Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien
Certified International Surveyor by ImmoZert

VERKEHRSWERTGUTACHTEN

der BLNr. 1 (1/1 Anteil) der Liegenschaft

2344 Maria Enzersdorf, Riefelgasse 10

Aktenzahl:	**5 E 33/26h**
Bezirksgericht:	Mödling
Katastralgemeinde:	16118 Maria Enzersdorf
Einlagezahl:	1098
Grundstücks Nr(n)	.369, 416/2
Stichtag	23.06.2026

Sachverständiger Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
SV | CIS ImmoZert

2500 Baden
Habsburgerstraße 10

tel: +43 699 10754097
email: daniel.ertl@gerichts-sv.at

ÖVI Österreichischer Verband der Immobilienwirtschaft | Mitglied www.ovi.at

IMMOZERT

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines ... 2
1.1. Auftraggeber ... 2
1.2. Aktenzahl ... 2
1.3. Betreibende Partei ... 2
1.4. Verpflichtete Partei ... 2
1.5. Auftrag/Zweck ... 2
1.6. Grundlagen und Unterlagen ... 2
1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen ... 3
1.6.2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen ... 3
1.6.3. Literatur ... 3
1.7. Bewertungsstichtag ... 3
1.8. Allgemeine Vorbemerkungen ... 4
1.9. Verhaltensgrundsätze ... 5
1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802 ... 5
2. Befund ... 7
2.1. Grundbuchstand ... 7
2.1.1. A-Blatt ... 7
2.1.2. B-Blatt ... 7
2.1.3. C-Blatt ... 8
2.2. Lage ... 11
2.2.1. Infrastruktur ... 13
2.2.2. Verkehrsanbindung ... 13
2.3. Grundstück ... 14
2.3.1. Allgemeine Topographie ... 14
2.3.2. Gefahrenzonenplan ... 17
2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde ... 18
2.3.4. Anschlüsse ... 20
2.3.5. Kontaminationen ... 20
2.4. Liegenschaftsbeschreibung ... 22
2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide ... 23
2.4.2. Gebäudebeschreibung ... 25
2.4.3. Gebäudefläche ... 33
2.4.4. Zubehör ... 33
2.4.5. Bestandrechte / Rechte Dritter ... 33
2.5. Einheitswert ... 33
3. Gutachten ... 35
3.1. Bewertungsgrundsätze ... 35
3.2. Verkehrswertermittlung ... 36
3.2.1. Sachwert ... 36
3.2.2. Bodenwert ... 37

3.2.3. Anpassung Lage 41
3.2.4. Anpassung Zeitpunkt 42
3.2.5. Anpassungen Vergleichsliegenschaften 43
3.2.6. Aufschließungskosten 44
3.2.7. Restnutzungsdauer 44
3.2.8. Technische Lebensdauer 44
3.2.9. Wirtschaftliche Nutzungsdauer 44
3.2.10. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer 45
3.2.11. Freimachungskosten 46
3.2.12. Marktanpassung 46
3.2.13. Verkehrswertermittlung 47
4. Zusammenfassung 48
5. Fotodokumentation 49
6. Anlagen 55

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1: Übersichtskarte 11
Abb. 2: Übersichtkarte Maria Enzersdorf 12
Abb. 3: Lage und nächste Umgebung 12
Abb. 4: öffentliche Anbindung 13
Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe 14
Abb. 6: Katasterplan 15
Abb. 7: Straßenlärm [dB] 15
Abb. 8: Schienenlärm [dB] 16
Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m) 17
Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan 18
Abb. 11: Schutzzonenplan Maria Enzersdorf 19
Abb. 12: Auszug Altlasten GIS 21
Abb. 13: Situationsplan 1910 22
Abb. 14: Ansicht/Schnitt Einreichplanung 1910 23
Abb. 15: Planstand Souterrain Erdgeschoß Mansarde 25
Abb. 16: Ausschnitt Kataster 33

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1. Allgemeines

1.1. Auftraggeber

Bezirksgericht Mödling, per Beschluss vom 26.05.2026

1.2. Aktenzahl

Exekutionssache: 5 E 33/26h

1.3. Betreibende Partei

Gemeindeverband für Abgabeneinhebung
und Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1
2344 Maria Enzersdorf am Gebirge

vertreten durch

PRIME LAW Krist Bubits & Partner
Rechtsanwälte GmbH
Kaiserin Elisabeth-Straße 2
2340 Mödling

1.4. Verpflichtete Partei

Ing. Andreas Draxlbauer
geb. 26.08.1963
In den Schnablern 29
2344 Maria Enzersdorf am Gebirge

1.5. Auftrag/Zweck

Der Sachverständige wird beauftragt schriftlich Befund und Gutachten über den Wert der BLNr. 1 (1/1 Anteil) der Liegenschaft KG 16118 Maria Enzersdorf, EZ 1098 per Adresse 2344 Maria Enzersdorf, Riefelgasse 10 zur Durchführung der bewilligten Zwangsversteigerung zu erstatten.

1.6. Grundlagen und Unterlagen

Dem Sachverständigen stehen seine erhobenen sowie die vom Auftraggeber übergebenen Grundlagen und Unterlagen und die allgemeinen Grundlagen aus der Literatur und Wissenschaft zur Verfügung.

1.6.1. Vom Sachverständigen erhobene Grundlagen und Unterlagen

- Befundaufnahme an Ort und Stelle am 23.06.2026 9:00 Uhr unter Anwesenheit von:
  - Herrn Tobias Grossmann, LL.M. (Vertreter betreibende Partei)
  - dem gefertigten Sachverständigen
- Grundbuchsauszug, online
- Einsichtnahme in den Bauakt der zuständigen Baubehörde
- Abfrage beim Finanzamt Baden/ Mödling
- Abfrage beim Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
- Ortsplan, online
- Flächenwidmungs- u. Bebauungsplan
- Verdachtsflächenkataster, online
- Lärmkarte
- Marktrecherche und Erhebungen von Vergleichswerten
- Anfertigen einer Fotodokumentation

1.6.2. Zur Verfügung gestellte Unterlagen

- Grundbuchsauszug vom 23.06.2026

1.6.3. Literatur

- Stabentheiner, LiegenschaftsbewertungsG2, 2005
- ÖNORM B 1802
- Kothbauer/Reithofer, Liegenschaftsbewertungsgesetz, 2013
- Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017
- SV-Landesverband Steiermark und Kärnten, Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile, 2020
- Kleiber, Verkehrswertermittlung von Grundstücken, 10. Auflage, 2023
- Bienert/Funk, Immobilienbewertung Österreich, 4.Auflage, 2022
- Seiser, Der Wert von Immobilien, 2011
- Kranewitter H. u.a.: Zeitschrift für Liegenschaftsbewertung
- Pallitsch/Pallitsch/Kleewein, NÖ Baurecht, 11. Auflage 2019
- Deixler-Hübner, Exekutionsordnung Kommentar, Band 2, 2020
- Gewinn Zeitschrift, Ausgaben 2020 - 2025
- Wirtschaftskammer Österreich – Fachverband der Immobilien- und Vermögenstreuhänder: Immobilienpreisspiegel

1.7. Bewertungsstichtag

Der Bewertungsstichtag ist der 23.06.2026, Tag der Befundaufnahme.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

1.8. Allgemeine Vorbemerkungen

Das Gutachten wurde ausschließlich nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992, BGBl. 1992/150 erstellt.
Es wird der Verkehrswert gemäß § 2 Abs 2 LBG ermittelt.
Wenn nicht anders angegeben sind Währungsbeträge in Euro und Flächenmaße in Quadratmetern zu verstehen.
Der Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Befundaufnahme festgestellt und klassifiziert. Detaillierte Untersuchungen des Bauzustandes wurden nicht durchgeführt. Zerstörende Untersuchungen wurden nicht ausgeführt, weshalb Angaben über nicht sichtbare Bauteile und Baustoffe auf Auskünften, die dem Sachverständigen erteilt wurden, sowie auf vorgelegten Unterlagen oder Vermutungen beruhen.
Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs- oder Herstellungskosten wird vom Sachverständigen entsprechend seinen Erfahrungen angesetzt. Es wird dabei von einer der Lage und der jeweiligen Nutzung des Objektes marktkonformen Ausführung ausgegangen. Es wird darauf hingewiesen, dass die technische Ausstattung des Objektes nicht geprüft wurde (Stromleitungen, Wasserleitungen, Heizungsleitungen, Abwasserleitungen usw.). Dies gilt ebenso für die Statik des Gebäudes.
Der Wertermittlung werden die Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem bei der örtlichen Besichtigung, erkennbar waren oder sonst bekannt geworden sind. Es liegt keine Zustandsbeurteilung im Sinne der ÖNorm B1300 vor.
Die angeführten Nutzflächen von Wohngebäuden entsprechen grundsätzlich der Definition gemäß §2 Abs. 7 des Wohnungseigentumsgesetz 2002.
Ein Energieausweis über die Gesamtenergieeffizienz eines Gebäudes iS des Energievorlagegesetzes (EAVG) §2 Z 3 wurde nicht vorgelegt. Im Zuge der Bewertung wird daher bei der Wertermittlung von Durchschnitts- und Erfahrungswerten ausgegangen.
Die Berechnungen in diesem Gutachten werden computergestützt durchgeführt. Da das Kalkulationsprogramm auf mehrere Stellen hinter dem Komma genau rechnet, die Ergebnisse jedoch automatisch ab- oder aufgerundet dargestellt werden, können sich bei einem Nachvollzug der Kalkulationen mit den aufgeführten gerundeten Werten scheinbare Ungenauigkeiten ergeben.
Bei der Lieferung von Grundstücken im Zwangsversteigerungsverfahren durch den Verpflichteten an den Ersteher kommt es zum Übergang der Steuerschuld auf den Ersteher. Die Lieferung von

Grundstücken ist gemäß § 6 Abs 1 Z 9 lit a UStG grundsätzlich steuerfrei. Es besteht für vorsteuerabzugsberechtigte Unternehmer jedoch auch die Option, diese Lieferungen gem. § 6 Abs 2 UStG steuerpflichtig zu behandeln. Zum Übergang der Steuerschuld gemäß § 19 Abs 1 b lit c UStG kommt es, wenn der Veräußerer auf die Steuerbefreiung für den Umsatz gemäß § 6 Abs 2 UStG verzichtet. In diesem Fall ist nach der Judikatur das Meistbot als Bruttoentgelt anzusehen, das gegebenenfalls auch die Umsatzsteuer enthält. (Mini in Deixler-Hübner, Kommentar EO (2020) §156 RZ 64 -72)
Dieses Gutachten gründet sich auf die vom Auftraggeber erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich Änderungen ergeben, die bis dato nicht bekannt bzw. ersichtlich gemacht wurden, behält sich der SV die Rücknahme und/ oder Ergänzung dieses Gutachtens vor. Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind ausgeschlossen. Für allenfalls eintretende Schadensfälle, für die der Auftragnehmer einzustehen hat, ist die Haftung jedenfalls mit € 400.000,- begrenzt. Dieses Gutachten ist ausschließlich für den oben genannten Zweck erstellt worden und ist daher für andere Verwendungen, insbesondere für steuerliche oder versicherungstechnische Zwecke, nicht geeignet.

Die Vervielfältigung oder Veröffentlichung des Gutachtens darf weder im Ganzen noch in Teilen vorgenommen werden. Ausdrücklich untersagt ist auch das Hochladen des Gutachtens oder einzelner Teile desselben auf Plattformen für „künstliche Intelligenz“.

1.9. Verhaltensgrundsätze

Das vorliegende Gutachten wurde durch den gefertigten Gutachter unabhängig, unparteiisch und objektiv erstellt. Alle Angaben, Informationen und Unterlagen, die zur Erstellung des Gutachtens verwendet wurden, sowie der Inhalt des Gutachtens, insbesondere der ermittelte Wert, unterliegen der Vertraulichkeit.

1.10. Hinweispflicht gem. Ö-Norm B 1802

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Resultat keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein und bedeutet nicht notwendigerweise, dass ein entsprechender Preis, auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen, im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist. Sollte eine solche kurzfristige Veräußerung - aus welchem

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Grund auch immer - notwendig sein, so behält sich der SV vor, vom festgesetzten Verkehrswert einen entsprechenden weiteren Abschlag vorzunehmen.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2. Befund

2.1. Grundbuchstand

2.1.1. A-Blatt

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 16118 Maria Enzersdorf EINLAGEZAHL 1098
BEZIRKSGERICHT Mödling

****
Letzte TZ 1726/2026
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
********** A1 **********

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
.369		GST-Fläche	133	
		Bauf.(10)	108	
		Gärten(10)	25	
416/2		Gärten(10)	270	Riefelgasse 10
GESAMTFLÄCHE			403	

Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.2. B-Blatt

********** B **********
1 ANTEIL: 1/1
Andreas Draxlbauer
GEB: 1963-08-26 ADR: In den Schnablern 29, Maria Enzersdorf 2344
h 287/2002 Einantwortungsurkunde 2000-06-08 Eigentumsrecht

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2.1.3. C-Blatt

```
************************************ C ***************************************
   2  a 2335/2010 Urkunde 2009-06-16, Urkunde 2009-11-11
         PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 3.024,--
         Kosten EUR 75,--, Kosten EUR 147,-- für
         Republik Österreich (EBSt. Wien - Str 101690/09-4))
         (12 E 1751/10h)
   3  a 8941/2010 Urkunde 2010-10-20
         PFANDRECHT                                     vollstr EUR 758,--
         Antragskosten EUR 91,-- für Republik Österreich
         (Einbringungsstelle - Str 102990/10-4) (12 E 6979/10g)
   4  a 1948/2011 Urkunde 2010-12-27
         PFANDRECHT                                    vollstr EUR 1.508,--
         Antragskosten EUR 100,-- für Republik Österreich
         (Einbringungsstelle - Str 100378/11-4) (12 E 1687/11y)
   6  a 25121/2012 Pfandurkunde 2012-10-31
         PFANDRECHT                              Höchstbetrag EUR 160.000,--
         für Raiffeisen Regionalbank Mödling eGen (FN 99100k)
   7  a 1160/2014 Zahlungsauftrag 2012-05-30
         PFANDRECHT                                        vollstr 708,--
         Antragskosten EUR 98,-- für Republik Österreich
         (Einbringungsstelle - Str 107431/12-4) (12 E 946/14g)
   8  a 9163/2017 Rückstandsausweis 2017-12-12
         PFANDRECHT                              vollstreckbar EUR 2.115,25
         3,38 % Z aus EUR 1.783,90 ab 2017-10-21; Antragskosten: EUR
         114,63 für SVA der gewerblichen Wirtschaft Landesstelle
         Niederösterreich (12 E 5938/17d)
   9  a 3654/2018 Rückstandsausweis 2018-05-22
         PFANDRECHT                                    vollstr. EUR 31.444,42
```

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Antragskosten EUR 412,-- für Gemeindeverband für
Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
(12 E 2558/18x)

10 a 7341/2018 Rückstandsausweis 2018-10-23
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.338,77
3,38 % Z aus EUR 2.004,60 ab 2018-10-20
Antragskosten: EUR 149,63 für Sozialversicherungsanstalt
der gewerblichen Wirtschaft - Landsstelle Niederösterreich
(12 E 5224/18f)

11 a 3772/2019 Zahlungsauftrag 2017-11-17
PFANDRECHT vollstr. EUR 708,--
Kosten EUR 86,70; Antragskosten EUR 103,80 für
Republik Österreich (Einbringungsstelle - Str 108684/18-4)
(12 E 2412/19b)

12 a 3698/2020 Rückstandsausweis 2020-06-05
PFANDRECHT vollstr. EUR 6.464,47
Antragskosten EUR 198,-- für Gemeindeverband f.
Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bez. Mödling
(12 E 1726/20x)

13 a 7391/2020 Zahlungsauftrag 2020-06-29, Zahlungsauftrag
2020-06-29
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 716,--
Antragkosten: EUR 117,70 für Republik Österreich
(Einbringungsstelle - Str 105408/20-4) (12 E 3498/20k)

14 a 77/2021 Rückstandsausweis 2021-01-05
PFANDRECHT vollstr EUR 2.571,19
Kosten EUR 136,-- für Gemeindeverband für Abgabeneinhebung
und Umweltschutz im Bezirk Mödling (12 E 36/21v)

15 a 4674/2022 Rückstandsausweis 2022-06-15
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.973,78
Kosten: EUR 141,90; Antragskosten: EUR 158,-- für GVA
Mödling Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und
Umweltschutz im Bezirk Mödling (12 E 2436/22m)

16 a 5948/2022 Zahlungsauftrag 2022-04-13, Zahlungsauftrag
2022-01-31, Zahlungsauftrag 2022-01-31
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 1074,--
Kosten: EUR 96,90; Antragskosten: EUR 105,40 für Republik
Österreich - Einbringungsstelle (Str 102081/22-4)
(12 E 3217/22i)

17 a 5036/2023 Rückstandsausweis 2023-07-27
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 1.927,63
Antragskosten: EUR 125,-- für Gemeindeverband für
Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
(12 E 3540/23s)

18 a 4192/2024 Rückstandsweis 2024-06-18
PFANDRECHT vollstr. EUR 1.839,36
Antragskosten EUR 104,-- für Gemeindeverb. f. Abgabeneinh.
u. Umweltschut im Bez. Mö
(12 E 2873/24d)

b 1726/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens
siehe LNR 21 (5 E 33/26h)

19 a 6858/2025
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.108,--
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-10-14 für Republik
Österreich - Einbringungsstelle (Str 105141/22-4)
(12 E 5054/25s)

20 a 8608/2025
PFANDRECHT vollstreckbar EUR 2.823,04
Zinsen/Kosten lt. Beschluss 2025-12-22 für Gemeindeverband

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

```
        für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
        (12 E 6224/25z)
    b gelöscht
 21  a 1726/2026 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
        Hereinbringung von vollstreckbar EUR 1.839,36 samt
        6 % Z aus EUR 32,54 seit 2023-08-16
        6 % Z aus EUR 37,13 seit 2023-08-16
        6 % Z aus EUR 352,31 seit 2023-08-16
        6 % Z aus EUR 32,54 seit 2023-08-16
        6 % Z aus EUR 3,75 seit 2023-08-16
        6 % Z aus EUR 3,-- seit 2023-10-06
        6 % Z aus EUR 7,05 seit 2023-10-06
        6 % Z aus EUR 3,75 seit 2023-11-16
        6 % Z aus EUR 37,13 seit 2023-11-16
        6 % Z aus EUR 352,31 seit 2023-11-16
        6 % Z aus EUR 32,54 seit 2023-11-16
        6 % Z aus EUR 32,54 seit 2023-11-16
        6 % Z aus EUR 3,-- seit 2024-01-12
        6 % Z aus EUR 7,05 seit 2024-01-12
        6 % Z aus EUR 3,75 seit 2024-02-16
        6 % Z aus EUR 352,31 seit 2024-02-16
        6 % Z aus EUR 37,13 seit 2024-02-16
        6 % Z aus EUR 32,54 seit 2024-02-16
        6 % Z aus EUR 32,54 seit 2024-02-16
        6 % Z aus EUR 7,05 seit 2024-04-11
        6 % Z aus EUR 3,-- seit 2024-04-11
        6 % Z aus EUR 3,75 seit 2024-05-16
        6 % Z aus EUR 32,54 seit 2024-05-16
        6 % Z aus EUR 32,54 seit 2024-05-16
        6 % Z aus EUR 352,31 seit 2024-05-16
        6 % Z aus EUR 37,13 seit 2024-05-16
        6 % Z aus EUR 44,30 seit 2024-05-16
        Antragskosten: EUR 358,68 (inkl. EUR 40,11 USt und EUR
        118,-- Gerichtsgebühren) für Gemeindeverband für
        Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling
        (5 E 33/26h)
        im RANG LNR 18a
    b 1726/2026 Abweisung des Gesuchs um Zwangsversteigerung zur
        Hereinbringung von 6 % Z aus EUR 1.839,36 seit 2023-08-16
        für Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz
        im Bezirk Mödling (5 E 33/26h)
        im RANG LNR 18a

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

*****************************************************************************
```

rundbuch 23.06.2026 18:34:34

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei. Außerbücherliche Rechte und Lasten wurden nicht bekannt gegeben. Im Sinne des Bewertungszwecks im Rahmen des Exekutionsverfahrens erfolgt die Bewertung geldlastenfrei und bleiben allfällige Belastungs- und Veräußerungsverbote sowie die intabulierte Einleitung des Versteigerungsverfahrens unbeachtlich.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

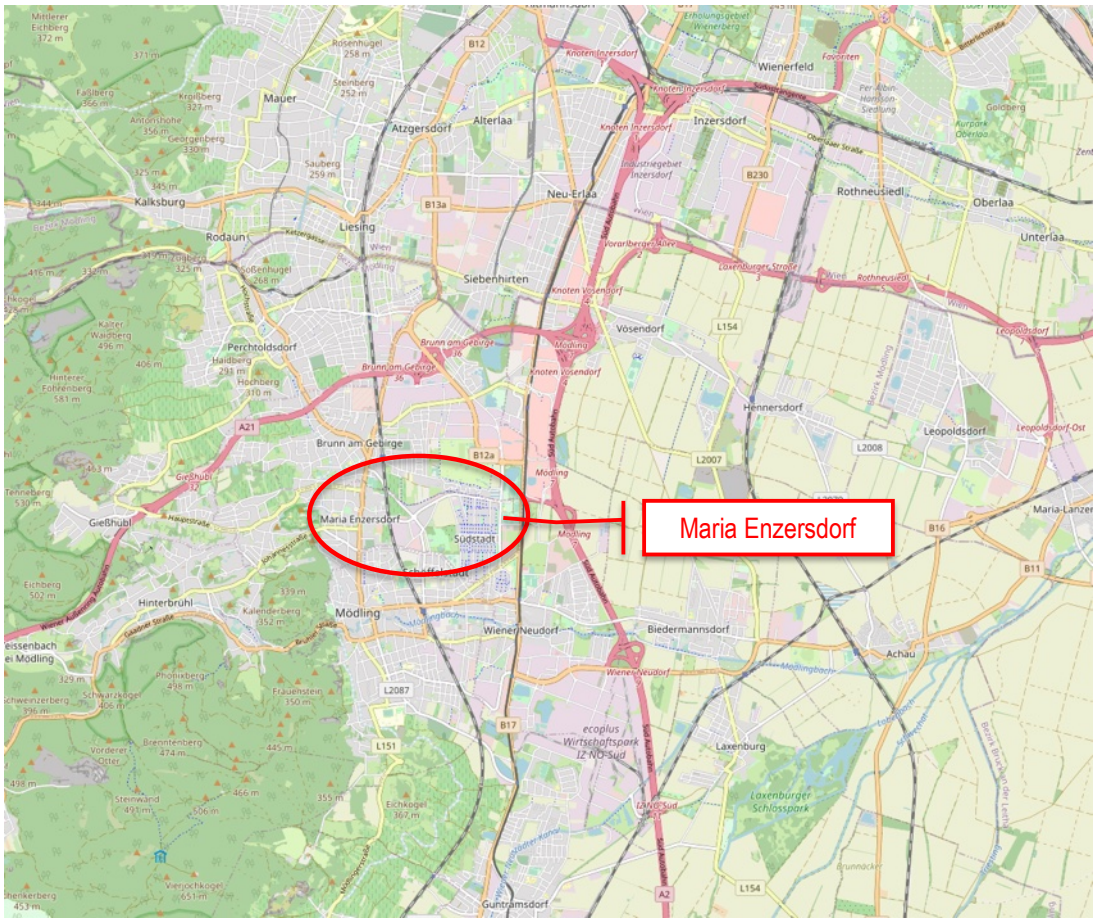
2.2. Lage



Die bewertungsgegenständliche Liegenschaft befindet sich in der Marktgemeinde Maria Enzersdorf im Bezirk Mödling im Bundesland Niederösterreich. Die Marktgemeinde liegt rund 15km südlich von Wien im Industrieviertel und zählt rd. 8.700 Einwohner.

Die bewertungsgegenständliche Adresse lautet „2344 Maria Enzersdorf Riefelgasse 10“ und ist im Stadtzentrum der Marktgemeinde gelegen.

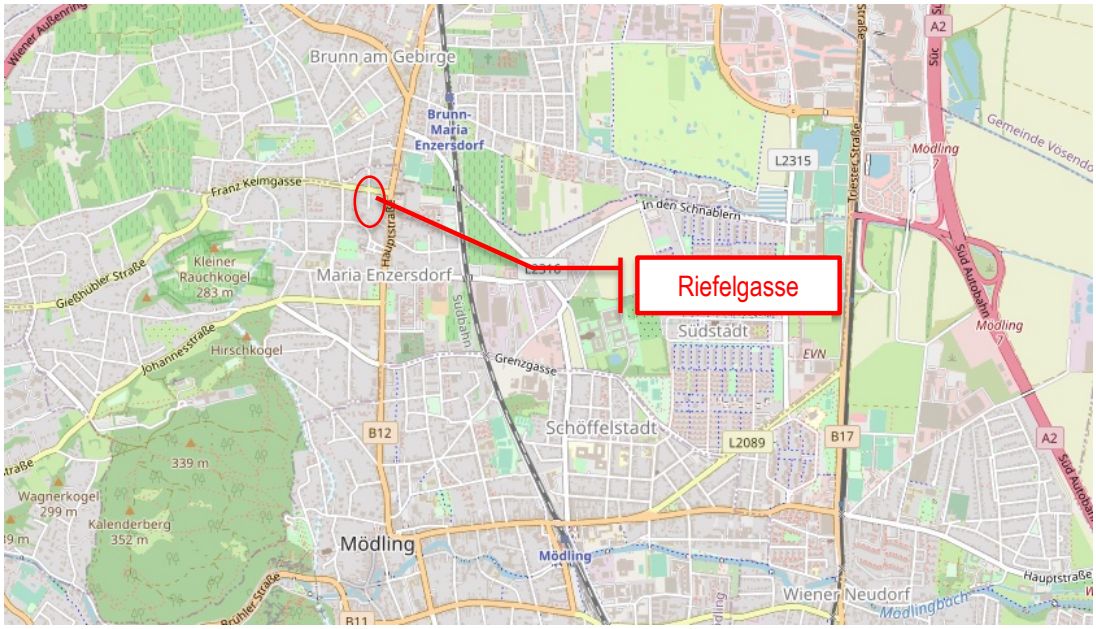
Abb. 1: Übersichtskarte



Quelle: Openstreetmap.org

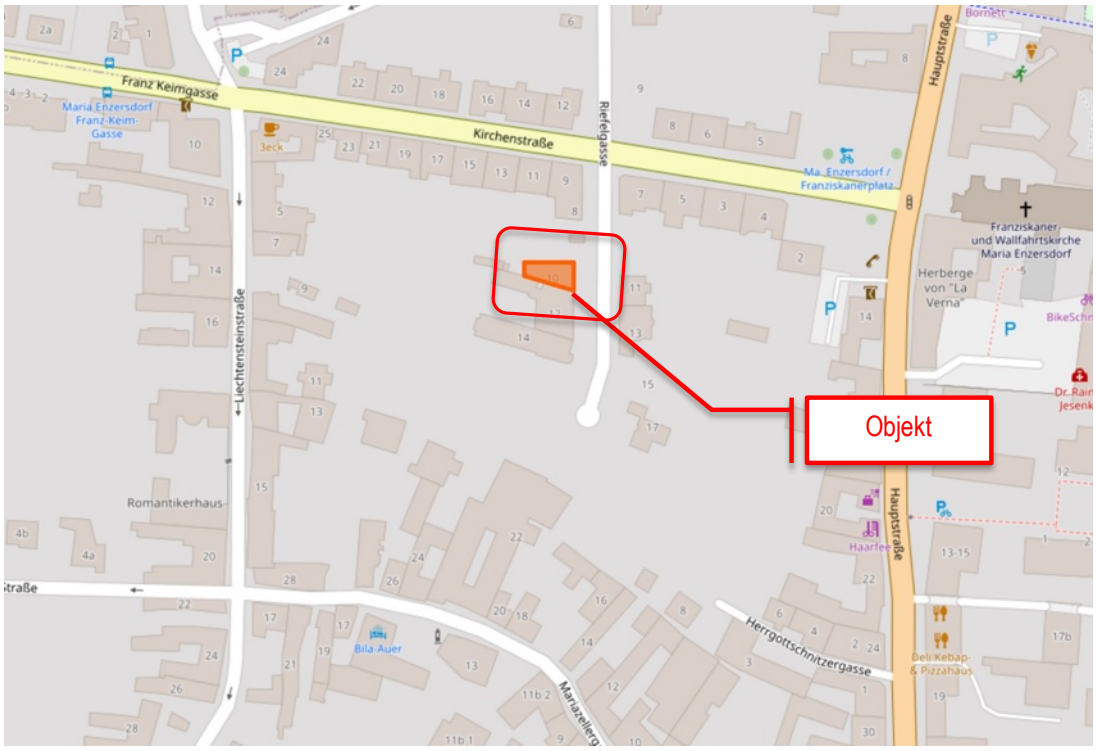
Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Abb. 2: Übersichtkarte Maria Enzersdorf



Quelle: Openstreetmap.org

Abb. 3: Lage und nächste Umgebung



Quelle: Openstreetmap.org

Die Liegenschaft befindet sich unweit der Hauptstraße von Maria Enzersdorf. Die umliegende Bebauung ist geprägt vorwiegend von Gebäuden in geschlossener Bauweise.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

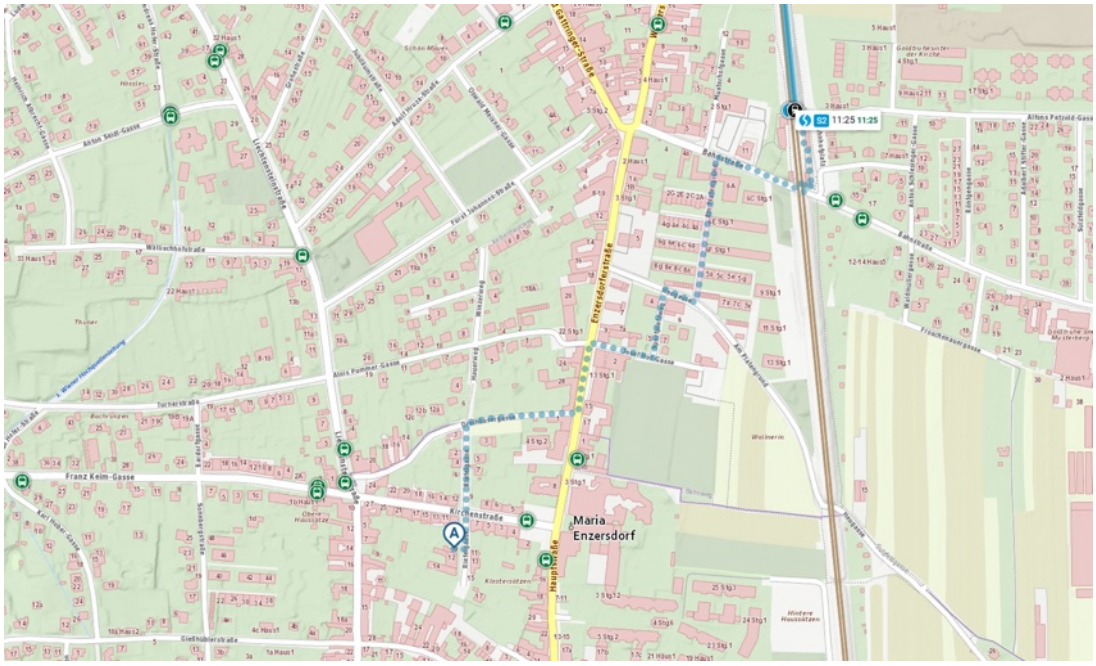
2.2.1. Infrastruktur

Die Liegenschaft befindet sich in fußläufiger Nähe zum Stadtzentrum, wo für die Deckung des täglichen Bedarfs ausreichend Einkaufsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. Maria Enzersdorf verfügt über mehrere Kindergärten sowie zwei Volksschulen und eine Neue Mittelschule gemeinsam mit Brunn am Gebirge. Im angrenzenden Mödling gibt es mehrere höhere Bildungseinrichtungen, u.a. eine höhere technische Lehranstalt, die mit 3.500 Schülern zu den größten Schulen Mitteleuropas zählt. Mödling verfügt weiters über ein Krankenhaus sowie ein sehr gutes Angebot an ärztlicher Versorgung. Für die Freizeitgestaltung stehen verschiedene Vereine zur Verfügung u.a. befindet sich im Ortsteil Südstadt das Bundessport- und Freizeitzentrum mit mehreren Fußball- und Tennisplätzen sowie das Stadion des Fußballvereins Admira Wacker. Der Bezirk Mödling zählt zu den kaufkraftstärksten in Niederösterreich.

2.2.2. Verkehrsanbindung

Maria Enzersdorf ist über die Südbahn sowie zahlreiche Busverbindungen an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Die nächstgelegene Haltestelle befindet sich unweit entlang der Hauptstraße. Der Bahnhof Brunn am Gebirge befindet sich rd. 900m von der gegenständlichen Liegenschaft entfernt.

Abb. 4: öffentliche Anbindung



Quelle: anachb.vor.at

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Für den Individualverkehr ist die Liegenschaft über die Kirchenstraße gut erreichbar. Parkplätze sind augenscheinlich vor Ort in begrenzter Anzahl verfügbar.

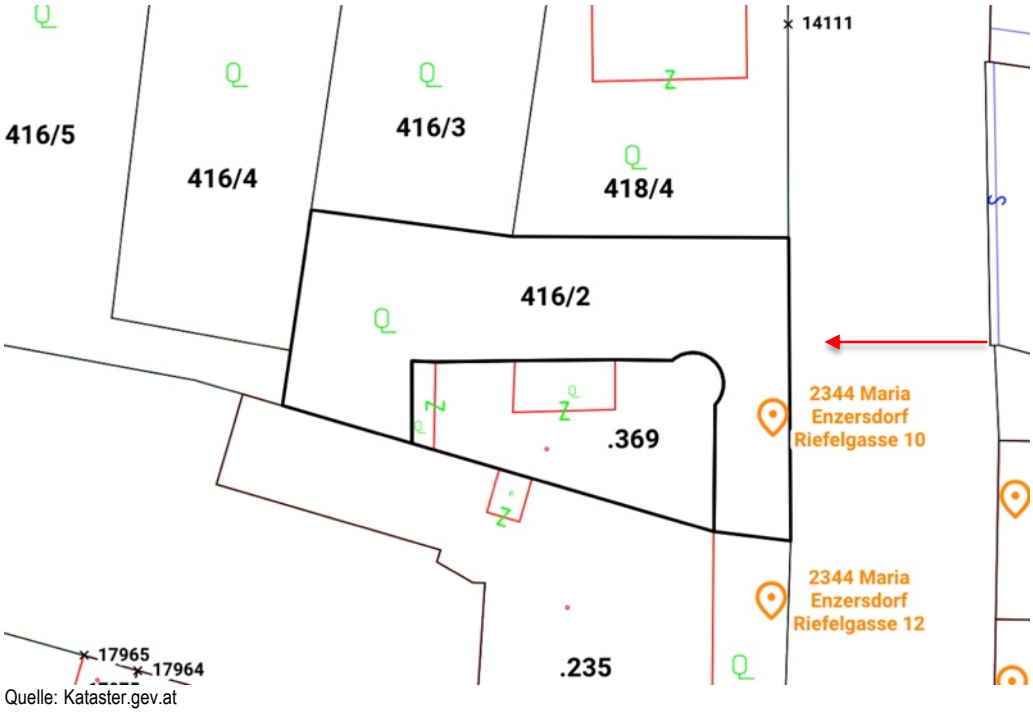
2.3. Grundstück

2.3.1. Allgemeine Topographie

Die Liegenschaft befindet sich in einer Mittelparzelle und ist straßenseitig Richtung Osten ausgerichtet. Die Konfiguration ist als unregelmäßig und das Niveau ist als eben zu bezeichnen. Als Gesamtgröße ist gemäß dem Grundbuchstand eine Fläche von 403 m² ausgewiesen. Die Liegenschaft befindet sich noch nicht im Grenzkataster.

```
************************************ A1 ****************************************
   GST-NR  G BA (NUTZUNG)           FLÄCHE  GST-ADRESSE
  .369       GST-Fläche               133
             Bauf.(10)                108
             Gärten(10)                25
   416/2     Gärten(10)               270  Riefelgasse 10
   GESAMTFLÄCHE                       403
Legende:
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)
```

Abb. 5: DKM – Digitale Katastermappe



Quelle: Kataster.gev.at

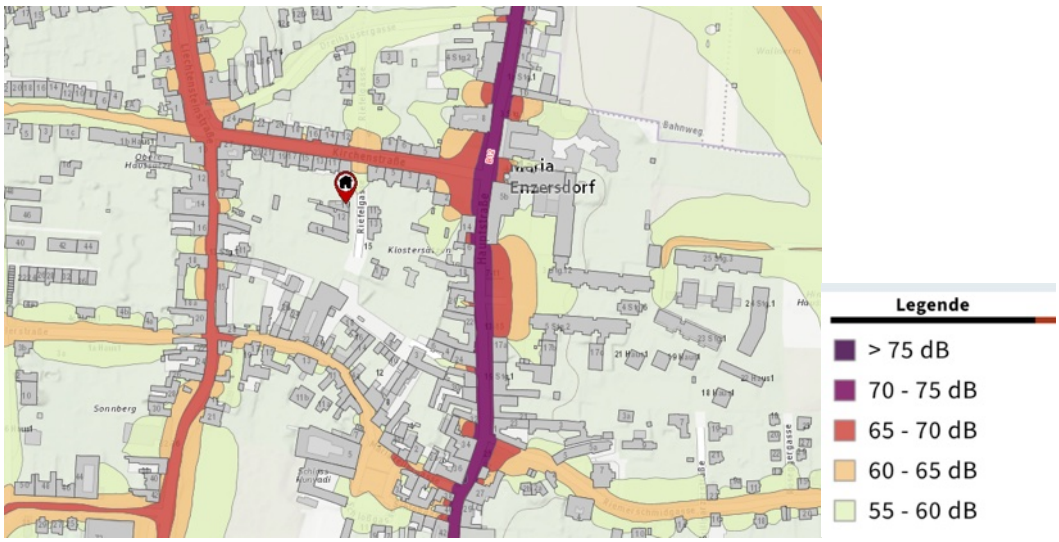
Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Abb. 6: Katasterplan



Quelle: https://kataster.bev.gv.at/

Abb. 7: Straßenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Abb. 8: Schienenlärm [dB]



Quelle: www.laerminfo.at

Im Bereich der gegenständlichen Liegenschaft ist entsprechend Straßen- sowie Schienenlärmkarte keine überdurchschnittliche Lärmimmission gegeben.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

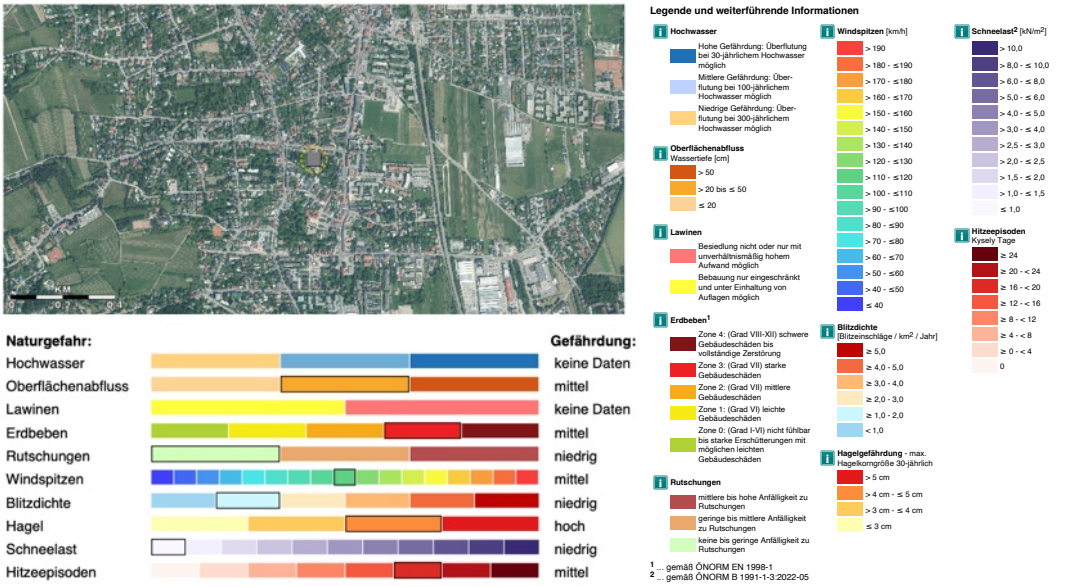
2.3.2. GEFAHRENZONENPLAN

Gemäß Hora Pass des Bundesministeriums für Land- und Forstwirtschaft, Klima- und Umweltschutz, Regionen und Wasserwirtschaft weist die gegenständliche Adresse folgendes Naturgefahrenrisiken auf:

HORA-Pass

Adresse:	Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf
Seehöhe:	226 m
Auswerteradius:	50 m
Geogr. Koordinaten:	48,10081° N I 16,28260° O

Abb. 9: HORA-Pass (Auswertungsradius 50m)

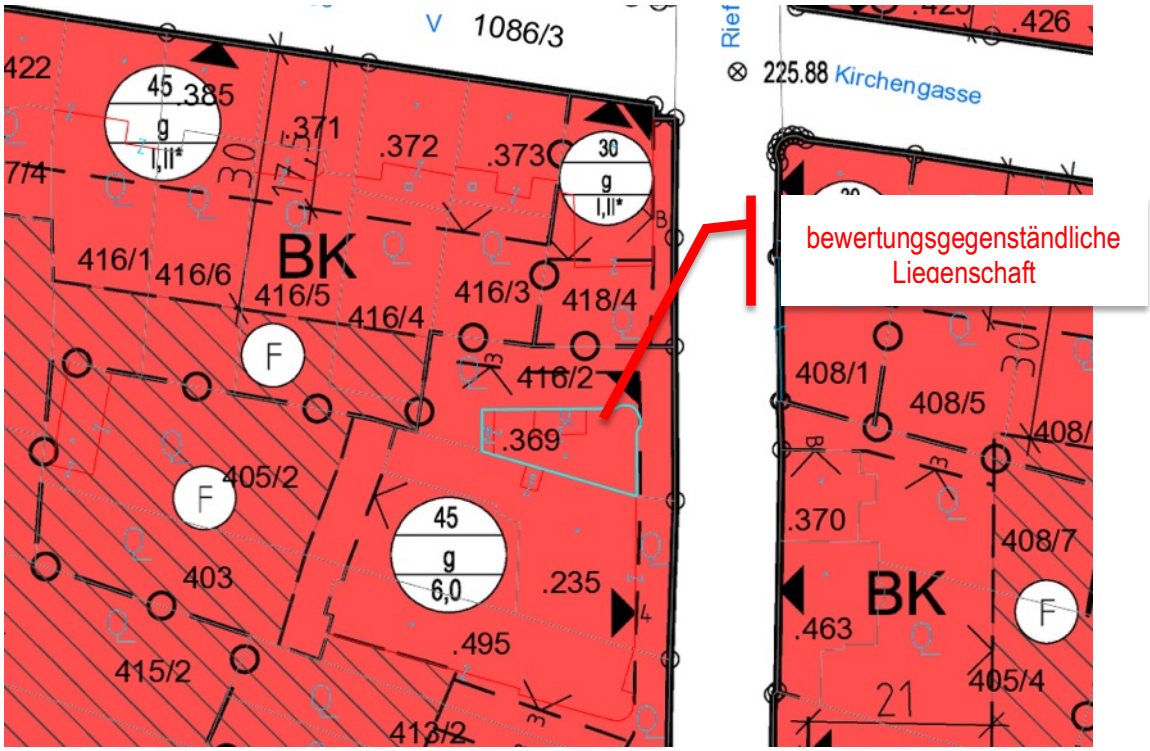


Die Einschätzung der Gefährdung basiert auf den auf hora.gv.at hinterlegten Informationen. Bitte beachten Sie, dass sich die Gefährdung aufgrund äußerer Umstände oder lokaler Anpassungen auch deutlich ändern kann. Das tatsächliche Risiko hängt in erheblichem Maße vom Zustand und den Eigenschaften des Gebäudes ab. Die mit Hilfe der HORA-Pass-Analyse gewonnenen Einschätzungen zur ausgewiesenen Gefahrensituation stellen grundsätzlich eine erste grobe Beurteilung dar. Sie ersetzen nicht die gegebenenfalls erforderlichen Planungen von eigenen Schutzmaßnahmen. Wird aus einer Einschätzung der Gefährdung ein Handlungsbedarf abgeleitet, wird empfohlen, die Unterstützung von örtlichen Fachleuten oder auf kommunaler oder Landesebene oder bei Versicherungen einzuholen oder spezialisierte Ingenieurbüros zu Rate zu ziehen.
Quelle: www.ehora.at

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2.3.3. Flächenwidmung/ Baubehörde

Abb. 10: Flächenwidmungs- und Bebauungsplan



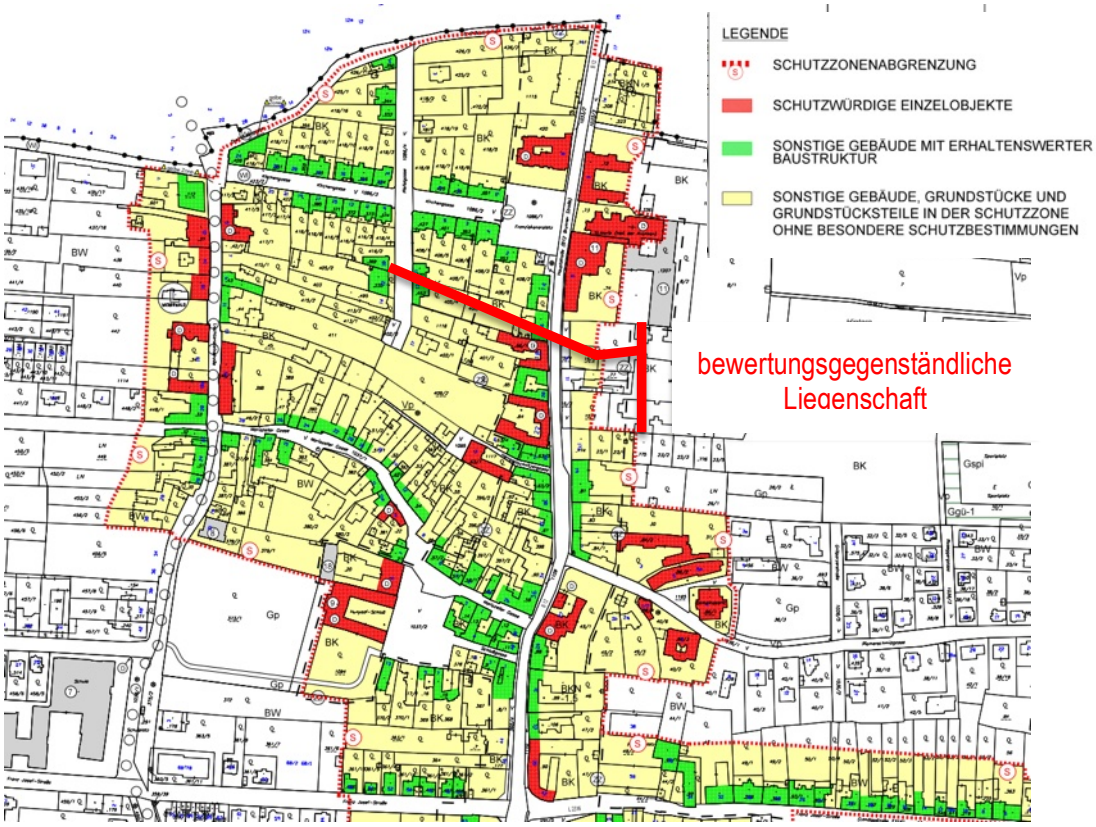
https://wo.gdn.at/NOE/synserver?project=maria_enzersdorf_wc&client=core

<u>Flächenwidmung auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft:</u>

- Bauland - Kerngebiet
- Bebauungsdichte 45%
- Bebauungsweise – geschlossen
- Bauhöhe 6m
- Vorgartentiefe 4m

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Abb. 11: Schutzzonenplan Maria Enzersdorf



Quelle: https://www.mariaenzersdorf.gv.at/Flaechenwidmungs-_und_Bebauungsplan_3

Das gegenständliche Gebäude ist in der Kategorie II ausgewiesen:

Kategorie II – Sonstige Gebäude mit erhaltenswerter Baustruktur (grün)
Dabei handelt es sich um Bauwerke, die im Ortsbild aufgrund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder -situierung, Proportion und Kubatur harmonisch in den öffentlichen Raum eingebunden sind und zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes bzw. Ensembles von wesentlicher Bedeutung sind.

Die diesbezüglichen Bebauungsvorschriften Schutzzone „Altort Maria Enzersdorf“ sind im Auszug aus den Bebauungsbestimmungen im Anhang ersichtlich.

Es wird darauf hingewiesen, im Zuge von geplanten baulichen Änderungen in den jeweils aktuellen Flächenwidmungs- und Bebauungsplan sowie in die besonderen Bestimmungen und Bebauungsvorschriften Einsicht zu nehmen.

2.3.4. Anschlüsse

Die Liegenschaft ist an alle zum Betrieb notwendigen öffentlichen Versorgungs- und Entsorgungsleitungen (Strom, Wasser, Abwasser) angeschlossen, jedoch derzeit auf Grund des Zustandes versperrt bzw. abgedreht.

Laut Auskunft des GVA Bezirk Mödling besteht ein negativer Saldo der Gemeindeabgaben zum 22.07.2026 in der Höhe von € 56.114,18. Auf Grund der Stichtagsbezogenheit kann der aushaftende Saldo der Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung zum jeweiligen Zeitpunkt abweichen.

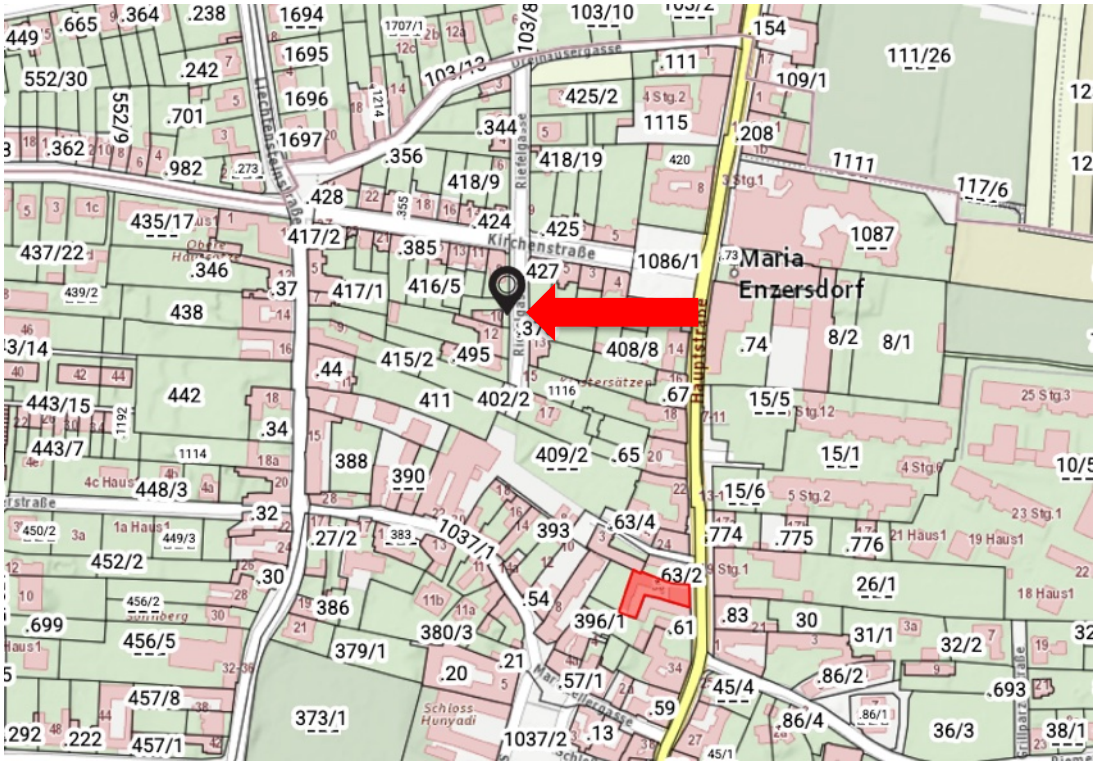
2.3.5. Kontaminationen

Das Grundstück wurde nicht auf Kontamination des Bodens untersucht, da dies nicht in das Fachgebiet des Sachverständigen fällt. Entsprechend einer Novelle des Altlastensanierungsgesetzes gibt es seit 1. Jänner 2025 keine Verdachtsflächen mehr. Seit 1. Jänner 2025 wird auf dem Altlastenportal folgendes veröffentlicht (gemäß § 18 Abs. 4 ALSAG):

- Altablagerungen und Altstandorte, bei denen nach einer Erstabschätzung gemäß § 14 Abs. 1 eine erhebliche Kontamination oder ein erhebliches Risiko zu erwarten ist,
- Altablagerungen und Altstandorte, die einer Beurteilung gemäß § 14 Abs. 3 unterzogen wurden und
- Altlasten

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Abb. 12: Auszug Altlasten GIS



Quelle: https://altlasten.umweltbundesamt.at/altlasten/

Im Altlasten GIS ist die Liegenschaft nicht als Altlast verzeichnet.

Für Zwecke der gegenständlichen Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine toxischen, gefährlichen Substanzen oder gesundheitsschädlichen Substanzen anderer Art in oder an der Liegenschaft vorhanden sind. Ein späteres Aufscheinen solcher Substanzen kann eine erhebliche Auswirkung auf den Wert der Liegenschaft haben und würde eine Berichtigung des Gutachtens nach sich ziehen. Es wird auf möglich asbesthaltige Baumaterialen (ua. Eternitplatten) hingewiesen.

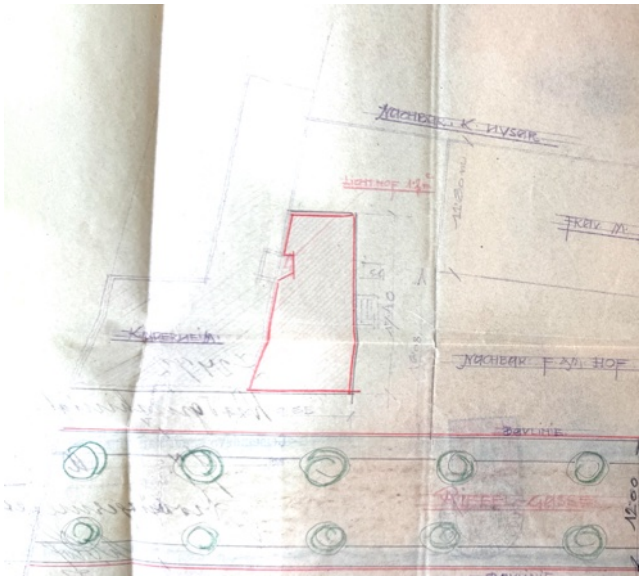
2.4. Liegenschaftsbeschreibung

Auf der gegenständlichen Liegenschaft befindet sich ein ursprünglich um 1910 errichtetes Bestandsgebäude, in gekuppelter Bauweise.



Der Zugang zum Gebäude erfolgt von der Riefelgasse über einen befestigten Zugangsweg.

Abb. 13: Situationsplan 1910



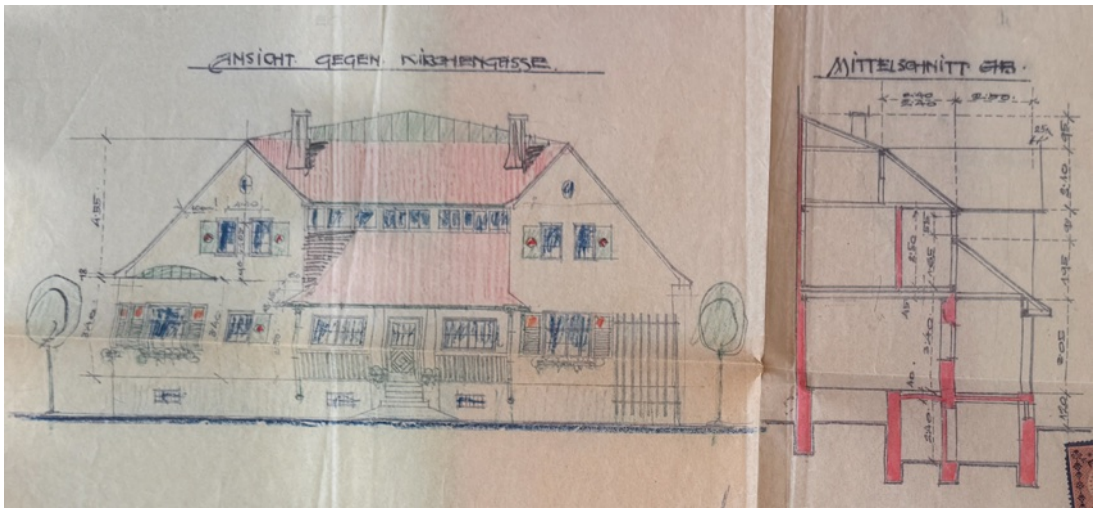
Quelle: Bauakt

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Die wesentlichen Merkmale der Liegenschaft beschreiben sich wie folgt:

Nutzung:	Wohnzwecke
Bauzustand:	desolat
Lage:	zentrale Siedlungslage
Geschoße:	Kellergeschoß
	Erdgeschoß
	Dachgeschoß
Mauerwerk:	massiv
Abfallrohre:	außen liegend
Fassade:	verputzt/ glatt, tlw. Eternitverkleidung
Fenster:	Gemischter Bestand
Außenanlagen:	überwiegend begrünt

Abb. 14: Ansicht/Schnitt Einreichplanung 1910



Quelle: Bauakt

2.4.1. Bauaufträge/ Baubescheide

Im Zuge der Einsichtnahme in den Bauakt konnten folgende bewertungsrelevante Unterlagen bzw. Baubescheide ausgehoben werden.

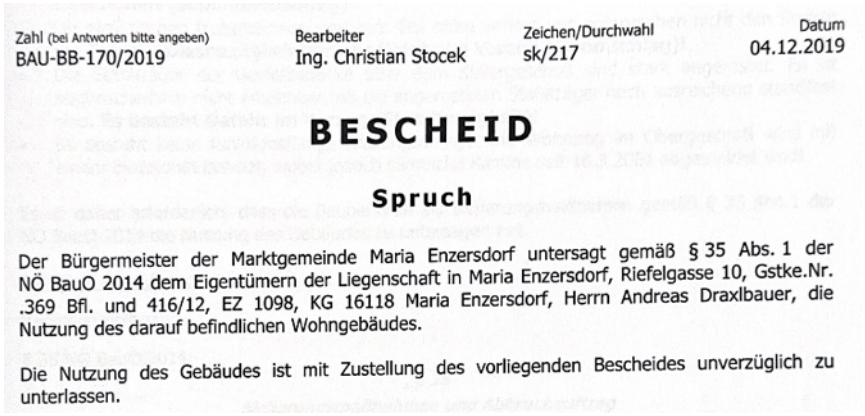
Datum	**bewilligte Maßnahme**
21.07.1910	Bewohnungskonsens

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

09.11.1929 Baubewilligung Herstellung einer Einfriedung gegen die Riefelgasse

14.04.1988 Bauanzeige Reparaturarbeiten Fassade, Fenster, Giebel

04.12.2019 Bescheid - Die Nutzung des Gebäudes ist unverzüglich zu unterlassen



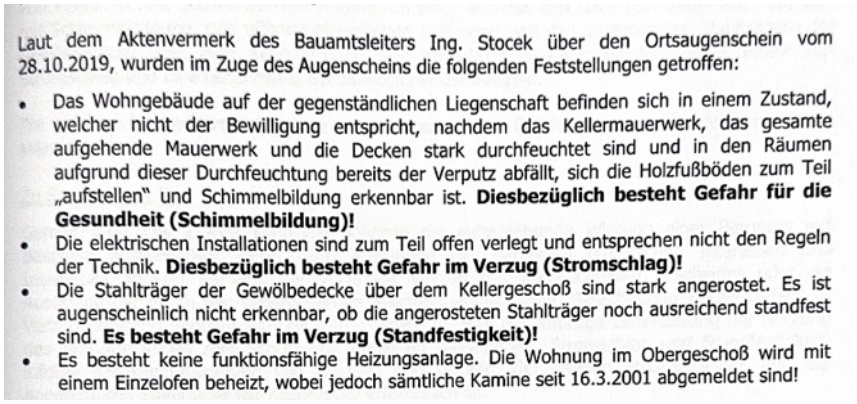
Zahl (bei Antworten bitte angeben) BAU-BB-170/2019 | Bearbeiter Ing. Christian Stocek | Zeichen/Durchwahl sk/217 | Datum 04.12.2019

BESCHEID

Spruch

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Maria Enzersdorf untersagt gemäß § 35 Abs. 1 der NÖ BauO 2014 dem Eigentümern der Liegenschaft in Maria Enzersdorf, Riefelgasse 10, Gstke.Nr. .369 Bfl. und 416/12, EZ 1098, KG 16118 Maria Enzersdorf, Herrn Andreas Draxlbauer, die Nutzung des darauf befindlichen Wohngebäudes.

Die Nutzung des Gebäudes ist mit Zustellung des vorliegenden Bescheides unverzüglich zu unterlassen.



Laut dem Aktenvermerk des Bauamtsleiters Ing. Stocek über den Ortsaugenschein vom 28.10.2019, wurden im Zuge des Augenscheins die folgenden Feststellungen getroffen:

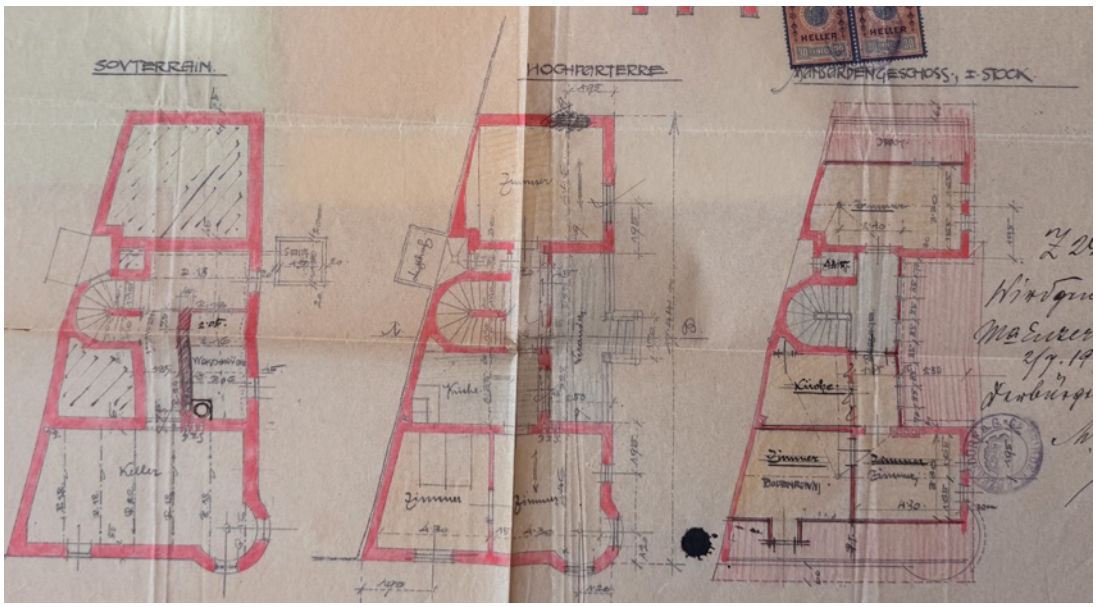
- Das Wohngebäude auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich in einem Zustand, welcher nicht der Bewilligung entspricht, nachdem das Kellermauerwerk, das gesamte aufgehende Mauerwerk und die Decken stark durchfeuchtet sind und in den Räumen aufgrund dieser Durchfeuchtung bereits der Verputz abfällt, sich die Holzfußböden zum Teil „aufstellen" und Schimmelbildung erkennbar ist. **Diesbezüglich besteht Gefahr für die Gesundheit (Schimmelbildung)!**
- Die elektrischen Installationen sind zum Teil offen verlegt und entsprechen nicht den Regeln der Technik. **Diesbezüglich besteht Gefahr im Verzug (Stromschlag)!**
- Die Stahlträger der Gewölbedecke über dem Kellergeschoß sind stark angerostet. Es ist augenscheinlich nicht erkennbar, ob die angerosteten Stahlträger noch ausreichend standfest sind. **Es besteht Gefahr im Verzug (Standfestigkeit)!**
- Es besteht keine funktionsfähige Heizungsanlage. Die Wohnung im Obergeschoß wird mit einem Einzelofen beheizt, wobei jedoch sämtliche Kamine seit 16.3.2001 abgemeldet sind!

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2.4.2. Gebäudebeschreibung

Das Gebäude wird im Erdgeschoß über einen gartenseitigen Zugang im Bereich der Veranda betreten. Über ein zentrales Stiegenhaus werden die einzelnen Stockwerke des Gebäudes erschlossen.

Abb. 15: Planstand Souterrain Erdgeschoß Mansarde



Quelle: Bauakt

Abweichend zum baubehördlichen Planstand wurde die Veranda verbaut und die innere Raumeinteilung abgeändert. Die Ausstattung beschreibt sich wie folgt:

Räume:	Böden:	Fliesenboden im Vorraum, in den Räumen Fischgrät- bzw. Holzdielenböden, in den Nassräumen tlw. PVC Belag
	Wände:	gemalt/tapeziert (tlw. unverputzt bzw. erhebliche Schäden)
	Decken:	gemalt/holzverkleidet
Fenster:	Holzverbundfenster bzw. Holzkastenfenster	
Küche:	einzelne Wasserentnahmestellen vorhanden, E-Herd	
Sanitär:	Duschkabinen bzw. Badewanne, Warmwasserboiler, WC Anlagen	
Heizung:	augenscheinlich Einzelöfen mit Holzbefeuerung bzw. Nachtspeicherofen	
Souterrain	Altbaukeller mit starker Durchfeuchtung und Bauschutt	
Zustand:	desolat und unbewohnbar	

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien





Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien





Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien





Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien





Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien





Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien





Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



Der Außenbereich ist überwiegend begrünt und verwachsen. Offensichtlich sind diverse Fahrnisse und Geräte im Außenbereich abgestellt.



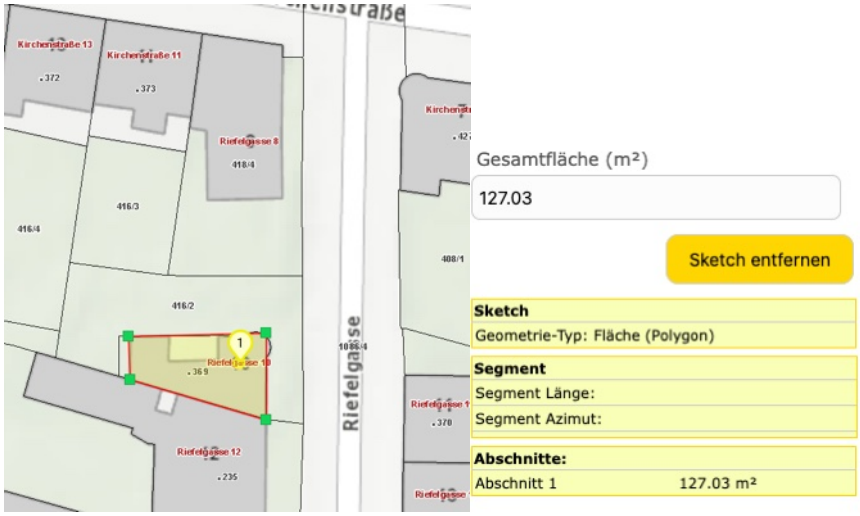
Die technischen Einrichtungen wurden nicht auf ihre Funktionstüchtigkeit überprüft. Eine Aussage über die Funktionsfähigkeit dieser ist somit nicht möglich. Ein E-Befund liegt nicht vor.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

2.4.3. Gebäudefläche

In den historische Planunterlagen sind keine vollständigen Bemaßungen vorhanden. Dahingehend wird die verbaute Fläche überschlagsmäßig anhand der Darstellung im NÖ Atlas eingemessen.

Abb. 16: Ausschnitt Kataster



Quelle: Atlas NÖ

Die Bebauung weist somit eine verbaute Fläche von ca. 127m² auf.

Eine Vermessung im Rahmen der Befundaufnahme durch den Sachverständigen erfolgte nicht. Es wird von den angeführten Flächen ausgegangen.

2.4.4. Zubehör

Auf der Liegenschaft konnte augenscheinlich kein bewertungsrelevantes Zubehör festgestellt werden.

2.4.5. Bestandrechte / Rechte Dritter

Das Gebäude ist augenscheinlich leerstehend. Es liegen keine Informationen zu etwaigen Bestandsrechten vor.

2.5. Einheitswert

Gemäß Bekanntgabe des Einheitswertes des Finanzamt Mödling (EW-AK 27 016-2-1465/5) stellt sich der Einheitswert für die Liegenschaft wie folgt dar:

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

	Feststellungs-stichtag besonderer Wert zum Stichtag	Einheitswert [Euro]	Bodenwert pro m²	Hektarsatz Landwirtschaft	Hektarsatz Forst
Grundvermögen	01.01.1988	7.121,94	18,1682		

Der Grundbesitz ist steuerlich zugerechnet	Anteil
Andreas Draxlbauer	1/1

Der Grundsteuermessbetrag beträgt € 8,87.

3. Gutachten

Auftragsgemäß ist der Verkehrswert für der BLNr. 1 (1/1 Anteil) der gegenständlichen Liegenschaft zu ermitteln. Dieser entspricht jenem Betrag, der zum Stichtag, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage der Liegenschaft ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse, bei einer Veräußerung zu erzielen wäre. Der Verkehrswert bezieht sich auf den genannten Stichtag. Umstände, welche am Wertermittlungsstichtag bereits voraussehbar sind, müssen jedoch Berücksichtigung finden.

Im Einzelfall wird der Kaufpreis zwischen den subjektiven Wertvorstellungen des Verkäufers und des Käufers liegen. Er muss nicht dem Verkehrswert der Liegenschaft entsprechen.

3.1. Bewertungsgrundsätze

Die Bewertung erfolgt nach den Bestimmungen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes und nach Maßgabe aller in vorstehender Beschreibung enthaltener wertbeeinflussender Merkmale und Feststellungen sowie unter Bedachtnahme der Verhältnisse am Realitätenmarkt zum Stichtag. Im Falle von Neuerungen bleibt eine Anpassung des Gutachtens vorbehalten.

Als Verfahrensmethodik sind gemäß § 3 des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (LBG 1992) Wertermittlungsverfahren anzuwenden, die dem Stand der Wissenschaft entsprechen. Als solche Verfahren kommen insbesondere das:

- Vergleichswertverfahren gemäß § 4 LBG,
- Ertragswertverfahren gemäß § 5 LBG und das
- Sachwertverfahren gemäß § 6 LBG

in Betracht.

Das *Vergleichswertverfahren* setzt einen Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen voraus. Unter vergleichbaren Sachen gemäß § 4 LBG sind solche zu verstehen, die hinsichtlich der wertbeeinflussenden Umstände weitestgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen.

Bei Anlageobjekten wird zur Verkehrswertermittlung primär das *Ertragswertverfahren* angewendet, da diese Objekte nach der allgemeinen Marktauffassung üblicherweise zur Ertragserzielung angeschafft werden. Dabei werden die tatsächlichen, und für leerstehende Objekte fiktive, nachhaltige und marktübliche Nettomieten als Kalkulationsgrundlage in Ansatz gebracht. Dieser um Wagnis, Instandhaltung und Bewirtschaftung gekürzte Wert wird auf die Restnutzungsdauer des Gebäudes zu einem angemessenen Zinssatz kapitalisiert. Das Ergebnis widerspiegelt eine mögliche Investitionsentscheidung eines potentiellen Käufers.

Das *Sachwertverfahren* wird als Ausgangsbasis für die Ermittlung des Verkehrswertes von Liegenschaften angewendet, die üblicherweise zum Zweck der Eigennutzung angeschafft und gehalten werden und bei denen üblicherweise keine Ertragserzielungsabsicht im Vordergrund steht.

Da es sich bei der gegenständlichen Liegenschaft um ein bestandsfreies Objekt, das auf Grund der Art und Beschaffenheit zur Eigennutzung geeignet ist erfolgt die Ermittlung des Verkehrswertes grundsätzlich unter Zuhilfenahme des Sachwertverfahrens.

Für die Flächenangaben im Grundbuch bzw. in natura haftet der SV nicht; ein digitaler Auszug liegt vor und wurde als Grundlage herangezogen. Allenfalls gegebene Nutzflächendifferenzen zwischen den vorgelegten Plänen und den festgestellten Flächen in natura anlässlich des Augenscheines sowie Detailabweichungen in der Materialbeschreibung, Beschreibung der Mängel und des Reparatur- und Pflegerückstaus, o.ä., verändern den hier ermittelten Verkehrswert keinesfalls, da in den Beschreibungen keine taxativen Aufzählungen erfolgt sind. Für nicht erwähnte Mängel haftet der SV nicht.

3.2. Verkehrswertermittlung

Zur Verkehrswertermittlung der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird auf das Sachwertverfahren zurückgegriffen.

3.2.1. Sachwert

Im Sachwertverfahren wird der Wert der Sache durch Addition des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache ermittelt. Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei der Ermittlung ist von den Neuherstellungskosten unter Berücksichtigung der Ausstattung, des Fertigstellungsgrades und der Ausführung auszugehen. Von diesem Neubauwert ist die technische und wirtschaftliche

Wertminderung in Abzug zu bringen. Die Berechnung der technischen Wertminderung ist abhängig von der Objektart, der Ausstattung und dem Erhaltungszustand der baulichen Anlagen. Sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie z.B. überdurchschnittliche Ausstattung und Architektur, rückgestauter Reparaturbedarf, Baumängel und Schäden sind, sofern sie nicht bereits als Teilabweichung von den Herstellungskosten berücksichtigt wurden, getrennt auszuweisen.

3.2.2. Bodenwert

Der Bodenwert ergibt sich aus dem Vergleich mit tatsächlich im redlichen Geschäftsverkehr erzielten Transaktionspreisen vergleichbarer Grundstücke, die in einem zeitlichen Kontext zum Stichtag liegen. Abweichungen hinsichtlich wertbeeinflussender Umstände sind durch eine Einpreisung von Zu- und Abschlagen zu erfassen. Folgende Vergleichswerte von Baulandpreisen konnten in der Umgebung bzw. in vergleichbaren Lagen erhoben werden:

Vergleichsobjekt 1	KG 16118 – GSTNr. 449/3
	• Kaufvertrag vom 22.04.2025 • Kaufpreis: € 750.000,- • Grundstücksgröße: 720m² • nicht aufgeschlossen
Quelle: Gemeinde Maria Enzersdorf	

Vergleichsobjekt 2	KG 16118– GSTNr. 1029/2
	• Kaufvertrag vom 29.11.2025 • Kaufpreis: € 925.000,- • Grundstücksgröße: 1.307m²
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Vergleichsobjekt 3	KG 16105 – GSTNr. 1706/2
	• Kaufvertrag vom 6.6.2024 • Kaufpreis: € 549.000,- • Grundstücksgröße: 638m² • nicht aufgeschlossen
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 4	KG 16105 – GSTNr. 60/37
	• Kaufvertrag vom 16.10.2025 • Kaufpreis: € 400.000,- • Grundstücksgröße: 552m² • Ergänzungsabgabe 6.793,82 offen
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 5	KG 16105 – GSTNr. 60/35
	• Kaufvertrag vom 14.11.2023 • Kaufpreis: € 420.000,- • Grundstücksgröße: 505m² • nicht aufgeschlossen
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Vergleichsobjekt 6	KG 16105 – GSTNr. 60/36
	• Kaufvertrag vom 02.07.2024 • Kaufpreis: € 425.000,- • Grundstücksgröße: 539m2 • nicht aufgeschlossen
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 7	KG 16105 – GSTNr. 471/4
	• Kaufvertrag vom 03.02.2022 • Kaufpreis: € 400.000,- • Grundstücksgröße: 466m² • nicht aufgeschlossen
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 8	KG 16105 – GSTNr. 1082/1
	• Kaufvertrag vom 12.08.2022 • Kaufpreis: € 630.000,- • Grundstücksgröße: 748m² • aufgeschlossen
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Vergleichsobjekt 9	KG 16105 – GSTNr. 421/3
	• Kaufvertrag vom 18.03.2022 • Kaufpreis: € 339.000,- • Grundstücksgröße: 420m² • aufgeschlossen
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

Vergleichsobjekt 10	KG 16118 – GSTNr. 1104/44
	• Kaufvertrag vom 10.09.2025 • Kaufpreis: € 380.000,- • Grundstücksgröße: 422m² • nicht aufgeschlossen
Quelle: Kataster.bev.gv.at	

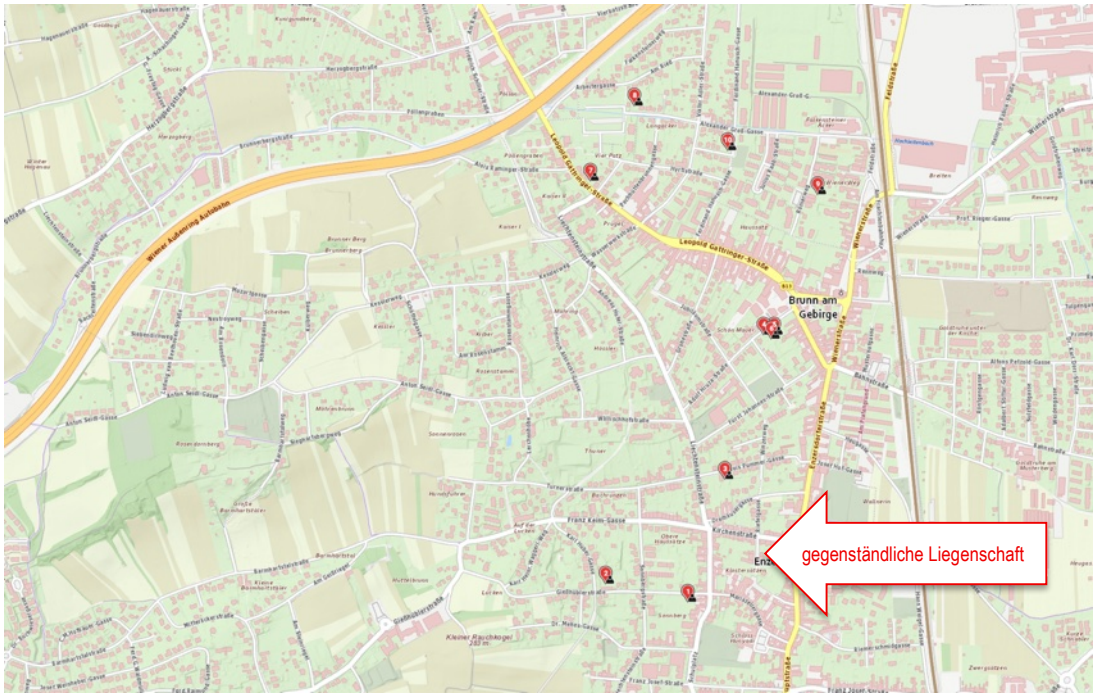
Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

Zusammenfassend stellen sich die Vergleichsobjekte unter der Berücksichtigung der Aufschließung wie folgt dar:

NR	GBNR	KV-Datum	GSTNr	Fläche	Kaufpreis/m2
1	Maria Enzersdorf	22.04.2025	449/3	720	1.041,67 €
2	Maria Enzersdorf	19.11.2025	1029/2	1307	707,73 €
3	Brunn am Gebirge	06.06.2024	1706/2	638	860,50 €
4	Brunn am Gebirge	16.10.2025	60/37	552	678,42 €
5	Brunn am Gebirge	14.11.2023	60/35	505	831,68 €
6	Brunn am Gebirge	02.07.2024	60/36	539	788,50 €
7	Brunn am Gebirge	03.02.2022	471/4	466	858,37 €
8	Brunn am Gebirge	12.08.2022	1082/1	748	791,97 €
9	Brunn am Gebirge	18.03.2022	421/3	420	740,05 €
10	Brunn am Gebirge	10.09.2025	1104/44	422	900,47 €

3.2.3. Anpassung Lage

Die erhobenen Vergleichsobjekte befinden sich in folgenden Lagen:



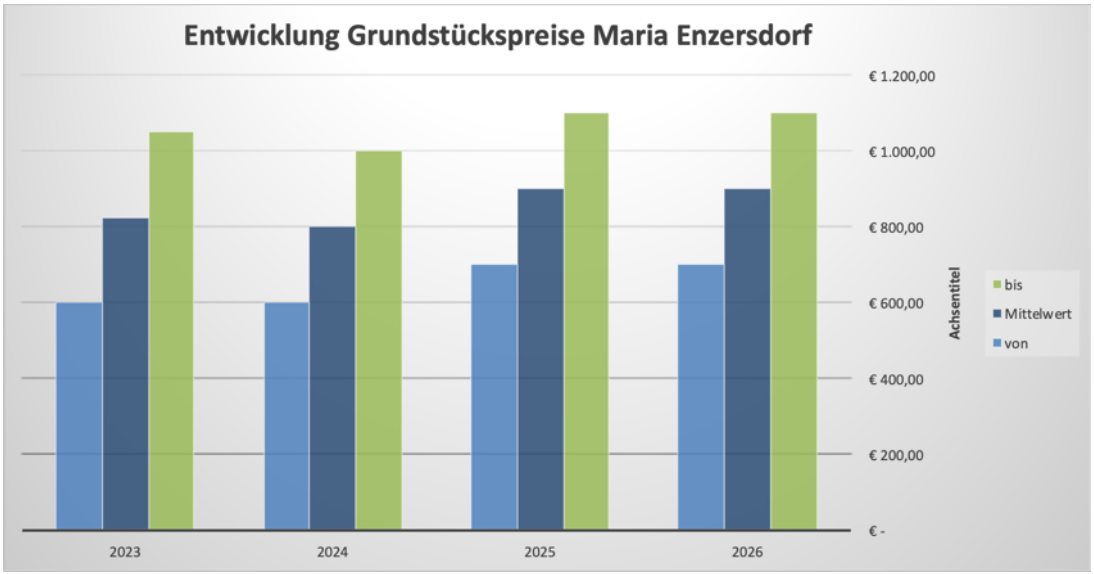
Quelle: Immonetzt

Die Lagen der Vergleichswerte sind als weitgehend vergleichbar anzusehen.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

3.2.4. Anpassung Zeitpunkt

Entsprechend den in der Gewinn Zeitschrift publizierten Grundstückspreise wird für die Gemeinde Maria Enzersdorf folgende Entwicklung der Grundstückspreise ausgewiesen:



Ausgehend von den durchschnittlichen Werten stellt sich die Veränderung zum Stichtag wie folgt dar:

Veränderung	in %
2025	0,0%
2024	12,5%
2023	9,1%
2022	20,0%

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

3.2.5. Anpassungen Vergleichsliegenschaften

Die angepassten Vergleichswerte stellen sich wie folgt dar:

NR	Kaufpreis/m2	zeitl. Anpassung	angepasste Werte
1	1.041,67 €	0%	1.041,67 €
2	707,73 €	0%	707,73 €
3	860,50 €	13%	968,06 €
4	678,42 €	0%	678,42 €
5	831,68 €	9%	907,29 €
6	788,50 €	13%	887,06 €
7	858,37 €	20%	1.030,04 €
8	791,97 €	20%	950,37 €
9	740,05 €	20%	888,06 €
10	900,47 €	0%	900,47 €

Zur Identifizierung und Eliminierung von etwaigen Ausreißern wird als Konfidenzintervall ein Bereich von +/- 35% vom Mittelwert festgelegt.

Mittelwert		895,92 €
untere Grenze	Mittelwert - 35%	582,35 €
obere Grenze	Mittelwert + 35%	1.209,49 €

Alle Werte befinden sich innerhalb des Konfidenzintervalls. Aus den erhobenen Vergleichswerten lassen sich folgende statistische Kennzahlen ableiten:

Kennzahl	Wert/m2
Minimum	678,42 €
Maximum	1.041,67 €
Median	903,88 €
Mittelwert	895,92 €

Für die gegenständliche Liegenschaft kann dahingehend zum Stichtag von einem Bodenwert von gerundet € 900,-/m² ausgegangen werden.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

3.2.6. Aufschliessungskosten

Die Kosten der Aufschließung (nach ÖNorm B 1801-1) sind zu berücksichtigen. Die Höhe der Aufschließungsabgabe bemisst sich in Niederösterreich nach der Formel:

$$\sqrt{Grundstücksgröße}\ x\ Bauklassenkoeffizient\ x\ Einheitssatz$$

Der Bauklassenkoeffizient beträgt in der Bauklasse I 1 und erhöht sich für jede weitere Bauklasse um 0,25. Der Einheitssatz beträgt gemäß Verordnung der Gemeinde Maria Enzersdorf 1.114,-. Laut Auskunft der Gemeinde Maria Enzersdorf ist es projektabhängig jedoch sehr wahrscheinlich, dass im Zuge einer Neubebauung eine Ergänzungsabgabe zu leisten ist.

3.2.7. Restnutzungsdauer

Als Restnutzungsdauer ist die Anzahl der Jahre anzusetzen, in denen die baulichen Anlagen bei ordnungsgemäßer Unterhaltung und Bewirtschaftung voraussichtlich noch wirtschaftlich genutzt werden kann.

Für die Festsetzung der Restnutzungsdauer erscheint es notwendig, die Begriffe Nutzungs- und Lebensdauer zu definieren, weil diese oft missverständlich angewendet oder verstanden werden.

3.2.8. Technische Lebensdauer

Die technische Lebensdauer eines Gebäudes hängt im Wesentlichen von der Haltbarkeit der tragenden Bauteile ab und wird von der Qualität des Baumaterials bestimmt. An den Rohbauteilen - eines Gebäudes (z.B. Außenwände, Decken, Treppen) können faktisch keine Erneuerungs- oder Ausbesserungsarbeiten vorgenommen werden. Neben der Güte der gewählten Baustoffe kommt auch der fachgerechten Verarbeitung ein großer Stellenwert zu. Die Qualität des Rohbaus bestimmt somit die Lebensdauer eines Gebäudes.

3.2.9. Wirtschaftliche Nutzungsdauer

Die wirtschaftliche Nutzungsdauer ist in der Regel kürzer als die technische Lebensdauer und bezeichnet jenen Zeitraum, innerhalb dessen ein Gebäude zu den jeweils herrschenden wirtschaftlichen Bedingungen entsprechend seiner Zweckbestimmung allgemein wirtschaftlich nutzbar ist.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

3.2.10. Gewöhnliche Wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer

Die gewöhnliche wirtschaftliche Gesamtnutzungsdauer ist jener Zeitraum in dem eine bauliche Anlage bei ordnungsgemäßer Erhaltung und Bewirtschaftung ohne Modernisierungsmaßnahmen üblicherweise wirtschaftlich genutzt werden kann.

Der Nutzungsdauerkatalog baulicher Anlagen und Anlagenteile 2020 des Arbeitskreises des Hauptverbandes der allgemein beeideten und gerichtlich zertifizierten Sachverständigen Österreichs, Landesverband Steiermark und Kärnten weist für:

Ein- und Zweifamilienwohnhäuser eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 80 Jahre

in Kranewitter, Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage, 2017 wird für Ein- und Zweifamilienhäuser in normaler Ausführung eine Gesamtnutzungsdauer von 60 bis 70 Jahren ausgewiesen.

Die Restnutzungsdauer kann gewöhnlich aus dem Unterschiedsbetrag zwischen Gesamtnutzungsdauer und dem Alter des Gebäudes am Wertermittlungsstichtag ermittelt werden.

$$RND = GND - Alter$$

RND....Restnutzungsdauer

GND....Gesamtnutzungsdauer

Alter....Gebäudelebensalter

Auf Grund des Errichtungszeitpunktes sowie des augenscheinlich nicht zeitgemäßen und devastierten Zustandes der vorliegenden Bebauung weist das Gebäude zum Stichtag keine wirtschaftliche Restnutzungsdauer auf. Laut Auskunft der zuständigen Baubehörde wäre ein Abbruch sowie eine Neubebauung grundsätzlich möglich. Allerdings ist in diesem Zusammenhang auf die Schutzzone und deren Bestimmungen Rücksicht zu nehmen und laut Auskunft der Bebehörde ist für den Abbruch ein Bewilligungsverfahren erforderlich. Im Sinne des „highest und best use Prinzips“ ist davon auszugehen, dass ein präsumtiver Erwerber eine Neubebauung bevorzugen wird.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

3.2.11. Freimachungskosten

Die Freimachungskosten werden unter Berücksichtigung der Abbruchs-, Entsorgungs- und Organisationsaufwendungen aus Marktbetrachtung für die gegenständliche Liegenschaft pauschal mit € 30.000,- in Ansatz gebracht.

3.2.12. Marktanpassung

Auf Grund der vorhandenen Bebauung mit dem Risiko und Kostentraggung der Freimachung (ua. mögliche erhöhte Entsporgungs-, Deponiekosten) unter Berücksichtigung der vorliegenden Schutzzone ist von einer Zurückhaltung der Marktteilnehmer auszugehen, weshalb in der Verkehrswertermittlung eine zusätzliche Marktanpassung in der Höhe von -10% vorgenommen wird.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

3.2.13. VERKEHRSWERTERMITTLUNG

Auf Basis der Eingangsparameter lässt sich der Verkehrswert der Liegenschaft mittels wie folgt ermitteln:

Fläche	GSTNr.		m2	Preis/m2	Bodenwert
Mittelwertz der Vergleichswerte (Bodenwert)				€ 900,00	
Fläche			403,00 m²		€ 362.700,00
Aufschließung Einheitssatz	Einheitssatz	€ 1.114,00	BBK 1		€ 22.363,39
Freimachungskosten		pauschal			-€ 30.000,00
Summe					€ 355.063,39
Marktanpassung		-10%			-€ 35.506,34
Verkehrswert lastenfrei	**gerundet**				**€ 320.000,00**

Für die gegenständliche Liegenschaft ermittelt sich somit zum Stichtag ein Verkehrswert lastenfrei von gerundet € 320.000,-.

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag bekanntgegebenen offenen Gemeindeabgaben mit dinglicher Wirkung stellt sich der Verkehrswert wie folgt dar:

Verkehrswert lastenfrei	**gerundet**		**€ 320.000,00**
offene Abgaben dinglicher Wirkung Stand 22.07.2026			€ 56.114,18
Verkehrswert unter Berücksichtigung offener Abgaben mit dinglicher Wirkung		gerundet	**€ 264.000,00**

Für die gegenständliche Liegenschaft ermittelt sich somit zum Stichtag unter Berücksichtigung der offenen Abgaben mit dinglicher Wirkung ein Verkehrswert von gerundet € 264.000,-.

Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

4. ZUSAMMENFASSUNG

Der

VERKEHRSWERT der BLNr. 1 (1/1 Anteil)

der Liegenschaft, inneliegend im Grundbuch 16118 Maria Enzersdorf, EZ 1098, GST-Nr. .369, 416/2

per Adresse

2344 Maria Enzersdorf, Riefelgasse 10

beträgt zum Stichtag, den 23. Juni 2026

lastenfrei gerundet

€ 320.000,-

(in Worten: Euro dreihundertzwanzigtausend)

Unter Berücksichtigung der zum Stichtag offenen Rückstände an Gemeindeabgaben beträgt der Verkehrswert der obigen Liegenschaft gerundet

€ 264.000,-

(in Worten: Euro zweihundertvierundsechzigtausend)

4. August 2026

Unterzeichner Daniel Patrik Ertl
Datum und Uhrzeit 04.08.2026, 16:48 (GMT+02:00)
ID Austria
Dieses Dokument ist digital signiert
Dieses mit einer qualifizierten elektronischen Signatur versehene Dokument hat gemäß Art. 25 Abs. 2 der Verordnung (EU) Nr. 910/2014 vom 23. Juli 2014 ("EIDAS-VO") die gleiche Rechtswirkung wie ein handschriftlich unterschriebenes Dokument.
Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur finden Sie unter: https://www.signaturpruefung.gv.at

Der allgemein beeidete u. gerichtlich zertifizierte Sachverständige

Mag (FH) Daniel Ertl, MSc

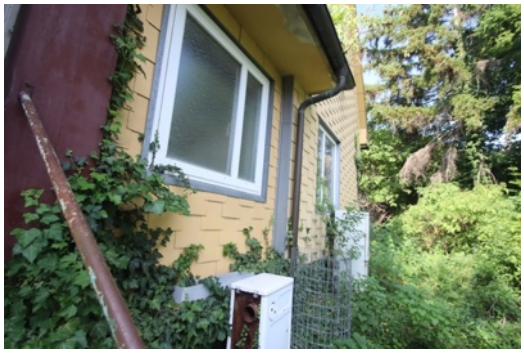
Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

5. Fotodokumentation










Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien



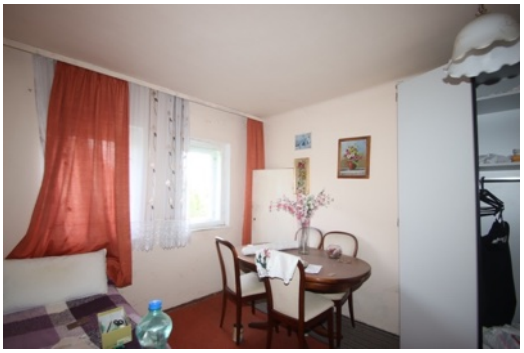







Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien







Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien










Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien










Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien





Mag. (FH) Daniel Ertl, MSc
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger für Immobilien

6. Anlagen

Anlage ./I	Unterlagen/Bescheide Baubehörde	5 Seiten
Anlage ./II	Kontoblatt GVA Mödling vom 07.01.2026	12 Seiten
Anlage ./III	Abgabenbescheide	9 Seiten
Anlage ./IV	Bebauungsbestimmungen	13 Seiten

Bauamt

Von:	Bauamt
Gesendet:	Freitag, 27. Februar 2026 12:08
An:	'andreas@draxlbauer.at'
Cc:	Pum, Hermann
Betreff:	BAU-BBP-170/2019, EZ 1098 GST.-Nr. .369 Bfl. und 416/2, KG 16118 Maria Enzersdorf, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf; abbruchfähiges Gebäude

Sehr geehrter Herr Draxlbauer,

wir erlauben uns den Bescheid vom 04.12.2019 sowie die Korrespondenz von September 2021 bis Februar 2024 in Erinnerung zu rufen.

Unser Einschreiben bezüglich einer nunmehrigen Stellungnahme zu der gegenwärtigen Situation um das abbruchfähige Gebäude in der Riefelgasse 10 wurde nicht behoben, gilt jedoch dennoch als zugestellt und sind Sie in Bezug auf die Stellungnahme daher **säumig**.

Ich ersuche nunmehr um entsprechende Kontaktaufnahme zur Aufklärung der gegenwärtigen Situation.

Mit den besten Grüßen

Mag. iur. Sebastian Freund-Schantl
Jurist Baubehörde

Marktgemeinde Maria Enzersdorf
Hauptstraße 37, 2344 Maria Enzersdorf
Telefon: 0676/88403-307
www.mariaenzersdorf.gv.at

Diese Nachricht und allfällige angehängte Dokumente sind vertraulich und nur für den/die Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Adressat sein oder nicht berechtigt sein, diese Nachricht für den Adressaten zu empfangen, dürfen Sie den Inhalt weder verwenden noch offenlegen, weiterleiten oder vervielfältigen. In diesem Fall informieren Sie bitte den Absender und löschen die E-Mail, einschließelich aller Anhänge unverzüglich.

Jos. G. Waitz
Maria-Enzersdorf am Gebirge
Diefelgasse 10.

Österr. Postsparkassenkonto Nr. 112471.

Protokoll
Z 3891 v: 3/11 1910.

Bewohnungs-Konsens.

Nachdem das mit Bewilligung des Gemeindevorstandes **Maria-Enzersdorf** vom 2/7 1910 Z. 2472 von Josef M: Hauf auf dem Grunde Parzellen-Nr. 408/1, 4/2 in der Ried Riefraesslasse zu Nr. 8 neuerbaute Haus vollendet und in allen seinen Teilen genau nach den vorgezeichneten Bedingungen ausgeführt worden ist, so wird demselben bei dem Umstande, als bei der diesfalls vorgenommenen Beaugenscheinigung weder in Hinsicht auf die bestehenden Bauvorschriften, noch aus Gesundheits-Rücksichten sich ein Anstand ergeben, und das fragliche Wohngebäude zur sogleichen Benützung vollkommen geeignet erscheint, hiemit der Bewohnungs-Konsens erteilt und zugleich bemerkt, daß dieses neuentstandene Haus die Konsk.-Nr. 333 erhält und eine Beschreibung des Gebäudes mit Angabe der Wohnungsbestandteile dem k. k. Steuer-Oberinspektor in Mödling zum Behufe der Klassifikation und Aufnahme in den Gebäudesteuer-Kataster zugemittelt werde.

Vom Gemeindevorstande Maria-Enzersdorf,

am 3/11 1910

Der Bürgermeister:

Gemeindevorstehung
Zl. 1616/1.
Betreff Bausache.

Herrn

Jos. G. Waitz
Maria-Enzersdorf
Riefelgasse 10

Gegen Z.

Gemeindevorstehung Maria-Enzersdorf, am 9.November 1929.

Zl. 1616/2
Bausache.

B A U B E W I L L I G U N G !

Herrn Frau Josef W a i t z, Hauseigentümer, Maria-Enzersdorf Riefelgasse 10.

Auf Grund des Ergebnisses der am 9.Nov.1929 gemäss § 24 der n.ö. Bauordnung an Ort und Stelle vorgenommenen Bauverhandlung erteilt die gefertigte Gemeindevorstehung die Baubewilligung zur Herstellung einer Einfriedung gegen die Riefelgasse

nach den mit dem Genehmigungsvermerk versehenen Plane und gegen genaue Beobachtung der in beiliegender Abschrift des Kommissions-Protokolles, welches einen integrierenden Bestandteil dieser Entscheidung bildet, enthaltenen Bedingungen.

Es wird ausdrücklich darauf aufmerksam gemacht, dass bei diesem Bau sämtliche Bestimmungen der Bauordnung genau befolgt werden müssen und dass jede Aenderung in der Person des Bauführers oder jede beabsichtigte Abänderung des genehmigten Bauplanes beim Gemeindeamte anzuzeigen und hiefür die Bewilligung einzuholen ist.

Die Baubewilligung wird gem.§ 39 der Bauordnung f.N.Oe.unwirksam, wenn binnen 2 Jahren vom Zustellungstage an gerechnet, mit dem Baue nicht begonnen wird.

Nach Bauvollendung ist um die Benützungsbewilligung anzusuchen, damit gem.§ 111 der Bauordnung die Kollaudierung abgehalten werden kann. Früheres Beziehen eines Gebäudes ist strafgesetzlich verboten!

Gegen diese Entscheidung steht die binnen 14 Tagen beim Gemeindeamte einzubringende Berufung an die Bezirkshauptmannschaft Mödling offen, und darf vor Rechtskraft dieser Baubewilligung mit dem Baue nicht begonnen werden.

An Verwaltungsabgaben sind mit beiliegendem Posterlagschein gemäss G.167 ex 1925

S 4.- (Schillingvier)

zu entrichten.

Von dieser Baubewilligung werden gleichlautend verständigt:

1.) Herr Frau Bauwerber Josef Waitz, Ma.-Enzersdf., unter Anschluss einer genehmigten Planpause und einer Abschrift des Kommissionsprotokolles.
2.) Herr Frau --- unter Anschluss einer Abschrift des Kommissionsprotokolles.

Der Obmann des Bau - Ausschusses:

Der Bürgermeister:

0 Plan, 1 Protokollsabschrift,
1 Posterlagschein.

ON 14, 62

EZ 1098

Stadt- Markt-Gemeinde: Maria Enzersdorf a. Geb.

Polit. Bezirk: Mödling

Bundesland: Niederösterreich

Az.: 1090/67

am 4. 8. 19 67

Betrifft: Behebung feuerpolizeilicher Mängel und Verstöße

Zu eigenen Handen
(Nachweislich zustellen!)

An Herrn

Wilhelm WAITZ

Riefelgasse 10

in Ma.Enzersdorf a.Geb.

Bescheid

Tatbestand: Durch die am 19. 6. 19 67 vorgenommene Begehung und Überprüfung Ihres Wohnhauses (Gebäude, Baulichkeit, Industrieanlage usw.) in Riefelgasse 10 G. B. E. Z. 1098 Kat.-Gem. Maria Enzersdorf a. Geb. wurden durch die Feuerbeschaukommission folgende Mängel und Verstöße festgestellt:

1. Die Bodentüre ist feuerhemmend zu verkleiden.

Spruch: Gemäß den Bestimmungen der Feuerpolizeiordnung für Niederösterreich insbes.d.§§ 5 u.6 sowie d.BO. f. NÖ. § 113 wird Ihnen hiemit aufgetragen, die oben angeführten Mängel und Verstöße zur Vermeidung einer Brandgefahr und einer Gefährdung der Sicherheit von Personen binnen einer Frist von 6 Wochen zu beheben und hievon die Gemeinde zu verständigen. Falls Sie die Meldung unterlassen, werden Ihnen die durch die erforderliche Nachbeschau erwachsenen Kosten angerechnet. Außerdem haben Sie bei Nichtbeachtung, Straf- und Zwangsmaßnahmen zu gewärtigen.

Einer allfälligen Berufung wird wegen Gefahr im Verzuge gemäß § 64 Abs. 2 AVG. die aufschiebende Wirkung aberkannt.

Kosten des Verfahrens [1]**:** Kommissionsgebühr . . . . . S ----

Sachverständigengebühr . . . . . S ----

. . . . . S ----

Der entfallende Betrag von S ----

ist binnen ----- entweder bar bei der Gemeindekasse oder mittels beiliegendem Erlagschein einzuzahlen.

[1]) Nur bei der Nachbeschau oder bei Ansuchen um Feuerbeschau zu erheben. Die allgemeine Feuerbeschau ist Pflichtaufgabe der Gemeinde und diese ist deshalb Kostenträger. Für die Höhe der Gebühren sind die landesrechtlichen Bestimmungen maßgebend.

Bestell-Nr. 153-1/2 Feuerbeschaubescheid
Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6., Mariahilfer Straße 103 — Nachdruck verboten!

ON 14, 63

EZ 1098

Wilhelm WAITZ
Riefelgasse 1o
2344 Ma.Enzersdorf a.Geb.

Ma.Enzersdorf a.G., 14.4.1988

An die
Marktgemeinde Ma.Enzersdorf a.Geb.,
Riemerschmidgasse 7
2344 Ma.Enzersdorf a.Geb.

Marktgemeindeamt
Maria Enzersdorf a. Geb.
15. APR. 1988
970/88 737/9

BA

Betrifft: Bauanzeige

Ich beabsichtige, an meinem Haus Riefelgasse 1o Reparaturarbeiten vorzunehmen u.zw. Fassade, Fenster, Reparatur des Giebels.

Ich bitte dies zur Kenntnis zu nehmen.

Hochachtungsvoll

Wilhelm Waitz

MARKTGEMEINDE MARIA ENZERSDORF AM GEBIRGE

2344 Ma.Enzersdorf a.Geb., Riemerschmidg.7, Tel.: 02236/44 501-DW, Fax: 02236/44 501-46DW
Parteienverkehr: Montag, Mittwoch, Freitag 8.00-12.00 Uhr und Mittwoch 14.00-18.00 Uhr

Abt.: Bauamt
Zahl: 368/94
Reg.: 131/3

EZ 1098

Ma.Enzersdorf a.Geb., 16.2.1994
Bearbeiter: Ing.Schiener
Zeichen: RSCH/28 DW

Mängelbehebung

Frau
Hermine WAITZ
Riefelgasse 10
2344 Maria Enzersdorf a.Geb.

B E S C H E I D

S p r u c h

Aufgrund der Mängelmeldung des zuständigen Rauchfangkehrers vom 2.2.1994 betreffend das Kehrobjekt in

Ma. Enzersdorf a.Geb., Riefelgasse 10

werden Sie gemäß § 18 Abs.2 NÖ Feuer-, Gefahrenpolizei- und Feuerwehrgesetz (NÖFGG), LGBl. 4400-1, beauftragt:

1./ **den Zugang zu den Kehrtürchen von jeglichen Ablagerungen frei zu machen**
2./ **die Kehrtürchen 3,4 und 5 zu erneuern**

Termin: Vorangeführte Mängel sind bis zum 9.3.1994 zu beheben und ist dieß der Marktgemeinde Maria Enzersdorf a.Geb. schriftlich zur Kenntnis zu bringen.

Gemäß § 64, Abs.2 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes (AVG) wird die aufschiebende Wirkung einer allfälligen Berufung ausgeschlossen.

B e g r ü n d u n g

Anläßlich der durch den Rauchfangkehrer vorgenommenen Reinigungsarbeiten am gegenständlichen Kehrobjekt wurden von diesem Mängel wahrgenommen und der Gemeinde angezeigt.
Die Gemeinde hat die Behebung des Mangels oder Mißstandes dem Eigentümer, Mieter oder sonstigen Nutzungsberechtigten der Baulichkeit durch Bescheid aufzutragen.
Die Frist wurde unter Abwägung des Sicherheitsrisikos und der daraus resultierenden Dringlichkeit gewählt und ist angemessen.
Da eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden kann und eine vorzeitige Vollstreckung im Interesse der Partei als auch des öffentlichen Wohles liegt, war die aufschiebende Wirkung einer Berufung auszuschließen.

Marktgemeinde Maria Enzersdorf

2344 Maria Enzersdorf, Hauptstraße 37

Telefon: +43 676/88403-0, Telefax +43 676/88403-246
gemeindeamt@mariaenzersdorf.gv.at, www.mariaenzersdorf.gv.at
Amtsstunden: Montag und Freitag 8-12 Uhr, Mittwoch 8-12 Uhr und 14-18 Uhr

Herrn
Andreas Draxlbauer
In den Schnablern 29
2344 Maria Enzersdorf

Baubehördliche Angelegenheiten
Parteienverkehr
Montag und Freitag 8-12 Uhr
Mittwoch 8-12 Uhr und 14-18 Uhr
Email
bauamt@mariaenzersdorf.gv.at

Zahl (bei Antworten bitte angeben)	Bearbeiter	Zeichen/Durchwahl	Datum
BAU-BB-170/2019	Ing. Christian Stocek	sk/217	04.12.2019

BESCHEID

Spruch

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Maria Enzersdorf untersagt gemäß § 35 Abs. 1 der NÖ BauO 2014 dem Eigentümern der Liegenschaft in Maria Enzersdorf, Riefelgasse 10, Gstke.Nr. .369 Bfl. und 416/12, EZ 1098, KG 16118 Maria Enzersdorf, Herrn Andreas Draxlbauer, die Nutzung des darauf befindlichen Wohngebäudes.

Die Nutzung des Gebäudes ist mit Zustellung des vorliegenden Bescheides unverzüglich zu unterlassen.

II.

Eine Berufung hat gemäß § 64 Abs. 2 AVG keine aufschiebende Wirkung.

Rechtsgrundlagen
§§ 35 NÖ BauO 2014 i.d.g.F.
§ 64 Abs. 2 AVG 1991 i.d.g.F.

Begründung

Sachverhalt:

Mit Bescheid vom 2.7.1910 wurde auf Grundlage der vorgelegten Einreichpläne die Genehmigung zur Erbauung eines Wohnhauses auf der Liegenschaft Riefelgasse 10, Gstke.Nr. .369 Bfl. und 416/12, EZ 1098, KG 16118 Maria Enzersdorf, erteilt, wobei mit Bescheid vom 7.11.1910 der Benützungskonsens erteilt wurde.

Aufgrund eines Wassergebrechens fand am 28.10.2019 ein Ortsaugenschein zur Überprüfung des Bauzustandes des Hauses statt, zu welchem der Eigentümer der Liegenschaft geladen wurde. Der Ortsaugeschein fand unter der Leitung des Bauamtsleiters Ing. Christian Stocek statt, der auch bautechnischer Sachverständiger ist.

Laut dem Aktenvermerk des Bauamtsleiters Ing. Stocek über den Ortsaugenschein vom 28.10.2019, wurden im Zuge des Augenscheins die folgenden Feststellungen getroffen:

- Das Wohngebäude auf der gegenständlichen Liegenschaft befinden sich in einem Zustand, welcher nicht der Bewilligung entspricht, nachdem das Kellermauerwerk, das gesamte aufgehende Mauerwerk und die Decken stark durchfeuchtet sind und in den Räumen aufgrund dieser Durchfeuchtung bereits der Verputz abfällt, sich die Holzfußböden zum Teil „aufstellen" und Schimmelbildung erkennbar ist. **Diesbezüglich besteht Gefahr für die Gesundheit (Schimmelbildung)!**
- Die elektrischen Installationen sind zum Teil offen verlegt und entsprechen nicht den Regeln der Technik. **Diesbezüglich besteht Gefahr im Verzug (Stromschlag)!**
- Die Stahlträger der Gewölbedecke über dem Kellergeschoß sind stark angerostet. Es ist augenscheinlich nicht erkennbar, ob die angerosteten Stahlträger noch ausreichend standfest sind. **Es besteht Gefahr im Verzug (Standfestigkeit)!**
- Es besteht keine funktionsfähige Heizungsanlage. Die Wohnung im Obergeschoß wird mit einem Einzelofen beheizt, wobei jedoch sämtliche Kamine seit 16.3.2001 abgemeldet sind!

Es ist daher erforderlich, dass die Baubehörde als Sicherungsmaßnahme gemäß § 35 Abs.1 der NÖ BauO 2014 die Nutzung des Gebäudes zu untersagen hat.

Rechtlich folgt daraus:

Rechtsgrundlagen:

§ 35 NÖ BauO 2014:

„§ 35

Sicherungsmaßnahmen und Abbruchauftrag

*(1) Die Baubehörde hat alle **Sicherungsmaßnahmen**, die zum Schutz von Personen und Sachen erforderlich sind, insbesondere die Untersagung der Nutzung sowie die Räumung von Gebäuden oder Teilen davon anzuordnen.*

*(2) Die Baubehörde hat den **Abbruch** eines Bauwerks ungeachtet eines anhängigen Antrages nach § 14 oder einer anhängigen Anzeige nach § 15 anzuordnen, wenn*

*1. mehr als die **Hälfte des** voll ausgebauten umbauten Raumes eines **Gebäudes** durch Baugebrechen **unbenützbar** geworden ist und der Eigentümer einem Auftrag nach § 34 Abs. 2 innerhalb der ihm darin gewährten Frist nicht entsprochen hat oder*

*2. für das Bauwerk **keine Baubewilligung** (§ 23) oder **Anzeige** (§ 15) vorliegt.*

Für andere Vorhaben gilt Z 2 sinngemäß.

*(3) Die Baubehörde hat die **Nutzung** eines nicht bewilligten oder nicht angezeigten Bauwerks sowie die **Nutzung** eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige (§ 15) zu ersehenden Verwendungszweck zu **verbieten**. Abs. 1 und 2 sowie § 34 Abs. 1 und 2 bleiben davon unberührt.*

(4) Die Baubehörde darf in den Fällen des Abs. 1 bis 3 eine Überprüfung selbst durchführen oder durch einen Sachverständigen durchführen lassen. § 34 Abs. 3 gilt sinngemäß."

§ 64 Abs. 2 AVG:

„Die Behörde kann die aufschiebende Wirkung mit Bescheid ausschließen, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist. Ein solcher Ausspruch ist tunlichst schon in den über die Hauptsache ergehenden Bescheid aufzunehmen."

Zu Spruchpunkt I.:

Bei der Verfügung der unverzüglichen Unterlassung der Nutzung des in Rede stehenden Gebäudes handelt es sich um Sicherungsmaßnahmen gemäß § 35 Abs. 1 NÖ BauO 2014, die zum Schutz von Personen und Sachen deshalb erforderlich sind, weil von den stark durchfeuchteten Wänden mit Schimmelbildung, den offenen elektrischen Leitungen und den angerosteten Stahlträgern der Gewölbedecke über dem Kellergeschoß eine erhebliche Gesundheitsgefahr, eine Gefahr von Stromschlag und eine Gefährdung der Standsicherheit ausgeht.

Die gesetzte Frist erklärt sich jeweils aus dem besonderen Gefährdungspotenzial der angeführten Mängel.

Zu Spruchpunkt II.:

Gemäß § 64 Abs. 2 AVG kann die Behörde die aufschiebende Wirkung einer Berufung mit Bescheid ausschließen, wenn nach Abwägung der berührten öffentlichen Interessen und Interessen anderer Parteien der vorzeitige Vollzug des angefochtenen Bescheides oder die Ausübung der durch den angefochtenen Bescheid eingeräumten Berechtigung wegen Gefahr im Verzug dringend geboten ist. Das trifft deshalb zu, weil die sofortige Unterlassung der Nutzung des Wohngebäudes zum Schutz von Personen (Gesundheit, Stromschlag und Standfestigkeit) infolge der Durchfeuchtung von Wänden und Decken, der offenen Stromleitungen und der angerosteten Stahlträger der Kellerdecke erforderlich ist.

-- o --

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Rechtsmittelbelehrung

Es besteht das Recht, gegen diesen Bescheid Berufung an den Gemeindevorstand einzulegen. Damit die Berufung inhaltlich bearbeitet werden kann, muss sie

- innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, schriftlich, telegrafisch oder per Fax im Gemeindeamt der Marktgemeinde Maria Enzersdorf eingebracht werden;
- diesen Bescheid genau bezeichnen (bitte die Aktenzahl angeben);
- einen Antrag auf Änderung oder Aufhebung des Bescheides, sowie
- einen begründeten Berufungsantrag enthalten.

Ergeht weiters zur Kenntnis an:
Rauchfangkehrermeister Roman Mayr, Hauptstraße 49/2, 2344 Maria Enzersdorf

Der Bürgermeister

DI Johann Zeiner

MARKTGEMEINDE MARIA ENZERSDORF Politischer Bezirk Mödling N.Ö.

Ing. Christian Stocek
für die Richtigkeit der Ausfertigung
Abteilungsleiter

Tuesday, August 4, 2026 at 4:47:08 PM Central European Summer Time

Betreff: AW: Gebäude Riefelgasse 10
Datum: Donnerstag, 25. Juni 2026 um 15:17:01 Mitteleuropäische Sommerzeit
Von: Bauamt
An: Daniel Ertl

Sehr geehrter Herr SV Univ.-Lekt. Mag.(FH) Daniel Ertl, MSc, CIS Immozert,

grundsätzlich ist wäre es möglich. Hierbei ist allerdings auf die Schutzzone und deren Bestimmungen Rücksicht zu nehmen.

Mit freundlichen Grüßen

DI Hermann Pum
Leiter Abteilung Baubehörde

Marktgemeinde Maria Enzersdorf
Hauptstraße 37, 2344 Maria Enzersdorf
Telefon: +43 676 88403-0 (DW 208, DW 212, DW 217)
www.mariaenzersdorf.gv.at
Vertraulichkeitshinweis:
Diese Nachricht und allfällige angehängte Dokumente sind vertraulich und nur für den/die Adressaten bestimmt. Sollten Sie nicht der beabsichtigte Adressat sein oder nicht berechtigt sein, diese Nachricht für den Adressaten zu empfangen, dürfen Sie den Inhalt weder verwenden, noch offenlegen, weiterleiten oder vervielfältigen. In diesem Fall informieren Sie bitte den Absender und löschen die E-Mail, einschließlich aller Anhänge unverzüglich.

Von: Daniel Ertl <d.ertl@wertimmo.at>
Gesendet: Donnerstag, 25. Juni 2026 10:28
An: Bauamt <bauamt@mariaenzersdorf.gv.at>
Betreff: Gebäude Riefelgasse 10

Sehr geehrte Damen und Herren!

Den vorliegenden Unterlagen im Bauakt ist zu entnehmen, dass der Abbruch des bestehenden Gebäudes auf der oben genannten Liegenschaft seitens der Baubehörde eingefordert wird.

Dahingehend ersuche ich um kurze Rückmeldung ob ein Abbruch des Gebäudes sowie eine widmungsentsprechende Neubebauung zulässig sind.

Vielen Dank und freundliche Grüße
Daniel Ertl

SV Univ.-Lekt. Mag.(FH) Daniel Ertl, MSc, CIS Immozert
2500 Baden, Habsburgerstraße 10
T: +43 699 10754097
--

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2014	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	843,28		843,28	76,67 10,00 %	
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2014	Wasserbezugsgebühr 4. Qu. 2014	92,57		92,57	8,42 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2014	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Qu. 2014	29,70		29,70	2,70 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2014	Kanalbenützungsgebühr 4. Qu. 2014	281,62		281,62	25,60 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2014	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Qu. 2014	27,03		27,03	2,46 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2014	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Qu. 2014	27,03		27,03	2,46 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2014	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Qu. 2014	3,38		3,38		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2015	Wasserbezugsgebühr 1. Qu. 2015	317,25		317,25	28,84 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2015	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Qu. 2015	30,18		30,18	2,74 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2015	Kanalbenützungsgebühr 1. Qu. 2015	286,11		286,11	26,01 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2015	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Qu. 2015	27,46		27,46	2,50 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2015	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Qu. 2015	27,46		27,46	2,50 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2015	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Qu. 2015	3,38		3,38		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	07.04.2015	Mahngebühr Mahnung	7,65		7,65		
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2015	Grundsteuer B 2015	44,30		44,30		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2015	Wasserbezugsgebühr 2. Qu. 2015	317,25		317,25	28,84 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2015	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Qu. 2015	30,18		30,18	2,74 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2015	Kanalbenützungsgebühr 2. Qu. 2015	286,11		286,11	26,01 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2015	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Qu. 2015	27,46		27,46	2,50 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2015	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Qu. 2015	27,46		27,46	2,50 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2015	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Qu. 2015	3,38		3,38		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2015	Wasserbezugsgebühr 3. Qu. 2015	317,25		317,25	28,84 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2015	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Qu. 2015	30,18		30,18	2,74 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2015	Kanalbenützungsgebühr 3. Qu. 2015	286,11		286,11	26,01 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2015	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Qu. 2015	27,46		27,46	2,50 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2015	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Qu. 2015	27,46		27,46	2,50 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2015	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Qu. 2015	3,38		3,38		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	20.10.2015	Mahngebühr Mahnung	7,14		7,14		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2015	Wasserbezugsgebühr 4. Qu. 2015	5.670,03		5.670,03	515,46 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2015	Kanalbenützungsgebühr 4. Qu. 2015	64,30		64,30	5,85 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2015	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Qu. 2015	27,46		27,46	2,50 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2015	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Qu. 2015	27,46		27,46	2,50 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2015	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Qu. 2015	3,38		3,38		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2016	Wasserbezugsgebühr 1. Qu. 2016	5.670,03		5.670,03	515,46 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2016	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Qu. 2016	33,00		33,00	3,00 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2016	Kanalbenützungsgebühr 1. Qu. 2016	302,38		302,38	27,49 10,00 %	

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2016	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Qu. 2016	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2016	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Qu. 2016	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2016	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Qu. 2016	3,38		3,38		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	30.03.2016	Mahngebühr Mahnung	30,00		30,00		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	30.03.2016	Säumniszuschlag Mahnung	435,78		435,78		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	18.04.2016	PG Gericht GVA		-116,50	116,50		
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2016	Grundsteuer B 2016	44,30		44,30		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2016	Wasserbezugsgebühr 2. Qu. 2016	5.670,03		5.670,03	515,46 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2016	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Qu. 2016	33,00		33,00	3,00 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2016	Kanalbenützungsgebühr 2. Qu. 2016	302,38		302,38	27,49 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2016	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Qu. 2016	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2016	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Qu. 2016	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2016	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Qu. 2016	3,38		3,38		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2016	Wasserbezugsgebühr 3. Qu. 2016	5.670,03		5.670,03	515,46 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2016	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Qu. 2016	33,00		33,00	3,00 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2016	Kanalbenützungsgebühr 3. Qu. 2016	302,38		302,38	27,49 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2016	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Qu. 2016	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2016	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Qu. 2016	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2016	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Qu. 2016	3,38		3,38		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2016	Wasserbezugsgebühr 4. Qu. 2016	162,92		162,92	14,81 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2016	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Qu. 2016	33,00		33,00	3,00 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2016	Kanalbenützungsgebühr 4. Qu. 2016	302,38		302,38	27,49 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2016	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Qu. 2016	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2016	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Qu. 2016	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2016	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Qu. 2016	3,38		3,38		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2017	Wasserbezugsgebühr 1. Qu. 2017	162,92		162,92	14,81 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2017	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Qu. 2017	33,00		33,00	3,00 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2017	Kanalbenützungsgebühr 1. Qu. 2017	302,38		302,38	27,49 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2017	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Qu. 2017	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2017	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Qu. 2017	27,68		27,68	2,52 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2017	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Qu. 2017	3,38		3,38		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	31.03.2017	PG Gericht GVA		-161,50	161,50		
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2017	Grundsteuer B 2017	44,30		44,30		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2017	Wasserbezugsgebühr 2. Qu. 2017	162,92		162,92	14,81 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2017	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Qu. 2017	33,00		33,00	3,00 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2017	Kanalbenützungsgebühr 2. Qu. 2017	302,38		302,38	27,49 10,00 %	

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer		ZW
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2017	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Qu. 2017	27,68		27,68	2,52	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2017	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Qu. 2017	27,68		27,68	2,52	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2017	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Qu. 2017	3,38		3,38			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	28.06.2017	Mahngebühr Mahnung	5,79		5,79			
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2017	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2017	162,92		162,92	14,81	10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2017	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2017	33,00		33,00	3,00	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2017	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2017	302,38		302,38	27,49	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2017	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2017	27,68		27,68	2,52	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2017	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2017	27,68		27,68	2,52	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2017	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2017	3,38		3,38			
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2017	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2017	194,36		194,36	17,67	10,00 %	
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2017	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	134,38		134,38	12,22	10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2017	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2017	33,00		33,00	3,00	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2017	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2017	302,38		302,38	27,49	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2017	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2017	27,68		27,68	2,52	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2017	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2017	27,68		27,68	2,52	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2017	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2017	3,38		3,38			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	04.01.2018	Mahngebühr Mahnung	6,40		6,40			
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2018	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2018	194,36		194,36	17,67	10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2018	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2018	34,25		34,25	3,11	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2018	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2018	314,16		314,16	28,56	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2018	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2018	28,74		28,74	2,61	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2018	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2018	28,74		28,74	2,61	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2018	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2018	3,38		3,38			
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	07.05.2018	PG Gericht GVA		-168,90	168,90			
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2018	Grundsteuer B 2018	44,30		44,30			
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2018	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2018	194,36		194,36	17,67	10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2018	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2018	34,25		34,25	3,11	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2018	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2018	314,16		314,16	28,56	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2018	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2018	28,74		28,74	2,61	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2018	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2018	28,74		28,74	2,61	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2018	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2018	3,38		3,38			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	07.06.2018	Mahngebühr Mahnung	3,02		3,02			
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	08.06.2018	PG Gericht GVA		-77,90	77,90			
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	14.06.2018	PG Gericht GVA		-256,00	256,00			
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	22.06.2018	PG Gericht GVA		-383,00	383,00			

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	05.07.2018	Mahngebühr Mahnung	3,24		3,24		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2018	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2018	194,36		194,36	17,67 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2018	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2018	34,25		34,25	3,11 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2018	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2018	314,16		314,16	28,56 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2018	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2018	28,74		28,74	2,61 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2018	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2018	28,74		28,74	2,61 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2018	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2018	3,38		3,38		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	23.10.2018	Mahngebühr Mahnung	4,93		4,93		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2018	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2018	248,64		248,64	22,60 10,00 %	
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2018	Wasserbezugsgebühr Endabrechnung	214,36		214,36	19,48 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2018	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2018	34,25		34,25	3,11 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2018	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2018	314,16		314,16	28,56 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2018	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2018	28,74		28,74	2,61 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2018	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2018	28,74		28,74	2,61 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2018	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2018	3,38		3,38		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	31.01.2019	PG Gericht GVA		-77,90	77,90		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2019	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2019	248,64		248,64	22,60 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2019	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2019	34,94		34,94	3,18 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2019	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2019	319,77		319,77	29,07 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2019	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2019	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2019	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2019	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2019	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2019	3,38		3,38		
16	1/	104/ 1	RW/0	01.01.2026	22.03.2019	Gerichtsgebühren Barauslagen	20,00		20,00		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	11.04.2019	Mahngebühr Mahnung	7,69		7,69		
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2019	Grundsteuer B 2019	44,30		44,30		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2019	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2019	248,64		248,64	22,60 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2019	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2019	34,94		34,94	3,18 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2019	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2019	319,77		319,77	29,07 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2019	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2019	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2019	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2019	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2019	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2019	3,38		3,38		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	16.07.2019	Mahngebühr Mahnung	3,55		3,55		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	22.07.2019	PG Gericht GVA		-77,90	77,90		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2019	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2019	248,64		248,64	22,60 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2019	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2019	34,94		34,94	3,18 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2019	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2019	319,77		319,77	29,07 10,00 %	

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2019	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2019	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2019	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2019	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2019	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2019	3,38		3,38		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	17.10.2019	Mahngebühr Mahnung	3,33		3,33		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2019	Wasserbezugsgebühr 4. Quartal 2019	192,51		192,51	17,50 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2019	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2019	34,94		34,94	3,18 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2019	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2019	319,77		319,77	29,07 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2019	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2019	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2019	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2019	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2019	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2019	3,38		3,38		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2020	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2020	192,51		192,51	17,50 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2020	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2020	34,94		34,94	3,18 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2020	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2020	319,77		319,77	29,07 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2020	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2020	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2020	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2020	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2020	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2020	3,38		3,38		
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2020	Grundsteuer B 2020	44,30		44,30		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2020	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2020	192,51		192,51	17,50 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2020	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2020	34,94		34,94	3,18 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2020	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2020	319,77		319,77	29,07 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2020	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2020	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2020	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2020	29,32		29,32	2,67 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2020	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2020	3,38		3,38		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	25.06.2020	PG Gericht GVA 12E1726/20x		-178,00	178,00		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	16.07.2020	Mahngebühr Mahnung	9,36		9,36		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	03.08.2020	PG Gericht GVA 12E1726/20x		-80,00	80,00		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2020	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2020	192,51		192,51	17,50 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2020	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2020	34,94		34,94	3,18 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2020	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2020	141,20		141,20	12,84 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2020	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2020	29,89		29,89	2,72 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2020	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2020	29,89		29,89	2,72 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2020	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2020	3,38		3,38		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	22.01.2021	PG Gericht GVA 161 12 E 36/21v		-116,00	116,00		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	08.02.2021	PG Gericht GVA 36/21		-33,00	33,00		
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2021	Wasserbezugsgebühr 1. Quartal 2021	27,31		27,31	2,48 10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2021	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2021	37,13		37,13	3,38 10,00 %	

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer		ZW
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2021	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2021	352,31		352,31	32,03	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2021	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2021	29,89		29,89	2,72	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2021	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2021	29,89		29,89	2,72	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2021	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2021	3,75		3,75			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	31.03.2021	Mahngebühr Mahnung	3,42		3,42			
16	1/	104/ 1	RW/0	01.01.2026	16.04.2021	Gerichtsgebühren Barauslagen 19/21	20,00		20,00			
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	26.04.2021	PG Gericht GVA 19/21		-121,90	121,90			
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2021	Grundsteuer B 2021	44,30		44,30			
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2021	Wasserbezugsgebühr 2. Quartal 2021	27,31		27,31	2,48	10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2021	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2021	37,13		37,13	3,38	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2021	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2021	352,31		352,31	32,03	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2021	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2021	29,89		29,89	2,72	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2021	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2021	29,89		29,89	2,72	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2021	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2021	3,75		3,75			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	05.07.2021	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	05.07.2021	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05			
16	1/	3/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2021	Wasserbezugsgebühr 3. Quartal 2021	27,31		27,31	2,48	10,00 %	
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2021	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2021	37,13		37,13	3,38	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2021	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2021	352,31		352,31	32,03	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2021	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2021	29,89		29,89	2,72	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2021	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2021	29,89		29,89	2,72	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2021	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2021	3,75		3,75			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	05.10.2021	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	05.10.2021	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05			
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2021	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2021	280,20		280,20	25,47	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2021	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2021	29,89		29,89	2,72	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2021	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2021	29,89		29,89	2,72	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2021	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2021	3,75		3,75			
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2022	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2022	37,13		37,13	3,38	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2022	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2022	352,31		352,31	32,03	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2022	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2022	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2022	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2022	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2022	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2022	3,75		3,75			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	15.03.2022	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	15.03.2022	Säumniszuschlag Mahnung	5,60		5,60			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	20.04.2022	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	20.04.2022	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2022	Grundsteuer B 2022	44,30		44,30		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2022	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2022	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2022	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2022	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2022	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2022	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2022	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2022	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2022	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2022	3,75		3,75		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	04.07.2022	PG Gericht GVA 12 E 2437/22h		-100,00	100,00		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	12.07.2022	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	12.07.2022	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	08.08.2022	PG Gericht GVA 12 E 2436/22m		-39,00	39,00		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2022	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2022	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2022	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2022	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2022	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2022	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2022	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2022	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2022	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2022	3,75		3,75		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	07.10.2022	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	07.10.2022	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2022	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2022	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2022	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2022	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2022	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2022	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2022	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2022	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2022	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2022	3,75		3,75		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	30.01.2023	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	30.01.2023	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2023	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2023	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2023	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2023	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2023	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2023	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2023	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2023	3,75		3,75		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	19.04.2023	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	19.04.2023	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2023	Grundsteuer B 2023	44,30		44,30		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2023	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2023	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2023	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2023	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2023	32,54		32,54	2,96 10,00 %	

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer		ZW
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2023	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2023	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2023	3,75		3,75			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	05.07.2023	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	05.07.2023	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05			
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2023	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2023	37,13		37,13	3,38	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2023	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2023	352,31		352,31	32,03	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2023	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2023	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2023	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2023	3,75		3,75			
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	21.08.2023	PG Gericht GVA 012 E 3540/23s		-80,00	80,00			
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	21.08.2023	PG Gericht GVA 012 E 3540/23s		-25,00	25,00			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	05.10.2023	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	05.10.2023	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05			
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2023	37,13		37,13	3,38	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2023	352,31		352,31	32,03	10,00 %	
16	1/	907/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2023	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	908/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2023	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	909/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2023	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2023	3,75		3,75			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	11.01.2024	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	11.01.2024	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05			
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Wasserbereit.gebr 1.Qu.2024	37,13		37,13	3,38	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Kanalben.gebr 1.Qu.2024	352,31		352,31	32,03	10,00 %	
16	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Abfallwirt.gebr 1.Qu.2024	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Abfwirt.abgabe 1.Qu.2024	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2024	Seuchenvor.abgabe 1.Qu.2024	3,75		3,75			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	10.04.2024	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	10.04.2024	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05			
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Grundsteuer B 2024	44,30		44,30			
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2024	37,13		37,13	3,38	10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2024	284,14		284,14	25,83	10,00 %	
16	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2024	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2024	32,54		32,54	2,96	10,00 %	
16	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2024	3,75		3,75			
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	05.07.2024	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00			
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	05.07.2024	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05			
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	05.07.2024	PG Gericht GVA E 2873/24d		-80,00	80,00			

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
16	1/	105/ 1	RW/0	01.01.2026	31.07.2024	PG Gericht GVA E 2873/24d		-24,00	24,00		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2024	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2024	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2024	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2024	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2024	3,75		3,75		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	17.10.2024	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	17.10.2024	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2024	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2024	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2024	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2024	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2024	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2024	3,75		3,75		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2025	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2025	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2025	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2025	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.02.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2025	3,75		3,75		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	15.04.2025	Mahngebühr Mahnung	4,58		4,58		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	15.04.2025	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	15.04.2025	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	2/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Grundsteuer B 2025	44,30		44,30		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2025	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2025	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2025	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2025	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.05.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2025	3,75		3,75		
16	1/	100/ 1	RW/0	01.01.2026	10.07.2025	Mahngebühr Mahnung	3,00		3,00		
16	1/	101/ 1	RW/0	01.01.2026	10.07.2025	Säumniszuschlag Mahnung	7,05		7,05		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2025	37,13		37,13	3,38 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2025	352,31		352,31	32,03 10,00 %	
16	1/	7/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2025	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	8/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2025	32,54		32,54	2,96 10,00 %	
16	1/	9/ 1	RW/0	01.01.2026	15.08.2025	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2025	3,75		3,75		
16	1/	4/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Wasserbereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	44,55		44,55	4,05 10,00 %	
16	1/	5/ 1	RW/0	01.01.2026	15.11.2025	Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	352,31		352,31	32,03 10,00 %	

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
16	*1/*	*7/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.11.2025*	*Abfallwirtschaftsgebühr 4. Quartal 2025*	*64,28*		*64,28*	*5,84 10,00 %*	
16	*1/*	*8/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.11.2025*	*Abfallwirtschaftsabgabe 4. Quartal 2025*	*22,50*		*22,50*	*2,05 10,00 %*	
16	*1/*	*9/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*15.11.2025*	*NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 4. Quartal 2025*	*3,75*		*3,75*		
16	*1/*	*105/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*30.12.2025*	*PG Gericht GVA 161 012E 6224/25z*		*-123,00*	*123,00*		
16	*1/*	*100/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*17.01.2026*	*Mahngebühr Mahnung*	*4,73*		*4,73*		
16	*1/*	*101/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*17.01.2026*	*Säumniszuschlag Mahnung*	*7,05*		*7,05*		
16	*1/*	*101/ 1*	*RW/0*	*01.01.2026*	*17.01.2026*	*Säumniszuschlag Mahnung*	*7,05*		*7,05*		
						Summe Beleg RW/0	**47.578,28**	**-2.319,50**	**49.897,78**		
16	1/	4/ 1	SA/16	20.01.2026	15.02.2026	Wasserbereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	44,55		44,55	4,05 10,00 %	
16	1/	5/ 1	SA/16	20.01.2026	15.02.2026	Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	451,04		451,04	41,00 10,00 %	
16	1/	7/ 1	SA/16	20.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 1. Quartal 2026	64,28		64,28	5,84 10,00 %	
16	1/	8/ 1	SA/16	20.01.2026	15.02.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 1. Quartal 2026	22,50		22,50	2,05 10,00 %	
16	1/	9/ 1	SA/16	20.01.2026	15.02.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 1. Quartal 2026	3,75		3,75		
						Summe Beleg SA/16	**586,12**		**586,12**		
						Summe Monat 01/2026	**48.164,40**	**-2.319,50**	**50.483,90**		
16	1/	100/ 1	SA/175	25.03.2026	09.04.2026	Mahngebühr Mahnung	3,55		3,55		
16	1/	101/ 1	SA/175	25.03.2026	09.04.2026	Säumniszuschlag Mahnung	9,02		9,02		
						Summe Beleg SA/175	**12,57**		**12,57**		
						Summe Monat 03/2026	**12,57**		**12,57**		
16	1/	2/ 1	SA/265	17.04.2026	15.05.2026	Grundsteuer B 2026	44,30		44,30		
16	1/	4/ 1	SA/265	17.04.2026	15.05.2026	Wasserbereitstellungsgebühr 2. Quartal 2026	44,55		44,55	4,05 10,00 %	
16	1/	5/ 1	SA/265	17.04.2026	15.05.2026	Kanalbenützungsgebühr 2. Quartal 2026	451,04		451,04	41,00 10,00 %	
16	1/	7/ 1	SA/265	17.04.2026	15.05.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 2. Quartal 2026	64,28		64,28	5,84 10,00 %	
16	1/	8/ 1	SA/265	17.04.2026	15.05.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 2. Quartal 2026	22,50		22,50	2,05 10,00 %	
16	1/	9/ 1	SA/265	17.04.2026	15.05.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 2. Quartal 2026	3,75		3,75		
						Summe Beleg SA/265	**630,42**		**630,42**		
						Summe Monat 04/2026	**630,42**		**630,42**		
16	1/	105/ 1	SA-6/627722	27.05.2026	27.05.2026	PG Gericht GVA 5 E 33/26h Kostenvorschuss Zw…		-3.500,00	3.500,00		6
						Summe Beleg SA-6/627722		**-3.500,00**	**3.500,00**		
						Summe Monat 05/2026		**-3.500,00**	**3.500,00**		
16	1/	105/ 1	SA-6/628433	03.06.2026	03.06.2026	PG Gericht GVA Kostenvorschuss Schlosserkost…		-500,00	500,00		6
						Summe Beleg SA-6/628433		**-500,00**	**500,00**		
16	1/	100/ 1	SA/533	22.06.2026	07.07.2026	Mahngebühr Mahnung	3,15		3,15		
16	1/	101/ 1	SA/533	22.06.2026	07.07.2026	Säumniszuschlag Mahnung	9,02		9,02		
						Summe Beleg SA/533	**12,17**		**12,17**		
						Summe Monat 06/2026	**12,17**	**-500,00**	**512,17**		

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

ON 14, 79

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Jahr: **2026**

Betr.	Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
16	1/	105/ 1	SA-6/633988	15.07.2026	15.07.2026	PG Gericht GVA Pauschalgebühr 47/26		-389,00	389,00		6
						Summe Beleg SA-6/633988		**-389,00**	**389,00**		
16	1/	4/ 1	SA/676	20.07.2026	15.08.2026	Wasserbereitstellungsgebühr 3. Quartal 2026	44,55		44,55	4,05 10,00 %	
16	1/	5/ 1	SA/676	20.07.2026	15.08.2026	Kanalbenützungsgebühr 3. Quartal 2026	451,04		451,04	41,00 10,00 %	
16	1/	7/ 1	SA/676	20.07.2026	15.08.2026	Abfallwirtschaftsgebühr 3. Quartal 2026	64,28		64,28	5,84 10,00 %	
16	1/	8/ 1	SA/676	20.07.2026	15.08.2026	Abfallwirtschaftsabgabe 3. Quartal 2026	22,50		22,50	2,05 10,00 %	
16	1/	9/ 1	SA/676	20.07.2026	15.08.2026	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe 3. Quartal 2026	3,75		3,75		
						Summe Beleg SA/676	**586,12**		**586,12**		
						Summe Monat 07/2026	**586,12**	**-389,00**	**975,12**		

Gesamt	Anfangsstand	Rechnung	Zahlung	Saldo	Offen
Angezeigte Buchungen	49.897,78	1.827,40	-4.389,00	56.114,18	56.114,18
Konto	49.897,78	1.827,40	-4.389,00	56.114,18	56.114,18

Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf

UID: ATU16259000

ON 14, 80

Homepage: www.gvamoedling.at
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0
Fax: 02236/73940-16

Kontoblatt Kunde

Person: **162612, Ing. Draxlbauer Andreas, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf** Jahr: **2026**
Objekt: **1, Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf**

Abgabensummen

Abg.	Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2	Grundsteuer B	487,30	44,30	44,30					531,60	531,60	
3	Wasserbezugsgebühr	28.192,11							28.192,11	25.629,20	2.562,91
4	Wasserbereitstellungsgebühr	1.478,71	133,65	121,50	12,15				1.612,36	1.465,70	146,66
5	Kanalbenützungsgebühr	13.845,67	1.353,12	1.230,12	123,00				15.198,79	13.817,05	1.381,74
7	Abfallwirtschaftsgebühr	292,06	192,84	175,32	17,52				484,90	440,82	44,08
8	Abfallwirtschaftsabgabe	250,28	67,50	61,35	6,15				317,78	288,86	28,92
9	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	30,00	11,25	11,25					41,25	41,25	
100	Mahngebühr	149,83	6,70	6,70					156,53	156,53	
101	Säumniszuschlag	568,28	18,04	18,04					586,32	586,32	
104	Gerichtsgebühren	40,00							40,00	40,00	
105	PG Gericht GVA	2.319,50				-4.389,00	-4.389,00		6.708,50	6.708,50	
907	Abfallwirtschaftsgebühr	1.058,96							1.058,96	962,60	96,36
908	Abfallwirtschaftsabgabe	1.058,96							1.058,96	962,60	96,36
909	NÖ Seuchenvorsorgeabgabe	126,12							126,12	126,12	
Summe		**49.897,78**	**1.827,40**	**1.668,58**	**158,82**	**-4.389,00**	**-4.389,00**		**56.114,18**	**51.757,15**	**4.357,03**

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 14

Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Internet: www.gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Absender: GVA Mödling, 2344 Maria Enzersdorf

Herrn/Frau/Firma
Ing. Andreas DRAXLBAUER
In den Schnablern 29
2344 Maria Enzersdorf

Abgabenbescheid

Datum: 14.01.2026
Kundennummer: 162612/1/16/5/1

Kanalbenützungsgebühr
Ab 01.01.2026

Spruch

Gemäß § 5 des NÖ. Kanalgesetzes LGBL. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und der geltenden Kanalabgabenordnung der Marktgemeinde Maria Enzersdorf wird Ihnen für Ihre

Liegenschaft Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf

eine jährliche Kanalbenützungsgebühr für die Benützung des öffentlichen Kanals wie folgt vorgeschrieben:

Gebühr für Schmutzwasserentsorgung:

Berechnungsfläche:	408,00 m²	x	Einheitssatz	4,0200	EUR	1.640,16
				Jahresbetrag	**EUR**	**1.640,16**

Da Regenwässer eingeleitet werden, kommt ein um 10% erhöhter Tarif zur Anwendung.

Diese Gebühr ist jährlich in 4 gleichen Teilbeträgen (fällig am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11.) **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstermin mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Die in diesem Bescheid festgesetzten Gebühren sind solange zu entrichten, bis ein neuer Bescheid ergeht. Wenn der Beginn der Abgabenpflicht während des Jahres eintritt, ist die Gebühr für dieses Jahr nur in dem verhältnismäßigen Anteil der Jahresgebühr zu entrichten. Dasselbe gilt auch sinngemäß im Falle einer Veränderung der bisherigen Gebühr.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Begründung

Der Anteil für die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch Multiplikation der Berechnungsfläche mit dem Einheitssatz. Die Schmutzwasserberechnungsfläche ergibt sich aus der Summe aller an die Kanalanlage angeschlossenen Geschoßflächen. (Geschoßfläche = die sich aus den äußersten Begrenzungen jedes Geschoßes ergebende Fläche)

Gebäudebezeichnung	Flächenbezeichnung	Fläche
Gebäude	Dachgeschoß	120,00 m²
Gebäude	1. Stock	144,00 m²
Gebäude	Erdgeschoss	144,00 m²
Berechnungsfläche gesamt		408,00 m²

mal Einheitssatz	4,0200	**ergibt Jahresbetrag**	**EUR**	**1.640,16**

Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994, BGBl.Nr. 663 in der derzeit geltenden Fassung.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides beim Gemeindeverband schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Es besteht die Möglichkeit in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen.

Die Obfrau

Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Internet: www.gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Absender: Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling,

Herrn/Frau/Firma
Ing. Andreas DRAXLBAUER
In den Schnablern 29
2344 Maria Enzersdorf

Verpflichtungsbescheid

Datum: 08.10.2025
Kundennummer: 162612/1/16

Abfallwirtschaftsgebühr

Ab 01.10.2025

Spruch

Gemäß § 9 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz LGBL. 8240 in der derzeit geltenden Fassung und aufgrund der Abfallwirtschaftsverordnung der Marktgemeinde Maria Enzersdorf besteht die Verpflichtung, den auf dem unten genannten Grundstück anfallenden Müll und die aufgrund der Abfallwirtschaftsverordnung in die Müllabfuhr einbezogenen Stoffe in den aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehältern zu lagern und durch die Einrichtungen abführen zu lassen, deren sich der Gemeindeverband für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling bedient.

Für das Grundstück
Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf, Maria Enzersdorf
wird gemäß § 11 Abs. 6 leg.cit. an Stelle der bisherigen Festsetzung die Anzahl der aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehälter wie folgt neu festgesetzt:

Anzahl und Art der Müllbehälter	Abfuhren
1 x Set 120l Rest/Bio / 26 Entl	26

Begründung

Auf Grund der Bestimmungen des § 9 Abs. 1 des NÖ. Abfallwirtschaftsgesetzes, in der derzeit geltenden Fassung, und der geltenden Abfallwirtschaftsverordnung sind die Eigentümer von im Abfuhrbereich gelegenen Grundstücken verpflichtet, den Müll und die aufgrund der Abfallwirtschaftsverordnung der Gemeinde in die Müllabfuhr einbezogenen Stoffe in den aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehältern zu lagern und durch die Einrichtungen abführen zu lassen, deren sich der Gemeindeverband zur Durchführung der Müllabfuhr bedient.
Da das gegenständliche Grundstück in dem in der Abfallwirtschaftsverordnung bestimmten Abfuhrbereich gelegen ist, war die Verpflichtung zur Teilnahme an der öffentlichen Müllabfuhr auszusprechen. Die Art und Anzahl der aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehälter wurde dem Bedarf und dem erfahrungsgemäß innerhalb eines Abfuhrzeitraumes anfallenden Müll entsprechend festgesetzt. Durch diese Festsetzung verliert die bisherige Zuteilung der aufzustellenden oder anzubringenden Müllbehälter bzw. Müllsäcke ihre Wirksamkeit.

Rechtsmittelbelehrung

Sie haben das Recht gegen diesen Bescheid Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht zu erheben. Die Beschwerde ist innerhalb von vier Wochen nach Zustellung dieses Bescheides schriftlich, oder in jeder anderen technisch möglichen Weise, beim Gemeindeverband einzubringen. Sie hat den angefochtenen Bescheid und die belangte Behörde, die den angefochtenen Bescheid erlassen hat, zu bezeichnen. Weiters hat die Beschwerde die Gründe, auf die sich die Behauptung der Rechtswidrigkeit stützt, das Begehren und die Angaben, die erforderlich sind, um zu beurteilen, ob die Beschwerde rechtzeitig eingebracht ist, zu enthalten. Eine rechtzeitig eingebrachte und zulässige Beschwerde hat aufschiebende Wirkung, sofern die Verwaltungsvorschriften nichts anderes bestimmen, oder diese von der Behörde nicht ausgeschlossen wurde. Es besteht die Möglichkeit in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen. Die Höhe der Pauschalgebühr für Beschwerden (samt Beilagen) beträgt 50 Euro.

Die Obfrau

Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Internet: www.gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Absender: Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling,

Herrn/Frau/Firma
Ing. Andreas DRAXLBAUER
In den Schnablern 29
2344 Maria Enzersdorf

Abgabenbescheid

Datum: 08.10.2025
Kundennummer: 162612/1/16

Abfallwirtschaftsgebühr
Abfallwirtschaftsabgabe
Ab 01.10.2025

Spruch

Gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz 1992 LGBL. 8240 und der Abfallwirtschaftsverordnung der Marktgemeinde Maria Enzersdorf in der jeweils geltenden Fassung, werden die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und die jährliche Abfallwirtschaftsabgabe wie folgt festgesetzt:

Grundstück: **Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf, Maria Enzersdorf**

		Abfallwirtschaftsgebühr		Abfallwirtschaftsabgabe		
Anzahl und Art der Behälter	**Abf.**	**je Abfuhr**	**Wert**	**Prozent**	**Wert**	**Gesamt**
1 x Set 120l Rest/Bio / 26 Entl	26	8,9900	233,74	35 % von Abfallwirtschaftsgebühr	81,81	315,55
			233,74		**81,81**	**315,55**

Die jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe sind vom Eigentümer in gleichen Teilbeträgen am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. **zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer von 10%** zu entrichten und werden rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben. Bei Entstehung bzw. Änderung der Gebührenschuld während des Jahres wird ein allfälliger Differenzbetrag mit Zahlschein vorgeschrieben.
Die Berechnung erfolgt bei Verwendung von Müllbehältern für eine wiederkehrende Benützung durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Zahl der Abfuhrtermine, bei Verwendung von Müllsäcken durch Multiplikation der Grundgebühr mit der Anzahl der jährlich zugeteilten Müllsäcke.

Gemäß § 27 Abs. 2 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz sind die festgesetzte jährliche Abfallwirtschaftsgebühr und Abfallwirtschaftsabgabe bis zur Erlassung eines neuen Abgabenbescheides in unveränderter Höhe zu entrichten. Gleichzeitig ist auch die darauf entfallende gesetzliche Umsatzsteuer zu bezahlen.

Begründung

Mit Bescheid der Obfrau des Gemeindeverbandes für Abgabeneinhebung und Umweltschutz im Bezirk Mödling wurde der Eigentümer des obengenannten Grundstückes verpflichtet, an der öffentlichen Müllabfuhr teilzunehmen. Für die Teilnahme an der öffentlichen Müllabfuhr sind eine Abfallwirtschaftsgebühr und eine Abfallwirtschaftsabgabe in der sich im Spruch ergebenden Höhe zu entrichten.
Die Abfallwirtschaftsabgabe gemäß § 25 NÖ. Abfallwirtschaftsgesetz wurde gemäß Verordnung der Gemeinde mit dem im Spruch angeführten Prozentausmaß der Abfallwirtschaftsgebühr festgelegt. Mit der Rechtskraft des vorangegangenen Verpflichtungsbescheides entstand der Anspruch auf die Abfallwirtschaftsgebühr, weshalb spruchgemäß zu entscheiden war.
Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994, BGBl.Nr. 663, in der derzeit geltenden Fassung.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides beim Gemeindeverband schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Es besteht die Möglichkeit in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen.

Die Obfrau

Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Internet: www.gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Absender: Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling,

Herrn/Frau/Firma
Ing. Andreas DRAXLBAUER
In den Schnablern 29
2344 Maria Enzersdorf

Abgabenbescheid

Datum: 08.10.2025
Kundennummer: 162612/1/16/4/1

Wasserbereitstellungsgebühr
Ab 01.10.2025

Spruch

Gemäß § 9, 10, 11 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978, LGBl. 6930 i.d.g.F. und der geltenden Wasserabgabenordnung des GVA Mödling Umweltschutz im Bezirk Mödling wird Ihnen für die Bereitstellung der Gemeindewasserleitung auf der Liegenschaft

Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf, Maria Enzersdorf

unter Zugrundelegung

einer Verrechnungsgröße des Wasserzählers von		0	S01 und
eines Bereitstellungsbetrages von		54,00	EUR / S01
eine jährliche Bereitstellungsgebühr im Betrag von	EUR	**162,00**	vorgeschrieben.

Hinsichtlich der geleisteten bzw. neu zu entrichtenden Teilbeträge der Bereitstellungsgebühr gelten die Bestimmungen des § 11 des NÖ Gemeindewasserleitungsgesetzes 1978 und der Wasserabgabenordnung des GVA Mödling Umweltschutz im Bezirk Mödling.

Die jährliche Wasserbereitstellungsgebühr ist vom Eigentümer/Mieter/Pächter/Gebrauchnehmer in gleichen Teilbeträgen am 15.2., 15.5., 15.8. und 15.11. zuzüglich der gesetzlichen Umsatzsteuer zu entrichten und wird rechtzeitig vor dem Fälligkeitstag mittels Lastschriftanzeige zur Zahlung vorgeschrieben.

Begründung

Gemäß § 9 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 ist für die Bereitstellung der Gemeindewasserleitung eine Bereitstellungsgebühr zu entrichten. Die Bereitstellungsgebühr ist das Produkt der Verrechnungsgröße des Wasserzählers (in m3 pro Stunde) mal einem Bereitstellungsbetrag. Der Bereitstellungsbetrag wurde gemäß der Wasserabgabenordnung des GVA Mödling Umweltschutz im Bezirk Mödling mit EUR 54,00 pro S01 festgesetzt.

Formel:	Verrechnungsgröße		Bereitstellungsbetrag	Bereitstellungsgebühr
	0 S01	X	54,00 EUR / S01	EUR 162,00

Die Vorschreibung der angeführten Bereitstellungsgebühr erfolgt mit der Abgabenvorschreibung. Die Vorschreibung der Umsatzsteuer gründet sich auf die Bestimmungen des Umsatzsteuergesetzes 1994 in der geltenden Fassung.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 Bundesabgabenordnung), wenn kein Zustellbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides bei der Abgabenbehörde des GVA Mödling Umweltschutz im Bezirk Mödling schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Sie haben das Recht, im Verfahren vor dem Landesverwaltungsgericht eine mündliche Verhandlung zu beantragen. Wenn Sie diesen Antrag nicht in der Beschwerde stellen, so verzichten Sie auf Ihr Recht auf Durchführung einer mündlichen Verhandlung. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Soweit im Falle eines Antrages auf Aussetzung der Einhebung ein Zahlungsaufschub eintritt, sind Aussetzungszinsen zu entrichten.

Die Obfrau

Gemeindeverband für Abgabeneinh. u. Umweltschutz im Bezirk Mödling
Kampstraße 1, 2344 Maria Enzersdorf
UID: ATU16259000
Internet: www.gvamoedling.at
Telefon: 02236/73940-0, Fax: 02236/73940-16
E-Mail: gebuehren@gvamoedling.at

Absender: Gemeindeverb.f.Abgabeneinh.u. Umweltschutz im Bezirk Mödling, 2

Herrn/Frau/Firma
Ing. Andreas DRAXLBAUER
In den Schnablern 29
2344 Maria Enzersdorf

Bescheid
Wasser - Endabrechnung

Zeitraum: 04.09.2024 - 08.09.2025
Datum: 14.10.2025
Kundennummer: 162612/1/16/3/1

Spruch

Gemäß § 10 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978, LGBl. 6930, i.d.g. Fassung, in Verbindung mit der Wasserabgabenordnung der Marktgemeinde Maria Enzersdorf, wird für den/die Abgabenschuldner/in Ing. Andreas Draxlbauer, In den Schnablern 29, 2344 Maria Enzersdorf, die Wasserbezugsgebühr für die Liegenschaft Riefelgasse 10, 2344 Maria Enzersdorf, wie folgt festgesetzt:

Zählernummer	Abrechnungszeitraum	Tage	Ableseart	Zählerstand alt	Zählerstand neu	Bezug in m³	Gebührensatz netto in EUR	Gebühr netto in EUR
HZ 16968794	04.09.2024-08.09.2025	365	Wasserwerk	1.399,0	1.399,0	0,00	2,10	0,00

Gesamt netto	0,00
verrechnete Akontozahlung netto	0,00
Differenz netto	0,00
Umsatzsteuer 10%	0,00
Nachverrechnung	**0,00**

Betrag bitte nicht einzahlen!
Dieser wird mit der Vorschreibung verrechnet.

Ein Nachverrechnungsbetrag ist bis zum Fälligkeitsdatum zu begleichen. Ein Guthaben wird gemäß § 215 Bundesabgabenordnung (BAO), BGBl. Nr. 194/1961 i.d.g. Fassung, zur Tilgung fälliger Abgabenschuldigkeiten verwendet bzw. gemäß § 239 BAO dem Abgabenkonto gutgeschrieben. Im Falle eines erteilten Einziehungsauftrages wird der Nachverrechnungsbetrag zur Fälligkeit von Ihrem Bankkonto eingezogen bzw. bei einem Guthaben gutgeschrieben.

Gemäß § 11 Abs.2 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978 wird der Akontobetrag für die Wasserbezugsgebühr des nächsten Abrechnungszeitraumes vorläufig mit EUR 0,00 festgesetzt.

Begründung

Die Wasserbezugsgebühr ist gemäß § 10 Abs. 2 leg.cit., derart zu berechnen, dass die vom Wasserzähler innerhalb eines Ablesezeitraumes als verbraucht angezeigte Wassermenge in m³ mit der für 1 m³ festgesetzten Grundgebühr vervielfacht wird.

Gemäß § 10 Abs. 3 leg. cit. hat als verbrauchte Wassermenge die Differenz zwischen der vom Wasserzähler am Ende des Ablesezeitraumes angezeigten Kubikmeteranzahl abzüglich der am Ende des vorhergegangen Ablesezeitraumes angezeigten Kubikmeteranzahl zu gelten.

Gemäß § 15 Abs. 3 und 4 NÖ Gemeindewasserleitungsgesetz 1978, LGBl 6930 idgF., entsteht der Anspruch auf Wasserbezugsgebühr mit Ablauf des Ablesungszeitraumes, in dem die der Berechnung zugrunde gelegte Wassermenge verbraucht wurde.

Es war somit spruchgemäß zu entscheiden.

Hinweis

Bei Vorliegen von Miteigentum gilt mit der Zustellung dieser Bescheidausfertigung die Zustellung an alle Miteigentümer als vollzogen (§ 101 Abs. 1 BAO), wenn kein Zustellungsbevollmächtigter bekanntgegeben wurde.

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht erhoben werden. In der Beschwerde ist der angefochtene Bescheid zu bezeichnen und unter der Angabe von Gründen zu erklären, in welchen Punkten der Bescheid angefochten wird und welche Änderungen beantragt werden. Die Beschwerde muss innerhalb eines Monats nach der Zustellung des Bescheides beim Gemeindeverband schriftlich, nach Maßgabe der vorhandenen technischen Möglichkeiten auch telegrafisch, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise eingebracht werden. Durch die Einbringung einer Bescheidbeschwerde wird die Wirksamkeit des angefochtenen Bescheides nicht gehemmt, insbesondere die Einhebung und zwangsweise Einbringung einer Abgabe nicht aufgehalten. Es besteht die Möglichkeit in der Beschwerde die Durchführung einer mündlichen Verhandlung zu beantragen.

Die Obfrau

VERORDNUNG

Aufgrund der §§ 30 - 34 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014 idgF. werden die **Textlichen Bebauungsvorschriften** der Marktgemeinde Maria Enzersdorf abgeändert.

Neufassung der textlichen Bebauungsvorschriften

1. GELTUNGSBEREICH

1.1.) Die Bebauungsvorschriften gelten für das gesamte Gebiet der Marktgemeinde Maria Enzersdorf. Für Flächen im „Bauland – Betriebsgebiet (BB)" gilt lediglich der Punkt 13. Für Flächen mit der Widmung „Bauland – Sondergebiet (BS)" gelten alle Punkte, ausgenommen die Punkte 2., 3. und 6.

1.2.) Der Bereich „Südstadt" wird begrenzt von den nachstehenden Straßenzügen B17 (Triester Straße) L2089 (Steinfeldstraße - Wienerstraße) - Grenzgasse - Thurnbergstraße - gedachte Verlängerung Thurnbergstraße - Kampstraße - L2316 (In den Schnablern) - Gemeindegrenze bis B17.

2. ÄNDERUNG DER GRUNDGRENZEN

2.1.) Die Mindestgröße der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätze beträgt:
a) in der offenen, der gekuppelten und der einseitig offenen Bebauungsweise 600m^2
b) in der geschlossenen Bebauungsweise 400m^2

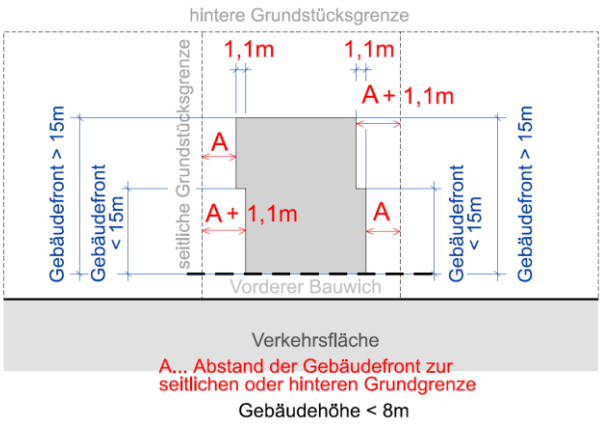
Ausgenommen davon sind Veränderungen von Grundgrenzen für bestehende und bebaute Bauplätze innerhalb der Schutzzone „Altort Maria Enzersdorf".

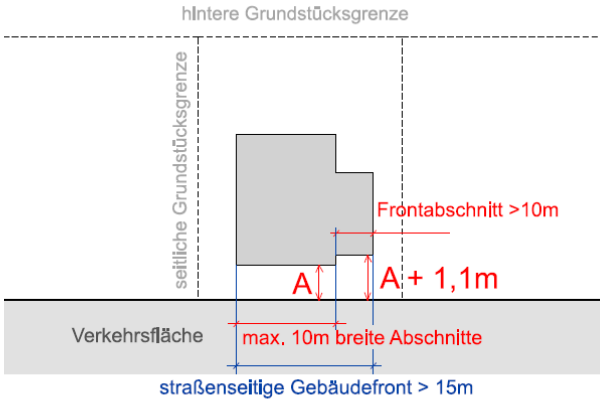
2.2.) Die Mindestbreite der durch eine Grundteilung neu zu schaffenden Bauplätzen hat auf einer zusammenhängenden Fläche von zumindest 50% des neu zu schaffenden Bauplatzes von seitlicher zu seitlicher Grundgrenze mindestens 10m, gemessen parallel zur Straßenfluchtlinie, zu betragen.

2.3) Bei Fahnengrundstücken gilt das Mindestmaß gemäß Punkt 2.1) ohne Fahnenzufahrt. Die Breite von Fahnenzufahrten darf maximal 5 m betragen.

3. REGELUNG DER BEBAUUNG

3.1) In der offenen und gekuppelten Bebauungsweise ist bei Gebäuden bis zu einer Gebäudehöhe von 8 m ab einer Länge der, der seitlichen und hinteren Grundstücksgrenze zugewandten Gebäudefront von mehr als 15m jener Teil der Gebäudefront, der über diese 15m hinausreicht, um mindestens 1,1m abzusetzen. Vorbauten gemäß § 52 der NÖ-Bauordnung 2014 bleiben davon unberührt.



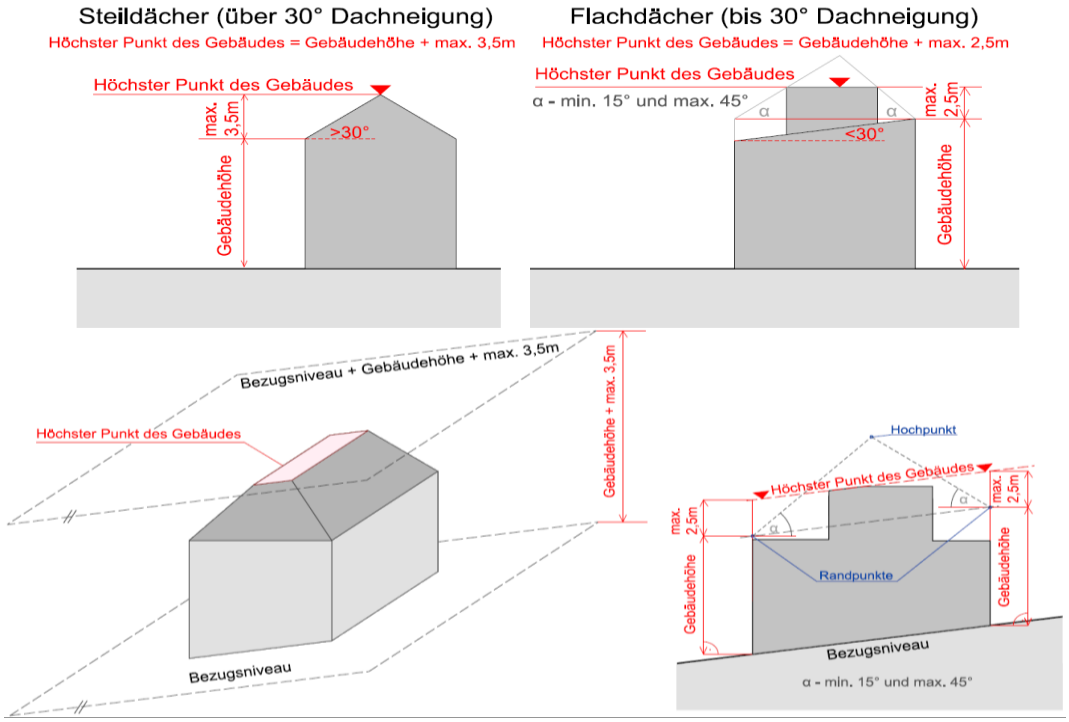


A... Abstand der Gebäudefront zur Straßenfluchtlinie

3.2) In der offenen und gekuppelten Bebauungsweise sind straßenseitige Gebäudefronten mit einer Länge von mehr als 15m in maximal 10m breite, um mindestens 1,1m versetzte Teilabschnitte zu gliedern.

3.3) Bei Neu- und Zubauten darf der höchste Punkt eines Gebäudes in folgendem Ausmaß über der im Bebauungsplan festgelegten Bauklasse bzw. maximalen Gebäudehöhe liegen, ohne dass diese überschritten wird:

- bei Flachdächern und flach geneigten Dächern (bis 30° Dachneigung) um höchstens 2,5m



- bei Steildächern (über 30° Dachneigung) um höchstens 3,5m

3.4) Hauptgebäude, die entlang von Fahnenzufahrten errichtet werden, müssen einen Abstand von mindestens 1,25m zur Grundgrenze dieser Fahnenzufahrt einhalten.

3.5) Im Bereich Südstadt dürfen ausschließlich Flachdächer oder flach geneigte Dachformen mit einer maximalen Neigung von 7° errichtet werden.

3.6) Im Bereich Südstadt dürfen Bauteile (z.B. zurückgesetztes Geschoß, Dächer, Dachaufbauten, Geländer, etc.) die Bebauungshöhe oder die höchstzulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

3.7) Im Bereich der Baulandflächen innerhalb der Zentrumszone Südstadt, die mit einer höchstzulässigen Gebäudehöhe von 9m beschränkt sind, dürfen maximal 3 oberirdische Geschoße errichtet werden.

4. GELÄNDEVERÄNDERUNGEN

4.1.) Im vorderen, seitlichen und hinteren Bauwich sind Geländeveränderungen grundsätzlich verboten.
Geländeveränderungen außerhalb der Bauwiche sind bis zu einer maximalen Höhe von 0,5m über bzw. unter dem Bezugsniveau (vgl. § 4 Ziff. 11a NÖ-Bauordnung 2014) zulässig.

Ausgenommen davon sind Geländeveränderungen gemäß §67 Abs. 1a), 3 und 3a) der NÖ-Bauordnung 2014, sowie baulich bedingte Geländeveränderungen für die erforderliche Erschließung eines Gebäudes im dafür unbedingt erforderlichen Ausmaß (z.B. Zugänge, Kfz-Pflichtabstellplätze inklusive Zufahrten, Müllsammelstellen, etc.).

4.2.) In Freiflächen ist jede Veränderung des Bezugsniveaus verboten.

5. ANZAHL DER KFZ-STELLPLÄTZE UND ANORDNUNG VON EIN- UND AUSFAHRTEN

5.1) Es wird die Anzahl der zu errichtenden Stellplätze innerhalb aller Baulandbereiche je Bauplatz wie folgt festgesetzt:

a) Wohngebäude:	
- mit bis zu 4 Wohneinheiten, sowie bei Reihenhäusern oder reihenhausähnlichen Wohnhäusern	2 Stellplätze/WE
- mit mehr als 4 Wohneinheiten pro 75m² Wohnnutzfläche jedoch	1 Stellplatz, mindestens 1 Stellplatz/WE
b) Industrie- und Betriebsgebäude	1 Stellplatz je 3 Beschäftigte
c) Büro- und Verwaltungsgebäude	1 Stellplatz/30m² Nutzfläche
d) Gaststätten und Veranstaltungsstätten außerhalb von Zentrumszonen	1 Stellplatz je 4 Sitzplätze

Für alle sonstigen Verwendungszwecke gelten die Bestimmungen der NÖ-Bautechnikverordnung 2014.

5.2) In der Schutzzone „Altort Maria Enzersdorf (S1)" entfällt bei der Änderung des Verwendungszwecks von Bauwerken oder deren Teilen ohne bewilligungsbedürftige bauliche Abänderungen (d.s. Vorhaben gemäß § 15 Abs.1 Ziff.1 lit.a der NÖ Bauordnung 2014) gegebenenfalls auch in Verbindung mit bewilligungsbedürftigen baulichen Abänderungen (§ 14 Ziff.3 leg.cit.) bei den nachstehend angeführten neuen Nutzungen die Verpflichtung zur Herstellung von, gegenüber dem bestehenden Konsens, zusätzlichen Abstellanlagen für Kraftfahrzeuge (gemäß § 63 der NÖ Bauordnung 2014 i.V. mit § 11 Abs.1 Ziff.6, 7, 9 und 17 der NÖ BTV 2014):

a) Bürogebäude
b) Handelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von nicht mehr als 750 m²
c) Gaststätten
d) Ambulatorien und Arztpraxen.

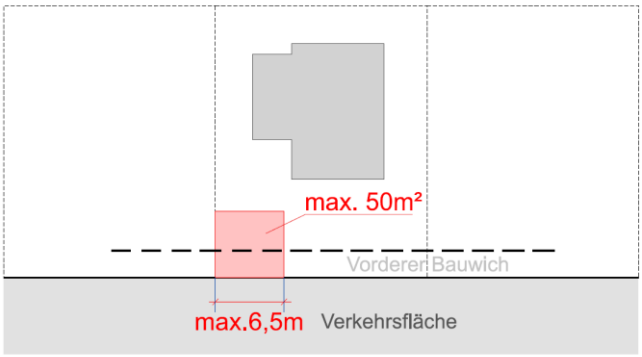
5.3) Ein- und Ausfahrten
Die Gesamtbreite von Ein- und Ausfahrten darf bei einem Grundstück, gemessen an der Straßenfluchtlinie, maximal 6m betragen.
Ausgenommen davon sind Ein- und Ausfahrten zu Abstellanlagen mit mehr als 10 Pflicht-Stellplätzen, wenn durch diese Beschränkung die Sicherheit, Flüssigkeit und Leichtigkeit des fließenden Verkehrs beeinträchtigt wird. In diesen Fällen ist ein verkehrstechnisches Gutachten vorzulegen und darf die maximale Breite der Ein- und Ausfahrt 8,5 m nicht überschreiten.

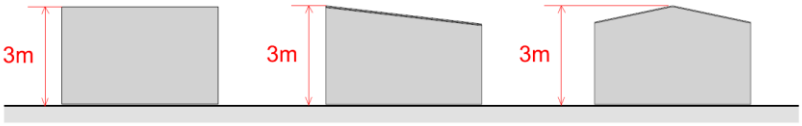
Der Abstand von getrennten Ein- und Ausfahrten zueinander muss die Errichtung von Stellplätzen im öffentlichen Raum ermöglichen und mindestens 5m bzw. ein vielfaches von 5 betragen.

6. NEBENGEBÄUDE

6.1) Garagen und bauliche Anlagen deren Verwendung der von Gebäuden gleicht (z.B. „Carports" oder „Abfallsammelräume oder –stellen") dürfen im vorderen und seitlichen Bauwich bis zur Straßenfluchtlinie errichtet werden, wenn

- deren bebaute und überbaute Fläche insgesamt nicht mehr als 50m²,
- deren Höhe maximal 3m und
- die Länge der zur Straßenfluchtlinie gerichteten Gebäudefront im Bereich des vorderen Bauwichs maximal 6,5m betragen.
- die Fassaden gemäß Punkt 13.2.5 und 13.2.6 überwiegend begrünt werden.



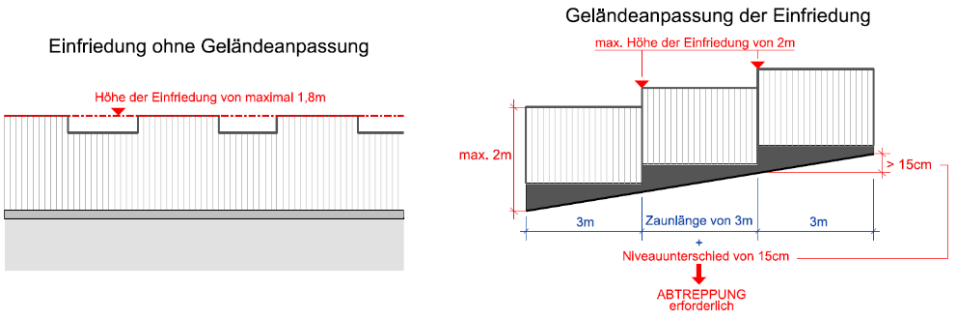


Bei Eckgrundstücken darf nur ein vorderer Bauwich bebaut werden.

6.2) In Baulandbereichen mit der Bebauungsweise „eo-w" dürfen keine Nebengebäude errichtet
werden.

6.3) Im hinteren Bauwich ist die Errichtung von Garagen, Carports und KFZ-Stellplätzen nicht zulässig. Weiters ist im „hinteren Bauwich" die Schaffung eines eigenen Bauplatzes unzulässig.

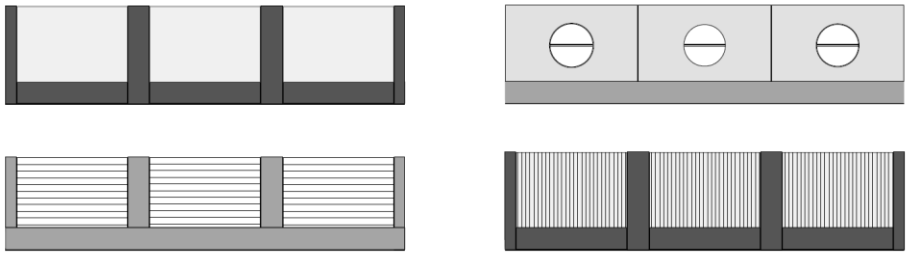
7. EINFRIEDUNGEN



7.1.) Straßenseitige Einfriedungen dürfen eine Höhe von 180cm nicht überschreiten. Einfriedungen sind der Geländeform anzupassen, wobei eine Abtreppung mindestens alle 3m erfolgen muss, wenn auf 3m Zaunlänge ein Niveauunterschied von mehr als 15cm

auftritt, wobei generell eine Höhe von maximal 2m und eine mittlere Gesamthöhe von 180cm nicht überschritten werden darf.

Beispiele für mögliche Gliederungen der Einfriedung



Bei flächig wirkende Ausführungen ist eine strukturierte, gestalterische Gliederung in einzelne Elemente mit maximal 3m Länge vorzunehmen.

7.2.) Entlang der seitlichen und hinteren Grundgrenzen wie auch innerhalb eines Grundstückes (z.B. bei Eigengärten von Mehrfamilienwohnhäusern) sind Einfriedungen, sofern es sich um bauliche Anlagen handelt, mit einer Höhe bis zu max. 2m zulässig. Diese sind der Geländeform anzupassen, wobei eine Abtreppung mindestens alle 4,0m erfolgen muss.
Innerhalb eines Abstandes von 7 m von der vorderen Grundgrenze müssen diese Einfriedungen jedoch den unter Punkt 7.1) genannten Bestimmungen entsprechen.

7.3) Von den unter Punkt 7.1 und 7.2 genannten Bestimmungen sind ausgenommen:
a) Einfriedungen in der geschlossenen Bebauungsweise
b) Geländebedingte Stützmauern
c) Hecken

7.4) Auf Stützmauern nach Punkt 7.3.b) ab einer Höhe von 1,8m darf maximal eine nicht massive und nicht flächig wirkende Absturzsicherung in einer Höhe von maximal 1,0m errichtet werden.

8. SONSTIGE BEBAUUNGSVORSCHRIFTEN

8.1.) Das Abstellen von Wohnwagen, Mobilheimen, Booten und dergleichen, sowie von fahruntüchtigen bzw. nicht zugelassenen Fahrzeugen (Havarien, Wracks u.ä.), die Lagerung von Fahrzeugteilen und Sperrmüll ist auf Grundstücksteilen, die von der Straße her einsehbar sind, nicht gestattet.

8.2.) Plakatwände, freistehende Werbeflächen, sowie die Anbringung von Transparenten und Plakaten an straßenseitigen Einfriedungen sind nicht gestattet.
Ausgenommen sind Baustelleneinrichtungen für die Dauer der Bauführung und Werbeanlagen für betriebseigene Zwecke*).
*) *Für einen Betrieb, welcher auf der betroffenen Liegenschaft untergebracht ist.*

8.3.) Bei der Errichtung von Antennen und Masten gelten folgende Bestimmungen:
a) Die Errichtung von freistehenden Masten aller Art ist verboten.
b) Die Errichtung von Antennen und Masten aller Art auf Gebäuden, in welchen Kindergärten und/oder Pflichtschulen untergebracht sind oder Nachbarn im Sinne § 6 der NÖ BO 2014 sind, ist verboten.
c) Bei der Errichtung von Masten aller Art auf Gebäuden darf die Höhe des Mastes den höchsten Punkt eines Gebäudes (z. B.: First, Attika) um höchstens 3m überschreiten.

8.4) Im vorderen, seitlichen und hinteren Bauwich ist die Errichtung von Windkraftanlagen, deren Aufstellung und deren Anbringen an Bauwerken verboten.

8.5) Der höchste Punkt von Windkraftanlagen darf an keiner Stelle mehr als 3m über der Höhe gemäß der im Bebauungsplan festgelegten Gebäudehöhe oder Bauklasse liegen.

8.6) Bei der Aufstellung von Windkraftanlagen oder deren Anbringung an Gebäuden hat der Abstand zu Grundgrenzen, wie auch der Abstand zu anderen Windkraftanlagen und zu Hauptgebäuden mindestens deren Höhe (d.i. der Abstand vom Bezugsniveau bis zum höchsten Punkt, z.B. Flügelspitze, der Windkraftanlage) zu betragen.

8.7) Es dürfen nur Windkraftanlagen, die mit einer Schnelllaufzahl von maximal 3 arbeiten („Langsamläufer"), errichtet werden.

8.8) Windkraftanlagen müssen nicht reflektierenden Oberflächen aufweisen.

8.9) Nicht ortsfeste Anlagen, deren Verwendung der von Gebäuden gleicht, dürfen nicht aufgestellt werden.
Ausgenommen sind Bauwerke vorübergehenden Bestandes und Notstandsbauten gemäß §23 Abs.7 der NÖ - Bauordnung 2014, Baustelleneinrichtungen auf die Dauer der Bauführung.

8.10) Bei der Errichtung von Bauwerken im Grünland ist nur eine Gebäudehöhe von bis zu 5m (Bauklasse I) zulässig. Bezüglich des höchsten Punktes von Gebäuden gilt Punkt 3.3). Ausgenommen davon sind „Erhaltenswerte Gebäude im Grünland (Geb)".

9. FREIFLÄCHEN

9.1) Im Bebauungsplan als „Freifläche" (Signatur „F") gekennzeichnete Flächen müssen gärtnerisch gestaltet und als unversiegelte Flächen im Sinne des Punktes „14. Unversiegelte Flächen" (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs,…) ausgeführt werden.
Es dürfen keine KFZ-Abstellplätze errichtet werden, nicht überdeckte Fahrradabstellplätze sind in unversiegelter Form jedoch erlaubt.

9.2) Im Bebauungsplan als „Freifläche 1" (Signatur „F1") gekennzeichnete Flächen sind öffentlich bzw. eingeschränkt öffentlich nutzbare Grünflächen

9.3) Im Bebauungsplan als „Freifläche 2" (Signatur „F2") gekennzeichnete Fläche sind als öffentliche Plätze, Grünflächen bzw. als Spielplatz zu gestalten, wobei notwendige technische Aufbauten zulässig sind.

10. SCHUTZZONE „ALTORT MARIA ENZERSDORF (S1)"

Der Geltungsbereich dieser Vorschriften deckt sich mit der im Bebauungsplan mit der Signatur „S1" ausgewiesenen „Schutzzone". Die Plandarstellung „Schutzzone Altort Maria Enzersdorf" mit der PZ: „MENZ – BÄ37 – 12360 – SZ" ist Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

Folgende Schutzzonenkategorien sind ausgewiesen, und bei einem ev. Bauverfahren für eines der Schutzzonen-Objekte im Rahmen der Beurteilung durch den Gestaltungsbeirat entsprechend zu berücksichtigen:

Kategorie I – schutzwürdige Einzelobjekte (rot)
Dabei handelt es sich um denkmalgeschützte Bauwerke und solche, welche eine baugeschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturellen Bedeutung besitzen und daher als schützenswert eingestuft sind.
Bestehende Objekte sind grundsätzlich zu erhalten. Der Abbruch von Gebäuden oder Gebäudeteilen ist, mit folgenden Ausnahmen, unzulässig:

- Zustimmung des Bundesdenkmalamtes
- Sachverständigengutachten gemäß § 56 NÖBO 2014, wonach der Abbruch den Zielen der Schutzzone nicht widerspricht.

Kategorie II – Sonstige Gebäude mit erhaltenswerter Baustruktur (grün)
Dabei handelt es sich um Bauwerke, die im Ortsbild aufgrund ihrer charakteristischen Fassadengestaltung, der Gebäudetypologie oder -situierung, Proportion und Kubatur

harmonisch in den öffentlichen Raum eingebunden sind und zur Erhaltung des charakteristischen Ortsbildes bzw. Ensembles von wesentlicher Bedeutung sind.

Kategorie III – sonstige Gebäude, Grundstücke und Grundstücksteile in der Schutzzone ohne besondere Schutzbestimmungen (gelb)
Diese Kategorie stellt eine „Pufferzone" dar, welche sensible Übergangsbereiche im Umfeld von Bauwerken der Kategorien I und II umfasst. Es handelt sich um Bauwerke, die keine baugeschichtliche, künstlerische oder sonstige kulturellen Bedeutung besitzen, bzw. um unbebaute Grundstücke. Neu-, Zu- und Umbauten haben sich am Umgebungsbestand zu orientieren und sich harmonisch in das charakteristische Ortsbild einzufügen.

10.1) Ziel der Schutzzone ist die Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen ortswirksamen Erscheinungsbildes des Ortsgebiets.

10.2) Schutzwürdige Bauwerke und Ensembles innerhalb der Schutzzone sind in ihrem Bestand, der überlieferten Erscheinung, der künstlerischen Wirkung und der Wirkung für das Ortsbild zu erhalten (Verbot des Abbruchs).
Die betroffenen Grundstücke und schutzwürdigen Bauwerke sind in der Plandarstellung „Schutzzone Altort Maria Enzersdorf" dargestellt.

10.3) Die Schutzwürdigkeit kann im Zuge des Bewilligungsverfahrens, gegebenenfalls auch für einen Teil eines Bauwerkes, präzisiert werden (differenziertes Abbruchverbot).

10.4.) Neu- und Zubauten von Gebäuden sind im Umfang und Baumassengestaltung den prägenden Strukturen im Umgebungsbereich anzupassen.

10.5.) Über die Bestimmungen des §56 NÖ Bauordnung 2014 hinaus ist bei allen Bauvorhaben in Bezug auf die prägenden Strukturen des Umgebungsbereiches insbesondere im Hinblick auf die

- Proportionen der Baukörper,
- Dimensionierung (Baumassengestaltung)
- Proportion und Unterteilung der Fassadenöffnungen,
- Form, Neigung, Deckungsmaterial und Aufbauten von Dächern (bauliche und technische Anlagen), bei letzteren zum Beispiel auch Einrichtungen zur Wartung von Kaminen oder zum Sonnenschutz
  sowie
- die verwendeten Materialien und Farben

das Erreichen des Schutzziels, wenn erforderlich, bis hin zu Baudetails und Stilelementen, nachzuweisen (Vorschreiben der anzuwendenden Bauform und Technologie) bzw. vom umgebenden Bestand der Schutzzone abzuleiten.

Dabei ist insbesondere auf Folgendes, sofern vom öffentlichen Raum aus wahrnehmbar zu achten:

- Dachfenster und Anlagen zur Nutzung von Sonnenenergie sind flächenbündig in die Dachhaut zu integrieren.
- Sende- und Empfangsanlagen dürfen nicht wahrnehmbar sein.
- Technische Anlagen (Maschinen und Geräte) auf Fassaden dürfen deren Erscheinungsbild nicht erheblich verändern.

10.6.) Die Bestimmung des Absatzes 10.5.) gelten auch für Einfriedungen gegen öffentliche Verkehrsflächen

10.7.) **<u>Gestaltungsbeirat</u>**
Zur beratenden Beurteilung der unter 10.1) bis 10.13) genannten Ziele kann für jedes Bauvorhaben gemäß §14 und §15 NÖ-BO 2014 eine Beurteilung durch den seitens der Marktgemeinde Maria Enzersdorf installierten und mit „Statuten" ausgestatteten Gestaltungsbeirat eingeholt werden.

Davon ausgenommen sind (Klein-)Bauwerke für öffentliche Einrichtungen und für die öffentliche Versorgung (z.B. Trafo, Postverteilerstationen, etc.)
Bauvorhaben im Bereich von denkmalgeschützten Gebäuden haben in Abstimmung mit dem Bundesdenkmalamt zu erfolgen.

10.8) Bei der Anordnung mehrerer Gebäude auf einem Bauplatz darf bei den hinter dem straßenseitigen Gebäude gelegenen Gebäuden die höchstzulässige Gebäudehöhe nur soweit ausgenutzt werden, als deren höchster Punkt (vgl. Punkt 3.3.) den höchsten Punkt des straßenseitigen Gebäudes nicht überragt.

10.9) Straßenseitig angeordnete Gebäude sind mit symmetrischen, ausgewogen proportionierten Steildächern mit einer Dachneigung von mehr als 35° auszuführen.

10.10) Leitern, Stege und Geländer für die Durchführung der Reinigung und Überprüfung von Abgasfängen, sowie Wärmepumpen, Klimaanlagen, TV-Satellitenantennen Windkraftanlagen dürfen vom öffentlichen Raum (Verkehrsflächen, Parkanlagen, etc.) nicht sichtbar sein.

10.11) Thermische Solaranlagen und Photovoltaikanlagen sind auf nicht zum öffentlichen Raum hin orientierten Gebäudeteilen anzubringen und dürfen von diesem aus nicht sichtbar sein. Ist die technische Umsetzung nur auf Dachflächen, welche zum öffentlichen Raum hin orientiert sind, möglich, müssen thermische Solaranlagen, Photovoltaikanlagen in die Dachfläche integriert und farblich harmonisch mit der Dachdeckung ausgeführt werden.

10.12) Dachflächenfenster (inkl. Beschattungsanlagen), welche zum öffentlichen Raum hin orientiert sind, müssen ebenfalls in die Dachfläche integriert und farblich harmonisch mit der Dachdeckung ausgeführt werden. Außenliegende Beschattungsvorrichtungen (Rollläden) an von öffentlichen Verkehrsflächen einsehbaren Fassaden müssen Unterputz ausgeführt werden.

10.13) Von den unter den Punkten 3.1) bis 3.3) bzw. 10.2) und 10.8) bis 10.12) angeführten Vorschriften kann Abstand genommen bzw. abgewichen werden, falls dadurch eine gestalterische Verbesserung erreicht wird welche vom Gestaltungsbeirat durch ein positives Schutzzonengutachten bestätigt wird.

10.14) Die Verwendung von Brandwänden als Werbefläche für betriebseigene Zwecke*) ist nur dann gestattet, wenn durch ein Gestaltungskonzept sichergestellt wird, dass dadurch kein Widerspruch zum Ortsbild entsteht.
*) *Für einen Betrieb, welcher auf der betroffenen Liegenschaft untergebracht ist.*

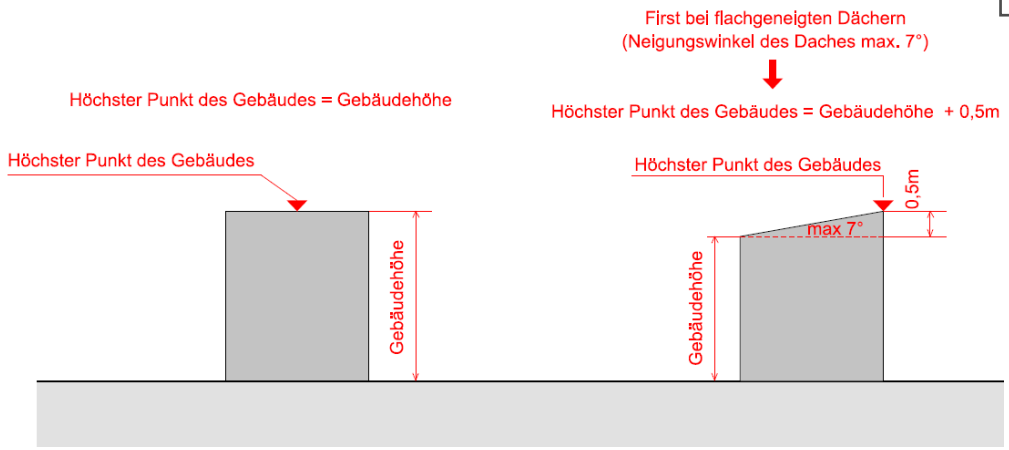
10.15) Bezüglich Mindestbauplatzgröße, Mindestbauplatzbreite und Bebauungsdichte kann bei Veränderungen der Grundstücksgrenzen im Ausmaß von max. 10% von den Festlegungen gemäß Punkt 2.1) und 2.2) und den Festlegungen im Bebauungsplan abgewichen werden, wenn der konsensmäßige Baubestand unverändert bleibt.

11. SCHUTZZONE „SÜDSTADT (S2)"

Der Geltungsbereich dieser Vorschriften deckt sich mit der im Bebauungsplan mit der Signatur „S1" ausgewiesenen „Schutzzone". Die Plandarstellung „Schutzzone Altort Maria Enzersdorf" mit der PZ: „MENZ – BÄ37 – 12360 – SZ" ist Bestandteil der Bebauungsvorschriften.

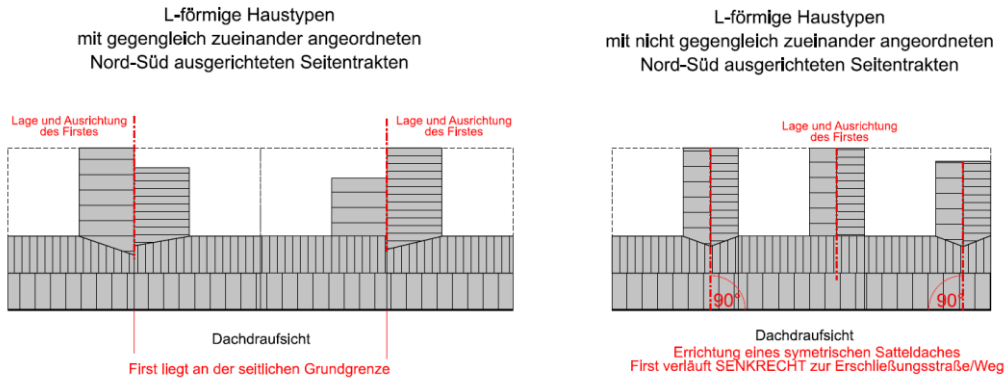
Ziel der Schutzzone ist die Erhaltung und Verbesserung des vorhandenen ortswirksamen Erscheinungsbildes des Ortsgebiets („Gartenstadt Südstadt").

11.1) Die Schutzzone „Südstadt" umfasst jene Baublöcke im Ortsteil „Südstadt", die in Form von verdichtetem Flachbau bebaut sind und im Bebauungsplan mit der Signatur „S2" umrandet sind.

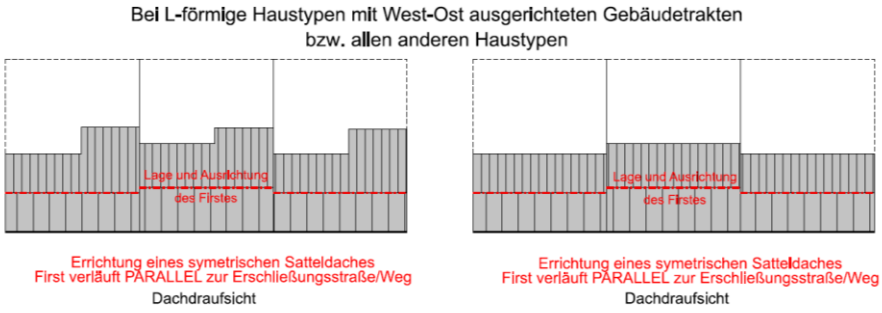


11.2) Die festgelegte „höchstzulässige Gebäudehöhe" darf mit keinem Punkt des Gebäudes überschritten werden.

Bei L-förmigen Haustypen ist auf den Seitentrakten die Errichtung eines Pultdaches möglich, wobei der First an der seitlichen Grundgrenze liegen muss. Bei jenen L-förmigen Haustypen, welche nicht gegengleich zueinander angeordnet sind, ist bei den Nord-Süd ausgerichteten Seitentrakten die Errichtung eines symmetrischen Satteldaches möglich, wobei der First senkrecht zur Straßenfluchtlinie (Nord-Süd) anzuordnen ist.



Bei diesen Haustypen darf der First die festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe um bis zu 0,5m überschreiten.



Bei den West-Ost ausgerichteten Trakten dieser L-förmigen Haustypen, sowie bei allen anderen Haustypen ist die Errichtung eines symmetrischen Satteldaches möglich, wobei der First parallel zur Straßenfluchtlinie (West-Ost) anzuordnen ist.

11.3) Baulandbereich Dobrastraße – Ost:
Im Bereich der Parzellen .855-.857, .860-.862, .863-.865, .868-.870, .871-.873, .876-.878 und 1347-1352 dürfen außerhalb des durch Baufluchtlinien beschränkten Teilbereiches der Parzellen ausschließlich Bauwerke (Nebengebäude, Flugdächer,…) mit einer überbauten Fläche von maximal 10m² errichtet werden.

11.4) Der höchste Punkt von Nebengebäuden und von baulichen Anlagen (z.B.: Flugdächer) darf 2,5m nicht überschreiten. Ausgenommen davon sind Garagen auf Bauplätzen, welche unmittelbar an die Straßenzüge „Thurnbergstraße", „Ottensteinstraße", „Dobrastraße", „Donaustraße", „Wienerbruckstraße" angrenzen. Dabei darf der höchste Punkt dieser Garagen 3,0m nicht überschreiten, die bebaute Fläche der Garage ist mit 25m² und die Breite der Ein- und Ausfahrt zum Grundstück an der Straßenfluchtlinie auf 3m beschränkt. Durch die Errichtung der Ein- und Ausfahrt darf nur maximal ein markierter Stellplatz auf öffentlichem Gut entfallen.

11.5) Falls die Festlegungen des Bebauungsplanes die Errichtung von Bauwerken bis zur Straßenfluchtlinie hin zulassen, dürfen diese maximal die halbe Gebäudelänge umfassen. Lediglich im Bereich der Parzellen •879 - •914, •998 - •1012 und •1014 - •1027 dürfen Bauwerke über die gesamte Gebäudelänge bis zur Straßenfluchtlinie oder zur nördlichen Grundgrenze hin errichtet werden.

11.6) Einfriedungen:
Einfriedungen sind grundsätzlich als Mauern auszuführen und dürfen eine maximale Höhe von 2,5m nicht überschreiten.
Ausgenommen sind Grundstücke, welche bereits ursprünglich keine massiven Einfriedungen hatten. Bei diesen Grundstücken dürfen auch zukünftig nicht massive Einfriedungen, oder anstelle von Mauern, blickdichte bauliche Anlagen ausgeführt werden, wobei eine maximale Höhe von 2,5m nicht überschritten werden darf.

11.7) Im Bereich der Parzellen .879 bis .884 dürfen die an der nördlichen Grundgrenze liegenden Innenhöfe bis zu einer Höhe von 3,5m bebaut werden.

11.8) Im Bereich der gesamten Schutzzone „Südstadt" ist die Errichtung von Aufbauten sowie deren Nutzung zu Aufenthaltszwecken (z.B. Dachterrassen) jeglicher Art nicht zulässig.
Ausgenommen ist die Errichtung von Anlagen gemäß Punkt 11.9), und Punkt 11.10).

11.9) Solar- und Photovoltaikanlagen dürfen eine maximale Konstruktionshöhe von 150cm nicht überschreiten und müssen zu der zum öffentlichen Raum hin orientierten Attika oder zum Dachrand einen Mindestabstand, welcher der tatsächlich ausgeführten Höhe der Anlage entspricht, aufweisen. Weiters dürfen vom öffentlichen Raum Wärmepumpen, Satellitenanlagen, Klimaanlagen und Windkraftanlagen nicht sichtbar sein.

11.10) Parabolantennen, sonstige Sende- und Empfangsanlagen sowie sonstige technische Aufbauten dürfen nur dann auf Dächern oder Fassaden angebracht werden, wenn sie vom öffentlichen Raum her nicht einsehbar sind.

11.11) **Gestaltungsbeirat**
Zur beratenden Beurteilung der unter 11.1) bis 11.10) genannten Ziele kann für jedes Bauvorhaben gemäß §14 und §15 NÖ-BO 2014 eine Beurteilung durch den seitens der Marktgemeinde Maria Enzersdorf installierten und mit „Statuten" ausgestatteten Gestaltungsbeirat eingeholt werden.
Davon ausgenommen sind (Klein-)Bauwerke für öffentliche Einrichtungen und für die öffentliche Versorgung (z.B. Trafo, Postverteilerstationen, etc.)

12. ABLEITUNG VON WÄSSERN

12.1. Bestimmungen für Bauplätze, die teilweise oder ganz innerhalb der „GH-ZONE" (Gipsvorkommen Marienhöhe) liegen

12.1.1) Die Versickerung von Dachwässern von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sowie von Oberflächenwässern von befestigten und versiegelten Flächen mit mehr als 20m² ist untersagt.

12.1.2) Vom Versickerungsverbot gemäß Punkt 12.1) sind folgende Flächen bzw. Tätigkeiten ausgenommen:

a) Versickerung von Dachwässern von Nebengebäuden und Vordächern bis 10m², wenn die Dachwässer frei ablaufen können (keine Dachrinne),
b) Versickerung von Oberflächenwässern von befestigten Flächen, egal welcher Größe, wenn sie nicht versiegelt sind und Wässer flächig versickern lassen.

12.2. Versickerung und Rückhaltemaßnahmen von Niederschlagswässern außerhalb der „GH-ZONE"

12.2.1) Außerhalb der unter Punkt 12.1. beschriebenen Zone sind Niederschlagswässer von versiegelten Flächen (Dächer, Wege, Zufahrten, Terrassen, etc. – vgl. auch Begriff „unversiegelte Fläche" gemäß Punkt 14.1) auf Eigengrund zu versickern. Dafür ist die Ausarbeitung eines Sickerfähigkeitsnachweises, erstellt durch eine befugte Fachperson, erforderlich. Bei der Herstellung der Sickerschächte sind die Bestimmungen der ÖNORM B 2506-1 zu berücksichtigen.

12.2.2) Wenn durch ein hydrologisches Gutachten nachgewiesen wird, dass das Versickern der Niederschlagswässer nicht möglich ist, können diese gedrosselt in den öffentlichen Kanal abgeleitet werden, wobei hinsichtlich Rückhaltung und Drosselung die nachfolgende Tabelle zu berücksichtigen ist.

ERMITTLUNG DES ERFORDERLICHEN REGENWASSER-RETENTIONSVOLUMEN FÜR BAUVORHABEN BIS max. 600 m² VERSIEGELTE FLÄCHE

Erforderlichen Speichervolumen V_{erf} nach DWA-A117[1] für ein 5-jährliches Starkregenereignis:

Ermittlung des erforderlichen Speichervolumens			
Ermittlung A_{red}	**Drosselabfluss**	**red. versiegelte Fläche A_{red}**	**erf. Speichervolumen V_{erf}**
	l/s	m²	m³
versiegelte Fläche **A** lt. Einreichplanung (m²)	1,5	50	**0,5**
		100	**1,0**
		150	**2,0**
Abflussbeiwerte **ABW**:		200	**3,0**
Dächer, Wege und		250	**5,0**
Zufahrten: 0,9		300	**6,0**
Gründach extensiv: 0,5		350	**8,0**
		400	**10,0**
reduzierte versiegelte		450	**12,0**
Fläche A_{red} = A*ABW		500	**13,0**
		550	**15,0**
		600	**17,0**

Die oben angeführten Berechnungsergebnisse sind Richtwerte und beruhen auf der Annahme einer mittleren Grundstücksgröße von 600m² und auf mittleren Abflussbeiwerten.

12.2.3) Es kann von der obigen Tabelle abgewichen werden, wenn ein individueller Nachweis für ein 5-jähriges Starkregenereignis nach DWA-A117[1] geführt wird.

12.2.4) Beträgt die errechnete reduzierte versiegelte Fläche gemäß obiger Tabelle mehr als 600 m² ist jedenfalls ein Nachweis für ein 5-jähriges Starkregenereignis nach DWA-A117[1] zu führen.

[1] *Arbeitsblatt der „Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V". Das Regelwerk beschreibt die Bemessung von Regenrückhalteräumen im Bereich der gesamten Abwasserableitung zwischen der Grundstücksentwässerung und dem Gewässer.*

12.2.5) Ausgenommen sind Flächen im Sinne des Punktes 12.2.1, deren projizierte Fläche weniger als 10 m² beträgt.

13. BEGRÜNTE DÄCHER, FASSADEN UND KFZ-STELLPLÄTZE

13.1 Begrünte Dächer

13.1.1) Bei **Neu- und Zubauten** von Bauwerken mit Flachdächern (Dachneigung bis 7°) ist eine Begrünung der Dachflächen vorzusehen. Ausgenommen sind jene Teile der Dachflächen mit einer transparenten Dachdeckung.
25% der Gesamtdachfläche von Hauptgebäuden darf als Dachterrasse ausgebildet werden.

13.1.2) Begrünung von Dächern bei bestehenden Gebäuden:
Ist bei einem Bestandsgebäude, ausgenommen Gebäude im seitlichen und hinteren Bauwich, die maximal zulässige Gebäudehöhe bereits ausgeschöpft, darf bei der Errichtung der Dachbegrünung die festgelegte höchstzulässige Gebäudehöhe um das erforderliche Ausmaß der Konstruktionshöhe, jedoch nicht mehr als **1 Meter**, überschritten werden, wobei die Belichtung von bestehenden, bewilligten Hauptfenstern bzw. von Hauptfenstern zulässiger Gebäude auf Nachbargrundstücken nicht beeinträchtigt werden darf.

13.2 Begrünte Fassaden

13.2.1) Bei Neu- und Zubauten von Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohneinheiten pro Bauplatz müssen zumindest **50%** der Fassadenfläche jedes Gebäudes begrünt werden. Ausgenommen von dieser Bestimmung sind ortsbildprägende Gebäudefronten in Schutzzonen.

13.2.2) Die zu begrünende Fläche darf auf mehrere Teilflächen an der Fassade aufgeteilt werden. Eine einzelne Begrünungsfläche ist jedoch nur dann anrechenbar, wenn sie 5% der Fassadenfläche nicht unterschreitet.

13.2.3) Fensterflächen dürfen nicht zur Fassadenbegrünungsfläche gemäß Punkt 13.2.1. gerechnet werden.

13.2.4) Bei Wohngebäuden mit bis zu 4 Wohneinheiten kann der unter Punkt 3.1 und 3.2. vorgeschriebene Versatz der Gebäudefront entfallen, wenn eine zusätzliche Begrünung dieser Gebäudefront gemäß Punkt 13.2.1 und 13.2.3 erfolgt.

13.2.5) Die Begrünung der Fassaden kann durch eine Trog-, boden- und eine wandgebundene Begrünung erfolgen und ist automatisch zu bewässern.

13.2.6) Fassadenbegrünungen sind nach den gültigen Regeln der Technik auszuführen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.
Erforderliche Pflegemaßnahmen sind bereits in der Planung zu berücksichtigen.

13.2.7) Bei Bauwerken ab der Gebäudeklasse 3 ist ein brandschutztechnisches Gutachten zur Fassadenbegrünung vorzulegen.

13.3 Begrünte KFZ-Stellplätze

13.3.1) Bei der Errichtung oder Abänderung von nicht überdeckten KFZ-Stellplätzen mit mehr als 4 KFZ-Stellplätzen muss zwischen den Stellplatzflächen und den Fahrgassen bzw. den Grundstücksein- und Ausfahrten eine gestalterische Trennung der Oberflächen erfolgen. Für die Stellplatzflächen sind sickerfähige Oberflächen mit einem Abflussbeiwert von max. 0,4 gemäß ÖNORM B2506-1 herzustellen. Weiters muss je 3 Stellplätze ein Baum mit einem Stammumfang von min. 15-18 cm (gemessen in 1 m Höhe, Hochstamm) und einer Baumscheibe von mindestens 6 m², bei einer Mindestbreite von 2 m, oder einer alternativen Maßnahme für die Absicherung einer ausreichenden Feuchtigkeitszufuhr, gepflanzt werden.
Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.

Die Bäume müssen derart angeordnet werden, dass eine Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

13.3.2) Bei der Errichtung oder Abänderung von nicht überdeckten KFZ-Stellplätzen bis zu 4 Stellplätzen müssen die Stellplatzflächen inkl. der Grundstücksein- und Ausfahrten mit sickerfähigen Oberflächen (Abflussbeiwert von max. 0,4 gemäß ÖNORM B2506-1) hergestellt oder 1 Baum pro 2 Stellplätze (gemäß Punkt 13.3.1) gepflanzt werden.
Diese Bäume sind nach den gültigen Regeln der Technik zu pflanzen, zu pflegen und in einem vitalen Zustand zu erhalten.
Die Bäume müssen derart angeordnet werden, dass eine Beschattung der befestigten Flächen des Parkplatzes erreicht werden kann.

14. UNVERSIEGELTE FLÄCHEN *(keine Abdeckung des Bodens mit einer wasserundurchlässigen Schicht)*

14.1) Unversiegelte Flächen sind Teile von Bauplätzen in denen jegliche bauliche Anlagen unzulässig sind. Ausgenommen sind unterirdische Bauwerke bis zu einer Fläche von **50%** der nicht mit Haupt- oder Nebengebäuden bebaubaren Fläche des Bauplatzes, deren Oberkante mindestens 1 m unter der bewilligt veränderten Höhenlage des Geländes liegt.

14.2) Pro Bauplatz müssen zumindest **75%** der nicht mit Haupt- und Nebengebäuden bebaubaren Flächen des Bauplatzes als unversiegelte Fläche (z.B.: Wiesen und Rasenflächen, bepflanzte Flächen, Beete, Bewuchs, …) ausgebildet werden. Ausgenommen davon sind Fahnenzufahrten.
Ist im Bebauungsplan keine Bebauungsdichte festgelegt, so ist als Bemessungsgrundlage nach Abs.14.1) die tatsächlich bebaute Fläche heranzuziehen, ausgenommen ist die Schutzzone Südstadt.
Ist im Bebauungsplan eine Geschoßflächenzahl festgelegt, so gilt als Bemessungsgrundlage für die bebaubare Fläche der Divisor der erzielbaren Geschoßflächenzahl durch die aufgrund der festgelegten Gebäudehöhe maximal erreichbaren Geschoße unter der Annahme einer Geschoßhöhe von 3 m.

14.3) Das Ausmaß von begrünten Dachflächen (Flachdächer und Steildächer), welche für eine intensive Begrünung mit einer zumindest 25 cm starken Substratschicht geeignet sind, wird als unversiegelt Fläche gemäß Punkt 14.1) angerechnet.

14.4) Ist bei vor dem 01.01.2022 baubehördlich bewilligten Gebäuden ein Zubau bzw. eine Abänderung eines vor dem 01.01.2022 bewilligten Bauwerks (z.B. Erweiterung eines Flugdaches oder einer Terrasse) geplant und kann das Ausmaß der unter Punkt 14.2 vorgegebenen unversiegelten Fläche aufgrund der bereits konsensgemäß bestehenden versiegelten Flächen nicht erreicht werden, so ist für jeweils angefangene 50 m², welche dieses Ausmaß überschreiten 1 Baum gemäß Punkt 13.3.1 zu pflanzen, durch welchen eine Beschattung der versiegelten Fläche gewährleistet wird.

Diese Verordnung tritt nach ihrer Kundmachung mit dem auf den Ablauf der zweiwöchigen Kundmachungsfrist folgenden Tag in Kraft."

Angeschlagen am: **06.11.2024**

Abgenommen am: **21.11.2024**

An
BG Mödling
Wiener Straße 4 - 6
2340 Mödling

Eingabe zu: 5 E 33/26h

Elektronisch eingebracht: 04.08.2026 17:02:47
Mag. (FH) MSc Daniel Ertl

(W877541)

Habsburgerstraße 10, 2500 Baden
Telefon: 0699 107 540 97
E-Mail: daniel.ertl@gerichts-sv.at

2 Anhänge

Sachverständigengutachten

(Weiteres) Vorbringen

Sachverständigengutachten

Sehr geehrte Frau Rat Dr. Rudisch!

Im Anhang übermittle ich Ihnen das Gutachten in oa. Sache gem. Beschluss vom 26.05.2026 sowie die Gebührennote.

Freundliche Grüße
Daniel Ertl

2 Anhänge

Nr	Anhangsart	Datum	ON/Beilage	Zeichen (Einbr.)
1	Sachverständigengutachten	04.08.2026		
2	Gebührennote	04.08.2026		