



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

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 06.06.2025

Bezirksgericht Korneuburg

Landesgerichtsplatz 1
2100 Korneuburg

9 E 42/23g

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Korneuburg vom 19.12.2024, eingegangen am 30.12.2024 per Post, wurde ich als Sachverständiger in der Exekutionssache

betreibende Partei: **UNICREDIT BANK AUSTRIA AG**
Rothschildplatz 1
1020 Wien

vertreten durch: SCHOPF, ZENS Rechtsanwälte GmbH
Esteplatz 5
1030 Wien

1. verpflichtete Partei: **Sandres OMEROVIC**
geb. 3.7.1988, Arbeitnehmer
Brünnerstraße 4
2201 Hagenbrunn

2. verpflichtete Partei: **Satka OMEROVIC**
geb. 8.7.1990, Arbeitnehmerin
Brünnerstraße 4
2201 Hagenbrunn

bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert von der Liegenschaft in 2201 Hagenbrunn, Erste Gasse 2, Parz. Nr. 2429, EZ 968, GB 11026 Hagenbrunn, BG Korneuburg, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 31.01.2025 in der Zeit von rd 14.35 Uhr bis 15.00 Uhr im Beisein von

- Herrn Dr. Peter Zens
- Herrn Sandres Omerovic und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Marktgemeinde Hagenbrunn

Erhebungen beim Finanzamt Korneuburg

Erhebungen bei der Netz NÖ GmbH und der Wiener Netze GmbH

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungsstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 31.01.2025

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:

Ehemaliges Wohnhaus sowie Nebengebäude

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

Einfriedungen (nur die als gegenständlich vermuteten bzw. bezeichneten sind erwähnt; an bzw. im Bereich der Grenzen positioniert):

An der Nordostseite: Sockel sowie Pfeiler samt Metallzaun und Einfahrtsbereich

An der Südwestseite: Ev. Mauerwerk

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen mittels Kleinsteinpflasterungen sind vorhanden. Die Freifläche verfügt über einen Rasenbewuchs, Sträucher sind gegeben.

Wasserversorgung:

Ob ein eigener Anschluss an das Leitungsnetz existiert konnte nicht definitiv genannt werden (Anschlusskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt)

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal

Die Niederschlagswässer münden teilweise unmittelbar neben der Bausubstanz frei aus und werden zur Versickerung gebracht

Stromversorgung:

Vermutlich Anschluss an das Leitungsnetz

Gasversorgung:

Ob ein eigener Anschluss an das Leitungsnetz existiert konnte nicht definitiv genannt werden (Anschlusskosten wurden bei der Bewertung nicht berücksichtigt)

Beheizung der Räumlichkeiten und Warmwasserbereitung:

Ein Einzelofen ist angeordnet; eine Zentralheizungsanlage ist nicht installiert. Weiters besteht ein Boiler im Bad.

Sonstiges:

Aufgrund umfangreicher Lagerungen konnte eine gänzliche Begehung der Räumlichkeiten nicht erfolgen. Dies trifft insbesondere auf den rückwärtigen Teil sowie die möglicherweise vorhandene Teilunterkellerung zu.

Die Bausubstanz verfügt über massive Außenmauern. Mit Wellplatten wurde das Satteldach versehen. Der rückwärtige Anbau besitzt ein sehr flach geneigtes Pultdach samt Blechbahnendeckung. Holzkastenfenster samt jeweils einfachen Verglasungen, Kunststofffenster samt Isolierverglasungen, eine Holztüre und Kunststofftüren gelangten zur Versetzung.

Beschreibung des Zubehörs:

Dieses ist 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 zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen, nicht laufend erbrachte Instandhaltungen, unfachliche sowie uneinheitliche Ausführungen erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand, etc. ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigelegt wurden).

Vorweg ist anzumerken, dass der Gesamtzustand der vermutlich größtenteils nicht unterkellerten alten Bebauung als schlecht bzw. umfassend instandsetzungsbedürftig zu bezeichnen ist.

Auf Lärmeinwirkungen wegen der in geringer Entfernung vorbeiführenden Brünner Straße ist einzugehen.

Schadstellen sowie unfachliche Ausführungen zeigen sich an den Fassaden, den Deckungen, den Kaminen, den Fenstern, den Türen, den Außenanlagen, den Holzteilen, etc..

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, Feuchtigkeitseinwirkungen, Verputzschäden, Riss- und Fugenbildungen, Anstrichschäden, uneinheitliche und unfachliche Ausführungen, Schimmelbildungen, etc. wahrnehmbar.

Frei situierte Installationen wurden erhoben.

Mehrfach bestehen nur geringe Raumhöhen.

Möglicherweise sind aufgrund des jahrelangen Leerstandes auch Frostschäden, etc. an den Installationen aufgetreten, da Frostschutzmaßnahmen nicht ergriffen worden sein sollen.

Aufgrund des Alters, des Zustandes sowie der umfangreich vorliegenden Schadensbilder, etc. kann (auch zwecks künftiger maximaler baulicher Ausnutzung des Grundstückes) für die Bausubstanz kein Wertansatz erfolgen. Der überwiegende Interessentenkreis wird einen Abbruch in Erwägung ziehen, sodass der Marktanpassungsabschlag auch (zumindest anteilige) Abbruchkosten inkludiert.

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 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.

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 (bei einem Nichtabbruch mit Ausnahme der ohnehin notwendigen umfangreichen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren.

Eine Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht durchgeführt. Die erhobenen Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte aus Kostengründen nicht bzw. wäre diese aufgrund umfangreicher Lagerungen und daraus resultierender nicht gänzlicher Begehungen unmöglich gewesen). Auf die beigelegte Darstellung vom Bauakt, welche nicht komplett richtig bzw. unvollständig ist, wird verwiesen.

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Befundung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Bewuchs und nicht gegebener Zutrittsmöglichkeiten sowie mangelnder Belichtung die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht im Detail angeführt werden. Unter Zugrundelegung der Orthofotodarstellung reicht der Pavillon vom Anrainergrundstück über die Grenze (unterstellt wurde, dass ein Rückbau vom Anrainer erfolgt). Ebenso wurde beim Verlauf der Wege keine Rücksicht auf Grenzverläufe genommen. Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

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

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

Es ist die Liegenschaft augenscheinlich ungenutzt bzw. steht diese schon länger leer (Frostschutzmaßnahmen sollen nicht ergriffen worden sein, sodass Leitungen vermutlich aufgefroren sind). 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.

518 m ²	Grundfläche mit der Widmung „Bauland Wohngebiet“, bewertet auf Grund der Lage, der Figuration der Liegenschaft, etc. mit rd € 425,-- i.M. per m ²	rd € 220.200,--
--------------------	--	-----------------

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Marktgemeinde Hagenbrunn, € 980,--

Laut Auskunft gilt der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{518 \text{ m}^2} = 22,7596 \text{ m} \times € 980,-- \times 1,0$ rd € 22.300,--

Anschlussgebühren und –abgaben (Annahme) rd € 8.100,--

Zwischensumme € 250.600,--

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 € 250.600,--

- rd € 20.600,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 230.000,--

Gemäß dem beigefügten Kontoblatt von der Gemeinde beträgt der Rückstand per 02.06.2025 € 852,69 (bzw. € 846,69 ohne Mahngebühr) offen sein. Es werden diese reduzierten Beträge vom oben erwähnten Verkehrswert in Abzug gebracht (Rundung auf € 100,--). Ob diesen bzw. weiteren Beträgen dingliche Wirkung zukommt stellt eine rechtliche Thematik dar und wurde nicht geprüft.

VERKEHRSWERT

mit Berücksichtigung der zuvor erwähnten

Abgabenrückstände (mit angen. dinglicher Wirkung)

rd € 229.200,--

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

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

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

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

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist.

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

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

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

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

Gastern, 06.06.2025

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

Grundbuchsauszug
Landkartenausschnitt
Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung
DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen
Bebauungsplan
Entwicklungsziele und Bebauungsvorschriften (auszugsweise)
Lärmkartenabfrage
Planunterlagen (auszugsweise, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)
Unterlagen vom Bauakt (auszugsweise)
Kontoblatt
Feststellungsbescheid
Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen
Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

009 E 42/23 g



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

1
GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 11026 Hagenbrunn
BEZIRKSGERICHT Korneuburg

EINLAGEZAHL 968

Letzte TZ 5497/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
2429	GST-Fläche	518	
	Bauf.(10)	105	
	Gärten(10)	413	Erste Gasse 2

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1

Sandres Omerovic

GEB: 1988-07-03 ADR: Brünner Str. 4, Hagenbrunn 2201

b 4002/2008 Einantwortungsbeschluss 2008-09-01, Kaufvertrag 2008-11-06

Eigentumsrecht vorgemerkt

c 1558/2009 Rechtfertigung

***** C *****

1 a 4002/2008 Pfandurkunde 2008-11-21

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 72.000,--

für UniCredit Bank Austria AG

c 4132/2023 Hypothekarklage wg. 32.066,27 s.A.

(16 Cg 72/23a - LG Korneuburg)

d 5497/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe C-LNR 3 (9 E 42/23g)

3 a 5497/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur

Hereinbringung von vollstr EUR 32.066,27 samt 4,125 % Z aus

EUR 1.005,07 seit 2023-08-10, 0,802 % Z aus EUR 31.061,20

seit 2023-08-10, Kosten EUR 3.274,85 samt 4 % Z seit

2023-08-17, Antragskosten EUR 1.468,43

für UniCredit Bank Austria AG, FN 150714p (9 E 42/23g)

b 5497/2023

PFANDRECHT siehe C-LNR 1

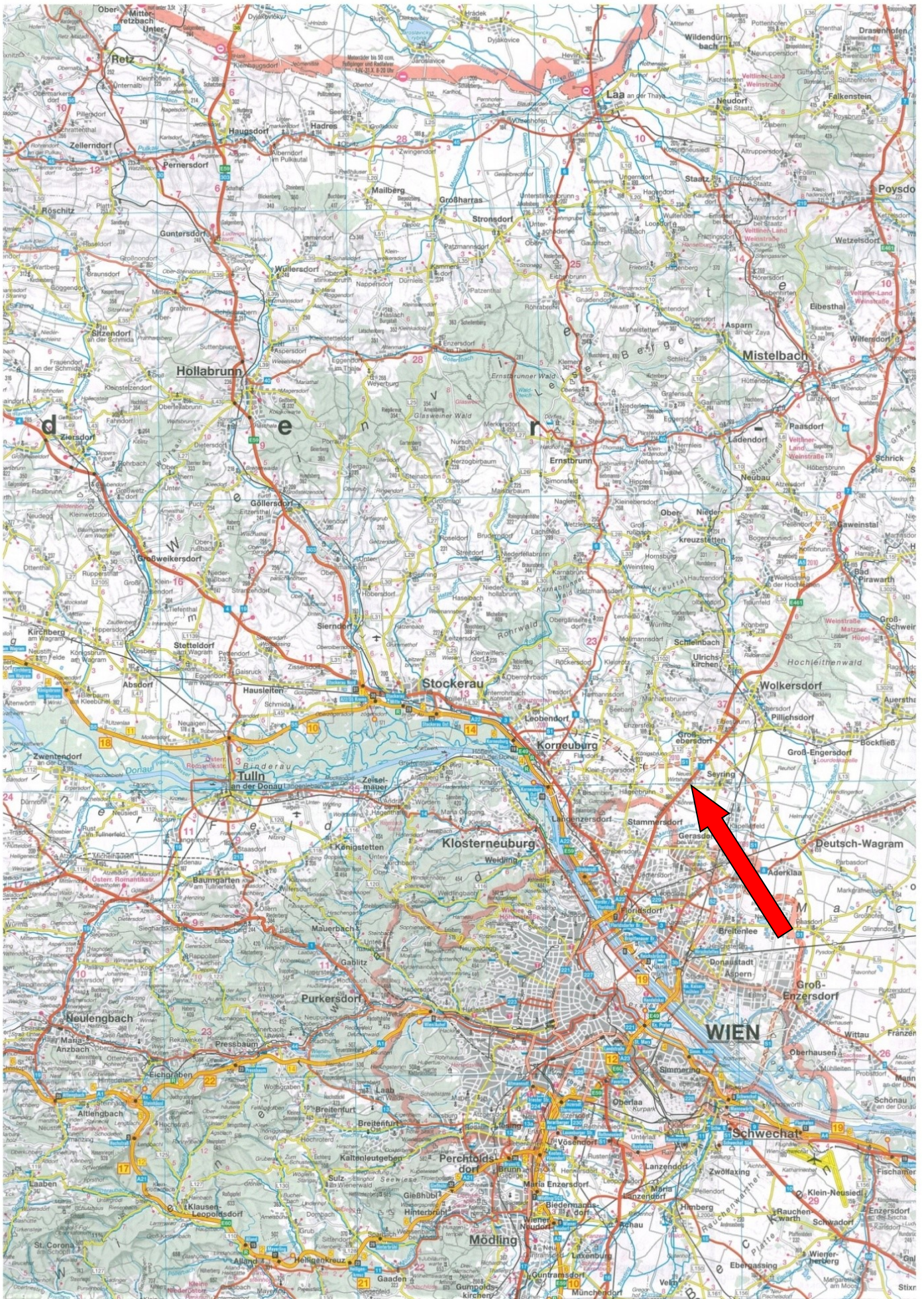
***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

19.12.2024 14:25:29









Navigation

Karte

Abfragen

Werkzeuge

?

Identifizieren

Koordinaten / Höhe

Schnellsuche...

×

🔍

☰

Werkzeuge

Koordinaten / Höhe

?

×

Koordinaten eingeben

Koordinaten hochladen (CSV)

Koordinaten herunterladen (CSV)

Web Mercator

#	Rechtswert	Hochwert	Höhe
1	1831817,71	6162283,05	184,10m Gelände 184,10m Oberfläche
2	1831847,87	6162251,11	182,80m Gelände 182,80m Oberfläche
3	1831884,59	6162229,91	182,30m Gelände 182,30m Oberfläche
4	1831849,36	6162225,43	182,50m Gelände 182,50m Oberfläche
5	1831853,24	6162197,06	182,60m Gelände 182,70m Oberfläche
6	1831831,89	6162185,12	182,40m Gelände 182,40m Oberfläche
7	1831809,95	6162188,1	182,60m Gelände 182,80m Oberfläche
8	1831822,94	6162214,23	182,70m Gelände 183,20m Oberfläche

Marker entfernen

Eingabe Tipp

🗺️

📍

🔍

Koordinaten / Höhe

10m

M 1:380



Marktgemeinde
Hagenbrunn

*Entwicklungsziele gem. örtlichen
Raumordnungsprogramm
und
Bebauungsvorschriften
der*

Marktgemeinde Hagenbrunn

(inkl. Legende Flächenwidmungs- und Bebauungsplan)

Aktuelle Fassung per 29.12.2022

A. Bebauungsvorschriften

Rechtskräftige Fassung

mit Stand der am 06.07.2022 beschlossenen 19. Änderung des Bebauungsplans

Die geltenden Bebauungsvorschriften stammen aus dem Jahr 1998 und wurden zwischenzeitlich mit den Beschlüssen des Gemeinderats vom 15.03.2000, 11.03.2002, 11.05.2005, 26.02.2007, 29.06.2009, 12.07.2010, 24.09.2012, 08.10.2014, 28.03.2019, 12.11.2020 und 06.07.2022 abgeändert.

Teil I - ALLGEMEINER TEIL

1 Mindestmaße von Bauplätzen:

- 1.1 Das Ausmaß von neugeschaffenen Bauplätzen darf 500 m² nicht unterschreiten.
- 1.2 Eine Ausnahme für die Bestimmungen gemäß 1.1 gilt für Grundstücke, für die die geschlossene Bebauungsweise festgelegt ist. Für diese hat die Grundstücksgröße mindestens 250 m² zu betragen.

2 Anordnung von Nebengebäuden im Wohnbauland:

- 2.1 Auf den Grundstücken Grstnr. 2076, 2080, 2082/1, 2082/2, 2086, 2089, 2093, 2096, 2099/1, 2103/2, 2105/1, 2105/4, 2112/2, 2112/4, 2113, 2117, 2118, 2122, 2123, 2129/2, 2129/3, 2132, 2135, 2136, 2139, 2140, 2147/3, 2147/4, 2147/6, 2156/2, 2156/3, 2156/5, 2159/1, 2159/2, und 2160/1, KG Hagenbrunn müssen Nebengebäude einen Mindestabstand von 5 m zur Straßenfluchtlinie aufweisen. Für diese Grundstücke ist im Bebauungsplan die Signatur „#“ hinter der Angabe des Bauwuchs von 10m festgelegt.“

3 Transportable Anlagen:

- 3.1 Die Aufstellung von zwei oder mehr Wohnwägen oder Wohnmobilen pro Bauplatz ist im gesamten Bauland unzulässig.
- 3.2 Die Aufstellung von Mobilheimen im Sinne von Nebengebäuden ist im Wohnbauland verboten.
- 3.3 Die Aufstellung von Containern und sonstigen transportablen Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (ausgenommen 1 Wohnwagen je Bauplatz), ist im Bauland-Wohngebiet unzulässig. Ausgenommen davon sind zeitlich begrenzte Baustelleneinrichtungen.

4 Gestaltung von Einfriedungen im Wohnbauland:

- 4.1 Die Einfriedung von Bauplätzen in offener und gekuppelter Bebauungsweise darf an oder gegen Straßenfluchtlinien eine Gesamthöhe von 1,50 m nicht überschreiten (gemessen vom von der Baubehörde festgelegten Niveau).
- 4.2 Die Sockelhöhe der Einfriedungen darf 50 cm nicht überschreiten.
- 4.3 Einfriedungen aus Maschendrahtgitter (Rollgitter) entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind unzulässig.
- 4.4 Die Zufahrt zu Abstellflächen vor Garagen ist gegen das öffentliche Gut offenzuhalten. Ausnahmen davon sind durch den Einbau eines ferngesteuerten automatischen Tores möglich.
- 4.5 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Wohngebiet ist auf 3,5m beschränkt.
- 4.6 Die Breite von Einfahrten zu Grundstücken im Bauland Agrargebiet ist für betriebliche Nutzungen auf 5m beschränkt, für Wohnnutzungen auf 3,5m.

5 Werbeanlagen:

- 5.1 Die Errichtung von Plakatwänden ist im Wohnbauland unzulässig. Gewerbeschilder und Betriebsankündigungen sind davon nicht betroffen.
- 5.2 Das Anbringen von Reklameschriften auf Dächern und Hauswänden im Wohnbauland bedarf der baubehördlichen Genehmigung.

6 Harmonische Gestaltung der Bauwerke im Wohnbauland:

- 6.1 Nebengebäude (z.B. Kleingaragen) sind in ihrem äußeren Erscheinungsbild dem Baukörper des Hauptgebäudes anzupassen.
- 6.2 Eine leuchtende Farbgestaltung der Fassaden ist im Wohnbauland als nicht harmonisch im Sinne des §56 der NÖ Bauordnung zu beurteilen. Um die harmonische Einfügung in die Umgebung sicherzustellen, ist daher die vorhin erwähnte Farbgestaltung unzulässig.
- 6.3 Zur harmonischen Gestaltung des Ortsbildes müssen Strom- und Telefonleitungen verkabelt werden.
- 6.4 Die Errichtung von Stützmauern mit einer Höhe von mehr als 1,50m ist nicht gestattet.

7 Änderung der Höhenlage des Geländes:

- 7.1 Natürliche Geländeformen sind, abgesehen von den im folgenden angeführten Ausnahmen (Aufschüttungen), zu erhalten.
- 7.2 Aufschüttungen im Bereich von Hanggrundstücken sind bis zu einer halben Geschoßhöhe sowie einer Böschungsneigung der Aufschüttung von maximal 45 Grad gestattet.
- 7.3 Eine Terrassierung des Geländes zur Gestaltung einer Freifläche ist zulässig, dabei ist jedoch die natürlich gegebene Höhendifferenz zwischen Ober- und Unterkante des Hanges beizubehalten.

8 Schallschutz:

- 8.1 Die Außenbauteile von Neu- Zu- und Umbauten auf den Grundstücken Grstnr. 619/1, 619/2, 619/3, 620/1, 620/2, 623/1, 623/2, 627/1, 627/2, 627/3, 627/4, 627/5, 627/6, 627/7, 627/8, 632/1, 632/2, 632/3, 632/4, 635/1, 635/2, 635/3, 635/4, 1252/1, 1252/2 und 1252/3, KG Flandorf müssen eine erhöhte Schallschutzwirkung aufweisen.

9 Gestaltung der Freiflächen:

- 9.1 Die im Bebauungsplan gekennzeichneten Freiflächen (großes F in weißem Kreis), sind gärtnerisch zu gestalten.

10 Stellplätze:

- 10.1 Die regelmäßige Verwendung von Grundstücken oder Grundstücksteilen als Stellplätze für Fahrzeuge ohne aufrechte Zulassung (gemäß §§ 37 bis 39 Kraftfahrgesetz) oder Anhänger ist im Bauland außerhalb von Gebäuden nicht gestattet. Ausgenommen davon sind befestigte Flächen (undurchlässig und Entwässerungskonzept) im Bauland Betriebsgebiet und Bauland Industriegebiet.
- 10.2 Bei Errichtung oder Erweiterung von Wohngebäuden sind pro Wohneinheit mindestens 2 Abstellplätze für PKW auf Eigengrund vorzusehen.
- 10.3 Im Bauland Betriebsgebiet sowie im Bauland Industriegebiet sind je Betrieb pro begonnenen 3 Arbeitsplätzen mindestens 1 Abstellplatz für PKW auf Eigengrund vorzusehen.

Teil II - ALTORTGEBIET (zusätzlich zu den allgemeinen Bestimmungen)

Der Geltungsbereich entspricht der im Bebauungsplan ausgewiesenen Zone (Signatur A in weißem Kreis und Umrandung des Gebietes durch stark geränderte Kreise in Abständen)

1. Im Altortgebiet ist die Errichtung von Tankstellen verboten.
2. Entlang der Straßenfront ist die Errichtung von Flachdächern verboten.
3. Die der Bautradition entsprechende Struktur ist zu erhalten. Dies gilt insbesondere für die Ausführungen des Dachkörpers, der Gebäudeöffnungen sowie der Färbelung der Fassade.
4. Die Sockelhöhe darf bei Neu- Zu- und Umbauten im Altortgebiet maximal 50cm vom angrenzenden Bestand abweichen.
5. Der Gemeinderat bestellt einen Gestaltungsbeirat für Bauvorhaben im Altortgebiet. Der Gestaltungsbeirat besteht aus zwei ArchitektInnen sowie der Baubehörde.

Für Neu- Zu- und Umbauten gemäß §14 NÖ-BO 2014 sowie für anzeigepflichtige Vorhaben gemäß der §§15 und 16 NÖ-BO 2014 sind die Bauvorhaben bei Bedarf durch den Gestaltungsbeirat zu bewerten.

Mitglieder des Beirats sind in allen Phasen des Verfahrens hinzuzuziehen. So die Bebauungsbestimmungen des Altortgebietes unzweifelhaft erfüllt sind, kann auf eine ausführliche Befassung durch den Gestaltungsbeirat verzichtet werden.

B. Örtliches Raumordnungsprogramm

ENTWICKLUNGSZIELE (KONSOLIDIERT)

Der vollständige und konsolidierte Wortlaut der Entwicklungsziele, welche im Gemeindeamt der Marktgemeinde Hagenbrunn zur Einsicht aufliegt, lautet wie folgt:

§ 1 Gemäß den §§ 13 bis 21 des NÖ Raumordnungsgesetzes 1976 LGBL. 8000-11, wird hiermit das örtliche Raumordnungsprogramm für das Gemeindegebiet von Hagenbrunn erlassen.

§ 2 Ziele der örtlichen Raumordnung sind:

1. Funktion der Gemeinde im größeren Raum

- ❖ Sicherung der Funktion der Gemeinde als Wohn-; Betriebs- und Agrarstandort

2. *Naturraum und Umwelt*

- ❖ Sicherung und Verbesserung des Erholungswertes der Landschaft
- ❖ Schutz und Erhalt der naturräumlichen Ausstattung, insbesondere der Waldflächen
- ❖ Erhaltung der vielfältigen Landschaftsstruktur am Veigl- und Veitsberg
- ❖ Sicherung günstiger Produktionsbedingungen für die Landwirtschaft, insbesondere Acker- und Weinbau
- ❖ Strukturanreicherung im Bereich der ausgeräumten Agrarlandschaft
- ❖ Sicherung der Qualität von Grundwasser und Oberflächengewässern

3. *Bevölkerung, Besiedelung und Bebauung*

- ❖ Sicherstellung einer geordneten Siedlungstätigkeit innerhalb der Baulandgrenzen und Verhinderung weiterer Zersiedelung
- ❖ Konzentration der baulichen Entwicklung im Nahbereich der Ortszentren Hagenbrunn und Flandorf
- ❖ Förderung des verdichteten Wohnbaus und Erhöhung der bestehenden Nettowohndichte (14,72 Ew/ha)
- ❖ Keine weitere Erhöhung des Anteils an Zweitwohnsitzern
- ❖ Sicherung der Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs, insbesondere für die nicht mobile Bevölkerung
- ❖ Verbesserung von Orts- und Landschaftsbild
- ❖ Vermeiden von Nutzungskonflikten
- ❖ Erhaltung des Ortscharakters in den alten Ortskernen von Hagenbrunn und Flandorf
- ❖ Sicherung einer geordneten Entwicklung im Industriegebiet

4. *Wirtschaft*

- ❖ Verbesserung des Angebotes an Nahversorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen, insbesondere in den Ortszentren

- ❖ Sicherung der bestehenden Betriebsstandorte sowie verfügbarer Grundstücke im Industriegebiet
- ❖ Förderung der Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben mit hoher Wertschöpfung
- ❖ Steigerung des Arbeitsplatzangebotes innerhalb der Gemeinde, vor allem für die ortsansässige Bevölkerung
- ❖ Förderung des Ausflugs- und Naherholungsverkehrs in der Gemeinde

5. Kultur, Sport und Erholung

- ❖ Ausbau bzw. Vergrößerung des Angebotes an kulturellen und sportlichen Freizeit- und Erholungseinrichtungen
- ❖ Förderung von kulturellen und sportlichen Veranstaltungen

6. Verkehr und technische Infrastruktur

- ❖ Reduzierung des motorisierten Individualverkehrsaufkommens im Ortsgebiet von Hagenbrunn, insbesondere des überörtlichen Verkehrsaufkommens sowie des Schwerverkehrs
- ❖ Förderung des öffentlichen Verkehrs, besonders im Hinblick auf die Erreichbarkeit der Bundeshauptstadt
- ❖ Ausbau des Rad- und Wanderwegenetzes
- ❖ Ausgestaltung der Verkehrsflächen
- ❖ Entschärfung von Gefahrenstellen
- ❖ Sicherung einer ausreichenden Wasserversorgung
- ❖ Sicherstellung einer flächendeckenden, fachgerechten Entsorgung der Abwässer

7. Soziale Infrastruktur

- ❖ Sicherung der notwendigen Bildungs- und Erziehungseinrichtungen sowie der ärztlichen Versorgung

§ 3 Die Widmung bzw. Nutzung der einzelnen Grundflächen des in § 1 genannten Gemeindegebietes, welche in der vom Architekt Mag. Arch. Ing. G. Pigal unter Pz. 6666-02/98 verfassten, bezug habenden Plandarstellung vorgesehen ist, wird hiermit im

Sinne der in § 1 genannten Gesetzesbestimmungen festgelegt, bzw. wo es sich um überörtliche Planungen handelt, kenntlich gemacht.

§ 4 Die in § 3 angeführte Plandarstellung, welche aus 2 Blatt (Flächenwidmungsplan) und 1 Blatt (Legende) also aus insgesamt 3 Blättern besteht und mit einem Hinweis auf diese Verordnung versehen ist, liegt im Gemeindeamt während der Amtsstunden zur allgemeinen Einsicht auf.

§ 5 Als weitere Maßnahmen der örtlichen Raumordnung werden festgelegt:

1. Naturraum und Umwelt

- ❖ Erhaltung des Waldbestandes sowie der schützenswerten Landschaftselemente
- ❖ Erhaltung wertvoller Biotope durch Pflege und gegebenenfalls durch entsprechende Widmung
- ❖ Vermeiden weiterer Strukturbereinigungen in der Landschaft und Anreicherung mit extensiv genutzten Flächen (Biotopverbundsystem, Gehölzstrukturen entlang von Straßen und Gewässerläufen, etc.), vor allem in der Agrarlandschaft
- ❖ Einsatz extensiver, umweltschonender Wirtschaftsweisen, v.a. zur Verhinderung von Bodenerosion und Verbesserung des Wasserrückhalts
- ❖ Gestaltungsmaßnahmen und Strukturanreicherung im Sinne des Landschaftskonzeptes

2. Bevölkerung, Besiedlung und Bebauung

- ❖ Keine größeren Baulandausweisungen im Landschaftsschutzgebiet
- ❖ Ausarbeitung eines Bebauungsplanes und Festlegung von Bebauungsrichtlinien mit dem Ziel der Verbesserung von Orts- und Landschaftsbild
- ❖ Sicherung ausreichender Baulandreserven für die ortsansässige und zugewanderungswillige Bevölkerung durch entsprechende Widmung
- ❖ Periodische Kontrolle der Bautätigkeit auf Übereinstimmung mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan)
- ❖ Berücksichtigung der traditionellen und ortsüblichen Elemente der Bebauung im Rahmen der Bewilligung von Bauvorhaben
- ❖ Vermeiden von Nutzungskonflikten im Rahmen der Flächenwidmung durch Ausweisung von Pufferzonen (Grüngürtel)

- ❖ Das Orts- und Landschaftsbild soll durch geeignete Maßnahmen erhalten werden. Bauführungen, welche das Orts- und Landschaftsbild beeinträchtigen, sollen durch entsprechende Festlegungen im Bebauungs- und Flächenwidmungsplan verhindert werden. Dazu sollen Festlegungen für die maximale Anzahl an Grundstücken pro Wohneinheit, sowie die Definition von maximalen Bebauungsdichten erfolgen
- ❖ Eine Erhöhung der im Flächenwidmungsplan festgelegten maximalen Anzahl von Wohneinheiten pro Grundstück kann unter der Voraussetzung geändert werden, dass eine Abstimmung der Planung mit der Gemeinde erfolgt und die Vereinbarungen in einem städtebaulichen Vertrag (gemäß §17 Abs. (2) NÖ ROG 2014) festgehalten werden. Dabei ist insbesondere die Distanz zum Zentrum, die Verkehrserschließung (MIV, NMIV), die Freiraumgestaltung sowie ein Bebauungskonzept zu berücksichtigen

3. Wirtschaft

- ❖ Schaffung geeigneter Bauplätze in den unbebauten Aufschließungszonen des Industriegebietes zur Bereitstellung ausreichender Flächen für Betriebsansiedlungen
- ❖ Unterstützung von Initiativen zu Betriebsansiedlungen und -erweiterungen im Sinne des Gewerbe- und Industrie- Raumordnungsprogrammes des Landes Niederösterreich
- ❖ Förderung der Ansiedlung von umweltfreundlichen Betrieben mit hoher Wertschöpfung
- ❖ Maßnahmen zur Förderung der Ansiedlung von Nahversorgungseinrichtungen, insbesondere auf zentralen Standorten
- ❖ Verstärktes Marketing im Tourismusbereich (Heurigenstandort, Radverkehr, Wanderwege etc.)
- ❖ Förderung der Ansiedlung von Gaststätten und Beherbergungsbetrieben

4. Kultur, Sport und Freizeit

- ❖ Schaffung bzw. Erhaltung von Einrichtungen gem. Freizeit- und Erholungsraumordnungsprogramm des Landes NÖ (Sportplatz, Sporthalle, Einrichtungen für die Erwachsenenbildung)
- ❖ Erhaltung öffentlich zugänglicher Spielflächen
- ❖ Maßnahmen zur Förderung von Einrichtungen des Tagestourismus

- ❖ Ausbau von Wander- und Radwegenetz und Schaffung von Rast- und Aussichtsplätzen

5. Verkehr und Technische Infrastruktur

- ❖ Förderung von Maßnahmen zur Entlastung der Landesstraße L1115 sowie der Landeshauptstraße LH 12 (Ausbau der Bundesstraße B208)
- ❖ Schaffung einer Radwegverbindung zwischen dem Industriegebiet Brünnerstraße und dem Hauptort Hagenbrunn zur Förderung des nicht motorisierten Verkehrs
- ❖ Schaffung einer Wanderwegeverbindung zwischen den Orten Hagenbrunn und Flandorf und weiterer Ausbau des Wanderwegenetzes
- ❖ Flächenhafte Verkehrsberuhigung durch „Tempo 30“ im gesamten Ortsgebiet, ausgenommen Bundes- und Landesstraßen
- ❖ Verbesserung und Attraktivierung des öffentlichen Verkehrs durch Intervallverdichtung

6. Soziale Infrastruktur

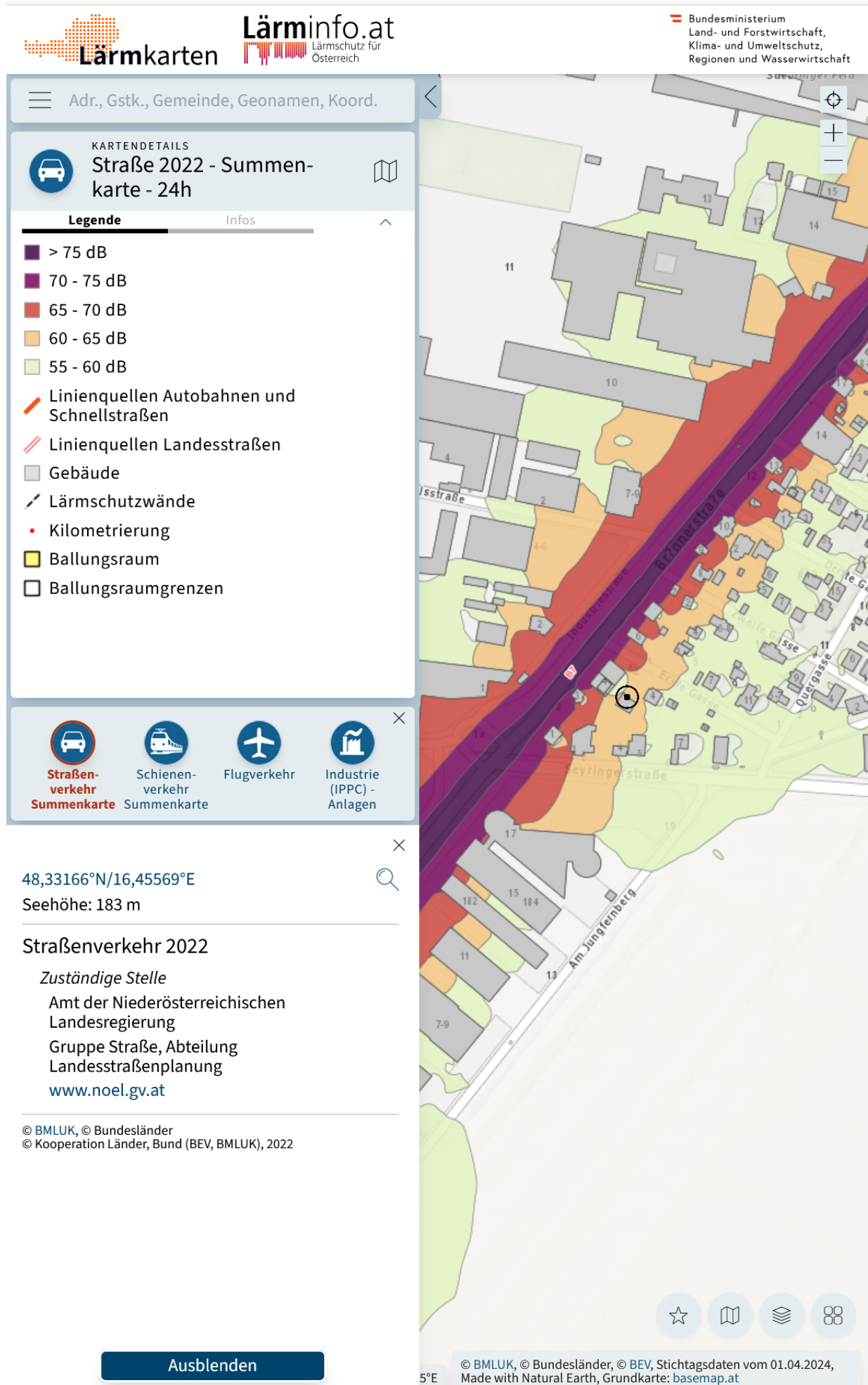
- ❖ Förderung von Maßnahmen und Initiativen zur Betreuung von Pflegebedürftigen
- ❖ Förderung von Einrichtungen für Jugend und Senioren
- ❖ Beibehaltung des bestehenden Schülertransportes

Soweit die Verwirklichung dieser Maßnahmen nicht in die Kompetenz der Gemeinde fällt, werden Verhandlungen mit den zuständigen Bundes- und Landesdienststellen sowie sonstigen Planungsträgern (ÖBB, ÖPT etc.) aufgenommen.

§ 6 Als Voraussetzung für die **Freigabe der Aufschließungszonen** werden die im Folgenden erläuterten Bedingungen festgelegt. Die Freigabe der Aufschließungszonen kann unabhängig von der im Flächenwidmungsplan festgelegten Nummerierung erfolgen. Eine Teilfreigabe der Aufschließungszonen ist möglich. (*Bereits freigegebene Aufschließungszonen werden nicht mehr angeführt.*)

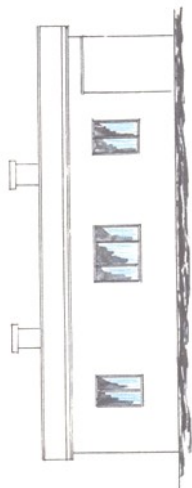
BW-3WE -A7 (KG Hagenbrunn):

- ❖ Sicherstellung einer geordneten Bebauung, Verkehrserschließung und Aufschließung durch eine entsprechende Vereinbarung zwischen Grundeigentümer und Gemeinde (Teilungsentwurf)



BESTAND u ZUBAUPLAN FÜR BRUNO u ANNA GRUSS SIEDLUNG NEUES- WIRTSHAUS 1. GASSE N° 2

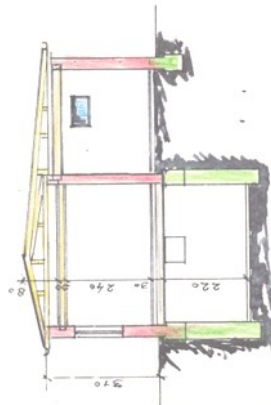
VORDERANSICHT



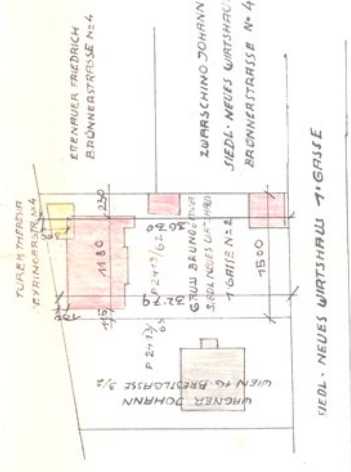
M-ST. 1:100

LEGENDE
GRUNDGRÖSSE 518 m²
VERBAUTE FLÄCHE 92 m²
UMBAUTER RAUM 276 m²

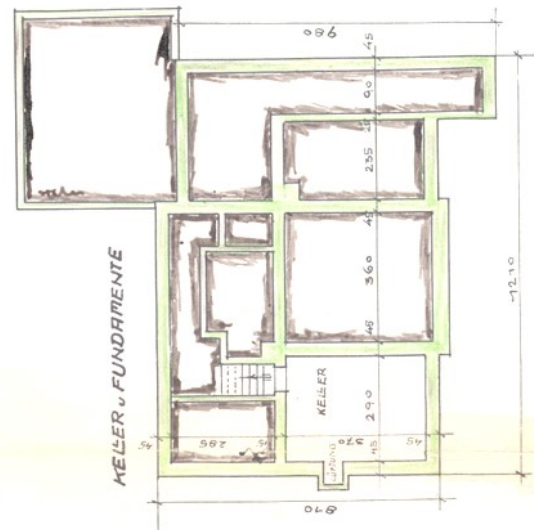
SNITT EF



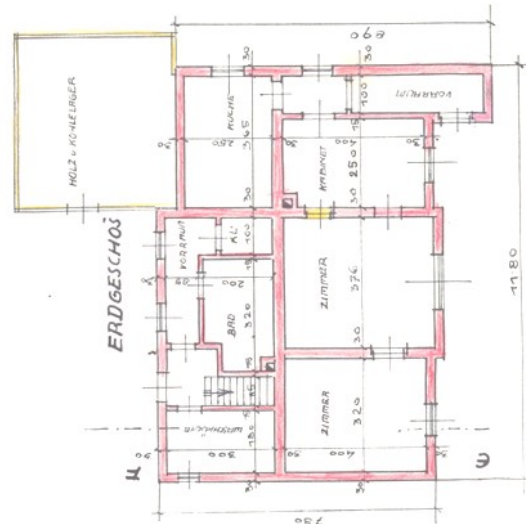
SITUATION 1:500



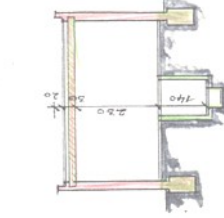
GRUNDRISS



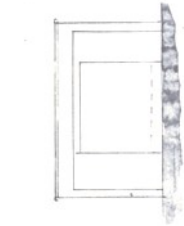
ERDGESCHÖß



SNITT A-B

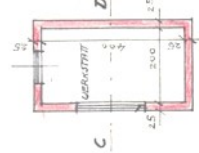


ANSICHT

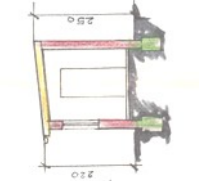


LAUHER:

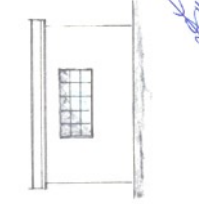
GRUNDRISS



SNITT C-D

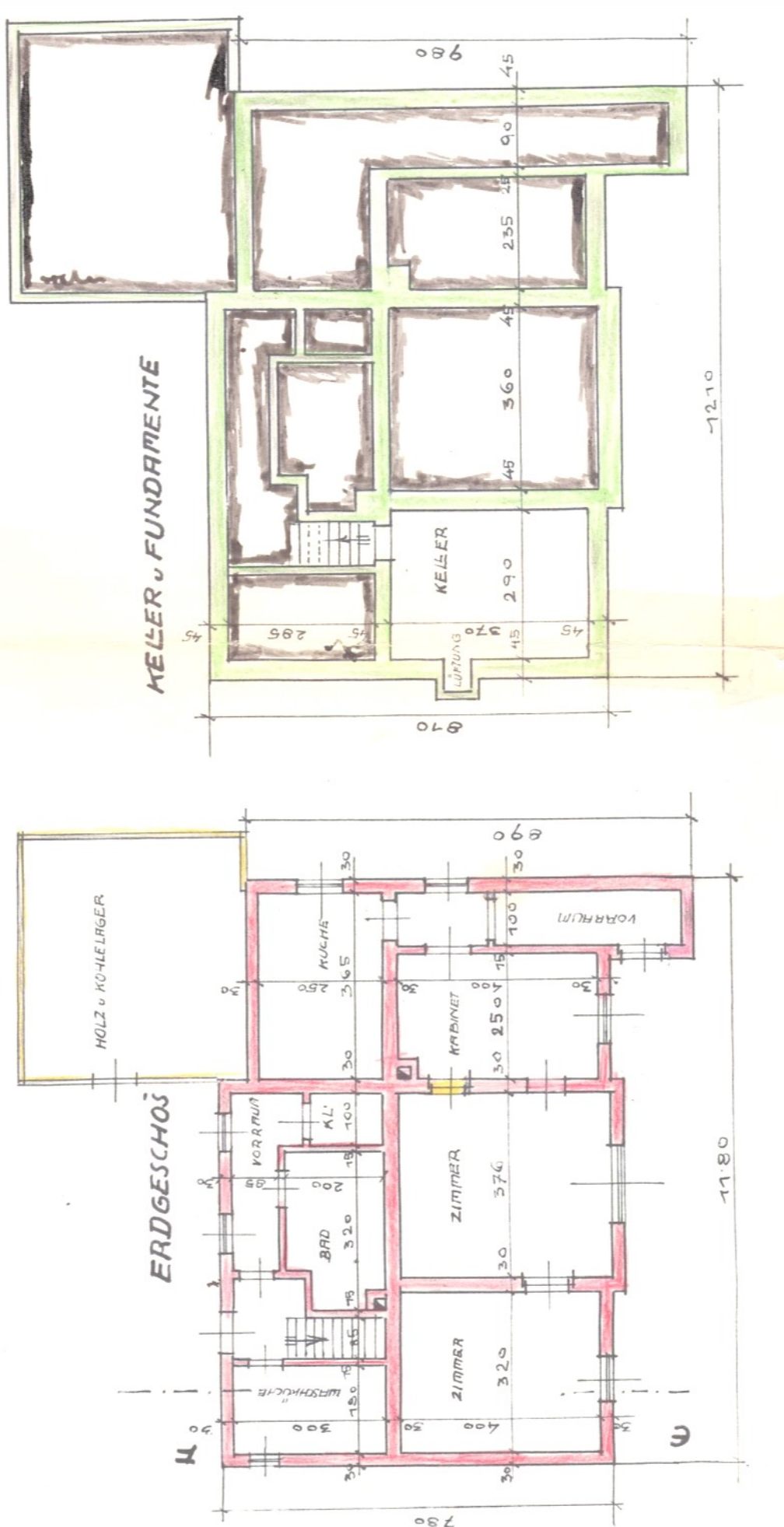


ANSICHT



PROJEKTERFASIER:
JAKOB ENGL
Architekt
Sankt Gallen
3201 GEFÜHR

Anna Gruss
Bruno Gruss





DAU BESCHREIBUNG

=====

Führ das bestehende Haus, auf der Grundparzelle 2413 /12 und auch für die bestehenden Nebengebäude, soll eine nachträgliche Baubewilligung erteilt werden.

Das Hauptgebäude ist aus harten Material erbaut und teilweise unterkellert. Die Fundamente sind aus Beton hergestellt, die Hauptmauern aus Hohlblockziegel und aus Ziegel Ö.F.

Gegen die aufsteigende Grundfeuchtigkeit, ist entsprechend isoliert.

Die Decken sind teilweise aus Holz, teilweise aus Fertigteilen. Die Fußböden sind teilweise aus Holz, teilweise aus Beton herdestellt. Fenster und Türen sind aus Holz.

Das Dach ist aus Nagelbinder, und mit Wellletternit eingedeckt. Sämtliche Abwässer werden in eine Senkgrube geführt. die Wasserversorgung erfolgt durch einen Brunnen.

Das Nebengebäude, eine Werkstatt, ist hart an der Grenze erbaut, und ebenfalls aus harten Material. Das Dach ist ein Pultdach, und mit Wellletternit eingedeckt.

Der Holzschuppen, steht auf einen Betonsockel, ist aus Holz hergestellt, und mit Dachpappe eingedeckt.

Witers soll eine Garage errichtet werden, die hart an die Nachbargrenze zu stehen kommen soll. Diese wird aus harten Material erbaut, Fundamente aus Beton, die Umfassungsmauern aus Hohlblockziegel, die Decke aus Fertigteilen, das Dach mit Preßkies eingedeckt. Gegen Grunfeuchtigkeit, wird entsprechend isoliert.

FOR ENGL
Engl



MARKTGEMEINDE HAGENBRUNN

2102 Hagenbrunn, Salzstraße 10
Tel.: +43 (2262) 67 22 67, Fax DW 20, DVR 0430978
E-Mail: gemeinde@hagenbrunn.gv.at, www.hagenbrunn.gv.at
Verwaltungsbezirk Korneuburg, Land Niederösterreich

LL1

Hagenbrunn, am 19. April 2011/Wok

Unangemeldeter Augenschein am 19. April 2011 um 11:30 Uhr, Bürgermeister ÖkR Ernst Fischer und Ing. Michael Schierer.

Auf dem Grundstück Nr. 2429 von Fam. Omerovic (ehemals Kläring) wird illegal der Senkgrubeninhalt mit Hilfe einer Pumpe bzw. Schlauches in den Garten gepumpt. Zum Zeitpunkt des Augenscheines war der Pumpvorgang aktiv, der Pumpvorgang wurde auf Anordnung von Bgm. Fischer sofort eingestellt. Weiters wurde angewiesen, dass ab sofort als Übergangslösung der Schlauch auf das Nachbargrundstück Nr. 2727 verlegt wird und dort in den Kanal einmünden muss. Frau Omerovic wurde weiters beauftragt **bis Donnerstag, den 30. Juni 2011** für einen ordnungsgemäßen Fixanschluss zu sorgen.

14.09.20 11/Wok

laut Augenschein von Hr. Ing. Schierer
und Herrn Vapner ist das
dieses unbewohnt!

Marktgemeinde Hagenbrunn
Bez. Korneuburg, NÖ.

Von

Eing. 02. Feb. 2023

am 30.01.2023

Anonyme

Bellagen

Z.H Herrn Ing. Balcar

Betreffend: Grundstück Nr.2428, EZ 983, Grundstück Nr.2427, EZ 949 u. Grundstück Nr.2429, EZ 968

Neues Wirtshaus Brünnerstraße, ecke Erste Gasse

Sehr geehrte Gemeinde Hagenbrunn,

Sehr geehrtes Bauamt.

Ich möchte Sie darüber informieren dass bei den obengenannten Grundstücken einige Zubauten stattgefunden haben und anscheinend nicht baugenehmigt sind.

Da bei diesem Baugründen Grundstück Nr.2428 u. Grundstück Nr.2427 anscheinen eine Überdachte Terrasse (zwei Terrassentüre) Ostseitig dazu gebaut wurde (höher als 3m) und ohne Einhaltung des vorgesehene Bauwiches zum Nachbargrundstück Grundstück Nr.2429 (Grundstücksgrenze unklar) grenzt.

Fraglich ist schon die Bebauung des Hauptgebäudes Grundstück Nr. 2427 bzw. Grundstück Nr. 2428 der Bebauten Fläche ob da schon eine Überschreitung der erlaubten Bebauung überschritten wurde.

Da wehre auch zu beurteilen das auch die Gesamte Baufläche Grundstück Nr. 2428 u. Grundstück Nr.2427 (35%) erschöpft ist durch das Hauptgebäude und hier auch zu beurteilen wehre ob die stattgefundenen zubauten über 35% der erlaubten Baufläche überhaupt stattfinden haben dürfen.

Mir stellt sich auch die Frage ob das Grundstück Nr. 2428 eine eigene Einfahr bzw. Abstellplatz (derzeit KEINEN Abstellplatz, KEINE Einfahrt) für PKW braucht da es derzeit seinen Stellplatz vom Grundstück Nr. 2429 bezieht.

Zum Grundstück Nr.2427 ist der Bauwuch zum Grundstück Nr.2426 nicht gebeten da auch dieses Nebengebäude meiner Ansicht nach über 3m hoch ist.

Dieses Nebengebäude wurde zugleich auf dem Grundstück Nr. 2427 u. Grundstück Nr. 2429 gebaut.

Bitte Sie umgehend diesen WICHTIGEN Anliegen eines besorgten Bürgers nachzugehen.

Mit freundlichen Grüßen

Ein Besorgter Bürger

Bernd Balcar

Von: Bernd Balcar
Gesendet: Dienstag, 31. Jänner 2023 13:58
An: office@architektur-projekte.at; gerhard.kraml@chello.at
Cc: Michael Oberschil; Nikolaus Saul; Aldin Curevac
Betreff: erste Gasse ONR 2 Vorprüfung

Sehr geehrter Herr B.Sc. Milic als bevollmächtigter Vertreter und Planverfasser,

im Zuge des heutigen Lokalaugenscheines wurde folgendes festgestellt:

Der Grenzverlauf der Parzelle nr. 2429 ist in der Natur nicht eindeutig ablesbar. Es handelt sich bei der Pnr. 2429 auch nicht um ein Grundstück im Grenzkataster. Hierzu bitte den §19 1a beachten.

Weiters wurde festgestellt, dass sich im hinteren Bereich augenscheinlich ein Nebengebäude (zumindest Teilweise) auf der Pnr. 2429 befindet – eine Grenzverhandlung mit anschließendem Grenzkatasterplan bringt hier mit Sicherheit Aufklärung.

Weiters wurde festgestellt, dass sich eine Überdachung der Pnr. 2428 (augenscheinlich) im Bereich der seitlichen Grundgrenze befindet – eine Grenzverhandlung mit anschließendem Grenzkatasterplan bringt hier mit Sicherheit Aufklärung. Hierzu wird angemerkt, dass gem. der NÖ BO sämtliche statisch miteinander verbundenen Teile als ein Objekt gelten. Das bedeutet, dass der erforderliche Brandwisch hier nicht eingehalten werden kann. Ebenfalls dürften Stiegenanlagen über die Grundgrenze gebaut worden sein. (vgl. Hierzu ortofoto des NÖ Atlas). Gemäß der NÖ BO sind sämtliche Gebäude und baulichen Anlagen in einem Einreichplan planlich darzustellen.

Wir ersuchen hier um ehebaldige Korrektur der Plandarstellung und um Übermittlung der korrigierten Pläne. Das ggst. Bauvorhaben kann bis zur Einlangung korrekter Einreichpläne nicht weiter geführt werden.

Mit freundlichen Grüßen

Ing. Bernd Balcar
Bauamt

Marktgemeinde Hagenbrunn
2102 Hagenbrunn, Salzstraße 10

Tel: 02262/ 67 22 67 -17
Fax: 02262/ 67 22 67 -20
E-Mail: bernd.balcar@hagenbrunn.gv.at

Einwen

Finanzamt Hohebrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/020-2-1102/9

13. Mai 2009
DVR 0009229
Telefon (02262) 707

An
Omerovic Sandres

22/02

ab 1. Jänner 2009

Brünnerstr 4
Industriegebiet Hagenbrunn
2201 Gerasdorf

Betr.: Grundbesitz (Einfamilienhaus)
2201 Erste Gasse 2
Gemeinde Hagenbrunn
Katastralgemeinde 11026 Hagenbrunn
Einlagezahl 968 Grundstücksnummer 2429

FESTSTELLUNGSBESCHEID zum 1. Jänner 2009 Zurechnungsfortschreibung (§ 21 (4) BewG)

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

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

Name	Anteil vom (in Euro)	Einheitswert (5.595,81)	erhöhten EW (7.485,30)	erh.bes.EW	Anteil
Omerovic Sandres		5.595,81	7.485,30		1/1
					1)

Anmerkung: 1) Der Eigentümer ist von der Zurechnung betroffen.

Begründung

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

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Zustellung beim Finanzamt Hohebrunn Korneuburg Tulln das Rechtsmittel der Berufung schriftlich oder telegrafisch eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid zu bezeichnen (zweckmäßigerweise EW-AZ 22/020-2-1102/9, Feststellungsbescheid zum 1. Jänner 2009 vom 13.5.2009) und ist zu begründen.

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

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

Finanzamt Hollabrunn Korneuburg Tulln
Laaerstr. 13
2100 Korneuburg
EW-AZ 22/020-2-1102/9

13. Mai 2009
DVR 0009229
Telefon (02262) 707

Information

Der zuletzt festgestellte und gemäß AbgÄG 1982 um 35 % erhöhte Einheitswert beträgt 7.485,30 Euro (das sind unverändert 103.000 ATS), der zu Grunde liegende Einheitswert 5.595,81 Euro (das sind unverändert 77.000 ATS).

Der festgesetzte Grundsteuermessbetrag beträgt 5,67 Euro. (Das sind unverändert 78 ATS.)

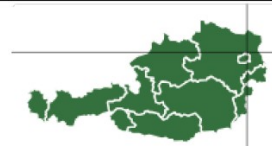
Dieser Bescheid ändert nicht die bisherige Höhe des (jeweiligen) Einheitswertes und des zugehörigen Grundsteuermessbetrages.

Abkürzungen

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

Erläuterungen

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



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert



gesichert



Beobachtung abgeschlossen

Verwaltungslayer

Grundstücke

--- Administrative Grenzen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Hagenbrunn 2429 (Grundstück)"

































