



architekten
handler + handler

2700 Wiener Neustadt
Brodtschgasse 13 / 8

T: 02622 / 83680

Architekt DI Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

office@architekten-handler.at
www.architekten-handler.at

An das

Bezirksgericht Wiener Neustadt

Maria-Theresien-Ring 3b

2700 Wiener Neustadt

Wr. Neustadt, am 15. Oktober 2025

GZ.: 30 E 194/25g

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

über den Verkehrswert der Liegenschaft

Katastralgemeinde 23443 Wiener Neustadt, EZ 10956, BLNr. 1 (Anteilsgröße 1/1)

in 2700 Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3

EXEKUTIONSSACHE 30 E 194/25g

Wegen:

EUR 608.751,70 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFTRAGGEBER, AUFTRAG	Seite 3
2.	GRUNDLAGEN	Seite 3
3.	GUTSBESTAND	Seite 5
4.	LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	Seite 7
4.1.	Lage, Infrastruktur	Seite 7
4.2.	Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen	Seite 8
4.3.	Anschlüsse	Seite 10
4.4.	Objektbeschreibung	Seite 10
4.5.	Nutzflächen	Seite 14
4.6.	Erhaltungszustand	Seite 16
5.	GUTACHTEN	Seite 16
5.1.	Grundwert	Seite 17
5.2.	Bauzeitwert	Seite 19
	a) Wohnhaus	Seite 19
	b) Garage	Seite 20
	c) Nebengebäude	Seite 21
	d) Außenanlagen	Seite 22
5.3.	Zusammenstellung Sachwert	Seite 23
5.4.	Verkehrswert	Seite 23
6.	BEILAGEN	Seite 27
	Beilage ./A - Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses	Seite 27
	Beilage ./B - Bescheid für Baubewilligung vom 19.09.2006	Seite 38
	Beilage ./C - Fertigstellungsanzeige vom 15.08.2007	Seite 42
	Beilage ./D - Einreichplan für Überdachungen und PV vom 20.08.2010 ...	Seite 46
	Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligungen zur Zahl 1RB/231-2010	Seite 55
	- Bescheid für Baubewilligung Zl. WN/44724/BW-BV-BB/1b ..	Seite 61
	- Bescheid für Baubewilligung Zl. WN/44724/BW-BV-BB/1a ..	Seite 66
	Beilage ./F - Fertigstellungsanzeigen vom 10.06.2012 und 26.11.2013 ...	Seite 69
	Beilage ./G - Bauanzeigen zu Photovoltaikanlagen	Seite 75
	Beilage ./H - Energieausweis für Wohngebäude vom 07.08.2023	Seite 82

1. AUFTRAGGEBER, AUFTRAG

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Wiener Neustadt, Maria-Theresien Ring 3b, 2700 Wiener Neustadt, mit Beschluss vom 05. Juni 2025 mit der Schätzung der Liegenschaft Katastralgemeinde 23443 Wiener Neustadt, EZ 10956, beauftragt.

Unter Bezugnahme auf die Befundaufnahme vom 10.09.2025 wird nachstehendes Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft erstattet.

Stichtag ist das Datum der Befundaufnahme.

Das Gutachten wird in schriftlicher (1-fach für Gericht) und elektronischer Form erstattet.

2. GRUNDLAGEN

2.1. Der erste Termin für die Befundaufnahme am 29.07.2025 um 14 Uhr konnte nicht durchgeführt werden, da der Verpflichtete nicht anwesend war.

Die Befundaufnahme der Liegenschaft fand am 10.09.2025 von 09:00 Uhr bis 10:10 Uhr in Anwesenheit der verpflichteten Partei und der Gerichtsvollzieherin statt.

Die beigelegte Fotodokumentation wurde im Zuge der Befundaufnahme angefertigt.

Laut Angabe der verpflichteten Partei wird das Haus eigengenutzt und ist nicht vermietet.

2.2. Grundbuchsauszug EZ 10956 vom 09.07.2025

2.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe

2.4. Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan


2.5. Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 05.06.2006
(auszugsweise) samt Baubeschreibung zur Zahl 1RB/219-2006 (Beilage ./A)

2.6. Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/219-2006 vom 19.09.2006 (Beilage ./B)

- 2.7.** Fertigstellungsanzeige vom 15.08.2007 (Beilage ./C)
- 2.8.** Einreichplan für Zubau Terrasseneinhausung, Garageneinfahrtsüberdachung mit PV sowie PV am Garagendach vom 20.08.2010 (auszugsweise) samt Baubeschreibung zur Zahl 1RB/231-2010 (Beilage ./D)
- 2.9.** Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/231-2010 vom 27.12.2010 (Beilage ./E)
Bescheid für Baubewilligung zur Zahl WN/44724/BW-BV-BB/1b vom 04.09.2019 (Beilage ./E)
Bescheid für Baubewilligung zur Zahl WN/44724/BW-BV-BB/1a vom 07.06.2021 (Beilage ./E)
- 2.10.** Fertigstellungsanzeigen vom 10.06.2012 und 26.11.2013 (Beilage ./F)
- 2.11.** Bauanzeigen zu Photovoltaikanlagen (Beilage ./G)
- 2.12.** Energieausweis (Seite 1-3) für Wohngebäude vom 07.08.2023 (Beilage ./H)
- 2.13.** Die Angaben zu den Ver- und Entsorgungsleitungen beruhen auf Informationen, die dem Sachverständigen im Rahmen der Befundaufnahme erteilt wurden. Eigene Überprüfungen wurden nicht vorgenommen.
- 2.14.** Sonstige Grundlagen (Literatur):
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150
 - Ross-Brachmann-Holzner; Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
 - H. Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 - Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
 - Empfehlungen für Herstellungskosten 2024, in „Der Sachverständige“, Heft 3/2024
 - Immobilien-Preisspiegel, WKO
 - Bauakteneinsicht am Bauamt Wiener Neustadt
 - Dem SV bekannte Grundstückspreise in Wiener Neustadt
 - Preiserhebungen bei ortsansässigen Immobilienmaklern
 - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis

3. GUTSBESTAND

Grundbuchsauszug EZ 10956 vom 09.07.2025

 JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
--	--	----

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 23443 Wiener Neustadt EINLAGEZAHL 10956
 BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

 Letzte TZ 3858/2025
 Plombe 5170/2025
 Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
 ***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1111/64	G GST-Fläche	*	1127
	Bauf.(10)		206
	Gärten(10)		921 Franz Erntl-Gasse 3

Legende:
 G: Grundstück im Grenzkataster
 *: Fläche rechnerisch ermittelt
 Baufl.(10): Bauflächen (Gebäude)
 Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****
 3 a 9738/2013 Aufschließungsabgabe von EUR 13.386,36 hins Gst 1111/64
 entrichtet

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
 Dipl.-Ing. Dr. Peter Michael Ramharter
 GEB: 1969-09-15 ADR: Franz Erntl-Gasse 3, Wiener Neustadt 2700
 a 4881/2006 Kaufvertrag 2006-05-09 Eigentumsrecht
 b 3763/2007 Veräußerungsverbot
 c 5898/2007 Veräußerungsverbot
 d 667/2013 Adressenänderung

***** C *****

1	a 5802/2006 Pfandurkunde 2006-04-21	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 100.000,--
	für Raiffeisenbank Baden	
	registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
	b 3763/2007 VORRANG von LNR 3 vor 1	
	c gelöscht	
2	a 9475/2006 Pfandurkunde 2006-04-21	
	PFANDRECHT	Höchstbetrag EUR 150.000,--
	für Raiffeisenbank Baden	
	registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung	
	b 3763/2007 VORRANG von LNR 3 vor 2	
	c gelöscht	
3	a 3763/2007 Schuldschein 2007-04-10	
	PFANDRECHT	EUR 35.900,--
	1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 3.590,-- für Land Niederösterreich	
	b 3763/2007 VORRANG von LNR 3 vor 1 2	
4	a 3763/2007	
	VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005	
	für Land Niederösterreich	
5	a 5898/2007 Schuldschein 2007-07-13	
	PFANDRECHT	EUR 1.200,--

Seite 1 von 2

- 1 % Z, 9 % VZ, NGS EUR 120,-- für Land Niederösterreich
- 6 a 5898/2007
VERÄUSSERUNGSVERBOT gem § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005
für Land Niederösterreich
- 7 a 566/2008 Pfandurkunde 2008-01-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--
für Raiffeisenbank Baden
registrierte Genossenschaft mit beschränkter Haftung
b gelöscht
- 9 a 6620/2023 Pfandurkunde 2023-08-31
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
- 11 a 6917/2023 Konstitutives Schuldanerkenntnis 2023-09-01
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 257.000,--
für Bucklige Welt Wind WICON Engineering GmbH & Co KG
(FN 227071d)
- 12 a 6362/2024 Zahlungsbefehl 2024-08-05
PFANDRECHT vollstr EUR 14.992,88
darin enthaltene Nebenforderung(en), EUR 1.695,09, 4 % Z
aus EUR 13.323,86 ab 2024-03-14 bis 2024-06-24, 4 % Z aus
EUR 13.297,79 ab 2024-06-25, Kosten EUR 1.882,56 samt 4 %
Zinsen seit 2024-08-05, EUR 982,28 für Raiffeisen Bank
International AG (FN 122119m) (10 E 1404/24z)
- 13 a 2034/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 608.751,70 samt Zinsen und
Kosten lt. Bewilligung 2025-05-02
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
(30 E 194/25g)
b 2034/2025 dies im Rang des Pfandrechts CLNr 1 bis zu einem
Höchstbetrag von EUR 100.000,-- (30 E 194/25g)
c 2034/2025 dies im Rang des Pfandrechts CLNr 2 bis zu einem
Höchstbetrag von EUR 150.000,-- (30 E 194/25g)
d 2034/2025 dies im Rang des Pfandrechts CLNr 7 bis zu einem
Höchstbetrag von EUR 150.000,-- (30 E 194/25g)
e 2034/2025 dies im Rang des Pfandrechts CLNr 9 bis zu einem
Höchstbetrag von EUR 250.000,-- (30 E 194/25g)
- 14 a 3858/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 111.138,33 samt Zinsen und
Kosten lt. Beschluss 2025-06-05
für Raiffeisenbank Region Baden eGen (FN 109921z)
(30 E 349/25a beigetreten zu hg. 30 E 194/25g)

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

Grundbuch 29.07.2025 08:23:54

Mit dem Grundstück-Nr. 1111/64 ist das darauf errichtete Einfamilienhaus samt Garage verbunden.

Auf das Veräußerungsverbot gem § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005 für Land Niederösterreich wird hingewiesen.

Hinsichtlich der Pfandrechte wird auf den Gerichtsakt verwiesen.

4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

4.1. Lage, Infrastruktur

Auszug aus der digitalen Katastralmappe:



Die Liegenschaft KG 23443 Wiener Neustadt, EZ 10956, Grst-Nr. 1111/64, eine Mittelparzelle am Ende einer Sackgasse mit Umkehrplatz, befindet sich in einer neueren Wohnhaussiedlung am östlichen Stadtrand von Wiener Neustadt, ca. 2,0 km östlich des Hauptplatzes bzw. ca. 2,9 km östlich des Hauptbahnhofes Wiener Neustadt. Die Entfernung zur S4-Mattersburger Schnellstraße (Auffahrt Wr. Neustadt Ost) beträgt ca. 1,0 km. Der nächstgelegene Nahversorger befindet sich ca. 0,7 km fußläufig entfernt an der südlich gelegenen Neudörfner Straße, dort findet sich auch eine der nächstgelegenen Bushaltestellen.

Das Grundstück, weist die Form eines unregelmäßigen Vielecks auf, laut Lageplan mit einer Breite von ca. 42,5 m, ostseitig mit einer Tiefe von 28 m, bzw. westseitig 27,75 m. Die Grundstückskonfiguration geht auch aus der Katastralmappe hervor. Die Erschließung erfolgt südseitig von der Franz Erntl-Gasse, einer Sackgasse.

Die umliegende Bebauung besteht vorwiegend aus Einfamilienhäusern, relativ neue Bebauung, ruhige Umgebung. Auf Grund der Verkehrsberuhigung und des Umkehrplatzes in der Sackgasse bestehen kaum Parkmöglichkeiten direkt in der Franz-Erntl-Gasse, sondern wenige Gehminuten entfernt am Ostrand der Siedlung. In der Siedlung selbst befindet sich ein Landeskindergarten.

In der Nähe (südlich der Neudörfler Straße) befindet sich das Naherholungsgebiet der Militärakademie mit dem Pionierteich.

Es handelt sich um eine grundsätzlich ruhige Wohnlage (Siedlungslage). Die Sonneneinstrahlung auf das Grundstück ist als sehr gut anzusehen. Zum Besichtigungszeitpunkt waren für den SV keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Emissionsbeeinträchtigung oder sonstige Gefahren wahrnehmbar. Die Wohnlage ist insgesamt zumindest als gut bis sehr gut zu bezeichnen.

4.2. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen

Die Liegenschaft ist gemäß derzeit gültigem Bebauungsplan als Bauland-Wohngebiet „BW“ gewidmet, mit folgenden Bestimmungen: offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I, II (wahlweise). Zur Franz Erntl-Gasse ist 3,0 m Vorgartentiefe einzuhalten.

Die Bebauung besteht aus einem in offener Bauweise errichteten, unterkellerten Einfamilienhaus in Massivbauweise mit einem Dachgeschoß (Mansardendach). Die Doppelgarage ist an der ostseitigen Grundgrenze angebaut, der Abstand zur Straße beträgt lt. Lageplan 5,25 m und ist mit einer Überdachung versehen.

Auszug aus dem Flächenwidmungs- und Bebauungsplan:

Weiters liegt die Baubewilligung vom 04.09.2019 für die Errichtung einer Überdachung und einer Gartenhütte vor (Beilage ./E), die Fertigstellung der Gartenhütte und einer Sitzplatzüberdachung wurde am 28.09.2020 angezeigt. Die Planauswechslung für die Errichtung einer Überdachung und einer Gartenhütte wurde mit Bescheid vom 07.06.2021 bewilligt (Beilage ./E), die Fertigstellung der Gartenhütte und Überdachung wurde am 18.04.2023 angezeigt.

Die Bauanzeige vom 13.04.2012 für eine Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 9,80 kWp, und die Bauanzeige vom 05.03.2018 für die Errichtung einer Speicheranlage für die Nutzung von Photovoltaik-Überschussstrom mit einer Speicherkapazität von 44,8 kWh liegen im Bauakt vor (Beilage ./G).

Der vorgelegte Energieausweis vom 07.08.2023 (Beilage ./H), erstellt von bauconsult // haiden, weist für das Wohnhaus einen Heizwärmebedarf von 40,0 kWh/m²a aus, wobei der Keller als unbeheizt angenommen wurde.

4.3. Anschlüsse

Auf der Liegenschaft befinden sich Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom.

Die Beheizung des Hauses und Warmwasserbereitung erfolgen mittels Wasser/Wasser-Wärmepumpe. Im Keller 2 Pufferspeicher mit je 300 Liter - für Heizung und Warmwasser. Im Wohnbereich ist ein Einzelofen mit Wärmepuffer situiert.

Das Wohnhaus verfügt weiters über eine Lüftungsanlage mit Wärmetauscher, sowie Photovoltaik-Anlagen mit gesamt ca. 20 kWp und einem Stromspeicher (112 kWh).

4.4. Objektbeschreibung

Vor der Doppelgarage ein überdachter offener Vorplatz (Foto 1), die Konstruktion des Carports aus Metall, Photovoltaik-Paneele am Dach, verriebener Betonboden mit leichtem Gefälle, Rigolrinne an der Grundgrenze, an der rechten Grundgrenze ein halbhoher Betonsockel, Garage mit breitem Decken-Sektionaltor und Vollwärmeschutz-Fassade, grüne Dachrinnen bzw. Abfallrohren, das rechts angrenzende Grundstück ist noch unbebaut, an die Garage anschließend ein alter Zaunsockel und ein halbhoher

Maschendrahtzaun, die straßenseitige Einfriedung (Foto 2) besteht aus einem Betonsockel mit grünen Alu-Zaunfeldern, in der Schräge beim Umkehrplatz ein Strom-Hausanschlusskasten, sowie ein zweiflügeliges metallenes Einfahrtstor zum Garten, der Bereich vor der Einfriedung ist geschottert, die Straße ist asphaltiert, beim Eingangstor eine Gegensprechanlage, der Vorgarten mit etwas ungepflegtem Betonplattenbelag, diverser Zierbaumbestand, Lichtschachtdeckungen, weiße PVC-Fenster mit Sprossen, zweifache Isolierverglasung und weiße Außenrollläden, elektrisch bedienbar nur im Erdgeschoß, teilweise mit Fliegengitter, Kunststein-Außenfensterbänke, das Wohnhaus (Foto 3-4, 9) mit einem Mansardendach, Dachdeckung mit Beton-Dachsteinen, abgerundete Dachgaupen, dunkelgrüne Verblechungen, dunkelgelbe Vollwärmeschutzfassade, zweckmäßiger Zustand entsprechend dem Zeitpunkt der Bauerrichtung, augenscheinlich keine Mängel und Schäden ersichtlich, PVC-Hauseingangstür mit seitlichen Glaselementen, Terrassenüberdachung (Foto 11) an der Westseite, eine Konstruktion aus grün lackiertem Stahl, ebenfalls mit darüber liegenden Photovoltaik-Elementen, Boden mit Beton- bzw. Kunststeinplatten.

Die Gartenfläche (Foto 5) ist begrünt, diverse Hecken und Zierbaumbestand, an der linken Grundgrenze ein Maschendrahtzaun und eine Thujen-Hecke, im nordwestseitigen Bereich befindet sich ein mit Folie ausgelegter Pool (Foto 6) mit einer halbrunden Überdachung aus Plexiglas-Schiebeelementen, anschließend ein aus Schalsteinen gemauerter Technikschaft (Foto 7), die Pooltechnik ist laut Angabe funktionsfähig, der Pool ist bereits eingewintert, daneben eine Holz-Konstruktion mit einer Größe von ca. 3,5 x 4 m mit Sparren und darüber liegenden Photovoltaik-Elementen, Betonplattenbelag um den Pool und beim Nebengebäude, die rückwärtige Grundgrenze ist ebenfalls eingefriedet mit einem 1,80 m hohen Maschendrahtzaun auf einem alten Betonsockel, davor eine Thujen-Hecke (Foto 8), davor der Brunnen für die Grundwasser-Wärmepumpe, im Betonschacht sind lt. Angabe zwei Pumpen - eine für die Wärmepumpe und die zweite Pumpe für die Gartenbewässerung. Die Tiefe des Brunnens beträgt lt. Angabe 20 m und die wasserrechtlichen Genehmigungen wären vorhanden. Lt. Mitteilung war die Tiefe bis jetzt noch ausreichend trotz des niedrigen Wasserstandes der letzten Jahre. Der Schluckbrunnen ist nordwestseitig situiert, Tiefe lt. Angabe ca. 5 Meter und 4 x 4 Meter Schotterversicherungsfläche.

Die nordostseitige Gartenfläche (Foto 10) mit einer Rasenfläche und eine Gartengerätehütte aus Holz (Foto 12), im Bereich der ostseitigen Grundgrenze ebenfalls eine Überdachung (Foto 13) aus einer Holzkonstruktion mit darüber liegenden Photovoltaik-Paneelen, in diesem Bereich ein Betonplattenbelag.

Beide Nebengebäude, die Westseite des Hauses, das südseitige Garagen-Vordach und das Garagendach sind mit Photovoltaik-Paneele belegt. Das Garagen-Vordach und die westseitige Terrassenüberdachung weisen keinen Dachaufbau auf, das Dach besteht nur aus PV-Elementen, die westseitige Terrassenüberdachung mit Metalluntersicht.

Das Wohnhaus wurde in den Jahren 2006/2007 errichtet, die Nebengebäude, Terrassenüberdachung und das Garagenvordach dann lt. Angabe ca. 2010 erbaut. Der Keller ist lt. Baubeschreibung aus Schalsteinen gemauert, lt. Angabe gibt es keine Probleme bezüglich Feuchtigkeit.

Die Doppelgarage (Foto 14) mit gefliestem Boden, ein breites elektrisch betriebenes Decken-Sektionaltor, gartenseitig ein zweiflügeliges Tor, daneben Zugang in einen separaten Raum mit Zentral-Staubsauger für das Haus (Foto 15), die Abluft wird nach außen geblasen. Hier ist auch der Wechselrichter „SolarEdge“ (Foto 16) montiert, jedes Modul ist einzeln geregelt, hier hängt lt. Mitteilung die gesamte Photovoltaikanlage zusammen. Lt. (vom SV ungeprüfter) Angabe des Verpflichteten wurden heuer 12.580 kWh produziert, gesamt seit dem Einbau 134.000 kWh.

Der Zugang in das Wohnhaus erfolgt über eine Schleuse, von dort ist ein gefliester Abstellraum (Foto 17) begehbar, Eingang in die Küche (Foto 18-20) Fliesenbelag, Alter der „Ewe“-Küche lt. Angabe 20 Jahre (Einbau 2005) samt den Einbaugeräten, Kunststoff-Fronten und -Arbeitsplatte, „Siemens“-Geschirrspüler, Induktionsherd mit Dunstabzug, Spüle, Geschirrspüler, „Siemens“-Backherd und eine „Siemens“-Gefrierkombination, unter der Spüle eine Wasserbereitungsanlage. Der Zustand der Küche insgesamt altersentsprechend und in gepflegtem Zustand.

Offener Durchgang in das Esszimmer (Foto 21) und weiter zum offenen Wohnzimmer (Foto 22-23) mit abgenutztem Laminatboden und Terrassentüren mit Ausgang in den Garten bzw. zu den Terrassen, ein zentraler Kamin mit Wärmepuffer. Im gesamten Bereich eine Fußbodenheizung mit drei separat geregelten Zonen, Vorraum und Windfang (Foto 24) sind gefliest und ebenfalls offen zum Wohnbereich, offener gedrehter Stiegenaufgang (Foto 25) in das DG, gegenüber der Elektro-Sicherungskasten (Foto 26), in jedem Stock lt. Angabe ein eigener Verteilerkasten, furnierte Innentüren in Holzzargen, links nach dem Windfang ein gefliestes WC (Foto 27-28) mit Handwaschbecken, Dusche, Lüftung und kleines Oberlichtfenster, daneben ein kleines Arbeitszimmer (Foto 29) bzw. lt. Plan „Abstellraum“ mit Laminatboden im selben Zustand, wie bisher besichtigt.

Der Stiegenaufgang ins Dachgeschoß (Foto 30) erfolgt über eine Massivstiege mit Holzauflagen und massiver Brüstung mit Holz-Handlauf, Belichtung über ein Holz-Dachflächenfenster, offene Stiegenspindel (Foto 31), von der Galerie (Foto 32) erfolgt der Einstieg in den Spitzboden (Foto 33) über eine Dachboden-Einschubtreppe, elektr. Licht ist vorhanden, sichtbare gehobelte Sparren, darüber Holzschalung, auf der Decke sind Dämm- und Brandschutzplatten lückenlos verlegt, hier befindet sich das Innengerät der Klimaanlage, das Außengerät steht auf der Terrasse im OG. Lt. Angabe strömt die kalte Luft vom Stiegenhaus über die Einblasöffnung in der Decke ein und kühlt das ganze Haus, die Zimmertüren im Obergeschoss müssen dann geöffnet bleiben, um das ganze OG zu kühlen.

Auf der Galerie (Foto 34) ebenfalls gemauerte Brüstung mit Handlauf aus Holz, Laminatboden, furnierte Innentüren in Holzzargen, die Wandflächen sind in ordnungsgemäßem Zustand, Brandmelder. Von hier ist über eine PVC-Terrassentüre mit händisch bedienbarem Außenrollladen die ostseitige Dachterrasse (Foto 35) begehbar, gemauerte verputzte Brüstung und Betonplattenbelag, hier befindet sich das Außengerät der Klimaanlage, sowie die ostseitig orientierte Photovoltaikanlage. Beim Blick von der Dachterrasse (Foto 36) auf das Nebengebäude sind die hier montierten, nach Süden ausgerichteten PV-Module ersichtlich.

Von der Galerie Zugang in das erste Kinderzimmer (Foto 37) mit Laminatboden, überall Fußbodenheizung, leichte Wandschrägen bedingt durch das Mansardendach, zwei PVC-Fenster mit händisch bedienbaren Außenrollläden, daneben das nächste Kinderzimmer (Foto 38) mit einem gartenseitigen Fenster, sonst gleicher Zustand wie bisher besichtigt, links nach dem Stiegenaufgang das Schlafzimmer (Foto 39) in gleichartiger Ausführung mit Ausgang auf die Dachterrasse (Foto 40) mit verputzter Brüstung und Betonplattenbelag, PV-Module westseitig bei Dachschräge. Vom Schlafzimmer (Foto 41) erfolgt der Zugang in die Ankleide (Foto 42) über eine Schiebetüre und weiter in das Bad (Foto 43-44) mit Boden- und Wandverfliesung, PVC-Fenster, ein Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Eckbadewanne, Dusche mit Duschtrennung mit Glastüre, links der Türe ein Einzelwaschbecken, Elektrostrahler, Zustand entsprechend dem Bauerrichtungszeitpunkt, offene Silikonfugen sind nicht ersichtlich. Ein weiteres gleichartiges Zimmer (Foto 45) mit zwei Fenstern, lt. Angabe eine höherwertige Elektroausstattung mit vielen Steckdosen, aber kein Bus-System. Am Ende der gerundeten Galerie ein gefliestes WC mit Dusche (Foto 46-47) und Waschbecken, Dusche mit Duschtrennung, kleines straßenseitiges Fenster.

Der Stiegenabgang in den Keller (Foto 48) ist gefliest, Holzhandlauf, der gesamte Keller (Foto 49) ist gefliest und lt. Angabe mit Fußbodenheizung versehen, furnierte Innentüren in Stahlzargen, schräg gegenüber vom Stiegenaufgang ein Hauswirtschaftsraum (Foto 50) mit PVC-Kellerfenster, hier befindet sich lt. Angabe die Strom-Hauptanspeisung. Rechts des Stiegenabgangs ein gefliestes WC mit Dusche (Foto 51-52), Stand-WC mit Aufputz-Spülkasten, Waschbecken und eine Runddusche mit Duschabtrennung, die Lüftungsrohre verlaufen an der Decke, lt. Angabe sind in allen WCs bzw. Bad Entlüftungen eingebaut, die Waschküche (Foto 53) ebenfalls mit Fliesenboden, lt. Plan „Werkraum“, mit Waschmaschine und Trockner, Waschbecken, Wäscheabwurfschacht, Hauptkanalanschluss und Hebeanlage für die Keller-Abwässer, Entkalkungsanlage.

Weiter in den Keller 2 (Foto 54+55) mit diversen Lüftungsrohren, Elektroinstallationen und Internet-Verkabelungen an der Decke, zwei über Eck befindliche Kellerfenster, auch die Photovoltaikanlagen sind im Keller verbunden und Zuleitung in die Garage. Der Keller ist auch hier augenscheinlich trocken – es sind keine Probleme hinsichtlich Feuchtigkeit ersichtlich, im Keller div. Lagerungen von Gegenständen, hinter der Stiege ein Durchgang in den Flur (Foto 56) mit Kellerfenster, von hier weiter in den Technikraum (Foto 57-59) mit Kellerfenster, Fußbodenheizungsverteiler für den Keller, der Wärmetauscher für die kontrollierte Wohnraumlüftung ist lt. Angabe funktionsfähig und in Betrieb, er wurde 2006 eingebaut, im Garten lt. Mitteilung 30 Meter Rohrleitung in 2 m Tiefe für die Vorkonditionierung der Zuluft, eingebaute Schalldämpfer, Pufferspeicher für die Fußbodenheizung, Ausdehnungsgefäße, Warmwasserspeicher, Wasser-Wasser-Wärmepumpe stammen ebenfalls aus dem Jahr 2006 und sind lt. Angabe durchwegs funktionsfähig. Im Flur ein Schaltschrank und Zugang in einen Abstellraum (Foto 60) mit 3 Wechselrichtern und 5 Batteriespeichern, lt. Angabe des Verpflichteten sei die Energieversorgung des Hauses bei Netzausfall oder Blackout gesichert, es handelte sich hier um ein ehemaliges Forschungsprojekt, das zu 50% gefördert wurde, 5 Batterieblöcke mit je 22,4 kWh – gesamt 112 kWh. Der erste Teil wurde 2006 eingebaut, der letzte Teil vor 2 Jahren. Vom Flur rechts nach dem Technikraum der Kellerraum 1 (Foto 61-62) mit zwei Kellerfenstern, Fliesenbelag, Innentüre.

4.5. Nutzflächen

Die Raumaufteilung und Raumgrößen des Wohnhauses entsprechen im Wesentlichen dem Einreichplan (Beilage ./A). Die in den Plänen enthaltenen Maße und Raumgrößen wurden aus verfahrensökonomischen Gründen in der Natur nicht überprüft.

KG:	Keller 1	22,90 m ²
	Technikraum	15,17 m ²
	Keller 2	28,41 m ²
	Flur	7,26 m ²
	Abstellraum	5,90 m ²
	Vorraum	12,14 m ²
	Werkraum	11,80 m ²
	Abstellkammer	3,93 m ²
	<u>Werkzeugraum</u>	<u>8,27 m²</u>
Nutzfläche KG:	115,78 m ²	
EG:	Wohnzimmer	46,18 m ²
	Esszimmer	28,70 m ²
	Abstellraum	6,62 m ²
	Vorraum	14,40 m ²
	Küche	11,69 m ²
	DU + WC	3,02 m ²
	<u>Windfang</u>	<u>8,92 m²</u>
	Wohnnutzfläche EG:	119,53 m ²
NG:	Garage	42,00 m ²
	Flur	2,47 m ²
	Zentralsauger	4,12 m ²
	<u>Abstellraum</u>	<u>3,60 m²</u>
	Nutzfläche NG:	52,19 m ²
DG:	Schlafzimmer	13,47 m ²
	Kinderzimmer 1	10,21 m ²
	Kinderzimmer 2	11,11 m ²
	Ankleide	5,59 m ²
	Galerie	13,72 m ²
	Bad	9,05 m ²
	WC-DU	4,47 m ²
	<u>Kinderzimmer 3</u>	<u>11,14 m²</u>
	Wohnnutzfläche DG:	78,76 m ²
Dachterrasse (NW-Seite)	24,04 m ²	

Dachterrasse (Ost-Seite)	10,75 m ²
<u>Flachdach-Terr. (Ost-Seite)</u>	<u>32,34 m²</u>
Dachterrassen gesamt	67,13 m ²

4.6. Erhaltungszustand

Der Erhaltungszustand des Objektes weist insgesamt einen zweckmäßigen Zustand entsprechend dem Zeitpunkt der Bauerrichtung 2006/07 auf, es sind augenscheinlich keine Mängel und Schäden ersichtlich. Das Gleiche trifft auch auf die ca. ab 2010 errichteten Nebengebäude, Terrassenüberdachung und Garagenvordach zu.

5. GUTACHTEN

Die Bewertung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. 1992/150, durchgeführt, wobei sich der Sachverständige an dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren (Grund- und Bauzeitwert) orientiert. Die Bewertung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen die Ergebnisse der Befundaufnahme und die derzeitige Lage am Realitätenmarkt, im Besonderen im Raum Wiener Neustadt.

Bei der Bauzeitwertermittlung zu berücksichtigen sind die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, das Alter und der Erhaltungszustand.

Der Grundwertermittlung wird ein hinsichtlich der Lage, Größe, und Beschaffenheit ortsüblicher Verkaufserlös zugrunde gelegt.

Altlasten, Bodenkontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es liegen dem SV auch keine Informationen über Kontaminierungen vor, Verdachtsmomente einer Kontamination waren nicht erkennbar, eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht, die Bewertung gilt unter der Annahme eines ordnungsgemäßen Bodenzustandes (nicht schlechter als Baurestmassen lt. Deponie-Verordnung). Im Altlasten-Geo-Informationssystem (Web-GIS) des Umweltbundesamtes scheint kein Eintrag für die Liegenschaft KG 23443 Wr. Neustadt, Gst-Nr 1111/64, Franz Erntl-Gasse 3, auf.

Da das Haus laut Angabe des Verpflichteten eigengenutzt und nicht vermietet ist, erfolgt

eine bestandsfreie Bewertung der Liegenschaft.

Die Höhe der monatlichen Betriebskosten wurde nicht erhoben.

Die Grundbesitzabgaben betragen lt. Angabe des Verpflichteten ca. € 600.- pro Quartal.

Allfällige außerbücherliche Lasten konnten vom Sachverständigen nicht überprüft werden und bleiben daher in der Bewertung außer Ansatz.

5.1. Grundwert

Hinsichtlich des Grundwertes orientiert sich der Sachverständige an dem im Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150, dargestellten Vergleichswertverfahren, in welchem von bekannten, zeitnahen Verkaufserlösen ausgegangen wird.

Aus der Urkundensammlung am BG Wr. Neustadt konnten im Stadtgebiet von Wiener Neustadt folgende, annähernd vergleichbare, relativ zeitnahe, glaubhafte Kaufverträge (Vergleichspreise) von aufgeschlossenen Baugrundstücken erhoben werden:

TZ 1515/2012, Kaufvertrag 2021-01-15, KG 23443 Wiener Neustadt EZ 7046:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2546/7	G	GST-Fläche	(* 1251)	Änderung in Vorbereitung
		Bauf. (Gebäude)	243	
		Gärten (Gärten)	1008	Obstgasse 82

Aufgeschlossenes, rechteckiges Baugrundstück in der „Schmuckerau“ mit ehem. Abbruchobjekt in sehr guter, ruhiger Lage, Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet (33% Bebauungsdichte, offen/gekuppelt, 8 m höchstzulässige Gebäudehöhe).

Kaufpreis: € 425.000.- (rd. € 338.-/m²).

TZ 7445/2023, Kaufvertrag 2023-10-09, KG 23443 Wiener Neustadt, EZ 3966:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2587/1		GST-Fläche	(953)	Änderung der Fläche in Vorbereitung
		Bauf. (Gebäude)	163	
		Gärten (Gärten)	790	Starhembergasse 2

Auf diesem Eckgrundstück im „Zehneriertel“ befand sich ein Abbruchobjekt.

Bebauungsbestimmungen: BW, 50% Bebauungsdichte, offen/gekuppelt, Baukl. I, II.

Kaufpreis: € 525.000.- (€ 550.-/m²).

TZ 711/2021, Kaufvertrag 2020-10-27, KG 23443 Wiener Neustadt, EZ 11413:

GST- NR	G	BA (Nutzung)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2567/2		GST-Fläche *	851	
		Bauf. (Gebäude)	16	
		Gärten (Gärten)	835	Mandlinggasse

Unbebautes, rechteckiges Grundstück im „Zehneriertel“ in sehr guter Lage.

Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet (ohne Bebauungsplan)

Kaufpreis: € 374.000.- (rd. € 440.-/m²).

Im Durchschnitt ergibt sich für aufgeschlossene Baugrundstücke mit einer durchschnittlichen Größe von ca. 1.018 m² ein Preis von rd. € 443.-/m².

Laut Immobilien-Preisspiegel 2023 liegen die Durchschnittspreise für Baugrundstücke für freistehende Einfamilienhäuser (600-800 m²) in Wr. Neustadt in sehr guter Wohnlage bei rd. € 334.-/m². An- und Aufschließungskosten sind hierin nicht enthalten.

Grundwert:

Die Grundstücksgröße der gegenständlichen Liegenschaft KG 23443 Wiener Neustadt, EZ 10956, Gst.-Nr. 1111/64, beträgt 1127 m². Flächenwidmung: Bauland-Wohngebiet „BW“ (offene oder gekuppelte Bauweise, Bauklasse I, II (wahlweise)).

Die Lage der obigen, zum Vergleich herangezogenen, zentrumsnahen Baugrundstücke im „Zehneriertel“ und in der „Schmuckerau“ ist besser als das Bewertungsgrundstück, sodass hierfür ein ca. 10% Abschlag von € 443.-/m² als angemessen erachtet wird. Hieraus ergeben sich rd. € 400.-/m². Weiters ist zu berücksichtigen, dass das Bewertungsgrundstück mit 1.127 m² größer ist als die Durchschnittsgröße der zum Vergleich herangezogenen Grundstücke von 1.018 m² (welches noch dazu aufgrund der Situierung des Hauses nicht teilbar ist), sodass hier ein weiterer, ca. 5%-iger Abschlag als angemessen angesehen wird, woraus sich ca. € 380.-/m² ergeben.

Aufgrund der obigen Ausführungen wird für das gegenständliche, aufgeschlossene Gst.-Nr. 1111/64 ein Preis von ca. € 380.-/m² als ortsüblich angemessen erachtet:

Freigrundwert: 1.127 m ² à € 380.-		€ 428.260.-
<u>ca. 10% Abschlag wegen bestehender Bebauung</u>	-	<u>€ 42.820.-</u>
Grundwert (rd. € 342.-/m ²)	rd.	€ 385.440.-

5.2. Bauzeitwert

a) Wohnhaus:

Der Bauzeitwert des Wohnhauses wird, ausgehend von den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten auf heutiger Preisbasis, ermittelt. Hierbei orientiert sich der SV an den Empfehlungen für Herstellungskosten für mehrgeschoßige Wohngebäude 2024 pro m² Wohnnutzfläche (inkl. Ust.), mit normaler Ausstattung. In den Herstellungskosten sind die Planungs- und Projektnebenleistungen enthalten. Außenanlagen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten (in: „Der Sachverständige“ Heft 3/2024).

Richtwert – Herstellungskosten (inkl. Ust.): € 3.000.-/m²

Ausgebaute Dachgeschoße (Mansarden) liegen im Aufwand der Herstellungskosten bei ca. 80-95%, Nebengeschoße (z.B. Keller) bei ca. 40% bis 70% der Herstellungskosten der Hauptgeschoße, Garagen bei ca. 20% bis 50%.

Nutzfläche lt. Plan:	KG:	115,78 m ²
	EG:	119,53 m ²
	DG:	78,76 m ²

Herstellungskosten:

KG:	115,78 m ² à € 1.800.-/m ² (~60% inkl. Haustechnik + PV)	€ 208.400.-
EG:	119,53 m ² à € 3.000.-/m ²	€ 358.600.-
DG:	78,76 m ² à € 2.500.-/m ² (~85%)	€ 197.000.-
Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.		rd. € 764.000.-

Wertminderung wegen Alters:

Das Wohnhaus wurde 2006/07 errichtet, sodass das bisherige Gebäudealter ca. 18 Jahre beträgt.

Gemäß einschlägiger Literatur wird die zu erwartende Nutzungsdauer für gute Einfamilienhäuser, 1- und 1 ½-geschoßig, unterkellert, solide massive Bauart, Satteldach in Ton- oder Zementfalzziegel, Kellerdecke und Kellertreppe massiv, Geschoßdecke Stahlstein oder massiv, Ansichten: Verkleidungen, Sonderputze, mit 80-100 Jahren angesetzt.

Bei einer geschätzten Nutzungsdauer von ca. 90 Jahren und einem bisherigen Alter von 18 Jahren ergibt sich bei linearer Wertminderung eine Minderung für die bisherige Nutzung von ca. 20 % ($18/90 \cdot 100$):

20 % von € 764.000.-	-	€ 153.000.-
Sachwert – Wohnhaus		€ 611.000.-

Wertminderung (in % von den Herstellungskosten) wegen verlorenem Bauaufwand:

Der Berücksichtigung des verlorenen Bauaufwandes liegt die Überlegung zugrunde, dass bei einem eventuellen Verkauf ein Teil der tatsächlich getätigten Baukosten dadurch verloren geht, als ein Käufer eines Gebäudes dieses nach seinen Bedürfnissen anders gebaut hätte und somit das vom Verkäufer errichtete Objekt den geschmacklichen und bautechnischen Vorstellungen des nachfolgenden Käufers nicht zur Gänze entspricht. In vielen Fällen können 10% angesetzt werden (vgl. Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, S. 82).

Aufgrund der zentralen, gerundeten Stiege und den angrenzenden, dadurch verwinkelten Räumlichkeiten erscheint ein 10%-iger Abschlag von den Herstellungskosten gerechtfertigt.

ca. 10% von € 764.000.-	-	€ 76.000.-
Bauzeitwert – Wohnhaus		€ 535.000.-

b) Garage:

Nutzfläche lt. Plan: 52,19 m²

Herstellungskosten:

Garage: 52,19 m ² à € 1.200.-/m ²		€ 62.630.-
Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.:	rd.	€ 62.600.-

Wertminderung wegen Alters:

Die Garage wurde ca. 2006/07 errichtet, sodass das bisherige Gebäudealter ca. 18 Jahre beträgt.

Gemäß einschlägiger Literatur wird die zu erwartende Nutzungsdauer für Garagengebäude - Einzelgaragen, Geschoßhöhe 2,5 - 3,0 m, massive Bauart, Satteldach mit Dachdeckung oder Flachdach massiv und Pappe bzw. Blech, Ansichten verputzt, Boden Stahlbetonplatte, Stahlschwing- oder Sektionaltor, mit 40-50 Jahren angesetzt.

Bei einer geschätzten Nutzungsdauer von ca. 50 Jahren und einem bisherigen Alter von 18 Jahren ergibt sich bei linearer Wertminderung eine Minderung für die bisherige Nutzung von ca. 36 % ($18/50 * 100$):

36 % von € 62.600.-	-	€ 22.600.-
Bauzeitwert – Garage		€ 40.000.-

c) Nebengebäude

Nutzflächen lt. Plan:

Vordach Garage (Stahl):	$4,95 * 7,10 =$	35,15 m ²
Terrassenüberdachung (Stahl/Glas):	$3,80 * 9,30 + 3,80 * 1,86 =$	42,41 m ²
Überdachung Nord (Holz):	$ca. 3,50 * 4,00 =$	ca. 14,00 m ²
Überdachung Ost (Holz):	$8,00 * 2,50 =$	<u>20,00 m²</u>
		ca. 111,56 m ²

Herstellungskosten:

<u>Nebengebäude: ca. 111,56 m² à € 600.-</u>	€ 66.936.-
Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.	rd. € 67.000.-

Wertminderung wegen Alters:

Die Nebengebäude wurden ca. ab 2010/12-13 bzw. 2019/20 errichtet, sodass das bisherige, mittlere Alter grob auf ca. 12 Jahren geschätzt wird.

Gemäß einschlägiger Literatur wird die zu erwartende Nutzungsdauer für derartige Vordächer / Pergolen samt Betonböden mit 30-40 Jahren angesetzt.

Bei einer geschätzten Nutzungsdauer von ca. 40 Jahren und einem bisherigen mittleren Alter von ca. 12 Jahren ergibt sich bei linearer Wertminderung eine Minderung für die bisherige Nutzung von ca. 30 % ($12/40 * 100$):

ca. 30 % von € 67.000.-	-	€ 20.000.-
Sachwert – Nebengebäude		€ 47.000.-

Wertminderung (in % von den Herstellungskosten) wegen verlorenem

Bauaufwand:

ca. 10% von € 67.000.-	-	€ 6.700.-
Bauzeitwert – Nebengebäude		€ 40.300.-

d) Außenanlagen:

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Schwimmbecken, sowie auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen.

Bei der Bewertung geht man von den Herstellungskosten aus und berichtigt diese um die Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden, sowie wegen Alters und Erhaltungszustands, und die Zu- und Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Durchschnittlich betragen die Außenanlagen in Prozent der Herstellungskosten der Gebäude bei durchschnittlichen Anlagen 5-7%.

Geschätzte Herstellungskosten: ca. 7 % von rd. € 893.600.-	ca.	€ 62.500.-
--	-----	------------

Wertminderung wegen Alters und Erhaltungszustandes, sowie

<u>verlorener Aufwand wegen persönlicher Gestaltung, ges. ca. 40%</u>	-	€ 25.000.-
Bauzeitwert – Außenanlagen		€ 37.500.-

5.3. Zusammenstellung

Grundwert	€	385.440.-
Bauzeitwert Wohnhaus	€	535.000.-
Bauzeitwert Garage	€	40.000.-
Bauzeitwert Nebengebäude	€	40.300.-
<u>Bauwert Außenanlagen (inkl. überdachter Pool)</u>	€	<u>37.500.-</u>
Sachwert der Liegenschaft	rd.	€ 1,038.240.-

5.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz zu bleiben.

Der Verkehrswert wird auch als allgemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

Bei der Wertermittlung sind alle tatsächlich rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung der Marktlage, sowie unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Angaben, Beschreibungen und Erläuterungen.

Das Haus wird eigengenutzt und ist nicht vermietet, und wurde daher bestandsfrei bewertet. Da Einfamilienhäuser im Allgemeinen zur Eigennutzung hergestellt bzw. angeschafft werden, wurde das Sachwertverfahren für die Bewertung herangezogen.

Sachwert der Liegenschaft: € 1,038.240.-

Abschläge vom Sachwert der Liegenschaft:

Für die ungünstige Liegenschaftsgröße, da große Einfamilienhäuser hohe Betriebs- und Instandhaltungskosten verursachen, die einen Interessenten vom möglichen Kauf abhalten können, sowie der

großen, unbebauten Baugrundstücksfläche, die aufgrund der Situierung des Hauses nicht teilbar ist, und dadurch tendenziell nicht den ortsüblichen m²-Preis erreicht, kommt ein Abschlag von gesamt

ca. 10% in Betracht: - € 103.820.-
Zwischenwert 1: € 934.420.-

Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert:

Bei Verkäufen von teuren Liegenschaften nimmt die Zahl der Kaufinteressenten stark ab, da der Kreis jener Personen, die bereit sind, hohe Mittel für das Wohnen einzusetzen, eher dahin tendiert, sich ein Haus nach eigenen und individuellen Vorstellungen neu zu bauen.

Aufgrund dessen kommt ein Abschlag von rd. 10% in Betracht: - € 93.440.-
Zwischenwert 2: rd. € 841.000.-

Sonstige negativ beeinflussende Umstände:

5% Marktsituation wegen erschwelter Finanzierungsbedingungen,
hohe Finanzierungskosten rd. - € 42.000.-

Verkehrswert: € 799.000.-

Es wird daher unter Berücksichtigung der Marktlage der bestands- u. lastenfreie Verkehrswert der mit einem Einfamilienhaus samt Garage und Nebengebäuden bebauten Liegenschaft KG 23443 Wiener Neustadt, EZ 10956, BLNr. 1 (Anteil: 1/1), bewertet mit rd.

€ 799.000.-

(in Worten: Euro siebenhundertneunundneunzigtausend)

Lasten:

Auf das Veräußerungsverbot gem § 11 Abs 3 NÖ WFG 2005 für Land Niederösterreich wird hingewiesen, welches im Gutachten nicht berücksichtigt ist.

Pfandrechte wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Offene Abgaben:

Allfällige zum Bewertungsstichtag aushaftende, dingliche Haus- und Grundbesitzabgaben wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Zubehör:

Der **Zeitwert** der ca. 20 Jahre alten „Ewe“-Küche samt den Einbaugeräten, Zustand insgesamt altersentsprechend und gepflegt, wird bei einem geschätzten Neupreis von ca. 15.000.- und einer Gesamtnutzungsdauer von max. 25 Jahren mit rd. € **3.000.-** bewertet.

Sämtliches sonstiges bewegliches Inventar wird nicht bewertet.

Steuerliche Aspekte:

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt. Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter Punkt 1. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Anmerkung Energieausweisvorlage:

Der vorgelegte Energieausweis vom 07.08.2023 (Beilage ./H), erstellt von bauconsult // haiden, weist für das Wohnhaus einen Heizwärmebedarf vom 40,0 kWh/m²a aus, wobei der Keller als unbeheizt angenommen wurde.

Hinweis:

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitäranlagen, Strom, Heizung, etc.) wurde bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Allgemein:

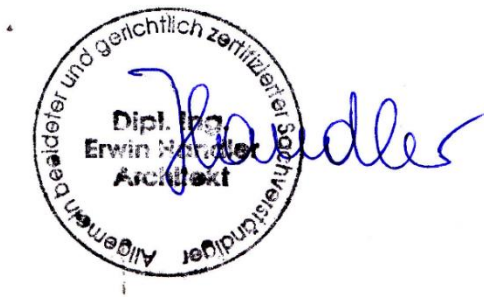
Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitäranlagen, Strom, Heizung etc.) wurde vom SV nicht geprüft.

Anmerkung:

Das Bewertungsgutachten, bei welchem es sich nicht um ein Bauzustandsgutachten handelt, basiert auf den angeführten Grundlagen sowie dem damit verbundenen Informationsstand.

Wiener Neustadt, am 15. Oktober 2025

Der Sachverständige:



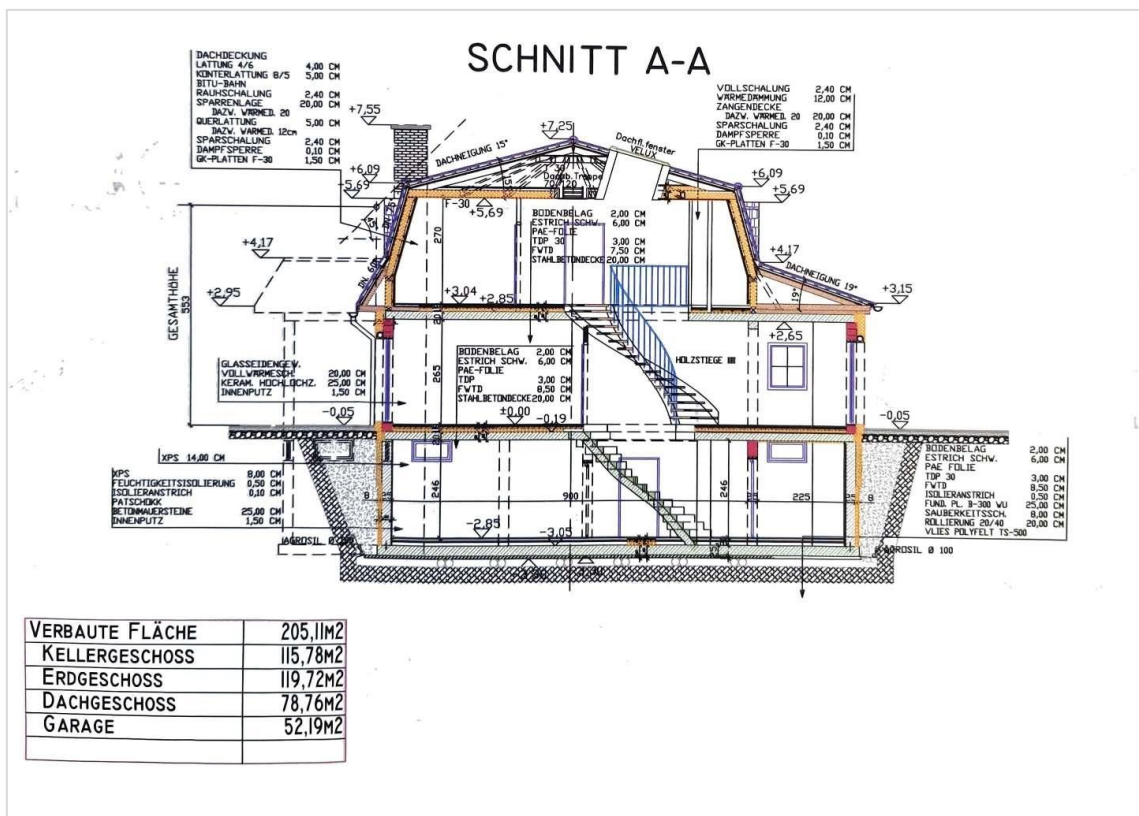
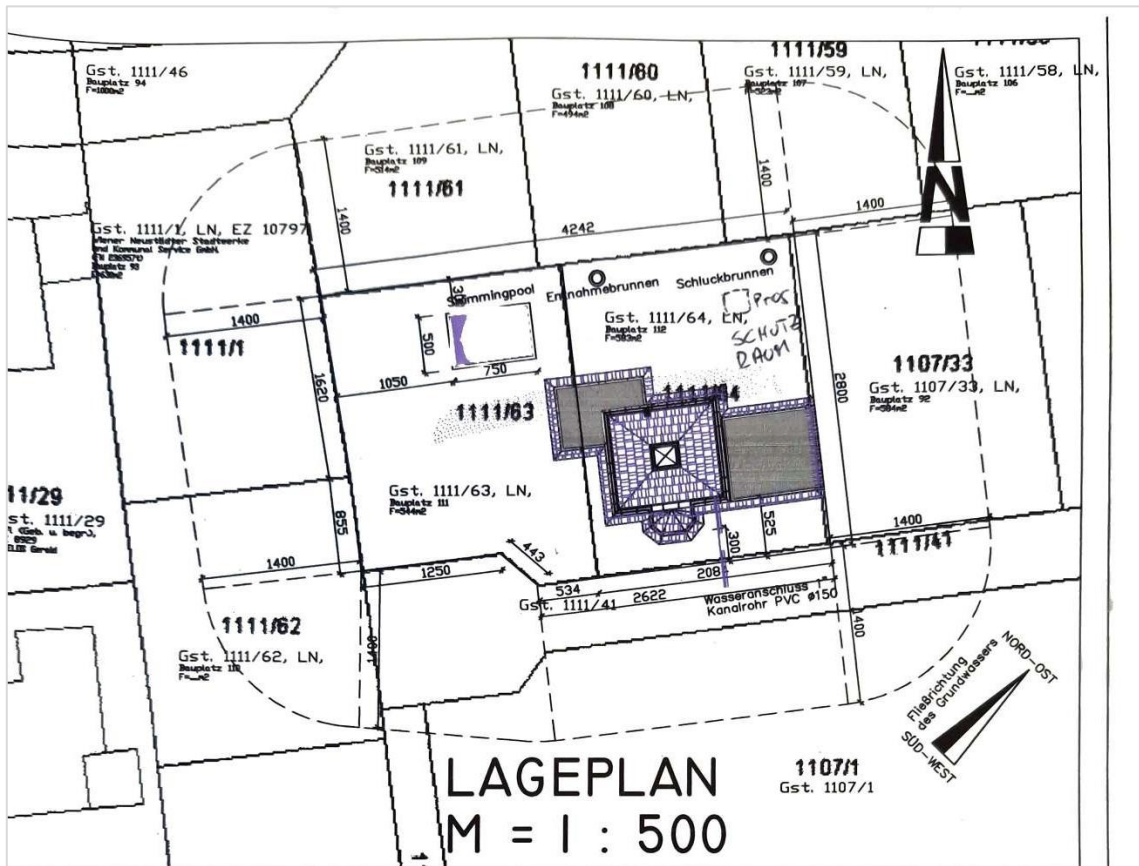
Architekt DI. Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beideter Ziviltechniker

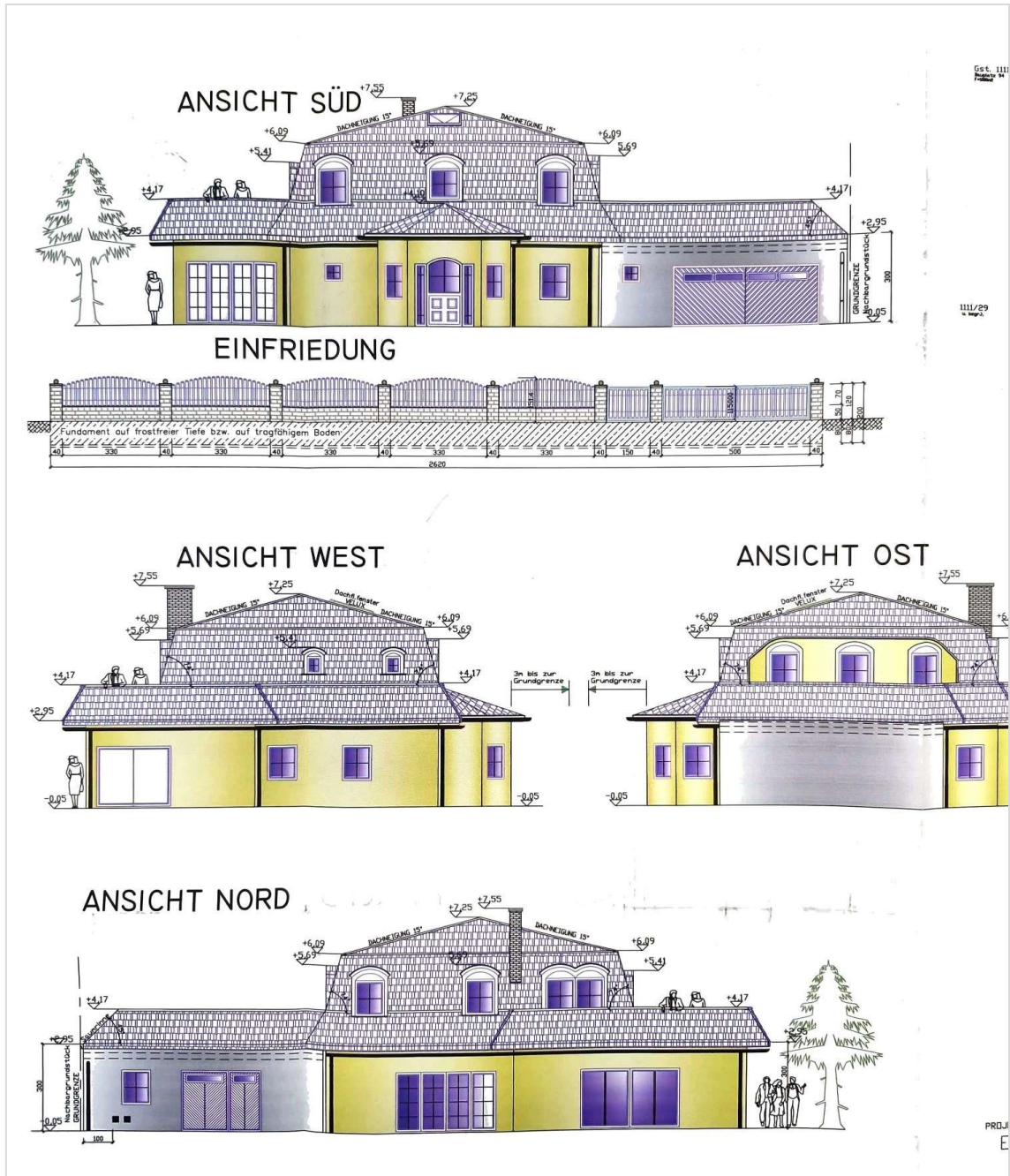
Allgemein beideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2700 Wr. Neustadt, Brodtischgasse 13/8, T: 02622/83680, e-mail: office@architekten-handler.at

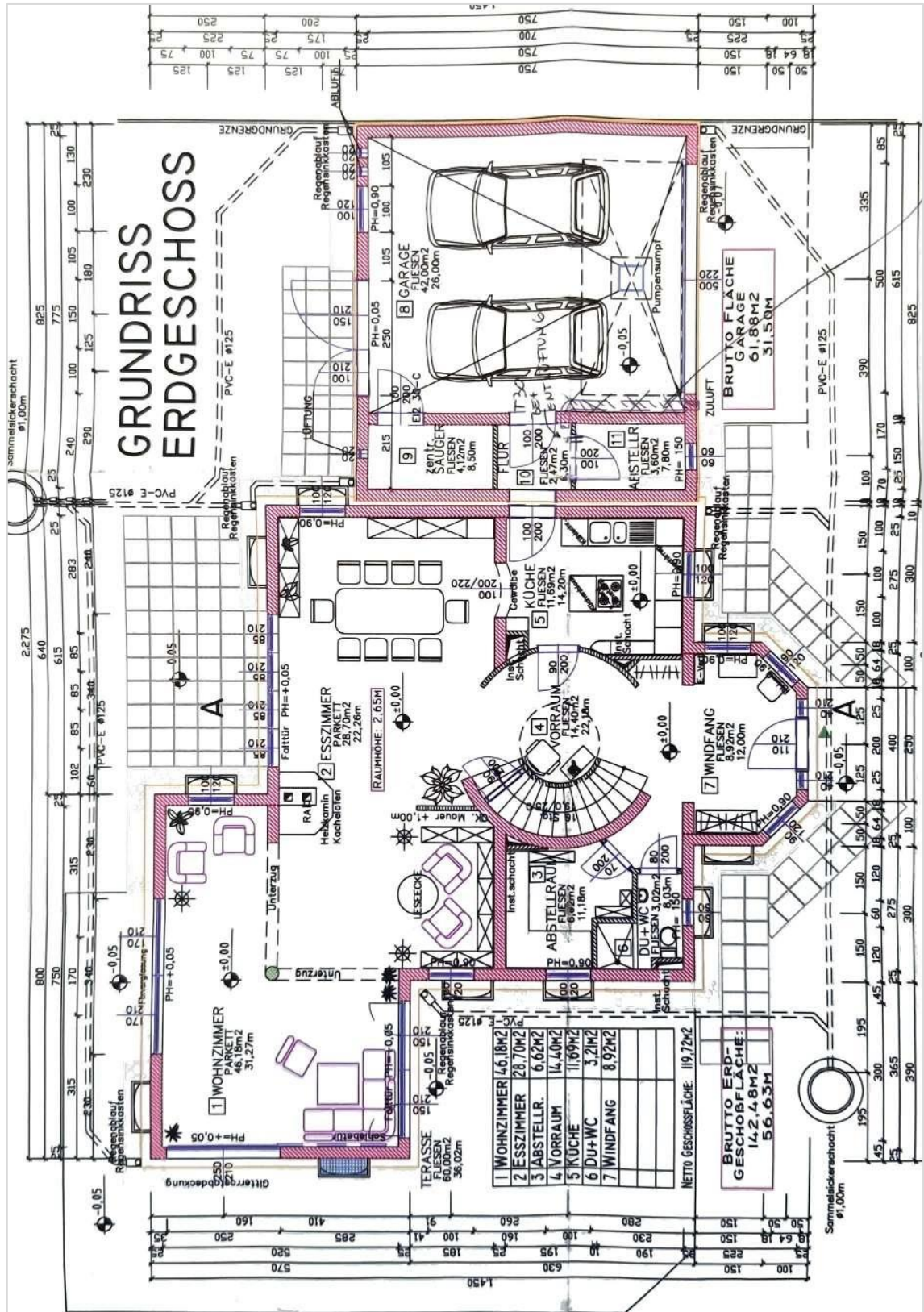
Beilage /A - Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 05.06.2006



Beilage /A - Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 05.06.2006



Beilage /A - Einreichplan für die Errichtung eines Einfamilienhauses vom 05.06.2006



Beilage /A – Baubeschreibung für die Errichtung eines Einfamilienhauses

Baubeschreibung											
Errichtung eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage für zwei PKW											
<p>1. Bauwerber: Dipl. Ing. Dr. Peter Michael Ramharter</p> <p>wohnhaft in: Breitenauergasse 16 A-2700 Wiener Neustadt</p> <p>2. Art des Vorhabens:</p> <p>a) Neubau / Zubau / Umbau: Errichtung eines Einfamilienwohnhauses mit Doppelgarage, Errichtung einer neuen Einfriedung Errichtung eines Schwimmbeckens mit 48m³ Auffangvolumen</p> <p>Art des Gebäudes, mit Angabe des Verwendungszweckes: Einfamilienhaus und Garage</p> <p>b) Nutzungsänderung: nein</p> <p>c) Errichtung/Änderung/Erweiterung einer: Abstellfläche für Kraftfahrzeuge/mit/ohne Schutzdach; einer Doppelgarage für 2 (zwei) Kraftfahrzeuge und Nebenanlagen, wie</p> <p>d) Errichtung einer Einfriedung gegen Nachbargrundstück(e) Nr. öffentliche Verkehrsfläche(n): Höhe 1,50m, Gesamtlänge m, Einfahrtstor, Breite m, Eingangstüre, Breite m Art der Einfriedung : gegen Nachbargrundstück - Maschendrahtzaun; gegen öff. Verkehrsfläche – Schalsteinpfeiler mit Alu- Kunststoffabflattung</p> <p>e) Sonstige Baumaßnahme: Neugestaltung der Außenanlagen, Projektierter Schutzraum</p> <p>3. Angaben zu Grundstücksfläche / Bauplatz:</p> <p>Gemeinde : 2700 Wiener Neustadt Straße: Bereich Schandl-Heinegasse Nr.:</p> <p>Grundstück-Nr. 1111/63 und 1111/64 Teil von Grundstück-Nr.</p> <p>EZ : 10979 KG : W.Neustadt - Vorstadt Grundstücksgröße : 544 m² (1111/63) 583 m² (1111/64)</p> <p>Bauplatzeignung: siehe Beilage / Widmungsbewilligung / Widmungsänderungsbewilligung</p> <p>vom : GZ : liegt vor</p> <p>Grundstücksfläche/Bauplatz/<u>ist ungebaut</u>/ist mit :</p> <p>Grundstücksfläche/Bauplatz/liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes /der Bauungsrichtlinie GZ : vom :</p> <p>Festlegung der Bauungsrichtlinien, Bescheid vom : GZ :</p>	<p>Magistrat der Stadt Wiener Neustadt AMTSEXEMPLAR</p> <p>Aktenzahl: 17B/219-2006</p> <table border="1"> <tr> <td>Abteilung 4 - Bauamt</td> <td>Vidierungsvermerk</td> </tr> <tr> <td>Ref. Stadt- und Raumplanung</td> <td>18.07.2006</td> </tr> <tr> <td>Ref. Vermessung</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ref. Tiefbau</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Ref. Bau- und Feuerpolizei</td> <td></td> </tr> </table>	Abteilung 4 - Bauamt	Vidierungsvermerk	Ref. Stadt- und Raumplanung	18.07.2006	Ref. Vermessung		Ref. Tiefbau		Ref. Bau- und Feuerpolizei	
Abteilung 4 - Bauamt	Vidierungsvermerk										
Ref. Stadt- und Raumplanung	18.07.2006										
Ref. Vermessung											
Ref. Tiefbau											
Ref. Bau- und Feuerpolizei											

Baubeschreibung_EH-PMR.doc Seite 1 von 5

Beilage /A – Baubeschreibung für die Errichtung eines Einfamilienhauses**Baubeschreibung**4. Angaben zur baulichen Anlage (Bauwerk):**Einfamilienhaus**

Gebäudehöhe 5,53 m, Firsthöhe 7,25 m,

Geschosshöhen EG/2,85, Kniestockhöhe 2,95m

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Traufenseite: 1

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Giebelseite: 1

Anzahl der Kellergeschosse : 1

Raumhöhen: oberird. Geschosse 2,65m, Kellergeschoss(e) 2,46m, Dachgeschoss(e) 2,70m,

Bruttogeschossfläche	Neubau	Bestand	Zubau	Gesamt	Umbau
1/1.....Kellergeschoss(e)	115,78				
Erdgeschoss	119,72				
1/1.....Obergeschoss(e)	78,76				
Gesamtbruttogeschossfläche	242,23				
Bebaute Fläche	204,36				
Bebauungsgrad	0,18				
Bebauungsdichte	0,28				

Nutzfläche der Garage für 2 (zwei) PKW / LKW/ insgesamt 42,00 m²**Doppelgarage**

Gebäudehöhe von 3,00 m, Gesamthöhe von 3,00 m,

Geschosshöhen -----, Kniestockhöhe ---

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Traufenseite: ---

Anzahl der oberirdischen Geschosse an der Giebelseite: ---

Anzahl der Kellergeschosse : ---

Raumhöhen: oberird. Geschosse --- m, Kellergeschoss(e) --- m, Dachgeschoss(e) --- m,

5. Stiege / Stiegenhaus:Breite und Steigungsverhältnis der Stiegen: **Breite: 1,00m; Steigungsverhältnis: 18,5cm/28cm**

Gangbreiten: m, Stiegen-/ Rampenbeläge:

Rampengefälle: %, lichte Durchgangshöhe: m, Geländer, Brüstungshöhe: m

Aufzug / Art / Lage / Triebwerksraum:

6. Beheizung:

Einzelheizung mit festen Brennstoffen / Ölöfen / Gasöfen / Elektroöfen / Kachelöfen

Zentralheizung mit festen/flüssigen/gasförmigen/Brennstoffen/elektrischer Energie/Fernwärme/**mit Wasser - Wasser Erdwärmepumpe (mit Entnahme- und Schluckbrunnen)****Errichtung eines Kachelofens. Einbindung in den neuen Kamin.**Nennheizleistung: 15,6 kW, Lagerraum für: , Größe: 0 m²

Rauch- und Abgasfänge / Material / System / Querschnitt:

zweischlauchiger Schiedel-Isolierkamin mit Schamotte – Innenrohr 2 x Ø 18cm mit Lüftung

Beilage .A – Baubeschreibung für die Errichtung eines Einfamilienhauses**Baubeschreibung**7. Besondere Anlagen / Maßnahmen:

Besondere Brandschutzmaßnahmen:

Bänderder in der Fundamentplatte des Hauses, die mit den Ränderder von der Dachfläche verbunden werden. Handfeuerlöscher in jedem Geschoss. Brandschutztüre

Blitzschutzanlage: ja / nein: ja

Besondere Maßnahmen für Lärm- und Schallschutz: nein

Lüftungseinrichtungen / Dunstabzug: Komfortlüftung, Küche-Dunstabzug

8. Äußere Gestaltung der Garage:Dachform: **Mansard- oder geknicktes Walmdach**

Dachneigung: 74° bzw. 15°

Dachdeckung: **Bramac Dachziegel**Farbe: **dunkelblau oder rot**Gestaltung der Außenflächen(-wände) mit Angabe der Materialien: **mineralischer Edel-(Silikat)putz**Farbgebung: **gelb (RAL-Farben)**9. Konstruktive Angaben (Angabe der Baustoffe, Wandstärken):Gesamtkonstruktion:Massivbau (Zum Beispiel Ziegelbau) **Ziegelbau**

Skelettbau (Stahlbeton-, Holzriegel-, Stahl-)

Art der Gründung : Flachgründung mit Streifen-/Platten-/Einzel-/ Plattenfundament, Stb. Bodenplatte

Tiefgründung mit Block-/Pfahl-/

Kellermauerwerk: tragend Außenwand **Schalsteinmwk. 25cm**Innewände **Schalsteinmwk. 25cm**nichttragend **Schalsteinmwk. 15cm**Außenwände: tragend / Brandwiderstandsklasse / **HLZ 25cm / F90**nichttragend / Brandwiderstandsklasse / Brennbarkeitsklasse / **---**Innenwände: tragend / Brandwiderstandsklasse / **HLZ 25cm / F90**nichttragend / Brandwiderstandsklasse / Brennbarkeitsklasse / **HLZ 15cm / F90**Stiegenhauswände tragend / nichttragend / Brandwiderstandsklasse **HLZ 15cm / F90**Brandwände / Brandwiderstandsklasse **HLZ 25cm / F90**Kellerdecke / Tragfähigkeit / Brandwiderstandsklasse **FT.Elementdecke / Nutzlast 3,00KN/m² / F90**Geschossdecke / Tragfähigkeit / Brandwiderstandsklasse **FT.Elementdecke / Nutzlast 3,00KN/m² / F90**Stiegenkonstruktion / Tragfähigkeit / Brandwiderstandsklasse **Holz / 3KN/m² / F30**Dachkonstruktion **Walmdach**Dachraumausbau / Verwendungszweck / Wand-, Deckenaufbauten / Brandwiderstandsklasse **---**Bodenbeläge / Fußböden **Fliesen, Naturstein, Parkett**Fenster: Holz/Leichtmetall/Stahl/Kunststoff/Oberfläche/Farbe **Kunststoff/ beschichtet**Parapethöhe/Ausbildung/ **0,90m**Innentüren: Holz/Stahl/Kunststoff/Leichtmetall **Garagentor(Holz); Innentür T90 Brandschutztür**Verglasung **Isolierglas mit max. 0,9 W/m²K**

Beilage /A – Baubeschreibung für die Errichtung eines Einfamilienhauses**Baubeschreibung**

Sonstiges:

Bauphysikalischer Nachweis: Wände, Decken, Fenster, Außenabschlüsse: **lt. Beilagen**10. Ver-/ Entsorgungseinrichtungen:

Wasserversorgung:

- Anschluss an das Wasserleitungsnetz

Ortwasserleitung

- Anschluss an bestehende / zu errichtende / Hausbrunnenanlage auf Grundstück Nr. ---

Abwasserbeseitigung Schmutzwässer: Anschluss an

- öffentlicher Kanal ---

- zu errichtende / bestehende / Hauskanalanlage auf Grundstück Nr. ---

- zu errichtende / bestehende / Abwasserreinigungsanlage ---

auf Grundstück Nr. ---

- zu errichtende / bestehende / Sammelgrube, Rauminhalt --- m³, auf Grundstück Nr. ---

Abwasserbeseitigung Niederschlagswässer:

von Dächern / von

/durch Versickerung / Verrieselung /auf Grundstück Nr.: 1111/63; 1111/64 (eig. Grundstück), durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasser-/

Schmutzwasser-/ kanal in ---

von Hof-/Parkplatz-/Verkehrs-flächen durch Versickerung/Verrieselung/ auf Grundstück Nr 1111/63und 1111/64

durch Einleitung in den öffentlichen Regenwasser-/Schmutzwasser-/kanal in der ---

..... ; durch Einleitung in den

Vorfluter ; durch Einleitung in zu errichtende/bestehende/Sickeranlage, bestehend aus Sickerschächte

durch (sonstige Maßnahmen):

Müll- und Abfallbeseitigung durch:

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

Energieversorgung durch:

EVN11. Außenanlagen:Freiflächen (unbebaute Flächen) und deren Gestaltung: **Bepflanzung und Pflasterung****vor und hinter dem neuerrichtenden Wohnhaus**

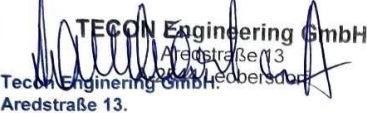

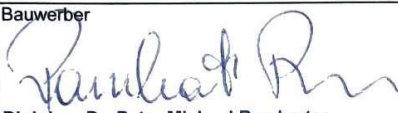

Bepflanzungsmaßnahmen (für KFZ-Abstellflächen/Flachdächer/Höfe/Betriebsanlagen): ---

Kinderspielplatz: Mindestgröße: --- m², geplant --- m²

Weitere Gestaltungsmaßnahmen (zum Beispiel Stützmauern, Freitreppen, Terrassen usw.):

Schwimmbecken mit 48m³ Auffangvolumen12. Sonstiges / allfällige Entwurfserläuterung:

Beilage ./A – Baubeschreibung für die Errichtung eines Einfamilienhauses**Baubeschreibung**

Verfasser  TECON Engineering GmbH Aredstraße 13 2004 Leobersdorf Teccon Engineering GmbH Aredstraße 13. A-2544 Leobersdorf	Bauführer  Trenker Massivhaus GmbH Steinbrücklestraße 14 A- 2752 Wollersdorf
Bauwerber  Dipl.-Ing. Dr. Peter Michael Ramharter Breitenauergasse 16 2700. Wiener Neustadt	Grundeigentümer  Dipl.-Ing. Dr. Peter Michael Ramharter Breitenauergasse 16 2700. Wiener Neustadt
Beilagen: Bauansuchen 1x Grundbuchauszug, Anrainerverzeichnis 1x Einreichplan (inkl. Lageplan) 3x Bauphysikalische Nachweise 1x	Datum: 20.06.2006

Beilage /B - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/219-2006 vom 19.09.2006

MAGISTRAT DER STADT WIENER NEUSTADT
Magistratsabteilung 1,
Referat Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht



Betreff: Franz Erntl-Gasse 3, Ramharter

Bezug: Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage

Zahl: 1RB/219-2006 Bearbeiter: Mag. Zottl/Ko

DW: 165

Datum: 19.09.2006

B e s c h e i d

In Erledigung des Ansuchens von Herrn DI Dr. Peter RAMHARTER, Höggerlgasse 24, 2700 Wiener Neustadt, vom 27.6.2006, wird auf Grund des Ergebnisses der am 29.8.2006 durchgeführten Bauverhandlung gem. §§ 14 und 23 NÖ Bauordnung, LGBl. 8200 idgF., die

B a u b e w i l l i g u n g

für den auf den vorgelegten Plänen dargestellten, auf dem Grundstück Nr. 1111/63 und 1111/64, EZ. 10956 des Grundbuches Wiener Neustadt-Vorstadt, Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3, Eigentum von DI Dr. Peter Ramharter, durchzuführenden Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage, unter nachstehenden Bedingungen bei plangemäßer Ausführung erteilt:

1. Spätestens wenn der Bauherr der Baubehörde den Baubeginn meldet, hat er gem. § 25 Abs. 3 gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben. Der Bekanntgabe des Bauführers sind folgende Unterlagen anzuschließen:
 - a) Firmenbuchauszug oder Angabe der Firmenbuchnummer (HRB) des Bauführers und
 - b) eine Kopie der Gewerbeberechtigung oder die Bekanntgabe der relevanten Gewerbedaten (wie Sitz des Unternehmens, gewerberechtlicher Genehmigungsbescheid, Gewerbeberechtigung)
2. Eine Baubewilligung für das Bauvorhaben kann nur gemäß § 23 Abs. 2 NÖ Bauordnung mit der aufschiebenden Bedingung bis zur Vorlage eines Grundbuchsbeschlusses über die vorgeschriebene Durchführung der oben erwähnten Grundstücksvereinigung erteilt werden.
3. Das Grundstück Nr. 1111/63 ist mit dem Grundstück Nr. 1111/64 grundbücherlich zu vereinigen.
4. Das Grundstück Nr. 1111/64 (nach Vereinigung mit dem Grundstück Nr. 1111/63) wird gemäß § 23 Abs.3 NÖ Bauordnung zum Bauplatz erklärt.
5. Der Eigentümer des zum Bauplatz erklärten Grundstückes Nr. 1111/64 (nach Vereinigung mit dem Grundstück Nr. 1111/63) ist gemäß § 38 NÖ Bauordnung verpflichtet eine Aufschließungsabgabe zu entrichten. Diese wird nach Rechtskraft dieses Bescheides gesondert vorgeschrieben.

2700 Wiener Neustadt, Hauptplatz 1-3, Telefon: 0 26 22 / 373, Telefax: 0 26 22 / 373-409
http://www.wiener-neustadt.at
DVR:0076031

WIENER
NEUSTADT

Beilage ./B - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/219-2006 vom 19.09.2006

2

6. Die Straßenhöhe wird an der östlichen Grundstücksgrenze zum Grundstück Nr. 1107/33 mit 263,81 m festgelegt. Am Beginn des Umkehrplatzes wird die Straßenhöhe mit 263,72 m, in der nordöstlichen Ecke des Umkehrplatzes mit 263,66 m und am Ende des Umkehrplatzes (nordwestliche Ecke des Umkehrplatzes, an der Grenze zum Grundstück Nr. 1111/62) mit 263,71 m festgelegt. Der nächste Höhenfixpunkt mit einer Höhe von 267,312 m über Adria befindet sich am Trafo in der Neudörfler Straße Kreuzung An der Zeiselmauer.
7. Es wird darauf hingewiesen, dass bei Nichteinhaltung der o.a. Straßenhöhen sämtliche Folgekosten (Umplanungen, Umbaumaßnahmen, etc.) vom Verursacher zu tragen sind.
8. Das Bauwerk muss die erforderliche mechanische Festigkeit und Standsicherheit gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken (z.B. ÖNORMEN) aufweisen. Diesbezügliche, rechtzeitig erstellte Berechnungen, Konstruktionszeichnungen und Überprüfungen eines hierzu Befugten, sind spätestens bei Fertigstellung des Bauvorhabens dem Bauwerber zur Verwahrung zu übergeben und der Behörde die entsprechende Ausführung des Vorhabens durch einen hierzu Befugten mit einem Abnahmebefund zu bescheinigen.
9. Im Bereich der äußeren Brandwand, die entlang der Grundstücksgrenze auf Parzelle Nr. 1107/33 besteht, ist eine Lage Bitumenpappe, mit 10 cm Überlappung hochzuziehen und mit der auf den Fundamenten zu verlegenden Horizontalisolierung zu verbinden.
10. Entlang von Stiegenläufen mit mehr als vier Stufen müssen mindestens auf einer Seite Handläufe angebracht werden.
11. Sämtliche Brüstungsgeländer sind mindestens 1 m hoch und so auszuführen, dass sie Kindern keinen Anreiz zum Klettern geben.
12. Für die Kanalanlagen werden die Bestimmungen der ÖNORM B 2501 für verbindlich erklärt.
13. Nahe der straßenseitigen Grundstücksgrenze ist ein Putzschacht anzuordnen.
14. Die herzustellenden WC- Abfallstränge sind mit unverminderten Querschnitt über Dach zu entlüften und mit einem Ventilationskopf abzudecken.
15. Die Brandwand zu Gst. Nr. 1107/33 ist entgegen der Darstellung im Garagenschnitt entweder mind. 15 cm über Dach zu führen oder es ist, wenn es der Baustoff zulässt, der auf Brandwänden aufliegende Teil der Dacheindeckung hohlraumfrei im Mörtel zu verlegen.
16. Auf der nachbarseitigen Dachfläche ist eine Vorrichtung anzubringen, die das Abrutschen von Schnee und losem Dachdeckungsmaterial verhindert.
17. Die Verbindungstüre von der Garage in den Vorraum muss brandhemmend und selbstschließend (T30/EI₂30-C) sein.
18. Zur Gewährleistung einer ständigen Durchlüftung sind im Garagentor nahe dem Fußboden und in der gegenüberliegenden Wand nahe der Decke Ventilationsöffnungen von mindestens 200 cm² Querschnitt je Stellplatz anzuordnen.
19. Der Garagenfußboden ist glatt, flüssigkeitsdicht und wannenförmig herzustellen.
20. Für die erste Löschhilfe ist in der Garage ein Handfeuerlöscher dauerhaft und in Griffhöhe zu montieren.
Der Feuerlöscher ist gemäß den Angaben der Lieferfirma regelmäßig und nachweisbar zu warten und deutlich sichtbar zu kennzeichnen.

Beilage ./B - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/219-2006 vom 19.09.2006

- 3
21. Es ist Sorge zu tragen, dass die Oberflächenwässer im Bereich vor der Garage nicht auf das öffentliche Gut gelangen können - Errichtung einer Entwässerungsrinne (Rigol) oder entsprechende Gefälleausbildung.
 22. Die gesamte Elektroinstallation ist gemäß ÖVE/ÖNORM E 8001-1 auszuführen.
 23. Es wird empfohlen das Gebäude mit einer Blitzschutzanlage gemäß ÖVE/ÖNORM E 8049 auszustatten.
 24. Sichtbar bleibende Flächen der äußeren Brandwand sind nach Herstellung des Einvernehmens mit den Eigentümern des Grundstückes Nr. 1107/33 wasserabweisend zu verputzen oder zu verkleiden.
 25. Die Vollendung des Vorhabens ist der Baubehörde gemäß § 30 NÖ Bauordnung mit dem beiliegenden Formular anzuzeigen. Dieser Meldung sind die gesetzlich festgelegten Unterlagen sowie die nachfolgenden Bestätigungen beizuschließen:
 - Bauführerbescheinigung
 - Abnahmebefund hinsichtlich mechanischer Festigkeit und Standsicherheit
 - Elektrosicherheitsprotokoll
 - Attest der ausführenden Heizungsfirma über die ordnungsgemäße Ausführung
 - Kaminbaubefund
 - ggf. Blitzschutzattest
 26. Gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung hat der Bauherr der Baubehörde einen Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers und der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens, bezogen auf die Grundstücksgrenzen und den Baubestand oder durch Angaben von Koordinaten im Gauß-Krügersystem, in zweifacher Ausführung bei der Meldung der Fertigstellung vorzulegen.

Die Verwaltungsabgabe gemäß dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800-0 idGF. und der

Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2-4, TP B 29

EUR 164,17

sowie die Kommissionsgebühr gem. § 77 AVG 1991, BGBl. 51/1991 idGF. und der Verordnung LGBl. 3860/2-3

EUR 18,90

und die Kosten der Drucksorten

EUR 0,36

Gebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957, idF. BGBl. 44/2001, iVm. Art. VI AbgÄG 2001, BGBl. 144/2001, laut Tarifpost 6 Abs. 1 für den Antrag vom 27.6.2006

EUR 13,00

Tarifpost 5 Abs. 1 für Planunterlagen:

Baubeschreibung dreifach á EUR 7,20

EUR 21,60

Plan dreifach á EUR 7,20

EUR 21,60

Tarifpost 7 Abs. 1 f. die Verhandlungsschrift vom 29.8.2006

EUR 13,00

EUR 252,63

sind binnen zwei Wochen nach Erhalt des Zahlscheines einzuzahlen. Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Beilage ./B - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/219-2006 vom 19.09.2006

4

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Hinweis:

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Ergeht an:

1. Herrn DI Dr. Peter RAMHARTER,
Höggerlgasse 24, 2700 Wiener
Neustadt;
2. Tecon Engineering GmbH,
Aredstraße 22, 2544 Leobersdorf;
3. Bauunternehmung Trenker
GesmbH., Steinbrückler Straße 46,
2752 Wöllersdorf;

Beilagen: **1 Zahlschein wird nachgereicht,**
2 Planparien, 2 Formulare

mit dem Hinweis, dass das Recht aus diesem Bescheid erlischt, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen wird oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren ab Beginn der Ausführung vollendet wird

Zur Kenntnisnahme:

4. Mag. Abt. 1 – Buchhaltung
5. Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH., Ungargasse 25

Der Dienststellenleiter:

Mag. Izmenyi eh.

Mag. Izmenyi

fdRdA.: 



Beilage ./C - Fertigstellungsanzeige vom 15.08.2007

Bauvorhaben RAMHARTER
F. Erntl Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt
GStk 1111/63, EZ 10956
1RB/219-2006

Fr. Dr. Baurecht 31.08.2007

Magistrat Wi. Neustadt Abt.
31. Aug. 2007 eingel.
1RB/219 2006 Beil.

Fertigstellungsmeldung

Kopie liegt bei

Einschreiben

An das
Magistrat Wiener Neustadt
Abteilung 1 – Rechtsabteilung

Referat Baurecht
Hauptplatz 1-3
2700 Wr. Neustadt

PMR – 15.08.2007

BAUVOLLENDUNG-
Neubau eines Einfamilienhauses mit Doppelgarage
Baubewilligung Zahl 1RB/219-2006

Sehr geehrte Damen und Herren !

Anbei melde ich Ihnen die Fertigstellung das angeführten Bauvorhaben.

Mit freundlichen Grüßen



DI Dr. Peter M. Ramharter

Beilagen lt. Baubewilligung

Beilage ./C - Fertigstellungsanzeige vom 15.08.2007

Bauvorhaben RAMHARTER
F. Erntl Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt
GStk 1111/63, EZ 10956
1RB/219-2006

Fertigstellungsmeldung

Beilagen lt. Baubewilligung

- Bestätigung des Bauführers über plan- und beschreibungsgemäße Fertigstellung (§30 Abs 2, Z3 NÖ Bauordnung 1996)
- Abnahmebefund hinsichtlich mechanischer Festigkeit und Standsicherheit
- Elektrosicherheitsprotokoll
- Attest der Heizungsfirma über ordnungsgemäße Ausführung
- Kaminbaubefund
- Lageplan (2 fach) mit Bestätigung des Bauführers

Beilage ./C - Fertigstellungsanzeige vom 15.08.2007

An den
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 1- Rechtsabteilung
Referat Baurecht

Datum: 15.8.2007

Hauptplatz 1 - 3
2700 Wiener Neustadt

I. Vollendung des Bauvorhabens

Herr-Frau-Firma ZAMHARTER Peter

wohnhaft in F. ERNTL G. 3, 2700

zeigt auf Grund der Bestimmung des § 30 NÖ Bauordnung, LGBl. 8200 idGF., die

Vollendung

des mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt, vom 19.9.2006, Zl.: 1RB/219-2006

bewilligten, auf dem Grundstück Nr.: 1111/63 EZ.: 10956

des Grundbuches Wiener Neustadt - Stadt - Vorstadt, Wiener Neustadt,

F. ERNTL GASSE Straße/Gasse/Platz Nr. 3

durchgeführten Neubau eines Einfamilienwohnhauses

mit Garage (Doppel)

an.

Der/Die Bauwerber

(Signaturen)

II. Bauführerbescheinigung

Es wird die bewilligungsgemäße Ausführung des unter Pkt I. genannten Bauvorhabens sowie die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung idGF. und der NÖ Bautechnikverordnung idGF. gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 idGF., bestätigt.

Folgende Befunde liegen bei: Abnahmebefund mech. Festigkeit u. Standsicherheit
Schlussüberprüfungsprotokoll der Fa. Trenker MassivHaus
Ges.m.b.H. vom 22. August 2007
Überprüfungsbefund der Fa. Trenker MassivHaus Ges.m.b.H.

Der Bauführer:

TRENKER MASSIVHAUS
Ges.m.b.H.
Stieglgasse 46
1170 WIEN
Tel.: 02633/42307, Fax: 02633/45605
e-mail: info@trenker.at, www.trenker.at

Beilage ./C - Fertigstellungsanzeige vom 15.08.2007**SCHLUSSÜBERPRÜFUNGSPROTOKOLL**

für die Fertigstellungsanzeige gem. § 30 NÖ BO

Durchgeführt von Firma Trenker Massivhaus Ges.m.b.H.
Steinabrückler Straße 46
2752 Wöllersdorf

Betrifft: BAUVORHABEN: DI Dr. Peter RAMHARTER
ANSCHRIFT: 2700 Wr. Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3
Grst. Nr. 1111/63 u. 1111/64, EZ 10956, KG Wr. Neustadt Vorstadt

Das mit Baufreigabe, Baubewilligungsbescheid vom 19.09.2006, Zahl 1 RB/219-2006 des Magistrat der Stadt Wiener Neustadt genehmigte BVH wurde am 22. August 2007 vom Bauführer besichtigt bzw. die konsensgemäße Bauausführung durch bloßen Augenschein nach Einreichplan (Fertigstellung) überprüft.

Dabei wurden folgende nicht konsensgemäße Ausführungen festgestellt:

.....
siehe beiliegenden Überprüfungsbefund
.....

Für die Einhaltung des § 25 (beauftragte Fachleute) zeichnen, laut Angabe von Herrn DI Dr. Peter Ramharter folgende Firmen (befugte Personen) verantwortlich:

ZIMMERER: Fa. Neumann, Waidmannsfeld
DACHDECKER: Fa. Meitz, Wöllersdorf
SPENGLER: Fa. Meitz, Wöllersdorf
FENSTER: Fa. Maderböck, OÖ
ELEKTRO: Fa. Mushger, Leobersdorf
INSTALLATEUR: Fa. Schandl, Eisenstadt

Sämtliche erforderliche Befunde werden vom Bauherrn vorgelegt.

- Prüfbericht – Gas
- Überprüfungsprotokoll für elektrische Anlagen
- Baubefund von Rauchfangkehrermeister

Wöllersdorf, am 22. August 2007

TRENKER MASSIVHAUS
Ges.m.b.H.
Steinabrücklerstrasse 46
A-2752 WÖLLERSDORF
Tel.: 02833/45605
e-mail: Bauführer@trenker.at
[Handwritten Signature]

Beilage /D - Einreichplan für Terrasseneinhausung, Garageneinfahrtsüberdachung mit PV sowie PV am Garagendach vom 20.08.2010


EINREICHPLAN PV-ANLAGEN

PARIE (A)

LEGENDE: NEUE ÜBERDACHUNG
 PHOTOVOLTAIK MODULE
 BESTAND

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt	
AMTSEXEMPLAR	
Aktenzahl	1RB/231-2010
Abteilung 4 - Bauamt	Vierierungsvermerk
Ref. Stadt- und Raumplanung	2010-09-01 BK
Ref. Vermessung	2010-09-03 AS
Ref. Taktik	
Ref. Bau- und Feuerpolizei	

PROJEKTBEZEICHNUNG:
 Zubau Terrasseneinhausung,
 Garageneinfahrtsüberdachung
 mit PV sowie PV am Garagendach
 IN 2700-WIENER NEUSTADT
 auf der Grundstücksnr.: 1111/64
 KG.: 23443 Wiener Neustadt

**BAUWERBER:
 GRUNEIGENTUMER:** DIPL. ING. DR. PETER RAMHARTER
Franz Erntlgasse 3
 A-2700 WIENER NEUSTADT


PLANVERFASSER:

TECON Engineering GmbH
 Aredstraße 13
 A-2544 Leobersdorf

BAUFÜHRER:

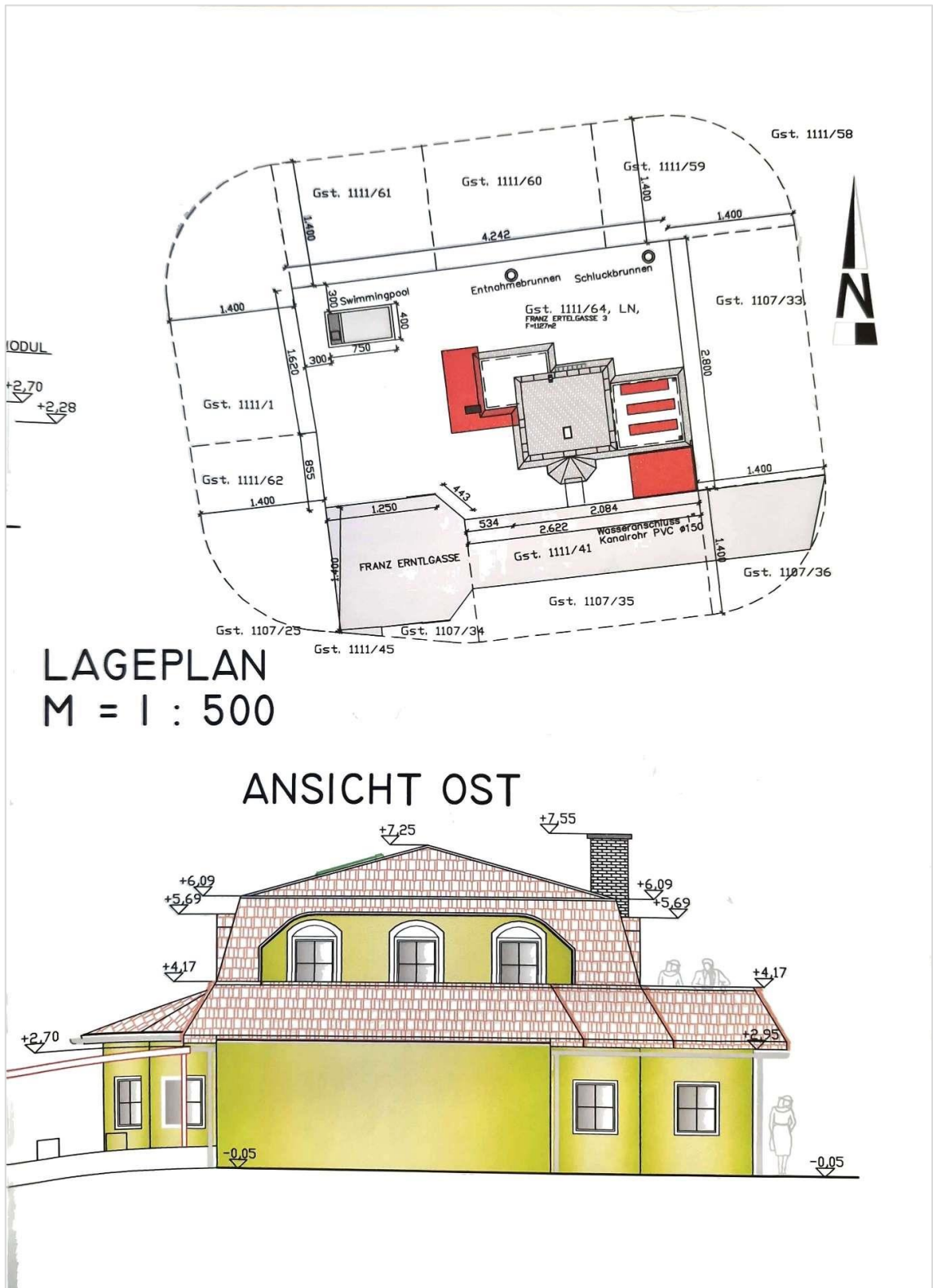
TECON Engineering GmbH
 Aredstraße 13
 A-2544 Leobersdorf

	ÄNDERUNGSVERMERKE:	PROJEKT NR.:	MASZSTAB:
3		PMR_PV/E1	1:100
2			
1			
0		Z:PMR_PV_allg_01.dwg	

Bundesstempelgebühr	EUR 3,70	entrichtet
Verwaltungsabgabe	EUR	entrichtet
Sonstige Abgaben	EUR	entrichtet
Datum	17.2.11	laufende Nr. 1516/13
Magistrat der Stadt	Wiener Neustadt	M. 13

DATUM: 20.08.2010

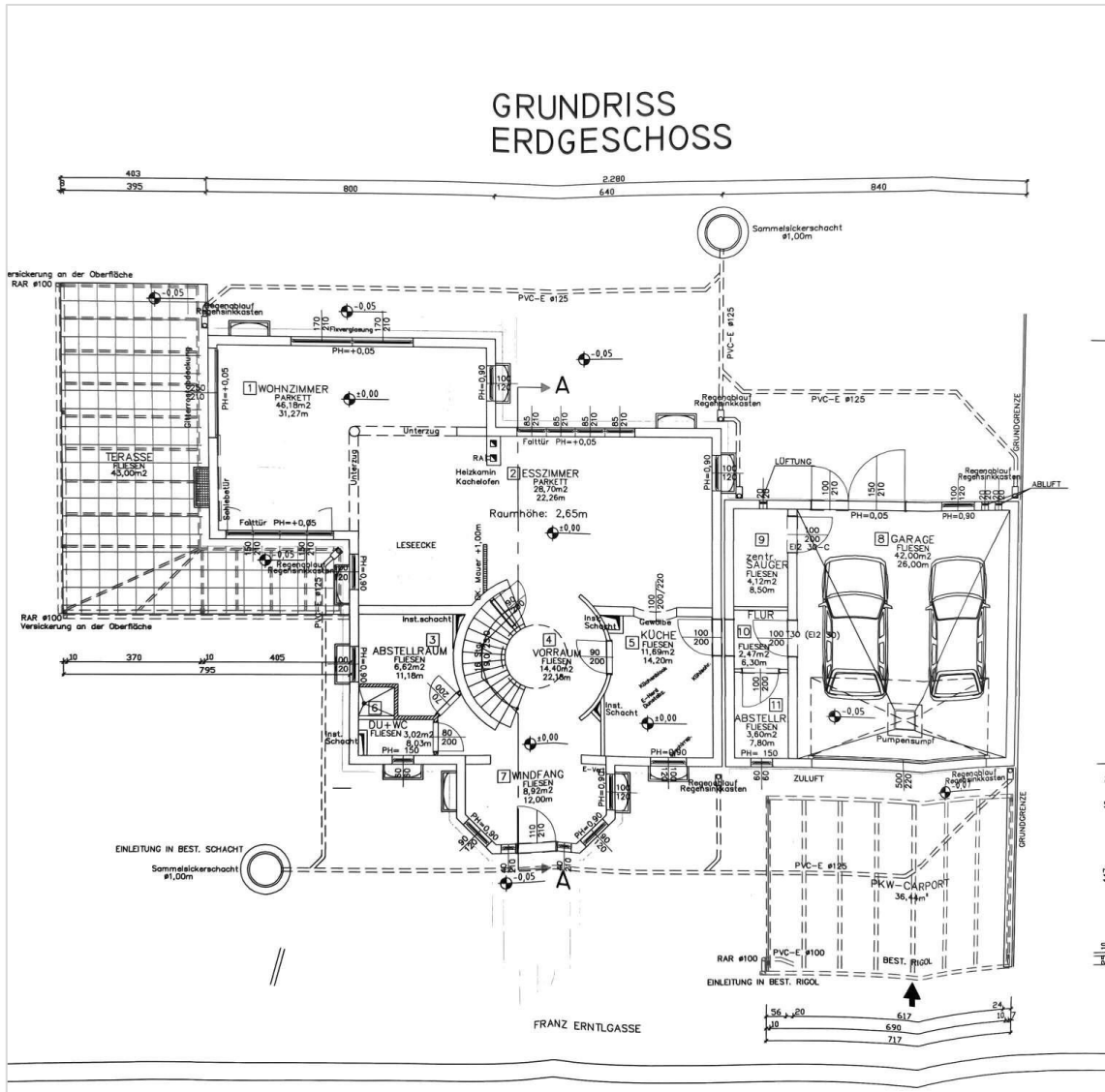
Beilage /D - Einreichplan für Terrasseneinhausung, Garageneinfahrtsüberdachung mit PV sowie PV am Garagendach vom 20.08.2010



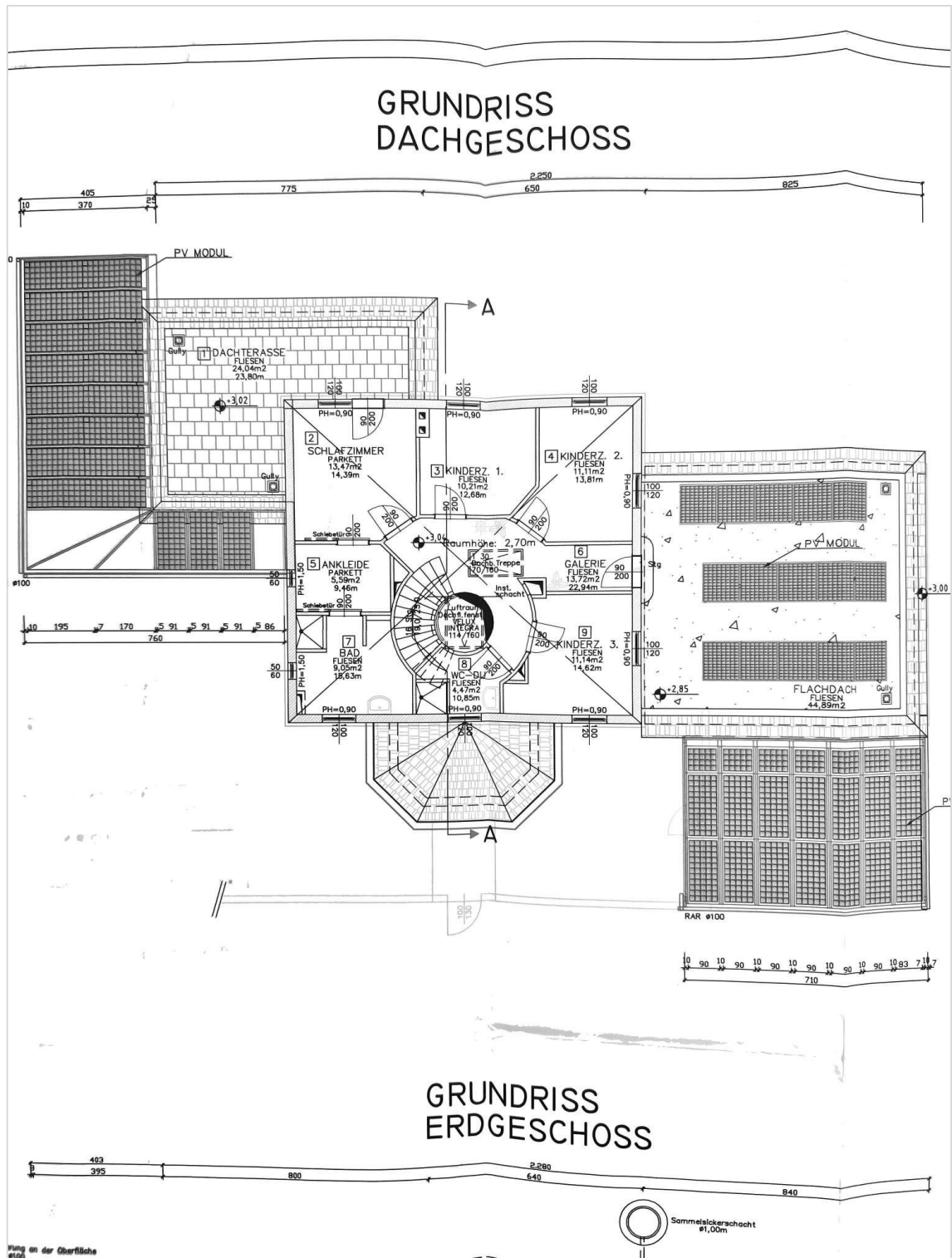
Beilage /D - Einreichplan für Terrasseneinhausung, Garageneinfahrtsüberdachung mit PV sowie PV am Garagendach vom 20.08.2010



Beilage /D - Einreichplan für Terrasseneinhausung, Garageneinfahrtsüberdachung mit PV sowie PV am Garagendach vom 20.08.2010



Beilage /D - Einreichplan für Terrasseneinhausung, Garageneinfahrtsüberdachung mit PV sowie PV am Garagendach vom 20.08.2010



Beilage /D – Baubeschreibung für Terrassen- und Garageneinfahrtsüberdachung + PV

Baubeschreibung

für die Errichtung einer Terrassen und Garageneinfahrtsüberdachung (Carport), sowie für die Installation und Betreuung von PV (Photo Voltaik) Anlagen auf dem Grundstück Nr.: 1111/64, EZ 10 956, in der KG 23443 Wiener Neustadt, Franz Erntlgasse 3 in 2700 Wiener Neustadt.

Bauwerber:

Dipl. Ing. Dr. Peter Ramharter, Franz Erntlgasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Überdachungsflächen Flächen neu:

- Terrasse Bestand: ca. 44m²
- Garageneinfahrt: ca. 40m²
- **Gesamtfläche: ca. 84m²**



Allgemein:

Zur weiteren Reduzierung und Vermeidung von Emissionen soll auf dem bestehenden Wohnhaus der Fam. DI Dr. Peter Ramharter mittels Installation von Photo Voltaik Anlagen elektrische Energie gewonnen werden und in die Versorgung des Hauses eingespeist werden.

Zu Schaffung der hierfür erforderlichen Flächen, ist eine Überdachung der bestehenden Terrasse im Erdgeschoß und der vorhanden Garageneinfahrt geplant.

Die Konstruktion der Überdachungen erfolgt mittels Aluminiumformprofilen, welche durch Stützen getragen und auf der vorhandenen Stahlbetonbodenplatte der Terrasse bzw. auf Stahlbeton Fundamentsockeln verankert werden. Die Entwässerung des Daches ist in der Stützenverkleidung integriert und erfolgt auf Eigengrund.

Zur Eindeckung der Alu Konstruktion und als Unterkonstruktion für die Photo Voltaik Module, werden Glasdachelemente nach statischen Anforderungen aus Verbundsicherheitsglas eingesetzt.

Aufbau:

Vorderseite TVG Weißglas 6mm/EVA + Zellen/ Rückseite: TVG Float klar 6mm, Kanten gesäumt, Ecken gestoßen, Gesamtdicke ca. 13,5mm, Gewicht ca. 64kg. Transparenz ca. 30%

Um einen entsprechenden Wetter und Windschutz der Terrasse zu erreichen ist die Verglasung der Nord und Westseite geplant, wobei an der westlichen Seite, zwei Glasschiebeelemente mit Einscheibensicherheitsverglasung vorgesehen sind.

Weiters ist auch die Belegung des bestehenden Flachdaches der Garage mit 3 Reihen Photo Voltaik Module vorgesehen. Die Ausrichtung der Module erfolgt unter 45° und welche entsprechend auf dem bestehenden Kiesdach aufgeständert werden.

Elektrotechnische Beschreibung:

1. Carportüberdachung mit Solarmodulen

Die Abmessungen betragen 7100x5800 mm, mit einer First-Höhe von 2870 mm. Das Dach weist eine Fläche von rund 40m² auf.

Die Konstruktion fasst rund 21 Stück Solarmodule (1000x1900mm) mit einer kumulierten Leistung von ca. 4,2 kWp, welche folgendermaßen ausgeführt sind:



Beilage ./D – Baubeschreibung für Terrassen- und Garageneinfahrtsüberdachung + PV**3. Solarmodule auf Garagenüberdachung**

Auf der Garagenüberdachung werden 12 Stück Solarwatt P230 mit einer kumulierten Leistung von 4,3 kWp installiert. Die Solarmodule werden in einem Winkel von 45° aufgeständert und weisen folgende Eigenschaften auf:

Allgemeine Daten	
Modultechnologie Glas-Folie-Laminat	Aluminiumrahmen
Deckmaterial/Verkapselung/ Rückseitenmaterial	Hochtransparentes Solarglas (gehärtet), 4 mm
EVA-Solarzellen-EVA	
Tedlar-Polyester-Tedlar-Folienverbund, weiß	
Solarzellen	96 monokristalline Solarzellen
Maße der Zellen	125 x 125 mm
Kabel und Kabelanschluss	Tyco-Anschlussdose mit Kabeln 2 x 1,20 m/4 mm ² , Tyco-Steckverbinder
Bypass-Dioden	4 Stück
Anwendungsklasse	Application class A (nach IEC 61730)
Abmessungen (LxBxD)	1610 x 1060 x 50 mm
Gewicht	24 kg
Max. Systemspannung	1000 V
IP Schutzgrad	IP 65
Mechanische Belastbarkeit	Soglast geprüft bis 2400 Pa (Wind-geschwindigkeit 130 km/h mit Sicherheits-faktor 3) Auflast geprüft bis 5400 Pa
Qualifikationen	IEC 61215 Ed.2, IEC 61730 (inkl. Schutzklasse II)
Thermische Eigenschaften	
Betriebstemperaturbereich	-40 ... +80 °C
Umgebungstemperaturbereich	-40 ... +45 °C
Temperaturkoeffizient von PN	-0,50%/K
Temperaturkoeffizient von UOC	-0,37%/K
Temperaturkoeffizient von ISC	0,03%/K
NOCT	45°C

i.V. Nottwang
TECON Engineering GmbH
 Aredstraße 13
 A-2544 Leobersdorf

Beilage /D – Baubeschreibung für Terrassen- und Garageneinfahrtsüberdachung + PV**Belegung:**

Solarzelle 55 Stk. poly-Zelle, blau 156x156mm, 5 Strings zu je 11 Zellen, in Reihe verschaltet. Abstand zwischen den Zellen 5mm, Abstand zwischen den Strings:5mm, Abstand zwischen Glaskante und Zelle: 100/67mm

Elektrische Daten:

Spannung U_0 ca. 34,2V, Spannung U_{mpp} ca. 28,4V,
Strom I_{sc} ca. 7,81A, Strom I_{mpp} ca. 7,29A
Leistung ca. 207,0 Wp bei STC Bed. Abweichung max. 10%

Temperatur Koeffizienten:

Leistung $-0,43\%/K$,
Lehrlaufspannung $-0,34\%/K$
Kurzschlussstrom $+0,03\%/K$

Anschluss:

Kabelanschluss auf der Rückseite in der Nähe zweier diagonal gegenüberliegenden Ecken. Auf jeder kurzen Seite des Moduls, Leistungslänge ca. 1,5mm, $1 \times 4 \text{mm}^2$ der Qualität Huber&Suhner Radox oder gleichwertig, zum Schutz vor Teilabschattungen sind Bypassdioden in den solarnova-Kabel- und Diodenkappen integriert.

2. Terrassenüberdachung mit Solarmodulen

Die Konstruktion fasst rund 26 Stück Solarmodule (1000x1900mm) mit einer kumulierten Leistung von ca. 5,3 kWp, welche folgendermaßen ausgeführt sind:

Belegung:

Solarzelle 55 Stk. poly-Zelle, blau 156x156mm, 5 Strings zu je 11 Zellen, in Reihe verschaltet. Abstand zwischen den Zellen 5mm, Abstand zwischen den Strings:5mm, Abstand zwischen Glaskante und Zelle: 100/67mm

Elektrische Daten:

Spannung U_0 ca. 34,2V, Spannung U_{mpp} ca. 28,4V,
Strom I_{sc} ca. 7,81A, Strom I_{mpp} ca. 7,29A
Leistung ca. 207,0 Wp bei STC Bed. Abweichung max. 10%

Temperatur Koeffizienten:

Leistung $-0,43\%/K$,
Lehrlaufspannung $-0,34\%/K$
Kurzschlussstrom $+0,03\%/K$

Anschluss:

Kabelanschluss auf der Rückseite in der Nähe zweier diagonal gegenüberliegenden Ecken. Auf jeder kurzen Seite des Moduls, Leistungslänge ca. 1,5mm, $1 \times 4 \text{mm}^2$ der Qualität Huber&Suhner Radox oder gleichwertig, zum Schutz vor Teilabschattungen sind Bypassdioden in den solarnova-Kabel- und Diodenkappen integriert.

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/231-2010 vom 27.12.2010**Magistrat der Stadt Wiener Neustadt**Magistratsabteilung 1, Rechtsabteilung
Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht

Durchgeführt

Betreff: Franz Erntl-Gasse 3, Ramharter

Bezug: Errichtung einer Terrassenüberdachung teilw. mit Glaswänden

Zahl: 1RB/231a-2010 Bearbeiter: Mag. Zottl/Ko

DW: 165 Datum: 27.12.2010

B e s c h e i d

TERRASSE

In Erledigung des Ansuchens von Herrn DI Dr. Peter Ramharter, Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt, vom 23.8.2010, wird gem. §§ 14 und 23 NÖ Bauordnung, LGBl. 8200 idgF., die

B a u b e w i l l i g u n g

für die auf den vorgelegten Plänen dargestellte, auf dem Grundstück Nr. 1111/64, EZ. 10956 des Grundbuches Wiener Neustadt-Vorstadt, CNr. 11040-Vorstadt, Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3, Eigentum von DI Dr. Peter Ramharter, Franz Erntl-Gasse 3, durchzuführende Errichtung einer Terrassenüberdachung teilw. mit Glaswänden, unter nachstehenden Bedingungen bei plangemäßer Ausführung erteilt:

Feststellungen:

1. Die Photovoltaikanlage wird als behördlich angezeigt zur Kenntnis genommen.

Baubeginn:

2. Bei Anzeige des Baubeginns ist der Baubehörde der Bauführer bekannt zu geben und der Anzeige eine Kopie der Gewerbeberechtigung des Bauführers beizulegen.
3. Das Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der möglichen Einwirkungen auf tragende bzw. mechanisch beanspruchte Bauteile gemäß einschlägiger technischer Regelwerke (Eurocodes, ÖNORMEN, ...) mit ausreichender mechanischer Festigkeit und Stand-sicherheit auszuführen. Diesbezügliche, vor Baubeginn von einer befugten Person oder Firma zu erstellende Berechnungen, Konstruktionszeichnungen sowie Überprüfungs-berichte sind dem Bauwerber spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung zur Verwahrung zu übergeben.

Ausführung:

4. Fundamente sind bis auf den tragfähigen Untergrund in frostfreie Tiefe zu führen.
5. Unter Glasdächern muss eine Schutzvorrichtung gegen das Herabfallen von Glasstücken angebracht werden, es sei denn es wird nachweislich Verbundsicherheitsglas oder sicherheitstechnisch gleichwertiges Material verwendet.
6. Die gesamte Elektroinstallation ist gemäß den derzeit geltenden ÖVE-Vorschriften auszuführen.
7. Die Konstruktion ist sachgemäß an den Potentialausgleich anzubinden.

2700 Wiener Neustadt, Neuklosterplatz 1, 4.OG., Telefon: 0 26 22 / 373, Telefax: 0 26 22 / 373-149
bau-gewerbe-anlagenrecht@wiener-neustadt.at
www.wiener-neustadt.ov.at DVR: 0076031

WIENER
NEUSTADT

Beilage /E - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/231-2010 vom 27.12.2010

2

8. Im Bereich der Anschlüsse an das Bestandsobjekt sind geeignete Maßnahmen zu treffen, um Durchfeuchtungen während der Errichtung und im Endzustand wirksam zu vermeiden.

Vollendung:

9. Der Vollendungsmeldung des Bauvorhabens ist der Behörde ein Lageplan mit den Naturmaßen in zweifacher Ausführung beizulegen.

10. Der Vollendungsmeldung sind nachfolgend angeführte Unterlagen beizuschließen:

- Bauführerbescheinigung
- Statischer Abnahmebefund für das Bauvorhaben
- Bestätigung über den bewilligungsgemäß erfolgten Einbau von Sicherheitsgläsern
- Elektro-Sicherheitsprotokoll, einschl. Erdung

Die Verwaltungsabgabe gemäß dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800-0 idgF. und der

Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973,

LGBl. 3800/2-4, TP B 29

und die Kosten der Drucksorten

Gebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957 idgF.,

iVm. Art. VI AbgÄG 2001 idgF., laut

Tarifpost 6 Abs. 1 für den Antrag vom 23.8.2010

Tarifpost 5 Abs. 1 für Planunterlagen:

Baubeschreibung dreifach á EUR 3,60

Plan dreifach á EUR 7,20

EUR 61,77

EUR 0,36

EUR 13,20

EUR 10,80

EUR 21,60

EUR 107,73

sind binnen zwei Wochen nach Erhalt des Zahlscheines einzuzahlen. Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/231-2010 vom 27.12.2010

3

Hinweis:

Gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung hat der Bauherr der Baubehörde einen Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens, bezogen auf die Grundstücksgrenzen und den Baubestand oder durch Angaben von Koordinaten im Gauß-Krügersystem, in zweifacher Ausführung bei der Meldung der Fertigstellung vorzulegen.

Alle beim Erdaushub freigelegten Gas-, Wasser-, und Kabelleitungen müssen während der Arbeit solide aufgehängt (gesichert), eventuell gegen Einfrieren geschützt und nach Fertigstellung der Rohrarbeiten untermauert werden.

Für die Benützung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 13 - Verkehrsamt, eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, eine Gebrauchserlaubnis gemäß dem NÖ Gebrauchsabgabengesetz zu erwirken. Eventuelle Beschädigungen des bestehenden Gehsteiges (der Randsteine) bzw. des Fahrbahnbelages im Zuge der Bauführung sind auf Kosten des Bewilligungswerbers im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 13 fachgemäß zu beheben bzw. zur Gänze neu herzustellen.

Sämtliche verwendeten Bauprodukte müssen hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit der Bauproduktenrichtlinie (89/106/EWG) entsprechen, demnach die gemäß § 44 NÖ Bauordnung 1996 erforderlichen Brauchbarkeits- und Konformitätsnachweise erfüllen und entsprechend eingebaut sein.

Ergeht an:

1. Herrn DI Dr. Peter RAMHARTER,
Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener
Neustadt;

Beilagen: 1 **Zahlschein wird nachgereicht**,
2 Planparien, 4 Formulare

mit dem Hinweis, dass das Recht aus diesem Bescheid erlischt, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen wird oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren ab Beginn der Ausführung vollendet wird

Zur Kenntnisnahme:

2. Tecon Engineering GmbH, Aredstraße 13, 2544 Leobersdorf;
3. Mag. Abt. 1 – Buchhaltung
4. Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH., Ungargasse 25

Der Dienststellenleiter:
i. A.:

Mag. Zottl eh.

Mag. Zottl



Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/231-2010 vom 27.12.2010

Magistratsabteilung 1, Rechtsabteilung
Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht



Betreff: Franz Erntl-Gasse 3, Ramharter

Bezug: Errichtung eines überdachten PKW-Abstellplatzes (2 PKW's)

Zahl: 1RB/231b-2010 Bearbeiter: Mag. Zottl/Ko

DW: 165

Datum: 27.12.2010

B e s c h e i d

In Erledigung des Ansuchens von Herrn DI Dr. Peter Ramharter, Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt, vom 23.8.2010, wird gem. §§ 14 und 23 NÖ Bauordnung, LGBl. 8200 idgF., die

B a u b e w i l l i g u n g

für die auf den vorgelegten Plänen dargestellte, auf dem Grundstück Nr. 1111/64, EZ. 10956 des Grundbuches Wiener Neustadt-Vorstadt, CNr. 11040-Vorstadt, Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3, Eigentum von DI Dr. Peter Ramharter, Franz Erntl-Gasse 3, durchzuführende Errichtung eines überdachten PKW-Abstellplatzes (2 PKW's), unter nachstehenden Bedingungen bei plangemäßer Ausführung erteilt:

Feststellungen:

1. Die Regenrinne des überdachten PKW-Abstellplatzes darf die Straßenfluchtlinie nicht überragen.

Baubeginn:

2. Bei Anzeige des Baubeginns ist der Baubehörde der Bauführer bekannt zu geben und der Anzeige eine Kopie der Gewerbeberechtigung des Bauführers beizulegen.
3. Das Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der möglichen Einwirkungen auf tragende bzw. mechanisch beanspruchte Bauteile gemäß einschlägiger technischer Regelwerke (Eurocodes, ÖNORMEN, ...) mit ausreichender mechanischer Festigkeit und Stand-sicherheit auszuführen. Diesbezügliche, vor Baubeginn von einer befugten Person oder Firma zu erstellende Berechnungen, Konstruktionszeichnungen sowie Überprüfungs-berichte sind dem Bauwerber spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung zur Verwahrung zu übergeben.

Ausführung:

4. Die Fundamente sind bis auf den tragfähigen Untergrund in frostfreie Tiefe zu führen.
5. Unter Glasdächern muss eine Schutzvorrichtung gegen das Herabfallen von Glasstücken angebracht werden, es sei denn es wird nachweislich Verbundsicherheitsglas oder sicherheitstechnisch gleichwertiges Material verwendet.
6. Die Regenrinne des überdachten PKW-Abstellplatzes muss zur Gänze auf Eigengrund hergestellt werden.
7. Die gesamte Elektroinstallation ist gemäß den derzeit geltenden ÖVE-Vorschriften auszuführen.

2700 Wiener Neustadt, Neuklosterplatz 1, 4.OG., Telefon: 0 26 22 / 373, Telefax: 0 26 22 / 373-149
bau-gewerbe-anlagenrecht@wiener-neustadt.at
www.wiener-neustadt.at DVR: 0076031

WIENER
NEUSTADT

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/231-2010 vom 27.12.2010

8. Die Konstruktion ist sachgemäß an den Potentialausgleich anzubinden.

Vollendung:

9. Der Vollendungsmeldung des Bauvorhabens ist der Behörde ein Lageplan mit den Naturmaßen in zweifacher Ausführung beizulegen.

10. Der Vollendungsmeldung sind nachfolgend angeführte Unterlagen beizuschließen:

- Bauführerbescheinigung
- Statischer Abnahmebefund für das Bauvorhaben
- Elektrosicherheitsprotokoll, einschl. Erdung
- Bestätigung über den bewilligungsgemäß erfolgten Einbau von Sicherheitsgläsern

Die Verwaltungsabgabe gemäß dem Landes- und Gemeindeverwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800-0 idgF. und der

Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973,

LGBl. 3800/2-4, TP B 29

und die Kosten der Drucksorten

Gebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957 idgF.,

iVm. Art. VI AbgÄG 2001 idgF., laut

Tarifpost 6 Abs. 1 für den Antrag vom 23.8.2010

EUR	39,97
EUR	0,36
<u>EUR</u>	<u>13,20</u>
EUR	53,53

sind binnen zwei Wochen nach Erhalt des Zahlscheines einzuzahlen. Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

entfällt gemäß § 58 Abs. 2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991, da dem Standpunkt der Partei vollinhaltlich Rechnung getragen wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Hinweis:

Gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung hat der Bauherr der Baubehörde einen Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens, bezogen auf die Grundstücksgrenzen und den

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung zur Zahl 1RB/231-2010 vom 27.12.2010

Baubestand oder durch Angaben von Koordinaten im Gauß-Krügersystem, in zweifacher Ausführung bei der Meldung der Fertigstellung vorzulegen.

Alle beim Erdaushub freigelegten Gas-, Wasser-, und Kabelleitungen müssen während der Arbeit solide aufgehängt (gesichert), eventuell gegen Einfrieren geschützt und nach Fertigstellung der Roharbeiten untermauert werden.

Für die Benützung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 13 - Verkehrsamt, eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Abteilung 8, eine Gebrauchserlaubnis gemäß dem NÖ Gebrauchsabgabengesetz zu erwirken.

Alle Grabarbeiten auf Straßengrund oder in unmittelbarer Nähe desselben sind zwei Wochen vor Arbeitsbeginn an die

Telekom Austria AG, 2700 Wiener Neustadt, Arbeiterheimgasse 1

Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunalservice Ges.m.b.H., 2700 Wiener Neustadt,

Ungargasse 25

EVN - AG, 2700 Wiener Neustadt, Neunkirchner Straße 38

schriftlich zu melden.

Eventuelle Beschädigungen des bestehenden Gehsteiges (der Randsteine) bzw. des Fahrbahnbelages im Zuge der Bauführung sind auf Kosten des Bewilligungswerbers im Einvernehmen mit der Magistratsabteilung 13 fachgemäß zu beheben bzw. zur Gänze neu herzustellen.

Sämtliche verwendeten Bauprodukte müssen hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit der Bauproduktenrichtlinie (89/106/EWG) entsprechen, demnach die gemäß § 44 NÖ Bauordnung 1996 erforderlichen Brauchbarkeits- und Konformitätsnachweise erfüllen und entsprechend eingebaut sein.

Ergeht an:

1. Herrn DI Dr. Peter RAMHARTER,
Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener
Neustadt;

Beilagen: 1 Zahlschein wird nachgereicht,
4 Formulare

mit dem Hinweis, dass das Recht aus diesem Bescheid erlischt, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen wird oder das Vorhaben nicht innerhalb von fünf Jahren ab Beginn der Ausführung vollendet wird

Zur Kenntnisnahme:

2. Tecon Engineering GmbH, Aredstraße 13, 2544 Leobersdorf;

3. Mag. Abt. 1 – Buchhaltung

4. Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH., Ungargasse 25

Der Dienststellenleiter:

i. A.:

Mag. Zottl

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung Z: WN/44724/BW-BV-BB/1b vom 04.09.2019

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung)
Gruppe III/2 – Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht



Datum: 04.09.2019

Zahl: WN/44724/BW-BV-BB/1b
(Bitte bei Antwort angeben)

Bearbeiter/in: Mag.^a Steiner-Eggerth/Kornberger
DW: 165 Fax: 149
E-Mail: bgar@wiener-neustadt.at

Bezug: Errichtung einer Überdachung,
Betreff: Franz Erntl-Gasse 3, Ramharter

B e s c h e i d

In Erledigung des Ansuchens von Herrn DI Dr. Peter Michael Ramharter, Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt, vom 23.05.2019, wird gem. §§ 14 und 23 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 idGF., die

B a u b e w i l l i g u n g

für die auf den vorgelegten Plänen dargestellte, auf dem Grundstück Nr. 1111/64, EZ 10956 des Grundbuches Wiener Neustadt-Vorstadt, Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3, Eigentum von DI Dr. Peter Michael Ramharter, durchzuführende Errichtung einer Überdachung, unter nachstehenden Bedingungen bei plangemäßer Ausführung erteilt:

Baubeginn:

1. Bei Anzeige des Baubeginns ist der Baubehörde der Bauführer bekannt zu geben und der Anzeige eine Kopie der Gewerbeberechtigung des Bauführers beizulegen.

Ausführung:

2. Die anfallenden Niederschlagswässer sind auf Eigengrund abzuleiten und großflächig bzw. mittels Sickerschacht zur Versickerung zu bringen. Es gelten die einschlägigen Bestimmungen der ÖNORM B 2506.
3. Die Schwimmbeckenwässer sind auf Eigengrund großflächig zur Versickerung zu bringen (versprengen) und dürfen nicht in das öffentliche Kanalnetz eingeleitet werden.
4. Das Bauvorhaben ist unter Berücksichtigung der möglichen Einwirkungen auf tragende bzw. mechanisch beanspruchte Bauteile gemäß einschlägiger technischer Regelwerke (Eurocodes, ÖNORMEN, ...) mit ausreichender mechanischer Festigkeit und Standicherheit auszuführen. Diesbezügliche, vor Baubeginn von einer befugten Person oder Firma zu erstellende Berechnungen, Konstruktionszeichnungen sowie Überprüfungsberichte sind dem Bauwerber spätestens bei der behördlichen Fertigstellungsmeldung zur Verwahrung zu übergeben.
5. Die Fundierung ist bis auf den tragfähigen Untergrund in frostfreie Tiefe zu führen.
6. Die gesamte Elektroinstallation ist gemäß den derzeit geltenden ÖVE-Vorschriften auszuführen und ein entsprechender Prüfbefund ist dem Bauwerber zur Verwahrung zu übergeben.

2700 Wiener Neustadt, Neuklosterplatz 1, Telefon und Telefax: 0 26 22 / 373
E-Mail: magistrat@wiener-neustadt.at, www.wiener-neustadt.gv.at

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung Z: WN/44724/BW-BV-BB/1b vom 04.09.2019Vollendung:

7. Der Vollendungsmeldung des Bauvorhabens ist der Behörde ein Lageplan mit den Naturmaßen in zweifacher Ausführung beizulegen.
8. Der Bauwerber hat die Fertigstellung des Bauvorhabens der Baubehörde schriftlich bekannt zu geben und den zuständigen Rauchfangkehrermeister zu nennen. Der Fertigstellungsanzeige sind nachfolgende Unterlagen beizuschließen:
- Eine Bestätigung des Bauführers über die bau-, brandschutztechnisch und bauphysikalisch bewilligungsgemäße, fachgerechte und vorschriftsgemäße Ausführung des Bauvorhabens.
 - Bei anzeigepflichtigen Abweichungen vom genehmigten Einreichplan ein von hierzu Berechtigten verfasster Bestandsplan in zweifacher Ausfertigung samt schriftlicher Erläuterung der Änderungen

Verwaltungsabgabe gemäß dem NÖ Landes- und
Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800
idgF. und dem
NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2019,
TP B 30

EUR 64,50

Gebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957,
BGBl. Nr. 267/1957, idgF. laut

Tarifpost 6 Abs. 1 für den Antrag vom 23.05.2019

EUR 14,30
EUR 78,80

Der Bauwerber ist verpflichtet, die Verfahrenskosten in der Höhe von € 78,80 innerhalb von 4 Wochen ab Erhalt des Bescheides unter Anführung der Zahlungsreferenz zu überweisen.

Kontoverbindung:

Empfänger: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
IBAN: AT071400000110246552
BIC: BAWAATWW
Zahlungsreferenz: EDV-Nr. 1051681, Objekt 3, Zahl: WN/44724/BW-BV-BB/1,
Baubewilligung

Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Begründung

Mit Schreiben vom 23.05.2019 hat Herrn DI Dr. Peter Michael Ramharter, Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt um Erteilung der Baubewilligung für die Errichtung einer Überdachung auf dem Grundstück Nr. 1111/64, EZ 10956 des Grundbuches Wiener Neustadt-Vorstadt, CNr. 11040-Vorstadt, Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3 angesucht.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 NÖ Bauordnung 2014 angeführten Bestimmungen besteht.

Die Parteien und Nachbarn wurden nachweislich von dem Vorhaben informiert und haben innerhalb der Frist keine Einwendungen erhoben.

Im Baubewilligungsverfahren sind Nachbarn im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 leg. cit. nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Seite 2 von 5

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung Z: WN/44724/BW-BV-BB/1b vom 04.09.2019

Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, der NÖ Aufzugsordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligungs- oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4) sowie
2. den Schutz vor Emmissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- oder Klimaanlage), gewährleisten und
3. durch jene Bestimmungen über die Bauungsweise, die Bauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen, sowie gesetzlich vorgesehene Abweichungen soweit die ausreichende Belichtung auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn oder auf bestehende bewilligte Hauptfenster der Nachbarn

beeinträchtigt werden könnte.

Subjektiv-öffentliche Rechte nach § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht.

Die Baubewilligung konnte auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, der Gutachten der Amtssachverständigen und nach Wahrung sämtlicher Parteienrechte erteilt werden. Die Behörde hat festgestellt, dass kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 NÖ Bauordnung angeführten Bestimmungen besteht.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Hinweis

Gemäß § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung hat der Bauherr der Baubehörde einen Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers oder der Eintragung der Vermessungsergebnisse über die lagerichtige Ausführung des Bauvorhabens, bezogen auf die Grundstücksgrenzen und den Baubestand oder durch Angaben von Koordinaten im Gauß-Krügersystem, in zweifacher Ausführung bei der Meldung der Fertigstellung vorzulegen.

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung Z: WN/44724/BW-BV-BB/1b vom 04.09.2019

Alle beim Erdaushub freigelegten Gas-, Wasser-, und Kabelleitungen müssen während der Arbeit solide aufgehängt (gesichert), eventuell gegen Einfrieren geschützt und nach Fertigstellung der

Für die Benützung des Straßengrundes zur Aufstellung von Gerüsten, Lagerung von Baumaterialien oder Durchführung von Grabarbeiten ist gesondert beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Geschäftsbereich V/3 - Verkehrsamt, eine Bewilligung gemäß § 90 der Straßenverkehrsordnung 1960 und beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt, Geschäftsbereich II/2 - Abgabenmanagement, eine Gebrauchserlaubnis gemäß dem NÖ Gebrauchsabgabengesetz zu erwirken.

Eventuelle Beschädigungen des bestehenden Gehsteiges (der Randsteine) bzw. des Fahrbahnbelages im Zuge der Bauführung sind auf Kosten des Bewilligungswerbers im Einvernehmen mit dem Geschäftsbereich V/4 - Wirtschaftshof fachgemäß zu beheben bzw. zur Gänze neu herzustellen. Gehsteige bis zu einer Breite von 2,00 m sind bei Aufgrabungen in Längsrichtung zur Gänze wiederherzustellen. Bei der endgültigen Wiederherstellung von Gehsteigquerungen muss der Übergriff beidseits mindestens 20 cm betragen. Alle Stöße sind mit einem Fugenband oder Gleichwertigem (z. B. Colplast etc.) auszuführen. Beschädigte Randsteine, Bodenmarkierungen und Radwegbeschichtungen müssen neu hergestellt werden.

Während der Bauführung sind jede unnötige, das zumutbare Maß übersteigende Lärm- und Staubbelastigungen zu vermeiden.

Es dürfen nur brauchbare Bauprodukte (z. B. Bauprodukte mit CE-Kennzeichnung auf Basis harmonisierter europäischer Normen (hEN) oder europäischer technischer Zulassungen (ETA) sowie gemäß den einschlägigen Verwendungsbestimmungen der gültigen Baustofflisten ÖA und ÖE des Österreichischen Instituts für Bautechnik – OIB) verwendet werden.

Auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der NÖ Bautechnikverordnung 2014 wird hingewiesen. Verfahrensrechtlich ist zu beachten:

- Das Recht aus einer Baubewilligung erlischt gemäß § 24 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, wenn die Ausführung des bewilligten Vorhabens nicht binnen 2 Jahren ab Erlassung des letztinstanzlichen Bescheids der Behörde nach § 2 begonnen oder binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.
- Der Bauherr hat das Datum des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen (§ 26 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014).
- Spätestens wenn der Bauherr den Baubeginn meldet, hat er gleichzeitig den Bauführer bekannt zu geben und ist der Meldung ein Nachweis der Befugnis oder im Fall des Abs. 2 letzter Satz der Befähigung des Bauführers anzuschließen (§ 25 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014). Der Bauführer hat (auch für Eigenleistungen des Bauherrn) die Überwachungspflicht zur bewilligungsgemäßen Umsetzung des Bauvorhabens wahrzunehmen (§ 30 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 2014).
- Ist ein bewilligtes Bauvorhaben fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen und die im § 30 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 bzw. in der Baubewilligung zitierten Pläne, Befunde und Bescheinigungen, insbesondere eine Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerkes sowie ggf. einen Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12a) der Fertigstellungsanzeige anzuschließen.

Ergeht an:


1. Herrn DI Dr. Peter Michael Ramharter, Beilagen: 2 Planparien, 4 Formulare
Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener
Neustadt;

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung Z: WN/44724/BW-BV-BB/1b vom 04.09.2019Zur Kenntnisnahme:

2. DI Tamás Kertész, Kornblumengasse 3, 2700 Wiener Neustadt;
3. Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung) – Buchhaltung;
4. Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH, Ungargasse 25,
2700 Wiener Neustadt;

Die Geschäftsbereichsleiterin:
i.A.

Mag. Sabina Steiner-Eggerth

	Siegelersteller	Magistrat der Statutarstadt Wiener Neustadt, Land NÖ
	Datum/Zeit-UTC	2019-09-05T12:27:48+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.wiener-neustadt.gv.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung Zahl: WN/44724/BW-BV-BB/1a v. 07.06.2021

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Geschäftsbereich III (Behördenverwaltung)
Gruppe III/2 – Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht



Datum: 07.06.2021

Zahl: WN/44724/BW-BV-BB/1a
(Bitte bei Antwort angeben)

Bearbeiter/in: Mag.^a Votapek/Tremmel-Kornberger
DW: 165 Fax: 149
E-Mail: baurecht@wiener-neustadt.at

Bezug: Errichtung einer Gartenhütte – Planauswechslung,
Betreff: Franz Erntl-Gasse 3, Ramharter

B e s c h e i d

In Erledigung des Ansuchens von Herrn DI Dr. Peter Michael Ramharter, Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt, vom 20.11.2020, wird gem. §§ 14 und 23 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1-2015 idgF., die

B e w i l l i g u n g

zur Abweichung von dem mit ha. Baubewilligungsbescheid vom 04.09.2019, Zl. WN/44724/BW-BV-BB/1a, genehmigten Bauplan für die Errichtung einer Gartenhütte, auf dem Grundstück Nr. 1111/64, EZ 10956 des Grundbuches Wiener Neustadt-Vorstadt, CNr. 11040-Vorstadt, Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3, Eigentum von DI Dr. Peter Michael Ramharter, unter nachstehenden Bedingungen nachträglich erteilt:

Die Auflagen des ha. Baubewilligungsbescheides vom 04.09.2019, Zl. WN/44724/BW-BV-BB/1a bleiben vollinhaltlich aufrecht.

Verwaltungsabgabe gemäß dem NÖ Landes- und Gemeinde-Verwaltungsabgabengesetz LGBl. 3800 idgF. und dem

NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2021,
LGBl. Nr. 91/2020, TP B 30 (34)

EUR 131,00

Gebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957,
BGBl. Nr. 267/1957, idgF. laut

EUR 14,30

Tarifpost 6 Abs. 1 für den Antrag vom 20.11.2020

Tarifpost 5 Abs. 1 für die Planunterlagen:

Baubeschreibung dreifach á EUR 3,90

EUR 11,70

Plan dreifach á EUR 7,80

EUR 23,40

EUR 180,40

Der Bauwerber ist verpflichtet, die Verfahrenskosten in der Höhe von € 180,40 innerhalb von 4 Wochen ab Erhalt des Bescheides unter Anführung der Zahlungsreferenz zu überweisen.

Kontoverbindung:

Empfänger: Magistrat der Stadt Wiener Neustadt

IBAN: AT071400000110246552

BIC: BAWAATWW

Zahlungsreferenz: EDV-Nr. 1051681, Objekt 3, Zahl: WN/44724/BW-BV-BB/1,
Baubewilligung

Die Einzahlung kann bei jedem österreichischen Geldinstitut erfolgen.

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung Zahl: WN/44724/BW-BV-BB/1a v. 07.06.2021**Begründung**

Mit Schreiben vom 20.11.2020 hat Herr DI Dr. Peter Michael Ramharter, Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt, um Erteilung der Bewilligung für die Planauswechslung für die Errichtung einer Gartenhütte, auf dem Grundstück Nr. 1111/64, EZ 10956 des Grundbuches Wiener Neustadt-Vorstadt, CNr. 11040-Vorstadt, Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3, angesucht.

Die Vorprüfung hat ergeben, dass kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 NÖ Bauordnung 2014 angeführten Bestimmungen besteht.

Die Parteien und Nachbarn wurden nachweislich von dem Vorhaben informiert und haben innerhalb der Frist keine Einwendungen erhoben.

Im Baubewilligungsverfahren sind Nachbarn im Sinne des § 6 Abs. 1 Z 3 und 4 leg. cit. nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Subjektiv-öffentliche Rechte werden begründet durch jene Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, der NÖ Aufzugsordnung sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligungs- oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4) sowie
2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- oder Klimaanlage), gewährleisten und
3. durch jene Bestimmungen über die Bauungsweise, die Bauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen, sowie gesetzlich vorgesehene Abweichungen soweit die ausreichende Belichtung auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn oder auf bestehende bewilligte Hauptfenster der Nachbarn

beeinträchtigt werden könnte.

Subjektiv-öffentliche Rechte nach § 6 Abs. 2 NÖ Bauordnung werden durch das Bauvorhaben nicht verletzt.

Eine Baubewilligung ist zu erteilen, wenn kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 angeführten Bestimmungen besteht.

Die Baubewilligung konnte auf Grund des Ergebnisses des Ermittlungsverfahrens, der Gutachten der Amtssachverständigen und nach Wahrung sämtlicher Parteienrechte erteilt werden. Die Behörde hat festgestellt, dass kein Widerspruch zu den in § 20 Abs. 1 Z 1 bis 7 NÖ Bauordnung angeführten Bestimmungen besteht.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf die bezogenen Gesetzesstellen.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung zu erheben. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

Beilage ./E - Bescheid für Baubewilligung Zahl: WN/44724/BW-BV-BB/1a v. 07.06.2021

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich beim Magistrat der Stadt Wiener Neustadt eingebracht werden
- diesen Bescheid bezeichnen (bitte das Bescheidkennzeichen angeben)
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides sowie
- eine Begründung des Antrages enthalten.

Anbringen, die mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebracht werden und außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht.

Ergeht an:


1. Herrn DI Dr. Peter Michael Ramharter, Beilagen: 2 Planparien
Franz Erntl-Gasse 3, 2700 Wiener
Neustadt;

Zur Kenntnisnahme:

2. Burgmann R-Bauges.m.b.H., Schöllingstraße 6, 7203 Wiesen;
3. Geschäftsbereich III – Buchhaltung;
4. Wiener Neustädter Stadtwerke und Kommunal Service GmbH, Ungargasse 25,
2700 Wiener Neustadt;

Die Geschäftsbereichsleiterin:
i.A.:

Mag. Barbora Votapek

	Siegelersteller	Magistrat der Statutarstadt Wiener Neustadt, Land NÖ
	Datum/Zeit-UTC	2021-06-14T09:42:54+02:00
	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.wiener-neustadt.gv.at/amtssignatur
Hinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert. Auch ein Ausdruck dieses Dokuments hat gemäß § 20 E-Government-Gesetz die Beweiskraft einer öffentlichen Urkunde.	

Abgefertigt

14. Juni 2021

SV

Beilage /F - Fertigstellungsanzeige vom 10.06.2012

→ 9106
19. FEB. 2013 P

Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung I - Referat
Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht
Neuklosterplatz 1
2700 Wiener Neustadt

- 7. Feb. 2013 eingl.
ARB/231-2010
Datum: 10.6.2012

I. Vollendung des Bauvorhabens

Herr-Frau-Firma Dr. Dr. Peter H. RATHHARTER
wohnhaft in 2700, F. ERNTL G. 3
zeigt auf Grund der Bestimmung des § 30 NÖ Bauordnung, LGBl. 8200 idgF., die

Vollendung

des mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt, vom 27.12.2010, Zl.: ARB/2316-2010
bewilligten, auf dem Grundstück Nr.: M11/64 EZ.: 10956
des Grundbuches Wiener Neustadt - Stadt - Vorstadt, Wiener Neustadt,
F. ERNTL Straße/Gasse/Platz Nr. 3
durchgeführten überständer PKW Abstellplatz +
PV Anlage (Abstellplatz + Gaslagerdank.)
an.

Der/Die Bauwerber
Kunhardt

II. Bauführerbescheinigung

Es wird die bewilligungsgemäße Ausführung des unter Pkt I. genannten Bauvorhabens sowie die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung idgF. und der NÖ Bautechnikverordnung idgF. gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 idgF., bestätigt.

Folgende Befunde liegen bei: Statisches Nachweis
ÖVE Abnahmeprotokoll
Lageplan + Nachweise
(2-fach)

Der Bauführer:
Di. Traudl K. K. K.
KERNBLUMENGASSE 3
A-2700 WIENER NEUSTADT
Tel. 02622-23179
0699-100483-07

Beilage ./F - Fertigstellungsanzeige vom 26.11.2013

An den
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Magistratsabteilung 1, Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht
Neuklosterplatz 1
2700 Wiener Neustadt

Datum: 26.11.2013

I. Vollendung des Bauvorhabens

Herr-Frau-Firma

DI Dr. Peter M. RAMHARTER

wohnhaf in

2700, Franz-Erntl-Gasse 3

zeigt auf Grund der Bestimmung des § 30 NÖ Bauordnung, LGBl. 8200 idgF., die

Vollendung

des mit Bescheid des Magistrates der Stadt Wiener Neustadt, vom 27.12.2010,

ZL: 1RB/231a-2010 bewilligten, auf dem Grundstück Nr. : 1111/64

EZ.: 10956 des Grundbuches Wiener Neustadt - Stadt - Vorstadt, Wiener Neustadt,

Franz-Erntl-Gasse

Straße/Gasse/Platz Nr. 3 durchgeführten

Errichtung einer Terrassenüberdachung

an.



Der/Die Bauwerber

II. Bauführerbescheinigung

Es wird die bewilligungsgemäße Ausführung des unter Pkt I. genannten Bauvorhabens sowie die Einhaltung der einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung idgF. und der NÖ Bautechnikverordnung idgF. gemäß § 30 Abs. 2 Z 3 NÖ Bauordnung 1996, LGBl. 8200 idgF., bestätigt.

Folgende Befunde liegen bei: Statischer Nachweis, Lageplan + Naturmaße (2-fach)

Der Bauführer:
DIPL. ING. TAMÁS KERTÉSZ
ZERTIFIZIERTER PRÜFINGENIEUR
FÜR HOCH- und TIEFBAU
A-2700 WIENER NEUSTADT
KORNBLUMENGASSE 3
Tel: 0043 (0) 2622 23179
e-mail: tamas.kertesz@hotmail.de

Beilage .F - Fertigstellungsanzeige vom 26.11.2013

Fr. Danewicht

8. JAN. 2014

08. JAN. 2014

An den
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 1 - Referat
Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht
Neuklosterplatz 1
2700 Wiener Neustadt

Magistrat Wr. Neustadt
PD / VBP
am 03. Jan. 2014
eingel.
Beil. 1RB/231-2010

GESEHEN
07. JAN. 2014

Datum
25.11.2013

Ihre Nachricht vom _____
Ihr Zeichen _____
Unser Zeichen _____

**Vollendungsmeldung der Überdachung eines PKW Abstellplatzes + PV-Anlage
(Abstellplatz + Garagendach)**


Sehr geehrter Herr Mag. Spielhofer!

Anbei die Unterlagen für die Vollendung des Bauvorhabens Überdachung PKW Abstellplatz + PV-Anlage (Abstellplatz + Garagendach) laut Bescheid des Magistrats Stadt Wiener Neustadt, vom 27.12.2010, Zl.: 1RB/231b - 2010.

Nachfolgend sind zu den einzelnen Punkten vom Bescheid 1RB/231b - 2010 beschrieben.

Ausführung:

4. Fundamente laut Baufirma auf tragfähigen Untergrund und bis auf frostfreie Tiefe geführt.
5. Datenblatt der Photovoltaik-Module beigelegt. Da die PV-Module kein Verbundsicherheitsglas (nur ESG) aufweisen, wurde unterhalb der Module eine Blechkonstruktion als Schutzvorrichtung gegen das Herabfallen von Glasstücken angebracht (siehe Foto)



Seite Seite 1 von 2
Ausdruck vom 25.11.2013

Beilage ./F - Fertigstellungsanzeige vom 26.11.2013

6. Regenrinne des überdachten PKW-Abstellplatzes überragt nicht die Straßenfluchtlinie. (siehe Bild)



7. Geprüft und errichtet nach den geltenden Normen: ÖVE ÖNORM E8001-1; ÖVE ÖNORM E8001-4-712 (siehe Prüfbefund Seite 1 und 5)
8. Anlage ist in Potentialausgleich eingebunden (siehe Prüfbefund Seite 7)

Vollendung:

9. Lageplan mit Naturmaßes in zweifacher Ausführung ist angehängt
10. Vollendungsmeldung:
- Meldung des Bauführers Herrn DI Tamasz Kertesz beigelegt.
- Statische konstruktives Abnahmebefund beigelegt
- Prüfprotokoll von Elektroinstallateur beigelegt
- PV-Module sind aus Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt, jedoch nicht aus VSG. Da die PV-Module im Überkopfbereich montiert wurden, wurde zusätzlich unter den Modulen eine Blechkonstruktion montiert, die im Falle eines Bruches das Herabfallen von Glasstücken verhindert.

Mit freundlichen Grüßen

Peter M. Ramharter

Beilage ./F - Fertigstellungsanzeige vom 26.11.2013

Er. D. Anwarat
08. JAN. 2014

Magistrat Wr. Neustadt
PD / VBP
am 03. Jan. 2014 eingel.
1RB/231-2010 Bell. *a*
GESEHEN
07. JAN. 2014
Datum
25.11.2013

An den
Magistrat der Stadt Wiener Neustadt
Abteilung 1 - Referat
Bau-, Gewerbe- und Anlagenrecht
Neuklosterplatz 1
2700 Wiener Neustadt

Ihre Nachricht vom _____ Ihr Zeichen _____ Unser Zeichen _____

Vollendungsmeldung der Terrassenüberdachung


Sehr geehrter Herr Mag. Spielhofer!

Anbei die Unterlagen für die Vollendung des Bauvorhabens Terrassenüberdachung laut Bescheid des Magistrats Stadt Wiener Neustadt, vom 27.12.2010, Zl.: 1RB/231a - 2010.

Nachfolgend sind zu den einzelnen Punkten vom Bescheid 1RB/231a - 2010 beschrieben.

Ausführung:

4. Fundamente laut Baufirma auf tragfähigen Untergrund und bis auf frostfreie Tiefe geführt.
5. Datenblatt der Photovoltaik-Module beigelegt. Da die PV-Module kein Verbundsicherheitsglas (nur ESG) aufweisen, wurde unterhalb der Module eine Blechkonstruktion als Schutzvorrichtung gegen das Herabfallen von Glasstücken angebracht (siehe Foto)



Seite Seite 1 von 3
Ausdruck vom 25.11.2013
Fertigstellungsmeldung

Beilage ./F - Fertigstellungsanzeige vom 26.11.2013

Im nachfolgenden Bild wurde links und rechts neben den PV-Modulen ein Verbundsicherheitsglas (VSG) verbaut, daher ist dort keine zusätzliche Blechkonstruktion nötig. (siehe Rechnung Glaserer)



6. Geprüft und errichtet nach den geltenden Normen: ÖVE ÖNORM E8001-1; ÖVE ÖNORM E8001-4-712 (siehe Prüfbefund Seite 1 und 5)
7. Anlage ist in Potentialausgleich eingebunden (siehe Prüfbefund Seite 7)
8. Anschlüsse am Bestandsgebäude sind unterhalb des Dachvorsprunges und es bestand keine Durchfeuchtung während der Errichtung sowie im Endzustand.

Vollendung:

9. Lageplan mit Naturmaßes in zweifacher Ausführung ist angehängt
10. Vollendungsmeldung:
 - Meldung des Bauführers Herrn DI Tamasz Kertesz beigelegt.
 - Statische konstruktives Abnahmebefund beigelegt
 - PV-Module sind aus Sicherheitsglas (ESG) ausgeführt, jedoch nicht aus Verbundsicherheitsglas (VSG). Da die PV-Module im Überkopfbereich montiert wurden, wurde zusätzlich unter den Modulen eine Blechkonstruktion montiert, die im Falle eines Bruches das Herabfallen von Glasstücken verhindert. Außer das vom Glaserer eingebaute Dachglas entspricht VSG und benötigt keine Blechkonstruktion
 - Prüfprotokoll von Elektroinstallateur beigelegt

Mit freundlichen Grüßen

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Peter M. Ramharter'.

Peter M. Ramharter

Beilage ./G – Bauanzeigen zu Photovoltaikanlagen**Antragsteller**

DI Dr. Peter M. Ramharter
Franz Erntl Gasse 3, 2700 Wiener
Neustadt

Behördliche Eintragung

An das

Magistrat Wiener Neustadt
BAUAMT
Hauptplatz 1
2700 Wiener Neustadt

BAUANZEIGE

Unter Hinweis auf die beiliegenden Unterlagen (gemäß §15, Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996) zeige(n) ich (wir) nachstehende beabsichtigtes Vorhaben an:

anzeigepflichtiges Vorhaben**Art des Vorhabens:**

Errichtung einer Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 9,80 kWp

Liegenschaftsadresse/Bauort:

Wiener Neustadt Franz Erntl Gasse 3

Parz.Nr.: 1111/64 **EZ.:** 10956 **KG:** Wiener Neustadt (23443)

ANTRAGSBEILAGEN

- Skizze und Beschreibung
- Sonstige Beilagen:

Ich bin / wir sind nicht alleinige Eigentümer des gegenständlichen Grundstückes. Das Einvernehmen mit dem/n Grundstückseigentümer/n wurde hergestellt und eine Zustimmung der / des Grundstückseigentümer/s liegt bei (Unterschrift am Einreichplan).

Es ist mir / uns bekannt, dass mit der Ausführung des angezeigten Vorhabens erst acht Wochen nach Erstattung dieser Bauanzeige begonnen werden darf, sofern nicht von der Baubehörde innerhalb dieser genannten Frist eine anderslautende Mitteilung oder bescheidmäßige Untersagung erfolgt.

Datum: Unterschrift Grundeigentümer

13.04.2012



Wicon Energie GmbH, Grazerstraße 41, A-2700 Wr. Neustadt, Tel. 0676/83177-513

WICON Bauanzeige PV_06_20111206

Ausdruck vom: 13.04.2012

Beilage ./G – Bauanzeigen zu Photovoltaikanlagen

An das
Magistrat Wiener Neustadt
BAUAMT
Hauptplatz 1
2700 Wiener Neustadt

Bauanzeige Photovoltaikanlage

Bauanzeiger: DI Dr. Peter M. Ramharter
Franz Erntl Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt

Errichtungsstandort: **Franz Erntl Gasse 3**
2700 Wiener Neustadt

Beschreibung:

Die Photovoltaikanlage (PV) soll am Grundstück in der Franz Erntl Gasse 3, Grst.Nr. 1111/64- KG Leobersdorf (23443) mit einer Größe von 66,07 m² errichtet werden, dies entspricht 9,80 kWp.

Die Anlage wird auf das bestehende Dach aufgebaut (Zusatzlast etwa 13 kg/m²) und wird somit als gebäudeintegrierte Anlage bezeichnet.

Bezüglich der Einspeisung wird noch das Einvernehmen mit dem Netzbetreiber hergestellt und die Nummer des Einspeisepunktes bei der Einreichung als Ökostromanlage mit angegeben

Beiliegend erhalten Sie Pläne mit dem geplanten Standort, Ertragsprognose und eine technische Beschreibung der Photovoltaikanlage.

Bei allfälligen Rückfragen steht Ihnen unser Herr

DI Dr. Peter M. RAMHARTER
+43 676 / 83 177 – 513
peter.ramharter@wicon.cc

gerne zur Verfügung.

Beilage ./G – Bauanzeigen zu Photovoltaikanlagen

An das Amt der NÖ LR
WST6 / HR Dr. Muttenthaler
Landhausplatz, Haus 14
3100 St. Pölten

**Antrag
Auf Anerkennung als Ökostromanlage
für eine Photovoltaikanlage**

Es wird beantragt, folgende Stromerzeugungsanlage als Ökostromanlage im Sinne der Bestimmung des § 7 Ökostromgesetz anzuerkennen:

Betreiber der Anlage: (Name, Anschrift und Telefonnummer) Anlage ist NICHT gewerblich.	DI Dr. Peter M. Ramharter Franz Erntl Gasse 3, 2700 Wiener Neustadt
Standort der Anlage: Adresse Grundstücksnummer Katastralgemeinde (KG)	Franz Erntl Gasse 3 1111/64 Wiener Neustadt (23443)
Verteilnetzbetreiber , in dessen Netz die Energie eingespeist wird:	EVN
Eingesetzter Energieträger:	Sonnenenergie
Leistung der Anlage a) In kWp (wegen Tarifierung) b) Nennleistung des oder der Wechselrichter in kW	a) 9,80kWp b) 2 x 5 kW
Bezeichnung des Einspeisezählpunktes: (ist beim Netzbetreiber zu erfragen)	

Folgende behördlichen Genehmigungen für die Errichtung der Anlage liegen vor und sind in Kopie angeschlossen


Baubehörde (Anlagen bis 50 kWp) Bestätigung der Baubehörde, dass die Ausführung der Photovoltaikanlage nicht untersagt wurde ¹⁾	
Sonstige Genehmigungen: Behörde, Datum und Geschäftszahl der Genehmigungsbescheide	

1) Die Bestätigung kann etwa durch Anbringung einer Stampiglie auf diesem Formular erfolgen

Um Verzögerungen in der Bearbeitung zu vermeiden, füllen Sie bitte das Formular vollständig aus!

13.09.2012

Datum



Unterschrift Betreiber

Beilage ./G – Bauanzeigen zu Photovoltaikanlagen

Property of WICON Engineering GmbH
 and must neither be copied nor used in any other way
 without the written consent of WICON Engineering GmbH.
 neither is it to be handed over, nor in other way communicated
 to a third party, infringement will lead to prosecution.



Quelle: (c) Land Niederösterreich, NÖ Atlas; 0.5

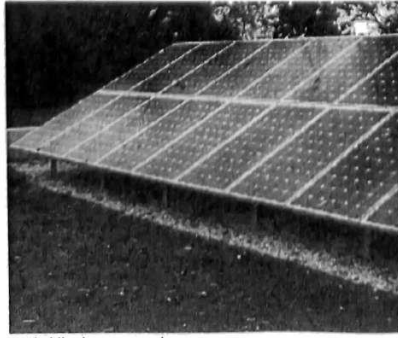
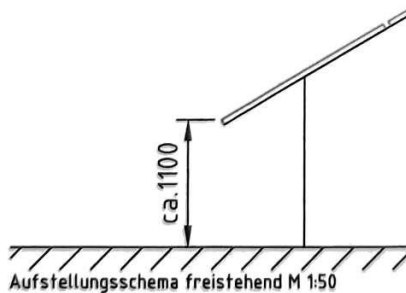
Angaben zur PV Anlage	
Aufstellungsfl. proj. [m]	-
Panelfläche [m ²]	66,07
Leistung [kWp]	9,80
Ertrag [kWh/a/kWp]	900
Ertrag erwartet [kWh/a]	8820
Aufstellungswinkel [°]	30 bzw 8
Ausrichtung [°]	-

Grundeigentümer

Bauwerber *Paulist*

Planverfasser

WICON Engineering GmbH
 Aredstraße 13/4
 A-2544 Leobersdorf



Aufständerungsschema

Geistiges Eigentum der WICON Engineering GmbH
 und darf nur mit dessen ausdrücklicher Einwilligung
 kopiert, verbreitet und verwertet werden.
 Zuwiderhandeln wird nach dem Urheberrechtsgesetz
 geahndet.

05.04.2012	MST	PMR
Datum/date	Bearb./designer	Prüfer/approved
Kunde/Client	Wohnhaus PMR	
Anlage/Plant	PV-Anlage	
Kundencode/Cl.Cod	-	
ZeichNr./draw.-no. Dokumentennr./document-no.		
Projekt-Nr./project-no.	Bau-UG/shop-no.	FÜ/g.-
-	-	001
		00

nung/title

Photovoltaik Anlage <50 kWp

Beilage ./G – Bauanzeigen zu Photovoltaikanlagen

11040 - Vst

Wr. Neustadt
00101913

Magistrat Wr. Neustadt, Abt. I
13. März 2018

U
R

WW/4525 / BK-BK-13711

Antragsteller
DI Dr. Peter M. **RAMHARTER**
Franz-Erntl-Gasse 3
2700 Wiener Neustadt

Behördliche Eintragung
Magistrat Wiener Neustadt
GB I/Gruppe 1,2
am 08. März 2018 eingel.

An das
Magistrat Wiener Neustadt - MA 4
Bauamt
Hauptplatz 1-3/1 Zi 141
2700 Wiener Neustadt

BAUANZEIGE (A)

Unter Hinweis auf die beiliegenden Unterlagen (gemäß §15, Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014) zeige(n) ich (wir) nachstehende beabsichtigte Vorhaben an:

anzeigepflichtiges Vorhaben

Art des Vorhabens:
Errichtung einer Speicheranlage für die Nutzung von Photovoltaik-Überschussstrom mit einer Speicherkapazität von 44,8 kWh.

Liegenschaftsadresse/Bauort:
Wiener Neustadt, Franz Erntl-Gasse 3

Parz.Nr.: 1111/64 **EZ.:** 10956 **KG:** Wiener Neustadt (23443)

ANTRAGSBEILAGEN

Skizze und Beschreibung
 Sonstige Beilagen:

Es ist mir / uns bekannt, dass mit der Ausführung des angezeigten Vorhabens erst acht Wochen nach Erstattung dieser Bauanzeige begonnen werden darf, sofern nicht von der Baubehörde innerhalb dieser genannten Frist eine anderslautende Mitteilung oder bescheidmäßige Untersagung erfolgt.

Datum: 5.3.18 Unterschrift Grundeigentümer / Bauwerber
Ramhart

Beilage ./G – Bauanzeigen zu Photovoltaikanlagen

An das
Magistrat Wiener Neustadt - MA 4 Bauamt
Hauptplatz 1-3/1 Zi 141
2700 Wiener Neustadt

Bauanzeige Speicheranlage

Bauanzeiger: DI Dr. Peter M. RAMHARTER

Errichtungsstandort: Franz Erntl-Gasse 3
2700 Wiener Neustadt

Beschreibung:

Die Photovoltaik-Überschussstrom Speicheranlage (Batterie) soll am Grundstück an Franz Erntl-Gasse 3, Grst.Nr. 1111/64- KG Wiener Neustadt (23443) mit einer Kapazität von 44,8 kWh errichtet werden.

Die Anlage wird neben dem bestehenden Wechselrichter aufgestellt (siehe beiliegende Fotos) und erlaubt die Speicherung eines entstehenden Überschussstroms. Dieser wird dann bei Strombedarf wieder genutzt. Dadurch wird der selbst produzierte PV-Strom möglichst vor Ort genutzt und eine Belastung übergeordneter Netze vermieden.

Bezüglich der Nutzung erfolgte auch die Meldung an den Netzbetreiber. Eine Beschreibung des Speichers liegt bei, durch die Verwendung der Lithium Ionen Phosphat Technologie sind Ausgasungen und Brände ausgeschlossen.

Bei allfälligen Rückfragen steht Ihnen unser Herr

DI Dr. Peter M. RAMHARTER
+43 676 / 83 177 – 513
peter.ramharter@wicon.cc

gerne zur Verfügung.

Beilage ./H - Energieausweis (Seite 1-3) für Wohngebäude vom 07.08.2023

BEZEICHNUNG		EFH Ramharter		Umsetzungsstand		Ist-Zustand	
Gebäude(-teil)				Baujahr		2006	
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten			Letzte Veränderung			
Straße	Erntlgasse			Katastralgemeinde	Wiener Neustadt		
PLZ/Ort	2700 Wiener Neustadt			KG-Nr.	23443		
Grundstücksnr.	1111/63 u. 64			Seehöhe	265 m		

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

HWB _{Ref,SK}	PEB _{SK}	CO _{2eq,SK}	f _{GEE,SK}
A++	A++	A++	A++
A+			
A			
B			
C			
D			
E			
F			
G			

HWB_{Ref,SK}: 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 gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmeverteilung, 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_{GEE}: 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 in allen Vorketten. Der Primärenergiebedarf weist einen erneuerbaren (PEB_{em}) und einen nicht erneuerbaren (PEB_{nem}) Anteil auf.

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

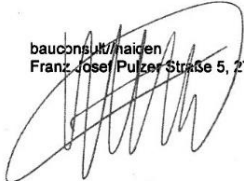
SK: Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudesandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Primärdaten (1970 bis 1999) der Zentralanstalt für Meteorologie und Geodynamik für die Jahre 1978 bis 2007 gegenüber der Vorfassung aktualisiert.

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 (EAVG). Der Ermittlungszeitraum für die Konversionsfaktoren für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2018-01 – 2021-12, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

baconsult // haiden - e-mail: office@bc-haiden.at - m: 0664/18 08 421 - A-2752 Wöllersdorf - Franz Josef Pulzer Straße 5
 GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at
 p2025,476201 REPEA23 o23 - Niederösterreich 07.08.2023 Seite 1

Beilage /H - Energieausweis (Seite 1-3) für Wohngebäude vom 07.08.2023

Energieausweis für Wohngebäude				bc // h bauconsult haiden	
oib ÖSTERREICHISCHES INSTITUT FÜR BAUTECHNIK		OIB-Richtlinie 6 Ausgabe: Mai 2023			
GEBÄUDEKENNDATEN				EA-Art:	
Brutto-Grundfläche (BGF)	257,5 m ²	Heiztage	247 d	Art der Lüftung	RLT mit WRG
Bezugsfläche (BF)	206,0 m ²	Heizgradtage	3.682 Kd	Solarthermie	- m ²
Brutto-Volumen (V _B)	843,7 m ³	Klimaregion	NSO	Photovoltaik	20,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	626,2 m ²	Norm-Außentemperatur	-13,1 °C	Stromspeicher	122,0 kWh
Kompaktheit (A/V)	0,74 1/m	Soll-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	
charakteristische Länge (lc)	1,35 m	mittlerer U-Wert	0,28 W/m ² K	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	- m ²	LEK _T -Wert	24,67	RH-WB-System (primär)	
Teil-BF	- m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-V _B	- m ³				
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)					
Ergebnisse					
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{Ref,RK} =	49,0 kWh/m ² a			
Endenergiebedarf	EEB _{RK} =	8,2 kWh/m ² a			
Gesamtenergieeffizienz-Faktor	f _{GEE,RK} =	0,49			
Heizwärmebedarf	HWB _{RK} =	40,0 kWh/m ² a			
Primärenergiebedarf n.em. für RH+WW	PEB _{HEB,n.em,RK} =	-4,5 kWh/m ² a			
WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)					
Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,Ref,SK} =	14.134 kWh/a	HWB _{Ref,SK} =	54,9 kWh/m ² a	
Heizwärmebedarf	Q _{h,SK} =	11.568 kWh/a	HWB _{SK} =	44,9 kWh/m ² a	
Warmwasserwärmebedarf	Q _{hw} =	1.974 kWh/a	WWWB =	7,7 kWh/m ² a	
Heizenergiebedarf	Q _{HEB,SK} =	4.543 kWh/a	HEB _{SK} =	17,6 kWh/m ² a	
Energieaufwandszahl Warmwasser			e _{AWZ,WW} =	0,67	
Energieaufwandszahl Raumheizung			e _{AWZ,RH} =	0,23	
Energieaufwandszahl Heizen			e _{AWZ,H} =	0,28	
Haushaltsstrombedarf	Q _{HHSB} =	3.577 kWh/a	HHSB =	13,9 kWh/m ² a	
Endenergiebedarf	Q _{EEB,SK} =	2.341 kWh/a	EEB _{SK} =	9,1 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf	Q _{PEB,SK} =	4.120 kWh/a	PEB _{SK} =	16,0 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PEB_{n.em,SK}} =	1.849 kWh/a	PEB _{n.em,SK} =	7,2 kWh/m ² a	
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PEB_{em,SK}} =	2.271 kWh/a	PEB _{em,SK} =	8,8 kWh/m ² a	
äquivalente Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2eq,SK} =	365 kg/a	CO _{2eq,SK} =	1,4 kg/m ² a	
Gesamtenergieeffizienz-Faktor			f _{GEE,SK} =	0,49	
Photovoltaik-Export	Q _{PVE,SK} =	12.771 kWh/a	PVE _{EXPORT,SK} =	49,6 kWh/m ² a	
ERSTELLT					
GWR-Zahl		ErstellerIn	bauconsult // haiden Franz Josef Pulzer Straße 5, 2752 Wöllersdorf		
Ausstellungsdatum	07.08.2023	Unterschrift			
Gültigkeitsdatum	06.08.2033				
Geschäftszahl					
<small>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.</small>					
bauconsult // haiden - e-mail: office@bc-haiden.at - m: 0664/18 08 421 - A-2752 Wöllersdorf - Franz Josef Pulzer Straße 5 GEQ von Zehentmayer Software GmbH www.geq.at p2025.476201 REPEA23 o23 - Niederösterreich 07.08.2023 Seite 2					

Beilage ./H - Energieausweis (Seite 1-3) für Wohngebäude vom 07.08.2023

DI (FH) Peter B. Haiden - Ingenieurbüro für Bauphysik
2752 Wöllersdorf, Franz Josef Pulzer Straße 5

Datenblatt GEQ
EFH Ramharter



Anzeige in Druckwerken und elektronischen Medien

HWB Ref,SK 55 **f GEE,SK 0,49**

Gebäudedaten

Brutto-Grundfläche B _{GF}	258 m ²	charakteristische Länge l _c	1,35 m
Konditioniertes Brutto-Volumen	844 m ³	Kompaktheit A _B / V _B	0,74 m ⁻¹
Gebäudehüllfläche A _B	626 m ²		

Ermittlung der Eingabedaten

Geometrische Daten:	lt. Einreichplan Tecon, Juni 2006, Plannr. PMR_01/E1
Bauphysikalische Daten:	lt. Einreichplan Tecon, Juni 2006
Haustechnik Daten:	lt. Angaben Auftraggeber, Juni 2006

Haustechniksystem

Raumheizung:	Wärmepumpe bivalent parallel (Wasser/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Warmwasser	Wärmepumpe bivalent parallel (Wasser/Wasser) + Stromheizung direkt (Strom + Strom)
Lüftung:	Lufterneuerung; energetisch wirksamer Luftwechsel: 0,13; Blower-Door: 0,30; Gegenstrom-Wärmetauscher (75%); Erdwärmetauscher unbekannt 10%
Photovoltaik-System:	20kWp; Monokristallines Silicium; Stromspeicher: 122 kWh

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 Gebäudeteile 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: Mai 2023

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 den 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.