Mag. Markus Hirschler
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 62/25s

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf 14 E 62/25s, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei:	Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen FN 055056 s
vertreten durch:	Boyer Neuhuber Rechtsanwälte 2225 Zistersdorf, Hauptstraße 25
Verpflichtete Partei:	Enver Dilbaz, geboren am 31.8.1976 1020 Wien, Taborstraße 61/1/21
Wegen:	€ 2.945.288,85 samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

B E W E R T U N G S G U T A C H T E N

über den Verkehrswert:

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3653, Grundbuch 06003 Auersthal**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 365, mit der Adresse 2214 Auersthal, Weingartenstraße 94





Adresse: 1110 Wien, Kaiser – Ebersdorfer Straße 218/Top 1; Telefon: +43 676/307 18 25

1. A l l g e m e i n e s:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3653, Grundbuch 06003 Auersthal**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 365, mit der Adresse 2214 Auersthal, Weingartenstraße 94

1.3. Schätzungsstichtag:

- 25.06.2026

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 3653, GST – Nr. 365, GB 06003 Auersthal** am 02.06.2026 und am 25.06.2026

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 11.02.2026

1.5.4. Einsichtnahme in den Bauakt

1.5.5. Fotos

Bestandsverhältnis:

Vorab ist an zu führen, dass auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft ein Doppelhaus und ein Einfamilienhaus errichtet wurden, welche noch nicht fertigstellt wurden. Laut Auskunft von Herrn Enver Dilbaz, Verpflichtete Partei, sind keine Mietverhältnisse vorhanden. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände

Laut Kontoblatt der Markgemeinde Auersthal vom 13.10.2026 ist ein Rückstand von gesamt € 56,80 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden. (Hinzuweisen ist, dass aufgrund des geringen Rückstandes dieser bei der Rundung des Verkehrswertes berücksichtigt wurde)

Marktgemeinde Auersthal

Kontoblatt Kunde

Person: 1046, Dilbaz Enver, Taborstraße 61 /1, Tür 21, 1020 Wien,Leopoldstadt, Niederösterreich
Objekt: 1, Weingartenstraße 94, 2214 Auersthal

Jahr: **2026**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B		53,80	53,80					53,80	53,80	
98	Mahngebühr		3,00	3,00					3,00	3,00	
Summe			**56,80**	**56,80**					**56,80**	**56,80**	

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 2

Kontoblatt der Marktgemeinde Auersthal vom 13.10.2026

2. B e f u n d:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 11.02.2026

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06003 Auersthal EINLAGEZAHL 3653
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

****
Letzte TZ 10426/2025
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)		FLÄCHE	GST-ADRESSE
365	G	GST-Fläche	*	1239	
		Bauf.(10)		366	
		Gärten(10)		873	Weingartenstraße 94

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
********** A2 **********
1 a 1473/2017 Eröffnung der Einlage für Gst 365 aus EZ 2558
2 a 5971/2019 Entrichtung der Aufschließungsabgabe hins Gst 365
********** B **********
3 ANTEIL: 1/1
Enver Dilbaz
GEB: 1976-08-31 ADR: Lerchenfelderstraße 52/2/2, Wien 1080
a 1505/2022 Erteilung des Zuschlags 2021-04-06 Eigentumsrecht (14 E 77/20i)
b 5133/2022 Belastungs- und Veräußerungsverbot
c 2742/2025 Rangordnung für die Veräußerung bis 2026-04-08
********** C **********
9 a 1821/2022 Pfandurkunde 2021-07-15
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.500.000,--
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen FN 55056s
b 1821/2022 9422/2025 (Entscheidendes Gericht BG Leopoldstadt - 5956/2025) Simultan haftende Liegenschaften
EZ 3653 KG 06003 Auersthal C-LNR 9
EZ 437 KG 01403 Neulerchenfeld C-LNR 17
c 6134/2025 Hypothekarklage (23 C 529/25b)
10 a 5133/2022
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT
gem § 364c ABGB
für Fatma Dilbaz geb 1954-02-15
11 a 10426/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur Hereinbringung von vollstr. EUR 2.945.288,85
samt 1,719 % Z pro Vierteljahr aus EUR 2.945.288,85 seit 20.11.2025
samt 1,5 % VZ pro Vierteljahr aus EUR 2.945,288,85 seit 20.11.2025
jeweils bei vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen
Kosten EUR 49.336,52 samt 4 % Z seit 29.10.2025
Antragskosten EUR 11.291,-- für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 55056s) (14 E 62/25s)

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

********** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch 11.02.2026 14:45:37

Seite 2 von 2

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:

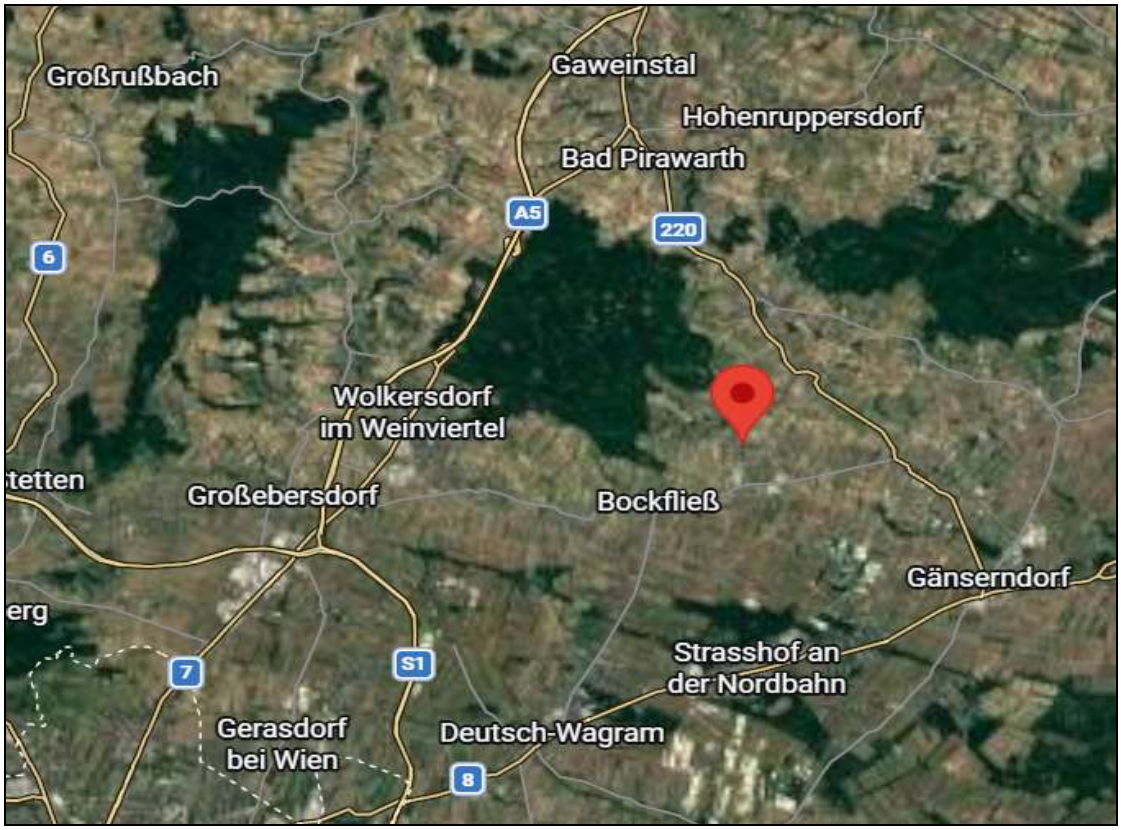


Abbildung 3:



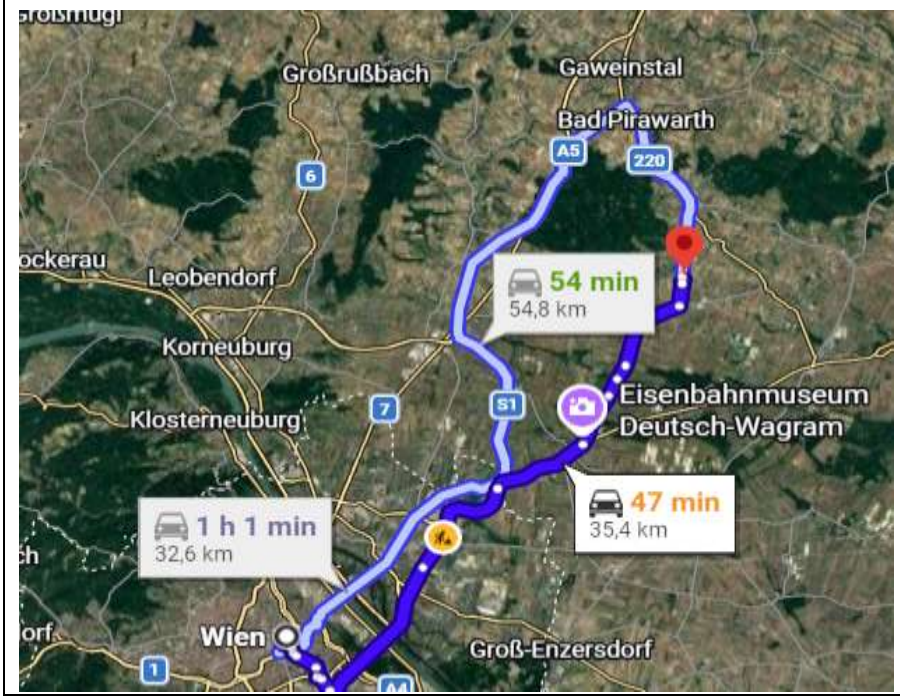
Abbildung 4:



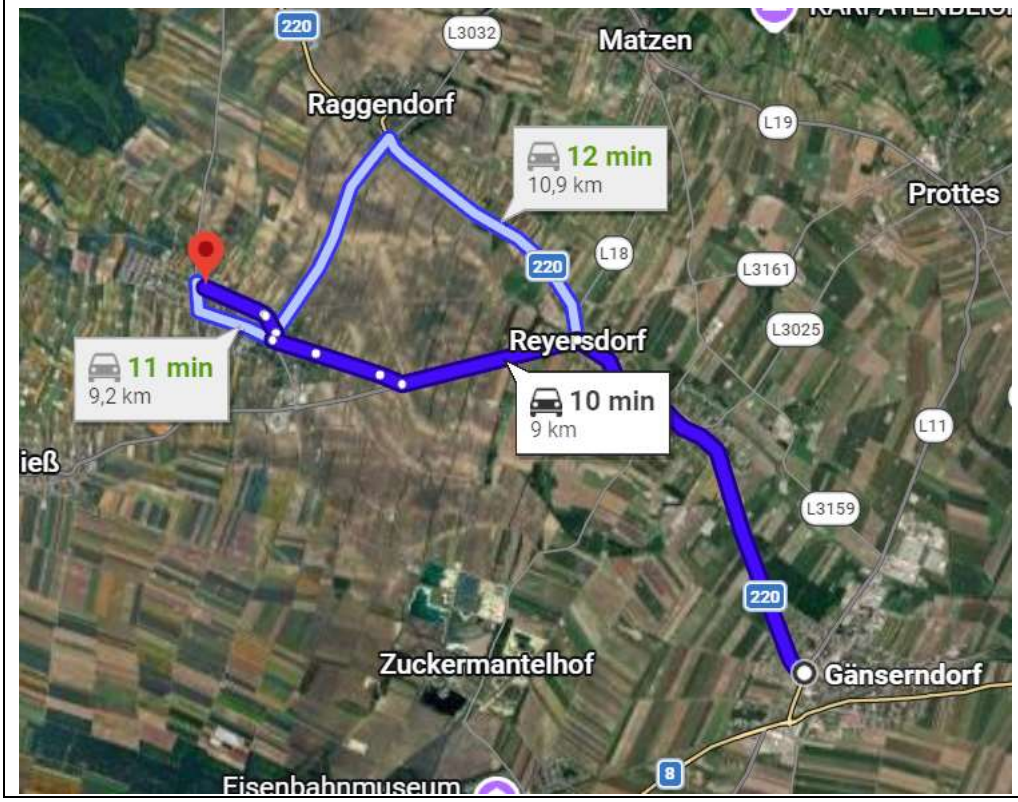
Abbildung 5 – GST – Nr. 365:



Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW



2.2. **Bebaubarkeit:**

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Deutsch Wagram ist die Widmung der GST – Nr. 365 Bauland – Wohngebiet.



2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3653, Grundbuch 06003 Auersthal**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 365, mit der Adresse 2214 Auersthal, Weingartenstraße 94

Liegenschaft bestehend aus einem Doppelhaus und einem Einfamilienhaus, welche noch nicht fertigstellt wurden



DOPPELHAUS









EINFAMILIENHAUS











Bezeichnung: Doppelhaus und Einfamilienhaus

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Laut Auskunft von Herrn Enver Dilbaz, Verpflichtete Partei, ist die Installation der Heizung (Fußbodenheizung) für das Doppelhaus und das Einfamilienhaus zum Teil vorhanden bzw. auch schadhaft durch die ausführende Firma durchgeführt worden. Überprüfungsbefunde diesbezüglich sind keine vorhanden. Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Folgende Angaben wurden von Herrn Enver Dilbaz, Verpflichtete Partei, dem Sachverständigen mitgeteilt:

- Der Kanalanschluss ist bis dato nicht mit dem jeweiligen Doppelhaus und Einfamilienhaus verbunden.
- Bodenplatten des Doppelhauses und des Einfamilienhauses sind nicht isoliert und es sind diverse Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Die Installation der Kältebrücke (Fassaden) wurde nicht sachgemäß durchgeführt und müssten neu „eingebaut“ bzw. saniert werden.

Doppelhaus „rechts“



ERDGESCHOSS

Vorraum:	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
Badezimmer:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Heizraum:	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
Abstellraum:	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
Wohnzimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen

OBERGESCHOSS

Flur:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Badezimmer:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen

Doppelhaus „links“



ERDGESCHOSS

Vorraum:	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
Badezimmer:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Heizraum:	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
Abstellraum:	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
Wohnzimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen

OBERGESCHOSS

Flur:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Badezimmer:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe Doppelhaus



















































Einfamilienhaus



ERDGESCHOSS

Vorraum:	Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen
Badezimmer:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Heizraum:	
Wohnzimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen

OBERGESCHOSS

Flur:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen
Badezimmer:	Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen
Zimmer:	Betonboden, Wände und Decke gestrichen

Fotoreihe Einfamilienhaus



























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.

2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand der gesamten Liegenschaft ist als unterdurchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Diverse Fertigstellungsarbeiten sind noch durch zu führen.

Des Weiteren wurden folgende Angaben von Herrn Enver Dilbaz, Verpflichtete Partei, dem Sachverständigen mitgeteilt:

- Der Kanalanschluss ist bis dato nicht mit dem jeweiligen Doppelhaus und Einfamilienhaus verbunden.
- Bodenplatten des Doppelhauses und des Einfamilienhauses sind nicht isoliert und es sind diverse Feuchtigkeitsschäden vorhanden.
- Die Installation der Kältebrücke (Fassaden) wurde nicht sachgemäß durchgeführt und müssten neu „eingebaut“ bzw. saniert werden.

Des Weiteren ist an zu führen, dass auf der Liegenschaft diverses Baumaterial abgelagert wurde. Etwaige Entsorgungskosten wurden bei den Bewertungsansätzen nicht berücksichtigt. An zu führen ist, dass keine Außenanalgen (Gehwege etc.) vorhanden sind und die Liegenschaft im Allgemeinen sehr ungepflegt ist.

2.5. Objektgröße:

Gemäß Einreichplan vom Juni 2018 beträgt die Wohnnutzfläche gesamt (Doppelhaus und Einfamilienhaus) 519,33 m²

FLÄCHENAUFSTELLUNG:

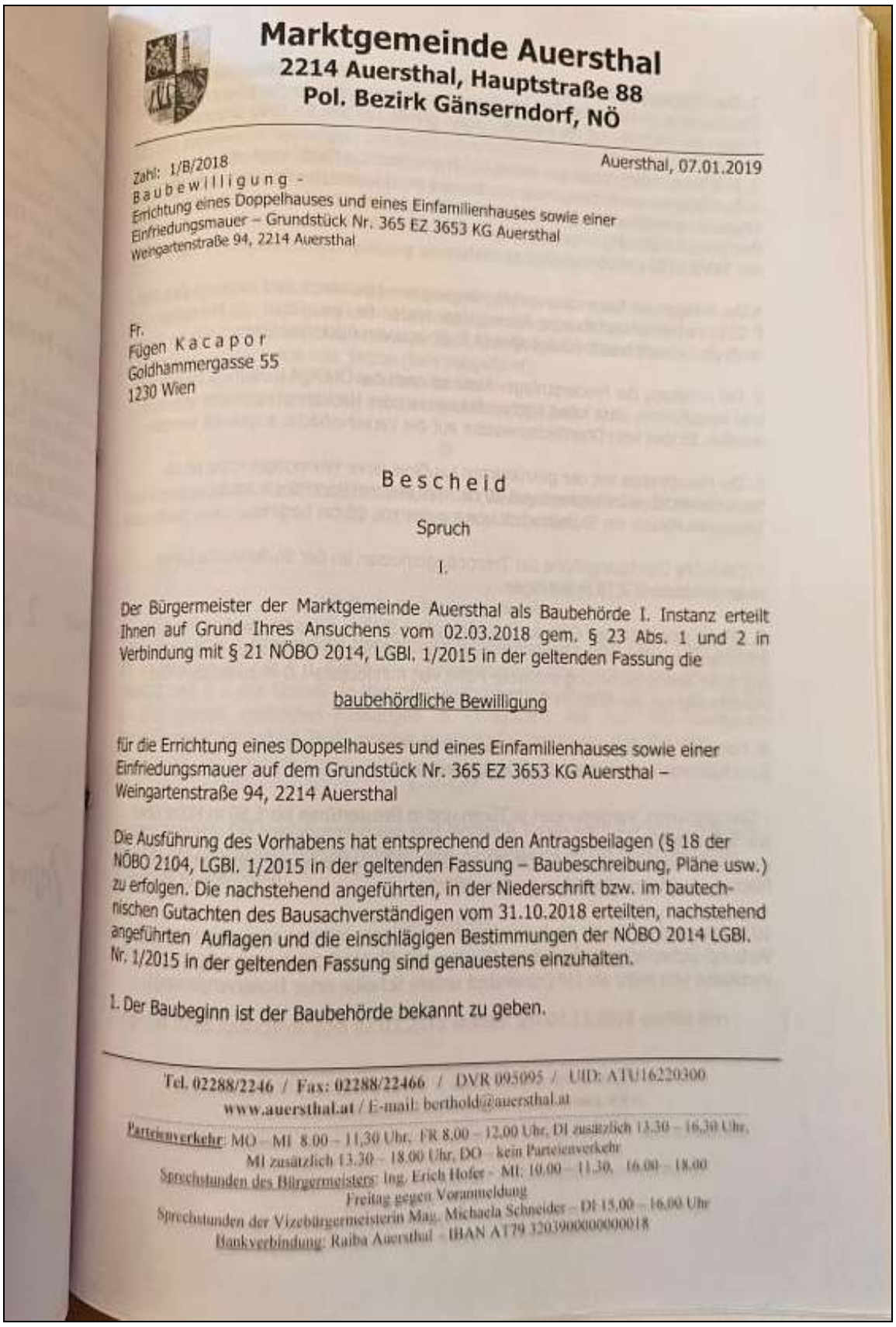
HAUS 1		HAUS 2		HAUS 3	
ERDGESCHOSS		**ERDGESCHOSS**		**ERDGESCHOSS**	
Vorraum	16,81 m²	Vorraum	16,81 m²	Vorraum	14,49 m²
Bad	5,22 m²	Bad	5,22 m²	WC	2,25 m²
AR	4,72 m²	AR	7,05 m²	Bad	8,07 m²
Wohnküche	47,55 m²	Wohnküche	47,63 m²	Wohnküche	65,73 m²
Technikraum	6,45 m²	Technikraum	9,18 m²	Gästezimmer	20,81 m²
				Technikraum	8,11 m²
1.OBERGESCHOSS		**1.OBERGESCHOSS**		**1.OBERGESCHOSS**	
VR	9,62 m²	VR	10,03 m²	VR	9,30 m²
Elternzimmer	15,69 m²	Elternzimmer	19,25 m²	Elternzimmer	20,57 m²
Kinderzimmer 1	17,40 m²	Kinderzimmer 1	17,63 m²	Kinderzimmer 1	11,88 m²
Kinderzimmer 2	12,39 m²	Kinderzimmer 2	12,64 m²	Kinderzimmer 2	15,02 m²
Arbeitszimmer	13,28 m²	Arbeitszimmer	11,05 m²	Bad	8,77 m²
Bad	9,43 m²	Bad	9,37 m²	WC	1,63 m²
WC	1,99 m²	WC	1,99 m²		
AR	2,53 m²	AR	1,77 m²	GESAMT	186,63 m²
GESAMT	163,08 m²	GESAMT	169,62 m²		
				Terrasse 1	33,37 m²
				Terrasse 2	10,80 m²
				Terrasse 3	27,76 m²
Terrasse 1	21,91 m²	Terrasse 1	21,95 m²	Pool Bereich	38,44 m²
Balkon	7,27 m²	Balkon	7,27 m²	Garten	39,90 m²
Pool Bereich	76,73 m²	Pool Bereich	55,71 m²		
Garten	119,31 m²	Garten	26,16 m²		

Grundfläche = 1237,98 m² lt. Grundbuch
Bebauute Fläche 30 % = 371,39 m² **HAUS 1 + HAUS 2 + HAUS 3 = 223,48 m² + 145,29 m² = 368,77 m²**
368,77 m² < 371,39 m²

WNFL. HAUS 1+ HAUS 2+ HAUS 3 =
163,08 m² + 169,32 m² + 186,63 m² = 519,33 m²

2.6. Baubehörde:

Bescheid „Baubewilligung“ vom 07.01.2019



Marktgemeinde Auersthal
2214 Auersthal, Hauptstraße 88
Pol. Bezirk Gänserndorf, NÖ

Zahl: 1/B/2018 — Auersthal, 07.01.2019

B a u b e w i l l i g u n g -
Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses sowie einer Einfriedungsmauer – Grundstück Nr. 365 EZ 3653 KG Auersthal
Weingartenstraße 94, 2214 Auersthal

Fr.
Filgen K a c a p o r
Goldhammergasse 55
1230 Wien

B e s c h e i d

Spruch

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Auersthal als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 02.03.2018 gem. § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 21 NÖBO 2014, LGBl. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses sowie einer Einfriedungsmauer auf dem Grundstück Nr. 365 EZ 3653 KG Auersthal – Weingartenstraße 94, 2214 Auersthal

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖBO 2104, LGBl. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die nachstehend angeführten, in der Niederschrift bzw. im bautechnischen Gutachten des Bausachverständigen vom 31.10.2018 erteilten, nachstehend angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖBO 2014 LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

1. Der Baubeginn ist der Baubehörde bekannt zu geben.

Tel. 02288/2246 / Fax: 02288/22466 / DVR 095095 / UID: ATU16220300
www.auersthal.at / E-mail: berthold@auersthal.at

Parteienverkehr: MO – MI 8.00 – 11,30 Uhr, FR 8.00 – 12.00 Uhr, DI zusätzlich 13.30 – 16,30 Uhr, MI zusätzlich 13.30 – 18.00 Uhr, DO – kein Parteienverkehr
Sprechstunden des Bürgermeisters: Ing. Erich Hofer – MI: 10.00 – 11.30, 16.00 – 18.00 Freitag gegen Voranmeldung
Sprechstunden der Vizebürgermeisterin Mag. Michaela Schneider – DI 15.00 – 16.00 Uhr
Bankverbindung: Raiba Auersthal – IBAN AT79 3203900000000018

2. Das Tragwerk ist so herzustellen, dass eine ausreichende Tragfähigkeit, Gebrauchstauglichkeit und Dauerhaftigkeit gegeben ist. Bei der Berechnung sind Regeln der Technik und die Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 einzuhalten.

3. In allen Aufenthaltsräumen sowie in Gängen über die Fluchtwege von Aufenthaltsräumen führen, muss mindestens ein unvernetzter Rauchwarnmelder angeordnet werden. Die Rauchwarnmelder müssen so eingebaut werden, dass Brandrauch frühzeitig erkannt und gemeldet wird. Die Rauchwarnmelder sind nach der TRVB 122S einzubauen und zu warten.

4.Die Anlagen zur Sammlung und Entsorgung von Abwässern sind nach der ÖNORM B 2501 zu planen und so auszuführen, dass weder die Gesundheit von Menschen noch die Umwelt beeinträchtigt wird (z.B. Einbau von Rückstauklappen; etc.).

5. Die Ableitung der Niederschlagswässer ist nach der ÖNORM B 2506 so zu planen und auszuführen, dass keine Nachbarbauwerke oder Nachbargrundstücke vernässt werden. Es darf kein Oberflächenwasser auf die Verkehrsfläche abgeleitet werden.

6. Die Haupttreppe mit der gekrümmten Lauflinie einer Wohnungstreppe ist so herzustellen, dass im Abstand von 20 cm vom inneren Rand der lichten Treppenlaufbreite ein Stufenauftritt von mindestens 12 cm besteht.

7. Die lichte Durchgangshöhe bei Treppen, gemessen an der Stufenvorderkante muss mindestens 2,10 m betragen.

8. Alle im gewöhnlichen Gebrauch zugänglichen Stellen eines Bauwerkes mit einer Fallhöhe von 60 cm oder mehr, bei denen die Gefahr eines Absturzes besteht, sind mit einer Absturzsicherung mit einer Höhe von mindestens 1,0 m zu sichern. Die Ausführung hat der ÖNORM B 5371 zu entsprechen.

9. Folgende Glaselemente müssen aus geeignetem Sicherheitsglas, wie z.B. Einscheibensicherheitsglas (ESG) hergestellt sein:

- Ganzglastüren, Verglasungen in Türen und in Fenstertüren bis 1,50 m Höhe über der Standfläche
- vertikale Verglasungen (wie z.B. Glaswände, Fixverglasungen) entlang begehbarer Flächen bis 85 cm Höhe über der Standfläche

10.Verglasungen, die als Absturzsicherungen dienen, müssen aus geeignetem Verbund-Sicherheitsglas bestehen. Gleiches gilt für Horizontalverglasungen mit einer Vertikalen von mehr als 15° (zumindest untere Scheibe einer Isolierverglasung)

Tel. 02288/2246 / Fax: 02288/22466 / DVR 095095 / UID: ATU16220300
www.auersthal.at / E-mail: berthold@auersthal.at

Parteienverkehr: MO – MI 8.00 – 11.30 Uhr, FR 8.00 – 12.00 Uhr, DI zusätzlich 13.30 – 16.30 Uhr
MI zusätzlich 13.30 – 18.00 Uhr, DO – kein Parteienverkehr
Sprechstunden des Bürgermeisters: Ing. Erich Hofer – MI: 10.00 – 11.30, 16.00 – 18.00
Freitag gegen Voranmeldung
Sprechstunden der Vizebürgermeisterin Mag. Michaela
Bankverbindung: Raiba Auersthal

11. Alle innenliegenden Räume sind ausreichend statisch zu entlüften, die WC-Anlagen sind mechanisch zu entlüften.

12. Die Arbeiten im Nahbereich der Nachbarbauwerke sind mit den notwendigen Sicherungsmaßnahmen durchzuführen. Diese sind vom Bauführer festzulegen. Vor Baubeginn ist mit den betroffenen Eigentümern eine Beweissicherung bei den bestehenden Bauwerken im Einflussbereich der Bauführung durchzuführen.

13. Mit der **Fertigstellungsmeldung** sind folgende Unterlagen vorzulegen:

- Bescheinigung des Bauführers über die bewilligungsgemäße Ausführung
- Lageplan mit Bescheinigung des Bauführers über die lagerichtige Ausführung
- Prüfbefund über die elektrische Anlage nach dem Stand der Technik
- Blitzschutzprüfprotokoll inkl. Skizze (falls ausgeführt)
- Dichtheitsbescheinigung der Hauskanalisation
- Nachweis über die Herstellung des Bezugsniveaus (§ 12 a)

II

Das Grundstück Nr. 365 EZ 3653 KG Auersthal (Weingartenstraße 94, 2214 Auersthal) wird gem. § 23 NÖBO 2014 zum Bauplatz erklärt.

III

Nur für die Bewilligungswerber gültig!

Gem. § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2018, werden Ihnen Verfahrenskosten in Höhe von

€ 664,27

vorgeschrieben. Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mittels beiliegenden Zahlscheines an die Marktgemeinde Auersthal zu entrichten.

Begründung

I.

Aufgrund Ihres Ansuchens vom 02.03.2018 wurden am 07.12.2018 gemäß den

Tel. 02288/2246 / Fax: 02288/22466 / DVR 095095 / UID: ATU16220300
www.auersthal.at / E-mail: berthold@auersthal.at

gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖBO 2014, LGBl. 1/2015 in der ...
Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gem. § 20 NÖBO 201...
1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 ...
nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 informiert und darauf hinge...
dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten ...
genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn ...
ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteienrechte ...
aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen ...
Frist von 2 Wochen ab Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde ...
zubringen.
Eine mündliche Verhandlung im Sinne des §§ 40 bis 44 des Allgemeinen ...
Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist i...
Abs. 1 NÖBO 2014, LGBl. 1/2015 in der geltenden Fassung nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 02.03.2018 gem. § 20 der NÖBO ...
LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung steht dem Bauvorhaben keiner der ...
aus § 20 Abs. 1 entgegen.

Deshalb konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche ...
Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind ...
Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II

Ist die Errichtung eines Gebäudes oder einer großvolumigen Anlage auf einem ...
Grundstück geplant, das – so wie das gegenständliche Grundstück – noch nicht zu ...
Bauplatz erklärt wurde und auch nicht als solcher gilt, so hat die Baubehörde dies ...
Grundstück nach § 23 Abs. 3 der NÖBO 2014 von Amts wegen zum Bauplatz zu ...
erklären.

III

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gem. § 1 der Gemeinde-Verwaltungs-...
abgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Ver-...
bindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2018 festgesetzt, wobei ...
folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 28 für die Erklärung eines Grundstückes zum Bauplatz € 31,20

Tel. 02288/2246 / Fax: 02288/22466 / ...
www.auersthal.at / ...
Bankverbindung: ...

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50 somit € 259,66

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gem. TP 28	€ 31,20
Verwaltungsabgabe gem. TP 29	€ 259,66
Barauslagen Sachverständigengebühr (6/2 Stunden)	€ 373,41
Ortsbegutachtung 04.04.2018, 13.06.2018,31.10.2018,05.12.2018	
Summe Verfahrenskosten	€ 664,27

An Bundesgebühren (Stempelgebühr) werden € 331,20 in Rechnung gestellt.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftliche die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Auersthal eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich per FAX oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Auersthal (p.A. – Hauptstraße 88, 2214 Auersthal, e-mail gemeinde@auersthal.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

MARKTGEMEINDE AUERSTHAL • Bez. Gänserndorf •

Bürgermeister
Ing. Erich Hofer

Folgende überholte bzw. mehrfach vorgelegte Einreichunterlagen werden bei dieser Gelegenheit zurückgestellt:

Vermessungsurkunde vom 20.02.2018 – GZ: 1098
4 Ausfertigungen der Baubeschreibung vom 30.04.2018
Grundrisse des Einreichplanes vom 13.02.2017 und November 2017
Einreichplan vom Februar 2018
Einreichplan vom April 2018 (3-fach)

Tel. 02288/2246 / Fax: 02288/22466 / DVR 095095 / UID: ATU16220300
www.auersthal.at / E-mail: berthold@auersthal.at

Wichtiger Hinweis für den/die Bauwerber(in):
Gem. § 24 der NÖBO 2014 ist mit dem Projekt innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides zu beginnen. Binnen 5 Jahren nach Baubeginn ist der Baubehörde zeitgerecht und unaufgefordert die Fertigstellung zu melden, bzw. es ist bei der Baubehörde zeitgerecht um Fristverlängerung für die Fertigstellung anzusuchen.

Gemäß § 23 Abs.1 NÖ BO 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerkes und dessen Benützung nach Fertigstellung wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs. 2 oder 3 NÖ BO 2014, LGBl. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

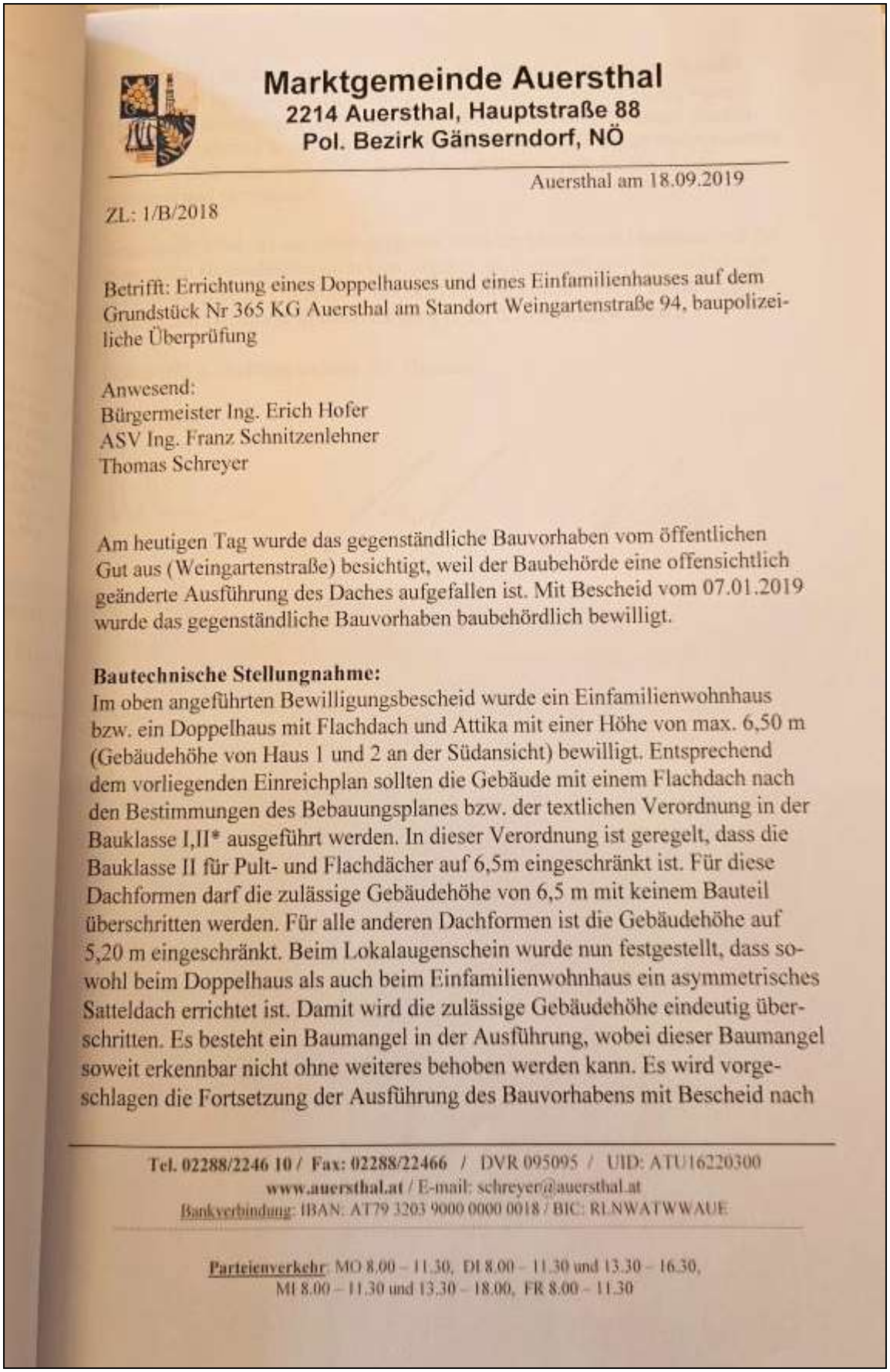
Dieser Bescheid ergeht an:

Bauwerberin und Grundeigentümerin:	Fügen KACAPOR Goldhammergasse 55 1230 Wien
Bauführer:	ARIDUS Projekt- und Entwicklungs GmbH. Handelskai 132/Stiege 5/TOP 2 1020 Wien

Unterlagen für die Bauwerberin:

Niederschriften (04.04.2018, 13.06.2018, 31.10.2018, 05.12.2018)
2 Einreichpläne
2 Baubeschreibungen
Baubeginnsmeldung
2 Ausfertigungen der jeweiligen Energieausweise (Doppelhaus Haus 2, Doppelhaus Haus 1, Haus 3
Merkblätter für die Herstellung des Kanal- u. Wasseranschlusses
1 Zahlschein

Aktenvermerk der Marktgemeinde Auersthal vom 18.09.2019



Marktgemeinde Auersthal
2214 Auersthal, Hauptstraße 88
Pol. Bezirk Gänserndorf, NÖ

Auersthal am 18.09.2019

ZL: 1/B/2018

Betrifft: Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses auf dem Grundstück Nr 365 KG Auersthal am Standort Weingartenstraße 94, baupolizeiliche Überprüfung

Anwesend:
Bürgermeister Ing. Erich Hofer
ASV Ing. Franz Schnitzenlehner
Thomas Schreyer

Am heutigen Tag wurde das gegenständliche Bauvorhaben vom öffentlichen Gut aus (Weingartenstraße) besichtigt, weil der Baubehörde eine offensichtlich geänderte Ausführung des Daches aufgefallen ist. Mit Bescheid vom 07.01.2019 wurde das gegenständliche Bauvorhaben baubehördlich bewilligt.

Bautechnische Stellungnahme:
Im oben angeführten Bewilligungsbescheid wurde ein Einfamilienwohnhaus bzw. ein Doppelhaus mit Flachdach und Attika mit einer Höhe von max. 6,50 m (Gebäudehöhe von Haus 1 und 2 an der Südansicht) bewilligt. Entsprechend dem vorliegenden Einreichplan sollten die Gebäude mit einem Flachdach nach den Bestimmungen des Bebauungsplanes bzw. der textlichen Verordnung in der Bauklasse I,II* ausgeführt werden. In dieser Verordnung ist geregelt, dass die Bauklasse II für Pult- und Flachdächer auf 6,5m eingeschränkt ist. Für diese Dachformen darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m mit keinem Bauteil überschritten werden. Für alle anderen Dachformen ist die Gebäudehöhe auf 5,20 m eingeschränkt. Beim Lokalaugenschein wurde nun festgestellt, dass sowohl beim Doppelhaus als auch beim Einfamilienwohnhaus ein asymmetrisches Satteldach errichtet ist. Damit wird die zulässige Gebäudehöhe eindeutig überschritten. Es besteht ein Baumangel in der Ausführung, wobei dieser Baumangel soweit erkennbar nicht ohne weiteres behoben werden kann. Es wird vorgeschlagen die Fortsetzung der Ausführung des Bauvorhabens mit Bescheid nach

Tel. 02288/2246 10 / Fax: 02288/22466 / DVR 095095 / UID: ATU16220300
www.auersthal.at / E-mail: schreyer@auersthal.at
Bankverbindung: IBAN: AT79 3203 9000 0000 0018 / BIC: RLNWATWWAUE

Parteienverkehr: MO 8.00 – 11.30, DI 8.00 – 11.30 und 13.30 – 16.30,
MI 8.00 – 11.30 und 13.30 – 18.00, FR 8.00 – 11.30

§ 29 NÖ BO 2014 zu untersagen und den Bauwerber aufzufordern die dafür notwendige Baubewilligung für die geänderte Ausführung mit einem entsprechenden Einreichprojekt einzuholen oder den Mangel der geänderten Ausführung zu beheben. Für die Frist der Behebung des Mangels ist aus bautechnischer Sicht ein Zeitraum von 3 Kalenderwochen ab Rechtskraft des Bescheides ausreichend und vertretbar.

Angemerkt wird das aus bautechnischer Sicht die bestehende Dachform mit der gegebenen Gebäudehöhe nicht bewilligungsfähig scheint, weil der Bebauungsplan diese Höhe in Verbindung mit der Dachform nicht zulässt. Bei der gegenständlichen Dachform ist die Bauklasse II auf 5,20 m eingeschränkt.

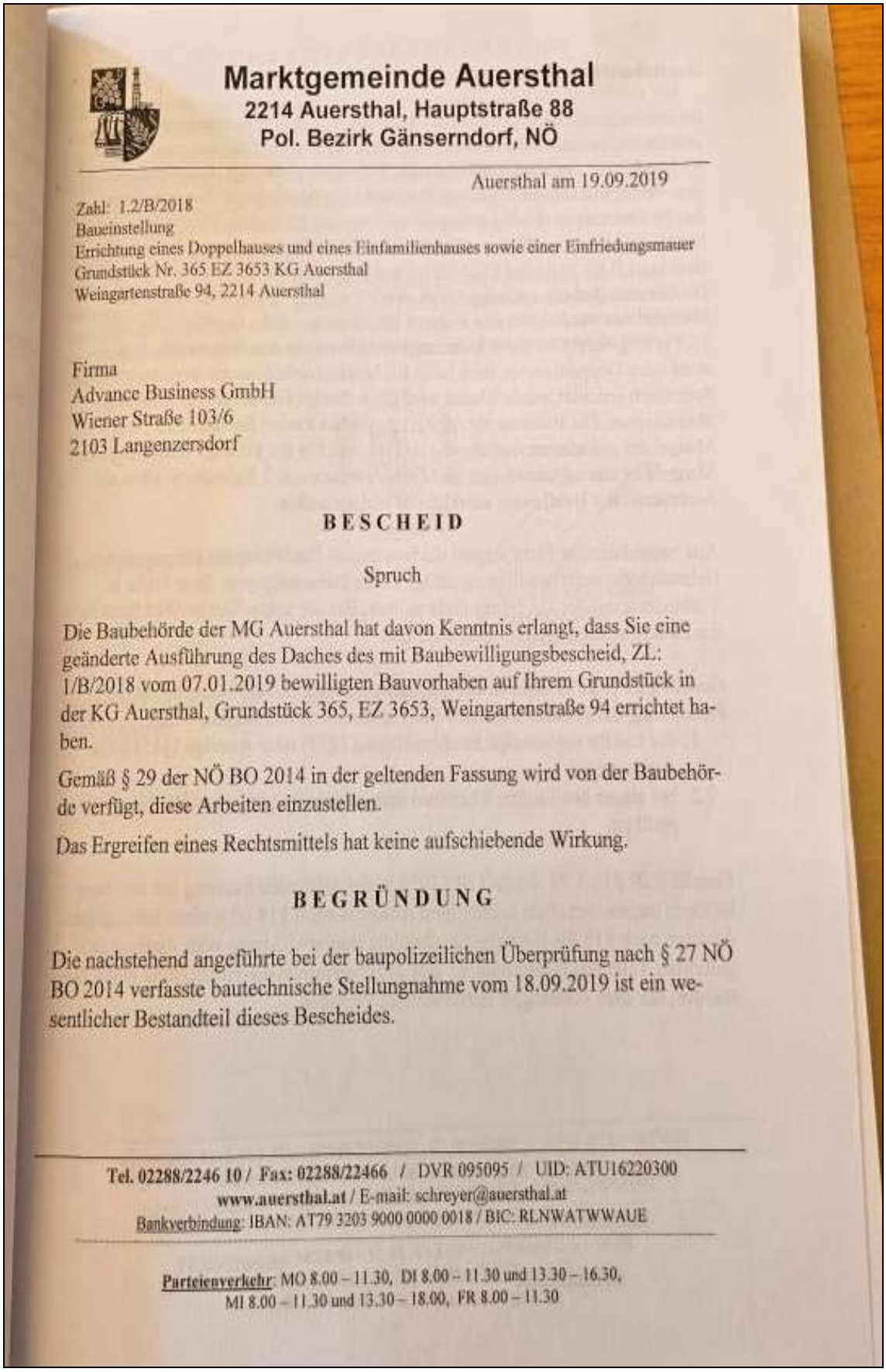
Dauer inkl. Lokalaugenschein: 2/2 Stunden

Unterschrift:

Tel. 02288/2246 10 / **Fax: 02288/22466** / DVR 0935003 / UID ATU16230500
www.auersthal.at / E-mail: schreyer@auersthal.at
Bankverbindung: IBAN: AT79 3203 9000 0000 9018 / BIC: RLNWATWWAUE

Parteienverkehr MO 8.00 - 11.30, DI 8.00 - 11.30 und 13.30 - 16.30
MI 8.00 - 11.30 und 13.30 - 18.00, FR 8.00 - 11.30

Bescheid „Baueinstellung“ vom 19.09.2019



Marktgemeinde Auersthal
2214 Auersthal, Hauptstraße 88
Pol. Bezirk Gänserndorf, NÖ

Auersthal am 19.09.2019

Zahl: 1.2/B/2018
Baueinstellung
Errichtung eines Doppelhauses und eines Einfamilienhauses sowie einer Einfriedungsmauer
Grundstück Nr. 365 EZ 3653 KG Auersthal
Weingartenstraße 94, 2214 Auersthal

Firma
Advance Business GmbH
Wiener Straße 103/6
2103 Langenzersdorf

BESCHEID

Spruch

Die Baubehörde der MG Auersthal hat davon Kenntnis erlangt, dass Sie eine geänderte Ausführung des Daches des mit Baubewilligungsbescheid, ZL: 1/B/2018 vom 07.01.2019 bewilligten Bauvorhaben auf Ihrem Grundstück in der KG Auersthal, Grundstück 365, EZ 3653, Weingartenstraße 94 errichtet haben.

Gemäß § 29 der NÖ BO 2014 in der geltenden Fassung wird von der Baubehörde verfügt, diese Arbeiten einzustellen.

Das Ergreifen eines Rechtsmittels hat keine aufschiebende Wirkung.

BEGRÜNDUNG

Die nachstehend angeführte bei der baupolizeilichen Überprüfung nach § 27 NÖ BO 2014 verfasste bautechnische Stellungnahme vom 18.09.2019 ist ein wesentlicher Bestandteil dieses Bescheides.

Tel. 02288/2246 10 / Fax: 02288/22466 / DVR 095095 / UID: ATU16220300
www.auersthal.at / E-mail: schreyer@auersthal.at
Bankverbindung: IBAN: AT79 3203 9000 0000 0018 / BIC: RLNWATWWAUE

Parteienverkehr: MO 8.00 – 11.30, DI 8.00 – 11.30 und 13.30 – 16.30,
MI 8.00 – 11.30 und 13.30 – 18.00, FR 8.00 – 11.30

Bautechnische Stellungnahme:

Im oben angeführten Bewilligungsbescheid wurde ein Einfamilienwohnh
und ein Doppelhaus mit Flachdach und Attika mit einer Höhe von max. 6
(Gebäudehöhe von Haus 1 und 2 an der Südansicht) bewilligt. Entsprech
dem vorliegenden Einreichplan sollten die Gebäude mit einem Flachdach
den Bestimmungen des Bebauungsplanes bzw. der textlichen Verordnung
Bauklasse I,II* ausgeführt werden. In dieser Verordnung ist geregelt, dass
Bauklasse II für Pult- und Flachdächer auf 6,5m eingeschränkt ist. Für die
Dachformen darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m mit keinem Bauteil
überschritten werden. Für alle anderen Dachformen ist die Gebäudehöhe auf
5,20 m eingeschränkt. Beim Lokalaugenschein wurde nun festgestellt, dass
wohl beim Doppelhaus als auch beim Einfamilienwohnhaus ein asymmetrisches
Satteldach errichtet wurde. Damit wird die zulässige Gebäudehöhe eindeutig
überschritten. Die Baubehörde der MG Auersthal fordert Sie daher auf, den
Mangel der geänderten Ausführung zu beheben. Für die Frist der Behebung
Mangels ist aus bautechnischer Sicht ein Zeitraum von 3 Kalenderwochen ab
Rechtskraft des Bescheides ausreichend und vertretbar.

Aus bautechnischer Sicht scheint die bestehende Dachform mit der gegebenen
Gebäudehöhe nicht bewilligungsfähig, da der Bebauungsplan diese Höhe in
Verbindung mit der Dachform nicht zulässt. Bei der ausgeführten Dachform
die Bauklasse II auf 5,20 m eingeschränkt.

Gemäß § 29 NÖ BO 2014 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde die
Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn

1. die hierfür notwendige Baubewilligung (§23) oder Anzeige (§15) nicht vorliegt oder
2. bei einem bewilligten Vorhaben kein oder kein geeigneter Bauführer bestellt ist.

Gemäß § 29 Abs.1 Z1 der NÖ BO 2014 in der geltenden Fassung hat die Bau
behörde ungeachtet eines anhängigen Antrages nach §14 oder einer anhängigen
Anzeige nach §15 die Beseitigung der ohne Baubewilligung oder Anzeige
geführten Teile des Bauvorhabens und gegebenenfalls die Herstellung eines
standes, der dem vorherigen entspricht, zu verfügen.

Tel. 02288/2246 10 / Fax: 02288/22466 / DVR 095095 / UID: ATU16220300
www.auersthal.at / E-mail: schreyer@auersthal.at
Bankverbindung: IBAN: AT79 3203 9000 0000 0018 / BIC: RLNWATWWAUE
Parteienverkehr: MO 8.00 – 11.30, DI 8.00 – 11.30 und 13.30 – 16.30,
MI 8.00 – 11.30 und 13.30 – 18.00, FR 8.00 – 11.30

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich Vorstellung beim Gemeindeamt der MG Auersthal erhoben werden. Die Vorstellung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der MG Auersthal, Hauptstraße 88, 2214 Auersthal, gemeinde@auersthal.at einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Vorstellungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

MARKTGEMEINDE AUERSTHAL • Bez. Gänserndorf •

Bürgermeister
Ing. Erich Hofer

Dieser Bescheid ergeht an:

Bauwerber und
Grundeigentümer:

Advance Business GmbH
Wienerstraße 103/6
2103 Langenzersdorf

Ergeht zur Kenntnis an Bauführer Bauservice Sabathiel e.U, Westgasse 102,
2201 Gerasdorf

Tel. 02288/2246 10 / Fax: 02288/22466 / DVR 095095 / UID: ATU16220300
www.auersthal.at / E-mail: schreyer@auersthal.at
Bankverbindung: IBAN: AT79 3203 9000 0000 0018 / BIC: RLNWATWWAUE

Parteienverkehr: MO 8.00 – 11.30, DI 8.00 – 11.30 und 13.30 – 16.30,
MI 8.00 – 11.30 und 13.30 – 18.00, FR 8.00 – 11.30

Vorprüfung und Verbesserungsauftrag – Marktgemeinde Auersthal – vom 08.01.2025

Marktgemeinde Auersthal
2214 Auersthal, Hauptstraße 88
Pol. Bezirk Gänserndorf, NÖ

Ulrichskirchen, 08.01.2025

1. Vorprüfung und Verbesserungsauftrag nach NÖ Bauordnung 2014

Vorhaben: Errichtung eines Einfamilienhauses sowie eines Doppelhauses.

Bauwerber: Fügen KACAPOR, 1230 Wien, Goldhammergasse 55.

Grundeigentümer: Enver DILBAZ, 1080 Wien, Lerchenfelder Straße 52/2/2.

Liegenschaft: 2214 Auersthal, Weingartenstraße 94

Grdstk. Nr.: 365 ; EZ: 3653 KG: Auersthal

Grenzkataster: Das Grundstück ist im Grenzkataster eingetragen. Ein Vermessungsplan liegt vor.

Flächenwidmung -u. Bebauungsplan: Bauland Wohngebiet, offene oder gekuppelte Bauweise, maximal 30 % Bebauung, Bauklasse I, II* (in dieser Bauklasse ist die Gebäudehöhe für Gebäude mit Pult- und Flachdächern auf 6,5 m eingeschränkt. Für Pult- und Flachdächer darf die zulässige Gebäudehöhe von 6,5 m mit keinem Bauteil, wie zum Beispiel Dach oder zurückgesetztem Geschoss überschritten werden (untergeordnete Bauteile wie zum Beispiel Schornsteine, Zierglieder, Sonnenenergieeinrichtungen sind von dieser Bestimmung ausgenommen). Für alle anderen Dachformen ist die Gebäudehöhe in der Bauklasse II*auf 5,2 m eingeschränkt.

Planverfasser: DI Eugen Popa Architekt ZT, 1220 Wien, An den alten Schanzen 53/3

Anwesende:
Bausachverständiger: Bmstr. Wolfgang Hackl
für das Bauamt: Ing. Mag. Johannes Mattes (Unterlagen wurden am 03.01.2025 vom Bauamt an den Sachverständigen übermittelt).

1. Entsprechen die vorliegenden Einreichunterlagen den Anforderungen der §§ 18- 19 der NÖ Bauordnung 2014?

Nein

Folgende Unterlagen liegen der Vorprüfung vor:

a. Einreichplan vom 22.04.2024 Plan Nr.: 2416_0
b. Grundbuchsauszug vom 03.01.2025
c. Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vom 11.12.2024.
d. Letztbewilligte Unterlagen:
   i. Letztbewilligter Einreichplan Z. 1/B/2018 vom 7.1.2019
   ii. Baubeschreibung vom 14.6.2018
   iii. Baubewilligung Z. 1/B/2018 vom 7.1.2019
   iv. Vorprüfung vom 4.4.2018
   v. Bescheid Baueinstellung Z. 1.2/B/2018 vom 19.9.2019
   vi. Detailplan-Anschluss Giebel vom Februar 2018
   vii. Vermessungsurkunde GZ: 1098 vom 20.2.2018

Folgende Ergänzungen bzw. Unterlagen sind noch auszuführen bzw. nachzubringen:

1. Das Bauansuchen ist vorzulegen.
2. Die Baubeschreibung ist vorzulegen.
3. Der Energieausweis ist vorzulegen.
4. Das AGWR-Datenblatt ist vorzulegen.
5. Die Bebauungsdichte ist nachzuweisen.
6. Die Angaben der Statistik am Einreichplan stimmen nicht mit dem Grundbuch überein und sind richtigzustellen.
7. Die Einlagezahl ist falsch und stimmt nicht mit dem Grundbuch überein.
8. Es wird am Plankopf angegeben, dass es sich um eine Errichtung eines Einfamilienhauses sowie eines Doppelhauses handelt, es sind jedoch bewilligungspflichtige Änderungen gegenüber des bewilligten Projektes ausgeführt worden. Daher handelt es sich um eine nachträgliche Bewilligung über die geplanten Änderungen.
9. Bauliche Anlagen (Carports) im vorderen Bauwich dürfen eine maximale Höhe von 2,60 m, gemessen ab dem Bezugsniveau, nicht überschreiten. Weiters darf die Gesamtfläche der baulichen Anlagen 36 m² nicht überschreiten (Verordnung der Marktgemeinde Auersthal vom 20.3.2020).
10. Die Ansichten sind vom Gebäude und der baulichen Anlagen darzustellen, weiters ist die Gebäudehöhe samt Berechnung in den Ansichten vorzulegen. Es ist nachzuweisen, dass die Gebäudehöhe von 6,50 m nicht überschritten wird. Weiters ist die Höhe von maximal 2,60 m der baulichen Anlagen (Carports) nachzuweisen.
11. Die erforderlichen Schnitte für das Gebäude sowie der baulichen Anlagen sind vorzulegen.
12. Das Bezugsniveau ist grafisch darzustellen und zusätzlich mit Höhen über Adria zu kotieren.
13. Der Lageplan mit den erforderlichen Angaben ist vorzulegen.
14. Der angegebene Grundeigentümer am vorgelegten Einreichplan stimmt nicht mit dem Grundeigentümer im Grundbuch überein.
15. Änderungen im Bereich des öffentlichen Gutes sind vorab mit der Gemeinde abzuklären.
16. Es ist nachzuweisen, dass die Brutto-Grundfläche nicht mehr als 400 m² aufweist. Dies ist ausschlaggebend für die vorhandene Gebäudeklasse.
17. Aufgrund der Gebäudeklasse sind die erforderlichen Feuerwiderstände und das Brandverhalten bei den Bauteilen einzutragen.
18. NÖ BO 2014 § 43a Elektronische Kommunikation ist anzugeben und im Plan einzutragen.

Im Übrigen wird auf die Vorgaben der §§ 18 und §§ 19 der NÖ Bauordnung 2014 bezüglich der Antragsbeilagen zum Bauverfahren verwiesen. Die Antragsbeilagen sind so zu ergänzen, dass diese Vorgaben erfüllt werden. Aufgrund der vielen fehlenden Angaben ist eine vollständige Aufzählung der fehlenden Unterlagen bzw. Ergänzungen nicht gewährleistet.

1. Entspricht das vorliegende Projekt den Bestimmungen des örtlichen

Raumordnungsprogrammes?

Nein

2. Wurden die Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 und der Bautechnikverordnung 2014 in der Planung berücksichtigt?

Nein, s. Punkt 1.

3. Handelt es sich bei dem Grundstück um einen Bauplatz?

Ja

4. Ist eine Grundabtretung vorzuschreiben?

Überprüfung durch die Marktgemeinde erforderlich

5. Sind Aufschließungs- oder Ergänzungsabgaben vorzuschreiben?

Überprüfung durch die Marktgemeinde erforderlich

6. Stellungnahme der Straßenmeisterei einholen

Einholung durch die Marktgemeinde nicht erforderlich

Die nach den Vorgaben der §§ 18 und 19 NÖ Bauordnung 2014 überarbeiteten Antragsbeilagen sind der Baubehörde zur Fortführung des Bauverfahrens bis spätestens Ende Jänner 2025 vollständig vorzulegen. Sollten die nach der NÖ Bauordnung 2014 erforderlichen Unterlagen nicht fristgerecht bei der Baubehörde einlangen, wird der Bauantrag abgewiesen.

Dauer der 1. Vorbegutachtung am 08.01.2025 3/2 Bmstr. Wolfgang Hackl

Zusammenfassung Baubehörde:

- Bescheid „Baubewilligung“ vom 07.01.2019
- Aktenvermerk der Marktgemeinde Auersthal vom 18.09.2019
- Bescheid „Baueinstellung“ vom 19.09.2019
- Vorprüfung und Verbesserungsauftrag – Marktgemeinde Auersthal – vom 08.01.2025

Nach Vorsprache bei der Marktgemeinde Auersthal ist auf folgendes hin zu weisen:

- Es ist ein neues Bauansuchen ein zu reichen
- Grundsätzlich gibt es gemäß Plan kein Problem mit den KFZ – Stellplätzen und der Baubehörde
- Fertigstellungsmeldung nicht vorhanden

2.7. Pläne:

Einreichplan vom Juni 2018



EINREICHPLAN

PARIE: A B C D

PROJEKT:

1.DOPPELHAUS + 1.EINFAMILIENHAUS

MIT EINFRIEDUNGSMAUER UND STELLPLÄTZE

ADRESSE: Weingartenstrasse 94

GST.NR:	EZ:	KAT.GEM:
365	2558	06003 Auersthal

PLANINHALT:	PLANNR.:	MASSTAB:
GRUNDRISS,LAGEPLAN	Auer_11/17	1:100

BAUWERBER/ GRUNDEIGENTÜMER :

Fügen KAÇAPOR
Goldhammergasse 55
1230 Wien

MARKTGEMEINDE AUERSTHAL
Kanzleistempelgebühr
Verw. Abg.
Stempelgebühr € 7,80
Bezahlt am/Beleg-Nr. 21.1.19/2018

PLANVERFASSER:

ARIDUS Projekt- und Entwicklungs GmbH
Spengergasse 43/3
1050 Wien

ARIDUS Projekt- und Entwicklungs GmbH
A-1020 Wien, Handelskai 132 / Stg.5 / Top2
Tel.: 01 544 21 73
Mob.: 0664 237 21 30

BAUFÜHRER:

ARIDUS Projekt- und Entwicklungs GmbH
Spengergasse 43/3
1050 Wien

ARIDUS Projekt- und Entwicklungs GmbH
A-1020 Wien, Handelskai 132 / Stg.5 / Top2
Tel.: 01 544 21 73
Mob.: 0664 237 21 30

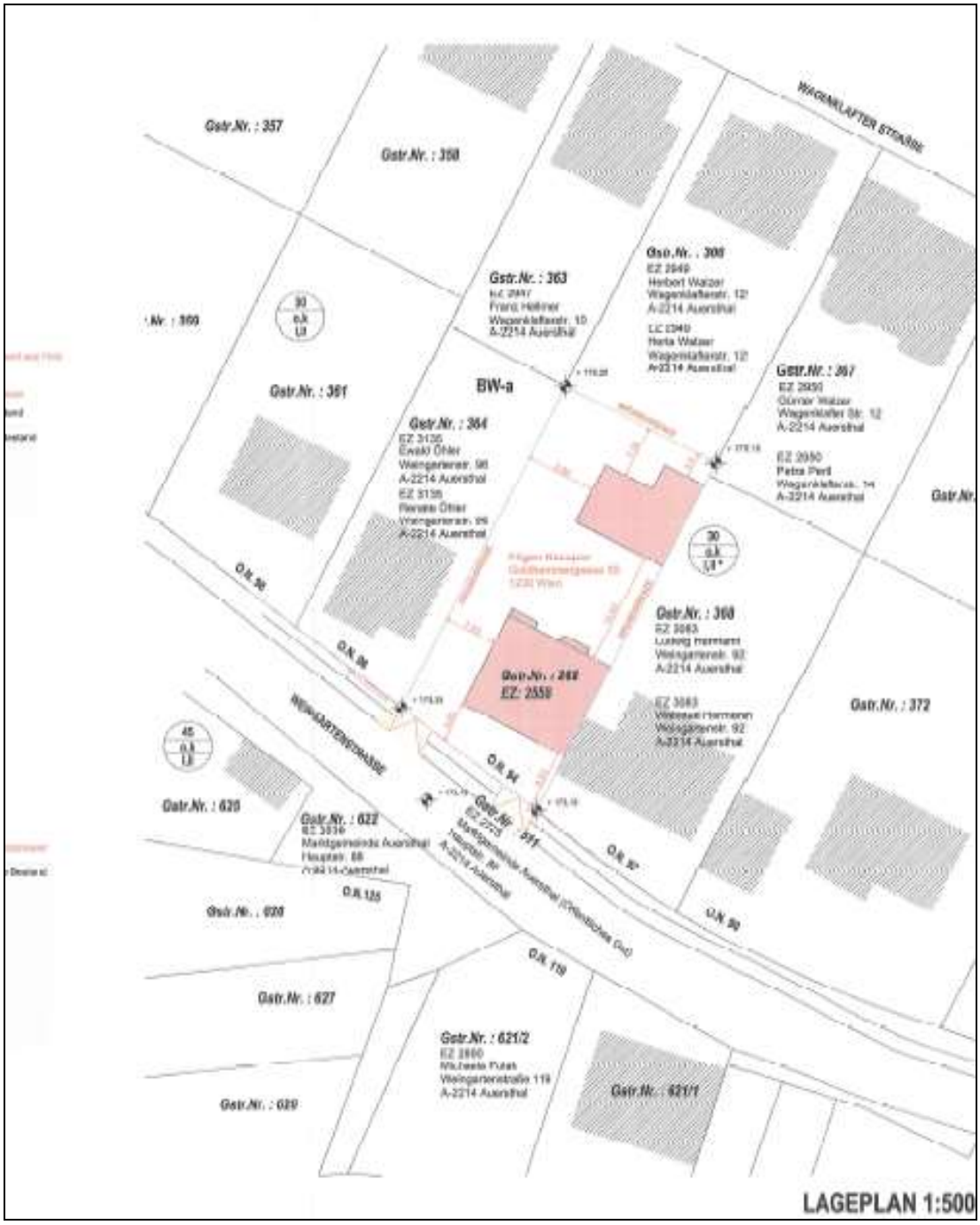
BEHÖRDE:

GENEHMIGT AM: 07.01.2019
ZU ZL: 1.1B/2018

BÜRGERMEISTER
Ing. Erich Hofer

Marktgemeinde Auersthal
am 14. Juni 2018
eingelangt

PLANFORMAT:	1,81 * 0,90 = 1,63 m²	DATUM:	Juni 2018
PLOTFORMAT:	1,81 * 0,90 = 1,63 m²		
DATEINAME:	Auerstahl - Einreichplan 11/17	GEZ.:	GEPR.:


Gstr.Nr. : 357
Gstr.Nr. : 358
WAGENLAFTER STEARSE
Gstr.Nr. : 363
Gso.Nr. . 366
EZ 2949
Herbert Walzer
Wagenlaftenstr. 12
A-2214 Auersthal
Gstr.Nr. : 361
BW-a
Gstr.Nr. : 364
EZ 3135
Gstr.Nr. : 367
EZ 2950
Gstr.Nr. : 368
EZ 3063
Ludwig Hermann
Weingartenstr. 92
A-2214 Auersthal
Gso.Nr. : 368
EZ: 2550
Gstr.Nr. : 372
Gstr.Nr. : 620
Gstr.Nr. : 622
Gstr.Nr. : 511
Gso.Nr. . 620
Gstr.Nr. : 627
Gstr.Nr. : 621/2
EZ 2660
Weingartenstraße 119
A-2214 Auersthal
Gstr.Nr. : 629
Gstr.Nr. : 621/1
LAGEPLAN 1:500



Der Istzustand entspricht nicht dem Einreichplan. Siehe diesbezüglich die Seite 44 im Gutachten.

Einreichplan vom 22.04.2024



2.8. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. G u t a c h t e n:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3653, Grundbuch 06003 Auersthal**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 365, mit der Adresse 2214 Auersthal, Weingartenstraße 94

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.

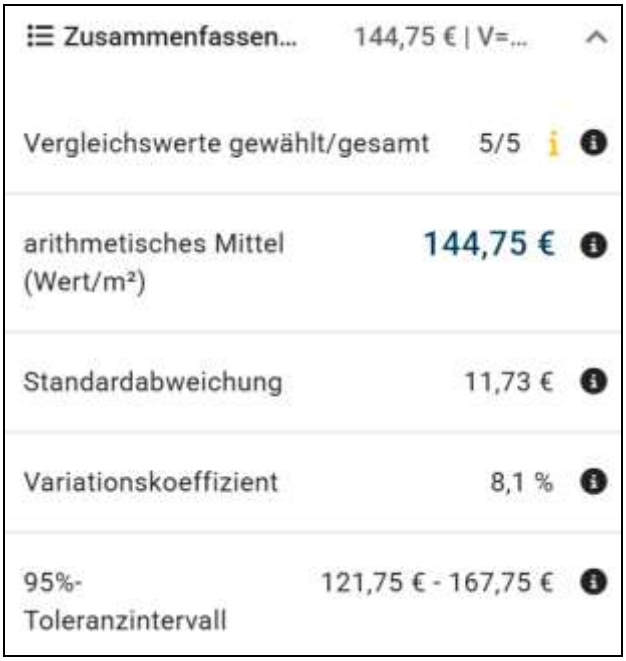
Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:
§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).
(2) Der Bodenwert ist in 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 durchgeführt wurden.



Marker	Beschreibung	Distanz	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	
1	Bauland	Auersthal | 638m entfernt	180/2025	17.12.2024	598 m²	150,00 €	**150,00 €**	~
2	Bauland	Auersthal | 685m entfernt	181/2025	16.12.2024	618 m²	150,00 €	**150,00 €**	~
3	Bauland	Auersthal | 712m entfernt	183/2025	17.12.2024	622 m²	150,00 €	**150,00 €**	~
4	Bauland	Auersthal | 645m entfernt	5594/2026	23.06.2026	598 m²	150,00 €	**150,00 €**	~
5	Bauland	Auersthal | 957m entfernt	5256/2026	22.04.2026	404 m²	123,76 €	**123,76 €**	∨



Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 145,- pro m²**

Blfd. Nr. 3, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3653, Grundbuch 06003 Auersthal**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 365, mit der Adresse 2214 Auersthal, Weingartenstraße 94

Bodenwert				
Grundfläche GST - Nr. 365		1239 m²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung)				
	à	€ 145,00		
			€	179 655,00
Bodenwert			**€**	**179 655,00**
Bauzeitwert				
Baukosten pro m² Nutzfläche			€	2 400,00
Nutzfläche ca.	519,33 m²		€	1 246 392,00
lineare Alterwertminderung				
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca		80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)				
Alter des Gebäudes ca.		7 Jahre		
Wertminderung in		9%	€	112 175,28
			€	1 134 216,72
Fertigstellungskosten und Verbesserungsarbeiten angenommen € 1.300,-				
pro m² Wohnnutzfläche			€	675 129,00
			€	459 087,72
Bauzeitwert Gesamt			**€**	**459 087,72**
Sachwert				
Bodenwert			€	179 655,00
Bauzeitwert			€	459 087,72
			€	638 742,72
Risikoabschlag von 30% (siehe Seite 44 im Gutachten)			€	191 622,82
			€	447 119,90
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 25% aufgrund der derzeitigen allgemeinen geringen Nachfrage nach Liegenschaften in dieser Lage und Größe und des eingeschränkten Käufermarktes aufgrund der diversen rechtlichen Problematiken			€	111 779,98
Verkehrswert			**€**	**335 339,93**

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

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 3**, **1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3653, Grundbuch 06003 Auersthal**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 365, mit der Adresse 2214 Auersthal, Weingartenstraße 94, zum Bewertungsstichtag 25.06.2026 beträgt gerundet:

EUR 335.000,-
(Euro Dreihundertfünfunddreißigtausend)



Wien, am 13.10.2026

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.