Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
1220 Wien, Schiffmühlenstraße 99/3/26
3100 St. Pölten, Schießstattring 31/6
Tel.: 0664 / 43 55 469
office@steiner-sv.at
www.steiner-sv.at

An das
Bezirksgericht Baden
Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
2500 Baden

Wien, 09.01.2025
GZ 5 E 27/23s 24005-2500

BEWERTUNGSGUTACHTEN - ERGÄNZUNG

zum Bewertungsgutachten vom 05.04.2024

E I N F A M I L I E N H A U S

(unfertiger EDELROHBAU)

Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Liegenschaft

Grundbuch:	**04020 Mitterberg**
Einlagezahl:	**1050**
Bezirksgericht:	**Baden**
Adresse:	**2500 Baden, Hochstraße 45**

INHALTSVERZEICHNIS

Allgemeine Angaben

Befund

Beschreibung der Liegenschaft

Gutachten und Bewertung

Sachwert

Rechte und Lasten

Verkehrswert

Beilagen

Beilage 1	Schreiben Stadtgemeinde Baden
Beilage 2	Bescheid - baupolizeilicher Auftrag
Beilage 3	Urteil LG Wiener Neustadt
Beilage 4	Beschluss BG Baden
Beilage 5	Gutachten Dipl.-Ing. Kurt Ströhle

Literatur:

+ Liegenschaftsbewertungsgesetz (LBG)
+ ÖNorm B 1802 Teil 1, Teil 2 und Teil 3
+ ÖNorm B 1800
+ Vergleichswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Kainz, 08/2004
+ Vergleichswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Hubner, 09/2010
+ Sachwertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Kainz, 10/2004
+ Sachwertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Steppan, 10/2010
+ Ertragswertverfahren Liegenschaftsbewertungsakademie Graz
  Seiser, 11/2004
+ Ertragswertverfahren Donau-Universität Krems - LBA Graz
  Roth, 09/2010
+ Liegenschaftsbewertung, 6. Auflage, Wien 2010
  Heimo Kranewitter
+ Verkehrswertermittlung von Grundstücken, Köln 2002
  Kleiber - Simon - Weyers
+ Nutzungsdauerkatalog
  Landesverband Steiermark und Kärnten, 3.Auflage 2006

ALLGEMEINE ANGABEN

Liegenschaft	**E I N F A M I L I E N H A U S (unfertiger EDELROHBAU)** **Grundbuch 04020 Mitterberg EZ 1050** 2500 Baden, Hochstraße 45
Auftraggeber	Bezirksgericht Baden 2500 Baden, Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6 in der **Exekutionssache** **GZ 5 E 27/23s** des Bezirksgerichtes Baden betreffend **Zwangsversteigerung**
Auftrag und Zweck der Bewertung	Feststellung des **Verkehrswertes** der Liegenschaft Grundbuch 04020 Mitterberg EZ 1050 2500 Baden, Hochstraße 45 Bewertung erfolgt **ohne Inventar** ***Gemäß Bescheid der Stadtgemeinde Baden Baubehörde mit Zahl: BES-9004-2024 vom 10.07.2024 erteilte die Baubehörde gemäß § 35 Absatz 2 der NÖ Bauordnung 2014 den baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch des vorhandenen unfertigen Gebäudebestandes "HAUS 2".***
Bewertungsstichtag	07.03.2024
Qualitätsstichtag	04.12.2024
Befundaufnahme / Besichtigungstag	07.03.2024 und 04.12.2024

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

Grundbuchsauszug vom:	06.01.2024
Besichtigung vom:	07.03.2024 und 04.12.2024
Erhebungen:	Grundbuchsabfrage am 06.01.2024 Stadtgemeinde Baden - Bauamt am 09.01.2024 Abfrage Flächenwidmungsplan am 19.03.2024 Abfrage Umweltbundesamt - Verdachtsflächenkataster am 19.03.2024 Erhebungen der Vergleichspreise **Bescheid - baupolizeilicher Auftrag - Abbruchauftrag vom 10.07.2024**

Unterlagen / Dokumente:

Bauanzeige Abbruch des bestehenden Gebäudes vom 18.02.2014
Kenntnisnahme der Anzeige Abbruch des bestehenden Gebäudes
Zahl: ANZ-0038-2014 vom 03.03.2014
Geotechnische Stellungnahme, Dipl.Ing. Thomas Gottschlich vom 14.07.2015
Datenblatt Neuerrichtung Wohnhaus
Einreichpläne vom 10.09.2015

Baubeschreibung zwei Wohneinheiten und Ordination
Bescheid baubehördliche Bewilligung Wohnobjekt, Zahl: BAU-7091-2015 vom 02.11.2015
Bescheid Baueinstellung, Zahl: BAU-7091-2015 vom 28.11.2016
Baubeginnsmeldung, Bauführerbekanntgabe vom 29.11.2016
Befund zur Beweissicherung Nachbarliegenschaft, Ing. Christian Dümler vom 06.02.2017
Schreiben Stadtgemeinde Baden, Bekanntgabe des Bauführers, Zahl: BAU-7091-2015 vom 18.07.2017
Plan Aufzugsanlage vom 09.11.2018
Beschreibung Aufzugsanlage vom 05.12.2018
Verfahrensleitende Aufforderung - Bestellung eines Bauführers
Zahl: BAU-7091-2015 vom 19.12.2018
Nochmalige verfahrensleitende Aufforderung - Bestellung eines Bauführers
Zahl: BAU-7091-2015 vom 19.03.2019
Bauführerbekanntgabe vom 09.05.2019
Verfahrensleitende Aufforderung (plangemäße Ausführung der Böschung)
Zahl: BAU-7091-2015 vom 15.05.2019
Stellungnahme zur Beschädigung des Nachbargrundstücks, Geologie Weixelberger GmbH vom 03.06.2019
Bescheid baubehördliche Bewilligung Aufzugsanlage, Zahl: BAU-7053-2019 vom 24.06.2019
Gutachterliche Stellungnahme Baugrubenwand, Kossina & Rausch ZT-GmbH vom 25.06.2019
Baubeginnsanzeige Aufzugsanlage vom 11.07.2019
Anzeige Anrainer betreffend Baugrubenwand vom 16.11.2019
Verfahrensleitende Aufforderung, Sicherungsmaßnahmen Baugrube, Zahl: BAU-7091-2015 vom 27.11.2019
Anzeige Baugebrechen vom 17.12.2019
Stellungnahme zum neuerlichen Hanganschnitt, Geologie Weixelberger GmbH vom 19.12.2019
Schreiben Stadtgemeinde Baden, Sicherungsmaßnahmen der Baugrube
Zahl: BAU-7091-2015 vom 19.12.2019
Ergänzung der Anzeige Baugebrechen vom 31.12.2019
Befund zur Baugrubensicherung, Dipl.Ing. Hans D. Wistawel vom 11.02.2020
Schreiben Stadtgemeinde Baden betreffend Hangsicherung, Zahl: BES-9005-2020 vom 17.02.2020
Plan Baugrubensicherung vom 06.07.2020
Baubeschreibung Stützmauer, Geländeveränderungen
Bauansuchen Errichtung einer Stützmauer, Geländeveränderungen vom 17.07.2020
Einreichplan Außenanlagen, Stützmauer vom 31.07.2020
Befund und Gutachten Böschungsstandsicherheit, Dipl.-Ing. Kurt Ströhle vom 31.07.2020
Schreiben Anrainer, Einwendungen Stützmauern vom 21.03.2021
Bescheid Verlängerung der Fertigstellungsfrist, Zahl: BAU-7091-2015 vom 08.04.2021
Verfahrensleitende Aufforderung, Errichtung Stützmauern, Zahl: BAU-7079-2020 vom 11.06.2021
Bescheid baubehördliche Bewilligung Errichtung einer Stützmauer, Geländeveränderungen
Zahl: BAU-7079-2020 vom 14.09.2021
Verfahrensleitende Aufforderung, Überprüfung der ordnungsgemäßen Hangsicherung
Zahl: BES-9005-2020 vom 27.02.2023
Schreiben Stadtgemeinde Baden, Information über Fristablauf, Zahl: BAU-7079-2020 vom 13.12.2023
Verfahrensleitende Aufforderung, Fertigstellung Wohnobjekt, Zahl: BAU-7091-2015 vom 13.12.2023

Klage vom 22.10.2019
Klagsausdehnung vom 19.11.2019
Klage vom 06.07.2020
Sachverständigengutachten, DI Helmut Neumann vom 07.02.2021
Befund zum Bauakt, DI Helmut Neumann vom 16.03.2021
Gutachterliche Stellungnahme, DI Helmut Neumann vom 12.05.2021
Gutachtensergänzung, DI Helmut Neumann vom 28.07.2021
Gutachten statische Nachweisführung, Dipl.-Ing. Kurt Ströhle vom 02.06.2021
Urteil Landesgericht Wiener Neustadt vom 31.05.2023

Energieausweis vom 22.07.2015

Bescheid - baupolizeilicher Auftrag - Abbruchauftrag vom 10.07.2024

BEFUND

Grundbuchsauszug

KATASTRALGEMEINDE 04020 Mitterberg EINLAGEZAHL 1050
BEZIRKSGERICHT Baden

****
Letzte TZ 10400/2023
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
528/5	G	Gärten(10)	*	1580	Hochstraße 45

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
[redacted]
e 3801/2014 IM RANG 1986/2014 Kaufvertrag 2014-02-17 Eigentumsrecht
f 9412/2017 Adressenänderung
********** C **********
9 a 12666/2019 Pfandbestellungsurkunde 2017-12-07
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
b gelöscht
10 b 1082/2021 IM RANG 2290/2020 Pfandbestellungsurkunde
2020-02-24
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 112.500,--
für Oberbank AG (FN 79063w)
12 a 6090/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 500.000,--, Zinsen/Kosten
lt. Beschluss 2023-07-17 für Oberbank AG (FN 79063w)
(5 E 27/23s)
13 a 8205/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 28.147,23 (Zinsen und Kosten
siehe Beschluss 2023-11-28) für [redacted]
geb 1971-09-22 (5 E 42/23x - 5 E 27/23s)
14 a 8205/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
vollstr EUR 28.147,23, 4 % Z p.a. aus EUR 28.147,23 seit
2019-10-24, Kosten EUR 25.133,74 zuzügl 4 % Z aus den
Kosten seit 2023-06-15, Antragskosten EUR 1.855,60 für
[redacted] (5 E 42/23x)

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

BESCHREIBUNG DER LIEGENSCHAFT

Baubehördliche Bewilligung

Das villenartige Einfamilienhaus (laut Einreichplan Haus 2) wurde aufgrund der Baubewilligung, Zahl: BAU-7091-2015 vom 02.11.2015 errichtet und ist bis dato nicht fertiggestellt. ***Die Ausführungsfrist laut NÖ Bauordnung für die Fertigstellung gemäß Baubewilligung ist abgelaufen, das Gebäude ist nicht fertiggestellt (Siehe Schreiben der Stadtgemeinde Baden vom 13.12.2023 - Beilage 1). Weiters liegt ein rechtskräftiger Bescheid - baupolizeilicher Auftrag vom 10.07.2024 der Stadtgemeinde Baden - Baubehörde zum Abbruch der bestehenden Baulichkeiten ("Haus 2") vor (Beilage 2).***

Die nordseitigen Geländeveränderungen wurden nicht hergestellt, die Baubewilligung für die Herstellung der Geländeveränderungen inkl. Stützmauern vom 14.09.2021 (Zahl BAU-7079-2020) ist mangels nicht erfolgten Baubeginns abgelaufen. Seitens der Stadtgemeinde Baden wurde mit Schreiben vom 13.12.2023 (siehe Beilage 1) bescheidmäßig die Errichtung der Hangsicherung aufgetragen. Diesbezüglich liegt auch ein Gerichtsurteil des Landesgericht Wiener Neustadt (27 Cg 59/19t - siehe Beilage 3) sowie der Beschluss des Bezirksgericht Baden (5 E 4223x vom 28.11.2023 - siehe Beilage 4) vor.

Auszug aus dem Bescheid - baupolizeilicher Auftrag - Abbruchauftrag vom 10.07.2024

10.07.2024

Zahl: BES-9004-2024 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
Hochstraße 45, konsenslose Bauwerke
Abbruchauftrag gemäß § 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 2014

Bescheid

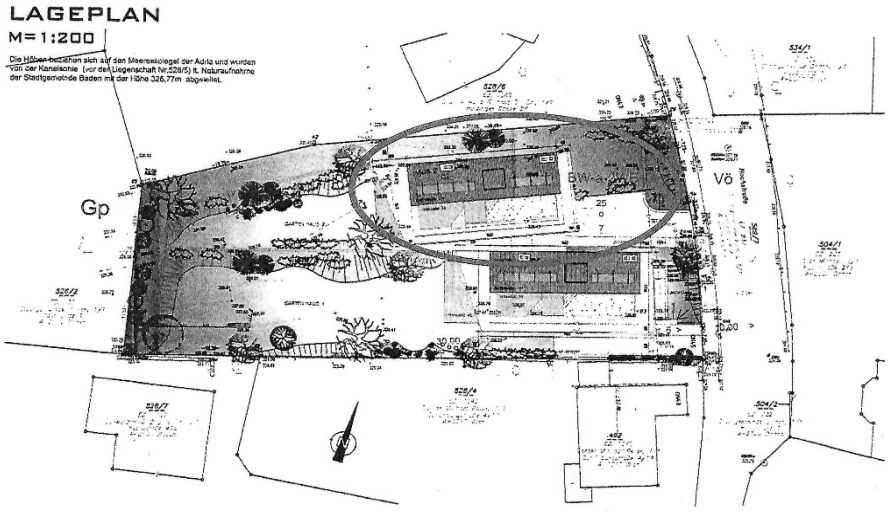
Spruch

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen gemäß § 35 Absatz 2 der NÖ Bauordnung 2014 den

baupolizeilichen Auftrag

zum Abbruch des auf Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg, in 2500 Baden, Hochstraße 45, im nördlichen Bereich der Liegenschaft, bestehenden Gebäudes mit der Bezeichnung „HAUS 2“ gemäß nachfolgenden Lageplan.
Das Gebäude (der oberirdische Teil) hat einen Abstand zur nördlichen Grundgrenze von ca. 3,2 m und zur östlichen Grundgrenze von ca. 13 m. Östlich des mehrgeschossigen Gebäudes befindet sich eine, zum Teil unterirdische, nach Süden offene Garage mit direktem Zugang ins Kellergeschoss des Wohngebäudes.



Auszug aus Einreichplan zu BAU-7091-2015 – „LAGEPLAN“ – „HAUS 2“ rot markiert.

Das Gebäude sowie die Garage, gemäß dem beiliegenden Aktenvermerk vom 08.04.2024, zum Lokalaugenschein vom 04.04.2024 dokumentiert, ist zur Gänze samt Kellergeschoss und den Fundamenten sowie Zufahrts- und Zugangsbauteilen (betonierte Rampe bzw. betonierter Zugang) abzutragen und der freie Platz niveaueben mit dem Bezugsniveau, mit hygienisch einwandfreiem Material, aufzufüllen und zu verdichten.

Für den gesamten Abbruch und die Wiederherstellung des Geländes wird eine Frist von **6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides** festgelegt.

Die erfolgte Beseitigung des Bauwerks „HAUS 2" ist fristgerecht der Baubehörde schriftlich unter Beilage einer aussagekräftigen Fotodokumentation zu melden.

Auszug aus dem Urteil des Landesgericht Wiener Neustadt vom 31.05.2023

3. Die Beklagte ist weiters schuldig, auf ihrer Liegenschaft EZ 1050, GB 04020 Mitterberg, entlang der Grenze zur Liegenschaft des Klägers EZ 1049, GB 04020 Mitterberg, in den Bereichen A, B1 und B2 nach Beilage./A, auf einer Länge von rund 15 m, eine sach- und fachgerechte, sowie geeignete Hangsicherung errichten zu lassen sowie das ursprüngliche Geländeniveau und die Geländebeschaffenheit des Grundstücks des Klägers wieder herzustellen;

4. Die Beklagte ist weiters schuldig, ab sofort jede weitere Abgrabung des Hanges entlang der gemeinsamen Liegenschaftsgrenze zwischen der Liegenschaft der Beklagten EZ 1050, Grundbuch 04020 Mitterberg, und der Liegenschaft des Klägers EZ 1049, Grundbuch 04020 Mitterberg, so lange zu unterlassen, bis der Hang durch geeignete Hangsicherungsmaßnahmen fachgerecht gegen Hangrutschungen abgesichert wurde;

5. Es wird mit Wirkung zwischen dem Kläger und der Beklagten festgestellt, dass die Beklagte für alle künftigen Schäden aus und im Zusammenhang mit der rechtswidrigen Hangabgrabung entlang der Liegenschaftsgrenze zwischen der Liegenschaft der Beklagten EZ 1050, Grundbuch 04020 Mitterberg, und der Liegenschaft des Klägers EZ 1049, Grundbuch 04020 Mitterberg, ersatzpflichtig ist.

Gemäß Beschluss des Bezirksgericht Baden 5 E 42/23x vom 28.11.2023 ist auf Grundlage des zuvor angeführten Urteils des Landesgericht Wiener Neustadt 27 Cg 59/19t eine Ersatzvornahme durch den nordseitig angrenzenden Liegenschaftseigentümer auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft durchführen zu lassen (siehe auch Beilage 4 und Beilage 5 - Gutachten Ströhle).

GUTACHTEN UND BEWERTUNG

Allgemeine Bewertungsgrundlagen

Das Ziel der vorzunehmenden Bewertung ist der Verkehrswert der gegenständlichen Liegenschaft. Dieser wird durch den Preis bestimmt, der im redlichen Geschäftsverkehr von jedermann, demnach unbeeinflusst von persönlichen und ungewöhnlichen Verhältnissen, nach Beschaffenheit, Lage und Verwertbarkeit des Bewertungsgegenstandes, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der gewöhnliche Geschäftsverkehr ist der Handel auf dem freien Markt, bei dem sich der Preis nach dem marktwirtschaftlichen Prinzip von Angebot und Nachfrage bestimmt.

Bewertungsmethode

Für die Berechnung des Verkehrswertes stehen

das Vergleichswertverfahren
das Sachwertverfahren
und das Ertragswertverfahren

zur Verfügung.
Bei jeder Bewertung ist zu prüfen, welches Verfahren zum Ziel führt.

Für die Bewertung der gegenständlichen Liegenschaft wird das **Sachwertverfahren** als das für Einfamilienwohnhäuser geeignete Wertermittlungsverfahren angewendet.

Der Sachwert

Setzt sich aus dem Bodenwert, dem Gebäudewert, dem Wert der Außenanlagen und dem Wert der vorhandenen Anschlüsse zusammen.

Der Bodenwert

Wird in der Regel nach dem Vergleichswertverfahren ermittelt.
Dieser wird aus valorisierten Kaufpreisen unbebauter Grundstücke ähnlicher Lage, Größe und Beschaffenheit und Ausnutzungsmöglichkeit abgeleitet, wobei abweichende Verhältnisse durch Zu- und Abschläge Berücksichtigung finden.

Der Wert bebauter Grundstücke vermindert sich um die Freimachungs- bzw. Demolierungskosten der darauf befindlichen Objekte.

Der Herstellungswert (Neubauwert)

Errechnet sich nach der verbauten Fläche bzw. dem umbauten Raum der Objekte, wofür als Ausgangswert der Neubauwert zum Stichtag der Gutachtenserstellung dient. Dieser Neubauwert ergibt, um den verlorenen Bauaufwand sowie die technische und wirtschaftliche Entwertung infolge des Baualters und der Kosten der notwendigen Instandsetzung vermindert, den Gebäudewert als Zeitwert.

Der Wert der baulichen Außenanlagen

Wird für abnutzbare Bauteile und Gegenstände wie der Gebäudewert ermittelt bzw. werden aus Vereinfachungsgründen meist nur Erfahrungswerte, den Zustand der Anlagen berücksichtigend, verwendet.

Der Wert der sonstigen Anlagen

Gärtnerische Anlagen werden nach Erfahrungssätzen bewertet, wobei die Vergütungssätze der Richtlinien der Landeskammer für Land- und Forstwirtschaft berücksichtigt werden.

Der Wert der vorhandenen Anschlüsse

Richtet sich nach den zum Stichtag der Gutachtenserstellung geltenden Sätzen und Gebühren.

Hinweise zur Bewertung

- Die beschriebenen elektrischen, sanitären und sonstigen Einrichtungen und Anlagen, sowie sonstige Ver- und Entsorgungsleitungen wurden nicht auf ihre Funktionsfähigkeit überprüft, deren ordnungsgemäße Funktion wird bei der Bewertung vorausgesetzt. Weiters wird angenommen, dass diese Anlagen dem derzeitigen Stand der Technik entsprechen. Die technischen Ausstattungen und Einrichtungen sind in dem Gutachten nur insofern berücksichtigt, als diese den unmittelbaren Bestandteilen des Gebäudes zuzuordnen sind.

- Nicht beauftragt ist - soweit überhaupt vorhanden - Zirkulationsleitungen einer zentralen Trinkwassererwärmung, die Wasserleitungen und Armaturen selbst, vorhandene Wasserspeicher und Durchlauferhitzer und dergleichen, somit alle Bereiche der Wasserversorgung, weiters Feuerlösch- und Brandschutzanlagen sowie etwaige Lüftungsanlagen, Luftwäscher in Klimaanlagen und Kühltürme des Bewertungsgegenstandes nach Legionellenkonzentration zu untersuchen. Es wird daher bei der Wertermittlung davon ausgegangen, dass keine nachweisbare oder geringe Legionellenkonzentration (i.S. des DVGW-Arbeitsblattes W551) in den oben beschriebenen Anlagen vorhanden ist somit die Maßzahl von 100KBE/100ml nicht überschritten wird.

- Soweit nichts anderes augenscheinlich feststellbar ist, wird angenommen, dass konsensgemäß gebaut wurde, daher keine Abweichungen der tatsächlichen Bauführung vom genehmigten Bauplan vorliegen und sämtliche behördliche Auflagen erfüllt wurden.

- Die Beschreibung der Baulichkeiten bezieht sich auf dominante Ausstattungsmerkmale. Einzelne Bauteile können hiervon abweichen.

-Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen werden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben werden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und wird dabei von einer der Lage und jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen.

- Feststellungen hinsichtlich des Bauwerkes und des Bodens werden nur insoweit getroffen, als sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind, und dies nur demonstrativ.

- Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind.

- Der rechtlichen Bewertung werden nur die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen, erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

- Festgehalten wird, dass in die digitale Katastermappe (DKM) Einsicht genommen wurde und die darin dargestellten Grenzen nicht in der Natur überprüft wurden.

- Dieses Gutachten ist allein für den oben genannten Zweck erstellt worden. Seitens des Gutachters kann keine Haftung übernommen werden für den Fall, dass sich andere, sei es zum genannten oder zu einem anderen Zweck, darauf berufen.

Sachwert

Bodenwert

Die Bewertung erfolgt nach dem Vergleichswertverfahren im Sinn des § 4 LBG.
Das Vergleichswertverfahren ist zur Ermittlung des Wertes unbebauter Grundstücke das geeignete Verfahren.

Bewertung

Als Vergleichsdaten wurden Preise von Verkaufsvorgängen von Liegenschaften in der näheren Umgebung in der Katastralgemeinde Mitterberg aus den Jahren 2021 bis 2023 erhoben.
Die zu bewertende Liegenschaft und die Vergleichsgrundstücke haben die Widmung Bauland - Wohngebiet. Die Vergleichsgrundstücke sind in der Lage vergleichbar.
Bodenkontaminationen wurden vom gefertigten Sachverständigen nicht untersucht.

Bodenwert als Vergleichswert

Vergleichsgrundstücke - Kaufvorgänge 2021 bis 2023

Nr	Datum KV	F m²	y €/m²	(y - yl)²	Kaufpreis
1	Jul.21	1.018	1.031,4	4.329,6	1.050.000
2	Jul.22	883	957,0	74,0	845.000
3	Jul.23	2.752	908,4	3.271,8	2.500.000
			2.896,8	7.675,4	
		yl =	965,6	3.837,7	
		Standardabweichung (s) =		61,9	
			yl + 2s =	1.089,5	€/m²
			yl - 2s =	841,7	€/m²

Es befinden sich alle Werte innerhalb der Bereichsgrenzen, womit kein Ausreißer festzustellen ist.

Nr	Datum KV	F m²	y €/m²	F * y
1	Jul.21	1.018	1.031,4	1.049.965
2	Jul.22	883	957,0	845.031
3	Jul.23	2.752	908,4	2.499.917
Summen		4.653	2.896,8	4.394.913
arithmetisches Mittel			965,6	

Vergleichspreis zum Stichtag: **ist rund** **970 €/m²**

Ermittlung Bodenwert

berechnen: 1.580 m² x 970 = 1.532.600 €

Berücksichtigung der vorhandenen Bebauung
(Bebauungsabschlag): 0% Abschlag = 0 €

Berücksichtigung sonstiger wertbeeinflussender Umstände 0 €

Der Bodenwert der Liegenschaft entspricht somit dem ermittelten Vergleichswert.

Bodenwert **1.532.600 €**

Ermittlung des Bauwertes

Berücksichtigung des Abbruchs des Gebäudebestandes "Haus 2"

Gemäß Bescheid der Stadtgemeinde Baden Baubehörde mit Zahl: BES-9004-2024 vom 10.07.2024 erteilte die Baubehörde gemäß § 35 Absatz 2 der NÖ Bauordnung 2014 den baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch des vorhandenen unfertigen Gebäudebestandes "HAUS 2".
Aus diesem Grund wird ein Abzug in der Höhe von rund € 100.000,- berücksichtigt. -100.000 €

Berücksichtigung des Abbruchs des Gebäudebestandes "Haus 2"	**rund**	**-100.000 €**

Berücksichtigung der Ersatzvornahme - nordseitige Hangsicherung

Abzüglich nordseitige Hangsicherung (Ersatzvornahme laut Gerichtsbeschluss Bezirksgericht Baden - Beilage 4 und Landesgericht Wiener Neustadt - Beilage 3) sowie Steinschlichtung westseitig des Gebäudebestande inkl. Berücksichtigung für erschwerten Zugang/Zufahrt. rund -150.000 €

Berücksichtigung der Ersatzvornahme - nordseitige Hangsicherung	**rund**	**-150.000 €**

Bauwert	**-250.000 €**

Ermittlung des Wertes der sonstigen Anlagen	*keine vorhanden*	0 €
Wert der sonstigen Anlagen		**0 €**

Ermittlung des Wertes des Zubehörs	*keines vorhanden*	0 €
Wert des Zubehörs		**0 €**

Ermittlung des Sachwertes

Bodenwert	1.532.600 €
Bauwert - Abbruch sowie Hangsicherung	-250.000 €
Wert der sonstigen Anlagen	0 €
Wert des Zubehörs	0 €
Sachwert	**1.282.600 €**

Rechte und Lasten

Ermittlung der Rechte und Lasten

Im Grundbuch der EZ 1050 mit Abfragedatum 06.01.2024 sind folgende Rechte und Lasten eingetragen:

Eintragungen im A2-Blatt: *keine Eintragungen*

Eintragungen im C-Blatt:

```
************************************ C ***************************************
   9  a 12666/2019 Pfandbestellungsurkunde 2017-12-07
        PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 2.000.000,--
        für Oberbank AG (FN 79063w)
     b gelöscht
  10  b 1082/2021 IM RANG 2290/2020 Pfandbestellungsurkunde
        2020-02-24
        PFANDRECHT                               Höchstbetrag EUR 112.500,--
        für Oberbank AG (FN 79063w)
  12  a 6090/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr. EUR 500.000,--, Zinsen/Kosten
        lt. Beschluss 2023-07-17 für Oberbank AG (FN 79063w)
        (5 E 27/23s)
  13  a 8205/2023 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstr EUR 28.147,23 (Zinsen und Kosten
        siehe Beschluss 2023-11-28) für [          ]
        geb 1971-09-22 (5 E 42/23x - 5 E 27/23s)
  14  a 8205/2023 Abweisung des Gesuchs um Einverleibung Pfandrecht
        vollstr EUR 28.147,23, 4 % Z p.a. aus EUR 28.147,23 seit
        2019-10-24, Kosten EUR 25.133,74 zuzügl 4 % Z aus den
        Kosten seit 2023-06-15, Antragskosten EUR 1.855,60 für
        [                                  ](5 E 42/23x)
```

PFANDRECHTE werden im Zuge einer Zwangsversteigerung gelöscht und stellen keine wertbeeinflussenden Lasten dar.

Rechte und Lasten 0 €

Verkehrswert

Sachwert		1.282.600 €	
Marktanpassung / Berücksichtigung der Verhältnisse des redlichen Geschäftsverkehrs	0%	0 €	
Verkehrswert ohne Rechte und Lasten		1.282.600 €	
Rechte und Lasten		0 €	
		1.282.600 €	
Verkehrswert mit Rechte und Lasten		gerundet	1.280.000 €

Die Ermittlung des Verkehrswertes von Einfamilienhäusern und Wohnimmobilien mit Eigennutzung ist auf Basis des errechneten Sachwertes abzuleiten. Da bei der Ermittlung des Sachwertes alle wertbeeinflussenden Faktoren berücksichtigt werden konnten, kann der Sachwert mit dem Verkehrswert gleichgesetzt werden. Eine zusätzliche Marktanpassung ist nicht notwendig.

Verkehrswert mit Rechte und Lasten 1.280.000 €

(in Worten Euro Einemillionzweihundertachtzigtausend)

Der Verkehrswert versteht sich als " geldlastenfreier " Wert der Liegenschaft EZ 1050 Grundbuch 04020 Mitterberg.

Bauwerksstatische und vermessungstechnische Überprüfungen sowie bautechnische und haustechnische Bauwerksüberprüfungen haben durch den Sachverständigen im Zuge der Befundaufnahme auftragsgemäß nicht stattgefunden (kein bautechnisches Gutachten), die Beschreibung der vorhandenen Bauausführungen erfolgte ausschließlich durch augenscheinliche Befundung des Gebäudebestandes (ohne Bauwerksöffnungen).

Gemäß Bescheid der Stadtgemeinde Baden Baubehörde mit Zahl: BES-9004-2024 vom 10.07.2024 erteilte die Baubehörde gemäß § 35 Absatz 2 der NÖ Bauordnung 2014 den baupolizeilichen Auftrag zum Abbruch des vorhandenen unfertigen Gebäudebestandes "HAUS 2". Dieser Umstand wurde wertmäßig durch den Abbruch des Gebäudebestandes berücksichtigt.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Die Gutachtensergänzung umfasst 13 Seiten.

Ing. Franz Steiner, AE CIS ImmoZert
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

Stand: 09.01.2025

24005-2500

BEILAGENSAMMLUNG

ZUM
BEWERTUNGSGUTACHTEN

E I N F A M I L I E N H A U S
(unfertiger EDELROHBAU)

Zur Ermittlung des V E R K E H R S W E R T E S der Liegenschaft

Grundbuch:	**04020 Mitterberg**
Einlagezahl:	**1050**
Bezirksgericht:	**Baden**
Adresse:	**2500 Baden, Hochstraße 45**

INHALTSVERZEICHNIS

Beilage 1	**Schreiben Stadtgemeinde Baden**
Beilage 2	**Bescheid - baupolizeilicher Auftrag**
Beilage 3	**Urteil LG Wiener Neustadt**
Beilage 4	**Beschluss BG Baden**
Beilage 5	**Gutachten Dipl.-Ing. Kurt Ströhle**

Beilage 1

Baden
bei Wien

abgefertigt am 13. De.. 2023

Baubehörde

Stadtgemeinde Baden
Baubehörde
Hauptplatz 1, 2500 Baden
Tel. +43 2252 86800 DW 375
Fax +43 2252 86800 DW 360
baubehoerde@baden.gv.at
www.baden.at

Öffnungszeiten Frontoffice nach Terminvereinbarung:
Mo, Di, Fr: 08.00 – 12.00 Uhr
Di zusätzlich 16.00 – 19.00 Uhr

Ing. Bernhard Pichler-Vock (bautechn.SV) / Kernb
DW 371, bernhard.pichler-vock@baden.gv.at

Abt. Bauangelegenheiten | Baubehörde

XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXX

13.12.2023

Zahl: BAU-7091-2015 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
XXXXXXXXXXXX, Hochstraße 45,
Errichtung eines Wohnobjektes mit 2 WE und einer Ordination
vefahrensleitender Aufforderung

Sehr geehrte Frau XXXXXXXXXXXX

Mit ha. rechtskräftigem Bescheid vom 02.11.2015 wurde Ihnen die Baubewilligung für das Vorhaben - Errichtung eines Wohnobjektes mit 2 WE und einer Ordination in 2500 Baden, Hochstraße 45, Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg erteilt.
Mit Schreiben vom 27.10.2016 wurde der Baubeginn gemeldet.

Gemäß § 24 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 2014 ist das bewilligte Bauvorhaben binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertigzustellen.

Mit Bescheid vom 08.04.2021 wurde gemäß § 24 Absatz 5 der NÖ Bauordnung 2014 die Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens antragsgemäß bis einschließlich 27.10.2023 verlängert.

Innerhalb dieser Frist wurde der Baubehörde keine Fertigstellungsanzeige samt erforderlicher Befunde vorgelegt.
Gemäß § 24 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 erlischt das Recht aus einer Baubewilligung, wenn die Ausführung des bewilligten Vorhabens nicht binnen gewährter Frist fertiggestellt wurde.

Im Rahmen des Parteiengehörs gemäß § 37 AVG 1991 haben Sie die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum dargelegten Sachverhalt bis spätestens 14 Tage ab Erhalt dieses Schreibens bei der Baubehörde schriftlich unter gleichzeitiger Übermittlung allfälliger Beweismittel vorzulegen.

Die Baubehörde erlaubt sich auf § 24 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014 hinzuweisen:

„Wird im Fall des Erlöschens der Baubewilligung aufgrund der nicht fristgerechten Fertigstellung neuerlich um die Erteilung der Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben angesucht und wird diese erteilt, so ist das Bauvorhaben innerhalb der nicht verlängerbaren Frist von 4 Jahren nach der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2, mit dem die neuerliche Baubewilligung erteilt wurde, fertig zu stellen, andernfalls diese neuerliche Baubewilligung erlischt.“

Bankverbindung: Sparkasse Baden IBAN: AT472020500000000109• BIC: SPBDAT21• UID Nr: ATU 16215904

Wenn das Vorhaben jedoch nicht zur Ausführung gelangte, werden Sie ersucht, auch dies der Baubehörde innerhalb der gesetzten Frist schriftlich mitzuteilen.

Wir ersuchen, die gesetzte Frist nicht fruchtlos verstreichen zu lassen, da die Baubehörde andernfalls gezwungen wäre, ein baupolizeiliches Ermittlungsverfahren hinsichtlich möglicher konsensloser Bauwerke zu eröffnen.

Der Bürgermeister
i.A.

Ing. Bernhard Pichler-Vock
Baubehörde

Stadtgemeinde * BADEN bei Wien * Rechtsangelegenheiten

abgefertigt am 13. Dez. 2023

Baden bei Wien

Baubehörde

Stadtgemeinde Baden
Baubehörde
Hauptplatz 1, 2500 Baden
Tel. +43 2252 86800 DW 375
Fax +43 2252 86800 DW 360
baubehoerde@baden.gv.at
www.baden.at

Öffnungszeiten Frontoffice nach Terminvereinbarung:
Mo, Di, Fr: 08.00 – 12.00 Uhr
Di zusätzlich 16.00 – 19.00 Uhr

Ing. Bernhard Pichler-Vock (bautechn.SV) / Kernb
DW 371, bernhard.pichler-vock@baden.gv.at

Abt. Bauangelegenheiten | Baubehörde

Dr. Erika Sprintz-Hansen
Goethestraße 43
50968 Köln
DEUTSCHLAND

13.12.2023

Zahl: BAU-7079-2020 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
Dr. Erika Sprintz-Hansen, Hochstraße 45,
Geländeveränderungen, Errichtung einer Steinschlichtung-Stützmauer und Herstellen von Flügelmauern
Baubeginnsanzeige – Information über Fristablauf

Sehr geehrte Frau Dr. Sprintz-Hansen!

Wie bereits im Schreiben der Baubehörde der Stadtgemeinde Baden vom 27.02.2023 (Zahl: BES-9005-2020) mitgeteilt, wurde seit Eintritt der Rechtskraft am 04.10.2021 des Bescheides vom 14.09.2021 (Zahl BAU-7079-2020), betreffend die Geländeveränderungen, Errichtung einer Steinschlichtung-Stützmauer und Herstellen von Flügelmauern auf Ihrer Liegenschaft in 2500 Baden, Hochstraße 45, Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg, kein Baubeginn gemeldet.

Mit Ihrer E-Mail Nachricht vom 09.03.2023 bestätigten Sie den Erhalt dieses Schreibens. Allerdings ist die Frist für eine Stellungnahme fruchtlos verstrichen.

Gemäß § 24 Abs.1, Ziffer 1 der NÖ Bauordnung 2014 erlischt das Recht aus einer Bewilligung, wenn die Ausführung des Vorhabens nicht binnen zwei Jahren ab Rechtskraft des Bescheides begonnen wird. In Ihrem Fall ist das Recht aus der Bewilligung (Zahl: BAU-7079-2020) per 04.10.2023 erloschen.

Im Schreiben vom 27.02.2023 wurde bereits darauf hingewiesen, dass gem. dem vorliegenden Gutachten zur Abklärung der Böschungsstandsicherheit entsprechende Maßnahmen zu setzen sind und diese per Bescheid aufgetragen werden müssen, wenn das Recht aus der gegenständlichen Baubewilligung erlischt.

Da die Baubewilligung nun erloschen ist, werden in weiterer Folge die Sicherungsmaßnahmen laut Gutachten, per Bescheid, gemäß § 34 der NÖ Bauordnung 2014 aufgetragen.

Im Rahmen des Parteiengehörs gemäß § 37 AVG 1991 haben Sie die Möglichkeit, eine Stellungnahme zum dargelegten Sachverhalt bis spätestens **14 Tage ab Erhalt dieses Schreibens** bei der Baubehörde schriftlich unter gleichzeitiger Übermittlung allfälliger Beweismittel vorzulegen.

Der Bürgermeister
i.A.

Stadtgemeinde BADEN bei Wien Bauangelegenheiten

Ing. Bernhard Pichler-Vock
Baubehörde

Beilage 2

abgefertigt am 12.12.2024

Baden bei Wien

Dieser Bescheid ist rechtskräftig und vollstreckbar ab 16.01.2025
Stadtgemeinde Baden
Baubehörde, am 15.01.2025
Der Bürgermeister
i.A.:
DI Michael Madreiter
Stadtbaumeister

Abt. Bauangelegenheiten | Baubehörde

XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXXXX
XXXXXXXXXXX
DEUTSCHLAND

STADTGEMEINDE BADEN * Verw. Bez. BADEN

Baubehörde

Stadtgemeinde Baden
Baubehörde
Hauptplatz 1, 2500 Baden
Tel. +43 2252 86800 DW 375
Fax +43 2252 86800 DW 360
baubehoerde@baden.gv.at
www.baden.at

Öffnungszeiten Frontoffice nach Terminvereinbarung:
Mo, Di, Fr: 08.00 – 12.00 Uhr
Di zusätzlich 16.00 – 19.00 Uhr

Ing. Bernhard Pichler-Vock (bautechn.SV) / BJ

10.07.2024

Zahl: BES-9004-2024 (bei Antwort bitte Zahl angeben)
Hochstraße 45, konsenslose Bauwerke
Abbruchauftrag gemäß § 35, Absatz 2, Ziffer 2, NÖ Bauordnung 2014

Bescheid

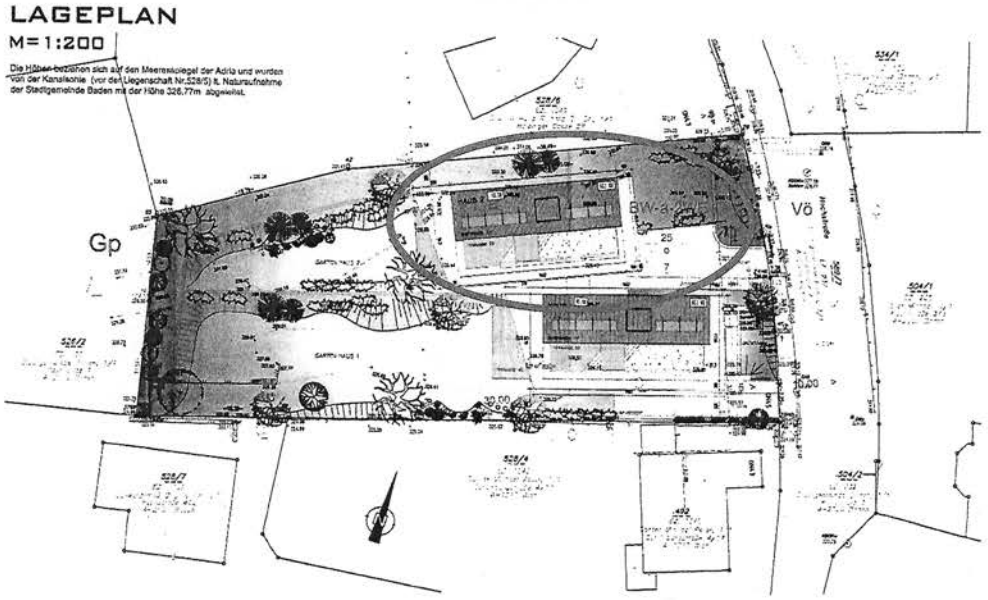
Spruch

I.

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen gemäß § 35 Absatz 2 der NÖ Bauordnung 2014 den

baupolizeilichen Auftrag

zum Abbruch des auf Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg, in 2500 Baden, Hochstraße 45, im nördlichen Bereich der Liegenschaft, bestehenden Gebäudes mit der Bezeichnung „HAUS 2" gemäß nachfolgenden Lageplan.
Das Gebäude (der oberirdische Teil) hat einen Abstand zur nördlichen Grundgrenze von ca. 3,2 m und zur östlichen Grundgrenze von ca. 13 m. Östlich des mehrgeschossigen Gebäudes befindet sich eine, zum Teil unterirdische, nach Süden offene Garage mit direktem Zugang ins Kellergeschoss des Wohngebäudes.



Auszug aus Einreichplan zu BAU-7091-2015 – „LAGEPLAN" – „HAUS 2" rot markiert.

Das Gebäude sowie die Garage, gemäß dem beiliegenden Aktenvermerk vom 08.04.2024, zum Lokalaugenschein vom 04.04.2024 dokumentiert, ist zur Gänze samt Kellergeschoss und den Fundamenten sowie Zufahrts- und Zugangsbauteilen (betonierte Rampe bzw. betonierter Zugang) abzutragen und der freie Platz niveaueben mit dem Bezugsniveau, mit hygienisch einwandfreiem Material, aufzufüllen und zu verdichten.

Für den gesamten Abbruch und die Wiederherstellung des Geländes wird eine Frist von **6 Monaten ab Rechtskraft dieses Bescheides** festgelegt.

Die erfolgte Beseitigung des Bauwerks „HAUS 2" ist fristgerecht der Baubehörde schriftlich unter Beilage einer aussagekräftigen Fotodokumentation zu melden.

Begründung

zu I.

Sachverhaltsdarstellung:

Mit ha. rechtskräftigem Bescheid BAU-7091-2015 vom 02.11.2015 wurde die Baubewilligung für das Vorhaben - Errichtung eines Wohnobjektes mit 2 WE und einer Ordination in 2500 Baden, Hochstraße 45, Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg erteilt.
Mit Schreiben vom 27.10.2016 wurde der Baubeginn gemeldet.

Gemäß § 24 Absatz 1 der NÖ Bauordnung 2014 ist das bewilligte Bauvorhaben binnen 5 Jahren ab Baubeginn fertigzustellen.

Mit Bescheid vom 08.04.2021 wurde gemäß § 24 Absatz 5 der NÖ Bauordnung 2014 die Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens antragsgemäß bis einschließlich 27.10.2023 verlängert.

Innerhalb dieser Frist wurde der Baubehörde keine Fertigstellungsanzeige samt erforderlicher Befunde vorgelegt.
Gemäß § 24 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 2014 erlischt das Recht aus einer Baubewilligung, wenn die Ausführung des bewilligten Vorhabens nicht binnen gewährter Frist fertiggestellt wurde.

Mit Schreiben vom 13.12.2023 wurde die Liegenschaftseigentümerin über den Sachverhalt informiert und gleichzeitig die Gelegenheit geboten, im Rahmen des Parteiengehörs gemäß §37 AVG 1991 Stellungnahme zum dargelegten Sachverhalt bis spätestens 14 Tage ab Erhalt dieses Schreibens bei der Baubehörde schriftlich unter gleichzeitiger Übermittlung allfälliger Beweismittel vorzulegen.

Mit Schreiben vom 31.12.2023 per E-Mail wurden durch die Liegenschaftseigentümerin Fotos vorgelegt, welche den tatsächlichen Baubeginn der mit dem Bescheid BAU-7079-2020 vom 14.09.2021 bewilligten Hangsicherungsmaßnahmen beweisen, in Bezug auf die Fertigstellung der mit Bescheid BAU-7091-2015 vom 02.11.2015 bewilligten Gebäude wurden keine Beweise vorgelegt. Gleichzeitig wurde durch die Bauwerberin ersucht, die Fertigstellungsfrist des ggst. Bauverfahrens erneut zu verlängern, bzw. wenn dies nicht möglich wäre, wurde eine Neueinreichung des Vorhabens angekündigt.

Mit Schreiben per E-Mail vom 01.02.2024 wurde die Liegenschaftseigentümerin durch die Baubehörde nochmals darüber informiert, dass die Baubewilligung der Gebäude (Bescheid BAU-7091-2015 vom 02.11.2015) erloschen ist und die Fertigstellungsfrist nicht mehr verlängert werden kann.
Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass die Baubehörde somit verpflichtet ist, in dieser Angelegenheit ein baupolizeiliches Ermittlungsverfahren hinsichtlich „konsensloser Bauwerke", gem. §35 NÖ Bauordnung 2014, einzuleiten.

Zum Zwecke der Beweisaufnahme wurde mit Schreiben vom 12.02.2024 ein Lokalaugenschein für den 04.04.2024 vereinbart.

Der Lokalaugenschein vom 04.04.2024 hat ergeben:

Allgemein:

Die gegenständliche Liegenschaft, in 2500 Baden, Hochstraße 45, Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg, liegt westlich der Hochstraße.

Im nördlichen Bereich des Grundstücks besteht ein mehrgeschoßiges Gebäude, straßenseitig davon eine, zum Teil unterirdische, offene Garage und eine Zufahrt von der öffentlichen Verkehrsfläche.

Als Basis zur Feststellung des vorhandenen bzw. ausgeführten Bauwerks werden die Einreichpläne des Bauverfahrens BAU-7091-2015 herangezogen.

Das bestehende Objekt entspricht im Wesentlichen dem, im Lageplan des Bauverfahrens, als „Haus 2" betitelten Gebäude, samt der östlichen Garage und Zufahrtsbauwerke.

Das südlich gelegene „Haus 1" wurde noch nicht begonnen.

Bauzustand:

Die Außenhülle des Gebäudes ist witterungsdicht geschlossen. Alle Fenster und Türen sind montiert, mit Außname des Garagentores, welches nicht vorhanden ist. Das Dach, sowie die nordseitige Fassade sind fertig gestellt, auf den restlichen Fassadenflächen wurde der Vollwärmeschutz und Verputz noch nicht aufgebracht.
Der geplanten, 3-seitig verlaufende, überdeckte Balkon im 1. OG ist nur als Stahlkonstruktion ohne Beläge und Absturzsicherung vorhanden.

An den Außenanlagen sind teilweise bereits deutliche Abwitterungsspuren und Bewuchs durch Vegetation erkenn- und sichtbar, wodurch davon auszugehen ist, dass in diesen Bereichen bereits schon länger keine Baumaßnahmen durchgeführt wurden (v.A. im Bereich der Einfahrt und der Garage deutlich sichtbar).

Im Bereich der Garage sind Baumaterialien (v.A Dämmstoffe für die Fassade) gelagert.

Im Gebäudeinneren sind die nichttragenden Zwischenwände großteils fertig versetzt und oberflächenfertig. Ebenso sind bereits teilweise Innentüren montiert.

Die Raumaufteilung entspricht großteils den bewilligten Einreichplänen, geringfügige Abweichungen sind v.A. in den Bereichen der Naßräume erkennbar.
Sanitärgegenstände sind nicht ausgeführt, in den Naßräumen sind die Rohbauinstallationen erkennbar.
Elektrische Installationen sind teilweise bereits fertig gestellt, in anderen Bereichen noch als reine Verkabelung ohne Komplettierung zu sehen.
Die Fußbodenheizungen in den Fußböden sind verlegt, eine Heizungsanlage ist nicht installiert, im Haustechnikraum sind die rohen Leitungsenden erkennbar, die Konditionierung ist eindeutig nicht funktionsfähig.
Fußbodenbeläge sind nicht verlegt, bei Treppen und Galerien fehlen die Absturzsicherungen.
Der innenliegende Aufzug ist montiert jedoch augenscheinlich nicht fertiggestellt und nicht funktionstauglich.

Im Bereich des anderen, geplanten Gebäudes („Haus 1") wurden keine Baumaßnahmen umgesetzt. Im diesem Teil der Liegenschaft lagern größere Mengen an Müll.

Das bestehende Objekt entspricht dem, im, mit Bescheid BAU-7091-2015 vom 02.11.2015 bewilligten Einreichplan betitelten Gebäude „HAUS 2".
Einige Teile des bewilligten Vorhabens (wie: Konditionierung des Gebäudes, Energieeinsparungs- & Wärmeschutzmaßnahmen, Absturzsicherungen, Sanitäranlagen,...) wurden bis dato nicht ausgeführt bzw. sind nicht fertiggestellt.

Die am Grundstück sichtbaren Lagerungen von Müll und Bauabfällen, sind aus naturschutzrechtlicher bzw. abfallrechtlicher Sicht separat zu beurteilen und wurden zu diesem Zwecke an die zuständige Behörde der Bezirkshauptmannschaft weitergeleitet.

Mit Schreiben vom 09.04.2024, sowie per E-Mail vom 11.04.2024 und erneut vom 28.05.2024, wurde der Aktenvermerk zum Lokalaugenschein der Liegenschaftseigentümerin zur Kenntnis gebracht und gleichzeitig eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zu den Beweisergebnissen, gem. §45 Abs. 3 AVG 1991, binnen 14 Tagen ab Erhalt des Schreibens, geboten.

Binnen offener Frist wurde bei der Baubehörde keine Stellungnahme zu den Beweisergebnissen eingebracht.

Rechtlich folgt:

Gemäß § 24 Absatz 1, Ziffer 1 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, *erlischt das Recht aus einer Baubewilligung (§23 Abs. 1), wenn die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde.*

Gemäß § 24 Absatz 5, der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, *hat die Baubehörde die Frist für die Fertigstellung eines bewilligten Bauvorhabens zu verlängern, wenn der Bauherr dies vor ihrem Ablauf beantragt und das Bauvorhaben aufgrund des bisherigen Baufortschrittes innerhalb einer angemessenen Nachfrist vollendet werden kann.*

Gemäß § 30 Absatz 1, der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, *ist ein bewilligtes Bauvorhaben (§23) fertiggestellt, hat der Bauherr dies der Baubehörde anzuzeigen. Anzeigepflichtige Abweichungen (§15) sind in dieser Anzeige darzustellen. Die Fertigstellung eines Teiles eines bewilligten Bauvorhabens darf dann angezeigt werden, wenn dieser Teil für sich alleine dem bewilligten Verwendungszweck, den Vorschriften des Gesetzes und der NÖ Bautechnikverordnung 2014, LGBl. Nr. 4/2015, und dem Bebauungsplan entspricht.*

Gemäß § 35 Absatz 2 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015, in der derzeit geltenden Fassung, *hat die Baubehörde ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 den Abbruch eines Bauwerkes anzuordnen, wenn für dieses keine Baubewilligung (§ 23) oder Anzeige (§ 15) vorliegt.*

Würdigung:

1. Die Liegenschaft Hochstraße 45, 2500 Baden, mit der Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg, steht im grundbücherlichen Eigentum von Frau Dr. Erika Sprintz-Hansen. Diese Leigenschaft ist gemäß gültigem Bebauungsplan der Stadtgemeinde Baden als BW-2WE gewidmet.
2. Mit ha. rechtskräftigem Bescheid BAU-7091-2015 vom 02.11.2015 wurde die Baubewilligung für das Vorhaben - Errichtung eines Wohnobjektes mit 2 WE und einer Ordination in 2500 Baden, Hochstraße 45, Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg erteilt.
   Mit Schreiben vom 27.10.2016 wurde der Baubeginn gemeldet.
   Mit Bescheid BAU-7091-2015 vom 08.04.2021 wurde gemäß § 24 Absatz 5 der NÖ Bauordnung 2014 die Frist zur Fertigstellung des Bauvorhabens antragsgemäß bis einschließlich 27.10.2023 verlängert.
3. Festzuhalten ist, dass binnen offener Frist, die Fertigstellung des Vorhabens nicht bei der Baubehörde, gemäß **§30 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014**, angezeigt wurde.
4. Anzumerken ist, dass die Liegenschaftseigentümerin mit verfahrensleitender Aufforderung vom 13.12.2023 über den Sachverhalt informiert und gleichzeitig die Gelegenheit geboten wurde, im Rahmen des Parteiengehörs gemäß §37 AVG 1991 Stellungnahme zum dargelegten Sachverhalt bis spätestens 14 Tage ab Erhalt dieses Schreibens bei der Baubehörde schriftlich unter gleichzeitiger Übermittlung allfälliger Beweismittel vorzulegen.
5. Festzuhalten ist, dass mit Schreiben vom 31.12.2023, fristgerecht, per E-Mail durch die Liegenschaftseigentümerin Fotos vorgelegt wurden, welche den tatsächlichen Baubeginn der mit dem Bescheid BAU-7079-2020 vom 14.09.2021 bewilligten Hangsicherungsmaßnahmen beweisen, in Bezug auf die Fertigstellung der mit Bescheid BAU-7091-2015 vom 02.11.2015 bewilligten Gebäude wurden jedoch keine Beweise vorgelegt.
   Gleichzeitig wurde durch die Bauwerberin ersucht, die Fertigstellungsfrist des ggst. Bauverfahrens erneut zu verlängern, bzw. wenn dies nicht möglich wäre, wurde eine Neueinreichung des Vorhabens angekündigt.
6. Anzumerken ist, dass bei der Baubehörde bis dato, kein neuerliches Ansuchen um Baubewilligung für das betreffende Bauvorhaben, im Sinne des §24 Abs. 2 der NÖ Bauordnung 2014, oder Ansuchen um Baubewilligung für ein neues Bauvorhaben, eingebracht wurde.
7. Da das Ansuchen um Fristverlängerung durch die Liegenschaftseigentümerin jedoch nicht vor Ablauf der Fertigstellungsfrist eingebracht wurde, konnte die Frist zur Fertigstellung, gemäß **§24 Abs. 5 NÖ Bauordnung 2014**, nicht verlängert werden.

8. Zum Zwecke der Beweisaufnahme wurde mit Schreiben vom 12.02.2024 ein Lokalaugenschein für den 04.04.2024 vereinbart.
   Der Aktenvermerk zum Lokalaugenschein wurde mit Schreiben vom 09.04.2024, sowie per E-Mail vom 11.4.2024 und vom 28.05.2024, der Liegenschaftseigentümerin übermittelt und gleichzeitig eine Frist zur schriftlichen Stellungnahme zu den Beweisergebnissen, gem. §45 Abs. 3 AVG 1991, binnen 14 Tagen ab Erhalt des Schreibens, geboten.
9. Festzuhalten ist, dass binnen offener Frist keine Stellungnahme zu den Beweisergebnissen bei der Baubehörde einlangte.
10. Im Zuge des Lokalaugenscheins durch ein Organ der Baubehörde, wurde festgestellt, dass einerseits das Haus 1 nicht ausgeführt wurde und dass andererseits aufgrund der nicht fertiggestellten bzw. fehlenden Elemente des „Haus 2" (Konditionierung des Gebäudes, Energieeinsparungs- & Wärmeschutzmaßnahmen, Absturzsicherungen, Sanitäranlagen), welche wesentliche Elemente im Sinne des bewilligten Verwendungszweckes bzw. der Vorschriften der NÖ Bauordnung 2014 bzw. NÖ Bautechnikverordnung 2014 darstellen, das Bauvorhaben somit eindeutig nicht fertiggestellt ist.
    Auch eine sogenannte „Teilfertigstellung" des „Haus 2" kann aufgrund des Baufortschrittes ausgeschlossen werden.
11. Da somit das Vorhaben eindeutig nicht fertiggestellt ist und die Frist zur Fertigstellung gem. **§24 NÖ Bauordnung 2014** abgelaufen ist, ist das Recht aus der Baubewilligung BAU-7091-2015 vom 02.11.2015 somit erloschen.
12. Da das Recht aus der Baubewilligung BAU-7091-2015 vom 02.11.2015, gem. §24 NÖ Bauordnung 2014, erloschen ist, liegt für das bestehende Gebäude auf der Liegenschaft Hochstraße 45, 2500 Baden, Parz.Nr. 528/5, EZ 1050, KG Mitterberg, der Baubehörde keine Bewilligung im Sinne des **§23 der NÖ Bauordnung 2014** vor.
13. Festzuhalten ist, dass die Baubehörde gem. **§35 Absatz 2 der NÖ Bauordnung 2014**, den Abbruch eines Bauwerks anzuordnen hat, wenn für dieses keine Baubewilligung (§23) vorliegt.

Es war daher spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von 2 Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich das ordentliche Rechtsmittel der Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Baden eingebracht werden. Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag zu enthalten.
Für den Berufungsantrag des Bewilligungswerbers ist eine Gebühr von EUR 14,30 zu entrichten. Die Gebührenschuld entsteht erst in dem Zeitpunkt, indem die abschließende Erledigung über die Berufung zugestellt wird.

Der Bürgermeister
i. A.

STADTGEMEINDE BADEN Verw. Bez. BADEN

DI Michael Madreiter
Stadtbaudirektor

Ergeht an:
1. Grundeigentümerin XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Beilagen:
Kopie vom Aktenvermerk v. 08.04.2024 über den Lokalaugenschein vom 04.04.2024

REPUBLIK ÖSTERREICH
LANDESGERICHT WIENER NEUSTADT

Maria-Theresien-Ring 5
2700 Wiener Neustadt

Tel.: +43 2622 21510 395817

IM NAMEN DER REPUBLIK

Das Landesgericht Wiener Neustadt erkennt durch die Richterin Dr. Nina Painz-Skoczdopole in den verbundenen Rechtssachen

I) 27 Cg 29/19f:

der klagenden Partei [redacted], 2500 Baden bei Wien, vertreten durch Huber Swoboda Oswald Aixberger, Rechtsanwälte GmbH in Wien, wider die beklagte Partei [redacted], zuletzt vertreten durch Dr. Stefan Stoiber, Rechtsanwalt in Wien und

II) zu 26 Cg 27/20f:

der klagenden Partei [redacted] zuletzt vertreten durch Dr. Stefan Stoiber, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei [redacted], vertreten durch Huber Swoboda Oswald Aixberger, Rechtsanwälte GmbH in Wien

wegen

I) zuletzt **€ 148.832,30 s.A.** und

II) € 44.483,53

nach öffentlicher mündlicher Verhandlung zu Recht:

I)

1. Die Beklagte ist schuldig, dem Kläger EUR 28.147,23 samt 4% Zinsen seit 24.10.2019 zu bezahlen;

2. Das Mehrbegehren, die Beklagte sei weiters schuldig, dem Kläger € 40.100,07 samt 4% Zinsen sei 24.10.2019 zu bezahlen, wird abgewiesen.

3. Die Beklagte ist weiters schuldig, auf ihrer Liegenschaft EZ 1050, GB 04020 Mitterberg, entlang der Grenze zur Liegenschaft des Klägers EZ 1049, GB 04020 Mitterberg, in den Bereichen A, B1 und B2 nach Beilage./A, auf einer Länge von rund 15 m, eine sach-

und fachgerechte, sowie geeignete Hangsicherung errichten zu lassen sowie das ursprüngliche Geländeniveau und die Geländebeschaffenheit des Grundstücks des Klägers wieder herzustellen;

4. Die Beklagte ist weiters schuldig, ab sofort jede weitere Abgrabung des Hanges entlang der gemeinsamen Liegenschaftsgrenze zwischen der Liegenschaft der Beklagten EZ 1050, Grundbuch 04020 Mitterberg, und der Liegenschaft des Klägers EZ 1049, Grundbuch 04020 Mitterberg, so lange zu unterlassen, bis der Hang durch geeignete Hangsicherungsmaßnahmen fachgerecht gegen Hangrutschungen abgesichert wurde;

5. Es wird mit Wirkung zwischen dem Kläger und der Beklagten festgestellt, dass die Beklagte für alle künftigen Schäden aus und im Zusammenhang mit der rechtswidrigen Hangabgrabung entlang der Liegenschaftsgrenze zwischen der Liegenschaft der Beklagten EZ 1050, Grundbuch 04020 Mitterberg, und der Liegenschaft des Klägers EZ 1049, Grundbuch 04020 Mitterberg, ersatzpflichtig ist.

II)

1. Der Kläger ist gegenüber der Beklagten schuldig, es ab sofort zu unterlassen,

a. das Grundstück der Beklagten, EZ 1 050, KG 04020 Mitterberg, BG Baden, mit der Grundstücksadresse Hochstraße 45, 2500 Baden, ohne Zustimmung der Beklagten zu betreten sowie Dritte mit dem Betreten des gesamten Grundstückes zu beauftragen und

b. Bepflanzungen jeglicher Art, insbesondere Laubbäume, die sich am Grundstück der Beklagten EZ 1050, KG 04020 Mitterberg, BG Baden, mit der Grundstücksadresse Hochstraße 45, 2500 Baden befinden, zu beschädigen, zu entfernen oder in sonstiger Form zu verunstalten.

2. Der Kläger ist weiters schuldig, der Beklagten € 4.000,- samt 4% Zinsen seit dem 19.3.2020 zu bezahlen.

3. Das Mehrbegehren, der Kläger sei weiters schuldig, der Beklagten € 16,483,53 samt 4% Zinsen seit dem19.3.2020 zu bezahlen, wird abgewiesen.

I und II)

Die Beklagte ist schuldig, dem Kläger dessen mit € 25.133,74 (darin enthalten € 3.210,62 an USt und € 5.870,- an Barauslagen) bestimmten Prozesskosten binnen 14 Tagen zu Handen des Klagevertreters zu ersetzen.

E n t s c h e i d u n g s g r ü n d e:

Die zu 27Cg59/19t klagende und zu 26 cg 27/20f beklagte Partei (idF **Kläger)** begehrte mit Klage vom 23.10.2019, ausgedehnt in ON 3, modifiziert in ON 64, AS 413, wie im Spruch ersichtlich und brachte im Wesentlichen vor, er sei bücherlicher Eigentümer der Liegenschaft EZ 1049, Grundbuch 04020 Mitterberg, Hochstraße 47, 2500 Baden. Die Beklagte sei bücherliche Eigentümerin der südlichen Nachbarliegenschaft EZ 1050 Grundbuch 04020 Mitterberg, welche infolge der Hanglage tiefer liege, als die Liegenschaft des Klägers.

Auf der Liegenschaft der Beklagten werde derzeit ein Wohnhaus errichtet, dessen Rückwand parallel zur und nahe der Liegenschaftsgrenze mit dem Kläger liege. Der Aushub der Baugrube sei Ende 2016 erfolgt **(./A)**. Im Zuge dessen, sei der Hang im Grenzbereich der beiden Liegenschaften auf einer Länge von rund 35m nahezu senkrecht auf das Niveau der Baugrubensohle der Beklagten, sohin bis zu acht Meter tief, abgegraben worden. All dies ohne jede Art der Hangsicherung oder Baugrubensicherung.

Diese Abgrabung des Hanges habe entlang der Liegenschaftsgrenze **(./B)** insbesondere dazu geführt, dass die Baugrube der Beklagten unter Verletzung der Grundstücksgrenze auf einer Länge von ca 15m trapezförmig in das Grundstück des Klägerins hineinreiche und sich über ca 12m parallel zur Grundstücksgrenze etwa 1,4m innerhalb des Grundstücks des Klägers befinde. (gelb schraffiert **./A**).

Der gewachsene Boden am Grundstück des Klägers sei auf einer Fläche von rund 22m² im Ausmaß von ca 70m³ abgegraben worden, womit dem Zugangsweg zum Wohnhaus die erforderliche Stütze entzogen worden sei.

Durch die Abrgrabung einer Fläche von ca 22m² um bis zu 8 m sei dieser Bereich durch eine senkrechte Baugrubenwand vom restlichen Grundstück des Klägers getrennt und von diesem aus unzugänglich.

Dem Grundstück des Klägers sei auf der gesamten Länge der Baugrubenwand der stützende Hangfuß entzogen worden, womit statische Maßnahmen zur Hintanhaltung von Hangrutschungen und Stabilisierung der Liegenschaft des Klägers erforderlich geworden seien und das Bauvorhaben des Klägers nur mit deutlich umfangreicheren Fundamenten, als ohne rechtswidrige Abgrabung, umgesetzt werden könne. Es bedürfe nun deutlich tiefer in den Boden einbindender Fundamentstreifen und einer als Kragplatte ausgeführten Fundamentplatte (**./D)**.

Der Kläger habe von der Abgrabung erstmals Ende November 2016 Kenntnis erlangt. Das Bauvorhaben der Beklagten sei im November 2016 baubehördlich gestoppt worden. Die Beklagte habe, dem behördlichen Auftrag entsprechend, eine provisorische Oberflächensicherung durch Baustahlmatten und Spritzbeton vornehmen lassen, welche jedoch nicht geeignet sei, dauerhaft weitere Schäden an der Liegenschaft des Klägers zu verhindern.

Über Antrag des Klägers vom 30.12.2016 sei eine gerichtliche Beweissicherung mit Befundaufnahme am 2.2.2017 vorgenommen worden.

Durch die Fortsetzung der Bautätigkeit seitens der Beklagten und insbesondere durch die Fertigstellung der Fassade des Gebäudes auf der, der Hangabgrabung zugewandten Seite habe die Beklagte Fakten geschaffen, durch welche die Sanierung der Baugrubenwand nur mit erhöhtem Aufwand möglich sei.

Der Kläger habe ein Angebot zur Sanierung des Hangabschnitts mit dem Ziel der Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeniveaus sowie der Standsicherheit eingeholt (./**E, ./F**) wonach für die Sicherung und Stabilisierung des Hangs sowie die Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeniveaus mit Kosten in Höhe von **€ 65.085,-** zu rechnen sei.

Die Kosten für die umfangreicheren Fundamente für das Haus des Klägers betrügen nach einem Kostenvoranschlag der Sperhansl Baugesellschaft mbH vom 14.10.2019 (./**I**) **€ 29.247,30.**

Es bestehe aufgrund der Absturzhöhe und der drohenden Hangrutschung dringender Handlungsbedarf. Es komme bereits zu fortschreitender Erosion und löse sich Erdmaterial von der Böschungskante. Ohne Sanierungsmaßnahmen sei jedenfalls mittelfristig mit Schäden wie Loslösung weiteren Erdmaterials, Senkung oder Abbrechen von Teilen des Zugangsweges oder Hangrutschungen zu rechnen.

Das Vorliegen einer Baubewilligung wäre nur dann hilfreich, wäre die Bauausführung durch die Beklagte sach- und fachgerecht und nicht, wie gegenständlich, rechtswidrig erfolgt. Selbst wenn im ursprünglichen Einreichplan eine Stützmauer vorgesehen gewesen wäre, wäre diese zeitnah nach Durchführung der Abgrabung zu errichten gewesen, um ihren Zweck zu erfüllen. Die Beklagte habe dafür Sorge zu tragen, dass vor Beginn der Abgrabung die notwendigen Bewilligungen für adäquate Hangsicherungen vorliegen.

Dass die provisorische Hangsicherung mit Metallverankerung behördlich genehmigt gewesen sei, werde bestritten, zumal die Baubehörde ohne Zustimmung des Klägers keine Hansicherungsmaßnahmen bewilligen könne, die die Liegenschaft des Klägers betreffen.

Die seitens des Klägers errichtete Steinschlichtungsmauer (./2) befinde sich überwiegend, wenn nicht ausschließlich in jenem Abschnitt der Liegenschaftsgrenze (C1 und C2), welcher nicht hier, sondern im Verfahren zu 55Cg verfahrensgegenständlich sei.

Abgesehen davon, befinde sich unter der Steinschlichtungsmauer die bekannte, bis zu acht Meter tiefe Abtragung. Diese sei zumindest mitverursachend für allfällige Hangbrüche in den Bereichen C1 und C2 und ausschließliche Ursache für allfällige Hangbrüche in den hier gegenständlichen Abschnitten A, B1 und B2. Aufgrund des nach wie vor von der Abtragung ausgehenden Gefahrenpotentials seien daher sowohl das Unterlassungsbegehren als auch das Feststellungsbegehren gerechtfertigt.

Die Beklagte als Nachbarin des Klägers treffe eine verschuldensunabhängige **Schadenersatzverpflichtung nach § 364b ABGB.** Zweck dieser Bestimmung sei die Sicherung der Festigkeit und Standsicherheit eines Nachbargrundstücks. Die rechtswidrige Hangabgrabung durch die Beklagte unterliege § 364b ABGB (1Ob15/02s). Der Kläger habe daher als geschädigter Eigentümer einen Anspruch auf Unterlassung, auf Wiederherstellung und auf Schadenersatz in Form eines Ausgleichsanspruchs, wobei sämtliche Auswirkungen auf das Vermögen des Klägers zu berücksichtigen seien (1 Ob 15/02s).

Der Kläger habe, da die ursprüngliche, natürliche Hangstütze nicht wiederherstellbar sei, einen Anspruch auf Herstellung der erforderlichen alternativen Hangstabilisierung. Die Hangsicherung sei im Bereich A nach ./A entlang der Liegenschaftsgrenze auf der Liegenschaft der Beklagten zu errichten. Es sei Sorge zu tragen, dass der betroffene Bereich in der Folge faktisch ebenso nutzbar sein werde, wie er es vor der Hangabgrabung gewesen sei. Es müsse auch die Oberfläche des neu geschaffenen Geländes so hergestellt werden, wie sie ursprünglich vorhanden gewesen sei. Auch in den Bereichen B1 und B2 habe die Beklagte für eine Hangstabilisierung zu sorgen.

Das Gutachten des Sachverständigen DI Neumann werde bei der Auswahl der geeigneten Hangsicherung zu berücksichtigen sein.

Gemäß dem Gutachten des Sachverständigen DI Roman Sattler (**./M**) sei von einer Beeinträchtigung der Liegenschaft des Klägers auf einer Fläche von 150m² davon auszugehen, dass diese Fläche eine zukünftig geminderte Standsicherheit aufweise und/oder durch Sanierungsmaßnahmen beeinträchtigt sein werde. Daraus ergebe sich nach Durchführung einer einwandfreien Sanierung eine verbleibende **Wertminderung** in Höhe von **€ 39.500,-**

Darüber hinaus begehre der Kläger die **Unterlassung** weiterer rechtswidriger Abgrabungen, die zu befürchten seien, da die Errichtung des Wohnhauses auf der Liegenschaft der Beklagten noch nicht abgeschlossen sei. Das Vorliegen einer

Baubewilligung stehe diesem Unterlassungsanspruch nicht entgegen (1Ob620/94), der durch die Baubewilligung geschaffene Anschein der Gefahrlosigkeit einer Grundstücksvertiefung wirke nur so lange, als das Handeln des Bauführers nicht tatsächlich sorgfalts- und damit rechtswidrig sei (7Ob103/98t; 7Ob573/92).

Es sei nicht vorhersehbar, ob und inwieweit es infolge der rechtswidrigen Abgrabungen auch nach Ausführung einer Hangsicherung über die Jahre zu weiteren Schäden kommen werde. Der Kläger habe daher ein rechtliches Interesse an der Feststellung dass die Beklagte für alle künftigen Schäden aus und im Zusammenhang mit der rechtswidrigen Hangabgrabung dem Grunde nach ersatzpflichtig sei.

Zuletzt begehre der Kläger den Ersatz der Kosten für vorprozessual eingeholte Gutachten in Höhe von insgesamt € 10.967,23 (**./J, ./K, ./L, ./M**). Dieser Ersatz stehe zu, da ein besonderes Interesse an der Sachverhaltsermittlung bestanden habe und die Einholung der Gutachten notwendig gewesen sei um festzustellen, ob ein Schaden vorliege oder Sofortmaßnahmen notwendig seien (1Ob 302/02x).

Zum Einwand der **Verjährung** brachte der Kläger vor, es sei unrichtig, dass er seine Liegenschaft zu einem Zeitpunkt erworben habe, als die Baugrube bereits zur Gänze ausgehoben gewesen sei. Hätte die Beklagte am 26.4.2016 die Baugrube bereits zur Gänze ausgehoben gehabt, wären die Arbeiten vor der Erteilung der Baugenehmigung durchgeführt worden. Aus dem als **./O** vorgelegten Teilungsplans sei ersichtlich, dass der entlang der Grundstücksgrenze verlaufende Gehweg im Juni 2016 nicht einmal 1m über dem Niveau der Liegenschaft der Beklagten gelegen sei. Die bis zu 8m tiefe, an den Gehweg heranreichende Baugrube habe somit im Juni 2016 noch nicht bestanden. Dies ergebe sich auch aus einem Luftbild (./**P**) das im Zeitraum 2016 bis 2018 aufgenommen worden sei und angesichts der Vollbelaubung der Bäume frühestens aus dem späten Frühjahr oder Sommer 2016 stammen könne.

Zum **Baum** brachte der Kläger vor, es liege kein rechtswidriger Eingriff vor. An der Liegenschaftsgrenze habe sich eine Esche befunden. Diese sei ein **Grenzbaum gewesen,** dessen Stamm sich zum Teil auf der Liegenschaft der Klägerin und zum Teil auf jener des Beklagten befunden habe.

Der Baum sei augenscheinlich geschädigt und krank gewesen, weshalb der Kläger an die Beklagte herangetreten sei, um ihr Einverständnis zur Fällung einzuholen. Die Beklagte habe zugesagt, sich dies zu überlegen, sei jedoch nicht mehr darauf zurückgekommen. Auf eine E-mail Anfrage habe der Kläger keine Antwort erhalten. Die Beklagte lebe in Deutschland. Sie sei selten vor Ort und für den Kläger schwer zu erreichen gewesen.

Der Kläger habe im Oktober 2017 einen Sachverständigen aus dem Fachbereich Landschaftsplanung und Landschaftspflege mit der Begutachtung des Baumes beauftragt. Es sei festgestellt worden, dass der Baum mit einem Pilz befallen sei, ihm ein baumfremder Bewuchs anhaftete und dass Wipfeldürre sowie ein sehr hoher Totholzanteil bestanden. Die Verkehrssicherheit des Baumes sei nicht gegeben gewesen. Zur Erhaltung des Baumes wären Maßnahmen und regelmäßige Kontrollen notwendig gewesen. Auch der Sachverständige habe als Alternative die Fällung empfohlen (./1-B).

Der Kläger sei als Baumhalter verpflichtet, alle zur Abwendung von Schäden erforderlichen und ihm zumutbaren Sicherungsmaßnahmen zu setzen.

Da auf dem Grundstück der Beklagten bereits Bautätigkeiten durchgeführt worden seien und Personen verkehrt haben, habe sich der Bekl gezwungen gesehen, auf eigene Kosten den Baum zu fällen, dies ohne Einwilligung, weil ein weiteres Zuwarten im Hinblick auf die Gefahrenabwehr nicht zumutbar gewesen sei nachdem die Beklagte auf zahlreiche Kontaktversuche nicht reagiert habe und nicht erreichbar gewesen sei. Der Kläger sei davon ausgegangen, dass das Fällen des Baumes im Interesse der Beklagten liege. Hätte der Kläger den Baum nicht gefällt, wäre er zwischenzeitig eingegangen, da mangels Erreichbarkeit der Beklagten andere Sicherungsmaßahmen nicht durchgeführt werden hätten können.

Es habe eine Pflichtenkollision vorgelegen, was ein rechtswidriges Verhalten ausschließe.

Die Fällung des Baumes habe nur wenig Zeit in Anspruch genommen, der Baum sei im Ganzen gefällt und auf der Liegenschaft des Bekl zerkleinert und entsorgt worden. In das Eigentum der Beklagte sei nur unter größtmöglicher Schonung eingegriffen worden.

Wiederholungsgefahr liege nicht vor. Der Kläger habe die Liegenschaft der Beklagten nur einmal ohne Zustimmung betreten, dies im Jahr 2019, um Lichtbilder von der Hangabgrabung anzufertigen, da Sorge bestand habe, der Hang könnte abrutschen. Dass dieses Betreten zur Anfertigung von Lichtbildern und auch das Fällen ohne Zustimmung der Beklagten erfolge, sei einzig der Unerreichbarkeit der Beklagten geschuldet.

Der einzige Zweck der Baumfällung im Jahr 2018 sei die Wahrung der Verkehrssicherungspflichten gewesen. Die Gefahr sei beseitigt, keine weiteren Bäume an der Liegenschaftsgrenze vorhanden.

Der Kläger achte das Eigentumsrecht der Beklagten und werde deren Liegenschaft weder betreten noch in deren Pflanzbestand in irgendeiner Weise eingreifen.

Das kurzfristige Betreten der Liegenschaft, zum Zweck, Gefahr von rechtswidrigen Hangabgrabungen abzuwenden bzw. die Verkehrssicherheit eines Baumes zu überprüfen sei weder rechtswidrig noch bestehe Wiederholungsgefahr.

Es liege **kein Schaden** vor. Die Beklagte habe im Zeitpunkt der Fällung des Baumes auf ihrer Liegenschaft ein Wohnhaus errichtet. Zur Schaffung der Baugrube habe die Beklagte im Herbst 2019 Abgrabungen so durchgeführt, dass auf einer Länge von rund 19m eine rund 6m tiefe nahezu senkrechte Baugrubenwand geschaffen worden sei. **Der abgegrabene Bereich umfasse auch den früheren Standort des Baumes.** Im Zuge dieser Arbeiten wäre der Baum daher ohnehin zu entfernen gewesen, jedenfalls aber wären ihm wesentliche Teile seines Wurzelstocks abhanden gekommen. Damit wäre der Baum nicht mehr standsicher gewesen und hätte entfernt werden müssen, um die Gefahr zu bannen, dass er auf die Liegenschaft der Beklagten und das dort in Errichtung befindliche Wohnhaus beschädige.

Der Kläger hätte die Zustimmung der Beklagten zur Entfernung des Baumes auch klagsweise durchsetzen können. Aufgrund des festgestellten Zustands ist nicht erkennbar, aus welchen Gründen ein Gericht die Zustimmung der Beklagten nicht ersetzt hätte.

Wegen Gefahr im Verzug sei es dem Kläger auch nicht möglich gewesen, die Zustimmung der Beklagten abzuwarten. Der Baum hätte auch bei rechtmäßigem Alternativverhalten gefällt werden dürfen, was einen Schadenersatzanspruch ausschließe.

Zur Höhe des Anspruchs brachte der Kläger vor, die Beklagte verlange den Ersatz für einen gesunden Großbaum. Aufgrund der Fällung eines kranken Baumes mit eingeschränkter Vitalität können jedoch nicht die Kosten für einen gesunden und vitalen Baum verlangt werden. ./C beziehe sich darüber hinaus auf eine Linde. Der gefällte Baum sei eine Esche gewesen.

Die zu 27Cg59/19t beklagte und zu 26Cg27/20f klagende Partei (idF **Beklagte**) bestritt das Klagebegehren dem Grunde und der Höhe nach und brachte im Wesentlichen vor, sie habe das gegenständliche Grundstück mit Kaufvertrag vom 17.2.2014 erworben, unverzüglich den Altbestand abgerissen und die Baugrube ausgehoben. Sämtliche mit den Aushubarbeiten verbundenen Arbeiten haben konzessionierte Unternehmen sach- und fachgerecht durchgeführt. Es habe zu keiner Zeit die Gefahr eines Hangrutsches bestanden. Es seien lediglich Maßnahmen gesetzt worden, die der Baubehörde gemeldet und von dieser genehmigt gewesen seien.

Es sei auch eine Stützmauer über die gesamte Länge des Grundstücks geplant gewesen, die nur aufgrund der Säumnis der Behörde noch nicht errichtet worden sei, da die Bewillligung für die Errichtung noch nicht erteilt worden sei.

Die provisorische Hangsicherung, welche auch Metallverankerungen vorgesehen habe, sei von der Baubehörde so genehmigt gewesen.

Die Beklagte habe alles ihr Mögliche getan, um die Liegenschaft des Klägers zu sichern.

Der Kläger habe das beauftragte Bauunternehmen laufend aufgesucht und belästigt und habe dessen Arbeitsweise beanstandet.

Der Kläger habe auch eigenständig und ohne Zustimmung der Beklagten Grenzpfosten versetzt, um eine auf dem Grundstück der Beklagten befindlichen mindestens 15m hohen Baum durch das von ihm beauftragte Unternehmen fällen lassen zu können.

Zwischenzeitig habe sie sämtliche allfälligen Schäden am Nachbargrundstück behoben. Die behauptete Hangsicherung sei zur Herstellung des ursprünglichen Zustands nicht notwendig. Auch die Wertminderung des Grundstücks werde bestritten.

Der Kläger habe im Frühjahr 2021 auf seiner Liegenschaft umfangreiche Geländeveränderungen, insbesondere Aufschüttungen bis zu zwei Metern Höhe entlang der Grundgrenze westlich seines Hauses vorgenommen, teilweise sei auch eine zwei Meter hohe Steinschlichtungsmauer auf der Böschung errichtet worden. Diese Aufschüttungen wären bewilligungspflichtig gewesen, da nach der Bebauungsverordnung vom 25.9.2018 § 2 Punkt. 4.1 künstliche Geländeveränderungen von mehr als 50cm ohne entsprechende baubehördliche Bewilligung und Ortsbildgutachten nicht zulässig seien. Sie seien jedoch ohne Bewilligungen vorgenommen worden und somit rechtswidrig.

Durch diese Aufschüttungen habe der Kläger jegliche weitere Abtragungen durch die Beklagte tatsächlich unmöglich gemacht, da durch das ungesicherte Auflegen der Steinschlichtungsmauer die Gefahr eines Böschungsbruchs samt Abrutschen der Mauersteine im gesamten Bereich westlich des Hauses des Klägers erwartet werden müsse. Es sei dadurch in Kenntnis des vorliegenden Sachverständigengutachtens, sohin grob fahrlässig eine konkrete Gefahrenlage geschaffen worden (./2).

Das Unterlassungs- und das Feststellungsbegehren, die sich jeweils auf die gesamte Grundgrenze bezögen, seien viel zur weitgehend formuliert, da die Hangabtragungen der Beklagten nicht rechtswidrig gewesen seien – dies im Gegensatz zu den Geländeveränderungen des Klägers.

Der Kläger sei auch nicht berechtigt, eine bestimmte Hangabsicherung zu begehren. Es sei der Beklagten als Grundeigentümerin vorbehalten, die Sicherungsmaßnahmen zu wählen. (./1).

Mit Bescheid der Stadtgemeinde Baden vom 14.9.2021 sei der Beklagten die Baubewilligung für Geländeveränderungen, Errichtung einer Steinschlichtungs-Stützmauer und Herstellen von Flügelmauern in Baden, Hochstraße 45, Parz. Nr 528/5 EZ 1050 KG Mitterberg unter Einhaltung der Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 samt zugehörigen Verordnungen erteilt worden (./4). Dieser Bescheid sei in Rechtskraft erwachsen. Aus der Baubewilligung ergäben sich all jene Maßnahmen, die seitens der Beklagten ergriffen werden müssten. Für darüber hinaus gehende Maßnahmen sei kein Anlass ersichtlich.

Das Klagebegehren sei darüber hinaus zumindest teilweise verjährt: Der Kläger habe seine Liegenschaft am 26.4.2016 erworben, zu einem Zeitpunkt, da die Baugrube am Grundstück der Beklagten bereits zur Gänze ausgehoben gewesen sei. Er habe die Liegenschaft in Kenntnis des Aushubs erworben, das Klagebegehren sei daher zumindest soweit es auf Schadenersatz gestützt werde, verjährt.

Zum Thema des **Baumes** brachte die Beklagte vor, auf ihrem Grundstück habe sich ein zehn Meter hoher Laubbaum befunden. Der Kläger sei mehrmals an die Beklagte herangetreten, dass er den Baum gerne fällen würde, die Beklagte habe hierzu jedoch *nicht* ihr Einverständnis erteilt.

Am 13.2.2020 habe sich herausgestellt, dass der Kläger den Baum ohne Einverständnis der Beklagten gefällt habe. Das Fällen sei nur vom Grundstück der Beklagten aus möglich gewesen.

Der Kläger habe den Baum gefällt, weil er seinen Ausblick gestört habe. Während der Fällung habe er das Grundstück der Beklagten betreten und habe sich gemeinsam mit Arbeitern für mehrere Stunden dort aufgehalten. Dadurch werde die Wiederholungsgefahr indiziert. Beim Eingriff in ein absolut geschütztes Recht indiziere der einmalige Eingriff die Wiederholungsgefahr. Für den Wegfall der Wiederholungsgefahr wäre die Bekl behauptungs- und beweispflichtig.

Es bestehe kein Anhaltspunkt dafür, anzunehmen, dass der Kläger gewillt sei, von künftigen Störungen Abstand zu nehmen (RS 0012087)

Die Böschung sei dort, wo der Baum gestanden habe, nicht abgegraben worden. Die Beklagte hätte den Baum jedenfalls erhalten wollen.

Die Beklagte müsse nun eine Ersatzpflanzung vornehmen. Für einen Laubbaum derselben Art mit derselben Höhe und demselben Kronendurchmesser habe sie einem Kostenvoranschlag der Gärtnerei Starkl zufolge **€ 20.483,53** zu bezahlen.

Dass die Beklagte nicht wisse, um welche Baumart es sich handle, liege daran, dass sie nicht fachkundig in Bezug auf Bäume sei. Als Grundlage könne aber der Kostenvoranschlag für eine Linde herangezogen werden.

Beweis wurde erhoben durch Einsichtnahme in die vorgelegten Urkunden ./A - ./X, -1 - ./… [zu 27Cg 59/59t] und ./A-B -./-B sowie ./1-B - ./4-B [zu 26Cg27/20f], durch Verlesung des Beweissicherungsaktes 7Nc 1/17v; Durchführung eines Lokalaugenscheins (ON 34), Einholung von Befund und Gutachten aus dem Fachbereich Grundbau, Bodenmechanik und Statik samt Gutachtenserörterungen SV DI Helmut Neumann, ON 44, ON 47, ON 59, ON 64, ON 67, ON 78, ON 87, ON 89; Einvernahme der Zeugen Mehmet Turan ON 34, AS 136ff; Salah Sassi, ON 34, AS 138ff; DI Hans Wistawel, ON 34, AS 139ff; Gerald Rausch, ON 34, AS 146ff; Peter Obermeier, ON 34, AS 151ff; Klaus Gillig, ON 64, AS 413ff; DI Kurt Ströhle, ON 64, AS 429ff sowie des Mag. Bernd Gassner (ON 34, AS 153ff; ON 47, AS 231ff; ON 106, 183ff) und der Dr. Erika Sprintz-Hansen (ON 47, AS 261ff; ON 106, AS 171ff) als Parteien.

Auf die Einvernahme des Zeugen Keil wurde ausdrücklich verzichtet (ON 64, AS 451).

Danach steht folgender Sachverhalt als erwiesen fest:

Der Plan Beilage ./A wird zum Bestandteil des Urteils erklärt.

Zu I) Abgrabungen:

Der Kläger ist Eigentümer der Liegenschaft EZ 1049, Grundbuch 04020 Mitterberg, Hochstraße 47, 2500 Baden. Die Beklagte ist Eigentümerin der südlich an die Liegenschaft des Klägers angrenzenden Nachbarliegenschaft EZ 1050, Grundbuch 04020 Mitterberg (außer Streit, ON 5, 2).

Der Kläger erwarb die Liegenschaft im April 2016. Zu diesem Zeitpunkt war die Baugrube auf der Liegenschaft der Beklagten noch nicht vorhanden (Kl ON 47, AS 233f; ./P).

Die Liegenschaften befinden sich in Hanglage. Die Liegenschaft der Beklagten liegt von der Liegenschaft des Klägers aus gesehen hangabwärts. Das Grundstück weist ein starkes Nord-Süd-Gefälle auf. Die Nordseite der Liegenschaft ist um ca 4,5 höher als die Südseite (SV, Baubeschreibung zu ON 59, AS 311).

Die Beklagte lebt in Deutschland. Sie beauftragte mit der Planung und Einreichung des Projekts einen Wiener Architekten und in der Folge ein Bauunternehmen, die Firma EOOS, mit der schlüsselfertigen Errichtung (Bekl, ON 47, AS 261). Die Firma EOOS vergab die Arbeiten an ihr Subunternehmen, die GHD-Bau, für die der Zeuge Gillig tätig war (Gillig ON 64, 415). Die Beklagte selbst war etwa einmal pro Monat vor Ort (Bekl ON 47, AS 261).

Das Haus der Beklagten, ein Massivbau mit zwei Vollgeschoßen, wurde mit Hangeinschnitten nächst der Grundstücksgrenze errichtet und auf eine durch Abgrabung geschaffene „Hangterrasse“ aufgesetzt, sodass vom Erdgeschoß aus ein ebenflächiger Ausgang auf die Terrasse gegeben ist (./A, SV ON 44, 187f).

Am 24.11.2016 wurde der Kläger durch den von ihm beauftragten Planer darauf hingewiesen, dass das Nachbargrundstück abgegraben worden war. Der Planer übermittelte ihm das Lichtbild 5 aus ./C (Kl ON 47, AS 233f).

Zur Vertiefung des Grundes des Klägers

Bevor die Abgrabungen getätigt wurden, wurde die Grundgrenze zwar über Auftrag der GHD Bau von einem Vermessungsingenieur gekennzeichnet, es gestaltete sich jedoch schwierig, auf der vorhandenen steilen Böschung eine gerade Kante zustande zu bringen (Gillig, ON 64, AS 415).

Die Abgrabungen reichten in der Folge im östlichen Teil des Grundstücks im Bereich hinter dem Gebäude der Beklagten bis zu 1,5m in das Grundstück des Klägers hinein (Bereich A der Beilage ./A ; ./U). Der von der Straße zum Haus des Klägers führende Gehweg ist Altbestand. Er verläuft etwa 1,5m von der Grundstücksgrenze entfernt. Nach der Abgrabung war dieser Abstand vom Gehweg zur Baugrube nicht mehr gegeben (Kl ON 34, AS 156; ON 47, 235; Rausch ON 34, AS 150; Lichtbild 2 ./C). Die Distanz von der Abbruchkante zu den Waschbetonplatten des Gehweges betrug teilweise nur noch 18cm (ON 64, AS 417; Lokalaugenschein, ./A, ./U, 7Nc 1/17v, Lichtbilder 8, sowie 18ff, I/C, Lichtbilder 10 und 11).

Seitens der Baufirma GHD Bau war der Zeuge Gillig zuständig und verantwortlich für die Erdarbeiten und die Errichtung des Rohbaus. Der Zeug Gillig ist allerdings nicht Baumeister, sondern Kaufmann (Gillig, ON 64, AS 421f). Die technischen Vorgaben stammten vom seitens der Beklagten beauftragten Architekten, Ausführungspläne und auch das Material erhielt der Zeuge Gillig jeweils von der Firma EOOS. Seine Arbeiter sollten die Arbeiten so ausführen, wie es diesen Vorgaben entsprach (Gillig, ON 63, AS 425). Er beschäftigte zwei Baumeister, David Haden und Kurt Promitzer, die für die technischen Angelegenheiten zuständig waren und die Baustelle koordinierten (Gillig, ON 64, AS 427).

Zur Reduktion der Standsicherheit

Die gegenständlichen Abgrabungen wurden nicht sach- und fachgerecht durchgeführt, da keine Sicherungsmaßnahme gegen Böschungsbruch ausgeführt wurde (SV ON 44, AS 195).

Es wurde zum Teil nicht nur bis zum Boden des Erdgeschoßes des Gebäudes auf dem Grund der Beklagten abgegraben, sondern noch weiter, da sich darunter noch ein Keller und noch weiter darunter auch eine Garage befinden (Rausch ON 34, AS 148).

Durch den tiefen Einschnitt in den Hang besteht die Gefahr eines Böschungsbruchs. Noch hat sich kein Bruchmechanismus im Boden ausgebildet. Die Festigkeit des Bodens bleibt erhalten, bis die einwirkenden Spannungen im Boden zu einem Bruch (Versagen) führen. Sobald sich aber, etwa durch den Eintrag von Wasser ein Bruchmechanismus ausbildet, ist die Festigkeit des Bodens beeinträchtigt (SV, ON 44, AS 190f).

Die rechnerische Standsicherheit des Bodens ist nicht ausreichend (./T, SV ON 44, 191). Das Versagen des Bodens ist zu erwarten (SV ON 44, AS 191).

Um den Hang dauerhaft zu befestigen sind standsichere Stützbauwerke auf der Liegenschaft der Beklagten zu errichten und der Arbeitsgraben ist mit geeignetem Material zu hinterfüllen. Die Standsicherheit ist ohne Zusatzmaßnahmen rechnerisch dauerhaft nicht gegeben (SV ON 44, AS 194, 196, ON 64, AS 439). Für die Stützbauwerke sind erdstatische Nachweise zu führen (SV ON 44, AS 194, 196).

Auch wenn grundsätzlich davon auszugehen ist, das die Standsicherheit derzeit gegeben ist, besteht die Gefahr, dass sich, etwa durch Durchfeuchtung, die Kohäsion auflöst und die Standfestigkeit erheblich reduziert wird. Das kann auch beim gegenständlichen, dichten Material, wo es länger dauert, bis das Wasser in tiefere Schichten vordringt, passieren, wenn es etwa über längere Zeiträume immer wieder stark regnet, sodass das Erdreich nicht hinreichend auftrocknet und langsam durchfeuchtet oder auch, wenn etwa ein Pool auf dem Grundstück des Klägers undicht wird und langsam aber stetig Wasser ins Erdreich dringt. Es kann nicht ausgeschlossen werden und ist auch nicht sehr unwahrscheinlich, dass es bei einem so dichten Boden, wie er gegenständlich vorliegt, zu einer solchen Durchfeuchtung kommt, dass ein Hangrutsch bewirkt wird. Innerhalb eines Zeitraums von mehreren Jahren ist es sogar durchaus wahrscheinlich. Sollte es zu einem Hangbruch kommen, wenn das Erdreich also einmal beginnt, sich zu bewegen, wird man kaum mehr in der Lage sein, das abzufangen (Ströhle, ON 64, AS 443ff).

Zur Bebaubarkeit der Liegenschaft

Die Bebaubarkeit der Liegenschaft des Klägers wurde durch die Abgrabung beeinflusst, da die Auflast des Bauwerks des Klägers Einfluss auf die Standsicherheit nimmt (./F). Es wurden daher infolge der Abgrabungen Verstärkungen im Fundament des auf dem Grundstück des Klägers zu errichtenden Wohnhauses notwendig (SV ON 64, AS 453, Rausch, ON 34, AS 148f).

Im Zuge der Bebauung wurde dem durch die Errichtung von Magerbetonrippen Rechnung getragen (./S), dadurch ergibt sich eine tiefere Lasteinleitung außerhalb des Gleitkörpers. Das Versagensrisiko wurde hier im Vorfeld richtig eingeschätzt (SV ON 44, AS 191f; ./G, ./E).

Der Kläger wählte diese Vorgehensweise auf Anraten des von ihm beigezogenen Statikers, des Zeugen Rausch. Es wurde die Bodenplatte in einem Teilbereich als verstärkte Kragplatte ausgeführt (Kl ON 47, AS 249) und darüber hinaus wurden Magerbetonrippen verbaut. Durch diese zusätzlichen Maßnahmen sind Mehrkosten entstanden (Kl ON 47, AS 249). Die Kosten für die Magerbetonrippen betragen etwa € 16.480,- (SV ON 44, AS 192) . Die Mehrkosten für die verstärkte Fundamentplatte € 715, - (SV ON 64, AS 457). Daraus errechnen sich Mehrkosten für die zusätzlich notwendige Fundamentierung in Höhe von insgesamt **€ 17.180-,** (SV ON 64, AS 457).

Die Fundamentierung wurde so ausgeführt, wie es sich aus den vorgelegten Plänen ergibt (Rausch, ON 34, AS 148f).

Die erst infolge eines behördlich verfügten Baustopps nachträglich ausgeführte Spritzbetonschale (Gillig, ON 64, AS 419) stellt keine Hangsicherungsmaßnahme dar (SV ON 44, AS 199; ON 47, AS 269; Ströhle, ON 64, AS 433), sondern eine Oberflächen- und Erosionssicherung mit geringer statischer Funktion (SV ON 34, AS 143f).

Zur Wiederherstellung des ursprünglichen Geländeniveaus

Wenn die ursprüngliche Geländeform wieder hergestellt werden soll, ist es notwendig, lageweise, sohin Schichten von 30 bis 40 cm zu verdichten, weil sich sonst im Bereich der Hinterfüllung nachträgliche Setzungen und Verformungen ergeben, die in den Bereich des Nachbargrundstücks hineinragen (Ströhle, ON 664, AS 433f; SV On 64, AS 451; ON 87, AS 85) .

Es ist auch unter Berücksichtigung der aktuellen Bebauung technisch möglich, den ursprünglichen Zustand des Grundstücks wieder herzustellen (SV ON 44, AS 198). Bei

Verwendung von geeignetem Material ist es möglich, die Verdichtung derart auszuführen, dass danach jene Bodenqualität gegeben ist, die vorher gegeben war. Das derzeit eingebrachte Füllmaterial ist sehr feinkörnig und daher nicht notwendigerweise geeignet, hinreichend verdichtet zu werden (SV ON 64, AS 457; ON 87, 89).

Durch die GHD Bau wurde der Bereich zwischen Hausmauer und Grundgrenze mit Schotter und Erdmaterial wieder hinterfüllt. Es erfolgte jedoch weder eine gezielte Auswahl des einzubringenden Materials, noch eine hinreichende Verdichtung. Jedenfalls handelt es sich bei dem eingebrachten Material nicht um den für Hinterfüllungen üblicherweise verwendeten Wandschotter (RK0/63) (SV ON 44, AS 189).

Es bilden sich immer wieder deutliche Setzungsrisse im Verfüllmaterial (./C, Lichtbild 14; Kl On 47, 249). Darüber hinaus sind im westlichen Bereich des Grundstücks zum Hang parallel verlaufende Risse im Erdreich vorhanden, die darauf schließen lassen, dass sich die Böschung bewegt (Lokalaugenschein; SV ON 34, AS 152). Auch entlang der Stiege hat sich im Erdreich eine tiefe Furche gebildet (Kl, ON 34, AS 155; Lokalaugenschein; Rausch, ON 34, AS 150).).

Ein nicht verdichteter Boden schafft keine hinreichende Standfestigkeit bzw. Stützwirkung, eine Verdichtung des Erdreichs bzw. Aufschüttmaterials im Bereich zwischen Hauswand und Grundstückskante ist daher jedenfalls erforderlich (SV ON 44, AS 199f; ON 64, AS 453). Der Austausch des Erdreichs mit nachträglicher Verdichtung wird etwa € 8.000,- kosten (SV ON 64, AS 453).

Zur Wertminderung

Ausgehend davon, dass die Verdichtung ordnungsgemäß durchgeführt, wieder die ursprüngliche Bodenqualität hergestellt und Stützbauwerke fachgerecht ausgeführt werden, liegt keine Wertminderung vor (SV ON 44, AS 198, 200; On 64, AS 457). Eine lediglich zwischenzeitlich vorgelegene geringere Verdichtung, die revisibel ist, bewirkt keinen Nachteil, der sich auf den Wert der Liegenschaft auswirken würde.

Zur seitens des Klägers errichteten Steinschlichtungsmauer

Der Kläger errichtete auf seinem Grundstück nachträglich eine Steinschlichtungs-mauer. Aus der Errichtung dieser Mauer ergibt sich keine wesentliche Auswirkung auf die erforderlichen Maßnahmen zur Hangabsicherung, insbesondere ist nicht damit zu rechnen,

dass die Kosten für eine sach- und fachgerechte Hangabsicherung aufgrund der Steinschlichtungsmauer höher wären als vor deren Errichtung (./X, SV On 87,II, AS 75)

Zu den Kosten der seitens des Klägers eingeholten Sachverständigengutachten

Der holte infolge der massiven Abgrabung des Nachbargrundes im Vorfeld der Errichtung seines Einfamilienhauses Stellungnahmen und Gutachten ein, um abzuklären, inwieweit der Bau seines Hauses trotz der Abgrabung noch möglich und welche Sicherheitsmaßnahmen allenfalls unmittelbar zu ergreifen seien.

Entsprechende Stellungnahmen wurden durch das Ingenieurbüro für Geologie, Weixelberger, das Zviltechnikerbüro für Bauingenierwesen, (Planung, Statik, Konstruktion) Kossina& Rausch ZT-GmbH , das Architektenbüro Ribarisch erstattet. Es wurden die Honorarnoten ./J, ./K und ./L in Höhe von insgesamt **€ 10.967,23** gelegt und seitens des Klägers bezahlt.

Zum Baum :

Der strittige Baum, eine Esche, stand auf dem Grundstück der Beklagten, nahe der Grenze zum Grundstück des Klägers (./1-B;./E-B).

Der Baum war 18 m hoch und hatte einen Stammdurchmesser von 48 cm. Er war nicht mehr vollständig gesund (Gillig, ON 64, 429). Seine Vitalität wurde mit „3“ von vier Stufen, als „mittel“ und seine Verkehrssicherheit als „Verkehrssicher nach Maßnahme“ eingestuft. Für die weitere Vorgehensweise wurden seitens des Sachverständigen als Alternativen die Kronenpflege und im Hinblick auf das anzunehmende Fortbestehen der Pilzinfektion und dem damit verbundenen regelmäßigen Kontroll- und Pflegeaufwand auch die Fällung in den Raum gestellt (./1).

Der Kläger kontaktierte die Beklagte per Telefon, um ihr Einverständnis zur Fällung des Baumes einzuholen und übermittelte ihr ein Foto des Baumes per Mail (Kl ON 34, AS 154f). Die Beklagte erteilte ihre Zustimmung allerdings nicht (Kl, 106, 197; Bekl 106, 175f).

Im Jahr 2018 wurde der Baum über Veranlassung des Klägers und vom Grundstück des Klägers aus gefällt (ON 106, 13; Turan, ON 34, AS 137), auch, weil der Baum dem Sachverständigengutachten zufolge nicht mehr verkehrssicher war (/1-B). Um ihn verkehrssicher zu halten, hätten Maßnahmen gesetzt werden müssen, die zwischen Kläger und Beklagten abzustimmen gewesen wären. Das erschien dem Kläger schwer realisierbar, weshalb ihm die Fällung sinnvoller erschien.

Es kann nicht festgestellt werden, ob der Baum in einem Bereich der Böschung stand, der letztlich abgegraben wurde, womit er jedenfalls gefällt worden wäre.

Zu diesen Feststellungen gelangte das Gericht aufgrund folgender Beweiswürdigung:

Soweit sich die Feststellungen auf unbedenkliche Beweisergebnisse gründen, sind diese in Klammerausdrücken bei der jeweiligen Feststellung angeführt.

Strittig und entscheidungswesentlich war insbesondere

zu I) ob durch die Abgrabungen der Beklagten das Grundstück des Klägers vertieft wurde und ob bzw. welche Nachteile der Kläger dadurch erlitten hat;

zu II) ob der gefällte Baum ein Grenzbaum und ob die Fällung durch den Kläger rechtswidrig war.

Zu I) Abgrabungen:

Das Ausmaß der Abgrabungen ergibt sich auch aus der, einen Bestandteil des Urteils bildenden Urkunde ./A.

Dass die Baugrube auf der Liegenschaft der Beklagten noch nicht vorhanden war, als der Kläger seine Liegenschaft erwarb, ergab sich unzweifelhaft aus seiner Aussage (On 47, 233f) und aus der Beilage ./P, einem Orthofoto aus dem Zeitraum 2016- 2018, das begrünte Bäume zeigt und daher nicht von einem früheren Zeitpunkt als Frühsommer 2016 stammen kann. Auf diesem Foto ist noch kein Aushub auf dem Grundstück der Beklagten erkennbar. Der Kläger erwarb das Grundstück im April 2016 sohin vor Frühsommer 2016, die Baugrube entstand zweifellos zu einem späteren Zeitpunkt.

Zur Vertiefung des Grundes des Klägers

Dass die Abgrabungen bis zu 1,5m in das Grundstück des Klägers hineinreichten, ergab sich ohne jeden Zweifel schon aus der unmittelbaren Wahrnehmung der Richterin im Zuge des Lokalaugenscheins, darüber hinaus war auch aus dem im Beweissicherungsverfahren erstellten Befund und aus diversen Lichtbildern (./C, Lichtbild 2 und 5) zweifellos ersichtlich, dass die Abgrabung bis an den Gehweg heranreichte, der unstrittig deutlich innerhalb der Grundstücksgrenzen des Klägers verläuft.

Dass der Zeuge Gillig zunächst angab, so weit sei sicher nicht hinüber gegraben worden, vermochte die anderen Beweisergebnisse nicht zu widerlegen, zumal der Zeuge selbst angab, die Arbeiten seien aufgrund der steilen Böschungslage schwierig gewesen. Es

erscheint deutlich lebensnäher, dass die Versuche, auf der schrägen Böschung eine gerade Kante herzustellen, es notwendig machten, weiter und weiter -letztlich zu weit und bis in das Grundstück des Klägers hinein zu graben. Angesichts der Lichtbilder insbesondere aus dem Beweissicherungsakt gestand auch der Zeuge Gillig letztlich zu, dass „es so gewesen sein wird“, wenn es auf dem Lichtbild so ersichtlich ist (ON 64, AS 419).

Die Feststellungen zur Reduktion der Standfestigkeit und Bebaubarkeit der Liegenschaft gründen weitestgehend auf den jeweils zitierten Ausführungen des Sachverständigen Neumann, die mit den Angaben der (durchaus auch sachverständigen) Zeugen, wie insbesondere der Zeugen Rausch und Ströhle und auch mit den seitens des Klägers im Vorfeld eingeholten Gutachten in Übereinstimmung zu bringen waren.

Dass die Spritzbetonschale keine hinreichende Hangsicherungsmaßnahme darstellt, ergab sich sowohl aus den Ausführungen des Sachverständigen, als auch aus den Angaben des Zeugen Ströhle, der ausführte, dass keine ausreichenden Entlastungsbohrungen vorhanden gewesen seien und der Betonschale außerdem der Fuß fehle, sodass die Sicherung von der Standfestigkeit nicht wirklich verwertbar sei. Es seien auch keine richtigen Nägel verwendet worden, wie sie in einer Spritzbetonvernagelung verwenden werden, sondern lediglich Spieße (Ströhle, ON 64, AS 433). Auch der Zeuge Wistawel verwies darauf, dass es sch nicht um eine Nagelwand mit Spritzbetonschale handle, sondern um eine reine Spritzbetonschale mit eingeschlagener Bewehrung (Wistawel, ON 34, AS 141f).

Dass für die seitens der GHD Bau vorgenommene Hinterfüllung weder speziell geeignetes Material ausgewählt, noch das eingebrachte Material ordnungsgemäß verdichtet wurde, ergab sich schon daraus, dass die Auswahl besonderen Materials nicht einmal behauptet wurde. Der Zeuge Gillig führte aus: „Wir haben die Hinterfüllung teilweise gemacht. Wenn ich mich richtig erinnere, ist da Schotter eingebracht worden und verdichtet worden und dann mit dem Erdmaterial, das wir vorher abgegraben haben, aufgeschüttet worden. Auch das Erdmaterial ist mit einer Rammax-Walze verdichtet worden. Der Schotter ist zugeführt worden. Welcher Schotter das war, weiß ich nicht.“ (ON 64, AS 425f).

Dass die möglicherweise vorgenommene Verdichtung des eingebrachten Materials nicht hinreichend war, ergab sich insbesondere daraus, dass sich im Bereich der Hinterfüllung Risse zeigen (./C, Lichtbild 14), was dem Sachverständigen zufolge ein eindeutiger Hinweis darauf ist, dass nicht ordnungsgemäß verdichtet wurde (SV ON 64, AS 451f). Der Zeuge Ströhle, der im Jahr 2020 über Auftrag der Gemeinde Baden ein weiteres geologisches Gutachten zur Abklärung der Böschungsstandsicherheit sowie zu den erforderlichen Maßnahmen für die Gewährleistung einer dauerhaften und ausreichenden Böschungsstandsicherheit im Bau- und Endzustand erstattete, bezog sich in seinem Gutachten nur auf den Bereich westlich des Hauses der Beklagten. Er konnte zur Qualität der

Anschüttung hinter dem Haus keine Angaben machen (GA Ströhle, zu ON 59, AS 337; Ströhle, ON 64, AS 431).

Zur Wertminderung

Die Feststellungen zur – nicht gegebenen – Wertminderung gründen auf den nachvollziehbaren Ausführungen des Sachverständigen. Nachdem es, wie festgestellt, technisch möglich ist, durch Verdichtung und Stützbauwerke wieder jenen Zustand des Bodens herzustellen, der vor der Abgrabung vorhanden war, ist nicht ersichtlich, worin die Wertminderung liegen sollte.

Das Risiko, dass die Wiederherstellung nicht ordnungsgemäß durchgeführt würde und trotz anderer technischer Möglichkeiten eine reduzierte Belastbarkeit von Teilen des Grundstücks des Klägers verbleiben könnte, findet im Feststellungsbegehren seine Deckung.

Zur seitens des Klägers errichteten Steinschlichtungsmauer

Die Feststellungen zu den Auswirkungen der durch den Kläger auf seinem Grund errichteten Steinschlichtungsmauer gründen auf den Ausführungen des Sachverständigen und dem Gutachten des DI Ströhle (./X, SV On 87,II, AS 75).

Zu den Kosten der seitens des Klägers eingeholten Sachverständigengutachten

Die Feststellungen zu den eingeholten Gutachten gründen auf den entsprechenden Urkunden.

Zu II) Baum:

Dass der Baum auf dem Grundstück der Beklagten nahe der Grenze zum Grundstück des Klägers stand, ergab sich zum einen aus dem seitens des Klägers vorgelegten Gutachten ./1-B, in welchem angeführt ist, dass der Sachverständige zur Beurteilung eines Baumes im Garten Hochstraße 45 (dem Grundstück der Beklagten) „nahe der Grenze zu Nummer 47“ gerufen wurde. Auch im Lageplan in ./1-B ist der Baum auf dem Grundstück der Klägerin eingezeichnet. Darüber hinaus gaben sämtliche Zeugen und auch die Beklagte an, der Baum wäre auf dem Grundstück der Beklagten gestanden (Turan, ON 34, AS 136f; Sassi, ON 34, 138f; Gillig, ON 64, 429; Bekl ON 106, 175; E-B . Einzig der Kläger sprach von einem

Grenzbaum (Kl ON 34, AS 153;), was vor dem Hintergrund der anderen Beweisergebnisse nicht überzeugen konnte.

Die Feststellungen zum Zustand des Baumes gründen auf dem Gutachten ./1-B. Auch der Zeuge Gillig führte aus, es sei „kein besonders schöner Baum mehr“ gewesen (ON 64, 429).

Dass die Beklagte ihre Zustimmung zur Fällung des Baumes nicht erteilte, war unstrittig (Kl, 106, 197; Bekl 106, 175f).

Die Negativfeststellung zum exakten Standort des Baumes im Verhältnis zur abgetragenen Böschung wurde notwendig, weil hierzu keine hinreichenden Beweisergebnisse vorlagen.

Rechtlich folgt daraus:

Zu I)

Abgrabungen:

Gemäß § 364b ABGB darf ein Grundstück nicht in der Weise vertieft werden, dass der Boden oder das Gebäude des Nachbarn die erforderliche Stütze verliert. Genau das aber war hier, wie festgestellt der Fall.

Der Kläger als Eigentümer des gefährdeten Grundstücks hat daher das Recht, diese Vertiefung zu untersagen und verschuldensunabhängig die Wiederherstellung der erforderlichen Stütze zu verlangen (*Holzner* in *Kletečka/Schauer,* ABGB-ON1.06 § 364b Rz1). In diesem Sinne war dem Unterlassungsbegehren wie auch dem Begehren auf Wiederherstellung stattzugeben.

Wie festgestellt, ist es im derzeitigen Zustand nicht unwahrscheinlich, über einen Zeitraum von mehreren Jahren betrachtet sogar durchaus wahrscheinlich, dass es zu einer Durchfeuchtung des Erdreichs auf dem Grundstück des Klägers und in der Folge – aufgrund der fehlenden Standsicherheit infolge der rechtswidrigen Abgrabungen - zu einem Hangrutsch kommt. Der Kläger hat daher ein rechtliches Interesse an der Feststellung der Haftung der Beklagten für künftige sich aus der Hangabgrabung ergebende Schäden. Auch dem Feststellungsbegehren war daher stattzugeben.

Im Hinblick auf die Leistungsbegehren ist zu differenzieren:

Die Kosten für die zusätzliche Bewehrung des Fundaments in Höhe von € 17.180,-, die, wie festgestellt, nur aufgrund der Abgrabung des Nachbargrundstücks notwendig wurde,

stehen dem Kläger aus dem Titel des Schadenersatzes ebenso zu, wie die Kosten der infolge der Abgrabung eingeholten Stellungnahmen und Gutachten in Höhe von € 10.967,23, die der Abklärung dienten, ob eine Bauführung auf dem Grund des Klägers unter den geänderten Voraussetzungen überhaupt noch möglich ist und ob bzw. welche Sicherungsmaßnahmen ergriffen werden müssen.

Es waren daher € 28.147,23 zuzusprechen.

Der über den für die zusätzliche Bewehrung seitens des Sachvertständigen bezifferten aufzuwendenden Betrag von € 17.180,- hinaus begehrte Betrag konnte nicht als durch die rechtswidrige Abgrabung verursachter Schaden beurteilt werden und war daher ebenso wenig zuzusprechen, die die begehrten € 39.000,- an Wertminderung, die ebenfalls nicht erwiesen wurden. Das Mehrbegehren auf Zahlung von weiteren € 40.100,07 war daher abzuweisen.

Zu II)

Baum:

Die Geltendmachung eines Unterlassungsanspruchs setzt einen **rechtswidrigen Eingriff** in geschützte Rechtsgüter und **Wiederholungsgefahr** voraus.

Wie festgestellt handelte es sich bei der gefällten Esche nicht um einen Grenzbaum, sondern stand der Baum auf dem Grundstück der Beklagten. Die Beklagte war daher Eigentümerin und der Kläger nicht für die Pflege des Baumes oder für die Abwehr einer allfällig von ihm ausgehenden Gefährdung verantwortlich.

Auch wenn der Kläger das Grundstück der Beklagten nicht betrat, sondern der Baum vom Grundstück des Klägers aus gefällt wurde, liegt in der Fällung eine Verletzung des Eigentumsrechts der Beklagten und damit ein rechtswidriger Eingriff in deren geschützte Rechtsgüter, welcher das Vorliegen der Wiederholungsgefahr indiziert.

Der Unterlassungsanspruch der Beklagten besteht daher zu Recht

Durch die Fällung des Baumes hat der Kläger der Beklagten darüber hinaus einen Schaden im Höhe des Wertes des Baumes zugefügt. Dass der Baum aufgrund der Abgrabungen ohnedies gefällt werden hätte müssen, womit kein Schaden entstanden wäre, konnte nicht festgestellt werden. Die Beweislast hierfür wäre beim Kläger gelegen.

Wie festgestellt war der Baum 18m hoch und hatte einen Stammdurchmesser von 48 cm, wies jedoch lediglich mittlere Vitalität auf. Er hatte daher nicht den Wert eines gesunden

Baumes. Gemäß § 273 ZPO war Wert eines mittelmäßig vitalen „nicht mehr besonderes schönen“ Baumes mit € 4.000,- festzusetzen.

Der Kläger hat der Beklagten daher den ihr durch Fällung des Baumes zugefügten Schaden in dieser Höhe zu ersetzen.

Zur Kostenentscheidung

Die Verfahrenskosten sind auf die verbundenen Verfahren im Verhältnis der Streitwerte (€ 148.832,30 zu € 30.483,53), das sind 83% zu 17% aufzuteilen.

Zu I: Der Kläger ist mit seinen Begehren auf Unterlassung (€ 10.000,-), Feststellung (€ 5.000,-) und Wiederherstellung des ursprünglichen Zustands (€ 65.085,-) vollständig, mit dem Begehren auf Leistung (€ 68.747,3) im Umfang von 28.147,23 durchgedrungen, das entspricht einer Obsiegensquote von 72% (107.524,23 von 148.832,30).

Dem Kläger steht daher im Hinblick auf die Quote von 83% der Ersatz von **44%** seiner Kosten, sohin € 16.053,12 (= 44% von 83% von 43.957,07) zuzüglich 20% Ust, von € 3.210,62, sohin **€ 19.263,74** zu.

Die **Barauslagen** sind gemäß § 43 Abs 1 letzter Satz ZPO von den Parteien im Verhältnis des jeweiligen Obsiegens bzw. Unterliegens zu tragen. Dem Kläger stehen damit 72% der von ihm getragenen Barauslagen (€ 9.931,20), sohin € 7.150,-, der Beklagten 28% der von ihr getragenen Barauslagen (€ 8.153,-), sohin € 2.283,- zu. Insgesamt ergibt sich daraus ein Anspruch des Klägers auf Barauslagenersatz in Höhe von **€ 5.870,-**.

Zu II: Die Beklagte ist mit ihrem Begehren auf Unterlassung (€ 10.000,-) vollständig durchgedrungen, mit ihrem Leistungsbegehren (€ 20.483,53) im Umfang von € 4.000,-. Das entspricht einer gesamten Obsiegensquote von 46%, sodass im Hinblick auf die Quote von 17% gemäß § 43 ZPO mit Kostenaufhebung vorzugehen war.

Landesgericht Wiener Neustadt

Abt. 27 , am 31.5.2023

Dr. Nina Painz-Skoczdopole, Richterin

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

Beilage ./ A

HSOA

528/1
EZ. 130
Stadtgem. Baden
Adr.: Hauptplatz 1
2500 Baden

528/6
EZ. 1049
Bernd GASSNER
Adr.: Rainerweg 11
2500 Baden

534/1
EZ. 130
Stadtgem. Baden
Adr.: Hauptplatz 1
2500 Baden

Grundriss geplantes Einfamilienhaus
Baugenehmigung erteilt

vom Grundstück des Klägers abgegrabene Fläche 21,8m²

Grundstück Kläger

Grundstück Beklagte

Gehweg

Geländeoberkante der Abgrabung
mit Höhenangabe

Traufenhöhe 337,34 m ü.A

Rohbau

Firsthöhe 338,76 m ü.A

Bereich A

Bereich B1

Bereich B2

504/1
EZ. 205
Michael AIBLER
Adr.: Hochstr. 34a
2500 Baden

589/7
EZ. 932
Stadtgem. Baden
Adr.: Hauptplatz 1
2500 Baden

528/5
EZ. 1050
Dr. Erika SPRINTZ-HANSEN
Adr.: Jerusalemg. 13/76/17
1210 Wien

525
EZ. 664
Niederösterreichische Landesfreunde in Baden
Adr.: Hochstr. 38, 2500 Baden

526/2
EZ. 130
Stadtgem. Baden
Adr.: Hauptplatz 1
2500 Baden

Perchtoldsdorf, am 06.06.2016

Der dargestellte Grenzverlauf wurde nicht verhandelt und ist nicht rechtsverbindlich.

0m 10m 20m

Die angegebenen Höhen beziehen sich auf Adriahull und wurden mittels GPS (APOS) abgeleitet.

STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER INGENIEURKONSULENT FÜR VERMESSUNGSWESEN DIPL.-ING. JERZY SZMIDT

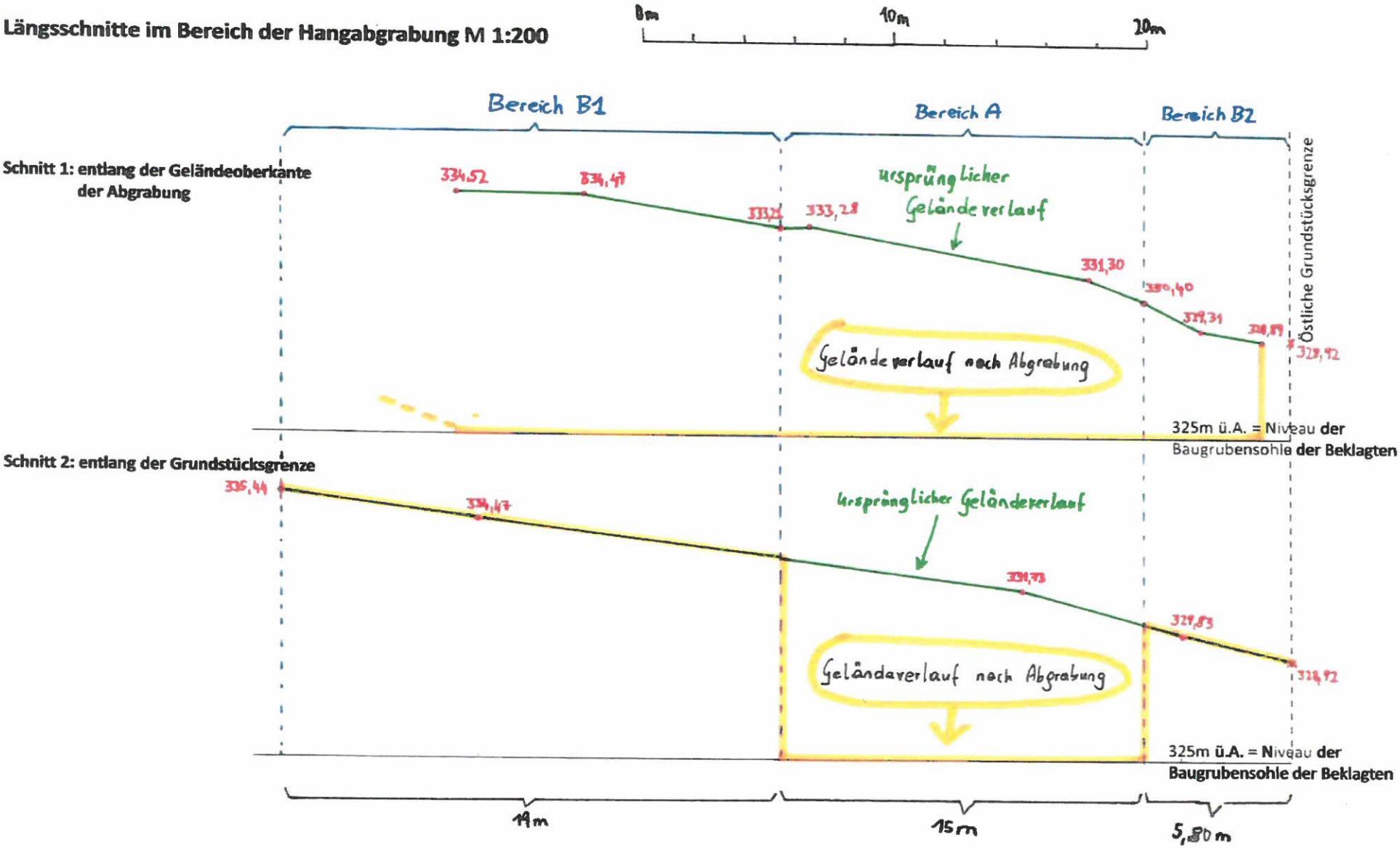
M 1:200

Gerichtsbezirk : Baden
Kat.Gemeinde : Mitterberg
Kat.Gemeinde Nr.: 04 020
Grundstück Nr.: 528/6

Beilage ./ B

>>> HSOA

Längsschnitte im Bereich der Hangabgrabung M 1:200



REPUBLIK ÖSTERREICH
BEZIRKSGERICHT BADEN

5 E 42/23x
(Bitte in allen Eingaben anführen)

Conrad-von-Hötzendorf-Platz 6
2500 Baden

Tel.: +43 2252 86500 79

Diese Ausfertigung ist rechtskräftig
und vollstreckbar.

Bezirksgericht Baden
Abt. , am 05.01.2024

Mag. Florian Ettmayer LL.M.
Richter
Elektronische Ausfertigung gemäß § 79 GOG

BESCHLUSS

EXEKUTIONSSACHE:

Betreibende Partei
[redacted]

vertreten durch
Huber Swoboda Oswald Aixberger
Rechtsanwälte GmbH
Tuchlauben 11/18
1010 Wien
Tel.: 532 60 00, Fax: 532 60 00-40
(Zeichen: 223/23)

Verpflichtete Partei
[redacted]

Wegen:
EUR 28.147,23 samt Anhang (Zwangsversteigerung von Liegenschaften)

A. Der betreibenden Partei wird wider die verpflichtete Partei aufgrund des rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteils des Landesgerichts Wiener Neustadt vom 31.5.2023 zu AZ 27 Cg 59/19t, Bestätigung der Vollstreckbarkeit vom 16.8.2023 zur Erwirkung von vertretbaren Handlungen, nämlich

a) in den aus ./A des Gerichtsaktes zu AZ 27 Cg 59/19t des Landesgerichts Wiener Neustadt ausgewiesenen Bereichen A, B1 und B2, eine Schwergewichtsmauer in Form einer Natursteinmauer zu errichten, die an der Rückseite (Zugzone) eine bewährte Betonschicht aufweist, in welche die Natursteine eingebunden sind und

b) die in der ./Y des Gerichtsaktes zu AZ 27 Cg 59/19t des Landesgerichts Wiener Neustadt genannten Arbeiten zur Herstellung des ursprünglichen Geländeniveaus und Herstellung der ursprünglichen Geländebeschaffenheit des Grundstücks der betreibenden Partei vorzunehmen, insbesondere die Baustelleneinrichtung, Lockerungsarbeiten des Erdmaterials sowie Abtransport von Erdmaterial, Aufbringung neuer Schüttung, Verdichtung des neu aufgebrachten Schüttmaterials, der Herstellung einer Dammaufstandsfläche, des

Baugrubenaushubs sowie der Baugrubensicherung, des Abtransports des Baugrubenaushubmaterials, der Lieferung und dem Einbau des Hinterfüllungsmaterials der Errichtung des Betonfundaments in frostsicherer Tiefe als Basis für die zu errichtende Natursteinmauer, der Errichtung der Natursteinmauer sowie aller sonstigen Vorbereitungs-, Ausführungs- und Fertigstellungs- sowie Räumungs- und Reinigungsarbeiten,

die Exekution gemäß § 353 EO bewilligt und die betreibende Partei ermächtigt, diese Handlungen auf Kosten der verpflichteten Partei vornehmen zu lassen.

Die verpflichtete Partei ist schuldig, die Kosten der Ersatzvornahme von EUR 85.000,-- binnen 14 Tagen an die betreibende Partei zu Handen des Betreibendenvertreters zu bezahlen.

Gemäß § 353 Abs 1 EO ist, wenn der Verpflichtete eine Handlung vorzunehmen hat, deren Vornahme durch einen Dritten erfolgen kann, der betreibende Gläubiger auf Antrag vom Exekutionsgericht zu ermächtigen, die Handlung auf Kosten des Verpflichteten vornehmen zu lassen, wobei dem Verpflichteten die Vorauszahlung dieser Kosten, welche durch die Vornahme der Handlung entstehen werden, aufgetragen werden kann. Der diesem Antrag stattgebende Beschluss ist in das Vermögen des Verpflichteten vollstreckbar.

Die Bewilligung der Exekution unterliegt dabei zwei Beschränkungen. Erstens muss die beantragte Ermächtigung im Titel Deckung finden. Zweitens, ist bei der Entscheidung über die von dem betreibenden Gläubiger beantragte Ermächtigung zu den Ausführungshandlungen zu berücksichtigen, dass die Ausführung der zu erwirkenden vertretbaren Handlung nicht mit einem überflüssigen Aufwand an Kosten erfolgt (*Klicka* in *Angst/Oberhammer*, EO^3 § 353 EO Rz 10).

Zur genauen Beschreibung vorzunehmender Arbeiten kann der betreibende Gläubiger nötigenfalls Pläne oder Sachverständige heranziehen (*Höllwerth* in *Deixler-Hübner* (Hrsg), Exekutionsordnung (38. Lfg 2023) zu § 353 EO Rz 18).

Die beantragten Maßnahmen finden im Titel Deckung. Die verpflichtete Partei hat eine sach- und fachgerechte sowie geeignete Hangsicherung zu errichten. Dies wird auf S. 20 das Gutachtens des DI Kurt Ströhle, welches von der Baubehörde der Stadtgemeinde Baden in Auftrag gegeben wurde, im Sinne des Exekutionsantrags spezifiziert. Weiters hat die verpflichtete Partei das ursprüngliche Geländeniveau und die Geländebeschaffenheit des Grundstücks der betreibenden Partei wiederherzustellen. Diese Maßnahmen werden durch ./Y des Gerichtsaktes zu AZ 27 Cg 59/19t im Sinne des Exekutionsantrags spezifiziert.

Die verpflichtete Partei wurde – was gesetzlich nicht verpflichtend, jedoch zulässig ist – zur Äußerung zur Höhe des Kostenvorschusses aufgefordert. Die Dokumente wurden an der von

der betreibenden Partei bekanntgegebenen Adresse zugestellt. Dabei handelt es sich um die im Titelverfahren angegebene Adresse, an welcher die verpflichtete Partei ihre Praxis betreibt. Die verpflichtete Partei äußerte sich hierzu jedoch nicht. Die Dokumente wurden unbehoben retourniert.

Aufgrund von erfolgreichen Zustellungen im Hauptverfahren zu 5 E 27/23s erfolgen nunmehr sämtliche Zustellungen an die verpflichtete Partei an der Adresse Goethestraße 43, 50968 Köln.

Die Höhe der Vorauszahlung von EUR 85.000,-- beruht auf den vorgelegten Gutachten des DI Helmut Neumann sowie ./Y, welche die Kostenschätzung des DI Neumann auf Basis der tatsächlichen Volumina (hierbei ist in diesem Stadium des Verfahrens vom Vorbringen der betreibenden Partei auszugehen) aktualisiert und orientiert sich diesbezüglich am Minimumbetrag.

B. Der betreibenden Partei wird wider die verpflichtete Partei aufgrund desselben rechtskräftigen und vollstreckbaren Urteils des Landesgerichts Wiener Neustadt vom 31.5.2023 zu AZ 27 Cg 59/19t, Bestätigung der Vollstreckbarkeit vom 16.8.2023 zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderung von EUR 28.147,23

zuzüglich 4 % Zinsen p.a. aus EUR 28.147,23 seit 24.10.2019,

zuzüglich der Kosten des Titelverfahrens von EUR 25.133,74 samt 4 % Zinsen p.a. seit 15.6.2023

und der Kosten dieses Antrags von EUR 1.201,60

die Zwangsversteigerung nachstehender Liegenschaften

Grundbuch 04020 Mitterberg

EZ 1050

B-LNr. 3

Anteile 1/1

bewilligt.

Bezüglich dieser Liegenschaft wurde bereits führend zu 5 E 27/23s das Versteigerungsverfahren eingeleitet. Die betreibende Partei tritt diesem Verfahren bei.

Als Exekutionsgericht hat das Bezirksgericht Baden einzuschreiten.

Das Bezirksgericht Baden als Grundbuchsgericht hat den Beitritt zum Versteigerungsverfahren anzumerken.

Die Kosten waren um die nicht anfallende Eintragungsgebühr für das Pfandrecht zu reduzieren.

C. Der Antrag auf zwangsweise Pfandrechtsbegründung wird abgewiesen.

Der gleichzeitige Antrag auf zwangsweise Pfandrechtsbegründung und Zwangsversteigerung derselben Liegenschaft ist unzulässig *(Jäger*, RL Zwangsversteigerung 1; Heller/Berger/Stix, EO4 I 285; *Puster*, Zwangsversteigerung2 Rz 207; *Mini*, Zwangsversteigerung von Liegenschaften 32; LG Eisenstadt R 93/82 ExS 1982/110). Im Hinblick auf § 152 EO ist sie überflüssig: Der Gläubiger kann sich ohnehin nach Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens ein zwangsweises Pfandrecht zugunsten seiner Forderung eintragen lassen (*Mini* in *Deixler-Hübner* (Hrsg), Exekutionsordnung (34. Lfg 2022) Vor §§ 133 ff EO Rz 8).

Das Bezirksgericht Baden als Grundbuchsgericht hat die Abweisung des Antrags im Grundbuch anzumerken.

Zur Zwangsversteigerung:

Ab dem Zeitpunkt der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens sind Rechtshandlungen des Verpflichteten, die die in Exekution gezogene Liegenschaft oder das Superädifikat sowie deren Zubehör betreffen und die nicht zur ordentlichen Verwaltung gehören, den Gläubigern und dem Ersteher gegenüber unwirksam (§ 138 Abs 2 EO). Jedes Zuwiderhandeln wird seitens des Gerichts bei der Staatsanwaltschaft zur Anzeige gebracht.

Ein Wiederkaufsrecht, das auf den zu versteigernden Liegenschaften eingetragen ist, muss innerhalb eines Monates nach Zustellung dieses Beschlusses ausgeübt werden, widrigens das Recht nach Durchführung des Versteigerungsverfahrens ohne Anspruch auf Entschädigung aus dem Meistbot gelöscht wird.

Gegen diesen Beschluss können Sie Rekurs erheben. Die Frist für den Rekurs beträgt 14

Tage. Sie beginnt mit dem auf die Zustellung des Beschlusses folgenden Tag und kann nicht verlängert werden. Der Rekurs muss von einem Rechtsanwalt unterschrieben sein.

Personen, die lediglich als Pfandgläubiger der zu versteigernden Liegenschaften oder als Wiederkaufsberechtigte von der Versteigerungsbewilligung benachrichtigt werden, können diesen Beschluss durch ein Rechtsmittel nicht anfechten.

Die Anordnung der bücherlichen Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens kann durch ein Rechtsmittel nicht angefochten werden.

Die Aufforderung, einen Kostenvorschuss zu erlegen, kann nur hinsichtlich der Höhe angefochten werden, wenn der Kostenvorschuss EUR 2.000,- übersteigt; sonst ist die Aufforderung unanfechtbar.

Wichtiger Hinweis:

Ein Wiederkaufsrecht, das auf den zu versteigernden Liegenschaften eingetragen ist, muss innerhalb eines Monats nach Zustellung dieses Beschlusses ausgeübt werden, widrigenfalls das Recht nach Durchführung des Versteigerungsverfahrens ohne Anspruch auf Entschädigung aus dem Meistbot gelöscht wird.

Zur Ersatzvornahme:

Solange mit der Durchführung der Ersatzvornahme noch nicht begonnen wurde, kann der Verpflichtete auch nach Bewilligung der Exekution nach § 353 EO die Handlung noch selbst vornehmen bzw. das Werk selbst fertigstellen (SZ 46/1).

Die Exekution zur Hereinbringung der Kosten der Ersatzvornahme ist erst im Fall des Ungehorsams nach Ablauf der Leistungsfrist zu bewilligen (Sz 43/165).

Bezirksgericht Baden, Abteilung 5
Baden, 28. November 2023
Mag. Florian Ettmayer, LL.M., Richter

Elektronische Ausfertigung
gemäß § 79 GOG

Beilage 5

S
176

Dipl.-Ing. Kurt Ströhle
Ingenieurkonsulent für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Grundbau- und Bodenmechanik • Tiefbau im Allgemeinen • Straßenbau • Baustoffe
Franz-Keim-Gasse 49/2/6, 2344 Maria Enzersdorf, Tel.: +43 664 833 58 41, [illegible]

Baubehörde
eingel. - 7. Aug. 2020
Zahl BES-9005-2020

Nr.: 20-087-01 Datum: 31.07.2020 KS

Auftraggeber: Stadtgemeinde Baden
Baubehörde
z.H. Hr. Christian Keil
Hauptplatz 1
2500 Baden

Auftrag vom: 16.04.2020

BEFUND und GUTACHTEN

Zur Abklärung der Böschungsstandsicherheit in der aktuellen Situation sowie zu den erforderlichen Maßnahmen für die Gewährleistung einer dauerhaften und ausreichenden Böschungsstandsicherheit im Bau- und Endzustand

Bauvorhaben: **EFH Sprintz Hansen**
Hochstraße 45
2500 Baden

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Kurt Ströhle
72.05 72.10 72.28 72.78

Umfang:

48 Seiten insgesamt, davon:
22 Bericht
3 Beilagen (26 Seiten)
1 Plan

Im Falle einer Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Berichtes darf der Inhalt nur wort- und formgetreu und ohne Auslassung oder Zusatz wiedergegeben werden.
Auszugsweise Vervielfältigung oder Veröffentlichung unter Berufung auf das Gutachten bedarf der Genehmigung von Herrn Dipl.-Ing. Kurt Ströhle

INHALTSVERZEICHNIS

1. ALLGEMEINES 4
2. GRUNDLAGEN 5
3. NICHT GEGENSTAND DES GEGENSTÄNDLICHEN GUTACHTENS 7
4. BEFUND 8
4.1 LOKALAUGENSCHEIN 8
4.2. BESCHREIBUNG DER IST-SITUATION 15
4.2.1 Böschungsneigungen – Böschungszustand 16
4.2.2 Bodenaufbau 17
4.2.3 Vorhandene Sicherungsmaßnahmen 17
5. GUTACHTEN 18
5.1. BEWERTUNG DER STANDSICHERHEIT DER IST-SITUATION 18
5.1.1 Standsicherheitsnachweis 19
5.1.2 Gesamtstandsicherheit 19
5.2. INSTANDSETZUNG, SODASS EINE DAUERHAFT AUSREICHENDE STANDSICHERHEIT GEGEBEN IST 20
5.2.1 Konzept 20
5.2.2 Standsicherheitsnachweis 21
5.2.3 Hinweise zur Ausführung 21

BEILAGENVERZEICHNIS

Beilage 1: Ergebnisse der Statischen Berechnung, Berechnung der Böschungsstandsicherheit, mit dem Programm Böschung/Win Version 8.40 (IST-Zustand) ..... 1 + 4 Seiten

Beilage 2: Ergebnisse der Statischen Berechnung, Nachweis der Schwergewichtsmauer mit den Programmen DC-Unterfangung/Win Version 7.40 und Stützbauwerke V8.04.02 der Fa. GEOSOFT ..... 1 + 20 Seiten

Beilage 3: Plan mit der Plannummer 20-087-01, erstellt durch die Dipl.-Ing. Kurt Ströhle Ziviltechniker GmbH

1. ALLGEMEINES

Herr Dipl.-Ing. Kurt Ströhle, mit der Adresse 2344 Maria Enzersdorf, Franz-Keim-Gasse 49/2/6 wurde am 16.04.2020 durch die Baubehörde der Stadtgemeinde Baden mit der Erstellung von Befund und Gutachten zur Abklärung der ausreichenden Standsicherheit der, im Grenzbereich der Grundstücke mit den Grundstücksnummern 528/5 (Frau Dr. Sprintz Hansen) und 528/6 (Hr. Bernd Gassner), in der KG Mitterberg (Baden), vorhandenen Böschung, beauftragt.

Die Bewertung der Standsicherheit der vorhandenen Böschung sollte einerseits auf Basis von Unterlagen, die durch die Stadtgemeinde Baden und Herrn Dipl.-Ing. Hans Wistawel übermittelt wurden und andererseits anhand der Erkenntnisse, die im Zuge eines Lokalaugenscheins gewonnen wurden, vorgenommen werden.

Im Falle, dass die Standsicherheit als nicht ausreichend bewertet wird, soll auch eine Lösung für eine Instandsetzung der Böschung bzw. eine Abstützung in der Form ausgearbeitet werden, dass dauerhaft eine ausreichende Standsicherheit gegeben ist.

Auf dem Grundstück mit der Grundstücksnummer 528/5 (Frau Dr. Sprintz Hansen) wird aktuell ein Einfamilienhaus errichtet. In diesem Zusammenhang wurde im Grenzberiech zum Nachbargrundstück mit der Grundstücksnummer 528/6 (Hr. Bernd Gassner), eine Böschung hergestellt, die aktuell bereits teilweise wieder abgeflacht wie angeschüttet ist, dies betrifft in erster Linie den vorderen Bereich des Grundstücks. Im hinteren Bereich wurde die Standsicherheit der künstlich hergestellten Böschung mit einer bewehrten Betonschicht, die durch nicht klar definierte, nagelähnliche Spieße mit dem ewachsenen Boden verbunden ist, verbessert. Die Bewertung dieser icherungsmaßnahmen ist unter Anderem Gegenstand dieses Befundes und utachtens.

Dipl.-Ing. Kurt Ströhle
Ingenieurkonsulent für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Grundbau- und Bodenmechanik • Tiefbau im Allgemeinen • Straßenbau • Baustoffe
Franz-Keim-Gasse 49/2/6, 2344 Maria Enzersdorf, Tel.: +43 664 833 58 41, E-Mail: kurt.stroehle@zt-stroehle.at

2. GRUNDLAGEN

Der gegenständliche Befund sowie das Gutachten beruhen auf folgenden Grundlagen:

1) Grundlage für die Beauftragung war das E-Mail vom 15.01.2020 von Dipl.-Ing. Kurt Ströhle an die Baubehörde der Stadtgemeinde Baden, z.H. Frau Karin Amtmann, in welchem die Verrechnungsätze sowie ein abgeschätzter Aufwand bekannt gegeben wurden.

2) Begehung, durchgeführt durch Herrn Dipl.-Ing. Kurt Ströhle am 16.04.2020. Im Zuge des Lokalaugenscheins waren folgende Personen (ohne Titel) anwesend:

   - Herr Christian Keil (Baubehörde Baden)
   - Herr Hans Wistawel (Ziviltechniker)
   - Herr Mehmet Turan (Bauausführender Baumeister)
   - Herr Mag. Bernd Gassner (Nachbar, Gst. Nr.: 528/6)
   - Herr Kurt Ströhle (Sachverständiger, durch die Baubehörde Baden beauftragt)

3) Stellungnahme zum neuerlichen Hanganschnitt, BVH: Sprintz-Hansen, 2500 Baden, Gst. Nr. 528/5, KG Mitterberg (04020), erstellt von Geologie Weixelberger GmbH, datiert mit 19.12.2019.

4) Stellungnahme zur Beschädigung des Grundstücks, BVH: Haus am Berg; Gst. Nr. 528/6, KG Mitterberg (04020), erstellt von Geologie Weixelberger GmbH, datiert mit 03.06.2019

5) Gutachterliche Stellungnahme zur Baugrubenwand in 2500 Baden Hochstraße 47, Grundstück Nr. 528/5 und 528/6, KG Mitterberg, erstellt von Kossina & Rausch ZT-GmbH, datiert mit 25.06.2019

6) Plangrundlagen:

   - Einreichplan – Schnitte: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, Ordination und Garage für 3 PKW in der KG 04020 Mitterberg, Gst. Nr. 528/5, EZ 1050, erstellt durch Domino – Plan, datiert mit 10.09.2015.

- Einreichplan – Grundrisse: Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten, Ordination und Garage für 3 PKW in der KG 04020 Mitterberg, Gst. Nr. 528/5, EZ 1050, erstellt durch Domino – Plan, datiert mit 10.09.2015.
- Lagen- und Höhenplan, Maßstab 1:200, Planbezeichnung: Gerichtsbezirk: Baden, Kat. Gemeinde: Mitterberg, Kat. Gemeinde Nr.: 04020, Grundstück Nr.: 528/6, G.ZI. 1357/16, erstellt von Staatlich befugter und beeideter Ingenieurkonsulent für Vermessungswesen Dipl.-Ing. Jerzy Szmidt, datiert mit 06.06.2016
- Lagen- und Höhenplan mit Einzeichnung des vom Grundstück Gassner abgegrabenen Geländes, Maßstab 1:200
- Längsschnitt im Bereich der Hangabgrabung M1:200

7) Fotos Hinterfüllung Kellergeschoß, 2017-01-31

8) ÖNORMen und EN soweit sie im folgenden Befund und Gutachten angeführt sind.

Dipl.-Ing. Kurt Ströhle
Ingenieurkonsulent für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Grundbau- und Bodenmechanik * Tiefbau im Allgemeinen * Straßenbau * Baustoffe
Franz-Keim-Gasse 49/2/6, 2344 Maria Enzersdorf, Tel.: +43 664 833 58 41, E-Mail: kurt.stroehle@zt-stroehle.at

3. NICHT GEGENSTAND DES GEGENSTÄNDLICHEN GUTACHTENS

Im Zuge der Ausarbeitung des gegenständlichen Befundes sowie Gutachtens wurden keine Messungen und Erhebungen vorgenommen, die über den in weiterer Folge angeführten Umfang hinausgehen.

Es wurde keine Vermessung der zu beurteilenden Böschungen vorgenommen. Die Böschungsneigungen wurden auf Grund der Begehung vor Ort abgeschätzt und sind in den Fotos, die im gegenständlichen Bericht enthalten sind, dokumentiert. Die Bodenkennwerte wurden im Wesentlichen den Gutachten, die durch die Baubehörde der Stadtgemeinde Baden sowie durch die Parteien übermittelt wurden, entnommen. Es wurden keine eigenen Untersuchungen zur Herleitung von Bodenkennwerten entnommen.

Im Zuge des Lokalausgenscheins am 16.04.2020 wurde ca. an der westlichen Begrenzung der zu beurteilenden Böschung ein Probeschurf gegraben, welcher Informationen zum Bodenaufbau lieferte. Weitere Untersuchungen wurden nicht vorgenommen.

4. BEFUND

Am 16.04.2020 wurde ein Lokalaugenschein durchgeführt, um die aktuelle Situation vor Ort abzuklären. Im Zuge des Lokalaugenscheins bzw. im Anschluss an diesen wurden verschiedene Unterlagen übergeben, die unter dem Punkt „2. Grundlagen" dieses Befundes und Gutachtens angeführt sind.

4.1 LOKALAUGENSCHEIN

Am 16.04.2020 führte Herr Dipl.-Ing. Kurt Ströhle in den gegenständlichen Bereichen einen Lokalaugenschein durch.

Während des Lokalaugenscheins waren folgende Personen anwesend:

- Herr Christian Keil (Baubehörde Baden)
- Herr Hans Wistawel (Ziviltechniker)
- Herr Mehmet Turan (Bauausführender Baumeister)
- Herr Mag. Bernd Gassner (Nachbar, Gst. Nr.: 528/6)
- Herr Kurt Ströhle (Sachverständiger, durch die Baubehörde Baden beauftragt)

Im Zuge des Lokalaugenscheins wurde in erster Linie auf folgende Gesichtspunkte geachtet.

- Böschungsneigungen
- Bereits getroffene Böschungssicherungsmaßnahmen
- Bodenarten, Schichtabfolge, Bodenzustand
- Zustand der Böschungen

Die nachfolgenden Fotos dokumentieren die Situation wie sie am 16.04.2020 angetroffen wurde.

Foto 1: Blick von der Hochstraße in Richtung Westen. Zu sehen ist die Böschung nördlich des EFH Spritz-Hansen. Diese Böschung ist bereits wieder angeschüttet – während der Bauzeit war hier eine wesentlich steilere Böschung vorhanden – aktuell beträgt die Böschungsneigung ca. 45° (ca. 1:1). Die Böschung wird als sandsicherer bewertet (16.04.2020).

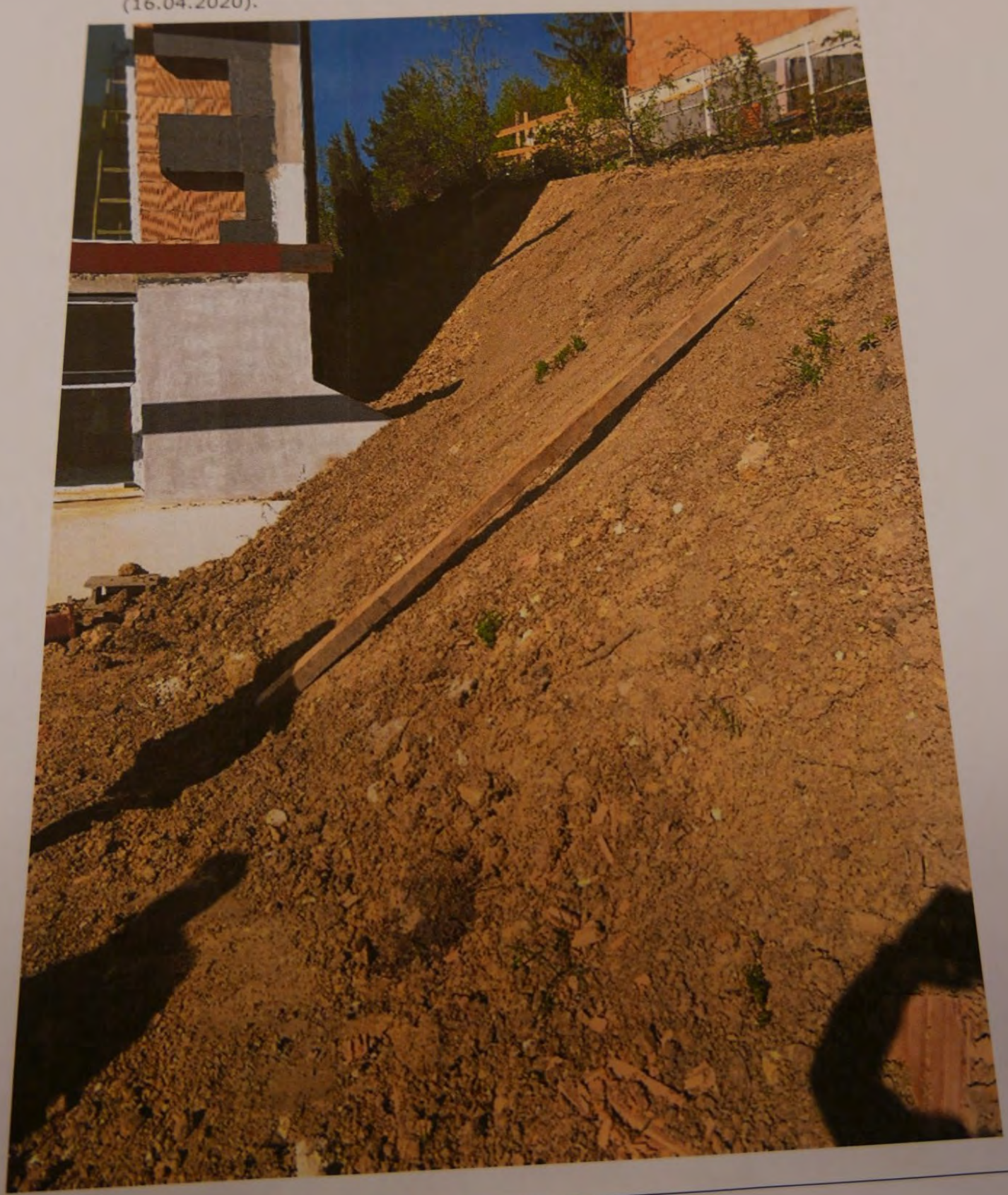


Foto 2: Blick vom Grundstück von Bernd Gassner (Gst. Nr. 528/6) Richtung Südosten. Zu sehen ist die wieder errichtete Böschung von oben (16.04.2020). Die Grundstücksgrenze verläuft hier ca. 1,5 m rechts vom erkennbaren mit Beton befestigten Gehweg.

Foto 3: Blick vom Grundstück von Bernd Gassner (Gst. Nr. 528/6) Richtung Südwesten. Zu sehen ist die Böschung von oben (16.04.2020). Die Grundstücksgrenze verläuft hier ca. 1,5 m links vom erkennbaren mit Beton befestigten Gehweg.

Foto 4: Blick vom Grundstück von Bernd Gassner Richtung Westen. Zu sehen ist die Böschung von oben (16.04.2020). Die Grundstücksgrenze verläuft ca. 1 m links vom Absperrband.

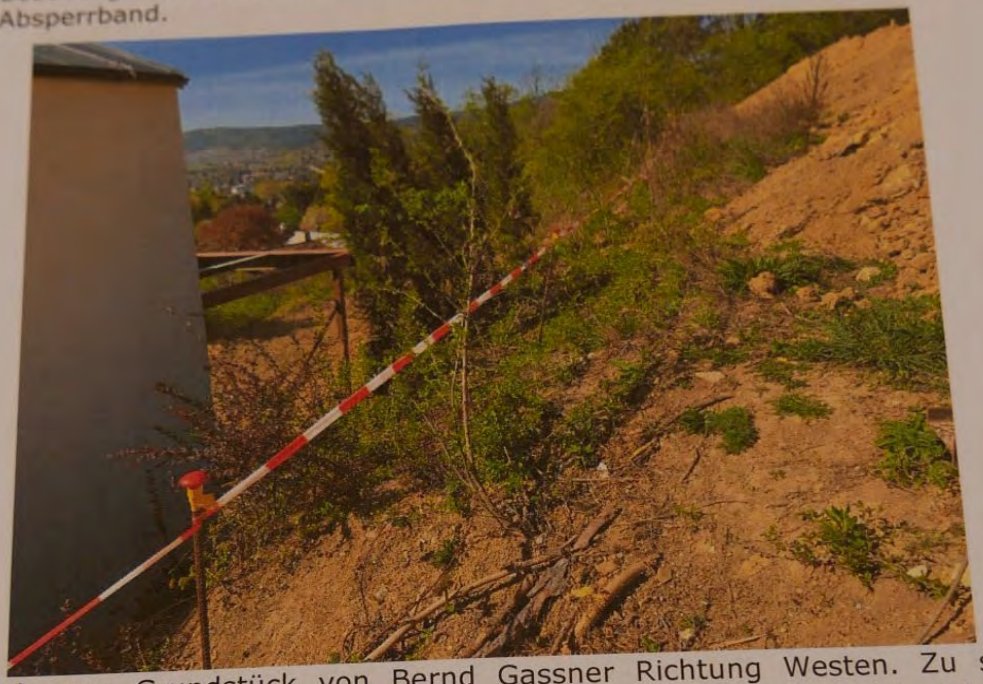


Foto 5: Blick vom Grundstück von Bernd Gassner Richtung Westen. Zu sehen ist die Böschung von oben (16.04.2020), sowie das Aushubmaterial welches auf dem Grundstück mit der Gst. Nr.: 528/6 zwischengelagert wurde. Das Material stellt für die gegenständliche Böschung eine Zusatzbelastung dar

Foto 6: zeigt die Herstellung des Probeschurfes am westlichen Rand der hergestellten Böschung, aufgenommen am 16.04.2020. Die Böschungsneigung beträgt ca. 75°.

Foto 7: Blick am Grundstück Sprintz-Hansen Richtung Nordosten. Zu sehen ist der hergestellte Schurf im Profil (16.04.2020). Erkennbar ist, dass das Bodenmaterial (sandiger, steiniger, kiesiger Schluff, hellbraun, ausgetrocknet, mitteldicht gelagert bzw. feste Zustandsform) mit dem vorhandenen Grabgerät schwer lösbar war. Die Spuren verdeutlichen den Energieeinsatz des Baggers beim Graben.

Foto 10: zeigt den Graben, der am Fuß der hergestellten Betonschale hergestellt wurde, vorbereitet für die Errichtung eines Streifenfundamentes (16.04.2020). Erkennbar ist, dass das Bodenmaterial: sandiger, steiniger, kiesiger Schluff, hellbraun, ausgetrocknet, mitteldicht gelagert bzw. feste Zustandsform.

Foto 11: zeigt den oberen Bereich der Betonschale (16.04.2020). Oberhalb der Betonschale ist lockeres Material (Steine) erkennbar, welches vor allem im Falle von Starkniederschlagsereignissen abstürzen kenn (Arbeitssicherheit in der Baugrube!!).

Foto 12: zeigt die hergestellte Betonschale, die zur Böschungssicherung hergestellt wurde, aufgenommen am 16.04.2020. Erkennbar sind 5 Entlastungsbohrungen in der Betonschale, die jeweils einen Abstand von ca. 3 m zueinander aufweisen. Im Zuge der Hinterfüllung des Arbeitsraumes ist auch der auf dem Foto ersichtliche Bereich zwischen dem neu errichteten Gebäude und der Böschung (links) bis zur Höhe der Decke über EG zu hinterfüllen. Hierfür ist die Errichtung einer Stützmauer bis zum Niveau der Decke über EG erforderlich.

4.2. BESCHREIBUNG DER IST-SITUATION

Nachfolgend wird der IST-Zustand unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Lokalaugenschein beschreiben. Es werden folgende Punkte schwerpunktmäßig abgehandelt:

- Böschungsneigungen
- Zustand der Böschungen
- Bereits getroffene Böschungssicherungsmaßnahmen
- Bodenarten, Schichtabfolge, Bodenzustand

Dipl.-Ing. Kurt Ströhle
Ingenieurkonsulent für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Grundbau- und Bodenmechanik • Tiefbau im Allgemeinen • Straßenbau • Baustoffe
Franz-Keim-Gasse 49/2/6, 2344 Maria Enzersdorf, Tel.: +43 664 833 58 41, E-Mail: kurt.stroehle@zt-stroehle.at

4.2.1 Böschungsneigungen – Böschungszustand

Grundsätzlich werden in diesem Zusammenhang nur die Böschungen auf dem Grundstück mit der Gst. Nr.: 528/5 (Sprintz-Hansen), die an das Grundstück mit der Gst. Nr.: 528/6 (Gassner) angrenzen, betrachtet. Andere Böschungen sind nicht Gegenstand dieses Befundes und Gutachtens.

Hinsichtlich der Böschungen sind diese in 2 Bereiche einzuteilen:

- Böschungen vor dem Gebäude (Ostseite) und hinter dem Gebäude (Nordseite), hierbei handelt es sich um Böschungen, die bereits angeschüttet sind (16.04.2020), siehe hierzu die Fotos 1 bis 3 in diesem Befund.
- Böschungen hinter dem Gebäude (Westseite), hierbei handelt es sich um Böschungen, die relativ steil, nicht angeschüttet und zumindest teilweise mit eine Betonschale gesichert sind (16.0ß4.2020). Siehe hierzu die Fotos 6, 7, 8, 10, 11 und 12 in diesem Befund.

Die Böschungsneigungen im vorderen Bereich (Ost- und Nordseite) betragen ca. 45°bis ca. 50° und bestehen aus oberflächig angeschütteten Materialien (kiesige, sandige Schluffe). Die Böschungsneigung ist hier infolge der Anschüttung ca. gleichmäßig bis zur Böschungsoberkante, welche zumindest teilweise bereits auf dem Nachbargrund liegt (Gst. Nr.: 528/6) liegt (siehe Fotos 1 und 2).

Die Böschungsneigungen im hinteren Bereich (Westseite) betragen ca. 75°bis ca. 80° und bestehen mit größter Wahrscheinlichkeit aus gewachsenen Materialien (kiesige, sandige, steinige Schluffe, mitteldicht gelagert, halbfeste – feste Konsistenz) und sind zumindest teilweise mit einer bewehrten Betonschale gesichert. Oberhalb der Betonschale ist ein ungesicherter Bereich, welcher mit ca. 45° bis 60° geneigt ist, in diesem Bereich ist loses Material (Steine) vorhanden, welches über die Böschungshöhe abstürzen kann (siehe die Fotos 6, 7, 8, 10, 11 und 12).

Der visuelle Eindruck der Böschungen ist so, dass aktuell der Eindruck einer ausreichenden Stabilität erweckt wird.

4.2.2 Bodenaufbau

Anhand der vorliegenden geotechnischen Beschreibungen und Stellungnahmen sowie des Lokalaugenscheines und der Eindrücke (insbesondere durch den Baggerschurf), die im Zuge dessen gewonnen wurden, wird der vorhandene Boden bzw. Bodenaufbau (Sichtabfolge) wie folgt beschreiben.

Im Bereich der gegensätzlichen Böschung (hinter dem Gebäude, Westseite), die in erster Linie in Bezug auf die Standsicherheit beurteilt werden soll, wird der Bodenaufbau wie folgt beschrieben:

- Hangschutt: steiniger, kiesiger, sandiger, gering toniger Schluff, braun, mitteldicht gelagert, trocken bzw. halbfeste bis feste Konsistenz (am 16.04.2020). Die Bodenzusammensetzung ist im Bereich der erkennbaren, gewachsenen Böschung gleichmäßig, eine Schichtung ist nicht erkennbar.
- An der Böschungsoberkante sind vereinzelte lose Bodenbrocken bzw. Steine erkennbar, die sich aus dem Bodengefüge herausgelöst haben.

4.2.3 Vorhandene Sicherungsmaßnahmen

Die vorhandenen Sicherungsmaßnahmen werden wie folgt beschrieben:

- Böschungen vor dem Gebäude (Ostseite) und hinter dem Gebäude (Nordseite):
  Hier sind im Wesentlichen keine Sicherungsmaßnahmen vorhanden, die Böschungen sind mit einer Neigung von 45° bis 50 ° angeschüttet. Ein Erosionsschutz (z.B.: Kokosmatten, ...) ist aktuell nicht vorhanden.
- Böschungen hinter dem Gebäude (Westseite):
  Hier ist eine Betonschale mit Bewehrung zu Sicherung aufgebracht. Die Neigung beträgt ca. 75° bis 80°. Die Betonschale ist angeblich mit Spießen (ähnlich wie Nägel) mit dem Boden verbunden. Über die Art der Spieße und deren Einbringungsart liegen keine detaillierten Informationen vor. Der Bereich oberhalb der Betonschale ist nicht gesichert.

5. GUTACHTEN

Unter Berücksichtigung des vorgängig dargestellten Befundes, insbesondere der beschriebenen Böschungsneigungen und des Bodenaufbaus wird folgendes Gutachten in Bezug auf die IST-Situation einerseits und die erforderlichen Instandsetzungsmaßnahmen andererseits erstattet.

5.1. BEWERTUNG DER STANDSICHERHEIT DER IST-SITUATION

Zur Bewertung des IST-Zustandes sowie in Weiterer Folge für die Bemessung der Stützmauer für die Instandsetzungsmaßnahmen werden unter Zugrundelegung der vorgängigen Bodenbeschreibungen folgende Bodenkennwerte aus der Erfahrung des Sachverständigen angenommen.

Für Hangschutt: steiniger, kiesiger, sandiger, gering toniger Schluff, braun, mitteldicht gelagert:

- Wichte: $\gamma = 20$ kN/m³
- Wichte unter Auftrieb: $\gamma' = 11$ kN/m³
- Reibungswinkel: $\varphi = 30°$
- Kohäsion: $c = 15$ kN/m²

Grundwasser wird in den Standsicherheitsnachweisen nicht berücksichtigt. Eine Durchfeuchtung des Materials und demzufolge eine reduzierte Kohäsion wurde berücksichtigt, aktuell wird dem Boden, auf Grund der starken Austrocknung eine Kohäsion von ca. $c = 50$ kN/m² zugeordnet. Auf Grund der relativ hohen Kohäsion, die der Boden auf Grund der Trockenheit aktuell aufweist, ist die Standsicherheit aktuell gegeben und keine Gefahr in Verzug. Im Falle länger anhaltender Durchfeuchtung ist mit einer deutlichen Reduktion der Kohäsion zu rechnen, dieser Umstand wird in der Berechnung berücksichtigt.

5.1.1 Standsicherheitsnachweis

Für den IST-Zustand wurde die Böschungsstandsicherheit mit dem Programm DC-Böschung/Win Version 8.40 ermittelt. Der Ausnutzungsgrad beträgt für den Fall, dass die Kohäsion mit c = 15 kN/m² angesetzt wird (nach längerer Durchfeuchtung):

$E_d/R_d = 1{,}28 > 1{,}0!$

und ist somit **klar nicht ausreichend.**

Eine Verbesserung der Standsicherheit ist daher erforderlich.

Des Weiteren ist zu bedenken, dass in Folge starker Durchfeuchtung lokal die Kohäsion und somit die Scherfestigkeit unter den angenommenen Wert von c = 15 kN/m² absinken kann. Daraus resultiert ggf. eine Vergrößerung des Ausnutzungsgrade $E(_d/R_d)$.

Anhand der Grafik im Berechnungsausdruck (siehe Beilage 1 zu diesem Befund und Gutachten) ist ersichtlich, dass der kritische Gleitkreis ca. 2 m hinter der Böschungsvorderkante verläuft. Allenfalls kurze Spieße (genaue Informationen über Art, Länge und Einbringverfahren der Spieße liegen nicht vor), die in den Boden eingebracht wurden, verbessern daher dies Standfestigkeit nicht wesentlich.

5.1.2 Gesamtstandsicherheit

In Bezug auf die Gesamtstandsicherheit ist zu bemerken, dass die Betonschale diese einerseits nicht wesentlich verbessert, wie vorgängig bereits ausgeführt. Andererseits bietet die Betonschale jedoch einen Schutz gegen Erosion, welcher oberhalb der Betonschale (freie Böschung) nicht gegeben ist. Daher kann aus dem Bereich oberhalb der Betonschale Material abstürzen und ggf. Arbeiter, die am Böschungsfuß arbeiten verletzen. Aus arbeitsschutztechnischer Sicht sind hier Maßnahmen zu ergreifen, um während der Bauarbeiten das Herabstürzen von Bodenmaterial oder Steinen zu verhindern. Auch für den Endzustand sind entsprechende Erosionsschutzmaßnahmen vorzusehen.

5.2. INSTANDSETZUNG, SODASS EINE DAUERHAFT AUSREICHENDE STANDSICHERHEIT GEGEBEN IST

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Böschungsstandsicherheit sind folgende Maßnahmen erforderlich:

- Errichtung einer Stützkonstruktion die den Erddruck aus dem zu stützenden Boden auch bei verringerter Scherfestigkeit (infolge Durchfeuchtung) aufnehmen kann.
- Abflachen der Böschung im nicht gesicherten Bereich (oberhalb der Stützkonstruktion) und Aufbringen eines Erosionsschutzes in diesem Bereich (Vegetation).

5.2.1 Konzept

Zur Instandsetzung wird folgendes Konzept gewählt bzw. vorgeschlagen:

- Errichtung einer Schwergewichtsmauer in Form einer Natursteinmauer, die an der Rückseite (Zugzone) eine bewehrte Betonschicht aufweist, in welche die Natursteine (Druckzone) eingebunden sind.
- Die Schwergewichtsmauer lagert auf einem Unbewehrten) Betonfundament auf, welches in frostsicherer Tiefe fundiert ist.
- Die Böschung oberhalb der Mauer wird bis zur Grundstücksgrenze des Nachbarn (Gassner, Gst. Nr. 528/6) auf die Neigung von 45° (1:1) abgeflacht und durch Vegetation gegen Erosion geschützt. Für die Anfangsphase kann ein Zusätzlicher Schutz durch das Aufbringen einer Erosionsschutzmatte erforderlich sein.
- Im Anschlussbereich zum Haus wird die Betonstützmauer bis zum Niveau von Decke über EG hochgezogen, sieh hierzu den Plan mit der Nummer 20-087-01 (erstellt durch die Dipl.-Ing. Kurt Ströhle Ziviltechniker GmbH) – Schnitt 02-02 und Bewehrungsdetails.

5.2.2 Standsicherheitsnachweis

Die Bemessung der Schwergewichtsmauer bzw. die Nachweise der ausreichenden Standsicherheit der gewählten Mauergeometrie erfolgte einerseits mit dem Programm DC-Unterfangung/Win Version 7.40 (mit diesem Programm ist es möglich eine Schwergewichtsmauer zu berechnen bzw. den Verlauf der Resultierenden im Mauerquerschnitt nachzuweisen) und andererseits mit dem Programm Stützbauwerke V8.04.02 der Fa. GEOSOFT.

Es können für die gewählte Mauergeometrie, unter Berücksichtigung des vorgängig bereits angeführten Bodenaufbaus und der entsprechenden Bodenkennwerte sämtliche Nachweise mit ausreichender Sicherheit bzw. mit Ausnutzungsgraden von < 1,0 bei Ansatz der normgemäß erforderlichen Teilsicherheitsbeiwerte auf der Einwirkungs- sowie Widerstandsseite geführt werden.

Sowohl die innere als auch die äußere Standsicherheit ist in ausreichendem Maß gegeben.

5.2.3 Hinweise zur Ausführung

Die Plandarstellungen im Plan mit der Nummer 20-087-01 (erstellt durch die Dipl.-Ing. Kurt Ströhle Ziviltechniker GmbH) sind zu berücksichtigen. Ggf. sind Anpassungen an die Naturmaße erforderlich, diese sollten jedoch so ausfallen, dass die Mauer nicht wesentlich höher, sondern tendenziell niederer ausgeführt wird. Auf diese Weise wird gewährleistet, dass die Berechnungsergebnisse auf der sicheren Seite liegen.

Es ist zu berücksichtigen, dass die Steine mit der bewehrten Betonschicht an der Rückseite der Maier kraftschlüssig verbunden sind, bzw. dass hier ein ordentlicher Verbund zwischen Steinen und Beton entsteht.

Die vorhandene Betonschale kann belassen werden, es kann an diese angearbeitet werden, durch das Belassen der Betonschale wird die Gesamtstandsicherheit tendenziell verbessert. Allerdings sind in der vorhandene Betonschale mehr Entlastungsbohrungen anzubringen. Das **Raster der Entlastungsbohrungen** sowohl in der vorhandenen

Dipl.-Ing. Kurt Ströhle
Ingenieurkonsulent für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Grundbau- und Bodenmechanik * Tiefbau im Allgemeinen * Straßenbau * Baustoffe
Franz-Keim-Gasse 49/2/6, 2344 Maria Enzersdorf, Tel.: +43 664 833 58 41, E-Mail: kurt.stroehle@zt-stroehle.at

schale als auch in der neue davor zu errichtenden Schwergewichtsmauer sollte **zumindest 1 Bohrung je 3 m²** betragen.

Sollten im Zuge der Ausführung deutliche Abweichungen von den beschriebenen Randbedingungen festgestellt werden, so ist der Sachverständige zu informieren und die Planung ggf. zu überarbeiten.

Sachverständiger
(Dipl.-Ing. Kurt Ströhle)

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger
Dipl.-Ing. Kurt Ströhle
72.05 72.10 72.28 72.78

Baubehörde
eingel. 17. Juli 2020
Zahl BS-1005-2020

S
177

BAUFÜHRER:

DIPL.ING. HANS D. WISTAWEL
Zivilingenieur für Bauwesen
2340 Mödling, Weißes Kreuz-Gasse 109/2/5
0664/92 57 894

17.7.20

Index	Änderungen	Datum	Geprüft

Dipl.-Ing. Kurt Ströhle Ziviltechniker GmbH
Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
Bodengutachten * Grundbaustatik * Bodenphysikalische Prüfungen * Bautechnologie

Slamastraße 45, 2. Stock, 1230 Wien, Austria
Tel.: +43 1 982 86 28, Fax: +43 1 982 86 29-99, office@zt-stroehle.at

Auftraggeber

Stadtgemeinde Baden

Projekt

Neubau eines Wohnhauses mit 2 Wohneinheiten
Hochstrasse 45
2500 Baden

Dipl.-Ing. Kurt Ströhle ZT GmbH
Ziviltechniker für Kulturtechnik und Wasserwirtschaft
e-mail: office@zt-stroehle.at
Tel.: [illegible], Fax: [illegible]
1230 Wien, Slamastraße 45, 2. Stock

Inhalt

Baugrubensicherung
Grundriss und Schnitt

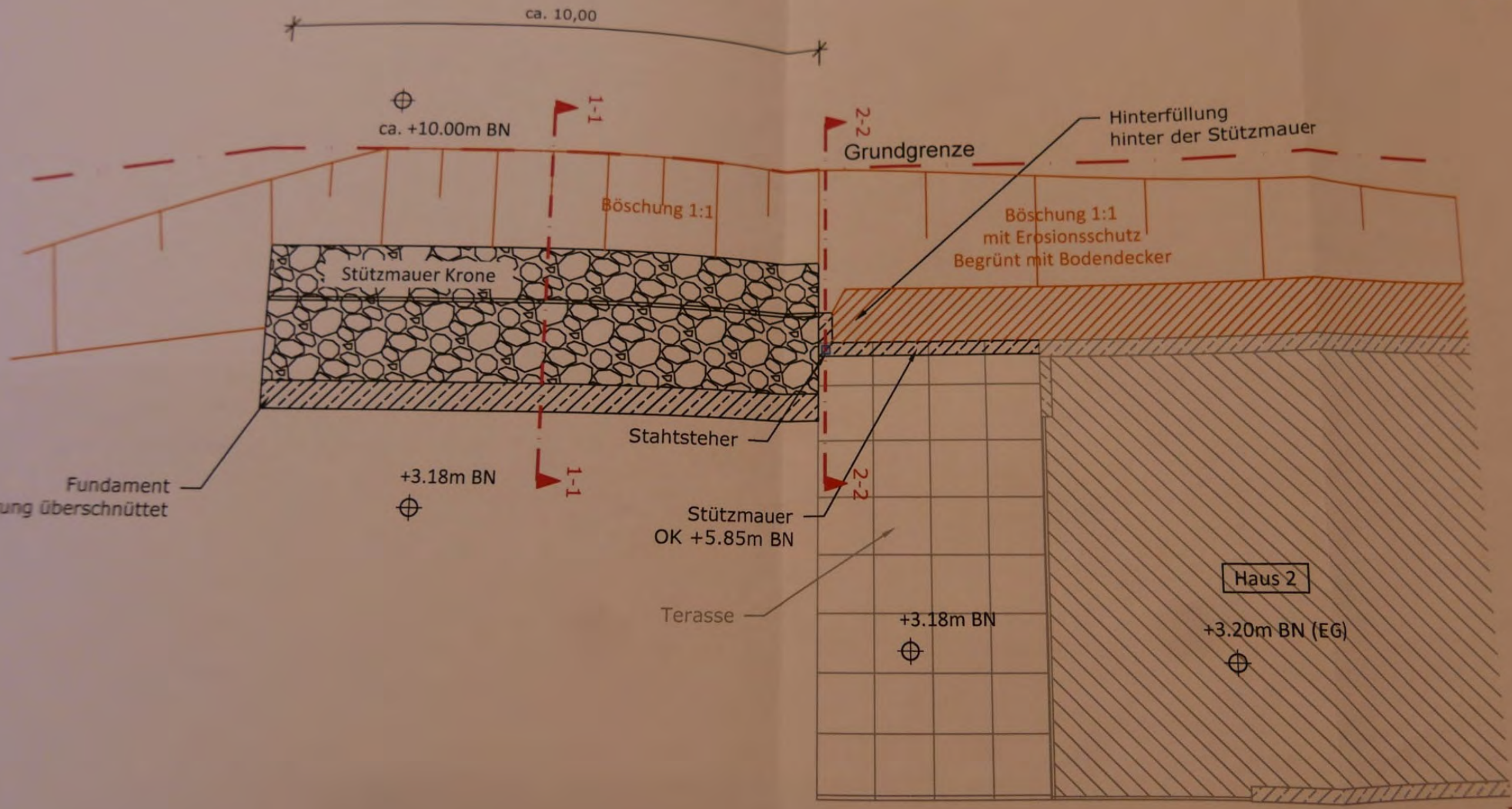
Plan Nr.:	Index
20-087-01	

Maßstab: 1:100, 1:25

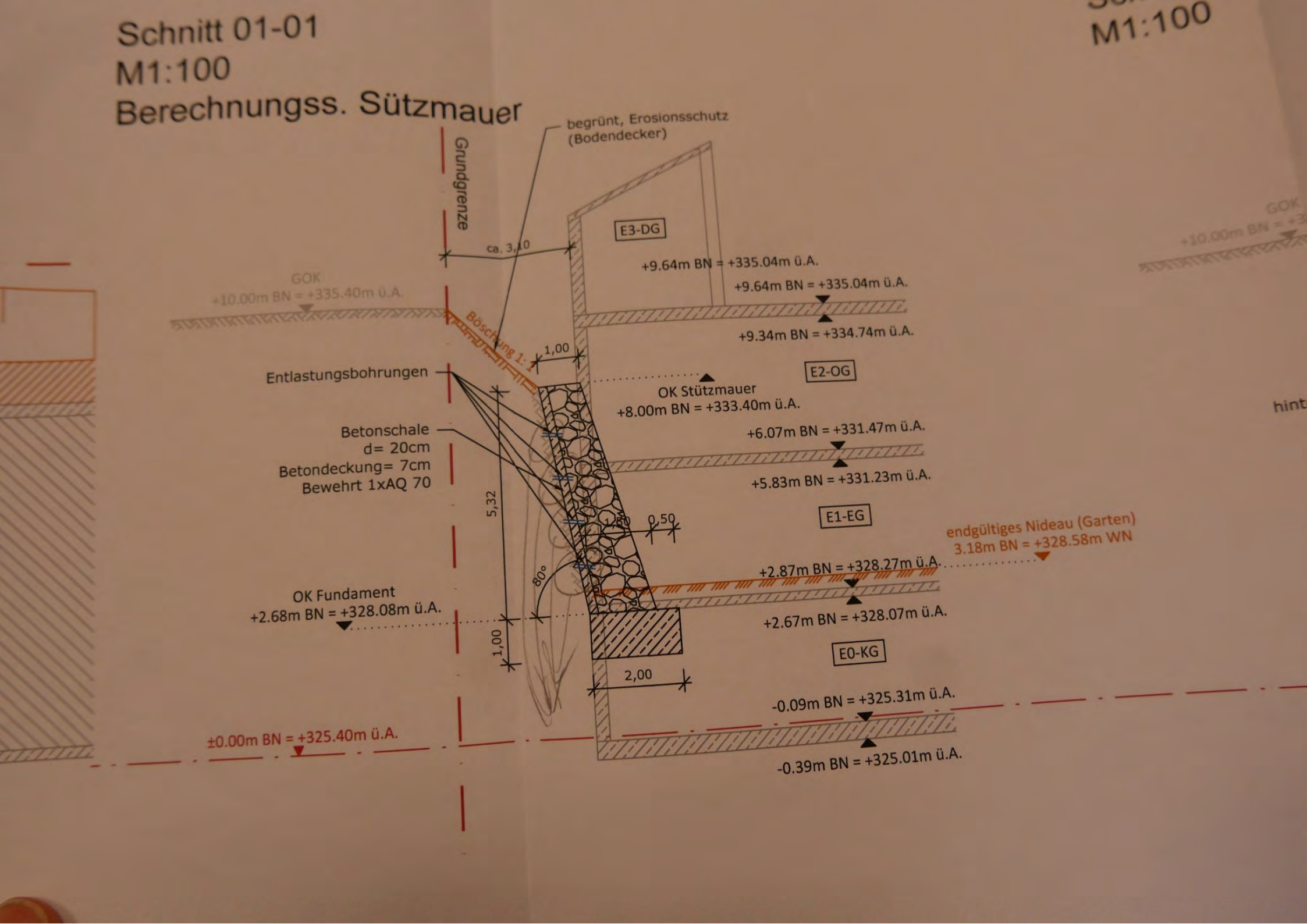
Datum	Gezeichnet	Geprüft	Int. Proj.Nr.
06.07.2020	CP	i.A. Ströhle K.	20-087

Grundriss
M1:100

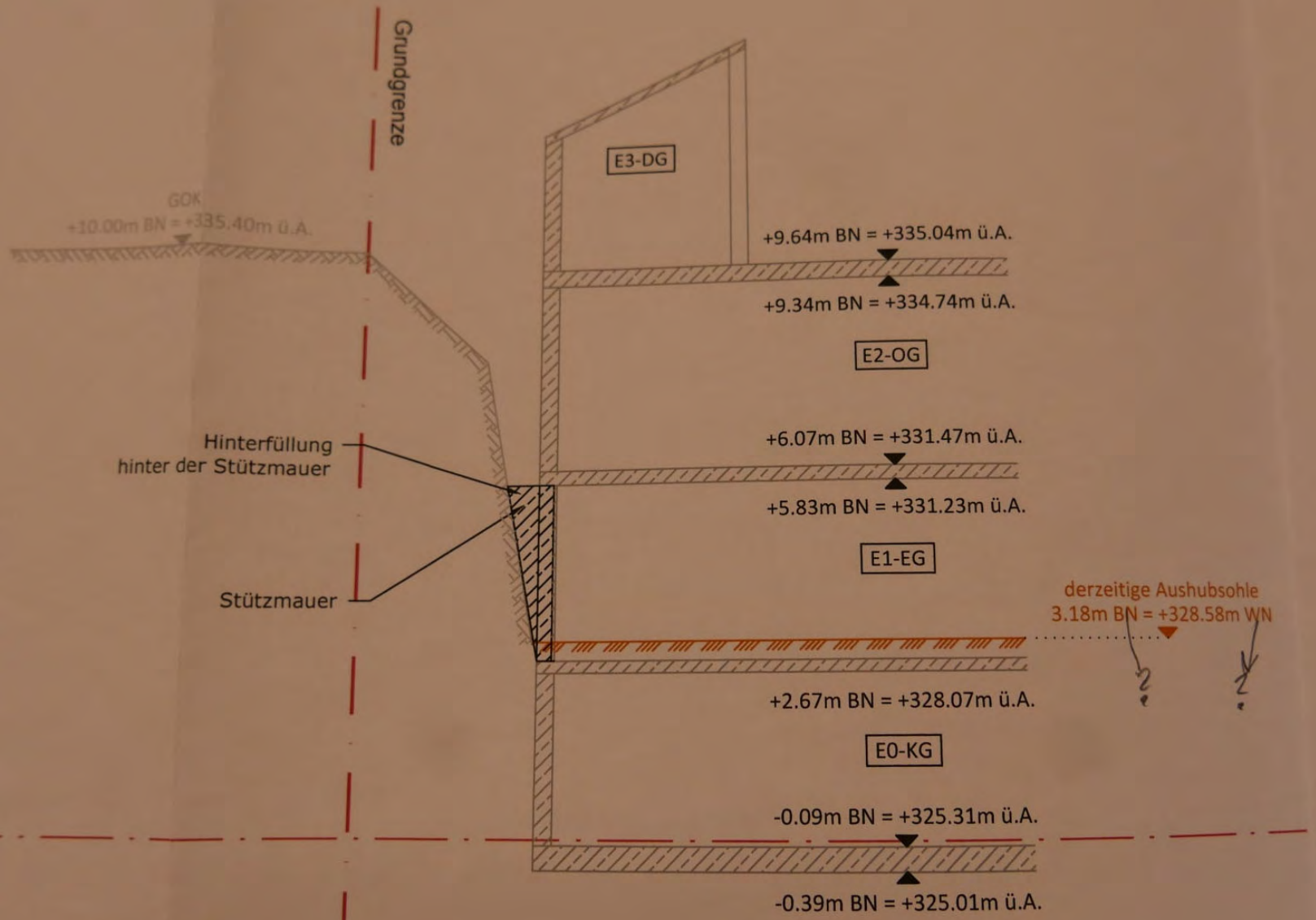
Schnitt 01-01
M1:100
Berechnungs



Schnitt 01-01
M1:100
Berechnungss. Sützmauer



Schnitt 02-02
M1:100



Ausbildung Mauerkopf (

2 x AQ100

Ausbildung Mauere

Betongüte C25/30

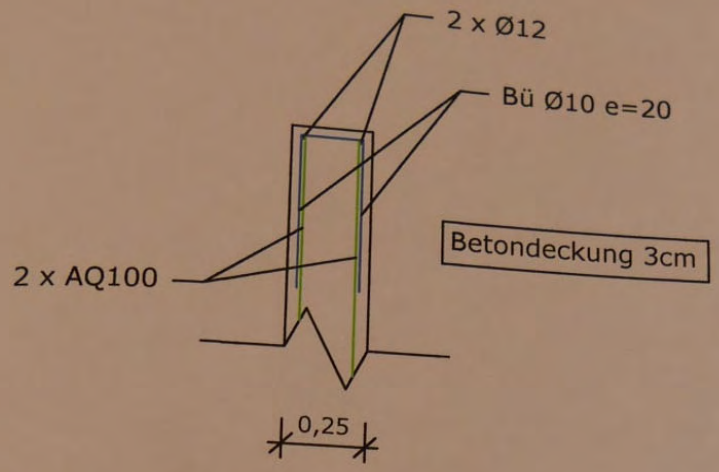
Rideau (Garten)
= +328.58m WN

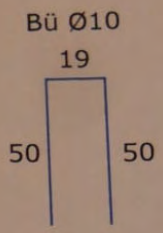
2 x AQ100

4 x Ø12

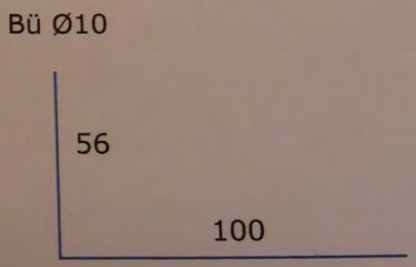
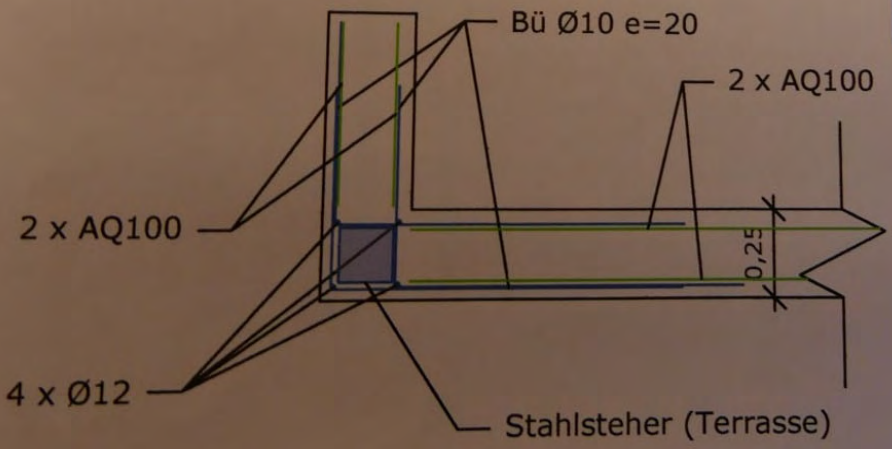
M1:25

Ausbildung Mauerkopf (Schnitt)





Ausbildung Mauerecke (Grundriss)

Betongüte C25/30

Betondeckung 3cm