



architekten
handler + handler

2700 Wiener Neustadt
Brodtschgasse 13 / 8

T: 02622 / 83680

Architekt DI Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker
Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

office@architekten-handler.at
www.architekten-handler.at

An das
Bezirksgericht Wiener Neustadt
Maria-Theresien-Ring 3b
2700 Wiener Neustadt

Wr. Neustadt, am 23. Februar 2026

GZ.: 28 E 907/25w

LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

über den Verkehrswert der Liegenschaft

KG 23419 Lichtenwörth EZ 270

B-LNR 2 (Anteil: 1/2) und **B-LNR 3** (Anteil: 1/2)

in 2493 Lichtenwörth-Nadelburg, Quellengasse 11

EXEKUTIONSSACHE

Wegen:

Eur 17.668,82 samt Anhang (Zwangsverst Liegensch u. Fahrnis- u. Forderungsexekution)

Inhaltsverzeichnis

1.	AUFTRAGGEBER, AUFTRAG	Seite 3
2.	GRUNDLAGEN	Seite 3
3.	GUTSBESTAND	Seite 5
4.	LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG	Seite 7
4.1.	Lage, Infrastruktur	Seite 7
4.2.	Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen	Seite 8
4.3.	Anschlüsse	Seite 10
4.4.	Objektbeschreibung	Seite 10
4.5.	Nutzflächen	Seite 13
4.6.	Erhaltungszustand	Seite 14
5.	GUTACHTEN	Seite 15
5.1.	Grundwert	Seite 16
5.2.	Bauzeitwert	Seite 17
5.3.	Sachwert	Seite 21
5.4.	Verkehrswert	Seite 22
6.	FOTODOKUMENTATION	Seite 25
7.	BEILAGEN	Seite 41
7.1.	Einreichplan für Dachbodenausbau, Bescheid, Benützungsbewilligung (Beilage ./A)	Seite 41
7.2.	Einreichplan für Zubau eines Wohnhauses, Bescheid (Beilage ./B)	Seite 59
7.3.	Skizze zur Errichtung einer Einfriedung, Bescheid (Beilage ./C)	Seite 75

1. AUFTRAGGEBER, AUFTRAG

Der Sachverständige wurde vom Bezirksgericht Wiener Neustadt, Maria-Theresien Ring 3b, 2700 Wiener Neustadt, mit Schreiben vom 18. September 2025 zur Durchführung der mit Beschluss vom 21.08.2025 bewilligten Zwangsversteigerung mit der Schätzung der Liegenschaft **KG 23419 Lichtenwörth EZ 270, B-LNR 2 und 3** beauftragt.

Bei der Erstbesichtigung am 04.11.2025 wurde dem Sachverständigen vom 1. Verpflichteten der Zugang zur Liegenschaft nicht gestattet, sodass auch keine Befundaufnahme erfolgen konnte.

Vom Gericht wurde mit Schreiben vom 09. Jänner 2026 die Schätzung der Liegenschaft neuerlich angeordnet, und als Termin der 10.02.2026 festgelegt.

Unter Bezugnahme auf die Befundaufnahme vom 10.02.2026 wird nachstehendes Gutachten über den Verkehrswert der Liegenschaft erstattet.

Stichtag ist das Datum der Befundaufnahme.

Das Gutachten wird 1-fach für das Gericht ausgefertigt, und elektronisch übermittelt.

2. GRUNDLAGEN

2.1. Die Befundaufnahme der Liegenschaft fand am 10.02.2026 von 08:30 - 08:50 Uhr in Anwesenheit des 1. Verpflichteten, und der Gerichtsvollzieherin statt.

Die beigelegte Fotodokumentation wurde im Zuge der Befundaufnahme angefertigt.

Laut Angabe wird das Haus eigengenutzt, es ist nichts vermietet.

2.2. Grundbuchsauszug vom 03.11.2025

2.3. Auszug aus der digitalen Katastralmappe

2.4. Auszug aus dem Flächenwidmungsplan M 1:1000

- 2.5.** Einreichplan über den Dachbodenausbau M 1:100, bewilligt mit
Bescheid vom 04.06.1993, bzw. Bescheid Baubewilligung 03.05.1994
Bescheid für Benützungsbewilligung vom März 1995 (Beilage ./A)
- 2.6.** Einreichplan für Zubau an Wohnhaus M 1:100, vom 16.12.2016
Bescheid für Baubewilligung vom 30.08.2019 (Beilage ./B)
- 2.7.** Skizze zur Errichtung einer Einfriedung, bewilligt am 04.09.1984 (Beilage ./C)
- 2.8.** Die Angaben zu den Ver- und Entsorgungsleitungen beruhen auf
Informationen, die dem Sachverständigen im Rahmen der
Befundaufnahme erteilt wurden. Eigene Überprüfungen wurden nicht
vorgenommen.
- 2.9.** Sonstige Grundlagen (Literatur):
- Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150
 - Ross-Brachmann-Holzner; Ermittlung des Bauwertes von Gebäuden und des
Verkehrswertes von Grundstücken, 28. Auflage
 - H. Kranewitter; Liegenschaftsbewertung, 7. Auflage
 - Rössler/Langner, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Auflage
 - Empfehlungen für Herstellungskosten – Wohngebäude 2025
(in: „Der Sachverständige“, Heft 3/2025)
 - Immobilien-Preisspiegel, Wirtschaftskammer Österreich
 - Bauakteneinsicht am Gemeindeamt Lichtenwörth
 - Dem SV bekannte Grundstückspreise im Raum Lichtenwörth
 - Preiserhebungen bei ortsansässigen Immobilienmaklern
 - Umfangreiche Erfahrungs- und Vergleichswerte aus der Berufspraxis

3. GUTSBESTAND

JUSTIZ REPUBLIK ÖSTERREICH
GRUNDBUCH

GB**Auszug aus dem Hauptbuch**

KATASTRALGEMEINDE 23419 Lichtenwörth
BEZIRKSGERICHT Wiener Neustadt

EINLAGEZAHL 270

Letzte TZ 7172/2025

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

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
394	GST-Fläche	275	
	Bauf.(10)	70	
	Bauf.(20)	19	
	Gärten(10)	186	Quellengasse 11
2980/24	Gärten(10)	425	
	GESAMTFLÄCHE	700	

Legende:

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Bauf.(20): Bauflächen (Gebäudenebenflächen)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

***** B *****

2 ANTEIL: 1/2

Issa Coulibaly

GEB: 1985-11-12 ADR: Quellengasse 11, Lichtenwörth 2493

a 5805/2016 IM RANG 3840/2016 Kaufvertrag 2016-04-26 Eigentumsrecht

b 9833/2016 Adressenänderung

3 ANTEIL: 1/2

Sabine Coulibaly

GEB: 1973-01-17 ADR: Quellengasse 11, Lichtenwörth 2493

a 5805/2016 IM RANG 3840/2016 Kaufvertrag 2016-04-26 Eigentumsrecht

b 9833/2016 Adressenänderung

***** C *****

7 a 5805/2016 Schuldschein 2016-05-31

PFANDRECHT

EUR 102.400,--

8 % Z jährlich aus EUR 97.400,00, 5 % VZ jährlich aus EUR

97.400,00, NGS EUR 20.400,--

für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)

im Rang vor LNR 8

c 5337/2018 Klage wegen EUR 133.647,56 samt Anhang

(LG Wiener Neustadt 60 Cg 32/18p)

d 8699/2018 Einleitung des Versteigerungsverfahrens

siehe LNR 14a

8 a 5805/2016 Pfandurkunde 2016-06-01

PFANDRECHT

Höchstbetrag EUR 38.400,--

für VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)

im Rang nach LNR 7

b 9437/2016 VORRANG von LNR 9 vor 8

c 3142/2021 Hypothekarklage (LG Wr. Neustadt - 28 Cg 22/21m)

d gelöscht

9 a 9437/2016 Schuldschein und Pfandurkunde 2016-11-18

PFANDRECHT

EUR 12.000,--

- 8 % Z, 5 % VZ, NGS EUR 2.400,--
für Bausparkasse Wüstenrot Aktiengesellschaft (FN 319422p)
- b 9437/2016 VORRANG von LNR 9 vor 8
- 10 auf Anteil B-LNR 3
- a 8728/2017 Zahlungsbefehl 2017-02-22
PFANDRECHT vollstr EUR 248,65
4 % Z aus EUR 248,65 ab 2016-09-06
Kosten EUR 47,92 samt 4 % Z seit 2017-02-22
Kosten EUR 57,42 und 50,-- für Stadt Wiener Neustadt
(11 E 3808/17a)
- 13 auf Anteil B-LNR 3
- a 7098/2018 Zahlungsbefehl 2016-06-10
PFANDRECHT vollstr EUR 143,34
Zinsen wie Exekutionsantrag 2018-09-12
Kosten EUR 121,43, 7,50, 23,46 und 146,29 für CORPORATE
MATTERS GmbH vorm. ABBV GmbH (FN 151144x) (11 E 3118/18g)
- b gelöscht
- 14 a 8699/2018 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 133.647,57
3,9 % Z aus EUR 25.530,79 ab 2018-07-01
3,6 % Z aus EUR 108.116,78 ab 2018-07-01
Kosten EUR 6.539,40 samt 4 % Z seit 2018-09-24
Kosten EUR 1.888,99 für Bausparkasse Wüstenrot
Aktiengesellschaft (FN 319422p) (28 E 1824/18p)
im Rang LNR 7a
- 18 auf Anteil B-LNR 2
- a 10017/2021 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr 1.303,27 samt 4 % Z ab
2019-10-09, Kosten EUR 284,84 samt 4 % Z seit 2020-11-10,
EUR 255,74, EUR 35,--, Antragskosten EUR 272,92 für
Mag. Gerhard Rigler geb 1961-12-29
(28 E 1358/21p)
- 19 a 5484/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 17.668,82 samt Zinsen von
vierteljährlich 2,50 % aus EUR 30.468,82 von 2021-01-01 bis
2021-12-08, EUR 30.168,82 von 2021-12-10 bis 2022-01-02,
EUR 29.768,82 von 2022-01-03 bis 2022-02-08, EUR 29.368,82
von 2022-02-09 bis 2022-03-03, 28.968,82 von 2022-03-04 bis
2022-03-10, EUR 28.868,82 von 2022-03-11 bis 2022-04-07,
EUR 28.468,82 von 2022-04-08 bis 2022-05-09, EUR 28.068,82
von 2022-05-10 bis 2022-07-03, EUR 27.268,82 von 2022-07-04
bis 2022-08-15, EUR 26.868,82 von 2022-08-16 bis
2022-09-04, EUR 26.468,82 von 2022-09-05 bis 2022-10-06,
EUR 26.068,82 von 2022-10-07 bis 2022-11-06, EUR 25.668,82
von 2022-11-07 bis 2022-12-14, EUR 25.268,82 von 2022-12-15
bis 2023-01-09, EUR 24.868,82 von 2023-01-10 bis
2023-02-06, EUR 24.468,82 von 2023-02-07 bis 2023-03-06,
EUR 24.068,82 von 2023-03-07 bis 2023-04-05, 23.668,82 von
2023-04-06 bis 2023-05-07, EUR 23.268,82 von 2023-05-08 bis
2023-06-05, EUR 22.868,82 von 2023-06-06 bis 2023-07-10,
EUR 22.468,82 von 2023-07-11 bis 2023-11-07, EUR 22.068,82
von 2023-11-08 bis 2023-12-10, EUR 21.668,82 von 2023-12-11
bis 2024-01-08, EUR 21.268,82 von 2024-01-09 bis
2024-02-07, EUR 20.868,82 von 2024-02-08 bis 2024-04-07,
EUR 20.468,82 von 2024-04-08 bis 2024-05-09, EUR 20.068,82
von 2024-05-10 bis 2024-06-10, EUR 19.668,82 von 2024-06-11
bis 2024-07-10, EUR 19.268,82 von 2024-10-08 bis
2024-11-10, EUR 18.868,82 von 2024-11-11 bis 2024-12-15,
EUR 18.468,82 von 2024-12-16 bis 2025-02-13, EUR 18.068,82

von 2025-02-14 bis 2025-03-13, EUR 17,668,82 seit
 2025-03-14, Kosten EUR 1.049,35 samt 4 % Z seit 2021-04-09,
 EUR 1.269,48, EUR 35,--, EUR 157,36, Antragskosten EUR
 1.046,47 für
 VOLKSBANK WIEN AG (FN 211524s)
 (28 E 907/25w)
 20 a 7172/2025 Exekutionsantrag 2025-10-21, Exekutionsbewilligung
 2025-10-22
 PFANDRECHT vollstr. EUR 8.559,67
 Zinsen/Kosten lt. Exekutionsbewilligung 2025-10-22 für
 Marktgemeinde Lichtenwörth (3 E 2375/25v)

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

Grundbuch

03.11.2025 08:59:33

Mit dem Grundstück Nr. 394 ist das darauf errichtete Einfamilienhaus verbunden.

Hinsichtlich der Pfandrechte wird auf den Grundbuchsauszug verwiesen.

4. LIEGENSCHAFTSBESCHREIBUNG

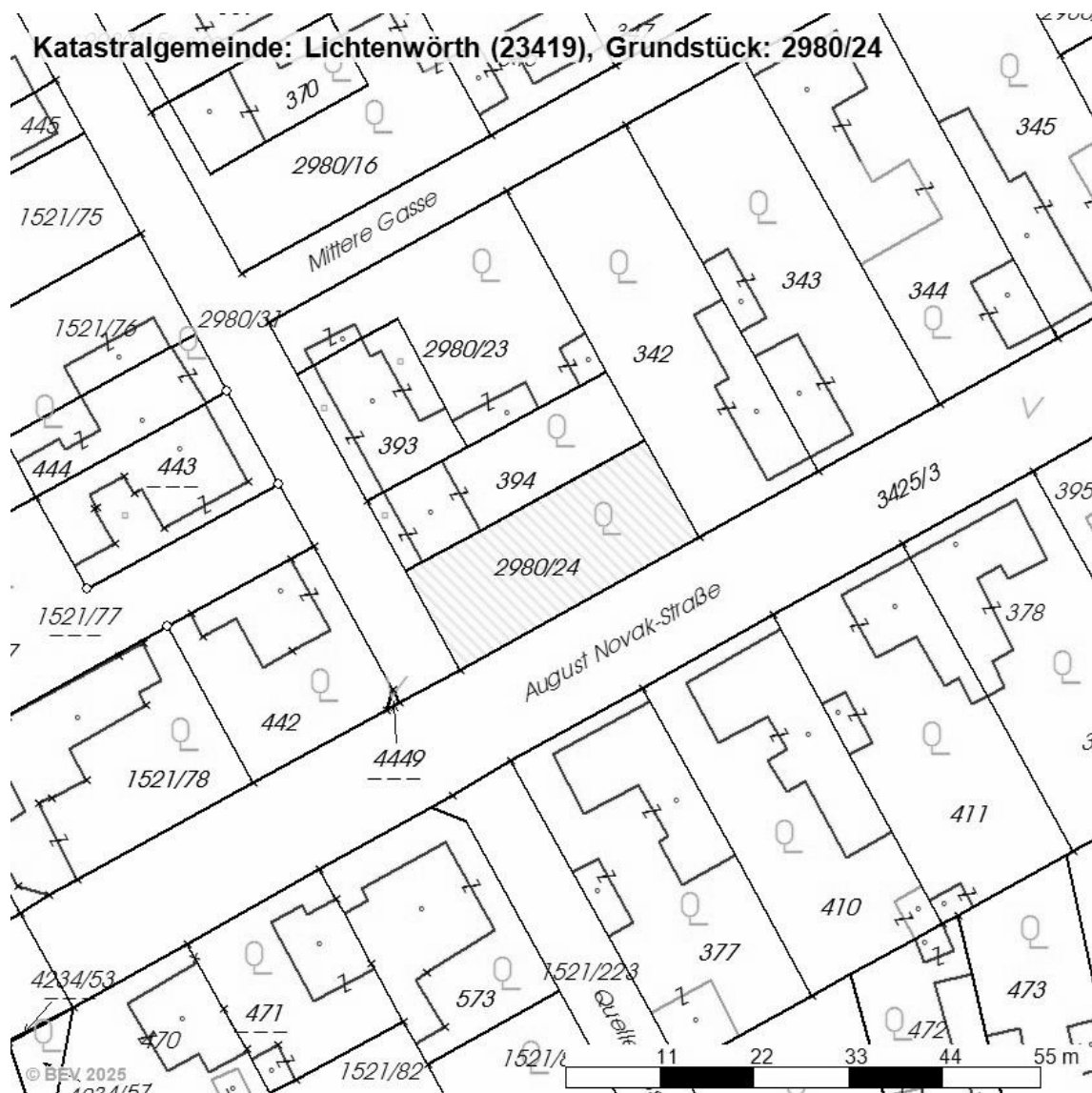
4.1. Lage, Infrastruktur

Die Liegenschaft EZ 270 (Eckparzelle) befindet sich im südlichen Bereich der Marktgemeinde Lichtenwörth (ca. 3.200 Einwohner) in einer Einfamilienhaussiedlung, und ist süd-westseitig über die Quellengasse erschlossen. Süd-östlich grenzt die August-Novak-Straße an. Die Entfernung zum Hauptplatz (Gemeindeamt) beträgt ca. 1,1 km.

Die rechteckigen Grundstücke mit einer Straßenfrontlänge (Quellengasse) laut Katastralmappe von ca. 22 m, bzw. von ca. 32 m an der August Novak-Straße, sind vollkommen eben. Die Grundstückskonfiguration geht aus der Katastralmappe hervor.

Öffentliche Busse fahren an der Hauptstraße. Der Bahnhof Obereggendorf ist ca. 4 km entfernt. In Lichtenwörth befinden sich die zur Deckung des Tagesbedarfes erforderlichen Geschäfte, Bank, Kindergarten, Volksschule, neue Mittelschule, Musikschule, Allgemeinmedizinerin. In Wiener Neustadt sind umfassende Infrastruktureinrichtungen vorhanden.

Katastralmappenauszug:

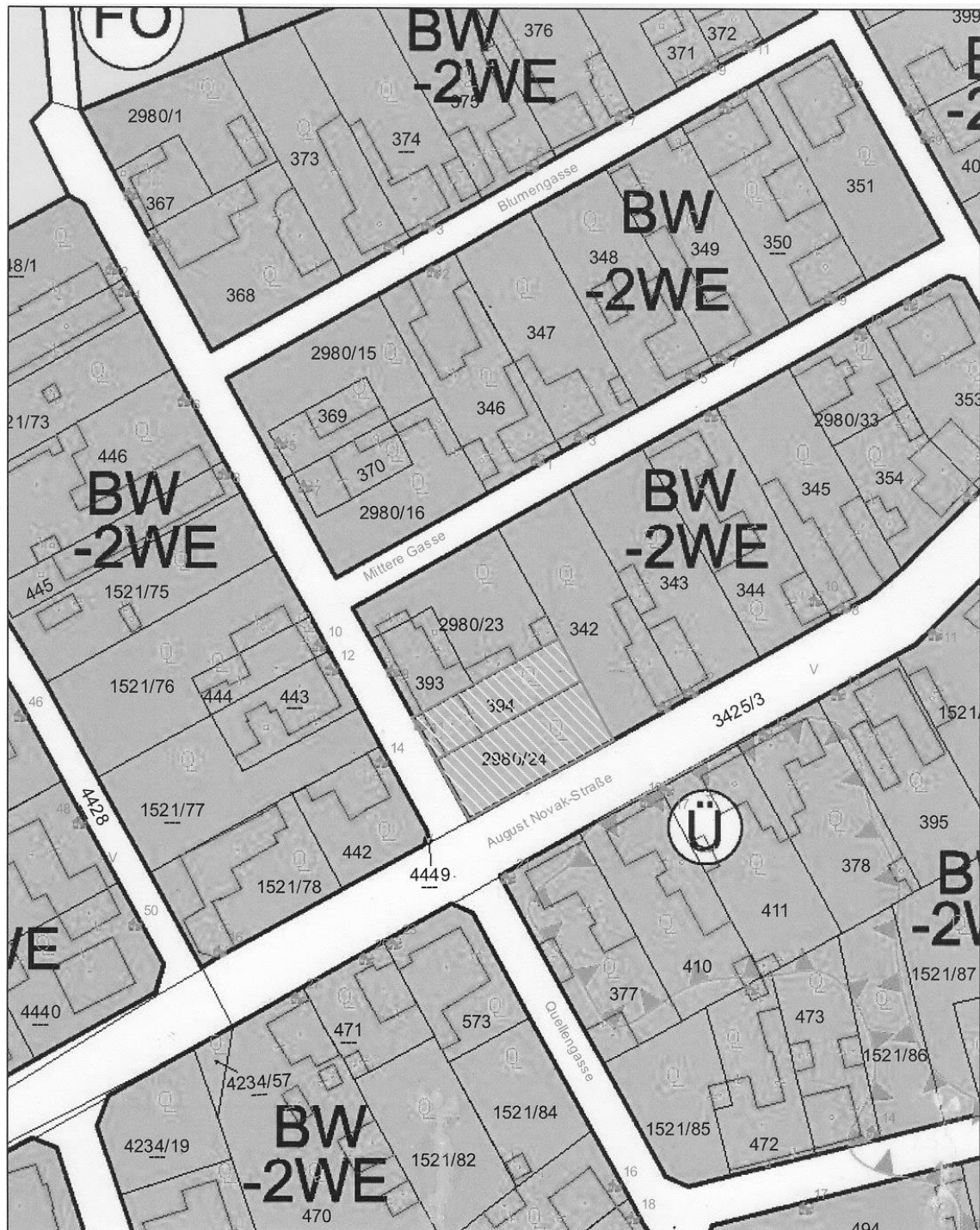


Die umgebende Bebauung besteht überwiegend aus Einfamilienhäusern, prinzipiell ruhige Umgebung, die Sonneneinstrahlung auf die Liegenschaft ist als gut zu bezeichnen, die Infrastruktur mäßig (Pkw-Abhängigkeit), insgesamt handelt es sich um eine normale Wohnlage. Bei der Befundaufnahme waren für den Sachverständigen keine über das ortsübliche Ausmaß hinausgehende Emissionsbeeinträchtigung oder sonstige Gefahren wahrnehmbar.

4.2. Flächenwidmung, Bebauung, Bewilligungen

Die Liegenschaft ist gemäß dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan zur Gänze als Bauland-Wohngebiet „BW-2WE“ gewidmet, ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Die Bebauung besteht aus einem in gekuppelter Bauweise errichteten Einfamilienhaus mit ausgebautem Dachgeschoß. Das in Massivbauweise errichtete Gebäude ist nur in einem

kleinen Teilbereich unterkellert. Die Vorgartentiefe zur Quellengasse beträgt ca. 2 m, der Abstand zur August Novak-Straße ca. 13 m.



Lageplan

Marktgemeinde Lichtenwörth

2493 Lichtenwörth, Hauptstraße 1

Tel: 02622/75227

e-Mail: gemeindeamt@lichtenwoerth.at

Copyright: DKM - (c) Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen

HINWEIS: Rechtsanspruch aus dieser Darstellung nicht ableitbar!



Plotdatum: 10.02.2026

Maßstab (im Original): 1:1 000

Erstellt durch Anwender:

Michaela Leitner_Lichtenwörth

0 12,5 25 50 Meter

WebOFFICE - powered by GEMDAT NÖ und VertiGIS

Das Gebäude wurde ursprünglich als Doppelhaus mit dem an der nordseitigen Grundgrenze angrenzenden Nachbarn errichtet. Laut Einreichplan vom Juni 1928 besteht hier vermutlich eine gemeinsame Feuermauer. Der Altbestand gilt laut mündlicher Auskunft seitens der Gemeinde grundsätzlich als bau- und benützungsbewilligt.

Der Einreichplan für den Dachbodenausbau wurde mit Bescheid vom 04.06.1993 bzw. Bescheid vom 03.05.1994 baubewilligt, die Benützungsbewilligung wurde mit Bescheid vom März 1995 (Beilage ./A) erteilt.

Die Baubewilligung für den (unfertigen) Zubau an das Wohnhaus erfolgte mit Bescheid vom 30.08.2019 (Beilage ./B). Laut Bauakt liegt hierfür keine Fertigstellungsmeldung vor.

Weiters liegt für die Errichtung der Einfriedung eine Skizze vor (Bauanzeige), welche lt. Vermerk vom 04.09.1984 bewilligt wurde (Beilage ./C).

Ein Energieausweis konnte dem SV nicht vorgelegt werden.

4.3. Anschlüsse

Auf der Liegenschaft befinden sich Anschlüsse für Kanal, Wasser und Strom. Der EVN-Gas-Anschlusskasten befindet sich im Vorgarten an der nördlichen Grundgrenze, das Haus verfügt jedoch laut Angabe des 1. Verpflichteten über keinen Gasanschluss.

Die Beheizung erfolgt mittels einer Einzelofenheizung (Holz) im Zimmer im EG und im Vorraum im DG. In den Räumen sind Zentralheizkörper montiert, diese sind jedoch noch an kein Heizsystem angeschlossen. Laut Angabe sei eine Pellets-Zentralheizung im noch nicht errichteten Technikraum (rechts neben dem Hauseingang) geplant.

4.4. Objektbeschreibung

Allgemein:

Das Einfamilienhaus (Fotos 1-3) ist mit einer teilweise beschädigten bzw. unfertigen WDVS-Fassade versehen, seitlich eingedellt bzw. verunreinigt, Kunststein-Sockelputz,

straßenseitig alte verunreinigte PVC-Fenster, Betonstein-Dachdeckung, straßenseitig zwei Dachflächenfenster, hievon eines augenscheinlich schadhaft, Klinkerkamin mit sichtlich schadhafter Abdeckplatte, verzinkte Dachrinnen und Abfallrohre mit starken Lackabplatzungen, die Dachvorsprünge aus Holz sind abgewittert, gartenseitig ein unfertiger Ziegelanbau (Vorraum), die gartenseitige Dachgaube mit unsachgemäßer seitlicher Verblechung und fleckiger Dachrinne, das Regenabfallrohr fehlt, alte Holz-Isolierglasfenster in vernachlässigtem Zustand.

Laut Angabe wurde nach dem Hauskauf im Jahre 2016 mit der Renovierung im Hausinneren begonnen (Bodenbeläge, Malerei, Sanitärräume, Heizkörper), und der gartenseitige Zubau für den Stiegenaufgang errichtet, dieser ist teilweise mit Styropor-Wärmedämmplatten verkleidet.

Erdgeschoß:

Der gartenseitige Hauseingang erfolgt über eine alte Alu-Hauseingangstüre, daneben ein altes PVC-Fenster, im Vorraum (Foto 5) ein Fliesenbelag, wie auch im Küche bzw. Wohnzimmer, unverspachtelte Gipskarton-Verkleidung beim Türdurchgang zum Wohnzimmer, die Wandflächen im Vorraum sind teils verkleidet, nach links die Küche (Foto 6) mit Fliesenbelag, der alte Zentralheizkörper ist nicht angeschlossen, Gipskartondecke, Starkstrom- und Wasseranschluss sind vorhanden, eine alte Kücheneinrichtung samt Spüle und Backherd. In der Küche ein E-Sicherungskasten (ohne Foto), dieser war lt. Angabe bei Hauskauf bereits vorhanden, die Installationen seien privat erfolgt, es läge kein E-Attest vor.

Von hier erfolgt der Zugang zum gefliesten Stiegenaufgang in das DG (Foto 13-14), beim Stiegenaufgang befindet sich ein weiterer E-Sicherungskasten mit FI-Schutzschalter (Foto 7), und der E-Zählerkasten (Foto 8) mit unverputzter Anschlussleitung, die Abdeckungen fehlen, unter der Stiege ein Abstellraum (Foto 9) mit verunreinigtem, alten PVC-Fenster, unfertiger Zustand, Betonboden, teilweise Wandverfliesung, Türüberlager vorhanden, Türblatt fehlt.

Vom Vorraum rechts erfolgt der Eingang in das Bad (Foto 10) über eine alte kaputte Türe, teilweise Boden- und Wandverfliesung, abgehängte Decke mit Einbauspot, ein altes PVC-Fenster, Waschmaschine, Stand-WC, Waschbecken, die Funktionsfähigkeit der Dusche wurde bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

Das straßenseitige Zimmer (Foto 11) mit 2-flügeligem PVC-Fenster, der darunter montierte Zentralheizkörper ist noch nicht angeschlossen, Fliesenbelag, teils Wandverkleidung, Styroporkassettendecke, Holz-Einzelofen mit Kaminanschluss.

Von hier begehbar ist ein weiteres straßenseitiges Zimmer (Foto 12) mit Zentralheizkörper (nicht angeschlossen), Laminatboden.

Dachgeschoß:

Der Zugang zum Stiegenaufgang (Foto 13) erfolgt über eine stark verunreinigte PVC-Türe, der Wandverputz beim Stiegenaufgang (Foto 14) ist teilweise schadhaft und verunreinigt, kein Handlauf, für das Dachgeschoß ist ein separater Sicherungskasten mit Kippsicherungen vorhanden (Foto 7), im DG ein nach dem Stiegenaufgang ein altes Holz-Isolierglas- bzw. -Verbundfenster, kaputte Mahagoni-Türen in Stahlzargen.

Der Flur (Foto 15) mit schadhaften Laminatboden, Holz-Einzelofen mit Kaminanschluss, zwei Kamin-Putztürchen, ein desolater Zentralheizkörper.

Nach rechts eine desolante Türe in das WC (Foto 16) mit Stand-WC, alte Boden- und Wandverfliesung, teilweise mit Schäden und fehlendem Revisionstürchen beim Wasserabsperrhahn, Wandmalerei, Deckenmalerei.

Daneben das Bad (Foto 17) mit teilweise gesprungener, alter Verfliesung, ausgestattet mit Waschbecken und stark verunreinigter Dusche, ein verunreinigter Radiator unter dem alten Holz-Isolierglasfenster, alter E-Warmwasserspeicher (Foto 18), hier wurde sichtlich eine ehemals vorhandene Gas-Therme entfernt, die Anschlüsse sind unverputzt, verspachtelte Decke mit Schäden und herabhängenden Elektrodrähten.

Daneben das erste gartenseitige Zimmer (Foto 19) mit desolatem Laminatboden, einer leichten Dachschräge, auch hier ein nicht funktionierender Heizkörper unter dem alten Holz-Isolierglasfenster, verunreinigte Wandmalerei, E-Anschlüsse für TV sind vorhanden.

Rückwärts im Flur eine weiße Türe in Stahlzarge in das zweite gartenseitige Zimmer (Foto 20), mit Laminatboden und Dachschrägen, ein Holz-Isolierglasfenster in der Gaupe, auch hier Heizkörper und Laminatboden in verunreinigtem Zustand.

Am Flurende links ein schmales, straßenseitiges Zimmer (Foto 21) mit Dachschräge in gleichem Zustand, mit kaputtem Dachflächenfenster und montiertem Radiator, Laminatbelag.

Das vierte Zimmer (Foto 22) gegenüber vom Stiegenaufgang in gleicher Ausführung wie vor, altem Dachflächenfenster, Teppich, Zentralheizkörper.

Der Spitzboden ist nur von außen giebelseitig mit einer langen Leiter begehbar, er konnte nicht besichtigt werden, und kann daher über dessen Zustand keine Angabe erfolgen.

Keller:

Der Einstieg (Foto 23) erfolgt von außen rechts neben der Eingangstüre über eine Luke, welche mit einer Holzplatte provisorisch abgedeckt ist, begehbar über hohe Betonstufen, der „Schlupfkeller“ (Foto 24) ist in Ortbetonweise ausgeführt, hier verläuft der Kanal mit einem Putzstück, und der Wasserzähler.

Das Grundstück ist allseitig eingefriedet, an der nordseitigen Grundgrenze befindet sich eine 1 ½-geschoßige Feuermauer des Nachbarobjektes. Die straßenseitige alte Einfriedung besteht aus einem gestrichenen Massivsockel und -pfeilern, die Zaunfelder aus Beton-Zierelementen, ein altes Einfahrtstor aus Metall mit Lackabplatzungen, und ein schmiedeeisernes Gartentürl, im Vorgarten Verbundsteinpflaster, Vorgarten und Gartenfläche sind begrünt, unsachgemäß verlegtes Waschbeton-Traufenpflaster, ungepflegter Zustand, die Terrasse mit unebenem Verbundstein-Pflasterbelag.

Im Bereich der Einfahrt ist ein Kraftfahrzeug ohne Kennzeichen abgestellt, sowie diverse Ablagerungen, im Garten (Foto 4) ein aufgestellter Pool, diverser Baumbestand.

4.5. Nutzflächen

Die Raumaufteilung und Raumgrößen des Wohnhauses entsprechen im Wesentlichen den Einreichplänen (Beilage ./A und ./B). Die in den Plänen enthaltenen Maße und Raumgrößen wurden aus verfahrensökonomischen Gründen nicht überprüft. Anstelle der im Einreichplan (Beilage ./A) enthaltenen, drei Dachflächenfenster wurde gartenseitig eine breite Dachgaube mit drei Fenstern errichtet (Foto 3).

EG:	Vorraum	2,50 m ²	
	Bad	4,54 m ²	
	Küche	11,32 m ²	
	Abstellraum	2,32 m ²	
	Vorraum	1,63 m ²	
	Zimmer	22,01 m ²	
	<u>Zimmer</u>	<u>13,34 m²</u>	
	Nutzfläche EG:	57,66 m ²	(Technikraum wurde nicht ausgeführt)
DG:	Flur	8,13 m ²	
	WC	1,50 m ²	
	Bad	6,64 m ²	
	Zimmer	8,57 m ²	
	Zimmer	12,14 m ²	
	Zimmer	8,80 m ²	
	<u>Zimmer</u>	<u>8,80 m²</u>	
	Nutzfläche DG:	54,58 m ²	
	Nutzfläche gesamt:	112,24 m ²	

4.6. Erhaltungszustand

Der Erhaltungszustand des unfertigen Einfamilienhauses ist insgesamt als mäßig und vernachlässigt zu bezeichnen (größerer Instandhaltungs- u. Instandsetzungsrückstau).

Unter Hinweis auf die Objektbeschreibung ist z.B. die WDVS-Fassade teilweise beschädigt und verunreinigt, bzw. beim gartenseitigen Zubau Vorraum unfertig, die alten PVC-Fenster im EG sind verunreinigt, zumindest ein Dachflächenfenster ist schadhaft, die Abdeckplatte des Klinkerkamins ist sichtlich schadhaft, starke Lackabplatzungen an den Dachrinnen und Abfallrohren, die Dachvorsprünge aus Holz sind abgewittert, bei der gartenseitigen Dachgaube eine unsachgemäße seitliche Verblechung, und es fehlt das Regenabfallrohr, vernachlässigte alte Holz-Isolierglasfenster. Eine Renovierung im Hausinneren ist teilweise erfolgt (Bodenbeläge, Malerei, Sanitärräume, Heizkörper).

Im Erdgeschoß unverspachtelte Gipskarton-Verkleidung zwischen Vorraum und Küche, nicht angeschlossener Küchenradiator, fehlende Abdeckungen beim E-Zählerkasten,

Türdurchgang ohne Zarge und Türblatt, alte, kaputte Türe zum Bad, die in den Zimmern montierten Heizkörper ohne Heizungsleitungen. Beim Stiegenaufgang DG eine stark verunreinigte PVC-Türe, sowie teilweise schadhafter und verunreinigter Wandverputz, kein Handlauf, alte Holz-Isolierglasfenster, im DG kaputte Mahagoni-Türen in Stahlzargen, teilweise Schäden an der alten Verfliesung in WC und Bad, verunreinigter Radiator, die Anschlussstellen der ehem. im Bad montierten Gas-Therme sind unverputzt, die Decke verspachtelt, herabhängende E-Drähte. In den Zimmern teils desolater Laminatboden, nicht funktionsfähige Heizkörper, verunreinigte Wandmalerei.

Außenanlagen: Die straßenseitige alte Einfriedung aus einem Massivsockel und -pfeilern, sowie Zaunfeldern aus Beton-Zierelementen erscheint, soweit besichtigt, altersentsprechend, Lackabplatzungen am alten Metall-Einfahrtstor, unsachgemäß verlegtes Waschbeton-Traufenpflaster, die Terrasse mit unebenem Verbundstein-Pflasterbelag.

5. GUTACHTEN

Die Bewertung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes, BGBl. 1992/150, durchgeführt, wobei sich der Sachverständige an dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren (Grund- und Bauzeitwert) orientiert. Die Bewertung berücksichtigt neben den im Gutachten bereits beschriebenen Grundlagen die Ergebnisse der Befundaufnahme und die derzeitige Lage am Realitätenmarkt, im Besonderen im Raum Lichtenwörth.

Bei der Bauzeitwertermittlung zu berücksichtigen sind die der Ausstattung angemessenen, geschätzten Herstellungskosten, das Alter und der Erhaltungszustand.

Der Grundwertermittlung wird ein hinsichtlich der Lage, Größe, und Beschaffenheit ortsüblicher Verkaufserlös zugrunde gelegt. Für die bestehende Bebauung erfolgt ein marktgerechter Wertabschlag.

Altlasten, Bodenkontaminierungen wurden augenscheinlich nicht festgestellt, es liegen dem Sachverständigen auch keine Informationen über Kontaminierungen vor, Verdachtsmomente einer Kontamination waren nicht erkennbar, eine zielgerichtete Untersuchung erfolgte nicht, die Bewertung gilt unter der Annahme eines ordnungsgemäßen Bodenzustandes (nicht schlechter als Baurestmassen lt. Deponieverordnung).

Im Altlasten-Geo-Informationssystem (Web-GIS) des Umweltbundesamtes scheint kein Eintrag für die Liegenschaft KG 23419 Lichtenwörth EZ 270, in 2493 Lichtenwörth-Nadelburg, Quellengasse 11, auf.

Die Liegenschaft ist laut Angabe nicht vermietet (Eigennutzung) und wird daher bestandsfrei bewertet.

Die Höhe der monatlichen Betriebskosten wurde nicht erhoben.

Allfällige außerbücherliche Lasten konnten vom Sachverständigen nicht überprüft werden und bleiben daher in der Bewertung außer Ansatz.

5.1. Grundwert

Hinsichtlich des Grundwertes orientiert sich der Sachverständige an den im Liegenschaftsbewertungsgesetz, BGBl. 1992/150, dargestellten Vergleichswertverfahren. Im Vergleichswertverfahren wird von bekannten, zeitnahen Verkaufserlösen ausgegangen.

Im Zuge der Gutachtenserstattung hat der Sachverständige umfangreiche Erhebungen über ortsübliche, nachhaltig erzielbare Grundstückspreise im Raum Lichtenwörth geführt, wie z.B. Einsichtnahme in die Urkundensammlung am Bezirksgericht Wr. Neustadt, Erhebungen bei ortsansässigen Immobilienmaklern, und bei der Gemeinde.

Aus der Urkundensammlung konnte der folgende, glaubhafte Kaufvertrag eines ein-/zweifamilienhaustauglichen unbebauten Grundstückes im Bauland-Wohngebiet in der Marktgemeinde KG 23419 Lichtenwörth „Neue Siedlung“ erhoben werden:

TZ 3414/2025, Kaufvertrag 2025-04-02, EZ 1545:

GST-NR	G	BA (Nutzung)	Fläche	GST-Adresse
1521/235	G	Gärten (Gärten) *	793	Angergasse 78

Kaufpreis: € 142.740.- (€ 180.-/m² ohne Anschließungskosten).

Grundwert:

Die Grundstücksgröße der Liegenschaft KG 23419 Lichtenwörth EZ 270 beträgt 700 m².

Die Flächenwidmung lautet: Bauland-Wohngebiet-2WE.

Aufgrund der obigen Erhebungen ist für aufgeschlossene (baureife) Freigrundstücke normaler Bauplatzgröße (ca. 600-800 m²) in vergleichbarer Lage und Beschaffenheit, ein Preis von rd. € 180.-/m² ortsüblich angemessen, zuzüglich Aufschließungsabgabe.

Freigrundwert: 700 m² à € 180.- € 126.000.-

Erfahrungsgemäß erzielen Freigrundstücke höhere Verkaufserlöse als bebaute Grundstücke, sodass ein Wertabschlag für bestehende

Bebauung von ca. 10 % erfolgt: - € 12.600.-

Gebundener Grundwert € 113.400.-

zuzüglich Aufschließungsabgabe lt. NÖ-Bauordnung:

√700 m² (26,46) * 1,0 * ca. € 500.- ca. € 13.200.-

zuzüglich Anschlusskosten (Kanal, Wasser, Strom) pauschal ca. € 7.500.-

Grundwert (rd. € 190.-/m²) rd. € **134.000.-**

5.2. Bauzeitwert

a) Wohnhaus:

Der Bauzeitwert des Wohnhauses wird, ausgehend von den ortsüblichen und angemessenen Herstellungskosten auf heutiger Preisbasis, ermittelt. Hierbei orientiert sich der SV an den Empfehlungen für Herstellungskosten für Wohngebäude 2025 pro m² Wohnnutzfläche (inkl. Ust.), mit einfacher Ausstattung. In den Herstellungskosten sind die Planungs- und Projektnebenleistungen enthalten. Außenanlagen sind in den Herstellungskosten nicht enthalten (in: „Der Sachverständige“ Heft 3/2025).

Richtwert – Herstellungskosten (inkl. Ust.): € 2.300.-/m²

Nebengeschoße (z.B. Keller) rd. 40-70%, Dachgeschoße (je nach Ausstattung) rd. 70-100%, unausgebaute Dachböden (begehrbar) rd. 10-20% vom Haupttrichtwert.

Nutzflächen lt. Einreichplänen (Beilage ./A, ./B):

KG: (lt. Beilage ./B): 1,56 * 4,60 = ca. 7,18 m²

EG: (Technikraum wurde nicht ausgeführt) 57,66 m²

DG: 54,58 m²
 Spitzboden (lt. Beilage ./B): $3,40 * 9,21 =$ ca. 31,00 m²

Herstellungskosten (Neubaukosten):

KG:	7,18 m ² à € 1.265.-/m ² (~55% vom Richtwert)	€ 9.000.-
EG:	57,66 m ² à € 2.300.-/m ²	€ 132.600.-
DG:	54,58 m ² à € 1.955.-/m ² (~85% wg. Dachschrägen)	€ 106.700.-
<u>Spitzboden:</u>	<u>31,00 m² à € 345.-/m² (~15% vom Richtwert)</u>	<u>€ 10.700.-</u>
Herstellungskosten (Neubaukosten) inkl. Ust.		rd. € 259.000.-

Ausstehende Fertigstellungsarbeiten:

z.B. wegen unfertiger WDVS-Fassade beim gartenseitigen Zubau Vorraum, Regenabfallrohr bei Dachgaube, teils Bodenbeläge, Verputz / Spachtelung / Malerei, Innentüren, Anschlüsse Sanitärgegenstände, Zentralheizungsradiatoren ohne Heizungsleitungen (nicht funktionsfähig), fehlende Zentralheizungsquelle, Abdeckungen E-Zählerkasten, herabhängende E-Drähte, Handlauf Stiege, teils desolate Innentüren, Anschlussverputz Bad DG.

Für die ausstehenden Fertigstellungsarbeiten (der noch nicht errichtete Technikraum bleibt unberücksichtigt) erfolgt ein geschätzter, fiktiver Bewertungsabschlag, dessen tatsächliche Höhe von der gewählten Art und Qualität der Ausführung abhängt, und daher auch höher sein kann.

<u>Geschätzter, fiktiver Bewertungsabschlag ca. 15%</u>	-	€ 39.000.-
Gekürzte Herstellungskosten (Neubaukosten):		€ 220.000.-

Wertminderung wegen Alters:

Das Gebäude wurde ursprünglich als Doppelhaus 1928 errichtet. Der 1993/94 baubewilligte Dachbodenausbau wurde im März 1995 benützungsbewilligt. In diesem Zusammenhang wurde gegenüber der ursprünglichen Baueinreichung aus 1928 das Kniestockmauerwerk erhöht, der Dachstuhl samt Dachdeckung neu errichtet, eine neue Außenstiege zum Dachboden errichtet, sowie im Erdgeschoß ein Estrich eingebaut (unter Hinweis auf den Schnitt im Einreichplan Beilage ./A wurde vermutlich darunter auch ein U-Beton hergestellt). Der 2019 baubewilligte Zubau an das Wohnhaus, welcher neben dem

noch nicht errichteten Technikraum auch die Ummauerung der Außenstiege zum Dachboden beinhaltet, ist noch unfertig.

Gemäß einschlägiger Literatur wird die zu erwartende Nutzungsdauer für Einfamilienhäuser (Siedlungshäuser) mit Erdgeschoß und ausgebautem Dach, unterkellert, massive Bauart, Ziegeldach, Kellerdecke massiv, Geschoßdecke Holzbalken, ab 1955 Stahlsteindecke o. massiv, Geschoßtreppe Holz, mit ca. 80 Jahren angesetzt.

Es ist jedoch vom vorgefundenen Gebäudezustand auszugehen und ist dieser für die Restnutzungsdauer ausschlaggebend. Aufgrund der erfolgten Modernisierung im Zuge des Dachgeschoßausbaus kann von einer Verlängerung der Restnutzungsdauer (s. Kranewitter, S 78) ausgegangen werden:

Eine Verlängerung der Restnutzungsdauer tritt dann ein, wenn das Gebäude in seinen wichtigsten Bestandteilen wie Mauern, Decken, Treppen, Dach erneuert oder verbessert worden ist. Bauliche Maßnahmen an nicht tragenden Teilen (zB. Neugestaltung der Fassade) oder normaler Instandhaltungsaufwand führen zu keiner Verlängerung der Restnutzungsdauer.

Die Verlängerung der Restnutzungsdauer, zB. durch Renovierung und Modernisierung, bedeutet, dass sich das Gebäude in einem, gegenüber dem tatsächlichen Gebäudealter, jüngeren Zustand präsentiert. Das Gebäude „verjüngt“ sich fiktiv um die Anzahl der Jahre der Verlängerung der Restnutzungsdauer. Das Gebäude wird mit einem ähnlichen Gebäude vergleichbar, welches später als das zu bewertende Gebäude errichtet wurde. Das Gebäude erhält dadurch ein sogenanntes fiktives Baujahr.

Bewertungsjahr:	2026
Übliche Gesamtnutzungsdauer:	80 Jahre
Baujahr des Gebäudes	1928
Verlängerung der Restnutzungsdauer durch umfassende Modernisierung ca.	45 Jahre
Das fiktive Baujahr ist somit:	

tatsächliches Baujahr ca.	1928
<u>+ Verjüngungsjahre durch Modernisierung:</u>	<u>45</u>
Fiktives Baujahr	1973
Das fiktive Alter des Gebäudes beträgt:	
Bewertungsjahr	2026
<u>– fiktives Baujahr</u>	<u>1973</u>
fiktives Alter des Gebäudes	53 Jahre
Die Restnutzungsdauer beträgt:	
übliche Gesamtnutzungsdauer	80 Jahre
<u>– fiktives Alter des Gebäudes</u>	<u>53 Jahre</u>
Restnutzungsdauer	ca. 27 Jahre

Bei einer anzunehmenden Lebensdauer von ca. 80 Jahren ergibt sich bei linearer Wertminderung (für sehr nachlässige Instandhaltung) und einem bisherigen (fiktiven) Alter von ca. 53 Jahren eine Minderung für die bisherige Nutzung von ca. 66 % ($53/80 \cdot 100$):

66 % von € 220.000.-	- € 145.000.-
Sachwert Gebäude	€ 75.000.-

Die Wertminderung für verlorenen Bauaufwand wegen persönlicher Gestaltung ist in den obigen Preisansätzen bereits berücksichtigt.

Wertminderung wegen behebbarer Baumängel und –schäden:

Im Sinne eines zusätzlichen Bewertungsabschlags zählen hierzu die teilweise beschädigte WDVS-Fassade, das schadhafte Dachflächenfenster, die schadhafte Kamin-Abdeckplatte, die unsachgemäße Gaupen-Seitenverblechung, und die Fliesenschäden im WC und Bad im DG.

<u>Geschätzter, fiktiver Bewertungsabschlag pauschal ca.</u>	<u>- € 5.000.-</u>
Bauzeitwert – Wohnhaus	rd. € 70.000.-

b) Bauzeitwert Außenanlagen:

Zu den Außenanlagen zählen Einfriedungen, Gartentore, Platzbefestigungen, Stützmauern, Terrassen usw., sowie auch außerhalb der Gebäude gelegene Versorgungs- und Abwasseranlagen.

Bei der Bewertung geht man von den geschätzten Herstellungskosten aus und berichtigt diese um die Wertminderung wegen baulicher Mängel und Schäden, wegen Alters und Erhaltungszustands, und um die Zu- bzw. Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände.

Die straßenseitige alte Einfriedung bestehend aus einem Massivsockel und -pfeilern, die Zaunfelder aus Beton-Zierelementen (ca. 50 lfm), einem alten Einfahrtsor aus Metall mit Lackabplatzungen, sowie einem schmiedeeisernen Gartentürl, befindet sich in einem augenscheinlich altersentsprechenden Zustand (1984 bewilligt), das Waschbeton-Traufenpflaster ist unsachgemäß verlegt, auf der Terrasse befindet sich ein unebener Verbundstein-Pflasterbelag.

Herstellungskosten (Neubaukosten) pauschal	ca.	€	13.000.-
<u>Wertminderung wegen Alters und Erhaltungszustands ca. 70 %:</u>	-	€	<u>9.000.-</u>
Bauzeitwert – Außenanlagen	rd.	€	4.000.-

5.3. Sachwert

Grundwert	€	134.000.-
Bauzeitwert Wohnhaus	€	70.000.-
<u>Bauzeitwert Außenanlagen</u>	€	<u>4.000.-</u>
Sachwert der Liegenschaft	€	208.000.-

5.4. Verkehrswert

Der Verkehrswert ist jener Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Ansatz zu bleiben.

Der Verkehrswert wird auch als allgemeiner Wert oder als Marktwert bezeichnet.

Bei der Wertermittlung sind alle rechtlichen und wirtschaftlichen Umstände zu berücksichtigen, welche den Wert einer Liegenschaft beeinflussen können.

Die Ermittlung des Verkehrswertes erfolgt unter Berücksichtigung der Marktlage, sowie unter Bedachtnahme aller im Befund getroffenen Angaben, Beschreibungen und Erläuterungen.

Das Haus war zum Bewertungsstichtag eigengenutzt und nicht vermietet, und wurde daher bestandsfrei bewertet. Da Einfamilienhäuser im Allgemeinen zur Eigennutzung hergestellt bzw. angeschafft werden, wurde das Sachwertverfahren für die Bewertung herangezogen.

Sachwert der Liegenschaft: € 208.000.-

Zu- bzw. Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert:

Negativ beeinflussende Umstände:

Auf Grund des vernachlässigten, nicht fertiggestellten Hauses und des Fertigstellungsaufwandes ist ein eingeschränkter Interessentenkreis zu erwarten (erschwerter Veräußerlichkeit):

ca. 4 % Marktwertanpassung bzw. „Nachkontrolle“ anhand der Marktverhältnisse gemäß § 7 Liegenschaftsbewertungsgesetz: - € 8.500.-

ca. 4 % Marktsituation wegen erschwerter Finanzierungsbedingungen, hohe Finanzierungskosten: - € 8.500.-

Verkehrswert € 191.000.-

Es wird daher unter Berücksichtigung der Marktlage der bestands- und lastenfreie Verkehrswert der Liegenschaft KG 23419 Lichtenwörth, EZ 270, bewertet mit rd.

€ 191.000.-

(in Worten: Euro einhunderteinundneunzigtausend)

Lasten:

Pfandrechte wurden in der Bewertung nicht berücksichtigt.

Offene Abgaben:

Laut Schreiben der Marktgemeinde Lichtenwörth vom 10.02.2026 sind zum Bewertungsstichtag € 9.727,41 an Haus- und Grundbesitzabgaben (Grundsteuer, Wasserbezugs-, Kanalbenützungs-, Abfallwirtschaftsgebühr) sowie an sonstigen Abgaben (Mahngebühr € 89,06, Säumniszuschlag € 356,58, Hortbetreuung, Essen) offen (ohne Mahngebühr und Säumniszuschlag ergeben sich € 9.281,77).

Soweit diesen Kosten eine dingliche Bescheidwirkung zukommt, ist der obige Verkehrswert um diese Kosten zu reduzieren. **Unter Berücksichtigung der offenen Abgaben beträgt der bestands- und lastenfreie Verkehrswert der Liegenschaft KG 23419 Lichtenwörth, EZ 270, rd.**

€ 181.300.-

(in Worten: Euro einhundertdreiundachtzigtausenddreihundert)

Zubehör:

Es ist kein werthaltiges Zubehör (z.B. Kücheneinrichtung) vorhanden.

Sämtliches sonstiges bewegliches und unbewegliches Inventar wird nicht bewertet.

Entsorgungskosten:

Allfällige Entsorgungskosten der am Grundstück befindlichen Ablagerungen sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Steuerliche Aspekte:

Steuerliche Aspekte wurden nicht erhoben und sind im Gutachten nicht berücksichtigt.

Dieses Verkehrswertgutachten ist nicht für steuerliche Zwecke zu verwenden, sondern ist nur für den unter Punkt 1. beschriebenen Auftrag vorgesehen.

Energieausweis:

Da ein Energieausweis lt. Mitteilung vorhanden sei, bei der Befundaufnahme aber nicht vorgelegt werden konnte, wurde bei der Wertermittlung von einer dem Alter und der Art des Gebäudes entsprechenden Gesamtenergieeffizienz ausgegangen.

Hinweis:

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitäranlagen, Strom, etc.) wurde bei der Befundaufnahme nicht geprüft.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802 Pkt. 4.4)

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

Weiters wird darauf verwiesen, dass der ermittelte Verkehrswert / Marktwert nicht bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleichbleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.

Anmerkung:

Die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Ver- und Entsorgungseinrichtungen (Wasser, Sanitäranlagen, Strom, Heizung etc.) wurde vom Sachverständigen nicht geprüft.

Allgemein:

Das Bewertungsgutachten, bei welchem es sich nicht um ein Bauzustandsgutachten handelt, basiert auf den angeführten Grundlagen und dem damit verbundenen Informationsstand.

Wiener Neustadt, am 23. Februar 2026

Der Sachverständige:



Architekt DI. Mag. Erwin Handler

Staatlich befugter und beeideter Ziviltechniker

Allgemein beideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger

2700 Wr. Neustadt, Brodtischgasse 13/8, T: 02622/83680, e-mail: office@architekten-handler.at

6. FOTODOKUMENTATION



Foto 1 – Süd-Westansicht



Foto 2 – Westansicht



Foto 3 – Süd-Ostansicht



Foto 3.1. – Ostansicht



Foto 3.2. – Nord-Ostansicht



Foto 4 – Gartenfläche



Foto 4.1. – Gartenfläche



Foto 5 – Vorraum



Foto 6 – Küche



Foto 6.1. – Küche



Foto 7 – E-Sicherungskasten (Stiegenaufgang DG)



Foto 8 – E-Zählerkasten (Stiegenaufgang DG)



Foto 9 – AR



Foto 10 – Bad



Foto 11 – Zimmer



Foto 11.1. – Zimmer



Foto 12 – Zimmer



Foto 13 – Stiegenaufgang DG

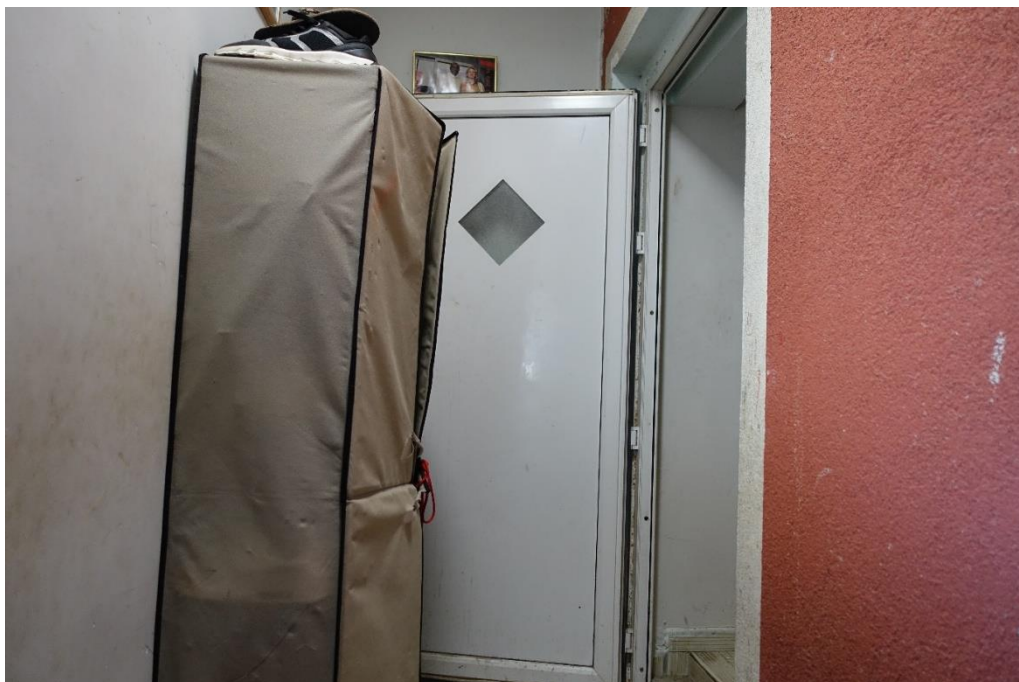


Foto 13.1. – Stiegenaufgang DG



Foto 14 – Stiegenaufgang DG

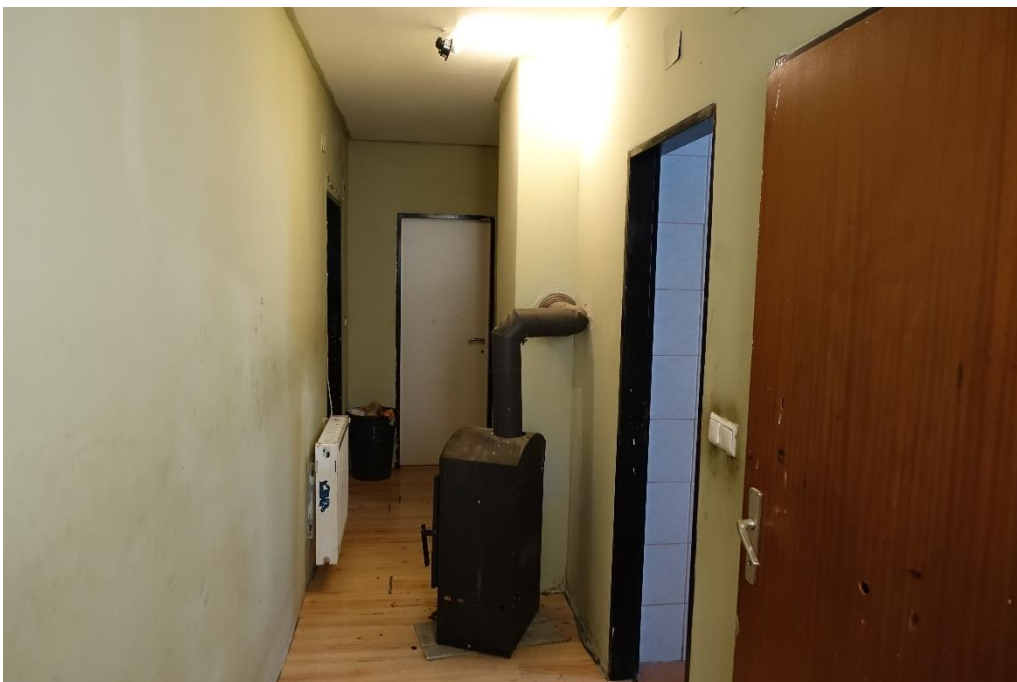


Foto 15 – Flur DG



Foto 16 – WC DG



Foto 17 – Bad DG



Foto 18 – Bad DG (Warmwasserspeicher)



Foto 19 – Zimmer DG

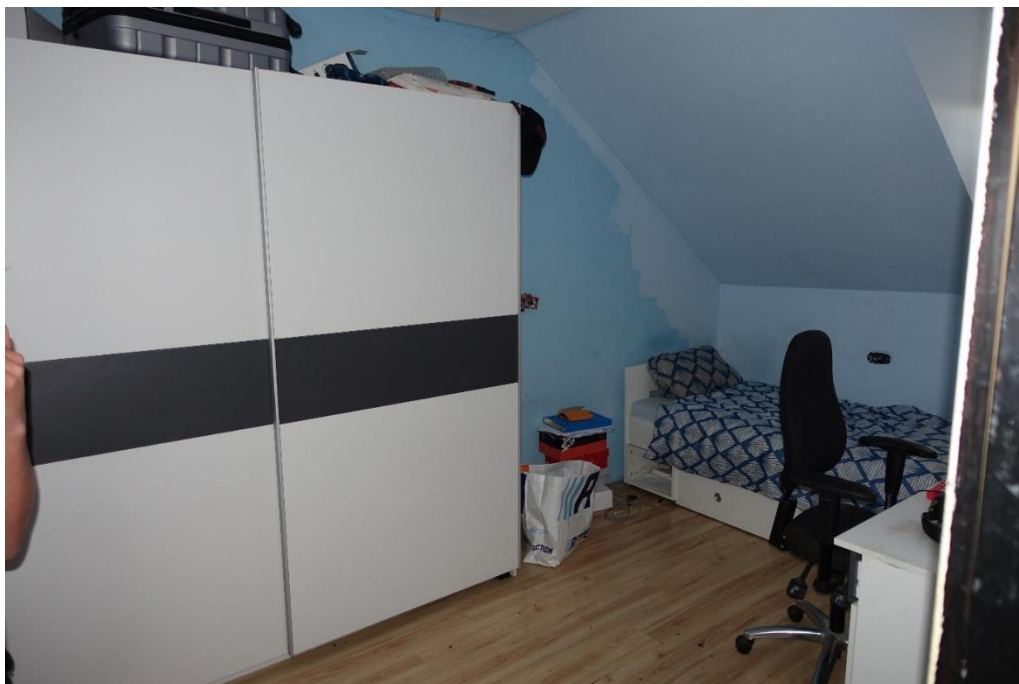


Foto 20 – Zimmer DG

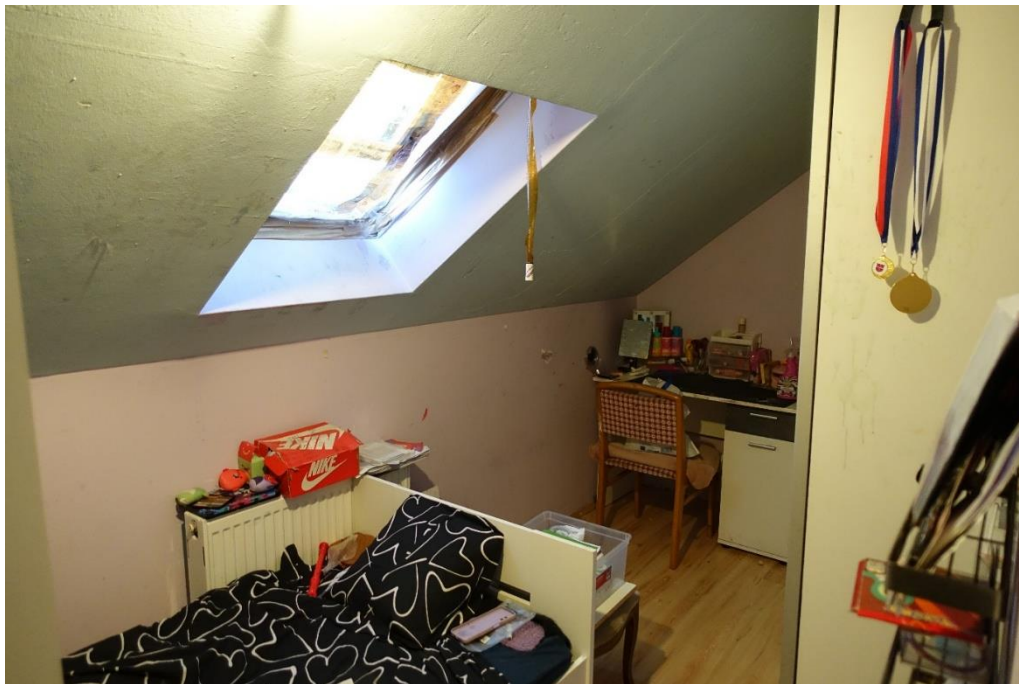


Foto 21 – Zimmer DG



Foto 22 – Zimmer DG

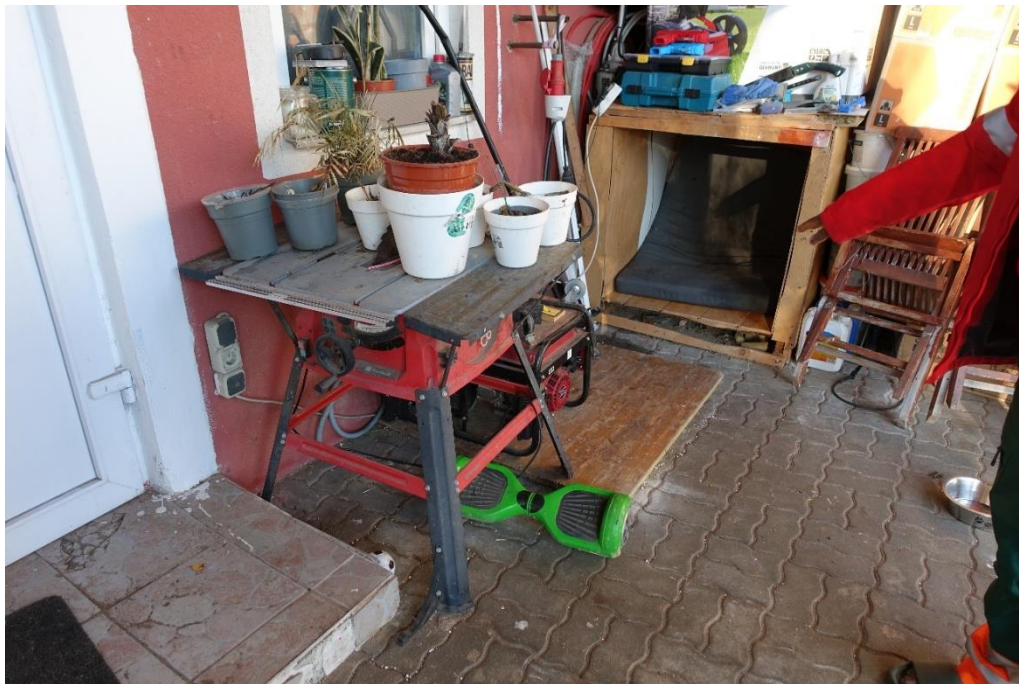


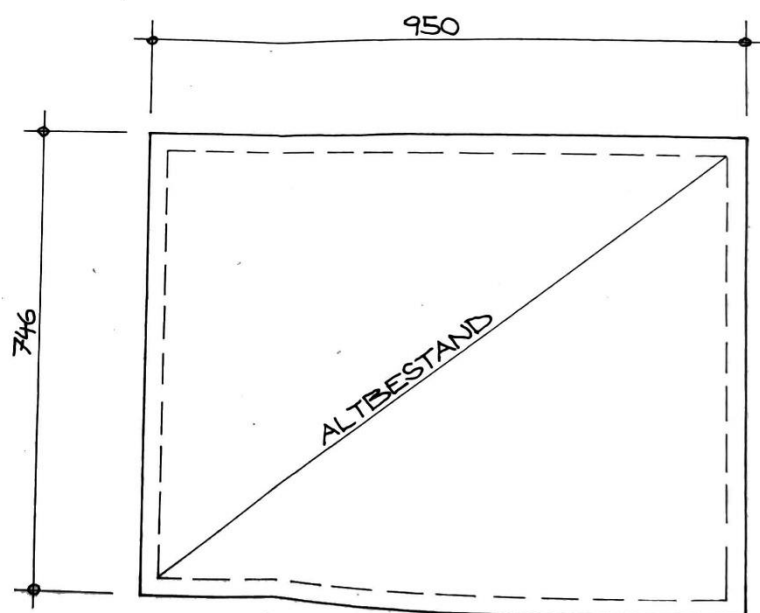
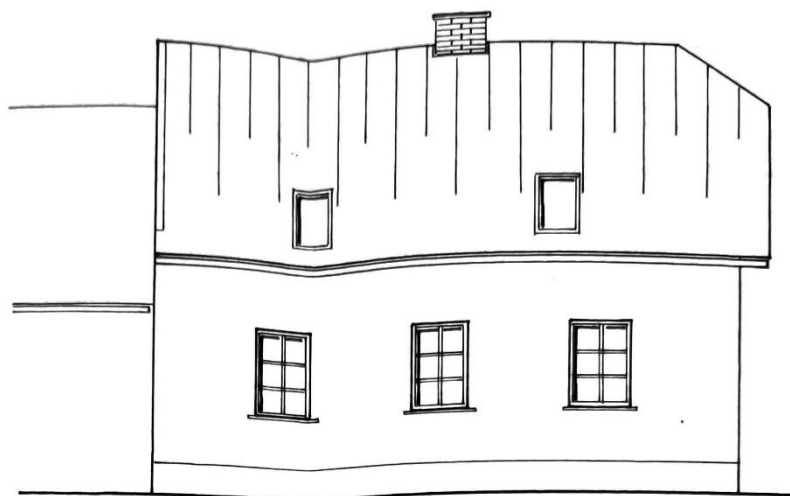
Foto 23 – Einstieg Keller



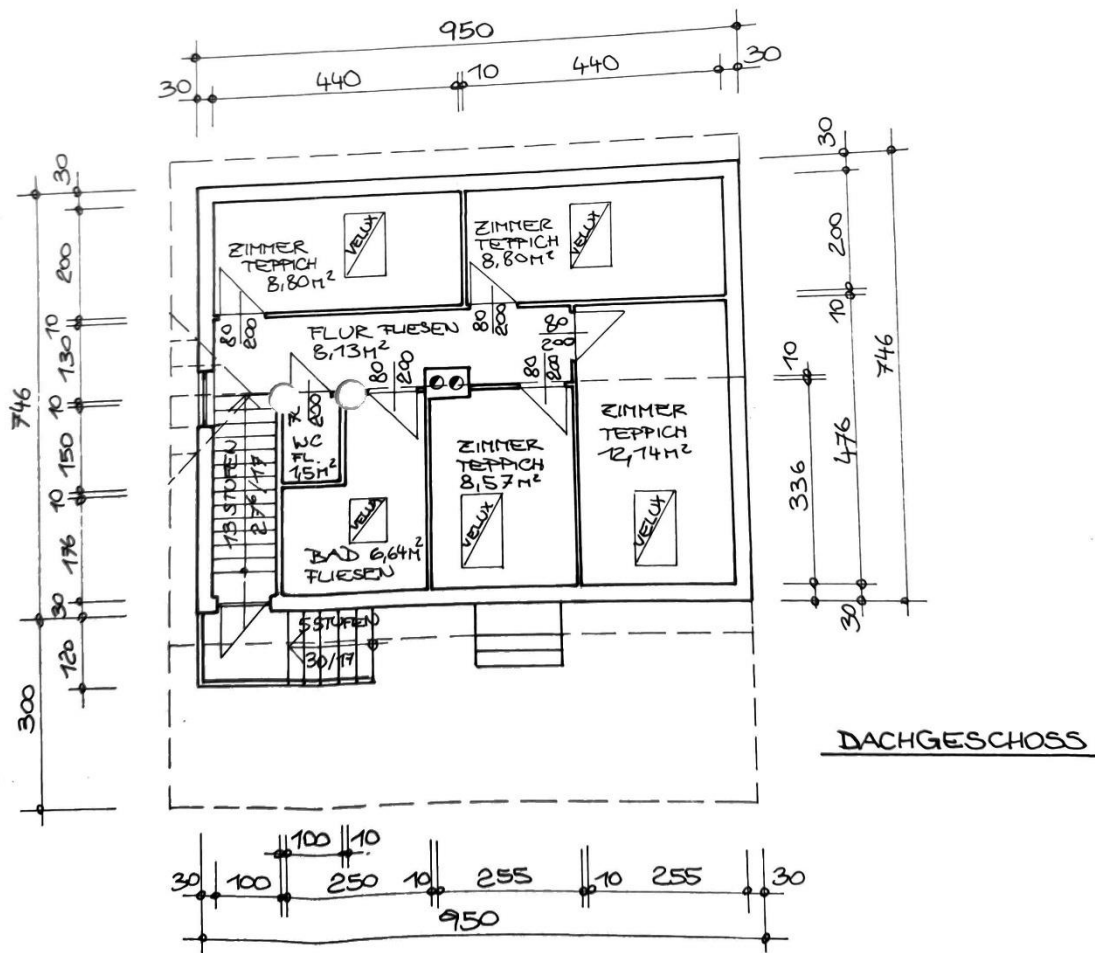
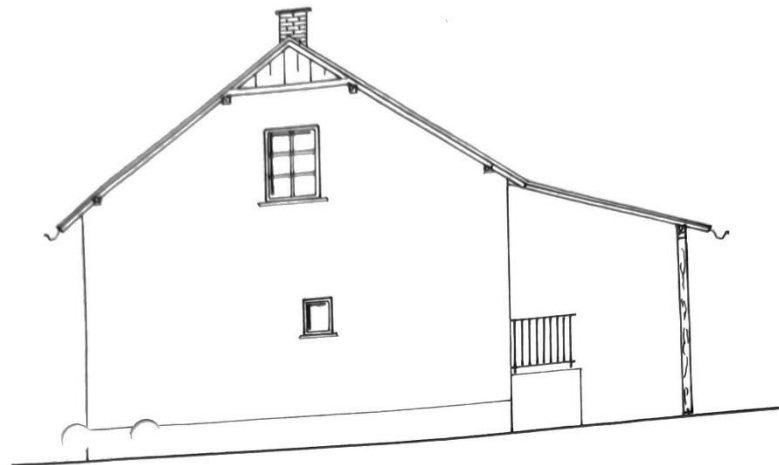
Foto 24 – Keller

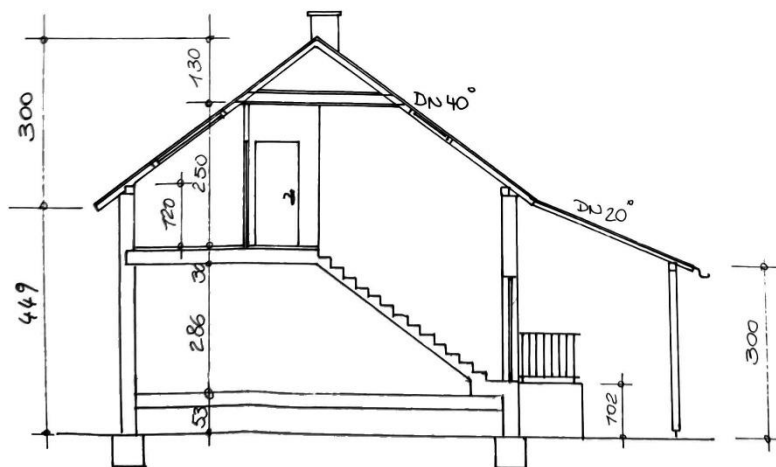
7. BEILAGEN**7.1. Einreichplan f. Dachbodenausbau, Bescheid, Benützungsbewilligung (Beilage ./A)**

EINREICHPLAN	
ÜBER DEN DACHBODENAUSBAU DES HERRN ÇETIN JUSUF IN 2493 LICHTENWÖRTH, QUELLENGASSE 11.	
UMBAUTER RAUM: 302,82 m³ WOHNNUTZFLÄCHE: DACHGESCHOSS 38,73 m² NUTZFLÄCHE: DACHGESCHOSS 19,73 m² VERB. FLÄCHE: 70,87 m²	
Hierauf bezieht sich die Verhandlungsschrift vom 26.5.1993 und der Bescheid der Marktgemeinde Lichtenwörth vom 4.6.1993 Zl. Ba. 1799 Lichtenwörth, am 4. Juni 1993.	
Der Bürgermeister:  	
GRUNDEIGENTÜMER: Çetin Jusuf	BAUBEHÖRDE:
BAUWERBER: Çetin Jusuf	PLANVERFASSER:



ERDGESCHOSS





SCHNITT

LEGENDE :

- BESTAND
- HOLZ
- ZIEGEL
- BETON

Markt-Gemeinde Lichtenwörth, am 4. Juni 1993
 AZ BA: 1799
 Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

An Herrn — ~~XXXX~~

Yusuf C e t i n

Quellengasse 11

in 2493 Lichtenwörth

Bescheid

I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 16.04.1993 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 26.05.1993 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1) ¹⁾ gemäß § 93 Z. 1) ¹⁾ NÖ. Bauordnung die

Bewilligung

- zum ~~Nachbau~~ ~~xx Zubau~~ ~~xx Umbau~~ ~~xx xxxxxxxx~~ Ausbau des Dachgeschosses
 - ~~zur Errichtung einer Einfriedung~~
 - ~~zur Änderung~~ ~~xx Zustands~~ ~~xx xxx~~
 - ~~zur (Umwidmung)~~
 - ~~zur Aufstellung folgender Maschinen~~ ~~xx Gegenstände~~ ~~xx xxxxxxxxxxxx~~
 - ~~zur wesentlichen Abweichung~~ ~~xx von der Bewilligung~~ ~~xx xxx~~
 - ~~zur Anlage~~ ~~xx Erweiterung~~ ~~xx xxx~~ ~~xx Vergrößerung~~
- auf dem Grundstück in 2493 Lichtenwörth, Quellengasse 11
 Parz. Nr. 394, EZ. 270, KG. Lichtenwörth

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung — und der Baubeschreibung²⁾ — sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)²⁾unterlagen zu erfolgen; hierbei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 1.100.- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse³⁾ — mit beiliegendem Erlagschein⁴⁾ (Zahlschein)⁵⁾ zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe (bei einer — neuen Geschoßfläche⁶⁾ — bebauten Fläche⁷⁾ von m²
 gemäß Tarifpost 28 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 450.-
 Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 260.-
 Barauslagen⁸⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Bausachverständigen
 in der Höhe von S 390.-

Best.-Nr. N 153/15 Bewilligungsbescheid

(Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr. N 153/15B als Anhang zum Bewilligungsbescheid zu verwenden.)

Gemeindenverlag Hans Fellerer, 1072 Wien, 6., Marzthilfer Straße 103

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Stadtsitzungsausschuss — Gemeindeamt²⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



Ergeht gleichlautend an:

- .) Anrainer Rudolf u. Renate Sauerwein
- .) Anrainer Dr. Robert u. Maria Sedlak
- .) Anrainer Wolfgang und Renate Wagnegg
- .) Anrainer Maria Melzer
- .) Anr.: Erwin Müllner
- .) Anr.: Werner und Renate Bammer

und sonstige Beteiligte:

- .) ~~Stadtsitzungsausschuss~~ Anr.: Franz Baldauf
- .) ~~Stadtsitzungsausschuss~~
- .) ~~Betriebsrat~~
- .)

Beilagen für den Bauwerber:
I weitere Bescheidausfertigung

.... Pläne (2fach)

.... Berechnungen (2fach)

.... Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufolgen!

Bescheid -- unter Rechtsmittelverzicht -- angenommen:

2

EINREICHPLAN

(ERGÄNZUNG)

ÜBER DEN DACHBODENAUFBAU
DES HERRN CETIN JUSUF
IN 2493 LICHTENWÖRTH.
QUELLENGASSE 11.



UMBAUTER RAUM: 302,82 m³
WOHNNUTZFLÄCHE: DACHGESCHOSS 38,73 m²
NUTZFLÄCHE: DACHGESCHOSS 19,73 m²
VERB. FLÄCHE: 70,87 m²

Hierauf bezieht sich die Verhandlungsschrift
vom 14.4.1994 und der Bescheid der Marktgemeinde
Lichtenwörth vom 3.5.1994 Zl. 20: 1129
Lichtenwörth, am 3. Mai 1994

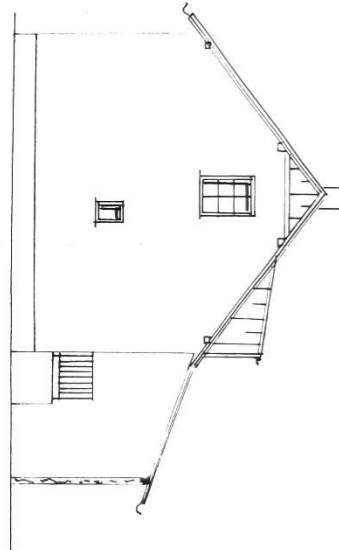
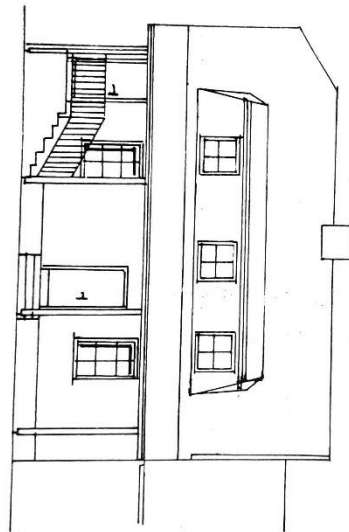
Der Bürgermeister:

GRUNDEIGENTÜMER:

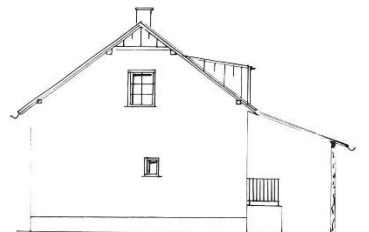
BAUBEHÖRDE:

BAUWERBER:

PLANVERFASSER:



EINREICHPLAN (ERGÄNZUNG)	
ÜBER DEN DACHBODENAUFBAU DES HERRN ÇETIN MUSTAFA IN 2493 LICHTENWÖRTH, QUELLENGASSE 11	
UMBAUTER RAUM: 30,82 m³ WOHNNUTZFLÄCHE: 30,73 m² NUTZFLÄCHE: 19,73 m² VERB. FLÄCHE: 70,87 m²	
Hierauf bezieht sich die Verhandlungsschrift vom 22.1.2011 und der Bescheid der Marktgemeinde Lichtenwörth vom 2.5.2011, Zl. 28.2/2011 Lichtenwörth, am 2. Mai 2011 Der Bürgermeister: 	
GRUNDEIGENTÜMER:	BAUBEHÖRDE:
BAUWERBER:	PLANVERFASSER:



Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim ~~Stadtamt~~¹⁾ —
Gemeindeamt²⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



Ergeht gleichlautend an:

- .) Anrainer Rudolf u. Renate Sauerwein
 - .) Anrainer Dr. Robert u. Maria Sedlak
 - .) Anrainer Wolfgang u. Renate Wagnegg
 - .) Anrainer Maria Melzer
 - .) Anr.: Erwin Müllner
 - Anr.: Werner u. Renate Bammer
- und sonstige Beteiligte:

- .) ~~Strassenamt~~ Anr.: Franz Baldauf
- .) Streckenleitung
- .) Betriebsstelle
- .)

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

.... Pläne (2fach)

.... Berechnungen (2fach)

.... Beschreibungen (2fach)

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Baubeginn nachweislich auszufohlen!

Bescheid — unter Rechtsmittelverzicht³⁾ — übernommen:

¹⁾ Zutreffende Ziffer der Gesetzesstelle nach Art des Vorhabens ergänzen!
²⁾ Nichtzutreffendes streichen!

~~Stad-~~ Gemeinde Lichtenwörth, am 14. April 19 94
~~Markt-~~

AZ: BA: 1829

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 22.03.1994 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 16.03.1994 um die baubehördliche Bewilligung

— zum Neubau) x x Zubau) x x Umbau) x x Abbruch) Ausbau des Dachgeschoßes

—~~zur~~ ~~Errichtung~~ ~~einer~~ ~~Einfriedung!~~ _____

—Xəbərlər və məqalələr (Xəbərlər və məqalələr)

— zur Umwidmung: _____

—zum Aufstellung folgender Maschinen*) Gegenstände*) Werbesammlungen*)

— zur wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom _____, Az: _____

Xelunich _____

—Xzur Anlage)X—ErweiterungX—VerwendungX—

auf dem Grundstück in 2493 Lichtenwörth, Quellengasse 11

Parz. Nr. 394, EZ. 270, KG. Lichtenwörth

1. Verhandlungsleiter Bgm. A. Proksch

2. Bausachverständiger Dipl.Ing.Marosevic

3. Sachverständiger für _____

4. Bauwerber Yusuf Cetin

5. Planverfasser _____

6. Bauleiter _____

7. Gemeinderat Franz Schiller jun.

8. Gemeinderat _____

9. Anrainer _____

10. Anrainer _____

11. Anrainer _____

12. Anrainer

13. Sonstige Beteiligte

14. _____

15. _____

16. Schriftführer

ⁿ Nichtzutreffendes streichen!

Sachverhalt:

Die Bauwerberin beabsichtigt in Abänderung zum genehmigten Dachgeschoßausbau statt der Dachflächenfenster eine Gaupe mit 3 Fenster gartenseitig auszuführen.
Alle anderen Details sind aus beiliegenden Einreichplan ersichtlich.

Gutachten:

Gegen die Erteilung der Baubewilligung besteht bei Einhaltung nachfolgender Auflagen kein Einwand.

1. Die Deckung der Gaupe hat sich in ihrer Farbe an das Hauptdach anzugleichen.

F.d.R.d.A.



g.g.g.

A.Proksch e.h.
Dipl.Ing.Marosevic e.h.

Y.Cetin e.h.
F.Schiller e.h.

~~Stadt~~ Gemeinde **Lichtenwörth**

AZ. BA: 1829

, am 22. März 1995

Betrifft: Benützungsbewilligung

An Herrn — ~~Frau~~

Yusuf Cetin

Quellengasse 11

in 2493 Lichtenwörth

Bescheid

- I. Die Baubehörde hat mit Bescheid vom 3. Mai 1994, AZ. BA: 1829, die Bewilligung
- zum ~~Neubau~~ ~~xxxxxxxx~~ Ausbau des Dachgeschoßes
 - ~~xxxx Änderung~~ ~~xxxx Instandsetzung~~
 - ~~xxxx Erweiterung~~
 - ~~xxxx xxxxxxxx~~ ~~xxxx xxxxxxxx~~ ~~xxxx xxxxxxxx~~
 - ~~xxxx Anlage~~ ~~xxxx Erweiterung~~ ~~xxxx Verwendung~~
- auf dem Grundstück in 2493 Lichtenwörth, Quellengasse 11
- Parz. Nr. 394, EZ. 270, KG. Lichtenwörth erteilt.
- Nach Erstattung der Vollendungsanzeige wurde am 8. März 1995 eine Endbeschau vorgenommen.
- Auf Grund des Ergebnisses dieser Beschau ergoht nachstehender

Spruch

Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz stellt gemäß § 111 NÖ. Bauordnung fest, daß das Vorhaben bewilligungsmäßig ausgeführt worden ist, und erteilt daher die

Benützungsbewilligung

Die geringfügigen, in der Niederschrift angeführten Abweichungen werden nachträglich genehmigt¹⁾. Die Bewilligung wird an die auflösende Bedingung geknüpft, daß die in der Niederschrift angeführten Mängel behoben werden¹⁾ — und die aufgezeigten Maßnahmen durchgeführt werden¹⁾, und zwar bis längstens²⁾.

Das Protokoll über die Endbeschau liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Baulichkeit¹⁾ — Das Grundstück¹⁾ darf nunmehr zum widmungsgemäßen Zweck in Verwendung genommen werden.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S. 875.-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse¹⁾ — mit beiliegendem Erlagschein¹⁾ (Zahlschein¹⁾) zu entrichten.

Begründung

zu I.: Auf Grund des Ergebnisses der Endbeschau war die spruchgemäße ~~Feststellung zu treffen. Da Bedenken~~
aus gesundheits-, feuer- und baupolizeilichen ~~Gründen nicht bestehen~~, konnten die Abweichungen unter den
~~angeführten Bedingungen¹⁾ — und Auflagen¹⁾~~ genehmigt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe gemäß Tarifpost ^{28/36} ~~24~~ der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung

in der Höhe von S 225.--

Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von 2 Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von
1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 260.--

Barauslagen, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Bausachverständigen
..... in der Höhe von S 390.--

Rechtsmittelbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim ~~Stadtamt¹⁾~~ —
Gemeindeamt¹⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.

Der Bürgermeister:



~~Stadt~~ Gemeinde Lichtenwörth, am 8. März 1995
~~Markt~~
 AZ BA: 1829

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 21.02.1995 anberaumte

Beschau

~~(Bausachverständigen, Bausachverständigen, Endbeschau) — (Bausachverständigen)~~
~~zum Zweck der Bauüberwachung und Feststellung von Bausachverhalten~~

~~betreffend das Nachbrennen~~

betreffend die Baulichkeit¹⁾ Ausbau des Dachgeschoßes

auf dem Grundstück in 2493 Lichtenwörth, Quellengasse 11

Parz. Nr. 394, EZ. 270, KG. Lichtenwörth

1. Verhandlungsleiter Bgm. A. Proksch
2. Bausachverständiger Dipl. Ing. Marosevic
3. Sachverständiger für
4. Eigentümer der Baulichkeit Yusuf Cetin
5. Anrainer
6. Sonstige Beteiligte GR. Franz Schiller
- 7.
- 8.
- 9.
10. Schriftführer: VB Karl Täubl

Die ordnungsgemäße Ladung der Beteiligten wurde vor Verhandlungsbeginn festgestellt.

Anhaltspunkte für die richtige Verhandlungsführung:

- Abschnitt 1: Sachverhaltsdarstellung
bzw. Anlaß des Einschreitens
- Abschnitt 2: Erklärungen
 - a) der Sachverständigen
 - b) allfälliger Beschwerdeführer
 - c) sonstiger Verhandlungsteilnehmer
- Abschnitt 3: Gutachten der Sachverständigen
 - a) Auflagen und Bedingungen
 - b) erforderliche Maßnahmen
- Abschnitt 4: Abschluß
 - a) Äußerung des Bauwerbers bzw. des Eigentümers der Baulichkeit zum Verhandlungsergebnis
 - b) Dauer der Verhandlung
 - c) Unterfertigung oder Begründung der Verweigerung

¹⁾ Nichtzutreffendes streichen!

Sachverhalt:

Das mit Bescheid vom 3.Mai 1994 genehmigte Vorhaben wurde plan- und beschreibungsgemäß ausgeführt.

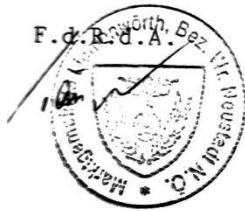
Gutachten:

Gegen die Erteilung der Benützungsbewilligung besteht bei Erfüllung nachfolgender Auflagen kein Einwand:

1. Folgende Atteste sind vorzulegen: Elektroattest, Rauchfangbefund und Gasattest.

Erklärungen:

Erklärungen werden keine abgegeben.



g.g.g.

A.Proksch e.h. Y.Cetin e.h.
Dipl.Ing. Marosevic e.h. F.Schiller e.h.

)

)



**Bundesinnung der Elektrotechniker, Radio- und
Videoelektroniker**
Sektion Gewerbe und Handwerk der Wirtschaftskammer
Österreich

A-1045 Wien, Wiedner Hauptstr. 63
Telefon: 0222/501 05-3266, Telefax: 0222/504 36-15

Versorgendes EVU:



Blatt 1

Befundaussteller:

Elektronanlagen
2493 Lichtenwörth

Joh. Salomon 10 3

Tel. 02312 78533

An Behörde:

Marktgemeinde Lichtenwörth
Abt. Baubehörde
2493 Lichtenwörth

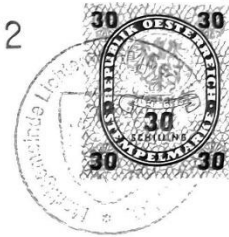
Zähler Nr., Type

3 7 4 2 6 4

EVN

SICHERHEITSPROTOKOLL
BUNDESEINHEITLICHE FASSUNG, AUSGABE 1994
FÜR ELEKTROTECHNISCHE ANLAGEN GEMÄß ELEKTROTECHNIKGESETZ

Nr.: 72672



Anlagenbetreiber:

Mr. Getin Yusuf

Zuname, Firma

Vorname, Branche

2493

PLZ

Lichtenwörth
Gemeinde/Ortsteil

Quellengasse 11
Straße Nr.

Telefon

Anlagenadresse:

PLZ

Gemeinde/Ortsteil

Wie oben

Straße Nr.

Telefon

Art des Betriebes:

Wohnhaus

Überprüfte Anlage/Anlagenteile:

Mansardenausbau

Anlagenteil:

Umfang der Überprüfung

1. Elektrische Anlage
(ausgen. Anlagen 2-8)

~~nicht geprüft~~

geprüft, in Ordnung /

Kömpl. Mansardenausbau

geprüft nach ÖVE EN 1

nicht in Ordnung

2. Blitzschutzanlage

nicht geprüft

geprüft, in Ordnung

geprüft nach ÖVE

nicht in Ordnung

3. Anlagen in Räumen
besonderer Art

nicht geprüft

geprüft, in Ordnung

geprüft nach ÖVE

nicht in Ordnung

4. Ersatzstromversorgungs-
anlagen

nicht geprüft

geprüft, in Ordnung

geprüft nach ÖVE

nicht in Ordnung

Anlagenteil:

72672

Blatt 2

herheits-, Not- und Zusatzbeleuchtungsanlagen	nicht geprüft	
	geprüft, in Ordnung	
geprüft nach ÖVE	nicht in Ordnung	
6. Sonderbeleuchtungsanlagen und Leuchtröhrenanlagen über 1KV	nicht geprüft	
	geprüft, in Ordnung	
geprüft nach ÖVE	nicht in Ordnung	
7. Photovoltaische Energieerzeugungsanlagen	nicht geprüft	
	geprüft, in Ordnung	
geprüft nach ÖVE	nicht in Ordnung	
8. Besondere bzw. andere Anlagen	nicht geprüft	
	geprüft, in Ordnung	
geprüft nach ÖVE	nicht in Ordnung	

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

Die Anlage/Anlagenteile ist/sind

☒ in Ordnung☐ nicht Ordnung

☐ Im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber (dessen Vertreter) spannungslos geschaltet:

☐ Es besteht Gefahr für Leben bzw. Sachwerte, Abschaltung nicht möglich bzw. nicht erreichbar.

☐ Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet.

Datum der Überprüfung 10.3.1985

Name des Prüfers Hr. Schuch

Unterschrift

Name des Anlagenbetreibers (dessen Vertreter):

Vorliegendes Prüfungsergebnis zur Kenntnis genommen: Unterschrift:

Dieses Sicherheitsprotokoll umfaßt 2 Seiten, ausgefertigt von:

Alfred Schwendenwein
Elektroanlagen
2493 Lichtenwörth

7.2. Einreichplan für Zubau eines Wohnhauses, Bescheid (Beilage ./B)**Marktgemeinde Lichtenwörth**

Pol. Bezirk Wiener Neustadt, NÖ
2493 Lichtenwörth
Hauptstraße 1

UID-Nr. ATU 16223405

Sachbearbeiter: Täubl Karl
02622/75227 - DW 11
e-mail: karl.taeubl@lichtenwoerth.at

Herrn/Frau
Issa und Sabine Coulibaly

Quellengasse 11
2493 Lichtenwörth

Aktenzeichen: BA:2480/2019
Bearb.: Täubl Karl
Telefon: 02622/75227
Fax: 02622/75227-9
Datum: 30.08.2019

Betreff: Baubehördliche Bewilligung

B E S C H E I D**S P R U C H**

I.

Der Bürgermeister der Marktgemeinde Lichtenwörth als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 12.07.2019, gemäß § 23 Abs. 1 und 2 in Verbindung mit § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für den Zubau eines Vorraumes und Technikraumes beim bestehenden Wohnhaus in 2493 Lichtenwörth, Quellengasse 11, auf dem Grundstück Nr. 394, KG Lichtenwörth, EZ 270, Grundbuch Lichtenwörth.

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.

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.

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 2019, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von **€ 174,10** 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 12.07.2019 wurden am 15.07.2019 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 nicht vorgesehen.

Nach Überprüfung Ihres Ansuchens vom 12.07.2019 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 2019 festgesetzt, wobei folgender Tarifposten zur Anwendung gelangte:

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

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. Als Barauslagen gelten auch die Gebühren, die den Sachverständigen zustehen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 29 für eine Fläche von 7,3 m²	€	98,50
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 2 Amtsorganen und einer Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde	€	27,60
Barauslagen Bausachverständigengebühr	€	48,00
Summe Verfahrenskosten	€	174,10

Es war deshalb spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Lichtenwörth eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Lichtenwörth (p.A. Hauptstraße 1, 2493 Lichtenwörth, e-mail: gemeindeamt@lichtenwoerth.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

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

Der Bürgermeister

Harald Richter

**Beilagen:**

Niederschrift (2-fach)
Baubeschreibung (2-fach)
Bauplan (2-fach)

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: Issa Coulibaly, Quellengasse 11, 2493 Lichtenwörth
Bauwerber/Eigentümer: Sabine Coulibaly, Quellengasse 11, 2493 Lichtenwörth
Anrainer: Marktgemeinde Lichtenwörth öffentliches Gut, Hauptstraße 1, 2493 Lichtenwörth
Anrainer: Agnes Pröglhöf, August Novak-Straße 14, 2493 Lichtenwörth
Anrainer: Daciana Puscou, Quellengasse 12, 2493 Lichtenwörth
Anrainer: Vasile-Ionut Puscou, Quellengasse 12, 2493 Lichtenwörth
Anrainer: Harald Sauerwein, Angergasse 68, 2493 Lichtenwörth
Anrainer: Rudolf Sauerwein, Scheiterle 21, 2493 Lichtenwörth
Anrainer: Renate Wagnegg, Quellengasse 14, 2493 Lichtenwörth
Planverfasser: ÖFV Bauunternehmen GmbH, Pottendofer Straße 1, 2700 Wiener Neustadt

Marktgemeinde Lichtenwörth
Hauptstraße 1, 2493 Lichtenwörth

DVR.: 0405442
 1111-ATI 116223405

Stadt- Gemeinde Lichtenwörth, am 30. August 2019
Markt-
AZ.: BA: 2480

Niederschrift

über die für den heutigen Tag mittels Ladung vom 15.07.2019 anberaumte

Bauverhandlung

betreffend das Ansuchen vom 12.07.2019 um die baubehördliche Bewilligung
 — zum ~~Neubau~~¹⁾ — ~~Zubau~~¹⁾ — ~~Umbau~~¹⁾ — ~~Abbruch~~¹⁾ eines Vorraumes und Technikraumes
 — ~~zur Errichtung einer Einfriedung~~¹⁾ _____
 — ~~zur Abänderung~~¹⁾ — ~~Instandsetzung~~¹⁾ _____
 — ~~zur Umwidmung~~¹⁾ _____
 — ~~zur Aufstellung folgender Maschinen~~¹⁾ — ~~Gegenstände~~¹⁾ — ~~Werbeanlagen~~¹⁾ _____

— zur wesentlichen Abweichung von der Bewilligung vom _____, AZ. _____
durch _____:

— zur Anlage¹⁾ Erweiterung¹⁾ Verwendung¹⁾ _____
auf dem Grundstück in 2493 Lichtenwörth, Quellengasse 11
Parz. Nr. 394, EZ. 270, KG. Lichtenwörth

1. Verhandlungsleiter Bgm. Harald Richter
 2. Bausachverständiger BM Christian Grabenwöger
 3. Sachverständiger für _____
 4. Bauwerber Issa und Sabine Coulibaly
 5. Planverfasser _____
 6. Bauleiter _____
 7. Gemeinderat _____
 8. Gemeinderat _____
 9. Anrainer _____
 10. Anrainer _____
 11. Anrainer _____
 12. Anrainer _____
 13. Sonstige Beteiligte _____
 14. _____
 15. _____
 16. Schriftführer Täubl Karl
- *) Nichtzutreffendes streichen!

NIEDERSCHRIFT

Betr.: Erteilung der Baubewilligung für die auf dem **Grundstück Nr. 394, EZ: 270** der Kat. Gem. 23419 Lichtenwörth in der **Quellengasse 11** durchzuführende **Zubauarbeiten am bestehenden Wohnhaus**.

Gemäß dem derzeit gültigen Flächenwidmungsplan der Marktgemeinde Lichtenwörth ist das gegenständliche Grundstück mit der **Widmung BW** ausgewiesen.

von der Gemeinde wurde im Vorfeld geprüft bzw. festgestellt:

- a. Das gegenständliche Bauvorhaben steht nicht im Widerspruch zur Flächenwidmung.
- b. Das Wohnhaus ist am Grundstück gekuppelt angeordnet.
- c. Es ist kein Bebauungsplan verordnet.
- d. Das Grundstück liegt im unregulierten Baulandbereich.
- e. Es ist keine Bausperre verhängt.
- f. Im Bereich der Bauführung befinden sich keinerlei Leitungen (Kanal, Wasser, Strom, Gas, etc.) bzw. ist kein Servitut im Grundbuch eingetragen.
- g. Das Grundstück liegt nicht im Bereich der Natura 2000.
- h. Das Grundstück liegt nicht im Bereich des HQ 100.
- i. Das Gebäude ist/wird in der Bauklasse I errichtet.
- j. Das Bauwerk ist/wird in der Gebäudeklasse GK 2 errichtet
- k. Durch die gekuppelte Bauweise und dem Bestand am Nachbargrundstück sind die Grundgrenzen nicht strittig.

Laut den vorliegenden Projektunterlagen sollen beim bestehenden, nicht unterkellerten Einfamilienhaus ein Technikraum und ein Vorraum nordöstlich zugebaut werden. Diese Zubauten werden in Massivbauweise ausgeführt. Weiters wird gartenseitig (nordostseitig) das Dach um weitere 2,0 m über die Zubauten hinweg verlängert.

Sämtliche anfallenden Niederschlagswässer werden auf Eigengrund zur Versickerung gebracht.

Nähere Angaben sind den vorliegenden Projektunterlagen des Planverfassers ÖFV Bauunternehmen GmbH., Pottendorferstr. 1, 2700 Wr. Neustadt zu entnehmen.

Als Antragsbeilagen wurden beigelegt:

- Ansuchen um Baubewilligung, eingelangt am: 12.07.2019
- Einreichpläne Parie A, B, C, Plannummer: ohne, Plandatum: 16.12.2016 (3 fach)
- Baubeschreibung vom 12.07.2019 (3 fach)

3. Gutachten:

Gegen die Erteilung der baubehördlichen Bewilligung besteht bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung und der Einhaltung der nachstehend angeführten Auflagen kein Einwand:

A.) ALLGEMEINES

1. Vor Baubeginn ist der Baubehörde der verantwortliche Bauführer schriftlich bekanntzugeben.
2. Der Baubeginn ist der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.
3. Legt der Bauführer seine Funktion zurück, ist dies der Baubehörde unverzüglich mitzuteilen. Die Ausführung des Bauvorhabens ist zu unterbrechen, bis ein neuer Bauführer namhaft gemacht wird.
4. Bei der vorübergehenden Benützung von Nachbargrundstücken ist mindestens 2 Wochen vorher der betreffende Nachbar zu informieren. Nach etwaiger Inanspruchnahme des Fremdgrundes (vorherige Beweissicherung) ist unmittelbar nach Beendigung der Arbeiten ein Zustand, der dem bisherigen entspricht, herzustellen.
5. Vor Baubeginn sind hinsichtlich etwaiger Keller, Gewölbe und dgl. nachweislich Erkundigungen und erforderlichenfalls Untersuchungen durchzuführen bzw. von einem befugten Fachmann durchführen zu lassen. Unterirdische Keller, Gewölbe und dgl. im Einflussbereich des Bauvorhabens sind lageplanmäßig festzuhalten, sofort der Baubehörde anzuzeigen und für die sich ergebenden notwendigen Umplanungen ist um Baubewilligung anzusuchen.
6. Arbeiten im unmittelbaren Einflussbereich zu bestehenden Bauwerken sind unter Sicherung des Altbestandes (z. B. durch Pölzungen, abschnittsweiser Aushub, abschnittsweises Unterfangen und dgl.) durchzuführen. Die notwendigen Sicherungsmaßnahmen sind von der örtlichen Bauleitung – erforderlichenfalls unter Beiziehung entsprechender Fachleute – festzulegen.
7. Das Bauwerk ist auf tragfähigem Boden und frostfrei zu gründen. Auf die einschlägige ÖNORM, wird hingewiesen.
8. Das Mauerwerk ist ausreichend gegen Grundfeuchte zu isolieren.
9. Freistehende Bauwerke, Mauern und Konstruktionen sind gegen Windkräfte standsicher auszuführen.
10. Die Außenmauern an der Grundgrenze sind als öffnungslose Brandmauern gem. ÖNORM herzustellen; an der Anrainerseite sind sie hellfarbig zu verputzen, ebenso Einfriedungsmauern, Sockel usw. Kein Teil der gesamten Konstruktion (Verputz, Verblechung, usw.) darf die Grundgrenze überragen.
11. Brandwände müssen mind. 15 cm über Dach hochgeführt werden. Sie brauchen nur bis zur Dachdeckung geführt werden, sofern eine Brandübertragung durch andere Maßnahmen wirksam eingeschränkt wird (OIB-Richtlinie 2, 3.1.3)
12. Sämtliche Bauteile sind den statischen Erfordernissen entsprechend auszubilden. Das Bauvorhaben muss die erforderliche mechanische Festigkeit und Standsicherheit gemäß den einschlägigen technischen Regelwerken aufweisen.
13. Gemäß OIB-Richtlinie 1 hat die Neuerrichtung von Tragwerken und Tragwerksteilen den Regeln der Technik zu entsprechen. Die Zuverlässigkeit der Tragwerke hat den Anforderungen gemäß ÖNORM EN 1990 zu genügen.
14. Sämtliche Schächte sind entsprechend tragsicher bzw. befahrbar auszubilden.

15. Stiegen mit mehr als 3 Stufen sind mit mind. einem Handlauf zu versehen. Bei gewendelten Stiegen muss der Handlauf am äußeren Stiegenrand angeordnet sein.
16. Die Stufen von Wohnungstreppen dürfen (OIB-RL 4, 3.2.1) eine Höhe von höchstens 20 cm und einen Auftritt von mind. 24 cm nicht überschreiten.
17. Sämtliche Bau- und Abbrucharbeiten dürfen nur von einer hierzu befugten Firma unter Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen der BO für NÖ und der einschlägigen ÖNORMEN durchgeführt werden. Ebenso dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die für den Verwendungszweck die erforderliche baupolizeiliche Zulassung besitzen. Nötigenfalls sind die Abbrucharbeiten neben dem Anrainerobjekt händisch vornehmen zu lassen. Die Art der Ausführung ist von der örtlichen Bauleitung im Einzelfall festzulegen.
18. Vor Baubeginn der Abbrucharbeiten sind sämtliche Versorgungsleitungen abzusichern.
19. Der Bauschutt bzw. das Aushubmaterial ist auf eine behördlich genehmigte Deponie zu verführen.
20. Die Zubauten sind lagemäßig so zu situieren, dass bei der späteren Anbringung des Verputzes, der Verblechung oder sonst. Konstruktionsteile die Grundgrenzen nicht überbaut werden.
21. Der Dachstuhl ist gegen Abheben und Verschieben ausreichend zu verankern. Hinsichtlich der Windkräfte wird auf die einschlägige ÖNORM hingewiesen.
22. Glastüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion sind gemäß OIB-RL 4, 5.1 auszuführen.
23. Bauwerke sind mit einer Blitzschutzanlage auszustatten, wenn sie wegen ihrer Lage, Größe oder Bauweise durch Blitzschlag gefährdet sind oder wenn der Verwendungszweck oder der Inhalt des Bauwerkes die erfordert. Davon ausgenommen sind Bauwerke, bei denen sich auf Grund einer Risikoanalyse ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist, sowie Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
- 24. Die Parzellen Nr.: 394 und 2980/24 KG Lichtenwörth sind bis spätestens zur Vorlage der Fertigstellungsanzeige grundbücherlich zu vereinen.**

B.) BRANDSCHUTZ

1. In Gebäuden mit Wohnungen bzw. Betriebseinheiten (OIB-RL 2,3.10.1) sind ausreichende und geeignete Mittel der ersten Löschhilfe (z.B. tragbare Feuerlöscher) bereitzuhalten.
2. Die Mittel der ersten und erweiterten Löschhilfe sind gemäß der TRVB 124 zu dimensionieren.
3. Die Mittel der ersten und erweiterten Löschhilfe sind alle 2 Jahre von einer fachkundigen Person nachweislich überprüfen zu lassen.
4. Die allgemeine Anforderung an das Brandverhalten hat gemäß OIB-RL 2 Tabelle 1a (GK 1 - GK 5) zu erfolgen.

15. Stiegen mit mehr als 3 Stufen sind mit mind. einem Handlauf zu versehen. Bei gewendelten Stiegen muss der Handlauf am äußeren Stiegenrand angeordnet sein.
16. Die Stufen von Wohnungstreppen dürfen (OIB-RL 4, 3.2.1) eine Höhe von höchstens 20 cm und einen Auftritt von mind. 24 cm nicht überschreiten.
17. Sämtliche Bau- und Abbrucharbeiten dürfen nur von einer hierzu befugten Firma unter Einhaltung der einschlägigen Sicherheitsbestimmungen der BO für NÖ und der einschlägigen ÖNORMEN durchgeführt werden. Ebenso dürfen nur Baustoffe verwendet werden, die für den Verwendungszweck die erforderliche baupolizeiliche Zulassung besitzen. Nötigenfalls sind die Abbrucharbeiten neben dem Anrainerobjekt händisch vornehmen zu lassen. Die Art der Ausführung ist von der örtlichen Bauleitung im Einzelfall festzulegen.
18. Vor Baubeginn der Abbrucharbeiten sind sämtliche Versorgungsleitungen abzusichern.
19. Der Bauschutt bzw. das Aushubmaterial ist auf eine behördlich genehmigte Deponie zu verführen.
20. Die Zubauten sind lagemäßig so zu situieren, dass bei der späteren Anbringung des Verputzes, der Verblechung oder sonst. Konstruktionsteile die Grundgrenzen nicht überbaut werden.
21. Der Dachstuhl ist gegen Abheben und Verschieben ausreichend zu verankern. Hinsichtlich der Windkräfte wird auf die einschlägige ÖNORM hingewiesen.
22. Glastüren und Verglasungen ohne absturzsichernde Funktion sind gemäß OIB-RL 4, 5.1 auszuführen.
23. Bauwerke sind mit einer Blitzschutzanlage auszustatten, wenn sie wegen ihrer Lage, Größe oder Bauweise durch Blitzschlag gefährdet sind oder wenn der Verwendungszweck oder der Inhalt des Bauwerkes die erfordert. Davon ausgenommen sind Bauwerke, bei denen sich auf Grund einer Risikoanalyse ergibt, dass ein Blitzschutz nicht erforderlich ist, sowie Wohngebäude mit nicht mehr als zwei Wohnungen.
- 24. Die Parzellen Nr.: 394 und 2980/24 KG Lichtenwörth sind bis spätestens zur Vorlage der Fertigstellungsanzeige grundbücherlich zu vereinen.**

B.) BRANDSCHUTZ

1. In Gebäuden mit Wohnungen bzw. Betriebseinheiten (OIB-RL 2,3.10.1) sind ausreichende und geeignete Mittel der ersten Löschhilfe (z.B. tragbare Feuerlöscher) bereitzuhalten.
2. Die Mittel der ersten und erweiterten Löschhilfe sind gemäß der TRVB 124 zu dimensionieren.
3. Die Mittel der ersten und erweiterten Löschhilfe sind alle 2 Jahre von einer fachkundigen Person nachweislich überprüfen zu lassen.
4. Die allgemeine Anforderung an das Brandverhalten hat gemäß OIB-RL 2 Tabelle 1a (GK 1 - GK 5) zu erfolgen.

5. Die allgemeine Anforderung an den Feuerwiderstand von Bauteilen hat gemäß OIB-RL 2 (GK 1 - GK 5) Tabelle 1b zu erfolgen

C.) SANITÄR

1. Sie werden gem. § 17 des NÖ Kanalgesetzes 1977, LGBl. 8230 in der derzeit geltenden Fassung und des § 45 Abs. 2 und 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 verpflichtet, die gegenständliche Liegenschaft an die öffentliche Kanalanlage der Marktgemeinde Lichtenwörth anzuschließen.
2. Sämtliche im Haus anfallenden Fäkalien und Abwässer sind in den öffentlichen Ortskanal zu leiten.
3. Sämtliche Dachwässer sind auf Eigengrund zu versickern.

D.) ATTESTE

1. Das Projekt ist innerhalb von 2 Jahren nach Rechtskraft des Baubewilligungsbescheides zu beginnen und binnen 5 Jahren nach Baubeginn fertigzustellen, bzw. ist bei der Baubehörde um Fristverlängerung für die Fertigstellung schriftlich anzusuchen.
2. Nach der Fertigstellung des Projektes ist der Baubehörde eine Fertigstellungsmeldung gem. § 30 NÖ BO 2014 unter Anschluss der erforderlichen Unterlagen wie z. B. Lageplan 2-fach mit der Bescheinigung des Bauführers, bei anzeigepflichtigen Abweichungen (§ 15) einen Bestandsplan (2-fach), eine Bescheinigung des Bauführers (§ 25 Abs. 2) über die bewilligungsgemäße Ausführung sowie die im Bewilligungsbescheid vorgeschriebenen Befunde und Bescheinigungen, vorzulegen.
3. Folgende Befunde bzw. Bescheinigungen sind bis spätestens zur Fertigstellung des Projektes der Baubehörde vorzulegen:
 - ÖVE Sicherheitsprotokoll über elektrischen Anlagen in der bundeseinheitlichen Fassung
 - Statischer Nachweis über die tragenden Bauteile (Stand sicherheitsnachweis)
4. Bei der Installation einer Blitzschutzanlage ist der Baubehörde ein Blitzschutzprotokoll gem. ÖVE - Richtlinien bei der Fertigstellung vorzulegen.

E.) HINWEISE

1. Auf die Bestimmungen der NÖ Bauordnung (NÖ BO), NÖ Bautechnikverordnung (NÖ BTV), OIB-Richtlinien sowie auf die jeweils entsprechenden Verordnungen und ÖNORMEN wird hingewiesen.

2. Auf die Bestimmungen des Bauarbeitenkoordinationsgesetz (BauKG) wird hingewiesen. Die Bestellung eines Projektleiters/Planungskordinators/Baustellenkoordinators obliegt dem Bauträger.
3. Die im Zusammenhang mit der Bauführung anfallenden Kanal- und Wasserabgabengebühren bzw. Ergänzungsgebühren werden mit gesondertem Bescheid vorgeschrieben.
4. Das GWR Datenblatt muss spätestens mit der Fertigstellungsmeldung übermittelt werden.

4. Dauer: 1/2 h

F.d.R.d.A.

g.g.g.



Bgm. H. Richter e.h.
I. Coulibaly e.h.

BM C. Grabenwöger e.h.
S. Coulibaly e.h.

p

GEMEINDE LICHTENWÖRTH	
BEZIRK WR. NEUSTADT, N.-O.	
STEMPELGEBÜHR	
€ 3,90	
ENTRICHTET AM	25.12.19
Zahl	PK 45
Big.	



BAUBESCHREIBUNG

15.12.2016

PROJEKT **EFH COULIBALY**
2493 Lichtenwörth

über den Zubau bei einem Einfamilienhaus in 2493 Lichtenwörth, Quellengasse auf dem Grundstück Nr. 394, EZ 270, KG 23419 Lichtenwörth

BAUWERBER **COULIBALY Issa und Sabine**
Quellengasse 11
2493 Lichtenwörth

GRUNDEIGENTÜMER **Quellengasse 11**
2493 Lichtenwörth

ALLGEMEINE BESCHREIBUNG

Das Projekt befindet sich an der Kreuzung Quellengasse und August Novak-Straße. Das Grundstück wird im SW von der Quellengasse und im SW von der August Novak-Straße begrenzt. An den anderen beiden Seiten von bebauten Grundstücken. Die Umgebung weist eine Einfamilienhausbebauung in Grünlage auf. Erschlossen wird das Grundstück über die beiden angrenzenden Straßen.

Das bestehende Wohnhaus wird um einen Stiegenaufgang und einen Technikraum erweitert. Beim Stiegenhaus wird der bestehende, derzeit außenliegende Aufgang in das Dachgeschoß eingehaust und ein Durchgang in die Küche geschaffen. Gegenüber wird an der Grundstücksgrenze ein Technikraum für eine Gastherme errichtet. Über den Rauchfang und die Gastherme wird eine Bauanzeige vom Installateur eingereicht.

ROHBAU, TRAGWERK, FASSADE

Fundierung	Streifenfundamente mit 20 cm Stahlbetonfundamentplatte, lt. Statik
Außenwände	25cm Planziegel
Dach	Ein Satteldach mit harter Deckung.
Fassade	10 cm Wärmedämmverbundsystem mit Silikatputz.

AUSBAU

Fenster	Kunststofffenster $u_g=0,8 \text{ W/m}^2\text{K}$
----------------	---

Fensterbänke Innen	Spanplatte mit Schichtstoff-Oberflächenbeschichtung
Sohlbänke Aussen	Aluminium eloxiert
Wärmeschutz	Die lt. NÖ GEEV und der OIB –Richtlinie 6 geforderten Werte für Wärmeschutz werden erfüllt

Die Vorschriften gemäß OIB Richtlinie 1-6 werden eingehalten.

Alle übrigen Details sind dem Einreichplan zu entnehmen!

Ort, Datum

12.01.14. Hr. Neustadt

Ort, Datum

Bauwerber

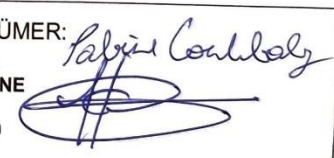


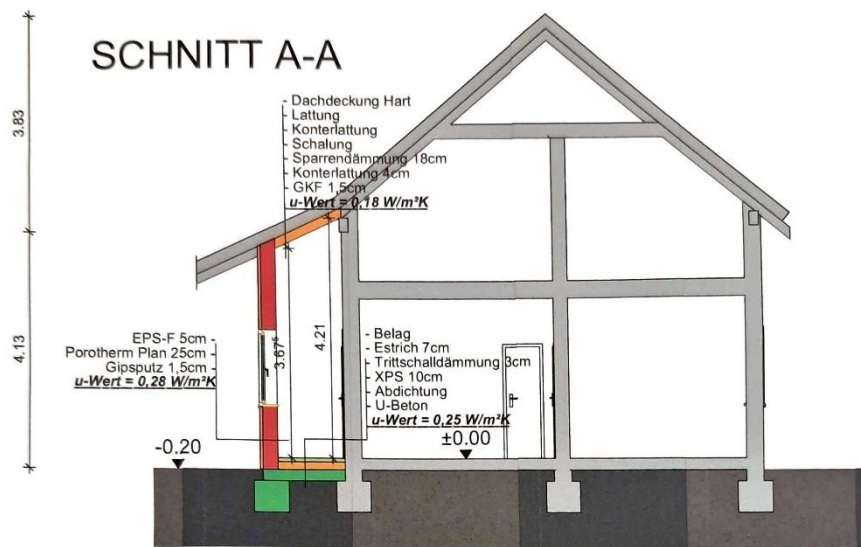
Planverfasser

Hierauf bezieht sich die Verhandlungsschrift
vom 30.8.2019 und der Bescheid der Marktgemeinde
Lichtenwörth vom 30.8.2019 Zl. BA:2480
Lichtenwörth, am 30.8.2019

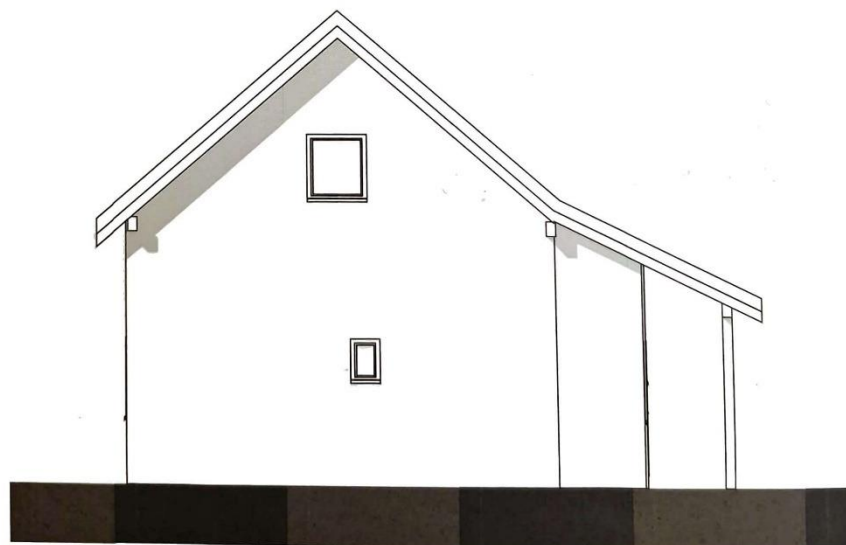
Der Bürgermeister:



LEGENDE  BESTAND ABBRUCH ZIEGEL NEU HLZ SBZ SCHALLSCH. STAHL-BETON WÄRME-DÄMMUNG HOLZ	
 BAUUNTERNEHMEN GmbH Planung & Ausführung 2700 Wiener Neustadt Pottendorfer Straße 1 T: +43(0)2622/77 8 77 F: DW -18 office@oefv-bau.at www.oefv-bau.at	
PARIE ☐ A ☐ B ☐ C ☐ D ☐ E ☐ F	GEMEINDE LICHTENWÖRTH BEZIRK WR. NEUSTADT. N.-Ö. STEMPELGEBÜHR € 7,20 ENTRICHTET AM 25.12.19 Zahl 3445 Blg.
EINREICHPLAN	
BAUVORHABEN: ZUBAU eines WOHNHAUSES	
2493 LICHTENWÖRTH QUELLENGASSE 11 Grst.Nr. 394, EZ 270 KG 23419 LICHTENWÖRTH	
BAUWERBER: COULIBALY ISSA COULIBALY SABINE Quellengasse 11 2493 Lichtenwörth 	GRUNDEIGENTÜMER: COULIBALY ISSA COULIBALY SABINE Quellengasse 11 2493 Lichtenwörth 
BAUFÜHRER: Hierauf bezieht sich die Verhandlungsschrift vom 30.8.2019 und der Bescheid der Marktgemeinde Lichtenwörth vom 30.8.2019 Zl. BA: 2480 Lichtenwörth, am 30.8.2019 Der Bürgermeister:	PLANVERFASSER:  BAUUNTERNEHMEN GmbH Planung & Ausführung 2700 Wiener Neustadt Pottendorfer Straße 1 Tel.: 02622 77 8 77 Fax: -18
PLANINHALT: GRUNDRISSSE M=1:100 LAGEPLAN M=1:500 SCHNITT, AUFBAUTEN	GEZ.: WR DATUM: 2016-12-16



SÜDOSTANSICHT



ERDGESCHOSS



L/



NORDOSTANSICHT



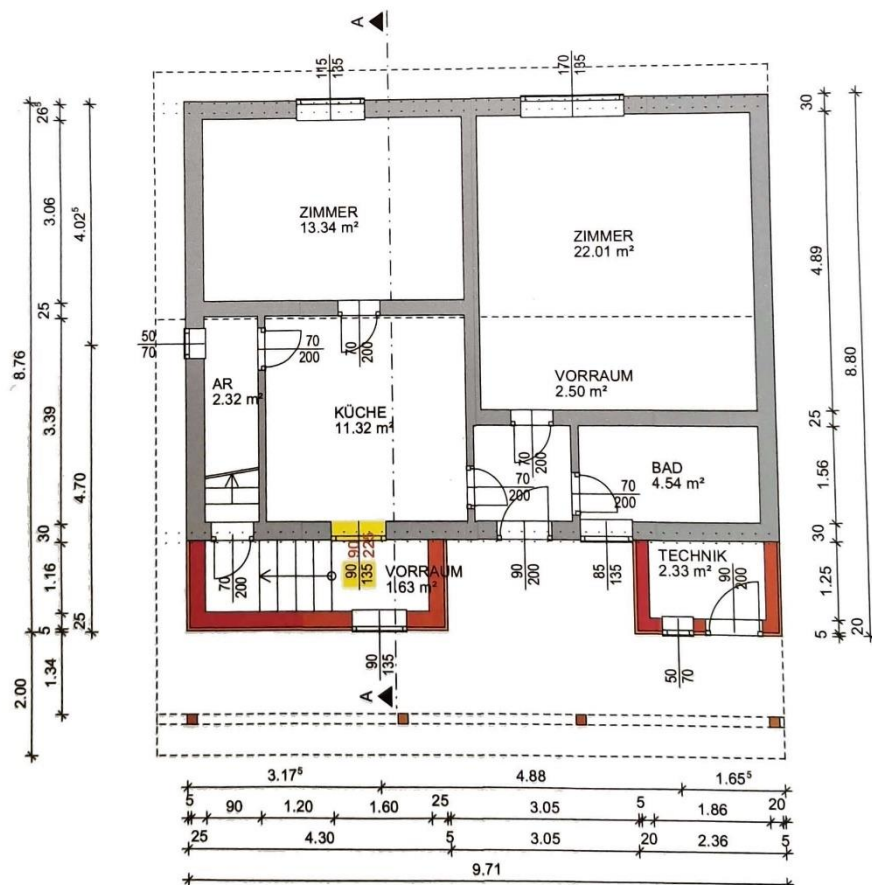
LAGEPLAN M1:500



SÜDOSTANSICHT



ERDGESCHOSS



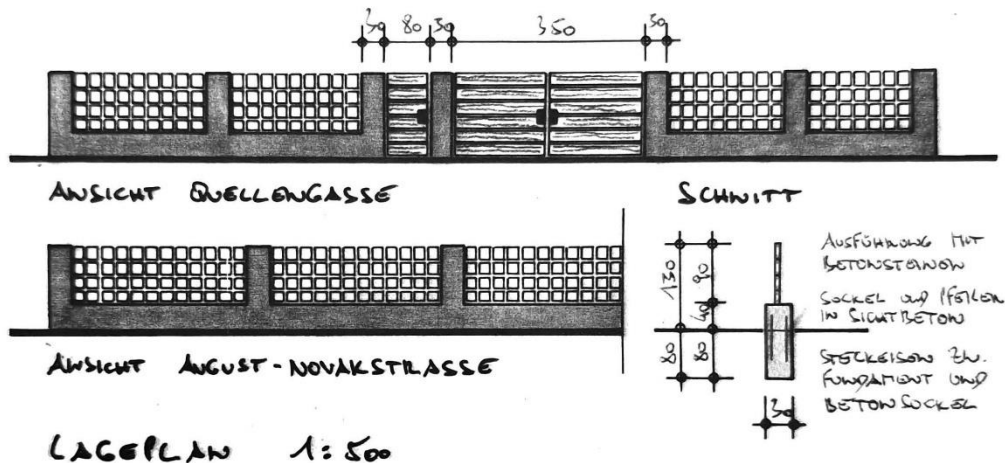
7.3. Skizze zur Errichtung einer Einfriedung, Bescheid (Beilage ./C)

SKIZZE ZUR ERRICHTUNG EINER EINFRIEDUNG
FÜR HERREN FRANZ ARINGER KARL AUBRECHTGASSE 10,
AUF SEINER LIEGENSCHAFT IN DER QUELLENGASSE 11
IN DER KG. LICHTENWÖRTH

AUSFÜHRUNG MIT BETONSTEINEN

SOCKEL UND PFILER IN SICHTBETON

AUSFÜHRUNG DER EINGANGSTÜRE MIT HOLZLATTEN (12 cm HOCH)



Bescheid bezieht sich auf die Verhandlungsschrift
vom 31.8.84 und den Bescheid der Gemeinde
Lichtenwörth vom 4.9.1984 Zl. 605/84
Lichtenwörth vom 4. September 1984.



Der Bürgermeister
[Signature]



AUGUST - NOVAKSTRASSE

KG. LICHTENWÖRTH

ANWÄHNER:
RUDOLF SAUERLEIN

FRANZ ARINGER
PARZ. NR. 2980/24

ANWÄHNER:
GEORG HICKENBERGER
MARIA-LOISE SELCAL

Stadt- Gemeinde 2
 Markt-
 AZ. 665/1984

1. September 1984

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

BESCHIED

Herrn/~~Frau/Firma~~ Franz A r i n g e r
 in Lichtenwörth, Karl Albrechtgasse 10
 2493 L i c h t e n w ö r t h
 (Postleitzahl) (Postort)

Spruch

- I. Der Bürgermeister als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen über das Ansuchen vom 24.8.1984 und auf Grund des Ergebnisses der Bauverhandlung vom 31.8.1984 gemäß § 92 Abs. 1 Z. 1)2) – gemäß § 93 Z. 1)2) NÖ Bauordnung die

Bewilligung

- zum Neubau²⁾ – Zubau²⁾ – Umbau²⁾ – Abbruch²⁾
- zur Errichtung einer Einfriedung²⁾ in d. Quellengasse u. Aug. Novakstraße
- zur Änderung²⁾ – Instandsetzung²⁾
- zur Umwidmung²⁾
- zur Aufstellung folgender Maschinen²⁾ Gegenstände²⁾ – Werbeanlagen²⁾
- zur wesentlichen Abweichung²⁾ von der Bewilligung vom , AZ. durch
- zur Anlage²⁾ – Erweiterung²⁾ – Verwendung²⁾ auf dem Grundstück in Lichtenwörth, Quellengasse 11
- Parz. Nr. 2980/24 , EZ. , KG. Lichtenwörth

Das Protokoll über die Bauverhandlung liegt in Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides. Die Ausführung des Vorhabens hat nach Maßgabe der Sachverhaltsdarstellung – und der Baubeschreibung²⁾ – sowie der mit einer Bezugsklausel versehenen Plan- (und Berechnungs)²⁾unterlagen zu erfolgen; hiebei sind die in der Niederschrift angeführten Auflagen einzuhalten.

- II. An Verfahrenskosten ist ein Betrag von S 650.-- binnen acht Tagen nach Rechtskraft dieses Bescheides an der Gemeindekasse²⁾ – mit beiliegendem ~~Erlagechein²⁾~~ – Zahlschein²⁾ zu entrichten.

Begründung

zu I.: Das Vorhaben steht mit dem Flächenwidmungsplan und mit dem Bebauungsplan in Einklang und konnte im Hinblick auf das Ergebnis der Bauverhandlung unter Vorschreibung jener Auflagen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden Interessen erforderlich sind, bewilligt werden.

zu II.: Die Verfahrenskosten wurden wie folgt errechnet:

Verwaltungsabgabe ~~(bei einer neuen Geschossfläche²⁾ – bebauten Fläche²⁾ von m²)~~
 gemäß Tarifpost 30 der Gemeindeverwaltungsabgabenverordnung in der Höhe von S 240.--
 Kommissionsgebühren auf Grund der Teilnahme von zwei Amtsorgan(en) und der Verhandlungsdauer von 1 halben Stunden gemäß der Gemeindekommissionsgebührenverordnung in der Höhe von S 260.--

Barauslagen²⁾, welche gemäß § 76 AVG. 1950 zu ersetzen sind, für Bausachverständigengebühr
 -X- in der Höhe von S 150.--

Best.-Nr. N 153/15 Baubewilligungsbescheid
 (Im Falle von Einwendungen ist zusätzlich das Formblatt Best.-Nr 153/15 F

Rechtsmittelbelehrung

Beid kann binnen zwei Wochen ab Zustellung schriftlich oder telegrafisch beim Stadt-
amt²⁾ Berufung eingebracht werden, welche einen begründeten Antrag zu enthalten hat.



Der Bürgermeister:

Ergeht gleichlautend an:

- 1.) Anrainer Herrn Rudolf Sauerwein, Lichtenwörth, Quellengasse 9
- 2.) Anrainer Hr.u.Fr. Sedlak, Mellergasse 14, 1235 Wien
- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .) Anrainer
- .)

und sonstige Beteiligte:

- .) Straßenmeisterei
- .) Straßenleitung
- .) Betriebsstelle
- .)

Bescheid – unter Rechtsmittelverzicht²⁾ – über-
nommen:

Beilagen für den Bauwerber:

1 weitere Bescheidausfertigung

✓ Pläne (2fach)

~~Berechnungen (2fach)~~

✓ Beschreibungen (2fach)

1. Erlagschein²⁾ – Zahlschein²⁾

Eine Ausfertigung des Bewilligungsbescheides und eine Partie der Unterlagen sind dem Bauleiter vor Bau-
beginn nachweislich auszufolgen!