

Ing. Werner Gube

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter
Sachverständiger

2123 Traunfeld, Pater Haspinger-Straße 7
0676/366 67 30, e-mail: w.gube@aon.at

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Betrifft: **Insolvenzverfahren Martin Willibald Mauler**
(MC transports e.U.)

Liegenschaft: EZ 879, KG 13037 Pyhra
Pyhra 141, 2152 Gnadendorf

Traunfeld, am 7.1.2024

- Auftraggeber:** Mag. Angela Anzböck-Ropposch
Insolvenzverwalterin lt. Beschluss des
LG Korneuburg vom 17.10.2023, 36 S167/23k
- Zweck der Bewertung:** Feststellung des Verkehrswertes der Liegenschaft
EZ 879, KG 13037 Pyhra 141, KG Gnadendorf für
Insolvenzverfahren
- Bewertungstichtag:** 5.1.2024
- Grundlagen:**
- a) Auftragsschreiben – e-mail vom 10.12.2023
 - b) Besichtigung der Liegenschaft am 5.1.2024 im
Beisein des Herrn Martin Willibald Mauler
 - c) Kopie Grundbuchsauszug – Abfragedatum
17.10.2023
 - d) Kopie - Mappenplan
 - e) Kopie - Flächenwidmungsplan
 - f) baubehördlich bewilligter Einreichplan des
Baumeisters Ing. Robert Cozzarini aus dem Jahre
1976
 - g) Baubeschreibung des Baumeisters Ing. Robert
Cozzarini vom 16.1.1976
 - h) Baubewilligungsbescheid der Gemeinde
Gnadendorf vom 26.2.1976, AZ.: 5/1976
 - i) Teilungsplan des Dipl.Ing. Viktor Lebloch vom
14.7.1976, G.Z.: 74/VII/1976

- j) Benützungsbewilligungsbescheid vom 25.2.1987 der Gemeinde Gnadendorf Zl.: B2/1987
- k) Änderungsplan vom 7.8.1977 (Bauteil Krammer)
- l) Bauanzeige vom 30.12.1986 (Einfriedung)
- m) Protokoll der Kanal – Berechnungsflächen der Gemeinde Gnadendorf vom 28.5.2014

n) **Allgemeine Vorbemerkungen:**

- Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
- Es wird der Verkehrswert gem. § 2 Abs. 2 LBG ermittelt.
- Die Verkehrswertermittlung erfolgt geldlastenfrei.
- Währungsbeträge sind in Euro angegeben. Flächenmaße in Quadratmeter.
- 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 wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe aus Auskünften, die dem Sachverständigen gegeben wurden, auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.

- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seiner Erfahrungen angesetzt und es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformer Ausführung ausgegangen.
- 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.
- Gemäß ÖNORM B 1802, Punkt 4.5 (Umsatzsteuer) ist bei der Bewertung von Einfamilienhäusern und Eigentumswohnungen die gesetzliche Umsatzsteuer zu berücksichtigen.
- Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht, ein digitaler Auszug liegt vor und es wurde von diesem ausgegangen.
- Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz des Gebäudes wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten, dem Alter dem Gebäude entsprechend, ausgegangen.

Kontaminationen:

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen oder gefährlichen Substanzen, sowie keine gesundheits-schädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind.

Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen.

BEFUND:

Beschreibung der Liegenschaft: (2152 Pyhra, Pyhra 141)

Die Liegenschaft besteht aus dem

Grundstück Nr. 455/6

Größe: 2.796 m²

Lage: im verbauten Gebiet von Pyhra, südliches Ortsende, neben „Rainwald“, an der Landesstraße L 3086

Form: annähernd rechteckig, wobei entlang der Landesstraße eine Frontlänge von ca. 16,50 m vorhanden ist

Oberflächenbeschaffenheit: Hanglage, beginnend von der Landesstraße leicht steigend

Zufahrt: Landesstraße, gemeinsame Zufahrt mit Nachbar, ½ Zufahrt auf Grundstück Nr. 455/6 und ½ Zufahrt auf Nachbargrundstück Nr. 455/1

Widmung: teilweise BW und teilweise Glf,

Bebauungsvorschriften : Bauweise o, k ; Bauklasse I, II ; 30% Verbauungsdichte

umliegende Bebauung: Wohngebäude

bestehende Bebauung: Wohngebäude

Beschreibung des Gebäudes:

Das Wohngebäude ist in gekuppelter Bauweise auf dem Grundstück Nr. 455/6 errichtet. Es ist entlang der nördlichen Grundgrenze errichtet und mit dem Nachbargebäude zusammengebaut.

Aufgrund der Hanglage des Grundstückes ist das Wohngebäude straßenseitig 2-geschossig und gartenseitig eingeschossig.

Das heißt gartenseitig steckt das Untergeschoss (Keller) in der Erde. Straßenseitig ist eine annähernd horizontale ebene Zufahrt zur Garage im Untergeschoss gegeben. Dem Wohnhaus vorgelagert ist ein offener Laubengang. Über eine Stiege zu diesem gelangt man zum Hauseingang.

Folgende Räumlichkeiten sind vorhanden:

Erdgeschoss:	Vorraum, Küche, Bad, WC, Wohnzimmer, Schlafzimmer, Diele und 2 Kinderzimmer mit einer Nutzfläche von ca. 122 m ²
	Terrasse mit einer Nutzfläche von ca. 29 m ²
	Laugengang mit einer Nutzfläche von ca. 8 m ²
Keller:	Vorraum, Garage, Gang, Heizraum, Lagerraum, Geräteraum und Kellerraum mit einer Nutzfläche von ca. 128 m ²

Technische Beschreibung:

Außenwände:	Eg - ca. 30 cm Hohlblockziegel
	Keller - ca. 30 cm Betonschalsteine mit Füllbeton
Innenwände:	ca. 25 cm Betonsteine und 10 cm starkes Ziegelmauerwerk
Decken:	Stahlbetonfertigteildecken
Dachform:	Satteldach

Eindeckung:	Welleternit
Fenster:	Holzfenster mit Isolierverglasung
Türen:	Holztüren
Fußböden:	Fliesen - Sanitärräume, Keller, Vorraum, Küche Teppich - Zimmer Beton - Garage
Anschlüsse:	Strom, Wasser, Kanal – der Kanalanschluss verläuft über das Nachbargrundstück Nr. 455/1 zum Ortskanal
Heizung:	Luftwärmepumpe mit PV-Anlage
Baualter:	Baubewilligung -1976 Benutzungsbewilligung - 1987 Luftwärmepumpe, PV-Anlage – 2022 (lt. Angabe)
Bau- und Erhaltungszustand:	mittelgut, Erhaltungsarbeiten sind erforderlich, teilweise Grundfeuchte im Kellermauerwerk

BEWERTUNG:

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Bewertungsgrundsätze:

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen, sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen.

Als solche Verfahren kommen insbesondere:

- Vergleichswertverfahren gem. § 4 LBG
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Im gegenständlichen Fall wird das Sachwertverfahren ausgewählt. In der Bewertungslehre und in der Praxis ist bei bebauten Liegenschaften, wie den vorliegenden, das Sachwertverfahren als Methode zur Ermittlung des Verkehrswertes anerkannt.

SACHWERT

A) Bauwert

Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt.

Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen, also der Zeitwert des baulichen Bestandes. Bei der Ermittlung ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen.

Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen.

Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.

Berechnung des umbauten Raumes:

1) **Wohngebäude**

a) Erdgeschoss

$$6,96 \times 18,45 + 4,50 \times 5,80 - 1,80 \times 1,28 = 152,21 \text{ m}^2 \times 3,00 = 457 \text{ m}^3$$

b) Keller

$$6,96 \times 18,45 + 7,00 \times 4,50 = 159,91 \text{ m}^2 \times 2,65 = 424 \text{ m}^3$$

c) Dachboden

$$18,45 \times 6,96 \times \frac{2,80}{2} + 7,00 \times 4,50 \times \frac{2,80}{2} = 224 \text{ m}^3$$

$$\text{umbauter Raum} \quad 1.105 \text{ m}^3$$

Abschreibung wegen Alterung:

37/70 lineare Abschreibung 53 %

1a)	457 m³ á € 654,--	€ 298.878,--
	abzüglich 53 % für Alterung	<u>€ 158.405,--</u>
		€ 140.473,--

1b)	424 m³ á € 334,--	€ 141.616,--
	abzüglich 53 % für Alterung	<u>€ 75.056,--</u>
		€ 66.560,--

1c)	224 m³ á € 170,--	€ 38.080,--
	abzüglich 53 % für Alterung	<u>€ 20.182,--</u>
		€ 17.898,--

2)	Außenanlagen: Einfriedungen, Hofbe-	
	festigung, Terrasse	
	Zeitwert, Pauschale	<u>€ 15.000,--</u>
		€ 239.931,--
	-10 % verlorener Bauaufwand	<u>€ 23.993,--</u>
		€ 215.938,-- rd.
	<u>Bauwert</u>	<u>€ 216.000,--</u>

B) Grundwert

ortsüblicher Grundpreis BW € 21,00/m²
(bebauter Grund)

Gartenteil - Glf 20 % v. BW € 4,20/m²

Grundstück Nr. 455/6

Größe: 2.796 m²

davon BW:

65,00 m x 16,43 m 1.068 m² x € 21,00 = € 22.428,00,--

1.728 m² x € 4,20 = € 7.257,60,--

Aufschließungskosten:

$\sqrt{1.068} \times € 520,-- \times 1,25$ = € 21.242,18

Anschlusskosten: Kanal, Wasser, Strom

Zeitwert, Pauschale € 10.000,00

€ 60.927,78,-- rd.

€ 61.000,00

C) Rückgestauter Reparaturbedarf

Nässeschäden an den Kellerwänden

instandsetzen

vermorschtes Geländer im Eingangs-

bereich erneuern - Pauschale € 20.000,--

S a c h w e r t

A) Bauwert € 216.000,--

B) Grundwert € 61.000,--

€ 277.000,--

C) Rückgestauter Reparaturbedarf - € 20.000,--

€ 257.000,--

Marktanpassung:

Dieser Rechenwert entspricht nicht dem Verkehrswert. Aufgrund der Lage und Beschaffenheit (fehlende Infrastruktur in der KG Pyhra, Hanglage, Doppelhausausführung – dadurch gemeinsame Zufahrt, gemeinsame Kanalleitung, gemeinsame Terrasse usw.) ist ein Abschlag von 30 % gerechtfertigt.

Das ergibt € 257.000,-- - € 77.100 = € 179.900,-- rd.
€ 180.000,--

**Der Verkehrswert der Liegenschaft EZ 879, KG Pyhra, 2152 Pyhra 141 beträgt
zum Bewertungsstichtag 5.1.2024**

€ 180.000,--.

Hinweis: Bei Erhebungen am Gemeindeamt in Gnadendorf wurde festgestellt, dass noch Gemeindeabgaben von € 4.416,61 offen sind.



A circular stamp with the text "Allgemein beedeter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger" around the perimeter. In the center, it reads "Ing. Werner Gube". To the right of the stamp is a handwritten signature in blue ink.

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 13037 Pyhra
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 879

letzte TZ 6278/2023

Plombe 7333/2023

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
455/6	G GST-Fläche *	2796	
	Bauf.(10)	186	
	Gärten(10)	2610	Pyhra 141

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

4 ANTEIL: 1/1

Martin Mauler

GEB: 1975-07-14 ADR: Pyhra 141, Pyhra 2152

a 2333/1997 Einantwortungsurkunde 1996-11-27 Eigentumsrecht

b 4066/2019 IM RANG 2009/2019 Tauschvertrag 2019-03-28 Eigentumsrecht

c 4066/2019 Zusammenziehung der Anteile

***** C *****

5 a 6704/2010 Pfandurkunde 2010-12-03

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 90.000,--
für Raiffeisenkasse Ernstbrunn registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung (FN 54871v)

6 a 4181/2019 Pfandurkunde 2019-03-27

PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 60.000,--
für Raiffeisenkasse Ernstbrunn eGen (FN 54871v)

b gelöscht

8 a 906/2022 Rückstandsausweis 2022-01-27

PFANDRECHT vollstr EUR 3.693,27
Antragskosten EUR 203,50 für
Gemeinde Gnadendorf (3 E 517/22g)

9 a 2102/2022

PFANDRECHT EUR 13.829,--
für Republik Österreich (FA Österreich StNr 18 067/7478)
v o r g e m e r k t.

10 b 8420/2022 IM RANG 6864/2022 Zahlungsbefehl 2022-03-09

PFANDRECHT vollstr EUR 3.983,46
4 % Z ab 26.9.2022
Kosten des Antrages EUR 218,75 für
Autohaus Pestuka GmbH (FN 477314h)
(13 E 15/22g)

11 b 9763/2022 IM RANG 7404/2022 Zahlungsbefehl 2021-11-19

PFANDRECHT vollstr EUR 876,80

9, 2 % Z über dem Basiszinssatz ab 7.11.2021, EUR 10,--
 (Nebenforderung) samt 4 % Z ab 6.9.2021,
 Kosten EUR 409,50 sowie Kosten des Antrages EUR 160,72 für
 Lagermax Wien Internationale Spedition GmbH (FN 122770w)
 13 E 15/22g (13 E 17/22a)

12 a 10043/2022 Zahlungsbefehl 2022-10-25

PFANDRECHT

vollstr EUR 695,54

je 4 % Z aus

EUR 117,74 ab 17.6.2021,

EUR 35,99 ab 14.7.2021,

EUR 35,99 ab 6.8.2021,

EUR 35,99 ab 10.9.2021,

EUR 35,99 ab 7.10.2021,

EUR 35,99 ab 5.11.2021,

EUR 27,-- ab 16.12.2021,

EUR 35,99 ab 11.1.2022,

EUR 23,94 ab 10.2.2022,

EUR 36,99 ab 7.3.2022,

EUR 36,99 ab 7.4.2022,

EUR 36,99 ab 7.5.2022,

EUR 36,99 ab 2.6.2022,

EUR 147,96 ab 2.7.2022,

Kosten EUR 188,29 samt 4 % Z seit 25.10.2022,

Kosten des Antrages EUR 195,87 für

Elektro Mörth GmbH (FN 61347t)

3 E 5260/22g

13 a 4463/2023 Zahlungsbefehl 2023-03-27

PFANDRECHT

vollstr EUR 4.860,32

8,58 % Z aus EUR 2.760,-- ab 22.10.2021 bis 31.12.2022 B,

8,58 % Z aus EUR 1.255,80 ab 14.12.2021 bis 31.12.2022 B,

11,08 % Z aus EUR 2.760,-- ab 1.1.2023 B,

11,08 % Z aus EUR 1.255,80 ab 1.1.2023 B,

Kosten EUR 569,86 zuzüglich 4 % Z seit 27.3.2023,

Kosten des Antrages EUR 521,64 für

Weiss Logistik Center Betriebsgesellschaft mbH (FN 272241f)

3 E 2562/23v

***** HINWEIS *****

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.



Lageplan

Gemeinde Gnadendorf

2152 Gnadendorf 15

Tel: 02525/7070

e-Mail: gemeinde@gnadendorf.gv.at



Plotdatum: 11.12.2023

Maßstab (im Original): 1:1.000

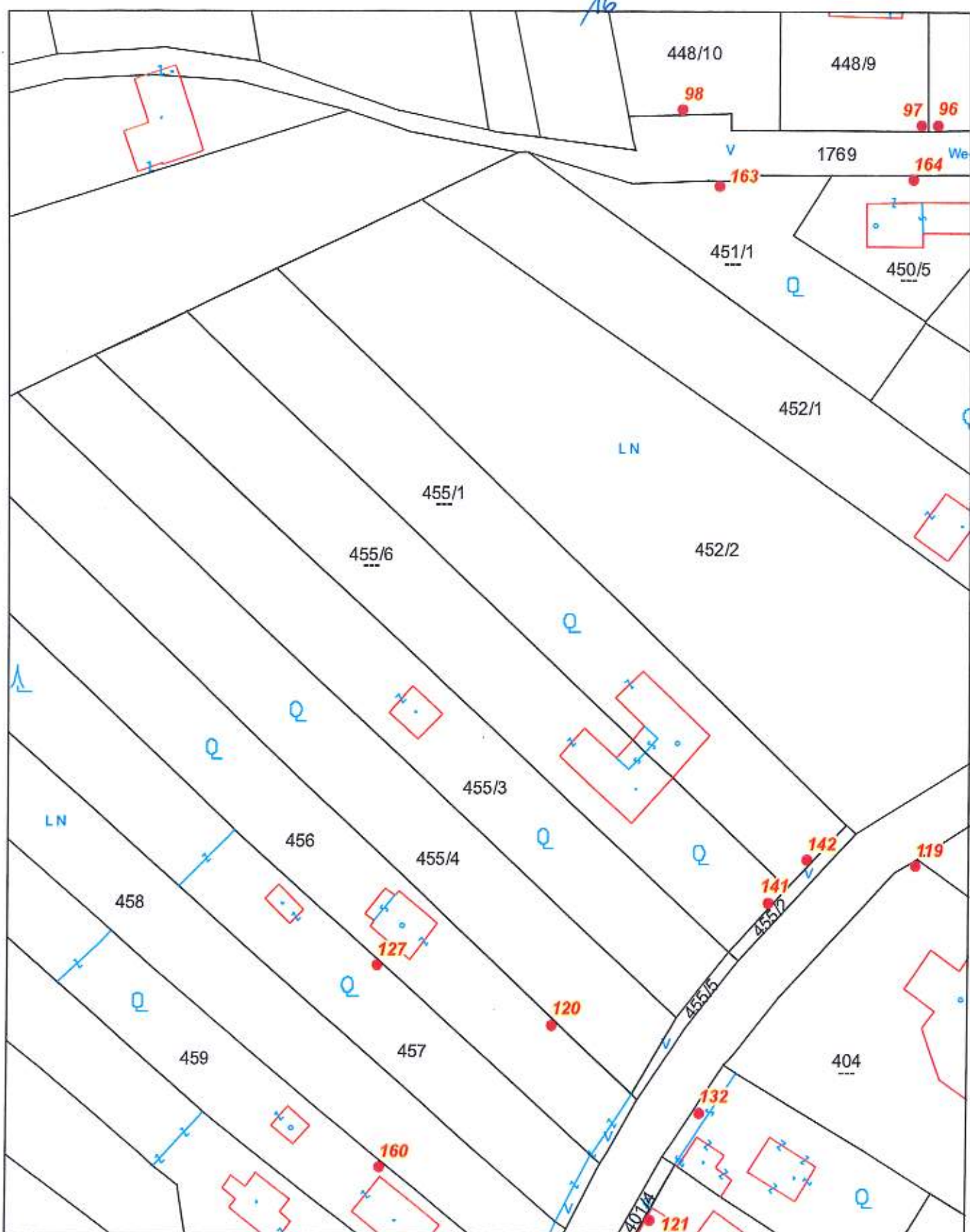
Erstellt durch Anwender:

Christina Weichselbaum_Gnadendorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 20 50 Meter



Lageplan

Gemeinde Gnadendorf

2152 Gnadendorf 15

Tel: 02525/7070

e-Mail: gemeinde@gnadendorf.gv.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



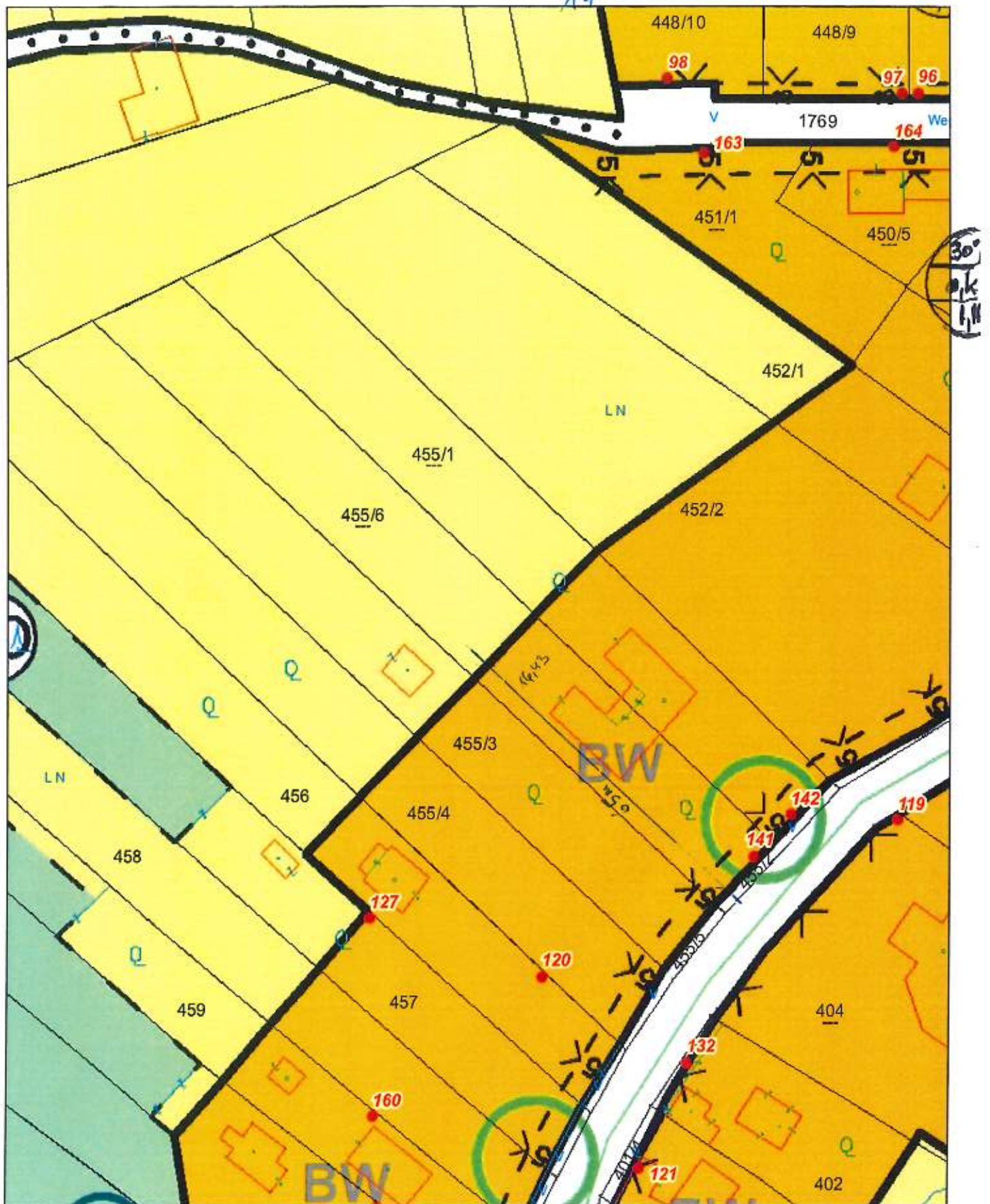
Plotdatum: 11.12.2023

Maßstab (Im Original): 1:1.000

Erstellt durch Anwender:

Christina Weichselbaum_Gnadendorf

0 12,5 25 50 Meter



Lageplan

Gemeinde Gnadendorf

2152 Gnadendorf 15

Tel: 02525/7070

e-Mail: gemeinde@gnadendorf.gv.at



Plotdatum: 11.12.2023

Maßstab (im Original): 1:1.000

Erstellt durch Anwender:

Christina Weichselbaum_Gnadendorf

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!

0 12,5 25 50 Meter



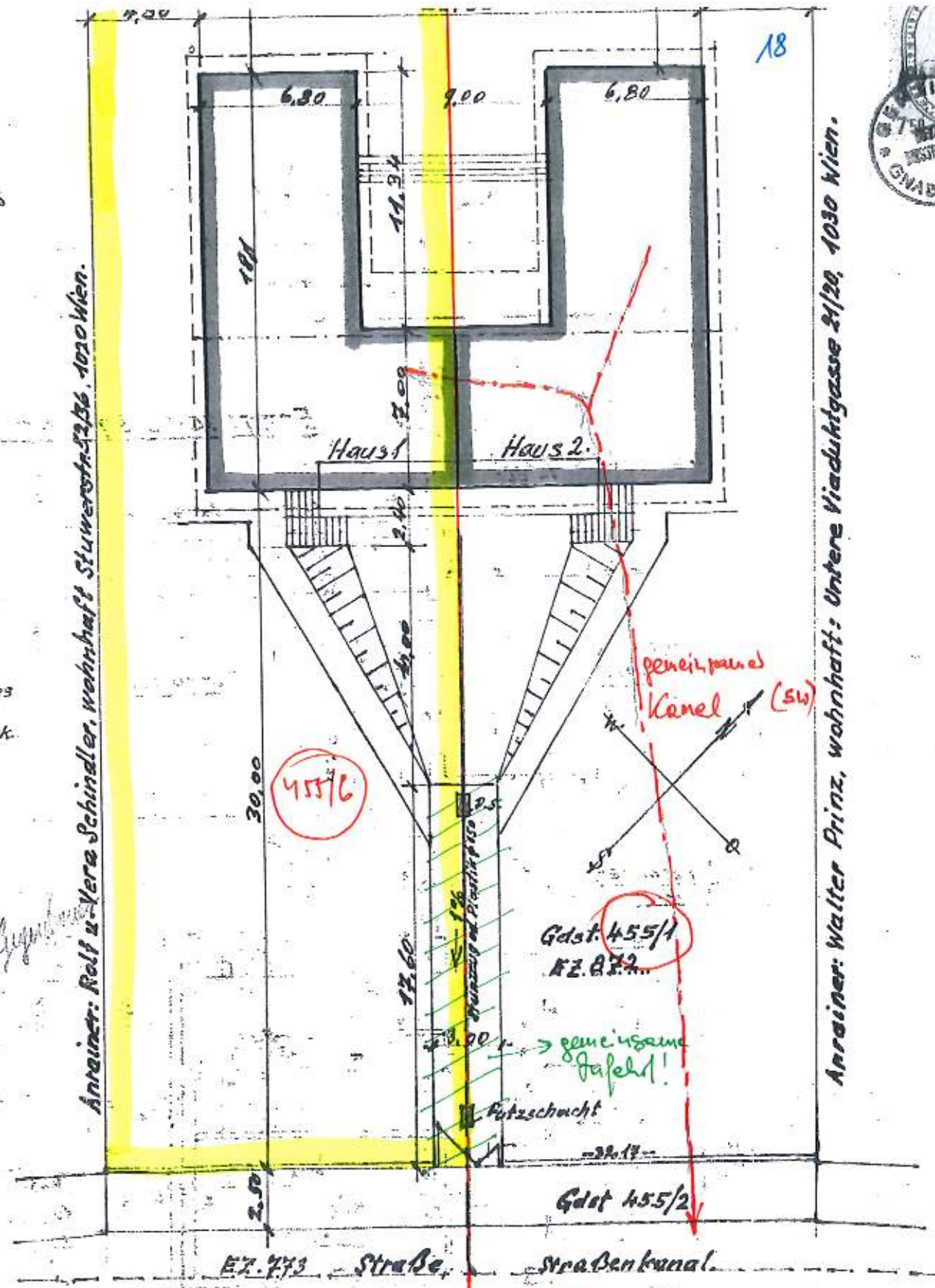
18

Anw. Rolf u. Vera Schindler, wohnhaft Sturzerstr. 53/56, 1030 Wien.

Anw. Walter Prinz, wohnhaft: Untere Viaduktgasse 24/20, 1030 Wien.

132
149
132
149
132
149
130
130
130

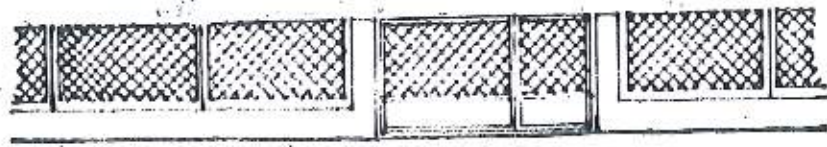
Keramisches
Hohlblock-
mauerwerk.

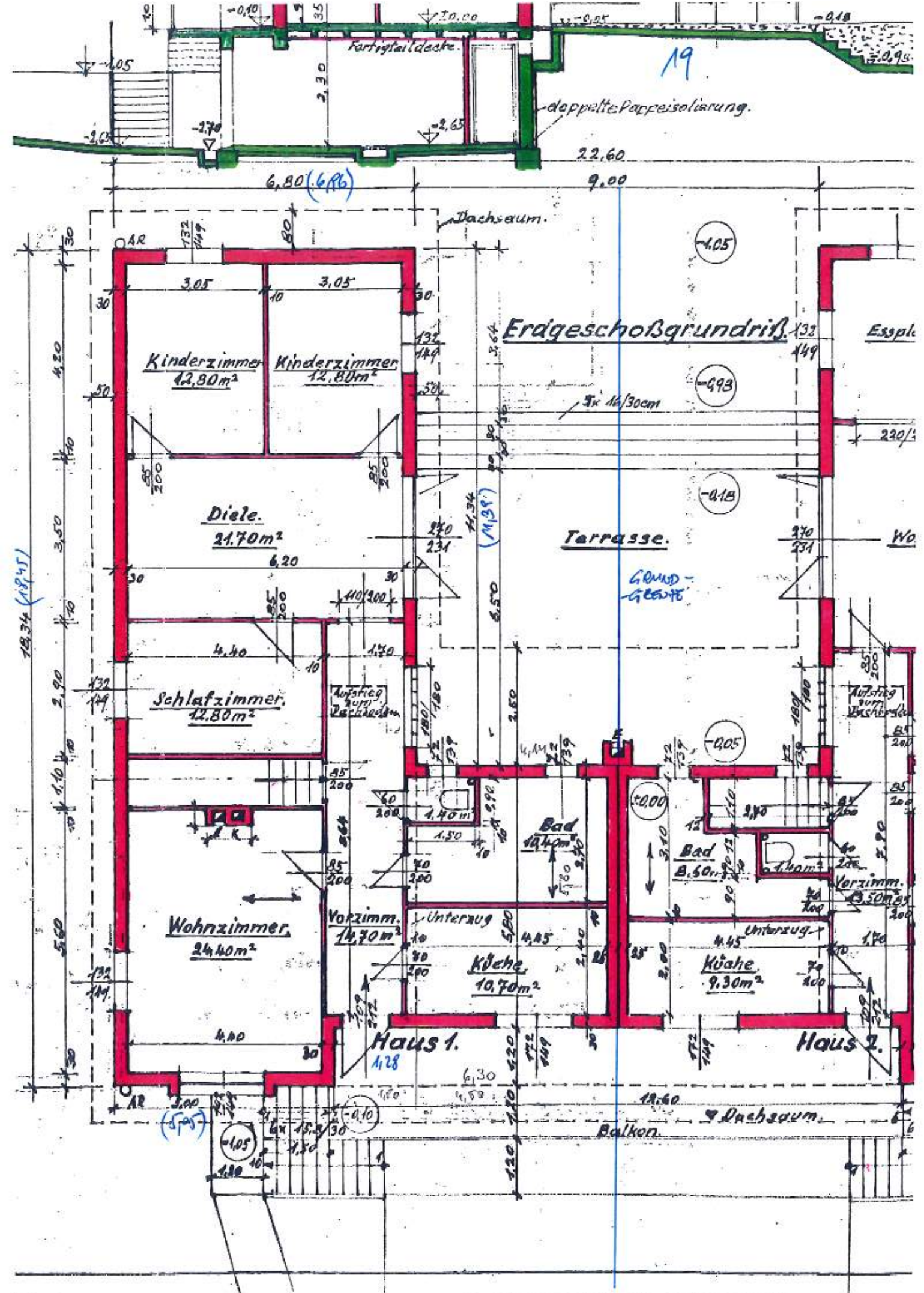


D
G
In
Cl
ui
K

D
P

Straßenseitige Einfriedung.





Kellergrundriß.

Hand-drawn architectural floor plan of a basement (Kellergrundriß). The plan shows a rectangular layout with various rooms and utility areas. Key rooms include a cellar (Keller, 27.90m²), a equipment room (Geräteraum, 22.90m²), a hallway (Gang, 1.44m²), a heating room (Heizraum, 12.30m²), a fuel storage room (Brennstofflager, 14.30m²), a garage (Garage, 37.20m²), and a utility room (Unterzug, 6.70m²). The plan also shows a staircase (Treppen) and a chimney (Kamin). Dimensions are given in meters (m) and centimeters (cm). The overall dimensions are 6.40m by 9.00m. The plan is drawn on a grid with 10cm squares. The title 'Kellergrundriß.' is written in the top right corner. The drawing is signed 'A' in the bottom right corner.

Baubeschreibung



Über die zu errichtenden zwei Einfamilienhäuser auf der Liegenschaft in Pyhra, N.Ö., E.Z. 872, Gdst. 455/1, der Ka.Gem. Pyhra.

Bauwerber und Grundeigentümer:

Herr Ing. Gerhard Mauler, wohnhaft in Clerfaytg. 10/28, 1170 Wien
u n d

Herr Ing. Willibald Krammer, wohnhaft in Kaiserebersdorferstr.
170/1/27, 1110 Wien.

Grundstückfläche ... 5591 m²

Bebaute Fläche Haus	1	156.2 m ²	} zusammen	312.4 m ²
" " "	2	156.2 m ²		
Wohnnutzfläche	1	121.7 m ²	} zusammen	245.7 m ²
" " "	2	124.0 m ²		
Umbauter Raum	1	852.5 m ³	} zusammen	1705.0 m ³
" " "	2	852.5 m ³		

Die Häuser sind ganz unterkellert und haben nur ein Erdgeschoss.

Die Fundamente werden als Streifenfundamente in Beton ausgeführt.

Die Kellerwände aus Schalungssteinen mit Betonfüllung hergestellt.

Der Kellerfussboden wird aus zwei Betonschichten hergestellt, zwischen den Schichten eine doppelte Pappeisolierung mit 3 Bitumenstrichen. Die Isolierung geht auch unter den Tragmauern durch.

Die Decke über Keller wird aus Stahlbetonfertigteilen eines anerkannten Betonwerkes verlegt (mit ebener Untersicht).

Die Decke über Erdgeschoss wird in gleicher Ausführung hergestellt.

Die Decken über Keller und Erdgeschoss werden wärmeisoliert, mit einem Zementestrich darüber.

Das tragende Aussenmauerwerk im Erdgeschoss wird aus 30 cm dicken, gebrannten Hohlblocksteinen hergestellt. Aussenputz in Dolomitsand naturweiss zugerieben, der Sockel in Zementputz grau, gekratzt.

Das unsymmetrische Satteldach in Holz, auf die oberste Decke abgestützt.

Fussböden: In den Nassräumen Tonplattenpflaster, in den übrigen Räumen Klebeparkett, Plastikbelag oder Spannteppiche. Im Keller Betonpflaster.

Dacheindeckung mit Welleternit dunkelgrau.

Zentralheizung ist vorgesehen, doch wird im Erdgeschoss je ein Notkamin vorgesehen.



Stromanschluss ist vorgesehen.

Wasserversorgung über die öffentliche Wasserleitung.

Fäkalien und Waschwässer werden in eine Dreikammer-Kläranlage geführt, von dort führt ein Rohrkanal zum Strassenkanal, falls dieser Anschluss genehmigt wird

Die Dachwässer laufen frei aus.

Die Fenster im Keller aus Stahl mit Drahtverglasung. Die Fenster und Balkontüren als Holzverbundfenster.

Türen mit Stahlzargen und Vollbautürblättern, Eingangstüren massive Eiche .

Stiegen vom Keller ins Erdgeschoss in Ortsbeton.

In der Decke über Erdgeschoss sind feuerhemmend ausgeführte, einziehbare Dachbodentreppen angeordnet. Alle Türen zu den Garagen und Heizraum werden feuerhemmend ausgeführt.

Hinter dem Haus, im Garten, ist ein Schwimmbecken vorgesehen. Die Entleerung des Beckens würde in den Strassenkanal erfolgen. Falls dies nicht zulässig ist, kann man das Wasser mit einer Pumpe im Garten versprühen.

Das Grundstück wird allseits mit Drahtgitter eingezäunt, gassenseitig kommt ein auf Frosttiefe fundierter Sockel.

Wien, 1976 01 16

Ing. Robert Cozzarini
Baumeister
Nikolsdorfergasse 1, 1050 Wien

Ing. R. Cozzarini

Gemeinde Gnadenhof,

am 26.2.1976

AZ: 5/1976

Betr.: **Neubau von zwei Einfamilienhäusern**

An Hr.-Fr.-Fa.

Ing. Gerhard Mauler u. Ing. Willibald Krammer
Clerfayg. 10/28 u. Kaiserebersdorferstr. 170/1/17
1170 Wien u. 1110 Wien

B E S C H E I D

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über
Ihr Ansuchen auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung
vom 19.2.1976... gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1. **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**
NO. Bauordnung die

Bewilligung

zum Neubau von zwei Einfamilienhäusern
auf dem Grundstück in Gnadenhof, Parz. Nr. 32.
KG. Pyhra

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei
und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.
Die Ausführung des Vorhabens hat nach Laßgabe der Sachverhalts-
darstellung und der Baubeschreibung sowie der mit einer Bezugs-
klausel versehenen Plan- u. Berechnungsunterlagen zu erfolgen; hie-
bei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S . 755,-- , binnen acht
Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Erlag-
schein zu entrichten.

B e g r ü n d u n g

zu I. Das Vorhaben steht mit dem Flächennutzungsplan und mit dem
Bebauungsplan in Einklage u. konnte im Hinblick auf das Ergebnis
der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur
Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erfor-
derlich sind, bewilligt werden.

zu II. Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:
Verwaltungsabgabe gem. Tarifpost 26 der Gemeindeverwaltungs-
abgabenordnung in der Höhe von S 300,--
Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 3 Amtorganen
und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde gem. der Gemeinde-
kommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 160,--
Barauslagen, welche gem. § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für
den Bausachverständigen S 150,--
und für den Sanitätssachverständigen in der Höhe von S 145,--

R e c h t s m i t t e l b e l e h r u n g

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schrift-
lich oder telegrafisch beim Gemeindevorstand Berufung eingebracht wer-
den, welche einen begründeten Antrag enthalten hat.

Ergeht gleichlautend an:

- 1) Anrufer Margarethe Gegenbauer, Kliffgasse 35/11 1140 Wien
- 2) Anrufer Walter Prinz, Untere Viadrungasse 21/20 1030 Wien
- 3) Anrufer
- 4) Anrufer



Handwritten signature and mark.

25
25.02. 87
19
Stadtk-
Markt-
Gemeinde: Gnadendorf
Verw. Bezirk: Mistelbach
Land Niederösterreich
Z. B 2/1987

Betr.: Benützungsbewilligung

Durchschrift
BESCHEID

Herrn/~~Fräulein~~ Ing. Gerhard Mauler
in Clerfaytgasse 10
1170 Wien
(Postleitzahl) (Postort)

Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 26.02.1976, Z. B 5/1976, die Bewilligung
— zum Neubau¹⁾ — ~~Zubau~~ Umbau eines Einfamilienwohnhauses
— zur Errichtung¹⁾ — Instandsetzung¹⁾ — Abänderung¹⁾
— zur Herstellung von Einfriedungen¹⁾
— zur Änderung des Verwendungszweckes (Umwidmung)¹⁾
— zur Aufstellung folgender Maschinen¹⁾ — Gegenstände¹⁾
— zur Aufstellung oder zum Austausch von Wärmeerzeugern von Zentralheizungsanlagen¹⁾
— zur Aufstellung¹⁾ — Anbringung¹⁾ von Werbeanlagen
— zur Veränderung der Höhenlage¹⁾
— zur Anlage¹⁾ — Erweiterung¹⁾ — Verwendung¹⁾

auf dem Bauplatz in Gnadendorf
Grundstück Nr. 455/6, EZ. 879, KG. Pyhra erteilt.
Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 18.02.1987 eine Endbeschau vorgenommen.
Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergeht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 Abs. 1 NO Bauordnung 1976, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist und erteilt daher die

Anmerkungen umseitig

bitte wenden!

RB/2



27

zufahrt

05.01.2024



EG 879,

KG

Pyhra

→ Grundstück
Nr. 455/6

05.01.2024

→ Grundstück



05.01.2024



garage



Eingang
hinterhaus





29

Eingang



Lauten gang



Gemeinsame
Infahrt

30



Vorraum

05.01.2024

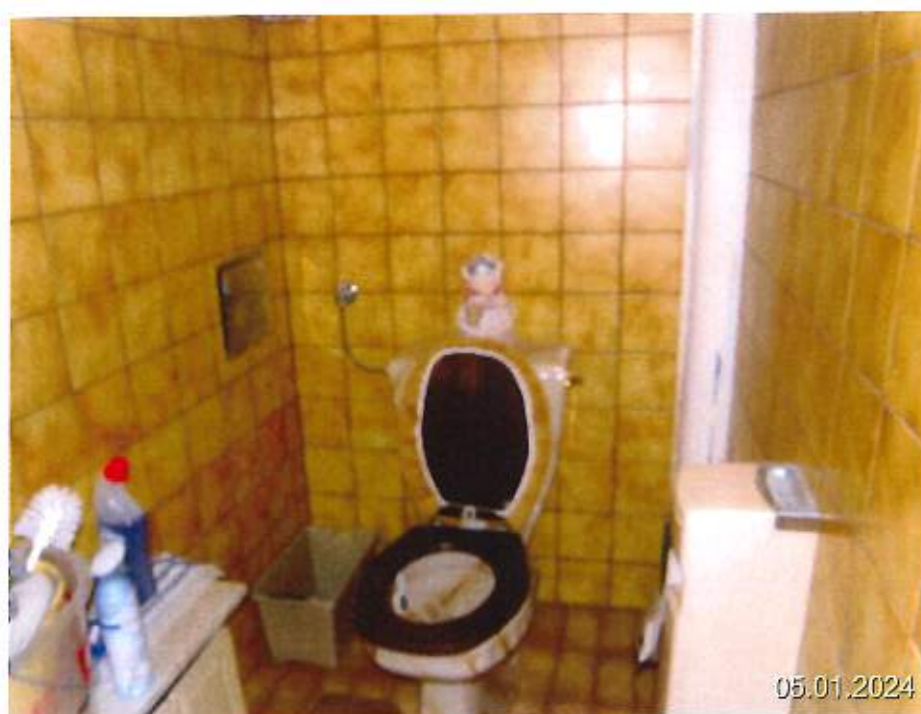


05.01.2024



Küche

05.01.2024







früher





34

Stiege zum
Keller

05.01.2024



Heizraum
Keller

Wärmepumpe
PV-Anlage

05.01.2024



05.01.2024



Wc Killel





Vom
Keller



27



→ Nässe Schaden



38

Kellerraum



garage



Luftwärmepumpe



Partenquatsch





Terrasse





41

05.01.2024



Bedboden

05.01.2024



05.01.2024



42

05.01.2024