

BEWEISSICHERUNG

Konkurssache:

**Systemos GmbH
Johann-Riegler-Gasse 1 und 3
2542 Kottingbrunn**

**Grundstücksnummer: 558/2+558/3
Einlagezahl: 4122
Katastralgemeinde: 04016**

Auftraggeber:

**Dr. Wolfgang Kleibel als Masseverwalter der
Systemos GmbH**

**Erzabt-Klotz-Straße 4/2
5020 Salzburg**

Verfasser:

BM DI Franz Stadler

Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

**Grazer Straße 76e
4820 Bad Ischl**

**Tel: +43 (0) 660 / 6830504
E-Mail: office@st-ingenieure.at**



28.07.2025

SVG-014

Inhaltsverzeichnis:

1.	Allgemeines	5
2.	Beweissicherung	7
3.	Wertminderungsberechnung	43
Beilage 1:	Bau- und Ausstattungsbeschreibung	
Beilage 2:	Planunterlagen, Baubescheid, Teilfertigstellungsmeldungen	
Beilage 3:	Grundbuchsauszug	

1. ALLGEMEINES

1.1 Auftraggeber:

Dr. Wolfgang Kleibel als Masseverwalter der
Systeos GmbH
Erzabt-Klotz-Straße 4/2
5020 Salzburg

1.2 Verfasser:

Bmst. Dipl.-Ing. Franz Stadler
Ingenieurkonsulent für Wirtschaftsingenieurwesen Bauwesen r.B.
Allgemein beeideter und gerichtlich zertifizierte Sachverständiger
Grazer Straße 76e
4820 Bad Ischl

1.3 Auftrag:

Erstellung einer Beweissicherung für die Konkursache Systeos GmbH über den Ausführungsstand der Objekte auf der Liegenschaft 558/2+558/3 in der KG 04016.

1.4 Standort:

Bundesland: Niederösterreich
Bezirk: Baden
Gemeinde: 2542 Kottlingbrunn
Katastralgemeinde: 04016
Grundstücksnummer: 558/2 + 558/3
Einlagezahl: 2542

1.5 Unterlagen:

Planunterlagen übermittelt von der Fa. R&G Bauprojekt Management GmbH

02.1 Übersichtsplan
02.2 Lageplan 1
02.3 Kellergeschoss HNr.1
02.4 Erdgeschoss HNr.1
02.5 Obergeschoss HNr.1
02.6 Kellergeschoss HNr.3
02.7 Erdgeschoss HNr.3
02.8 Obergeschoss HNr.3
02.9 Schnitt
02.10 Ansichten NW-SO
02.11 Ansichten NO_SW
Baubescheid Haushälfte Nr. 1
Baubescheid Haushälfte Nr. 2
Teilfertigstellungsmeldungen

Bau und Ausstattungsbeschreibung übermittelt von der Fa. Systeos GmbH

1.6 Lokalaugenschein:

Lokalaugenschein: 25.07.2025
Durchgeführt von: Bmst. Dipl.-Ing. Franz Stadler

1.7 Sonstiges:

Die Beweissicherung stellt den aktuellen Zustand der Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Objekte dar.
Nicht enthalten ist die Aufnahme von Mängeln oder Bauschäden.

..

2. BEWEISSICHERUNG

2.1 Allgemeine Beschreibung:

Die gegenständlichen Objekte Johann-Riegler-Gasse 1 und 3 in 2542 Kottlingbrunn, befinden sich auf dem Grundstück 558/2 und 558/3 in der Katastralgemeinde 04016. Es handelt sich um ein Doppelhaus. Die jeweiligen Objekte sind unterkellert und bestehen aus einem Kellergeschoss, Erdgeschoss, und einem Obergeschoss. Neben den einzelnen Objekten befinden sich zugeordnete Stellplätze. Die Objekte befinden sich in unterschiedlichen Bauzuständen welche unter Punkt 2.2 näher beschrieben werden. Die Grünflächen sowie die Zaunanlage die die einzelnen Gärten umschließen wurden fertiggestellt ebenso wie die Zugänge und Stellplätze vor bzw. neben dem Objekt.

2.2 Beweissicherung:

Die Beweissicherung bezieht sich auf die gesamte Liegenschaft einschließlich der darauf befindlichen Objekte. Probeöffnungen von Boden- bzw. Wandaufbauten wurden nicht vorgenommen. Funktionsprüfungen bei technischen Anlagen (Elektro, Blitzschutz, Wasser, Kanal, Heizung etc.) wurden nicht durchgeführt. Die Beweissicherung erfolgte in zerstörungsfreier Form mittels augenscheinlicher Überprüfung.

Sämtliche nicht sichtbaren Elemente wie die Fundierung der Objekte, die Entwässerungsanlage sowie Ver- und Entsorgungsleitungen konnten nicht überprüft werden.

Die Beweissicherung beinhaltet keine Überprüfung auf die Übereinstimmung des bewilligten Bauplanes sowie der des zugehörigen Baubescheides.

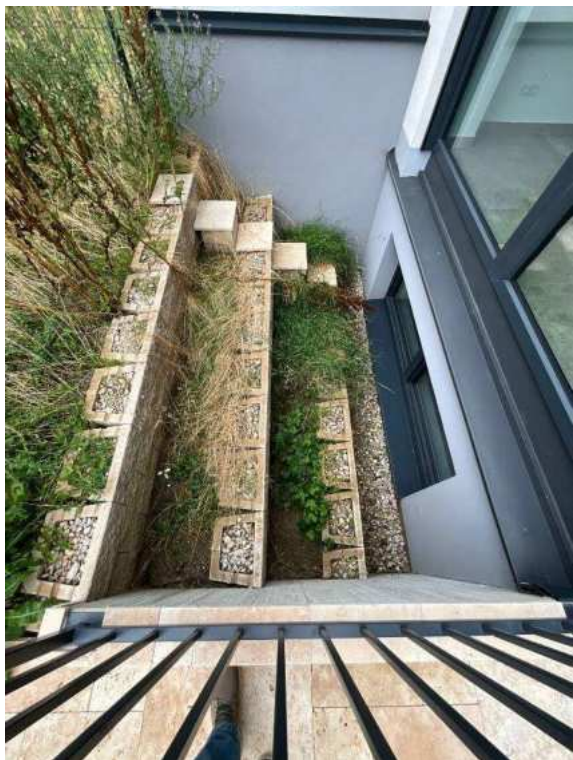
2.2.1 Haus 1:

Rohbau:	fertiggestellt
Dach:	fertiggestellt
Fassade:	fertiggestellt
Estrich:	fertiggestellt
Trockenbau:	fertiggestellt
Malerarbeiten:	fertiggestellt
Fliesenleger:	fertiggestellt
Parkettboden:	fertiggestellt
Beleuchtung innen:	Verkabelung ja, Beleuchtungskörper nein
Beleuchtung außen:	Verkabelung ja, Beleuchtungskörper nein
Terrasse:	fertiggestellt
Fenster:	fertiggestellt
Außenfensterbänke:	fertiggestellt
Innenfensterbänke:	teilweise fertiggestellt
Innentüren:	fertiggestellt
Eingangstür:	fertiggestellt
Treppe (EG bis DG):	Rohbau ja, Belag nein
Sonnenschutz:	fertiggestellt
Elektro:	
Rohinstallation:	fertiggestellt
Stromzähler:	vorhanden
E-Verteilerkasten:	fertiggestellt
Komplettierung	offen
Blitzschutz:	fertiggestellt
Haustechnik:	
Rohinstallation:	fertiggestellt
Wasseruhr:	vorhanden
Komplettierung:	offen
Sanitärgegenstände:	nicht vorhanden
Wärmepumpe:	fertiggestellt
Stellplatz:	fertiggestellt

Außenansicht:



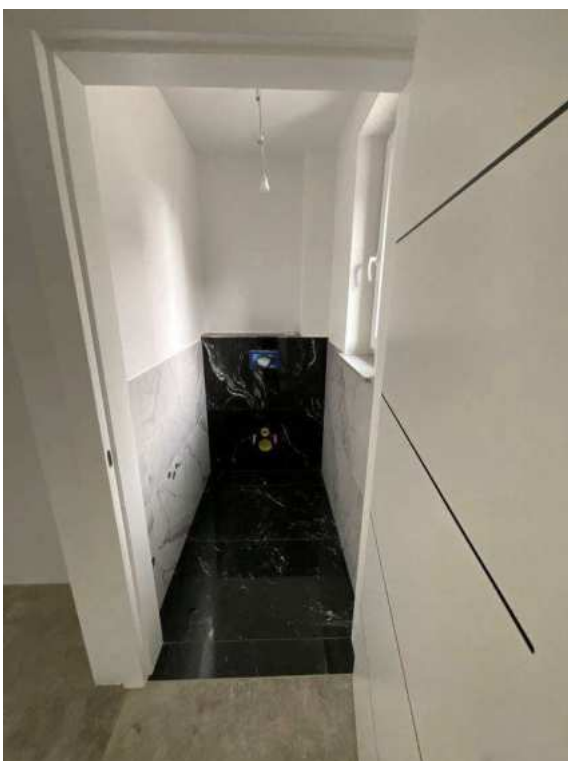




Erdgeschoss:



Flur



WC



Abstellraum





Wohnen Essen Kochen

Kellergeschoss



Stiege

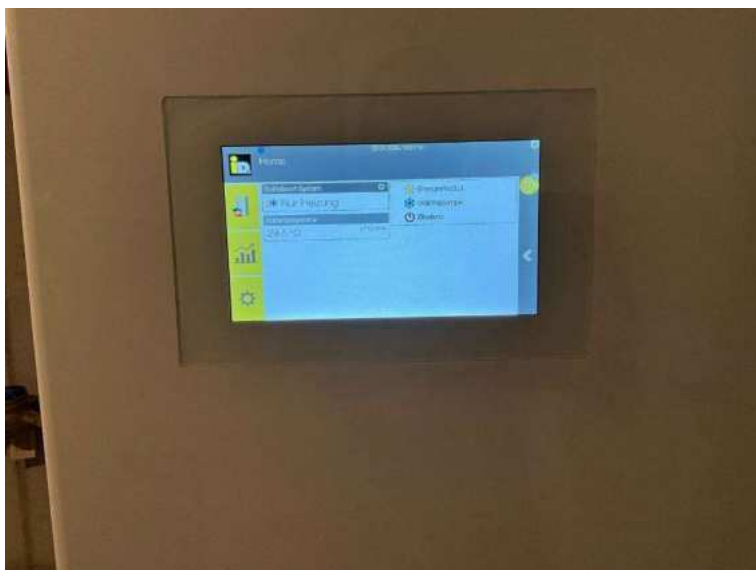


Flur



Keller 1





Technik



Hobbyraum

Obergeschoss



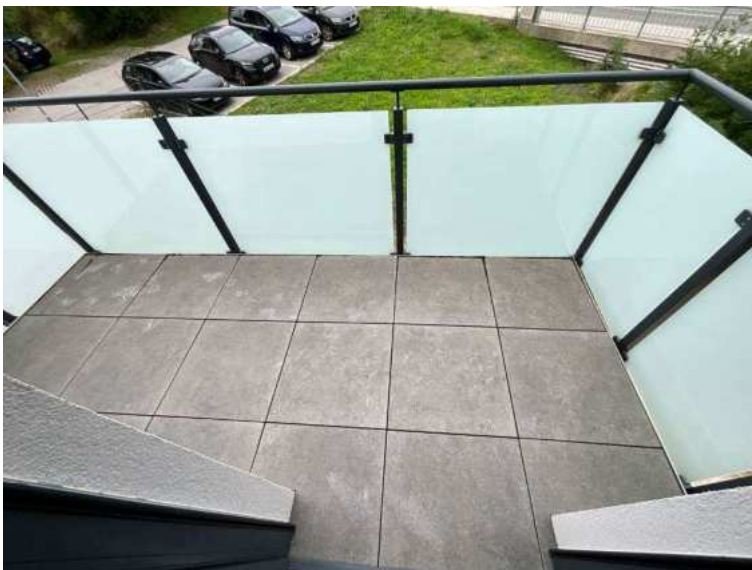
Stiege



Flur



Schlafzimmer Ankleide



Balkon

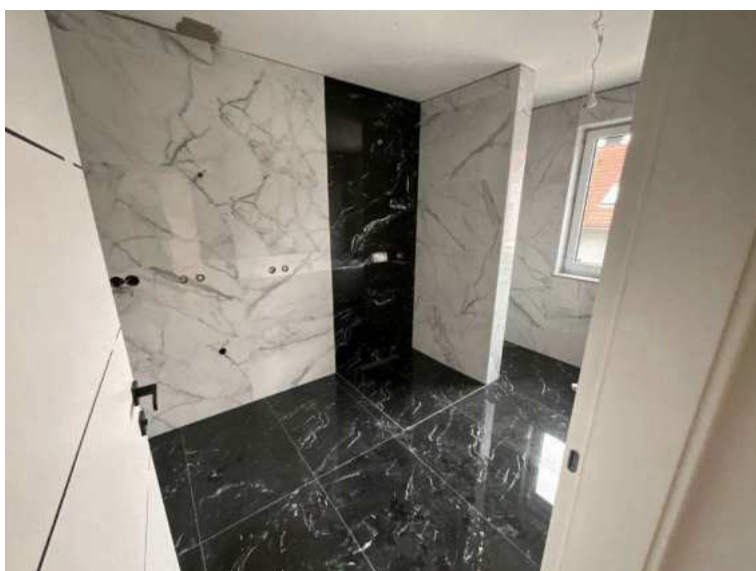


Kind 1





Kind 2





Bad

2.2.2 Haus 3:

Rohbau:	fertiggestellt
Dach:	fertiggestellt
Fassade:	fertiggestellt
Estrich:	fertiggestellt
Trockenbau:	teilweise fertiggestellt
Malerarbeiten:	offen
Fliesenleger:	teilweise fertiggestellt
Parkettboden:	nicht vorhanden
Beleuchtung innen:	Verkabelung ja, Beleuchtungskörper nein
Beleuchtung außen:	Verkabelung ja, Beleuchtungskörper nein
Terrasse:	fertiggestellt
Fenster:	fertiggestellt
Außenfensterbänke:	fertiggestellt
Innenfensterbänke:	teilweise fertiggestellt
Innentüren:	nicht vorhanden
Eingangstür:	fertiggestellt
Treppe (EG bis DG):	Rohbau ja, Belag nein
Sonnenschutz:	fertiggestellt
Elektro:	
Rohinstallation:	fertiggestellt
Stromzähler:	vorhanden
E-Verteilerkasten:	fertiggestellt
Komplettierung	offen
Blitzschutz:	fertiggestellt
Haustechnik:	
Rohinstallation:	fertiggestellt
Wasseruhr:	fertiggestellt
Komplettierung:	offen
Sanitärgegenstände:	nicht vorhanden
Wärmepumpe:	fertiggestellt
Stellplatz:	fertiggestellt

Außenansicht:





Erdgeschoss



Flur



WC



Abstellraum





Wohnen Essen Kochen

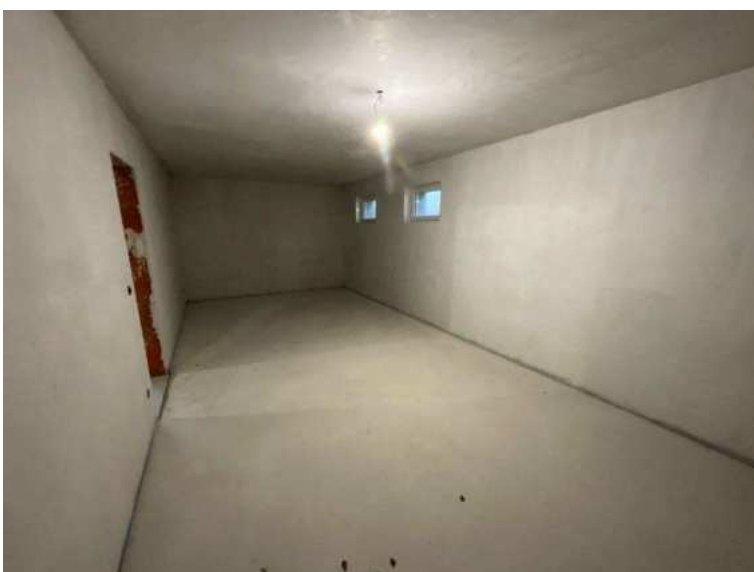
Kellergeschoss



Stiege

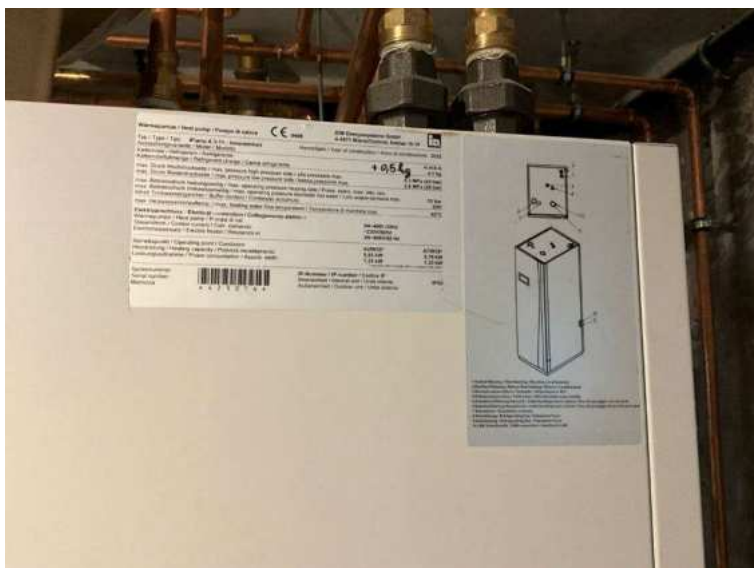


Flur









Technik

Obergeschoss



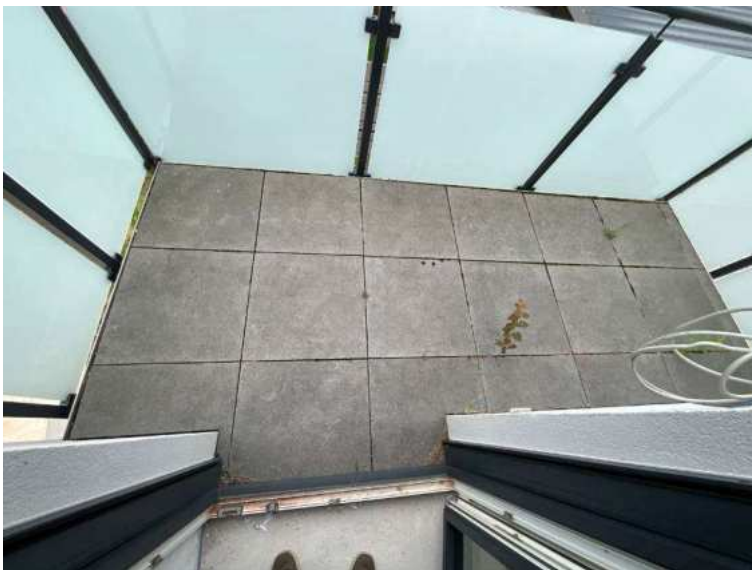
Stiege



Flur



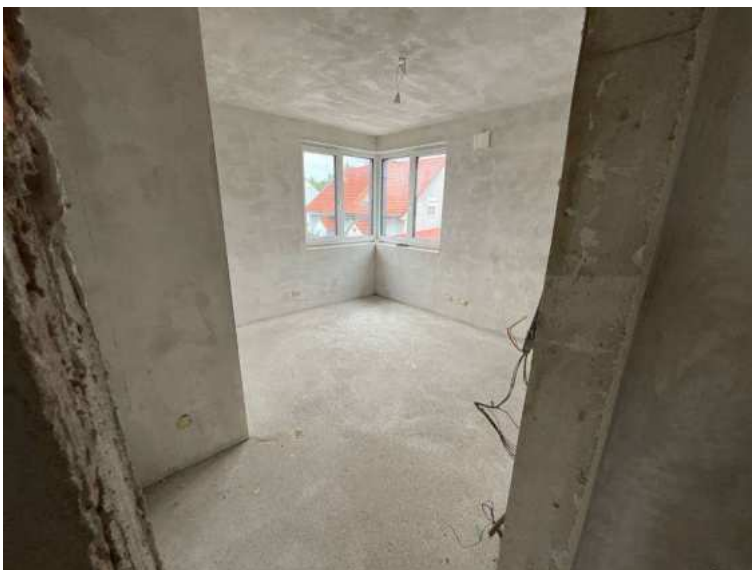
Schlafzimmer Ankleide



Balkon



Kind 1





Kind 2





Bad

3. WERTMINDERUNGSBERECHNUNG



Bad Ischl, am 28.07.2025

Beilagen:

- Bau- und Ausstattungsbeschreibung
- Planunterlagen, Baubescheid, Teilfertigstellungsmeldungen
- Grundbuchsauszug

28.07.2025

BEILAGE 1: Bau- und Ausstattungsbeschreibung

**BAUTRÄGER UND VERKAUF
SYSTEMS GMBH**
Sinnhubstraße 18, 5020 Salzburg

WOHNPROJEKT

8 Doppelwohnhäuser / 16 Wohneinheiten
Johann-Riegler-Gasse, 2542 Kottingbrunn



Bau - und Ausstattungsbeschreibung

1. Allgemeiner Hinweis:

Das Bauvorhaben entspricht bezüglich Wärme und Schallschutz der Bauordnung für Niederösterreich in Ihrer letztgültigen Fassung und den damit zusammenhängenden Normen und Vorschriften. Maßgeblich für die Errichtung der Wohnhausanlage sind, der Einreichplan, der Polierplan, die Statik sowie die Bauphysik. Bei den verwendeten Bildern handelt es sich um Symbolbilder.

2. Technische Beschreibung des Projekts:

- **Fundierungen:**
Stahlbetonfundamentplatte laut statischem Erfordernis,
alle Anschlüsse horizontal und vertikal mittels Fugenbändern (wasserundurchlässig),
Dimensionierung nach statischer Berechnung.
Fundamenterdung:
Im Plattenbereich bzw. Fundament wird rundum ein verzinkter Ringerder verlegt und an den Hausecken, an denen die Regenabfallrohre situiert sind, hochgeführt. Diese sind für den Anschluss einer Blitzschutzanlage vorbereitet.
- **Vertikale Feuchtigkeitsabdichtung:**
Alle Kelleraußenwände (Wände im Erdreich) werden bis zur Unterkante Hausfassade + 30cm über GOK vollflächig mit bituminösem Dichtmaterial versehen. Als Dämmung bzw. zum Schutz der Feuchtigkeitsabdichtung sowie gegen mechanische Beschädigungen beim Hinterfüllen wird eine 14cm starke Perimeterdämmung, aus extrudierten Hartschaumstoffplatten, verwendet.
- **Horizontale Feuchtigkeitsabdichtung:**
1 Lage E-KV5
- **Hinterfüllen der Baugrube (Zuschütten des Arbeitsgrabens):**
Der Arbeitsgraben wird, mit geeignetem Material, hinterfüllt und lagenweise verdichtet. Dafür wird gegebenenfalls auch das auf dem Grundstück gelagerte Aushubmaterial verwendet.
- **Geschossdecken:**
D = 22 cm bzw. 18 cm (nach statischen Angaben) über Kellergeschoss, Erdgeschoss und Obergeschoss aus Stahlbeton.
- **Fußbodenkonstruktion:**
EPS Schüttung gebunden, Trittschall Dämmplatte, Gleitschicht PE-Folie sowie schwimmender Estrich mit Randdämmstreifen (lt. Detail Fußbodenaufbau).
Auf die Verhinderung etwaiger Trittschallübertragungen wird größter Wert gelegt.
U-Werte entsprechend der OIB-Richtlinie 6.
- **Außenmauerwerk über KG:**
D = 25 cm, gebrannter Ziegel z. B. Heluz UNI 25 Plan verklebt oder mit Thermomörtel gemauert.
- **WDVS Fassade:**
WDVS Fassade aus 18cm starken EPS+ Dämmplatten mit Netz und Spachtelung sowie Endbeschichtung, Farbe nach Plan

- **Innenstiege:**
Alle Stiegen sind Schallentkoppelt.
KG: Stiegenverbindung KG-EG: Gewendelte Stiege aus Ortbeton.
EG: Stiegenverbindung EG-OG: Gewendelte Stiege aus Ortbeton.

- **Zwischenwände tragend:**
Innerhalb der Wohnung: 20cm Ziegelmauerwerk
Wohnungstrennwände: 2 x 20 cm SBZ Schallschutzziegel mit dazwischenliegender Dämmung
Zement – Kalkputz geschnitten in den Nassräumen, in den übrigen Räumen
Kalk – Gipsputz 10 mm Glatt.

- **Zwischenwände innerhalb Wohneinheit:**
10/12 cm Ziegelmauerwerk, beidseitig mind. 1cm geputzt.

- **Dach:**
Flachdachdachkonstruktion statisch entsprechend dimensioniert.
Dampfsperre auf Stahlbetondecke, Gefälledämmung, EPS-Dämmung u. Abdichtung lt. Ö-
Norm. Abdichtung wird ohne Auflast mechanisch befestigt.
Die Attika wird mit Aluminiumblechen abgedeckt.
Die Entwässerung wird zur Fassade nach außen geführt und über Abfallrohre abgeleitet.
Die lt. Planung erforderlichen Dachdurchdringungen werden lt. Normen und
Haustechnikplanung hergestellt und in die Abdichtung eingebunden.

- **Spengler:**
Lieferung und Montage von Fallrohren in den, auf die Dachgröße abgestimmten,
erforderlichen Dimensionierungen.
Weitere lt. Planung erforderlichen Verblechungen (Ichsenverblechungen, An- u.
Abschlussverblechungen, Fensterbleche, Attikaverblechungen, Kamineinfassungen etc.)
werden farbmäßig auf die Farbe der Regenrinnen abgestimmt.

- **Balkon od. Terrasse:**
Die Leistung umfasst die statische Grundkonstruktion in Stahlbeton, die notwendige
Abdichtung und Entwässerungen im Gefälle sowie Herstellung eines Geländers samt
Handlauf als Absturzsicherung.
Geländer Formrohrkonstruktion mit Verglasung (VSG).



- **Belüftung der Räume:**

WC und Bäder werden mittels Fenster direkt ins Freie entlüftet.

Teilweise über eine dezentrale Lüftungsanlage, um ein perfektes Wohlfühlklima zu erreichen.

Bei den Lüftungseinheiten handelt es sich um LUNOS e²60 mit Wärmerückgewinnung und verbesserter Geräuschdämmung. Die Bedienung erfolgt über die Smart Comfort Steuerung



Erdgeschoss:

Die Küche sowie der Wohn- und Essbereich werden mittels 2 dezentralen Lüftungseinheiten regelmäßig entlüftet

Obergeschoss:

Das Schlafzimmer inkl. der Ankleide verfügen über eine dezentrale Einheit, sowie das Kinderzimmer 1 und Kinderzimmer 2.

3. Fenster und Türen:

- **Fenster:**

Kunststoff-Alufenster



Die Fenster werden aus Kunststoff-Alu mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt. Die Oliven werden verchromt oder weiß ausgeführt.

- **Balkon- und Terrassentüre:**

Hebeschiebetüre bzw. Drehkipp-Türe aus Kunststoff-Alu.



Die Balkontüren sowie die Hebeschiebetüren werden als Kunststoff-Alu-Elemente mit 3-Scheiben-Isolierverglasung ausgeführt.
Die Oliven werden verchromt oder weiß ausgeführt.

- **Außenfensterbänke:**

Aluminium pulverbeschichtet
Farbe: anthrazit

- **Sonnenschutz, außenliegend**

Sämtliche Fenster erhalten Raffstorekästen mit Stromzuleitung.
Die Bestückung erfolgt lt. Plan mit Raffstore.

Farbe des Behanges: anthrazit

Bedienung: elektrisch, mit Unterputzschalter



- **Wohnungseingangs:**

Hauseingangstüre: Kunststoff-Aluminiumtüre entsprechend Ö-Norm, wärmegeämmte Ausführung mit seitlichen Glaseinsatz. Einbruchsschutzklasse RC2.
Die Türe wird von der Firma Pirnar geliefert.



- **Innentüren:**

Die Innentüren werden in Holzwerkstoff und die Bänder innenliegend ausgeführt.

Farbe weiß

Drücker Chrom bzw. schwarz (Haus 1)

Lisenen weiß bzw. schwarz (Haus 1)



4. Innenausbau

- **Beläge:**

Als Beläge werden hochwertige Parkette sowie Fliesen/Steinzeuge verwendet.

Fliesen/Steinzeug: Vorraum EG, Technik, Vorraum KG, WC, Abstellraum, Badezimmer, Küche

Eichenparkett Natur, geölt: Wohnräume

- **Schalterprogramm:**

Verwendetes System von Busch-Jaeger

- **Armaturen:**

Waschtisch bzw. Badezimmerarmaturen werden von Hansgrohe verbaut.

In der Dusche bzw. bei der Badewanne werden Hansgrohe Unterputzarmaturen verbaut.

Farbe: Chrom



- **Dusche:**

Die Ausführung der Dusche erfolgt bodeneben (barrierefrei) mit Ablaufrinne



- **Badewanne**

Die Trapezwanne wird in Sanitäracryl und der Farbe Weiß verbaut.



- **WC**

WC Wandhängend (Tiefspüler) mit Drücker von Geberit in Weiß.



- **Waschbecken mit Unterbau und Spiegelschrank im Bad:**

Doppelwaschbecken in Weiß mit Unterbau im Badezimmer.
Dazu kommt ein passender Spiegelschrank mit Beleuchtung.
Farbe: weiß



- **Handwaschbecken mit Spiegel im WC:**

Handwaschbecken in Weiß mit Unterschrank und Spiegel im Gäste-WC EG.
Farbe: weiß



- **Anschluss Waschmaschine:**
Jeder Technikraum verfügt über ein Stromanschluss und Schmutzwasserablauf für eine Waschmaschine.
- **Stieengeländer EG bis OG**
Das Stieengeländer wird von der Firma MTP in Kottlingbrunn angefertigt.
Es handelt sich um ein Geländer in Stabstahl in der Farbe schwarz-matt.



5. Terrassen und Balkone

- **Beläge Balkon**
Auf dem Balkon wird lt. Plan ein 2cm starker Fliesenbelag in Splitt/Drainbeton verlegt.
- **Beläge Terrasse**
Naturstein in Splittbett

Die einzelnen Terrassen werden durch einen Sichtschutz getrennt. Die Ausführung der Balkongeländer erfolgt, wie in Punkt 2 beschrieben.

4. Außenbereich:

- **Zufahrt / Parkflächen**
Die Zufahrt zu den Stellplätzen, sowie die Stellplätze werden gepflastert.
- **Garten**
Die Freiflächen werden mit dem vorhandenen Mutterboden wieder aufgefüllt und planiert.
Der Fertiggras ist inkludiert.
- **Einzäunung**
Das Grundstück wird Bachseitig sowie zwischen den Häusern mit einem eingezäunt.
Die Gesamthöhe des Zauns beträgt min. 125 cm.
Farbe: anthrazit



5. Installationen

- **Kanal, Dachwässer, Oberflächenwässer:**
Die Schmutzwasserleitungen werden ins öffentliche Kanalnetz eingeleitet.
Regenwasser wird am eigenen Grundstück zur Versickerung gebracht.
- **Blitzschutz**
Der Blitzschutz erfolgt über eine Fangleitung aus Rundstahl mit Ableitung laut Ö-Norm über leicht erreichbare Prüfklemmen im Mauerkasten.
Die Ableitungen sind an den Fundamenterder angeschlossen.
- **Schuh Abstreifgitter**
Abstreifgitter im Freibereich auf Podest vor Haustüre.



6. Heizung

Die Unterbringung der Technik erfolgt im Kellergeschoss.

Die Wohnräume sowie der Keller werden durch eine Fußbodenheizung beheizt. Die primäre Regelung erfolgt über eine witterungsgeführte Regelung (Außenfühler an der Nordseite) und einem Raumthermostat im EG.

- **Luftwärmepumpe**
Als Zentralheizung wird eine Luftwärmepumpe von IDM verbaut, die aus einer Außeneinheit und Inneneinheit besteht. Es handelt sich um eine Luft/Wasser-Wärmepumpe im monovalenten Betrieb. Die Wärmepumpe verfügt über eine Kühleinheit, mit der sich der Fußboden über die Fußbodenheizung im Sommer kühlen lässt.
Die Luftwärmepumpe lässt sich auch an das Internet anschließen. Somit kann man diese auch darüber steuern.



- **Photovoltaik Anlage**
Leerverrohrung vom Dach bis KG vorhanden.
Gegen Aufpreis kann diese auch installiert werden.
- **Kalt-, Warmwasser- und Ablaufleitung:**
Die Kaltwasser-Verteilungsleitung erfolgt über eine Strangleitung vom Wasserzähler bis Verbraucher.

7. Wasseranschlüsse

- **Außenwasseranschluss**
Kemperventile (Wasseranschluss auf Terrasse)
- **Waschmaschinenanschluss**
Der Waschmaschinenanschluss befindet sich im Kellergeschoss

8. Elektroinstallation:

- **Elektroinstallation Kategorie B lt. Ö-Norm 8015-2**
 - Schaltermaterial reinweiß
 - Netzanschluss an das öffentliche Spannungsnetz durch den örtlichen Energieversorger,
 - Stromzähler je Doppelhaushälfte



- Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter und den erforderlichen Sicherungsautomaten für den selektiven Schutz und einzelnen Stromkreis laut ÖVE/ÖNORM E8001, Medienverteiler je Wohnung.
- Installation und Leitungsführung im Wohnung- und Gangbereich unter Putz
- Blitzschutz und Erdung laut ÖVE/ÖNORM E8001
- Schalter und Steckdosen, Die Positionen der Steckdosen, Auslässe und Schalter werden im Installationsplan genau festgelegt.
- Beleuchtungskörper, Lichtauslässe innerhalb der Wohneinheiten werden im Installationsplan genau festgelegt.
- Beibringung des Installationsplans, Produktbeschreibung sowie Zertifikate durch den Elektriker.

- **Allgemeinbereich:**

Eingangsbereich: Audio-Gegensprechanlage, Beleuchtung mit Bewegungsmelder und Lichtsensor, Klingeltaster

überdachte Stellplätze: Beleuchtung Bewegungsmelder
Verrohrung von E-Anschluss für E-Fahrzeug

- **Terrassenbeleuchtung/Balkon**

Wandleuchte aus Edelstahl für außen



Allgemeine Hinweise

Die Darstellungen in den Verkaufsunterlagen beziehen sich auf den aktuellen Stand der Planung. Im Zuge der Ausführung kann es bedingt durch Behördenauflagen, oder auf Grund technischer Erfordernisse zu Änderungen gegenüber den Verkaufsunterlagen kommen.

Technische und gestalterische Änderungen, Abweichungen bei der Ausführung der Gesamtanlage beziehungsweise des eigentlichen Vertragsgegenstandes können vom Bauträger vorgenommen werden, wobei die vorgesehene Funktion erhalten bleiben muss. Die in dieser Bau- und Ausstattungsbeschreibung angegebenen Ausstattungsprodukte wie Parkettböden, Fliesen, Sanitärreinrichtungsgegenstände, Schalter und Steckdosen etc. sind Leitprodukte und können vom Bauträger durch gleichwertige Produkte ersetzt werden.

Derartige Änderungen bzw. Abweichungen sind ohne Einfluss auf den Kaufpreis und berechtigen den Käufer zu keinen wie immer gearteten sonstigen Ansprüchen.

Sollten sich gegenüber der Bau- und Ausstattungsbeschreibung und den unterfertigten Plänen Abweichungen bzw. Widersprüche ergeben, so gilt die Bau- und Ausstattungsbeschreibung. Die Bau- und Ausstattungsbeschreibung bestimmt den Leistungs- und Lieferumfang des Bauträgers und ist Grundlage jeder Kaufvereinbarung.

Die m² Angaben und Planmaße sind Rohbaumaße und beziehen sich auf den derzeitigen Planungsstand. Die Angaben können daher in der weiteren Planungs- und Bauphase geringfügig abweichen. Siehe dazu auch den entsprechenden Artikel bezüglich Flächenabweichung, 3% Toleranz, im Kaufvertrag. Das Bauwerk unterliegt zugelassenen Toleranzen. Für Einbauten sind die Naturmaße zu nehmen und Kosten entsprechend zu prüfen.

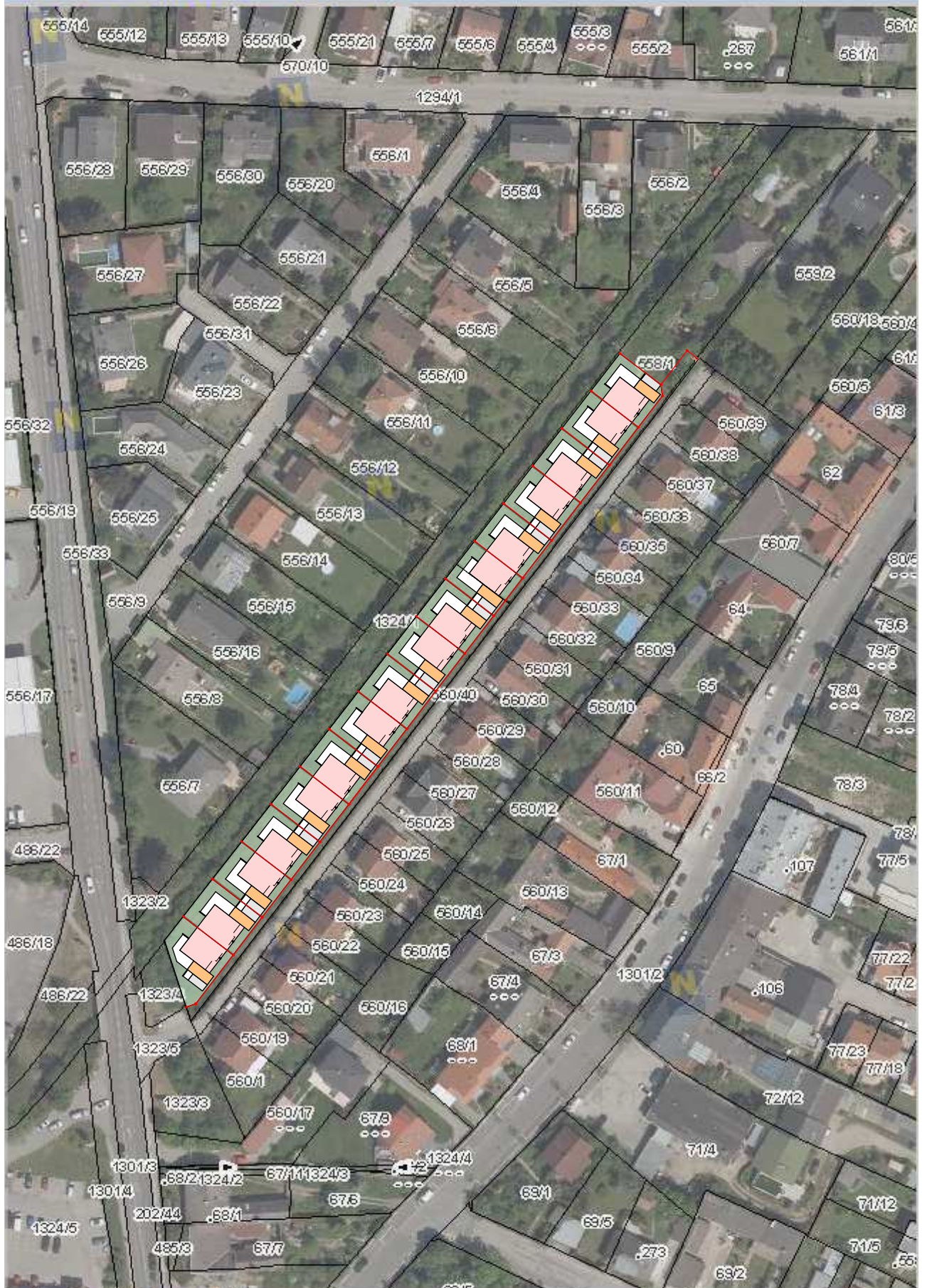
Die in den Verkaufsunterlagen, Plänen und Grundrissen dargestellte Möblierung ist symbolhaft und ist im Kaufpreis nicht enthalten. Haustechniksymbole und Sanitärgegenstände sind in den Ausführungsplänen nicht maßgenau dargestellt und definieren nur die Lage.

Sonder- bzw. Zusatzleistungen können berücksichtigt werden, wenn diese rechtzeitig entsprechend dem Bauablauf bekannt gegeben werden und sie den behördlichen Auflagen, architektonischen und statischen Belangen sowie dem Konzept des Bauprojektes nicht widersprechen, keine Verzögerung des Baufortschrittes oder der Fertigstellung des eigentlichen Vertragsgegenstandes bzw. der Gesamtanlage verursachen und die Durchführung bautechnisch und faktisch ohne Beeinträchtigung der Gesamtanlage möglich ist.

Die daraus entstehenden zusätzlichen Kosten sind durch den Käufer extra zu bezahlen.

Je nach Baufortschritt werden bei Bedarf entsprechend abgesicherte Besichtigungstermine durchgeführt

BEILAGE 2: Planunterlagen, Baubescheid, Teilfertigstellungsmeldungen



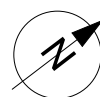
ÜBERSICHTSPLAN

14.02.2019

M=1:1500

BV NR.: 2019 - 0001

NÖ / SC



EINREICHUNG
KOTTINGBRUNN
8 DOPPELHÄUSER

299 802 802 299 224 224 299 802 802

MO=255.14
=253.54 253.35
SICKERSCHACHT NEU
DN 2000 lt. BERECHNUNG
IU=253.38
MO=255.24
BOK=256.18 256.16 256.15 256.12 256.13 256.09 256.11

Schanzbach

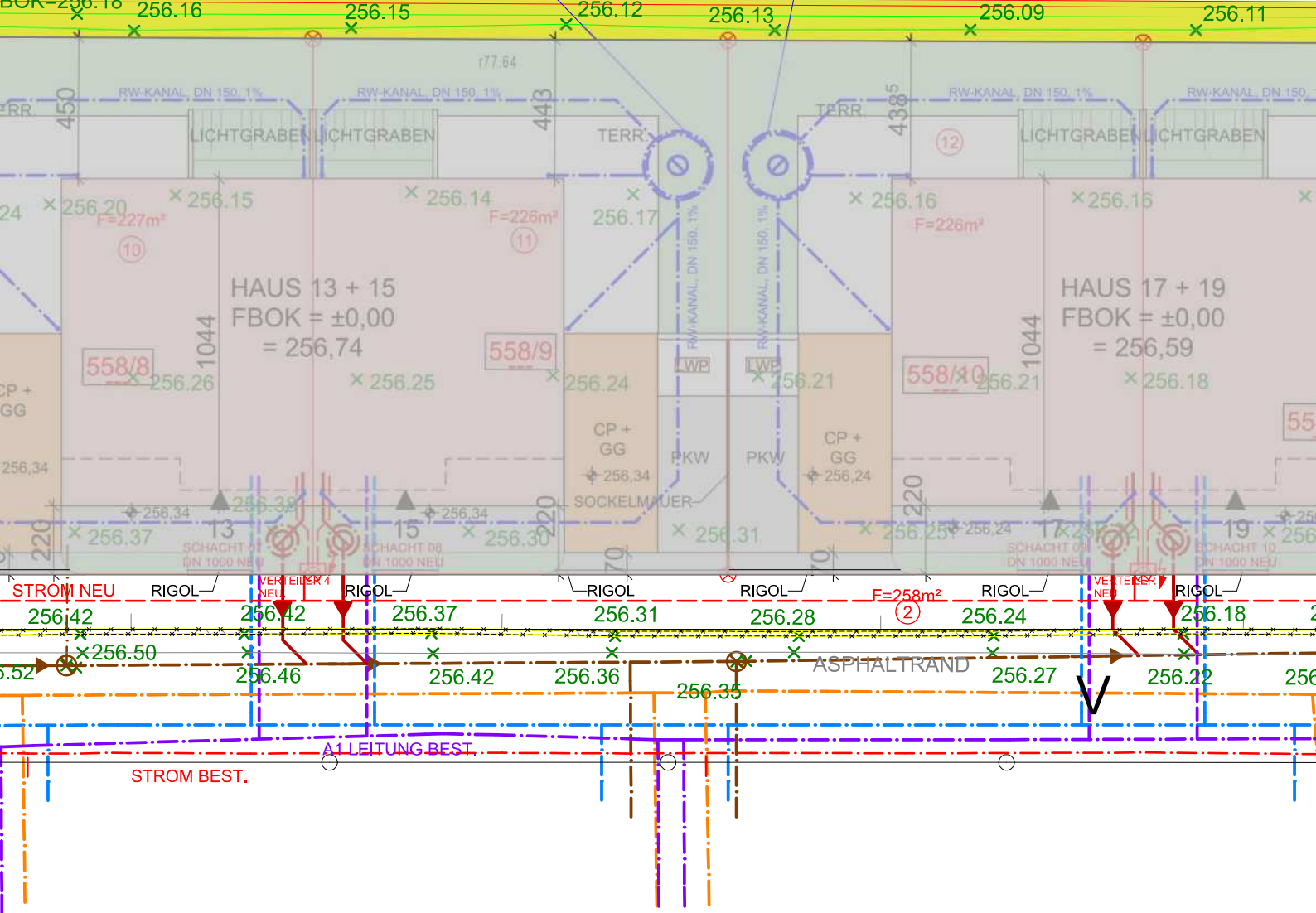
1324/1

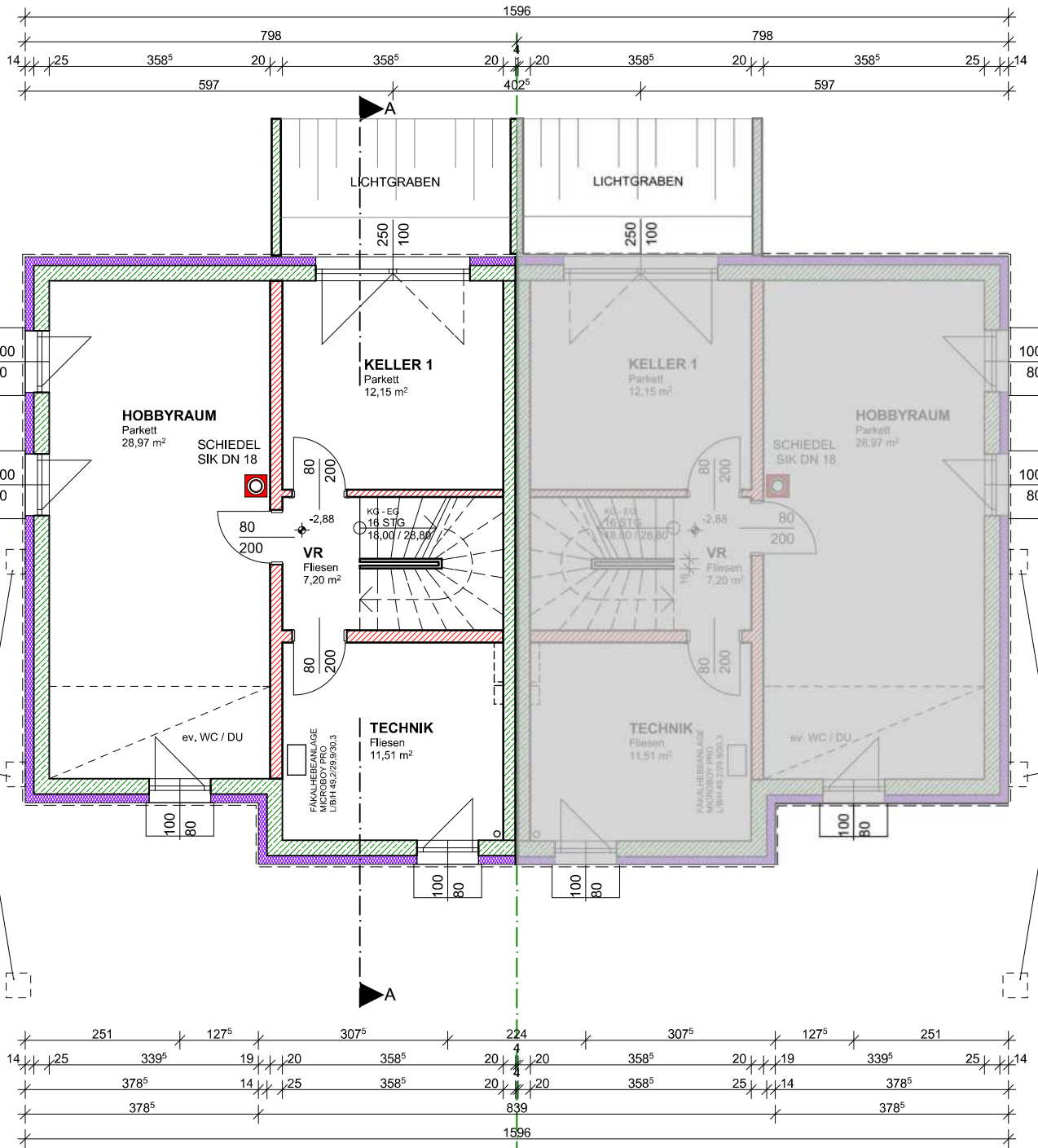
SICKERSCHACHT NEU
DN 2000 lt. BERECHNUNG

SICKERSCHACHT NEU
DN 2000 lt. BERECHNUNG

MAUER NEU

FLÄCHE PACTH 260,09 m²





KELLERGESCHOSS HNr.1

14.02.2019

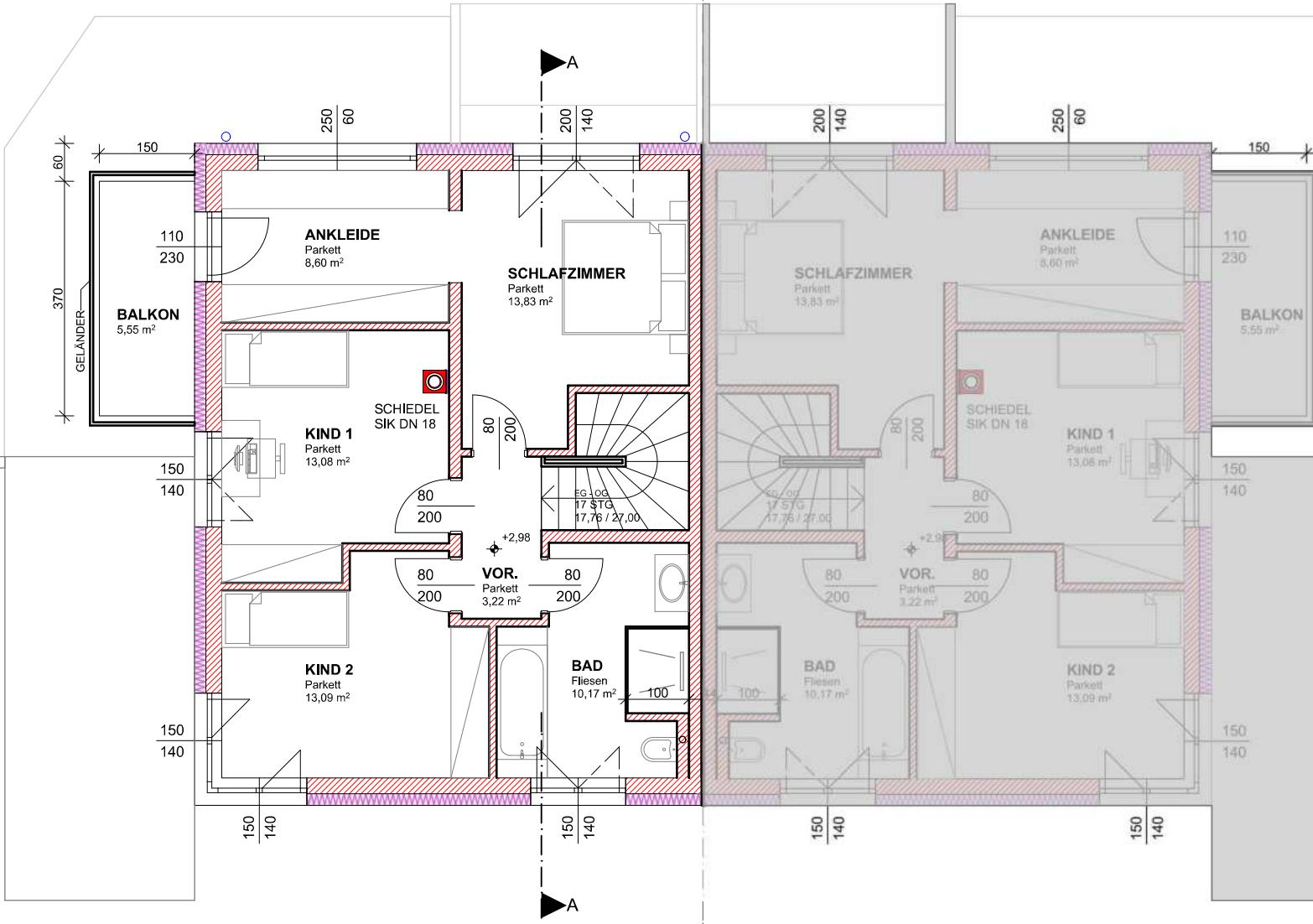
M=1:100

BV NR.: 2019 - 0001

NÖ / SC

BT ZEICHNER: SCHARK CHRISTOPHER;

1604														
802							802							
43	358 ^s	20	358 ^s	20	20	358 ^s	20	358 ^s	20	358 ^s	25	18		
43	358 ^s	20	167 ^s	12	179	20	167 ^s	12	179	20	358 ^s	25	18	
18	25	358 ^s	20	167 ^s	12	179	20	167 ^s	12	179	20	358 ^s	25	18
225			377				198				225			



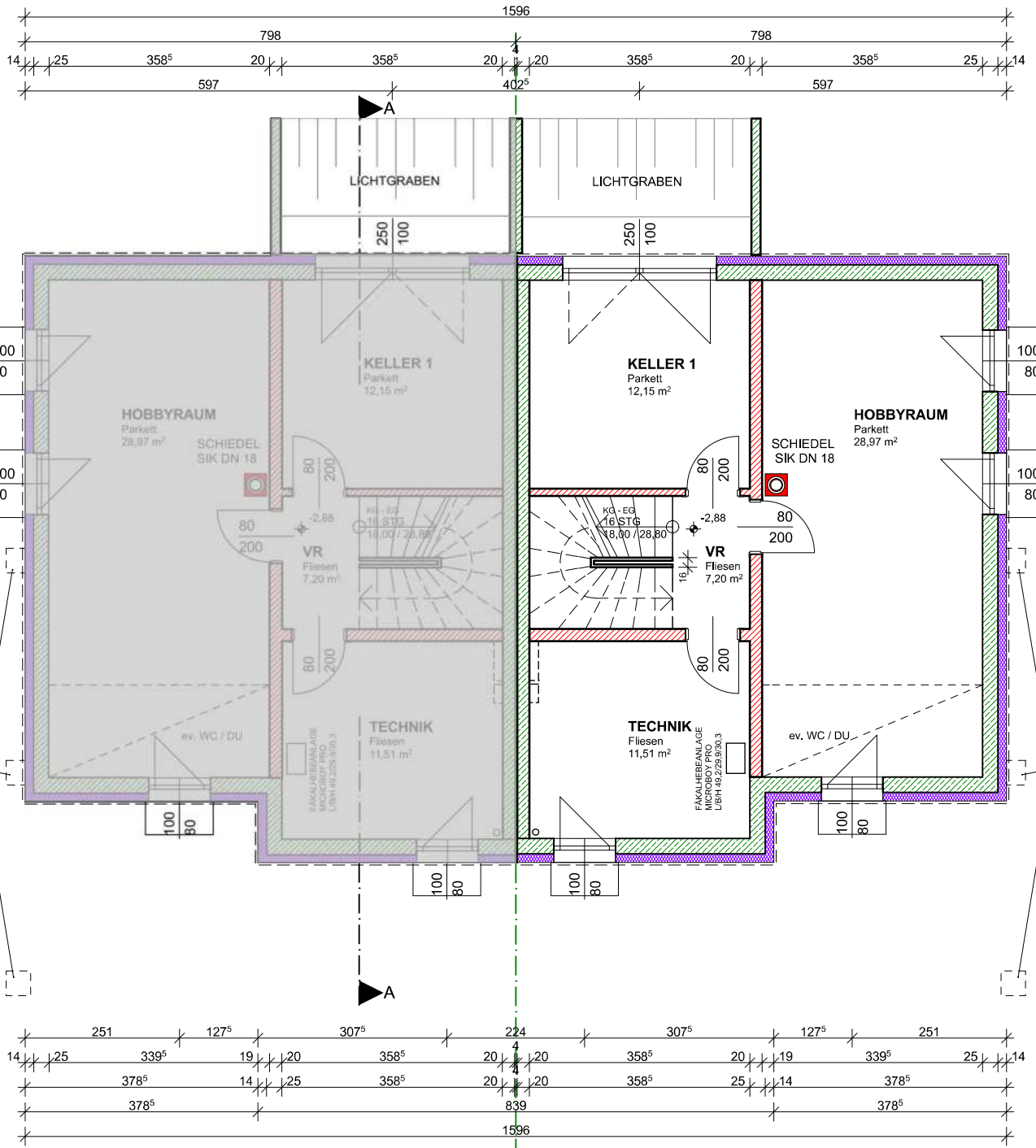
1604																	
802							802										
18	102	25	190	12	156 ^s	20	125 ^s	12	221	20	125 ^s	20	156 ^s	12	190	25	18
18	25	358 ^s	20	125 ^s	12	221	20	125 ^s	12	221	20	125 ^s	20	358 ^s	25	18	
18	25	421 ^s	12	284 ^s	19	20	4	20	303 ^s	12	421 ^s	25	18				
802							802										

OBERGESCHOSS HNr.1

14.02.2019 M=1:100

BV NR.: 2019 - 0001 NÖ / SC

BT ZEICHNER: SCHARK CHRISTOPHER;



KELLERGESCHOSS HNr.3

14.02.2019

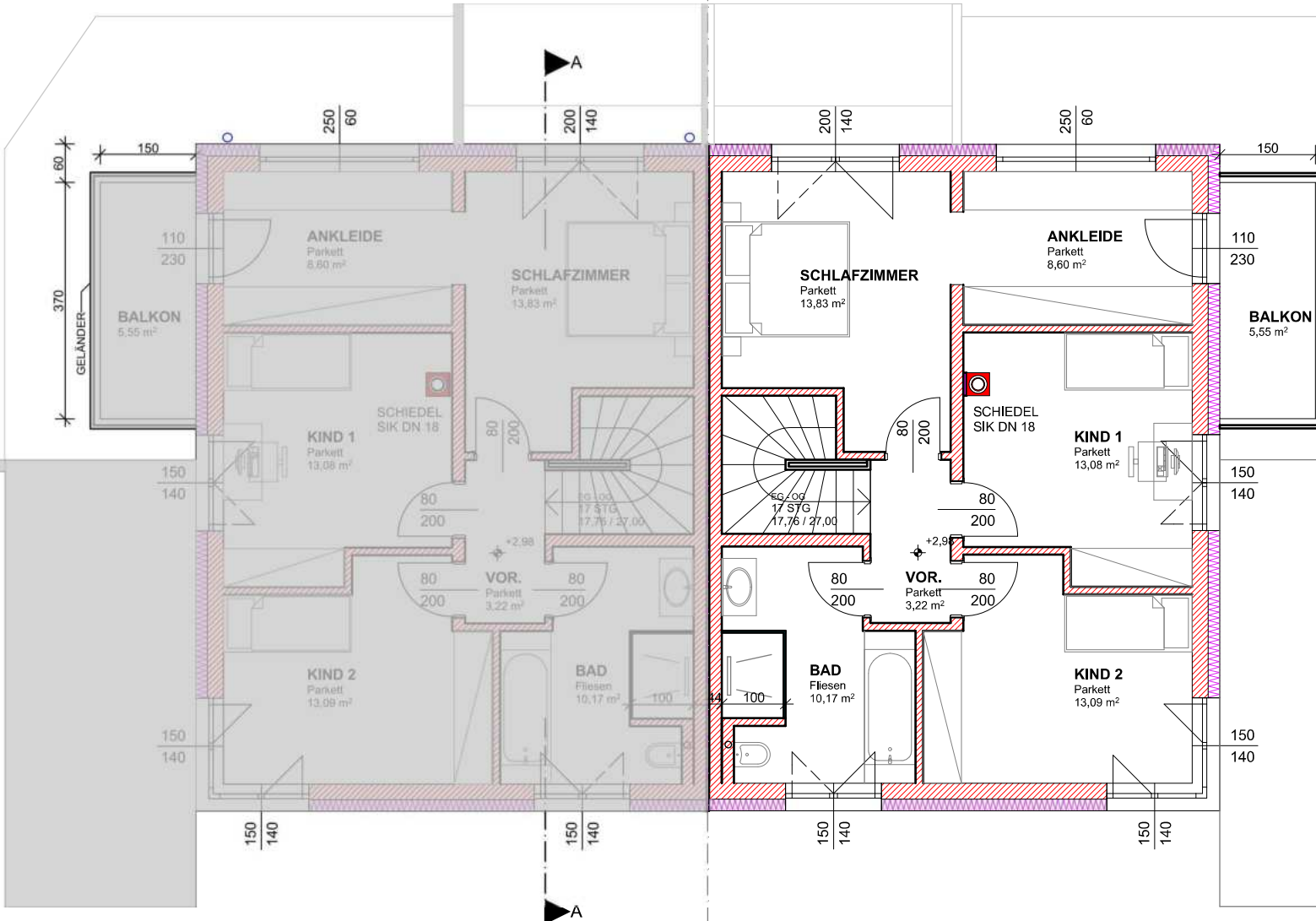
M=1:100

BV NR.: 2019 - 0001

NÖ / SC

BT ZEICHNER: SCHARK CHRISTOPHER;

1604													
802							802						
43	358 ^s	20	358 ^s	20	20	358 ^s	20	358 ^s	25	18			
43	358 ^s	20	167 ^s	12	179	20	167 ^s	20	358 ^s	25	18		
18	25	358 ^s	20	167 ^s	12	179	20	167 ^s	20	358 ^s	25	18	
225			377				198				225		



1604																		
802							802											
18	102	25	190	12	156 ^s	20	125 ^s	12	221	20	12	125 ^s	20	156 ^s	12	190	25	18
18	25	358 ^s	20	125 ^s	12	221	20	12	125 ^s	20	221	12	125 ^s	20	358 ^s	190	25	18
18	25	421 ^s	12	284 ^s	19	20	4	20	303 ^s	12	421 ^s	25	18					
802							802											

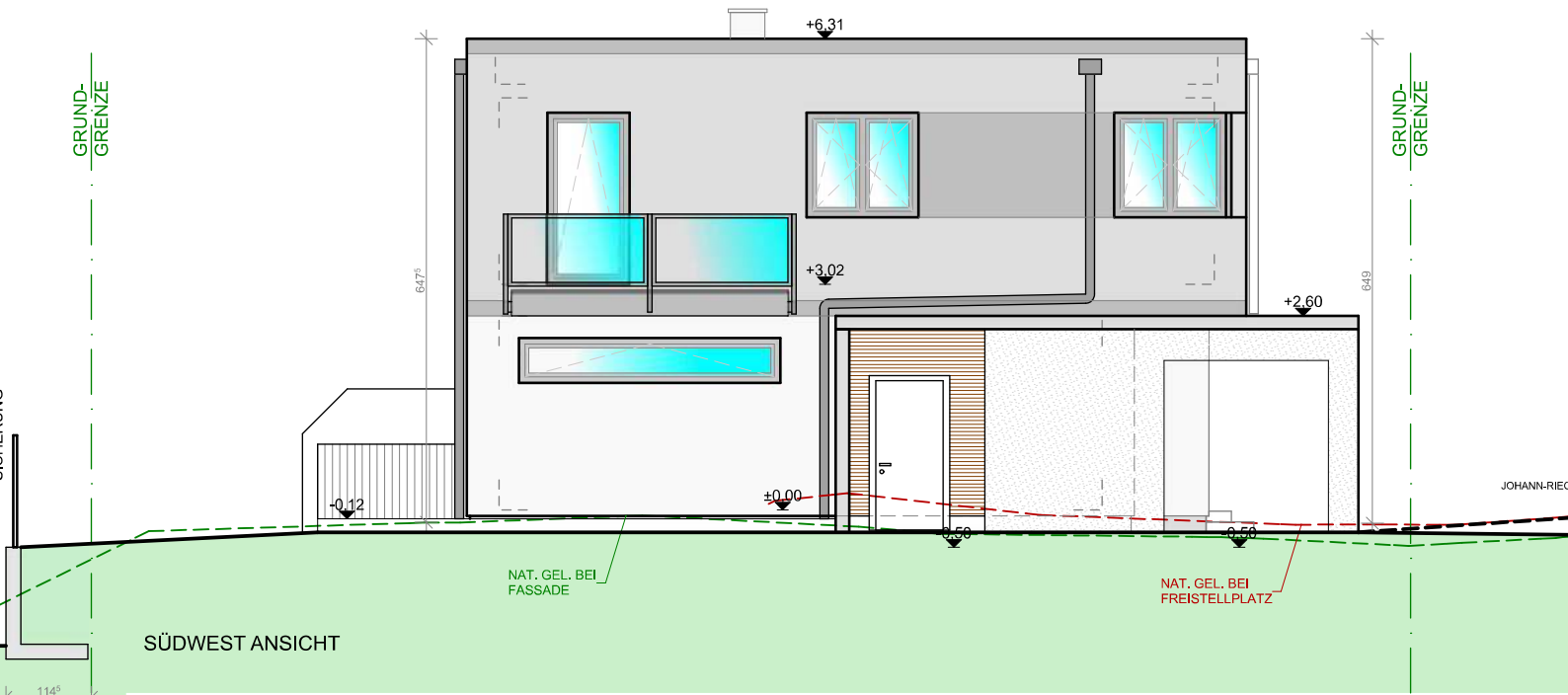
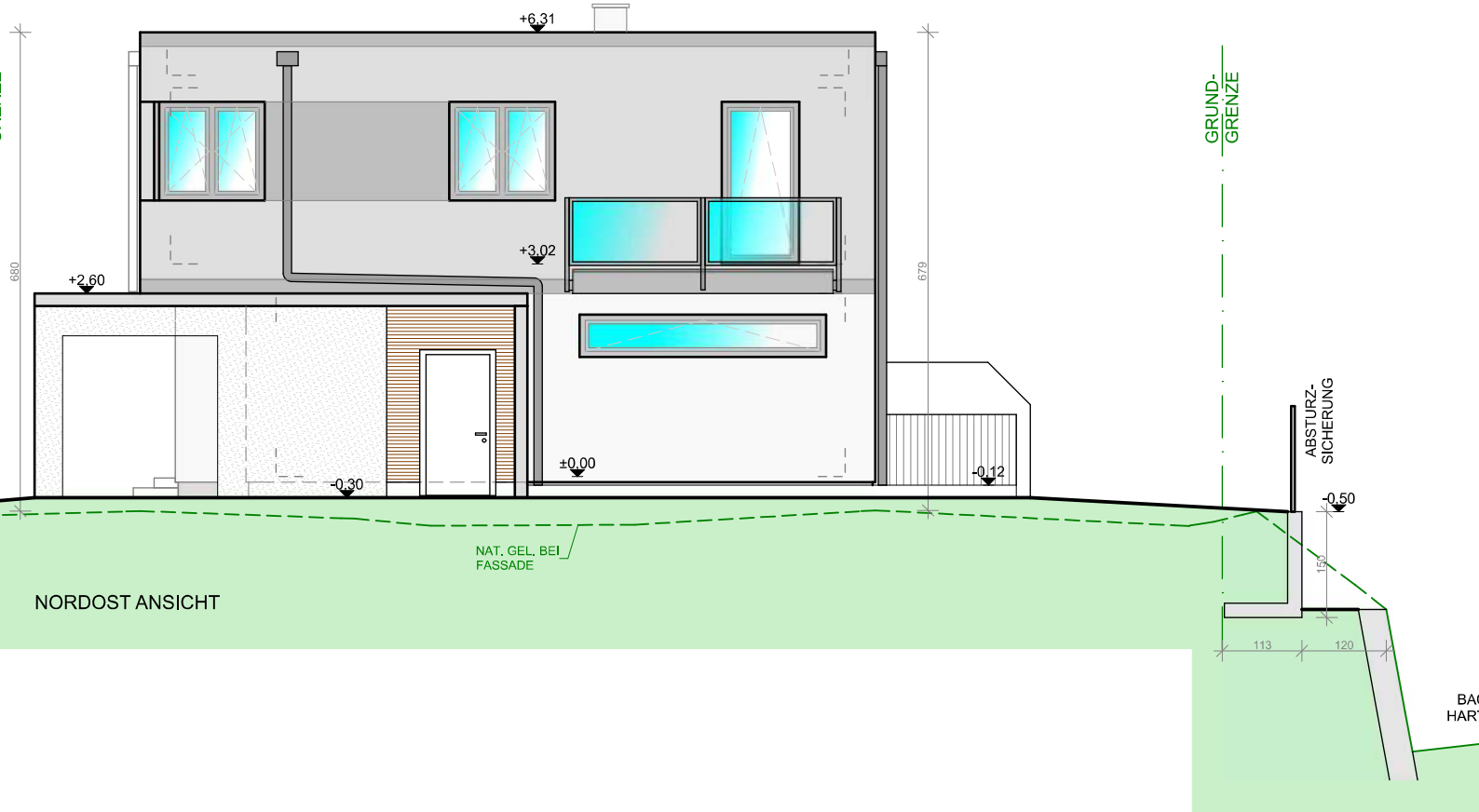
OBERGESCHOSS HNr.3

14.02.2019 M=1:100

BV NR.: 2019 - 0001 NÖ / SC

BT ZEICHNER: SCHARK CHRISTOPHER;





ANSICHTEN NO / SW

14.02.2019

M=1:100

BV NR.: 2019 - 0001

NÖ / SC

BT ZEICHNER: SCHARK CHRISTOPHER;

MARKTGEMEINDE KOTTINGBRUNN

Schloß 4, 2542 Kottlingbrunn | www.kottlingbrunn.gv.at
Telefon: 02252 / 76104 | Fax: 02252 / 76104 - 181 | gemeindeamt@kottlingbrunn.gv.at
Parteienverkehr: Mo, Mi, Fr 8:00 bis 12:00 Uhr und Di 18:00 bis 19:30 Uhr



AZ: BAU-11-2019
Bearbeiter: Irene Pazdernik
Abteilung: Bauamt
e-mail: irene.pazdernik@kottlingbrunn.gv.at
Telefon: 02252/76104

An die
SYSTEOS GmbH
Sinnhubstraße 18
5020 Salzburg

Kottlingbrunn, am 14.06.2019

Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Kottlingbrunn als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 25.02.2019, gemäß § 23 Abs 1 und 2 in Verbindung mit § 21 NÖ Bauordnung 2014 idgF die

baubehördliche Bewilligung

für die **Errichtung eines Einfamilienhauses in gekuppelter Bauweise, eines Carports und eines KFZ-Stellplatzes** in 2542 Kottlingbrunn, **Johann-Riegler-Gasse 1**, auf dem Gst. Nr. 558/2, KG Kottlingbrunn, EZ 1865, Grundbuch Baden.

Gleichzeitig wird das Gst. Nr. 558/2, EZ 4122, KG Kottlingbrunn gemäß § 11 iVm § 23 Abs 3 NÖ Bauordnung 2014 idgF, für den Bereich der im Bauland liegt, zum Bauplatz erklärt.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014 idgF – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 idgF sind genauestens einzuhalten. Die Niederschrift über die durchgeführte Begutachtung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Auflagen, für die die Befunde und Bestätigungen nur nach gesonderter Aufforderung der Baubehörde als Nachweis vorzulegen sind. Die Ausführung bzw. die Erfüllung dieser Auflagen sind durch den Bauführer im Rahmen der Fertigstellungsmeldung zu bestätigen:

1. Die Niederschlagswässer sind gemäß ÖNORM B 2506-1 und der NÖ BTV 2014 auf Eigengrund zu versickern.
2. Dachflächen, sowie die Glasflächen bei den Absturz gefährdenden Stellen sind mit VSG-Glas auszuführen. Sämtliche Verglasungen in Türen und in Glaswänden sind bis zu einer Höhe von 1,50 m mit ESG-Glas herzustellen. Über die ordnungsgemäße Ausführung der Absturz sichernden (VSG-Glas) Verglasungen und der ESG-Verglasungen ist eine Bestätigung einer Fachfirma einzuholen, falls die Ausführung nicht durch Kennzeichnung erkennbar ist.
3. Für die erste Löschhilfe ist im Bereich des Wohngebäudes ein tragbarer Handfeuerlöscher der Brandklassen A + B mit einem Füllgewicht von 6 l in griffgerechter Höhe (ca. 1,20 m) zu montieren. Die Anzahl und die Type sind gemäß TRVB 124 einzuhalten. Dieser Löscher muss der ÖNORM EN3 entsprechen und ist mindestens alle zwei Jahre von einem Löscherwart prüfen zu lassen.
4. Die Fußböden vor den Beschickungsöffnungen der Einzelöfen für feste Brennstoffe sind mit einer Tiefe von 50 cm nicht brennbar auszuführen.
5. Sämtliche innen liegende Räume sind direkt ins Freie zu entlüften.
6. Im Bereich von Stiegen und Absturz gefährdenden Stellen ist ein Geländer mit einer Höhe von 1,0 m als Absturzsicherung zu errichten
7. Sämtliche Stiegenläufe sind zumindest an einer Seite mit einem Handlauf zu versehen.
8. Wenn durch die geplanten Baumaßnahmen Änderungen im Bereich des öffentlichen Gutes (z.B. Errichtung einer neuen Zufahrt) notwendig werden, sind diese im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Kottlingbrunn auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.
9. Für die Unterbringung von Bauhilfsgeräten während der Bauzeit des gegenständlichen Bauvorhabens kann auf dem Bauplatz eine Bauhütte aufgestellt werden. Diese Bauhütte ist spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung zu entfernen.
10. Sämtliche konstruktive Bauteile sind an Hand einer statischen Berechnung auszuführen. Die Ausführung laut statischer Berechnung ist vom Bauführer oder einem Befugten zu bestätigen.
11. Über die Einhaltung der Bestimmungen lt. NÖ BTV 2014 und der Grundlagen des Energieausweises ist ein schriftlicher Ausführungsnachweis, ausgestellt von einem Befugten vorzulegen.
12. Über die Einhaltung der Bestimmungen OIB-Richtlinie 5-Schallschutz in der Fassung der NÖ BTV 2014 und der vorgelegten Einreichunterlagen ist ein schriftlicher Ausführungsnachweis, ausgestellt von einem Befugten, vorzulegen.
13. In jedem Wohn- und Aufenthaltsraum sowie in den Gängen, die als Fluchtwege dienen, ist ein Rauchwarnmelder zu installieren.

Auflagen für die mit der Fertigstellungsmeldung der Baubehörde eine gesonderte Bestätigung vorzulegen ist:

14. Ein **mangelfreier Prüfbefund (Sicherheitsprotokoll)** in der **bundeseinheitlichen Fassung**, über die **ordnungsgemäße Ausführung und Prüfung** der Elektroinstallation entsprechend den gültigen **ÖVE Richtlinien**, ausgestellt von einem hierzu befugten Fachmann ist bei der Fertigstellung der Behörde **im Original** zu übermitteln.
15. Über die **ordnungsgemäße Ausführung des Abgasfanges** ist der Baubehörde ein **positiver Baubefund** eines Rauchfangkehrermeisters vorzulegen.

Gemäß § 45 Abs 2 NÖ Bauordnung 2014 ist die Liegenschaft an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Gemäß § 23 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 idgF umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014 idgF vorgelegt werden.

Der Marktgemeinde Kottlingbrunn ist vor Beginn der Arbeiten ein Bauführer bekanntzugeben, welchem nach Bekanntgabe eine Parie der Pläne, sowie ein Bescheid der baubehördlichen Bewilligung übergeben werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 in Verbindung mit § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2019 und dem Gebührengesetz wird Ihnen ein Kostengesamtbetrag in der Höhe von **€ 781,48** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 25.02.2019 wurden am 11.04.2019 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014 idgF, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014 idgF, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs 1 und 3 NÖ Bauordnung 2014 idgF) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 NÖ Bauordnung 2014 idgF informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem

Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Von den Anrainern wurde innerhalb der Frist Erinnerungen zum Baustellenablauf und zur zukünftigen Verkehrsregelung schriftlich eingebracht. Diese stehen jedoch nicht im Zusammenhang mit dem zu bewilligenden Verfahren.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 25.02.2019 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014 idgF steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs 1 entgegen.

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

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 idgF in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2019 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

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

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 98,50

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 64,50

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 idgF wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 idgF hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 28 (Bauplatzerklärung)	€	31,20
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 (Einfamilienhaus)	€	117,28
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Carport)	€	64,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Stellplatz)	€	64,50
Bausachverständigengebühr 3/2 h + 2/2 h VB á € 63,88	€	319,40
Summe Verfahrenskosten	€	596,88

Gebührenhinweis:

Für dieses Verfahren sind nach dem Gebührengesetz feste Gebühren zu entrichten:

Bundesgebühr € 23,40 x 6	€	140,40
Bundesgebühr € 14,30 x 2	€	28,60
Bundesgebühr € 3,90 x 4	€	15,60
Summe Bundesgebühren	€	184,60
Kostengesamtbetrag	€	781,48

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kottlingbrunn eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kottlingbrunn (p.A. Schloss 4, 2542 Kottlingbrunn, e-mail: gemeindeamt@kottlingbrunn.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

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

Dr. Christian Macho
Bürgermeister



Hinweis: Gemäß § 24 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 idgF erlischt das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid, wenn

1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht
 - binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder
 - binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde,
2. der aus der Baubewilligung Berechtigte darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich wirksam wird, oder
3. das aufgrund der Baubewilligung ausgeführte Vorhaben beseitigt wird.

MARKTGEMEINDE KOTTINGBRUNN

Schloß 4, 2542 Kottlingbrunn | www.kottlingbrunn.gv.at
Telefon: 02252 / 76104 | Fax: 02252 / 76104 - 181 | gemeindeamt@kottlingbrunn.gv.at
Parteienverkehr: Mo, Mi, Fr 8:00 bis 12:00 Uhr und Di 18:00 bis 19:30 Uhr



AZ: BAU-12-2019
Bearbeiter: Irene Pazdernik
Abteilung: Bauamt
e-mail: irene.pazdernik@kottlingbrunn.gv.at
Telefon: 02252/76104

An die
SYSTEOS GmbH
Sinnhubstraße 18
5020 Salzburg

Kottlingbrunn, am 14.06.2019

Baubehördliche Bewilligung

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Kottlingbrunn als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 25.02.2019, gemäß § 23 Abs 1 und 2 in Verbindung mit § 21 NÖ Bauordnung 2014 idgF die

baubehördliche Bewilligung

für die **Errichtung eines Einfamilienhauses in gekuppelter Bauweise, eines Carports und eines KFZ-Stellplatzes** in 2542 Kottlingbrunn, **Johann-Riegler-Gasse 3**, auf dem Gst. Nr. 558/3, KG Kottlingbrunn, EZ 4122, Grundbuch Baden.

Gleichzeitig wird das Gst. Nr. 558/3, EZ 4122, KG Kottlingbrunn gemäß § 11 iVm § 23 Abs 3 NÖ Bauordnung 2014 idgF, für den Bereich der im Bauland liegt, zum Bauplatz erklärt.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014 idgF – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 idgF sind genauestens einzuhalten. Die Niederschrift über die durchgeführte Begutachtung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Auflagen, für die die Befunde und Bestätigungen nur nach gesonderter Aufforderung der Baubehörde als Nachweis vorzulegen sind. Die Ausführung bzw. die Erfüllung dieser Auflagen sind durch den Bauführer im Rahmen der Fertigstellungsmeldung zu bestätigen:

1. Die Niederschlagswässer sind gemäß ÖNORM B 2506-1 und der NÖ BTV 2014 auf Eigengrund zu versickern.
2. Dachflächen, sowie die Glasflächen bei den Absturz gefährdenden Stellen sind mit VSG-Glas auszuführen. Sämtliche Verglasungen in Türen und in Glaswänden sind bis zu einer Höhe von 1,50 m mit ESG-Glas herzustellen. Über die ordnungsgemäße Ausführung der Absturz sichernden (VSG-Glas) Verglasungen und der ESG-Verglasungen ist eine Bestätigung einer Fachfirma einzuholen, falls die Ausführung nicht durch Kennzeichnung erkennbar ist.
3. Für die erste Löschhilfe ist im Bereich des Wohngebäudes ein tragbarer Handfeuerlöscher der Brandklassen A + B mit einem Füllgewicht von 6 l in griffgerechter Höhe (ca. 1,20 m) zu montieren. Die Anzahl und die Type sind gemäß TRVB 124 einzuhalten. Dieser Löscher muss der ÖNORM EN3 entsprechen und ist mindestens alle zwei Jahre von einem Löscherwart prüfen zu lassen.
4. Die Fußböden vor den Beschickungsöffnungen der Einzelöfen für feste Brennstoffe sind mit einer Tiefe von 50 cm nicht brennbar auszuführen.
5. Sämtliche innen liegende Räume sind direkt ins Freie zu entlüften.
6. Im Bereich von Stiegen und Absturz gefährdenden Stellen ist ein Geländer mit einer Höhe von 1,0 m als Absturzsicherung zu errichten
7. Sämtliche Stiegenläufe sind zumindest an einer Seite mit einem Handlauf zu versehen.
8. Wenn durch die geplanten Baumaßnahmen Änderungen im Bereich des öffentlichen Gutes (z.B. Errichtung einer neuen Zufahrt) notwendig werden, sind diese im Einvernehmen mit der Marktgemeinde Kottlingbrunn auf Kosten des Bauwerbers durchzuführen.
9. Für die Unterbringung von Bauhilfsgeräten während der Bauzeit des gegenständlichen Bauvorhabens kann auf dem Bauplatz eine Bauhütte aufgestellt werden. Diese Bauhütte ist spätestens zum Zeitpunkt der Fertigstellungsmeldung zu entfernen.
10. Sämtliche konstruktive Bauteile sind an Hand einer statischen Berechnung auszuführen. Die Ausführung laut statischer Berechnung ist vom Bauführer oder einem Befugten zu bestätigen.
11. Über die Einhaltung der Bestimmungen lt. NÖ BTV 2014 und der Grundlagen des Energieausweises ist ein schriftlicher Ausführungsnachweis, ausgestellt von einem Befugten vorzulegen.
12. Über die Einhaltung der Bestimmungen OIB-Richtlinie 5-Schallschutz in der Fassung der NÖ BTV 2014 und der vorgelegten Einreichunterlagen ist ein schriftlicher Ausführungsnachweis, ausgestellt von einem Befugten, vorzulegen.
13. In jedem Wohn- und Aufenthaltsraum sowie in den Gängen, die als Fluchtwege dienen, ist ein Rauchwarnmelder zu installieren.

Auflagen für die mit der Fertigstellungsmeldung der Baubehörde eine gesonderte Bestätigung vorzulegen ist:

14. Ein **mangelfreier Prüfbefund (Sicherheitsprotokoll)** in der **bundeseinheitlichen Fassung**, über die **ordnungsgemäße Ausführung und Prüfung** der Elektroinstallation entsprechend den gültigen **ÖVE Richtlinien**, ausgestellt von einem hierzu befugten Fachmann ist bei der Fertigstellung der Behörde **im Original** zu übermitteln.
15. Über die **ordnungsgemäße Ausführung des Abgasfanges** ist der Baubehörde ein **positiver Baubefund** eines Rauchfangkehrermeisters vorzulegen.

Gemäß § 45 Abs 2 NÖ Bauordnung 2014 ist die Liegenschaft an den öffentlichen Schmutzwasserkanal anzuschließen.

Gemäß § 23 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 idgF umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn die erforderlichen Unterlagen nach § 30 Abs 2 oder 3 NÖ Bauordnung 2014 idgF vorgelegt werden.

Der Marktgemeinde Kottingbrunn ist vor Beginn der Arbeiten ein Bauführer bekanntzugeben, welchem nach Bekanntgabe eine Parie der Pläne, sowie ein Bescheid der baubehördlichen Bewilligung übergeben werden.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 in Verbindung mit § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2019 und dem Gebührengesetz wird Ihnen ein Kostengesamtbetrag in der Höhe von **€ 781,48** vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 25.02.2019 wurden am 11.04.2019 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014 idgF, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014 idgF, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs 1 und 3 NÖ Bauordnung 2014 idgF) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 NÖ Bauordnung 2014 idgF informiert und darauf hingewiesen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten Einsicht genommen werden darf. Gleichzeitig wurden die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem

Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufgefordert, eventuelle Einwendungen gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen.

Da innerhalb dieser Frist keine Einwendungen eingebracht wurden, ist eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 idgF laut § 21 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 idgF nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 25.02.2019 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014 idgF steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs 1 entgegen.

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

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 idgF in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2019 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

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

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,50, mindestens jedoch € 98,50

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 64,50

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 idgF wird die Kommissionsgebühr für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes geführten Amtshandlungen für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 idgF hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Hinweis: Gemäß § 24 Abs 1 NÖ Bauordnung 2014 idgF erlischt das Recht aus einem Baubewilligungsbescheid, wenn

1. die Ausführung des bewilligten Bauvorhabens nicht
 - binnen 2 Jahren ab der Erlassung des letztinstanzlichen Bescheides der Behörde nach § 2 begonnen oder
 - binnen 5 Jahren ab ihrem Beginn fertiggestellt wurde,
2. der aus der Baubewilligung Berechtigte darauf schriftlich verzichtet, wobei die Verzichtserklärung im Zeitpunkt ihres Einlangens bei der Behörde unwiderruflich wirksam wird, oder
3. das aufgrund der Baubewilligung ausgeführte Vorhaben beseitigt wird.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 28 (Bauplatzerklärung)	€	31,20
Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 (Einfamilienhaus)	€	117,28
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Carport)	€	64,50
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30 (Stellplatz)	€	64,50
Bausachverständigengebühr 3/2 h + 2/2 h VB á € 63,88	€	319,40
Summe Verfahrenskosten	€	596,88

Gebührenhinweis:

Für dieses Verfahren sind nach dem Gebührengesetz feste Gebühren zu entrichten:

Bundesgebühr € 23,40 x 6	€	140,40
Bundesgebühr € 14,30 x 2	€	28,60
Bundesgebühr € 3,90 x 4	€	15,60
Summe Bundesgebühren	€	184,60

Kostengesamtbetrag

€ **781,48**

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kottlingbrunn eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Kottlingbrunn (p.A. Schloss 4, 2542 Kottlingbrunn, e-mail: gemeindeamt@kottlingbrunn.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

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

Dr. Christian Macho
Bürgermeister



- KOPIE -

Systemos GmbH

Sinnhubstraße 18, 5020 Salzburg

An die
Marktgemeinde Kottingbrunn
Bauamt

Schloß 4
2542 Kottingbrunn

Marktgemeinde Kottingbrunn

24. April 2025
Bauamt

Betr.: Teilfertigstellungsmeldung+ Ansuchen um Verlängerung der Baubewilligung
BV: Errichtung Stützwand auf GST Nr.1324/1 KG Kottingbrunn

Salzburg, 18.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herrn !

In der Beilage übersenden wir Ihnen die Teilfertigstellungsmeldung für obiges Bauvorhaben
Mit Auflistung der offenen Arbeiten und bitten gleichzeitig um Verlängerung der Baubewilligung bis
zum 31.05.2026 um die Restarbeiten abschließen zu können

Wir bitten um positive Erledigung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen


Wohn- und Gewerbebau
SYSTEMOS GmbH
Sinnhubstr. 18, A-5020 Salzburg
FN 495515 z ATU73687502

- K O P I E -

Systemos GmbH
Sinnhubstraße 18, 5020 Salzburg

An die
Marktgemeinde Kottingbrunn
Bauamt

Schloß 4
2542 Kottingbrunn

Betr.: Teilfertigstellungsmeldung+ Ansuchen um Verlängerung der Baubewilligung
BV: Errichtung eines Einfamilienhauses in gekuppelter Bauweise + Carport
Johann Riegler Gasse 1, 2542 Kottingbrunn

Marktgemeinde Kottingbrunn

24. April 2025


Bauamt

Salzburg, 18.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herrn !

In der Beilage übersenden wir Ihnen die Teilfertigstellungsmeldung für obiges Bauvorhaben
Mit Auflistung der offenen Arbeiten und bitten gleichzeitig um Verlängerung der Baubewilligung bis
zum 31.05.2026 um die Restarbeiten abschließen zu können

Wir bitten um positive Erledigung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

 Wohn- und Gewerbebau
SYSTEMOS GmbH
Sinnhubstr. 18, A-5020 Salzburg
FN 495515 z ATU73667502

- K O P I E -

Systemos GmbH

Sinnhubstraße 18, 5020 Salzburg

An die
Marktgemeinde Kottingbrunn
Bauamt

Schloß 4
2542 Kottingbrunn

Marktgemeinde Kottingbrunn

24. April 2025
Bauamt

Betr.: Teilfertigstellungsmeldung+ Ansuchen um Verlängerung der Baubewilligung
BV: Errichtung eines Einfamilienhauses in gekuppelter Bauweise + Carport
Johann Riegler Gasse 3, 2542 Kottingbrunn

Salzburg, 18.04.2025

Sehr geehrte Damen und Herrn !

In der Beilage übersenden wir Ihnen die Teilfertigstellungsmeldung für obiges Bauvorhaben
Mit Auflistung der offenen Arbeiten und bitten gleichzeitig um Verlängerung der Baubewilligung bis
zum 31.05.2026 um die Restarbeiten abschließen zu können

Wir bitten um positive Erledigung und verbleiben

Mit freundlichen Grüßen

 Wohn- und Gewerbebau
SYSTEMOS GmbH
Sinnhubstr. 18, A-5020 Salzburg
FN 495515 Z ATU7368750Z

BEILAGE 3: Grundbuchsauszug



Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 04016 Kottingbrunn
BEZIRKSGERICHT Baden

EINLAGEZAHL 4122

Letzte TZ 6021/2025

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
558/2	G Gärten(10)	* 253	Johann-Riegler-Gasse 1
558/3	G Gärten(10)	* 233	Johann-Riegler-Gasse 3
GESAMTFLÄCHE		486	

Legende:

- G: Grundstück im Grenzkataster
- *: Fläche rechnerisch ermittelt
- Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

2 a 5190/2019 Kaufvertrag 2018-08-22, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-04-26
Zuschreibung Gst 558/2 aus EZ 1865
b 2194/2025 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 4122

3 a 8416/2019 9153/2021 9521/2021 13176/2021 3285/2022 5935/2022 6419/2022
11116/2022 2194/2025 Aufschließungsbeitrag hins. Gst 558/2, 558/3
entrichtet
b gelöscht

19 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/1
SYSTEOS GmbH (FN 495515z)
ADR: Sinnhubstraße 18, Salzburg 5020
a 2673/2019 Kaufvertrag 2018-08-22, Nachtrag zum Kaufvertrag 2019-03-04
Eigentumsrecht
d 5994/2025 Eröffnung des Konkurses am 2026-07-03 (71 S 75/25i - LG
Salzburg)

***** C *****

1 a 4919/2019 Pfandurkunde 2019-05-02
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 3.600.000,--
für Raiffeisenbank Gramastetten-Herzogsdorf eGen
(FN 75958d)

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