



Architekt

Dipl.Ing.Horst Jäger

Allg. beeid. u. gerichtl. zert. Sachverständiger

1010 Wien Rotenturmstraße 5 - 9

T+43(1)533 67 35

e-mail: rrp@rrp.at

6 S 155/25y
JÄ/Mb 2026-02-17
1652-26-0189

SACHVERSTÄNDIGEN-GUTACHTEN

betreffend

Konkursverfahren Ziegelofengasse 1 Projekt GmbH
Doktor-Hanswenzel-Gasse 15, 1230 Wien
FN 512105 x

hinsichtlich der Liegenschaft
Ziegelofengasse 1, 2452 Mannersdorf am Leithagebirge

1/1-Anteil

GST-Nr. 377/1, EZ 1503
GST-Nr. 377/2, EZ 3143
Grundbuch 05012 Mannersdorf am Leithagebirge
Bezirksgericht Bruck an der Leitha

Antragsteller: Mag. Wolfgang Winkler
Masseverwalter
Ditscheinergasse 2/4
1030 Wien

Lokaltermin: 12. Februar 2026

JÄ A

I. ALLGEMEINES

1) Auftrag

Schriftlich erteilter Auftrag am 03.02.2026 von Herrn Mag. Wolfgang Winkler, Ditscheinergasse 2/4, 1030 Wien, in seiner Eigenschaft als Masseverwalter, zur Ermittlung des Verkehrswertes des 1/1-Anteils der Liegenschaft mit GST-Nr. 377/1, EZ 1503, GST-Nr. 377/2, EZ 3143, Grundbuch 05012 Mannersdorf am Leithagebirge, Bezirksgericht Bruck an der Leitha.

2) Zweck

Das Gutachten wurde von Herrn Mag. Wolfgang Winkler in seiner Eigenschaft als Masseverwalter in Auftrag gegeben, betreffend das Konkursverfahren Ziegelofengasse 1 Projekt GmbH, Doktor-Hanswenzel-Gasse 15, 1230 Wien, FN 512105 x, zur Ermittlung des Verkehrswertes der oben angeführten Liegenschaft.

3) Bewertungstichtag

Als Bewertungstichtag wird der Februar 2026 festgesetzt.

Die örtliche Besichtigung und auch die Planeinsicht am Bauamt der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge fand am 12.02.2026, in der Zeit von 10.00 Uhr bis 12.00 Uhr, statt.

Bei dieser Besichtigung waren anwesend:

Sachverständige:

Arch. Dipl.-Ing. Horst Jäger
Stefan Requat

Die Liegenschaft war frei zugänglich.

Der Bauakt konnte, soweit für die Bewertung erforderlich, ausgehoben werden.

Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Lokalausweis am 12.02.2026
- Grundbuchsauszüge vom 29.01.2026
- Flächenwidmungs- und Bebauungsplan Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge (Mehrgeschossige Häuser)
- Genehmigte Einreichpläne
- Baubescheide und Einstellungsbescheide
- Google Maps
- Wikipedia
- Immobilienpreisspiegel Gewinn Mai 2025
- Statistik Austria
- Bodenwert.at
- ImmoWertZT
- Liegenschaftsbewertung – Heimo Kranewitter, 7. Auflage
- „Der Wert von Immobilien“ – Seiser/Kainz
- Eigene Archivunterlagen des Sachverständigen

4) Vollständigkeitserklärung

Der Auftragnehmer übernimmt keine Haftung bezüglich der Richtigkeit oder Vollständigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen und ist nicht verpflichtet, die Vollständigkeit und Richtigkeit der übermittelten Unterlagen und Informationen zu überprüfen und / oder zu bestätigen oder Original-Unterlagen zu prüfen.

Der Auftraggeber erklärt, dass er sämtliche ihm bekannte Informationen und Unterlagen, welche für die Bewertung der Liegenschaft von Relevanz sind bzw. sein könnten, an den gefertigten Sachverständigen übermittelt hat und ihm keine weiteren bewertungsrelevanten Unterlagen oder Umstände bekannt sind.

5) Bewertungsvoraussetzungen

Die Währungsbeträge sind in EURO angegeben.

Das Gutachten hat nur im Gesamten und nicht auszugsweise zum Stichtag Gültigkeit. Das Gutachten stellt ausschließlich auf die Marktverhältnisse zum Stichtag dieses Gutachtens ab. Mögliche Änderungen der Marktverhältnisse werden und können daher auch nicht berücksichtigt werden. Nach dem Stichtag eintretende Änderungen der Marktverhältnisse und daraus folgend einzelne Bewertungsparameter müssten erforderlichenfalls zu einer Neubewertung führen.

Festgestellt wurde ausschließlich der Wert der gegenständlichen Liegenschaft. Eine Zusicherung, dass diese frei von Schäden oder sonstigen Mängel ist, kann nicht gegeben werden.

Feststellungen hinsichtlich des Bauwerks und des Bodens wurden nur insoweit getroffen, wie sie für die Wertermittlung von Bedeutung sind.

Der Wertermittlung, sowie der rechtlichen Bewertung wurden ausschließlich Umstände zugrunde gelegt, die im Rahmen einer üblichen, ordnungsgemäßen und angemessenen Erforschung des Sachverhaltes, vor allem und überwiegend bei einer örtlichen Besichtigung anlässlich der Befundaufnahme, sowie aufgrund der vorgelegten Unterlagen und der erteilten Informationen erkennbar oder sonst bekannt geworden sind.

Im Bodenwert ist keine USt. zu berücksichtigen, in den Abbruchkosten ist sie enthalten, ebenso in den Planungskosten.

Die Wertermittlung erfolgt geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten und unabhängig von deren Grundbuchseintrag. Die Wertermittlung erfolgt in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie z.B. Bodenkontaminationen oder auch andere, die Liegenschaft entwertenden Altbodenverhältnisse, nicht vorhanden sind. Darüber hinausgehende Untersuchungen hinsichtlich etwaiger Bodenkontaminationen oder hinsichtlich anderer die Liegenschaft entwertender Altbodenverhältnisse wurden durch den Sachverständigen nicht vorgenommen.

Flächen-, Raum- oder sonstige Maßnahmen wurden aus den übergebenen Unterlagen übernommen und nicht mit der Natur verglichen. Eigene Vermessungen oder Messungen durch den Sachverständigen waren nicht Gegenstand des Auftrages. Eine Haftung für die Richtigkeit der übernommenen Maßnahmen wird daher von Sachverständigen nicht vorgenommen und wird ausdrücklich ausgeschlossen.

Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen, der Konsensmäßigkeit und einer rechtmäßigen Nutzung der Liegenschaft wurde vom Sachverständigen nicht durchgeführt. Eine Überprüfung der öffentlich rechtlichen Bestimmungen, einschließlich Genehmigungen, Widmungen, Abnahmen, Auflagen und dergleichen bezüglich des Bestandes und der Nutzung baulicher Anlagen erfolgte nicht. Es wurde davon ausgegangen, dass die Räumlichkeiten allen relevanten und gesetzlichen Regelungen entsprechen, einschließlich der Bestimmungen über Brand- und Schallschutz. Die Einsichtnahme in den Bauakt der Liegenschaft bei der zuständigen Baubehörde war auftragsgemäß nicht Gegenstand der Bestandsaufnahme.

Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen und sonstigen Nutzungsverträgen, von Bewirtschaftungsverträgen, von Nebenvereinbarungen, außerbücherlichen Rechten und Lasten der Liegenschaft und dergleichen waren nicht Gegenstand des Auftrages.

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein.

Das Gutachten wurde auf die angeführten Unterlagen und Informationen aufgebaut. Daraus ergibt sich zwingend, dass neue Unterlagen oder Informationen zur Änderung des Gutachtens führen können. Ergeben sich neue Fakten oder Umstände, behält sich der Sachverständige daher ausdrücklich eine Änderung oder Ergänzung des Gutachtens oder eine Nachbewertung vor.

6) Haftung des Sachverständigen

Der Sachverständige weist darauf hin, dass er dem Auftraggeber für Vermögensschäden aufgrund von leichter Fahrlässigkeit ausschließlich bis zu dem in der abgeschlossenen Vermögens- und Schadenshaftpflichtversicherung angeführten Betrag in der Höhe von € 1,3 Mio. haftet.

Das vorliegende Gutachten wurde mit größter Sorgfalt und gewissenhaft nach den Grundsätzen ordnungsgemäßer Berufsausführung und unter Beachtung der getroffenen Vereinbarungen erstellt.

Der Sachverständige haftet nicht für Änderungen der Marktverhältnisse und sich daraus ändernden Parametern der Bewertung.

Sollte eine Vorlage des Gutachtens bei Behörden und Ämtern beabsichtigt sein, weist der Sachverständige darauf hin, dass jegliche Haftung in Bezug auf dessen Anerkennung ausgeschlossen wird und der Gutachtensauftrag und dessen Erfüllung dadurch nicht berührt werden.

Haftungen des Sachverständigen gegenüber Dritten sind jedenfalls ausgeschlossen.

Dritte können gegenüber dem Sachverständigen aus diesem Vertrag und aus den unter Zugrundlegung dieses Vertrages gefertigten Gutachten keine Rechte geltend machen.

7) Sonstiges

Das Gutachten genießt Urheberschutz. Es ist nur für den Auftraggeber und nur für den angegebenen Zweck bestimmt. Der Auftraggeber ist nicht berechtigt, seine Rechte aus dem Sachverständigen-Vertrag an Dritte abzutreten.

8) Unabhängigkeit des Sachverständigen

Der Sachverständige erklärt ausdrücklich, dass er die Wertermittlung als unabhängiger Gutachter objektiv und unparteiisch erstellt.

II. **BESCHREIBUNG**

1) **Überregional**

Mannersdorf am Leithagebirge ist eine Stadtgemeinde im Bezirk Bruck an der Leitha in Niederösterreich.

Die Stadt Mannersdorf am Leithagebirge liegt im Industrieviertel am Fuß des Leithagebirges im südöstlichsten Teil Niederösterreichs. Die Fläche der Stadtgemeinde umfasst 29,92 Quadratkilometer. Davon sind 44 Prozent landwirtschaftliche Nutzfläche, 41 Prozent sind bewaldet.

Das Gemeindegebiet umfasst folgende drei Ortschaften (in Klammern Einwohner, Stand 1. Jänner 2023):

- Mannersdorf am Leithagebirge (3494)
- Sandberg (83)
- Wasenbruck (642)

Mannersdorf besteht nur aus einer einzigen Katastralgemeinde, es besteht allerdings ein weiterer Ort etwa vier Kilometer nordöstlich von Mannersdorf, Wasenbruck mit rund 600 Einwohnern. Diese hauptsächlich von Pendlern bewohnte Ortschaft liegt zwischen der Leitha und dem von der Leitha abgezweigten Werkskanal für die mittlerweile geschlossene Teppich- und Filztuchfabrik in Wasenbruck.

Rund 6 Kilometer in nördlicher Richtung befindet sich der Ortsteil Sandberg, der durch die Leitha von Götzendorf getrennt wird.

2) **Wirtschaft**

Im Jahr 2001 gab es 133 nichtlandwirtschaftliche Arbeitsstätten und 47 land- und forstwirtschaftliche Betrieben nach der Erhebung 1999. Nach der Volkszählung 2001 betrug die Zahl der Erwerbstätigen am Wohnort 1647. Die Erwerbsquote lag 2001 bei 45,18 Prozent.

In Mannersdorf befindet sich ein Zementwerk von Lafarge Perlmooser. Es ist das größte Zementwerk Österreichs mit einer Produktionskapazität von 1,1 Millionen Tonnen. Zu diesem Werk gehört auch das höchste Bauwerk des Ortes, ein 118 Meter hoher Schornstein, der auch als Richtfunkstützpunkt dient.

3) **Statistik**

Staat:	Österreich
Bundesland:	Niederösterreich
Politischer Bezirk:	Bruck an der Leitha
Kfz-Kennzeichen:	BL
Fläche:	29,92 km ²
Koordinaten:	47° 58' 0" N, 16° 36' 0" O
Höhe:	212 m ü. A.
Einwohner:	4.219 (1. Jän. 2023)
<u>Bevölkerungsdichte:</u>	141 Einw. pro km ²
Postleitzahl:	2452
Vorwahl:	02168
Gemeindekennziffer:	3 07 16
Adresse der Gemeindeverwaltung:	Hauptstraße 48 2452 Mannersdorf am Leithagebirge
Website:	www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at

4) **Gemeinde Infrastruktur**

In der Gemeinde gibt es zwei Kindergärten, eine Volksschule und eine Neue Mittelschule.

Weiters gibt es mehrere Ärzte, Feuerwehr, einige Vereine, Freizeiteinrichtungen, Gastronomie und die wesentlichen Nahversorgungseinrichtungen.

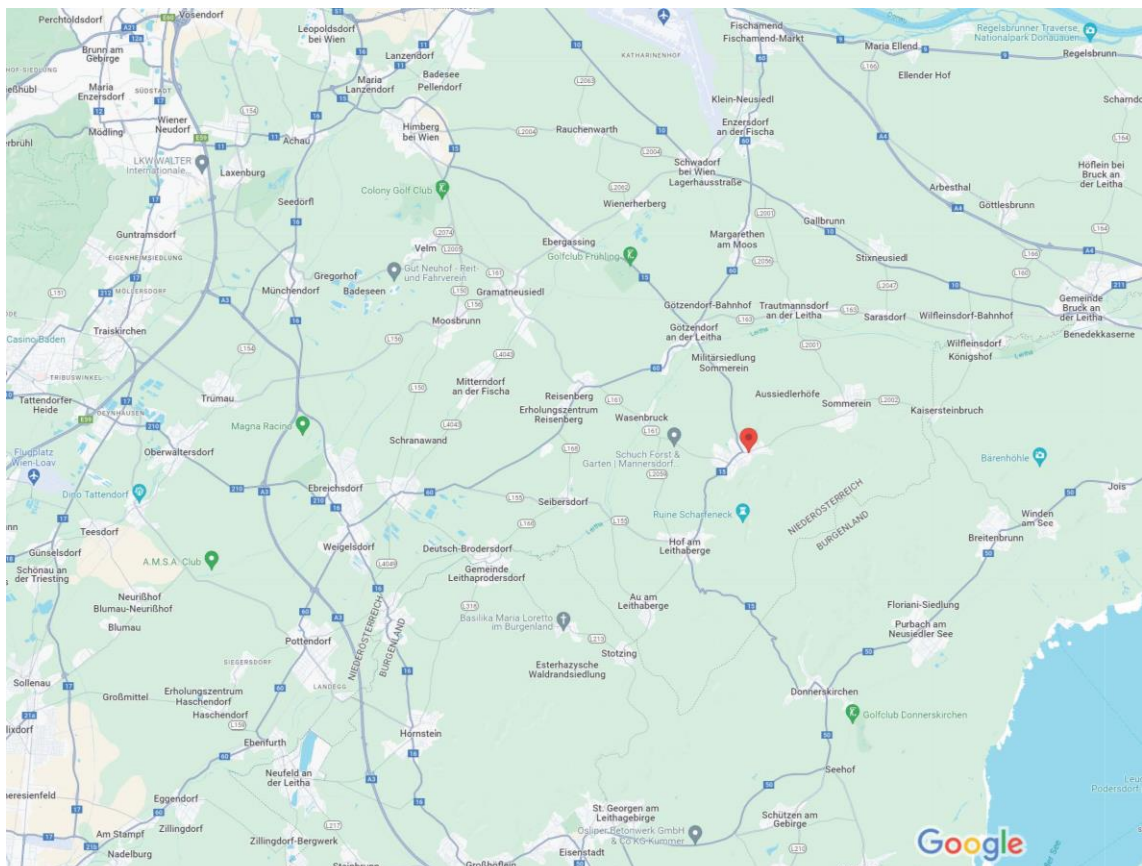
Die Infrastruktur kann als gut bezeichnet werden.

5) Öffentlicher Verkehr

Mannersdorf liegt an der B 15 der Mannersdorfer Straße, die an der südlichen Grenze Wien beginnt, über das Leithagebirge führt und in Donnerskirchen an der B 50 der Eisenstädter Straße, die von Neusiedl / See nach Eisenstadt führt, endet.

Eine Alternativstrecke ist die B 60, die Leithastraße, die in Fischamend von der Autobahn A4 abzweigt.

Öffentlich ist Mannersdorf an den Bus angeschlossen, der nächste Bahnhof befindet sich in Götzendorf ca. 5 km entfernt.



III. EZ 1503, EZ 3143, KG 05012 MANNERSDORF AM LEITHAGEBIRGE, BEZIRKSGERICHT BRUCK AN DER LEITHA

1) Grundbuchsauszüge vom 29.01.2026



REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 05012 Mannersdorf am Leithagebirge EINLAGEZAHL 1503
BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

Letzte TZ 3376/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
377/1	G Gärten(10)	*	1446 Ziegelofengasse 1

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 3 a 4049/1982 320/2021 3780/2022 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat
hins Gst 377/1
- b 2030/1997 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1378
- 6 a 3757/1982 3780/2022 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst
377/1
- b 320/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2354
- 7 a 4643/2006 3780/2022 Bergbaugebiet hins Gst 377/1
- b 320/2021 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 2354
- 9 a 1454/2023 Aufschließungsergänzungsabgabe EUR 7.597,37 hins Gst 377/1
entrichtet

***** B *****

- 4 ANTEIL: 1/1
Ziegelofengasse 1 Projekt GmbH (FN 512105x)
ADR: Dr. Hanswenzel Gasse 15, Wien 1230
- a 3865/2020 IM RANG 714/2020 Kaufvertrag 2019-04-26, Nachtrag 2020-11-13
Eigentumsrecht
- e 3376/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-11-07 (HG Wien - 6
S 155/25y)

***** C *****

- 20 a 302/2022 Pfandurkunde 2022-01-19
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.850.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- c 3780/2022 Simultanhaftung mit EZZ 1503 3143
- d 1527/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 33 Cg 54/25b)
- 21 a 1430/2022 Pfandurkunde 2022-04-06
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 264.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- c 3780/2022 Simultanhaftung mit EZZ 1503 3143
- d 1527/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 33 Cg 54/25b)
- 22 a 3692/2023 Pfandurkunde 2023-11-16
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 330.000,--
für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)
- b 3692/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1503 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge C-LNR 22
EZ 3143 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge C-LNR 3
c 1527/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 33 Cg 54/25b)
24 a 2167/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-14
PFANDRECHT vollstr EUR 10.183,80
13,08 % Z pro Jahr aus EUR 9.000,-- ab 2024-01-25 bis
2024-07-01, 13,08 % Z pro Jahr ab 2024-07-01, Kosten EUR
1.256,83, 4 % Z aus den Kosten seit 2024-05-14, Kosten EUR
852,99 für dagobertinvest gmbh (FN 444877g) (BG Liesing -
12 E 1607/24g)
b 2167/2024 Simultanhaftung mit EZZ 1503 3143

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

Grundbuch

29.01.2026 13:23:10



Auszug aus dem Hauptbuch

 KATASTRALGEMEINDE 05012 Mannersdorf am Leithagebirge EINLAGEZAHL 3143
 BEZIRKSGERICHT Bruck an der Leitha

 Letzte TZ 3376/2025

 ***** A1 *****

GST-NR	G	BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
377/2	G	Gärten(10)	* 222	

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

- 2 a 4049/1982 320/2021 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 377/2
- b 3780/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1503
- 3 a 3757/1982 Sicherheitszone Flughafen Wien-Schwechat hins Gst 377/2
- b 3780/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1503
- 4 a 4643/2006 Bergbauggebiet hins Gst 377/2
- b 3780/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1503
- 5 a 1455/2023 Aufschließungsergänzungsabgabe EUR 2.976,85 hins Gst 377/2 entrichtet

***** B *****

- 1 ANTEIL: 1/1
- Ziegelhofengasse 1 Projekt GmbH (FN 512105x)
- ADR: Dr. Hanswenzel Gasse 15, Wien 1230
- a 3865/2020 IM RANG 714/2020 Kaufvertrag 2019-04-26, Nachtrag 2020-11-13 Eigentumsrecht
- b 3780/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1503
- d 3376/2025 Eröffnung des Insolvenzverfahrens am 2025-11-07 (HG Wien - 6 S 155/25y)

***** C *****

- 1 a 302/2022 Pfandurkunde 2022-01-19
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 1.850.000,--
- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
- (FN 203160s)
- c 3780/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1503
- d 3780/2022 Simultanhaftung mit EZZ 1503 3143
- e 1527/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 33 Cg 54/25b)
- 2 a 1430/2022 Pfandurkunde 2022-04-06
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 264.000,--
- für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
- (FN 203160s)
- c 3780/2022 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 1503
- d 3780/2022 Simultanhaftung mit EZZ 1503 3143
- e 1527/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 33 Cg 54/25b)
- 3 a 3692/2023 Pfandurkunde 2023-11-16
- PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 330.000,--

für RAIFFEISENLANDESBANK NIEDERÖSTERREICH-WIEN AG
(FN 203160s)

b 3692/2023 Simultan haftende Liegenschaften

EZ 1503 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge C-LNR 22

EZ 3143 KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge C-LNR 3

c 1527/2025 Hypothekarklage (HG Wien - 33 Cg 54/25b)

4 a 2167/2024 Zahlungsbefehl 2024-05-14

PFANDRECHT

vollstr EUR 10.183,80

13,08 % Z pro Jahr aus EUR 9.000,-- ab 2024-01-25 bis

2024-07-01, 13,08 % Z pro Jahr ab 2024-07-01, Kosten EUR

1.256,83, 4 % Z aus den Kosten seit 2024-05-14, Kosten EUR

852,99 für dagobertinvest gmbh (FN 444877g) (BG Liesing -

12 E 1607/24g)

b 2167/2024 Simultanhaftung mit EZZ 1503 3143

***** HINWEIS *****

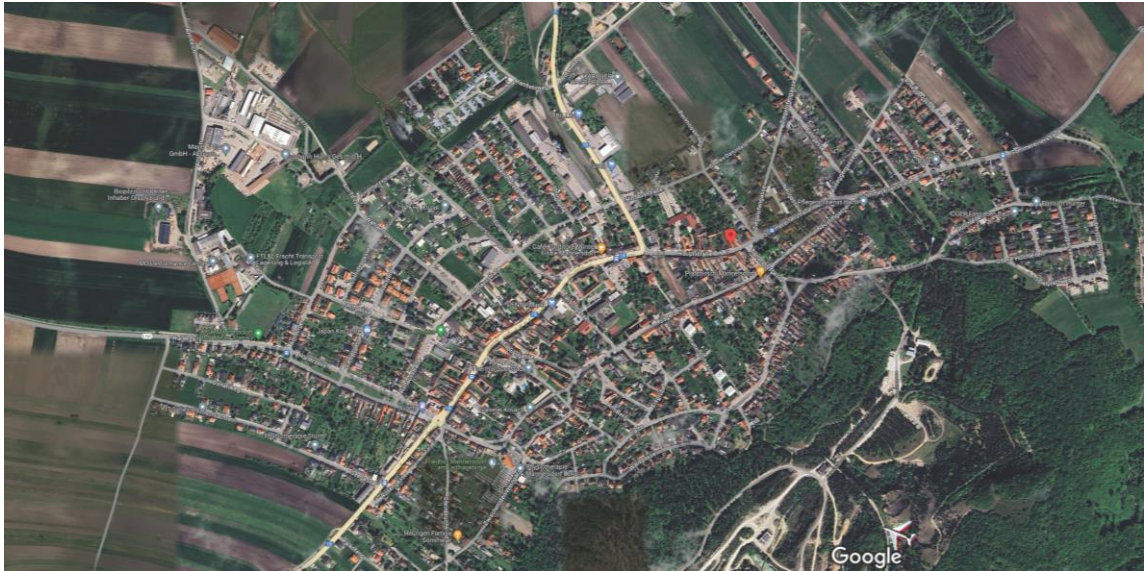
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Grundbuch

29.01.2026 13:24:21

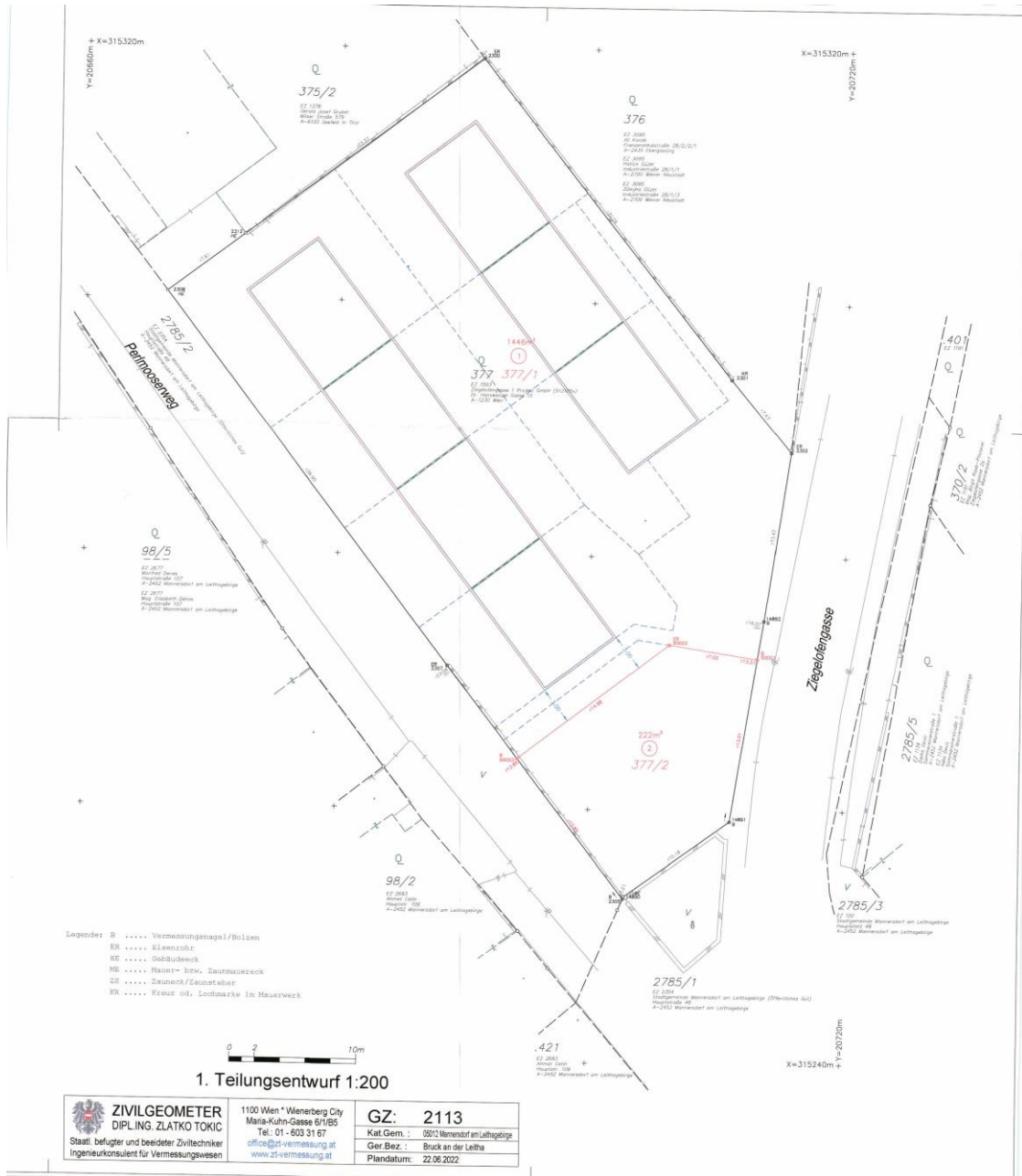
2) Regionale Lage der Grundstücke

Die beiden zusammenhängenden Grundstücke liegen an der Ecke Ziegelofengasse / Perlmooserweg nördlich und in unmittelbarer Nähe der Hauptstraße.



3) Größe und Form der Grundstücke

Das gegenständliche Grundstück ist polygonal und fällt von Süd/Ost nach Nord/West ab.



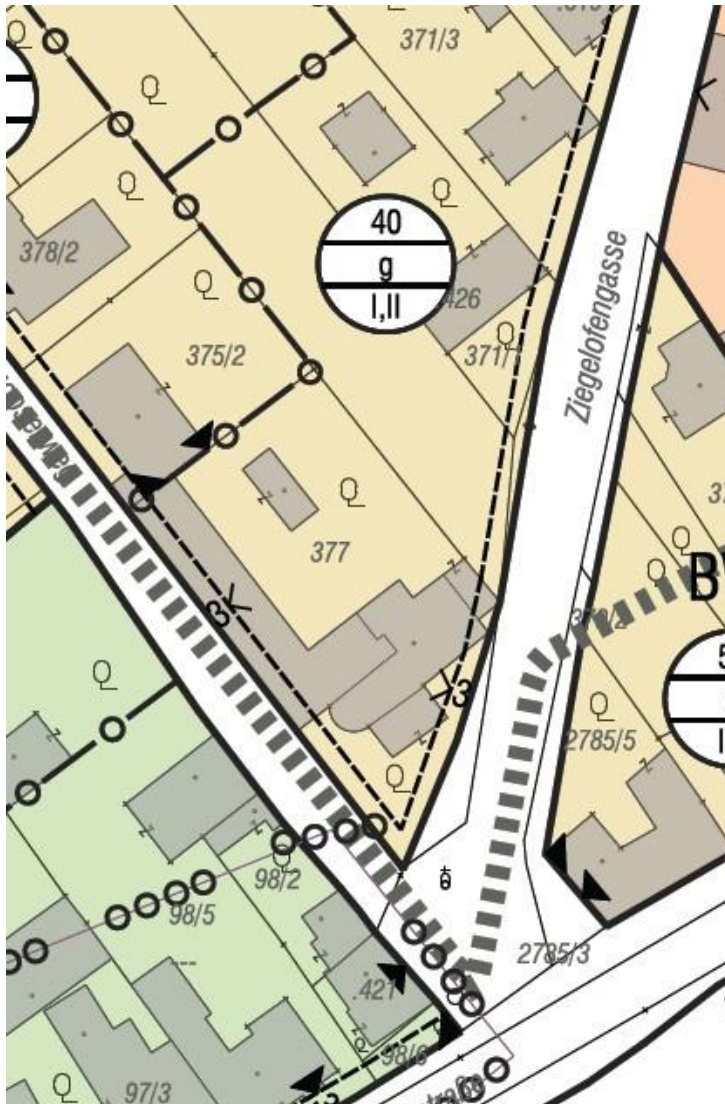
Die Gesamtfläche des Grundstücks beträgt **1.688 m²**.

4) Flächenwidmung und Bebauung

Das gegenständliche Grundstück ist als **BW – Bauland Wohngebiet** gewidmet.

Die Bebauungsdichte des Grundstücks wurde im Bebauungsplan mit 40% festgelegt, in **geschlossener Bauweise** mit der **Bauklasse I, II** (bis 8 m).

Flächenwidmungsplan & Bebauungsplan



Auf der EZ 1503 befinden sich 7 Reihenhäuser, aufgeteilt in 2 Zeilen mit 1 x 4 und 1 x 3 Häusern.



Die Bebauungsdichte und bebaute Fläche auf der EZ 1503 beträgt:

FLÄCHENAUFSTELLUNG

HAUS 7	
KELLERGESCHOSS	56,15M ²
ERDGESCHOSS	52,08M ²
OBERGESCHOSS	52,27M ²
GESAMT	160,5M ²
GARTEN	131,46M ²

HAUS 6	
KELLERGESCHOSS	56,15M ²
ERDGESCHOSS	52,08M ²
OBERGESCHOSS	52,27M ²
GESAMT	160,5M ²
GARTEN	68,39M ²

HAUS 5	
KELLERGESCHOSS	56,15M ²
ERDGESCHOSS	52,08M ²
OBERGESCHOSS	52,27M ²
GESAMT	160,5 M ²
GARTEN	99,56 M ²

HAUS 1	
KELLERGESCHOSS	56,15M ²
ERDGESCHOSS	52,08M ²
OBERGESCHOSS	52,27M ²
GESAMT	161,50M ²
GARTEN	154,62M ²

HAUS 2	
KELLERGESCHOSS	56,15M ²
ERDGESCHOSS	52,08M ²
OBERGESCHOSS	52,27M ²
GESAMT	160,5M ²
GARTEN	90,15M ²

HAUS 3	
KELLERGESCHOSS	56,15M ²
ERDGESCHOSS	52,08M ²
OBERGESCHOSS	52,27M ²
GESAMT	160,5M ²
GARTEN	90,15M ²

HAUS 4	
KELLERGESCHOSS	56,15M ²
ERDGESCHOSS	52,08M ²
OBERGESCHOSS	52,27M ²
GESAMT	160,5M ²
GARTEN	102,09M ²

BEBAUTE FLÄCHE

HAUS 1 - 4	$39,42 \times 7,02 = 276,75 \text{ M}^2$
HAUS 5 - 7	$29,62 \times 7,02 = 207,95 \text{ M}^2$
BEBAUTE FLÄCHE GESAMT	= 484,66 M²

GRUNDSTÜCKSFLÄCHE	= 1668 M ²
BEBAUUNGSDICHTE	= 29,05 %

Die Gebäudehöhen wurden mit 6,29 m kodiert.

Am Grundstück der EZ 3143 befindet sich ein Einfamilienhaus.



Die Bebauungsdichte auf dieser EZ beträgt:

FLÄCHENAUFSTELLUNG

KELLERGESCHOSS	58.08 m ²
ERDGESCHOSS	53.00 m ²
OBERGESCHOSS	52.77 m ²
GESAMT	163.85 m²
TERRASSE	10.80 m ²
GARTEN	138.60 m ²

BEBAUTE FLÄCHE

BEBAUUNGSDICHTE = 32,52%

BEBAUTE FLÄCHE = 71.99 m²
GRUNDSTÜCKSFLÄCHE = 221.40 m²

Die Gebäudehöhe wurde ebenfalls mit 6,29 m kodiert.

5) Verdachtsflächenkataster

Die Grundstücke der EZ 1503 und EZ 3143 in Mannersdorf am Leithagebirge (05012) sind derzeit nicht im Verdachtsflächenkataster oder Altlastenatlas verzeichnet.

6) Öffentliche Ver- und Entsorgung / Haustechnikinfrastruktur

Heizung:	Luftwärmepumpe
Lüftung:	vorhanden - Küche
Wasserversorgung:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Kanal:	Öffentliche Entsorgung
Strom:	Öffentliche Versorgungseinrichtung
Regenwässer:	Sickerschacht
TV:	
Internet:	

IV. LOKALAUGENSCHHEIN

Es handelt sich hierbei um eine Reihenschananlage und um ein freistehendes Haus.



Teilweise sind die Häuser im Rohbau und teilweise sind sie außen verputzt.

Die Fenster sind teilweise eingebaut.

In den Außenanlagen liegt Bauschutt.



Das Gelände fällt von der Straße nach unten ab.

An der nordwestlichen Grundgrenze ist die Baugrube offen und mit Grundwasser gefüllt.



Die Häuser bestehen aus

- Kellergeschoss
- Erdgeschoss
- Obergeschoss

Die Fenster sind von der Firma Schüco.

Am Grundstücksende ist Wasser.

Die Häuser stehen offensichtlich im Grundwasser.

Die nachfolgenden Fotos sind nur auszugsweise, um einen Überblick zu erhalten. Die gesamte Fotodokumentation ist im Anhang des Gutachtens.

Haus 7:

Das Haus ist im Rohbau, teilweise sind die Elektroleitungen verlegt.

Der Keller ist undicht.

Die Bodenplatte ist feucht.

Im Übergang Betonmauerwerk zu Betonziegelmauerwerk gibt es massive Aussinterungen.

In diesem Haus gibt es auch keinen Estrich im Keller.





Haus 1:

Dieses ist komplett im Rohbau, ohne Zwischenwände.

im Keller steht ca. 30 cm Wasser.



Haus 2:

Ebenfalls komplett im Rohbau.

In diesem Keller steht teilweise Wasser.

Die Häuser sind mit Ziegeln gemauert.





Haus 3:

Dieses ist komplett im Rohbau, ohne Zwischenwände.

Auch dieser Keller ist feucht durch das Wasser.

Die Fenster straßenseitig im Erdgeschoss fehlen zum Teil, aber auch innenhofseitig.

Die Fenster waren bereits alle einmal gesetzt und wurden wieder ausgebaut.





Haus 4:

Im Keller steht ebenfalls Wasser.





Haus 5:

In diesem Haus stehen zum Teil die Gipskartonwände.

Die Rohelektroinstallation ist hergestellt.

In diesem Haus ist der Estrich hergestellt und die Fußbodenheizung darunter verlegt.

Im Keller ist der Fußboden feucht, der Verputz löst sich im Sockelbereich komplett.

Der Keller ist komplett durchfeuchtet.

Im Keller wurde ebenfalls bereits der Estrich hergestellt.

Vermutlich ist der Verputz durch Feuchtigkeit und Frost aufgebrochen und abgefallen.

Am heutigen Tag ist der Verputz komplett nass.





Haus 6:

Gleicher Ausbaugrad wie Haus 5.

Der Estrich ist hergestellt, die Rohelektroinstallation auch, die Zwischenwände und Dacheindeckung teilweise.

Generell ist der Keller dieses Hauses unverputzt und die Bodenplatte feucht.

Aber auch hier sind die Wände feucht.

Unterhalb des Estrichs steht Wasser.





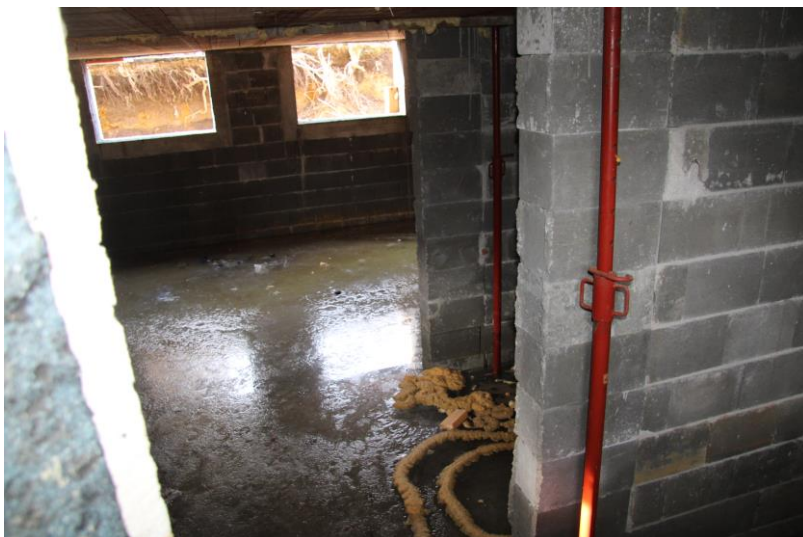
Einfamilienhaus

Dieses steht an der Ecke Ziegelofengasse / Perlmooserweg.

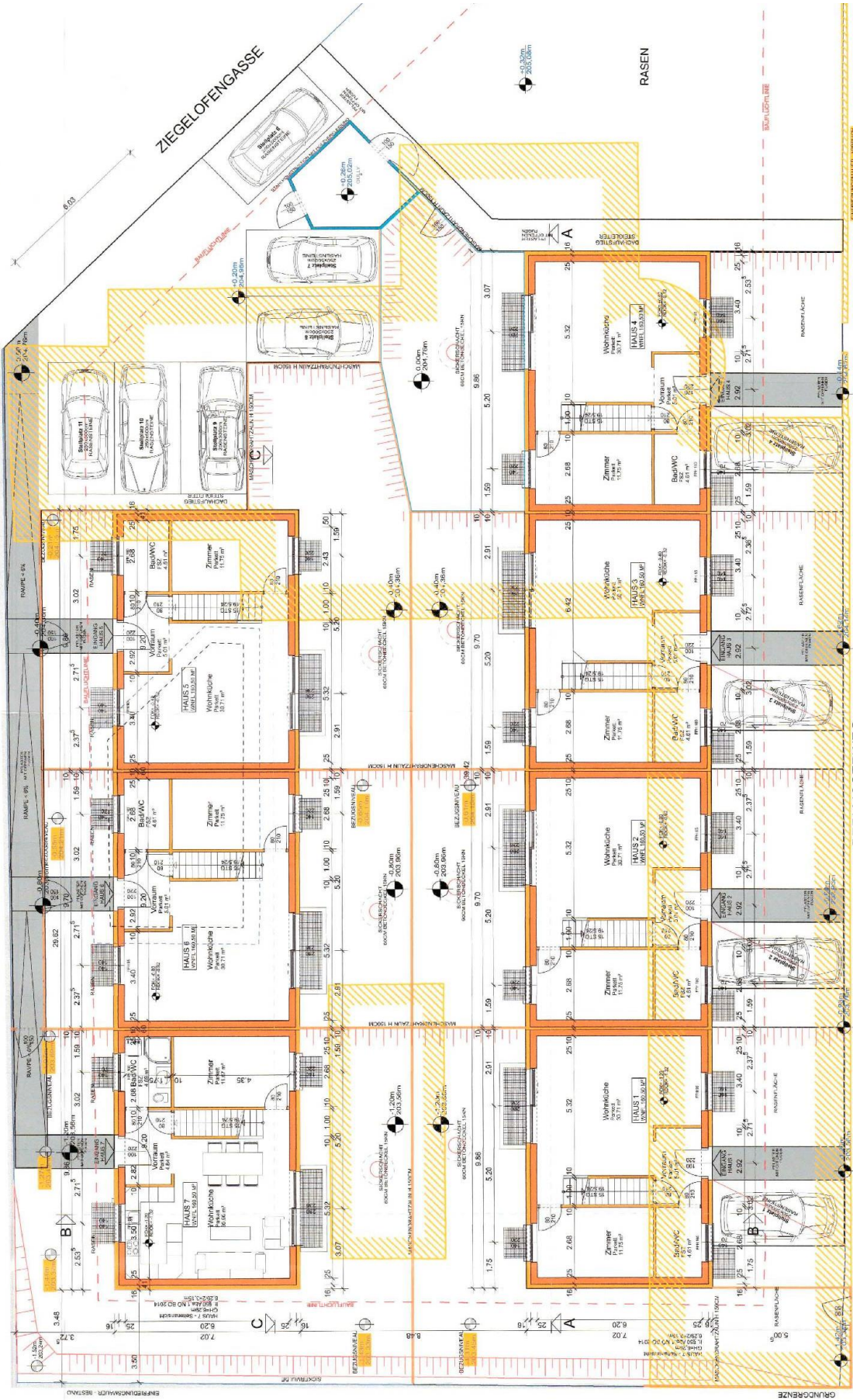
Dieses ist komplett im Rohbau und unverputzt.

Eine Stiege ist im Haus nicht vorhanden.

Im Keller steht Wasser.



SUNINI I B - B

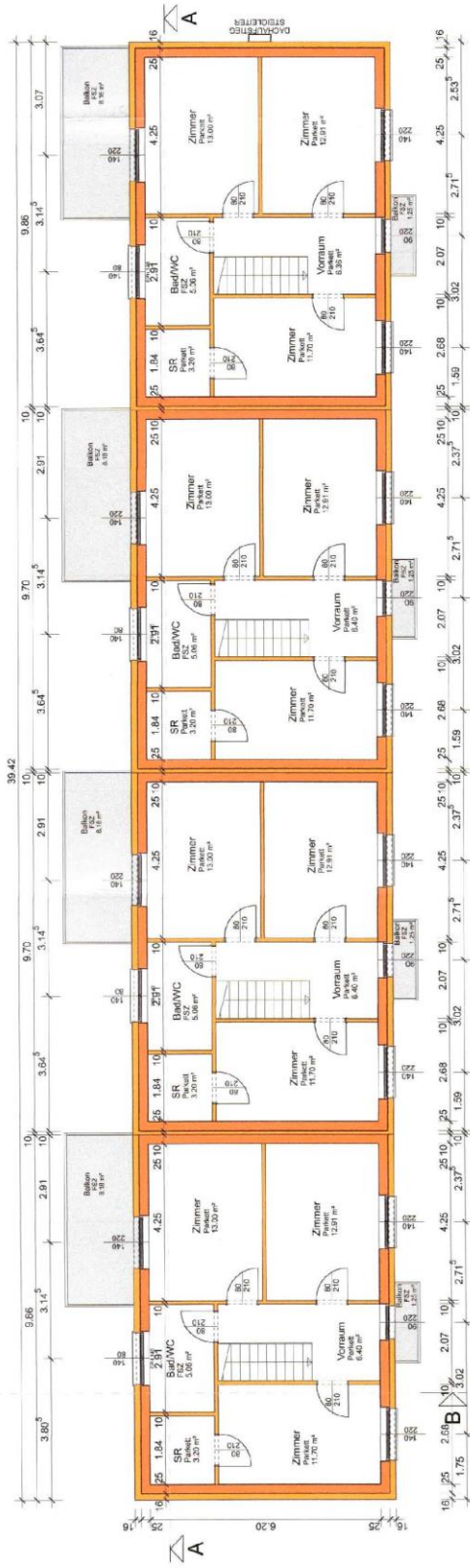
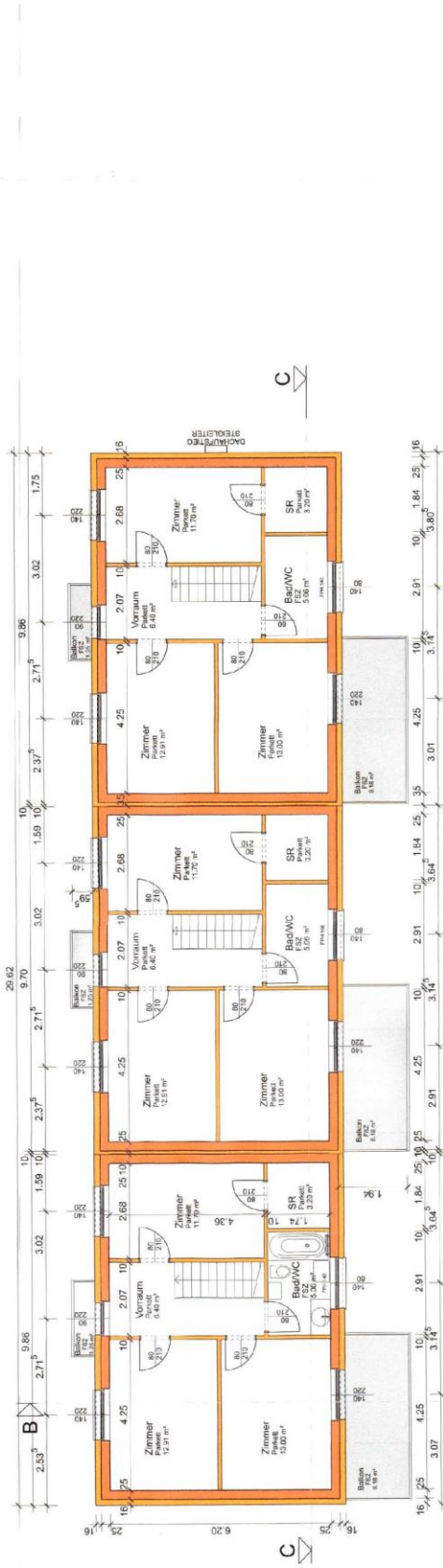


PERLMOSERWEG

GRUNDRISS ERDGESCHOS

ENERGIEERHEBUNGSGEBIET

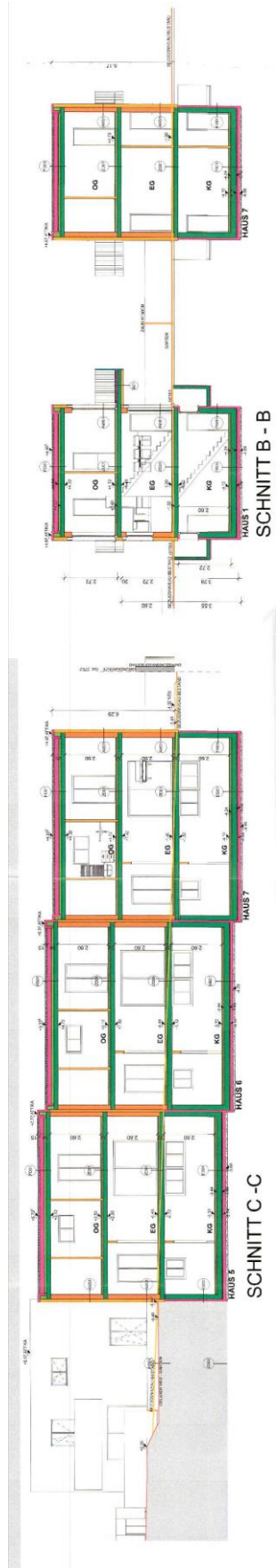
GRUNDRENZE



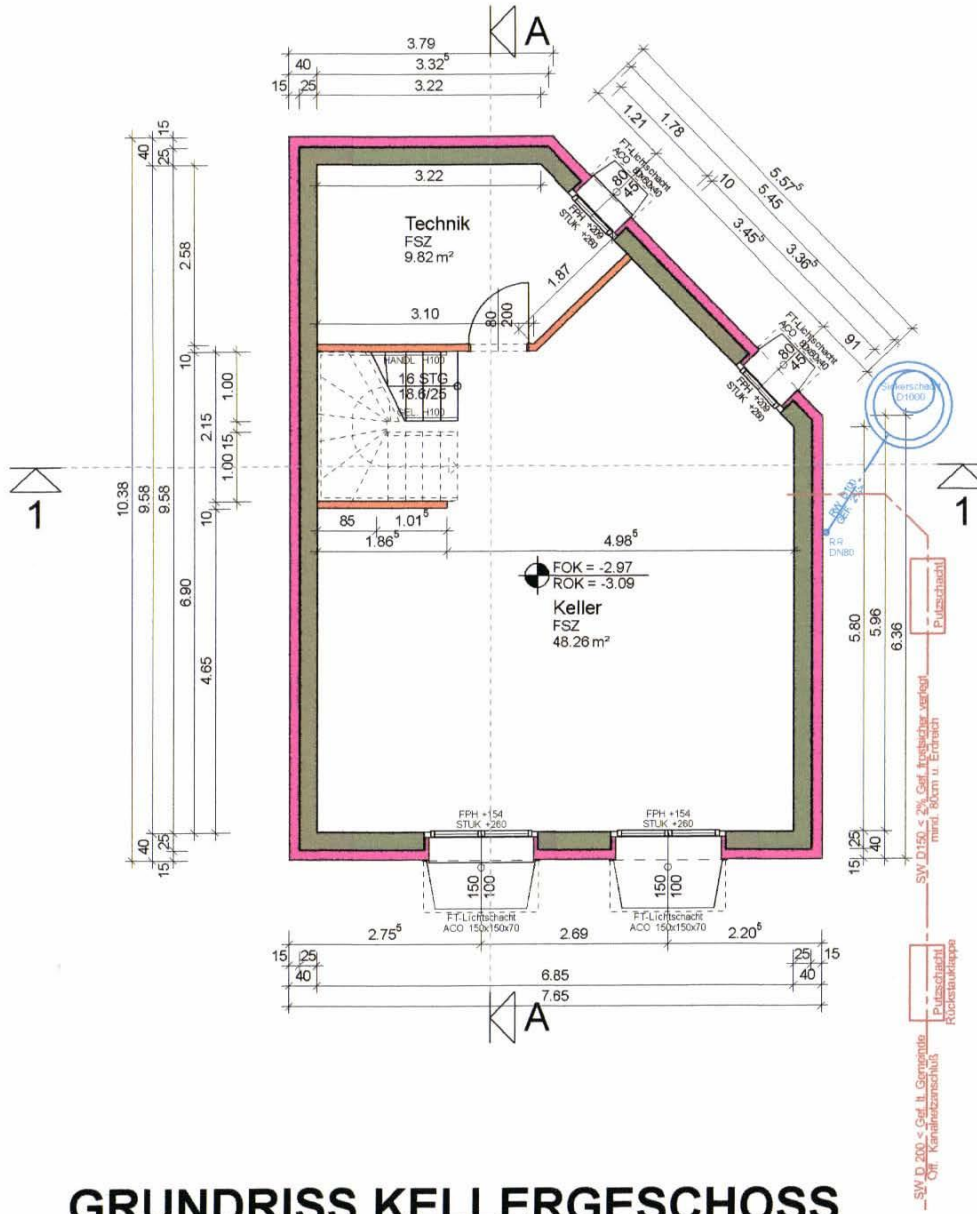
GRUNDRISS OBERGESCHOS



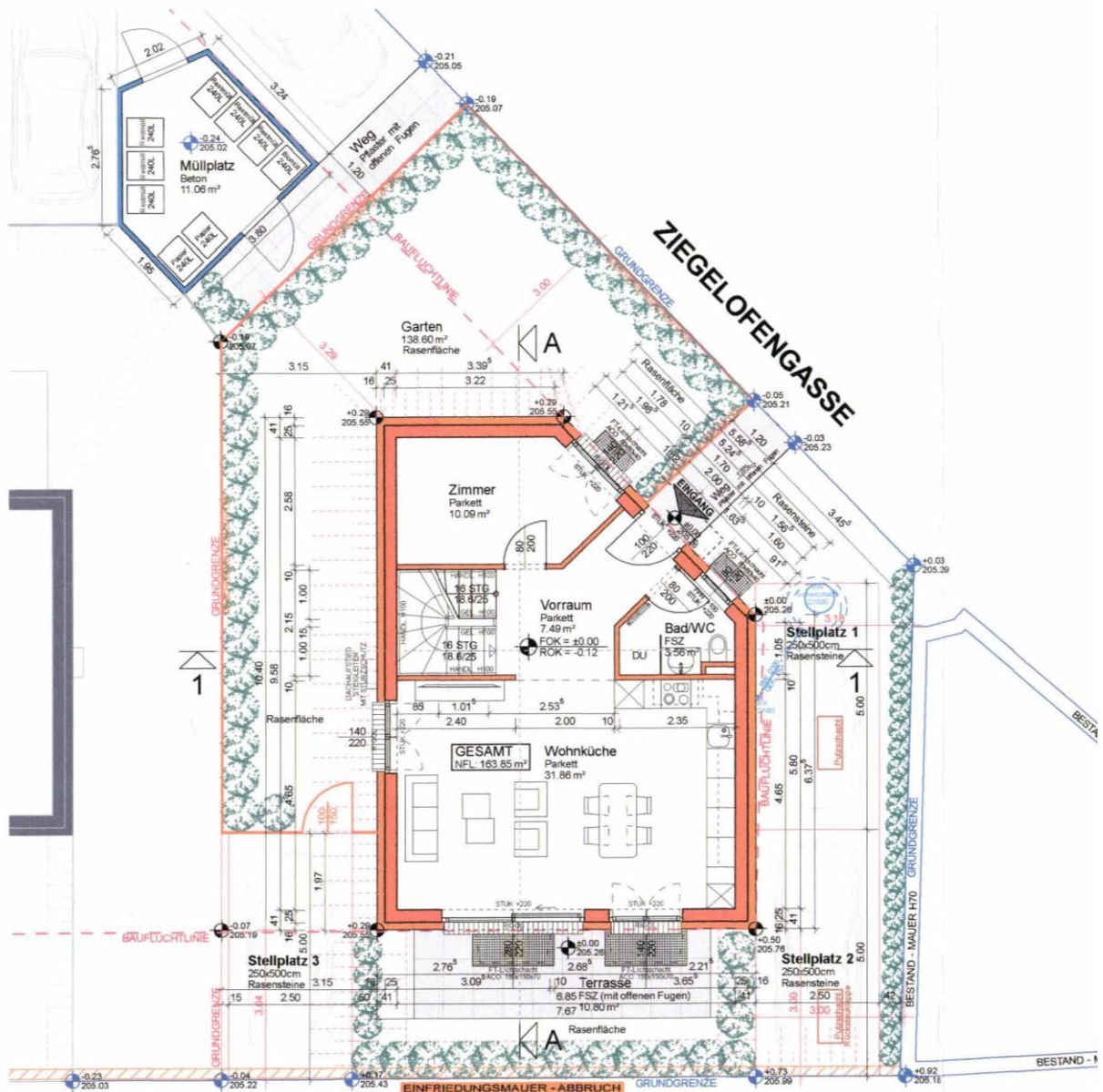
SCHNITT A-A



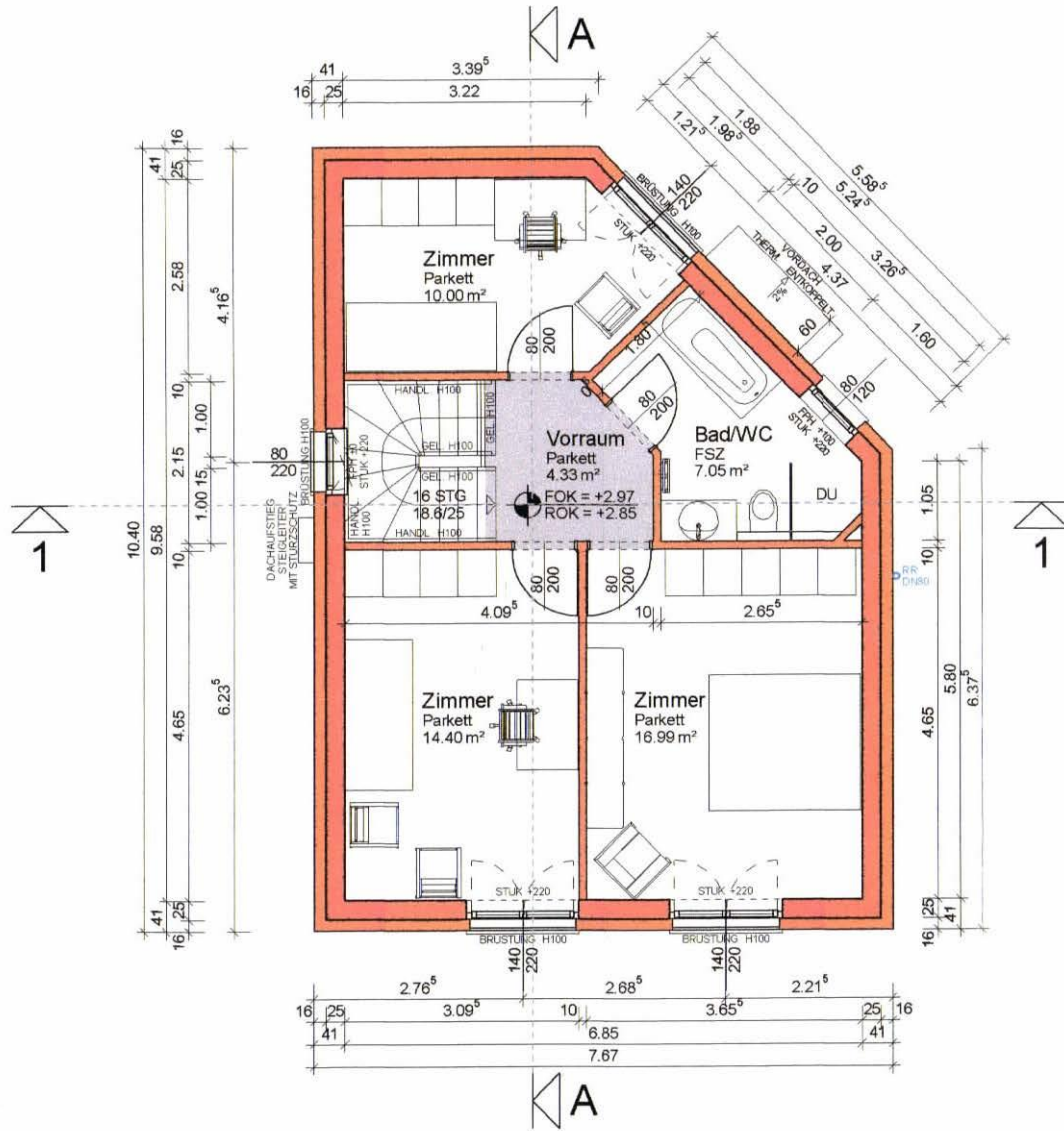
❖ Einfamilienhaus



GRUNDRISS KELLERGESCHOSS



GRUNDRISS ERDGESCHOSS



GRUNDRISS OBERGESCHOSS

ARCHITEKT FELETAR ZTG

Bundesgebühr
 € 3,90 entrichtet:
 Gebührenverzeichnis
 Nr. 07/2023



BAUBESCHREIBUNG

EINFAMILIENHAUS PERLMOOSER WEG

2452 Mannersdorf am Leithagebirge

Gst.: 377/2, EZ-~~1503~~ 3143

Kat. Gemeinde: 05012 Mannersdorf am Leithagebirge, BG: Bruck an der Leitha

Das gegenständliche Einfamilienhaus ist am eigenen Grundstück situiert. Am Eigengrund sind 3 Pkw-Stellplätze geplant. Das EFH wird höhenmässig so situiert dass Aushub/Aufschüttung ausgeglichen bleiben ohne das bestehendes Gelende zu verändern.

Grundstücksfläche: 221,40 M²

Bebaute Fläche: 73,55 M²

Wohnutzfläche: 167,75 M²

Geschosse: Keller, Erdgeschoss, Obergeschoss

Massive Bauweise

Bodenplatte STB Dichtbeton 25 cm, 2-lägige bituminöse Abdichtung, WD XPS 14 cm

Kellerwände im Grundwasserbereich STB Dichtbeton, oberhalb, aus Betonhohlblöcke gemauert 25 cm, 2-lägige bituminöse Abdichtung, WD XPS 14 cm.

In die Kellerwände werden die RDS-Durchführungen für Kanal, Wasser und Strom mit eingebaut

Kellerdecke Wienerberger Ziegeldecke d 25 cm,

Keller werden ausreichend natürlich belichtet und mit einer Fußbodenheizung ausgestattet.

Die Stiegenlaufe werden im Ortbeton ausgeführt und mit Holz verkleidet.

Geländer sind in Strukturglas mit Holzhandläufen geplant.

Außenwände im EG und OG sind als Ziegelwände 25 cm geplant.

Nicht tragende Innenwände sind 10cm (wo erforderlich 12,5cm wg. Haustechnikeinbauten)

Gipskartonwänden, alle 1-lagig beplankt.

Von KG bis Dach ist eine Ziegelträgerdecke 25 cm geplant.

ARCHITEKT FELETAR ZT GmbH

WATTMANNASSE 58/8/Passage
 PHONE: +43(0)664 314 1958
 FN 368370x

A – 1130 WIEN
 E MAIL: ARCHITEKT@FELETAR.AT
 UID ATU 66795088

www.feletar.at

1

CEO: ARCHITEKT KRESIMIR FELETAR DIPL ING
 STAATLICH BEFUGTER UND BEISETER ZIVILTECHNIKER
 IBAN: AT81 3200 0000 11411063

ARCHITEKT FELETAR ZTG



Sämtliche Spenglerarbeiten (Attikaabdeckung, Dachrinnen, Ablaufrohre etc.) werden in Aluminiumblech beschichtet ausgeführt (Farbton lt. Architekt). Wo technisch erforderlich, kann auch Zinkblech verwendet werden.

Fenster und Sonnenschutz Kunststoff-Alu-Fenster (Farbe. lt. Architekt) mit einer 3-fache Wärme- und Schallschutzverglasung lt. Bauphysik.

Fensterbänke innen Max-Fensterbank in Weiß (glatt od. strukturiert) oder gleichwertig. Fensterbänke außen Aluminium natureloxiert oder beschichtet (Farbe lt. Architekt).

Sonnenschutz (elektrisch betriebene Raffstore) bei den Fenstern Außenliegend Unterputz

Wohnungseingangstüre

Hauseingangstüre (Farbe innen weiß, glatt Außen lt. Architektenvorgabe) in einer lackierten Stahlzarge, Einbruchwiderstandsklasse WK II bzw. RC 2.

Brüstungskonstruktion an den französischen Fenstern;
Stabgitterbrüstung Unterkonstruktion (Farbe lt. Vorgabe des Architekten).

Bodenbelag Terrasse aus Feinsteinzeug mit offenen Fugen

Elektroinstallation

Die komplette Elektroverrohrung vom KG, EG bis OG Unterputz.

Sub-Stromkreisverteiler in den Häusern unter Putz, eingerichtet für die erforderliche Anzahl von Stromkreisen, bestückt mit FI-Schalter und den erforderlichen Leitungsschutzschaltern. Ein Medienverteiler (Unterputz) für optionale Mediendienste. Lage der Verteiler je nach Möglichkeit, vorzugsweise im Vorraum. Verdrahtung der gesamten Elektroinstallation (ausgenommen wo angeführt Leerverrohrung).

Telefon/ Daten jede Wohnung leerverrohrt, 1 Leerdose mit Abdeckung im Vorraum. TV/ Daten Pro Haus ein TV/Daten-Anschluss im Wohnzimmer verkabelt, Schlaf- und Kinderzimmer leerverrohrt. Die

ARCHITEKT FELETAR ZT GmbH

WATTMANNGASSE 58/8/Passage
PHONE: +43(0)664 314 1958
FN 368370x

A – 1130 WIEN
E MAIL: ARCHITEKT@FELETAR.AT
UID ATU 66795088

www.feletar.at

CEO: ARCHITEKT KRESIMIR FELETAR DIPL ING
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
IBAN: AT81 3200 0000 11411063

2

ARCHITEKT FELETAR ZTG



etc.) zu vereinbaren und sind entsprechende Verträge mit den Anbietern vom Nutzer direkt abzuschließen. Schalter und Schukosteckdosen mit quadratischen Abdeckplatten, Marke z.B Siemens Delta, weiß od. gleichwertig. In der Wohnung ist eine provisorische Grundbeleuchtung (je Raum eine Fassung mit Leuchtmittel) enthalten.

Für die einzelnen Räume ist folgende Ausstattung vorgesehen:

Wohnzimmer

- 2 x Schukosteckdose 1-fach
- 2 x Schukosteckdose 2-fach
- 2 x Ausschalter
- 2 x Lichtauslässe
- 1 x TV/Daten verkabelt
- 1 x Daten Leerdose verkabelt
- 1 x Raumthermostat

Küche

- 2 x Schukosteckdose 2-fach
- je 1 x Schukosteckdose für Umluftdunstabzugshaube, Mikrowelle, Geschirrspüler und Kühlschrank
- 1 x Geräteauslass 400V (E-Herd)
- 1 x Wandauslass nicht geschaltet
- 1 x Ausschalter
- 1 x Deckenauslass

Zimmer

- 4 x Schukosteckdose 1-fach
- 1x Ausschalter 1x Wand – oder Deckenlichtauslass
- 1 x TV/Daten leerverrohrt

Bad/WC

- 1 x Schukosteckdose 1-fach
- FR UP 1 x Schukosteckdose für Waschmaschine

ARCHITEKT FELETAR ZT GmbH

WATTMANNGASSE 58/8/Passage
PHONE: +43(0)664 314 1958
FN 368370x

A – 1130 WIEN
E MAIL: ARCHITEKT@FELETAR.AT
UID ATU 66795088

www.feletar.at

3

CEO: ARCHITEKT KRESIMIR FELETAR DIPL ING
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
IBAN: AT81 3200 0000 11411063

ARCHITEKT FELETAR ZTG



1 x Serienschalter
 1 x Schukosteckdose für Handtuchheizkörper
 1 x Wand- oder Deckenauslass
 1 x Wandauslass nicht geschaltet
 1 x Lüftungsschaltung über Serienschalter

Abstellraum

1 x Schukosteckdose
 1-fach 1 x Ausschalter
 1 x Wand- oder Deckenauslass

Vorraum

1 x Schukosteckdose 1-fach
 2 x Wechselschalter
 1 x Wand- oder Deckenauslass

Gegensprechanlage

1 x Telefon/Daten leerverrohrt
 1 x Elektroverteiler
 1 x Medienverteiler

Terrasse

1 x Schukosteckdose
 1-fach FR UP
 1 x Ausschalter
 1 x Wand- oder Deckenauslass mit Außenleuchte lt. Architekt.

Lüftung

Mechanisch mit Ventilatoren in Bad/WC und WC. (Bad geschaltet, WC mit Nachlauf über Licht)
 Abstellraum über Türspalt und/oder Lüftungsgitter im Türblatt. Küchenlüftung erfolgt über
 nutzerseitige Umluft- Dunstabzugshaube. Sonstige Lüftungen lt. Vorschriften.

ARCHITEKT FELETAR ZT GmbH

WATTMANGASSE 58/8/Passage
 PHONE: +43(0)664 314 1958
 FN 368370x

A – 1130 WIEN
 E MAIL: ARCHITEKT@FELETAR.AT
 UID ATU 66795088

www.feletar.at

CEO: ARCHITEKT KRESIMIR FELETAR DIPL ING
 STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
 IBAN: AT81 3200 0000 11411063

4

ARCHITEKT FELETAR ZTG



Heizung

Fertige Installation der Heizanlage. Die Heizung erfolgt in den Wohnungen mittels Fußbodenheizung, Regelung über einen Raumthermostat im Referenzraum (Wohnzimmer).

Die Wärmeversorgung erfolgt über eine Luft-Wasser Wärmepumpe, im Vorgarten situiert.

Sanitär

Fertige Installation gemäß Plandarstellung der Kalt- und Warmwasserleitungen, sowie der Abwasserleitungen.

Für die einzelnen Räume ist folgende Ausstattung vorgesehen:

Bad/ WC

1 x WC mit WC Sitz

1 x Acrylbadewanne 170x75cm mit kombiniertem Wannenfüll- und Brause-Einhandmischer, Brausestange, Handbrause mit Schlauch oder (siehe Plan) 1 x Systemduschwanne (niedrige Bauweise) 90x90cm mit Brause-Einhandmischer, Brausestange, Handbrause mit Schlauch, mit Glas-Duschtrennwand Standard. 1 x Waschtisch 60cm, Sanitäröbekte (Keramik) LAUFEN Pro A in weiß oder gleichwertig, Armaturen in Chrom Firma KLUDI oder gleichwertig.
Anschluss für Waschmaschine über Waschtisch oder separat (je nach Lage).

Küche

Die Küche ist durch den Käufer zu liefern. Die Küchenplanung ist vom Käufer rechtzeitig bereitzustellen. Zuleitungen, Eckventile und Abfluss sind vorhanden (teilweise Aufputz).

Außenbewässerung: mittels eins frostsicheren Außenwasseranschluss, auf der Terrasse.

Kühlung

Die Häuser sind für eine optionale Kühlmöglichkeit vorbereitet (Rohinstallation). Die Innen- und Außenteile sind als Sonderwunsch durch den Wohnungskäufer zu bestellen. Eine allfällige behördliche

ARCHITEKT FELETAR ZT GmbH

WATTMANGASSE 58/8/Passage
PHONE: +43(0)664 314 1958
FN 368370x

A – 1130 WIEN
E MAIL: ARCHITEKT@FELETAR.AT
UID ATU 66795088

www.feletar.at

CEO: ARCHITEKT KRESIMIR FELETAR DIPL ING
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
IBAN: AT81 3200 0000 11411063

5

ARCHITEKT FELETAR ZTG



Einreichplanung der Kühlung ist durch den Wohnungskäufer bzw. der ausführenden Firma im Auftrag des Käufers durchzuführen.

Estrich

Schwimmender Estrich in erforderlicher Stärke, geeignet für Fußbodenheizung. Gebundene Beschüttung als Ausgleich, Wärme- und Trittschalldämmung, Folie und Randstreifen. Aufbau lt. Bauphysik.

Fliesenleger

Bad/WC, Keller

Boden 60x60, Farbe lt. Architekt. Verfugung in Manhattan bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt. Wand 30x60, Farbe lt. Architekt. Verfugung in weiß bzw. auf Fliesenfarbe abgestimmt.

Höhe im Bad ca. 200cm, im WC ca. 130cm.

Die Verlegung erfolgt generell orthogonal (gerade Verlegung), Abdichtung im Spritzwasserbereich bei Badewanne und Dusche.

Parkettboden

Restliche Räume Fertigklebeparkett, Holzart: Eiche inkl. Holzrandleisten. Alle Abschluss-, Übergangs- und Ausgleichsprofile in Alu- Natur eloxiert, wo erforderlich.

Schließanlage und Briefkästen

Schließanlage System EVVA oder gleichwertig.

Hausbrieffachanlage System Renz oder gleichwertig.

Innentüren

Innentürblätter mit Wabenfüllung, Oberfläche beschichtet in weiß.

Holzumfassungszarge, Oberfläche beschichtet in weiß, 2 Stück Bänder verzinkt .

Beschlag: Marke HOPPE Amsterdam mit Rundrosette oder gleichwertig,

Buntbart - schloss (bei WC mit WC-Verriegelung)

Maler Dispersionsanstriche samt erforderlichen Grundierungs- und Abdekarbeiten.

ARCHITEKT FELETAR ZT GmbH

WATTMANNGASSE 58/8/Passage
PHONE: +43(0)664 314 1958
FN 368370x

A – 1130 WIEN
E MAIL: ARCHITEKT@FELETAR.AT
UID ATU 66795088

www.feletar.at

CEO: ARCHITEKT KRESIMIR FELETAR DIPL.ING
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
IBAN: AT81 3200 0000 11411063

6

ARCHITEKT FELETAR ZTG



Wohnungen: Farbe weiß,

Allgemeinbereiche: Farbe weiß bzw. lt. Farbkonzept Architekt.

Außenfassade Liefern und Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems (Vollwärmeschutzes),
Ausführung und Stärke lt. Bauphysik mit EPS-F Platten und Abrieb. (Fassadenkonzept lt. Architekten).
Im Spritzwasserbereich mittels XPS-Platten.

Außenanlagen

Terrassen, Balkone FSZ-Platten in Splittbett 60x60cm lt. Architekt,

Wege

Sickerpflaster teilweise Betonoberfläche (lt. Außenanlagenkonzept Architekt).

Pkw-Stellplätze und Rangierfläche

Rasensteine

Rasenfläche

Im allgemeinen Bereich Rasen, Pflanzen

Gärten

Werden von Käufern gestaltet und Pflanzungen vorgenommen

Gartenzaun

Maschendraht oder Doppelstabmattenzaun (nach Erfordernis) 1,5m hoch.

Hierauf bezieht sich der Bescheid der
Stadtgemeinde Mannersdorf am
Leithagebirge vom 17. Jänner 2023,
BAJ/39/2022



Der Bürgermeister
Gerhard David

ARCHITEKT FELETAR ZT GmbH

WATTMANNGASSE 58/8/Passage
PHONE: +43(0)664 314 1958
FN 368370x

A – 1130 WIEN
E MAIL: ARCHITEKT@FELETAR.AT
UID ATU 66795088

www.feletar.at

CEO: ARCHITEKT KRESIMIR FELETAR DIPL.ING
STAATLICH BEFUGTER UND BEEIDETER ZIVILTECHNIKER
IBAN: AT81 3200 0000 11411063

7

2) Baubescheide

RSb am 10.02.2022



Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge
 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Hauptstraße 48, ☎ 02168/62252 o. 62752, Fax: 02168/63808
 Homepage: <http://www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at>, E-Mail: baumt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at
 Bundesland Niederösterreich, Bezirk Bruck an der Leitha
 Parteienverkehr: Montag bis Freitag, 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag, 13.00 bis 18.00 Uhr

Herrn/Frau/Firma
 Ziegelofengasse 1 Projekt GmbH
 Dr. Hanswenzel Gasse 15
 1230 Wien

Aktenzeichen: ANZ/04/2022
 Bearb.: Krings Barbara
 Datum: 08.02.2022

Betrifft: Ihre Bauanzeige vom 22.09.2021

MITTEILUNG

Gemäß § 15 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung teilt Ihnen der Bürgermeister der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge als Baubehörde I. Instanz mit, dass die Ausführung des mit Bauanzeige vom 22.09.2021 angezeigten Vorhabens

Abänderung des mit Bescheid vom 27.04.2020, BAU/08/2020 bewilligten Vorhabens
 nicht untersagt wird.

Mit der Ausführung darf sofort nach Erhalt dieser Mitteilung begonnen werden.

Gemäß § 24 Abs. 6 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung werden Sie darauf hingewiesen, dass das Recht zur Ausführung des Vorhabens erlischt, wenn mit seiner Ausführung nicht binnen 2 Jahren ab dem Ablauf der Fristen nach § 15 Abs. 4 und 5 begonnen worden ist. Abs. 1 Z 2 und 3 gilt sinngemäß.

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung hat der Bauherr das Datum des Baubeginns der Ausführung des Bauvorhabens der Baubehörde vorher anzuzeigen.



Der Bürgermeister:

iv. Rudolf Krings
 Gerhard David

RSb am 18.01.2023



Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge

2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Hauptstraße 48, ☎02168/62252 o. 62752, Fax. 02168/63808
 Homepage: <http://www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at>, E-Mail: bauamt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at
 Bundesland Niederösterreich, Bezirk Bruck an der Leitha
 Parteienverkehr: Montag bis Freitag, 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag, 13.00 bis 18.00 Uhr

Herrn/Frau/Firma
 Ziegelofengasse 1 Projekt GmbH
 Dr. Hanswenzel Gasse 15
 1230 Wien

Aktenzeichen: BAU/39/2022
 Bearb.: Krings Barbara
 Datum: 17.01.2023

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D

S P R U C H

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 13.09.2022, gemäß § 14 in Verbindung mit § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die (den) Errichtung eines Einfamilienhauses auf dem (den) Grundstück(en) Nr. 377/2, KG Mannersdorf am Leithagebirge, EZ 3143, Grundbuch Mannersdorf am Leithagebirge.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen (§ 18 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung – Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind genauestens einzuhalten.

Der Befund der Vorprüfung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

Die Antragsbeilagen Einreichpläne (Plan Nr.: 2022-500-100) vom 17.08.2022, Baubeschreibung, Energieausweis vom 12.09.2022, Bauphysikalische Nachweise zum sommerlichen Überwärmungs- und Schallschutz vom September 2022, alle erstellt von Architekt Feletar ZT GmbH, bilden einen wesentlichen Bestandteil des Bescheides.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung 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, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung vorgelegt werden.

Seitens der Baubehörde bestehen bei Einhaltung der NÖ Bauordnung 2014 i.d.d.g. Fassung, der NÖ Bautechnikverordnung 2014 i.d.d.g. Fassung, und nachstehender Sachverständigenpunkte keinerlei Einwände gegen die Erteilung der Baubewilligung.

Folgende Auflagen gem. § 23 NÖ BO 2014 Abs. 2 sind einzuhalten:

1. Die Bauwerberin bzw. der Bauwerber hat sich gemäß § 25 NÖ BO 2014 bei der Planung und Berechnung des Bauvorhabens **befugter Fachleute** zu bedienen und die Ausführung desselben von einem befugten **Bauführer überwachen zu lassen**.
2. Gemäß § 26 NÖ BO 2014 hat der Bauwerber das Datum des **Beginns der Ausführung** des Bauvorhabens der Baubehörde vorher **schriftlich anzuzeigen**.
3. Gemäß § 25 NÖ BO 2014 hat der Bauwerber, spätestens wenn dieser der Baubehörde den Baubeginn meldet, den **befugten Bauführer bekannt zu geben**. Der Meldung des Bauführers ist ein Nachweis der Befugnis bzw. Befähigung anzuschließen.
4. Die dargestellten **Sickerschächte oder Sickerbauwerke** sind fachkundig und entsprechend der OIB 3, der ÖNORM B 2506-1 sowie ÖN EN 12056-3, in Abhängigkeit von den vorgefundenen Bodenschichten, zu dimensionieren, zu errichten und zu betreiben. Sie sind mit gemäß ÖNORM B 2506-3 geeigneten Filterschichten auszustatten.
5. Die Ver- und Entsorgung der Liegenschaft betreffend ist bis zum Baubeginn das **Einvernehmen mit dem Leitungsbetreiber**, Bauhof der Stadtgemeinde Mannersdorf, Josef Kühschitz (0664/3361655) aufzunehmen.
6. In Bezug auf die Schmutzwasserentsorgung ist eine der ÖNORM B 2501 entsprechende **Rückstausicherung** einzubauen.
7. Der **Wasserzähler** darf grundsätzlich in Gebäuden situiert werden, falls der Zählerstandort im Gebäude maximal 10 m von der Grundgrenze zum öffentlichen Gut entfernt ist. Andernfalls ist direkt an der Grundgrenze ein tag- und grundwasserdicht ausgeführter Schacht nach ÖN B 2538 herzustellen. Leitung und Zähler sind in frostfreier Tiefe zu situieren. Der Einstieg in den Zählerschacht ist allzeit zugänglich zu halten und darf nicht überbaut oder verdeckt werden.
8. Die **Erste Löschhilfe** ist entsprechend den Richtlinien der TRVB F 124 bereitzustellen und in Abstimmung mit der örtlich zuständigen Feuerwehr oder einem Sachverständigen zu positionieren. Die Löscher sind alle zwei Jahre nachweislich überprüfen zu lassen. Die Aufhängungsorte sind ordnungsgemäß zu kennzeichnen.
9. Es sind ausschließlich **Bauprodukte** zu verwenden, welche den Leistungsanforderungen des NÖ Bauprodukte- und Marktüberwachungsgesetz 2013 (**Baustoffliste ÖA**, Baustoffliste ÖE, bautechnische Zulassung, ...) in der geltenden Fassung entsprechen.

Der Fertigstellungsanzeige sind folgende Unterlagen anzuschließen:

1. Bei einem Neu- oder Zubau eines Gebäudes (ausgenommen Aufstockung und Dachausbau) ein Lageplan mit der Bescheinigung des Bauführers und Eintragung der Vermessungsergebnisse über die **lagerichtige Ausführung** des Bauvorhabens (§ 30 Abs. 2 Z.1).
2. Eine **Bescheinigung des Bauführers** (§ 25 Abs. 2), oder im Falle der unterlassenen Bekanntgabe des Bauführers eine Bescheinigung eines zur Überwachung befugten Fachmannes, über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauwerks (einschließlich Eigenleistung) und Bestätigung der Erfüllung aller Auflagen laut Baubescheid.
Die Bescheinigung des Bauführers (§ 30 Abs. 2 Z.3) muss den ausdrücklichen Hinweis enthalten, dass das fertiggestellte Bauwerk gemäß Statik ausgeführt wurde und den wesentlichen Grundanforderungen nach § 43 Abs. 1 und 2 entspricht.
Der Baubehörde sind der Verfasser, das Datum sowie die Geschäftszahl der Statik bekannt zu geben.
3. Ein **Bestandsplan** im Falle von anzeigepflichtigen Abweichungen von der genehmigten Einreichplanung (§ 30 Abs. 1).
4. **Elektroatteste**, ausgestellt von der ausführenden Firma, aus denen hervorgeht, dass die Elektroinstallationen entsprechend den derzeit geltenden ÖVE Bestimmungen hergestellt wurden.
5. Ein **Blitzschutzprotokoll** über die ordnungsgemäße Ausführung des Blitzschutzes ist vorzulegen. Sollte keine Blitzschutzanlage ausgeführt worden sein, genügt bei Gebäuden mit nicht mehr als 400 m² BGF der entsprechende Hinweis darauf. Bei allen anderen Gebäuden ist in diesem Fall die Vorlage einer entsprechenden Risikoanalyse laut OIB 4 Punkt 7 erforderlich.
6. Eine Berechnung der ausreichenden Dimensionierung aller **Sickerschächte oder Sickerbauwerke** entsprechend der OIB 3 und der ÖNORM B 2506-1 sowie eine Bestätigung der entsprechenden Ausführung durch die ausführende Firma.
7. Bestätigungen aller ausführenden Firmen über die Ausführung aller **Absturzsicherungen, Handläufe und Verglasungen** entsprechenden der OIB Richtlinie 4.

Hinweise:

1. Für die weitere Planung wird die Beachtung der ÖNORM B 3417 im Hinblick auf die **Sicherheitsausstattung der Dächer** nahegelegt.
2. Auf die Bestimmungen des **Bauarbeitenkoordinationsgesetzes** und die diesbezüglichen Verpflichtungen des/der Bauherren/Bauherrin wird hingewiesen.
3. Für eine **Lagerung auf öffentlichem Gut** von Baumaterial und Sonstigem ist bei der Gemeinde um Gebrauchserlaubnis anzusuchen.
4. Sollten durch die Bauführung **Einrichtungen des öffentlichen Gutes** (Gehsteig, Verkehrszeichen, etc.) beschädigt werden, sind diese im Einvernehmen mit dem jeweiligen Erhalter des öffentlichen Gutes auf Kosten des Bauwerbers wieder herzustellen.
5. Falls Arbeiten auf oder neben der Straße den **Straßenverkehr beeinträchtigen**, wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 90 StVO eine Bewilligung der Behörde erforderlich ist.

6. Auf das allfällige Erfordernis **zusätzliche Genehmigungen** bei den zuständigen Verwaltungsbehörden einzuholen (z.B. wasserrechtliche Genehmigung, verkehrsrechtliche Genehmigung) wird ausdrücklich hingewiesen.
7. Mit der Fertigstellung bzw. der tatsächlichen Benützung des Bauwerks entsteht gemäß NÖ Kanalgesetz 1977 die **Abgabenschuld** für die Kanaleinmündungsabgabe sowie die Kanalbenützungsgebühr. Diese Berechnungen erfolgen flächenbezogen.
8. Projektänderungen während der Bauphase sind der **Baubehörde unverzüglich schriftlich mitzuteilen**. Ein allfälliger Bauführerwechsel ist unverzüglich anzuzeigen und es hat der neue Bauführer die Einreichunterlagen zu unterfertigen.
9. Die Bewilligungswerber werden darauf aufmerksam gemacht, dass mit dem Bauvorhaben spätestens 2 Jahre nach Rechtskraft der **Baubewilligung** begonnen werden muss und dass die Baubewilligung ab Baubeginn maximal 5 Jahre gilt.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2023, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 713,00** vorgeschrieben.

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

B E G R Ü N D U N G

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 13.09.2022 wurden am 12.12.2022 gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, die Parteien und Nachbarn (§ 6 Abs. 1 und 3) nachweislich vom geplanten Vorhaben nach § 14 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.

Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013 ist lt. § 21 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung ist nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 13.09.2022 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung 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- Verwaltungsabgaben-Verordnung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2023 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 Baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschoßfläche € 0,55, mindestens jedoch € 104,00

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung 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 € 69,--

Gemäß § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, 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 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabegemäß TP 29 für eine Fläche von 143,98 m ²	€	104,00
Verwaltungsabgabegemäß TP 30	€	69,00
Barauslagen Bausachverständigengebühr	€	540,00
Summe Verfahrenskosten	€	713,00
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr 14,30	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr 3,90	€	19,50
Barauslagen Bundesgebühr 7,20	€	21,60
Barauslagen 21,80	€	65,40
Summe Bundesgebühren	€	120,80
Summe gesamt	€	833,80

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax (02168/63808) oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge (p.A. Hauptstraße 48, 2452 Mannersdorf, e-mail: stadtamt@mannersdorf-leithagebirge.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 nur nach Maßgabe der im Internet (www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.



Der Bürgermeister:

Gerhard David
Gerhard David

Beilagen:

Einreichplan
Baubeschreibung
Energieausweise
Schallschutznachweis
Sommertauglichkeit
Befund der Vorprüfung
Zahlschein

3) Baueinstellung

Barbara Krings

Von: ARCHITEKT FELETAR <architekt@feletar.at>
Gesendet: Mittwoch, 25. September 2024 14:03
An: Barbara Krings
Cc: Edin Goran
Betreff: BHV Ziegelofengasse 1

Sehr geehrte Frau Krings,

Aus gegeben Anlass erlaube ich mir mitzuteilen dass ich die Bauführerfunktion am o.a. BVH rückwirkend, und zwar mit 30.06.2023 zurücklege.

Der BH wird einen BF nennen der diese Funktion ab dem 01.07.2023 übernimmt.

Freundliche Grüße/Best regards



ARCHITEKT FELETAR

Staatlich geprüfter und Beeldeter Ziviltechniker

AT-1130 Wien

Wattmanngasse 58/8/Passage

Phone: +43 664 314 1958

Email: architekt@feletar.at

www: feletar.at

This e-mail and any attachments are confidential and intended for the exclusive use of the intended addressee(s). Delivery of this message to any person other than the intended recipient(s) does not in any way waive privilege or confidentiality. The information transmitted is intended only for the person or entity to whom or which it is addressed. Unauthorized use, disclosure or copying is strictly prohibited.



Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge

2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Hauptstraße 48, ☎02168/62252 o. 62752, Fax. 02168/63808
Homepage: <http://www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at>, E-Mail: bauamt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at
Bundesland Niederösterreich, Bezirk Bruck an der Leitha
Parteienverkehr: Montag bis Freitag, 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag, 13.00 bis 18.00 Uhr

Firma
Ziegelofengasse 1 Projekt GmbH
Dr. Hanswenzel Gasse 15
1230 Wien

Aktenzeichen: BAU/08/2020-E1
Bearb.: Lentsch Lukas
Datum: 21.10.2024

Betreff: Mandatsbescheid

BESCHIED

SPRUCH

Der Baubehörde wurde bekannt, dass das mit Bescheid vom 27.04.2020 baubehördlich bewilligte Vorhaben "Errichtung einer Reihenhaussiedlung mit 7 Reihenhäusern sowie Abbruch eines Gasthauses samt Nebengebäude" auf dem Grundstück Nr. 377/1, EZ 1503 in 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Ziegelofengasse 1, KG Mannersdorf am Leithagebirge, kein Bauführer mehr bestellt ist und die Baubehörde auch diesbezüglich nicht über einen Bauführerwechsel in Kenntnis gesetzt wurde.

Gemäß § 29 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung und § 57 Allg. Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 wird von der Baubehörde verfügt, die Arbeiten einzustellen.

Das Ergreifen eines Rechtsmittels hat keine aufschiebende Wirkung.

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 29 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn

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

Gemäß § 57 Abs. 1 AVG ist die Behörde berechtigt, bei Gefahr in Verzug, da eine Wiederherstellung nicht möglich ist, die Arbeiten zu untersagen. Gemäß § 57 AVG hat die Vorstellung nur dann aufschiebende Wirkung, wenn sie sich gegen die Vorschreibung einer Geldleistung handelt.

Gleichzeitig mit diesem Mandatsbescheid wird ein Strafverfahren eingeleitet.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich Vorstellung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge erhoben werden. Die Vorstellung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge (p.A. Hauptstraße 48, 2452 Mannersdorf, e-mail: stadtamt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Vorstellungsantrag enthalten.

Hinweis: 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 nur nach Maßgabe der im Internet (www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.



Der Bürgermeister:

Günther Amelin



Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge

2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Hauptstraße 48, ☎02168/62252 o. 62752, Fax. 02168/63808
Homepage: <http://www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at>, E-Mail: bauamt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at
Bundesland Niederösterreich, Bezirk Bruck an der Leitha
Parteienverkehr: Montag bis Freitag, 08.00 bis 12.00 Uhr und Montag, 13.00 bis 18.00 Uhr

Firma
Ziegelofengasse 1 Projekt GmbH
Dr. Hanswenzel Gasse 15
1230 Wien

Aktenzeichen: BAU/39/2022-E2
Bearb.: Lentsch Lukas
Datum: 21.10.2024

Betreff: Mandatsbescheid

BESCHEID

SPRUCH

Der Baubehörde wurde bekannt, dass das mit Bescheid vom 17.01.2023 baubehördlich bewilligte Vorhaben "Errichtung eines Einfamilienhauses" auf dem Grundstück Nr. 377/2, EZ 3143 in 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Ziegelofengasse, KG Mannersdorf am Leithagebirge, kein Bauführer mehr bestellt ist und die Baubehörde auch diesbezüglich nicht über einen Bauführerwechsel in Kenntnis gesetzt wurde.

Gemäß § 29 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung und § 57 Allg. Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 wird von der Baubehörde verfügt, die Arbeiten einzustellen.

Das Ergreifen eines Rechtsmittels hat keine aufschiebende Wirkung.

BEGRÜNDUNG

Gemäß § 29 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung hat die Baubehörde die Fortsetzung der Ausführung eines Bauvorhabens zu untersagen, wenn

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

Gemäß § 57 Abs. 1 AVG ist die Behörde berechtigt, bei Gefahr in Verzug, da eine Wiederherstellung nicht möglich ist, die Arbeiten zu untersagen. Gemäß § 57 AVG hat die Vorstellung nur dann aufschiebende Wirkung, wenn sie sich gegen die Vorschreibung einer Geldleistung handelt.

Gleichzeitig mit diesem Mandatsbescheid wird ein Strafverfahren eingeleitet.

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich Vorstellung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge erhoben werden. Die Vorstellung ist schriftlich oder in jeder anderen technisch möglichen Weise beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Mannersdorf am Leithagebirge (p.A. Hauptstraße 48, 2452 Mannersdorf, e-mail: stadtamt@mannersdorf-leithagebirge.gv.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Vorstellungsantrag enthalten.

Hinweis: 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 nur nach Maßgabe der im Internet (www.mannersdorf-leithagebirge.gv.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.



Der Bürgermeister:

Günther Amelin

VI. POLIERPLANPRÜFUNG

Auf der Baustelle wurden Polierpläne gefunden, die der Sachverständige gesichert hat.

Die Polierpläne, insbesondere der Schnitt bei Haus 7, wurden einer kurzen Prüfung unterzogen, dabei wurden einige Planungsfehler erkannt.

Die Balkonplatten wirken wie Kühlrippen, sie sind zwar oben und unten gedämmt aber nicht stirnseitig.

Der Hochzug am Dach beträgt lediglich 6 cm, wobei die Darstellung der Isolierung überhaupt komplett mangelhaft ist und bezogen auf die Attikahochmauerung bei 6 cm und des Weiteren grob mangelhaft ist.

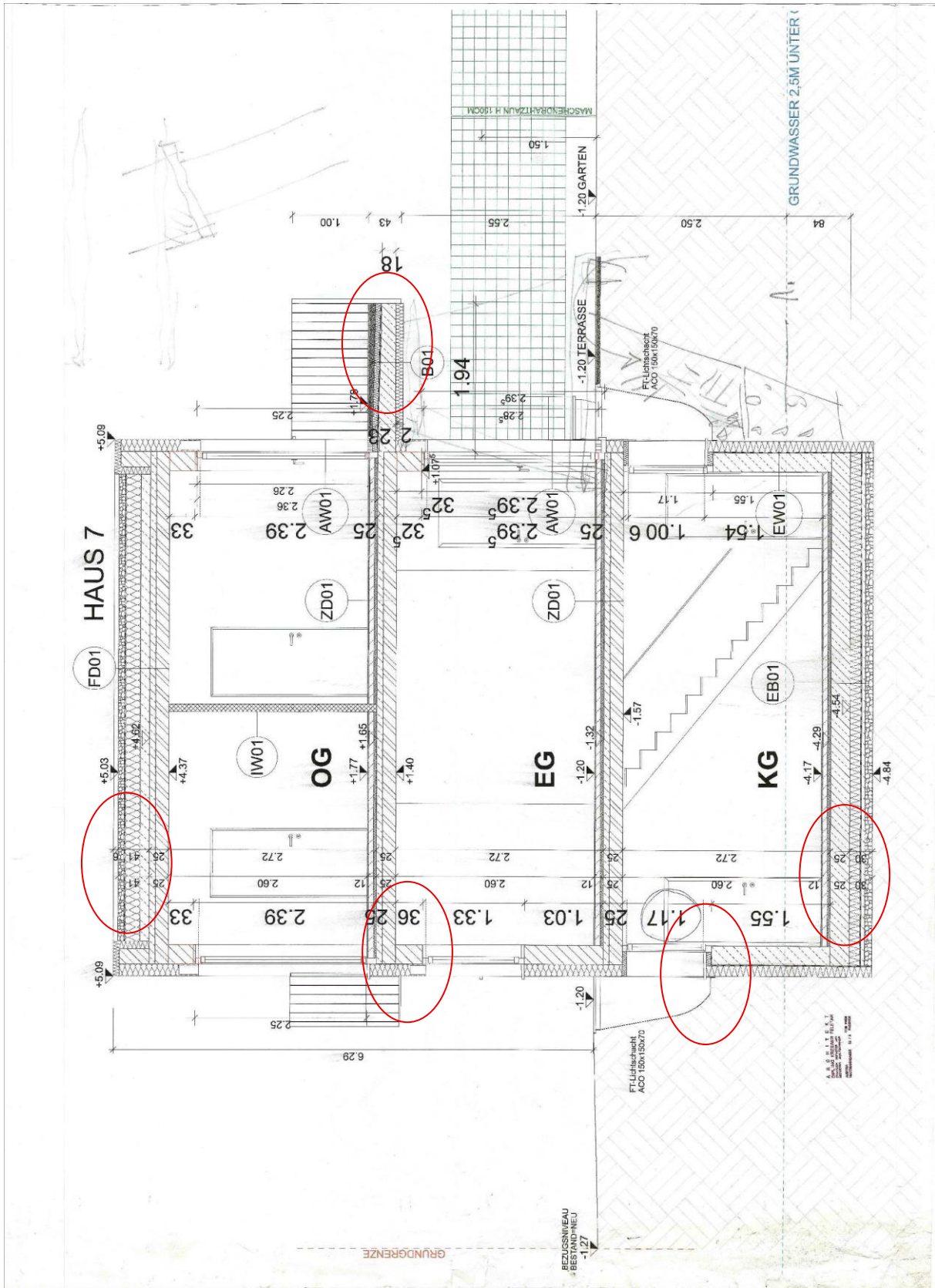
Geplant ist die Isolierung im Keller. Diese endet im Bereich der Unterkante Fenster und müsste über das Niveau hinausgezogen werden.

Das Grundwasser ist mit 2,50 m kotiert. In wie weit die Isolierung unterhalb der Bodenplatte hergestellt ist, lässt sich ohne Aufgrabungsarbeiten nicht prüfen. Faktum ist aber, dass in dem Keller Wasser steht.

Die Lichtschächte sind lediglich an der Wärmedämmung befestigt und müssten aber in die Isolierung eingebunden sein.

Der komplette Abdichtungshochzug geht nicht über Erdniveau.

Im ersten Stock am Sturzbereich ist ein Jalousiekasten eingesetzt. Hier ist eine massive Kältebrücke gegeben.



VII. BAUPLANUNG UND BAUAUSFÜHRUNG **ZUSAMMENFASSUNG**

Derzeit sind die Baugenehmigungen noch aufrecht.

Bei allen Häusern ist die Kellerisolierung, wie auch immer diese ausgeführt wurde, grob mangelhaft.

Es dringt von außen Grundwasser in den Keller.

Bei einigen Kellern steht bis zu 30 cm Wasser. – Dies ist dem Umstand geschuldet, dass die Häuser im Grundwasser gebaut wurden und die Kellerisolierung grob mangelhaft ist.

Die eingebauten Fenster der Firma Schüco wurden zum Teil wieder – von wem auch immer – ausgebaut.

Ob die vorhandenen fassadenseitigen Fenster bauphysikalisch richtig eingebaut wurden, ist mehr als zweifelhaft.

Zu erkennen ist weiters, dass die Fassade durchfeuchtet ist und mit hoher Wahrscheinlichkeit auch die darunter liegende Wärmedämmung.

Weiters ist das unverputzte Ziegelmauerwerk bereits zumindest einer Frostperiode ausgesetzt. – Auch dies führt zu Schäden am Ziegel.

Ob die vorhandenen Bauschäden – hier insbesondere die Kellerabdichtung – saniert werden können, ist aus der Sicht des Sachverständigen mit hoher Wahrscheinlichkeit auszuschließen oder nur mit einem derart hohen Aufwand, der einer Neuherstellung faktisch gleichkommt.

Die Polierplanung weist einige Mängel auf (z.B. Isolierhochzüge am Dach, Kältebrücken, ...) Ob diese im Zuge der Bauausführung behoben werden können, bleibt offen.

Meiner Einschätzung nach ist sowohl die technische als auch die wirtschaftliche Abbruchreife gegeben.

VIII. BEWERTUNG

Auf Grund meiner sachkundigen Einschätzung ist sowohl die wirtschaftliche als auch technische Abbruchreife gegeben.

Daher ist für die Bewertung ausschließlich der Bodenwert abzügl. Abbruchkosten relevant.

Der Bodenwert wird über den Vergleichswert ermittelt.

Im Bodenwert ist keine USt. zu berücksichtigen, in den Abbruchkosten ist sie enthalten, ebenso in den Planungskosten.

❖ EZ 1503 und 3143

1) Bodenwert

Der Immobilienpreisspiegel der Zeitschrift Gewinn Mai 2025 gibt für Grundstücke in Mannersdorf am Leithagebirge **€ 180,00/m² - € 300,00/m²** Grundfläche vor, darin nicht enthalten sind An- und Anschließungskosten.

Die Statistik Austria gibt einen Mittelwert von **€ 211,11/m²** an.

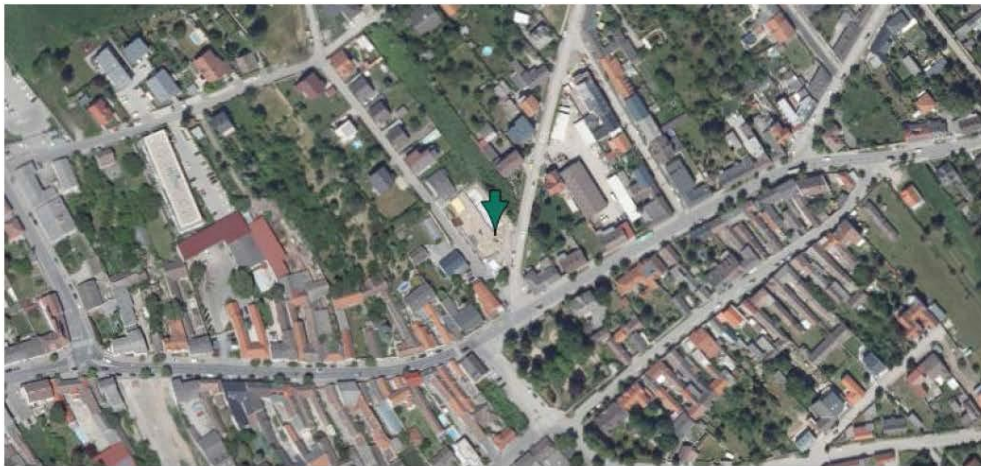
Bodenpreise.at geben einen Mittelwert von **149,80/m²** an.

Bei ImmoNetZT wurden folgende Preise erhoben:



Vergleichswertberechnung

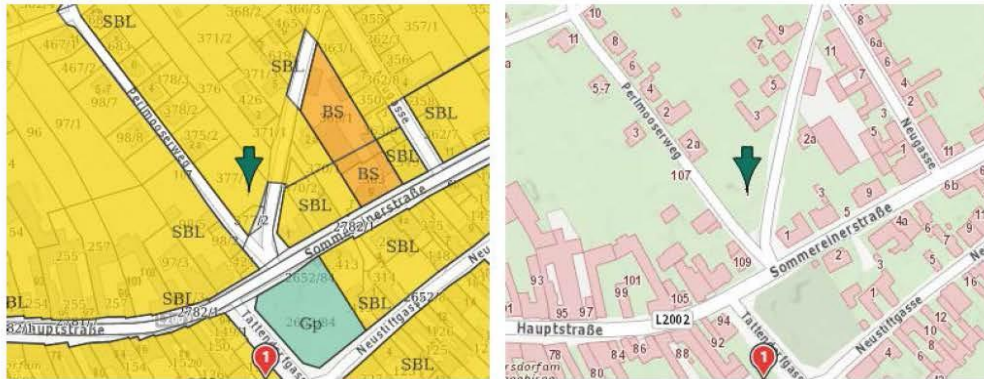
BEWERTUNGSOBJEKT - BAULAND



 **16.02.2026**
Bewertungsstichtag

 **187,36 €**
Wert je m²





Bewertungsobjekt - Bauland

Statistik

Erhobene Vergleichswerte	14
Gewählte Vergleichswerte	14
Arith. Mittel	187,36 €
Standardabweichung	84,07 €
Variationskoeffizient	44,87 %

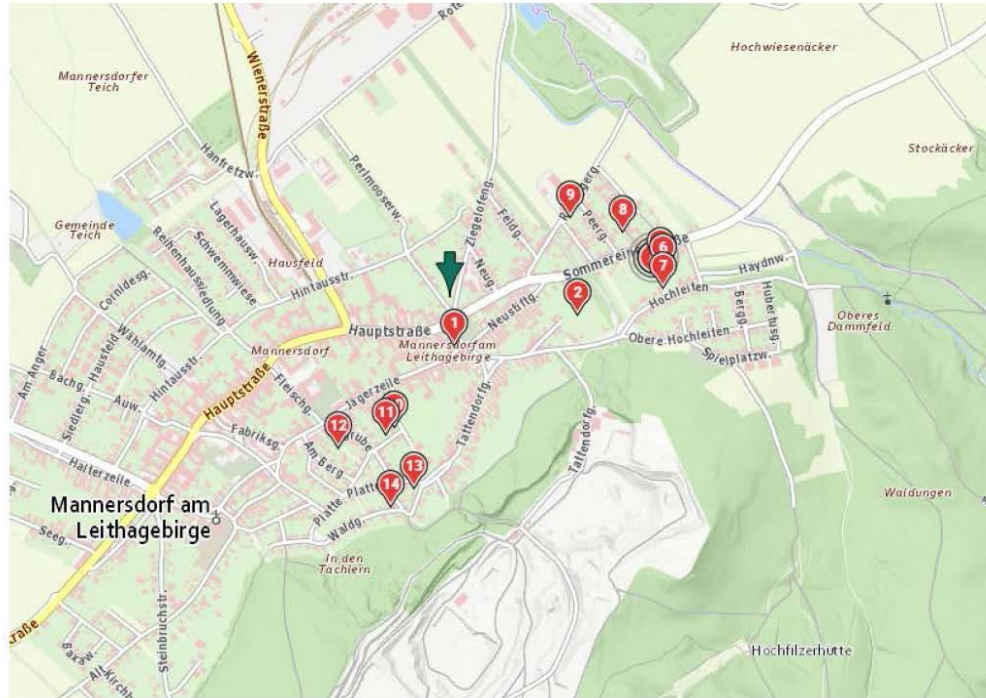


Bewertungsobjekt - Bauland

Adresse	Ziegelofengasse 1, 2452 Mannersdorf am Leithagebirge, Österreich
Koordinaten	47,975782; 16,609452
Katastralgemeinde	5012 Mannersdorf am Leithagebirge



Aufstellung und Übersicht der Vergleichswerte



Nr	Kategorie	TZ/Jahr	Datum KV	Grundstücksfl.	Preis/m ² Kaufvertrag	Preis korr./m ²
1	Bauland	3577/2021	02.11.2021	434,00	161,29 €	161,29 € *
2	Bauland	3867/2025	29.10.2025	2.394,00	100,00 €	100,00 € *
3/A	Bauland	1162/2025	21.02.2025	731,00	136,80 €	136,80 € *
4/A	Bauland	3476/2024	30.04.2024	659,00	242,79 €	242,79 € *
5	Bauland	875/2025	15.11.2024	406,00	313,28 €	313,28 € *
6	Bauland	3559/2024	15.11.2024	417,00	289,45 €	289,45 € *
7	Bauland	2415/2022	28.04.2022	1.016,00	157,48 €	157,48 € *
8	Bauland	2976/2025	12.09.2025	891,00	22,45 €	22,45 € *
9	Bauland	533/2023	13.02.2023	358,00	139,66 €	139,66 € *
10	Bauland	3793/2022	24.10.2022	500,00	200,00 €	200,00 € *
11	Bauland	1915/2022	22.04.2022	380,00	100,00 €	100,00 € *
12	Bauland	1563/2025	07.04.2025	503,00	248,51 €	248,51 € *
13	Bauland	2441/2022	19.05.2022	592,00	270,27 €	270,27 € *



14	 Bauland	2396/2021	13.07.2021	1.037,00	241,08 €	241,08 € *
----	---	-----------	------------	----------	----------	------------

* Transaktionen bei der Berechnung berücksichtigt



Auf Grundlage der Datenerhebungen und auf Basis meiner Erfahrungswerte erscheint mir ein Grundstückspreis von **€ 250,00/m²** als angemessen.

2) Abbruchkosten

Der Hauptverband der allg. beeideten und gerichtl. zert. Sachverständigen gibt Abbruchkosten von netto € 30,00 / m³ BRI vor.

Bebaute Fläche Reihenhäuser: 484 m²

Höhe: 9,30 m

BRI: 4501 m³

Abbruchkosten inkl. USt. ger.: **€ 162.000,00**

Bebaute Fläche Einfamilienhaus: 72 m²

Höhe: 9,30 m

BRI: 670 m³

Abbruchkosten inkl. USt. ger.: **€ 24.000,00**

3) Einreichplanung

Die Einreichplanung und noch gültige Baugenehmigung stellen einen Wert dar.

Aus meiner Sicht sind Umplanungen erforderlich, die Gemeinde steht aber der Realisierung dieses Bauprojektes aufgeschlossen gegenüber.

Den Wert nehme ich pauschal inkl. USt. mit **€ 30.000,00** an.

4) Verkehrswert / Vergleichswertverfahren

Der gegenständliche **Verkehrswert** errechnet sich aus dem **Bodenwert**, abzügl. **Bauwert**, zuzügl. dem **Wert der Planungskosten**.

BODENWERT EZ 1503	1 446,00 m ²	€ 250,00	=	€ 361 500,00
BODENWERT EZ 3143	222,00 m ²	€ 250,00	=	€ 55 500,00
				€ 417 000,00
ABBRUCH REIHENHÄUSER				-€ 162 000,00
ABBRUCH EF HAUS				-€ 24 000,00
				-€ 186 000,00
PLANUNG				€ 30 000,00
				€ 30 000,00
VERKEHRSWERT				€ 261 000,00

IX. ZUSAMMENFASSUNG

Der **Verkehrswert** – 1/1 Anteil der EZ 1503 und 3143 der KG 05012 Mannersdorf am Leithagebirge, BG Bruck an der Leitha beträgt somit:

€ 261.000,00

=====

in Worten: Euro zweihunderteinundsechzigtausend 00/100

zum Bewertungsstichtag Februar 2026.

Grundsätzlich weist der Sachverständige darauf hin, dass die Bewertungsungenauigkeit bei +/- 10 % liegt.

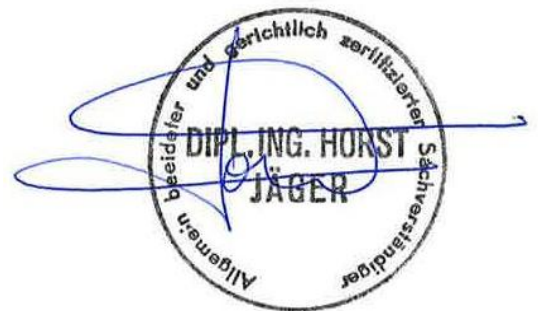
X. SCHLUSSBEMERKUNG

Das Gutachten umfasst 74 Seiten mit einer Fotodokumentation im Anhang.

Sollten Umstände auftreten, die dem Gutachter zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Gutachtens nicht bekannt waren oder wissentlich verheimlicht wurden, so sind diese unverzüglich aufzuzeigen.

Das Gutachten wird elektronisch ausgefertigt.

Der Sachverständige





IMG_4000



IMG_4001



IMG_4002



IMG_4003



IMG_4004



IMG_4005



IMG_4006



IMG_4007



IMG_4008



IMG_4009



IMG_4010



IMG_4011



IMG_4012



IMG_4013



IMG_4014



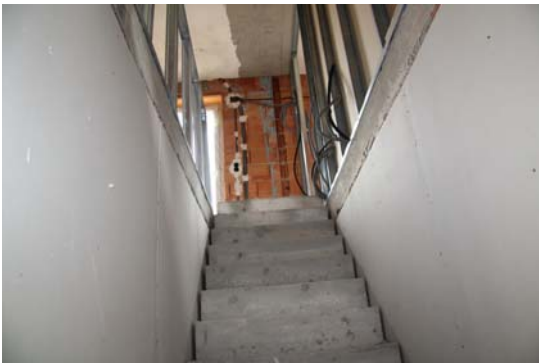
IMG_4015



IMG_4016



IMG_4017



IMG_4018



IMG_4019



IMG_4020



IMG_4021



IMG_4022



IMG_4023



IMG_4024



IMG_4025



IMG_4026



IMG_4027



IMG_4028



IMG_4029



IMG_4030



IMG_4031



IMG_4032



IMG_4033



IMG_4034



IMG_4035



IMG_4036



IMG_4037



IMG_4038



IMG_4039



IMG_4040



IMG_4041



IMG_4042



IMG_4043



IMG_4044



IMG_4045



IMG_4046



IMG_4047



IMG_4048



IMG_4049



IMG_4050



IMG_4051



IMG_4052



IMG_4053



IMG_4054



IMG_4055



IMG_4056



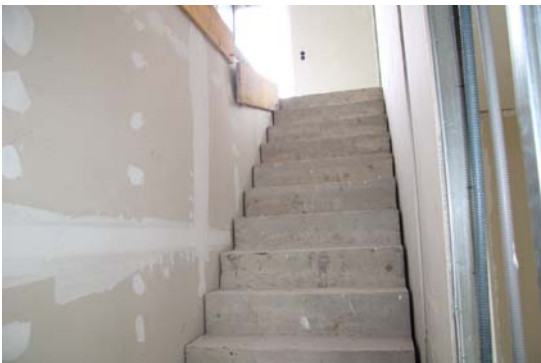
IMG_4057



IMG_4058



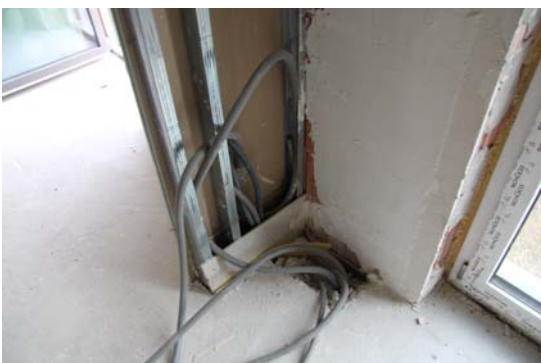
IMG_4059



IMG_4060



IMG_4061



IMG_4062



IMG_4063



IMG_4064



IMG_4065



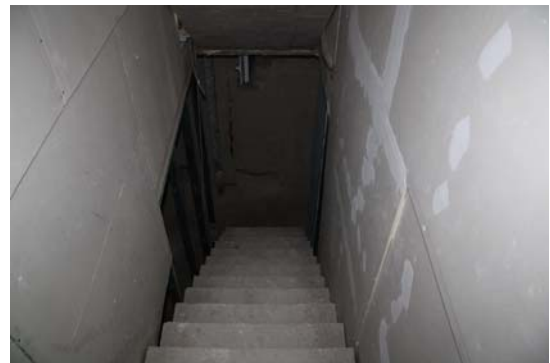
IMG_4066



IMG_4067



IMG_4068



IMG_4069



IMG_4070



IMG_4071



IMG_4072



IMG_4073



IMG_4074



IMG_4075



IMG_4076



IMG_4077



IMG_4078



IMG_4079



IMG_4080



IMG_4081



IMG_4082



IMG_4083



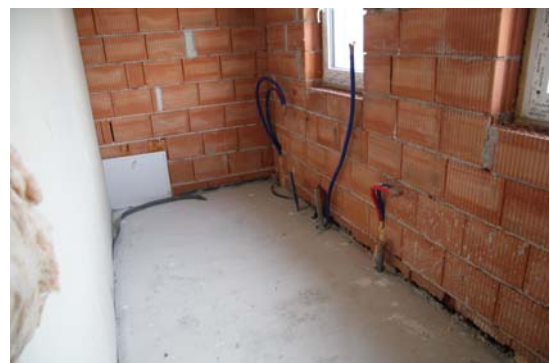
IMG_4084



IMG_4085



IMG_4086



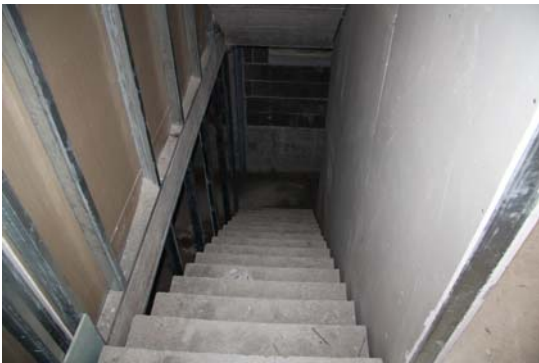
IMG_4087



IMG_4088



IMG_4089



IMG_4090



IMG_4091



IMG_4092



IMG_4093



IMG_4094



IMG_4095



IMG_4096



IMG_4097



IMG_4098



IMG_4099



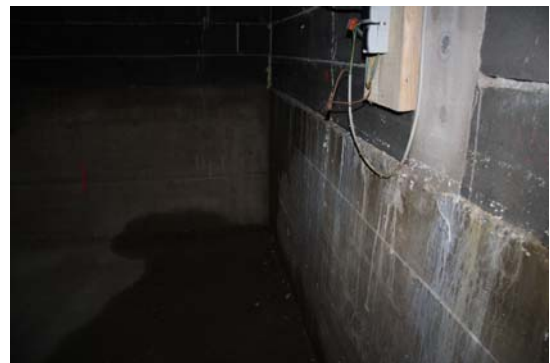
IMG_4100



IMG_4101



IMG_4102



IMG_4103



IMG_4104



IMG_4105



IMG_4106



IMG_4107



IMG_4108



IMG_4109



IMG_4110



IMG_4111



IMG_4112



IMG_4113



IMG_4114



IMG_4115



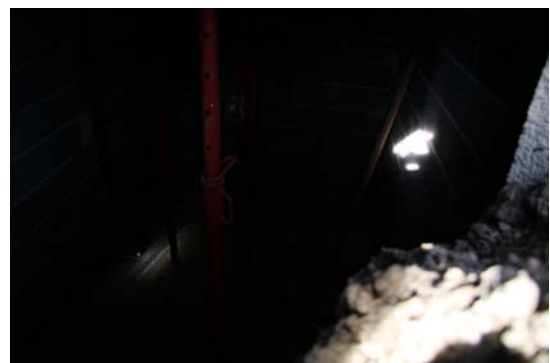
IMG_4116



IMG_4117



IMG_4118



IMG_4119



IMG_4120



IMG_4121



IMG_4122



IMG_4123



IMG_4124



IMG_4125



IMG_4126



IMG_4127



IMG_4128