



Franz Grünberger Straße 13
E-Mail: mario.schalko@gmx.at

3852 Gastern
Handy: 0664/3023910



Gastern, 12.12.2025

Herrn
Mag. Horst WINKELMAYR
Rechtsanwalt

Porzellangasse 22A/7
1090 Wien

GZ 26 S 8/25y

BEWERTUNGSGUTACHTEN

Mit Schreiben des Masseverwalters vom 04.10.2025, eingegangen am 04.10.2025 per e-mail, wurde ich als Sachverständiger im Schuldenregulierungsverfahren



bestellt und beauftragt, ein Bewertungsgutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft in 2136 Hanfthal 150, Parz. Nr. 257, EZ 150, GB 13018 Hanfthal, BG Mistelbach, zu erstatten.

Grundlagen der Bewertung:

Befundaufnahme am 28.10.2025 in der Zeit von rd 13.55 Uhr bis 14.35 Uhr im Beisein von

- Frau Ingrid Winkelmayr und
- dem gefertigten Sachverständigen

Erhebungen bei der Stadtgemeinde Laa an der Thaya

Erhebungen beim Bezirksgericht Mistelbach

Erhebungen am Realitätenmarkt

Bewertungstichtag:

Tag der Befundaufnahme, 28.10.2025

I. B E F U N D:

Zu bewertendes Objekt:
Wohnhaus und Nebengebäude

Lage des Grundstückes:

In der KG Hanfthal. Die Erschließung erfolgt von der östlich vorbeiführenden Ortsdurchfahrtsstraße. Westseitig grenzt der Hintausweg an.

Wärmedämmung in bzw. über der obersten Geschoßdecke:

Wurde nicht eingebaut bzw. nicht in einer dem heutigen Stand entsprechenden Stärke

Brandschutzmäßige Abschlüsse:

Wurden nicht gänzlich ausgebildet bzw. war keine Einsicht möglich

Die bei den Raumbeschreibungen verwendeten Abkürzungen bedeuten (die Raumwidmungen beziehen sich fallweise auf die vorgefundenen Nutzungen – somit ev. abweichend von einer etwaig vorliegenden genauen Plandarstellung, einer allfälligen Bewilligung, etc.):

D: Decken- und Schrägflächen

W: Wandflächen

B: Bodenflächen

Erdgeschoss:

Gang:

D: Anstrich

W: Sichtschalung und Anstrich

B: Fliesen

Die Eingangstüre sowie der Stromzählerkasten sind versetzt.

Abstellraum:

D: Anstrich

W: Anstrich

B: Fliesen

Küche (ohne ins Freie führendes Fenster):

D: Paneele

W: Tapeten und teilweise Fliesen

B: Melan

Die Installationen für eine Abwäsche wurden geschaffen.

Zimmer 1:

D: Paneele

W: Tapeten

B: Klebeparkett

Zimmer 2 (ohne ins Freie führendes Fenster):

D: Kassettendecke

W: Tapeten

B: Melan

Zimmer 3:

D: Paneele

W: Tapeten

B: Melan

Veranda:

D: Sichtschalung

W: Sichtschalung und Anstrich

B: Fliesen

Eine Türe führt in den Hof.

WC:

D: Paneele

W: Paneele und Fliesen

B: Fliesen

Installationen für die Anordnung eines WC's sind ausgebildet. Eine Lüftung ist nicht gegeben.

Bad:

D: Paneele

W: Fliesen

B: Fliesen

Ein Waschbecken ist vorhanden. Die Vorbereitungen für eine Wanne wurden getroffen.

Zimmer 4:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Schlafzimmer:

D: Paneele

W: Anstrich

B: Melan

Fenster:

Kunststofffenster samt zweifacher Isolierverglasung

Holzverbundfenster samt zweimal einfacher Verglasung

Eingangstüren:

Holztür samt Glaslichte

Kunststofftür samt Glaslichte

Türen:

Vollbautüren in Holzstöcken
Füllungstüren in Stahlzargen
Holzbrettertüre in Holzstock
Offener Durchgang

Aufstieg in den Dachboden:

Holzstiege
Anzuordnende Leiter

Fassadenausbildung:

Wärmedämm-Verbundsystem
Verputz

Einfriedungen:

Eigene sind vermutlich nicht vorhanden, da die Gebäude (auch jene der Anrainer) an bzw. im Bereich der Grenzen situiert sind.

Außenanlagen auf der Liegenschaft:

Befestigungen wurden teilweise mittels Beton ausgebildet. Die verbleibende übrige Freifläche verfügt über einen ungepfligten bzw. keinen Bewuchs; Bäume und Sträucher sind nicht gepflanzt. Liegenschaftsintern wurde eine Abgrenzung geschaffen.

Wasserversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz

Abwasserbeseitigung:

Anschluss an den Schmutzwasserkanal
Anschluss an den Regenwasserkanal
Die Niederschlagswässer werden ev. teilweise in einem Behälter gesammelt

Stromversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (laut Angabe abgemeldet)

Gasversorgung:

Anschluss an das Leitungsnetz (laut Angabe abgemeldet)

Warmwasserbereitung sowie Beheizung:

Erfolgte von der Gaszentralheizungsanlage (Vaillant) bzw. dem Festbrennstoffheizkessel (Strebel Austria, Herstelljahr 1979), welche sich im Heizraum (dieser ist im Anschluss an das Schlafzimmer positioniert) befinden, über Radiatoren. Ein Boiler ist ebenso angeordnet.

Sonstiges:

Bei den Fenstern sind teilweise Rollläden montiert.

Im Anschluss an den L-förmigen Wohntrakt befindet sich das Nebengebäude, welches bis zur rückwärtigen Grenze reicht. Massive Umfassungsmauern kamen zur Ausführung. Teilweise beteht eine eigene Decke bzw. ist im westlichen Bereich die Einsicht bis zum Dach gewährleistet. Die Deckungen erfolgten mittels Trapezblechbahnen bzw. Wellplatten. Das Pultdach vom südwestlichen Teil ist auf einer Stahlkonstruktion angeordnet; eine eigene Mauer zum Anrainer besteht nicht.

Der Hof sowie größtenteils das Nebengebäude wurden für Pferdehaltung genutzt.

Angaben zum Zubehör sowie Inventar:

Dieses ist auftragsgemäß als nicht gegenständlich zu bezeichnen.

Gleichlautendes gilt für die Lagerungen sowie den Mist.

Bau- und Instandhaltungszustand, etc. (es handelt sich um keine taxative Auflistung):

Grundsätzlich ist anzuführen, dass sowohl außen als auch raumseitig an zahlreichen Stellen Schadensbilder vorliegen bzw. Abnutzungserscheinungen, Beeinträchtigungen und unfachliche sowie unfertige Ausführungen, etc. erhoben werden konnten. Betreffend dem Zustand ist auf die Fotodokumentation einzugehen (es wurden noch einzelne zusätzliche Fotos angefertigt, welche jedoch aus Kostengründen gleichlautend wie eine eingehende Textierung nicht beigelegt wurden).

Beeinträchtigungen bzw. Schäden zeigen sich an den Fassaden, den Spenglerarbeiten, der Deckung, dem Kamin, den Holzteilen, den Fenstern und Türen sowie Toren, den Befestigungen, etc..

Hochgezogene Spenglerarbeiten bzw. Abdichtungen existieren nicht gänzlich.

Ob überall eigenständige Feuermauern bestehen ist nicht bekannt (bei der rückwärtigen Durchfahrtsmöglichkeit ist keine eigene Mauer ausgebildet).

In den Räumlichkeiten sind an zahlreichen Stellen Abnutzungserscheinungen, Verfärbungen, Feuchtigkeitseinwirkungen, Verputzschäden, Riss- und Fugenbildungen, Anstrichschäden, uneinheitliche und unfachliche sowie nicht fertig gestellte Ausführungen, etc. wahrnehmbar. Vorsatzschalen sind teilweise ausgebildet.

Ein funktionierender Sanitärbereich ist nicht vorhanden.

Schädlingsbefall zeigt sich an den Holzquerschnitten.

Das vorgefundene Raumprogramm sowie die Raumanordnung und Ausrichtung, die Bauweise, die Ausstattung, teilweise die Raumhöhen, etc. sind nicht den heutigen Bedürfnissen entsprechend bzw. lassen eine wirtschaftliche sowie zeitgemäße Nutzung nicht zu. Die nunmehrigen Anforderungen an Wärmeschutz, etc. werden nicht erfüllt bzw. wurden keine genauen Angaben über die Aufbauten, etc. getätigt. Die laufenden Instandhaltungen/Instandsetzungen sowie Fertigstellungen wurden nicht vollständig erbracht. Mit entsprechenden wirtschaftlichen Aufwendungen werden diese vorzunehmen sein (naturgemäß abhängig vom jeweiligen Verwendungszweck und „individuellen Vorstellungen“). Als eingeschränkt kann die Interessensgruppe für derartige Liegenschaften angesehen werden. Den genannten Umständen wird auch durch die Anwendung eines Abschlages für Marktanpassung Rechnung getragen. Auf die aktuell angespannte Marktsituation, etc. ist einzugehen.

Ein kompletter Bauakt inkl. gänzlich mit dem Naturstand korrespondierenden Baubewilligungen, Planunterlagen sowie einer Benützungsbewilligung bzw. Fertigstellungsmeldung vom gesamten Umfang liegt nicht vor. Es wurde fiktiv davon ausgegangen, dass hierfür keine größeren Investitionen notwendig werden (mit Ausnahme der ohnehin notwendigen Instandsetzungen, etc.). Sollte dies nicht der Fall sein würde eine entsprechende Wertminderung resultieren. Eine detaillierte Überprüfung betreffend Übereinstimmung mit dem Bewilligungsstand bzw. Bewilligungsfähigkeit wurde nicht vorgenommen. Die zur Verfügung gestellten Planunterlagen werden auszugsweise ohne der Vornahme von Abänderungen/Ergänzungen beigelegt (eine komplette Bestandsplananfertigung vom Gesamtumfang erfolgte nicht).

Hinsichtlich der Funktionstüchtigkeit sämtlicher haustechnischer Anlagen, Installationen sowie Ver- und Entsorgungsleitungen, etc. können keine Angaben getätigt werden, eine Prüfung erfolgte nicht. Ebenso wurden statische und bauphysikalische sowie geologische Untersuchungen, Objektsicherheitsprüfungen, Bauzustandsbegutachtungen, etc. nicht vorgenommen. Ein Energieausweis liegt nicht vor. Mehrfach waren aufgrund von Lagerungen, Einrichtungsgegenständen, mangelnder Aufstiegshilfen, etc. die Befundungen nicht bzw. nur in eingeschränktem Umfang gewährleistet.

Betreffend den Verlauf der Grundgrenzen sowie der Grundstücksfläche konnte keine Überprüfung erfolgen, eine Vermessung wurde nicht beauftragt (Erhebungen beim Vermessungsamt wurden nicht vorgenommen). Ob bzw. in welchem Umfang Grenzüberbauten bzw. „rechtmäßige Nutzungen“ vorliegen, kann nicht angeführt werden (auf solche wurde bei der Befundaufnahme nicht hingewiesen). Die Fläche gemäß Grundbuchsabfrage wird zugrunde gelegt. Allfällige (insbesondere unentgeltliche) Abtretungen, Ersitzungen, etc. sind nicht berücksichtigt.

Bei der Bewertung wurde davon ausgegangen, dass keine Kontaminationen bestehen; auf solche wurde auch nicht verwiesen – diesbezügliche eingehende Befundungen erfolgten nicht. Allfällige Beeinträchtigungen bzw. Wertminderungen, etc. wären ohnehin von einem speziellen Fachgutachter nach der Vornahme von entsprechenden Untersuchungen zu behandeln. Hochwassereinwirkungen bzw. hohe Grundwasserstände sowie größere Grundwasserschwankungen sollen nicht vorliegen.

Allfällige Rückstandsbeträge, Pfandrechte sowie aushaftende Darlehen, etc. wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt. Der Vollständigkeit halber ist anzumerken, dass Berechnungsflächen der Abgabenbescheide, etwaige Nachforderungen hinsichtlich Anschlussabgaben, Aufschließungen, Benützungsgebühren, etc. nicht geprüft wurden.

Es soll die Liegenschaft eigen genutzt sein bzw. steht diese augenscheinlich leer (ob Frostschutzmaßnahmen, etc. ergriffen wurden ist nicht bekannt). Auf das Vorliegen von zu berücksichtigenden Bestandsverhältnissen wurde nicht verwiesen, sodass bei der Bewertung von einem gänzlich bestandsfreien Zustand ausgegangen wurde. Betreffend der im Grundbuch eingetragenen Dienstbarkeit ist auf die beigefügten Unterlagen einzugehen.

II. BEWERTUNG:

Die Bewertung der Liegenschaft erfolgt aufgrund der überwiegend für derartige Objekte vorliegenden Eigennutzung grundsätzlich nach dem Sachwertverfahren. In den angeführten Preisen sind die anteiligen Werte für Fundierung und Dachkonstruktion, etc. enthalten.

459 m² Grundfläche mit der Widmung „Bauland Agrargebiet“,
bewertet auf Grund der Lage, der Figuration
der Liegenschaft, etc. mit € 30,-- i.M. per m² rd € 13.800,--

Wert der Aufschließungsabgabe im Sinne
der N.Ö. Bauordnung, Einheitssatz
der Stadtgemeinde Laa an der Thaya, € 630,--

Laut Auskunft gilt für das Grundstück
der Koeffizient 1,0 als bezahlt

$\sqrt{459 \text{ m}^2} = 21,4243 \text{ m} \times € 630,-- \times 1,0$ rd € 13.500,--

Verbaute Fläche (laut Plan, Naturmaß sowie mehrere Annahmen):

L-förmiger Wohnbereich:

Erdgeschoss (inkl. Veranda):

10,15 x 12,15 m i.M. + 4,50 x 8,30 m i.M. = rd 161 m²

161 m² verbaute Fläche a € 2.400,-- i.M. inkl. Ust. = rd € 386.400,--

Abzüglich eines Abschlages für rückgestauten
Erhaltungsaufwand (Behebung der Bauschäden –
angenommener Pauschalbetrag –
ohne Vornahme von Eingriffen, etc.) - rd € 60.000,--
Gekürzter Herstellungswert € 326.400,--

Abzüglich mittlere Altersabwertung
unter Berücksichtigung des Gebäudealters,
der teilweise erbrachten Sanierungsarbeiten,
der üblichen Nutzungsdauer, der
vorliegenden Bauweise sowie dem
Verwendungszweck der Substanz, etc.
in der Höhe von
rd 65 – 70 % von € 326.400,-- - rd € 220.300,-- € 106.100,--

Abzüglich der wirtschaftlichen Wertminderung
zufolge des verlorenen Bauaufwandes.
Jeder Ersteher eines Gebäudes, welcher
dasselbe nicht selbst errichtet hat, würde
sich einen Neubau nach seinen eigenen
Vorstellungen herstellen und braucht nicht das
Vorgegebene zur Kenntnis nehmen (Umfang,
Baustoffe, Ausstattung, Größe, etc.)
rd 10 % vom fiktiven Herstellungswert von € 386.400,-- - rd € 38.600,--

Wert der Außenanlagen, Befestigungen, weitere Bausubstanz, etc. rd € 20.000,--

Anschlussgebühren und –abgaben rd € 12.000,--

Sachwert € 126.800,--

Im Rahmen dieser Bewertung ist der Verkehrswert anzugeben.

Unter Verkehrswert im Sinne § 2 LBG versteht man jenen Preis, welcher bei der Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage, der Situation auf dem Realitäten- und Kapitalmarkt erzielt werden kann.

Dabei wird nicht Bedacht auf allfällige subjektive Wertvorstellungen einzelner Personen genommen, sondern orientiert sich vielmehr ausschließlich nach dem nach objektiven Maßstäben erhobenen Befund aller den Wert beeinflussenden Umstände tatsächlicher, rechtlicher und wirtschaftlicher Art.

Abschlag für Marktanpassung (ebenso ist auf die bereits erwähnten „Umstände“ sowie Beeinträchtigungen zu verweisen) und Berücksichtigung der Dienstbarkeit

rd 30 % von € 126.800,-- - rd € 37.800,--

VERKEHRSWERT

ohne Berücksichtigung der

Abgabenrückstände mit dinglicher Wirkung

rd € 89.000,--

N.S.: Etwaige Kontaminationen (Belastungen des Bodens, der Bausubstanz, Radoneinwirkungen, etc.) sind im oben angeführten Verkehrswert nicht berücksichtigt.

Die durchgeführte Datenbankabfrage vom Altlastenportal brachte das Ergebnis, dass die gegenständliche Liegenschaft nicht in diesem Kataster eingetragen ist (weiterführende Erhebungen erfolgten nicht).

Das Zubehör sowie das Inventar samt Einbaumöbel, die Lagerungen, die Einrichtungsgegenstände, etc. sind (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt) nicht Gegenstand der Bewertung.

Allfällige Rechte und Lasten, Rückstandsbeträge, Darlehen, Rücklagen, Kautionen, Rückforderungen, Bestandsverhältnisse, Superädifikate, Unterschützstellungen, etc. wurden bei der Bewertung nicht in Ansatz gebracht (soweit nicht explizit anderslautend erwähnt).

Der Vollständigkeit halber ist anzuführen, dass vor einer Transaktion unbedingt die Durchführung von Erhebungen/Überprüfungen in rechtlicher, steuerlicher, technischer Hinsicht, etc. zu empfehlen ist. Diese Wertermittlung ersetzt keine Analysen, Due-Diligence-Prüfung, etc..

Grundsätzlich wird hinsichtlich der Höhe des Verkehrswertes auch auf folgende wesentliche Ausführungen verwiesen (Auszug aus der ÖNORM B 1802-1 vom 01.03.2022 „Liegenschaftsbewertung“):

Pkt. 4.4 Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen und Annahmen zu treffen, ist das Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe. Der Gutachter hat jedoch nach bestem Wissen einen eindeutigen Wert anzugeben.

Auftraggeber sind insbesondere darauf hinzuweisen, dass der ermittelte Verkehrswert/Marktwert bzw. andere ermittelte Werte nicht bedeuten, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist und einer stichtagsbezogenen Betrachtungsweise unterliegt und nur durch Vornahme adäquater Vermarktungsmaßnahmen sowie unter Berücksichtigung eines angemessenen Verwertungszeitraumes erzielt werden kann.

Gastern, 12.12.2025

Umseitig den Originalausfertigungen angeschlossen (die grafischen Darstellungen sind nicht maßstabsgetreu und teilweise nicht eingenordet):

Grundbuchsauszug

Landkartenausschnitt

Orthofotodarstellungen samt Hochwasserüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofoto- und Fließwegeüberlagerung

DKM Auszug samt Orthofotoüberlagerung und Höheneintragungen

Flächenwidmungsplan

Unterlagen aus dem Bauakt (auszugsweise, ohne Abänderungen, nicht komplett dem Naturstand entsprechend)

E-Mail und Kaufvertrag

Datenbankabfrage vom Altlastenportal betreffend etwaiger Bodenkontaminationen

Fotodokumentation (teilweise geben die Bilder auch nicht gegenständliche Bereiche wieder)

JUSTIZ**REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH****GB****Auszug aus dem Hauptbuch**KATASTRALGEMEINDE 13018 Hanfthal
BEZIRKSGERICHT Mistelbach

EINLAGEZAHL 150

Letzte TZ 531/2025

Plombe 4249/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
257	GST-Fläche	459	
	Bauf.(10)	185	
	Bauf.(20)	274	Hanfthal 150

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

***** A2 *****

***** B *****

7 ANTEIL: 1/1

René Petz

GEB: 2004-10-14 ADR: Mühlgasse 2, Laa an der Thaya 2136

a 1856/2023 Kaufvertrag 2023-02-16 Eigentumsrecht

***** C *****

1 a 2256/1966

DIENSTBARKEIT der Wasserableitung über Gst 257 gem Abs IX

Kaufvertrag 1963-03-12 für Stadtgemeinde Laa an der Thaya

8 a 1856/2023 Pfandurkunde 2023-02-09

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 195.000,--

für Raiffeisenbank Krems eGen mbH (FN 35708m)

9 a 2104/2024 Rückstandsausweis 2024-01-25

PFANDRECHT

vollstr EUR 1.127,70

Antragskosten EUR 122,50 für

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

(3 E 1290/24m)

10 a 531/2025

PFANDRECHT

vollstr EUR 917,77

Antragskosten EUR 120,50 für

Stadtgemeinde Laa an der Thaya

(3 E 229/25h)

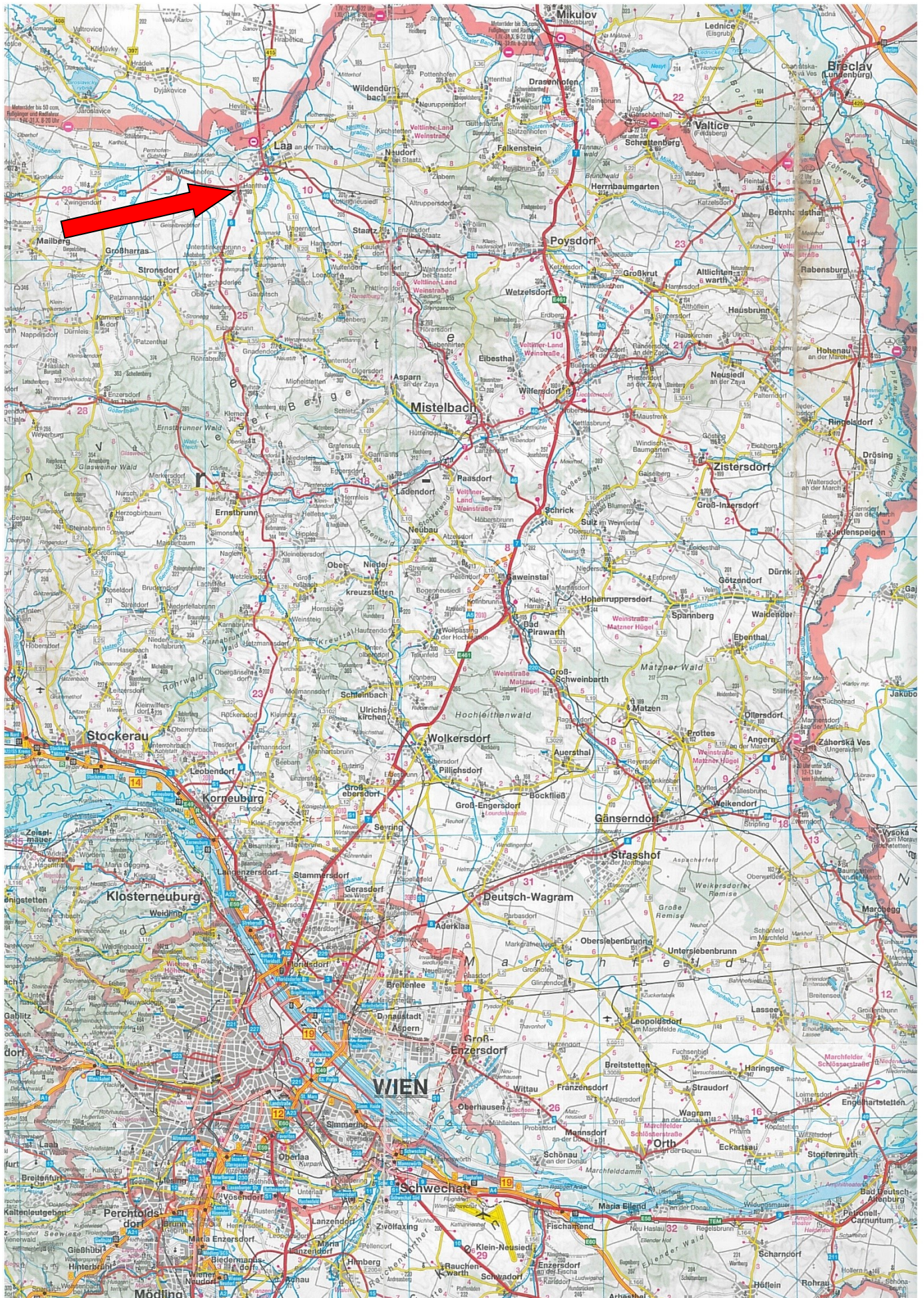
***** HINWEIS *****

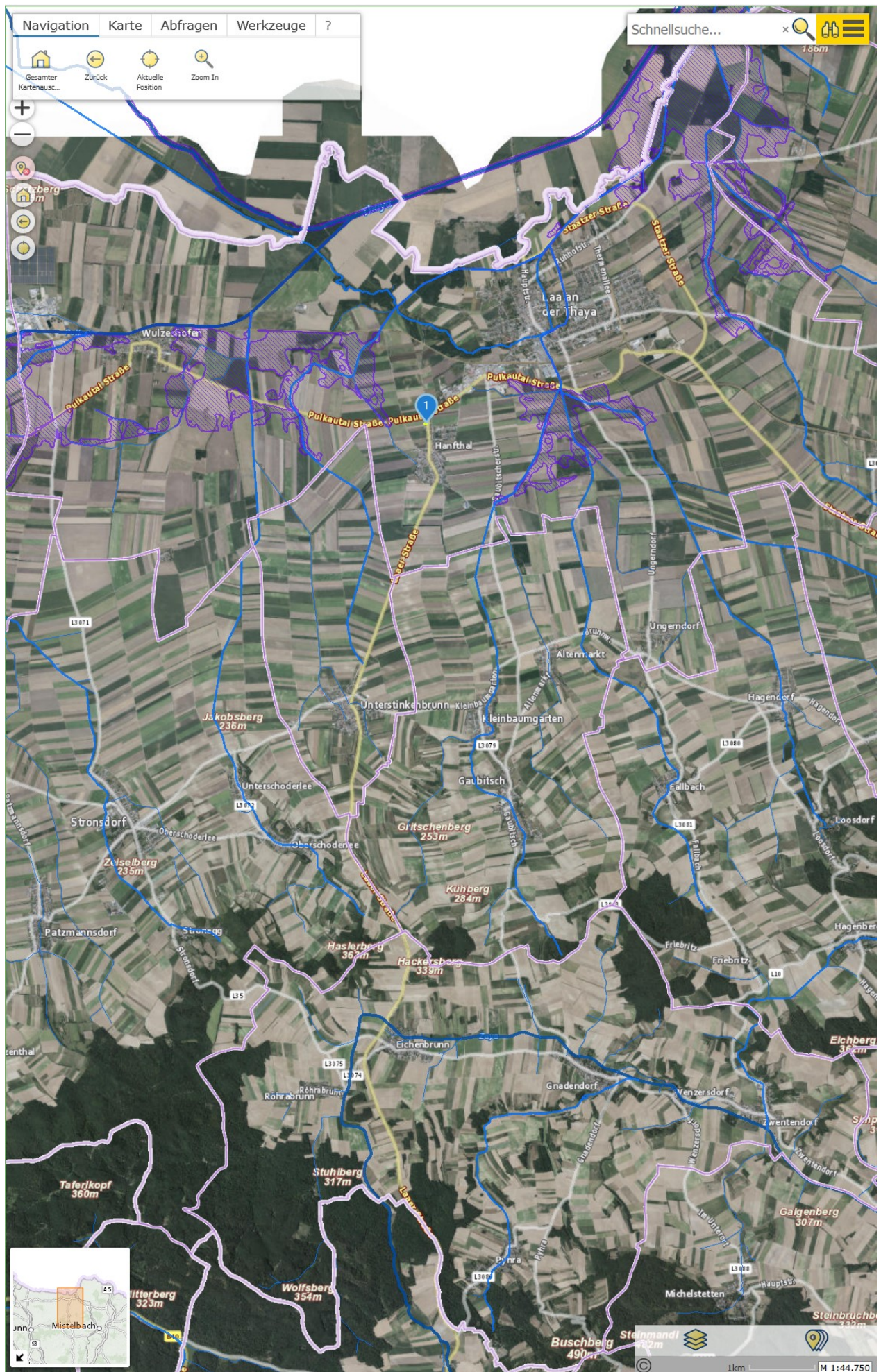
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.

Vor dem 01.01.2013 war diese Einlage im Bezirksgericht Laa an der Thaya.

Grundbuch

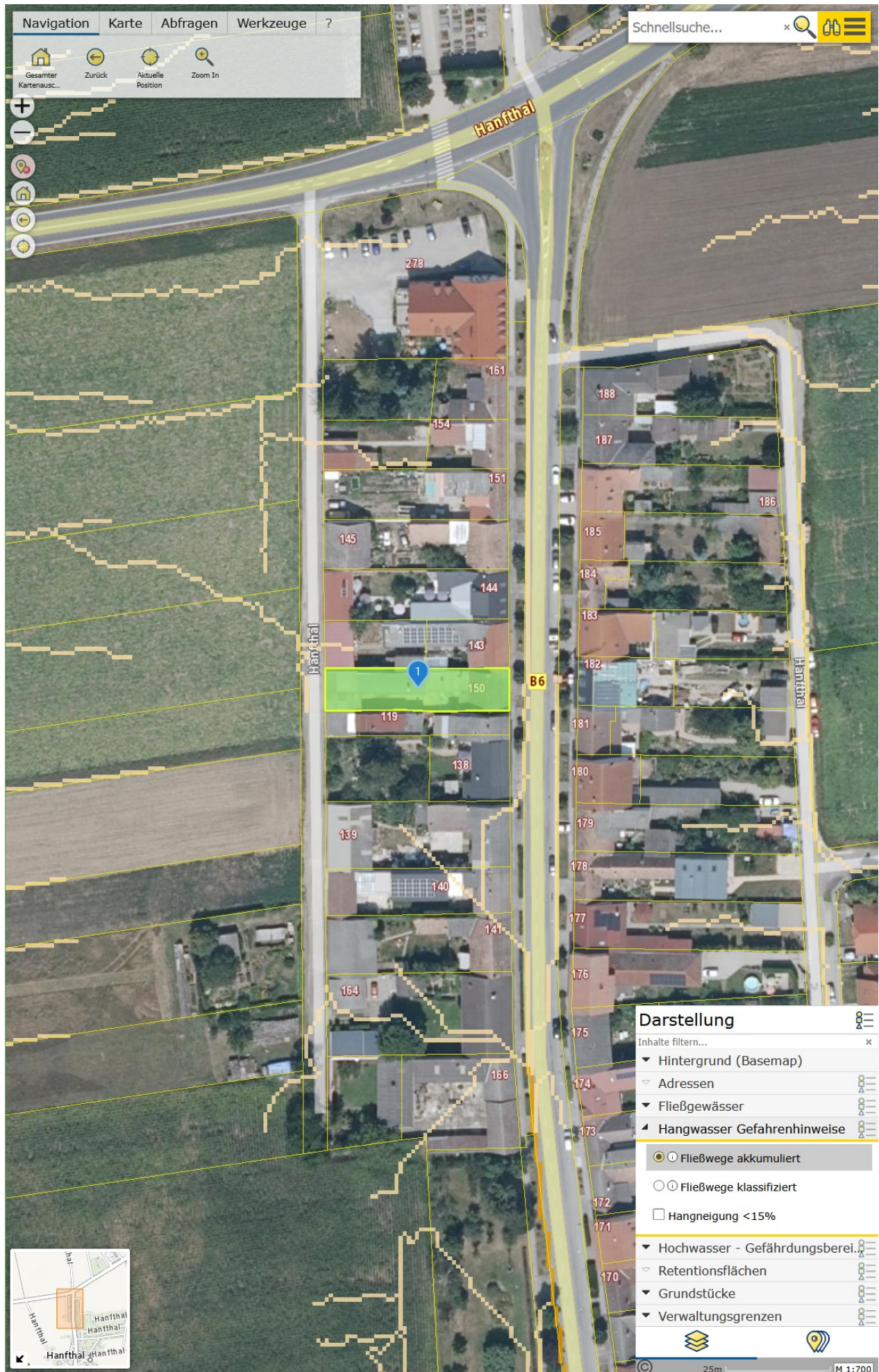
23.06.2025 09:53:40

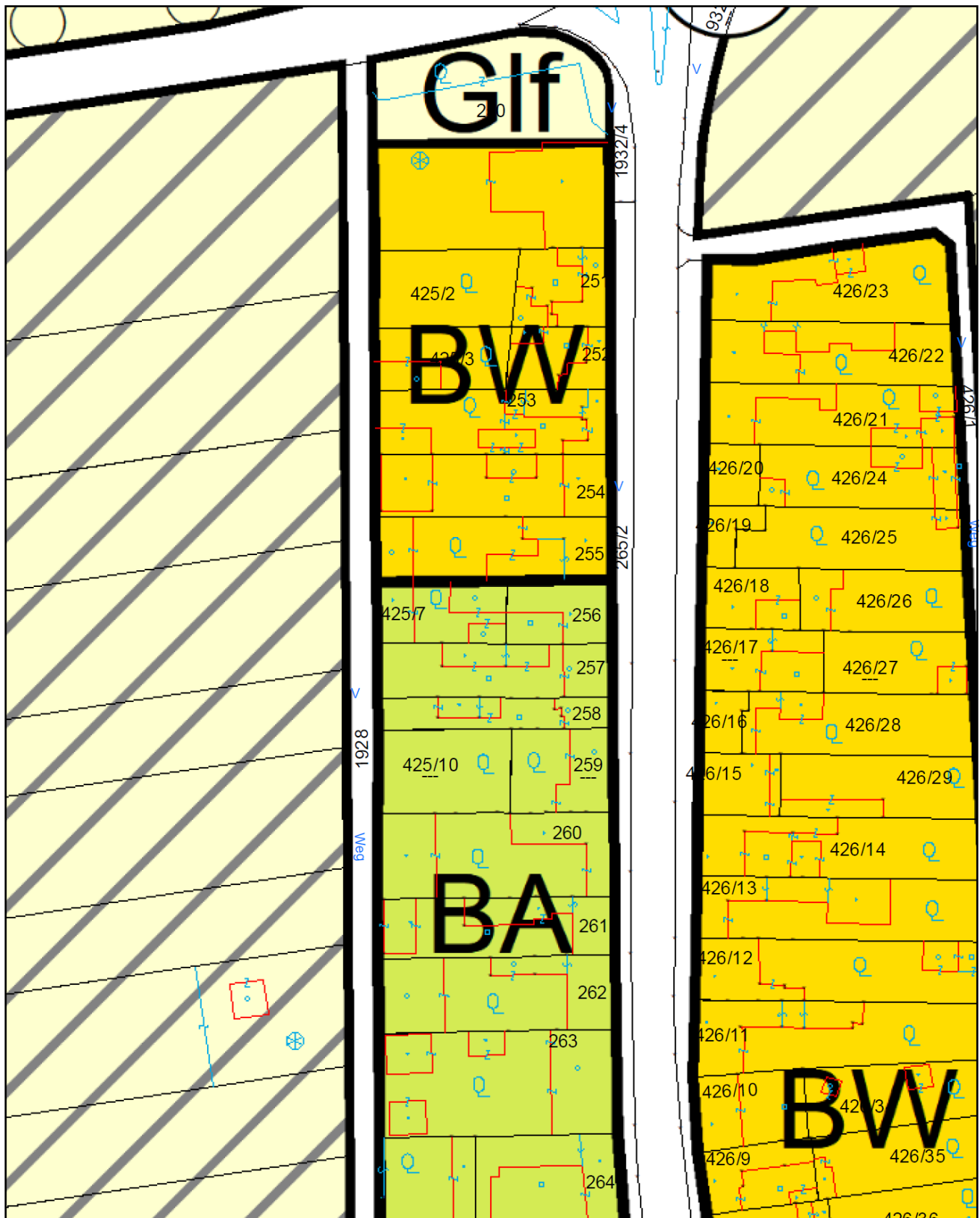












Lageplan

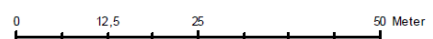
Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya

2136 Laa a.d. Thaya, Stadtplatz 43
Tel: 02522/2501
e-Mail: stadtgemeinde@laa.at



Plotdatum: 23.10.2025
Maßstab (im Original): 1:1 000
Erstellt durch Anwender:
Günter Stanosch_Laa a.d. Thaya

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich-und Vermessungswesen
HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

PLAN VOM ZUBAU EINES WOHNHAUSES DES HERRN JOSEF SCHLEIFER, HANFTHAL N:150

MASSTAB 1:100

Jug. 1912

BAUWERBER

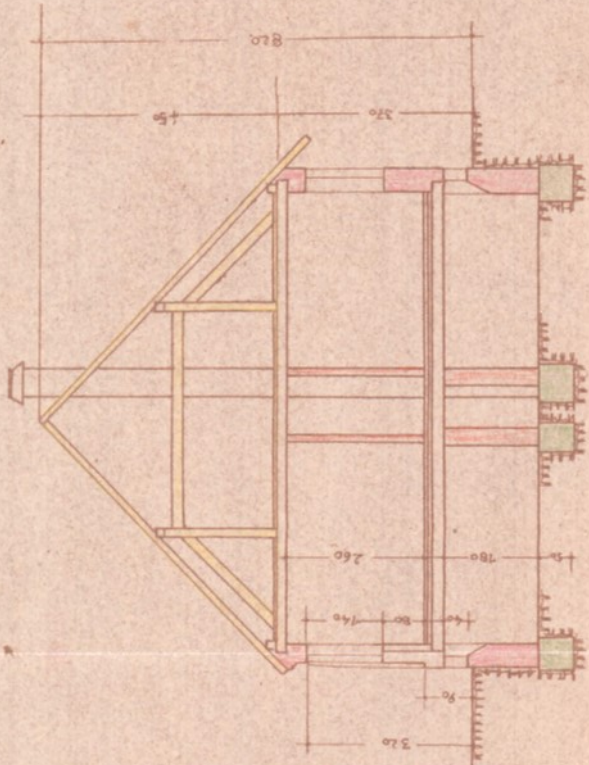
Offizier von Josef

BAUFÜHRER

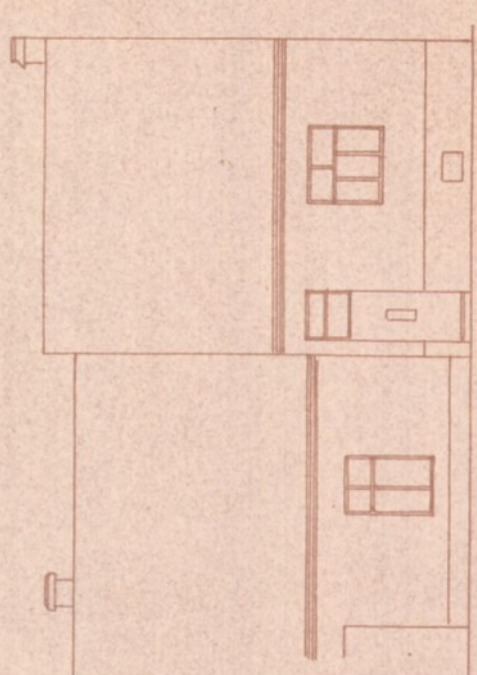
BAUUNTERNEHMUNG
HEINRICH LESTER
KARL HAY
HAUS- u. MASSE
TEIL 97

Handwritten signature: *Handwritten signature*

N

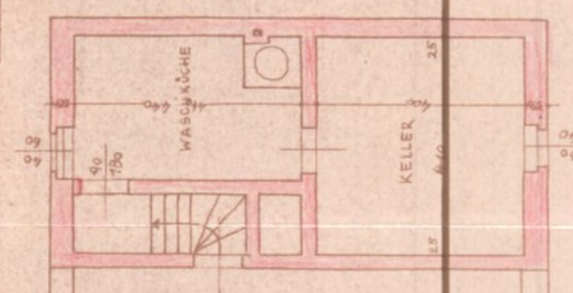


SCHNITT

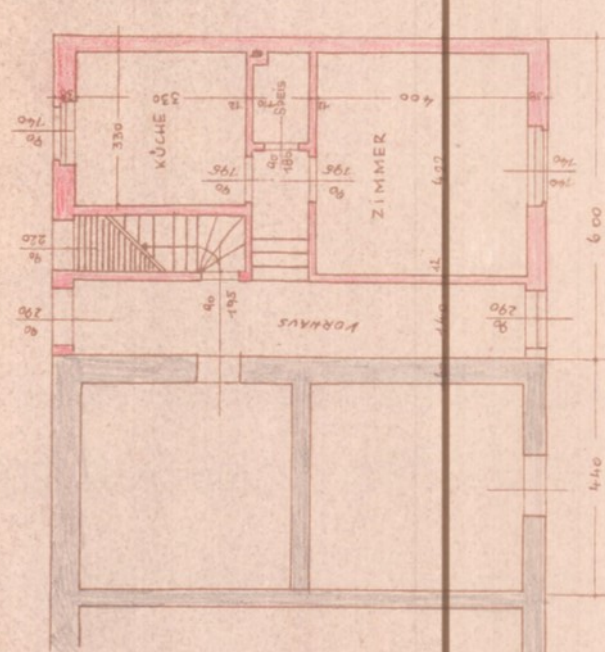


ANSICHT

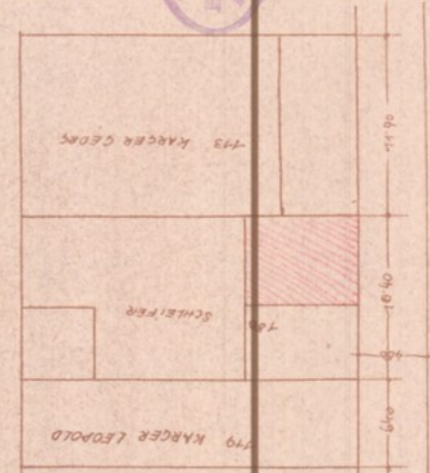
LAGEPLAN 1:500



KELLER



PARTERRE



LAA, im J. 1953

PLANN FÜR DI ERRICHTUNG EINER STAATLICHEN
BÄUDES FÜR JOSEF SCHLEIFER, HANFTHAL 425/8
M = 1:100



BAUWERBER

BAUFÜHRER

Heinrich Lester's Wwe.
Lester's Wwe.
Lester's Wwe. Tel. 397

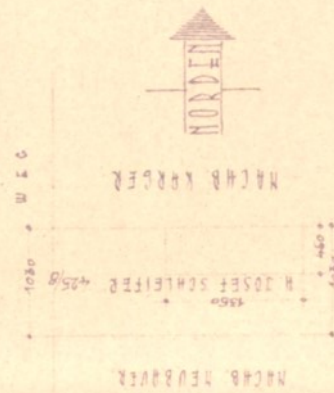
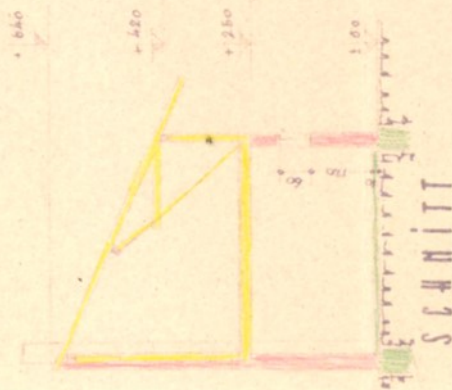
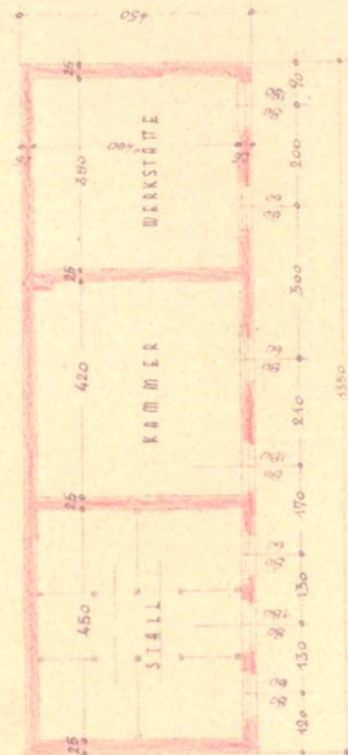


TABLE 1:500

ANSICHT



CAUDRIS

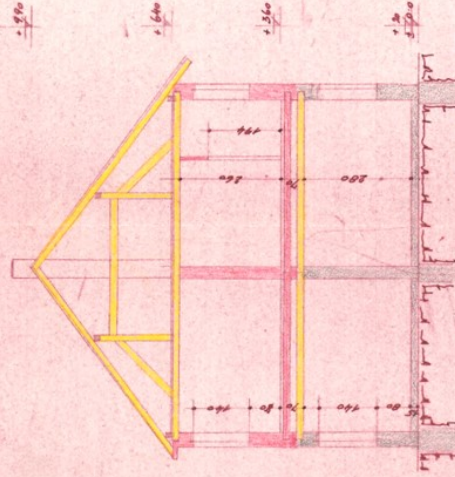
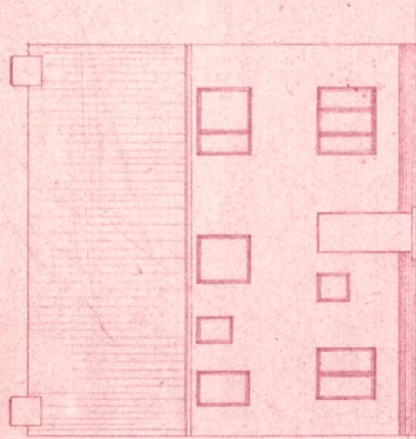
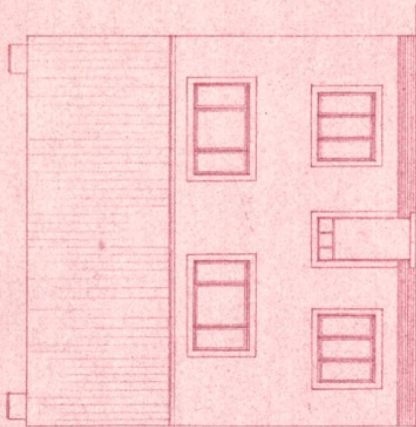
LAA, im Feb. 1959

PLAN FÜR DIE AUFSTOCKUNG DES HAUSES 150 FÜR HERRN U. FRAU
HORST U. WELCHA STUMFOLL IN HANFTAL 150

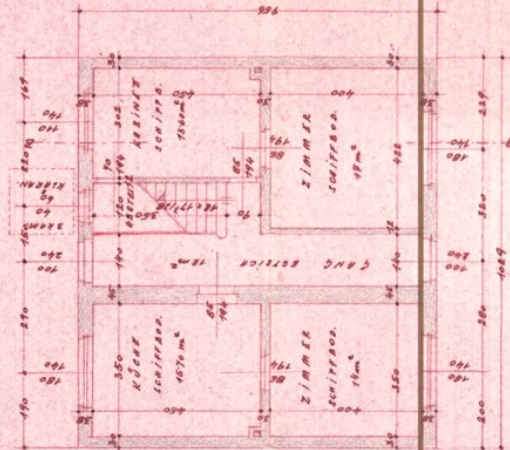
STRASSEN-

HOFANSICHT

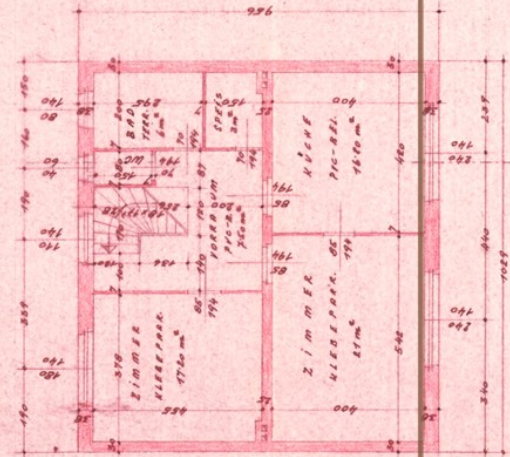
SCHNITT A-B



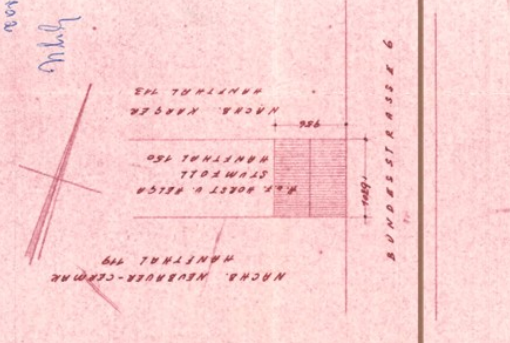
Der kommissionellen Bau-
verhandlung v. St. I. 1968
angegen n. genehmigt
M.H. BAUWERBER:
Wolfgang Stumpf
Hans Stumpf



ERDGESCH.



1. STOCK



DACHPLAN 1:500

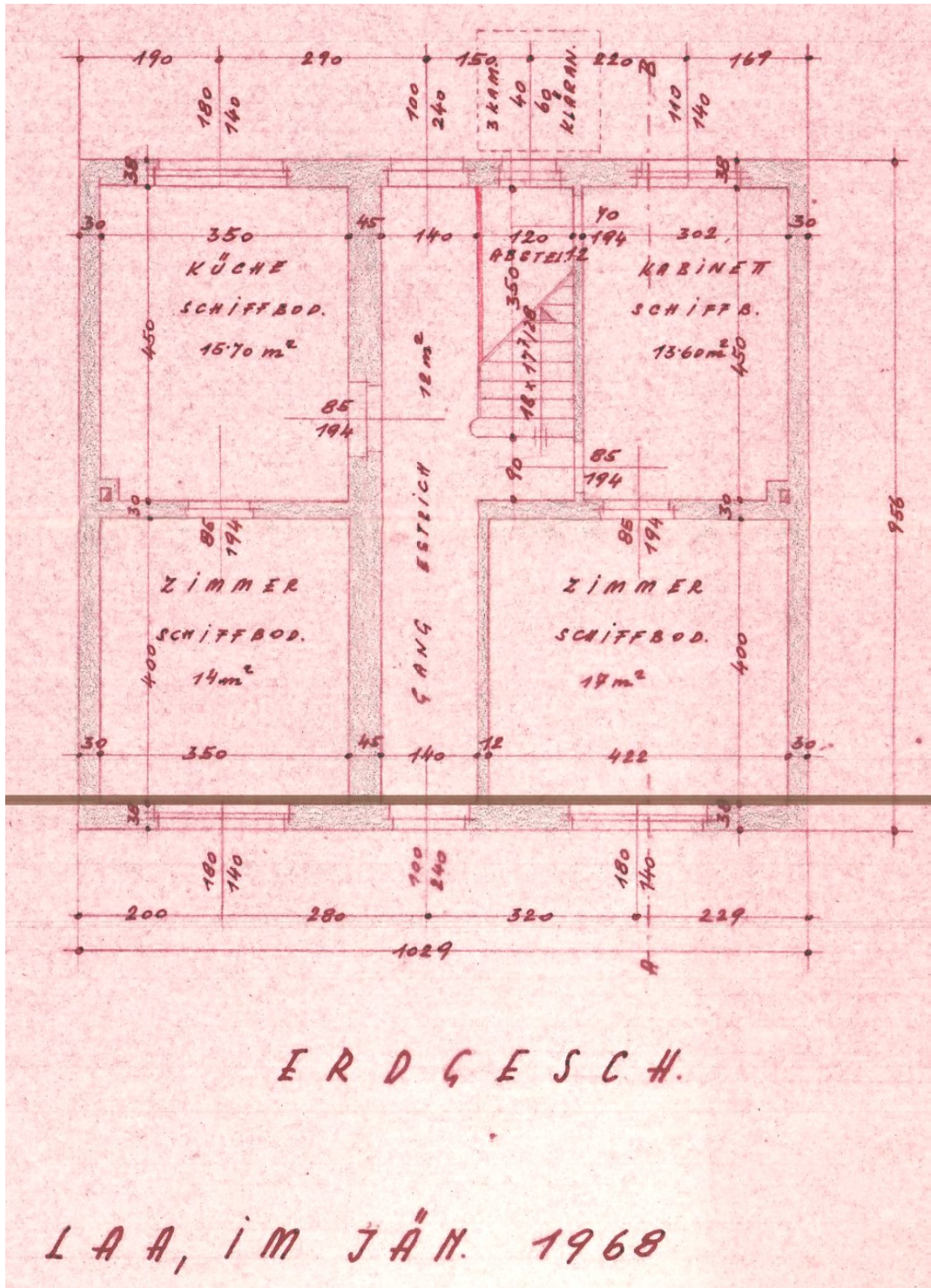
GRUNDEIGENT.

W. Stumpf 1968

BAUFÜHRER:

ING. HEINRICH LESTER
Bauplanungs- u. Bauingenieur
2136 Leob. Str. 10
1040 Wien

1. A. A., im J. 1968



- Punkt) Bei Herstellung der Garage sind die im Beilageblatt angeführten Bedingungen einzuhalten.
- Punkt) Gemäß § 109 der Bauordnung für Niederösterreich ist vor Beginn der Fundierungsarbeiten beim Bürgermeisteramt mündlich um Vornahme der Fundamentbeschau anzusuchen; der Bauführer hat sodann beim Ortsaugenschein anwesend zu sein.
- Punkt) Nach Fertigstellung des Rohbaues ist gemäß § 109 der Bauordnung für Niederösterreich beim Bürgermeisteramt mündlich um Vornahme der Rohbeschau anzusuchen. Zu diesem Zeitpunkt haben sämtliche Mauern und Tragkonstruktionen (Deckenbalken, Stiegen und Dachkonstruktion) hergestellt bzw. eingebracht, aber in ihrem Verbands- und ihren Einzelheiten noch sichtbar zu sein. Es dürfen daher die Mauern noch nicht verputzt und die Sturz- und Deckenschalungen noch nicht angebracht sein. Der Bauführer hat an der Rohbaubeschau teilzunehmen.
- Punkt) Vor Beginn des Betonierens von Eisenbetondecken und Eisenbetonpfeilern ist, sobald die Eiseneinlagen verlegt sind, beim Bürgermeisteramt mündlich die Anzeige zwecks Vornahme der Kontrolle gemäß § 109 der Bauordnung für Niederösterreich zu erstatten. Der Bauführer hat sodann hiebei teilzunehmen.
- Punkt) Im übrigen sind die einschlägigen Bestimmungen der Bauordnung für Niederösterreich einzuhalten.

Die erschienenen Anrainer — Beteiligten erheben gegen das Bauvorhaben keine — folgende Einwendungen:

Der Bauwerber nimmt vorstehende Bedingungen und Ausführungen zustimmend zur Kenntnis — gibt folgende Erklärung ab: *Die ganz einseitige Wohnungsverteilung in einer*

Fläche von 300m Fläche wird von beiden Bauwerkern zu den gleichen Kosten getragen, die Feuermauer wird jedoch zu den einzelnen Bauwerken

Der Bausachverständige erklärt hiezu: *die einzelnen entstehenden Kosten getragen.*

Der Ausgleichsversuch des Verhandlungsleiters hatte Ergebnis:

Auf Grund dieses Ergebnisses der Bauverhandlung wird seitens der Vertreter der Gemeinde folgendes beantragt:

1. die Zugestehung der in Anspruch genommenen Bauerleichterungen durch Fassung eines bezüglichen Gemeindefestbeschlusses und Einholung der Zustimmung der Bezirkshauptmannschaft,
2. die Bestimmung der ermittelten Baulinie und des Niveaus durch Fassung eines bezüglichen Gemeindefestbeschlusses und Einholung der Zustimmung der Bezirkshauptmannschaft, sonach
3. die Erteilung der Baubewilligung bei plan-, beschreibungs- und bedingungsgemäßer Ausführung, Einhaltung der Bauordnung für Niederösterreich und sonstiger einschlägiger Gesetze und Vorschriften.

Bezüglich der Einwendungen des — der betreffend

....., wird festgestellt, daß es sich hiebei um öffentlich-rechtliche — privatrechtliche Einwendungen handelt und daß

Da sonst nichts vorgebracht wird und gegen die Fassung dieser Verhandlungsschrift von keiner Seite ein Einwand erhoben wird, schließt der Verhandlungsleiter nach erfolgter Verlesung der Verhandlungsschrift die Verhandlung.

G. P. P. J. v. Glamsal Tral
Julius Joch
Kelly Stumpfoll
Wolfgang Stumpfoll
J. V. Veitbauer
Wolfgang Stumpfoll
Kunnapf



Schwarzmann Melitta e.U.
Öffentlich zugelassener Rauchfangkehrer
Kehrgebiet 12
Pfarrgasse 10 Nr. 364
2136 Laa/Thaya 2135 Neudorf/Staatz
Tel. + Fax 02522/2439

Niederschrift

Neue Seite

Objekt Nr.

WH

OBJ

VL

über die durchgeführte feuerpolizeiliche Beschau gem. §14 und §15 des NÖ Feuerwehrgesetzes 2015 (NÖ FG 2015) und der Richtlinie für die Durchführung der feuerpolizeilichen Beschau im Bauwerk (Objekt):

Petz Rene

Name

Hanfthal 450

Strasse / Nr.

PLZ / Ort

Beteiligte

Verhand-
lungsleiter

Schwarzmann-Lisa

Sonstige Sachverständige

Partei

Petz Rene

Bei der Beschau wurden folgende ☒ keine ☐ Mängel festgestellt:

Mangel	Behebungsfrist
Mangel Nr. <u>820</u> <u>Brennbares Material lagert zu nahe an Feuerstätte</u>	Mangel Nr. <u>11</u> <u>DD</u> <u>MM</u> <u>2025</u>
Mangel Nr. <u>818</u> <u>Leicht entzündliche, schwer löschrare und zündschloßfähige Güter lagern am Dachboden</u>	Mangel Nr. <u>12</u> <u>DD</u> <u>MM</u> <u>2025</u>
Mangel Nr. <u>821</u> <u>Lagerung brennbarer Stoffe im Bereich des Objektes die im Brandfall die Bauulichkeit gefährden</u>	Mangel Nr. <u>13</u> <u>DD</u> <u>MM</u> <u>2025</u>
Mangel Nr. <u>1003</u> <u>Objekt zur Zeit nicht bewohnbar</u>	Mangel Nr. <u>Nr.</u> <u>DD</u> <u>MM</u> <u>JJJJ</u>
Mangel Nr. <u></u>	Mangel Nr. <u>Nr.</u> <u>DD</u> <u>MM</u> <u>JJJJ</u>

Datum Beschau

17 07 2025

Beginn Beschau

10 00

Ende Beschau

10 15

Behobene Mängel sind dem Rauchfangkehrer schriftlich mitzuteilen.

Datum / Unterschrift der Beteiligten / Anmerkungen / Sonstiges

17.7.25

Gemeinde ebenfalls anwesend

Schwarzmann
Justiz
Vol. Kitz

Die anwesende Partei nimmt das Ergebnis der feuerpolizeilichen Beschau zur Kenntnis. Eine Durchschrift der Niederschrift wurde der Partei übergeben.

Seite

1 von 1



**Stadtgemeinde
Laa an der Thaya**

Bauwesen
2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43
Tel.: +43 2522 2501 300, Fax-DW: 901
E-Mail: stadtgemeinde@laa.at
www.laa.at
AZ.: B-003/2024-030-150/06

Herr
Rene Petz
Hanfthal 150
2136 Laa an der Thaya

Laa, am 09.05.2025

Betrifft: Liegenschaft in Hanfthal 150, 2136 Laa a.d. Thaya
Grundstück Nr. 257, KG. Hanfthal
Nutzungsänderung von Schweinestall in Pferdestall

Sehr geehrter Grundeigentümer!

Sie haben bei der Baubehörde der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya persönlich bekanntgegeben, dass Sie auf der Liegenschaft in Hanfthal 150, mit der Grundstück Nr. 257, KG. Hanfthal, Gebäudeteile als Pferdestall entgegen der baubehördlichen Genehmigung nutzen.

Sie werden daher aufgefordert, für die geänderte Nutzung einen Antrag mit Beschreibung über die Änderungen bzw. Nutzungsänderungen einzubringen. Die nichtgenehmigte Nutzung ist zwischenzeitig bis zu einer Bewilligung bzw. Kenntnisnahme einzustellen.
Hinweis: Die Baubehörde hat gemäß § 35 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014), LGBl. 1/2015 idgF, die Nutzung eines Bauwerks zu einem anderen als dem bewilligten oder aus der Anzeige zu ersehenden Verwendungszweck zu verbieten.

Sie werden daher noch einmal aufgefordert entsprechende Einreichunterlagen eines ggf. hierzu befugten Planverfassers samt Ansuchen der Baubehörde bis spätestens **30.05.2025** zu übermitteln.

Wird diese Frist nicht eingehalten, wird die Baubehörde eine kostenpflichtige Beschau an Ort und Stelle anberaumen und ggf. einen baupolizeilichen Auftrag erteilen. In weiterer Folge ist ein Verwaltungsstrafverfahren bei der Bezirkshauptmannschaft Mistelbach einzuleiten.

Für die Stadtgemeinde:
Die Bürgermeisterin:

Brigitte Ribisch, M.A.



Ergeht weiters an die Bewohner:
Petz Gerhard und Isabella, 2136 Hanfthal 150

Öffnungszeiten Stadtgemeinde Laa an der Thaya
Bürgerservice

Montag bis Freitag 7.30 - 16.00 Uhr

Bauamt, Abgaben, Buchhaltung

Montag bis Mittwoch 7.30 - 13.00 Uhr und Donnerstag, Freitag 12.00 - 16.00 Uhr



**Stadtgemeinde
Laa an der Thaya**

Bauwesen
2136 Laa an der Thaya, Stadtplatz 43
Tel.: +43 2522 2501 300, Fax-DW: 901
E-Mail: stadtgemeinde@laa.at
www.laa.at
AZ.: B-003/2024-030-150/06

Herr
Rene Petz
Ludwig Graf-Gasse 28
2460 Bruck an der Leitha

Laa, am 28.08.2025

Liegenschaft in Hanfthal 150, 2136 Laa a.d. Thaya
Grundstück Nr. 257, KG. Hanfthal
Entfernung des Pferdemistes

Sehr geehrter Grundeigentümer!
Sehr geehrter Herr Petz!

Sie werden hiermit aufgefordert, den auf Ihrer Liegenschaft in den westlichen Baulichkeiten an der Hintausstraße in Hanfthal 150, mit der Grundstück Nr. 257, KG. Hanfthal, gelagerten Pferdemist unverzüglich jedoch bis längstens 31.10.2025 zu entfernen und fachgerecht zu entsorgen.

Eine schriftliche Mitteilung samt Fotos der entleerten Baulichkeiten sind der Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya im Anschluss zu übermitteln.

Wird diese Frist nicht eingehalten, wird die Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya die Angelegenheit der Bezirkshauptmannschaft Mistelbach als zuständige Wasserrechtsbehörde weiterleiten.

Weiters ersucht die Stadtgemeinde Laa a.d. Thaya um Mitteilung, ob auf Ihrer Liegenschaft in Hanfthal 150 Änderungen/Zubauten gegenüber den im Bauakt aufliegenden baubehördlichen Bewilligungen von Ihnen oder Ihren Rechtsvorgängern durchgeführt wurden.

Mit dem Ersuchen um Kenntnisnahme und weitere Veranlassung.

Für die Stadtgemeinde:
Die Bürgermeisterin:

Brigitte Ribisch, M.A.



Ergeht zur Kenntnis an:
Ortsvorsteher Arno Hausensteiner

Öffnungszeiten Stadtgemeinde Laa an der Thaya
Bürgerservice
Montag bis Freitag 7.30 - 16.00 Uhr
Bauamt, Abgaben, Buchhaltung
Montag bis Mittwoch 7.30 - 13.00 Uhr und Donnerstag, Freitag 12.00 - 16.00 Uhr

Dr. Franz Stich

öffentlicher Notar

Laa a. d. Thaya, N.-Oe.

Telefon 421

Anzeige an das Finanzamt für Gebühren und Ver-
kehrssteuern in Wien erstattet am 14. März 1963

Dr. Franz Stich, öff. Notar eh.

(6-S-Stich)

Kaufvertrag

980/66
2256/66
'A'

welcher am heutigen Tage zwischen der Gemeinde H A N F T H A L durch
ihre gefertigten Vertreter

als Verkäufer einerseits und den Eheleuten Herrn Josef SCHLEIFER
geboren am 14.7.1907 und Frau Aloisia Schleifer, geboren am
17.9.1905, Kraftfahrer in Hanfthal Nr.150

als Käufer andererseits abgeschlossen worden ist, wie folgt:

I.

Die Gemeinde Hanfthal

verkauf und überträgt an Herrn Josef und Frau Aloisia Schleifer

und diese kaufen und übernehmen von der ersteren die Liegen-
schaft

Grundbuch HANFTHAL

aus 12.211, G.Nr.3170/8, Acker

nach der Kompassierung neu bezeichnet mit

G.Nr. ~~3170/8~~ 425/8, Acker

mit allen Rechten und Vorteilen, mit denen d^{ie} Verkäufer in den Kaufgegenstand bisher besessen und benützt ha^t oder zu besitzen und benützen berechtigt war , um den vereinbarten Kaufpreis von 1.068.-- sage : eintausendachtundsechzig Schilling.

Deshalb erteil^t d^{ie} Verkäufer die Bewilligung, daß auf Grund dieses Kaufvertrages ob dem Kaufgegenstande das Eigentumsrecht für d^{ie} Käufer SCHALKO Josef, geboren 14.7.1907 und Aloisia, geboren 17.9.1905 je zur Hälfte grundbücherlich einverleibt werden könne.

II.

D^{ie} Käufer tr^{aten} sofort heute in den tatsächlichen Besitz und Genuß des Kaufgegenstandes und trag^{en} vom selben Tage an Gefahr und Zufall.—

Die vom Kaufgegenstand zu entrichtenden Steuern und Abgaben nebst Zuschlägen trag^{en} die Käufer vom 1. Jänner 1962 anfangen.

III.

D^{ie} Verkäufer ha^{ften} weder für ein bestimmtes Flächenmaß, noch eine sonstige Beschaffenheit des Kaufgegenstandes, der^{nicht} der Landwirtschaft gewidmet ist, wohl aber dafür, daß dieser — abgesehen von den ausdrücklich in diesem Vertrag übernommenen Lasten — vollkommen lastenfrei ist.

IV.

Beide Teile verzichten auf das Recht, diesen Vertrag wegen

Verletzung über die Hälfte des wahren Wertes anzufechten.

V.

Die mit der Errichtung und grundbücherlichen Durchführung dieses Vertrages verbundenen Kosten, sowie die aus Anlaß dieses Rechtsgeschäftes zu entrichtende Grunderwerbsteuer und eventuelle Gebühren bestreite die Käufer.

VI.

Alle in diesem Vertrage von der Verkäuferin einerseits und den Käufern andererseits übernommenen Verpflichtungen treffen die betreffenden Vertragsteile zur ungeteilten Hand und gehen beiderseits auf die Erben und Rechtsnachfolger über.

VII.

Beide Vertragsteile unterwerfen sich in allen aus diesem Vertragsverhältnis etwa entspringenden Rechtsstreitigkeiten ohne Ansehung des Streitwertes der Gerichtsbarkeit des Bezirksgerichtes Laa a. d. Thaya.

VIII.

Die Berichtigung des Kaufschillings ist bereits erfolgt, was die Verkäuferin hienit unter einem in Vertragsweg bestätigt.

IX.

Die Käufer räumen der Verkäuferin das Recht ein, durch den unter dem Kaufobjekt liegenden Kanal das Regenwasser und die sonstigen Abwasser, jedoch keine Jauche, abzuleiten und die nötigen Erhaltungs- und Instandsetzungsarbeiten an diesem Kanal durchzuführen.

Die Käufer bewilligen deshalb, dass ob der Liegenschaft im Grundbuche 111/111, aus BZ.211, G.Nr. 3179/3, Acker die Dienstbarkeit

des Wasserableitungsrechtes gemäss dieses Vertragsabsatzes zugunsten der Gemeinde Hanfthal einverleibt werden könne.

IX.

Dieser Vertrag wird unter der aufschiebenden Bedingung abgeschlossen und seine Gültigkeit hängt davon ab, dass er von der niederösterreichischen Landesregierung genehmigt wird.

Laa a.d. Thaya, den 12. März 1963.

Schleifer Josef eh.

Schleifer Aloisia eh.

S¹pl.: 6,-- S B.R.G. 166/1963.

Die Echtheit der Unterschrift der Eheleute Josef und Aloisia SCHLEIFER, ersterer Kraftfahrer, beide wohnhaft Hanfthal Nr. 150 wird bestätigt.

L a a an der Thaya, den zwölften März eintausendneunhundertsechsigdreiß (12.3.1963).

(Siegel) Dr. Franz Stich, öfftl. Notar eh.

(Siegel) Eigner eh. Winne eh.

Genehmigt in der Gemeinderatsitzung vom 12. Mai 1963

(Siegel) Karl Wolf eh. Michael Singer eh.

GZ: L.A. II/1 - 4290/1 - 1963

Genehmigt

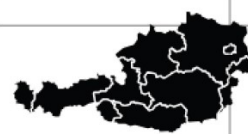
em

unter GZ. L. A. II/1 - 4290/1-1963
gemäß § 91 der n.ö. Gemeindeordnung
Wien, am 23. Okt. 1963

(Siegel) N.Ö. Landesregierung

Unterschrift unleserlich

Landeshauptmannstellvertreter



Legende

Flächen

Flächentyp



Altlast



Altablagerung



Altstandort

Status



erhebliche/s Kontamination/Risiko erwartet



beurteilt "keine Altlast"



Altlast vorgeschlagen



Altlast



dekontaminiert vorgeschlagen



dekontaminiert



gesichert vorgeschlagen



gesichert



Beobachtung abgeschlossen vorgeschlagen



Beobachtung abgeschlossen

Im sichtbaren Kartenausschnitt sind keine Flächen vorhanden, die gemäß § 18 Abs. 4 Altlastensanierungsgesetz (ALSAG) zu veröffentlichen sind. Wenn in einem Kartenausschnitt keine Flächen (Altablagerungen, Altstandorte, Altlasten) angezeigt werden, bedeutet das nicht, dass in diesem Kartenausschnitt keine Altablagerungen oder Altstandorte existieren, da nicht alle bekannten Altablagerungen und Altstandorte gemäß Altlastensanierungsgesetz zu veröffentlichen sind. Im Zentrum des dargestellten Kartenausschnittes befindet sich das gemäß aktueller Abfrage gesuchte Objekt: "Laa an der Thaya (Hanfthal), Hanfthal 150 (Adresse)"