

Aktenzeichen: 153-9/EZ298-1469/2022  
Bearb.: Ing. Ziegler/Knapp

20.10.2025

Betrifft: Baubehördliche Bewilligung

## BESCHIED

### SPRUCH

#### I.

Die Bürgermeisterin der Marktgemeinde Perchtoldsdorf als Baubehörde 1. Instanz erteilt auf Grund des Ansuchens der Bauwerberin **Walzengasse 13 Projekt GmbH & Co KG**, Mag. Clemens Richter als Masseverwalter der Walzengasse 13 Projekt GmbH & Co KG, vertreten durch Engelhart Richter & Partner Rechtsanwälte OG, Esteplatz 4, 1030 Wien vom 28.10.2022, gemäß § 23 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 i.d.g.F. die

#### **baubehördliche Bewilligung**

*für den Abbruch sämtlicher Gebäude auf den Grundstücken ausgenommen Grenzmauern und Teile der Kellerwände im beantragten Umfang*

in **2380 Perchtoldsdorf, Walzengasse 13**, auf den Grundstücken Nr. 33 und 34, beide EZ 298, KG Perchtoldsdorf.

Die Ausführung des Vorhabens hat entsprechend den Antragsbeilagen, die mit einer Bezugsklausel versehen sind, zu erfolgen.

Diese Antragsbeilagen werden zum integrierten Bestandteil dieses Bescheides erklärt.

Die Einwendungen des Nachbarn Herrn Tor K. Hedberg gelten gemäß § 59 AVG, BGBl. Nr. 51/1991 i.d.g.F. als miterledigt.

#### II.

Folgende **Auflagen** sind einzuhalten, damit den Bestimmungen der im § 20 Abs.1 Z 7 angeführten Gesetze und Verordnungen entsprochen wird:

1. Der Fertigstellungsanzeige gem. § 30 NÖ BO 2014 sind zusätzlich beizulegen:
  - Die Bescheinigung des Bauführers gemäß § 30 Abs. 2 Zif. 3 muss ausdrücklich den Hinweis enthalten, dass der Abbruch der Bauwerke entsprechend der Bestimmungen gem. § 68 NÖ Bauordnung 2014 unter Berücksichtigung der Regeln der Technik, erfolgt ist.

### III.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51/1991 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 2025, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

**€ 76,50**

vorgeschrieben.

Die Verfahrenskosten sind binnen 2 Wochen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit beiliegendem Zahlschein an die Gemeinde zu entrichten.

## B E G R Ü N D U N G

### I.

**Gemäß § 6 NÖ Bauordnung 2014 gilt:**

#### **Parteien und Nachbarn**

(1) In Baubewilligungsverfahren und baupolizeilichen Verfahren nach § 34 Abs. 2 und § 35 haben **Parteistellung**:

1. der Bauwerber und der Eigentümer des Bauwerks
2. der Eigentümer des Baugrundstücks
3. die Eigentümer der Grundstücke, die an das Baugrundstück angrenzen oder von diesem durch dazwischen liegende Grundflächen mit einer Gesamtbreite bis zu 14 m (z. B. schmale Grundstücke, Verkehrsflächen, Gewässer, Grüngürtel) getrennt sind (**Nachbarn**), und
4. die Eigentümer eines ober- oder unterirdischen Bauwerks auf den Grundstücken nach Z 2 und 3, z. B. Superädifikat, Baurechtsobjekt, Keller (**Nachbarn**).

Nachbarn sind nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Vorhaben im Sinn des § 18 Abs. 1a lösen keine Parteistellung der Nachbarn aus.

(2) **Subjektiv-öffentliche Rechte** werden begründet durch jene Bestimmungen dieses Gesetzes, des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung, der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017 in der geltenden Fassung, sowie der Durchführungsverordnungen zu diesen Gesetzen, die

1. die Standsicherheit, die Trockenheit und den Brandschutz der bewilligten oder angezeigten Bauwerke der Nachbarn (Abs. 1 Z 4)

sowie

2. den Schutz vor Emissionen (§ 48), ausgenommen jene, die sich aus der Benützung eines Gebäudes zu Zwecken jeder Art der Wohnnutzung ergeben (z. B. aus Heizungs- und Klimaanlage),

gewährleisten und

3. durch jene Bestimmungen über

- a) die Bebauungsweise, die Bebauungshöhe, den Bauwuch, die Abstände zwischen Bauwerken oder deren zulässige Höhe, soweit diese Bestimmungen der Erzielung einer ausreichenden Belichtung auf Hauptfenster (§ 4 Z 3 und 21) der künftig zulässigen Gebäude der Nachbarn dienen,

sowie

- b) gesetzlich vorgesehene Abweichungen von den Festlegungen nach lit. a, soweit die ausreichende Belichtung

- auf Hauptfenster der zulässigen Gebäude der Nachbarn (§ 50 Abs. 2 und 4, § 51 Abs. 2 Z 3, Abs. 4 und 5, § 67 Abs. 1) oder

- auf bestehende bewilligte Hauptfenster (§ 52 Abs. 2 Z 4, § 53a Abs. 8) der Nachbarn beeinträchtigt werden könnte.

(3) Grenzt eine Straße an das Baugrundstück, dann hat der bzw. haben die **Straßenerhalter Parteistellung** im Sinne des Abs. 1. Abweichend davon darf der bzw. dürfen die Straßenerhalter nur jene Rechte geltend machen, die die Benützbarkeit der Straße und deren Verkehrssicherheit **gewährleisten**.

(4) In den Fällen des § 2 Abs. 2 sowie in jenen Bauverfahren, die aufgrund der NÖ Bau-Übertragungsverordnung 2017 (NÖ BÜV 2017), LGBl. Nr. 87/2016, auf die Bezirksverwaltungsbehörde übertragen sind, hat die **Gemeinde Parteistellung**. Sie ist berechtigt, die Einhaltung der von ihr wahrzunehmenden öffentlichen Interessen hinsichtlich der Raumordnung (Flächenwidmungsplan, Bebauungsplan) und des Orts- und Landschaftsbildes im Verfahren geltend zu machen und Beschwerde an das Landesverwaltungsgericht sowie Revision an den Verwaltungsgerichtshof zu erheben.

(4a) **Keine Parteistellung** haben **Miteigentümer bei Zu- und Umbauten** innerhalb einer selbständigen Wohnung, einer sonstigen selbständigen Räumlichkeit oder auf einem damit verbundenen Teil der Liegenschaft im Sinn des § 1 oder § 2 des Wohnungseigentumsgesetzes 2002, BGBl. I Nr. 70/2002 in der Fassung BGBl. I Nr. 81/2020.

(5) **Keine Parteistellung hinsichtlich des Abs. 2 Z 2 und 3** haben Eigentümer von **Grundstücken im Grünland**, die im Sinne des Abs. 1 an das Baugrundstück angrenzen, wenn für diese Grundstücke noch keine Baubewilligung für ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen erteilt wurde.

(6) **Nachbarn** haben in einem Baubewilligungsverfahren **keine Parteistellung** im Sinn des Abs. 1 und 2, wenn sie einem Vorhaben nach § 14 unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verzicht der Parteistellung nachweislich auf den Planunterlagen **zugestimmt** haben.

(7) **Nachbarn**, die einem Bauverfahren nicht beigezogen wurden oder denen gegenüber ein Baubewilligungsbescheid nicht erlassen wurde, **verlieren** ihre **Parteistellung**, wenn die Ausführung des Bauvorhabens begonnen wurde und seit der Anzeige des Beginns der Ausführung des Bauvorhabens mehr als ein Jahr vergangen ist, sofern nicht innerhalb dieser Frist die Parteistellung geltend gemacht wurde.

#### **Gemäß § 20 NÖ Bauordnung 2014 gilt:**

##### **Vorprüfung**

(1) Die **Baubehörde hat** bei Anträgen nach § 14 vorerst **zu prüfen**, ob dem Bauvorhaben

1. die im Flächenwidmungsplan festgelegte Widmungsart des Baugrundstücks, seine Erklärung zur Vorbehaltsfläche oder Aufschließungszone, sofern das Vorhaben nicht der Erfüllung einer Freigabebedingung dient,
2. der Bebauungsplan,
3. der Zweck einer Bausperre,
4. die Unzulässigkeit der Erklärung des betroffenen Grundstücks im Bauland zum Bauplatz,
5. ein Bauverbot nach § 13 oder nach § 53 Abs. 6 des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
6. bei Hochhäusern, sofern deren Raumverträglichkeit nicht bereits im Widmungsverfahren geprüft wurde, das Unterbleiben der Raumverträglichkeitsprüfung oder deren negatives Ergebnis, oder
7. sonst eine Bestimmung
  - dieses Gesetzes, ausgenommen § 18 Abs. 4,
  - des NÖ Raumordnungsgesetzes 2014, LGBl. Nr. 3/2015 in der geltenden Fassung,
  - der NÖ Aufzugsordnung 2016, LGBl. Nr. 9/2017,
  - des NÖ Kleingartengesetzes, LGBl. 8210,
  - des NÖ Kanalgesetzes, LGBl. 8230, oder
  - einer Durchführungsverordnung zu einem dieser Gesetze

entgegensteht.

Die Baubehörde kann von der **Überprüfung** des Energieausweises **absehen**, wenn nicht im Verfahren Zweifel an der Richtigkeit des Energieausweises auftreten.

Bei **gewerblichen Betriebsanlagen** ist die Prüfung nach Z 7 auf jene Bestimmungen eingeschränkt, deren Regelungsinhalt durch die gewerberechtliche Genehmigung nicht erfasst ist.

Weisen bewilligte Hauptgebäude bereits einen Widerspruch zum geltenden Bebauungsplan (Z 2) auf, welcher nicht beseitigt werden kann, sind Zubauten und Abänderungen insofern zulässig, als der Istzustand im Hinblick auf die Festlegungen des Bebauungsplanes nicht verschlechtert wird.

Die Z 1 bis 7 stehen dem Bauvorhaben nicht entgegen, wenn es sich um Flächen handelt, für die eine rechtswirksame überörtliche Planung im Sinn des § 15 Abs. 2 Z 1 NÖ ROG 2014 für Flughäfen besteht. Anzuwenden sind lediglich die bautechnischen Bestimmungen dieses Gesetzes über die Parteistellung, die Behördenzuständigkeit und das Verfahren, jeweils samt allfälliger Durchführungsverordnungen.

Bei Hochhäusern und Bauwerken für größere Menschenansammlungen von mehr als 120 Personen (Veranstaltungsstätten) ist ein Vertreter der Feuerwehr als Auskunftsperson einzubinden.

(2) Wenn die Baubehörde eines der im Abs. 1 angeführten Hindernisse feststellt, hat sie den Antrag abzuweisen. Hält sie dessen Beseitigung durch eine Änderung des Bauvorhabens für möglich, dann hat sie dies dem Bauwerber mitzuteilen.

Diese Mitteilung hat eine Frist zur Vorlage der geänderten Antragsbeilagen zu enthalten. Wird diese Frist nicht eingehalten, ist der Antrag abzuweisen.

**Gemäß § 21 NÖ Bauordnung 2014 gilt:**

#### **Verfahren mit Parteien und Nachbarn**

(1) Führt die Vorprüfung (§ 20) zu keiner Abweisung des Antrages, hat die Baubehörde die **Parteien und Nachbarn** (§ 6 Abs. 1 und 3) **nachweislich** vom geplanten Vorhaben nach § 14 zu **informieren** und darauf hinzuweisen, dass bei der Baubehörde in die Antragsbeilagen und in allfällige Gutachten **Einsicht** genommen werden darf. Gleichzeitig sind die Parteien und Nachbarn – unter ausdrücklichem Hinweis auf den Verlust ihrer allfälligen Parteistellung – aufzufordern, eventuelle **Einwendungen** gegen das Vorhaben schriftlich binnen einer Frist von 2 Wochen ab der Zustellung der Verständigung bei der Baubehörde einzubringen. Werden innerhalb dieser Frist keine Einwendungen erhoben, erlischt die Parteistellung. Eine mündliche Verhandlung im Sinn der §§ 40 bis 44 des Allgemeinen Verwaltungsverfahrensgesetzes 1991 in der Fassung BGBl. I Nr. 161/2013, findet nicht statt. Für Parteien und Nachbarn in Wohngebäuden mit mehr als 4 Wohnungen darf die Verständigung auch durch einen mit dem Datum des Anbringens versehenen Anschlag an einer den Hausbewohnern zugänglichen Stelle (Hausflur) in den betroffenen Gebäuden erfolgen, wobei die Eigentümer dieser Gebäude derartige Anschläge in ihren Gebäuden dulden müssen. Die Verständigung ist in diesem Fall gleichzeitig an der Amtstafel oder auf der Homepage der Gemeinde kundzumachen, wodurch die Information dieselben Rechtswirkungen entfaltet wie die persönliche Verständigung.

Gemäß § 25 Abs 3 NÖ Bauordnung 2014 gilt:

**Gemäß § 59 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991) gilt:**

(1) Der Spruch hat die in Verhandlung stehende Angelegenheit und alle die Hauptfrage betreffenden Parteianträge, ferner die allfällige Kostenfrage in möglichst gedrängter, deutlicher Fassung und unter Anführung der angewendeten Gesetzesbestimmungen, und zwar in der Regel zur Gänze, zu erledigen. Mit Erledigung des verfahrenseinleitenden Antrages gelten Einwendungen als miterledigt. Läßt der Gegenstand der Verhandlung eine Trennung nach mehreren Punkten zu, so kann, wenn dies zweckmäßig erscheint, über jeden dieser Punkte, sobald er spruchreif ist, gesondert abgesprochen werden.

Nach Überprüfung des Ansuchens vom 28.10.2022 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, steht dem Bauvorhaben keiner der Punkte aus § 20 Abs. 1 entgegen.

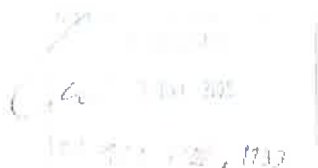
Dazu wird auf das Ergebnis der Vorprüfung vom 15.09.2025 verwiesen.

Mit Schreiben vom 17.09.2025, AZ. 153-9/EZ298-1469/2022 erfolgte die nachweisliche Information der Parteien und Nachbarn gemäß § 21 Abs. 1 NÖ BO 2014.

Mit Schreiben vom 02.10.2025., eingelangt am 03.10.2025., hat Herr Tor K. Hedberg Einwendungen gegen das Vorhaben erhoben.

Diese Einwendungen lauten:

Tor K. Hedberg  
Walzengasse 15  
2380 Perchtoldsdorf



An  
Marktgemeinde Perchtoldsdorf  
Baubehörde  
Marktplatz 11  
2380 Perchtoldsdorf

Perchtoldsdorf 02.10.2025

BETR. **AZ: 153-9/EZ298-1469/2022**  
**Einwände gegen das Vorhaben: Abriss Walzengasse 13**

Sehr geehrte Damen und Herren

innerhalb offener Frist für Einwände zu dem vom Bauwerberin angesuchten Abriss sämtlicher Gebäude auf dem Grundstück Walzengasse 13, Perchtoldsdorf, habe ich nachstehende Einwände und Bedenken

Da die hier aneinander stehende Gebäude sehr alt sind, (ca. 120 Jahre bzw. über 250 Jahre) bestehen reale Gefahren für den Gebäuden auf Walzengasse 15 bei einem Abbruch, alleine durch die mit allen Mauern verbundenen Gebäuden. Der Verlauf und Konstruktion der Mauern sind dazu offenbar nicht gänzlich bekannt. Daher die Einwände und Bedenken gegen den Abriss.

Dass zusätzlich das Ortsbild durch den Abriss sich erheblich nachteilig verändert werden würde, ist hier auch zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Tor K. Hedberg

**Zu den Einwendungen wird durch die Baubehörde folgendes festgestellt:**

Der Einschreiter ist nach den Bestimmungen gem. § 6 Abs.1 Ziffer 3 NÖ Bauordnung 2014 Nachbar. Gem. § 6 Abs.1 NÖ Bauordnung 2014 sind Nachbarn nur dann Parteien, wenn sie durch das fertiggestellte Bauvorhaben bzw. das Bauwerk und dessen Benützung in den in Abs. 2 erschöpfend festgelegten subjektiv-öffentlichen Rechten oder als Inhaber eines Fahr- und Leitungsrechtes nach § 11 Abs. 3 beeinträchtigt werden können.

Daraus folgt, dass im Baubewilligungsverfahren nur solche Einwendungen des Nachbarn, mit denen die Verletzung der in § 6 Abs 2 NÖ BO taxativ (erschöpfend) aufgezählten subjektiv-öffentlichen baurechtlichen Rechte behauptet wird inhaltlich zulässig sind.

Durch den Einschreiter werden Bedenken hinsichtlich der Standsicherheit seiner direkt an die Grundstücksgrenze angebauten, bestehenden und bewilligten Gebäude vorgebracht. Diese sind grundsätzlich als Einwand bezüglich seines subjektiv-öffentlichen Rechtes auf Standsicherheit seiner bewilligten bzw. angezeigten Gebäude zu werten.

Aus den vorliegenden Projektunterlagen geht hervor, dass entlang der Grundstücksgrenze zur Liegenschaft Walzengasse 15, Gst.-Nr. 3006, EZ 30, die an der Grenze bestehenden Mauern auf dem gegenständlichen Gst.-Nr. 33, EZ 298 weitestgehend weiter in Bestand bleiben. Weiters ist aus den Projektunterlagen zu entnehmen, dass zur Aussteifung der verbleibenden Wandscheiben eine Böschung errichtet werden soll.

Die in den Einreichplänen und der Abbruchbeschreibung dargestellten Maßnahmen zur Sicherung sind aus bautechnischer Sicht plausibel und ausreichend, um bei sachgerechter Ausführung des Abbruchs und der Sicherungsmaßnahmen eine statische Beeinträchtigung der bewilligten Gebäude auf dem angrenzenden Grundstück Gst.-3006, EZ 30, Walzengasse 15, auszuschließen zu können.

Grundsätzlich wird darauf verwiesen, dass es sich bei dem Bewilligungsverfahren nach § 14 Z 8 der NÖ Bauordnung 2014 um ein Projektbewilligungsverfahren handelt, die bauliche Abwicklung und Verantwortung sowie die Überwachung betreffend der bewilligungskonformen Ausführung des bewilligten Bauvorhabens, obliegt dem bei der Baubeginns-Meldung gemäß § 25 NÖ Bauordnung 2014 befugten und namhaft gemachten Bauführer und ist nicht Teil des baubehördlichen Bewilligungsverfahrens.

Der vorgebrachte Einwand betreffend der Beeinträchtigung der Standsicherheit der bewilligten Gebäude des Nachbarn verläuft daher ins Leere.

Weiter wurde durch den einschreitenden Nachbarn vorgebracht, dass durch den Abbruch das Ortsbild nachteilig verändert wird. Einwendungen, die auf die Einhaltung des Ortsbildes bzw. auf den Schutz des Ortsbildes gem. § 56 NÖ Bauordnung 2014 abzielen, stellen kein subjektiv-öffentliches Nachbarrecht gem. § 6 Abs.2 NÖ Bauordnung 2014 dar und sind daher nicht zulässig.

Weiter ist festzuhalten, dass der Prüfumfang der Baubehörde im Baubewilligungsverfahren auch die Einhaltung der Bestimmungen gem. § 56 NÖ Bauordnung und somit den Schutz des Ortsbildes umfasst. Die Frage über die Einhaltung der Bestimmungen gem. § 56 NÖ Bauordnung 2014 sowie der Bebauungsvorschriften der Marktgemeinde Perchtoldsdorf wurde anhand der im Zuge des Bewilligungsverfahrens eingeholten Gutachten und Stellungnahmen von Herrn Architekten Dipl.-Ing. Dungl (Gestaltungsbeirat der Marktgemeinde Perchtoldsdorf) sowie dem durch den Bauwerber vorgelegten Privatgutachten von Ao. Univ.-Prof. Dipl.-Ing. Dr. techn. Caroline Jäger-Klein geklärt. Aus dem der Baubehörde aufliegenden Gutachten und dem im Ermittlungsverfahren festgestellten Sachverhalt kann kein generelles Abbruchverbot für die gegenständliche Liegenschaft Walzengasse 13, Gst.-Nr. 33 bzw. Gst.-Nr. 34, EZ 298 abgeleitet werden.

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

## II.

Gemäß § 23 Abs. 2 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) kann die Baubehörde mit Auflagen insbesondere die Vorlage von Berechnungen, Befunden und Bescheinigungen von staatlich autorisierten oder akkreditierten Stellen, Ziviltechnikern oder befugten Gewerbeberechtigten zum Nachweis der Einhaltung von Vorschriften und technischen Regeln vorschreiben.

Zu Auflagepunkt 1:

Gemäß § 68 NÖ Bauordnung 2014 (NÖ BO 2014) gilt auszugsweise:

- (1) Der **Abbruch von Bauwerken** muss so erfolgen, dass die Standsicherheit
- des angrenzenden Geländes,
  - eines allenfalls anschließenden Bauwerks und
  - einer allenfalls anschließenden öffentlichen Verkehrsfläche
- nicht gefährdet wird.
- (2) Beim Abbruch von Bauwerken müssen
- Versorgungsleitungen (z. B. Wasser, Strom, Gas) abgesichert,
  - Entsorgungsleitungen (z. B. Kanal) abgeschlossen und
  - Senkgruben oder Hauskläranlagen abgetragen oder gereinigt und mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt
- werden.
- (3) **Kellerdecken** müssen abgebrochen und die Kellerräume mit hygienisch einwandfreiem Material aufgefüllt und verdichtet werden, wenn
- sich die Bauwerke innerhalb von Straßenfluchtlinien befinden oder
  - dies notwendig ist, um Gefahren für das Leben oder die Gesundheit von Personen oder für die Sicherheit von Sachen zu vermeiden.
- (4) **Wände und Fundamente** von Bauwerken müssen abgetragen werden, und zwar
- auf dem innerhalb von Straßenfluchtlinien liegenden Teil eines Grundstücks bis 50 cm
  - auf anderen Teilen eines Grundstücks bis 25 cm
- unter das angrenzende Gelände.

(5) Bleiben im Fall des Abbruchs **Mauern und Mauerteile** stehen, die nicht verputzt sind, so sind diese vom Eigentümer des Bauwerks umgehend zu **verputzen**, wenn diese nicht witterungsbeständig ausgeführt sind. Der Verputz ist so wie an den übrigen Mauern des Bauwerks auszuführen. Kommt der Eigentümer des Bauwerks dieser Verpflichtung nicht nach, hat die Baubehörde unter Gewährung einer angemessenen Frist diese Verpflichtung aufzutragen.

Zum Nachweis der Einhaltung der Anforderungen an den Abbruch von Bauwerken (§ 68 NÖ BO 2014) ist der ausdrückliche Hinweis auf der Bescheinigung des Bauführers erforderlich.

### III.

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 2025 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderungen der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 76,50

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.  
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

### Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe gemäß TP 30	€	76,50
<b>Summe Verfahrenskosten</b>	<b>€</b>	<b>76,50</b>

## RECHTSMITTEL

Es besteht das Recht gegen diesen Bescheid Berufung einzulegen.

Die Berufung muss

- binnen zwei Wochen nach Zustellung schriftlich - in jeder technisch möglichen Form - bei der Bürgermeisterin der Marktgemeinde Perchtoldsdorf eingebracht werden,
- diesen Bescheid bezeichnen und
- eine Begründung des Antrages enthalten.

### HINWEIS

Die Gebühr für die Berufung beträgt € 21,00.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 1/2015 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 i.d.g.F. vorgelegt werden.

Hinsichtlich der Ausführungsfristen, des Baubeginns sowie der Fertigstellung wird ausdrücklich auf die Bestimmungen der §§ 24, 26 und 30 NÖ Bauordnung 2014 hingewiesen.

Hinsichtlich der Fertigstellung von anzeigepflichtigen Vorhaben (§ 15 NÖ BO 2014) wird auf die Bestimmungen des § 15 Abs. 8 NÖ BO 2014 hingewiesen.

Falls Arbeiten auf oder neben der Straße den Straßenverkehr beeinträchtigen, wird darauf hingewiesen, dass gemäß § 90 Straßenverkehrsordnung eine Bewilligung der Behörde erforderlich ist.

Falls Arbeiten im Bereich der Wiener Hochquellenwasserleitung stattfinden, ist vor Baubeginn mit der zuständigen Magistratsabteilung (MA 31) der Stadt Wien in Angelegenheit der Absicherungsmaßnahmen der Wiener Hochquellenwasserleitung das Einvernehmen herzustellen.

Gemäß § 11 Abs. 1 Gebührengesetz 1957, BGBl. 267/1957, i.d.g.F. sind Gebühren aller Unterlagen **in der Höhe von € 107,90** zu entrichten.

1 x Ansuchen á € 14,30	€	14,30
3 x Gutachten à € 11,70	€	35,10
3 x Abbruchpläne à € 7,80	€	23,40
3 x Beschreibungen á € 11,70	€	35,10
<b>Summe Bundesgebühr</b>	<b>€</b>	<b>107,90</b>

Somit ist für den Bescheid mit der AZ. 153-9/EZ298-1469/2022 eine **Gesamtsumme von € 184,40** an eine der in der Fußzeile stehenden Bankverbindungen unter Angabe der AZ = Verwendungszweck zu entrichten (§ 210 Bundesabgabenordnung).

**Beilagen:**

Protokoll der Vorprüfung

Abbruchplan und Beschreibung 1-fach (ergeht an Bauwerber und Bauführer)

**Ergeht an:**

Bauwerber/Eigentümer: Walzengasse 13 Projekt GmbH & Co KG, Mag. Clemens Richter als Masseverwalter der Walzengasse 13 Projekt GmbH & Co KG, vertreten durch Engelhart Richter & Partner Rechtsanwälte OG, Esteplatz 4, 1030 Wien  
Nachbar: Tor Hedberg, Walzengasse 15, 2380 Perchtoldsdorf


**Ergeht zur Information an:**

Finanzabteilung im Haus

Bauakt

Für die Bürgermeisterin

Dipl.-Ing. Johannes Stephan Leoni, Leiter der Bauabteilung

	<p>Dieses Dokument wurde amtssigniert. Informationen zur Prüfung der elektronischen Signatur und des Ausdrucks finden Sie unter: <a href="http://www.perchtoldsdorf.at">www.perchtoldsdorf.at</a> bzw. <a href="http://www.signaturpruefung.gv.at">www.signaturpruefung.gv.at</a></p>
--	---