

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

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 16.07.2026

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 1/26g

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschlüssen des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 12.03.2026, eingegangen am 20.03.2026 per Post und vom 23.04.2026, eingegangen am 30.04.2026 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei:

Christiane ASAM

Im Schneller Nr. 3
67489 Kirrweiler
DEUTSCHLAND

vertreten durch:

Dr. Leonhard ROMIG
Rechtsanwalt
Tuchlauben 13/Kleeblattgasse 4
1010 Wien

verpflichtete Partei:

Ing. Helmut MATZNER

Innbachstraße 1
4072 Alkoven

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2103 Langenzersdorf, Krottendorfer Straße 68, Parz. Nr. 2180, EZ 1782, GB 11029 Langenzersdorf, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 15.05.2026 in der Zeit von rd 13.40 Uhr bis 14.35 Uhr im größtenteilsen Beisein von

- Herrn Dr. Leonhard Romig
- Herrn Ing. Helmut Matzner mit Frau Michaela Matzner und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Langenzersdorf

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 15.05.2026

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:
Wohnhaus samt Nebengebäude

Lage des Grundstückes:

In der KG Langenzersdorf. Die Erschließung erfolgt von der südlich angrenzenden Krottendorfer Straße.

Aufschließungen auf öffentlichem Grund:

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

Form und Niveau des Grundstückes:

Rechteckige Figuration mit einem kaum geneigten Niveau.

Ausmaß des Grundstückes (laut Abfrage vom 13.03.2026; allfällige zwischenzeitig eingetretene Veränderungen sind daher nicht berücksichtigt):

Parzelle Nr. 2180

543 m²

Flächenwidmung:

Bauland Wohngebiet BW – 2 WE

30 % Bebauungsdichte; offene Bebauung; 7 m höchstzulässige Gebäudehöhe

Auf die beiliegende Flächenwidmungs- und Bebauungsplandarstellung ist zu verweisen.

Bebauung auf der Liegenschaft:

Wohnhaus, bestehend aus einem Kellergeschoss, einem Erdgeschoss und einem Obergeschoss sowie einem nicht ausgebauten Dachboden

Angebaute Garage

Vom Bauakt zur Verfügung gestellte Unterlagen (auszugsweise Auflistung)

Baubescheid: 30.06.1971 (Neubau eines Wohnhauses)

Benützungsbewilligungsbescheid: 27.12.1983 (Neubau des Wohnhauses)

Bauanzeige: 03.09.1999 (Errichtung einer Satellitenantenne)

Mitteilung: 28.06.2002 (Austausch des Ölzentralheizungskessels)

Ein kompletter Bauakt, welcher gänzlich dem Naturstand entsprechende Planunterlagen vom Gesamtumfang sowie Bau- und Benützungsbewilligungsbescheide bzw. Fertigstellungsmeldungen zum Inhalt hat, soll nicht vorhanden sein.

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

Geschosse:

Kellergeschoss	Raumhöhe ca. 2,20 m im Heizkeller
Erdgeschoss	Raumhöhe ca. 2,63 m im Schlafzimmer
Obergeschoss	Raumhöhe ca. 2,63 m im Wohnzimmer

Fundierung:

Streifenfundierung

Kellergeschossaußenmauerwerk:	Ortbeton- und Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern:	Hohlblockmauerwerk
Zwischenwand:	Zwischenwandsteine

Erdgeschossaußenmauerwerk:	Durisolmauerwerk und teilweise Hohlblockmauerwerk
Mittelmauern:	Durisolmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Obergeschossaußenmauerwerk:	Durisolmauerwerk
Mittelmauern:	Durisolmauerwerk
Zwischenwände:	Zwischenwandziegel

Kaminmauerwerk:

Ziegelmauerwerk mit Rohreinsatz

Decke über Kellergeschoss:

Hohlkörperdecke

Decke über Erdgeschoss:

Hohlkörperdecke und ev. keine eigene Decke in der Garage (Verkleidung der Schräge)

Decke über Obergeschoss:

Hohlkörperdecke

Dachform:

Walmdach und teilweise Flachdach

Dacheindeckung:

Ziegeldeckung und teilweise Blechdeckung

Dachrinnen und Abfallrohre sowie Spenglerarbeiten:
Blechkonstruktionen

Wärmedämmung in/über oberster Geschossdecke:
Wurde vermutlich nicht eingebaut

Brandschutzmäßige Abschlüsse:
Wurden vermutlich nicht gänzlich ausgebildet

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

D: Decken- und Schrägflächen
W: Wandflächen
B: Bodenflächen

Kellergeschoss:

Vorkeller:

D: Tapeten
W: Tapeten
B: Estrich
Eine Stiege führt in das Erdgeschoss.

Keller 1:

D: Hohlkörperdecke und Anstrich
W: Anstrich
B: Estrich
Der Brunnen und das Hauswasserwerk wurden vorgefunden.

Keller 2 (genutzt als Öltankraum):

D: Hohlkörperdecke
W: Verputz
B: Beton
Drei Kunststofftanks sind innerhalb der parapetartigen Abmauerung vorhanden.

Heizkeller:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Beton

Die Ölzentralheizungsanlage inkl. Warmwasserboiler sowie der Wasserzähler sind installiert.

Erdgeschoss:

Windfang:

D: Tapeten

W: Tapeten

B: Terrazzo

Die Eingangstüre ist versetzt und der Stromzählerkasten ist angeordnet. Eine Stiege führt in das Kellergeschoss und in das Obergeschoss.

Vorraum:

D: Tapeten

W: Tapeten

B: PVC

WC:

D: Tapeten

W: Fliesen und Tapeten

B: Fliesen

Ein WC und ein Waschbecken sind angeordnet.

Bad:

D: Styroporkassetten

W: Fliesen und Anstrich

B: Fliesen

Eine Brause, ein Waschbecken und ein Waschmaschinenanschluss sind vorhanden.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und PVC

B: PVC

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen. Es existiert ein Ausgang auf die Terrasse.

Kabinett:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: PVC

Schlafzimmer:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: Parkett

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: PVC

Ein Klimagerät ist installiert.

Garage (auf Zwischengeschossniveau situiert):

D: Gipskartonplatten

W: Verputz

B: Beton

Straßenseitig ist ein Tor versetzt, rückwärtig besteht eine Ausgangstüre.

Obergeschoss:

Stiegenhaus:

D: PVC-Kassetten

W: Tapeten

B: Terrazzo

Eine Stiege führt in das Erdgeschoss. Der Dachboden ist über eine Einschubtreppe erreichbar.

Vorraum:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: Kork

WC:

D: Styroporkassetten

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein WC und ein Waschbecken sind angeordnet.

Bad:

D: Styroporkassetten

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Bidet, eine Wanne und ein Waschbecken sind vorhanden.

Küche:

D: Anstrich

W: Anstrich und PVC

B: PVC

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Kabinett:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Kork

Schlafzimmer:

D: Anstrich

W: Tapeten

B: PVC

Wohnzimmer:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Kork

Ein Ausgang auf den Balkon wurde ausgebildet.

Fenster:

Alufenster mit zweifacher Isolierverglasung

Metallfenster mit einfacher Drahtverglasung

Kunststoffkippenster samt einfacher Verglasung

Hauseingangstüre und Garagentor sowie -tür:

Alutüre

Metallkipptor

Metalltür

Terrassen- und Balkontüren:

Alutür mit zweifacher Isolierverglasung

Alutür mit zweimal einfacher Verglasung

Türen:

Füllungstüren (mit Glaslichten) in Stahlzargen

Vollbautüren in Stahlzargen

Brandschutztüre

Metalltüre in Stahlzarge

Stiege vom Erd- in das Kellergeschoss:

Stahlstiege mit Terrazzobelegung

Stiege vom Erd- in das Obergeschoss:

Stahlstiege mit Terrazzobelegung

Aufstieg in den Dachboden:

Einschubtreppe

Stiege beim Haupteingang:

Terrazzostufen

Fassadenausbildung:

Verputz

Einfriedungen (die als gegenständlich bezeichneten sind erwähnt; die Situierung erfolgte an bzw. im Bereich der Grenzen):

An der Südseite: Sockel und Metallzaunfelder sowie Türe und Tor

An der Westseite: Teilweise Mattenzaun

An der Nordseite: Maschendrahtzaun (angeblich ev. gemeinsam mit Anrainer)

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Beton sind vorhanden. Die übrige Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs, Bäume und Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Brunnen (für den Garten)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Sickergrube (mit loser Gitterrostabdeckung)

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Ein Anschluss soll nicht ausgebildet sein

Warmwasserbereitung sowie Beheizung der Wohnräume:

Erfolgt von der Ölzentralheizungsanlage (Windhager SNX 175, Nennwärmeleistungsbereich 13,6-17 kW, Baujahr 2002), welche sich im Heizkeller befindet, über Radiatoren. Daneben ist ein Warmwasserboiler (Windhager AquaWIN Klassik, AK 200, Baujahr 2002) angeordnet.

Sonstiges:

Mit einer Fliesenbelegung ist die nordseitig auf Erdgeschossniveau situierte Terrasse versehen. Ein Metallgeländer kam zur Ausführung. Es ist ein Abgang in den Garten ausgebildet.

Der obergeschossig südöstlich befindliche Balkon besitzt ebenso eine Verfliesung. Beim Geländer handelt es sich um eine Stahlkonstruktion samt Drahtglasfüllungen (gleichlautendes besteht bei der Hauseingangsstiege).

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist (inkl. der angeblich lose situierten Gartengerätehütte) auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

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

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an mehreren Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigefügt wurden).

Allgemein ist anzuführen, dass es sich bereits um ein älteres Haus handelt, wobei die laufenden Instandhaltungen bzw. Modernisierungen nicht bzw. nur eingeschränkt erfolgt.

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, der Deckung, den Außenanlagen, der Terrasse, den Fenstern und Türen, etc..

Hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen sowie entsprechende Sockelhöhen wurden nicht bzw. unzureichend wahrgenommen.

Ausreichende Absturzsicherungen sind nicht gänzlich gegeben.

Beim angeblichen Sickerschacht, welcher in geringer Entfernung zum Gebäude situiert ist, besteht nur eine lose Gitterrostabdeckung.

Sohlbänke sind nicht gänzlich eingebaut.

In den Räumlichkeiten sind an mehreren Stellen Abnutzungserscheinungen, mechanische Beschädigungen, Verfärbungen, Anstrichschäden, Feuchtigkeitseinwirkungen, Schimmelansätze, Risse, etc. wahrnehmbar.

Frei geführte Installationen wurden vorgefunden.

Es verfügen die Stiegen über kein gleichmäßiges Steigungsverhältnis.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren unwirtschaftlichen Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht).

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt.

Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen sowie Modernisierungen wurden nicht erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Der vorgezeigte Energieausweis ist auszugsweise beigelegt. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird grundsätzlich zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Gemäß Rücksprache mit der Gemeinde bestehen per 09.07.2026 keine Abgabenrückstände. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass etwaige Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein. Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, Terrasse, Balkon, Eingangsstiege, etc. enthalten.

543 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 650,-- i.M. per m ²	rd € 353.000,--
--------------------	--	-----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Langenzersdorf, € 828,--

$\sqrt{543 \text{ m}^2} = 23,3024 \text{ m} \times € 828,-- \times 1,0$	rd € 19.300,--
---	----------------

Verbaute Fläche (laut teilweisem Naturmaß, Plan sowie mehrere Annahmen):

Kellergeschoss und angebaute Garage:

11,05 x 9,80 m i.M. - 1,50 x 5,05 m i.M. +
3,05 x 9,80 m i.M. = rd 131 m²

Erdgeschoss:

11,10 x 9,85 m i.M. - 1,50 x 5,05 m i.M. = rd 102 m²

Obergeschoss:

11,10 x 9,85 m i.M. - 1,50 x 5,05 m i.M. = rd 102 m²
204 m²

131 m ²	verbaute Fläche a € 1.200,--	i.M. inkl. Ust. = rd €	157.200,--
204 m ²	verbaute Fläche a € 2.400,--	i.M. inkl. Ust. = rd €	<u>489.600,--</u>
		€	646.800,--

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

- rd € 25.000,--
€ 621.800,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.
in der Höhe von i.M.

rd 60 - 65 % von € 621.800,-- - rd € 388.600,-- € 233.200,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.

Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
sich einen Neubau nach seinen eigenen
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)

rd 10 % vom fiktiven Herstellungswert von € 646.800,-- - rd € 64.700,--

Wert der Außenanlagen, etc. rd € 4.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 10.600,--

Sachwert € 555.400,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung
der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der
allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt
werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen)

rd 5 - 10 % von € 555.400,--

- rd € 41.400,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung allfälliger

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 514.000,--

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

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschutzstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc.. Zugrunde gelegt wurden unter anderem der derzeitige Fakten- und Kenntnisstand sowie mehrfach besondere Annahmen, sodass bei etwaigen Änderungen ausdrücklich eine Adaptierung vorbehalten wird.

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angeichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 16.07.2026

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

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Bebauungsplan

Bebauungsbestimmungen

Lärminfoabfragen

Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise, nicht genau dem Naturstand entsprechend)

Energieausweis (auszugsweise)

Einheitswertbescheid

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11029 Langenzersdorf
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 1782

Letzte TZ 39/2026

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2180	GST-Fläche	543	
	Bauf.(10)	125	
	Gärten(10)	418	Krottendorfer Straße 68

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/1

Ing. Helmut Matzner

GEB: 1968-02-22 ADR: Innbachstraße 1, Alkoven 4072

a 5742/2025 Einantwortungsbeschluss 2021-04-29, Vergleich 2024-10-15,
Aufsandungserklärung 2025-03-18 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 5742/2025 Vergleich 2024-10-15, Aufsandungserklärung
2025-03-18

PFANDRECHT

EUR 350.000,--

4 % Z ab 01.01.2026

für Christiane Asam geb 1963-09-16

b 39/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe C-LNR 4
(9 E 1/26g)

4 a 39/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 350.000,00 samt 4 % Z seit
01.01.2026, Antragskosten EUR 2.717,72 für Christiane Asam,
geb. 1963-09-16 (9 E 1/26g)

b 39/2026 Pfandrecht siehe C-LNR 3

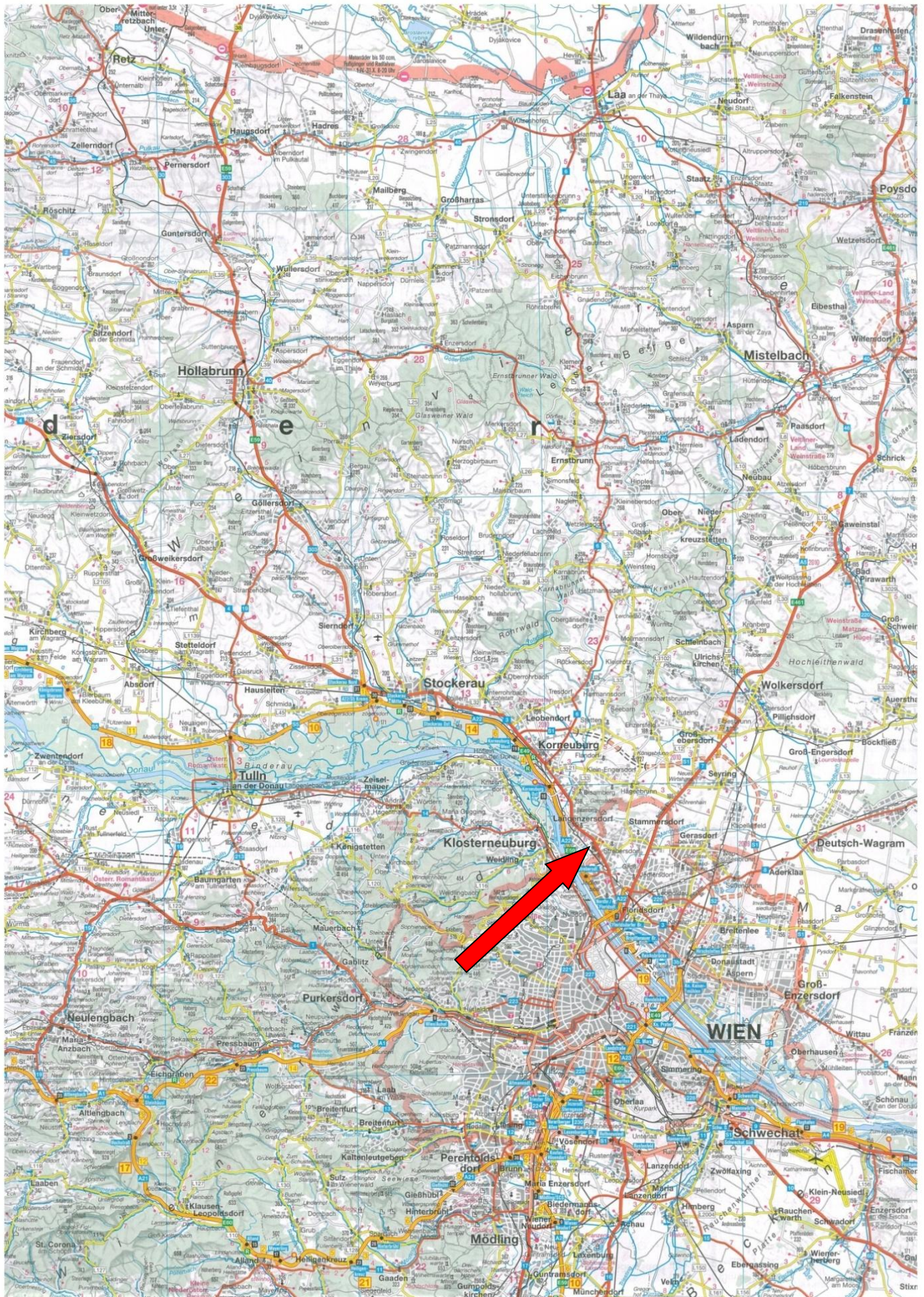
***** HINWEIS *****

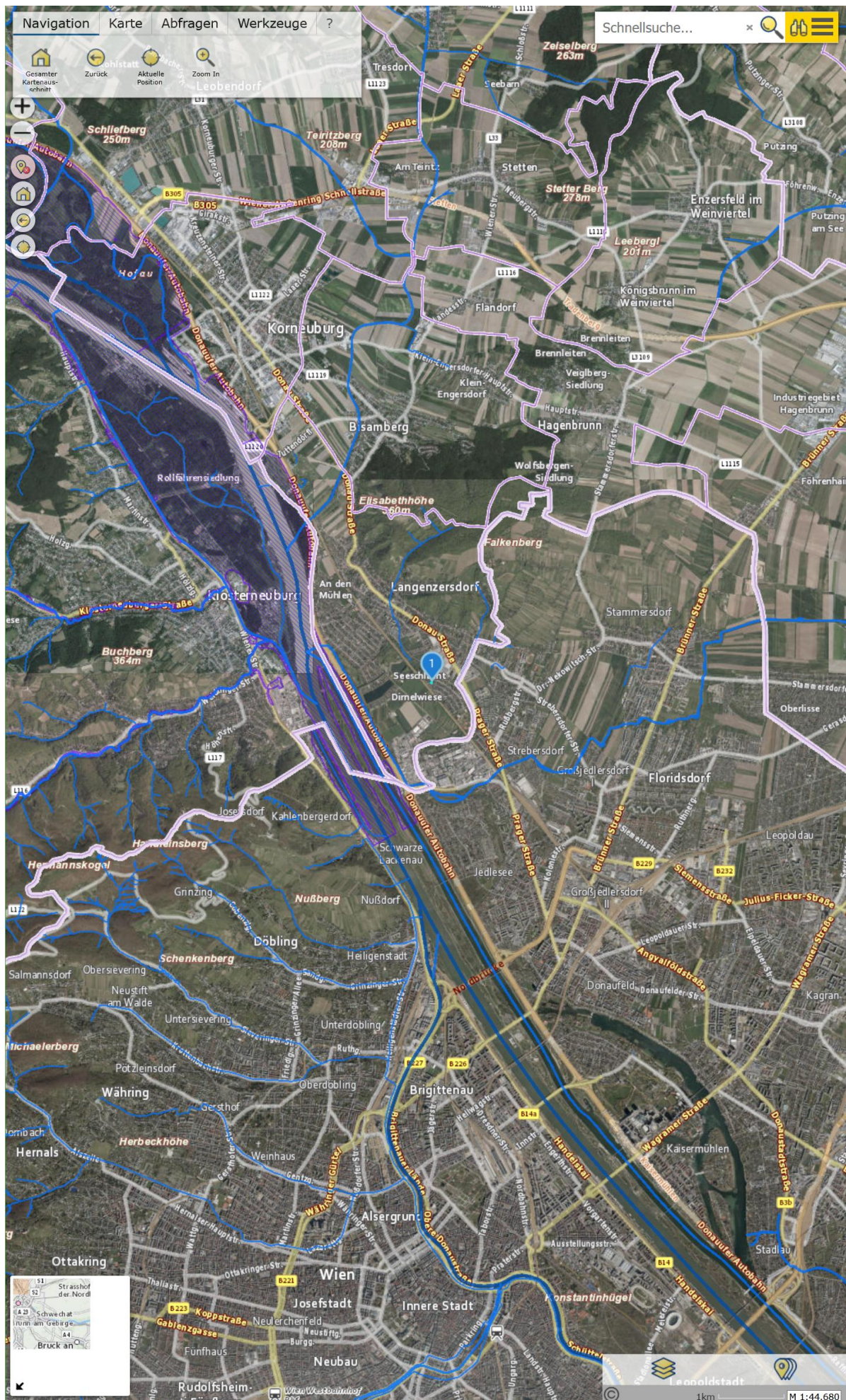
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

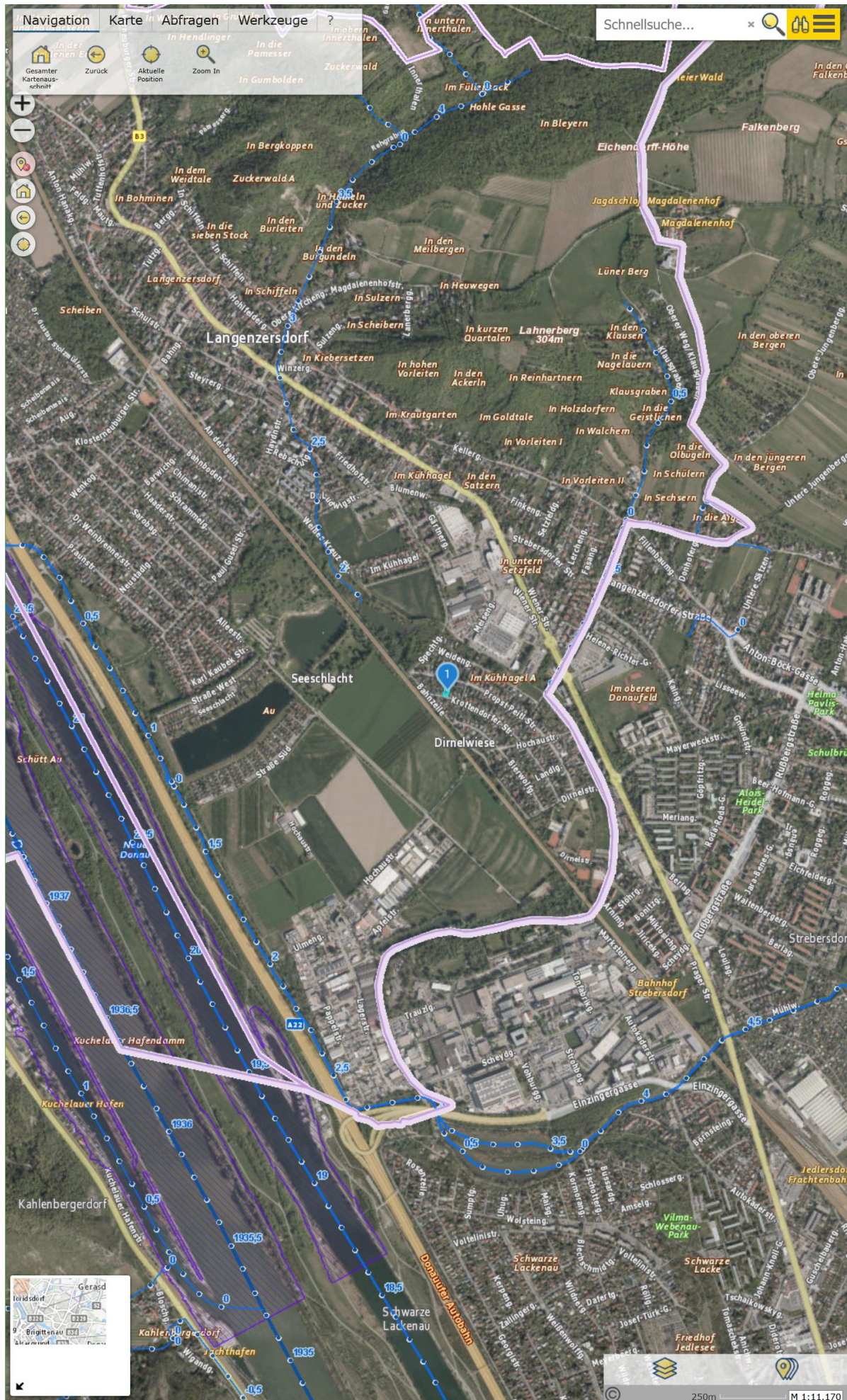
***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

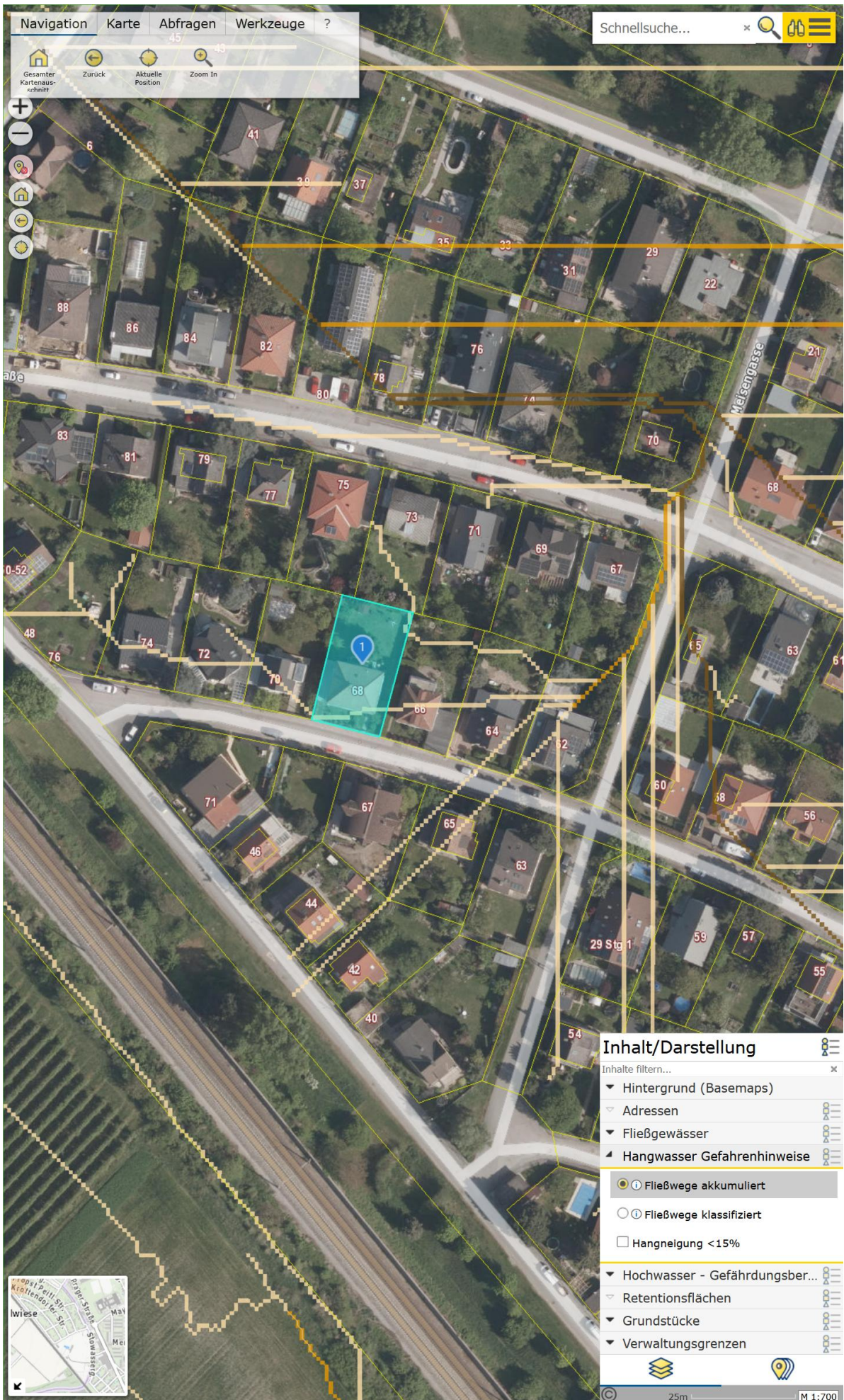
13.03.2026 07:42:16











Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

?

Schnellsuche...

🔍

☰

Identifizieren / Auswählen

Koordinaten / Höhe

+

-

🏠

📏

Propst Petzl Straße 84

2142

Propst Petzl Straße 82

2141

2140

Propst Petzl Straße 78

2139

Propst Petzl Straße 80

2138

Propst Petzl Straße 76

2137

Propst Petzl Straße 74

2136

Propst Petzl Straße 79

2170

Propst Petzl Straße 77

2171

Propst Petzl Straße 75

2172

Propst Petzl Straße 73

2173

Propst Petzl Straße 71

2174

Propst Petzl Straße 69

2175

Propst Petzl Straße 67

2176

Krottendorfer Straße 72

2183

Krottendorfer Straße 70

2181

Krottendorfer Straße 68

2180

Krottendorfer Straße 66

2179

Krottendorfer Straße 64

2178

Krottendorfer Straße 62

2177

Krottendorfer Straße 71

2210

Bahnzeile 46

2209

Bahnzeile 44

2208

Bahnzeile 42

2207

Bahnzeile 40

2206

1

2

3

4

5

6

Aktives Werkzeug:

Koordinaten / Höhe

Koordinaten eingeben

Koordinaten hochladen (CSV)

Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1822317,13	6156222,93	163,90m Gelände
2	1822369,08	6156208,9	163,90m Gelände
3	1822354	6156258,01	164,30m Gelände
4	1822360,57	6156280,24	164,40m Gelände
5	1822315,04	6156256,07	164,10m Gelände
6	1822381,32	6156240,1	164,20m Gelände

Marker entfernen

Eingabe Tipp

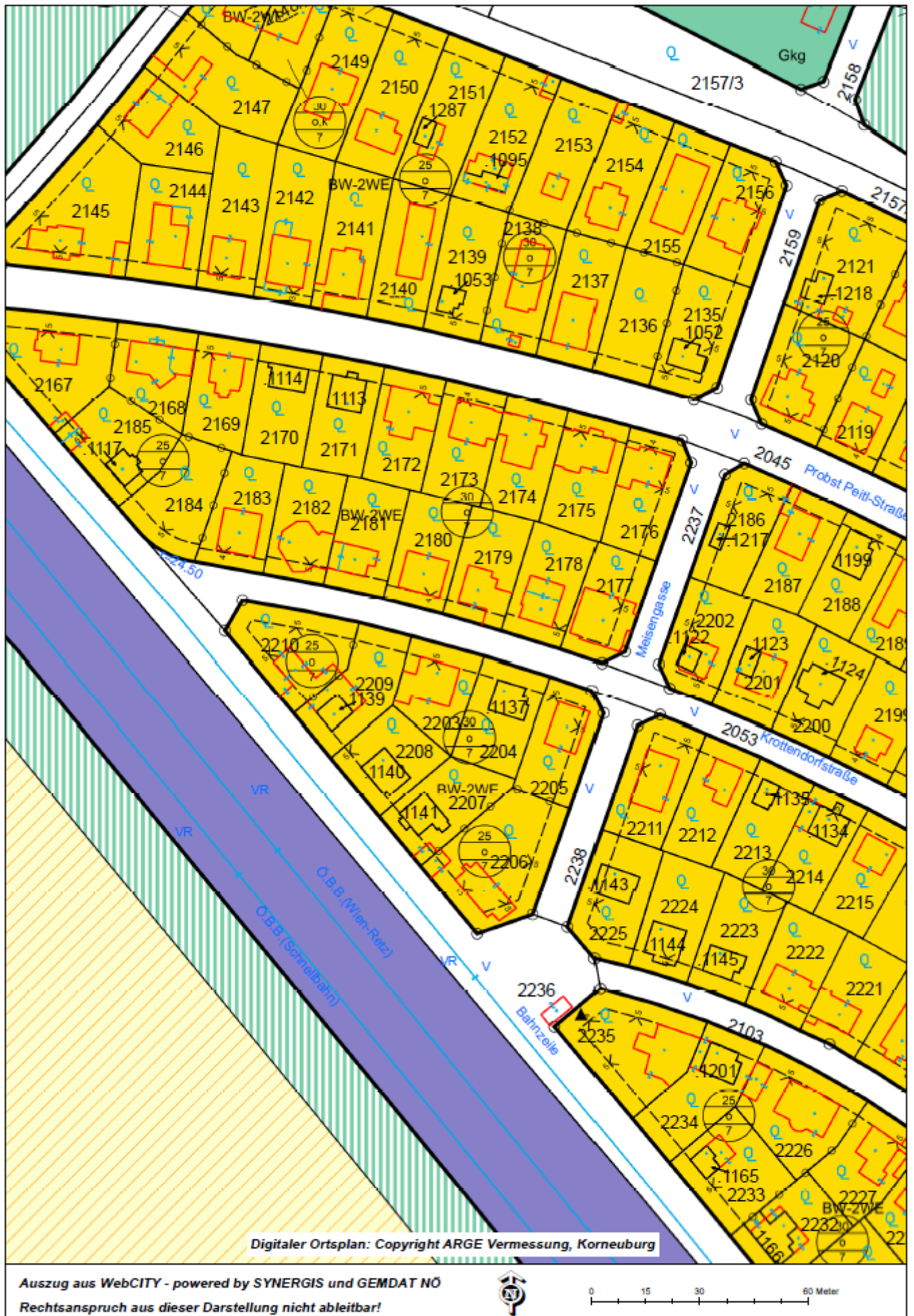
📏

📍

📐

10m

M 1:380





2103 Langenzersdorf, Hauptplatz 10

Geschäftszahl

0310-13-00308-53

Bebauungsbestimmungen der Marktgemeinde Langenzersdorf

Beschlossen vom Gemeinderat der Marktgemeinde Langenzersdorf in seiner Sitzung am 24.10.2016, Top 6, geprüft gemäß § 88 NÖ Gemeindeordnung 1973 durch das Amt der NÖ Landesregierung am 12.01.2017.

I. ABSCHNITT Bebauungsvorschriften für das Bauland

§ 4 Mindestmaße von Bauplätzen

- (1) Das Ausmaß der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze darf ausgenommen im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ folgende Mindestgröße nicht unterschreiten:
- bei offener Bebauungsweise: 600 m²
 - bei gekuppelter oder einseitig offener Bebauungsweise: 400 m²
 - bei geschlossener Bebauungsweise: 350 m².
- Zur Regelung im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe §7.
- (2) Im Bauland-Wohngebiet hat die Mindestbreite der durch Grundabteilung neu zu schaffenden Bauplätze an der Straßenfluchtlinie (bzw. bei Fahnen- und Servitutsbauplätzen an der Straßenfluchtlinie zugewandten Grundgrenze) bei der Bebauungsweise „o“ 18 m und bei der Bebauungsweise „k“, 15 m zu betragen. Ausgenommen sind jene Grundstücke, die
- im Zeitpunkt 1.1.2014 als Bauland gewidmet sind,
 - zwischen zwei Straßenfluchtlinien liegen (ausgenommen Eckgrundstücke) und
 - flächenmäßig die notwendige Mindestgröße aufweisen.
 - Dabei ist bei der notwendigen Mindestgröße für eine Teilung zwischen den Straßenfluchtlinien eine einmalige Querteilung erlaubt.
- Zur Regelung im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe §7.

§ 5 Bebauungsbestimmungen für erhaltungswürdige Altortgebiete

- (1) Neu- und Zubauten von Gebäuden im erhaltungswürdigen Altortgebiet sind so zu gestalten, dass sie in einem ausgewogenen Verhältnis mit der Struktur und der Gestaltungscharakteristik bestehender Bauwerke im Bezugsbereich des Altortgebietes stehen. Dabei ist insbesondere auf folgende Kriterien Bedacht zu nehmen:
- Struktur
 - Baukörperausformung
 - Dachgestaltung



- Fassadengestaltung
 - Material- und Farbgestaltung.
- (2) Die Dachneigung hat im erhaltungswürdigen Altortgebiet zwischen 37° und 42° zu betragen, kann aber entsprechend dem Altbestand auch steiler ausgeführt werden, falls der freie Lichteinfall unter 45° auf Hauptfenster bestehender oder zulässiger Gebäude nicht beeinträchtigt wird.
- (3) Antennenanlagen (Satellitenanlagen) sind so anzuordnen, dass eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vermieden wird. Die sichtbare Anordnung alternativer Energieträger (Sonnenkollektoren u. dgl.) hat gestalterischen Aspekten zu unterliegen.
- (4) Für anzeige- und bewilligungspflichtige Bauwerke, die durch ihre Struktur oder Gestaltungscharakteristik eine Abweichung im Verhältnis zu bestehenden Bauwerken im Bezugsbereich darstellen, kann seitens der Gemeinde ein Ortsbildgutachten im Sinne des § 56 NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bezüglich des betreffenden (Bau-) Vorhabens eingeholt werden.

§ 6

Bebauungsvorschriften für Schutzzonen

Ergänzend zu den Bestimmungen des § 5 gilt:

- (1) Für Schutzzonen gilt die in Bereichen in welchen die maximale Gebäudehöhe „BS“ festgelegt ist: Die zulässige Gebäudehöhe entspricht dem auf dem jeweiligen Grundstück bewilligten Bestand. Als Grundlage hierfür gilt die bewilligte Gebäudehöhe gemäß Bauakt oder die am konsensgemäßen Baubestand ermittelte Gebäudehöhe.
- (2) An Bauwerken in Schutzzonen mit bau- und kulturhistorisch wertvollem Erscheinungsbild sind bei Zu- und Umbauten zur Wahrung des Charakters der Bebauung folgende Elemente zu erhalten, anzupassen oder wiederherzustellen:
- Fassadenteilung (Hauptgesimse, Kordongesimse),
 - Fensterachsabstände,
 - Größe oder Form der Fenster, Türen und Tore,
 - Oberflächenstruktur der Fassadenfläche.
- (3) Für Keller und Preßhäuser im Bereich der Grdst. Nr.: .123, .203, 1154/2, .207, .208, 1146/2, 1145/4, 1090/1, .120/1, .120/2, .120/3, .120/4, .120/5, 1075/2, .221, 1067/3, 1061/3, 1060/1, 1056/2, .408, .227, 856, 853, .118/2, .230, .231, .232, 822/2, KG Langenzersdorf in der Schutzzone gilt ein Abbruchverbot nach §:31 Abs. 8 des NÖ Raumordnungsgesetz 2014.

§ 7

Bebauungsbestimmungen

für das Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen (Klausgraben)

- (1) Das Ausmaß der durch eine Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze darf im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ eine Mindestgröße von 450 m² nicht unterschreiten.
- (2) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ hat die Mindestbreite der durch eine Neuparzellierung neu geschaffenen Bauplätze an der Straßenfluchtlinie 16 m zu betragen.



- (3) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ wird die maximal bebaubare Fläche für Hauptgebäude mit 65m² beschränkt. Die maximal bebaubare Fläche für Nebengebäude wird mit 25m² beschränkt.
- (4) Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ ist die Errichtung von Kleingaragen im vorderen und seitlichen Bauwuch erlaubt. Nebengebäude sind freistehend zu errichten.
Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ gelten die Festlegungen gemäß § 63 Abs. (1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. bzw. der Bautechnikverordnung für die Ermittlung der Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge.
- (5) Gebäudehöhe: Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ gilt die Bauklasse I (Gebäudehöhe von maximal 5m siehe Skizze und Erläuterung im Anhang).
- (6) Im gesamten „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 2,00m betragen. Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form durchzuführen. Ausgenommen davon ist die Errichtung von Stützmauern als Einfriedung gegen die öffentliche Verkehrsfläche, diese sind in einer maximalen Höhe von 2,00m zulässig. Im Bereich „Am Oberen Weg“ ist bei den Einfriedungen jedenfalls ein geschlossener Sockel zu errichten.
- (7) Im gesamten „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ des Klausgrabens ist die Ableitung von Niederschlagswässern von versiegelten Flächen oder Dachflächen in Form einer geordneten großflächigen Versickerung auf Eigengrund (Oberflächenversickerung, ...) bzw. in Kombination mit Regenwasserspeicherung entsprechend den Richtlinien (DI Pabinger) durchzuführen. Die Neuerrichtung von punktuellen Tiefenversickerungen ist nicht zulässig.
- (8) BB2 :
 - Der höchste Punkt eines Gebäudes darf maximal 7,5m über der bewilligten Höhenlage des Geländes liegen (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (7) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F.). (siehe Skizze und Erläuterung im Anhang).
 - In dem durch hintere Baufluchtlinien abgegrenzten Bereich eines Bauplatzes dürfen lediglich Gerätehütten aufgestellt bzw. Einfriedungen, Stützmauern, Stiegen, Wege und Befestigungen errichtet werden.
- (9) Änderungen der orts- und landschaftsbildprägenden Höhenlage des Geländes <1m im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortsstrukturen“ sind zulässig. Größere Höhenveränderungen des Geländes für Bauwerke, Terrassen, Zufahrten und Abstellanlagen sind auf das notwendige Maß zu beschränken und so zu errichten, dass sie sich harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild, unter Berücksichtigung der charakteristischen zusammenhängenden topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit, einfügen.



§ 8

Anordnung und Gestaltung von Nebengebäuden, Anzahl von Stellplätzen

- (1) Im Bauland-Wohngebiet ist die Errichtung von Garagen im vorderen Bauwich unter folgender Voraussetzung erlaubt:
Garagen dürfen grundsätzlich erst in einem Abstand von 5 m hinter der Straßenfluchtlinie errichtet werden. Im vorderen Bauwich ist die Errichtung von Garagen mit einem geringeren Abstand zur Straßenfluchtlinie dann zulässig, wenn in der Umgebung bewilligte Garagen im vorderen Bauwich mit weniger als 5 m Abstand zur Straßenfluchtlinie bestehen. Als Umgebung gelten jene Grundstücke, die im Bereich der betroffenen Erschließungsstraße vom Baugrundstück höchstens 100 m entfernt sind.
- (2) Gemäß § 63 Abs. (1) NÖ Bauordnung 2014 i.d.g.F. wird die Anzahl der Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf privaten Abstellanlagen für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:
 - Bei der Neuerrichtung von Wohngebäuden bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen (ausgenommen im Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstrukturen) sind pro Wohnung 2 Stellplätze für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.
 - Bei der Neuerrichtung von Gebäuden bzw. Wohnungen für betreutes Wohnen ist pro Wohnung 1 Stellplatz für Kraftfahrzeuge auf dem Bauplatz herzustellen.
- (3) Gemäß § 65 Abs. (1) NÖ Bauordnung i.d.g.F. wird die Anzahl der Abstellanlagen für Fahrräder für folgende Verwendungszwecke wie folgt festgelegt:
 - Bei der Neuerrichtung von Wohnhausanlagen (über 2 Wohnungen) bzw. der Schaffung zusätzlicher Wohnungen in bestehenden Wohnhausanlagen sind pro Wohnung 2 barrierefreie, wettergeschützte Stellplätze für Fahrräder auf dem Bauplatz herzustellen.
- (4) Zur Regelung der Anordnung von Nebengebäuden und Stellplätzen für Kraftfahrzeuge im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.

§ 9

Gestaltung von Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen und Grundgrenzen zum Nachbarn

- (1) Einfriedungen und Einfriedungssockel gegen öffentliche Verkehrsflächen sind in ihrem Umfang auf das notwendige Mindestmaß zu beschränken. Die Sockelhöhe darf höchstens 50 cm, die Gesamthöhe der Einfriedung höchstens 1,80m betragen. Die Höhe des Einfriedungssockels darf in Hanglagen, wenn der Sockel abgetrept ist und eine mittlere Sockelhöhe von 0,50m nicht überschritten wird, am höchsten Punkt maximal 1,00m betragen. Die Ausgestaltung der Einfriedung ist in durchbrochener Form und in ortsüblichen Materialien durchzuführen. Die Errichtung von Mauern (ausgenommen Stützmauern) ist untersagt. Bei der geschlossenen Bebauungsweise ist auch die Errichtung von Einfriedungsmauern zulässig.
- (2) Zur Erhaltung eines natürlichen Geländeunterschiedes zwischen Verkehrsfläche und Bauplatz ist der Sockel einer straßenseitigen Einfriedung als Stützmauer



ausgebildet in der Höhe des Geländeunterschiedes plus 50cm (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau) zulässig.

- (3) Jeder Bauplatz im Wohnbauland darf von jeder angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche nur Zu- und Abfahrten mit einer maximalen Gesamtbreite von 6m haben. Die Zu- und Abfahrten sind unter Bedachtnahme auf die Gestaltung des öffentlichen Gutes anzuordnen.
- (4) Im Betriebs-, und Industriegebiet ist die Errichtung von Einfriedungen in nicht durchbrochener Form (auch als Mauer) bis zu einer Höhe von 2,2m zulässig.
- (5) Einfriedungen zu Nachbargrundstücken sind in ortsüblicher Form und in ortsüblichen Materialien auszugestalten.
- (6) Zur Regelung der Einfriedungen im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortstruktur“ siehe §7.

§ 10

Verbot von transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht

- (1) Nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, dürfen nur im Bauland-Betriebsgebiet und im Bauland-Industriegebiet abgestellt werden.
- (2) Die Aufstellung von Baucontainern ist nur dann zulässig, wenn sie für ein behördlich bewilligtes Bauvorhaben sachlich bzw. bautechnisch unbedingt notwendig sind. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind solche Baucontainer unverzüglich zu beseitigen.

§ 11

Anordnung und Gestaltung von Werbeanlagen

- (1) Die Errichtung von Werbeanlagen ist mit Ausnahme von Firmenschildern oder Kennzeichen von Gewerbebetrieben an Aufschließungsstraßen und Wohnwegen im Bauland-Wohngebiet verboten.

§ 12

Regelung zur Veränderung der Höhenlage des Geländes im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg

- (1) Im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg sind Änderungen der Höhenlage des gewachsenen Geländes im Wohnbauland (BW, BW-2WE, BA) im Ausmaß von weniger als 0,5 Meter, gemessen am Punkt mit der größten Veränderung, zulässig.
- (2) Über das in Abs. 1 angeführte Ausmaß hinausgehende Veränderungen der Höhenlage des Geländes sind nur dann zulässig, wenn sie für die Errichtung oder Änderung eines Hauptgebäudes oder für die Errichtung oder Änderung der zu einem solchen zugehörigen bewilligungs- oder anzeigepflichtigen Bauwerke (Zufahrten, Garagen, KFZ-Stellplätze und unmittelbar daran anschließende Wohnterrassen/Terrassen) erfolgen, sich auf das für diesen Zweck notwendige Ausmaß beschränken und so ausgeführt werden, dass sie sich überdies harmonisch in das Orts- und Landschaftsbild einfügen. Dies unter Berücksichtigung der charakteristischen und topografischen Form und der lokalen Bodenbeschaffenheit.
- (3) Keinesfalls zulässig sind im Landschaftsschutzgebiet Bisamberg Änderungen der Höhenlage des Geländes im Ausmaß von 0,5 Meter oder mehr, die sich auf eine Fläche im Ausmaß der zulässigen Bebauungsdichte mal 2, jedoch insgesamt auf



- max. 50 % des Bauplatzes erstrecken. Die Einbindung in das orts- und landschaftsbildprägende Gelände ist im Bauverfahren zu prüfen.
- (4) Zur Regelung der Höhenlage des Geländes im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe § 7.

§ 13

Besondere Bestimmungen

Für bestimmte und in der Plandarstellung besonders bezeichnete Teilgebiete gelten zusätzlich „Besondere Bestimmungen“ (BB1, BB2 etc.). Diese in der Verordnung und in der Plandarstellung näher ausgeführten „Besonderen Bestimmungen“ sind Bestandteil dieser Verordnung und im Sinne des § 30 Abs. (2) NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. einzuhalten.

BB1 - Die maximal zulässige Gesamthöhe der Gebäude beträgt 9,75m (ausgenommen untergeordnete Bauteile gemäß §53 Abs. (7) NÖ Bauordnung).

BB2 - Zur Definition von BB2 im „Bauland Gebiet für erhaltenswerte Ortsstruktur“ siehe §7.

BB3 - Im seitlichen Bauwich ist die Errichtung von Nebengebäuden zulässig. Bei Giebelfronten darf die Gebäudehöhe des Nebengebäudes um maximal 2 m überschritten werden.

II. ABSCHNITT

Bebauungsvorschriften für das Grünland

§ 14

Bebauungsvorschriften für erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Freizeitwohnhaus“

Für im örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) gemäß § 20 Abs. (2) Z. 4 letzter Satz NÖ Raumordnungsgesetz 2014 i.d.g.F. gewidmete erhaltenswerte Bauten im Grünland (Geb) mit der Zusatzbezeichnung „Freizeitwohnhaus“ gelten folgende Bebauungsbestimmungen:

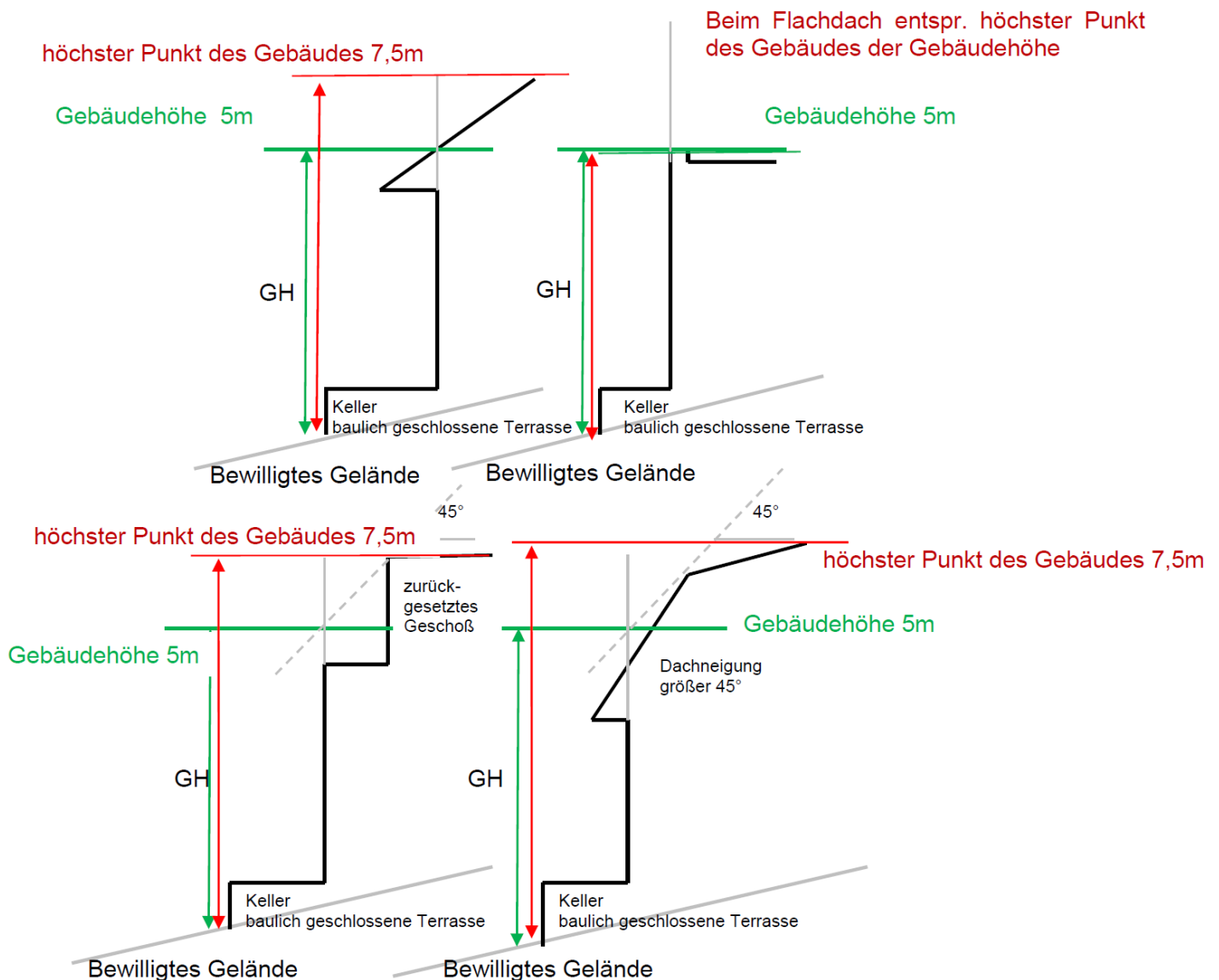
- Die Bebauungshöhe entspricht dem Bestand.



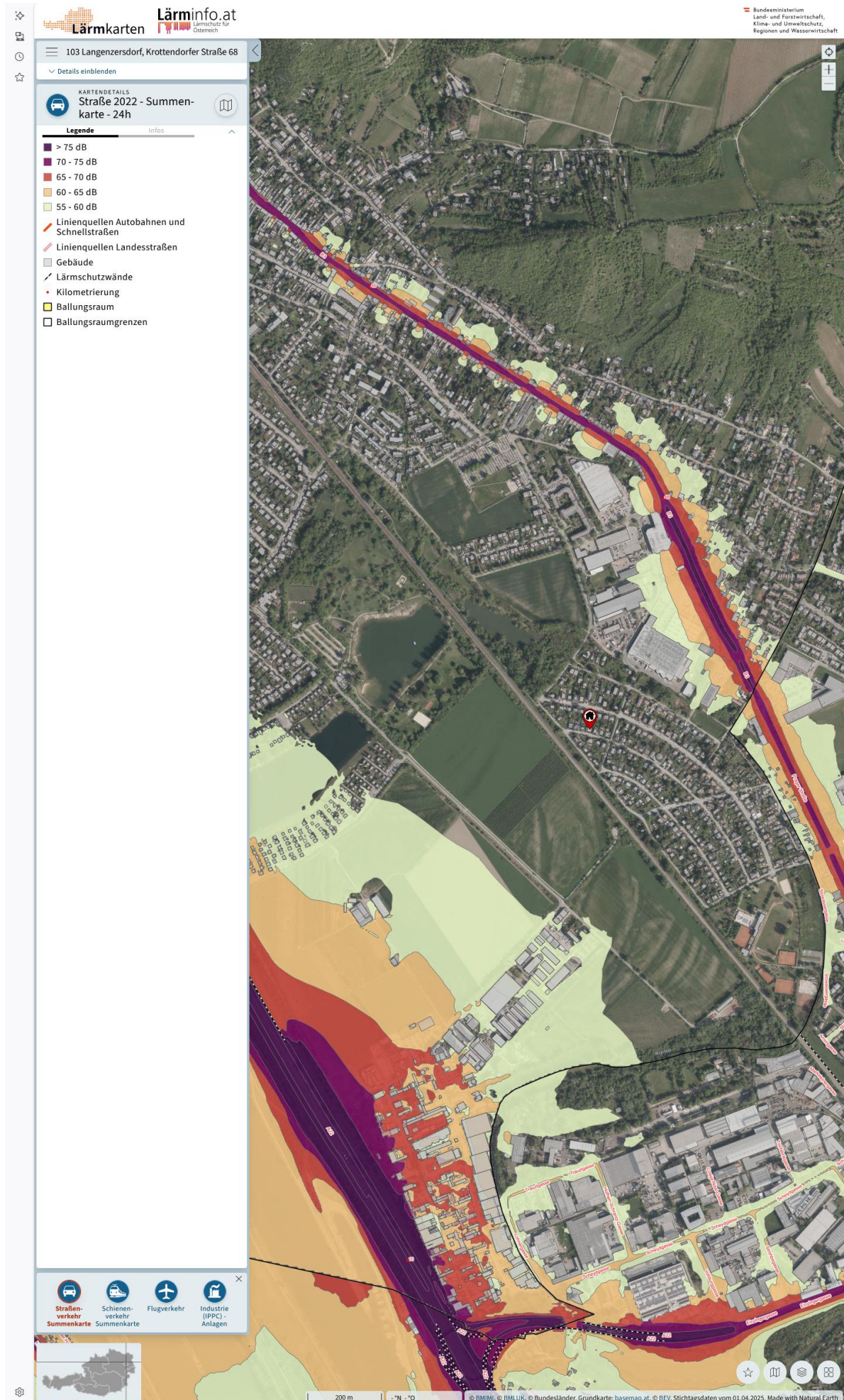
ANHANG

Skizze und Erläuterung der im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ im Bereich des Klausgrabens zulässigen Gebäudehöhe unter Berücksichtigung von baulich geschlossenen bzw. unterkellerten Terrassen:

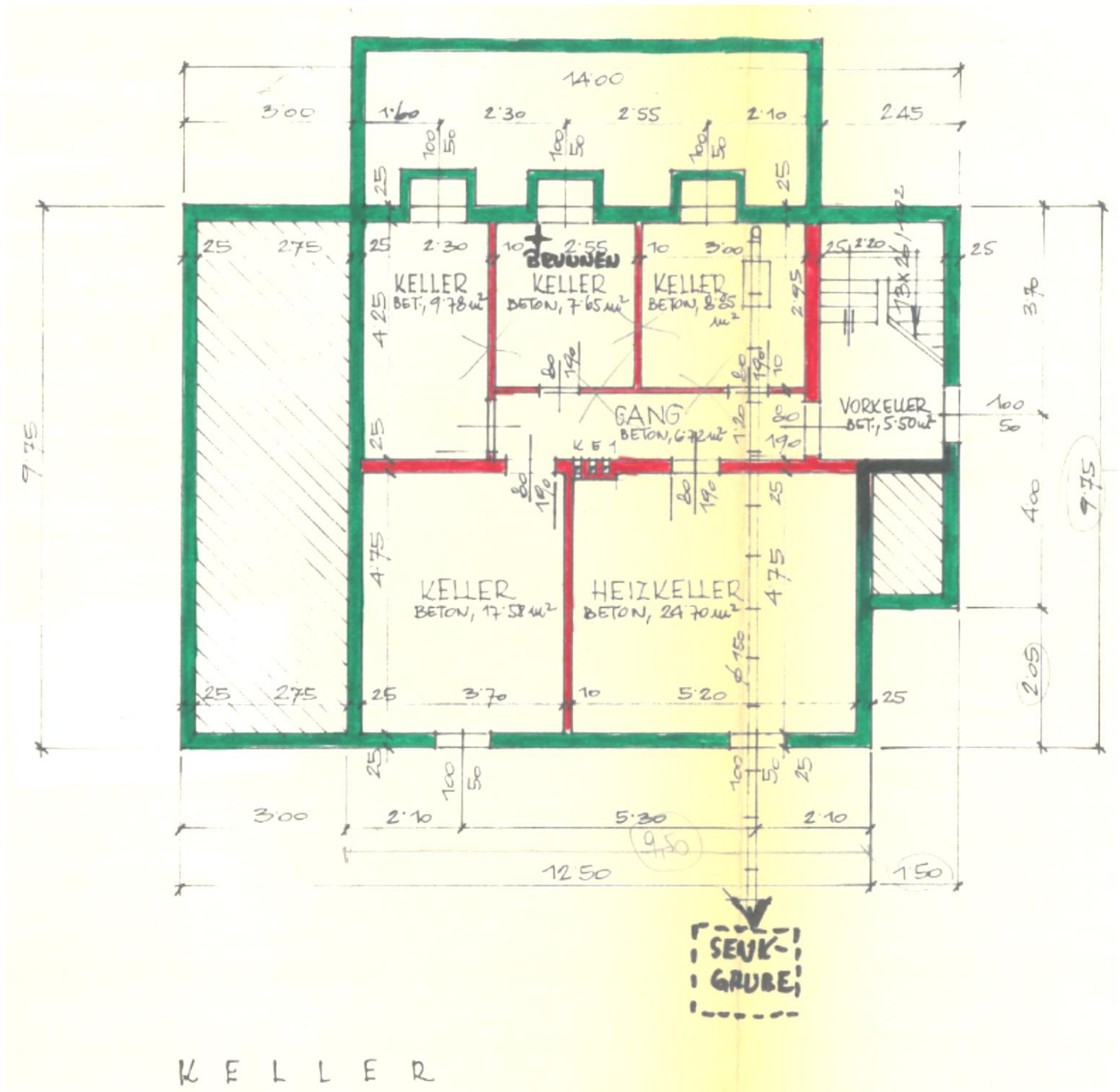
Im „Bauland Gebiete für erhaltenswerte Ortstrukturen“ gilt die Bauklasse I und somit eine maximale Gebäudehöhe vom 5m gemäß den Bestimmungen des § 31 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 i.d.g.F.. Bei der Ermittlung der Gebäudehöhe sind jedenfalls vorgelegte Keller bzw. baulich geschlossene Terrassen mit zu berücksichtigen.

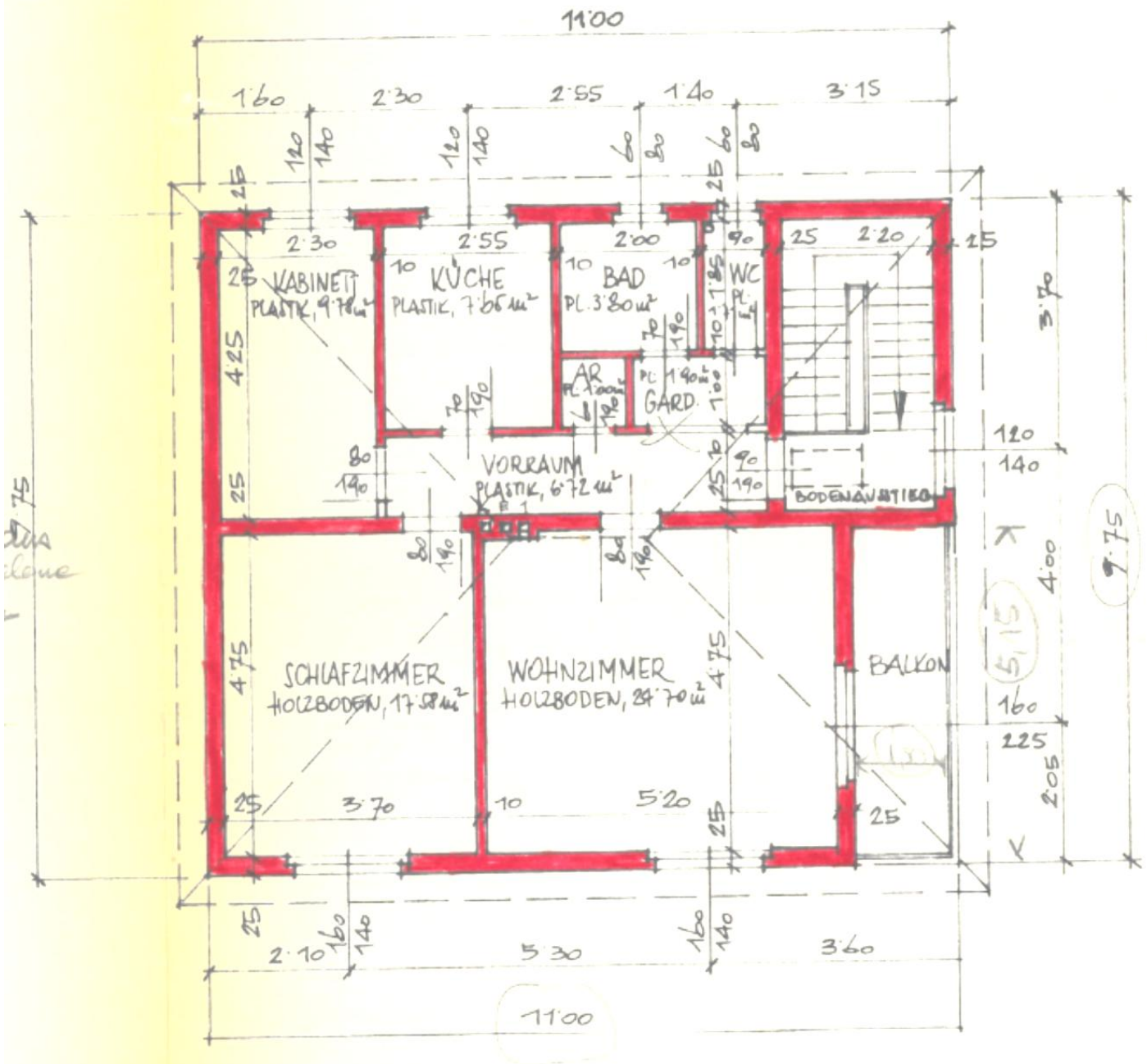


Bauklasse I Maximale Gebäudehöhe (GH)5m
höchster Punkt des Gebäudes7,5m

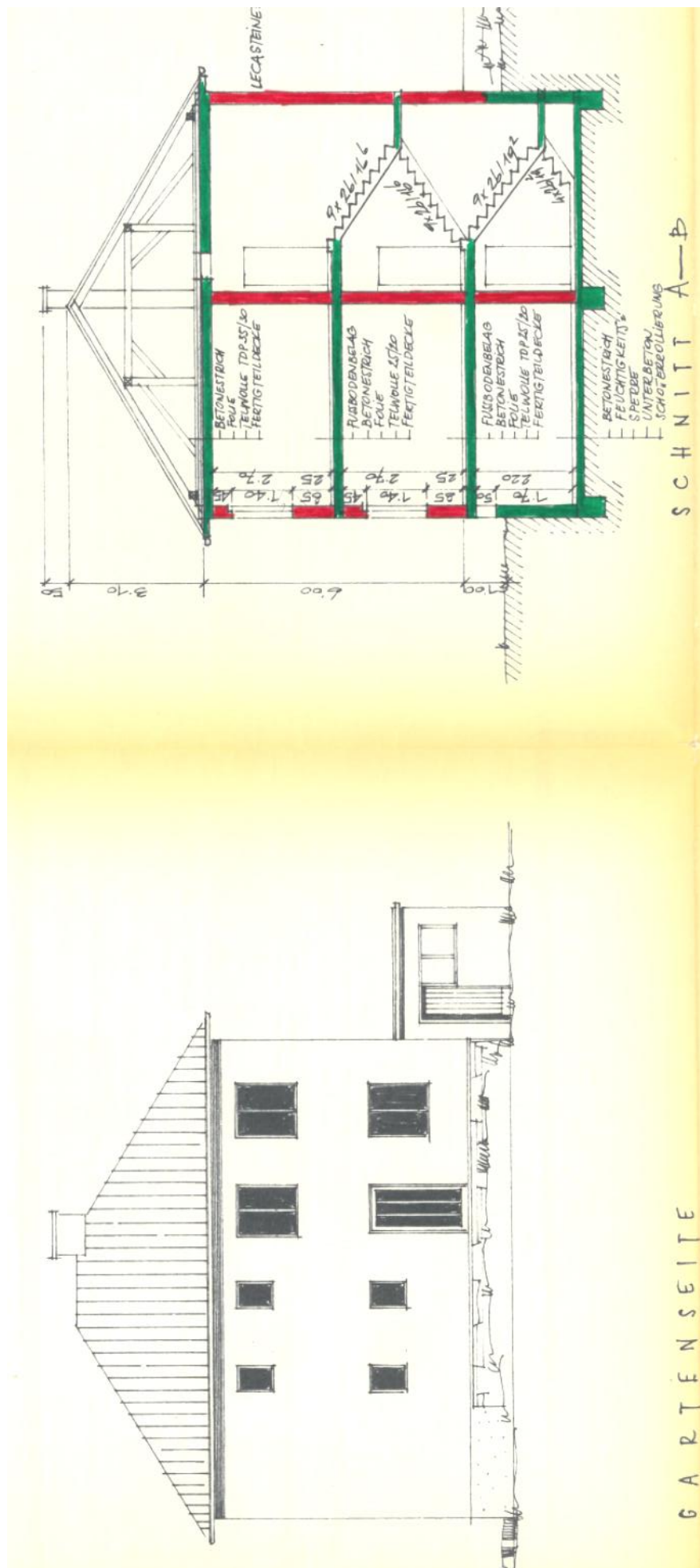








1. STOCK



Stadt-
Markt-Gemeinde Langenzersdorf, am 19.12. 1983
AZ. 1311-6379/83

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 9.12.1983 anberaumte

Beschau



(Fundamentbeschau¹⁾ ~~xx~~ Rohbaubeschau¹⁾ — Endbeschau¹⁾ — ~~besondere Beschau¹⁾~~
zum Zweck der Bauüberwachung und Feststellung von Baugebrechen¹⁾

betreffend das Vorhaben¹⁾ Wohnhaus

betreffend die Baulichkeit¹⁾

auf dem Grundstück in 2103, Krottendorferstraße 68

Parz. Nr. 2180, EZ. 1782, KG. Langenzersdorf

1. Verhandlungsleiter Vzbgmst. Anton Koller

2. Bausachverständiger Bmst. Johann Stangl

3. Sachverständiger für

4. Eigentümer der Baulichkeit Ingrid Nepp

5. Anrainer

6. Sonstige Beteiligte GR Bmst. Ing. Franz Graßl

7. GR Stephan Endlweber

8.

9.

10. **Schriftführer** Irene Essl

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung
bzw. Anlaß des Einschreitens

Abschnitt 2: Erklärungen
a) der Sachverständigen
b) allfälliger Beschwerdeführer
c) sonstiger Verhandlungsteilnehmer

Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen
a) Auflagen und Bedingungen
b) erforderliche Maßnahmen

Abschnitt 4: Abschluß
a) Äußerung des Bauwerbers bzw. des Eigentümers
der Baulichkeit zum Verhandlungsergebnis
b) Dauer der Verhandlung
c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Beginn der Verhandlung: 14.15 Uhr

Das mit Bescheid des Bürgermeisters der Marktgemeinde Langenzersdorf vom 30.6.1971, GZ 153-o-1707/71, genehmigte Einfamilienhaus mit zwei Wohneinheiten wurde im wesentlichen plan- und konsensgemäß errichtet, weist einen guten Bauzustand auf und ist bewohnbar, bzw. ist die seitlich angebaute Garage benützbar.

Das Gutachten des Sanitätssachverständigen sowie die Kaminbefunde liegen vor und wurden keine Mängel aufgezeigt.

Bemerkt wird, daß die ursprünglich ~~in~~ geplanten im rückwärtigen Kellerteil herzustellenden Zwischenwände nicht ausgeführt wurden.

In der Garage ist die Geküre nach außen aufschlagend einzurichten und die restlichen Teile der Deckenuntersicht aufzubringen. Frist 31.5.1984.

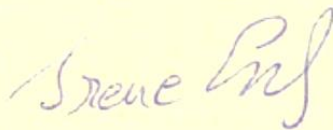
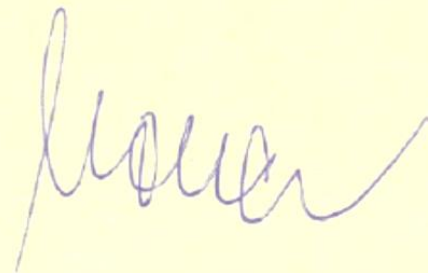
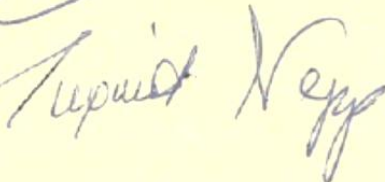
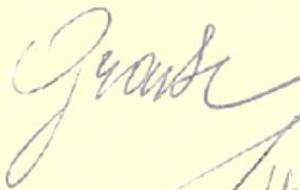
Gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung bestehen keine Bedenken.

Kein weiteres Vorbringen.

Der Bauwerber bzw. Konsenswerber sowie die übrigen Beteiligten nehmen das Verhandlungsergebnis zustimmend zur Kenntnis.

Ende der Verhandlung: 14.35 Uhr

v.g.g.



Energieausweis für Wohngebäude

OiB
Österreichischer
Institut für Bautechnik

OiB-Richtlinie 8
Ausgabe: April 2015

ecOTECH
Niederösterreich

BEZEICHNUNG	Matzner/Brandl	Umsetzungsstand	Bestand
Gebäude (-teil)	Einfamilienhaus	Baujahr	1972
Nutzungsprofil	Wohngebäude mit einer oder zwei Nutzungseinheiten	Letzte Veränderung	2002
Straße	Krottendorferstraße 68	Katastralgemeinde	Langenzersdorf
PLZ, Ort	2103 Langenzersdorf	KG-Nummer	11029
Grundstücksnummer	2180	Seehöhe	162,00 m

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



HWB_{Ref}: Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in der Räume benötigt wird, um das im Inneren normal getrocknete Raumtemperatur, und Berücksichtigung aller Energie aus Wärmegewinnung, zu sein.

WWWR: Der Wärmewasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudesituation im Gebäudesystem definiert.

HCB: Der Heizwärmebedarf wird zusätzlich zum Heiz- und Wärmewasserwärmebedarf die Verluste des Gebäudesystem, System, sowie die Verluste der Wärmeabgabe sowie alle anderen Heizenergie.

HRB: Der Heizwärmebedarf ist als Flächenkoeffizient definiert (bzw. pro m²) entspricht in Abhängigkeit der Gebäudesituation, System, sowie der Wärmeabgabe sowie alle anderen Heizenergie.

SK: Das Standortklima ist ein fiktives Klima, das durch die Ermittlung von Energieeffizienz.

EEB: Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf des Gebäudesystem, System, sowie die Verluste der Wärmeabgabe sowie alle anderen Heizenergie.

f_{GEE}: Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und dem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderung 2007).

PEB: Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird unter Berücksichtigung der Verluste in allen Vorstufen (PEB_{SK}, Anteil auf CO_{2eq}).

CO_{2eq}: Gesamte des Endenergiebedarf auszurechnen äquivalenten Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich der Verluste in allen Vorstufen.

SK: Das Standortklima ist das reale Klima im Gebäudesystem, System, sowie die Verluste der Wärmeabgabe sowie alle anderen Heizenergie. Das Standortklima ist das reale Klima im Gebäudesystem, System, sowie die Verluste der Wärmeabgabe sowie alle anderen Heizenergie. Das Standortklima ist das reale Klima im Gebäudesystem, System, sowie die Verluste der Wärmeabgabe sowie alle anderen Heizenergie.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der ÖNB-Richtlinie 8 „Energieausweis und Wärmekennzahl“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden (bzw. 22-8944/EC) vom 30. Mai 2010 und das Energieausweis-Vorgehensmodell (EAVG). Der Ermittlungsprozess für die Konformitätskriterien für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für die Jahre 2013 bis 2018, und es wurden die entsprechenden Normen (EN 15601, EN 15602, EN 15603, EN 15604, EN 15605, EN 15606, EN 15607, EN 15608, EN 15609, EN 15610, EN 15611, EN 15612, EN 15613, EN 15614, EN 15615, EN 15616, EN 15617, EN 15618, EN 15619, EN 15620, EN 15621, EN 15622, EN 15623, EN 15624, EN 15625, EN 15626, EN 15627, EN 15628, EN 15629, EN 15630, EN 15631, EN 15632, EN 15633, EN 15634, EN 15635, EN 15636, EN 15637, EN 15638, EN 15639, EN 15640, EN 15641, EN 15642, EN 15643, EN 15644, EN 15645, EN 15646, EN 15647, EN 15648, EN 15649, EN 15650, EN 15651, EN 15652, EN 15653, EN 15654, EN 15655, EN 15656, EN 15657, EN 15658, EN 15659, EN 15660, EN 15661, EN 15662, EN 15663, EN 15664, EN 15665, EN 15666, EN 15667, EN 15668, EN 15669, EN 15670, EN 15671, EN 15672, EN 15673, EN 15674, EN 15675, EN 15676, EN 15677, EN 15678, EN 15679, EN 15680, EN 15681, EN 15682, EN 15683, EN 15684, EN 15685, EN 15686, EN 15687, EN 15688, EN 15689, EN 15690, EN 15691, EN 15692, EN 15693, EN 15694, EN 15695, EN 15696, EN 15697, EN 15698, EN 15699, EN 15700, EN 15701, EN 15702, EN 15703, EN 15704, EN 15705, EN 15706, EN 15707, EN 15708, EN 15709, EN 15710, EN 15711, EN 15712, EN 15713, EN 15714, EN 15715, EN 15716, EN 15717, EN 15718, EN 15719, EN 15720, EN 15721, EN 15722, EN 15723, EN 15724, EN 15725, EN 15726, EN 15727, EN 15728, EN 15729, EN 15730, EN 15731, EN 15732, EN 15733, EN 15734, EN 15735, EN 15736, EN 15737, EN 15738, EN 15739, EN 15740, EN 15741, EN 15742, EN 15743, EN 15744, EN 15745, EN 15746, EN 15747, EN 15748, EN 15749, EN 15750, EN 15751, EN 15752, EN 15753, EN 15754, EN 15755, EN 15756, EN 15757, EN 15758, EN 15759, EN 15760, EN 15761, EN 15762, EN 15763, EN 15764, EN 15765, EN 15766, EN 15767, EN 15768, EN 15769, EN 15770, EN 15771, EN 15772, EN 15773, EN 15774, EN 15775, EN 15776, EN 15777, EN 15778, EN 15779, EN 15780, EN 15781, EN 15782, EN 15783, EN 15784, EN 15785, EN 15786, EN 15787, EN 15788, EN 15789, EN 15790, EN 15791, EN 15792, EN 15793, EN 15794, EN 15795, EN 15796, EN 15797, EN 15798, EN 15799, EN 15800, EN 15801, EN 15802, EN 15803, EN 15804, EN 15805, EN 15806, EN 15807, EN 15808, EN 15809, EN 15810, EN 15811, EN 15812, EN 15813, EN 15814, EN 15815, EN 15816, EN 15817, EN 15818, EN 15819, EN 15820, EN 15821, EN 15822, EN 15823, EN 15824, EN 15825, EN 15826, EN 15827, EN 15828, EN 15829, EN 15830, EN 15831, EN 15832, EN 15833, EN 15834, EN 15835, EN 15836, EN 15837, EN 15838, EN 15839, EN 15840, EN 15841, EN 15842, EN 15843, EN 15844, EN 15845, EN 15846, EN 15847, EN 15848, EN 15849, EN 15850, EN 15851, EN 15852, EN 15853, EN 15854, EN 15855, EN 15856, EN 15857, EN 15858, EN 15859, EN 15860, EN 15861, EN 15862, EN 15863, EN 15864, EN 15865, EN 15866, EN 15867, EN 15868, EN 15869, EN 15870, EN 15871, EN 15872, EN 15873, EN 15874, EN 15875, EN 15876, EN 15877, EN 15878, EN 15879, EN 15880, EN 15881, EN 15882, EN 15883, EN 15884, EN 15885, EN 15886, EN 15887, EN 15888, EN 15889, EN 15890, EN 15891, EN 15892, EN 15893, EN 15894, EN 15895, EN 15896, EN 15897, EN 15898, EN 15899, EN 15900, EN 15901, EN 15902, EN 15903, EN 15904, EN 15905, EN 15906, EN 15907, EN 15908, EN 15909, EN 15910, EN 15911, EN 15912, EN 15913, EN 15914, EN 15915, EN 15916, EN 15917, EN 15918, EN 15919, EN 15920, EN 15921, EN 15922, EN 15923, EN 15924, EN 15925, EN 15926, EN 15927, EN 15928, EN 15929, EN 15930, EN 15931, EN 15932, EN 15933, EN 15934, EN 15935, EN 15936, EN 15937, EN 15938, EN 15939, EN 15940, EN 15941, EN 15942, EN 15943, EN 15944, EN 15945, EN 15946, EN 15947, EN 15948, EN 15949, EN 15950, EN 15951, EN 15952, EN 15953, EN 15954, EN 15955, EN 15956, EN 15957, EN 15958, EN 15959, EN 15960, EN 15961, EN 15962, EN 15963, EN 15964, EN 15965, EN 15966, EN 15967, EN 15968, EN 15969, EN 15970, EN 15971, EN 15972, EN 15973, EN 15974, EN 15975, EN 15976, EN 15977, EN 15978, EN 15979, EN 15980, EN 15981, EN 15982, EN 15983, EN 15984, EN 15985, EN 15986, EN 15987, EN 15988, EN 15989, EN 15990, EN 15991, EN 15992, EN 15993, EN 15994, EN 15995, EN 15996, EN 15997, EN 15998, EN 15999, EN 16000, EN 16001, EN 16002, EN 16003, EN 16004, EN 16005, EN 16006, EN 16007, EN 16008, EN 16009, EN 16010, EN 16011, EN 16012, EN 16013, EN 16014, EN 16015, EN 16016, EN 16017, EN 16018, EN 16019, EN 16020, EN 16021, EN 16022, EN 16023, EN 16024, EN 16025, EN 16026, EN 16027, EN 16028, EN 16029, EN 16030, EN 16031, EN 16032, EN 16033, EN 16034, EN 16035, EN 16036, EN 16037, EN 16038, EN 16039, EN 16040, EN 16041, EN 16042, EN 16043, EN 16044, EN 16045, EN 16046, EN 16047, EN 16048, EN 16049, EN 16050, EN 16051, EN 16052, EN 16053, EN 16054, EN 16055, EN 16056, EN 16057, EN 16058, EN 16059, EN 16060, EN 16061, EN 16062, EN 16063, EN 16064, EN 16065, EN 16066, EN 16067, EN 16068, EN 16069, EN 16070, EN 16071, EN 16072, EN 16073, EN 16074, EN 16075, EN 16076, EN 16077, EN 16078, EN 16079, EN 16080, EN 16081, EN 16082, EN 16083, EN 16084, EN 16085, EN 16086, EN 16087, EN 16088, EN 16089, EN 16090, EN 16091, EN 16092, EN 16093, EN 16094, EN 16095, EN 16096, EN 16097, EN 16098, EN 16099, EN 16100, EN 16101, EN 16102, EN 16103, EN 16104, EN 16105, EN 16106, EN 16107, EN 16108, EN 16109, EN 16110, EN 16111, EN 16112, EN 16113, EN 16114, EN 16115, EN 16116, EN 16117, EN 16118, EN 16119, EN 16120, EN 16121, EN 16122, EN 16123, EN 16124, EN 16125, EN 16126, EN 16127, EN 16128, EN 16129, EN 16130, EN 16131, EN 16132, EN 16133, EN 16134, EN 16135, EN 16136, EN 16137, EN 16138, EN 16139, EN 16140, EN 16141, EN 16142, EN 16143, EN 16144, EN 16145, EN 16146, EN 16147, EN 16148, EN 16149, EN 16150, EN 16151, EN 16152, EN 16153, EN 16154, EN 16155, EN 16156, EN 16157, EN 16158, EN 16159, EN 16160, EN 16161, EN 16162, EN 16163, EN 16164, EN 16165, EN 16166, EN 16167, EN 16168, EN 16169, EN 16170, EN 16171, EN 16172, EN 16173, EN 16174, EN 16175, EN 16176, EN 16177, EN 16178, EN 16179, EN 16180, EN 16181, EN 16182, EN 16183, EN 16184, EN 16185, EN 16186, EN 16187, EN 16188, EN 16189, EN 16190, EN 16191, EN 16192, EN 16193, EN 16194, EN 16195, EN 16196, EN 16197, EN 16198, EN 16199, EN 16200, EN 16201, EN 16202, EN 16203, EN 16204, EN 16205, EN 16206, EN 16207, EN 16208, EN 16209, EN 16210, EN 16211, EN 16212, EN 16213, EN 16214, EN 16215, EN 16216, EN 16217, EN 16218, EN 16219, EN 16220, EN 16221, EN 16222, EN 16223, EN 16224, EN 16225, EN 16226, EN 16227, EN 16228, EN 16229, EN 16230, EN 16231, EN 16232, EN 16233, EN 16234, EN 16235, EN 16236, EN 16237, EN 16238, EN 16239, EN 16240, EN 16241, EN 16242, EN 16243, EN 16244, EN 16245, EN 16246, EN 16247, EN 16248, EN 16249, EN 16250, EN 16251, EN 16252, EN 16253, EN 16254, EN 16255, EN 16256, EN 16257, EN 16258, EN 16259, EN 16260, EN 16261, EN 16262, EN 16263, EN 16264, EN 16265, EN 16266, EN 16267, EN 16268, EN 16269, EN 16270, EN 16271, EN 16272, EN 16273, EN 16274, EN 16275, EN 16276, EN 16277, EN 16278, EN 16279, EN 16280, EN 16281, EN 16282, EN 16283, EN 16284, EN 16285, EN 16286, EN 16287, EN 16288, EN 16289, EN 16290, EN 16291, EN 16292, EN 16293, EN 16294, EN 16295, EN 16296, EN 16297, EN 16298, EN 16299, EN 16300, EN 16301, EN 16302, EN 16303, EN 16304, EN 16305, EN 16306, EN 16307, EN 16308, EN 16309, EN 16310, EN 16311, EN 16312, EN 16313, EN 16314, EN 16315, EN 16316, EN 16317, EN 16318, EN 16319, EN 16320, EN 16321, EN 16322, EN 16323, EN 16324, EN 16325, EN 16326, EN 16327, EN 16328, EN 16329, EN 16330, EN 16331, EN 16332, EN 16333, EN 16334, EN 16335, EN 16336, EN 16337, EN 16338, EN 16339, EN 16340, EN 16341, EN 16342, EN 16343, EN 16344, EN 16345, EN 16346, EN 16347, EN 16348, EN 16349, EN 16350, EN 16351, EN 16352, EN 16353, EN 16354, EN 16355, EN 16356, EN 16357, EN 16358, EN 16359, EN 16360, EN 16361, EN 16362, EN 16363, EN 16364, EN 16365, EN 16366, EN 16367, EN 16368, EN 16369, EN 16370, EN 16371, EN 16372, EN 16373, EN 16374, EN 16375, EN 16376, EN 16377, EN 16378, EN 16379, EN 16380, EN 16381, EN 16382, EN 16383, EN 16384, EN 16385, EN 16386, EN 16387, EN 16388, EN 16389, EN 16390, EN 16391, EN 16392, EN 16393, EN 16394, EN 16395, EN 16396, EN 16397, EN 16398, EN 16399, EN 16400, EN 16401, EN 16402, EN 16403, EN 16404, EN 16405, EN 16406, EN 16407, EN 16408, EN 16409, EN 16410, EN 16411, EN 16412, EN 16413, EN 16414, EN 16415, EN 16416, EN 16417, EN 16418, EN 16419, EN 16420, EN 16421, EN 16422, EN 16423, EN 16424, EN 16425, EN 16426, EN 16427, EN 16428, EN 16429, EN 16430, EN 16431, EN 16432, EN 16433, EN 16434, EN 16435, EN 16436, EN 16437, EN 16438, EN 16439, EN 16440, EN 16441, EN 16442, EN 16443, EN 16444, EN 16445, EN 16446, EN 16447, EN 16448, EN 16449, EN 16450, EN 16451, EN 16452, EN 16453, EN 16454, EN 16455, EN 16456, EN 16457, EN 16458, EN 16459, EN 16460, EN 16461, EN 16462, EN 16463, EN 16464, EN 16465, EN 16466, EN 16467, EN 16468, EN 16469, EN 16470, EN 16471, EN 16472, EN 16473, EN 16474, EN 16475, EN 16476, EN 16477, EN 16478, EN 16479, EN 16480, EN 16481, EN 16482, EN 16483, EN 16484, EN 16485, EN 16486, EN 16487, EN 16488, EN 16489, EN 16490, EN 16491, EN 16492, EN 16493, EN 16494, EN 16495, EN 16496, EN 16497, EN 16498, EN 16499, EN 16500, EN 16501, EN 16502, EN 16503, EN 16504, EN 16505, EN 16506, EN 16507, EN 16508, EN 16509, EN 16510, EN 16511, EN 16512, EN 16513, EN 16514, EN 16515, EN 16516, EN 16517, EN 16518, EN 16519, EN 16520, EN 16521, EN 16522, EN 16523, EN 16524, EN 16525, EN 16526, EN 16527, EN 16528, EN 16529, EN 16530, EN 16531, EN 16532, EN 16533, EN 16534, EN 16535, EN 16536, EN 16537, EN 16538, EN 16539, EN 16540, EN 16541, EN 16542, EN 16543, EN 16544, EN 16545, EN 16546, EN 16547, EN 16548, EN 16549, EN 16550, EN 16551, EN 16552, EN 16553, EN 16554, EN 16555, EN 16556, EN 16557, EN 16558, EN 16559, EN 16560, EN 16561, EN 16562, EN 16563, EN 16564, EN 16565, EN 16566, EN 16567, EN 16568, EN 16569, EN 16570, EN 16571, EN 16572, EN 16573, EN 16574, EN 16575, EN 16576, EN 16577, EN 16578, EN 16579, EN 16580, EN 16581, EN 16582, EN 16583, EN 16584, EN 16585, EN 16586, EN 16587, EN 16588, EN 16589, EN 16590, EN 16591, EN 16592, EN 16593, EN 16594, EN 16595, EN 16596, EN 16597, EN 16598, EN 16599, EN 16600, EN 16601, EN 16602, EN 16603, EN 16604, EN 16605, EN 16606, EN 16607, EN 16608, EN 16609, EN 16610, EN 16611, EN 16612, EN 16613, EN 16614, EN 16615, EN 16616, EN 16617, EN 16618, EN 16619, EN 16620, EN 16621, EN 16622, EN 16623, EN 16624, EN 16625, EN 16626, EN 16627, EN 16628, EN 16629, EN 16630, EN 16631, EN 16632, EN 16633, EN 16634, EN 16635, EN 16636, EN 16637, EN 16638, EN 16639, EN 16640, EN 16641, EN 16642, EN 16643, EN 16644, EN 16645, EN 16646, EN 16647, EN 16648, EN 16649, EN 16650, EN 16651, EN 16652, EN 16653, EN 16654, EN 16655, EN 16656, EN 16657, EN 16658, EN 16659, EN 16660, EN 16661, EN 16662, EN 16663, EN 16664, EN 16665, EN 16666, EN 16667, EN 16668, EN 16669, EN 16670, EN 16671, EN 16672, EN 16673, EN 16674, EN 16675, EN 16676, EN 16677, EN 16678, EN 16679, EN 16680, EN 16681, EN 16682, EN 16683, EN 16684, EN 16685, EN 16686, EN 16687, EN 16688, EN 16689, EN 16690, EN 16691, EN 16692, EN 16693, EN 16694, EN 16695, EN 16696, EN 16697, EN 16698, EN 16699, EN 16700, EN 16701, EN 16702, EN 16703, EN 16704, EN 16705, EN 16706, EN 16707, EN 16708, EN 16709, EN 16710, EN 16711, EN 16712, EN 16713, EN 16714, EN 16715, EN 16716, EN 16717, EN 16718, EN 16719, EN 16720, EN 16721, EN 16722, EN 16723, EN 16724, EN 16725, EN 16726, EN 16727, EN 16728, EN 16729, EN 16730, EN 16731, EN 16732, EN 16733, EN 16734, EN 16735, EN 16736, EN 16737, EN 16738, EN 16739, EN 16740, EN 16741, EN 16742, EN 16743, EN 16744, EN 16745, EN 16746, EN 16747, EN 16748, EN 16749, EN 16750, EN 16751, EN 16752, EN 16753, EN 16754, EN 16755, EN 16756, EN 16757, EN 16758, EN 16759, EN 16760, EN 16761, EN 16762, EN 16763, EN 16764, EN 16765, EN 16766, EN 16767, EN 16768, EN 16769, EN 16770, EN 16771, EN 16772, EN 16773, EN 16774, EN 16775, EN 16776, EN 16777, EN 16778, EN 16779, EN 16780, EN 16781, EN 16782, EN 16783, EN 16784, EN 16785, EN 16786, EN 16787, EN 16788, EN 16789, EN 16790, EN 16791, EN 16792, EN 16793, EN 16794, EN 16795, EN 16796, EN 16797, EN 16798, EN 16799, EN 16800, EN 16801, EN 16802, EN 16803, EN 16804, EN 16805, EN 16806, EN 16807, EN 16808, EN 16809, EN 16810, EN 16811, EN 16812, EN 16813, EN 16814, EN 16815, EN 16816, EN 16817, EN 16818, EN 16819, EN 16820, EN 16821, EN 16822, EN 16823, EN 16824, EN 16825, EN 16826, EN 16827, EN 16828, EN 16829, EN 16830, EN 16831, EN 16832, EN 16833, EN 16834, EN 16835, EN 16836, EN 16837, EN 16838, EN 16839, EN 16840, EN 16841, EN 16842, EN 16843, EN 16844, EN 16845, EN 16846, EN 16847, EN 16848, EN 16849, EN 16850, EN 16851, EN 16852, EN 16853, EN 16854, EN 16855, EN 16856, EN 16857, EN 16858, EN 16859, EN 16860, EN 16861, EN 16862, EN 16863, EN 16864, EN 16865, EN 16866, EN 16867, EN

Energieausweis für Wohngebäude

OIB

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe: April 2019ecOTECH
Niederösterreich

GEBÄUDEKENNDATEN

Brutto-Grundfläche (BGF)	199,5 m ²	Heiztage	291 d	Art der Lüftung	Fensterlüftung
Bezugsfläche (BF)	159,6 m ²	Heizgradtage	3.633 Kd	Solarthermie	0 m ²
Brutto-Volumen (VB)	620,4 m ³	Klimaregion	N	Photovoltaik	0,0 kWp
Gebäude-Hüllfläche (A)	439,4 m ²	Norm-Außentemperatur	-12,6 °C	Stromspeicher	0,0 kWh
Kompaktheit A/V	0,71 1/m	Soft-Innentemperatur	22,0 °C	WW-WB-System (primär)	mit Heizung
charakteristische Länge (lc)	1,41 m	mittlerer U-Wert	0,77 W/(m ² K)	WW-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-BGF	0,0 m ²	LEK _z -Wert	67,70	RH-WB-System (primär)	Kessel/Therme
Teil-BF	0,0 m ²	Bauweise	mittelschwer	RH-WB-System (sekundär, opt.)	
Teil-VB	0,0 m ³				

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Referenzklima)

	Ergebnisse
Referenz-Heizwärmebedarf	HWB _{ref} = 139,9 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	HWB _{ak} = 139,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	EEB _{ak} = 303,7 kWh/m ² a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor	f _{HEB,PR} = 2,81

WÄRME- UND ENERGIEBEDARF (Standortklima)

Referenz-Heizwärmebedarf	Q _{h,ref} = 30.687 kWh/a	HWB _{ref} = 153,8 kWh/m ² a
Heizwärmebedarf	Q _{h,ak} = 30.687 kWh/a	HWB _{ak} = 153,8 kWh/m ² a
Warmwasserwärmebedarf	Q _{ww} = 1.529 kWh/a	WWWB = 7,7 kWh/m ² a
Heizenergiebedarf	Q _{h,ak} = 61.878 kWh/a	HEB _{ak} = 310,2 kWh/m ² a
Energieaufwandszahl Warmwasser		ε _{WW,WW} = 9,31
Energieaufwandszahl Raumheizung		ε _{ak,PR} = 1,55
Energieaufwandszahl Heizen		ε _{WW,PR} = 1,92
Haushaltsstrombedarf	Q _{el,el} = 2.771 kWh/a	HHSB _{ak} = 13,9 kWh/m ² a
Endenergiebedarf	Q _{el,PR} = 64.649 kWh/a	EEB _{ak} = 324,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf	Q _{PR,ak} = 79.028 kWh/a	PEB _{ak} = 396,1 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf nicht erneuerbar	Q _{PR,nicht-ak} = 76.973 kWh/a	PEB _{nicht-ak} = 385,8 kWh/m ² a
Primärenergiebedarf erneuerbar	Q _{PR,erneuerbar} = 2.056 kWh/a	PEB _{ak-erneuerbar} = 10,3 kWh/m ² a
Kohlendioxidemissionen	Q _{CO2,PR} = 19.762 kg/a	CO2 _{ak} = 99,1 kg/m ² a
Gesamtennergieeffizienz-Faktor		f _{HEB,PR} = 2,76
Photovoltaik-Export	Q _{pv,PR} = 0 kWh/a	PV _{Export} = 0,0 kWh/m ² a

ERSTELLT

GWR-Zahl
Ausstellungsdatum 25.04.2021
Gültigkeitsdatum 25.04.2031
Geschäftszahl

ErstellerIn

Unterschrift

Ing. Sylvia Pfeifer
Bahnhofstr. 20 A-2103 Langenreisdorf
Tel. +43(0)41426712 s.pfeifer@gmca.at
ENERGIEBERATUNG AUSWEIS - PLANUNG

ECOTECH GEBÄUDERECHNER

Bauteil - Dokumentation Wärmeübertragung durch Bauteile (U-Wert) nach EN ISO 6946

Datum: 25. April 2021

Projekt: Matzner/Brandl

AW 0,28m U=0,78

Verwendung: Außenwand

U	O13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	YTONG - Aussenputz	0,020	0,200	0,100
☒	☒	2	13,08 Mauersteine Leichtbeton + Blähton 25 cm 900 kg/m³	0,250	0,250	1,000
☒	☒	3	YTONG - Innenputz	0,010	0,600	0,017
				Rse+Rsi = 0,17	Bauteil-Dicke [m]: 0,280	U-Wert [W/(m²K)]: 0,78

☒ wird in der U-Wert Berechnung / O13 Berechnung berücksichtigt

AW 0,30m U=0,56

Verwendung: Außenwand

U	O13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	YTONG - Aussenputz	0,020	0,200	0,100
☒	☒	2	13,08 Mauersteine Leichtbeton + Blähton 25 cm 900 kg/m³	0,250	0,250	1,000
☒	☒	3	31,05 EPS-F	0,020	0,040	0,500
☒	☒	4	YTONG - Innenputz	0,010	0,600	0,017
				Rse+Rsi = 0,17	Bauteil-Dicke [m]: 0,300	U-Wert [W/(m²K)]: 0,56

☒ wird in der U-Wert Berechnung / O13 Berechnung berücksichtigt

IW 0,30m U=0,53

Verwendung: Innenwand

U	O13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	YTONG - Aussenputz	0,020	0,200	0,100
☒	☒	2	13,08 Mauersteine Leichtbeton + Blähton 25 cm 900 kg/m³	0,250	0,250	1,000
☒	☒	3	31,05 EPS-F	0,020	0,040	0,500
☒	☒	4	YTONG - Innenputz	0,010	0,600	0,017
				Rse+Rsi = 0,26	Bauteil-Dicke [m]: 0,300	U-Wert [W/(m²K)]: 0,53

☒ wird in der U-Wert Berechnung / O13 Berechnung berücksichtigt

DE ohne WS 0,32m U=0,83

Verwendung: Decke ohne Wärmestrom

U	O13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	TRITTSCHALL DÄMPLATTEN TDPS 25	0,020	0,033	0,606
☒	☒	2	Hohlkörper ohne Dämmung m. Betonestrich 0,30m	0,300	0,868	0,346
				Rse+Rsi = 0,20	Bauteil-Dicke [m]: 0,320	U-Wert [W/(m²K)]: 0,83

☒ wird in der U-Wert Berechnung / O13 Berechnung berücksichtigt

DE WS nach oben 0,33m U=0,69

Verwendung: Decke mit Wärmestrom nach oben

U	O13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	TRITTSCHALL DÄMPLATTEN TDPS 25	0,020	0,033	0,909
☒	☒	2	Hohlkörper ohne Dämmung m. Betonestrich 0,30m	0,300	0,868	0,346
				Rse+Rsi = 0,20	Bauteil-Dicke [m]: 0,330	U-Wert [W/(m²K)]: 0,69

☒ wird in der U-Wert Berechnung / O13 Berechnung berücksichtigt

DE WS nach unten 0,32m U=0,77

Verwendung: Decke mit Wärmestrom nach unten

U	O13	Nr	Bezeichnung	d[m]	Lambda	d/Lambda
☒	☒	1	TRITTSCHALL DÄMPLATTEN TDPS 25	0,020	0,033	0,606
☒	☒	2	Hohlkörper ohne Dämmung m. Betonestrich 0,30m	0,300	0,868	0,346
				Rse+Rsi = 0,34	Bauteil-Dicke [m]: 0,320	U-Wert [W/(m²K)]: 0,77

☒ wird in der U-Wert Berechnung / O13 Berechnung berücksichtigt

Finanzamt Österreich
1000 Wien, Postfach 260

13. März 2026

Zurück an 1000 Wien, Postfach 254 – 22

Einheitswertaktenzeichen

22 021-2-4968/9

Ing. Matzner Helmut

Innbachstraße 1/Plateau 23 H
4072 Alkoven

Einheitswertbescheid zum 01.01.2022 Zurechnungsfortschreibung gemäß § 21 Abs. 4 BewG

Auf Grund des § 21 des Bewertungsgesetzes 1955 (BewG 1955) in Verbindung mit §§ 186 und 193 der Bundesabgabenordnung (BAO) wird der Einheitswert für den Grundbesitz
Einfamilienhaus

Katastralgemeinde: 11029 Langenzersdorf

Lageadresse: Krottendorfer Straße 68, 2103 Langenzersdorf

GB 11029 Langenzersdorf, EZ 1782

KG	GSt-Nr	Fläche (m²)
11029 Langenzersdorf	2180	543

festgestellt:

1) Zurechnung des Einheitswertes:

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

Ing. Matzner Helmut, geb. 22. Februar 1968 1)

Anteil: 1/1

in Höhe von

22.891,94 Euro

Anmerkung:

1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung:

Die Feststellung war wegen Änderung in der steuerlichen Zurechnung (Änderung der Eigentumsverhältnisse) erforderlich.

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Österreich das Rechtsmittel der Beschwerde eingebracht werden. Enthält der Bescheid die Ankündigung einer gesonderten Begründung, dann beginnt die Rechtsmittelfrist nicht vor Bekanntgabe der Begründung oder der Mitteilung, dass die Ankündigung als gegenstandslos zu betrachten ist, zu laufen. Dies gilt auch, wenn ein Bescheid auf einen Bericht verweist.

In der Beschwerde sind der Bescheid zu bezeichnen (z.B. Einheitswertbescheid zum 01. Jänner 2022 vom 13. März 2026 zu EWAZ 22 021-2-4968/9) sowie die gewünschten Änderungen anzuführen und zu begründen.

Durch Einbringung einer Beschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides gemäß § 254 Bundesabgabenordnung (BAO) nicht gehemmt.

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

Information:

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt unverändert 22.891,94 Euro, der zu Grunde liegende Einheitswert unverändert 17.005,44 Euro.

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 33,01 Euro.

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

Hinweis:

Unmittelbar auf Grund dieses Bescheides sind keine Zahlungen zu leisten, jedoch dient der Einheitswert als Grundlage für die Berechnung der davon abgeleiteten Steuern und Abgaben. Der Bescheid wirkt auch gegen den Rechtsnachfolger, auf den der Gegenstand der Feststellung nach dem Stichtag 01. Jänner 2022 übergegangen ist oder übergeht. Dies gilt auch bei Nachfolge im Besitz.

Abkürzungen:

AbgÄG 1982	Abgabenänderungsgesetz 1982, BGBl. Nr. 570/1982
ATS	Österreichische Schilling
BAO	Bundesabgabenordnung
BewG	Bewertungsgesetz 1955
BGBL	Bundesgesetzblatt
EWAZ	Einheitswertaktenzeichen
GB	Grundbuchnummer (Katastralgemeinde der EZ) und Bezeichnung
EZ	Einlagezahl
KG	Nummer und Bezeichnung der Katastralgemeinde
GSt-Nr	Grundstücksnummer
m ²	Quadratmeter
bes, EW	besonderer Einheitswert für Zwecke der Grundsteuer gemäß § 53 Abs. 9 BewG

Berechnung:

Gt.	Gebäudeteil
Bauj.	Baujahr
Kub.	Kubatur
€/m ³ oder €/m ²	
m ²	Quadratmeter
m ³	Kubikmeter
Zu/Ab	Zu- bzw. Abschlag
AfA	Abschreibung für Abnutzung
Restw.	Restwert

 Bundesministerium Finanzen	Prüfinformation	Informationen zur Prüfung des elektronischen Siegels bzw. der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at Informationen zur Prüfung des Ausdrucks finden Sie unter: https://www.bmf.gv.at/verifizierung
	Datum/Zeit	2026-03-18T10:21:24+01:00
Unterzeichner	Finanzamt Österreich (FAÖ)	
Aussteller-Zertifikat	CN=a-sign-corporate-07,OU=a-sign-corporate-07,O=A-Trust Ges. f. Sicherheitssysteme im elektr. Datenverkehr GmbH,C=AT	
Serien-Nr.	776406905	
Dokumentenhinweis	Dieses Dokument wurde amtssigniert.	

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



Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden,
die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind.
Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden,
bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren,
da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind.
Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt:
"Langenzersdorf 2180 (Grundstück)"









