

ANHANG

UNTERLAGEN BAUAMT



BVH BAHN 11 | EZ.: 541

STADTGEMEINDE PURKERSDORF	
Eng. am 24. Okt. 2023	
Zahl:	GZ:
Belohnung:	Beschreiber:

BAUBESCHREIBUNG

(A)

Stadtm. Purkersdorf

Bundesgebühr € 2,90 Datum: 22.05.2023

am 11. JAN. 2024

vorgeschrieben.

I. ALGEMEINES

Bauwerber: Name: Michael Djordjevic, 1/1 (1998-02-11)

Adresse: Tigergasse 14/11, 1080 Wien

Grundigentümer: Name: Michael Djordjevic, 1/1 (1998-02-11)

Adresse: Tigergasse 14/11, 1080 Wien

Art des Bauvorhabens: Umbauarbeiten an einem Einfamilienhaus

Liegenschaft: Bahnhofstraße 11
Ort: 3002 Purkersdorf
Grundstücksnummer: 338&611/1
Einlagezahl: 541
Katastralgemeinde: 01906 PURKERSDORF

Bewilligt mit ha.
Bescheid vom: 11.01.2024
AZ: 13.131/1-Subm-3880/2-2023
Purkersdorf, am: 11.01.2024
Für das Stadtm. Purkersdorf

Regina Hemmer-Halbwidl
Stadtm. Purkersdorf
Stadtm. Purkersdorf

BVH BAHN 11 | EZ.: 541

II. AUSFÜHRUNG

Grundlage:

Einreichplan ,Energieausweis, Bauphysik
Bauordnung und Ö-Normen

Dicke [m]

D1 - Dachschräge hinterlüftet (neu) U-Wert 0,20 W/m ² K Bauteildicke [m]	0,050 Dachziegel 0,030 Lattung dazw. Luft 0,050 Konterlattung dazw. Luft 0,001 Bitumenbahnen 0,024 Vollschalung 0,200 Sparren dazw. Mineralwolle 0,001 Dampfbremse 0,015 Gipsbauplatten 0,371
D2 - Decke warme Zwischendecke (renoviert) U-Wert 0,39 W/m ² K Bauteildicke [m]	0,020 Parkett 0,060 Trockenestrich 0,040 Dämmplatte inkl. Fussbodenheizung 0,010 EPS-T 0,001 Dampfbremse 0,030 Dielung 0,025 Spannplatten 0,200 Lattung dazw. Luft 0,015 Gipsbauplatten 0,401
D3 Fundamentplatte (bestand) U-Wert 0,15 W/m ² K Bauteildicke [m]	0,020 Parkett 0,060 Trockenestrich 0,040 Dämmplatte inkl. Fussbodenheizung 0,060 EPS-T 0,100 XPS 0,001 Dampfbremse 0,030 Dielung 0,025 Spannplatten 0,070 Zementestrich 0,001 Sperrbahnfolie 0,150 Beton 0,557
W1 Aussenwand (renoviert) U-Wert 0,16 W/m ² K Bauteildicke [m]	0,010 Innenputz 0,480 Vollziegelmauerwerk 0,160 EPS F Plus 0,005 KlebeSpachtel 0,015 Kunstharzputz 0,670

BVH BAHN 11 | EZ: 541

W2 Aussenwand (renoviert) U-Wert 0,17 W/m²K Bauteildicke [m]	0,010 Innenputz 0,300 Vollziegelmauerwerk 0,160 EPS F Plus 0,005 KlebeSpachtel 0,015 Kunstharzputz 0,490
W3 Aussenwand (renoviert) U-Wert 0,16 W/m²K Bauteildicke [m]	0,010 Innenputz 0,550 Vollziegelmauerwerk 0,160 EPS F Plus 0,005 KlebeSpachtel 0,015 Kunstharzputz 0,740
W4 Aussenwand (renoviert) U-Wert 0,16 W/m²K Bauteildicke [m]	0,010 Innenputz 0,620 Vollziegelmauerwerk 0,160 EPS F Plus 0,005 KlebeSpachtel 0,015 Kunstharzputz 0,810
W5 Innenwand (nicht tragend) Bauteildicke [m]	0,005 Spachtelung 0,013 GK-Platten 0,070 C-Profil dazw. Mineralwolle 0,013 GK-Platten 0,005 Spachtelung 0,106
W6 Innenwand (tragend) Bauteildicke [m]	0,015 Innenputz 0,250 Planziegel 0,015 Innenputz 0,280

FLÄCHENAUFSTELLUNG			
Erdgeschoss	103,21	TOP1	81,15 m²
Obergeschoss	111,68	TOP2	47,69 m²
Dachgeschoss	116,16	TOP3	58,87 m²
GESAMT	331,05	TOP4	50,34 m²
		TOP5	48,92 m²

BVH BAHN 11 | EZ.: 541

Das bestehende Gebäude wurde umfassend renoviert und um einige wichtige Elemente erweitert, um den Anforderungen gerecht zu werden und eine verbesserte Funktionalität und Ästhetik zu gewährleisten.

-Im ersten Stock wurde ein neuer Balkon hinzugefügt, der einen zusätzlichen Außenraum für die Bewohner bietet. Der Balkon wurde an die bestehende Gebäudefassade angepasst.

-Um die Innenräume zu verbessern, wurden einige Innenwände mit Rigipsverkleidungen versehen. Diese Verkleidungen dienen sowohl der ästhetischen Verschönerung als auch der Erleichterung der Installationsarbeiten.

-Die Position einiger Türen in den Zimmern wurde angepasst, um eine effizientere Raumnutzung zu ermöglichen und den Komfort für die Bewohner zu erhöhen.

-Im Dachgeschoss wurden die Badezimmer aufgeteilt und in neue Küchen umgewandelt.

-Die Dachverkleidung, -dämmung und -isolierung wurden erneuert, wobei die ursprünglichen Abmessungen des Dachs beibehalten wurden. Zusätzlich wurden neue Dachfenster installiert, um eine optimale Belichtung und Belüftung in den Räumen zu gewährleisten.

-Das Gebäude erhielt eine neue Außenverkleidung, die nicht nur das äußere Erscheinungsbild aufwertet, sondern auch zur Verbesserung der Energieeffizienz beiträgt und das Gebäude vor äußeren Einflüssen schützt.

-Im Treppenhaus und auf dem (durch Dachaufstieg erreichbaren) Dachboden befinden sich Putztüren für den Kamin. Diese Türen ermöglichen den Rauchfangkehrern den Zugang zu den Kaminen, um ihre Arbeiten effizient auszuführen und die ordnungsgemäße Funktion des Kamins und des Schornsteins zu gewährleisten.

Spenglerarbeiten	X	Zink-Titan, Kupfer oder Aluminium eloxiert
Fenster	X	Kunststoff U-Wert 0,69 W/m ² K R/w-Wert 45 dB
Haustür	X	U-Wert 1,10 W/m ² K R/w-Wert 35 dB
Kanalisation	X	Anschluß an den Straßenkanal
Regenwasser	X	Regenwasser wird auf eigenem Grundstück in den
Elektrizität	X	Anschluß an das öffentliche Netz
Wasserversorgung	X	Anschluß an das öffentliche Netz

Djordjevic Michael

WERTBAU

Wertbau GmbH
 Purkersdorf 11
 1230 Wien
 Tel: : +43 1 410 17 91
 E-Mail : office@wertbau.or.at
 Web : www.wertbau.or.at

Bauwerber

Planverfasser

Bauführer

STADTGEMEINDE
PURKERSDORF



Stadtamt
Bauverwaltung

Hauptplatz 1
3002 Purkersdorf

Tel: +43 2231 63 601

Fax: +43 2231 63 601-249

E-Mail: gemeinde@purkersdorf.at

www.purkersdorf.at

NIEDERSCHRIFT
über die VORPRÜFUNG
gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.

Datum: 23.11.2023
Ort der Amtshandlung: Rathaus Purkersdorf, Bauverwaltung
Bautechnischer Sachverständiger: DI Bernhard Kazda
Schriftführer: Christian Schweikhardt
Aktenzeichen: B 131/9-Schw-3980/2-2023

Stadtamt Purkersdorf
Bundesgebühr € ...42,90...
am 11. JAN. 2024
vorgeschnitten

Gegenstand der Amtshandlung:

Bauwerber/Eigentümer: Herr Michael Djordjević, Ernstbrunnerstraße 16,
2000 Stockerau
Liegenschaft: 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11
Grundstück: Parz. 611/1, Bp. .338, EZ. 541, KG. 01906 Purkersdorf
Bauvorhaben:

Ansuchen um Erteilung der baubehördlichen Bewilligung für den Umbau des Bestandsgebäudes vom 22.06.2023 (eingelangt am 02.08.2023).

I. ALLGEMEINES:

Gesetzliche Grundlagen in den jeweils geltenden Fassungen:

- NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.
- NÖ Bautechnikverordnung 2014 (in der Folge als NÖ BTV 2014 i.d.g.F. bezeichnet) inkl. OIB-Richtlinien in der Fassung der NÖ BTV 2014
- NÖ Raumordnungsgesetz 2014 (in der Folge als NÖ ROG 2014 i.d.g.F. bezeichnet)
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan bzw. Bauvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf (25. Änderung des Bebauungsplanes per Verordnung des Gemeinderates vom 19.07.2022, AZ. B-031/2-wo-4382/4-2022)

Antragsbeilagen gemäß § 18 der NÖBO 2014 i.d.g.F.:

- Einreichplan vom 19.05.2023, Plannr. 02096-41 (eingelangt am 24.10.2023, dreifach), erstellt durch den befugten Planverfasser, Wertbau GmbH, Purkytgasse 14, 1230 Wien
- Baubeschreibung vom 22.05.2023 (eingelangt am 24.10.2023, dreifach), erstellt durch
- Auszug aus dem Grundbuch vom 22.06.2023 (eingelangt am 02.08.2023)

Amtsstunden: Mo – Fr 8:00 bis 12:00 Uhr, Di 15:00 bis 19:00 Uhr (außer an schulfreien Tagen)

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT85 1200 0006 1907 0006, BIC/SWIFT: BKAUATWW

Creditor ID: AT58ZZZ00000003645, **UID:** ATU16235802

- Energieausweis inkl. Nachweis der Vermeidung sommerlicher Überwärmung und eines Schallschutznachweises vom 22.06.2023 (eingelangt am 02.08.2023, dreifach), erstellt durch Wertbau GmbH, Purkytgasse 14, 1230 Wien

Die Vorprüfung hat ergeben:

Die gegenständliche Liegenschaft liegt laut rechtsgültigem Flächenwidmungsplan der Stadtgemeinde Purkersdorf im Bauland-Kerngebiet sowie in der Zentrumszone

Bebauungsdichte: 33 %

Bebauungsweise: offen

Bauklasse I/II

Baufluchtlinien: Die vordere Baufluchtlinie ist mit 3 Metern festgelegt.

Die Straßenfluchtlinie wurde gemäß rechtsgültigem Flächenwidmungsplan festgelegt und ist einzuhalten

Das Bauvorhaben liegt außerhalb der roten, gelben bzw. blauen Gefahrenzone von wildbachgefährdeten Flächen, außerhalb der Anschlagzone des HQ 30 bzw. HQ 100 und außerhalb eines ausgewiesenen Bereiches in der Hinweiskarte für geogene Naturgefahren / Rutschprozesse

Das Bauvorhaben liegt in der Radonpotentialklasse 1.

Das Grundstück ist nicht im Verdachtsflächenkataster verzeichnet und ist bereits Bauplatz.

Der Nachweis gesicherter Grundgrenzen ist für die baulichen Maßnahmen am Bestandsgebäude nicht erforderlich.

Es wurde noch kein Bauführer bekannt gegeben

Statistik

Die Grundstücksfläche gemäß Auszug aus dem Grundbuch beträgt 1078 m²

Die bebaute Fläche für das Wohnhaus beträgt 217,06 m².

Bei einer bebauten Fläche für sämtliche geplanten Gebäude von 217,06 m² ergibt dies eine Bebauungsdichte von 20,14 %

II. PROJEKTbeschreibung:

Nachträglich baubehördlich bewilligt werden sollen der Um- und Zubau des bestehenden Einfamilienhauses, die Herstellung einer Rampe als Zufahrt zu den erforderlichen PKW-Pflichtstellplätzen, Fahrradabstellplätze sowie ein Kinderspielplatz.

Umbau Wohnhaus:

Im Inneren des bestehenden Wohnhauses wurden Grundrissveränderungen zur Errichtung von insgesamt 5 Wohneinheiten durchgeführt

Im Erdgeschoß wurden bestehende Turdurchgänge abgemauert bzw. neue Turdurchgänge zur Erschließung der Räume geschaffen. Im Erdgeschoß befinden sich eine Wohneinheit sowie allgemein zugängige Räume

Im ersten Obergeschoß wurden ebenfalls Turddurchgänge geschlossen bzw. neu hergestellt. In diesem Geschoß befinden sich zwei Wohnungen.

Das Dachgeschoß wurde erweitert, es wurden für die bestehenden zwei Wohnungen Küche, Badezimmer, Schrank- und Wirtschaftsraum durch Raumteilungen geschaffen. Die gesamte Dachkonstruktion wurde thermisch ertüchtigt, wobei sowohl die Abmessungen als auch die Höhe des Daches unverändert blieben.

Es wurden insgesamt neun Dachflächenfenster zur ausreichenden Belichtung der neugeschaffenen Zimmer eingebaut.

Es wurden vier Kamine neu hergestellt, die geschoßweise in die einzelnen Wohneinheiten einmünden. Der Zugang für den Rauchfangkehrer wurde über einen Dachausstieg geschaffen.

Zubau Balkon und Windfang:

Im ersten Obergeschoß wurde an der Nordseite oberhalb des Eingangsbereichs ein Balkon in Stahlbetonbauweise errichtet. Der Balkon hat die Abmessungen im Grundriss von 2,32 x 3,37 Meter.

Eine umlaufende Absturzsicherung mit einer Geländerhöhe von 1,0 Meter wurde hergestellt. Der Balkon wird vom Stegenhaus aus erschlossen.

Im Bereich des Einganges im Erdgeschoß wurden die seitlichen Wände abgemauert und jeweils mit einem Fenster versehen.

Rampe Zufahrt:

Im Bereich der nördlichen Grundgrenze wurde eine Abfahrtsrampe zur Erschließung der vier neu hergestellten PKW-Pflichtstellplätze sowie der Fahrradabstellplätze errichtet. Die Oberfläche der Rampe und des Zugangsweges wurde mit Sicker-Pflastersteinen hergestellt.

Eine Umkehrmöglichkeit im Bereich der Stellplätze wurde durch einen Wendehammer geschaffen.

Stellplatzberechnung:

Für das geplante Bauvorhaben sind gemäß den rechtsgültigen Bebauungsvorschriften der Stadtgemeinde Purkersdorf für 4 Wohneinheiten in der Zentrumszone 4 PKW-Pflichtstellplätze erforderlich. Diese werden in ausreichender Dimensionierung im Freien angeordnet.

Die Oberfläche der PKW-Stellplätze wurde mit Rasengittersteinen befestigt, die Abmessungen der 4 Stellplätze betragen 5 x 10 Meter.

Im Bereich der östlichen Grundgrenze wurde Fahrradabstellplätze für 6 Fahrräder hergestellt, die Abmessungen betragen 2,0 x 6,0 Meter.

Kinderspielplatz:

In der sudostlichen Liegenschaftsecke wurde ein Kinderspielplatz mit einer Fläche von 150,22 m² hergestellt

Veränderung der Höhenlage des Geländes:

Das dokumentierte Bezugsniveau wird nicht verändert

Im Zuge des Bauvorhabens werden (geringfügige) Abgrabungen und Anschüttungen vorgenommen

Anzeigespflichtige Vorhaben:

Die Anbringung einer nachträglichen **Warmedämmung** bei Gebäuden stellt gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 lit. d) der NO Bauordnung 2014 i.d.g.F. ein anzeigepflichtiges Vorhaben dar

Die geplante **regelmäßige Verwendung eines Grundstücksteils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge** stellt gemäß § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. e) der NO Bauordnung 2014 i.d.g.F. ein anzeigepflichtiges Vorhaben dar.

Die **Herstellung / Veränderung der Grundstücksein- und -ausfahrt** ist mit einer Zufahrtsbreite von 3,0 Metern zu den Stellplätzen geplant. Dies stellt gemäß § 15 Abs. 2 lit. c) der NO Bauordnung 2014 i.d.g.F. ein anzeigepflichtiges Vorhaben dar

III. GUTACHTEN:

Die Richtigkeit der bauphysikalischen Kriterien bzw. des Energieausweises sind schlussig und werden nicht angezweifelt. Die Niedrigenergiebauweise ist verpflichtend einzuhalten.

Die Vorprüfung des Vorhabens hat ergeben, dass die Vorgaben des Flächenwidmungs- und Bebauungsplanes erfüllt und eingehalten werden. Die Abstände zu den seitlichen Grenzen sind ausreichend groß bzw. die Höhen der einzelnen Gebäudeteile so gewählt, dass der freie Lichteinfall auf die Hauptfenster von Nachbargebäuden nicht beeinträchtigt werden kann.

Die Standfestigkeit der Nachbargebäude ist bei plangemäßer Ausführung unter Berücksichtigung einer Ausführungsstatik und einer Herstellung nach dem Stand der Technik nicht gefährdet.

Der Brandschutz für die Nachbargebäude bleibt durch die ausreichende Entfernung der geplanten Gebäudeöffnungen zu den Nachbargrenzen gewahrt.

Durch die geplante Ableitung der Niederschlagswasser in eine ausreichend dimensionierte Sickeranlage auf Eigengrund besteht keine Beeinträchtigung für die Trockenheit der Nachbargebäude.

Schutz des Orts- und Landschaftsbildes:

Bezüglich der Überprüfung gemäß § 56 der NO Bauordnung 2014 i.d.g.F. wird festgestellt, dass das geplante Bauvorhaben nicht offenkundig von der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich abweicht oder diese wesentlich beeinträchtigt.

Nach Begutachtung der vorliegenden Unterlagen, der Projekterörterung und Befunderhebung wird festgestellt, dass das Vorhaben aus bau- und brandschutztechnischer Sicht den Bestimmungen der NO Bauordnung 2014 i.d.g.F. und der NO BTV 2014 i.d.g.F. entspricht und die Anforderungen des § 43 der NO Bauordnung 2014 i.d.g.F. erfüllt werden, wenn folgende Auflagen eingehalten werden:

1. **Abbruch- und Aushubmaterialien**, die auf der Baustelle nicht weiterverwendet werden können, sind auf eine geeignete Deponie zu verfahren. Über die ordnungsgemäße Entsorgung sind schriftliche Aufzeichnungen aufzubewahren und auf Verlangen den Amtsorganen zur Einsichtnahme vorzulegen.
2. **Erdbewegungen** sind so durchzuführen, dass auch während der Bauarbeiten keine Beeinträchtigungen der Anrainergrundstücke stattfinden.
3. Für die geplanten **Anschüttungen** sind ausschließlich Inertstoffe zu verwenden. **Böschungen** sind so zu sichern, dass auch bei Starkregenereignissen keinesfalls Schwemmgut auf Fremdgrundstücke gelangen kann.
4. Die **Fundament- und Rohbaubeschauten** sowie die Beschauten für die Bewehrungen sind von einem Ziviltechniker bzw. befugten Fachmann vornehmen zu lassen und darüber ist ein Nachweis bis spätestens zur Fertigstellungsanzeige der Baubehörde vorzulegen. Andernfalls ist die Baubehörde zeitgerecht zur Durchführung der baubehördlichen Beschauten schriftlich zu verständigen.
5. Die **Dach- und Oberflächenwässer** sind auf **Eigengrund abzuleiten** und zur Versickerung zu bringen. Die Sickerfähigkeit des Bodens ist vor Baubeginn durch einen Sickerversuch oder durch ein Bodengutachten feststellen zu lassen. Danach sind die Versickerungseinrichtungen ausreichend zu dimensionieren und entsprechend auszuführen. Über die Funktionsfähigkeit der Versickerungsanlagen behält sich der Sachverständige weitere gutachterliche Stellungnahmen und Auflagen vor.
6. Sämtliche **Schmutzwässer** sind in den öffentlichen Schmutzwasserkanal (Trennsystem) einzuleiten. Die ONORM B 2501 wird für verbindlich erklärt. Der Anschluss ist an dem von der Stadtgemeinde Purkersdorf vorgesehenen bzw. vorhandenen Kanalanschluss an der Grundgrenze herzustellen. In der Lage abweichende oder zusätzliche Anschlüsse sind im Einvernehmen mit der Stadtgemeinde und auf Kosten des Bauwerbers herzustellen. Vor Verschluss bzw. Hinterfüllung der Künette ist ein Abnahmeprotokoll unter Beisein der Stadtgemeinde Purkersdorf zu erstellen.
7. Die **Elektro-Installation** ist nach den derzeit geltenden Bestimmungen der OVE EN1 von einer hierzu befugten Fachfirma herstellen und instand halten zu lassen.
8. Die Gebäudeteile sind mit einer **Blitzschutzanlage** auszustatten. Sofern eine Risikoanalyse ergibt, dass auf der gegenständlichen Liegenschaft keine Notwendigkeit für die Herstellung besteht, kann diese entfallen.
9. Bei Gebäuden mit mehr als 2 Wohnungen ist gemäß § 64 Abs. 4 der NO Bauordnung 2014 i.d.g.F. für alle Pflichtstellplätze der Wohnungen die Leitungsinfrastruktur für die spätere Errichtung von Ladepunkten für Elektrofahrzeuge mit einer Leistung von jeweils mindestens 22 kW herzustellen.
10. **Abgasfänge, Abgassammler und Lüftungsschächte** samt ihren festen Verbindungsstücken und der Anordnung der erforderlichen Putz- und Kehroffnungen sind vom zuständigen Rauchfangkehrermeister auf ihre vorschriftsmäßige Herstellung überprüfen zu lassen. Ein Befund ist spätestens zur Fertigstellungsanzeige der Baubehörde vorzulegen.



11. Im Bereich des Grundstückszuganges ist ein befestigter **Aufstellungsplatz für Müllgefäße** herzustellen. Bei der Bemessung der Grundfläche ist die örtlich verordnete Mülltrennung zu berücksichtigen.
12. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen des Bauwerkes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die **Gefahr eines Absturzes** besteht, jedenfalls aber ab einer Fallhöhe von 100 cm, sind mit einer standsicheren Absturzsicherung gemäß OIB-Richtlinie zu sichern.
13. Die **Höhe von Absturzsicherungen** hat mindestens 100 cm gemessen von der Standfläche zu betragen. Bei Absturzsicherungen mit einer oberen Tiefe von mind. 20 cm darf die erforderliche Höhe um die halbe Brustungstiefe abgemindert, jedoch ein Mindestmaß von 85 cm nicht unterschritten werden.
14. **Stiegenläufe** ab 2 Stufenhohen sind gemäß OIB-Richtlinien mit Anhaltestangen zu versehen.
15. Folgende **Verglasungen** sind aus Sicherheitsglas (ESG) oder aus sicherheitstechnisch gleichwertigem Material herzustellen oder unfallsicher abzuschirmen.
 - a) Ganzglasuren, Verglasungen in Türen und Fenstertüren bis 1,50 Meter Höhe über der Standfläche
 - b) vertikale Verglasungen entlang begehbare Flächen bis 0,85 Meter Höhe über der Standfläche
 - c) vertikale Verglasungen entlang begehbare Flächen bis 1,50 Meter Höhe über der Standfläche in Bauwerken mit möglichem Menschengedrange.
16. **Verglasungen**, die **als Absturzsicherung** dienen, sind aus geeignetem Verbundsicherheitsglas auszuführen. Bei Mehrscheiben-Isolierglas und Verglasungen mit mehreren Scheiben (z.B. Verbundverglasungen) gilt dies zumindest für eine Scheibe.
17. **Einfachverglasungen** und untere Scheiben von Isolierverglasungen müssen bei Horizontalverglasungen mit einer Neigung zur Vertikalen von mehr als 15° (z.B. Glasdächer, Oberlichten, Dachflächenfenster), aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Alternativ sind Schutzvorrichtungen gegen das Herabfallen von Glasteilen vorzusehen.
18. Die Herstellung der **Stellplatzzufahrt / Garagenzufahrt** auf öffentlichem Gut (z.B. durch Asphaltieren oder Verrohren von Grunstreifen, Abschrägen von Randsteinen) ist durch die Konsenswerber und auf deren Kosten im rechtzeitig herzustellenden Einvernehmen mit der Bauverwaltung der Stadtgemeinde Purkersdorf durchzuführen. Die Grundstückszufahrt und die Stellplätze für PKW sind für die zu erwartenden Radlasten ausreichend zu befestigen. Bei der Herstellung der Zufahrt ist entlang der Grundgrenze ein mindestens 10 cm hoher zukünftiger Gehsteig einzuplanen. Die Neigungen sind so auszuführen, dass Niederschlagswasser nicht auf öffentliches Gut abgeleitet werden bzw. Oberflächenwasser von der Straße nicht auf den Bauplatz fließen können. Entlang der Straßenfluchtlinie ist über die Breite des Zufahrtbereiches eine Entwässerungsrinne (Rigol) oder eine gleichwertige Maßnahme auszuführen.
19. Allenfalls vorhandene **technische Anlagen** im Bereich der geplanten Grundstückszugänge oder -zufahrten (speziell von Versorgungsunternehmen, z.B. Kabel- oder Verteilerbocke, Lichtmasten, Wasserschieber, etc.) sind auf Kosten der Konsenswerber im Einvernehmen mit den entsprechenden Versorgungsunternehmen zu entfernen oder zu versetzen.

20. Gemäß § 43a Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. ist bei einem **Neubau** sowie bei einer **umfangreichen Renovierung** (§ 4 Z 12a leg. cit.) eines **Hauptgebäudes** das Gebäude bis zu den **Netzabschlusspunkten** mit einer **hochgeschwindigkeitsfähigen gebäudeinternen physischen Infrastruktur** auszustatten. **Dieser ist in den Fertigstellungsunterlagen anzugeben.**
21. Während der Bauarbeiten wird besonders auf die Einhaltung des § 92 StVO 1960 i.d.g.F. (**Verunreinigung der Straße**) hingewiesen.
22. Bei **Arbeiten auf oder neben der Fahrbahn** ist durch die bauausführende Firma rechtzeitig das Einvernehmen mit der Bauverwaltung der Stadtgemeinde Purkersdorf sowie um Bewilligung gemäß § 90 StVO 1960 i.d.g.F. bei der zuständigen Verkehrsbehörde anzusuchen. Dies gilt auch bei allfälliger Benützung für das **Abstellen von Baumaschinen, Containern** und die **Lagerung von Bau- und Abbruchmaterial oder sonstigen Materialien** auf öffentlichem Gut.

Im Übrigen wird auf die gesetzlichen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. und der NÖ BTV 2014 i.d.g.F. hingewiesen.

Der bautechnische Sachverständige:


.....
Baumeister DI Bernhard Kazda

Hinweise der Baubehörde für die Bauausführung:

Die nachfolgend angeführten Bestimmungen einschlägiger Normen und Gesetze sind Empfehlungen und Hinweise. Diese sind, sofern sie zutreffen einzuhalten und daher nicht Bestandteil des Sachverständigengutachtens. Es besteht kein Anspruch auf Vollständigkeit.

Für das geplante Vorhaben ist von einem Ziviltechniker bzw. gewerblich berechtigten Fachmann eine statische Bemessung für sämtliche tragende Bauteile vornehmen zu lassen. Sämtliche tragende Konstruktionsteile sind den statischen Erfordernissen entsprechend zu bemessen und nach den Ergebnissen dieser Bemessung ausführen zu lassen. Die Vorlage einer statischen Bemessung bei der Baubehörde ist nicht erforderlich, wenn die gesamte Statik in der Befugnis des Planverfassers bzw.

Die Schneelast von mind. 2,15 kN/m² gemäß der ÖNorm B 1991-1-3 ist einzuhalten.

Sämtliche Schächte sind entsprechend tragsicher bzw. in Fahrbereichen befahrbar abzudecken. Die erforderlichen Traglasten der Abdeckungen sind normgerecht nach ihrem Verwendungszweck festzulegen.

Bei allfälligen gestalterischen Umänderungen im Einfahrts- und Zugangsbereich am öffentlichen Gut (Straßenbereich) ist die Zustimmung der Stadtgemeinde Purkersdorf zu erwirken und ist hierfür ein entsprechendes Ansuchen an die Bauverwaltung zu stellen.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens ist die Veränderung hinsichtlich des Kanal- und Wasseranschlusses gemäß NO Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 bzw. NO Kanalgesetz 1977, in der jeweils geltenden Fassung, bei der Abgabenbehörde mittels beigefugter Erhebungsbogen anzuzeigen.

Nach Fertigstellung des Bauvorhabens sind vom Bauwerks- oder Grundeigentümer für den Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung und an den öffentlichen Schmutz- bzw. Regenwasserkanal Anschlussabgaben zu entrichten.

Weiters löst die Errichtung eines Gebäudes jährliche Benutzungsgebühren für Schmutz- bzw. Regenwasserkanal aus.

Würden die genannten Anschlussabgaben bereits entrichtet, können sich im Falle weiterer Bauvorhaben auf einer Liegenschaft sowohl die Kanalbenutzungsgebühren ändern wie auch Ergänzungsabgaben zu den Anschlussabgaben anfallen.

Der Bauwerber wird auf das Baustellenkoordinationsgesetz (BauKG) und auf die allfällige Bestellung eines Planungs- und Baustellenkoordinators hingewiesen. Eine Bautafel mit der Geschäftsbezeichnung des Bauführers sowie die Hinweise gemäß SiGe-Plan und einer Kopie des Baubewilligungsbescheides sind an der Baustelle allgemein zugänglich anzubringen.

Das Bauvorhaben ist konsensgemäß auszuführen. Abänderungen sind vor ihrer Durchführung der Baubehörde schriftlich mitzuteilen. Gegebenenfalls ist für die Abweichung vom Konsens neuerlich um eine Baubewilligung anzusuchen.

Bei Zurücklegen der Bauführerschaft bzw. bei Bauführerwechsel ist die Baubehörde unverzüglich darüber in Kenntnis zu setzen. Bis zur Nennung des neuen Bauführers sind sämtliche Arbeiten einzustellen.

Festgehalten wird, dass die Bestimmungen der NO Bauordnung 2014 und der NO Bautechnikverordnung 2014, in den jeweils geltenden Fassungen, einzuhalten sind, ohne dass diese gesondert angeführt werden.

Ausführungsfristen gemäß § 24 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.:

Der Baubeginn wird mit Rechtskraft der Baubewilligung festgesetzt.

Binnen fünf Jahren nach Baubeginn bzw. vor Benützung ist der Baubehörde vom Bauwerber nach Fertigstellung des Bauvorhabens unaufgefordert die Fertigstellung gemäß § 30 leg. cit. anzuzeigen. Die darin taxativ angeführten Befunde, Bescheinigungen und geforderten Beilagen (Abs. 2) sind anzuschließen. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet (Abs. 4).

Die jeweilige Ausführungsfrist kann über Antrag verlängert werden. Widrigenfalls erlischt die Baubewilligung.

Zur Fertigstellung sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Eine Bescheinigung des befugten und genannten Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung (auch Eigenleistung) des Bauvorhabens. Geringfügige Abweichungen sind darin anzuführen und in einem gesonderten Bestandsplan (zweifach) sichtbar darzustellen.
- Ein Lageplan (zweifach) mit der Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des/r Bauvorhaben/s samt Einzeichnung der Ver- und



Entsorgungsleitungen (z.B. Kanal, Wasser, Strom etc.) für die Weiterleitung an das Vermessungsamt.

- Bau- und Eignungsbefunde für Abgas- und Lüftungsfänge, ausgestellt vom zuständigen Rauchfangkehrermeister.
- Elektroattest (bundeseinheitliches Sicherheitsprotokoll), ausgestellt von der ausführenden Firma, aus dem hervorgeht, dass die Elektroinstallationen entsprechend den derzeit geltenden Bestimmungen der ÖVE-EN 1 hergestellt wurden.
- Blitzschutzprotokoll, bei Errichtung einer Blitzschutzanlage (bei Nichterrichtung eine schriftliche Bestätigung mit Begründung darüber).
- Nachweis über die ordnungsgemäße Verlegung und Dichtheit der Kanalisationsanlage, ausgestellt von der bauausführenden Firma, mit Angaben über die angewendete Dichtheitsprobe und die bauliche Ausführung, sowie eine Bestätigung der bauausführenden Firma, dass die Kanalisationsanlage der Ö-Norm B 2501 entspricht.
- Bestätigung der ausführenden Firma über die ordnungsgemäße Ausführung der Versickerungsanlage nach vorliegender Berechnung.

IV. ERGEBNIS DER VORPRÜFUNG:

Feststellung gemäß des § 21 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.:

Nachdem die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages geführt hat, hat die Baubehörde die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu informieren und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung.

Es ist von Amts wegen zu prüfen, ob Ergänzungsgebühren für den Kanal- und Wasseranschluss bzw. deren Benützung sowie Aufschließungsabgaben vorzuschreiben sind.

Dauer der Vorprüfung und Abfassung der Niederschrift: 7/2 Stunden

Ing. Nikolaj Hlavka
Baudirektor

Christian Schweikhardt
Schriftführer



Herr
Michael Djordjević
Ernstbrunnerstraße 16
2000 Stockerau

Aktenzeichen: B 131/9-Schw-3980/2-2023

Bearbeiter: Stefan Krenn, Dw. 245

Datum: 11.01.2024

Betrifft: NACHTRÄGLICHE BAUBEHÖRDLICHE BEWILLIGUNG für den Umbau des Bestandsgebäudes, NACHTRÄGLICHE KENNTNISNAHME DER BAUANZEIGE einer nachträglichen Wärmedämmung, der regelmäßigen Verwendung eines Grundstücksteils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge und die Herstellung / Veränderung der Grundstücksein- und - Ausfahrt auf der Liegenschaft in 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Das Stadtamt der Stadtgemeinde Purkersdorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen aufgrund Ihres Ansuchens vom 22.06.2023 (eingelangt am 02.08.2023), gemäß § 23 Abs. 1 in Verbindung mit §§ 14 Z. 2., 3., 6. und 21 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 31/2023, die

baubehördliche Bewilligung

für den Umbau des Bestandsgebäudes auf der Liegenschaft in 3002 Purkersdorf, Bahnhofstraße 11, Parz. 611/1, EZ. 541, KG. 01906 Purkersdorf.

Bei der Ausführung des Vorhabens sind der der Baubewilligung zugrunde gelegene Einreichplan vom 19.05.2023, Plan Nr. 02096-41, die Baubeschreibung vom 22.05.2023, der Energieausweis inkl. Schallschutznachweis und Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes vom 22.06.2023 sowie die in der Niederschrift vom 23.11.2023, AZ.: B 131/9-Schw-3980/2-2023, die in Fotokopie beiliegt und einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, angeführten Bedingungen sowie die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, i.d.g.F., einzuhalten. Weiters sind die technischen Richtlinien für vorbeugenden Brandschutz (TRVB) verbindlich einzuhalten und entsprechend den einschlägigen Normen zu kennzeichnen.

Nachstehende Hinweise sind zu beachten:

Gemäß § 24 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 31/2023, erlischt das Recht aus einer Baubewilligung, wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde begonnen (Baubeginnsanzeige inkl. Meldung des befugten Bauführers ab Rechtskraft der Baubewilligung) oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt (Fertigstellungsanzeige) wurde.

Amtsstunden: Mo – Fr 8:00 bis 12:00 Uhr, Di 15:00 bis 19:00 Uhr (außer an schulfreien Tagen)

Bankverbindung: UniCredit Bank Austria AG, IBAN: AT85 1200 0006 1907 0006, BIC/SWIFT: BKAUATWW

Creditor ID: AT58ZZZ00000003645, **UID:** ATU16235802

Sie werden Weiters darauf hingewiesen, dass die Benützung eines Bauwerkes vor Anzeige der Fertigstellung gemäß § 30 Abs. 1 leg. cit. und Vorlage aller benötigten Unterlagen gemäß § 30 Abs. 2 oder 3 gemäß § 37 Abs. 1 Z. 8 leg. cit., eine Verwaltungsübertretung darstellt. Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie gemäß § 30 Abs. 4 leg. cit. als nicht erstattet.

Gemäß § 23 Abs. 1 leg. cit. umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 Z. 3 leg. cit. vorgelegt werden.

II.

Die Bauanzeige über die Errichtung einer nachträglichen Wärmedämmung gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 lit. d) der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. wird im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zur Kenntnis genommen.

Die Bauanzeigen über die regelmäßige Verwendung eines Grundstücksteils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge sowie die Herstellung einer Grundstücksein- und -ausfahrt im Bauland gemäß § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. e) sowie Z. 2 lit. c) der NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. werden im Zuge des Baubewilligungsverfahrens zur Kenntnis genommen.

III.

Nur für die Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51/1991 in Verbindung mit § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2 und dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022 und dem Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957, in den derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Kosten in der Höhe von

€ 1.755,60

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 14 Tagen nach Rechtskraft des Bescheides auf das Konto der Stadtgemeinde Purkersdorf bei der UniCredit Bank Austria AG, IBAN AT851200000619070006, BIC BKAUATWW, zu überweisen oder bar an der Stadtkasse, jeweils unter Angabe des Verwendungszweckes B 131/9-Schw-3980/2-2023, zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

Zu I.

Gemäß § 14 Z. 2., 3., 6. der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 31/2023, bedarf die Errichtung von baulichen Anlagen, die Abänderung von Bauwerken, wenn die Standsicherheit tragender Bauteile, der Brandschutz, die Belichtung oder Belüftung von Aufenthaltsräumen, die Trinkwasserversorgung oder Abwasserbeseitigung beeinträchtigt oder Rechte nach § 6 verletzt werden könnten und die Veränderung der Höhenlage des Geländes einer Baubewilligung.

Gemäß § 21 Abs. 1 leg. cit. hat die Baubehörde die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu informieren und darauf hinzuweisen, dass bei der

Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf, wenn die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages führt. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. Nr. 58/2018, findet nicht statt.

Gemäß § 23 Abs. 1 leg. cit. ist über einen Antrag auf Baubewilligung schriftlich zu entscheiden. Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z. 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht.

Bei Ihrem am 22.06.2023 (eingelangt am 02.08.2023) beantragten Vorhaben konnte nach Vorprüfung gemäß § 20 leg. cit. und nach Durchführung des Ermittlungsverfahrens festgestellt werden, dass das Vorhaben zu keiner Abweisung des Antrages führt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu II.

Gemäß § 15 Abs. 1 Z. 1/2/3 lit. a) b) c) der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 20/2022, ist die Errichtung einer nachträglichen der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

Gemäß § 15 Abs. 1 Z. 1 lit. e) der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 20/2022, ist die regelmäßige Verwendung eines Grundstückes oder –teils im Bauland als Stellplatz für Fahrzeuge oder Anhänger der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

Gemäß § 15 Abs. 1 Z. 2 lit. c) leg. cit. ist die Herstellung und Veränderung von Grundstücksein- und -ausfahrten im Bauland der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Zu III.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Tarif 2022, LGBl. 3800/4 i.d.g.F. festgesetzt, wobei folgende Tarifpost zur Anwendung gelangten:

TP 34 für die nachträgliche Erteilung der baubehördlichen Bewilligung von konsenslosen Bauwerken und andere Vorhaben die doppelten Ansätze der Tarifposten 29 bis 33.

TP 2 Sonstige Entscheidungen oder Amtshandlungen, durch die einem Parteibegehren Rechnung getragen wird € 9,80.

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung bei Errichtung anderer baulicher Anlagen, bei Abänderung oder den Abbruch von Bauwerken, bei Veränderung der Höhenlage des Geländes, bei Erhöhung des Bezugsniveaus sowie bei Aufstellung von Windkraftanlagen € 69,00.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51/1991 i.d.g.F. hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Die Bundesgebühren wurden gemäß Gebührengesetz 1957, BGBl. Nr. 267/1957 i.d.g.F., festgesetzt.

Baubewilligung vom 11.01.2024, Seite 4 von 5
 Aktenzeichen: B 131/9-Schw-3980/2-2023

STADTGEMEINDE
 PURKERSDORF



Stadtamt
 Bauverwaltung

Berechnung der Kosten:

Verwaltungsabgabe gemäß TP 34 (= TP 30 x 6 x 2)	€	828,00
Verwaltungsabgabe gemäß TP 34 (= TP 2 x 3 x 2)	€	58,80
Barauslagen Bausachverständiger € 78,00 7/2 Std.	€	546,00
Summe Verfahrenskosten	€	1.432,80
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30 x 12 (Ansuchen, Niederschrift)	€	171,60
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90 x 7 (Antragsbeilagen)	€	27,30
Barauslagen Bundesgebühr € 19,50 x 3 (Antragsbeilagen)	€	58,50
Barauslagen max. Bundesgebühr € 21,80 x 3 (Antragsbeilagen)	€	65,40
Summe Bundesgebühren	€	322,80
Summe gesamt	€	1.755,60

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Sie haben das Recht, gegen diesen Bescheid innerhalb von zwei Wochen ab seiner Zustellung beim Stadtamt oder beim Stadtrat der Stadtgemeinde Purkersdorf, schriftlich das Rechtsmittel der Berufung einzubringen.

Einbringungsstellen: Stadtamt der Stadtgemeinde Purkersdorf
 Hauptplatz 1, 3002 Purkersdorf
 Stadtrat der Stadtgemeinde Purkersdorf
 Hauptplatz 1, 3002 Purkersdorf

Einbringung durch Telefax: 02231/62267, Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 15:00 Uhr und Freitag von 08:00 bis 12:00 Uhr, sowie per E-Mail an: gemeinde@purkersdorf.at.

Damit Ihre Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- diesen Bescheid bezeichnen (geben Sie bitte das Bescheiddatum, das Geschäftszeichen und die erlassende Behörde an),
- einen Antrag auf Abänderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung dieses Antrages enthalten.

Eine Berufung ist mit € 14,30 zu vergebühren.

Gegen die Vorschreibung der Bundesgebühren ist im Verfahren bei der Stadtgemeinde Purkersdorf kein Rechtsmittel zulässig.

Ergeht gleichlautend an:

Straßenerhalter: Stadtgemeinde Purkersdorf, Hauptplatz 1, 3002 Purkersdorf

Weiters wird der Bescheid den nachfolgend genannten Beteiligten (§ 8 AVG 1991), Behörden und Ämtern zwecks Information übermittelt:

zukünftiger Bauführer

Planverfasser: WERTBAU GmbH, Purkytgasse 14, 1230 Wien

Nachbar: Amt der NÖ Landesregierung (Landesstraßenverwaltung B), Landhausplatz 1, 3109 St. Pölten

Finanzverwaltung der Stadtgemeinde Purkersdorf

Baubewilligung vom 11.01.2024, Seite 5 von 5
Aktenzeichen: B 131/9-Schw-3980/2-2023

- ad acta

Beilagen für die Bauwerber / Eigentümer:

- 1 Original dieses Bescheides
- 1 Fotokopie der Niederschrift vom 23.11.2023, AZ.: B 131/9-Schw-3980/2-2023
- 1 Einreichplan vom 19.05.2023, Plan Nr. 02096-41 - B
- 1 Baubeschreibung vom 22.05.2023 - B
- 1 Energieausweis inkl. Schallschutznachweis und Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes vom 22.06.2023 - B
- 1 Formular Baubeginnsanzeige mit Bauführermeldung
- 1 Formular Fertigstellungsanzeige

Beilagen für den zukünftigen Bauführer:

- 1 Fotokopie dieses Bescheides
- 1 Fotokopie der Niederschrift vom 23.11.2023, AZ.: B 131/9-Schw-3980/2-2023
- 1 Einreichplan vom 19.05.2023, Plan Nr. 02096-41 - C
- 1 Baubeschreibung vom 22.05.2023 - C
- 1 Energieausweis inkl. Schallschutznachweis und Nachweis der Einhaltung des sommerlichen Überwärmungsschutzes vom 22.06.2023 - C

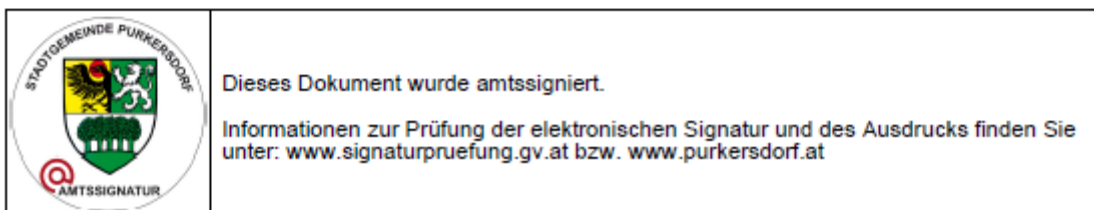
Hinweis für den Bauführer:

Sie werden darauf aufmerksam gemacht, dass falls Ihre Funktion als Bauführer vorzeitig endet, Sie dies gemäß § 25 Abs. 4 leg. cit. der Baubehörde mitzuteilen haben und die Ihnen zur Verfügung gestellte Ausfertigung der Baubewilligung samt Beilagen zurückzustellen ist. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht ist.

Beilagen für die 2. Bauwerberin / Miteigentümerin, den Straßenerhalter und den Planverfasser:

- je 1 Fotokopie dieses Bescheides
- je 1 Fotokopie der Niederschrift vom 23.11.2023, AZ.: B 131/9-Schw-3980/2-2023

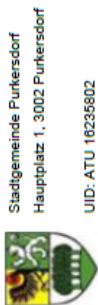
Für das Stadtamt Purkersdorf
Dr. Claudia Winkler-Widauer
Stadtamtsdirektorin



Signatur aufgebracht von Dr. Claudia Winkler-Widauer, 11.01.2024 11:57:57

GRUNDSTÜCKSABGABEN

Homepage: www.purkersdorf.at
E-Mail: gemeinde@purkersdorf.at
Telefon: 02231/63601
Fax: 02231/62287



Stadtgemeinde Purkersdorf
Hauptplatz 1, 3002 Purkersdorf
UID: ATU 16235802

Kontoblatt Kunde

Person: **101360, Djordjević Michael, Ernstbrunnerstraße 16, 2000 Stockerau**
Objekt: **1, Bahnhofstraße 11, 3002 Purkersdorf**
Jahr: **2025**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		161,72	161,72	107,00	161,72	161,72	107,00		161,72	107,00
3	Wasserbezug		1 176,80	1 069,80	9,00	1 176,80	1 069,80	9,00		1 069,80	107,00
4	Bereitstellungsgebühr		99,00	90,00	9,00	99,00	90,00	9,00		90,00	9,00
5	Kanalbenützung		1 333,68	1 212,44	121,24	1 333,68	1 212,44	121,24		1 212,44	121,24
95	Abfallwirtschaftsgebühr		443,04	402,76	40,28	443,04	402,76	40,28		402,76	40,28
96	Abfallwirtschaftsabgabe		121,04	110,04	11,00	121,04	110,04	11,00		110,04	11,00
97	Seuchenvorsorgeabgabe		15,00	15,00		15,00	15,00			15,00	
601	Mahngeld	3,56	4,10	4,10		7,66	7,66			7,66	
611	Mahnspesen	14,78	3,00	3,00		17,78	17,78			17,78	
656	Geldverkehrsbesen		7,00	7,00		7,00	7,00			7,00	
701	Saumniszuschlag	14,24	16,40	16,40		30,64	30,64			30,64	
711	Saumniszuschlag	35,11				35,11	35,11			35,11	
	Summe	67,69	3 380,78	3 092,26	288,52	3 448,47	3 159,95	288,52		3 159,95	288,52

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 12

MIETVERTRAG

MIETVERTRAG

abgeschlossen zwischen

Michael Djordjevic

Bahnhofstrasse 11, 3002 Purkersdorf

(als „Vermieter“)

einerseits, und



(gemeinsam als „Mieter“)

(Vermieter und Mieter gemeinsam die „Parteien“ und jeweils eine „Partei“)

wie folgt (der „Vertrag“):

1. Mietgegenstand

- 1.1. Gegenstand dieses Vertrags ist das auf der Liegenschaft EZ 541 KG 01906, befindliche Objekt samt der im Objekt befindlichen Einrichtungsgegenstände (der „**Mietgegenstand**“). Ein Grundrissplan der Liegenschaft und des Zinshauses ist diesem Vertrag als Anlage 1.1 angeschlossen.
- 1.2. Als Gegenleistung für sämtliche Einrichtungsgegenstände und die Übersiedlungskosten des Vermieters ist von den Mietern spätestens bei Abschluss dieses Vertrages ein Betrag in Höhe von insgesamt EUR 15.000 an den Vermieter zu bezahlen (der „**Ablösebetrag**“), andernfalls keine Übergabe des Mietgegenstandes an die Mieter erfolgt.
- 1.3. Den Mietern werden für die Mietzeit mehrere Schlüssel ausgehändigt, die separat im Übergabeprotokoll festgehalten werden.
- 1.4. Die Mieter bestätigen, im Rahmen von Besichtigungen vor Vertragsabschluss volle Kenntnis von den Gegebenheiten des Mietgegenstandes erlangt zu haben, und dass der Mietgegenstand einschließlich der darin befindlichen Ausstattung zum Zeitpunkt des Abschlusses dieses Vertrags für ihre Bedürfnisse geeignet und brauchbar ist.

Sämtliche Gewährleistungen für einen bestimmten Zustand, eine bestimmte Beschaffenheit und eine bestimmte Größe des Mietgegenstandes sind daher einvernehmlich ausgeschlossen. Das von den Mietern eingebrachte Inventar sowie sonstige bewegliche Sachen sind nicht Bestandteil des Mietgegenstandes.

- 1.5. Der Vermieter ist zur Herstellung sonstiger Ausstattungen ausdrücklich nicht verpflichtet. Alle von den Mietern für die von ihnen beabsichtigte Nutzung zweckmäßigen oder erforderlichen Ausstattungen und Veränderungen des Mietgegenstandes sind von den Mietern auf eigene Kosten und eigenes Risiko unter Einhaltung der Bestimmungen des Mietvertrages, der öffentlich-rechtlichen Bestimmungen (insbesondere der Bauordnung und gewerberechtlicher Vorschriften) und sonstiger Richtlinien (insbesondere unter Einhaltung der Ö-Normen oder vergleichbarer europäischer Standards) vorzunehmen.

2. Verwendungszweck

- 2.1. Der Mietgegenstand darf von den Mietern ausschließlich zur Kurzzeitvermietung verwendet werden, wobei die Nutzung stets ausschließlich zu Wohnzwecken erfolgen darf. Eine Änderung des Verwendungszweckes ist nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters zulässig. Wird der Mietgegenstand auch nur teilweise vertragswidrig verwendet, so erhöht sich der Hauptmietzins unbeschadet des Unterlassungsanspruches sowie Kündigungsrechts des Vermieters für diesen Zeitraum um 25%.
- 2.2. Die Mieter haben die notwendigen, insbesondere die bau- und gewerberechtlichen behördlichen Bewilligungen für die Verwendung des Mietgegenstandes zur Kurzzeitvermietung auf eigene Kosten zu erwirken und für die Einhaltung aller Auflagen und Sicherheitsvorschriften während der Ausführung und in weiterer Folge zu sorgen.
- 2.3. Wird der Vermieter wegen Nicht- oder mangelhafter Erfüllung vorbezeichneter Verpflichtungen durch die Mieter oder ihnen zuzurechnender Personen von Dritten in Anspruch genommen, sind die Mieter verpflichtet, den Vermieter in vollem Umfang schad- und klaglos zu halten.

3. Mietdauer

- 3.1. Das Mietverhältnis wird zeitlich befristet auf 6 Jahre abgeschlossen. Es beginnt am 1. Juli 2025 und endet mit Ablauf des 30. Juni 2031, ohne dass es einer weiteren Kündigung bedarf. Jede Vertragspartei ist berechtigt, erstmals nach Ablauf eines Jahres das Mietverhältnis jeweils zum Monatsletzten schriftlich unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zu kündigen.
- 3.2. Das Recht auf vorzeitige Auflösung des Vertrages aus wichtigem Grund wird dadurch nicht berührt. Ein wichtiger Grund, der den Vermieter zur vorzeitigen Auflösung des Mietverhältnisses berechtigt, liegt insbesondere vor, wenn
- die Mieter mit der Bezahlung des Mietzinses (oder Teilen desselben) oder anderen auf Grund dieses Vertrages geschuldeten Leistung trotz schriftlicher Mahnung und Nachfristsetzung von mindestens 14 Tagen im Verzug bleiben;
 - die Mieter vom Mietgegenstand einen erheblich nachteiligen Gebrauch machen, den Mietgegenstand vertrags-, widmungswidrig oder unter Erhöhung von Gefahren benutzen und ohne Zustimmung des Vermieters bauliche oder nicht genehmigte sonstige Veränderungen am Mietgegenstand vornehmen;
 - der Vermieter zu Zahlungen herangezogen wird, die vertragsgemäß von den Mietern zu tragen wären, und die Mieter dem Vermieter solche Zahlungen auf schriftliche Aufforderung hin nicht umgehend ersetzen;
 - die Bezahlung des Ablösebetrages oder der Kautions nicht unmittelbar, jedenfalls längstens binnen 3 Tagen nach Unterfertigung dieses Vertrages erfolgt; und
 - sonstige Gründe vorliegen, die die berechtigten Interessen des Vermieters beeinträchtigen. Als derartige Beeinträchtigungen gelten jedenfalls alle Kündigungsgründe der §§ 30 MRG und 1118 ABGB.
- 3.3. Das Mietverhältnis kann von den Mietern nur aus wichtigem Grund im Sinne des § 1117 ABGB vorzeitig schriftlich aufgelöst werden.

4. Mietzins und Zahlungsmodalitäten

4.1. Bestandteile

Der Gesamtmietzins besteht derzeit aus:

- dem Hauptmietzins,

4.2. Hauptmietzins

4.2.1. Der Hauptmietzins für den Mietgegenstand beträgt monatlich netto **EUR 4.800** zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer.

4.2.2. Der Hauptmietzins und die Kautions sind auf Basis des von der STATISTIK AUSTRIA, Bundesanstalt Statistik Österreich, ermittelten Verbraucherpreisindex 2020 oder eines allenfalls an seine Stelle tretenden Index wertgesichert. Ausgangsbasis für die Wertsicherung ist die für den Monat des Vertragsbeginns verlaubliche Indexzahl. Die erste Indexanpassung erfolgt mit Wirkung zum 1. Jänner 2026 durch Vergleich der Indexzahl für den Monat der Ausgangsbasis mit der Indexzahl für September 2025. Die weiteren Indexanpassungen erfolgen jährlich mit Wirkung zum 1. Jänner durch Vergleich der Indexzahl für Jänner des Vorjahres mit der Indexzahl für Jänner des laufenden Jahres. Die Auswirkungen der Wertsicherungsklausel treten mit Verlautbarung der entsprechenden Indexzahlen automatisch ein, ohne dass es einer darauf abzielenden Erklärung des Vermieters bedarf. Der Vermieter ist berechtigt, eine erfolgte Indexanpassung rückwirkend für die Dauer von 3 Jahren geltend zu machen. Die Berechnung nimmt der Vermieter vor. Eine auch längere Zeit nicht geltend gemachte Aufwertungsforderung durch den Vermieter bedeutet nach dem Willen der Parteien keinen Verzicht auf die Geltendmachung der Aufwertung des Mietzinses und der Kautions.

4.3. Betriebskosten

4.3.1. Zusätzlich zum Hauptmietzins übernehmen die Mieter die Bezahlung sämtlicher Betriebs- und sonstigen Nebenkosten des Mietgegenstandes zuzüglich der jeweils zahlbaren gesetzlichen Umsatzsteuer; darunter fallen neben den Betriebskosten gem. § 21 MRG insbesondere noch die Kosten der laufenden Bewirtschaftung des Mietgegenstandes, wie die Wasser-, Abwasser- und Kanalisierungsgebühren, Kosten der Rauchfangkehrung, der Kanalräumung, der Müll- und Unratabfuhr, die Grundsteuer und die sonstigen die gegenständliche Liegenschaft belastenden öffentlichen Abgaben. Weiteres gehören zu den Betriebs- und Nebenkosten die Kosten der Wartung und Instandhaltung des Einfamilienhauses und aller seiner Anlagen und Einrichtungen (einschließlich Sanitäranlagen, Feuerlöscher, Sprinkleranlage, Außenwände, Fenster, Türen, Dächer, Eingangsanlagen, Garage, technische Räume, Blitzschutzanlagen, etc) sowie die Kosten der Erfüllung allfälliger Behördenauflagen.

Letztlich zählen zu den Betriebs- und Nebenkosten auch die Kosten für die Pflege der Grünflächen und die Kosten der Wartung und Erhaltung der sonstigen Außenanlagen.

4.3.2. Zur Deckung der in den vorstehenden Punkten angeführten Betriebs- und sonstigen Nebenkosten leisten die Mieter ein Betriebs- und Nebenkostenkonto von monatlich **EUR 200**. Der Vermieter ist berechtigt, das Betriebs- und Nebenkostenkonto entsprechend zu erhöhen oder herabzusetzen, je nachdem, ob die abgerechneten Kosten höher oder niedriger waren als die eingehobenen.

4.3.3. In den Betriebs- und Nebenkosten nicht enthalten und von den Mietern gesondert zu tragen sind Kosten für Strom, Gas, Heizung, eine angemessene Haushaltsversicherung, Radio- und Rundfunkgebühren, Telefon- und Internetkosten etc. Die Mieter sind verpflichtet, direkt mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen die entsprechenden Verträge im eigenen Namen und auf eigene Rechnung abzuschließen und sämtliche daraus entstehenden Kosten aus eigenem zu tragen. Sollte der Vermieter für derartige Kosten in Anspruch genommen werden, sind ihm diese von den Mietern umgehend zu ersetzen.

4.4. Gesamtmietzins

Gemäß den Punkten 4.1., 4.2. und 4.3. ergibt sich zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses somit folgender Gesamtmietzins:

Hauptmietzins netto	EUR 4.800,00
Umsatzsteuer Hauptmietzins	EUR 960,00
Betriebs- und Nebenkosten (inkl. USt)	EUR 200,00
Gesamtmietzins brutto	EUR 5.960

4.5. Allgemeines

4.5.1. Der Gesamtmietzins gemäß den Punkten 4.1., 4.2. und 4.3. bildet eine einheitliche Schulddposition der Mieter gegenüber dem Vermieter. Widmungen der Mieter betreffend den Zahlungseingang sind ausgeschlossen, die Gutschrift durch den Vermieter erfolgt gemäß den gesetzlichen Bestimmungen.

4.5.2. Der vereinbarte Gesamtmietzins ist jeweils im Voraus am Fünften eines jeden Kalendermonats fällig, wobei für die Rechtzeitigkeit der Zahlung das Einlangen maßgeblich ist. Eine monatliche Vorschreibung erfolgt nicht. Die Mieter haften dem Vermieter für alle durch die verspätete Mietzinszahlung verursachten Kosten und Auslagen; insbesondere haben sie dem Vermieter jene Kosten (einschließlich

Prozesskosten) zu ersetzen, die diesem dadurch entstehen, dass der Vermieter von der verspäteten Zahlung – sei es auch durch Postlauf bzw. die Abwicklung über ein Kreditinstitut – nicht rechtzeitig Kenntnis erhalten hat. Mietzinsrückstände werden, unbeschadet sonstiger Rechtsfolgen, ab dem Fälligkeitstag mit den gesetzlichen Verzugszinsen verzinst.

4.5.3. Alle Zahlungen an den Vermieter sind per Überweisung auf ein von diesem gesondert bekanntzugebendes Bankkonto zu tätigen.

4.5.4. Sollte es davon abweichend aufgrund einer Einigung zu Bar-Zahlungen kommen, so sind diese schriftlich zu bestätigen.

4.5.5. Die Aufrechnung von Gegenforderungen gegen den Gesamtmietzins ist ausgeschlossen. Dies gilt nicht für Gegenforderungen der Mieter, die vom Vermieter bereits anerkannt oder gerichtlich festgestellt wurden.

4.5.6. Das Zinsminderungsrecht gemäß § 1104 ABGB wird ausdrücklich zwischen den Parteien ausgeschlossen.

5. Kautio

5.1. Für die Sicherstellung sämtlicher Ansprüche des Vermieters unter diesem Vertrag wird eine Kautio in der Höhe von **EUR 15.000** vereinbart. Die Kautio ist spätestens bei Abschluss dieses Vertrages an den Vermieter zu leisten, andernfalls keine Übergabe des Mietgegenstandes an die Mieter erfolgt.

5.2. Die Kautio dient zur Befriedigung sämtlicher Forderungen aus diesem Vertrag, die die Mieter trotz Fälligkeit nicht erfüllen. Insbesondere kann sie im Falle von Mietzinsrückständen, Verletzungen der Instandhaltungspflicht, oder Räumungs- und Reinigungskosten bei Beendigung des Mietverhältnisses in Anspruch genommen werden. Erfolgt eine Inanspruchnahme, so verpflichten sich die Mieter, den Differenzbetrag binnen 14 Tagen nach entsprechender Aufforderung durch den Vermieter zu bezahlen.

5.3. Nach Beendigung des Mietverhältnisses und ordnungsgemäßer Rückgabe des Mietgegenstandes (inklusive aller Schlüssel) ist die Kautio, abzüglich allfälliger Kosten aufgrund einer Inanspruchnahme, an die Mieter zurückzuerstatten.

6. Allgemeine Erhaltungspflicht

- 6.1. Die Mieter erklären, den Mietgegenstand in einem brauchbaren Zustand übernommen zu haben. Die Mieter verpflichten sich, den Mietgegenstand und dessen Einrichtung, insbesondere die Wasser-, Gas- und Stromleitung, Beheizungs- und sanitäre Anlagen sowie Gas- und Elektrogeräte so zu warten und so instand zu halten, dass dem Vermieter hierdurch keine Nachteile erwachsen. Wird die Behebung ernster Schäden des Hauses nötig, so sind die Mieter bei sonstigem Schadenersatz verpflichtet, dem Vermieter ohne Verzug Anzeige zu machen. Die Erhaltungspflicht des Vermieters gemäß § 1096 ABGB wird einvernehmlich ausgeschlossen.
- 6.2. Das Heizungssystem wird den Mietern in einwandfreiem und gebrauchsfähigem Zustand zur Benutzung überlassen. Im Sinne dieses Punktes 6 dieses Vertrages sind die Mieter verpflichtet, das Heizungssystem laufend in gutem und ordnungsgemäßem Zustand zu erhalten. Die Mieter sind verpflichtet, das Heizungssystem laut Empfehlung des Herstellers während der gesamten Mietdauer alle 12 Monate durch eine befugte Service- bzw. Fachfirma auf eigene Kosten warten zu lassen. Dies sollte nach Möglichkeit jeweils vor Beginn der Heizperiode durchgeführt werden. Der Nachweis für die jährliche Wartung ist dem Vermieter auf Wunsch per E-Mail zu übermitteln.
- 6.3. Die Mieter verpflichten sich, stets für eine angemessene und fachgerechte Gartenpflege Sorge zu tragen (Frühjahr-/Herbstschnitt, regelmäßiges Rasenmähen und dergleichen) und nicht ohne Zustimmung des Vermieters bestehende Bäume und Pflanzen zu roden. Die Mieter werden dem Vermieter, bei sonstiger Schadenersatzpflicht, unverzüglich über Anzeichen von Erkrankungen der Bäume und Pflanzen im Garten des Mietgegenstandes informieren.
- 6.4. Kommen die Mieter ihren Verpflichtungen nicht nach, so ist der Vermieter berechtigt, sämtliche notwendigen Wartungs-, Instandsetzungs- und Instandhaltungsarbeiten auf Kosten der Mieter durchführen zu lassen.
- 6.5. Die Erfüllung von Verkehrspflichten für die entlang des Mietgegenstands vorhandenen, dem öffentlichen Verkehr dienenden Gehsteige und Gehwege (insbesondere der Pflicht zur Schneeräumung und Streuung, des notwendigen Pflanzen- und Baumschnitts, etc) obliegt ausschließlich den Mietern, welche den Vermieter für Folgen aus der Verletzung schad- und klaglos halten. Sollte der Vermieter für derartige Kosten in Anspruch genommen werden, sind ihm diese von den Mietern umgehend zu ersetzen.

7. Änderungen des Mietgegenstandes

7.1. Jegliche beabsichtigten Arbeiten am Mietgegenstand haben die Mieter dem Vermieter schriftlich unter detaillierter Angabe von Art und Umfang sowie unter Benennung des in Aussicht genommenen befugten Gewerbetreibenden so rechtzeitig vorher anzuzeigen, dass der Vermieter die Interessen bezüglich des Mietgegenstandes wahrnehmen kann. Soweit kein gesetzlicher Anspruch auf Vornahme von Arbeiten besteht, dürfen Arbeiten nur mit vorheriger schriftlicher Zustimmung des Vermieters durchgeführt werden. Hinsichtlich der Investitionen verzichten die Mieter auf jegliche Ansprüche für geleistete Investitionen, insbesondere nach § 1097 iVm § 1037 ABGB. Bei Beendigung des Mietverhältnisses haben sohin sämtliche sonstigen Investitionen unter Verzicht auf ein allfällig bestehendes Wegnahmerecht der Mieter zugunsten des Vermieters entschädigungslos im Mietgegenstand zu verbleiben. Dem Vermieter steht wahlweise die Möglichkeit offen, die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes auf Kosten der Mieter zu begehren.

7.2. In allen Fällen haben die Mieter auf eigene Verantwortung für die rechtzeitige Beschaffung der erforderlichen behördlichen Genehmigungen und sonstigen Unterlagen zu sorgen. Die Arbeiten sind unter Einhaltung der jeweils geltenden Vorschriften von dazu befugten Gewerbetreibenden durchzuführen. Elektro-, Gas- und Wasserleitungen dürfen nur unter Putz verlegt werden, wobei festgehalten wird, dass im Zeitpunkt des Vertragsabschlusses keine Verlegung von Elektro-, Gas- und Wasserleitungen erforderlich ist.

7.3. Die Mieter haben alle durch die Arbeiten, Änderungen und dgl. dem Vermieter unmittelbar oder mittelbar entstehenden Kosten (etwa auch als Folge behördlicher Auflagen) unverzüglich zu ersetzen; dazu gehört auch eine allfällige Entschädigung an jene Personen, deren Rechte anlässlich der Arbeiten beeinträchtigt werden. Ebenso obliegt den Mietern die ehest mögliche Entfernung von Bauschutt etc. sowie die Wiederherstellung beschädigter Teile des Mietgegenstandes (einschließlich Malerei) auf ihre eigenen Kosten.

7.4. Unabhängig von eigenem Verschulden haften die Mieter für alle Schäden, die am Mietgegenstand durch die Durchführung solcher Änderungen entstehen. Die Mieter halten diesbezüglich den Vermieter für Schäden, die Dritten entstehen, vollständig klag- und schadlos.

8. Haftungs

8.1. Die Mieter haften dem Vermieter für sämtliche Schäden am Mietgegenstand – dabei insbesondere auch die übermäßige Abnutzung – die sie oder sonstige Personen, für die sie einzustehen haben, schuldhaft verursacht haben. Der Vermieter ist berechtigt, die hierdurch unbedingt notwendig gewordenen Reparaturarbeiten auf Kosten der Mieter durchführen zu lassen.

8.2. Die Mieter erklären, aus zeitweiligen Störungen oder Absperrungen der Wasserzufuhr, an den Gas-, Licht-, Kraft- und Kanalisierungsleitungen und dergleichen keinerlei Rechtsfolgen abzuleiten, sofern diese nicht auf grobes Verschulden des Vermieters zurückzuführen sind.

8.3. Der Vermieter haftet den Mietern nur für Schäden, die der Vermieter oder seiner Sphäre zuzurechnenden Personen vorsätzlich oder grob fahrlässig verursacht haben.

9. Benützung

9.1. Die Mieter verpflichtet sich, den Mietgegenstand schonend und pfleglich zu behandeln. Bohrungen jeglicher Art in der Decke oder im Fußboden des Mietgegenstandes sind strengstens verboten.

9.2. Die Tierhaltung bedarf der vorherigen schriftlichen Zustimmung des Vermieters.

9.3. Um Schimmelbildung zu vermeiden ist tägliches, minutenlanges Lüften, nach Möglichkeit auch querlüften erforderlich. Möbelstücke müssen von der Außenwand abgerückt werden und dürfen nicht direkt an Außenwände anschließen.

9.4. Innerhalb der Räumlichkeiten des Mietgegenstandes ist das Rauchen verboten. Wasserleitungshähne sind von den Mietern auf eigene Kosten stets dicht zu halten.

9.5. Die Mieter haften für alle Schäden, die dem Vermieter aus einer unsachgemäßen oder sonst vertragswidrigen Behandlung des Mietgegenstandes bzw. mangelnde Wartung durch sie, ihre mit ihnen zusammenwohnenden Familienangehörigen und die sonst von ihnen aufgenommen Personen entstehen. Dies gilt insbesondere auch für Wasser-, Gas- und Elektroleitungen und die daran angeschlossenen Geräte.

10. Weitergabe und Untervermietung

Die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, ist nur im Rahmen der Kurzzeitvermietung zulässig; ansonsten ist die gänzliche oder teilweise Untervermietung oder sonstige Weitergabe an Dritte, sei es entgeltlich oder unentgeltlich, nicht gestattet. Die Mieter sind nicht gestattet, Rechte oder Pflichten unter diesem Vertrag an Dritte abzutreten.

11. Betreten des Mietgegenstandes / Durchführung notwendiger Maßnahmen

11.1. Die Mieter haben das Betreten des Mietgegenstandes durch den Vermieter oder die von ihm beauftragten Personen aus wichtigen Gründen zu gestatten und die Durchführung von erforderlichen Arbeiten im Mietgegenstand zuzulassen. Bei Gefahr in Verzug ist der Vermieter und die von ihm beauftragten Personen berechtigt, den Mietgegenstand jederzeit – auch in Abwesenheit der Mieter – zu betreten.

11.2. Die Mieter haben die vorübergehende Benützung und die Veränderung des Mietgegenstandes (sofern es sich nicht um wesentliche Beeinträchtigungen handelt) ohne Ersatzanspruch zu dulden, wenn dies zur Durchführung von Erhaltungs-, Verbesserungs-, Änderungs- oder Errichtungsarbeiten an Teilen des Mietgegenstandes oder zur Behebung ernster Schäden notwendig, zweckmäßig und den Mietern zumutbar ist. Bauteile, Vorrichtungen oder Geräte, die zum Zweck der Überprüfung, Reinigung, Wartung oder Reparatur zugänglich sein müssen, wie Kamintüren, Wasserabsperrhähne, Gas- oder Stromzähler, Wärmemessgeräte, Heizkörper, Versorgungs- und Entsorgungsleitungen etc. sind von den Mietern zugänglich zu halten bzw. im Bedarfsfall auf ihre Kosten zugänglich zu machen.

11.3. Der Vermieter ist überdies berechtigt, den Mietgegenstand im Falle der Vertragsbeendigung oder der Veräußerung des Mietgegenstandes gemeinsam mit Miet- bzw Kaufinteressenten zur Besichtigung zu betreten, dies jedoch nach rechtzeitiger Terminvereinbarung mit den Mietern.

12. Haushaltsversicherung

Die Mieter sind verpflichtet, dass während der Dauer des Mietverhältnisses auf eigene Kosten eine Haushaltsversicherung (einschließlich zur Deckung von Schäden durch Feuer, Sturm, Wasser, Glasbruch) mit einem angemessenen, der Ausstattung des Mietgegenstandes Rechnung tragenden Deckungsrahmen unter Einschluss von Fahrlässigkeit abzuschließen. Dem Vermieter ist der Versicherungsschutz auf Wunsch durch Übermittlung der Polizze und entsprechender Einzahlungsbelege nachzuweisen. Die Haftung der Mieter gegenüber dem Vermieter für etwaige Schäden

am Mietgegenstand besteht in jedem Fall unabhängig davon, ob die Kosten durch die Haushaltsversicherung gedeckt sind.

13. Beendigung des Mietverhältnisses

Bei Beendigung des Mietverhältnisses – aus welchem Grund auch immer – ist der Mietgegenstand samt allfälligen mitvermieteten Gegenständen und Einrichtungen sowie auch allen übergebenen Schlüsseln besenrein und geräumt von Fahrnissen dem Vermieter zurückzustellen. Der Mietgegenstand ist zudem frisch weiß auszumalen. Bei nicht ordnungsgemäßer Erfüllung dieser Vertragspflicht ist der Vermieter berechtigt, sofort eine Fachfirma mit Ausmalungs- und Reinigungsarbeiten zu betrauen, wobei sich die Mieter verpflichten, die dabei aufgelaufenen Kosten binnen 14 Tagen nach Übermittlung der von der Fachfirma ausgestellten Rechnungen zu ersetzen. Ferner sind die Mieter verpflichtet, zum Ende des Mietverhältnisses etwaige Beschädigungen sowie Abnützungen, die über das übliche Maß hinausgehen, auf eigene Kosten durch entsprechende Fachfirmen reparieren bzw neu herstellen zu lassen. Für diese Rückgabe ist ein entsprechendes Übernahmeprotokoll zu erstellen.

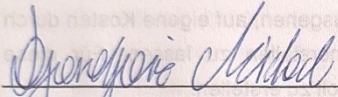
14. Sonstiges

- 14.1. Ergibt sich, dass eine oder mehrere Bestimmungen dieses Vertrages unwirksam bzw. ungültig sind, so bleibt die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen unberührt. Die Vertragsparteien werden die unwirksame bzw. ungültige Bestimmung ersetzen durch eine wirksame Bestimmung, die dem Zweck der unwirksamen bzw. ungültigen Bestimmung möglichst nahekommt.
- 14.2. Die Parteien vereinbaren einvernehmlich und haben dies vor Einzug auch entsprechend gemeinsam erörtert, dass das Rauchen in der Wohnung nicht gestattet ist.
- 14.3. Erklärungen des Mieters, die auf Zahlungsbelege angebracht werden, kommt keine Rechtswirksamkeit zu. Sie können vom Vermieter nicht stillschweigend zur Kenntnis genommen werden.
- 14.4. Änderungen der Anschrift einer Partei sind der jeweils anderen Partei unverzüglich bekannt zu geben, widrigenfalls schriftliche Erklärungen an die letztbekannte Anschrift als ordnungsgemäß zugestellt gelten.
- 14.5. Der Mieter bestätigt den Erhalt eines Energieausweises und eines Elektrobefundes für den Mietgegenstand. Die Vermieter übernehmen keine Gewähr für die Richtigkeit der

im Energieausweis und im Elektrobefund enthaltenen Informationen; diesbezügliche Ansprüche des Mieters gegen die Vermieter werden einvernehmlich ausgeschlossen.

14.6. Die Parteien halten fest, dass ihnen keine zusätzlichen Nebenabreden zu diesem Vertrag bekannt sind. Für allfällige weitere Vereinbarungen wird die Schriftform vereinbart.

14.7. Auf diese Vereinbarung, einschließlich der Frage des gültigen Zustandekommens und der Vor- und Nachwirkungen, ist österreichisches Recht anzuwenden. Gerichtsstand des gegenständlichen Vertrags ist Bruck an der Leitha.


Michael Djordjevic

geboren am: 11.02.1998

Datum: 01.06.2025



geboren am: 20.06.1977

Datum: 20.06.2025

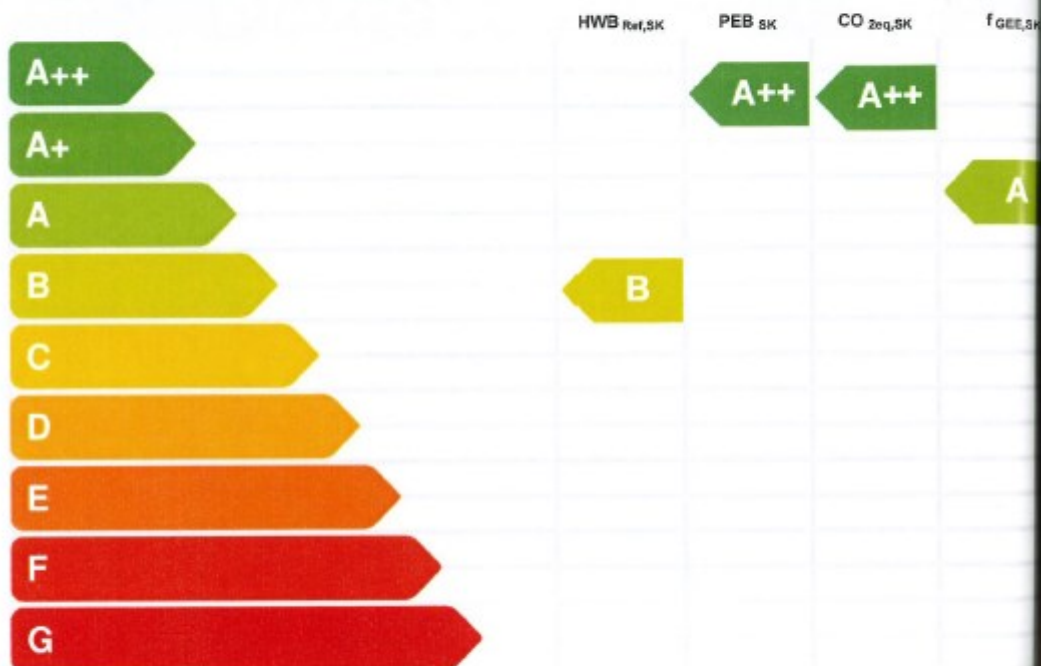
ENERGIEAUSWEIS

Energieausweis für Wohngebäude

OiB ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

BEZEICHNUNG	BVH DJORDJEVIC	Umsetzungsstand	Planung
Gebäude(-teil)		Baujahr	1980
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	
Straße	Bahnhofstrasse 11	Katastralgemeinde	Purkersdorf
PLZ/Ort	3002 Purkersdorf	KG-Nr.	1906
Grundstücksnr.	338 & 611/1	Seehöhe	246 m

SPEZIFISCHER REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normativ geforderten Raumtemperatur, ohne Berücksichtigung allfälliger Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

WWWB: Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als flächenbezogener Defaultwert festgelegt.

HEB: Beim Heizenergiebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebautechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeventilation, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie allfälliger Hilfsenergie.

HHSB: Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines österreichischen Haushalts.

RK: Das Referenzklima ist ein virtuelles Klima. Es dient zur Ermittlung von Energiekennzahlen.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizenergiebedarf den Haushaltsstrombedarf, abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich eines dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingekauft werden muss (Lieferenergiebedarf).

f_{GEI}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus einerseits dem Endenergiebedarf abzüglich allfälliger Endenergieerträge und zuzüglich des dafür notwendigen Hilfsenergiebedarfs und andererseits einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste an Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{ren}) und einen nicht-erneuerbaren (PEB_{nen}) Anteil auf.

CO_{2eq}: Gesamte dem Endenergiebedarf zuzurechnenden äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgase), einschließlich jener für Vorketten.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimakennwert wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktueller

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten BenutzerInnenverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorlage-Gesetzes (EA/VG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Energieausweis für Wohngebäude

OiB OSTERREICHISCHES
INSTITUT FÜR BAUTECHNIK OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019

GEBÄUDEKENNENDATEN

GEBÄUDEKENNENDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	488,1 m ²	Heiztage	241 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	390,5 m ²	Heizgradtage	3.721 Kd	Solarthermie	8 m ²
Brutto-Volumen (V _B)	1.769,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	- kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	876,6 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	-
Kompaktheit (A/V)	0,50 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	2,02 m	mittlerer U-Wert	0,25 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	18,65	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)		Nachweis über den Gesamtenergieeffizienz-Faktor	
Ergebnisse		Anforderungen	
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} = 34,3 kWh/m ² a	entspricht	HWB _{Ref,RK,zul} = 56,0 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} = 34,3 kWh/m ² a		
Endenergiebedarf	EEB _{RK} = 29,9 kWh/m ² a		
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} = 0,73	entspricht	f _{GEE,RK,zul} = 0,95
Erneuerbarer Anteil	FE _{B,n,em, ohne HHSB} = 16,1 kWh/m ² a	entspricht	Punkt 5.2.3 a, b oder c

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} = 19.398 kWh/a	HWB _{Ref,SK} = 39,7 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} = 19.398 kWh/a	HWB _{SK} = 39,7 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 3.741 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} = 9.181 kWh/a	HEB _{SK} = 18,8 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		e _{AWZ,WW} = 0,91
Energieaufwandszahl Raumheizung		e _{AWZ,RH} = 0,30
Energieaufwandszahl Heizen		e _{AWZ,H} = 0,40
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} = 6.780 kWh/a	HHSB = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} = 15.961 kWh/a	EEB _{SK} = 32,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} = 25.247 kWh/a	PEB _{SK} = 51,7 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n,em,SK}} = 16.223 kWh/a	PEB _{n,em,SK} = 33,2 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em,SK}} = 9.024 kWh/a	PEB _{em,SK} = 18,5 kWh/m ² a
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} = 3.613 kg/a	CO _{2eq,SK} = 7,4 kg/m ² a
Gesamtenergieeffizienz-Faktor		f _{GEE,SK} = 0,73
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} = - kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} = - kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl		Erstellerin	Wertbau GmbH Purkytgasse 14, 1230 Wien
Ausstellungsdatum	22.06.2023	Unterschrift	WERTBAU 
Gültigkeitsdatum	21.06.2033		
Geschäftszahl			

Tel: +43 1 410 17 91
E-Mail: office@wertbau.or.at
Web: www.wertbau.or.at

Die Energiekennzahlen dieses Energieausweises dienen ausschließlich der Information. Aufgrund der idealisierten Eingangsparameter können bei tatsächlicher Nutzung erhebliche Abweichungen auftreten. Insbesondere Nutzungseinheiten unterschiedlicher Lage können aus Gründen der Geometrie und der Lage hinsichtlich ihrer Energiekennzahlen von den hier angegebenen abweichen.

Datenblatt GEQ BVH DJORDJEVIC

Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK **40** **f** GEE,SK **0,73**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche BGF	488 m ²	charakteristische Länge l_c	2,02 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	1.769 m ³	Kompaktheit A_B / V_B	0,50 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A_B	877 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichplanung, 19.05.2023, Plannr. 02096-41
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichplanung, 19.05.2023
Haustechnik Daten:	lt. Einreichplanung und Bauherrn, 19.05.2023

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Kombitherme mit Kleinspeicher (Gas + Strom) + Solaranlage einfach 8m ²
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel (Außenluft/Wasser) + Kombitherme mit Kleinspeicher (Gas + Strom) + Solaranlage einfach 8m ²
Lüftung:	Fensterlüftung

Berechnungsgrundlagen

Der Energieausweis wurde mit folgenden ÖNORMen und Hilfsmitteln erstellt: GEQ von Zehentmayer Software GmbH - www.geq.at
Bauteile nach ON EN ISO 6946 / Fenster nach ON EN ISO 10077-1 / Erdberührte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Unkonditionierte Bauteile vereinfacht nach ON B 8110-6-1 / Wärmebrücken pauschal nach ON B 8110-6-1 / Verschattung vereinfacht nach ON B 8110-6-1

Verwendete Normen und Richtlinien:
ON B 8110-1 / ON B 8110-2 / ON B 8110-3 / ON B 8110-5 / ON B 8110-6-1 / ON H 5056-1 / ON EN ISO 13790 / ON EN ISO 13370 / ON EN ISO 6946 / ON EN ISO 10077-1 / OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: April 2019

Anmerkung

Der Energieausweis dient zur Information über den energetischen Standard des Gebäudes. Der Berechnung liegen durchschnittliche Klimadaten, standardisierte interne Wärmegewinne sowie ein standardisiertes Nutzerverhalten zugrunde. Die errechneten Bedarfswerte können daher von tatsächlichen Verbrauchswerten abweichen. Bei Mehrfamilienwohnhäusern ergeben sich je nach Lage der Wohnung im Gebäude unterschiedliche Energiekennzahlen. Für die exakte Auslegung der Heizungsanlage muss eine Berechnung der Heizlast gemäß ÖNORM H 7500 erstellt werden.

NATURGEFAHRENÜBERSICHT

HORA NATURAL HAZARD OVERVIEW &
RISK ASSESSMENT AUSTRIA

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

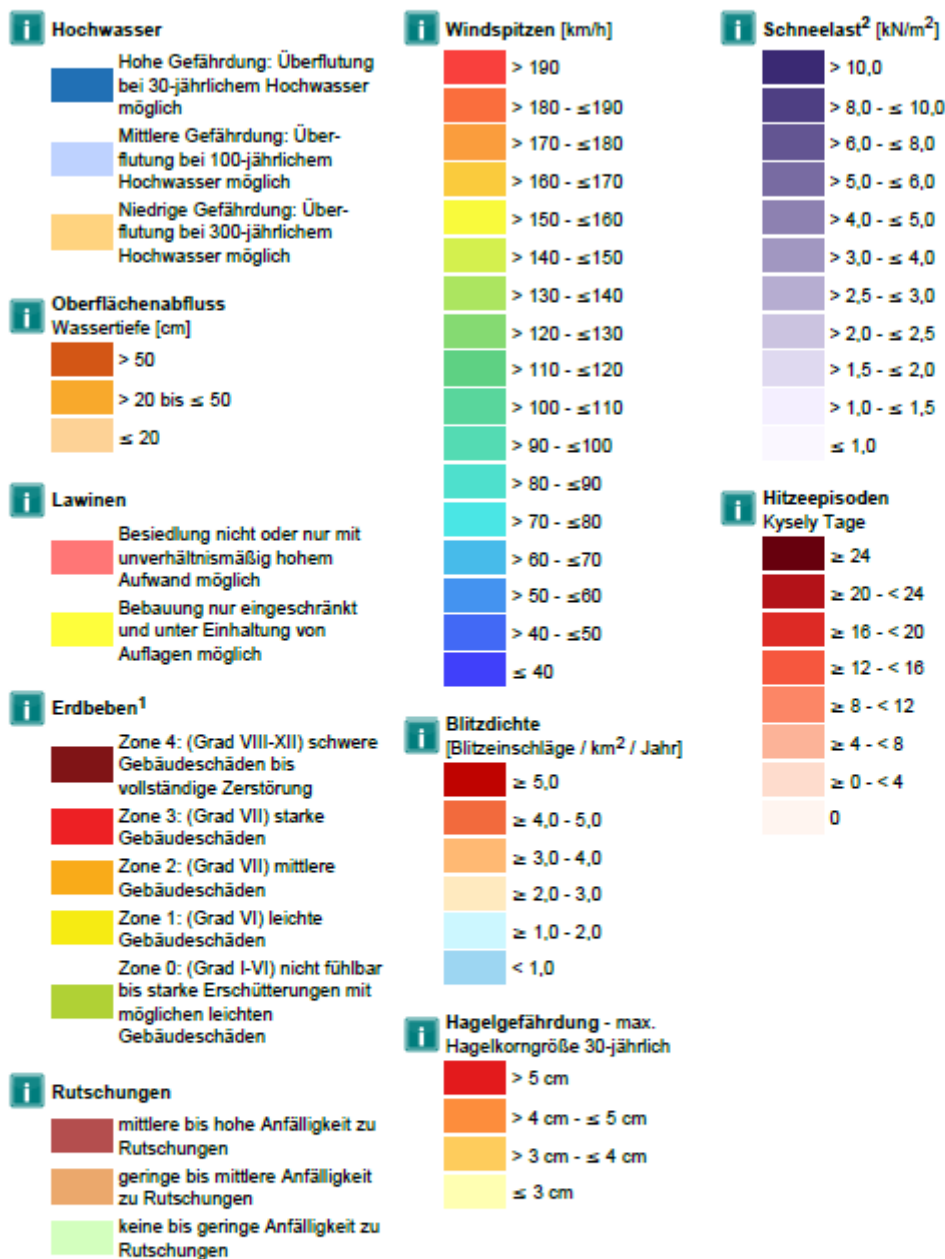
HORA-Pass

Adresse: Bahnhofstraße 11, 3002 Purkersdorf
 Seehöhe: 240 m
 Auswerteradius: 100 m
 Geogr. Koordinaten: 48,20701° N | 16,18895° O

Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.



Naturgefahr:		Gefährdung:
Hochwasser		hoch
Oberflächenabfluss		mittel
Lawinen		keine Daten
Erdbeben		mittel
Rutschungen		keine Daten
Windspitzen		mittel
Blitzdichte		niedrig
Hagel		hoch
Schneelast		niedrig
Hitzeepisoden		mittel

Legende und weiterführende Informationen


¹ ... gemäß ÖNORM EN 1998-1

² ... gemäß ÖNORM B 1991-1-3:2022-05

i Die Info-Buttons führen Sie zu weiterführenden Informationen über die jeweiligen Gefahren. Des Weiteren finden Sie darunter Kontaktadressen zur Erste-Hilfestellung.

Disclaimer und Haftungsausschluss:

Die Karten und Texte sind Informationsmaterial für die Öffentlichkeit ohne rechtsverbindliche Aussage. Für die Richtigkeit, Vollständigkeit, Aktualität und Genauigkeit kann nicht garantiert werden. Das BMLUK lehnt jegliche Haftung für Handlungen und allfällige Schäden, welche infolge der direkten oder indirekten Nutzung des Analyseinstruments gemacht werden bzw. durch die Interpretation der Geodaten entstehen könnten, ab. Die Betreiber von <https://hora.gv.at> sind nicht verantwortlich für die Inhalte verlinkter Webseiten innerhalb des HORA-Passes.

HORA-Pass 48,20701° N; 16,18895° O; Datum: 26.01.2026

Seite 2 / 2

Quelle Eigene Darstellung auf Basis von <https://www.hora.gv.at/> Stand 26.1.2026

FOTODOKUMENTATION⁴

AUSSENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE



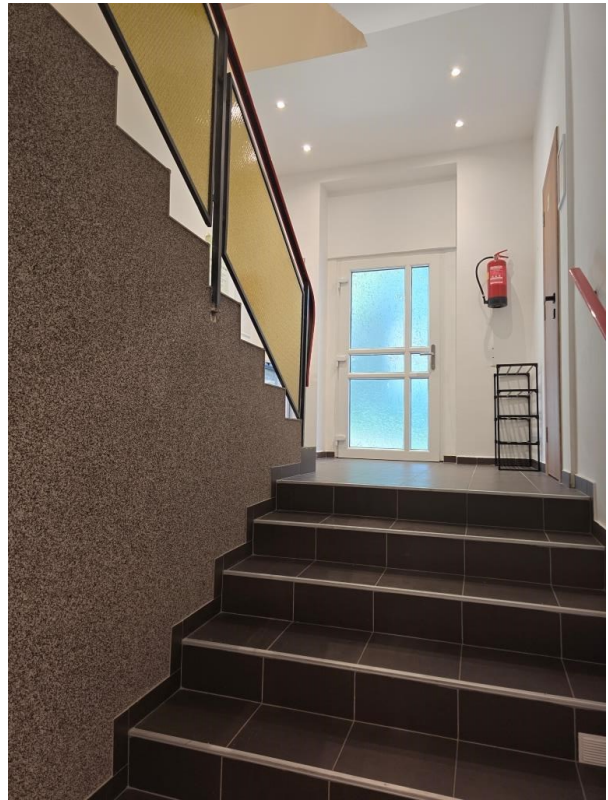
⁴ Die Außenaufnahmen und die Allgemeinflächen sowie die Bilder von Top 1 wurden beim ersten Befundaufnahmeterrin am 29.9.2025 erstellt, die übrigen Aufnahmen beim zweiten Termin am 15.1.2026



AUSSENANSICHTEN GARTEN



INNENANSICHTEN WOHNGEBÄUDE STIEGENHAUS - ALLGEMEINFLÄCHEN



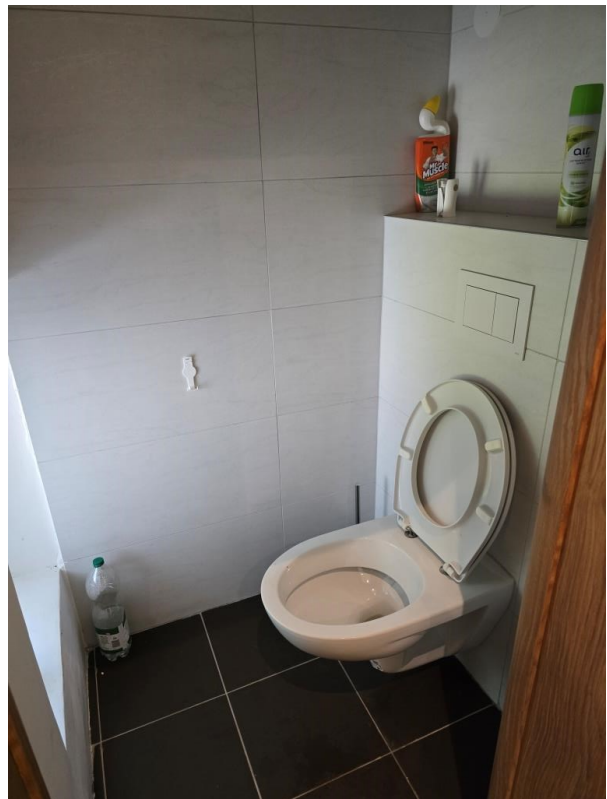
Waschraum



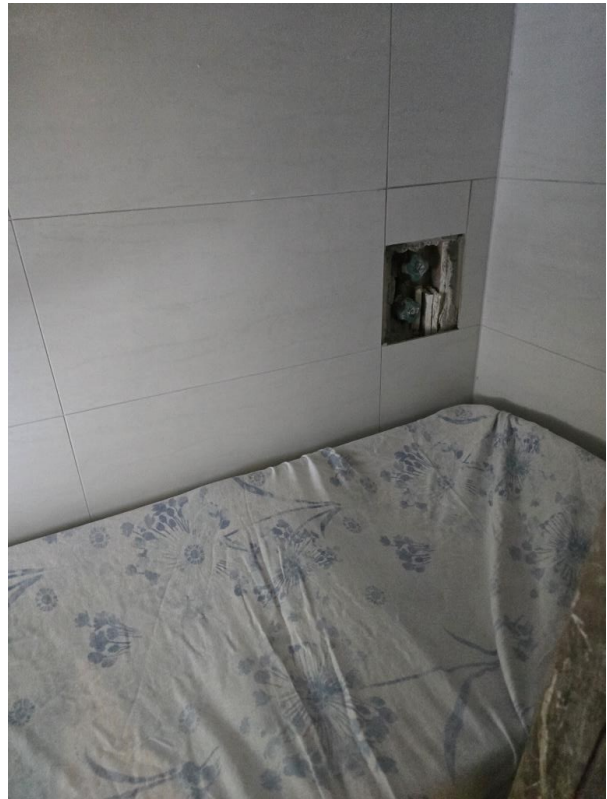
Technikraum



WC-Raum (EG)



Abstellraum 1.OG-Gangbereich



Türe zum Balkon (laut Plan Balkon 7,82m²) – in natura nicht fertiggestellt



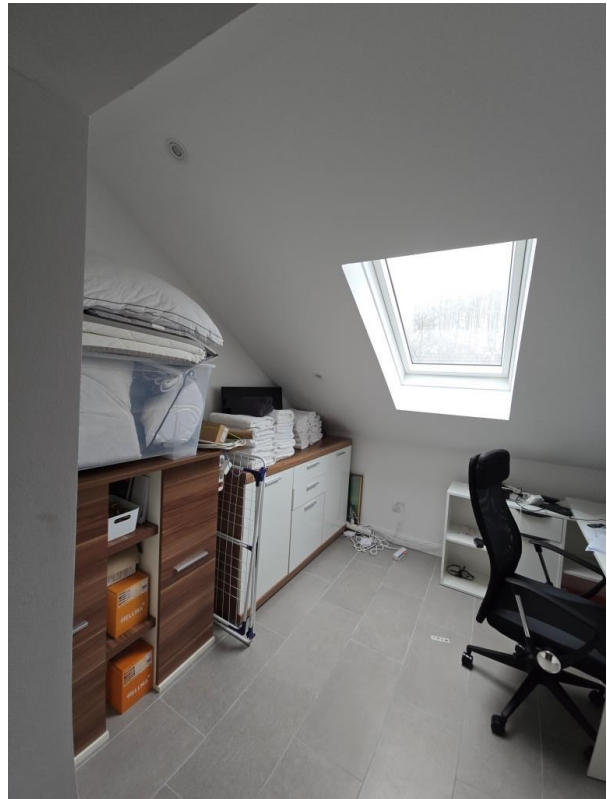
Wirtschaftsräume im Dachgeschoss



Vorraum



Büroraum (laut Plan Wirtschaftsraum 8,53m²)



INNENANSICHTEN WOHNUNG TOP 1

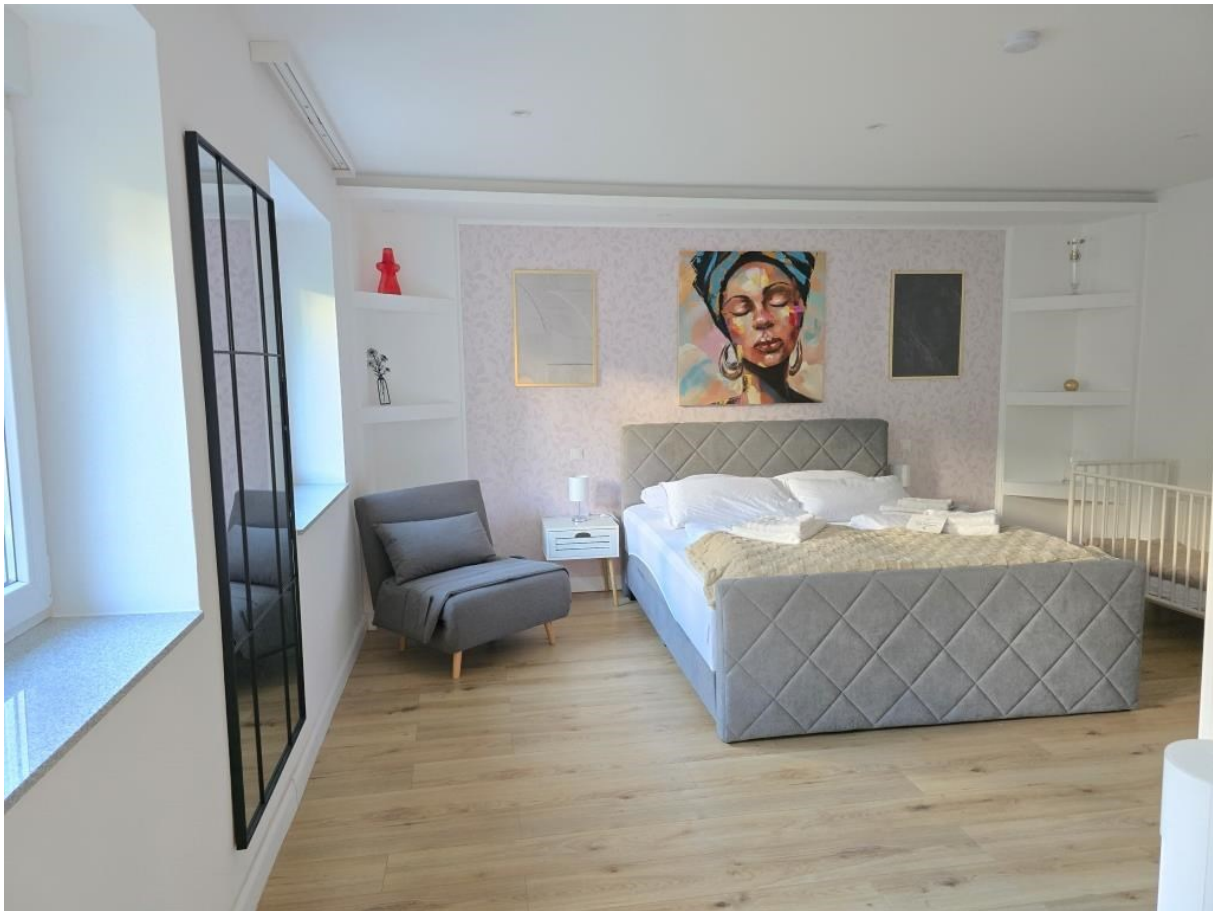


Wohnzimmer





Schlafzimmer



Bad/WC



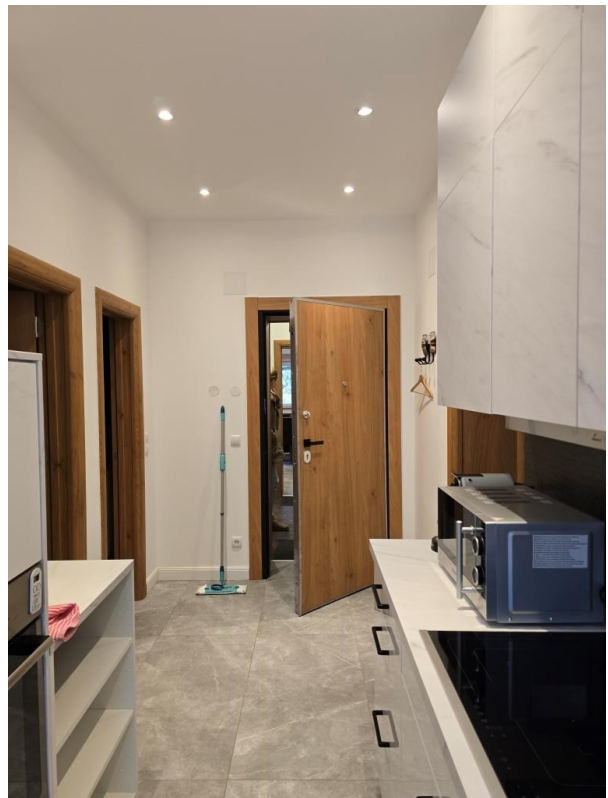
Wohnküche mit Ausgang zum Garten



INNENANSICHTEN WOHNUNG TOP 2



Küche





WC/Bad



Wohnzimmer



Schlafzimmer



INNENANSICHTEN WOHNUNG TOP 3



Vorraum mit Essbereich



Abstellraum



Bad/WC



Küche



Wohnzimmer





Schlafzimmer



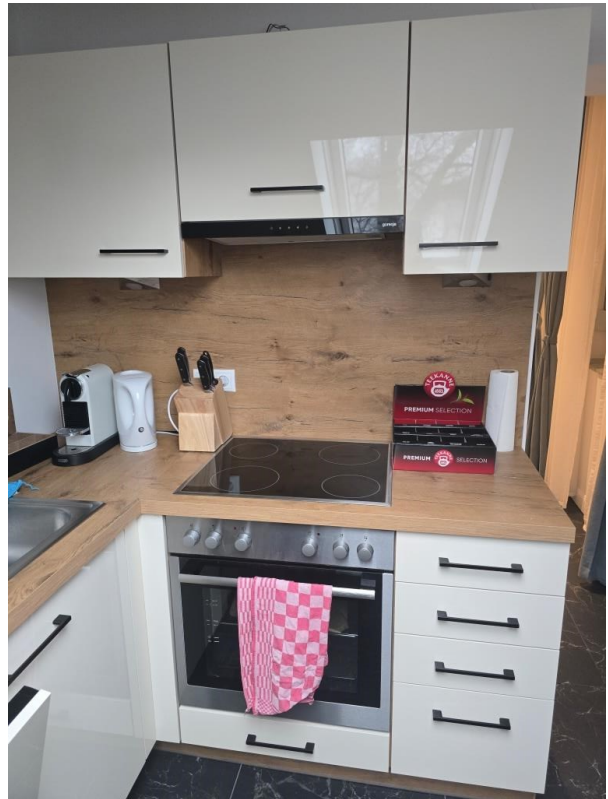
INNENANSICHTEN WOHNUNG TOP 4



Zimmer



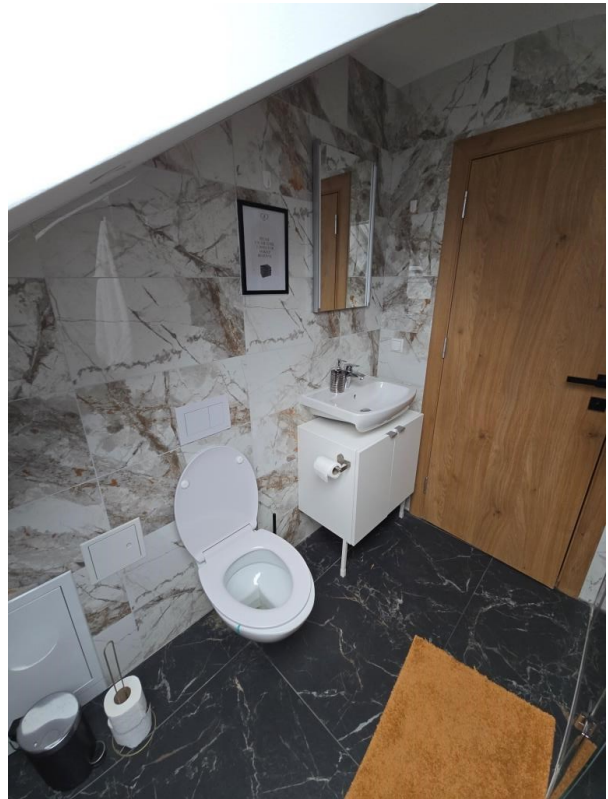
Küche



Schlafrum (laut Plan Schrankraum)



Bad/WC



Abstellraum



INNENANSICHTEN WOHNUNG TOP 5



Zimmer





Küche



Schlafrum (laut Plan Schrankraum)



Bad/WC



LITERATURVERZEICHNIS

Sachbücher und Seminarunterlagen

Bauer Conrad, Gollenz Gerald, Grundlagen der Bauträgerkalkulation, Seminarunterlagen ÖVI 22.1.2019

Eisenmagen Roman ua.: Beleihungswert-grenzüberschreitende Aspekte, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Faudon/Malai/Trenner

Flödl, Georg, Maisel Philipp: Betongold Zinshaus, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Bauträger- und Projektentwicklungsbeispiele, MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH, Wien 2015

Funk, Bienert, ua. Immobilienbewertung Österreich, Verlag ÖVI, 4. Auflage 2022

Gahleitner Andreas, ua.: Ermittlung des Bauzinses, Seminarunterlagen 11. Forum Immobilienbewertung, Wien September 2017

Grieb, Mag. Andreas: Aktuelle Rechtsprechung für Immobiliensachverständige, Vortragsunterlagen vom 27.11.2023

Gutternigh Bernhard, Bauordnung Wien Novelle 2018, Seminarunterlagen ÖVI 3.12.2018

Hochedlinger Lukas, Bewertung von Hotelimmobilien, Seminarunterlagen ÖVI 20.2.2019

Hubner G.: Residualwertverfahren – Chancen und Risiken, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2015

Kleiber, Simon, Weyers Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 8. Auflage, 2017, Bundesanzeiger Verlag

Klien Michael, Die aktuelle Entwicklung der Baukosten in Österreich, OVI Symposium, September 2022

Kopecek, Dr. Alexander/ Paar, Mag. Gernot: Bausperre, Umwidmungen, Schutzzonen, Seminarunterlage Forum Immobilienbewertung September 2015

Kothbauer, Reithofer: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Linde Verlag, Jänner 2013

Kothbauer, Wohnrecht – bestandrechtliche Themen, Seminarunterlagen 23.3.2020

Krammer/Schiller/Schmidt/Tanczos: Sachverständige und ihre Gutachten, Handbuch für die Praxis, MANZ 2015

Kranewitter H.: Liegenschaftsbewertung 7. Überarbeitete Auflage, MANZ, 2017

Kranewitter H. Immobilienbewertung und Nachhaltigkeit, Seminarunterlagen MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Lackner Lothar: KI-Tools in der Bewertung, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Lindner Hannes: Standort-Standort-Standort, Parameter der Standort- und Marktbeurteilung, MANZ-Tag der Liegenschaftsbewertung 2016

Popp Roland, Neuruhler Julia, Einfluss Coronakrise auf Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 25.1.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Bandbreiten der Verkehrswertermittlung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 29.3.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, DCF-Verfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 26.4.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Bodenwertermittlung in innerstädtischen Lagen, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.5.2021

Popp Roland, Neuruhler Julia, Datenbanken für Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.1.2022

Popp Roland, Neuruhler Julia, Flächenermittlung in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 31.3.2022

Popp Roland, Neuruhler Julia, Mietzins in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 30.1.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Nutzwerte in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 27.3.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Naturgefahren in der Immobilienbewertung, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 18.9.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung im Abgabenverfahren, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 20.11.2023

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und Denkmalschutz, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 5.2.2024

Popp Roland, Neuruhler Julia, Grünland und Bauerwartungsland, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 7.4.2025

Popp Roland, Neuruhler Julia, Immobilienbewertung und KI, Skriptum Jour fixe Immobilienbewertung, Hauptverband Gerichtssachverständige, 1.10.2025

Reinberg Michael, Weberndorfer Ronald: Property Value, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Reithofer, Markus: Bewertung von Baurecht und Baurechts-WE, Skriptum OVI Symposium September 2022

Spiegel Sabrina: Datenquellen-Datenherkunft, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Stabentheiner J.: Liegenschaftsbewertungsgesetz, Manz Verlag

Strafella, Georg: Wertermittlung Vergleichswertverfahren nach ÖNORM B 1802-1, Skriptum Lindecampus 28.5.2019

Tomanek, Daniel; Kainz Maximilian: Aktuelle Transaktionslage-Marktübersicht, Vortrag 17. Forum Immobilienbewertung, August 2025

Vitek, Ing. Thomas: Bauträger-Projektkalkulation und bauliche Ausnutzbarkeit von Bauplätzen, Jänner 2015, ARS Seminarunterlage

Wanke Alexander, Reinprecht Ute: Barrierefreiheit aus Sicht der Bewertung, Skriptum zum 10. Forum Immobilienbewertung 2016

Zeitschriften und Marktberichte:

Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft, Favoritenstr.24, 1040 Wien (Hrsg.): ÖVI News

MANZ'sche Verlags- und Universitätsbuchhandlung GmbH (Hrsg.): Österreichische Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung

Hauptverband Gerichtssachverständige (Hrsg.): Sachverständige

Immobilien- und Vermögenstreuhänder Wien (Hrsg.): Österreichische Immobilien Zeitung

Standards:

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1800 – Ermittlung von Flächen und Rauminhalten von Bauwerken

Austrian Standards plus GmbH (Hrsg.): ÖNORM B 1802 – Liegenschaftsbewertung