

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 16/26b

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 20.04.2026, 14 E 16/26b, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Sparkasse Neunkirchen, FN 110111d
2620 Neunkirchen, Hauptplatz 2

vertreten durch: Mag. Klaus Haberler, Rechtsanwalt
2620 Neunkirchen, Schwarzottstraße 2a

Verpflichtete Partei: Modern Nord.M BauGmbH, FN 528667b
2232 Deutsch Wagram, Angerer Bundesstraße 1c

Masseverwalter: Dr. Werner Borns, Rechtsanwalt
2230 Gänserndorf, Strassergasse 1/DG

Wegen: € 70.000,-- samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 20.04.2026 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 27.05.2026 (Tag der Befundaufnahme). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

1.4. Schätzmethode:

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung der Verkehrswerte mittels Sachwertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der

- **145/314 Anteil (B lfd. Nr. 4)**
- **12/314 Anteil (B lfd. Nr. 5)**

am 27.05.2026 von 09:00 Uhr bis 09:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Herr Janzarzik, Geschäftsführer der Modern Nord.M BauGmbH – Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Janda, Mitarbeiter der Kanzlei Dr. Borns
3. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
4. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 19.05.2026

1.5.4. Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 12.07.2023

1.5.5. Nachtrag zum Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag vom 12.07.2023

1.5.6. Nutzwertgutachten vom 15.07.2023

1.5.7. Einsichtnahme in den Bauakt bei der Stadtgemeinde Gänserndorf

1.5.8. Fotos

Bestandsverhältnisse

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Hinzuweisen ist, dass laut Mitteilung von Herrn Janzarzik, Geschäftsführer der Modern Nord.M BauGmbH – Verpflichtete Partei, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus von ihm bewohnt wird. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde laut Auskunft von Herrn Mag. Janda (Mitarbeiter der Kanzlei Dr. Borns – Masseverwalter) nicht abgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht liegt diesbezüglich ein Prekarium vor. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Hinzuweisen ist, dass laut Mitteilung von Herrn Janzarzik, Geschäftsführer der Modern Nord.M BauGmbH – Verpflichtete Partei, die bewertungsgegenständliche Anteile von ihm benutzt werden. Ein schriftlicher Mietvertrag wurde laut Auskunft von Herrn Mag. Janda (Mitarbeiter der Kanzlei Dr. Borns – Masseverwalter) nicht abgeschlossen. Aus gutachterlicher Sicht liegt diesbezüglich ein Prekarium vor. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Auskünfte von Herrn Janzarzik, Geschäftsführer der Modern Nord.M BauGmbH – Verpflichtete Partei

Laut Auskunft von Herrn Janzarzik, Geschäftsführer der Modern Nord.M BauGmbH – Verpflichtete Partei, wurde keine Hausverwaltung bestellt und es ist keine Reparaturrücklage vorhanden.

Rückstände bei der Stadtgemeinde Gänserndorf

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 21.07.2026 ist ein Rückstand vom gesamt € 6.217,77 betreffend der Liegenschaft EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 21.07.2026



Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1, 2230 Gänserndorf
UID: ATU16224100

Homepage: www.gaensendorf.at
E-Mail: finanzen@gaensendorf.at
Telefon: 02262/2651 DW 54
Fax: 02262/2651 - 6

Forderungen

Abgabe	Beleg	M.	Buchung	Fällig	L.Mahnung	Text	UST%	Rechnung	UST	Zahlung	UST	Saldo Brutto
Kunde: 12384/1, Modern Nord.M BauGmbH, Angerer Bundesstraße 1c, 2232 Deutsch Wagram / Objekt: Pz. 1331/121, EZ 5340, Waldheimstraße 9a Haus 1, 2230 Gänserndorf												
Zustellungsbevollmächtigter: 8504, Dr. Borns Werner, Strassergasse 1, 2230 Gänserndorf												
25 /1	SOLL/2157	99	25.08.2025	30.09.2025		Wasseranschlussabgabe AZ: FIN-12384-K-20.....	10,00	1 339,38	133,94			1 473,32
54 /1	SOLL/2157	99	25.08.2025	30.09.2025		Kanaleinmündungsabgabe AZ: FIN-12384-K-....	10,00	3 756,06	375,61			4 131,67
4 /1	SOLL/2561	99	27.10.2025	15.11.2025		Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	10,00	30,00	3,00			33,00
52 /1	SOLL/2561	99	27.10.2025	15.11.2025		Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	10,00	107,21	10,72			117,93
4 /1	SOLL/628	99	26.01.2026	15.02.2026		Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	10,00	30,00	3,00			33,00
52 /1	SOLL/628	99	26.01.2026	15.02.2026		Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	10,00	111,33	11,13			122,46
Summe								5 373,98	537,40	0,00	0,00	5 911,38
Kunde: 12384/2, Modern Nord.M BauGmbH, Angerer Bundesstraße 1c, 2232 Deutsch Wagram / Objekt: Pz. 1331/121, EZ 5340, Waldheimstraße 9a Haus 2, 2230 Gänserndorf												
Zustellungsbevollmächtigter: 8504, Dr. Borns Werner, Strassergasse 1, 2230 Gänserndorf												
4 /1	SOLL/2561	99	27.10.2025	15.11.2025		Bereitstellungsgebühr 4. Quartal 2025	10,00	30,00	3,00			33,00
52 /1	SOLL/2561	99	27.10.2025	15.11.2025		Kanalbenützungsgebühr 4. Quartal 2025	10,00	107,21	10,72			117,93
4 /1	SOLL/628	99	26.01.2026	15.02.2026		Bereitstellungsgebühr 1. Quartal 2026	10,00	30,00	3,00			33,00
52 /1	SOLL/628	99	26.01.2026	15.02.2026		Kanalbenützungsgebühr 1. Quartal 2026	10,00	111,33	11,13			122,46
Summe								278,54	27,85	0,00	0,00	306,39
Summe Kunde 12384								5 652,52	565,25	0,00	0,00	6 217,77

Erstellt am 21.07.2026 10:23:00 von Thomas Pleininger

Seite 1 von 1

Auszug Energieausweis (Bauakt – Stadtgemeinde Gänserndorf)

Energieausweis für Wohngebäude

OIB Österreichische
Institute für Bautechnik

OIB-Richtlinie 6
Ausgabe April 2019

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF

Bundestempelgebühr
€ 24,20 eingezahlt

RN:

Datum: 29.03.2022

BEZEICHNUNG Doppelwohnhaus Gebäude(teil): EG-10G Nutzungsprofil: Einfamilienhäuser Straße: Waldheimstrasse - 9a PLZ/Ort: 2230 Gänserndorf Grundstücksnr.: 1331/121	Umsetzungsstand Planung Baujahr: 2022 Letzte Veränderung: 2022 11. Feb. 2022 Katastralgemeinde: Gänserndorf KG-Nr.: 4006 Seehöhe: 165 m
---	--

SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWARMEBEDARF, PRIMÄRENERGIEBEDARF, KOHLEN-DIOXIDEMISSIONEN UND GESAMTENERGIEEFFIZIENZ-FAKTOR jeweils unter STANDORTKLIMA-(SK)-Bedingungen

	HWB _{ref,t}	PEB _{sk}	CO _{2,sk}	f _{eff,sk}
A++		A++	A++	A++
A+				
A				
B	B			
C				
D				
E				
F				
G				

Bewilligt mit baubehördlichem
Bewilligungsbescheid vom 29.03.2022
Zahl: 350-0xx 2022
Stadtgemeinde Gänserndorf, am 29.03.2022
Der Bürgermeister:

HWB_{ref,t} Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in die Räume beheizt werden muss, um das auf einer normal gefundeten Bauteiltemperatur ohne Berücksichtigung möglicher Beiträge aus Wärmelagerung (z.B. Wärmepumpe) zu halten.

WWAB Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudenutzung als Flächenbezogenen Defaultwert festgelegt.

HEB Bei Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudeinternen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste bei Wärmeabstrahlung, der Wärmeleitung der Wärmeisolation und der Wärmeabgabe sowie möglicher Füllverluste.

HRSB Der Haushaltsstrombedarf ist als flächenbezogener Defaultwert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen flächenbezogenen Stromverbrauch eines durchschnittlichen Haushalts.

KC Das Referenzklima ist ein hypothetisches Klima, das für die Ermittlung von Energiekennzahlen.

EER Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Heizwärmebedarf, zusätzlichen Energieerträge und zusätzlich einen möglichen Heizwärmebedarf. Der Endenergiebedarf entspricht einer Energieerzeugung, die eingekauft werden muss, um den Energiebedarf zu decken.

f_{eff,sk} Der Gesamtenergieeffizienzfaktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf abzüglich möglicher Energieerträge und zusätzlich des aus der Heizwärmeabstrahlung resultierenden Referenz-Endenergiebedarf (Referenzwert 200%).

PEB Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird anhand eines Primärenergiekoeffizienten (PEK_{sk}) und eines nicht erneuerbaren Primärenergiekoeffizienten (PEK_{sk,ne}) berechnet.

CO_{2,sk} Gesamte (net) Endenergiebedarf zuzurechnenden durchschnittlichen Kohlendioxidemissionen (Treibhausgas), einschließlich jener für Vorstufen.

SK Das Standortklima ist das reale Klima am Gebäudestandort. Dieses Klimamodell wurde auf Basis der Klimadaten (1610 bis 1899) der Zentralanstalt für Meteorologie und Gestirnskunde für die Jahre 1610 bis 2001 gegenüber der Vorhersage aktualisiert.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Benutzerverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizter Brutto-Grundfläche an.

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 6 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/31/EU vom 19. Mai 2010 über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden bzw. 2018/844/EU vom 30. Mai 2018 und des Energieausweis-Vorbereitungsgesetzes (EAVG). Der Ermittlungsbereich für die Konversionskoeffizienten für Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist für Strom: 2013-09 – 2018-08, und es wurden übliche Allokationsregeln unterstellt.

Version: AX3000 für Adplan (20211119) 64 Bit V2021

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 19.05.2026

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

EINLAGEZAHL 5340

Letzte TZ 3006/2026

WOHNUNGSEIGENTUM

***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1331/121	G GST-Fläche *	711	
	Bauf.(10)	156	
	Gärten(10)	555	Waldheimstraße 9a

Legende:

G: Grundstück im Grenzkataster

*: Fläche rechnerisch ermittelt

Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)

Gärten(10): Gärten (Gärten)

2.1.1. Gutsbestände:

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340**, Grundbuch **06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

4 ANTEIL: 145/314
Modern Nord.M BauGmbH (FN 528667b)
ADR: Angerer Bundesstraße 1c, Deutsch Wagram 2232
a 865/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2023-07-12 Eigentumsrecht
b 865/2024 Wohnungseigentum an Haus 9a-2
c 1631/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-26
(LG Korneuburg, 36 S 26/26d)

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340**, Grundbuch **06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

5 ANTEIL: 12/314
Modern Nord.M BauGmbH (FN 528667b)
ADR: Angerer Bundesstraße 1c, Deutsch Wagram 2232
a 865/2024 Kauf- und Wohnungseigentumsvertrag 2023-07-12 Eigentumsrecht
b 865/2024 Wohnungseigentum an PKW 9a-1
c 1631/2026 Eröffnung des Konkurses am 2026-02-26
(LG Korneuburg, 36 S 26/26d)

2.1.2. Eigentumsverhältnisse:

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Modern Nord.M Bau GmbH

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Modern Nord.M Bau GmbH

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1.4 A 2 - Blatt:

***** A2 *****	
1	a 865/2024 Eröffnung der Einlage für Gst 1331/121 aus EZ 4296
2	a 2340/2020 7369/2023 786/2024 865/2024 Entrichtung der Ergänzungsabgabe hins Gst 1331/121
	b 865/2024 Übertragung der vorangehenden Eintragung(en) aus EZ 4296
3	a 10086/2025 Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf Gst 1331/29 für Gst 1331/121
	b 10086/2025 Geh- Fahr- und Leitungsrecht auf Gst 1331/120 für Gst 1331/121
	c 10086/2025 Recht der Dienstbarkeit des Müllplatzes auf Gst 1331/118 für Gst 1331/121
	d 10086/2025 Recht der Dienstbarkeit der Sickerfläche auf Gst 1331/118 für Gst 1331/121

2.2. Grundstücksausmaße:

Grundbuch 06006 Gänserndorf, EZ 5340, BG Gänserndorf

***** A1 *****			
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
1331/121	G GST-Fläche	*	711
	Bauf.(10)	156	
	Gärten(10)	555	Waldheimstraße 9a
Legende:			
G: Grundstück im Grenzkataster			
*: Fläche rechnerisch ermittelt			
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)			
Gärten(10): Gärten (Gärten)			

2.1.5 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.3. Lage

Abbildung 1:

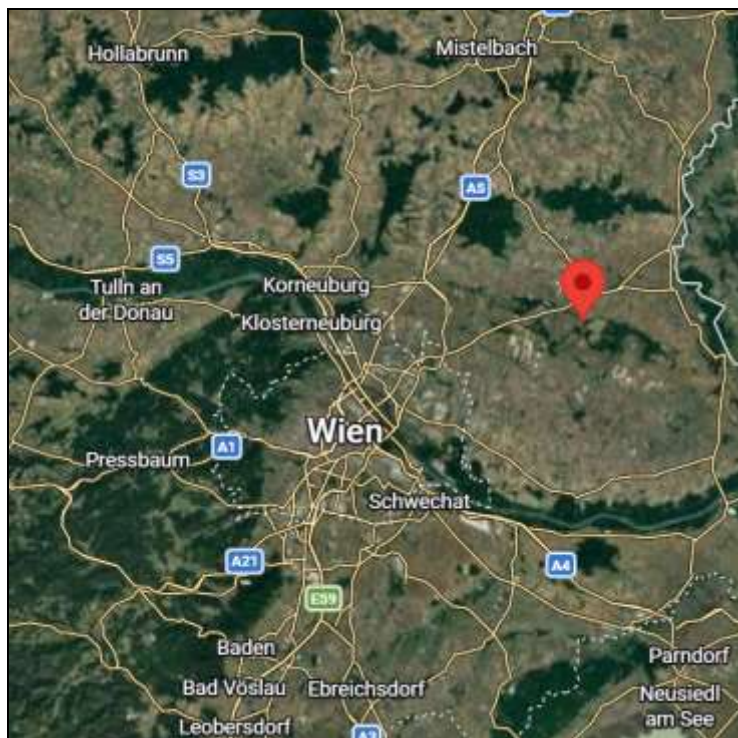


Abbildung 2:

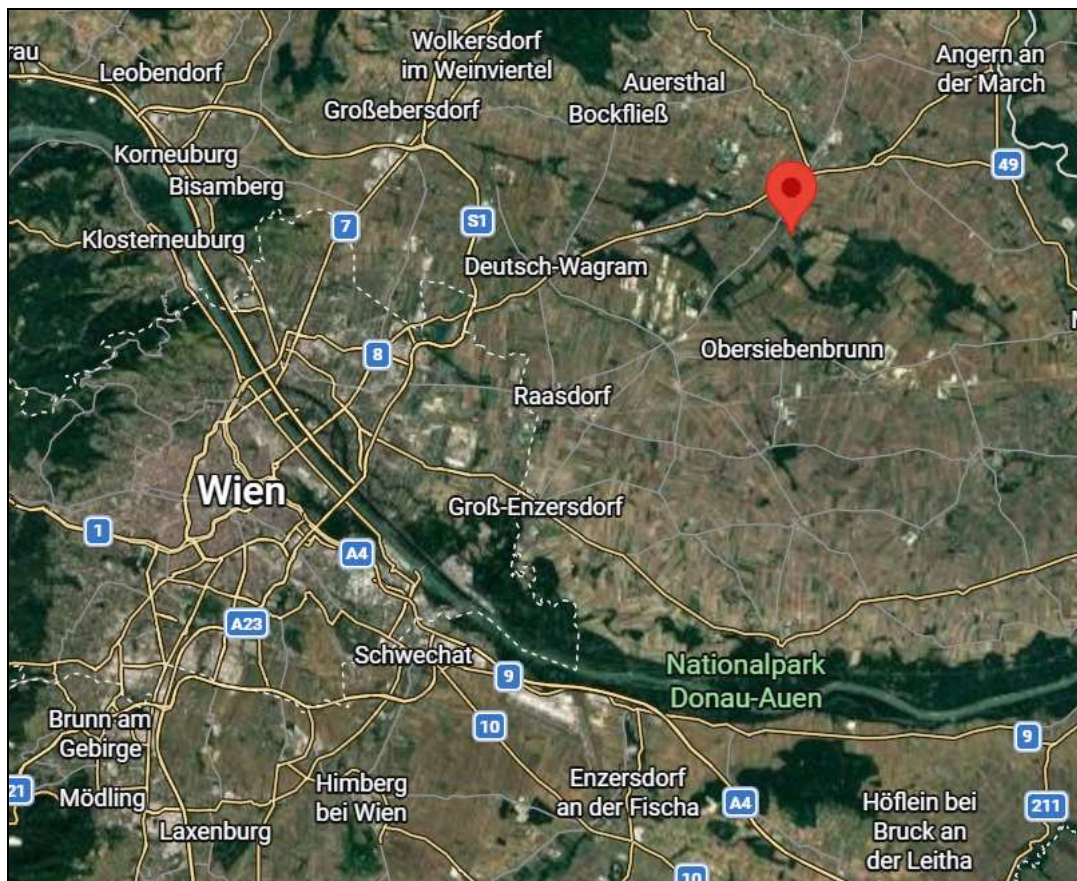


Abbildung 3:

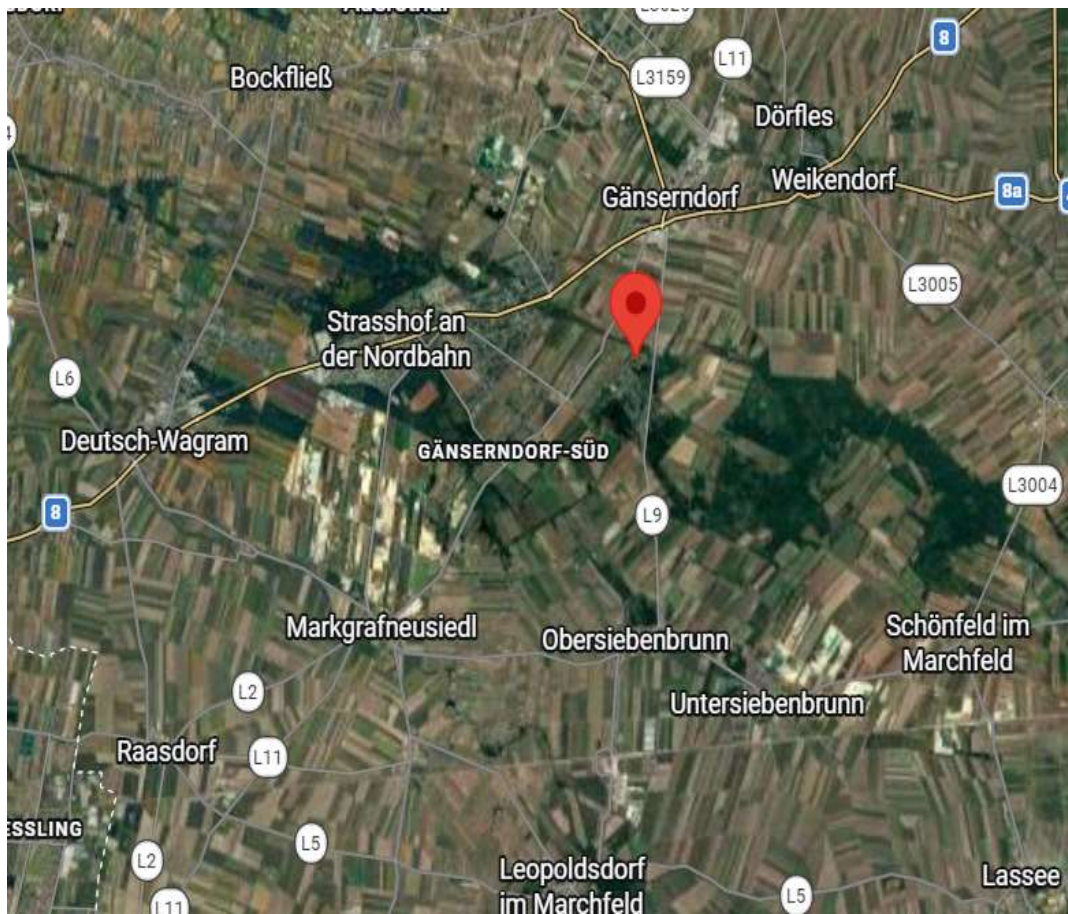
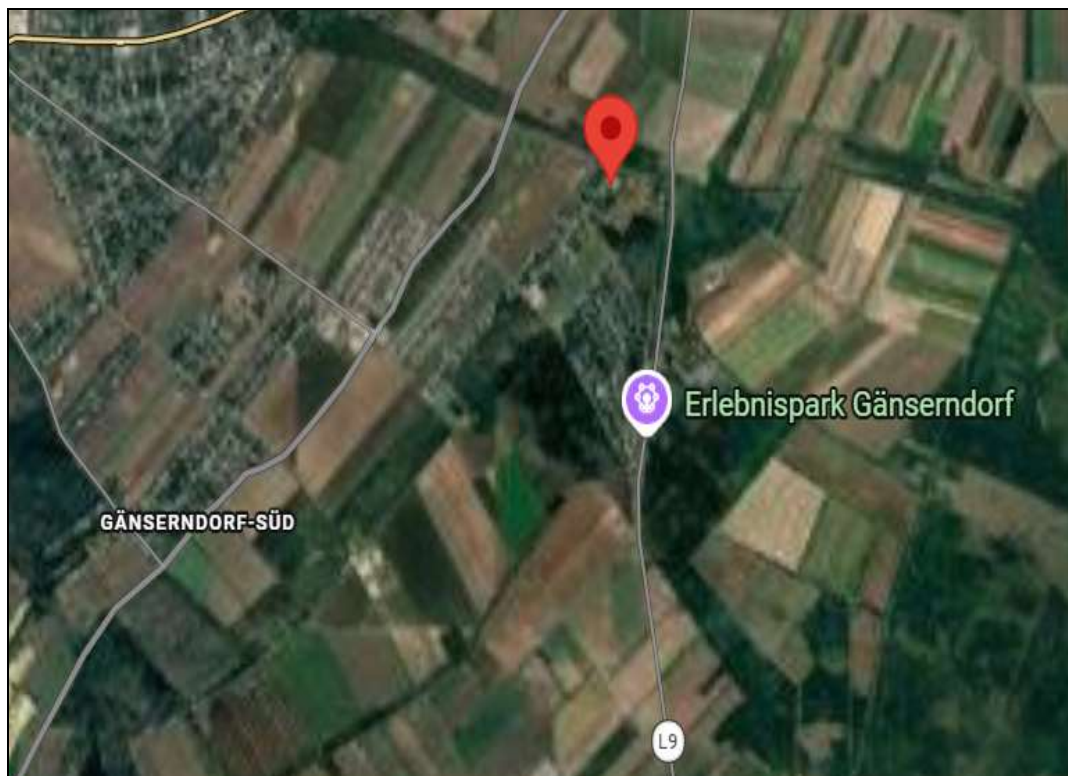
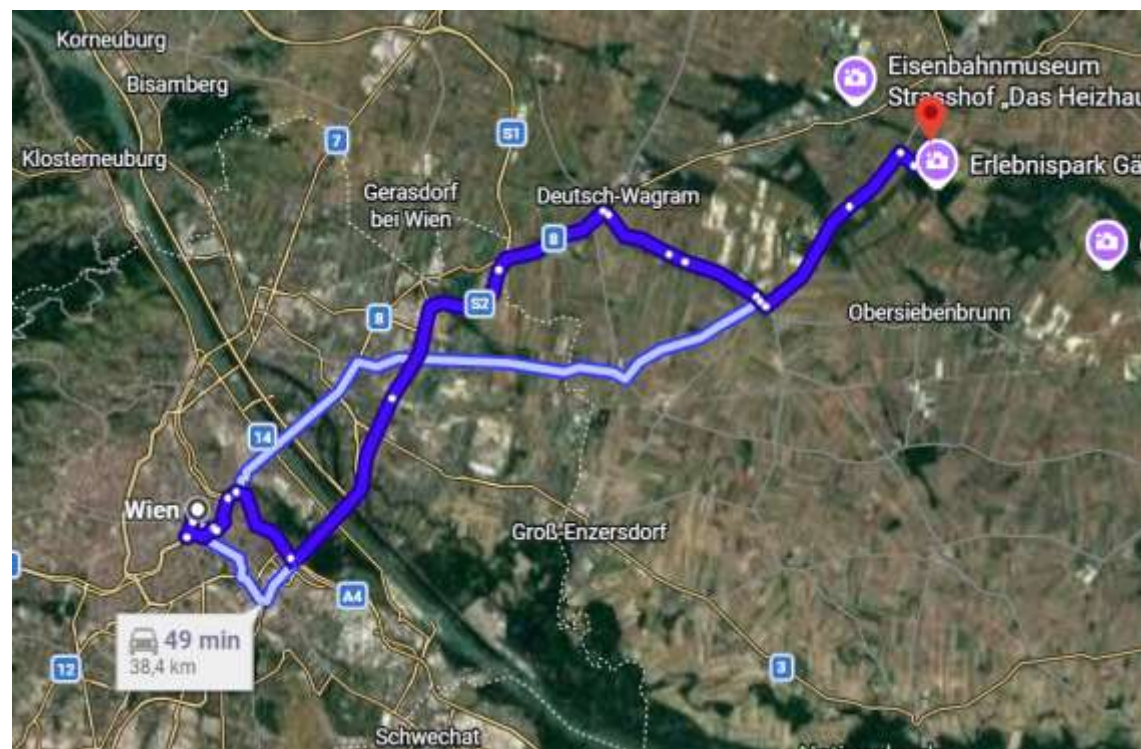


Abbildung 4:

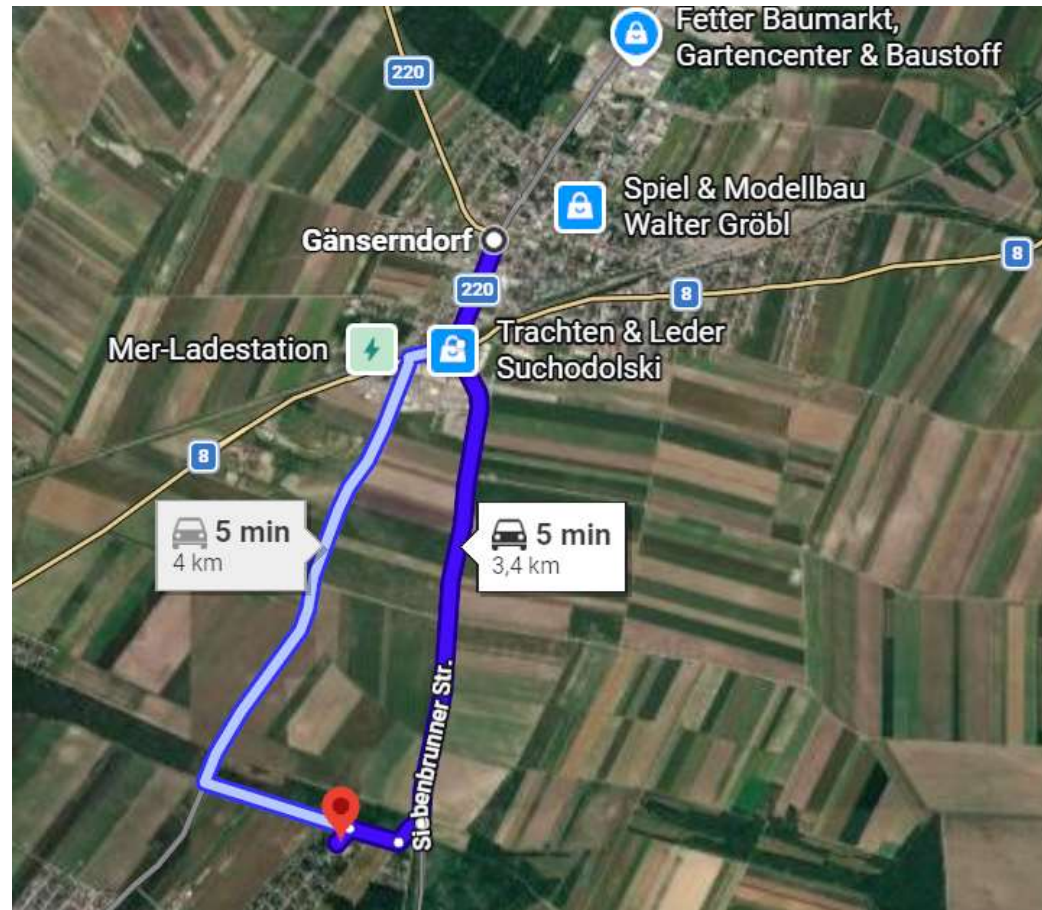




Verkehrsanbindung nach Wien



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - Stadt



2.4. Objektbeschreibung:

EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf

Wohnhausanlage mit einem Doppelhaus und 3 KFZ Stellplätzen



ECKDATEN – WOHNHAUSANLAGE mit einem Doppelhaus und 3 KFZ Stellplätzen

Bezeichnung: Doppelhaus mit 3 KFZ Stellplätzen

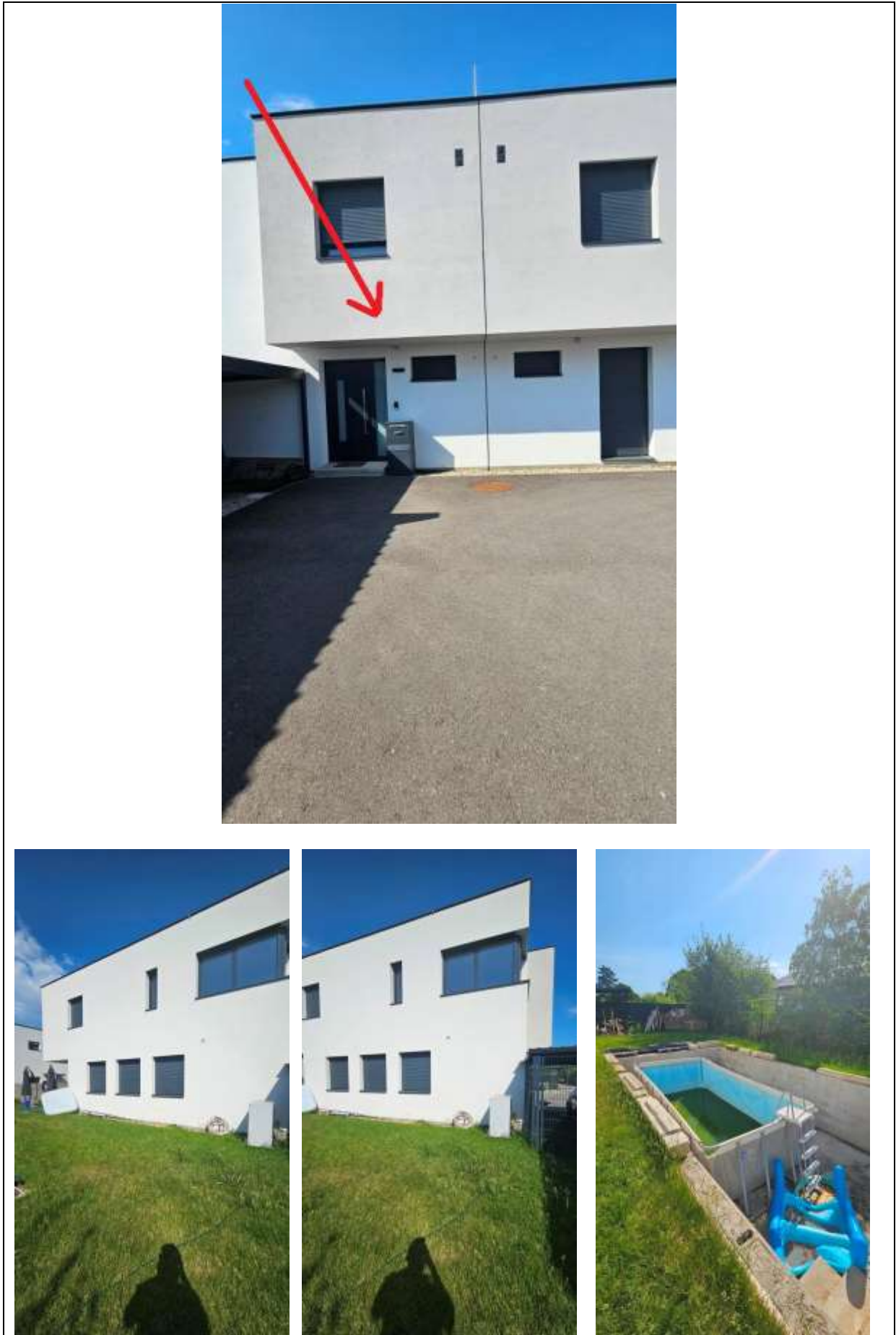
Bauartklasse: Bauartklasse 1 (massive Bauweise)

Bauart: massive Bauweise

Bewertungsgegenständliche Anteile:

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a





Gemäß Nutzwertgutachten vom 15.07.2023 ist folgendes Zubehör zu den bewertungsgegenständlichen Anteilen dazugehörig:

- Terrasse 9a-2
- Garten 9a-2

Beheizung:

Laut Mitteilung von Herrn Janzarzik, Geschäftsführer der Modern Nord.M BauGmbH – Verpflichtete Partei, erfolgt die Beheizung des Doppelhauses mittels einer Luft-Wärmepumpe. Eine Funktionsüberprüfung wurde durch den Sachverständigen nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

Fenster:

Kunststofffenster mit Außenjalousien

Bauliche Abtrennung zum Doppelhaus 9a-1:

Es wird darauf hingewiesen, dass keine bauliche Abtrennung (weder im Innenbereich des Doppelhauses sowie im Gartenbereich) mit dem Doppelhaus 9a-1 (nicht bewertungsgegenständlich) vorhanden ist. Im Innenbereich wurden keine Trennwände errichtet – siehe diesbezüglich „Beschreibung der Räumlichkeiten“ im Gutachten



Beschreibung der Räumlichkeiten - Haus 9a-2

Erdgeschoss

Vorraum: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche



Garderobe:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



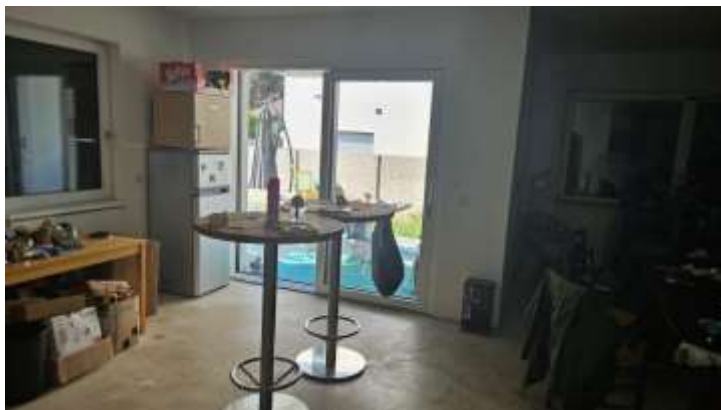
Technikraum:

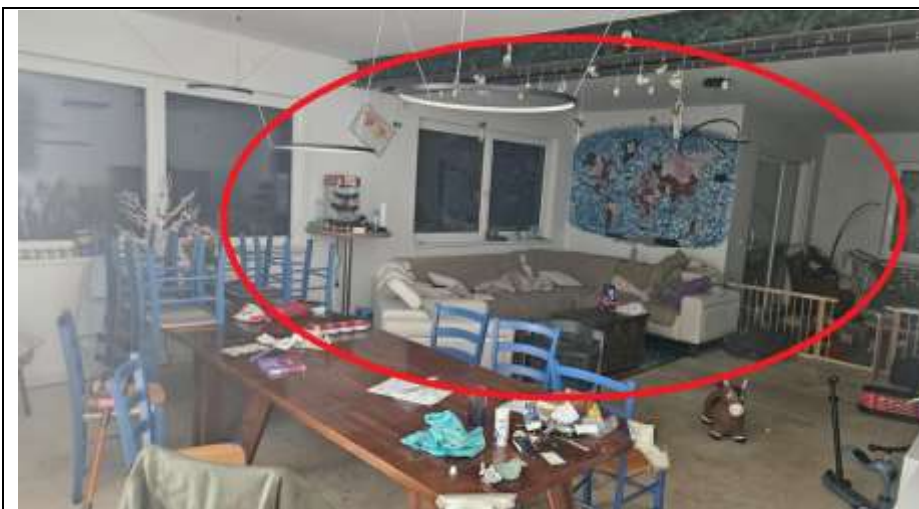
Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Wohnküche:

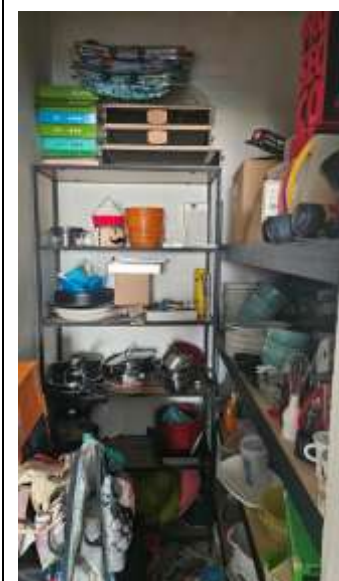
Betonboden, Wände und Decke gestrichen
(keine bauliche Abtrennung zum Doppelhaus 9a-1 vorhanden)





Speis:

Betonboden, Wände und Decke gestrichen



Obergeschoss

<u>Flur:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen (keine bauliche Abtrennung zum Doppelhaus 9a-1 vorhanden)
---------------------	---

<u>WC:</u>	Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen
-------------------	---

<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
-----------------------	--

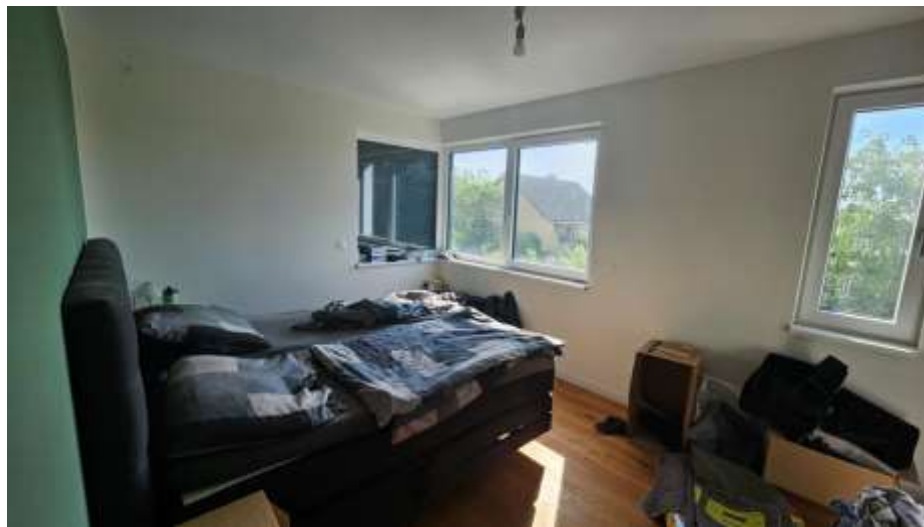
<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
-----------------------	--

<u>Zimmer:</u>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
-----------------------	--

<u>Badezimmer:</u>	Rohzustand
---------------------------	------------

Fotoreihe Obergeschoss







Außenanlagen

- Garten
- Terrasse
- Schwimmbecken im Rohzustand



B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340**, Grundbuch **06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Gemäß Nutzwertgutachten vom 15.07.2023 gliedert sich der bewertungsgegenständliche PKW 9a-1 wie folgt auf:

- KFZ – Stellplatz 11
- KFZ – Stellplatz 12



KFZ – Stellplatz 11 – Überdachung vorhanden



KFZ – Stellplatz 12 – Überdachung vorhanden



Anmerkung elektrische Anlage:

Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen.

2.5. Objektgröße:

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Laut Nutzwertgutachten vom 15.07.2023 beträgt die Wohnnutzfläche der bewertungsgegenständlichen Anteile:

Erdgeschoss: ca. 57,57 m²
Obergeschoss: ca. 65,46 m²
Wohnnutzfläche gesamt: ca. 123,03 m²

- Terrasse: ca. 7,64 m²
- Garten: ca. 233,40 m²

Auszug Nutzwertgutachten vom 15.07.2023

TOP	Lage	Raum	Nutzfläche	NW-Faktor	Einzel nutzwert genau	Einzel nutzwert gerundet	Summe Nutzwert pro WE-Objekt	
TOP 9a_2 Wohnung	Erdgeschoss	Vorraum	6,21					
		Technik	3,04					
		Bad-WC	2,62					
		Garderobe	2,45					
		Speis	2,45					
		Wohnküche	40,80					
		Summe	57,57	0,950	54,692	55		
	Zuschlag	Terrasse 9a-2	7,64	0,238	1,815	2		
	Zubehör	Garten 9a-2	233,40	0,100	23,340	23		
	Obergeschoss	Vorraum	5,92					
		WC	1,58					
		Bad	7,91					
		Zimmer	15,98					
		Zimmer	17,62					
		Zimmer	16,45					
Summe		65,46	1,000	65,460	65			

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340**, Grundbuch **06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Laut Nutzwertgutachten vom 15.07.2023 betragen die Nutzflächen wie folgt:

KFZ – Stellplatz 11: ca. 14,45 m²
 KFZ – Stellplatz 12: ca. 14,45 m²

Auszug Nutzwertgutachten vom 15.07.2023

TOP	Lage	Raum	Nutzfläche	NW-Faktor	Einzel nutzwert genau	Einzel nutzwert gerundet	Summe Nutzwert pro WE-Objekt
PKW 9a-1	Erdgeschoss	KFZ-Stellplatz 11	14,45				
KFZ-Stellplatz		KFZ-Stellplatz 12	14,45				
			28,90	0,425	12,283	12	12

Hinzuweisen ist, dass die Wohnnutzfläche bzw. die Nutzflächen augenscheinlich durch den Sachverständigen kontrolliert wurden. Eine Neuvermessung wurde nicht durchgeführt und diesbezüglich keine Haftung übernommen.

2.6. Gesamtzustand:

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des Gebäudes dem Alter entsprechend als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Hinzuweisen ist, dass noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen sind.

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand der bewertungsgegenständliche Anteile als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.7. Sicherungen

- Blitzschutz vorhanden

2.8. Anschlüsse:

Die Liegenschaft ist an alle üblichen öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen. (Wasser, Kanal, Strom). Der Gehsteig ist hergestellt.

2.9. Baubehörde:

Fertigstellungsanzeige vom 05.02.2024

Stadtgemeinde Gänserndorf 2230, Rathausplatz 1 02282-2651 - gemeinde@gaenserndorf.at www.gaenserndorf.at	Gänserndorf ... für dich da! 
Reif Immobilien GmbH Obachgasse 16-18/1 1220 Wien	Bearbeiter: Beatrice Kubick Telefon: 02282/2651 - 10 E-Mail: bauamt@gaenserndorf.at Datum: 05.02.2024
Betreff: Ihre Fertigstellungsanzeige gem. § 30 NÖ Bauordnung 2014 vom 05.02.2024 – Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Carports Geringfügige Abänderungen der Raumaufteilung AZ: BAU-018-2022	
Sehr geehrte Damen und Herren!	
Sie haben bei der Stadtgemeinde Gänserndorf die Fertigstellungsanzeige inkl. aller erforderlichen Unterlagen für das nachstehende Bauvorhaben eingebracht:	
<u>Anschrift des Bauvorhabens:</u>	2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a, Parz. 1331/121, EZ: 4296, 06006 KG Gänserndorf
<u>Art des Bauvorhabens:</u>	Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Carports Geringfügige Abänderungen der Raumaufteilung
<u>Baubewilligung vom:</u>	07.07.2023
<u>Gemäß § 30 der Nö.-Bauordnung 2014 ist das gegenständliche Bauvorhaben nunmehr abgeschlossen.</u>	
Nachstehende Bundesstempelgebühren für die eingereichten Unterlagen der Fertigstellungs- meldung stellen wir in Rechnung:	
Kostenhinweis:	
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30	€ 14,30
Barauslagen Bundesgebühr € 7,80	€ 15,60
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90	€ 31,20
Summe Bundesgebühren	€ 61,10
Summe gesamt	€ 61,10
Sie werden gebeten den angeführten Betrag innerhalb von 14 Tagen mittels beiliegenden Zahlscheins anher zu überweisen.	
Mit freundlichen Grüßen Für den Bürgermeister:	
 i.A. Beatrice Kubick	
DVR-Nr.: 0094579 UID-Nr.: ATU 16224100 Bankverbindung: Bank Austria AG IBAN: AT381200000452503907 BIC: BKAUATWW	

Stadtgemeinde Gänserndorf
2230 Gänserndorf, Rathausplatz 1
02282-2651-0 · gemeinde@gaenserndorf.at
www.gaenserndorf.at



P24-0169

Gänserndorf
... für dich da!



Vorname, Name Reif Immobilien GmbH	Aktuelle Anschrift Obachgasse 16-18/1	Stadtgemeinde Gänserndorf
PLZ / Ort 1220 Wien	e-mail office@reifgmbh.at	Eingel. 05. Feb. 2024
Telefon 01 27 033 84		Zahl: Big:
		Erläutert: <i>Reif</i>

Bundesstempelgebühr
€ 14,30 eingehoben
13.02.2024

Anzeige der Fertigstellung

Unter Hinweis auf das mit Baubewilligungsbescheid bewilligte Bauvorhaben

Zahl BAU-018-2022
Datum Baubescheid 07.07.2023
Bezeichnung des Bauvorhabens Waldheimstr. 9a, 2230 Gänserndorf
Errichtung Doppelhaus mit 2 Carports
Grundstücksnummer 1331/121

zeigen der/die oben angeführte(n) Bauwerber die **Fertigstellung** gemäß § 30 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 des gegenständlichen Bauvorhabens an.

Wien,

Ort

02.02.2024

Datum

Bauwerber

REIF
IMMOBILIEN
BAU & INSTALLATIONEN

Tel.: 01/27 033 84, Mobil: 0699 121 88 470
Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien

Firmenmäßige Zeichnung / Unterschrift
www.reifgmbh.at

Beilagen
• gemäß Vorschreibung

Informationen erhalten Sie: Abteilung **Bauamt**
02282-2651-0 · bauamt@gaenserndorf.at

Eingangsvermerk
der Stadtgemeinde

Bescheinigung Bauführer

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF Bundesstempelgebühr € 3,95 eingehoben RNR Datum: 23.02.2024		REIF  GmbH IMMOBILIEN BAU & INSTALLATIONEN Gänserndorf Eingef. 05. Feb. 2024 Zahl: Blg: Erledigt: Wien, 8. November 2023
Seite 1 von 1		
An das Bauamt der Stadtgemeinde Gänserndorf Rathausplatz 1 2230 Gänserndorf		
Bauwerber Reif Immobilien GmbH Obachgasse 16-18/1 1220 Wien		
Bauführer Reif Immobilien GmbH Obachgasse 16-18/1 1220 Wien		
<u>BESCHEINIGUNG BAUFÜHRER</u>		
Seitens des unterfertigten Bauführers wird hiermit gem. §30 NÖ Bauordnung 2014 bescheinigt, dass das Bauvorhaben <u>Waldheimstr. 9a, 2230 Gänserndorf</u> Welches mit Bescheid vom <u>07.07.2023</u> Aktenzeichen <u>Bau-018-2022</u> auf Grundstück Nr. <u>1321/121</u> EZ <u>4296</u> KG <u>06006</u> baubehördlich bewilligt wurde, entsprechend den genehmigten Plan- und Projektunterlagen ausgeführt wurde.		
REIF  GmbH IMMOBILIEN BAU & INSTALLATIONEN Tel: 0699 123 98 479 Mobil: 0699 123 98 479 Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien office@reif-installationen.at www.reif-installationen.at Firmenmäßige Fertigung		
Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien Mobil: 0699/123 98 479 Büro: 01/270 33 84 office@reif-installationen.at www.reif-installationen.at UID-Nr.: ATU 730 670 49 FN 4855 651 SPARKASSE; BIC: SPNGAT21XXX, IBAN: AT39 2024 1050 0006 5184		

Stadtgemeinde Gänserndorf
Eingel. 05. Feb. 2024
Zahl: Big:
Erledigt:

Seite 1 von 1

An das
Bauamt der Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1
2230 Gänserndorf

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF Wien, 8. November 2023

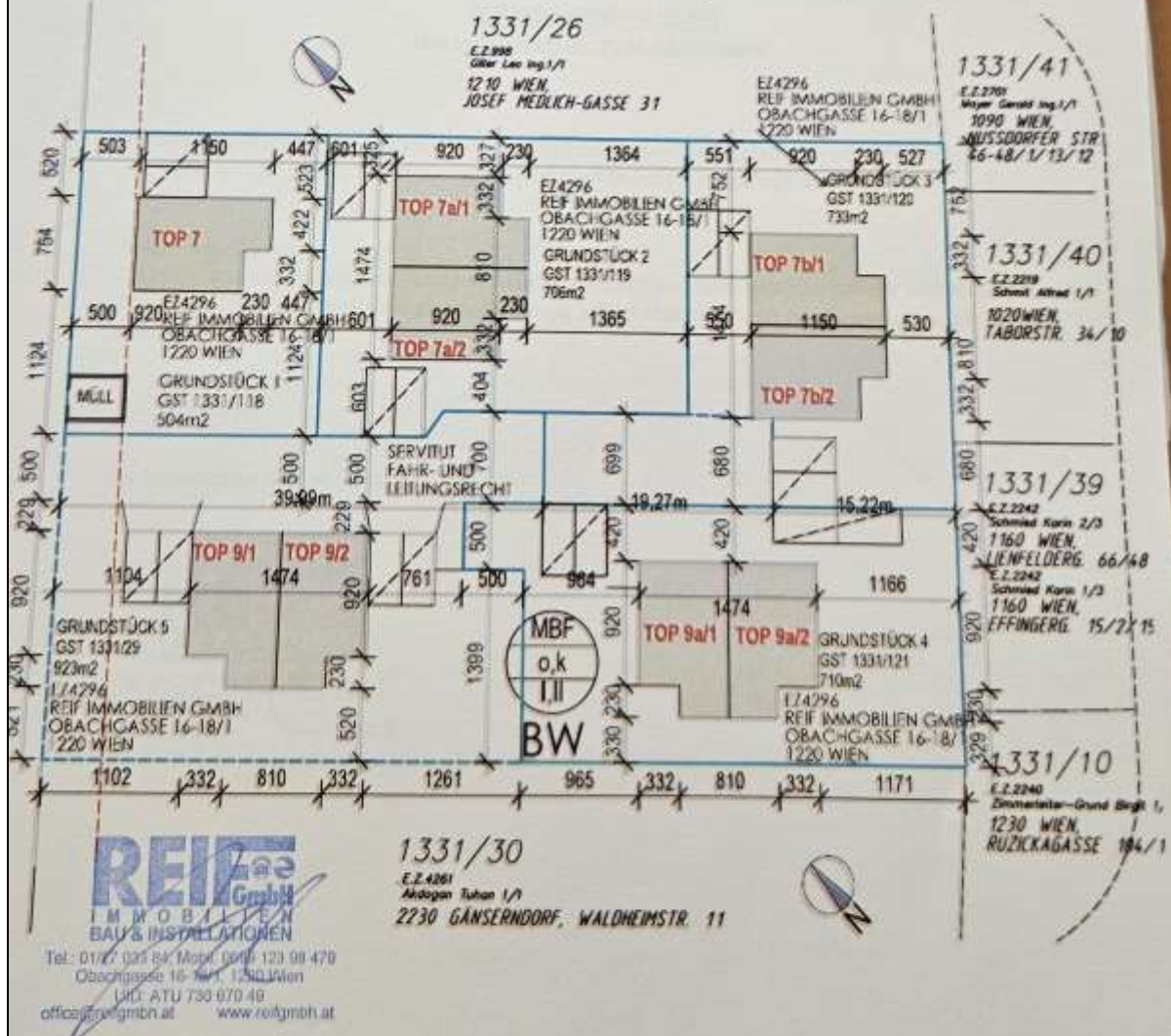
Bundesstempelgebühr
€ 3,90 eingetriben

FNr. 1352/2014

BESTÄTIGUNG LAGERICHTE AUSFÜHRUNG

WALDHEIMSTRASSE 9A, 2230 GÄNSERNDORF

Mittels diesem Schreiben bestätigen wir, die lagerichte Ausführung in der oben angeführten Adresse.



Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien | Mobil: 0699/123 98 479 | Büro: 01/270 33 84 | office@reifgmbh.at | www.reifgmbh.at

UID-NR.: ATU 730 670 49 | FN 4855 65t | SPARKASSE; BIC: SPNGAT21XXX, IBAN: AT39 2024 1050 0006 5184

Seite 1 von 1

An das
Bauamt der Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1
2230 Gänserndorf

Stadtgemeinde
Gänserndorf
Eingel. 05. Feb. 2024
Zahl:
Erledigt:

REIF 
GmbH
IMMOBILIEN
BAU & INSTALLATIONEN

STÄDTGEMEINDE GÄNSERNDORF
Bundesstempelgebühr
€ 3,50 eingehoben
RNR
Datum: 13.01.2024

Wien, 8. November 2023

BEFUND FERTIGSTELLUNG
WALDHEIMSTRASSE 9A, 2230 GÄNSERNDORF

Mittels diesem Schreibens bestätigen wir, dass an oben genannter Anschrift von unserem Unternehmen die Heizungs- und Sanitärrohinstallation sach- und fachgerecht durchgeführt wurden.

Anlagenbeschreibung:

Die Heizungsanlage besteht aus Fußbodenheizung die durch eine Wärmepumpe Vaillant aroTHERM VWL 75/SAS beheizt wird. Die Warmwasseraufbereitung erfolgt ebenfalls durch die Wärmepumpe mit einem Speicherinhalt von 300L.

Mit freundlichen Grüßen

REIF 
GmbH
IMMOBILIEN
BAU & INSTALLATIONEN

Tel.: 01/27 33 84 Mobil: 0699 123 98 479
Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien
UID: ATU 730 670 49
office@reifgmbh.at www.reifgmbh.at

Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien | Mobil: 0699/123 98 479 | Büro: 01/270 33 84 | office@reifgmbh.at | www.reifgmbh.at

UID-Nr.: ATU 730 670 49 | FN 4855 65t | SPARKASSE BIC: SPNGAT21XXX, IBAN: AT39 2024 1050 0006 5184

Baubeginnanzeige vom 11.07.2023

 P23-1184	
Stadtgemeinde Gänserndorf 2230 Gänserndorf, Rathausplatz 1 02282-2651-0 - gemeinde@gaenserndorf.at www.gaenserndorf.at	
Gänserndorf 	
Vorname, Name Reif Immobilien GmbH	Eingel. 11. Juli 2023
PLZ / Ort 1220 WIEN	Zahl: 16-18/1
Telefon 01/27 033 84	Erlaubnis: Reif
Aktuelle Anschrift Obachgasse 16-18/1	
e-mail office@reifgmbh.at	

Baubeginnanzeige

Gemäß § 26 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 zeige/n ich/wir hiermit der Baubehörde an, dass ich/wir mit den Bauarbeiten des mit Bescheid der Stadtgemeinde Gänserndorf bewilligten Bauvorhabens

Zahl BAU-018-2022	Datum Baubescheid 07.07.2023
beginnen werde/n.	Datum Baubeginn 13.07.2023
Baustelle Anschrift 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a	☐ Stadt ☒ Süd
Grundstücksnummer B31/121	
Beauftragte Bauführer ¹⁾ Firmenwortlaut, Adresse, Telefonnummer, E-Mail Reif Bau GmbH Tel.: 01/27 033 84 Mobil: 0699/123 98 479 Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien ATU782 57 609 FNSB 25 22a office@reifgmbh.at www.reifgmbh.at	

Ort **Wien** Datum **11.07.23**

Bauwerber **REIF**
IMMOBILIEN
BAU & INSTALLATIONEN
Tel.: 01/27 033 84 Mobil: 0699/123 98 479
Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien
ATU782 57 609 FNSB 25 22a
office@reifgmbh.at www.reifgmbh.at

Bauführer¹⁾ **Reif Bau GmbH**
Tel.: 01/27 033 84 Mobil: 0699/123 98 479
Obachgasse 16-18/1, 1220 Wien
ATU782 57 609 FNSB 25 22a
office@reifgmbh.at www.reifgmbh.at

Hinweis: Mit dem Bauvorhaben darf erst nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides begonnen werden. Diese Meldung ist unmittelbar vor Ausführungsbeginn an die Baubehörde zu erstatten.
Die Fertigstellung des Vorhabens ist der Baubehörde unverzüglich anzuzeigen. Baulichkeiten dürfen vor der Anzeige der Fertigstellung nicht in Verwendung genommen werden.

¹⁾ Nicht auszufüllen bei Vorhaben im Sinne des § 18 Abs. 1a NÖ Bauordnung 2014

Informationen erhalten Sie: Abteilung Bauamt 02282-2651-0 - bauamt@gaenserndorf.at	Eingangsvermerk der Stadtgemeinde
---	--------------------------------------

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für geringfügige Abänderungen der Raumaufteilung vom 07.07.2023

Stadtgemeinde Gänserndorf
2230, Rathausplatz 1
02282-2651 - gemeinde@gaenserndorf.at
www.gaenserndorf.at



Herrn/Frau/Firma
Reif Immobilien GmbH
Obachgasse 16-18/1
1220 Wien

Bearbeiter: Ferdinand Edinger
Telefon: 02282/2651 - 49
E-Mail: bauamt@gaenserndorf.at
Datum: 07.07.2023

Betreff: Baubehördliche Bewilligung
AZ: BAU-018-2022

BESCHEID

SPRUCH

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gänserndorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 03.05.2023 und des Ergebnisses der am 12.06.2023 durchgeführten Vorprüfung gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für geringfügige Abänderungen der Raumaufteilung in 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a, auf dem Grundstück Nr. 1331/121, KG Gänserndorf, EZ 4296, Grundbuch Gänserndorf.

Die Niederschrift über die durchgeführte Vorprüfung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

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 in der Niederschrift über die durchgeführte Vorprüfung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 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 vorgelegt werden.

Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs. 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hiezu Befugten (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

II.

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51 in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen

in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2023, werden
Verfahrenskosten in der Höhe von € 69,00 vorgeschrieben.
Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides
beiliegendem Zahlschein an die Gemeindekasse zu entrichten.

BEGRÜNDUNG

I.
Auf Grund Ihres Ansuchens vom 03.05.2023 wurde am 12.06.2023 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung
2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung eine Vorprüfung durchgeführt.
Auf Grund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und der Vorprüfung konnte unter Vorschreibung
der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretenden
Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.
Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 1 der Gemeinde-Verwaltungsabgaben-Verordnung
1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-
Verwaltungsabgabentarif 2023 festgesetzt, wobei folgende Tarifposten zur Anwendung gelangten:
TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die
Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung
des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von
Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen
Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 69,00

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 € 11,-
festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei
Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten		
Verwaltungsabgabe gemäß TP 30		
Summe Verfahrenskosten	€	69,00
Kostenhinweis:	€	69,00
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30		
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90		
Barauslagen Bundesgebühr € 7,80	€	26,00
Summe Bundesgebühren	€	26,00
Summe gesamt	€	95,00
	€	18,00

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gänserndorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gänserndorf (p.A. Rathausplatz 1, 2230 Gänserndorf, e-mail: bauamt@gaenserndorf.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.gaenserndorf.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:

René Lobner



Beilagen:

Pläne 2-fach
Baubeschreibung 2-fach
Baubeginnanzeige
Zahlschein

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ vom 29.03.2022

STADTGEMEINSCHAFT GÄNSERNDORF

Stadtgemeinde Gänserndorf
2230, Rathausplatz 1
02282-2651 - gemeinde@gaenserndorf.at
www.gaenserndorf.at

Gänserndorf
... für dich da! 

Herrn/Frau/Firma
Reif Immobilien GmbH
Obachgasse 16-18/1
1220 Wien

Bearbeiter: Beatrice Kubick
Telefon: 02282/2651 - 10
E-Mail: bauamt@gaenserndorf.at
Datum: 29.03.2022

Betreff: Baubehördliche Bewilligung
AZ: BAU-018-2022

BESCHIED
SPRUCH

I.
Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gänserndorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 02.02.2022 und des Ergebnisses der am 07.03.2022 durchgeführten Vorprüfung gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung
für die Errichtung eines Doppelhauses mit 2 Carports in 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a, auf dem Grundstück Nr. 1331/121, KG Gänserndorf, EZ 4296, Grundbuch Gänserndorf.

Die Niederschrift über die durchgeführte Vorprüfung liegt in beglaubigter Abschrift bei und bildet einen wesentlichen Bestandteil dieses Bescheides.

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 in der Niederschrift über die durchgeführte Vorprüfung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung sind einzuhalten.

Gemäß § 23 Abs. 1 NÖ Bauordnung 2014 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 vorgelegt werden.

Können keine oder keine ausreichenden Unterlagen nach Abs. 2, insbesondere keine Bescheinigung nach Abs. 2 Z 3, vorgelegt werden, hat der Bauherr eine Überprüfung des Bauwerks auf seine bewilligungsgemäße Ausführung von einem hiezu Befugten (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

Ist die Fertigstellungsanzeige nicht vollständig, gilt sie als nicht erstattet.

DVR-Nr.: 0094579 | UID-Nr.: ATU 16224100
Bankverbindung: Bank Austria AG | IBAN: AT381200000452503907 | BIC: BKAUATWW

II.
Nur für den Bewilligungswerber gültig!
Verwaltungsverfahrensgesetz 19
Verordnung 19

Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. I Nr. 1/1991, in der Fassung des Bundesgesetzes über die Vereinfachung von Verwaltungsvorgängen 1999 (B-VG 1999), BGBl. I Nr. 1/1999, in Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978, LGBl. 3860/2 und § 1 Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973, LGBl. 3800/2 in den derzeit geltenden Fassungen in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2022, werden Verfahrenskosten in der Höhe von € 251,52 vorgeschrieben.

Nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides

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

BEGRÜNDUNG

1. Auf Grund Ihres Ansuchens vom 02.02.2022 wurde am 07.03.2022 gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung eine Vorprüfung durchgeführt. Auf Grund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und der Vorprüfung konnte unter Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu vertretende Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

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 2022 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

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

TP 30 für die baubehördliche Bewilligung für die Errichtung anderer baulicher Anlagen, für die Abänderung von Bauwerken, für die Veränderung der Höhenlage des Geländes, für die Herstellung des verordneten Bezugsniveaus und die Erhöhung des Bezugsniveaus, für die Aufstellung von Windkraftanlagen, für den Abbruch von Bauwerken sowie für die Aufstellung von Maschinen und Geräten in baulicher Verbindung mit Bauwerken € 69,00

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, wird die Amtshandlungsgebühr für jede angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 13,80 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 51 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die bei der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.
Bundesgebühren gemäß § 14 Gebührengesetz 1957.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabegemäß TP 29 für eine Fläche von 331,86 m ²	€	182,52
Verwaltungsabgabegemäß TP 30	€	69,00
Summe Verfahrenskosten	€	251,52
Kostenhinweis:		
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30	€	28,60
Barauslagen Bundesgebühr € 7,80	€	39,00
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90	€	15,60
Barauslagen Bundesgebühr € 21,80	€	65,40
Summe Bundesgebühren	€	148,60
Summe gesamt	€	400,12

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann binnen 2 Wochen nach Zustellung schriftlich die Berufung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gänserndorf eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Stadtgemeinde Gänserndorf (p.A. Rathausplatz 1, 2230 Gänserndorf, e-mail: bauamt@gaenserndorf.at) einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und einen mit einer eingehenden Begründung versehenen Berufungsantrag enthalten.

Hinweis: Mit Telefax, im Wege automationsunterstützter Datenübertragung oder in jeder anderen technisch möglichen Weise binnen offener Frist eingebrachte Anbringen, die außerhalb der Amtsstunden bei der Behörde einlangen, gelten nur nach Maßgabe der im Internet (www.gaenserndorf.at) bekanntgemachten organisatorischen Beschränkungen des elektronischen Verkehrs zwischen Behörde und den Beteiligten (§ 13 Abs. 2, letzter Satz AVG 1991) als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister

René Lobner

Beilagen:

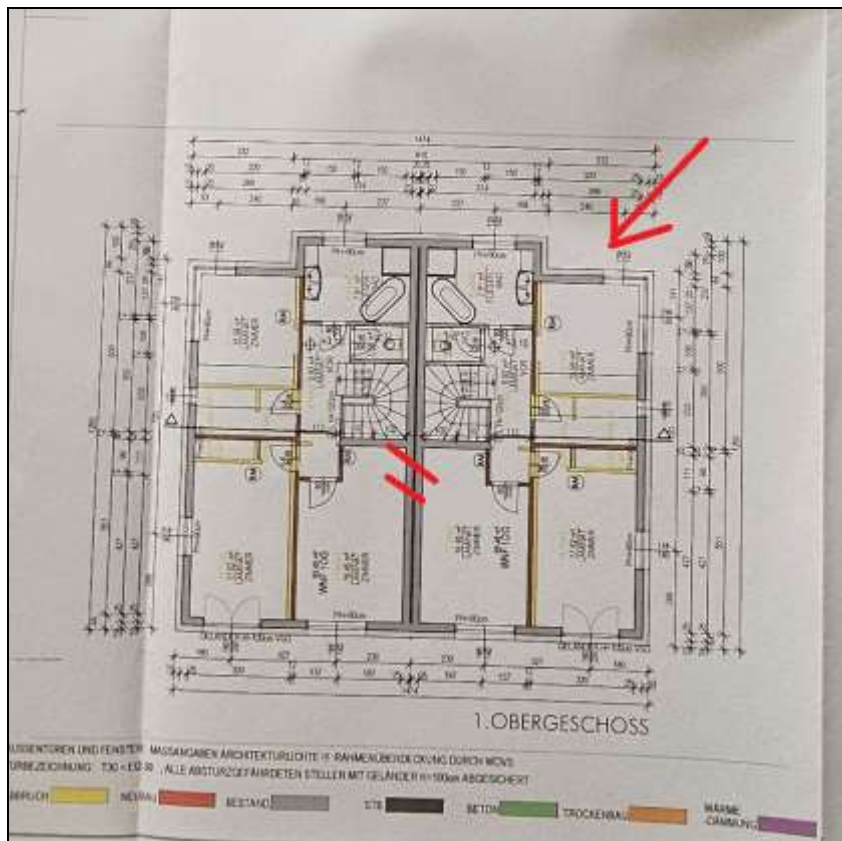
Pläne 2-fach
Baubeschreibung 2-fach
Energieausweis 2-fach
Baubeginnanzeige
Zahlschein

DVR-Nr.: 0094579 | UID-Nr.: ATU 16224100

Bankverbindung: Bank Austria AG | IBAN: AT381200000452503907 | BIC: BKAUATWW

2.10. Auswechslungsplan:

AUSWECHSLUNGSPLAN							
FÜR DIE ERRICHTUNG EINES DOPPELWOHNHAUSES ADRESSE: 2230 GÄNSERNDORF, WALDHEIMSTRASSE 9a/1, 9a/2 KG: 06006 GÄNSERNDORF EZ: 4296 GST: 1331/121							
Stadtgemeinde Gänserndorf Eingel. 20. Juni 2023 Zahl: Blg: Erfiedigt:							
Bewilligt mit baubehördlichem o) Bewilligungsbescheid vom 07.07.2023 Zahl: BAU-018-2022 Stadtgemeinde Gänserndorf, am 07.07.2023							
9a-EPL01e							
Der Bürgermeister:							
EG, 1. OG SCHNITT 1-1 ANSICHTEN LAGEPLAN							
PLANNR: 349_WALD9a_EPL01e_230616							
<table border="1" style="width: 100%;"> <tr> <td>MASSTAB: 1:100/500</td> <td>DATUM: 16.06.2023</td> </tr> <tr> <td>PLANGROSSE: - M2</td> <td>PROJ.NR. 349</td> </tr> <tr> <td></td> <td>INDEX: e</td> </tr> </table>		MASSTAB: 1:100/500	DATUM: 16.06.2023	PLANGROSSE: - M2	PROJ.NR. 349		INDEX: e
MASSTAB: 1:100/500	DATUM: 16.06.2023						
PLANGROSSE: - M2	PROJ.NR. 349						
	INDEX: e						
DER EINREICHPLAN IST NICHT ALS AUSFÜHRUNGSPLAN ZU VERWENDEN. NOTEN, PROFIL, NATURMASSNEHMEN. DIE PLANUNG IST GEISTIGES EIGENTUM VON ARCHITEKT D.S. FÜRSTENBERGER UND DARF NUR MIT SEINER ZUSTIMMUNG WEITERVERWENDET UND AN DRITTE WEITERGEGEBEN WERDEN.							
BEHÖRDE STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF Bundesstempelgebühr € 7,80 eingehoben RNr. Datum 07.07.2023	GRUNDEIGENTÜMER REIFE IMMOBILIEN BAU & INSTALLATIONEN Tel.: 01/27 033 84, Mobil: 0699 123 98 479 Obachgasse 16/18/1, 1220 Wien UID: ATU 730 670 49 office@reifgmbh.at www.reifgmbh.at						
BAUFÜHRER REIFE IMMOBILIEN BAU & INSTALLATIONEN Tel.: 01/27 033 84, Mobil: 0699 123 98 479 Obachgasse 16/18/1, 1220 Wien UID: ATU 730 670 49 office@reifgmbh.at www.reifgmbh.at	BAUWERBER REIFE IMMOBILIEN BAU & INSTALLATIONEN Tel.: 01/27 033 84, Mobil: 0699 123 98 479 Obachgasse 16/18/1, 1220 Wien UID: ATU 730 670 49 office@reifgmbh.at www.reifgmbh.at						
ARCHITEKT DIPL. ING. ANDREAS FÜRSTENBERGER STAATLICH BEFUGTER U. BEISETZTER ZIVILTECHNIKER A-2213 Bockfließ, Gartengasse 72 Mobil: 0699 11899 200 architekt@fuerstenberger.at PLANVERFASSEN ARCHITEKT DIPL. ING. ANDREAS FÜRSTENBERGER STAATLICH BEFUGTER UND BEISETZTER ZIVILTECHNIKER 2213 BOCKFLIESS, GARTENGASSE 72 MOBIL: 0699 11899 200 architekt@fuerstenberger.at							



Der Istzustand entspricht nicht dem Auswechslungsplan.

Es wird darauf hingewiesen, dass keine bauliche Abtrennung (weder im Innenbereich des Doppelhauses sowie im Gartenbereich) mit dem Doppelhaus 9a-1 (nicht bewertungsgegenständlich) vorhanden ist. Im Innenbereich wurden keine Trennwände errichtet – siehe diesbezüglich „Beschreibung der Räumlichkeiten“ im Gutachten.

Des Weiteren wurde die Zimmereinteilung bzw. der Flur im Obergeschoss verändert.

2.11. Allgemeines:

Die Bewertung erfolgt unter der Annahme, dass keine Kontaminierungen der Liegenschaft vorliegt.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung der Verkehrswerte von:

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Die Verkehrswertermittlung wird nach den Grundsätzen des Liegenschaftsbewertungsgesetzes 1992 (BGBl. 1992/150) durchgeführt, wobei gem. § 2 LBG der Verkehrswert jener Preis ist, der bei einer Veräußerung einer Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann. Die besondere Vorliebe und andere individuelle Wertzumessungen einzelner Personen haben bei der Ermittlung des Verkehrswertes außer Bedacht zu bleiben.

In diesem Fall wird der Verkehrswert nach dem im gegenständlichen Gesetz dargestellten Sachwertverfahren ermittelt.

Die gegenständliche Schätzung berücksichtigt neben den bereits beschriebenen Grundlagen bzw. Unterlagen des Gutachtens im Besonderen:

- die Ergebnisse der Befundaufnahme
- den Bau- und Erhaltungszustand des Gebäudes
- die allgemeine Lage am Realitätenmarkt zum Stichtag der Gutachtenserstellung

3.1.1. Sachwert:

Ziel des Sachwertverfahrens ist es den für das Bewertungsobjekt am wahrscheinlichsten zu erzielenden Preis zu ermitteln.

Im Liegenschaftsbewertungsgesetz wird dazu wie folgt ausgeführt:

§ 6. (1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.

B lfd. Nr. 4, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

<u>Bodenwert</u>			
Nutzfläche ca.	123,03 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 750,00	€	92 272,50
anteiliger Bodenwert		€	92 272,50
<u>Bauzeitwert</u>			
Baukosten pro m ²		€	2 800,00
Wohnnutzfläche	123,03 m ²	€	344 484,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca. 80 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung des Bauzustandes und der durchgeführten Sanierungsarbeiten)			
Alter des Gebäudes ca. 2 Jahre			
(Ansatz unter Berücksichtigung der Fertigstellungsanzeige vom Jahr 2024)			
Wertminderung in %	3%	€	10 334,52
		€	334 149,48
Fertigstellungskosten angenommen € 400 pro m ²		€	49 212,00
Bauzeitwert		€	284 937,48
<u>Sachwert</u>			
gebundener Bodenwert		€	92 272,50
Bauzeitwert		€	284 937,48
		€	377 209,98
Risikoabschlag von 10% aufgrund der Unsicherheiten im Zuge der räumlichen Abtrennung (siehe Seite 16 im Gutachten)			
		€	37 721,00
VERKEHRSWERT		€	339 488,98

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen wie die Terrasse und das Schwimmbecken (Rohbau) berücksichtigt wurden.

Gemäß §7 Liegenschaftsbewertungsgesetz ist eine Nachkontrolle anhand der Marktverhältnisse vorzunehmen (sog. Marktanpassung). Die Kontrolle ergibt, dass keine weitere Anpassung erforderlich ist.

B lfd. Nr. 5, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a

Bodenwert

Nutzfläche ca.	28,90 m ²		
Grundkostenanteil pro m ²	€ 250,00	€	7 225,00
anteiliger Bodenwert		€	7 225,00

Bauzeitwert

Baukosten pauschal bewertet	€	6 000,00
-----------------------------	---	----------

Verkehrswert	€	13 225,00
---------------------	----------	------------------

Der gerundete Verkehrswert, **B lfd. Nr. 4**, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a, **ohne Berücksichtigung der Rückstände bei der Stadtgemeinde Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 27.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 339.500,-
(Euro Dreihundertneununddreißigtausendfünfhundert)

Der gerundete Verkehrswert, **B lfd. Nr. 4**, 145/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 9a-2**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a, **mit Berücksichtigung der Rückstände bei der Stadtgemeinde Gänserndorf**, zum Bewertungsstichtag 27.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 333.300,-
(Euro Dreihundertdreißigtausenddreihundert)

Der gerundete Verkehrswert, **B lfd. Nr. 5**, 12/314 Anteil an der Liegenschaft **EZ 5340, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, **verbunden mit Wohnungseigentum an PKW 9a-1**, mit der Grundstücksnummer 1331/121, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Waldheimstraße 9a, zum Bewertungsstichtag 27.05.2026 beträgt gerundet:

EUR 13.200,-
(Euro Dreizehntausendzweihundert)

Wien, am 23.07.2026



Anmerkung:

Dieses Gutachten gründet sich auf die erhaltenen Unterlagen und erteilten Informationen. Sollten sich diese ändern, behalte ich mir vor, auch mein Gutachten zu ändern.

Genauigkeitsanforderungen und Hinweispflicht (ÖNORM B 1802):

Angesichts der Unsicherheit einzelner in die Bewertung einfließender Faktoren, insbesondere der Notwendigkeit, auf Erfahrungswerte zurückzugreifen, kann das

Ergebnis der Bewertung keine mit mathematischer Exaktheit feststehende Größe sein. Weiters verweise ich darauf, dass der ermittelte Verkehrswert nicht notwendigerweise bedeutet, dass ein entsprechender Preis auch bei gleich bleibenden äußeren Umständen im Einzelfall jederzeit, insbesondere kurzfristig, am Markt realisierbar ist.