellt, dass Sie in Ihrem Wohnhaus Riegersburg Nr. 92 zum Anrainer Beran zwei neue Fenster eingemauert haben. Da Ihr Wohnhaus an der Grundgrenze steht, ist es lt. NÖ Bauordnung wegen des Brandschutzes nicht erlaubt, Fenster in der Brandwand einzubauen.

Sie werden daher aufgefordert, die beiden konsenslos eingemauerten Fenster sofort, jedoch **bis spätestens 30. Juni 2005** aus der Brandwand zu entfernen und die Öffnungen vorschriftsmäßig zu verschließen.

Weiters ersuchen wir Sie, die in Ihrem Vorgarten stehende Thuje so zu schneiden, dass sie nicht in den neuerrichteten Gehsteig ragt, damit ein ungestörtes Begehen des Gehsteiges möglich ist.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:

Norbert Kellner

Stadtgemeinde
Hardegg
2083 Pleissing 2, NÖ., Tel. 02948/450

ACHTUNG !
GEÄNDERTE TELEFONNUMMER !
TEL.: 0 29 48 / 84 50
FAX: 0 29 48 / 87 55

Abschrift

Hardegg, am 21. März 1994

Betrifft: Bauanzeige - Bewilligung

B E S C H E I D

Herrn/Frau Alois u. Gertrude STEINBÖCK in 2092 Riegersburg 92

S P R U C H

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz nimmt gemäß § 94 Abs. 2 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, Ihre Bauanzeige vom 21.03.1994 über die beabsichtigte Ausführung des Vorhabens Auswechslung von 5 straßenseitigen Fenstern u. einem kleinen Küchenfenster zum Anrainer Beran in gleicher Art u. Größe nach dem jetzigen Stand in Kunststoffausführung, 2-fach isoliert, weiß, mit Sproßenteilung

zur Kenntnis und bewilligt die Ausführung der angezeigten Arbeiten auf dem Grundstück Nr. 1/2 mit der EZ. 282 in der KG. Riegersburg .

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von öS 90,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

B E G R Ü N D U N G

zu I.: Nach Ansicht der Baubehörde sind die angezeigten Arbeiten solcher Art, daß sie der Bewilligungspflicht nach § 92 NÖ Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung nicht unterliegen.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:
Verwaltungsabgabe gem. Tarifpost 38 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von öS 90,--, Barauslagen, welche gem. § 76 ABG. 1950 zu ersetzen sind, für ---- in der Höhe von öS ---- .

Helga Weiskircher-Luger
öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer
in den Kehrgebieten Geras – Grafenwörth - Weitersfeld
Büroadresse: 2093 Geras, Am Naturpark 1, ☎ 02912 / 331 oder 0664 / 21 44 570
Email: office@rauchfangkehrer-geras.at www. rauchfangkehrer-geras.at

Herrn
Held Michael

Nr. 92
2092 Riegersburg

Datum: 30. April 2021
Kunden-Nr.: RI00092
Telefon: 02912/331
Fax: 02912/331-10
Email: office@rauchfangkehrer-geras.at

Bürozeiten:
Montag bis Freitag
von 8.30 Uhr bis 14.30 Uhr

MÄNGELMELDUNG

Durchgeführt nach den Bestimmungen des NÖ-FG 2015

Mängel an Abgasanlagen - Kehrverweigerung

Die letzte Überprüfung der Rauchfänge in Ihrem Haus in 2092 Riegersburg 92 fand im Jahr 2017 statt, seitdem werden keine Kehrtermine eingehalten.

> **§ 18/Abs.4** Kann die **Überprüfung** zum Überprüfungstermin **nicht vorgenommen** werden, hat der Eigentümer oder Nutzungsberechtigte unverzüglich einen neuen Termin mit dem Rauchfangkehrer zu vereinbaren, zu dem die Überprüfung und gegebenenfalls eine Kehrung nachholen zu lassen ist.
>
> **§ 18/Abs.2 Überprüfungsgegenstände,** die **länger als ein Jahr unbenützt** sind, unterliegen nicht der Überprüfungspflicht. Die Nichtbenützung ist dem Rauchfangkehrer schriftlich anzuzeigen. Diese Überprüfungsgegenstände sind vor der Wiederbenützung von diesem auf ihre Funktionsfähigkeit zu prüfen.

Wir betrachten deshalb die Fänge in Ihrem Haus als abgemeldet und nicht beheizt und machen Sie schriftlich darauf aufmerksam, dass abgemeldete Fänge **nicht beheizt werden dürfen.**

Vor einer Wiederinbetriebnahme sind die Fänge auf Funktionsfähigkeit und Betriebsdichte überprüfen zu lassen.

Rauchfangkehrerbetrieb
Helga Weiskircher-Luger
2093 Geras, Am Naturpark 1
Tel. 02912/331 - 0664/21 44 570

DMSZ zertifiziert nach ISO 9001+14001 QM/UM 00826 EMAS klimaaktiv Projektpartner

ergeht gleichlautend
an die Stadtgemeinde Hardegg

Stadtgemeinde - Nationalparkgemeinde
Hardegg
☎ 02948/8450-0, DW 22, stadtgemeinde@hardegg.gv.at
2083 Pleissing Nr. 2, Bezirk Hollabrunn, NÖ.

Hardegg, am 12.05.2021

Herrn
Michael Held
2092 Riegersburg 92

Mit Rückschein!

Betrifft: Riegersburg Nr. 92 – Mängelmeldung Abgasanlagen

Sehr geehrter Herr Held,

seitens des Rauchfangkehrerbetriebes Helga Weiskircher-Luger, 2093 Geras, wurde der Baubehörde eine Mängelmeldung bzgl. Kehrverweigerung auf der Liegenschaft 2092 Riegersburg 92 übermittelt. Darin ist ausgeführt, dass die Rauchfänge in Ihrem Haus seit dem Jahr 2017 nicht mehr überprüft werden konnten, da Sie die Kehrtermine nicht einhalten. Die ggstl. Rauchfänge sind somit als abgemeldet anzusehen und dürfen nicht beheizt werden.

Die Baubehörde erteilt Ihnen deswegen den Auftrag, die ggstl. Rauchfänge nicht in Betrieb zu nehmen ehe vor Wiederinbetriebnahme die Fänge vom Rauchfangkehrerbetrieb auf Funktionstüchtigkeit und Betriebsdichte überprüft wurden, worüber ein Befund vorzulegen ist.

Mit freundlichen Grüßen

Der Bürgermeister:

Schechtner Friedrich

P21-0437

Stadtgemeinde Hardegg
Nr. 2, 2083 Pleissing

UID: ATU 16235606

Homepage: www.hardegg.gv.at
E-Mail: stadtgemeinde@hardegg.gv.at
Telefon: 02948/8450
Fax: 02948/8450-22

Kontoblatt Kunde

Person: **10922, Held Michael, Rudolf-Fischer-Weg 9 Stg. 1, Tür 12, 3580 Horn**
Objekt: **1, Riegersburg 92, 2092 Riegersburg**

Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
1	Wasserbezugsgebühr										
2	Bereitstellungsgebühr	41,25	82,50	75,00	7,50	107,55	97,77	9,78	16,20	14,73	1,47
6	Grundsteuer B		8,00	8,00					8,00	8,00	
49	Mahngebühr	6,00	3,00	3,00		9,00	9,00				
92	Kanalbenützungsgebühr MW	205,52	215,86	196,24	19,62	313,45	284,96	28,49	107,93	98,12	9,81
214	Hundeabgabe		50,00	50,00		50,00	50,00				
Summe		**252,77**	**359,36**	**332,24**	**27,12**	**480,00**	**441,73**	**38,27**	**132,13**	**120,85**	**11,28**

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

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

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

Kontoblatt Kunde

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

Person: **33374, Held Michael , Rudolf-Fischer-Weg 9 /1/12, 3580 Horn**
Objekt: **1, Riegersburg 92, 2092 Riegersburg**

Jahr: **2025**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
5	*1/*	*1/ 1*	*rw/22*	*02.01.2025*	*15.02.2024*	*Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2024*	*80,80*		*80,80*	*7,35 10,00 %*	
5	*1/*	*2/ 1*	*rw/22*	*02.01.2025*	*15.02.2024*	*Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2024*	*7,50*		*7,50*		
5	*1/*	*1/ 1*	*rw/22*	*02.01.2025*	*15.08.2024*	*Abfallwirtschaftsgebühr 2. Halbjahr 2024*	*63,29*		*63,29*	*5,76 10,00 %*	
5	*1/*	*2/ 1*	*rw/22*	*02.01.2025*	*15.08.2024*	*Seuchenvorsorgeabgabe 2. Halbjahr 2024*	*7,50*		*7,50*		
5	*1/*	*801/ 1*	*rw/22*	*02.01.2025*	*15.11.2024*	*Mahngebühr 1. Mahnung*	*3,00*		*3,00*		
						Summe Beleg rw/22	**162,09**		**162,09**		
5	1/	1/ 1	rw/122	22.01.2025	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Halbjahr 2025	80,80		80,80	7,35 10,00 %	
5	1/	2/ 1	rw/122	22.01.2025	15.02.2025	Seuchenvorsorgeabgabe 1. Halbjahr 2025	7,50		7,50		
						Summe Beleg rw/122	**88,30**		**88,30**		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	162,09	88,30		250,39	250,39
Konto	162,09	88,30		250,39	250,39

Bmstr. Dipl.-Ing. (FH) Mario SCHALKO, M.A.

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Babog. 9
2020 Hollabrunn
EW-AZ 20/051-8-4282/9

22. August 2012
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707-0

Retouren an: Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Babog. 9, 2020 Hollabrunn

An 20/01
Held Michael

ab 1. Jänner 2012

Riegersburg 92
2092 Riegersburg

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
Riegersburg 92
Gemeinde Hardegg
Grundbuch/Katastralgemeinde 18124 Riegersburg
Einlagezahl 282 Grundstücksnummer 1/2 - Auflistung siehe Anhang B

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2012
Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

Für den im Betreff angeführten Grundbesitz wird auf Grund des Bewertungsgesetzes 1955 in der geltenden Fassung festgestellt:

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

Name				**Anteil**
Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (2.398,20)	**erhöhten EW** (3.197,60)	**erh.bes.EW**	
Held Michael				**1/1**
	2.398,20	**3.197,60**		*1)*

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 Hollabrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 20/051-8-4282/9, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2012 vom 22.8.2012) und ist zu begründen.

Durch die Einbringung einer Berufung wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung der Grundsteuer durch die Gemeinde nicht aufgehalten.

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

www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Babog. 9
2020 Hollabrunn
EW-AZ 20/051-8-4282/9

22. August 2012
DVR 0009229
Tel.: (02262) 707-0

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 3.197,60 Euro (das sind unverändert 44.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 2.398,20 Euro (das sind unverändert 33.000 ATS).
Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 1,60 Euro. (Das sind unverändert 22 ATS.)
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Anhang B: Liste der bewerteten Flächen

In dieser wirtschaftlichen Einheit EWAZ 20/051-8-4282/9 sind folgende Grundstücksflächen im angeführten Ausmaß bewertet:

Katastralgemeinde 18124 - Riegersburg

Gst.-Nr.	**Ausmaß**	**Gst.-Nr.**	**Ausmaß**	**Gst.-Nr.**	**Ausmaß**
1/2	250m²				

Anmerkung: Grundstücksnummern mit führendem Punkt (z.B. .90/2) sind Bauparzellen.

Abkürzungen

AbgÄG 1982	*Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982*
ATS	*Österreichische Schilling*
BAO	*Bundesabgabenordnung*
BewG	*Bewertungsgesetz 1955*
BGBl.	*Bundesgesetzblatt*
EW	*Einheitswert*
bes. EW	*besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG*
EW-AZ	*Einheitswert-Aktenzeichen*
GrStG	*Grundsteuergesetz 1955*

Erläuterungen

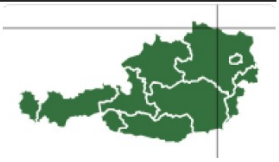
Unmittelbar aufgrund dieses Bescheides (dieser Bescheide) sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben, wie z.B. Grundsteuer, Grunderwerbsteuer bei unentgeltlichen Erwerben.

www.bmf.gv.at
BMF FINANZAMT

umweltbundesamt

Altlastenportal

Bundesministerium
Land- und Forstwirtschaft,
Klima- und Umweltschutz,
Regionen und Wasserwirtscha



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

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Riegersburg 1/2 (Grundstück)"

Verwendete Grundlagendaten: © bmk.gv.at, © BEV 2002, Zl. 6843/2002 - Datenquelle: basemap.at
Kartendaten: © OpenStreetMap-Mitwirkende, SRTM | Kartendarstellung: © OpenTopoMap (CC-BY-SA)

92

ALTPAPIER

Magic

GARDEN

Bananas
Foffes