

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 18/23t - 5

Bezirksgericht Gänserndorf  
Marchfelder-Platz 3  
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 21.04.2023, 14 E 18/23t - 5, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Parteien:

1. Helene Marchtrenker, geboren am 10.06.1938  
1120 Wien, Khlesplatz 6/App. 5402
2. Ing. Günther Marchtrenker, geboren am 23.04.1963  
1030 Wien, Boerhaavegasse 27/28
3. Helga Ratzenberger, geboren am 16.07.1961  
1100 Wien, Moselgasse 14/9

alle vertreten durch:

Steiner Hofstetter Rechtsanwälte  
1010 Wien, Zelinkagasse 6/9b

Verpflichtete Partei:

Mag. Johannes Marchtrenker, geboren am 11.08.1964  
Kaasgrabengasse 28, 1190 Wien

vertreten durch:

Mag. Johannes Marchtrenker, Rechtsanwalt  
Hauptstraße 39  
2225 Zistersdorf  
Tel.: 02532/80 450, Fax: 02532/80 450-50

Wegen: € 223.000,00 samt Anhang (Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§352 EO, Teilung von Miteigentum)

bestellt und beauftragt, ein

### BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, Blfd. Nr. 4, 2/3 Anteil, Blfd. Nr. 5, 1/9 Anteil, Blfd. Nr. 6, 1/9 Anteil, Blfd. Nr. 7, 1/9 Anteil - an der Liegenschaft **EZ 3129, Grundbuch 06128 Zistersdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 214/2, 215, 4661, mit der Adresse 2225 Zistersdorf, Landstraße 4a/4 zu erstellen.

**Hinzuweisen ist, dass die Bewertung (im Anhang angefügt) der GST – Nr. 4661 durch den gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn Dipl. Ing. Dr. Christian Wallner durchgeführt wurde.**



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 21.04.2023 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung des Verkehrswertes der

- Liegenschaft, Blfd. Nr. 4, 2/3 Anteil, Blfd. Nr. 5, 1/9 Anteil, Blfd. Nr. 6, 1/9 Anteil, Blfd. Nr. 7, 1/9 Anteil - an der Liegenschaft **EZ 3129, Grundbuch 06128 Zistersdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 214/2, 215, 4661, mit der Adresse 2225 Zistersdorf, Landstraße 4a/4

**Hinzuweisen ist, dass die Bewertung (im Anhang angefügt) der GST – Nr. 4661 durch den gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn Dipl. Ing. Dr. Christian Wallner durchgeführt wurde.**

### **1.3. Schätzungsstichtag:**

Ist der 06.06.2023 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 3129, GST – Nr. 4661** am 06.06.2023 von 09:00 Uhr bis 09:10 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Ing. Günther Marchtrenker, 2. Betreibende Partei
2. Herr Dipl. Ing. Dr. Christian Wallner, Sachverständigen
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Befundaufnahme der **EZ 3129, GST – Nr. 214/2, 215** am 06.06.2023 von 09:15 Uhr bis 09:45 Uhr unter Anwesenheit von:

5. Herr Ing. Günther Marchtrenker, 2. Betreibende Partei
6. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
7. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

- 1.5.3. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes
- 1.5.4. Grundbuchauszug vom 24.04.2023
- 1.5.5. Kontoblatt der Stadtgemeinde Zistersdorf vom 06.06.2023
- 1.5.6. Widmungsbestätigung der Stadtgemeinde Zistersdorf vom 02.05.2023
- 1.5.7. Bauanzeige über den Austausch des Heizkessels bei der Zentralheizungsanlage im Wohnhaus vom 18.09.2002
- 1.5.8. Bauanzeige betreffend dem Austausch der Fenster und Türen vom 12.03.2001
- 1.5.9. Bauanzeige „Dacheindeckung“ vom 01.12.1994
- 1.5.10. Bauanzeige „Dacheindeckung“ vom 24.11.1994
- 1.5.11. Bescheid „Baubewilligung“ Aufstellung eines Wärmereizers vom 27.12.1988
- 1.5.12. Bescheid „Bewilligung“ zur Auswechslung der Mauern und Decken am Nebengebäude vom 14.05.1987
- 1.5.13. Baubeschreibung vom 26.02.1987
- 1.5.14. Einreichplan über die Auswechslung der Mauern und Decken am Nebengebäude vom 26.02.1987
- 1.5.15. Bescheid „Bewilligung“ zum Neubau eines Nebengebäudes im Hof vom 14.06.1973
- 1.5.16. Baubeschreibung vom 15.05.1973
- 1.5.17. Plan für die Errichtung eines Nebengebäudes und eine Abänderung der Fassade vom Mai 1973
- 1.5.18. Bescheid „Baubewilligung“ zum Umbau eines Teiles des Wohnhauses vom 10.05.1967
- 1.5.19. Plan für einen Zubau vom April 1967
- 1.5.20. Baubeschreibung vom 25.04.1967
- 1.5.21. Bescheid „Baubewilligung“ für Umbauarbeiten vom 20.10.1960
- 1.5.22. Plan über Abänderung vom 22.09.1960
- 1.5.23. Fotos

**Bestandsverhältnis – EZ 3129, GST – Nr. 214/2, 215**

Anzumerken ist, dass das bewertungsgegenständliche Wohnhaus, laut Auskunft von Herrn Ing: Günther Marchtrenker (2. Betreibende Partei) nicht vermietet ist und unbewohnt ist. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

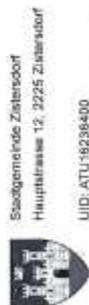
**Rückstände**

Laut übermittelten Kontoblatt der Stadtgemeinde Zistersdorf vom 06.06.2023 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

**1.6. angeschlossene Beilagen:**

1.6.1. Gutachten GST – Nr. 4661 - Dipl. Ing. Dr. Christian Wallner

# Kontoblatt der Stadtgemeinde Zistersdorf vom 06.06.2023



Stadtgemeinde Zistersdorf  
 Hauptstrasse 12, 2225 Zistersdorf  
 UID: ATU16236400

Homepage: www.zistersdorf.gv.at  
 E-Mail: stadtgemeinde@zistersdorf.gv.at  
 Telefon: 02533/2401  
 Fax: 02533/2401-125

## Kontoblatt Kunde

Jahr: 2023

Person: **3523, Marchtrenker Helene, Khlesplatz 6/5, Tür 5402, 1120 Wien**  
 Objekt: **2, Landstraße 4, 2225 Zistersdorf**

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
2/	3/1	SA/257	18.01.2023	15.02.2023	Wasserbezugsgebühren 1. Quartal 2023	40,86			3,71 10,00 %	
2/	4/1	SA/257	18.01.2023	15.02.2023	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2023	16,55			1,50 10,00 %	
2/	5/2	SA/257	18.01.2023	15.02.2023	Schmutzwasserkanal 1. Quartal 2023	187,31			17,03 10,00 %	
2/	3/1	SA/692	15.02.2023	15.02.2023	Wasserbezug, Bel: 257 1. Quartal 2023		40,86		3,71 10,00 %	3
2/	4/1	SA/692	15.02.2023	15.02.2023	Wasserbereitste. Bel: 257 1. Quartal 2023		16,55		1,50 10,00 %	3
2/	5/2	SA/692	15.02.2023	15.02.2023	SWK, Bel: 257 1. Quartal 2023		187,31		17,03 10,00 %	3
2/	2/1	SA/1533	17.04.2023	15.05.2023	Grundsteuer B 2023	26,90				
2/	3/1	SA/1533	17.04.2023	15.05.2023	Wasserbezugsgebühren 2. Quartal 2023	0,50			0,05 10,00 %	
2/	3/1	SA/1533	17.04.2023	15.05.2023	Wasserbezugsgebühren Endabrechnung	-161,44			-14,86 10,00 %	
2/	4/1	SA/1533	17.04.2023	15.05.2023	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2023	16,55			1,50 10,00 %	
2/	5/2	SA/1533	17.04.2023	15.05.2023	Schmutzwasserkanal 2. Quartal 2023	187,31			17,03 10,00 %	
2/	3/1	SA/2097	15.05.2023	15.05.2023	Wasserbezug, Bel: 1533 Endabrechnung		-161,44		-14,86 10,00 %	3
2/	2/1	SA/2097	15.05.2023	15.05.2023	Grundsteuer B, Bel: 1533 2023	26,90				3
2/	3/1	SA/2097	15.05.2023	15.05.2023	Wasserbezug, Bel: 1533 2. Quartal 2023		0,50		0,05 10,00 %	3
2/	4/1	SA/2097	15.05.2023	15.05.2023	Wasserbereitste. Bel: 1533 2. Quartal 2023		16,55		1,50 10,00 %	3
2/	5/2	SA/2097	15.05.2023	15.05.2023	SWK, Bel: 1533 2. Quartal 2023		187,31		17,03 10,00 %	3
<b>Gesamt:</b>						<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>		
Angezeigte Buchungen						314,54	314,54			
Konto						314,54	314,54			

## 2. Befund:

### 2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 24.04.2023

KATASTRALGEMEINDE 06128 Zistersdorf		EINLAGEZAHL 3129	
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf			
*****			
Letzte TZ 2138/2023			
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012			
***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
214/2	Bauf.(10)	65	
215	GST-Fläche	469	
	Bauf.(10)	266	
	Gärten(10)	203	Landstraße 4a
			Landstraße 4
4661	Landw(10)	3465	
GESAMTFLÄCHE		3999	
Legende:			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			
Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)			

#### 2.1.1. Gutsbestand:

***** B *****	
4 ANTEIL: 2/3	
Helene Marchtrenker	
GEB: 1938-06-10 ADR: Landstr. 4, Zistersdorf 2225	
a 703/1964 Übergabevertrag 1963-08-12 Eigentumsrecht	
b 1525/1992 Einantwortungsurkunde 1991-12-16 Eigentumsrecht	
c 1525/1992 Zusammenziehung der Anteile	
d 7931/2022 Teilungsklage - LG Korneuburg - 4 Cg 64/22k	
e 2138/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (14 E 18/23t)	
5 ANTEIL: 1/9	
Helga Marchtrenker	
GEB: 1961-07-16 ADR: Zur Spinnerin 36/16 1100	
a 1525/1992 Einantwortungsurkunde 1991-12-16 Eigentumsrecht	
b 7931/2022 Teilungsklage - LG Korneuburg - 4 Cg 64/22k	
c 2138/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (14 E 18/23t)	
6 ANTEIL: 1/9	
Ing. Günther Marchtrenker	
GEB: 1963-04-23 ADR: Traung. 6/8 1030	
a 1525/1992 Einantwortungsurkunde 1991-12-16 Eigentumsrecht	
b 7931/2022 Teilungsklage - LG Korneuburg - 4 Cg 64/22k	
c 2138/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (14 E 18/23t)	
7 ANTEIL: 1/9	
Johannes Marchtrenker	
GEB: 1964-08-11 ADR: Traung. 6/8 1030	
a 1525/1992 Einantwortungsurkunde 1991-12-16 Eigentumsrecht	
b 7931/2022 Teilungsklage - LG Korneuburg - 4 Cg 64/22k	
c 2138/2023 Bewilligung der Versteigerung gem § 352 EO (14 E 18/23t)	

### 2.1.2. A 2-Blatt:

\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*

### 2.1.3. C-Blatt:

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 1156/1989 Schuldschein und Pfandurkunde 1989-03-23  
PFANDRECHT 240.000,--

6 % Z, 12 % VZ, NGS 48.000,-- für Bausparkasse Gemeinschaft  
der Freunde Wüstenrot gemeinnützige registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*

Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Zistersdorf.

### 2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

### 2.2. Grundstücksausmaße:

**Grundbuch 06128 Zistersdorf, EZ 3129, BG Gänserndorf**

\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
214/2	Bauf.(10)	65	
215	GST-Fläche	469	
	Bauf.(10)	266	
	Gärten(10)	203	Landstraße 4a
			Landstraße 4
4661	Landw(10)	3465	
	GESAMTFLÄCHE	3999	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

Landw(10): landwirtschaftlich genutzte Grundflächen (Äcker, Wiesen oder Weiden)

### 2.3. Lage

Abbildung 1:

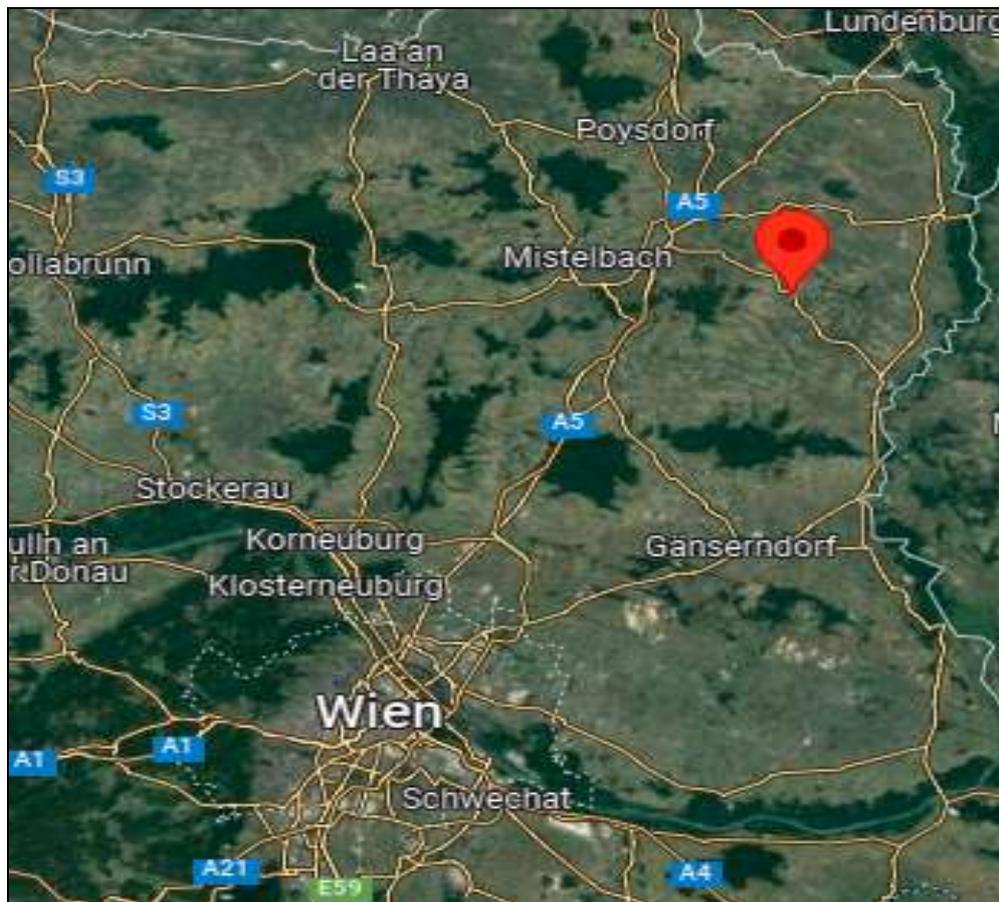


Abbildung 2:

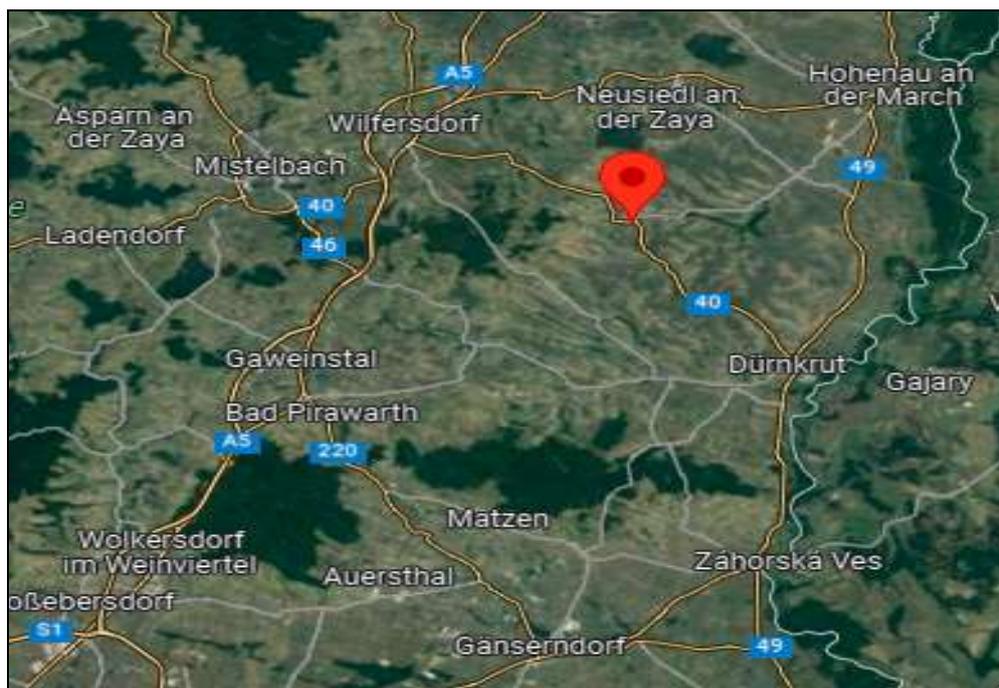


Abbildung 3:

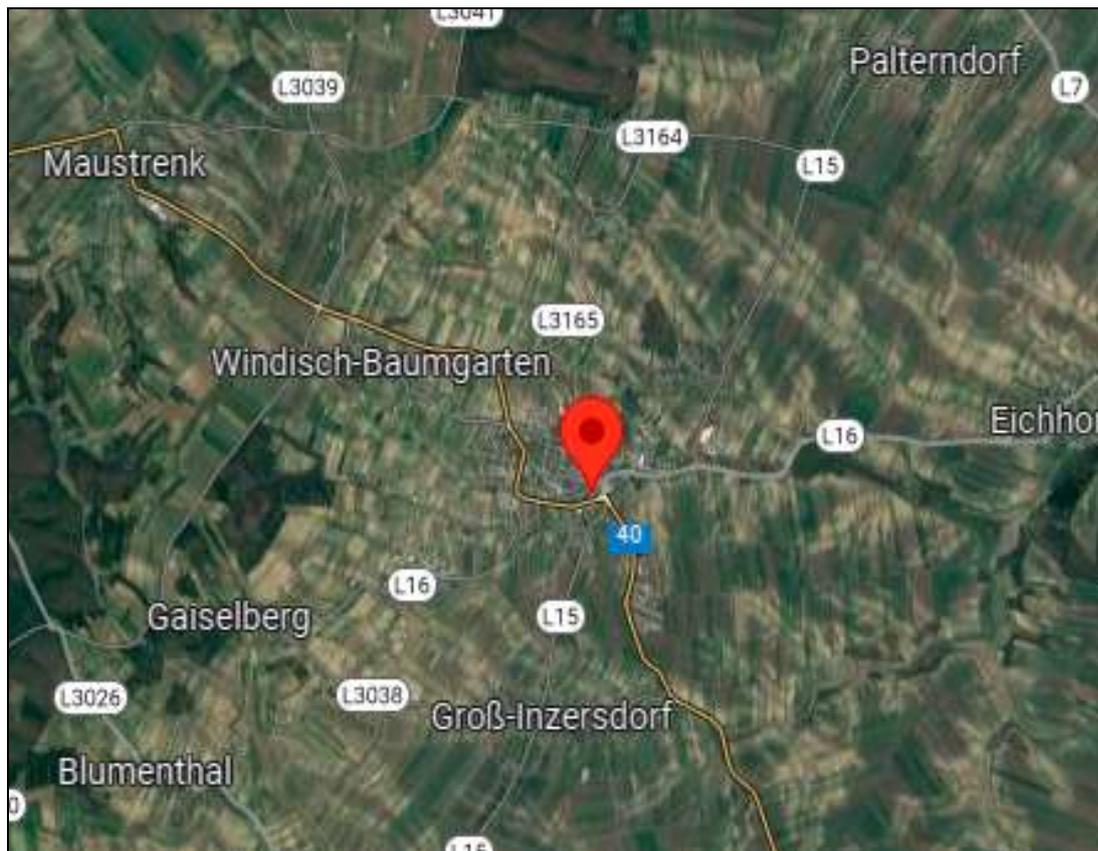


Abbildung 4:

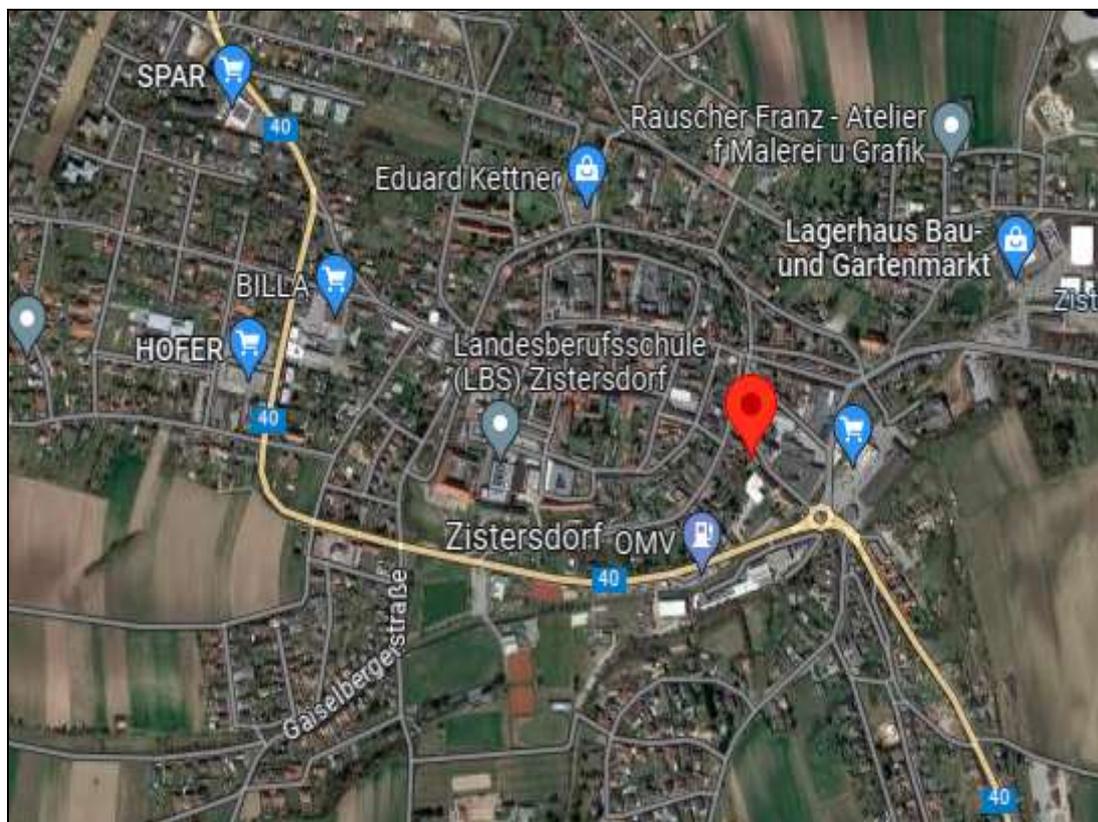


Abbildung 5:

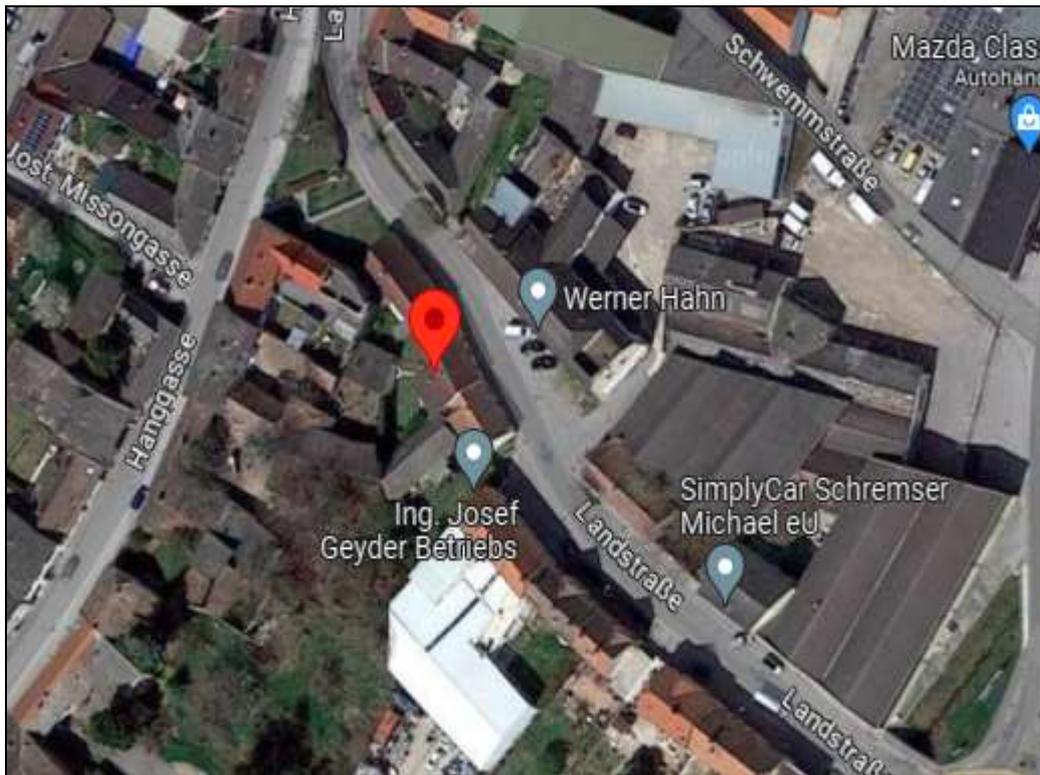


Abbildung 6 – GST . Nr. 214/2:

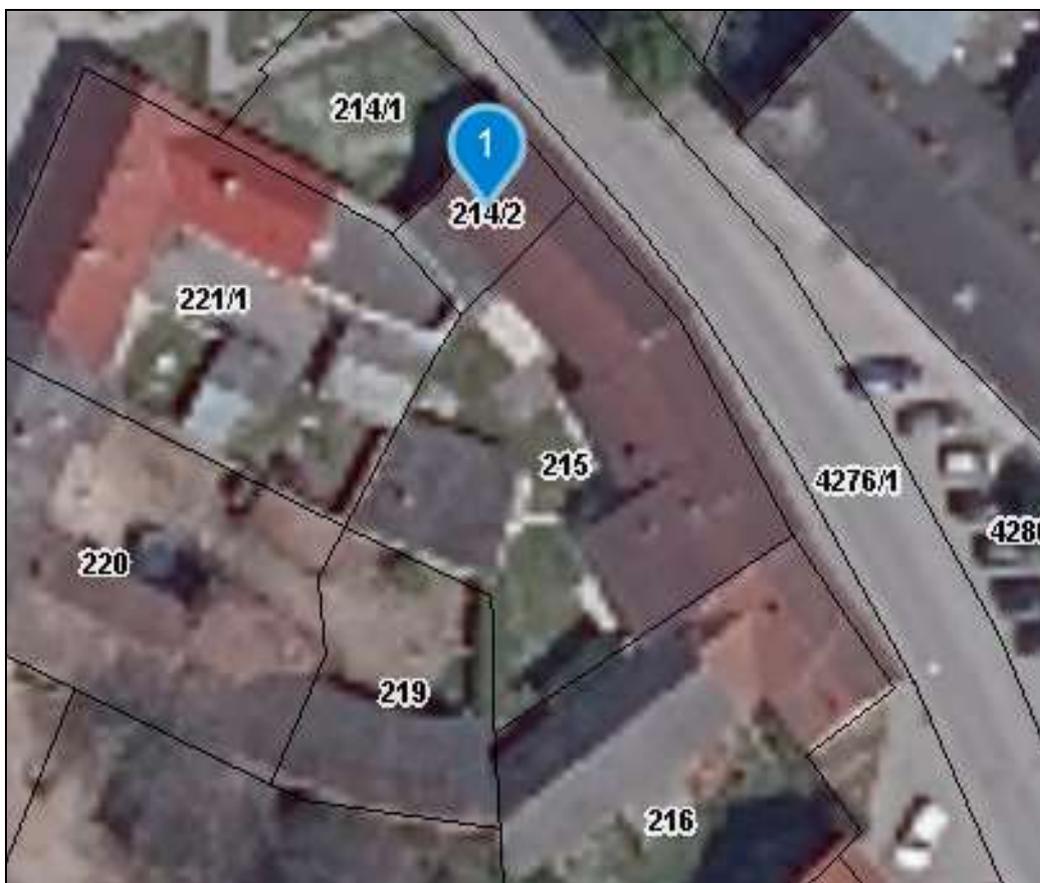
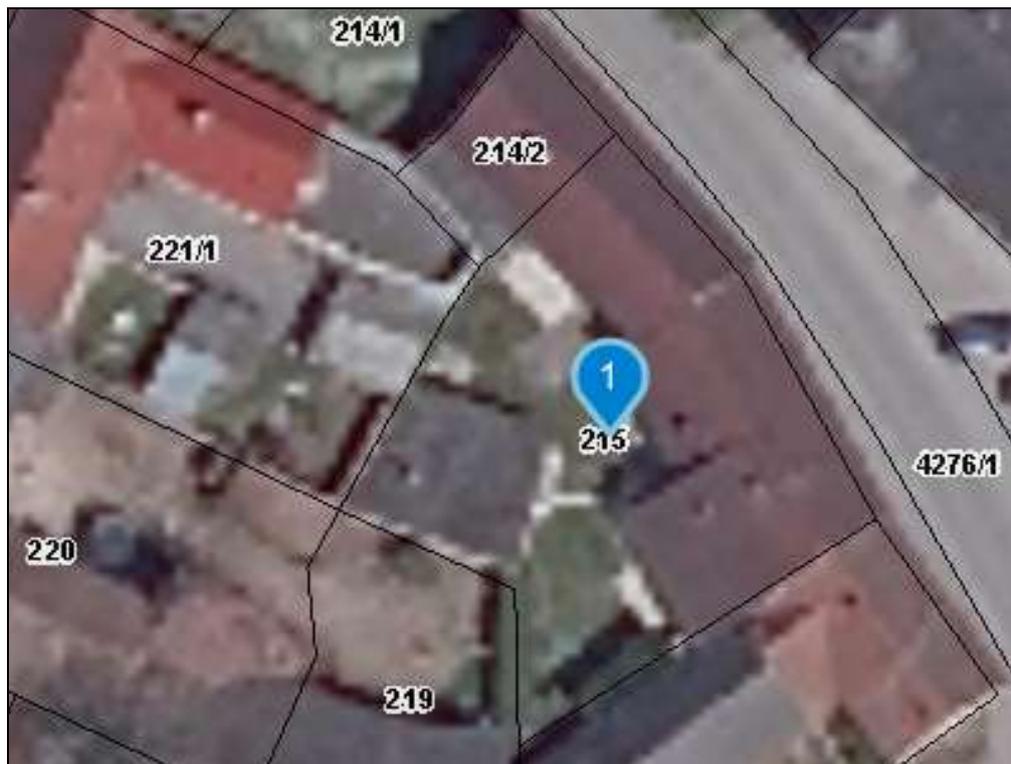
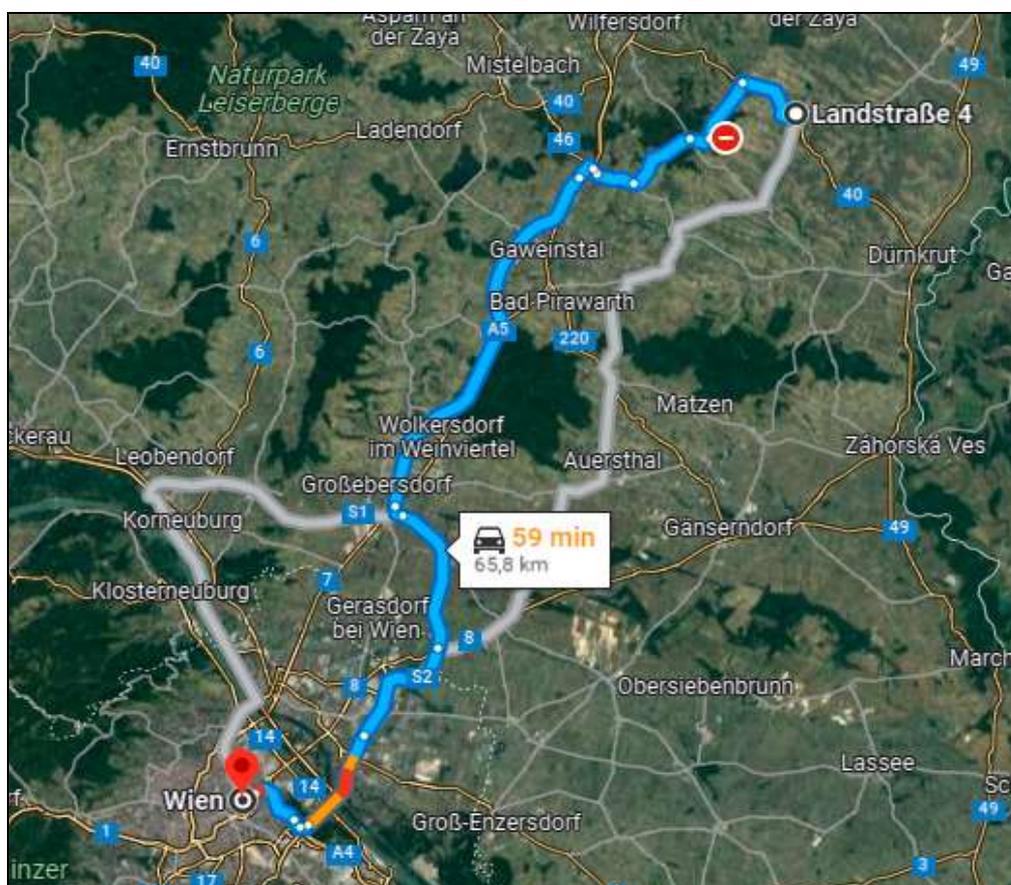


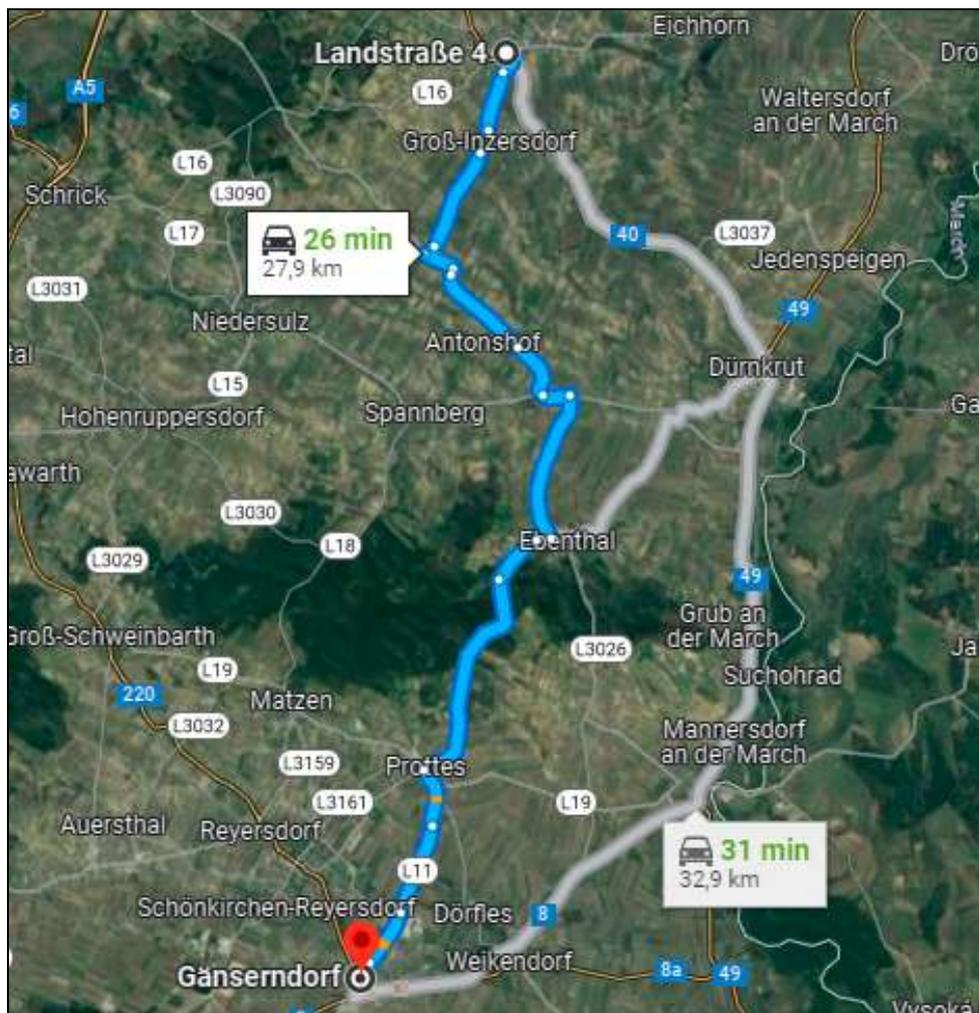
Abbildung 7 – GST . Nr. 215:



Verkehrsanbindung nach Wien

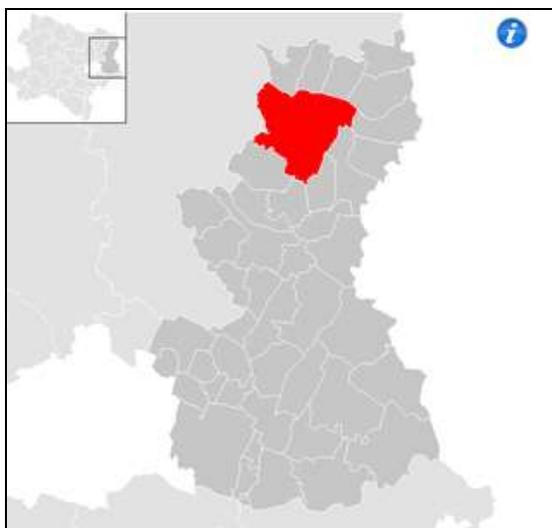


### Verkehrsanbindung nach Gänserndorf



Versorgungsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf sind in mittelbarer Umgebung vorhanden.

### Lage von Zistersdorf im Bezirk Gänserndorf



## 2.4. Bebaubarkeit:

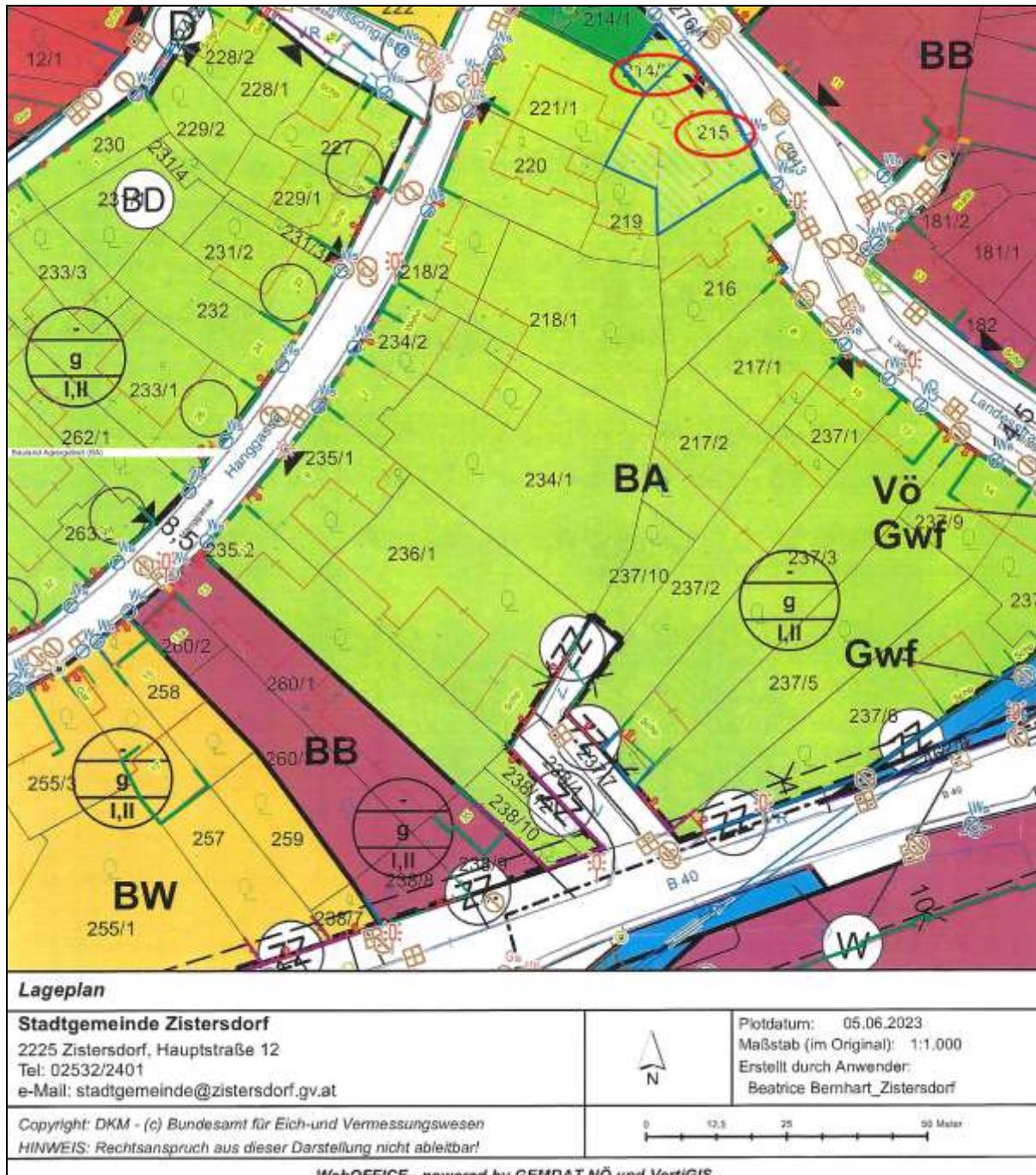
Laut schriftlicher Auskunft der Stadtgemeinde Zistersdorf sind die Widmungen wie folgt:

GST – Nr. 214/2

Bauland Agrargebiet (BA)

GST – Nr. 215

Bauland Agrargebiet (BA)



## Widmungsbestätigung der Stadtgemeinde Zistersdorf vom 02.05.2023

**ZISTERSDORF** 

Stadtgemeinde Zistersdorf  
Hauptstraße 12, 2225 Zistersdorf  
stadtgemeir.de@zistersdorf.gv.at  
www.zistersdorf.at



Bearbeiter: Beatrice Bernhart  
Telefon: +43 2532 2401-129  
E-Mail: ba.amt@zistersdorf.gv.at  
Datum: 2. Mai 2023

### WIDMUNGSBESTÄTIGUNG

=====

Gemeindeamtlich wird bestätigt, dass die Grundstücke in der Katastralgemeinde Zistersdorf (06128) in dem vom Gemeinderat der Stadtgemeinde Zistersdorf beschlossenen rechtskräftigen Flächenwidmungsplan wie folgt im Sinne des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 (NÖ ROG 2014) gewidmet sind.

Das Grundstück 214/2 (EZ 3129 KG 06128 Zistersdorf) ist als  
**Bauland Agrargebiet (BA)** gewidmet. (65 m<sup>2</sup>)

Das Grundstück 215 (EZ 3129 KG 06128 Zistersdorf) ist als  
**Bauland Agrargebiet (BA)** gewidmet. (469 m<sup>2</sup>)

Das Grundstück 4661 (EZ 3129 KG 06128 Zistersdorf) ist als  
**Grünland Land- und Forstwirtschaft (Glf)** gewidmet. (3.465 m<sup>2</sup>)

Die Flächenangaben der Grundstücke sind der Grundbuchsstand.

Mit freundlichen Grüßen,  
Der Baudirektor:

Ing. Jürgen Hochmeister



Dieses Dokument wurde amtssigniert.

Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: [www.signaturpruefung.gv.at](http://www.signaturpruefung.gv.at) bzw. [www.zistersdorf.gv.at](http://www.zistersdorf.gv.at)

Signatur aufgebracht von Ing. Jürgen Hochmeister, 02.05.2023 15:06:01

2.5. Objektbeschreibung:

**Grundbuch 06128 Zistersdorf, EZ 3129, BG Gänserndorf**  
**GST – Nr. 214/2, 215**



Straßenansicht

## Hauptgebäude



## Nebengebäude



## WOHNHAUS MIT NEBENGEBÄUDE UND GARAGE

- Bezeichnung:** Wohnhaus mit Nebengebäude und Garage
- Bauartklasse:** Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
- Baujahr:** Bauanzeige über den Austausch des Heizkessels bei der Zentralheizungsanlage im Wohnhaus vom 18.09.2002
- Bauanzeige betreffend dem Austausch der Fenster und Türen vom 12.03.2001
- Bauanzeige „Dacheindeckung“ vom 01.12.1994
- Bauanzeige „Dacheindeckung“ vom 24.11.1994
- Bescheid „Baubewilligung“ Aufstellung eines Wärmereizers vom 27.12.1988
- Bescheid „Bewilligung“ zur Auswechslung der Mauern und Decken am Nebengebäude vom 14.05.1987
- Baubeschreibung vom 26.02.1987
- Einreichplan über die Auswechslung der Mauern und Decken am Nebengebäude vom 26.02.1987
- Bescheid „Bewilligung“ zum Neubau eines Nebengebäudes im Hof vom 14.06.1973
- Baubeschreibung vom 15.05.1973
- Plan für die Errichtung eines Nebengebäudes und eine Abänderung der Fassade vom Mai 1973

Bescheid „Baubewilligung“ zum Umbau eines Teiles des Wohnhauses vom 10.05.1967

Plan für einen Zubau vom April 1967

Baubeschreibung vom 25.04.1967

Bescheid „Baubewilligung“ für Umbauarbeiten vom 20.10.1960

Plan über Abänderung vom 22.09.1960

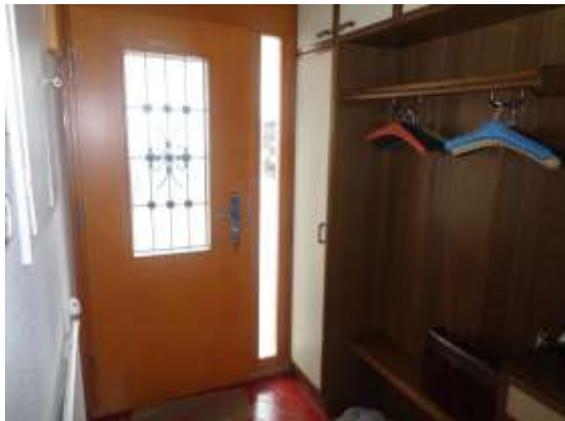
**Sonstiges:** Bepflasterte Innenwege

**Heizung:** Laut Auskunft von Herrn Ing. Günther Marchtrenker, 2. Betreibende Partei, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Gas-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde.

**Fenster:** Kunststofffenster

## **Beschreibung der Räumlichkeiten**

**Vorraum:** Boden verfliest, Wände tapeziert, Decke gestrichen



**Küche:** Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen



**Badezimmer:** Boden und Wände verfliest, Decke gedeckt, Handwaschbecken, Badewanne, Hänge – WC, Dusche



**Vorraum:** Boden verfliest, Wände tapeziert, Decke gestrichen



**Zimmer:** Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

**Zimmer:** Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

**Zimmer:** Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen

**Zimmer:** Parkettboden, Wände tapeziert, Decke gestrichen,





**Räumlichkeiten – Zugang über Garageneinfahrt**



- Zimmer:** PVC – Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
- Zimmer:** PVC – Bodenbelag, Wände tapeziert, Decke gestrichen
- Badezimmer:** Boden und Wände verfliest, Holzdecke, Stand – WC, Dusche, Handwaschbecken





**Gartenlaube – Zugang zum Röhrenkeller**



**Röhrenkeller**



## Nebengebäude



**Küche:** Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen

**Zimmer:** Boden verfliest, Wände tapeziert, Decke gestrichen

**Badezimmer:** Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen, Dusche



**Hinzuweisen ist, dass die Bewertung (im Anhang angefügt) der GST – Nr. 4661 durch den gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn Dipl. Ing. Dr. Christian Wallner durchgeführt wurde.**

### **Anmerkung elektrische Anlage:**

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

### **2.6. Gesamtzustand:**

Der Gesamtzustand des Wohnhauses und des Nebengebäudes ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

### **2.7. Anschlüsse:**

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Zistersdorf ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft (GST – Nr. 214/2, 215) an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

### **2.8. Objektgröße:**

Aufgrund zum Teil fehlender Angaben in den Plänen wurden das Wohnhaus und das Nebengebäude durch den Sachverständigen neu vermessen und folgende Wohnnutzfläche ermittelt.

#### **Wohnhaus:**

wurde durch den Sachverständigen  
neu vermessen):

ca. 108,00 m<sup>2</sup>

**Räumlichkeiten** (Zugang über Garageneinfahrt)  
(gemäß Einreichplan über die Auswechslung  
der Mauern und Decken am Nebengebäude  
vom 26.02.1987):

ca. 55,58 m<sup>2</sup>

**Wohnnutzfläche**

**ca. 163,58 m<sup>2</sup>**

#### **Nebengebäude:**

(wurde durch den Sachverständigen  
neu vermessen):

ca. 40,17 m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### **Garageneinfahrt/Garage**

(gemäß Einreichplan über die Auswechslung  
der Mauern und Decken am Nebengebäude  
vom 26.02.1987):

ca. 36,13 m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### **Gartenlaube:**

(wurde durch den Sachverständigen  
neu vermessen):

ca. 24,00 m<sup>2</sup> Nutzfläche

#### **Kellerröhre:**

(wurde durch den Sachverständigen  
neu vermessen):

ca. 61 m<sup>2</sup>

Für die zum Teil durchgeführte Neuvermessung und die dadurch resultierende Größe wird keine Haftung übernommen.

## 2.9. Baubehörde:

### Bauanzeige über den Austausch des Heizkessels bei der Zentralheizungsanlage im Wohnhaus vom 18.09.2002

Stadtgemeinde Zistersdorf.

**Ing. J. + H. GEYDER**  
INSTALLATIONEN - HEIZUNGSANLAGEN - ROHRLEITUNGSBAU  
Landstraße 8  
2225 Zistersdorf  
Tel. 02532/8662  
Fax 02532/8663

An die  
Baubehörde

Stadtgemeinde Zistersdorf  
Ing. Wi  
29. Okt. 2002  
G. Z. 131/0 - 1795/02  
Beilagen: .....

18.09.2002

ING. KRUMMER 18.09.02

**BAUANZEIGE über den Austausch des Heizkessels bei der Zentralheizungsanlage im Wohnhaus der Frau Helene Marchtrenker, Landstraße 4, 2225 Zistersdorf.**

**Beschreibung:**  
ZENTRALHEIZUNG  
ALLGEMEINES

In obigem Gebäude wird bei der Zentralheizung der Heizkessel getauscht.

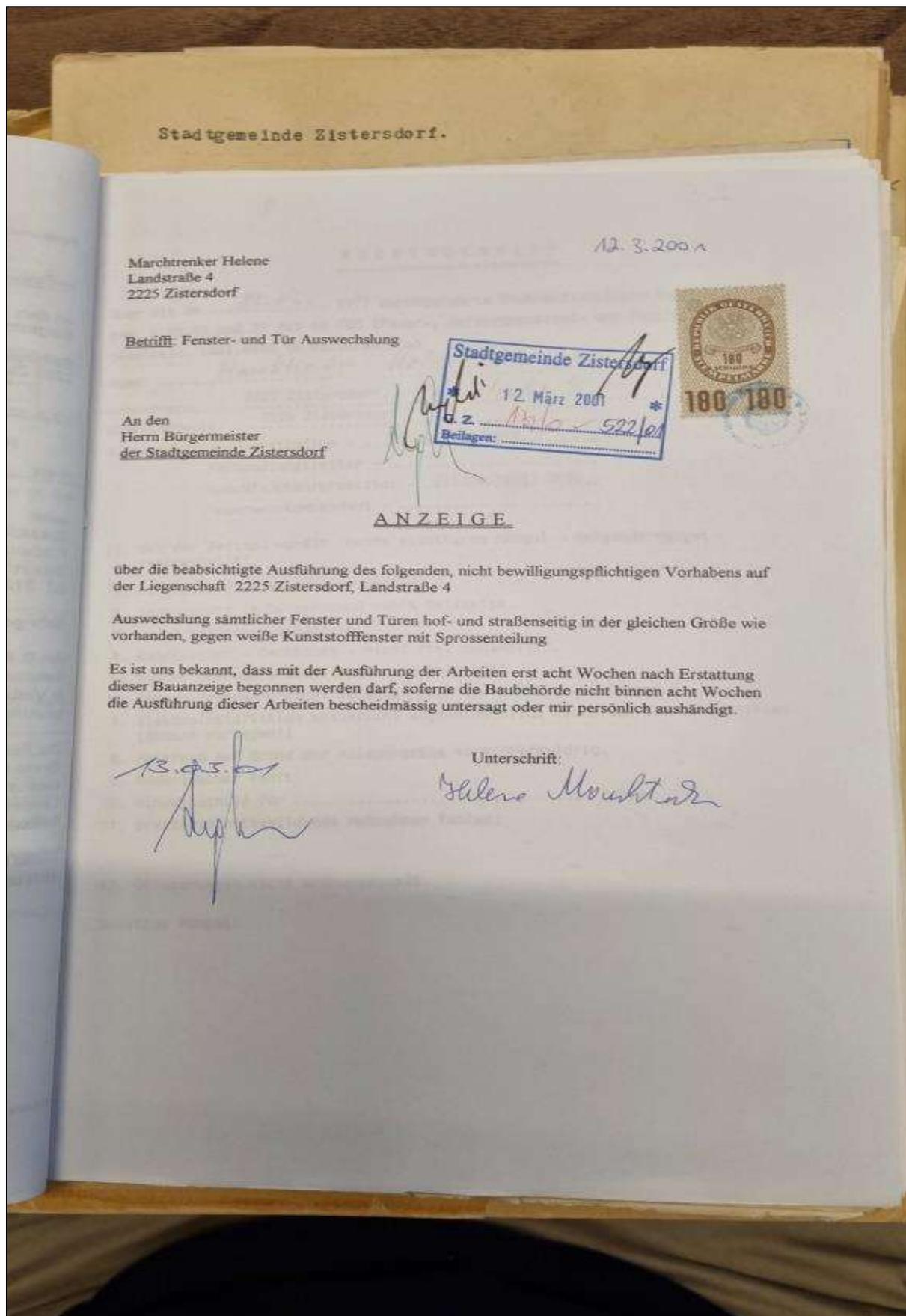
**GAS**  
Zur Beheizung mit Gas wird ein Gas-Brennwertkessel  
Fabrikat: Heizbösch  
Type: P-HR24  
Nennbelastung Vollast: 21,6 kW  
eingebaut. Die Gas- Brennwert-Wandheizzentrale ist mit einem modulierenden Gas-Vormischbrenner ausgestattet.  
Das Gerät hat eine elektrische Zündung und ist mit einer Ionisationsüberwachung gesichert.  
Die Abgas- und Verbrennungsluftführung erfolgt raumluftunabhängig mittels eingebautem Ventilator über ein  
konzentrisches Doppelrohr (Rohr-in-Rohr-System),  
das durch die Außenwand ins Freie führt.  
Das Heizgerät ist ÖVE und ÖVGW geprüft.

**TECHNISCHE EINRICHTUNGEN**  
Der Heizkessel ist mit einem Sicherheitsventil 1/2" mit einem Ablassdruck von 3 bar ausgestattet. Die Kompensation der Ausdehnung des Wassers übernimmt das bestehende Druckausdehnungsgefäß.

**WARMWASSERBEREITUNG**  
Die Warmwasserbereitung erfolgt mittels Registerspeicher über die Zentralheizung.

**REGELUNGSANLAGE**  
Die Kesselregelung erfolgt über eine Raumtemperaturregelung mit Wochenprogramm und Frostschuttschaltung.

Bauanzeige betreffend dem Austausch der Fenster und Türen vom 12.03.2001



Bauanzeige „Dacheindeckung“ vom 01.12.1994

Stadtgemeinde Zistersdorf.

ibt folgende  
.....  
.....  
.. zu beheben,  
tablauf zu

**STADTGEMEINDE ZISTERSDORF**

2225 Zistersdorf, Hauptstraße 12  
Bezirk Gänserndorf

Telefon 0 25 32 / 24 01  
DVR: 0062944



Frau  
Marchtrenker Helene  
Landstraße 4  
2225 Zistersdorf

Bearbeiter:  
Fr. Bohrn, DW 27

Unser Zeichen:  
Ing. W/B 131/0-2588/94

Ihre Zahl:

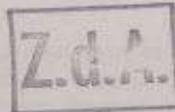
Betrifft: Bauanzeige  
Dacheindeckung

Datum: 1. Dezember 1994

*rechte*

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz nimmt Ihre Bauanzeige vom 24.11.1994 über die Neueindeckung des Dachstuhles mit Betondachsteinen, Farbe rotbraun, zur Kenntnis, wenn die Bestimmungen der Bauordnung für NO eingehalten werden.

Der Bürgermeister:



Bauanzeige „Dacheindeckung“ vom 24.11.1994

Stadtgemeinde Zistersdorf.

Frau  
.....  
Helene Marchtrenker  
.....  
2225 Zistersdorf, Landstraße 4  
.....

Zistersdorf, am 24.11.1994  
.....

Betrifft: Bauanzeige

An den  
Herrn Bürgermeister  
der Stadtgemeinde Zistersdorf  
.....



*Angela*  
Stadtgemeinde Zistersdorf  
\* 25. Nov. 1994  
G.Z. 132/0 - 258/10A  
Beilagen: *1*

A N Z E I G E  
.....

Über die beabsichtigte Ausführung des folgenden, nicht bewilligungs-  
pflichtigen Vorhabens auf der Liegenschaft:

der Frau Helene Marchtrenker, Landstraße 4, 2225 Zistersdorf  
.....

Erneuerung der Dacheindeckung mit Betondachsteinen, rotbraun.  
.....

Ausführungszeitpunkt: Dezember 1994, Jänner 1995  
.....

Absperrung: Gehsteig vor dem Haus  
.....

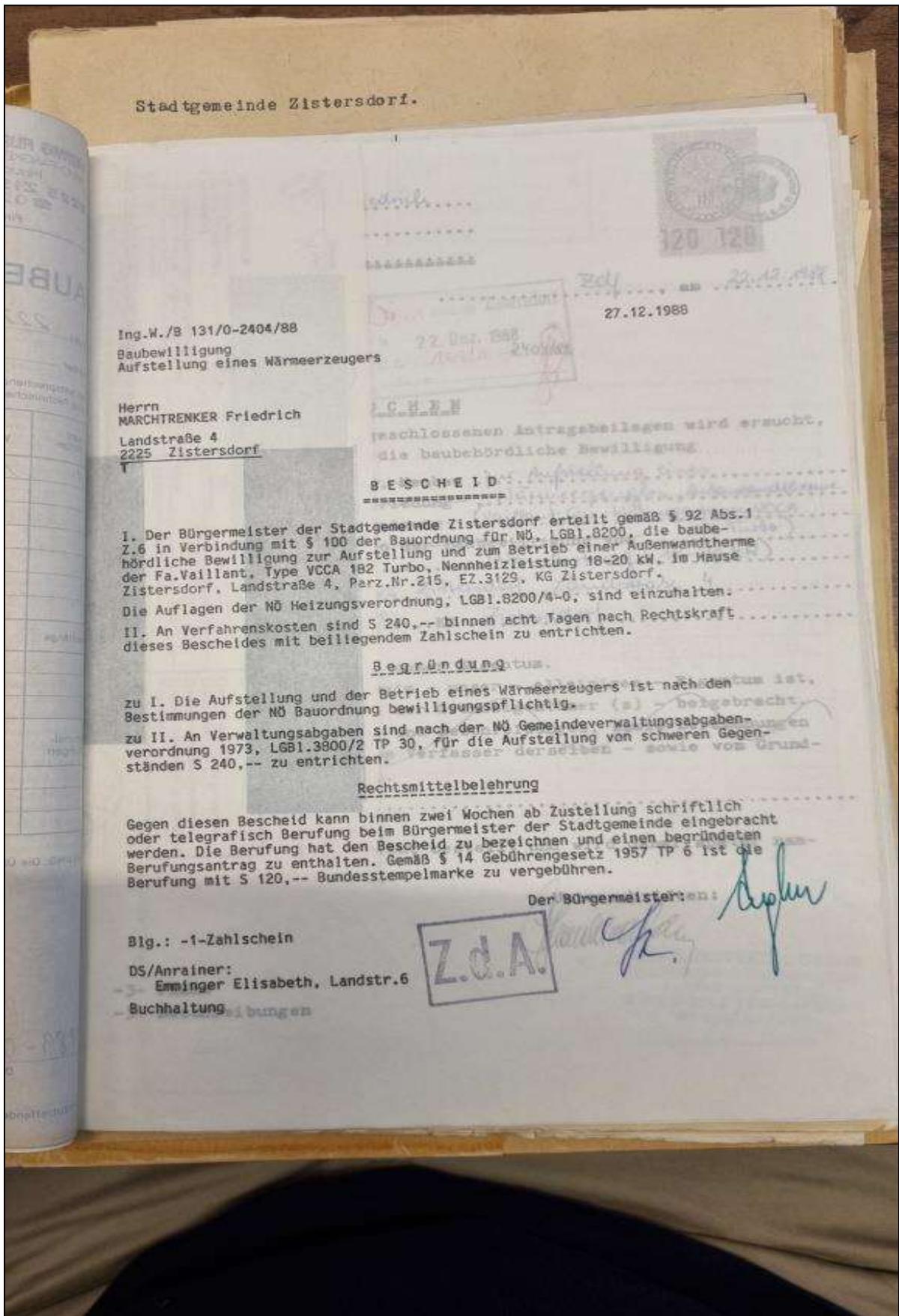
Es ist mir - uns bekannt, daß mit der Ausführung der Arbeiten erst  
sechs Wochen nach Erstattung dieser Bauanzeige begonnen werden darf,  
sofern die Baubehörde nicht binnen vier Wochen die Ausführung dieser  
Arbeiten bescheidmäßig untersagt oder mir - uns den Bescheid über  
die Kenntnisnahme von dieser Bauanzeige persönlich aushändigt.  
Ich bin - Wir sind - nicht Eigentümer des gegenständlichen Grund-  
stückes. Das Einvernehmen mit dem Eigentümer wurde - nicht - her-  
gestellt.

*01.12.94*  
*[Signature]*

Unterschrift(en):

**JOSEF LINHART**  
GEB. M. S. H.  
Dachdecker - Spengler - Fliesenleger  
2225 ZISTERSDORF, NO.  
Dürnkruzer Str. 1 Tel. 02532/2771

Bescheid „Baubewilligung“ Aufstellung eines Wärmerezeugers vom 27.12.1988



Stadtgemeinde Zistersdorf.



Ing.-W./B 131/0-2404/88  
Baubewilligung  
Aufstellung eines Wärmerezeugers

22. Dez. 1988  
M. A. 2/10/88

27.12.1988

Herrn  
MARCHTRENKER Friedrich  
Landstraße 4  
2225 Zistersdorf

BESCHIED

geschlossenen Antragsunterlagen wird ersucht,  
die baubehördliche Bewilligung.

BESCHIED

I. Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Zistersdorf erteilt gemäß § 92 Abs. 1 Z. 6 in Verbindung mit § 100 der Bauordnung für NÖ, LGBl. 8200, die baubehördliche Bewilligung zur Aufstellung und zum Betrieb einer Außenwandtherme der Fa. Vaillant, Type VCCA 182 Turbo, Nennheizleistung 18-20 kW, im Hause Zistersdorf, Landstraße 4, Parz.Nr.215, EZ.3129, KG Zistersdorf.

Die Auflagen der NÖ Heizungsverordnung, LGBl.8200/4-0, sind einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten sind S 240,-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Zahlschein zu entrichten.

Begründung

zu I. Die Aufstellung und der Betrieb eines Wärmerezeugers ist nach den Bestimmungen der NÖ Bauordnung bewilligungspflichtig.

zu II. An Verwaltungsabgaben sind nach der NÖ Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl.3800/2 TP 30, für die Aufstellung von schweren Gegenständen S 240,-- zu entrichten.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch Berufung beim Bürgermeister der Stadtgemeinde eingebracht werden. Die Berufung hat den Bescheid zu bezeichnen und einen begründeten Berufungsantrag zu enthalten. Gemäß § 14 Gebührengesetz 1957 TP 6 ist die Berufung mit S 120,-- Bundesstempelmarke zu vergebühren.

Der Bürgermeister: *[Signature]*

Blg.: -1-Zahlschein

DS/Anrainer:  
Emminger Elisabeth, Landstr.6

Buchhaltung



Bescheid „Bewilligung“ zur Auswechslung der Mauern und Decken am Nebengebäude vom 14.05.1987

Stadtgemeinde Zistersdorf.

Stadt- Stadtgemeinde Zistersdorf  
Gemeinde 2226 Bezirk Gänserndorf, N.-O.  
Markt:

Betreff: Baubehördliche Bewilligung 14.-5.1987  
Zl: Baus. 21/87

**BESCHIED**

I.

Über das Ansuchen der Fam. MARCHTRENKER Friedrich u. Helene vom 26.-2.1987  
um baubehördliche Bewilligung zur Auswechslung der Mauern und Decken am Neben-  
gebäude

auf dem Grundstück in der Katastralgemeinde (KG) Zistersdorf, Landstraße 4  
Einlagezahl (EZ) 3129 , Grundstücks- (Parzellen-) Nr. 215, 214/2  
entscheidet der Bürgermeister der Stadt- Gemeinde Zistersdorf  
gemäß § 92 Abs. 1 Z. 4 gemäß § 93 Z. ---

in Verbindung mit § 100 NO Bauordnung 1976, LGBI 8200, nach durchgeführter mündlicher Verhandlung gemäß § 99 NO Bauordnung 1976:

Die Baubewilligung wird erteilt.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 96 NO Bauordnung 1976) zu erfolgen.

Die in der Niederschrift über die mündliche Verhandlung ~~XXXXXX~~  
angeführten A u f l a g e n sind zu erfüllen.

Die in der Niederschrift, Z. ---  
angeführten E i n w e n d u n g e n werden folgender Erledigung zugeführt:

Die  
1. privatrechtlichen Einwendungen, und zwar  
---  
---  
---  
werden gemäß § 99 Abs. 4 NO Bauordnung 1976 auf den Rechtsweg verwiesen.

VKA Nr. 8200-2, Baubewilligung ohne Auflagen nach § 100 Abs. 1 NO Bauordnung 1976  
Verein für kommunale Administration, Geschäftsstelle 1014 WIEN, Herrengasse 13



Grundbesitzbesitzer  
Nr. 2 1987/200 1987/200

Stad

~~2. baurechtliche Einwendungen, und zwar~~

~~werden, weil sie nicht subjektiv-öffentliche Rechte im Sinne des § 118 Abs. 2 NO Bauordnung 1976 zum Inhalt haben, als unbegründet abgewiesen.~~

~~3. übrigen Einwendungen, und zwar~~

~~worden wegen sachlicher Unzuständigkeit zurückgewiesen.~~

Die Niederschrift über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet ~~KixKixKixKix~~ einen Bestandteil dieses Bescheides.

II.

An Verfahrenskosten sind zu entrichten:

1. gemäß den Bestimmungen der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2, Tarifpost 29	S	300,--
2. gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2,	S	520,--
3. gemäß § 76 AVG 1950	S	
dennach insgesamt	S	820,--

Die Verfahrenskosten sind binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides mit beiliegendem Erlagschein zu entrichten.

Begründung:

Zu I:

- Das durchgeführte Ermittlungsverfahren hat die Übereinstimmung des Vorhabens mit dem örtlichen Raumordnungsprogramm (Flächenwidmungsplan) vom 12.-4.1985 gemäß den Bestimmungen des NO Raumordnungsgesetzes 1976, dem Bebauungsplan vom 22.-8.1985 nach den Bestimmungen der NO Bauordnung 1976 und den sonstigen in Betracht kommenden baurechtlichen Vorschriften ergeben.
- Die erteilten Auflagen sind durch das Gutachten des (der) Sachverständigen begründet, ~~KixKixKixKix~~

Niederschrift über die mündliche Verhandlung und vom 15.-4.1987 (Beilage).

Stadtgemeinde Zistersdorf.

über die vorgebrachten Einwendungen wurde erwogen:

ng 1976 zum Gegen

XXXXX

300,--

520,--

820,--

Zu II:

1. Für das Ausmaß der Verwaltungsabgaben in den Angelegenheiten des eigenen Wirkungsbereiches der Gemeinde ist der der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung 1973 angeschlossene Tarif maßgebend.

lagschein (Zahle

Danach ist nach Tarifpost 29 für die Instandsetzung von Baulichkeiten

2. Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissions-Gebührenverordnung 1978 werden die Kommissionsgebühren für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes (Stadtamtes, Magistrates) geführten Amishandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je ein Amtsorgan mit ~~XXXXX~~ festgesetzt.  
S 130,--

An der mündlichen Verhandlung, in der Dauer von 1 halben Stunden, haben 4 Amtsorgane teilgenommen.

3. Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1950 sind Barauslagen vom Bauwerber zu ersetzen. Im Ermittlungsverfahren sind diesbezüglich nachstehende Kosten als Barauslagen angefallen:

hen Raumordnung  
O Raumordnung  
uordnung 1976 und

XXXXXX

Baubeschreibung vom 26.02.1987

Stadtgemeinde Zistersdorf.

**GAM**  
BAUMARKT

2191 Gaweinstal, Wiener Straße 50-54, Tel. 02574/2132, 2133  
2120 Wolkersdorf, Obensdorferstraße 31, Tel. 02245/2416, 2616  
2222 Prawarth, Hauptstraße 7, Tel. 02574/2332  
2130 Mistelbach, Franz-Josef-Straße 6, Tel. 02574/2132, 2133

Bankverbindung: RAIKA Wolkersdorf Kto. Nr. 16006  
Volksbank Gaweinstal Kto. Nr. 50019790010



Nr. 87-02-26 Ihr Schreiben vom:

Ihr Zeichen:

Unser Zeichen: EM/1

BAUBESCHREIBUNG

Die Bauwerber, Friedrich und Helene Marchtrenker, 2225 Zistersdorf, Landstraße 4, Parz. Nr. 215 und 214/2, beabsichtigen beim Nebengebäude die Mauern und Decken auszuwechseln. Weiters soll ein WC eingebaut werden. Fenster, Tore und Türen werden mit dem im Einreichplan ersichtlichen Maßen und Lage neu angeordnet. Das Gebäude beinhaltet Einfahrt, WC und 2 Abstellräume.

HOR. MAUERWERKSISOL.:	2 Lagen Bitu-Pappe und 1 Lage Alu
AUSSENMAUERWERK:	Hohlblock 30 cm
ZWISCHENMAUERN:	Düwa 10 cm
DECKE:	Massivdecke
INNENPUTZ:	KZM-Putz grob und fein
AUSSENPUTZ:	KZM-Putz grob und fein und färbeln
FENSTER:	Kunststoff-Fenster isolierverglast
TORE:	Sektionaltore
STROMVERSORGUNG:	Wiederherstellen der best. Anlage
ABWASSERBESITZUNG:	in bestehende bewilligte Senkgrube

Bei der Bauausführung werden die Bestimmungen der BÖ für RÜ eingehalten.

Nutzfläche: 91,98 m<sup>2</sup>  
Verb. Fläche: 112,00 m<sup>2</sup>  
Umz. Raum: 576,80 m<sup>3</sup>

Die Bauwerber:

Der Bauleiter:

**GAM**

BAUGESSELLSCHAFT M.B.H.  
ZIMMEREI-SÄGEWERK  
Gaweinstal 2191  
Wolkersdorf 2120



## Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim ~~Zustellungsamt~~ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister



Ergeht gleichlautend an:

1 Anrainer Seidl Leopold, Landstraße 6  
2225 Zistersdorf  
1 Anrainer  
1 Anrainer Thurner Gottfried, Landstr. 2  
2225 Zistersdorf  
1 Anrainer  
1

und sonstige Beteiligte:

1 Straßenmeister  
1 Streckenleitung  
1 Betriebsstelle  
1

Beilagen für den Bauwerber:  
1 weitere Bescheidausfertigung  
1 Pläne (2fach)  
1 Berechnungen (2fach)  
1 Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter ~~zur Verfügung~~

Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht<sup>1)</sup> —

<sup>1)</sup> Zutreffende Ziffer der Gesetzestelle nach Art des Vorhabens ergänzen!  
<sup>2)</sup> Nichtzutreffendes streichen!

Zug  
1. B  
Er  
Nr  
□  
□  
□  
2. Beh  
Anm  
□ B  
□ S  
□ Er  
□ Se  
3. Schrift  
□ bei  
□ beim  
Zutreffende  
Bau  
zur Auf  
zur we  
durch  
dem Gru  
Nr.  
Verhandl  
Bausch  
Sachver  
Bauwerbe  
Planverfa  
Bauleiter  
Gemeinder  
Anrainer  
Anrainer  
Anrainer  
Anrainer  
sonstige Be  
Schriftführer  
Zutreffend  
Nr. 152/14

Baubeschreibung vom 15.05.1973

Stadtgemeinde Zistersdorf.

**Ing. Wolfgang Grabenweger**

Baumeister  
Frimbergergasse 6 — Telefon 02532-242  
2225 ZISTERSDORF, N.-Ö.  
Kto. 11.597 bei der Sparkasse Zistersdorf



Zistersdorf, am 15.5.1973

B a u b e s c h r e i b u n g

zum Plan für die Errichtung eines Nebengebäudes und eine Abänderung  
der Fassade beim Hause in Zistersdorf, Landstrasse 4, für Herrn  
Friedrich Marchtrenker.

I. Lage und Verbauung: im Hofe gegen Anrainer Mandl und Dendl, an  
die Grundstücksgrenzen gestellt.  
Verbaute Fläche: 53,00 m<sup>2</sup>  
Umbauter Raum: 160,00 m<sup>3</sup>

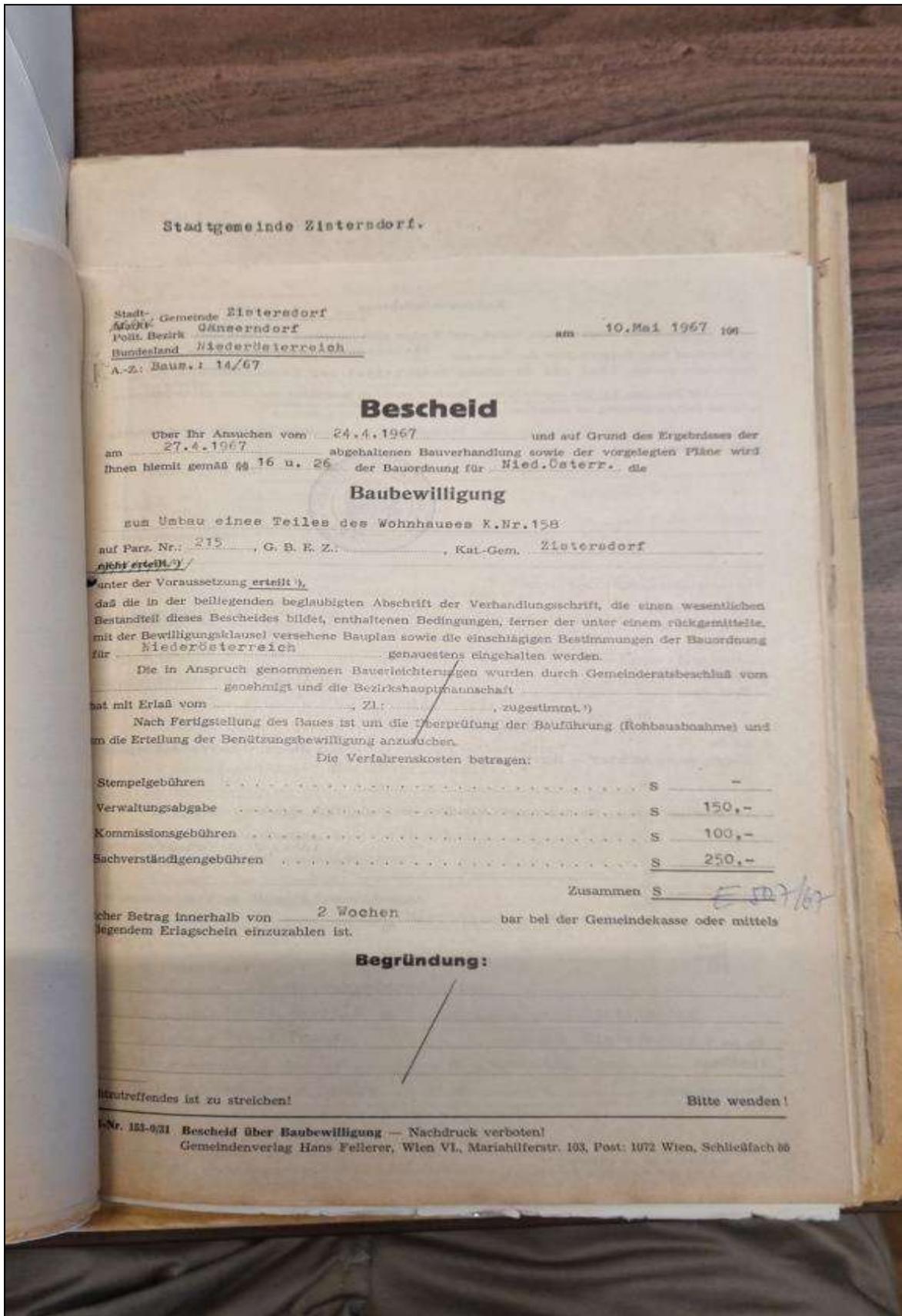
II. Bauausführung:

1. Fundament: Stampfbeton
2. Isolierung: horizontal 2 Lagen Alu Folie beim Mauerwerk, eine  
Lage Flächenisolierung bei Fußboden, vertikal beim anliegenden  
Mauerwerk der Anrainer Flämmisolierung, Ausgleichen durch Verputzen
3. Aufgehendes Mauerwerk: Hohlblockziegel 30 cm, Ziegel DF
4. Decke: Stahlbetonrippendecke aus Fertigteilen
5. Dachstuhl: Pultdach aus Kanthölzern
6. Dacheindeckung: Welleternit
7. Fußboden: Beton
8. Wand- und Deckenputz: grob und fein mit Kalkzementmörtel
9. Außenputz: grob und fein mit Kalkzementmörtel
10. Fenster: Holz
11. Türe: Holztüre mit Glaslichte

*Handwritten signature: Hans Weber*

Ing. Wolfgang Grabenweger  
Zistersdorf, Frimbergergasse 6  
Telefon 242

Bescheid „Baubewilligung“ zum Umbau eines Teiles des Wohnhauses vom 10.05.1967



Stadtgemeinde Zistersdorf.

Stadt- Gemeinde Zistersdorf  
 Marktg. Pöchl. Bezirk Gänserndorf  
 Bundesland Niederösterreich  
 A.-Z.: Baum.: 14/67

am 10. Mai 1967 100

**Bescheid**

Über Ihr Ansuchen vom 24.4.1967 und auf Grund des Ergebnisses der am 27.4.1967 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird Ihnen hiermit gemäß §§ 16 u. 26 der Bauordnung für Nied.Österr. die

**Baubewilligung**

zum Umbau eines Teiles des Wohnhauses K.Nr.158

auf Parz. Nr.: 215, G. B. E. Z., Kat.-Gem. Zistersdorf

~~nicht erteilt~~

(unter der Voraussetzung erteilt),

daß die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelten mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

Die in Anspruch genommenen Bauvereicherungen wurden durch Gemeinderatsbeschluß vom ... genehmigt und die Bezirkshauptmannschaft hat mit Erlaß vom ... Zl.: ..., zugestimmt.)

Nach Fertigstellung des Baues ist um die Überprüfung der Bauführung (Rohbaustnahme) und um die Erteilung der Benützungsbewilligung anzusuchen.

Die Verfahrenskosten betragen:

Stempelgebühren	S	-
Verwaltungsabgabe	S	150,-
Kommissionsgebühren	S	100,-
Sachverständigengebühren	S	250,-

Zusammen S 500,-

Der Betrag innerhalb von 2 Wochen bar bei der Gemeindekasse oder mittels legendem Erlagschein einzuzahlen ist.

**Begründung:**

Unzutreffendes ist zu streichen!

Bitte wenden!

Nr. 153-9/21 Bescheid über Baubewilligung — Nachdruck verboten!  
 Gemeindenverlag Hans Fellerer, Wien VI, Mariahilferstr. 103, Post: 1072 Wien, Schließfach 66

### Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich bei der Berufung beim Bürgermeister der Gemeinde Zistersdorf eingebracht werden. Über die Berufung entscheidet der Gemeinderat.

Die Berufung hat den angefochtenen Bescheid genau zu bezeichnen und einen zu sehenden Berufungsantrag zu enthalten.

Vor Eintritt der Rechtskraft dieses Bescheides darf bei sonstiger Strafe mit nicht begonnen werden.



Der Bürgermeister  
am  
Rücksicht

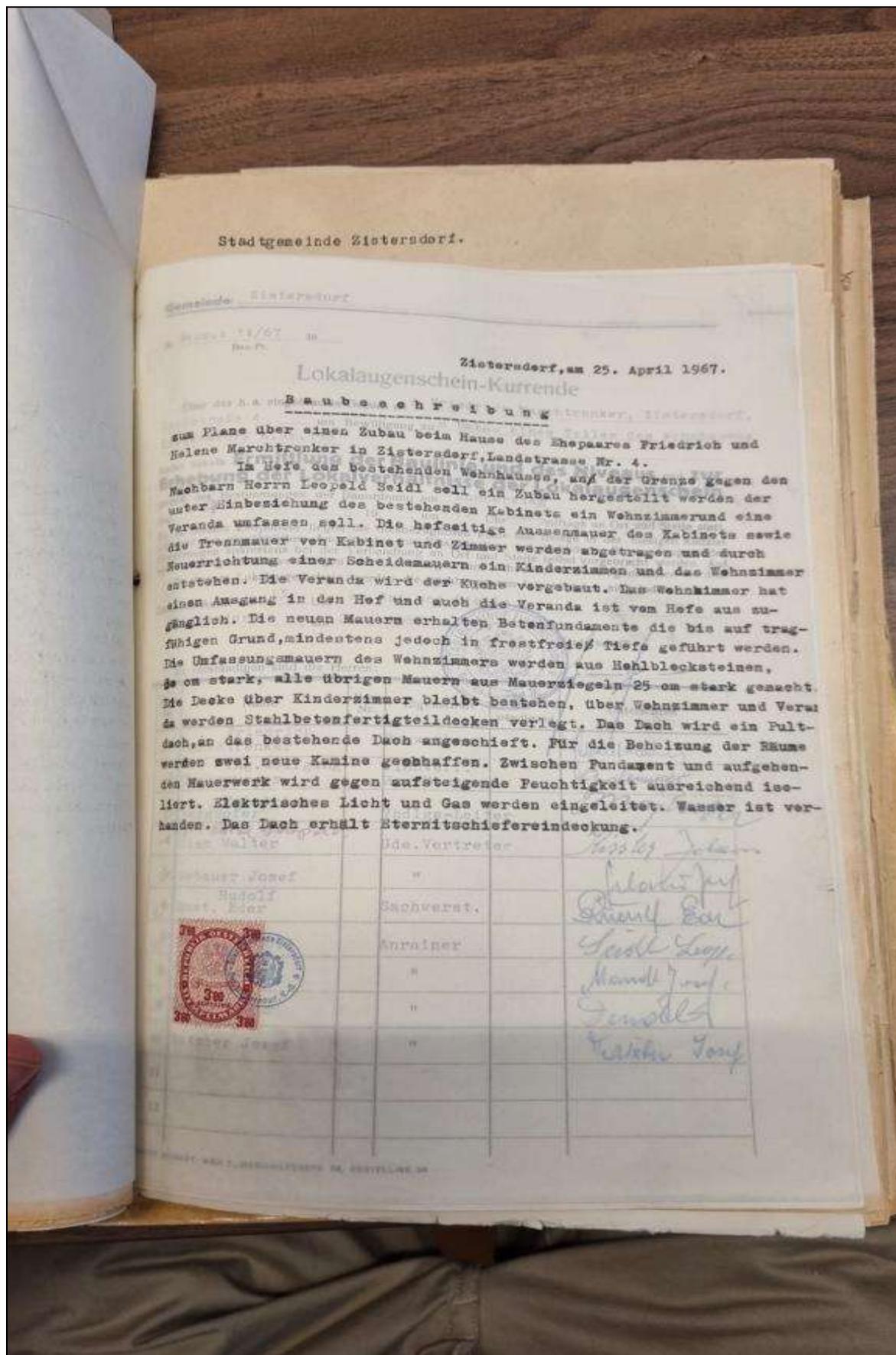
Hievon werden gleichlautend verständigt:

1. Der Bauwerber  
Herr, ~~Frau, Frl.~~ Friedrich Marchtrenker  
in 2225 Zistersdorf  
Angeschlossen:  
1 Bauplan mit  
1 Abschrift der  
1 Erlagschein
2. Der Bauführer  
Herr, Frau  
in  
Angeschlossen:  
1 Abschrift der
3. An die  
Bezirkshauptmannschaft – Bezirksbauamt  
in  
Angeschlossen:  
1 Abschrift der
4. An diejenigen Stellen, die Äußerungen mündlich oder schriftlich abgegeben haben  
in  
Angeschlossen:  
1 Abschrift der
5. An den Anraimer  
Herr  
Frau  
Frl.  
in  
in  
in  
in  
Angeschlossen: 1 Abschrift der
6. An das \*)  
Finanzamt  
Vermessungsamt  
in  
in

\*) Zutreffendes ist zu streichen!  
Änderung mit Formblatt Nr. 153-0/71.

\*) Nichtzutreffend  
Nr. 153-0/32

Zugew.  
Da wurde  
Da  
geteilt  
zustell  
konnte  
wurde  
Empfah  
bei den  
Anmerke  
Formul  
Nr. 153  
auf Parz.  
aus Ko-  
zweimal  
1.  
2.  
3.  
4.  
5.  
6.  
7.  
8.  
9.  
10.  
11.  
12.  
13.  
14.  
15.  
16.  
17.  
18. Sons



Stadtgemeinde Zistersdorf.

Gemeinde Zistersdorf

11/67

Zistersdorf, am 25. April 1967.

Lokalaugenschein-Kurrende

Baubeschreibung

Über die h. a. des Bauherrn, Helene Marothrenker in Zistersdorf, Landstrasse Nr. 4. Im Hofe des bestehenden Wohnhauses, auf der Grenze gegen den Nachbarn Herrn Leopold Seidl soll ein Zubau hergestellt werden der unter Einbeziehung des bestehenden Kabinetts ein Wohnzimmer und eine Veranda umfassen soll. Die beiseitige Außenmauer des Kabinetts sowie die Trennmauer von Kabinet und Zimmer werden abgetragen und durch Neuerrichtung einer Scheidemauern ein Kinderzimmer und das Wohnzimmer entstehen. Die Veranda wird der Küche vergebaut. Das Wohnzimmer hat einen Ausgang in den Hof und auch die Veranda ist vom Hofe aus zugänglich. Die neuen Mauern erhalten Betonfundamente die bis auf tragfähigen Grund, mindestens jedoch in frostfreie Tiefe geführt werden. Die Umfassungsmauern des Wohnzimmers werden aus Hohlblocksteinen, 30 cm stark, alle übrigen Mauern aus Mauerziegeln 25 cm stark gemacht. Die Decke über Kinderzimmer bleibt bestehen, über Wohnzimmer und Veranda werden Stahlbetonfertigteildecken verlegt. Das Dach wird ein Pultdach, an das bestehende Dach angeschieft. Für die Beheizung der Räume werden zwei neue Kamine gebohrt. Zwischen Fundament und aufgehenden Mauerwerk wird gegen aufsteigende Feuchtigkeit ausreichend isoliert. Elektrisches Licht und Gas werden eingeleitet. Wasser ist vorhanden. Das Dach erhält Sternitschieferindeckung.

Walter	Id. Vertreter	<i>Johann</i>
Josef	"	<i>Johann</i>
Hedolf	Sachverst.	<i>Seidl</i>
Hier	Anrainer	<i>Leopold</i>
	"	<i>Mann</i>
	"	<i>Seidl</i>
	"	<i>Josef</i>



Bescheid „Baubewilligung“ für Umbauarbeiten vom 20.10.1960

Stadtgemeinde Zistersdorf.

Gemeinde Zistersdorf  
 Prok. Bezirk Gänserndorf  
 Bundesland Niederösterreich  
 A-Z: Baus.: 51/60

am 20.10.1960 19\_\_

**Bescheid**

Ober Ihr Ansuchen vom 1.10.1960 und auf Grund des Ergebnisses der  
 am 7.10.1960 abgehaltenen Bauverhandlung sowie der vorgelegten Pläne wird  
 Ihnen hienüt gemäß §§ 16 u.26 der Bauordnung für N.Ö. die

**Baubewilligung**

für **Umbauarbeiten wie: Einbau eines Bades u. Klosett sowie Errichtung einer Kläranlage**

zur Parz. Nr.: \_\_\_\_\_, G. B. E. Z.: \_\_\_\_\_, Kat.-Gem. Zistersdorf

~~.....~~

(unter der Voraussetzung erteilt!).

Das die in der beiliegenden beglaubigten Abschrift der Verhandlungsschrift, die einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides bildet, enthaltenen Bedingungen, ferner der unter einem rückgemittelte, mit der Bewilligungsklausel versehene Bauplan sowie die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich genauestens eingehalten werden.

~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~  
~~.....~~

Die Verfahrenskosten betragen:

Stempelgebühren	.....	S	<u>27.-</u>
Verwaltungsabgabe	.....	S	<u>150.-</u>
Kommissionsgebühren	.....	S	<u>100.-</u>
Sachverständigengebühren	<u>San. Sachverst.</u>	S	<u>40.-</u>
			Zusammen S <u>317.-</u>

Der Betrag innerhalb von 14 Tagen bar bei der Gemeindekasse oder mittels  
 liegendem Erlagschein einzuzahlen ist.

**Begründung:**

E 1358/60



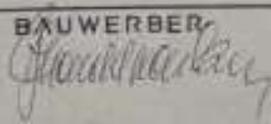
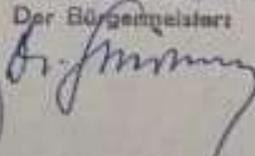
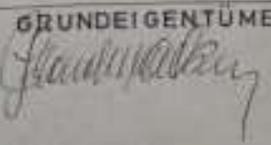
Bitte wenden!

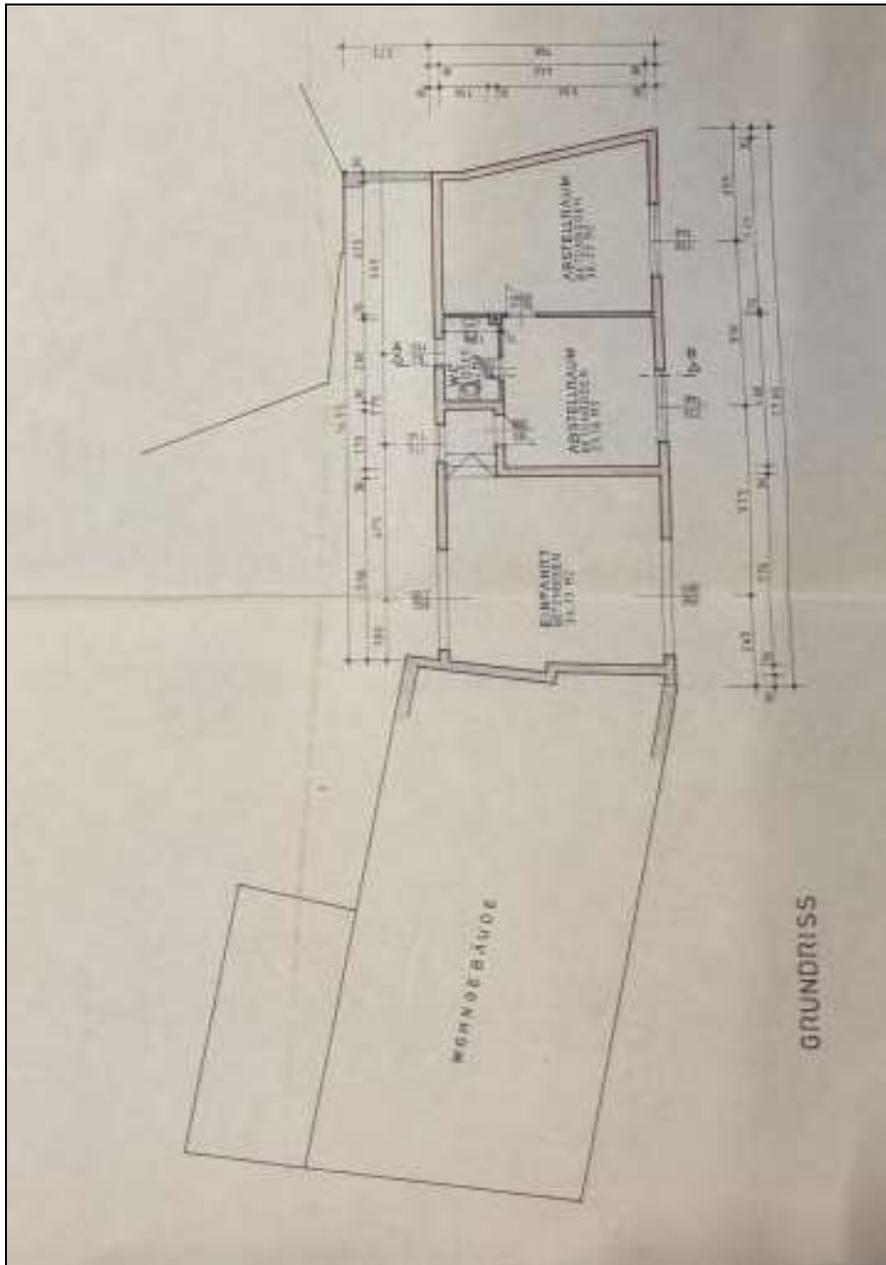
~~.....~~

St.-Nr. 132-4-31 Bescheid über Baubewilligung.  
 Herausgeber Hans Jelinek, Wien VI/10, Mariahilfer Straße 103 - Nachdruck verboten!

**2.10.Pläne:**

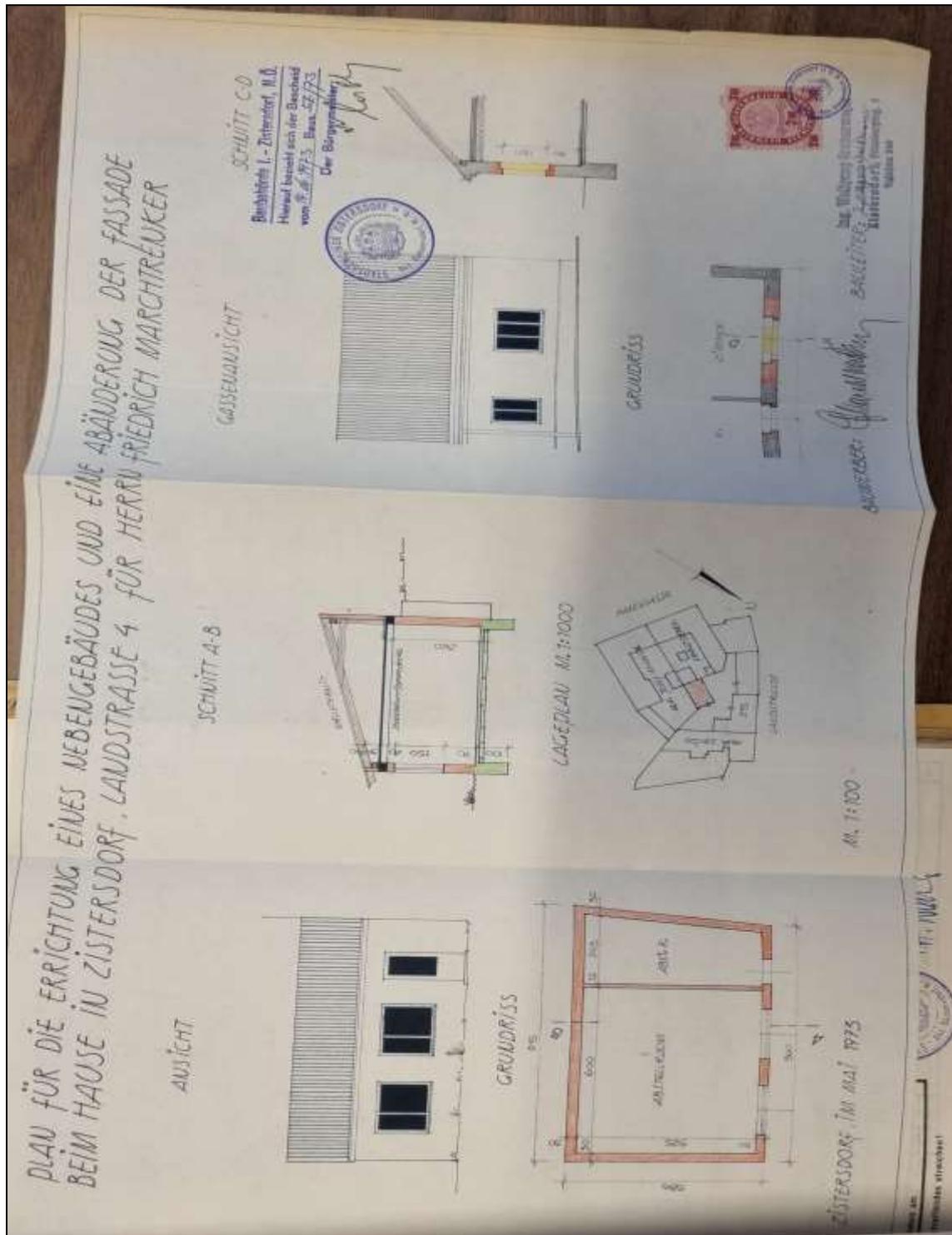
Einreichplan über die Auswechslung der Mauern und Decken am Nebengebäude vom 26.02.1987

	
<h1>EINREICHPLAN</h1> <p>M 1 : 100</p>	
<p>ÜBER DIE AUSWECHSLUNG DER MAUERN UND DECKEN AM NEBEN- GEBÄUDE DES HERRN UND FRAU FRIEDRICH UND HELENE M A R C H T R E N K E R I N 2225 ZISTERSDORF, LANDSTRASSE NR. 4, AUF DEN PARZELLEN -215, -214/2</p>	
<b>BAUWERBER</b> 	<b>BAUBEHÖRDE</b> Baubehörde I. - Zistersdorf, N.Ö. Hierauf bezieht sich der Bescheid vom <u>14.5.1987</u> Baus. <u>21/87</u> Der Bürgermeister 
<b>GRUNDEIGENTÜMER</b> 	
<b>PLANVERFASSER</b> <b>GAM</b> BAUGESELLSCHAFT M.B.H. ZIMMERTH-BÄUERWERK Währerboden 0024819418	
<p>ZISTERSDORF 1987-02-26      PLAN NR. 033      ME</p>	



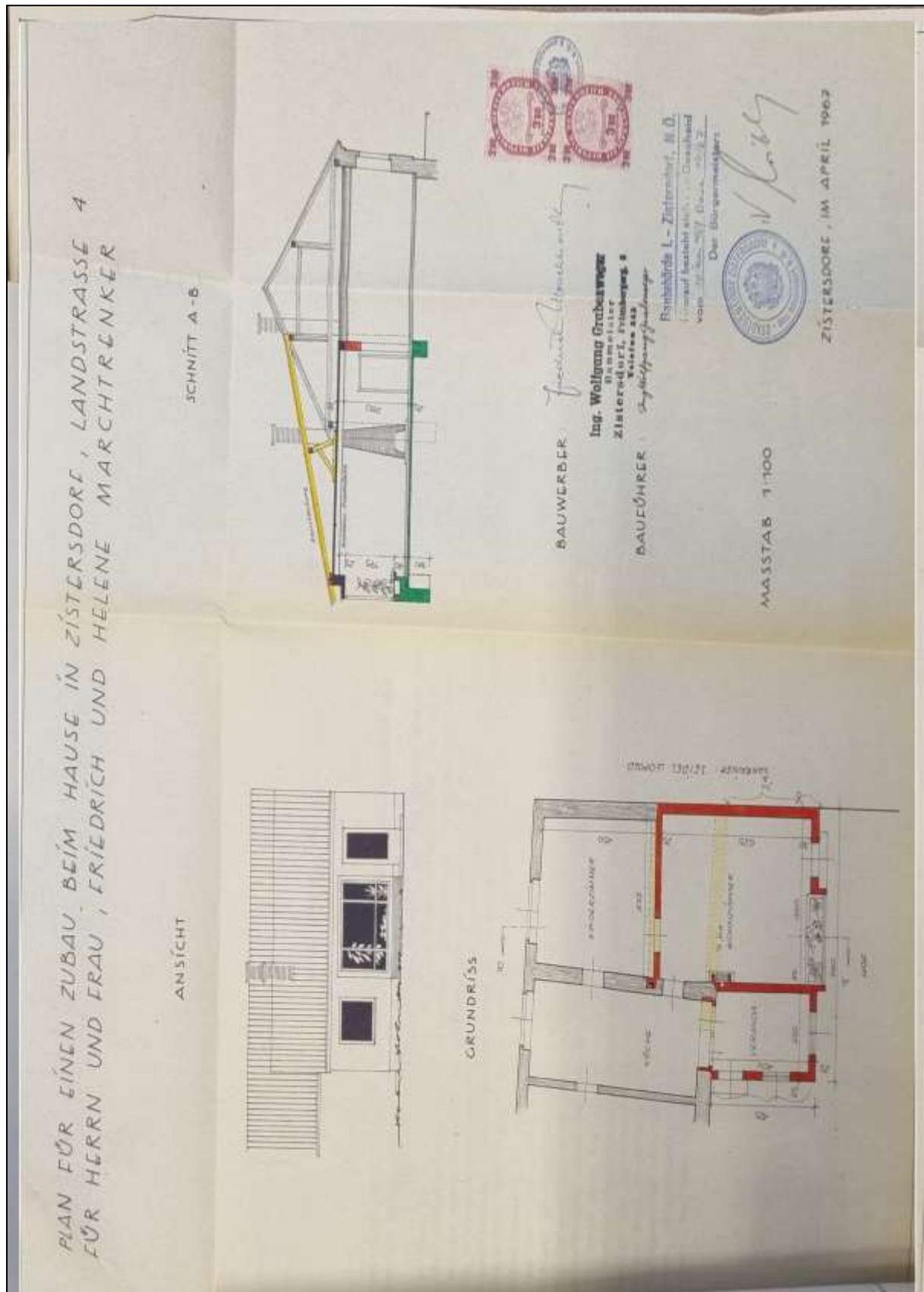
Der Istzustand entspricht dem Plan.

Plan für die Errichtung eines Nebengebäudes und eine Abänderung der Fassade vom Mai 1973



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurden geringfügige Veränderungen durchgeführt.

Plan für einen Zubau vom April 1967

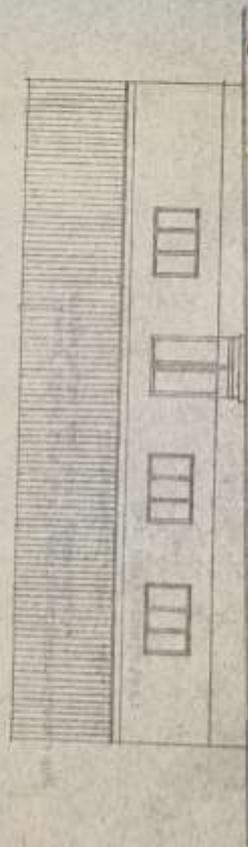


Der Istzustand entspricht dem Plan.

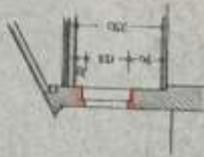
Plan über Abänderung vom 22.09.1960

PLAN ÜBER ABÄNDERUNGEN UND ÜBER DIE ERRICHTUNG EINER KLÄRANLAGE  
BEIM HAUSE IN ZISTERSDORF, LANDSTR. 4, FÜR HERRN FRIEDRICH MARCHTRENKER

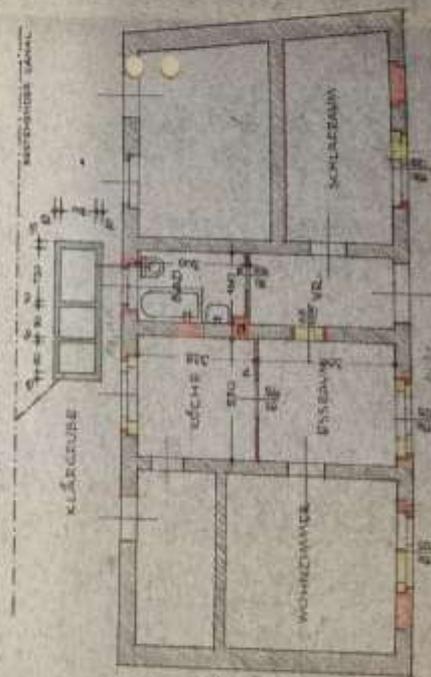
ANSICHT



SCHNITT



GEWÄNDRISS



MASSTAB 1:100

ZISTERSDORF, AM 22.9.1960

KARL GOBARTSBERGER

*Karl Gobartsberger*

*Friedrich Marchtrenker*

## 2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Gänserndorf
Gemeinde	Zistersdorf 30863
Katastralgemeinde *	Zistersdorf 6128
Grundstücksnummer *	= 214/2

\* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

**Ergebnis**

Information: Das Grundstück 214/2 in Zistersdorf (6128) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Bundesland	Niederösterreich
Bezirk	Gänserndorf
Gemeinde	Zistersdorf 30863
Katastralgemeinde *	Zistersdorf 6128
Grundstücksnummer *	= 215

\* = Pflichtfeld

[Filter löschen](#) [PDF Ansicht](#)

**Ergebnis**

Information: Das Grundstück 215 in Zistersdorf (6128) ist derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummern in diesem nicht verzeichnet sind.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

### **3. Gutachten:**

Ermittlung des Verkehrswertes der

- Liegenschaft, Blfd. Nr. 4, 2/3 Anteil, Blfd. Nr. 5, 1/9 Anteil, Blfd. Nr. 6, 1/9 Anteil, Blfd. Nr. 7, 1/9 Anteil - an der Liegenschaft **EZ 3129, Grundbuch 06128 Zistersdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 214/2, 215, 4661, mit der Adresse 2225 Zistersdorf, Landstraße 4a/4

**Hinzuweisen ist, dass die Bewertung (im Anhang angefügt) der GST – Nr. 4661 durch den gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Herrn Dipl. Ing. Dr. Christian Wallner durchgeführt wurde.**

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustandes des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

#### **3.1.1. Sachwert:**

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

### 3.1.2. Bodenwert – Bauland

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen in der Stadtgemeinde Zistersdorf durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfassende... 76,25 € | V=3 % ^

Vergleichswerte gewählt/gesamt 4/4 ⓘ ⓘ

arithmetisches Mittel (Wert/m<sup>2</sup>) 76,25 € ⓘ

Standardabweichung 2,50 € ⓘ

Variationskoeffizient 3,3 % ⓘ

95%-Toleranzintervall 71,35 € - 81,15 € ⓘ

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstückfl.	Preis / m <sup>2</sup>	Preis kor. / m <sup>2</sup>	↑↓
1	Bauland Zistersdorf   433m entfernt	8437/2022	23.06.2022	225 m <sup>2</sup>	80,00 €	80,00 €	^
2	Bauland Zistersdorf   1.520m entfernt	520/2023	13.01.2023	687 m <sup>2</sup>	75,00 €	75,00 €	~
3	Bauland Zistersdorf   1.059m entfernt	384/2023	09.01.2023	718 m <sup>2</sup>	75,00 €	75,00 €	~
4	Bauland Zistersdorf   870m entfernt	2587/2023	04.01.2023	627 m <sup>2</sup>	75,00 €	75,00 €	~

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 76 pro m<sup>2</sup>**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz **mit € 76,- pro m<sup>2</sup> zur Anwendung gebracht.**

**EZ 3129, Grundbuch 06128 Zistersdorf, BG Gänserndorf, mit den  
Grundstücksnummern 214/2, 215, 4661**

<b>Bodenwert</b>			
Grundfläche GST - Nr. 214/2, 215	534 m <sup>2</sup>		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Agrargebiet sowie der Anschlusskosten und Anschließungsabgaben)			
à	€ 76,00	€	40 584,00
Bebauungsabschlag von 5%		€	2 029,20
		€	38 554,80
Grundfläche GST - Nr. 4661	3465 m <sup>2</sup>		
(Wert bzw. Ansatz wurde dem Gutachten von Herrn DI. Dr. Wallner entnommen)			
à	€ 15,20	€	52 668,00
<b>Bodenwert</b>		€	<b>91 222,80</b>
<b>Bauzeitwert Wohnhaus</b>			
Baukosten pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche		€	2 200,00
Wohnnutzfläche ca. 163,58 m <sup>2</sup>		€	359 876,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	100 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	56 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des durchgeführten Zubaus sowie der laufenden Umbau- bzw. Sanierungsarbeiten)			
Wertminderung in	56%	€	201 530,56
		€	158 345,44
<b>Bauzeitwert Gesamt</b>		€	<b>158 345,44</b>
<b>Sachwert</b>			
Bodenwert		€	91 222,80
Bauzeitwert		€	158 345,44
		€	249 568,24
Nebengebäude, Einfriedung, Garageneinfahrt/Garage, Gartenlaube und Kellerröhre pauschal bewertet		€	25 000,00
		€	274 568,24
<b>VERKEHRSWERT</b>		€	<b>274 568,24</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

Der gerundete Verkehrswert der Liegenschaft, Blfd. Nr. 4, 2/3 Anteil, Blfd. Nr. 5, 1/9 Anteil, Blfd. Nr. 6, 1/9 Anteil, Blfd. Nr. 7, 1/9 Anteil - an der Liegenschaft **EZ 3129, Grundbuch 06128 Zistersdorf**, BG Gänserndorf, mit den Grundstücksnummern 214/2, 215, 4661, mit der Adresse 2225 Zistersdorf, Landstraße 4a/4, zum Bewertungsstichtag 06.06.2023 beträgt gerundet:

**EUR 275.000,-**  
**(Euro Zweihundertfünfundsiebzigtausend )**



Wien, am 30.06.2023

Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Beilagen erwähnt