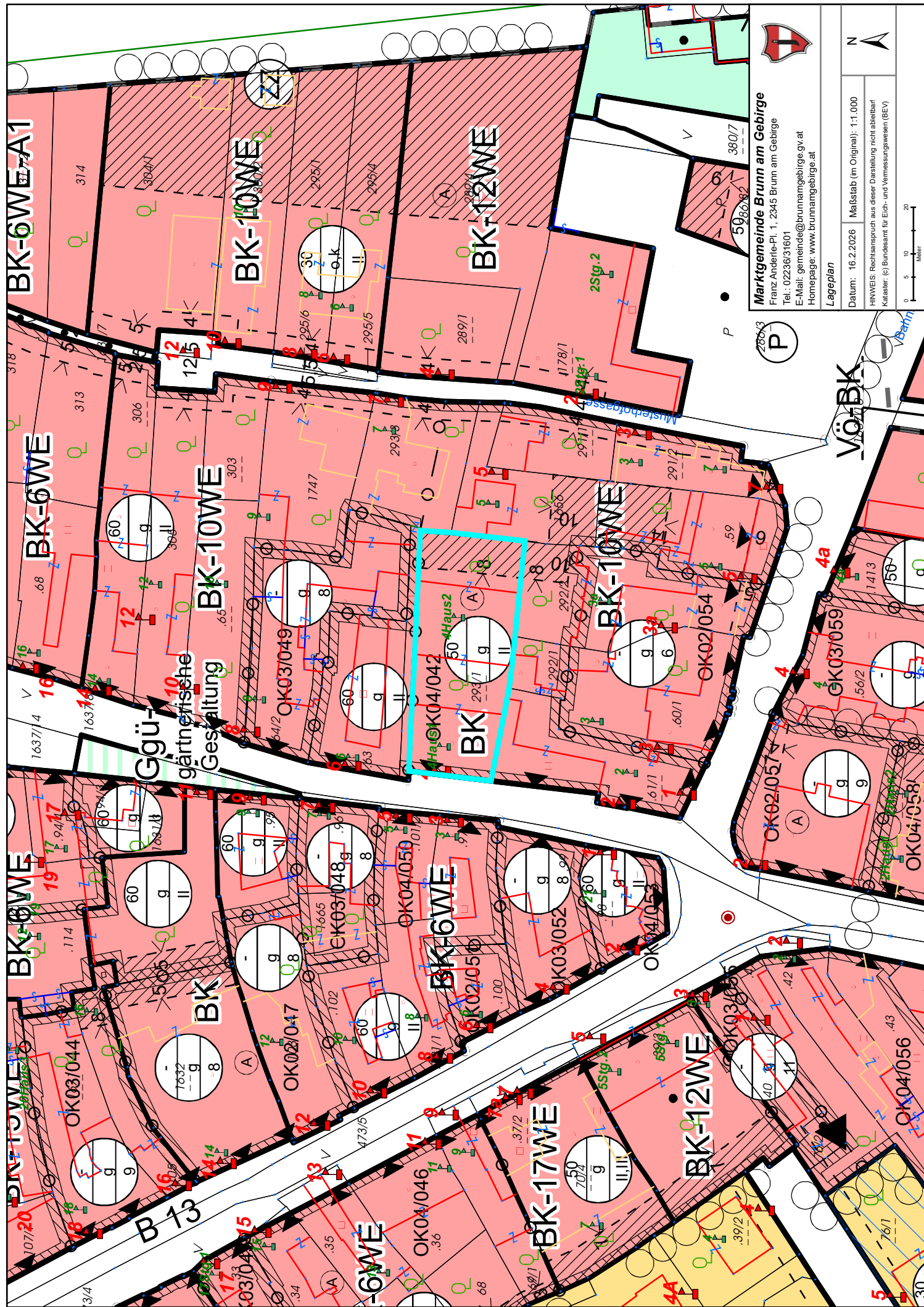




EINGANGSDATUM		PARIE
GRUNDSTÜCKSNUMMER	61/2 293/1	A ₁
EINLAGEZAHL	2877 335	
KATASTRALGEMEINDE	16105 Brunn am Gebirge	

BAUVORHABEN

NEUBAU WOHNHAUS

2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4



Kassabuch Nr.: RW/1508

Datum: 11.02.2010 entrichtet:

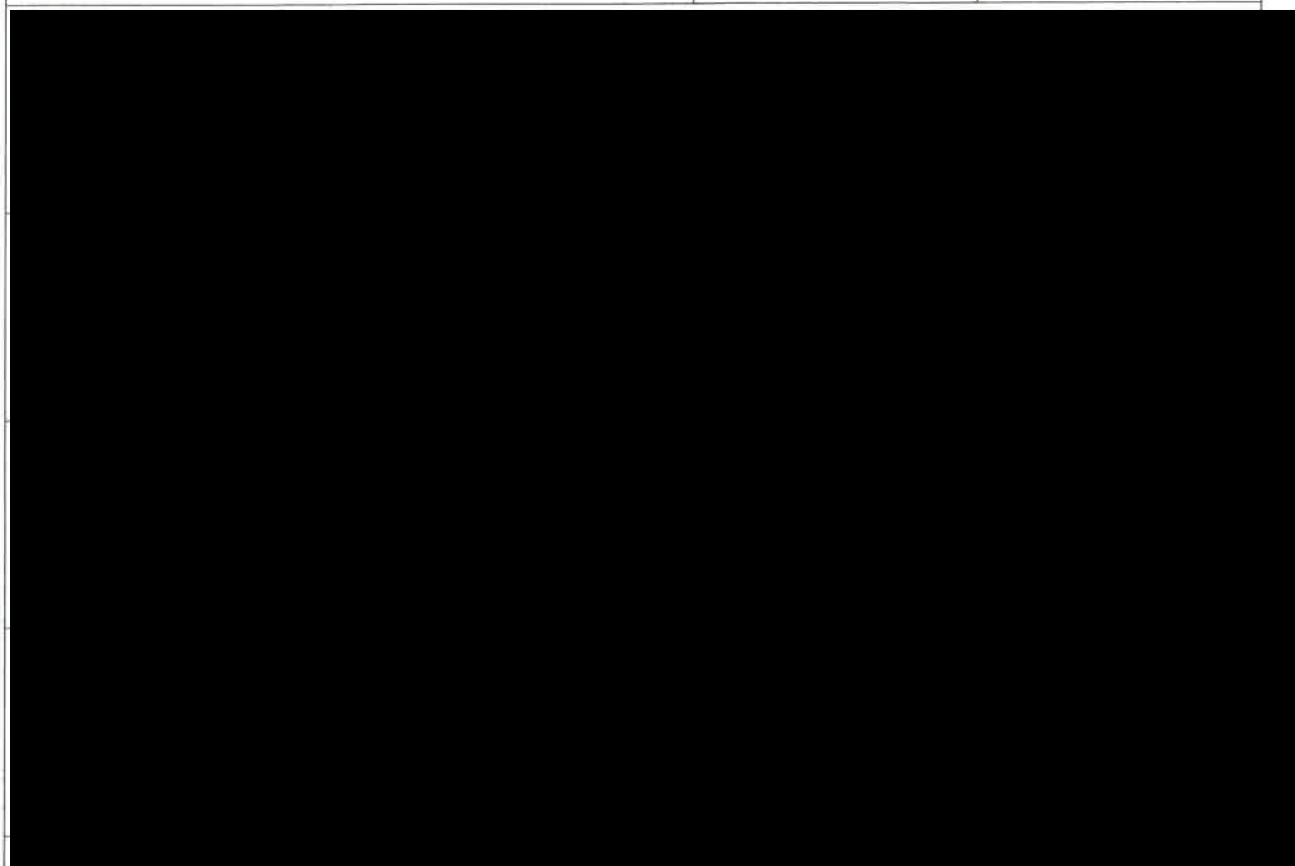
Bundesgebühr: € 39,40

Verwaltungsgebühr: € 39,40

Summe: € 39,40

1. PLANWECHSEL

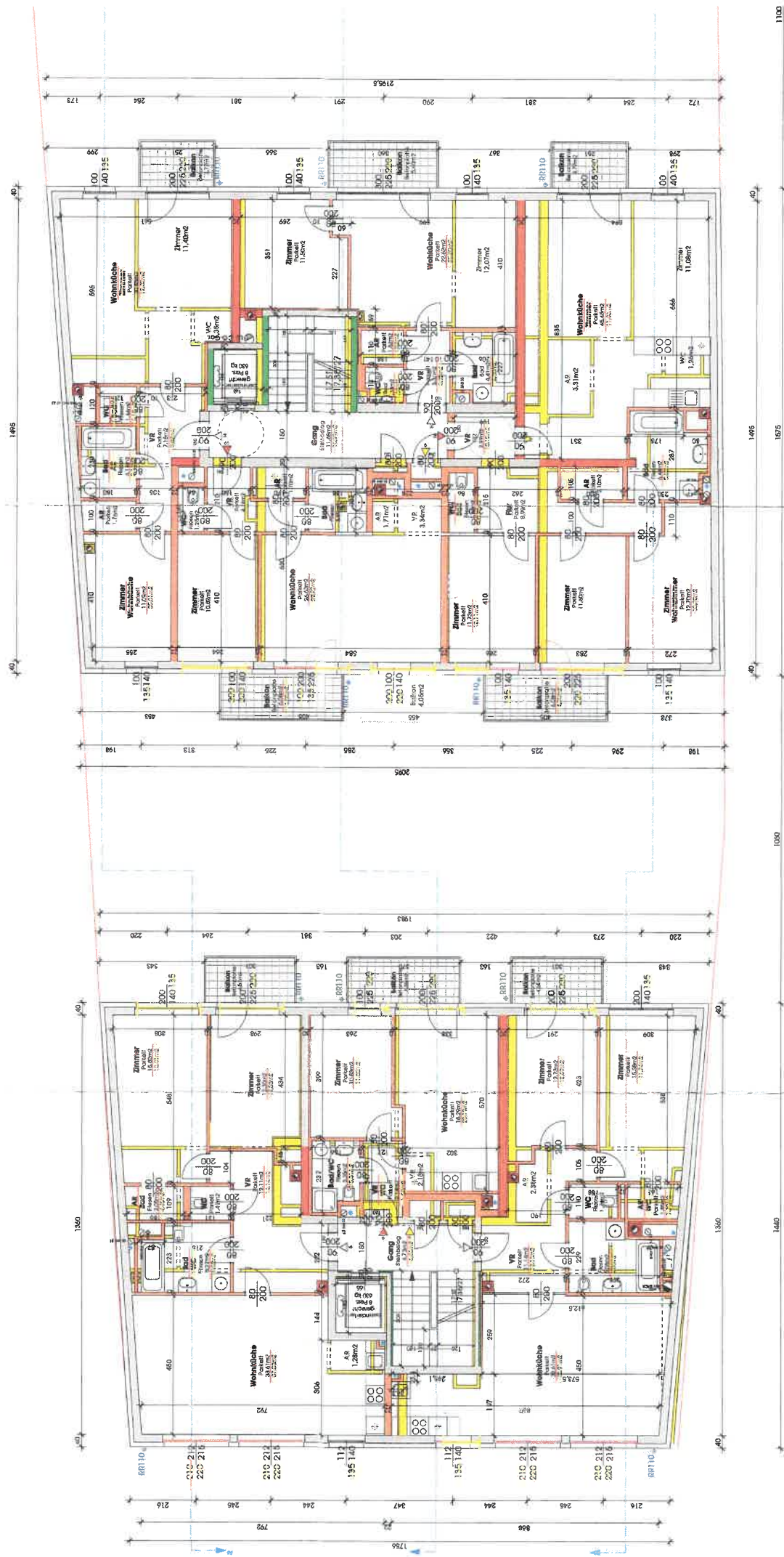
PLANINHALT	MASSSTAB	PLANNUMMER
KG, EG, 1.OG, 2.OG	1:100	07WS A01



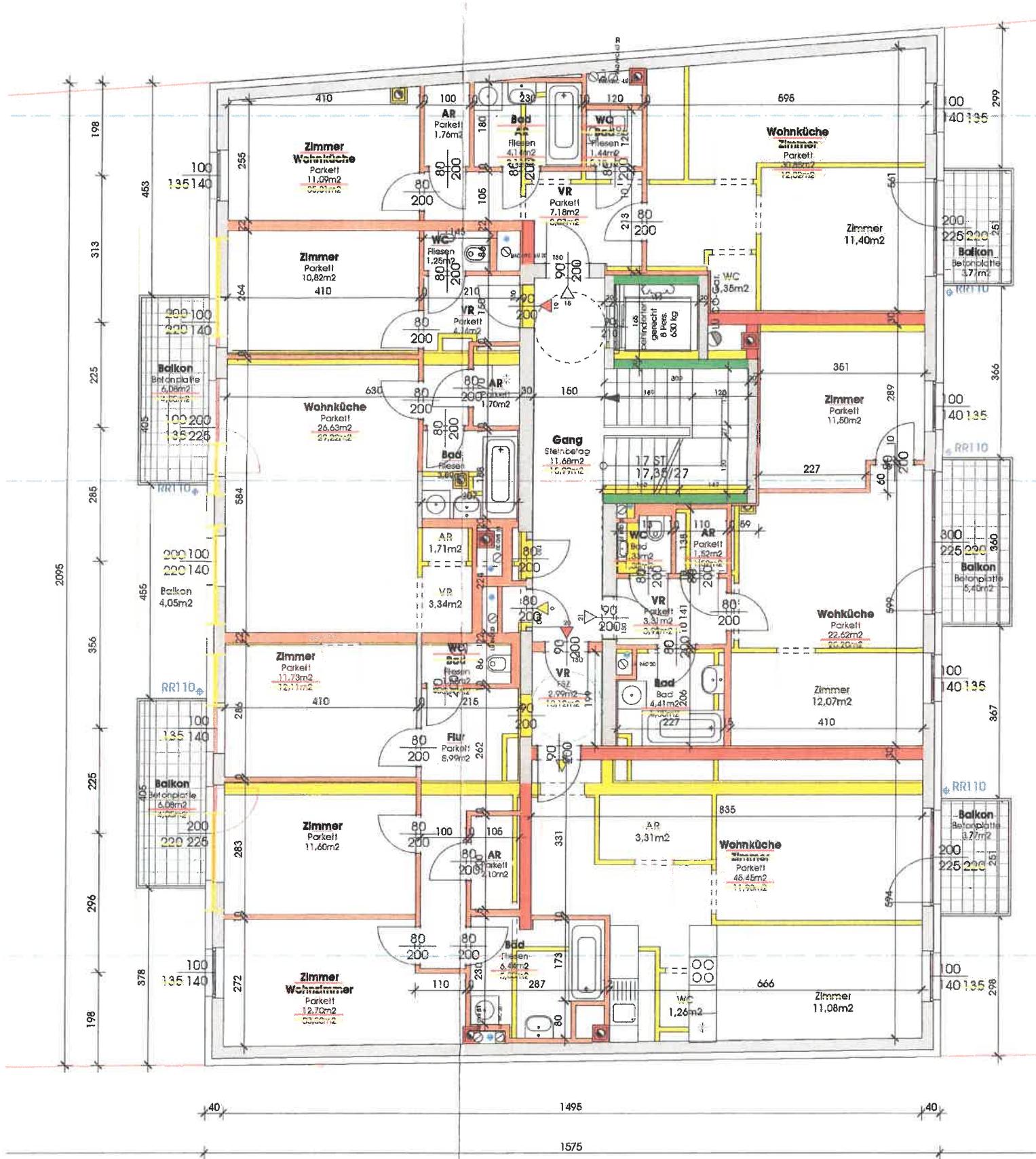
BEHÖRDE

DATUM	9.9.09	GRÖSSE	GEZ. GA	GEPR.
-------	--------	--------	---------	-------

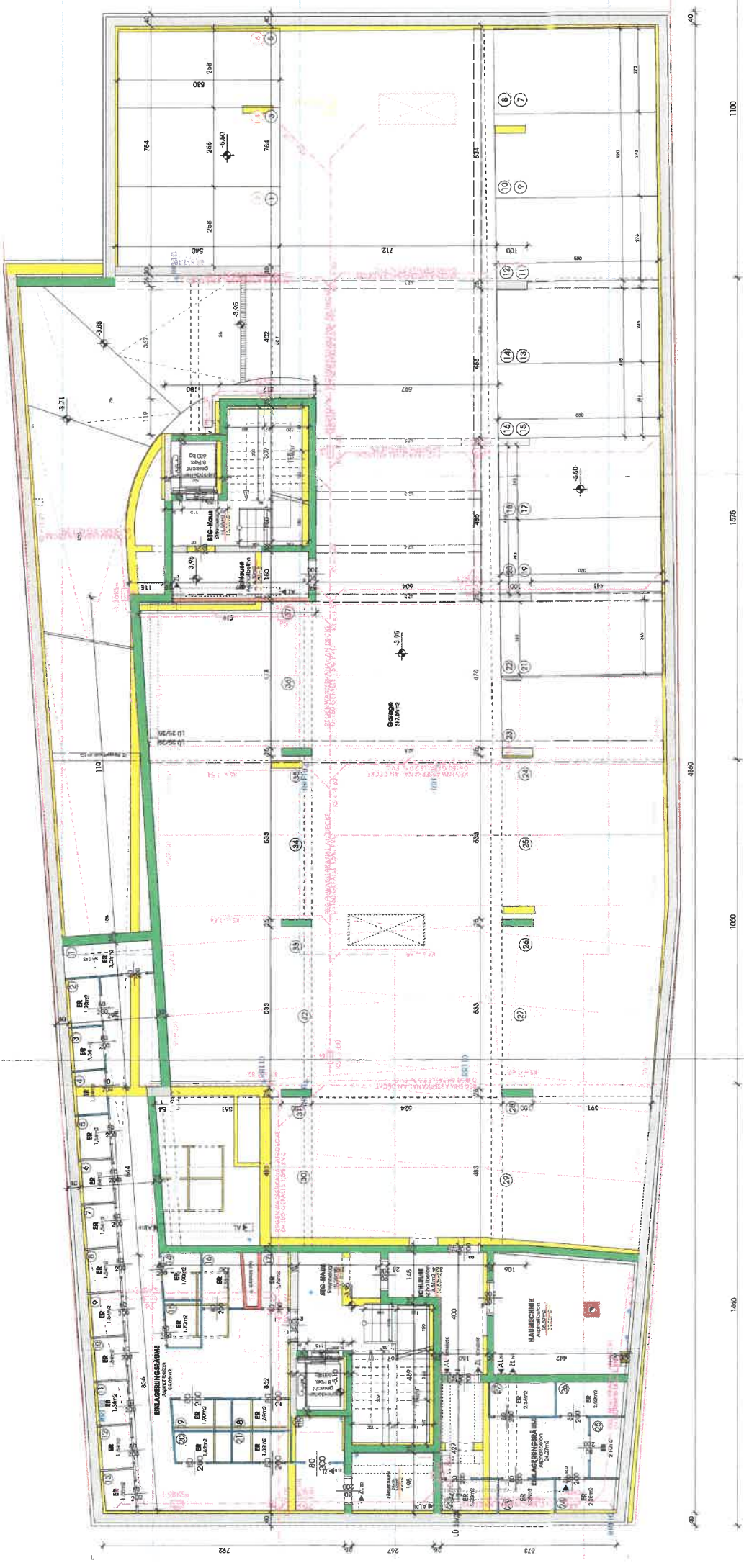
DIESER PLAN IST NACH § 2 UND 3 URHG. URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DER PLANVERFASSER BEHÄLT SICH SÄMTLICHE RECHTE AM PLANINHALT VOR. JEDE, AUCH AUSZUGSWEISE VERVIELFÄLTIGUNG, BEARBEITUNG, ÄNDERUNG, ODER VERBREITUNG SOWIE DIE AUSFÜHRUNG ODER NACHAHMUNG IST OHNE SCHRIFTLICHE ERLAUBNIS DES PLANVERFASSERS UNTERSAGT.



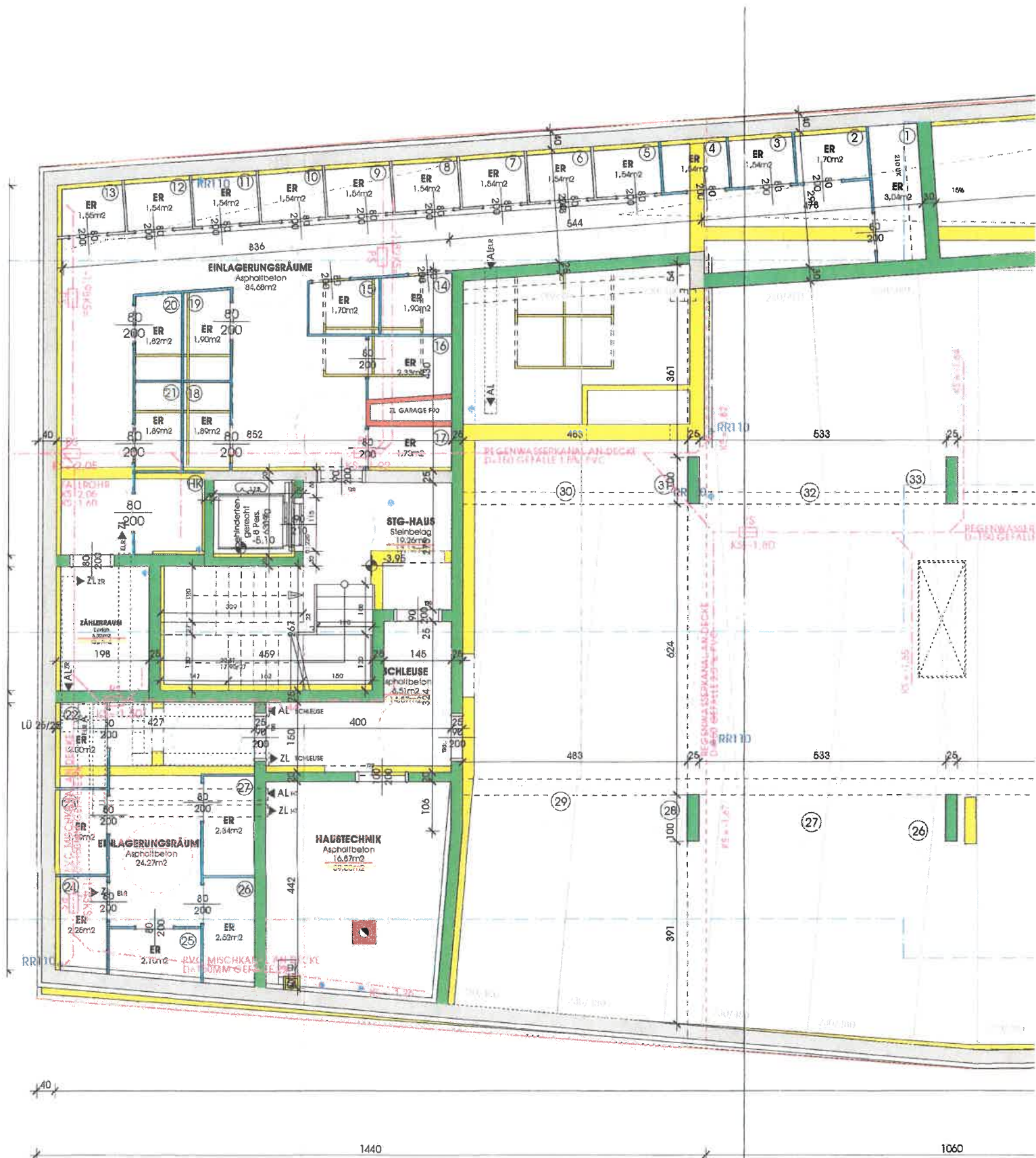
2. OBERGESCHOSS



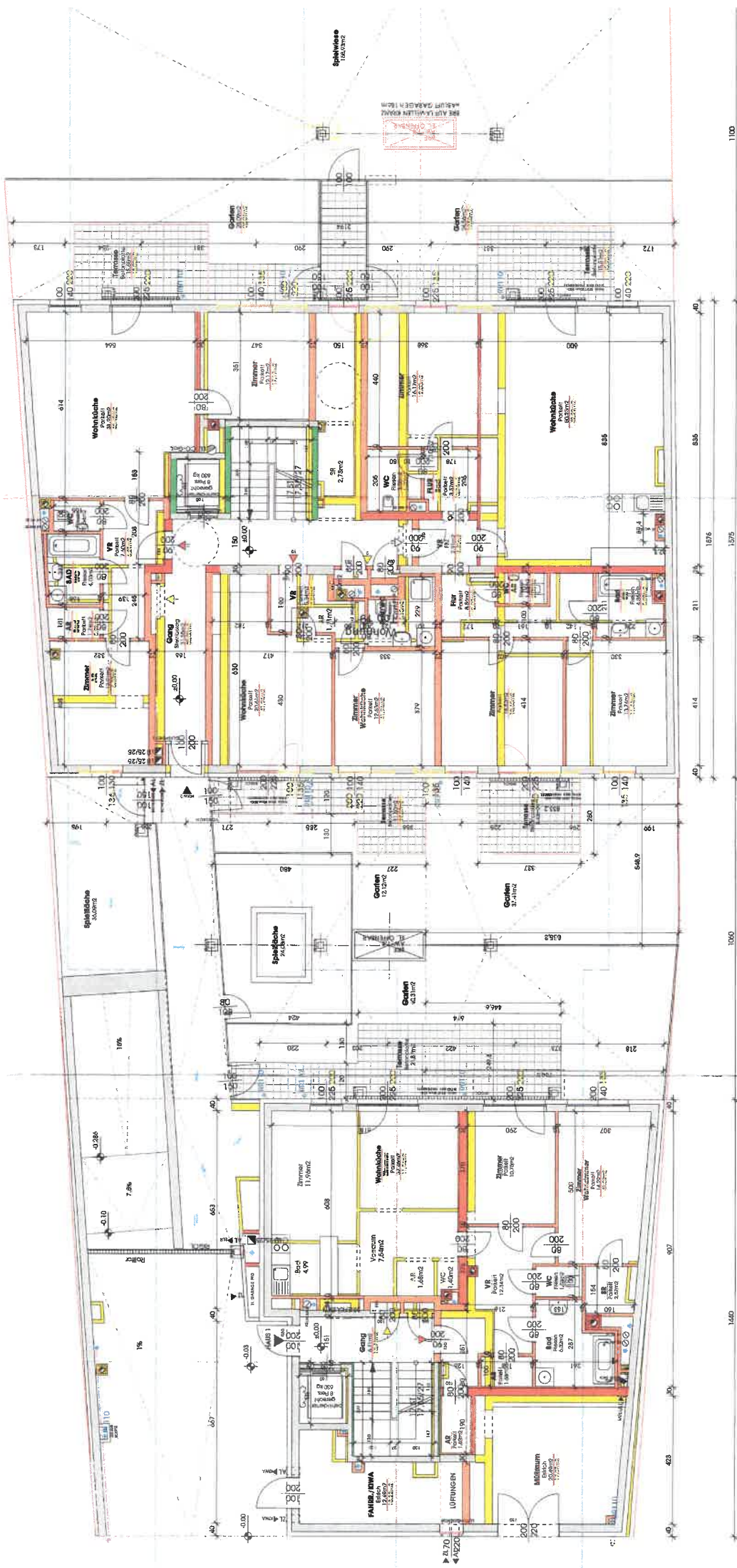
2. OBERGESCHOSS



KELLERGECHOSS



KELLERG



ERDGESCHOSS

ALLROHR
ENROHR
ENSINKKASTEN
IMUTZWASSER
ENWASSER
ZSTÜCK
IALSOHLE
ISTSTOFF
UCHSVERSCHLUSS
ENABLAUF
SSERANSCHLUSS

TIGEFUSSBODENoberKANTE
HDECKENoberKANTE
HDECKENunterKANTE
RZunterKANTE
APETHÖHE
PARAPETHÖHE

ISTEINZEUG
NDRAUCHENTLÜFTUNG
CHFLÄCHENFENSTER
UFT
JFT
IMHÖHE
ERZUG
RZUG
KENDURCHBRUCH
NDDURCHBRUCH

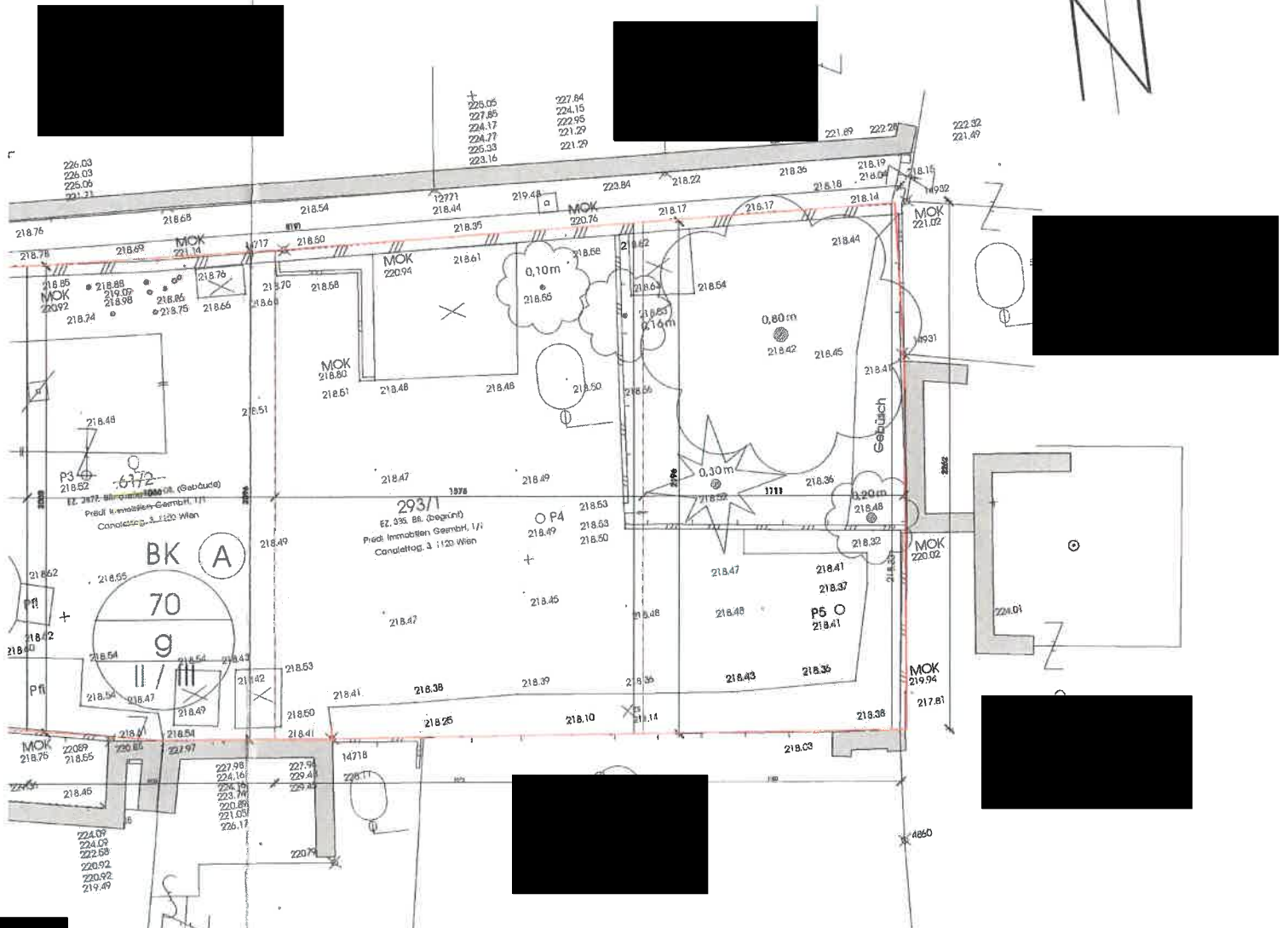
EINGANGSDATUM		PARIE	
GRUNDSTÜCKSNUMMER	61/2 293/1	A ₂	
EINLAGEZAHL	2877 335		
KATASTRALGEMEINDE	16105 Brunn am Gebirge		
BAUVORHABEN			
NEUBAU WOHNHAUS 2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4			
1.PLANWECHSEL			
PLANINHALT	MASSSTAB	PLANNUMMER	
LAGEPLAN, 1.DG, 2.DG	1:100 / 1:200	07WS A01	
BEHÖRDE			
DATUM	9.9.09	GRÖSSE	GEZ. GA GEPR.
DIESER PLAN IST NACH § 2 UND 3 URHG. URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DER PLANVERFASSER BEHÄLT SICH SÄMTLICHE RECHTE AM PLANINHALT VOR. JEDE, AUCH AUSZUGSWEISE VERVIELFÄLTIGUNG, BEARBEITUNG, ÄNDERUNG, ODER VERBREITUNG SOWIE DIE AUSFÜHRUNG ODER NACHAHMUNG IST OHNE SCHRIFTLICHE ERLAUBNIS DES PLANVERFASSERS UNTERSAGT.			

Z1: BAU-4583-42/09
Der kommunalen Verhandlung
an vorgelegt
Genehmigt mit Bescheid vom 11.12.2008
Marktgemeinde Brunn am Gebirge

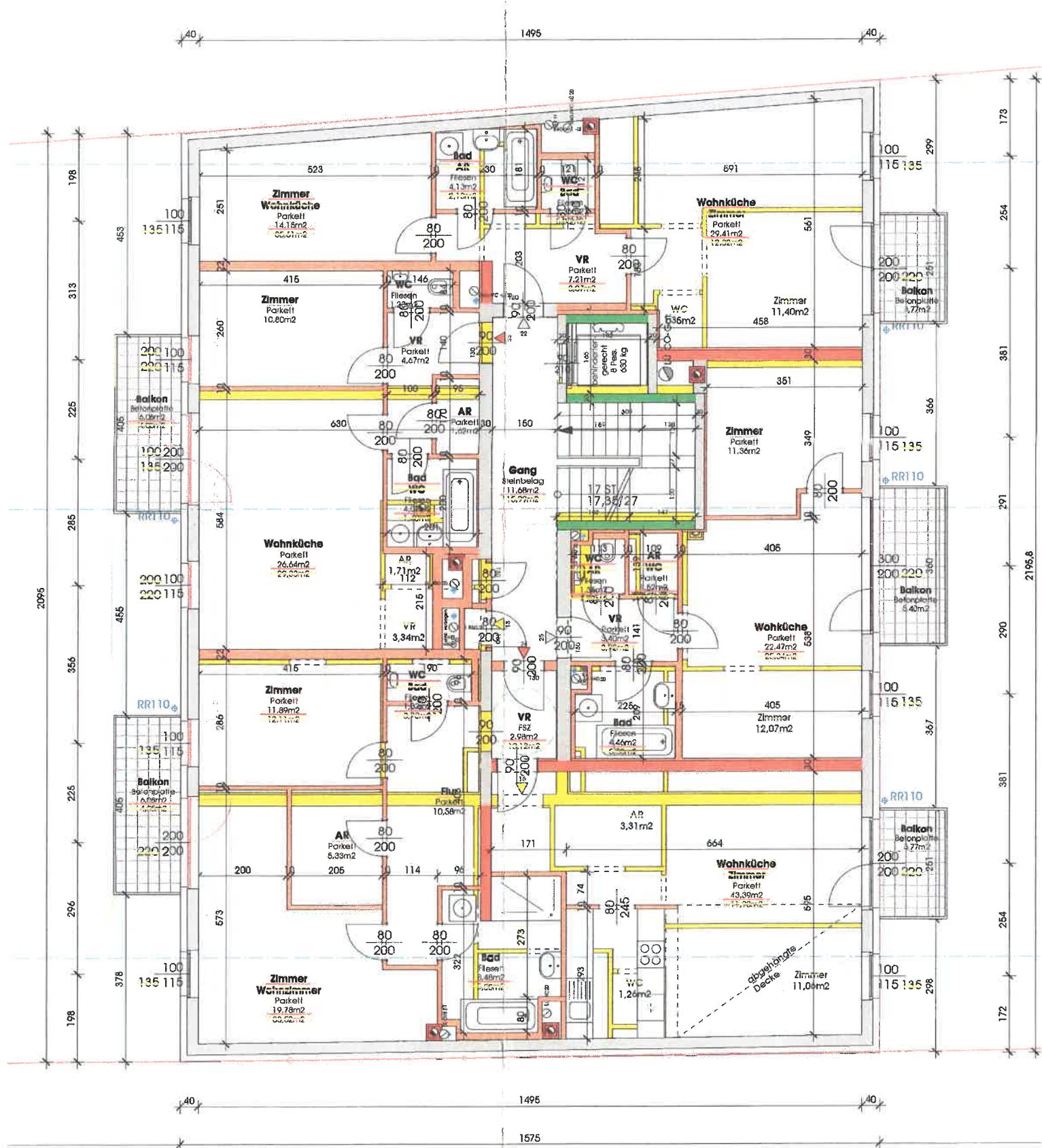
Der Bürgermeister:

Lin

Dr. Andreas Linhart



LAGEPLAN 1:250



ASTEN
3SER
:R

SCHLUSS
JF
CHLUSS

ODEN OBERKANTE
OBERKANTE
JNTERKANTE
ANTE
IE
HÖHE

S
HENTLÜFTUNG
ENFENSTER

CHBRUCH
HBRUCH

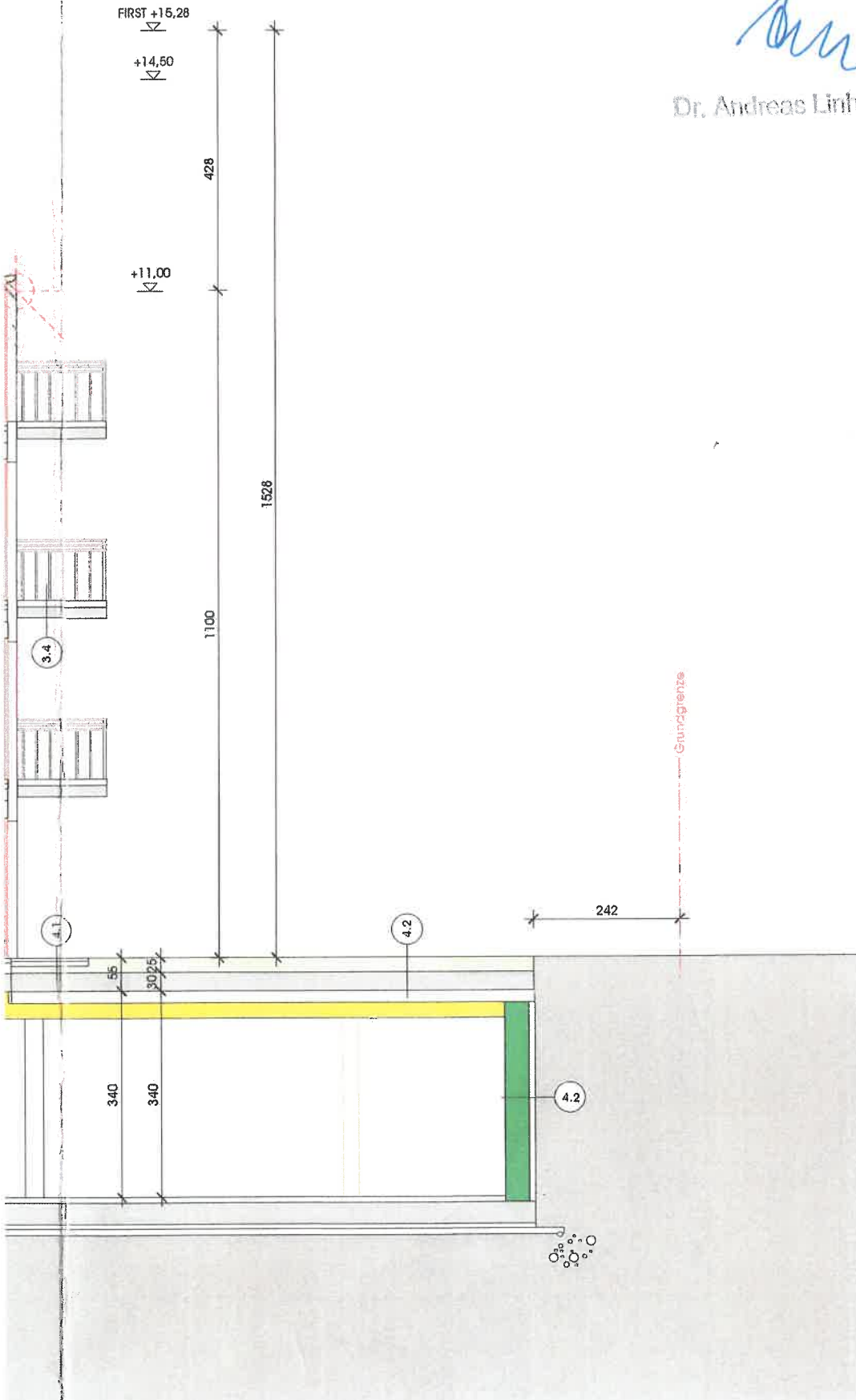
EINGANGSDATUM		PARIE		
GRUNDSTÜCKSNUMMER	61/2 293/1	A₃		
EINLAGEZAHL	2877 335			
KATASTRALGEMEINDE	16105 Brunn am Gebirge			
BAUVORHABEN				
NEUBAU WOHNHAUS 2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4				
1. PLANWECHSEL				
PLANINHALT		MASSSTAB	PLANNUMMER	
ANSICHTEN, SCHNITTE		1:100	07WS A01	
BEHÖRDE				
DATUM	9.9.09	GRÖSSE	GEZ. GA	GEPR.
DIESER PLAN IST NACH § 2 UND 3 URHG. URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT. DER PLANVERFASSER BEHÄLT SICH SÄMTLICHE RECHTE AM PLANINHALT VOR. JEDE, AUCH AUSZUGSWEISE VERVIELFÄLTIGUNG, BEARBEITUNG, ÄNDERUNG, ODER VERBREITUNG SOWIE DIE AUSFÜHRUNG ODER NACHAHMUNG IST OHNE SCHRIFTLICHE ERLAUBNIS DES PLANVERFASSERS UNTERSAGT.				

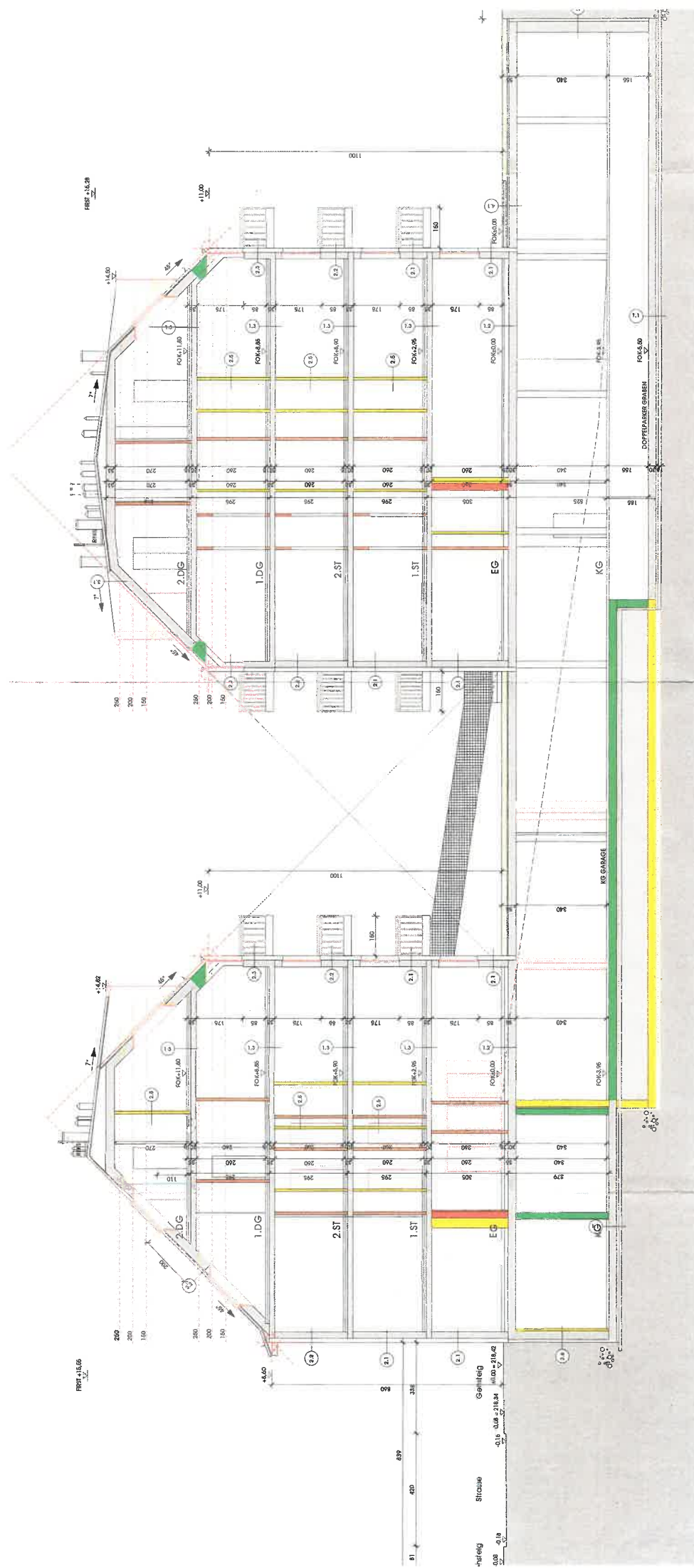
Zl.: BAO-4583-42/08
~~Der kommissionellen Verhandlung~~
~~am~~ vorgelegen
Genehmigt mit Bescheid vom 11.12.2008
Marktgemeinde Brunn am Gebirge

Der Bürgermeister:

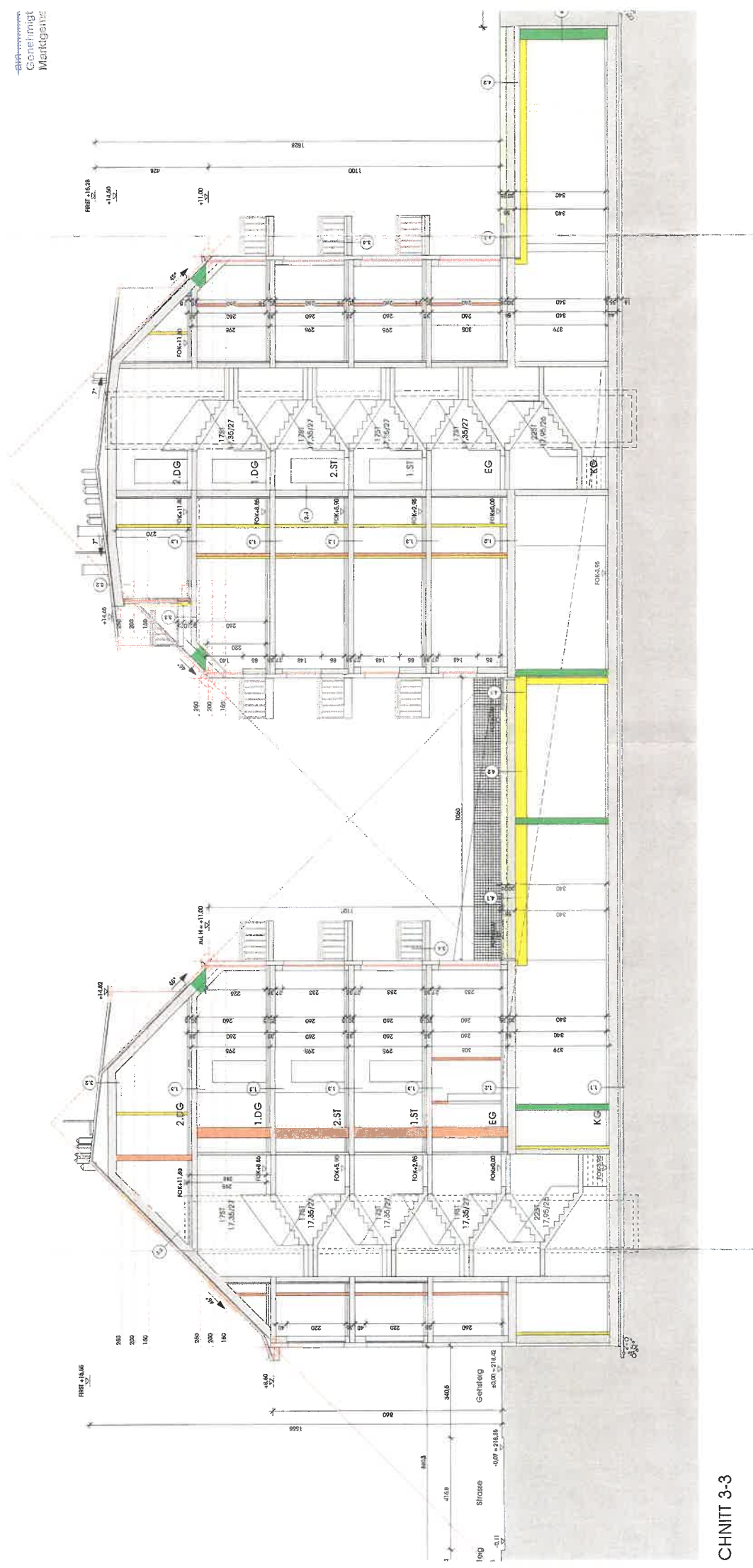


Dr. Andreas Linhart





SCHNITT 1-1





Marktgemeinde Brunn am Gebirge

BAUEN, WOHNEN, UMWELT

An das
Vermessungsamt Baden
Conrad v. Hötzendorf-Platz 6
2500 Baden

Parteienverkehr:	
Montag, Mittwoch u. Freitag:	8.00 bis 12.00 Uhr
Bauberatungen (nach Terminvereinbarung!)	
Dienstag	13.00 bis 15.00 Uhr

Brunn am Gebirge, 22.07.2010

Zahl: BAU-4583-51/10
Fachbereich: Baukanzlei und Umwelt
Sachbearbeiter: Ulrike Hauswirth
+43 (0)2236/31601 DW 220

Fertigstellung gem. § 30 NÖ Bauordnung 1996

Die Marktgemeinde Brunn am Gebirge gibt bekannt, dass die [REDACTED] die Fertigstellung des baubehördlich bewilligten Vorhabens - Errichtung eines Doppel-Wohnhauses mit 26 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 39 PKW-Abstellplätzen - auf dem Grundstück in

2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4,
Parzelle Nr. 293/1, EZ 335, KG Brunn am Gebirge,

angezeigt hat.

Gemäß den Bestimmungen des § 30 Abs. 5, der NÖ Bauordnung 1996, übermitteln wir Ihnen hiemit den Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers bzw. der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens.

Für den Bürgermeister:

Ing. Werner Buchmann
Leiter des Bauamtes



Unterlagen

w.o.e.

Marktgemeinde Brunn am Gebirge
Franz Anderle Platz 1, PLZ 2345
Bezirk Mödling, NÖ,
Gerichtsstand Mödling
Tel.+43 (0) 2236/31601-0,
Fax.+43 (0) 2236/31601-39
e-mail: gemeinde@brunnamgebirge.gv.at

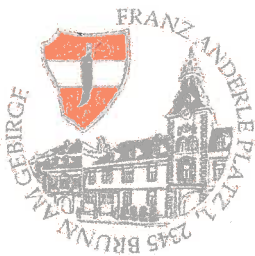


Telefon: +43 (0)2236/31601-100
Öffnungszeiten

Montag : 8.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag u. Donnerstag: 7.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch: 8.00 bis 16.00 Uhr
Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr

homepage: www.brunnamgebirge.at

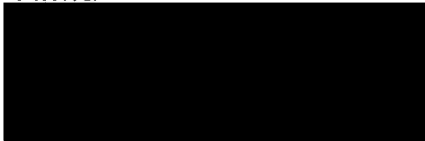
Bankverbindung: UniCredit Bank
Austria AG
Kto.Nr.: 00689000107, BLZ: 12000
IBAN: AT21 1200 0006 8900 0107
BIC: BKAUATWW
UID-NR: ATU38544606
DVR: 0093351



Marktgemeinde Brunn am Gebirge

BAUEN, WOHNEN, UMWELT

Firma



Parteienverkehr:
Montag, Mittwoch u. Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr
Bauberatungen (nach Terminvereinbarung!)
Dienstag: 13.00 bis 15.00 Uhr



Kassabuch Nr.: BW/1508
Datum: 11.02.2010 entrichtet.

Bundesgebühr: € 76,20
Verwaltungsabgabe: € 61,77
Summe: € 137,97

Brunn am Gebirge, 11.12.2009

Zahl: BAU-4583-42/09
Fachbereich: Baukanzlei und Umwelt
Sachbearbeiter: Melanie Anderl
+43 (0)2236/31601 DW 260
Bezug:

Bitte Raum für amtliche Vermerke freihalten

Baubehördliche Bewilligung

Bescheid

Spruch

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Brunn am Gebirge als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 07.10.2009 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 22 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 1996), LGBl. 8200 i.d.g.F., die

Bewilligung

für die vorgelegten Auswechslungspläne des mit Bescheid vom 16.04.2008, AZ BAU-4583-29/08, bewilligten Vorhabens - Errichtung eines Doppel-Wohnhauses mit 26 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 37 PKW-Abstellplätzen - für Abänderungen im Inneren der Gebäude, in 2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4, auf dem Grundstück Parzelle Nr. 293/1, EZ 335, KG Brunn am Gebirge.

Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ BO 1996 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen.

Gemäß § 63 in Verbindung mit § 69 der NÖ BO 1996 und mit der derzeit gültigen Verordnung der Marktgemeinde Brunn am Gebirge (AZ BAU-6122-16/09 vom 24.09.2009) beträgt die Anzahl der Stellplätze für 26 Wohnungen derzeit **39**.

./.

Marktgemeinde Brunn am Gebirge
Franz Anderle Platz 1, PLZ 2345
Bezirk Mödling, NÖ,
Gerichtsstand Mödling
Tel.+43 (0) 2236/31601-0,
Fax.+43 (0) 2236/31601-39
e-mail: gemeinde@brunnamgebirge.gv.at



Telefon: +43 (0)2236/31601-100
Öffnungszeiten

Montag: 8.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag u. Donnerstag: 7.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch: 8.00 bis 16.00 Uhr
Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr

homepage: www.brunnamgebirge.at

Bankverbindung: UniCredit Bank
Austria AG
Kto.Nr.: 00689000107, BLZ: 12000
IBAN: AT21 1200 0006 8900 0107
BIC: BKAUATWW
UID-NR: ATU38544606
DVR: 0093351

Da die Herstellung aller PKW-Stellplätze aus technischen Gründen nicht möglich war, wird gemäß § 63, Abs.3 der NÖ BO 1996 die Anzahl der erforderlichen und nicht herstellbaren Stellplätze mit 2 festgestellt.

Weiters sind nachfolgende Auflagen einzuhalten:

1. Legt der Bauführer seine Funktion zurück, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.
2. Aufgrund der Bebauungsweise ist bei der Durchführung des Bauvorhabens die vorübergehende Benützung der Nachbargrundstücke, Parzellen Nr. 293/3, Nr. 292/1 und Nr. 292/2 sowie der Baufläche Nr. 61/1 erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996, sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke mindestens vier Wochen vor der Inanspruchnahme ihrer Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.
3. Erforderliche Arbeitsgräben auf Nachbargrundstücken und öffentlichem Gut sind mit dafür geeignetem Material lageweise zu hinterfüllen und zu verdichten.
4. Die Außenwände zu den angrenzenden Grundstücken Parzellen Nr. 293/3, Nr. 292/1 und Nr. 292/2 sowie der Baufläche Nr. 61/1 sind gemäß den Bestimmungen des § 51 der NÖ BTV 1996 als äußere Brandwände auszuführen.
5. Der Aushub muss so erfolgen, dass die Standsicherheit des angrenzenden Geländes, der anschließenden Bauwerke und der anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht gefährdet wird.
6. Sämtlicher anfallender Bauschutt bzw. Aushubmaterial ist auf eine hierfür genehmigte Deponie zu verführen.
7. Gemäß den Vorschriften für Elektrotechnik (ÖVE-EN 1) und den einschlägigen ÖNORMEN ist eine Fundamenterdungsanlage durch eine konzessionierte Elektrofirma herzustellen.
8. Die Bauwerberin ist verpflichtet, das Wohnhaus gemäß den Bestimmungen des § 62 NÖ BO 1996 in Verbindung mit § 17 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230-0, i.d.g.F., an die öffentliche Kanalanlage anzuschließen.
9. Bei Errichtung der Entwässerungsanlage (Kanalisation) sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2501 einzuhalten. Bei der Fertigstellungsanzeige ist eine Bestätigung der bauführenden Firma oder eines hiezu befugten Fachmannes vorzulegen aus der hervorgeht, dass die Kanalisationsanlage gemäß ÖNORM B 2501 ausgeführt wurde und dicht ist.
10. Die Dachentwässerung des Neubaus an den Nachbargrundstücksgrenzen ist so auszubilden, dass keine Niederschlagswässer auf die jeweilige Nachbarliegenschaft gelangen können bzw. ist so zu errichten, dass keine Konstruktionsteile über die Grundstücksgrenzen ragen. Weiters sind Vorrichtungen vorzusehen, die das Abrutschen von Schnee auf die Nachbarliegenschaften verhindern.
11. Das Objekt ist mit einer Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123/96 (Vollschutz in der Tiefgarage und im Stiegenhaus) aufgrund der geschlossenen Bauweise in Vollschutzausführung auszustatten. Diese Brandmeldeanlage ist von einer qualifizierten Stelle abnehmen zu lassen und über eine direkt überwachte Leitung an die Bezirksalarm-zentrale gem. TRVB S 114/99 anzuschließen und die Brandmeldezentrale im Einvernehmen mit dem örtlichen Feuerwehrrkommando zu situieren.

12. Brandschutzpläne gem. TRVB S 123 sind für das gesamte Gebäude bei den Unterlagen der Brandmeldeanlage bereitzuhalten.
13. Der KFZ-Einstellraum ist mit einem flüssigkeitsdichten Fußboden, wannenförmig oder mit einem Gefälle zu Sammelgruben oder zu einem Kanaleinlauf mit angeschlossenem Öl- und Benzinabscheider auszustatten.
14. Für eine ausreichende Belüftung gem. § 164 der NÖ Bautechnikverordnung der Garage ist Sorge zu tragen.
15. Die Aufschrift "Rauchen verboten" ist in der Garage deutlich anzubringen.
16. Das Garagentor ist so zu steuern, dass bei einem Auslösen der Brandmeldezentrale das Tor automatisch öffnet und im geöffneten Zustand bis zur Alarmsrückstellung verbleibt.
17. Für die geplante Aufzugsanlage ist ein gesondertes Projekt vorzulegen und hierfür die Baubewilligung zu erwirken
18. Die Auflagen der NÖ Brandverhütung sind genauestens einzuhalten.
19. Die Garageneinfahrt ist so auszugestalten, dass keine Niederschlagswässer auf das öffentliche Gut gelangen können.
20. Die Geländer sind gemäß ÖNORM B 5371 auszuführen.
21. Sollten durch die Bauführung Einrichtungen des öffentlichen Gutes (Gehsteig, Verkehrszeichen, etc.) beschädigt werden oder Verlegungen (öffentliche Beleuchtung, Verkehrszeichen, etc.) notwendig werden, so sind diese im Einvernehmen mit dem jeweiligen Erhalter des öffentlichen Gutes auf Kosten der Bauwerberin wieder herzustellen bzw. durchzuführen.
22. Gemäß § 3 des NÖ Spielplatzgesetzes 2002 ist die Bauwerberin verpflichtet, auf dem gegenständlichen Bauplatz einen nichtöffentlichen Spielplatz mit einer Größe von mind. 215,00 m² zu errichten. Die Errichtung des Spielplatzes mit der tatsächlichen Größe ist mit der Fertigstellungsanzeige nachzuweisen. Sollte die Errichtung nicht oder nur zu einem Teil möglich sein, ist gem. § 4 NÖ Spielplatzgesetz 2002 eine Spielplatzausgleichsabgabe vorzuschreiben.
23. Für den Anschluss der Liegenschaftseinfahrt an die Straße ist eine Vereinbarung über die Sondernutzung mit dem Straßenerhalter im Wege der zuständigen Straßenmeisterei Mödling abzuschließen. Eine Kopie ist mit der Fertigstellungsmeldung vorzulegen.
24. Der Fertigstellungsanzeige der Bauwerberin sind alle Rauchfangbefunde, nicht älter als ein halbes Jahr, beizulegen.

Hinweis:

Mit der Ausführung des Bauvorhabens darf erst nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides begonnen werden.

Baumaterial und Sonstiges darf nur mit Zustimmung der Gemeinde auf der Straße gelagert werden (Antragsformular liegt bei).

Gemäß § 1 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 1996 ist die Aufstellung von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Gemäß Abs. 2 ist der Anzeige zumindest eine Skizze und Beschreibung in 2-facher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen. Wird ein Wärmeerzeuger aufgestellt, ist eine Kopie des Prüfberichts (§ 59 Abs. 3 NÖ BO 1996) gleichzeitig vorzulegen.

Sollte eine Solaranlage errichtet werden, ist eine Bauanzeige gemäß § 15 Abs. 1 Z 11 der NÖ BO 1996 mit einer Skizze (Lageplan) und Beschreibung in 2-facher Ausfertigung mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung bei der Baubehörde schriftlich zu legen.

Gemäß § 30 Abs. 1 und Abs. 2 Z. 3 der NÖ BO 1996, hat der Bauwerberin die Fertigstellung des Bauvorhabens der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks und ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach) anzuschließen.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ BO 1996, umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ BO 1996, vorgelegt wird.

Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 172 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 i.d.g.F. und § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-4 i.d.g.F., werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe

von	€	61,77
Stempelgebühren	€	76,20
gesamt	€	<u>137,97</u>

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein zu begleichen.

Begründung

I.

Gemäß den Bestimmungen des § 22 Abs. 1 der NÖ BO 1996 entfällt die Bauverhandlung, wenn die Vorprüfung (§ 20 NÖ BO 1996) ergibt, dass das geplante Vorhaben keine Nachbarrechte nach § 6 Abs. 2 und 4 der NÖ BO 1996, berührt.

Aufgrund der Vorprüfung wurde festgestellt, dass das Vorhaben mit dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan und den örtlichen Bebauungsvorschriften im Einklang steht und unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden konnte.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2-4 i.d.g.F., festgesetzt, wobei folgender Tarifposten zur Anwendung gelangte:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,36, mindestens jedoch € 61,77

Der Betrag von € 76,20 an Bundesstempelgebühren wird wie folgt errechnet:

1 Stk. Bauansuchen	á €	13,20 = €	13,20
1 Stk. Grundbuchsauszug	á €	3,60 = €	3,60
3 Stk. Parien Einreichpläne	á €	19,80 = €	59,40
GESAMT		€	76,20

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:

Gemäß TP 29

für die vorgelegten Auswechslungspläne
(Abänderungen im Inneren der Gebäude)

€ 61,77

Bundesstempelgebühren:

€ 76,20

Summe Verfahrenskosten

€ 137,97

=====

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, das Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich, per Fax oder im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Brunn am Gebirge einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Der Bürgermeister:

Dr. Andreas Linhart



Ergeht weiters an:

das Finanzamt Mödling
Gemeindekasse
zum Akt

Beilagen für die Bauwerberin:

Bauplan (Parie B)
Baubeschreibung (1-fach)
1 Zahlschein
Baubeginnanzeige (Formular)
Fertigstellungsanzeige (Formular)
Gebrauchserlaubnis (Formular)
Bauanzeige Heizung (Formular)
Bauanzeige Solaranlage (Formular)



Marktgemeinde Brunn am Gebirge

BAUEN, WOHNEN, UMWELT

Firma



Parteienverkehr:	
Montag, Mittwoch u. Freitag:	8.00 bis 12.00 Uhr
Bauberatungen (nach Terminvereinbarung!)	
Dienstag	13.00 bis 15.00 Uhr

Brunn am Gebirge, 16.04.2008

Zahl: BAU-4583-29/08
Fachbereich: Baukanzlei und Umwelt
Sachbearbeiter: Ulrike Hauswirth
+43 (0)2236/31601 DW 220
Bezug:

Bitte Raum für amtliche Vermerke freihalten

Baubehördliche Bewilligung

Bescheid

Spruch

I.

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Brunn am Gebirge als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 05.04.2007 und des Ergebnisses der am 01.02.2008 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 der NÖ Bauordnung 1996 (NÖ BO 1996), LGBl. 8200 i.d.g.F., die

Bewilligung

für die Errichtung eines Doppel-Wohnhauses mit 26 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 39 PKW-Abstellplätzen in 2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4, auf dem Grundstück Parzelle Nr. 293/1, EZ 335 und Baufläche Nr. 61/2, EZ 2877, beide KG Brunn am Gebirge.

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

Marktgemeinde Brunn am Gebirge
Franz Anderle Platz 1, PLZ 2345
Bezirk Mödling, NÖ,
Gerichtsstand Mödling
Tel.+43 (0) 2236/31601-0,
Fax.+43 (0) 2236/31601-39
e-mail: gemeinde@brunnamgebirge.gv.at



Telefon: +43 (0)2236/31601-100
Öffnungszeiten

Montag: 8.00 bis 18.00 Uhr
Dienstag u. Donnerstag: 7.00 bis 16.00 Uhr
Mittwoch: 8.00 bis 16.00 Uhr
Freitag: 8.00 bis 12.00 Uhr

homepage: www.brunnamgebirge.at

Bankverbindung: BACA
Kto.Nr.: 00689000107, BLZ: 12000
IBAN: AT21 1200 0006 8900 0107
BIC: BKAUATWW
UID-NR: ATU38544606
DVR: 0093351

Mit Schreiben vom 27.12.2008, AZ BAU-4583-21/08, hat der Anrainer, [REDACTED] Einspruch gegen das o.a. Bauvorhaben erhoben (Beilage A).

Mit Schreiben vom 27.12.2008, AZ BAU-4583-21/08, haben die Anrainer, [REDACTED] Einspruch gegen das o.a. Bauvorhaben erhoben (Beilage B).

[REDACTED] gibt weiters zu seinen schriftlichen Einwendungen folgende mündliche Einwendung ab:

Die Gebäudehöhe der südlichen Giebelwand des straßenseitig gelegenen Hauses ist zu hoch. Aus diesem Grunde ist die Lebensqualität der Bewohner der Liegenschaft Hesoun beeinträchtigt.

Bei der Bauverhandlung am 01.02.2008 wird festgehalten, dass eine Grenzverhandlung und die Vorlage der gesicherten Grundgrenzen durchgeführt werden soll. Die Grenzverhandlung wurde am 04.03.2008 durchgeführt und neue Einreichpläne mit der Eintragung der abgesicherten Grundgrenzen wurden von der Bauwerberin vorgelegt.

Die Einwendungen werden gemäß § 6 und 53 NÖ BO 1996 als unbegründet abgewiesen.

Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung und entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ BO 1996 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen:

1. Bis zur Fertigstellungsanzeige der Bauwerberin ist die Parzelle Nr. 293/1 mit der Baufläche Nr. 61/2 zu vereinigen und diese Vereinigung ist grundbücherlich durchzuführen. Ein Grundbuchsbeschluss darüber ist dem Bauamt vorzulegen.
2. Die Bauwerberin hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen.
3. Legt der Bauführer seine Funktion zurück, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.
4. Aufgrund der Bebauungsweise ist bei der Durchführung des Bauvorhabens die vorübergehende Benützung der Nachbargrundstücke, Parzellen Nr. 293/3, Nr. 292/1 und Nr. 292/2 sowie der Baufläche Nr. 61/1 erforderlich. Gemäß § 7 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996, sind die Eigentümer der betroffenen Grundstücke mindestens vier Wochen vor der Inanspruchnahme ihrer Grundstücke oder Bauwerke zu verständigen.
5. Erforderliche Arbeitsgräben auf Nachbargrundstücken und öffentlichem Gut sind mit dafür geeignetem Material lageweise zu hinterfüllen und zu verdichten.
6. Die Außenwände zu den angrenzenden Grundstücken Parzellen Nr. 293/3, Nr. 292/1 und Nr. 292/2 sowie der Baufläche Nr. 61/1 sind gemäß den Bestimmungen des § 51 der NÖ BTV 1996 als äußere Brandwände auszuführen.

7. Der Aushub muss so erfolgen, dass die Standsicherheit des angrenzenden Geländes, der anschließenden Bauwerke und der anschließenden öffentlichen Verkehrsflächen nicht gefährdet wird.
8. Sämtlicher anfallender Bauschutt bzw. Aushubmaterial ist auf eine hierfür genehmigte Deponie zu verführen.
9. Gemäß den Vorschriften für Elektrotechnik (ÖVE-EN 1) und den einschlägigen ÖNORMEN ist eine Fundamenterdungsanlage durch eine konzessionierte Elektrofirma herzustellen.
10. Die Bauwerberin ist verpflichtet, das Wohnhaus gemäß den Bestimmungen des § 62 NÖ BO 1996 in Verbindung mit § 17 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230-0, i.d.g.F., an die öffentliche Kanalanlage anzuschließen.
11. Bei Errichtung der Entwässerungsanlage (Kanalisation) sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2501 einzuhalten. Bei der Fertigstellungsanzeige ist eine Bestätigung der bauführenden Firma oder eines hiezu befugten Fachmannes vorzulegen aus der hervorgeht, dass die Kanalisationsanlage gemäß ÖNORM B 2501 ausgeführt wurde und dicht ist.
12. Die Dachentwässerung des Neubaus an den Nachbargrundstücksgrenzen ist so auszubilden, dass keine Niederschlagswässer auf die jeweilige Nachbarliegenschaft gelangen können bzw. ist so zu errichten, dass keine Konstruktionsteile über die Grundstücksgrenzen ragen. Weiters sind Vorrichtungen vorzusehen, die das Abrutschen von Schnee auf die Nachbarliegenschaften verhindern.
13. Das Objekt ist mit einer Brandmeldeanlage gemäß TRVB S 123/96 (Vollschutz in der Tiefgarage und im Stiegenhaus) aufgrund der geschlossenen Bauweise in Vollschutzausführung auszustatten. Diese Brandmeldeanlage ist von einer qualifizierten Stelle abnehmen zu lassen und über eine direkt überwachte Leitung an die Bezirksalarm-zentrale gem. TRVB S 114/99 anzuschließen und die Brandmeldezentrale im Einvernehmen mit dem örtlichen Feuerwehrkommando zu situieren.
14. In beiden Stiegenhäusern ist eine Trockensteigleitung gemäß TRVB F 128 vorzusehen. In jedem Geschoss ist ein Anschluß in Absprache mit dem örtlichen Feuerwehrkommando vorzusehen. Die Einspeisestelle (einer der beiden Anschlüsse ist absperrbar vorzusehen) ist im Einvernehmen mit dem örtlichen Feuerwehrkommando festzulegen.
15. Brandschutzpläne gem. TRVB S 123 sind für das gesamte Gebäude bei den Unterlagen der Brandmeldeanlage bereitzuhalten.
16. Der KFZ-Einstellraum ist mit einem flüssigkeitsdichten Fußboden, wannenförmig oder mit einem Gefälle zu Sammelgruben oder zu einem Kanaleinlauf mit angeschlossenem Öl- und Benzinabscheider auszustatten.
17. Für eine ausreichende Belüftung gem. § 164 der NÖ Bautechnikverordnung der Garage ist Sorge zu tragen.
18. Die Aufschrift "Rauchen verboten" ist in der Garage deutlich anzubringen.
19. Das Garagentor ist so zu steuern, dass bei einem Auslösen der Brandmeldezentrale das Tor automatisch öffnet und im geöffneten Zustand bis zur Alarmrückstellung verbleibt.
20. Für die geplante Aufzugsanlage ist ein gesondertes Projekt vorzulegen und hierfür die Baubewilligung zu erwirken

21. Bei Dunkelheit ist die Anlage bzw. sind die Verkehrsflächen innerhalb derselben sowie der Anschluss an die vorbeiführenden öffentlichen Straßen ausreichend zu beleuchten. Es ist darauf Bedacht zu nehmen, dass eine Blendung sowie übermäßige Ablenkung der Verkehrsteilnehmer auf diesen Straßen nicht auftreten kann. Es dürfen nur abgeschirmte Leuchten der Blendungsbegrenzungs-klasse 1 nach ÖNORM 0 1050 „Straßenbeleuchtung“ verwendet werden. Ein Nachweis für die Einhaltung der ÖNORM ist der Baubehörde vorzulegen.
22. Die Auflagen der NÖ Brandverhütung sind genauestens einzuhalten.
23. Die Garageneinfahrt ist so auszugestalten, dass keine Niederschlagswässer auf das öffentliche Gut gelangen können.
24. Die Geländer sind gemäß ÖNORM B 5371 auszuführen.
25. Sollten durch die Bauführung Einrichtungen des öffentlichen Gutes (Gehsteig, Verkehrszeichen, etc.) beschädigt werden oder Verlegungen (öffentliche Beleuchtung, Verkehrszeichen, etc.) notwendig werden, so sind diese im Einvernehmen mit dem jeweiligen Erhalter des öffentlichen Gutes auf Kosten der Bauwerberin wieder herzustellen bzw. durchzuführen.
26. Gemäß § 3 des NÖ Spielplatzgesetzes 2002 ist die Bauwerberin verpflichtet, auf dem gegenständlichen Bauplatz einen nichtöffentlichen Spielplatz mit einer Größe von mind. 215,00 m² zu errichten. Die Errichtung des Spielplatzes mit der tatsächlichen Größe ist mit der Fertigstellungsanzeige nachzuweisen. Sollte die Errichtung nicht oder nur zu einem Teil möglich sein, ist gem. § 4 NÖ Spielplatzgesetz 2002 eine Spielplatzausgleichsabgabe vorzuschreiben.
27. Für den Anschluss der Liegenschaftseinfahrt an die Straße ist eine Vereinbarung über die Sondernutzung mit dem Straßenerhalter im Wege der zuständigen Straßenmeisterei Mödling abzuschließen. Eine Kopie ist mit der Fertigstellungsmeldung vorzulegen.
28. Der Fertigstellungsanzeige der Bauwerberin sind alle Rauchfangbefunde, nicht älter als ein halbes Jahr, beizulegen.

sind genauestens einzuhalten.

Auf nachstehende Bestimmungen der NÖ Bauordnung 1996 und der NÖ BTV, wird gesondert hingewiesen:

1. Die Ausführung hat plan- und beschreibungsgemäß zu erfolgen.
2. Im Falle wesentlicher Abweichungen ist vor deren Inangriffnahme, unter Vorlage von neuen Plänen, um die Genehmigung anzusuchen.
3. Mit dem Bau darf erst nach Rechtskraft der Baubewilligung, das ist zwei Wochen vom Tage der Zustellung des schriftlichen Bescheides an gerechnet, begonnen werden.
4. Das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid erlischt, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab dem Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn vollendet wurde.
5. Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung eines Bauvorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.
6. Die Bauwerberin hat mit der Planung und Berechnung des Bauvorhabens Fachleute zu betreuen, die hiezu gewerberechtlich oder als Ziviltechniker befugt sind.

7. Die Arbeiten für bewilligungspflichtige Bauvorhaben sind durch einen Bauführer, der hiezu gewerberechtlich befugt ist, zu überwachen.
8. Die Baubehörde hat dem Bauführer je eine Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides sowie seiner mit einem Hinweis auf ihn versehenen Beilagen (Bauplan, Baubeschreibung etc.) auszufolgen. Legt der Bauführer seine Funktion zurück, hat er dies der Baubehörde mitzuteilen. Die ihm zur Verfügung gestellte Ausfertigung des Baubewilligungsbescheides samt Beilagen ist zurückzustellen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.
9. Der Bauführer trägt die volle Verantwortung für die Verwendung von vollkommen geeigneten Baumaterialien.
10. Das Bauwerk ist gegen aufsteigende Grundfeuchtigkeit ausreichend zu isolieren.
11. Baumaterial und Sonstiges darf nur mit Zustimmung des jeweiligen Straßenerhalters auf der Straße gelagert werden.
12. Ist das bewilligte Bauvorhaben fertig gestellt, hat die Bauwerberin dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen sind in dieser Anzeige anzuführen.
13. Der Anzeige sind anzuschließen:
 - bei Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach);
 - bei anzeigepflichtigen Abweichungen ein Bestandsplan (2-fach);
 - eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauwerks;
 - die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen.

Laut Einreichplan erfolgt gemäß § 57 der NÖ BO 1996, die Beheizung der Aufenthaltsräume mittels einer Heizkesselanlage.

Gemäß § 15 Abs. 2 Z. 3 NÖ BO 1996 ist die Aufstellung von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Gemäß Abs. 2 ist der Anzeige zumindest eine Skizze und Beschreibung in 2-facher Ausfertigung anzuschließen, die zur Beurteilung des Vorhabens ausreichen. Wird ein Wärmeerzeuger aufgestellt, ist eine Kopie des Prüfberichts (§ 59, Abs. 3 NÖ BO 1996) gleichzeitig vorzulegen.

Sollte eine Solaranlage errichtet werden, ist eine Bauanzeige gemäß § 15 Abs. 1 Z. 11 der NÖ BO 1996 mit einer Skizze (Lageplan) und Beschreibung in 2-facher Ausfertigung mindestens 8 Wochen vor dem Beginn ihrer Ausführung bei der Baubehörde schriftlich zu legen.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ BO 1996, umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z 3, NÖ BO 1996, vorgelegt wird.

Gemäß § 30 Abs. 1 und Abs. 2 Z 3 der NÖ BO 1996, hat die Bauwerberin die Fertigstellung des Bauvorhabens der Baubehörde schriftlich anzuzeigen. Der Anzeige ist eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks und ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach) anzuschließen.

Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. Nr. 172 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860/2 i.d.g.F. und § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-4 i.d.g.F., werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

Verwaltungsabgabe	€	1.388,80
Kommissionsgebühren	€	141,75
Honorarnote Gutachten	€	863,21
Stempelgebühren	€	445,20
gesamt	€	<u>2.838,96</u>

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mittels beiliegendem Zahlschein zu begleichen.

B e g r ü n d u n g

I.

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 05.04.2007 wurde am 01.02.2008 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ BO 1996, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ BO 1996 eine Bauverhandlung durchgeführt.

Zu den schriftlichen Einwendungen von [REDACTED] wird von der Bauwerberin folgendes festgehalten:

Zu 1.

Die bestehende Mauer zum öffentlichen Gut wird den Regeln der Technik entsprechend an der Grundstücksgrenze sauber abgetrennt (Betonschneidmaschine oder ähnliches) und die Sichtflächen entsprechend verputzt und die Malerei entsprechend ergänzt. Die entstehende ca. 2 m lange Öffnung zwischen Straßenfront des Neubaus und alter Einfriedungsmauer Hesoun wird mit einer gleichartigen, gleich hohen Mauer verschlossen.

Zu 2.

Die Bauwerberin erklärt sich bereit, eine Grenzverhandlung mit allen Anrainern durchzuführen um die gesicherten Grundgrenzen eindeutig festzulegen und diese der Einreichplanung zu Grunde legen zu können.

Zu 3.

Vor Baubeginn und vor Beginn der Probebohrungen muss durch die Haftpflichtversicherung der Bauwerberin bzw. der bauausführenden Firma eine Beweissicherung der anrainenden Bauwerke durchgeführt werden. Laut Auskunft der Bauwerberin wird die Errichtung des Kellers technisch so ausgeführt, dass keine Beeinträchtigung der angrenzenden Bauwerke zu befürchten ist.

Die Bauwerberin sichert weiters zu, eventuelle Umbauten von Dachvorsprüngen, Entwässerungen oder Einzäunungen, die derzeit in den Bauplatz der Fa. Predl hineinragen, auf die Kosten der Bauwerberin durchzuführen.

Die Bauwerberin gibt weiters bekannt, dass die Feuermauern zu allen Anrainern verputzt werden und entsprechend farblich in Pastelltönen gehalten werden.

Zu den mündlichen Einwendungen von [REDACTED] dass die Gebäudehöhe der südlichen Giebelwand des straßenseitig gelegenen Hauses zu hoch sei und aus diesem Grunde die Lebensqualität der Bewohner der Liegenschaft Hesoun beeinträchtigt würde, wird vom bautechnischen Sachverständigen festgehalten, dass die in den Plänen dargestellte Gebäudehöhe der südlichen Giebelwand des straßenseitig gelegenen Hauses der NÖ Bauordnung entspricht. Es wird jedoch nach Festlegung der gesicherten Grundstücksgrenzen und Berücksichtigung in den Einreichplänen eine nochmalige Prüfung der Gebäudehöhe stattfinden.

Dazu wird vom bautechnischen Sachverständigen festgehalten, dass in den vorgelegten Einreichplänen (Stand 08.04.2008), in denen die gesicherten Grundstücksgrenzen berücksichtigt wurden, die Berechnung der Gebäudehöhe im Bereich der südseitigen Giebelwand des Straßentraktes wie nachstehend erfolgte:

Gemäß § 53 Abs. 1 NÖ BO 1996 ist die Gebäudehöhe nach der mittleren Höhe der Gebäudefront (Berechnung: Frontfläche durch größte Frontbreite) zu bemessen. Die Gebäudefront wird nach unten bei Gebäudefronten an der Straßenfluchtlinie durch den Verschnitt mit dem Straßenniveau in dieser Linie ansonsten mit der bestehenden oder bewilligten Höhenlage des Geländes und nach oben durch den Verschnitt mit der Dachhaut oder mit dem oberen Abschluss der Gebäudefront begrenzt.

Gemäß § 53 Abs. 5 NÖ BO 1996 darf bei Giebelfronten die Bebauungshöhe oder höchstzulässige Gebäudehöhe bis zu drei Meter überschritten werden.

Die Berechnung der Gebäudehöhe wurde im Einreichplan, unter dem Lageplan, für alle Giebelfronten und für die Straßenfront dargestellt und für die gegenständliche südseitige Giebelwand des Straßentraktes mit 14 m ausgewiesen. Dies wurde kontrolliert und für richtig befunden.

Zu den schriftlichen Einwendungen von [REDACTED]
[REDACTED] wird von der Bauwerberin folgendes festgehalten:

Zu 1.

Die Eigentumsverhältnisse der angesprochenen Grenzmauer werden im Zuge der durchzuführenden Grenzverhandlung geklärt. Die Einfriedungen zwischen den Häusern bzw. nach den Häusern in östlicher Richtung werden im Einvernehmen mit den Anrainern [REDACTED] hergestellt.

Zu 2.

Dazu wurde beim Ortsaugenschein festgestellt, dass an der östlichen Grundstücksgrenze ein Niveausprung vom bestehenden Niveau des Bauplatzes zur Liegenschaft Langer von ca. 1 m besteht. Im Zuge der Bauverhandlung wurde vom bautechnischen Sachverständigen festgestellt, dass durch diesen Niveausprung eine Belichtung von vorhandenen oder zukünftig möglichen Hauptfenstern auf der Liegenschaft Langer und durch die vorgesehene Bebauung nicht beeinträchtigt wird.

Festgehalten wird weiters, dass das Projekt vom Raumplaner der Marktgemeinde Herrn Dipl.-Ing. Hary aus der Sicht der Ortsbildgestaltung bzw. auch der Verordnung zum Bebauungsplan der Marktgemeinde Brunn am Gebirge – Schutz des Ortsbildes, geprüft wurde und von diesem zum vorliegenden Projekt (Stand 16.11.2007) keine weiteren Einwände bestehen.

[REDACTED] ist ebenfalls der Meinung, dass durch das gegenständliche Projekt eine Verminderung bzw. Einschränkung der Lebensqualität eintritt.

Der bautechnische Sachverständige hält dazu fest, dass dies kein Anrainerrecht gemäß § 6 der NÖ Bauordnung 1996 darstellt.

Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan, dem Bebauungsplan und den örtlichen Bebauungsvorschriften im Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2-4 i.d.g.F., festgesetzt, wobei folgender Tarifposten zur Anwendung gelangt:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,36, mindestens jedoch € 61,77

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860-2 i.d.g.F., wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes durchgeführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 9,45 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. Nr. 172, hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Der Betrag von € 445,20 an Bundesstempelgebühren wird wie folgt errechnet:

1 Stk. Bauansuchen	á €	13,20 = €	13,20
1 Stk. Niederschrift	á €	13,20 = €	13,20
1 Stk. Grundbuchsauszug	á €	3,60 = €	3,60
3 Stk. Baubeschreibungen	á €	3,60 = €	10,80
1 Stk. Fotodokumentation	á €	14,40 = €	14,40
1 Stk. Bauphysikalische Berechnung	á €	61,20 = €	61,20
1 Stk. Statische Vorberechnung	á €	252,00 = €	252,00
1 Stk. Gutachten	á €	10,80 = €	10,80
1 Stk. Lageplan	á €	6,60 = €	6,60
9 Stk. Pläne	á €	6,60 = €	59,40
GESAMT			445,20

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:

Gemäß TP 29 für die Errichtung eines Doppel-Wohnhauses mit 26 Wohnungen und einer Tiefgarage mit 39 PKW-Abstellplätzen	€	1.388,80
Bundesstempelgebühren	€	445,20
Kommissionsgebühren:	€	141,75
Honorarnote Gutachten	€	863,21

Summe Verfahrenskosten € 2.838,96

=====

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

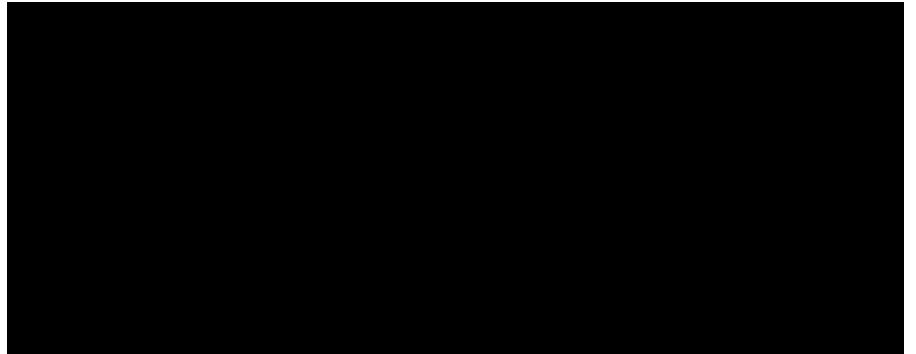
Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, das Rechtsmittel der Berufung eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, fernschriftlich, per Fax oder im Wege der automationsunterstützten Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Brunn am Gebirge einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Ergeht gleich lautend an:

Bauwerberin/Eigentümerin:

Anrainer:



Die Bürgermeisterin:

Helga Markowitsch



Ergeht weiters an:

das Finanzamt Mödling
Gemeindekasse
zum Akt

Beilagen für die Bauwerberin:

- 1 Abschrift der Verhandlungsniederschrift
- Bauplan (1-fach)
- Baubeschreibung (1-fach)
- 1 Zahlschein
- Baubeginnanzeige (Formular)
- Fertigstellungsanzeige (Formular)
- Gebrauchserlaubnis (Formular)
- Bauanzeige Heizung (Formular)
- Bauanzeige Solaranlage (Formular)
- Bauanzeige straßenseitige Einfriedung (Formular)
- Bauanzeige Abstellplatz (Formular)

PROTOKOLL ZUR HAUSVERSAMMLUNG VOM

25.3.2025

Obj.: 286 A-2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4

Beginn der Hausversammlung: 18:30 Uhr

Anwesend: 76,45 % der Wohnungseigentümer lt. Anwesenheitsliste
Mag. Stefan-Markus Grammanitsch MA, MBA

Dieses Protokoll gemäß § 25 Abs. 3 WEG gibt den wesentlichen Inhalt der Miteigentümersammlung und eventueller in dieser gefassten Beschlüsse wieder. Es ist dies jedoch keine vollständige und wortgenaue Wiedergabe aller Besprechungen und Diskussionen.

Tagesordnungspunkte:

1. Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit
2. Liquidität / Beschlussfassung: Beauftragung Rechtsvertretung
3. Heizkosten Umstellung
4. Allfälliges

zu 1.: Begrüßung und Feststellung der Beschlussfähigkeit

Nach Begrüßung durch die Hausverwaltung wird festgestellt, dass eine beschlussfähige Mehrheit anwesend ist.

zu 2.: Liquidität:

Die Übergabe durch die Vorverwaltung ist abgeschlossen. Es wurde sämtliche Beleg (der geführten Girokonten) übermittelt. Auf Wunsch können diese gerne digital übermittelt werden. Der Kontostand per 31.12.2024 beträgt € 5.115,36 – und ist noch nicht auf unserem Konto eingelangt.

Die Hausverwaltung hält fest, dass die Abrechnung 2024 noch die Vorverwaltung [REDACTED] zu erstellen hat. Dies sollte bis 30/06/2025 geschehen.

Die monatlichen Einnahmen in die Rücklage belaufen sich derzeit auf € 2.000,- - dies entspricht ca. € 0,84/m² Wohnnutzfläche und liegt deutlich unter der gesetzlichen Mindestrücklage gem. WRN 2022 in der Höhe von € 1,06 je m².

Stand der Rücklage Allgemein € 12.000,-
Stand der Rücklage Lift -€ 1.800,-. (die Sondervorschreibung ist bereits berücksichtigt)

Bis zur Hausversammlung waren folgende Forderungen gegenüber der Eigentümergemeinschaft offen:

7001	EVN Energievertrieb GmbH		-29.528,80
7069	TÜV Austria Service GmbH		-971,06
7270	RohrMax GesmbH		-367,20
7456	Schindler Aufzüge		-2.061,48
7458	Skoff Liftmanagement		-360,00
7683	GVA - Bezirk Mödling		-3.018,71
8935	BMAT GmbH		-2.569,74

Für die Gemeindeabgaben des 4.Quartals 2024 konnte ein Zahlungsplan eingerichtet werden.

Ad Lift:

Derzeit besteht für beide Anlagen ein Teilwartungsvertrag inkl. Notruf und vierteljährlicher Betriebskontrolle, welcher sich pro Aufzug auf netto EUR 2.726,89 für das Jahr 2025 beläuft. Hierzu kommen noch anfallende Telefonkosten von geschätzten netto EUR 150,- p.a. pro Anlage.

Wienerstraße 4 Stg. 1+2, 2345 Brunn am Gebirge

Angaben JE ANLAGE

	Schindler aktuell		neuer Vertrag SLMC
Teilwartung	€ 2 726,89		€ 985,00
NR+AWM	inkl.		€ 579,00
BK4	inkl.		€ 208,00
	<u>€ 2 726,89</u>		<u>€ 1 772,00</u>

+ angenommene Festnetzkosten	€ 150,00	+ Mobilfunk	€ 230,00
	<u>€ 2 876,89</u>		<u>€ 2 002,00</u>

Differenz

-€ 874,89

Reparaturkostenvorausschau:

Schinler 3300		Bj. 2009
Auszug - Reparatur Vorschau 10 Jahre		675kg / 5/6 Halt
nach 15J	FU / Antriebsregelung VACON	€ 9 000,00
	Türmotor mit Steuergerät	€ 3 800,00
	KB Türrollen	€ 1 250,00
	Schachttürrollen	€ 1 200,00
	Türseile ern.	€ 480,00
	Geschwindigkeitsb. Seil ern.	€ 1 180,00
	Puffer ern.	€ 760,00
	Riemmentausch erst wieder 2040 erforderlich	€ -
	Akku /Lade Print 36.Q	€ 1 800,00
	Kabinen Führungseinlagen	€ 1 250,00
	Schnitte 1x Störung p.a. mit ~ €780,- aktueller Stundensatz 186,-	€ 7 800,00
	Netto	<u>€ 28 520,00</u>
	Vereinzel:	
	Antrieb	€ 16 500,00
	Notrufsystem	€ 3 200,00
	Lichtvorhang	€ 2 500,00
	GBG Regler	€ 2 500,00
	IDK / ADK Taster	€ 450,00
	ST Türgleiter	€ 1 800,00
	KB Türantrieb	€ 2 400,00
	Kabinenbeleuchtung	€ 800,00
	Netto	<u>€ 30 150,00</u>

Aufgrund der wirtschaftlichen Situation würde jedoch eine Umstellung auf einen Vollwartungsvertrag sinnvoll sein, da die genannten Anlagen ein Alter erreicht haben (BJ 2009), in dem es zu diversen Reparaturarbeiten an Komponenten kommt – siehe vorstehende Reparaturvorausschau! Um die Kosten kalkulierbar zu halten, empfiehlt die Hausverwaltung den Umstieg auf einen Vollwartungsvertrag:

<u>Vollwartungsupgrade</u>	Vollwartung	€ 2 689,00	
	NR+AWM	€ 579,00	
	BK4	€ 208,00	
	Mobilfunk	€ 230,00	
		<u>€ 3 706,00</u>	
			<u>€ 979,11</u> Mehrkosten zu bestehendem Vertrag

Die anwesenden Eigentümer stimmen dem Vorschlag der Hausverwaltung zur Umstellung auf einen Vollwartungsvertrag zu.

Abschließend wird noch die notwendige Nachrüstung des Notrufs inkl. Mobilfunkmodul (4G/5G) verwiesen, welche pro Lift netto EUR 1.980,- ausmachen wird und gleichzeitig mit dem neuen Vertrag durchgeführt wird.

Ad. Heizkosten:

Die EVN hat 02/2025 eine Abrechnung mit einer Zahlung von € 14.190,- übermittelt (Verbrauch 01/07/2024 - 14/01/2025 Gaspreis € 0,1175). Hochgerechnet für 2025 ergäbe dies nun nachstehende Abrechnung:

Heizkosten

Gas	35.000,00
Zählermiete	2.300,00
Wartung	1.500,00
Zählerablesung	1.000,00
Ausgaben	39.800,00
Vorschreibung	-23.293,68
	16.506,32 Fehlbetrag

Die Vorschreibungen müssen daher ab 01/07 verdoppelt werden - von derzeit € 2.000,- auf € 4.000,- für die gesamte Liegenschaft, sofern in der Abrechnung 2024 nicht bereits größere Beträge abgerechnet werden.

Zu 3.: Heizungsumstellung

Die von den Eigentümern beschlossene Situation stellte sich 2022 wie folgt dar:

Objekt: 2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4

KOSTENSCHÄTZUNG zu EVN-Fernwärmeanschluss 2022

Punkt	Maßnahme	Kosten rd. netto
A	EVN Fernwärmeanschluss (Primärseite)	22.900,00 €
B	Förderungen - unverbindliche Schätzung, noch keine Förderungszusage!	-8.000,00 €
C	Anschlussarbeiten (Sekundärseite) - Kostenschätzung	3.000,00 €
D	Abbau u Entsorgung bestehende Anlage - Kostenschätzung	4.000,00 €
Gesamt netto		21.900,00 €
zzgl. 20 % USt.		4.380,00 €
Gesamt brutto		26.280,00 €

Mit der EVN wurde bereits ein Liefer-Übereinkommen unterfertigt und die Anzahlung getätigt:

Der Kunde beteiligt sich an den Herstellungskosten durch die einmalige Entrichtung eines Anschlusskostenbeitrages in der Höhe von € 22.900,00 (zuzüglich USt).



50 % des vorgenannten Anschlusskostenbeitrages (zuzüglich USt) werden frühestens am ^{01.06.2022} ~~15.04.2022~~ in Rechnung gestellt. Der Rechnungsbetrag ist 14 Tage ab Postaufgabe oder Versand der Rechnung zur Zahlung fällig. Die restlichen 50 % des Anschlusskostenbeitrages (zuzüglich USt) sind 14 Tage nach der Fertigstellung der von der EVN zu erbringenden Arbeiten zur Zahlung fällig.



Die Wertsicherung des Anschlusskostenbeitrages erfolgt auf Basis des Baukostenveränderungsindex für Zentralheizungen, veröffentlicht durch das Bundesministerium für Digitalisierung und Wirtschaftsstandort (BMDW) bzw. durch die Wirtschaftskammer Österreichs (WKO). Veränderungen dieses Index fließen nach Maßgabe der Gewichtung (unten angegeben als Prozentsatz) in die Preisänderung ein.

Soweit bekannt sind die Aufwendungen auf der Sekundärseite doch umfangreicher als prognostiziert (uns wurden KVs zw. 20.000 und 30.000,- aus Ende 2023) übermittelt, wodurch die Gesamtkosten auf ca. € 30.000,- (unter Berücksichtigung der Förderung) anwachsen

Die Förderung beträgt laut den Unterlagen maximal € 13.950,- und ist bis zum Ablauf der Fristverlängerung abzuwickeln:

In Ihrem Fall können wir der von Ihnen beantragten Fristverlängerung bis 30.09.2025 zustimmen. Alle sonstigen Bestimmungen der Förderungszusage vom 08.05.2023 bleiben weiterhin aufrecht.

Zur weiteren Vorgehensweise:

- 1) Absprache mit EVN
wegen Umrüstzeitpunkt u. noch offenen Kosten
- 2) Aktualisierung der KV
u. Einholung zusätzlicher KV
- 3) Verständigung WEG Ende Mai über Kostenerfordernis

Durch die bereits abzusehende Kostensteigerung ergibt sich für die Rücklage eine zeitlich befristete Erhöhung von € 1.500,- der monatlichen Beiträge auf min. € 3.500,- ab 1.05.2025.

Zusammenfassung der notwendigen Erhöhungen:

Ab 01.07.2025

Heizkosten:

Erhöhung der Heizung: um € 2.000,- monatlich **entspricht einer Verdopplung**

Ab 01.05.2025

Liftkosten:

Erhöhung Rücklage Lift: um € 150,- monatlich **entspricht 5,77 je Anteil**
Erhöhung Betriebskosten Lift: um € 50,- monatlich **entspricht 1,93 je Anteil**

Rücklage:

Erhöhung der Rücklage: um € 1.500,- monatlich **entspricht 0,69 je m²**

jeweils für die gesamte Liegenschaft

Zu 4.: Allfälliges

- 1) Eine Eigentümerin bemängelt, dass die Heizkörper in ihrer Wohnung nicht funktionieren, obwohl der Installateur seinerzeit die Heizkörper überprüft und repariert hat. Generell scheint es ein Problem mit der Entkalkung des Wassers zu geben, so mehrere Eigentümer.
- 2) Ein von Anfang an bestehendes Problem ist das Eindringen von Wasser in die Garage. UMBAU war Ansprechpartner, hat sich aber laut Aussage der Eigentümer nicht darum gekümmert/sich nicht gemeldet. Teilweise wurden Lösungen von den Eigentümern in Eigenregie umgesetzt.
- 3) Der Fahrradraum dürfte überfüllt sein, teilweise kein Platz für Kinderwagen. Ebenso steht in der Garage vermutlich seit Jahren ein Fahrzeug, welches nicht bewegt wird.

Anmerkung: Wir ersuchen um Verständnis, dass die Leistungen der Hausverwaltung betreffend der Sicherstellung der Liquidität und Aufarbeitung der benötigten Unterlagen nicht von der Verwaltungskostenpauschale umfasst sind. Die Kosten werden nach Aufwand bzw. mit 6% der Rechnungssummen bemessen.

Ende der Hausversammlung: 20:00

Wiener Neustadt, am 17.12.2025
PGR/BWE

Hausverwaltung 2345 Brunn am Gebirge, Wienerstraße 4 VORAUSSCHAU FÜR 2026

Sehr geehrte Wohnungseigentümerin!
Sehr geehrter Wohnungseigentümer!

Nachstehend gebe ich Ihnen die Vorausschau für das Kalenderjahr 2026 bekannt:

1. Vorauszahlungen: Betriebskosten

Konto	2025			2026
	voraussichtl. Aufwand	Vorschreibung	voraussichtl. Ergebnis	neue Vorschreibung
Betriebskosten	€ 52.000,00	€ 52.400,00	€ 400,00	€ 48.000,00
Betriebskosten APL	€ 4.800,00	€ 4.800,00	€ -	€ 4.800,00
Lift	€ 8.250,00	€ 8.088,00	-€ 162,00	€ 8.280,00
Heizung	€ 40.000,00	€ 35.000,00	-€ 5.000,00	€ 46.620,00
Rücklage		€ 36.000,00		€ 31.200,00
Rücklage Lift		€ 2.600,00		€ 7.200,00
Rücklage Stellplätze		€ 600,00		€ 600,00

Anmerk.: Im Rahmen der Abrechnung 2025 wird die Vorschreibung nochmals überprüft und die Heizkosten angepasst.

2. Rücklagenbeiträge:

Die Beiträge zur Rücklage bleiben unverändert.

3. Instandhaltung / Allfälliges:

- Im Kalenderjahr 2026 sind nachstehende Instandhaltungsarbeiten geplant:
.) Kleinere Instandhaltungsarbeiten

Mit freundlichen Grüßen

MÜLLER & TRAMPITSCH OHG
Nfg.: MAG. (FH) P. GRAMMANITSCH e.U.
IMMOBILIENVERWALTUNGSKANZLEI
2700 WR. NEUSTADT
BAHNGASSE 5
TEL.: 026 22 / 24 861

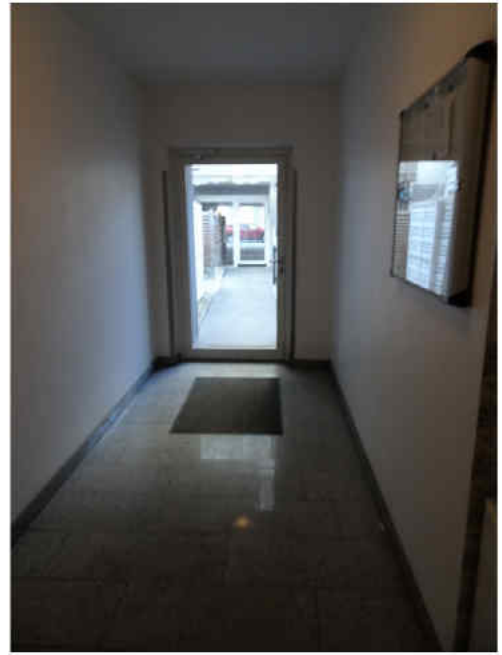
Mag. (FH) Philipp Grammanitsch

Bankverbindung:
BIC: WINSATWXXX
IBAN: AT732026702000026423

DVR Nr. 0043061
UID: ATU66119149
Firmenbuchnr. FN 14015 k

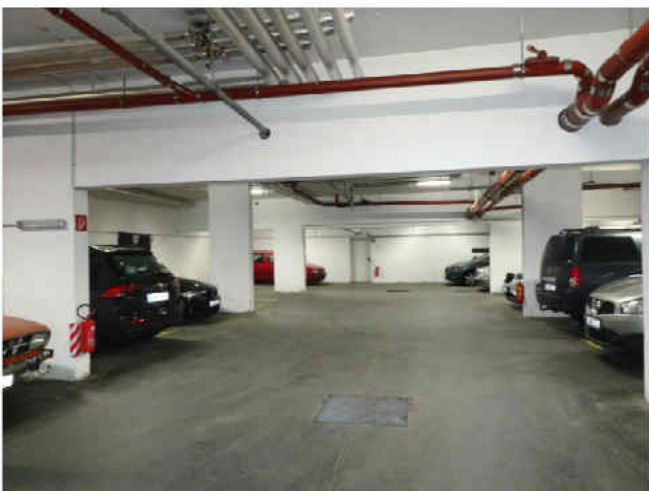
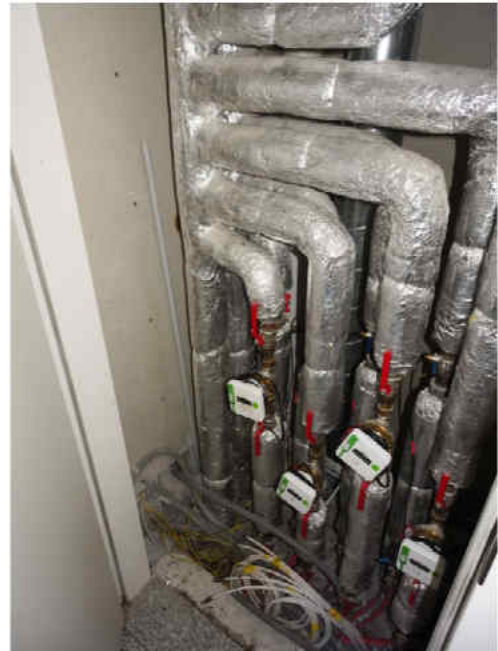
1. Befundaufnahme

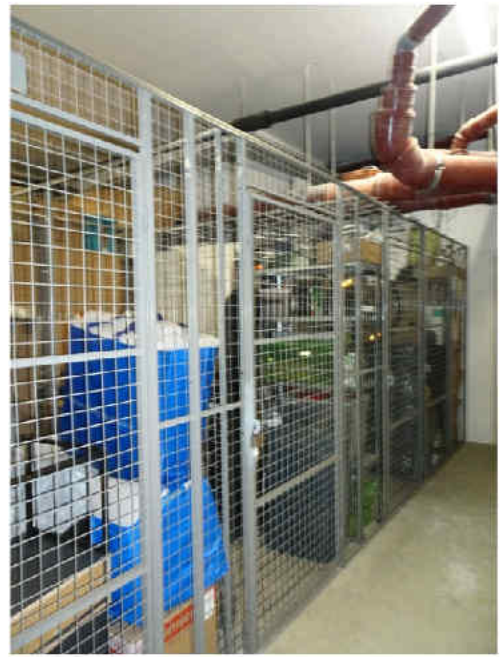




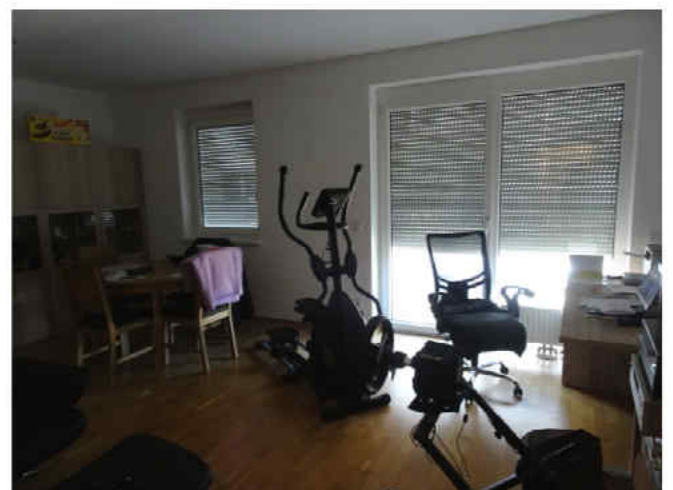
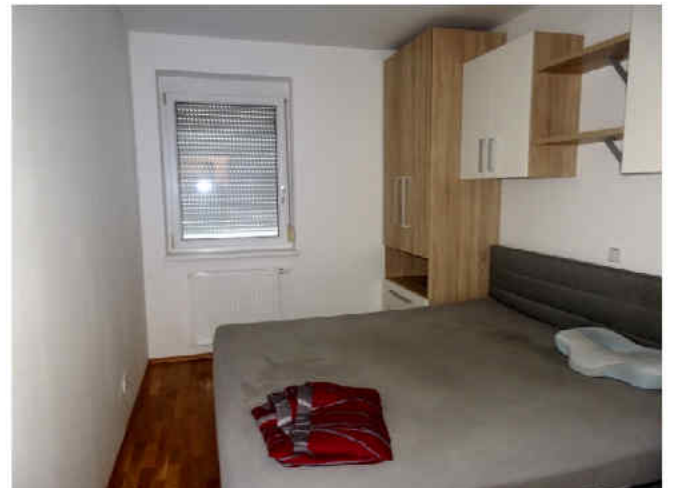
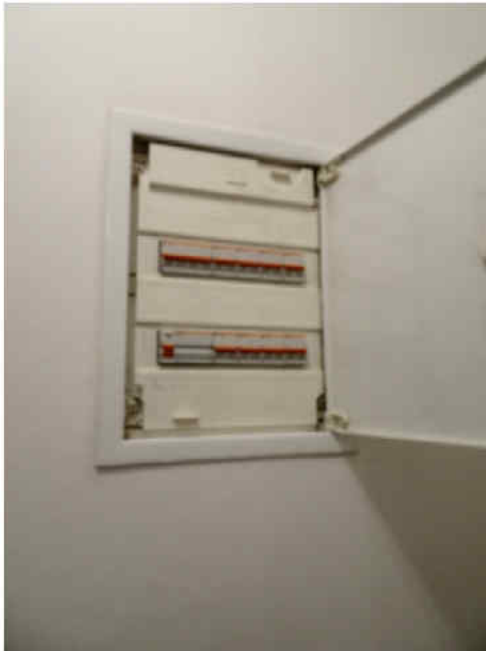


2. Befundaufnahme

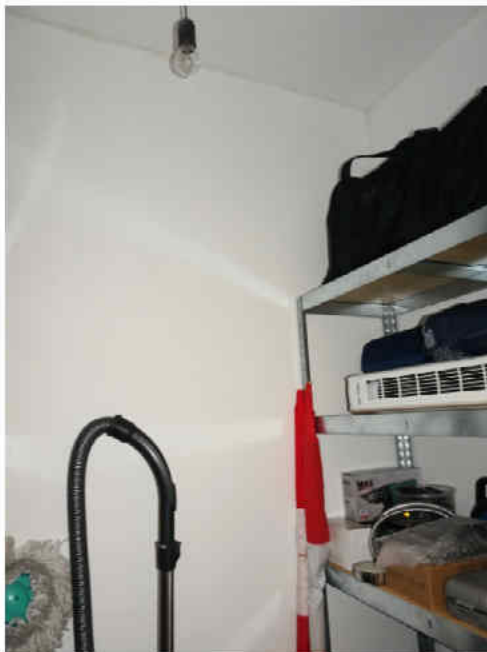
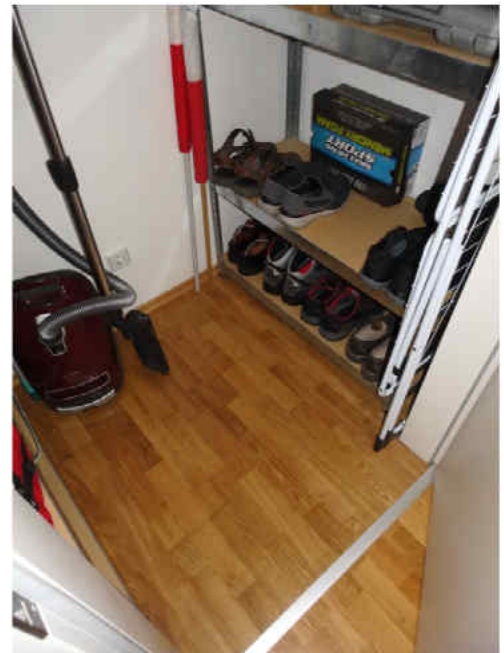
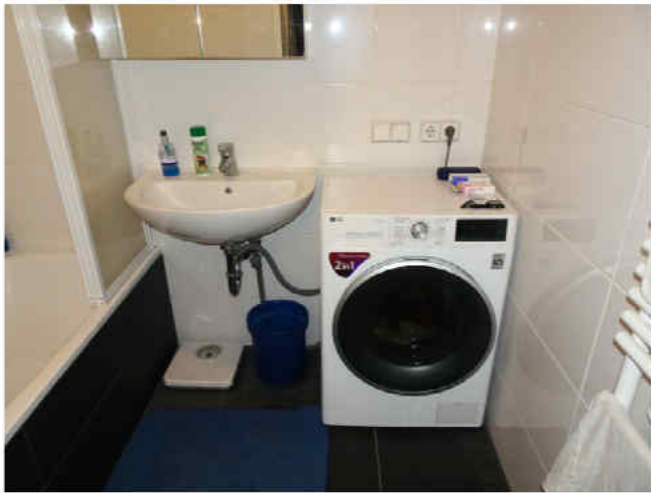




Wohnung
Top 19



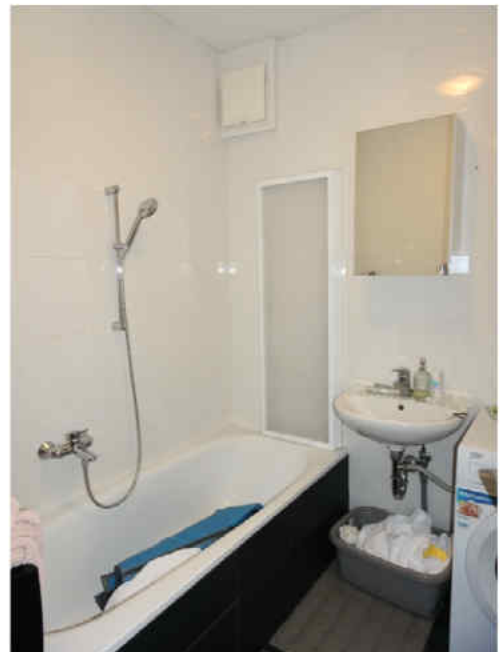
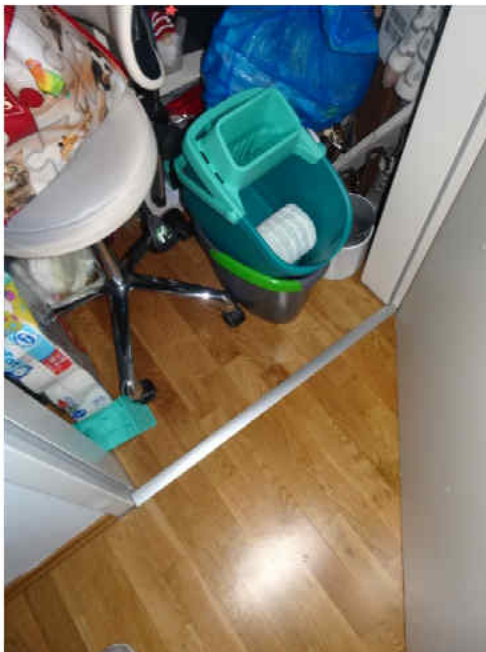
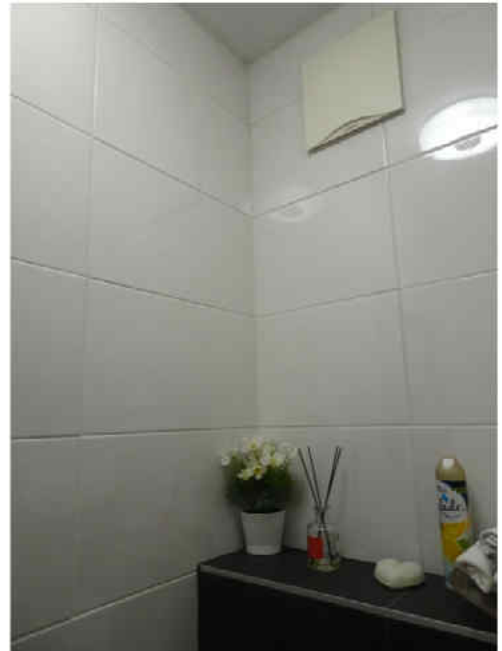


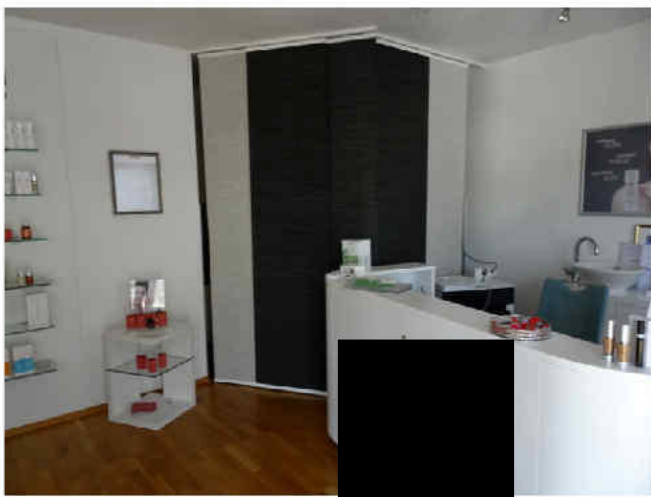
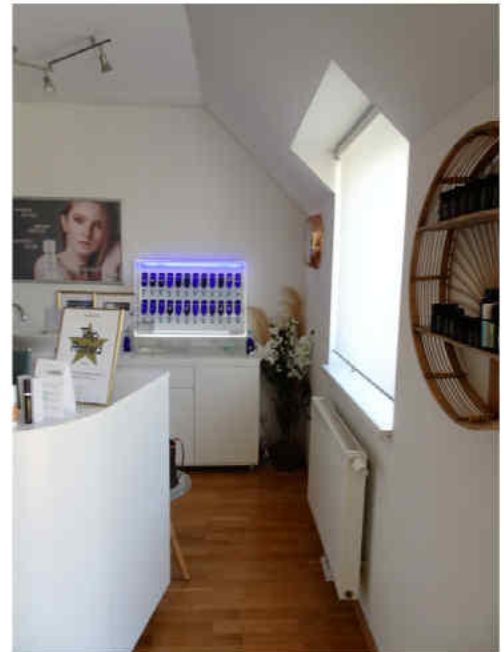


Einlagerungsraum 19

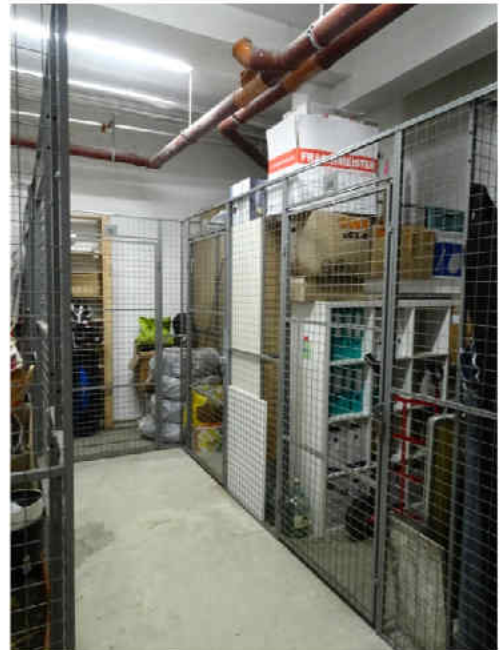
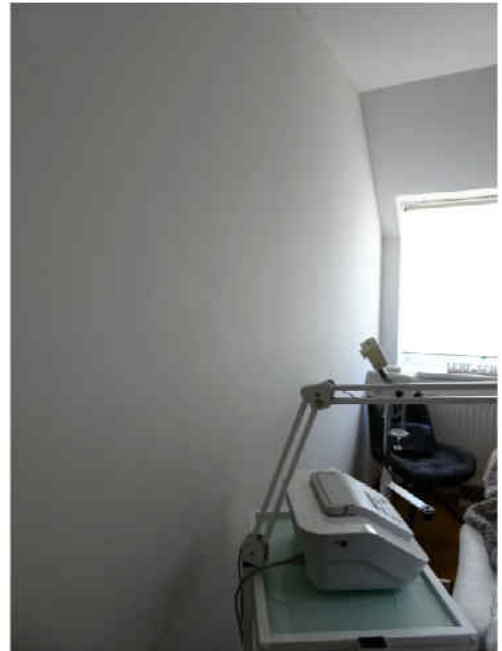


Wohnung
Top 23

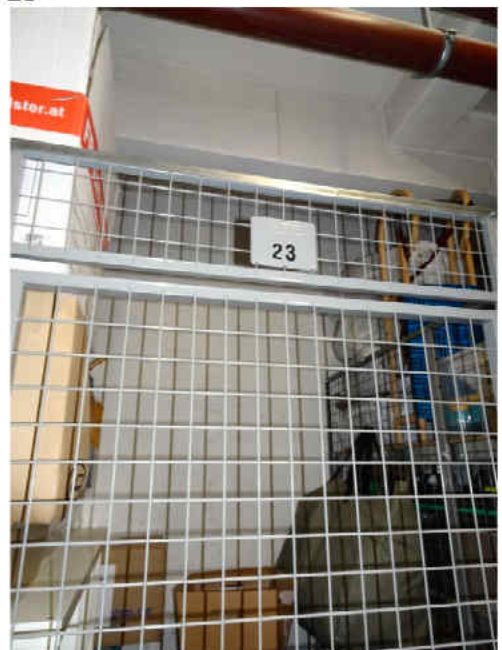






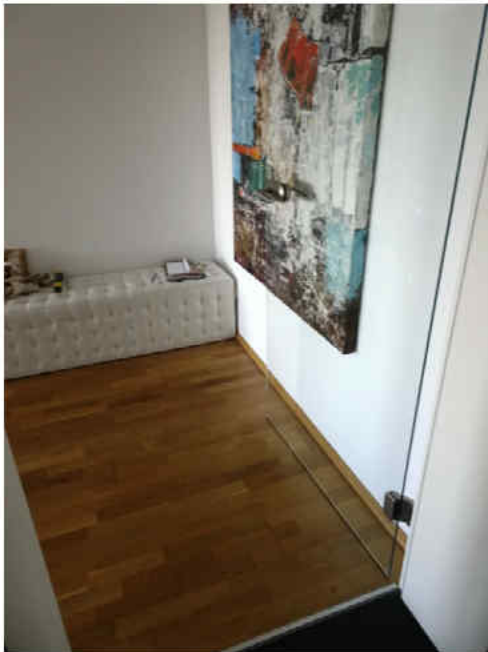


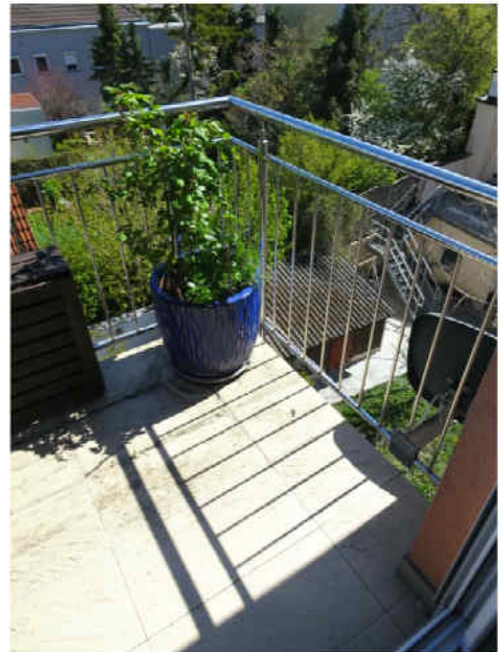
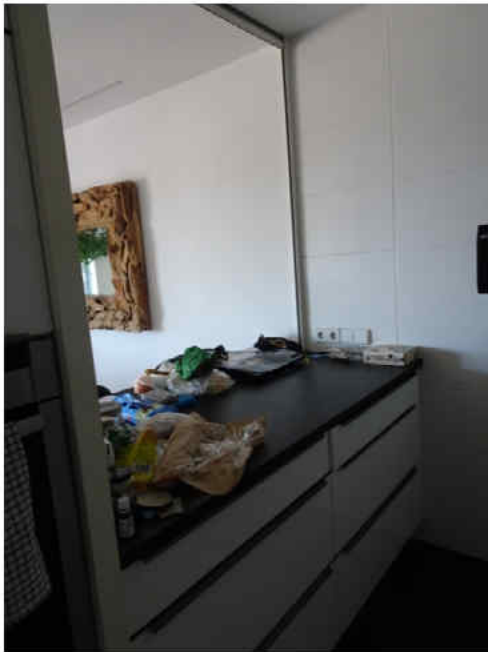
Einlagerungsraum 23

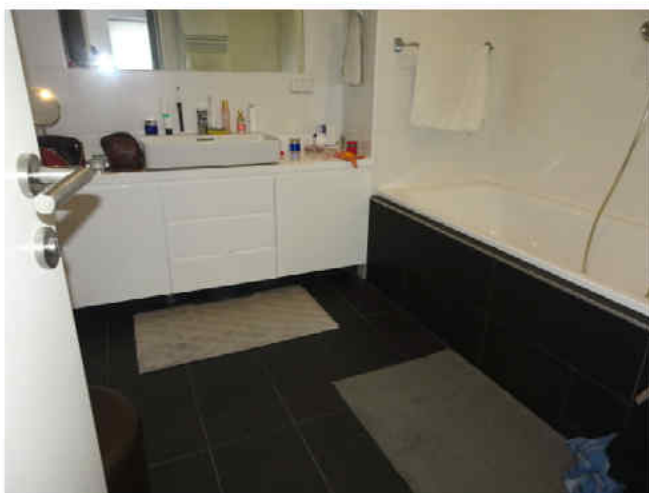
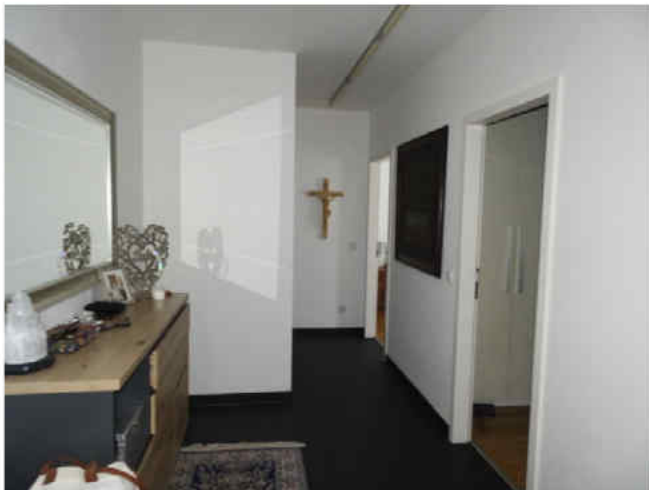


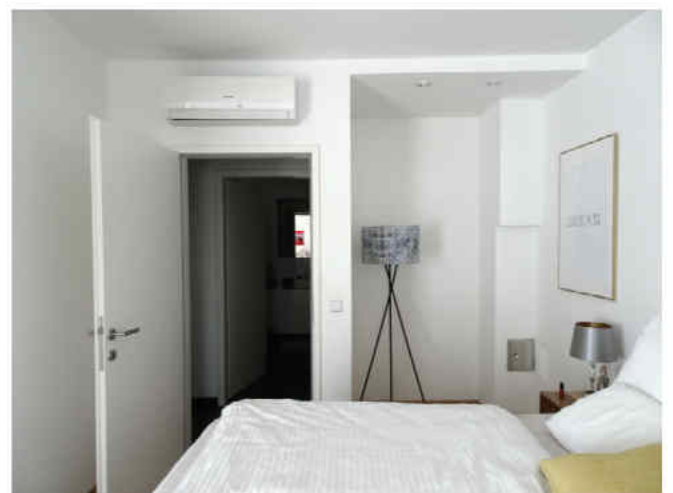
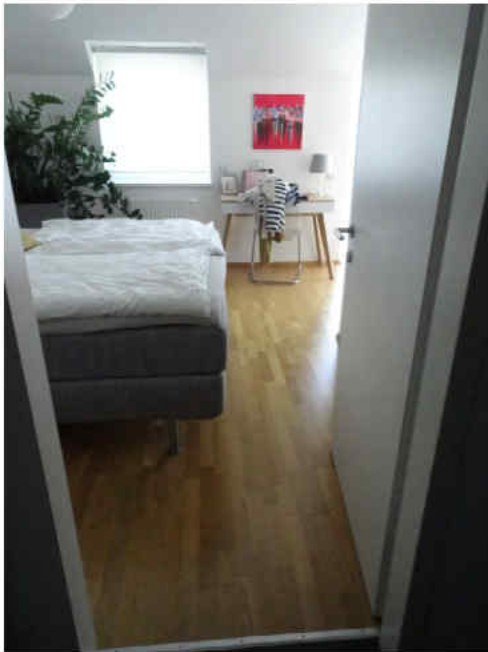
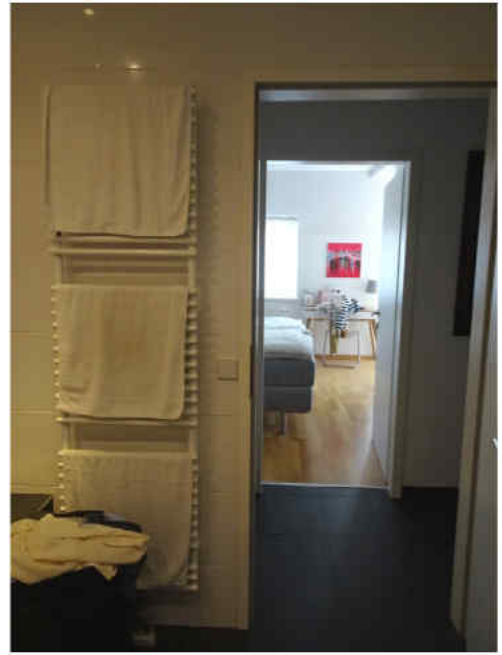


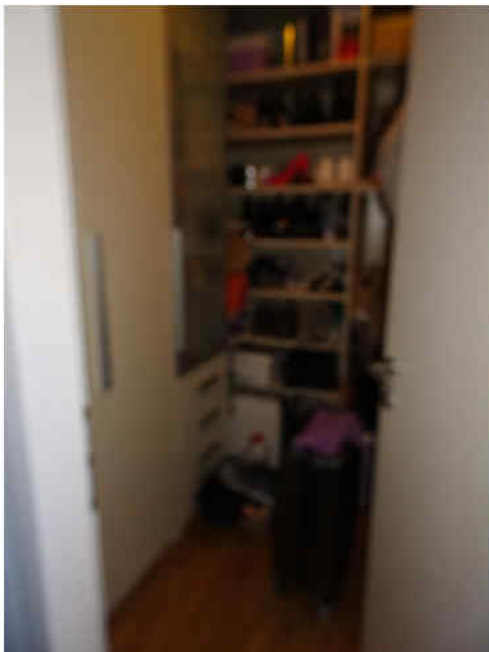
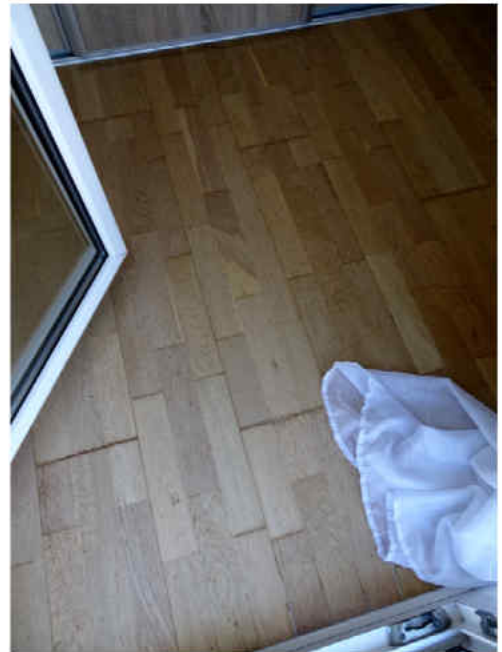
Wohnung
Top 24

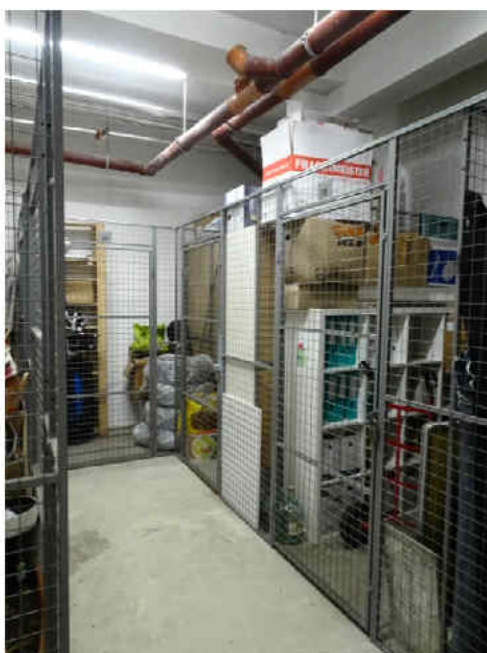
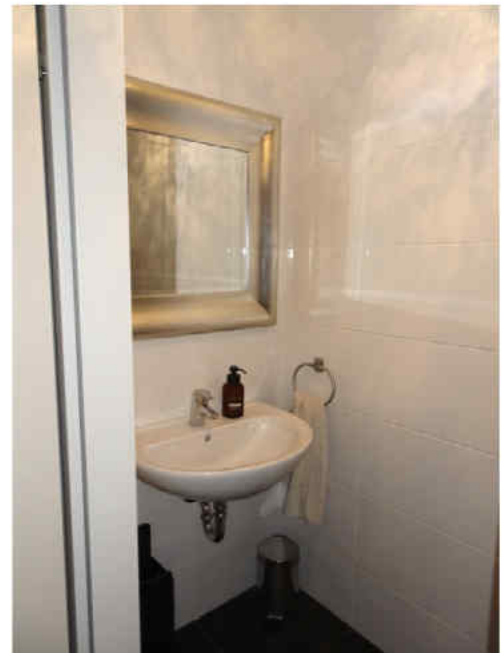












Einlagerungs-
raum 24

