

## Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 61/24s

Bezirksgericht Gänserndorf  
Marchfelder-Platz 3  
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksgerichtes Gänserndorf vom 30.12.2024, 24 E 61/24s, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen  
FN 055056s  
2225 Zistersdorf, Hauptstraße 39

vertreten durch die: Boyer Neuhuber Rechtsanwälte  
2225 Zistersdorf, Hauptstraße 25

Verpflichtete Parteien:  
1. Cansu Dilbaz, geboren am 16.01.1992  
1100 Wien, Maria-Kuhn-Gasse 6/4/7  
2. Bircan Dilbaz, geboren am 05.08.1988  
1080 Wien, Lerchenfelder Straße 52/2/2

Wegen: € 1.532.650,09 samt Anhang  
bestellt und beauftragt, ein

## BEWERTUNGSGUTACHTEN

über die Verkehrswerte von:

**Bbfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



**Bbfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



## **1. Allgemeines:**

### **1.1. Auftraggeber:**

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 30.12.2024 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

### **1.2. Auftrag:**

Ermittlung der Verkehrswerte von:

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



### **1.3. Schätzungsstichtage:**

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25

Ist der 24.06.2025 (Tag der Befundaufnahmen). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446

Ist der 04.02.2025 (Tag der Befundaufnahmen). Es wird dieser Schätzung das zu diesem Zeitpunkt herrschende Preisniveau am Immobilienmarkt zugrunde gelegt.

#### **1.4. Schätzmethode:**

Grundlage dieser Schätzung ist die Ermittlung des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren.

#### **1.5. Grundlagen und Unterlagen:**

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 4480, GB 06006 Gänserndorf** am 24.06.2025 unter Anwesenheit von:

1. Herr Enver Dilbaz, Verwandter der Verpflichteten Parteien
2. Herr Dr. Boyer
3. Gerichtsvollzieher
4. Schlosser
5. Zeugen
6. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
7. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 02.01.2025

1.5.4. Aktenvermerk der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 18.07.2023

1.5.5. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Neubau eines Reihenhauses vom 19.06.2017

1.5.6. Einreichplan vom 27.03.2017

1.5.7. Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 04.02.2025

1.5.8. Baubeginnanzeige vom 28.06.2017

1.5.9. Bauführerwechsel vom 28.09.2017

1.5.10. Energieausweis

1.5.11. Fotos

1.5.12. Befundaufnahme der **EZ 3790, GB 06024 Straßerfeld** am 04.02.2025 unter Anwesenheit von:

- 8. Herr Dr. Boyer
- 9. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
- 10. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.13. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.14. Grundbuchauszug vom 02.01.2025

1.5.15. Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn vom 25.09.2025

1.5.16. Fotos

### **Bestandsverhältnisse**

**Blf. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



Laut Mitteilung von Herrn Enver Dilbaz, Verwandter der Verpflichteten Parteien, ist das bewertungsgegenständliche Reihenhaus (3 Wohneinheiten) nicht vermietet. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

**Blf. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



Hinzuweisen ist, dass die Liegenschaften unbebaut ist. Die Bewertung erfolgt bestandsfrei.

## Rückstände

**Blf. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



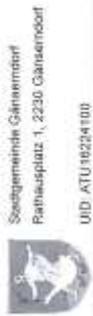
Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 04.02.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 32,50 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden. Hinzuweisen ist, dass der Rückstand bei der Rundung des Verkehrswertes berücksichtigt wurde.

**Blf. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn vom 25.09.2025 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 04.02.2025



Stadtgemeinde Gänserndorf  
 Rathausplatz 1, 2230 Gänserndorf  
 UID: ATU16224100

Homepage: www.gaensersdorf.at  
 E-Mail: finanzeng@gaensersdorf.at  
 Telefon: 02282/2651 DW 54  
 Fax: 02282/2651 - 8

**Kontoblatt Kunde**

Jahr: 2025

Person: 29109, Dilbaz Cansu, Lerchenfelderstraße 52 Stg. 2/, 2, 1080 Wien  
 Objekt: 1, Pz. 1518/23, Schwalbengasse 25, 2230 Gänserndorf

**Abgabensummen**

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Zahlung	Netto	Offen	Netto	Ust
3 Wasserbezugsgebühr		3,62	3,29		3,29	3,62	3,29	0,33
4 Bereitstellungsgebühr		26,88	26,25		26,25	26,88	26,25	2,63
<b>Summe</b>		<b>32,50</b>	<b>29,54</b>		<b>29,54</b>	<b>32,50</b>	<b>29,54</b>	<b>2,96</b>

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 2

Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn 25.09.2025

Homepage: www.strasshofandernordbahn.gv.at  
 E-Mail: kassa@strasshofandernordbahn.gv.at  
 Telefon: 02287 2208 140  
 Fax: 02287 2208 190

Stadtgemeinde Strasshof/Nordbahn  
 Schulstraße 13, 2231 Strasshof/Nordbahn  
 UID: ATU 16219000

Kontoblatt Kunde

Obj.	Abgabe	Beleg	Buchung	Fällig	Buchungstext	Rechnung	Zahlung	Offen	Umsatzsteuer	ZW
1/	2/1	RS/156	17.01.2025	15.02.2025	Grundsteuer B 1, Quartal 2025	22,53				
1/	2/1	RS/1174	17.04.2025	15.02.2025	Grundsteuer B, Bel. 156 1, Quartal 2025	22,53	22,53			03
1/	2/1	RS/1181	18.04.2025	15.05.2025	Grundsteuer B 2, Quartal 2025	22,53				
1/	2/1	RS/1366	07.05.2025	15.05.2025	Grundsteuer B, Bel. 1181 2, Quartal 2025	22,53	22,53			03
1/	2/1	RS/2043	14.07.2025	15.06.2025	Grundsteuer B 3, Quartal 2025	22,53				
1/	2/1	RS/2175	28.07.2025	15.08.2025	Grundsteuer B, Bel. 2043 3, Quartal 2025	22,53	22,53			03
<b>Gesamt:</b>						<b>Rechnung</b>	<b>Zahlung</b>	<b>Saldo</b>	<b>Offen</b>	
Angezeigte Buchungen						67,59	67,59			
Konto						67,59	67,59			

Jahr: 2025



**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446**

Grundbuchauszug vom 02.01.2025

<b>JUSTIZ</b>	REPUBLIC ÖSTERREICH GRUNDBUCH	<b>GB</b>
---------------	----------------------------------	-----------

---

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06024 Straßerfeld EINLAGEZAHL 3790  
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

\*\*\*\*\*  
Letzte TZ 9396/2024  
Einlage umgeschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012  
\*\*\*\*\* A1 \*\*\*\*\*

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
80/90	Wald(10)	2784	Josef-Schwarz-Straße 118 Hauptstraße 446

Legende:  
Wald(10): Wald (Wälder)  
\*\*\*\*\* A2 \*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\* B \*\*\*\*\*

1 ANTEIL: 1/1  
Bircan Dilbaz  
GEB: 1988-08-05 ADR: Taborstraße 61/1/21, Wien 1020  
b 8176/2015 Kaufvertrag 2015-06-25 Eigentumsrecht  
c 11079/2017 Belastungs- und Veräußerungsverbot  
\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 8176/2015 Pfandurkunde 2015-07-22  
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 120.000,--  
für Raiffeisenkasse Zistersdorf - Dürnkrot registrierte  
Genossenschaft mit beschränkter Haftung (FN 55056a)  
b gelöscht

2 a 11079/2017  
BELASTUNGS- UND VERÄUSSERUNGSVERBOT für  
Fatma Dilbaz geb 1954-02-15

3 a 9396/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von vollstr EUR 1.532.650,09  
samt 10,625 % Z aus EUR 50.992,91 seit 2023-04-24  
samt 12,125 % Z aus EUR 417.571,44 seit 2023-04-24  
samt 12 % Z aus EUR 325.432,19 seit 2023-04-24  
samt 11,875 % Z aus EUR 425.334,87 seit 2023-04-24  
samt 11,875 % Z aus EUR 313.318,68 seit 2023-04-24  
jeweils bei vierteljährlicher Kapitalisierung der Zinsen  
Kosten EUR 45.256,50 samt 4 % Z seit 2023-12-07  
Antragskosten EUR 7.874,68  
für Raiffeisenbank Weinviertel Nordost eGen (FN 055056a)  
(24 E 61/24a)

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS.  
\*\*\*\*\* Für den Amtsgebrauch \*\*\*\*\*

---

Grundbuch 02.01.2025 10:01:18

Seite 1 von 1

#### 2.1.4 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

## 2.1. Lage

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25**



*Abbildung 1:*

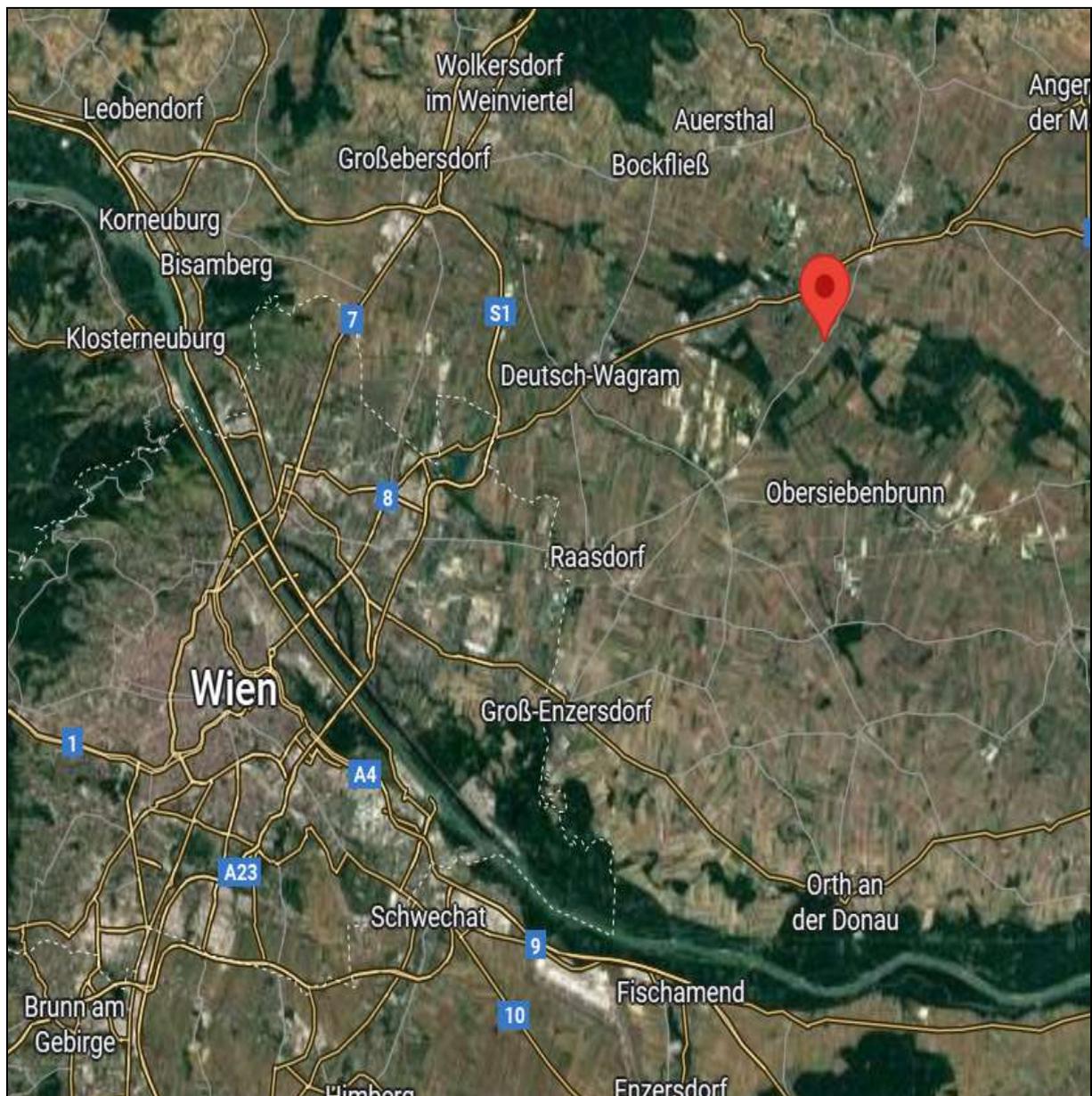


Abbildung 2:

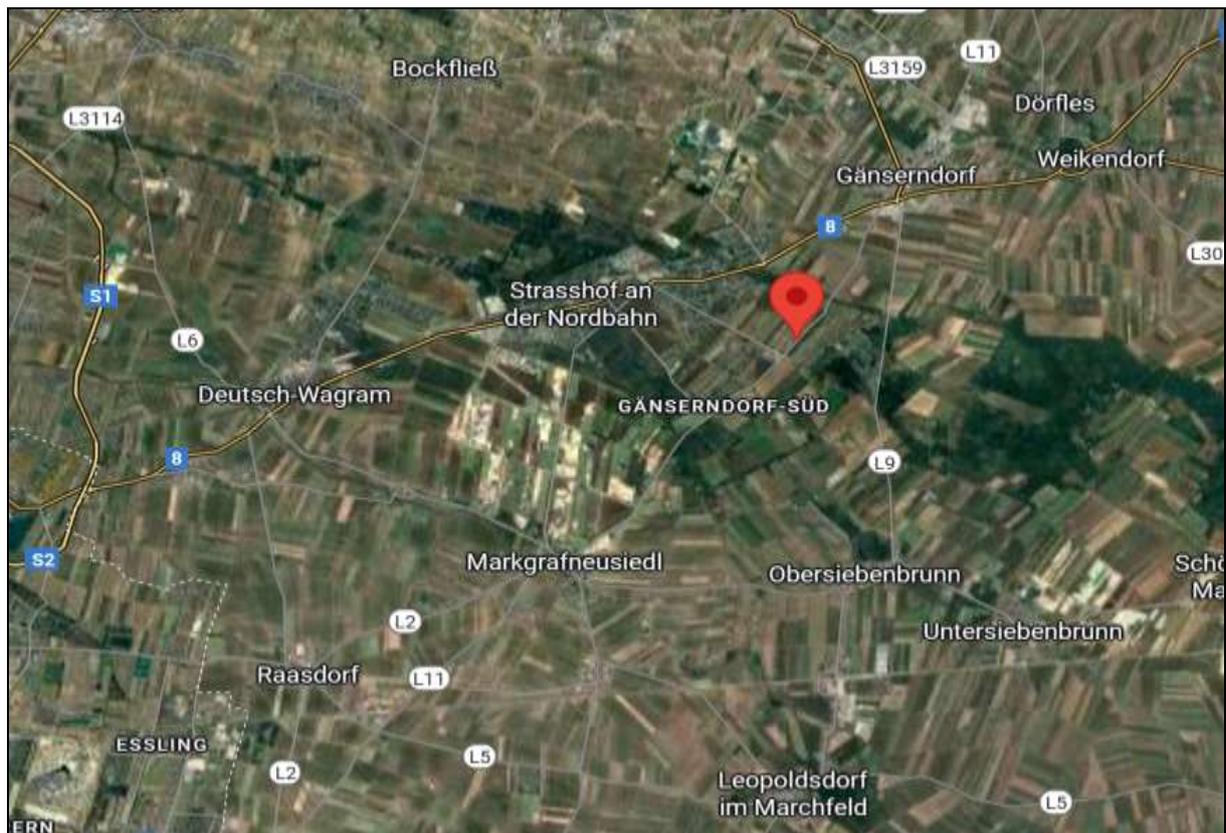


Abbildung 3:

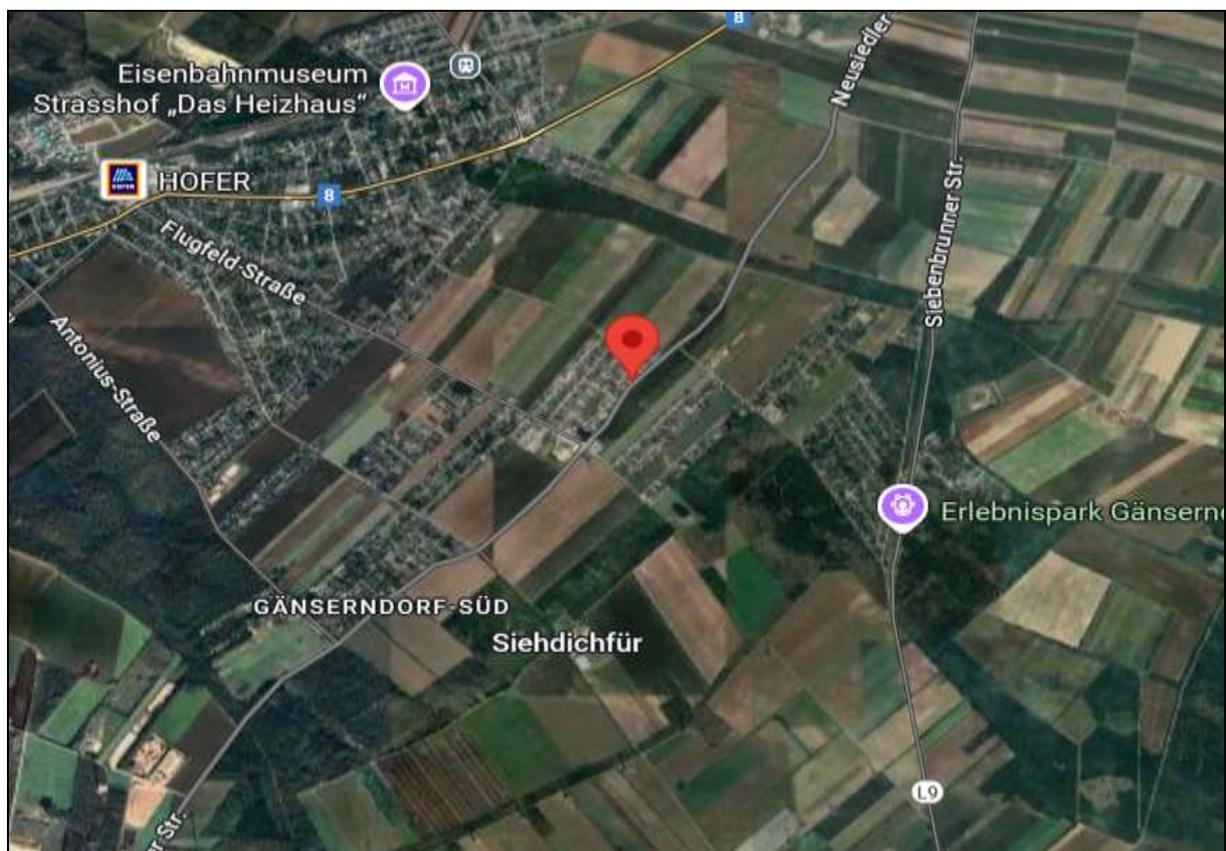


Abbildung 4:



Abbildung 5

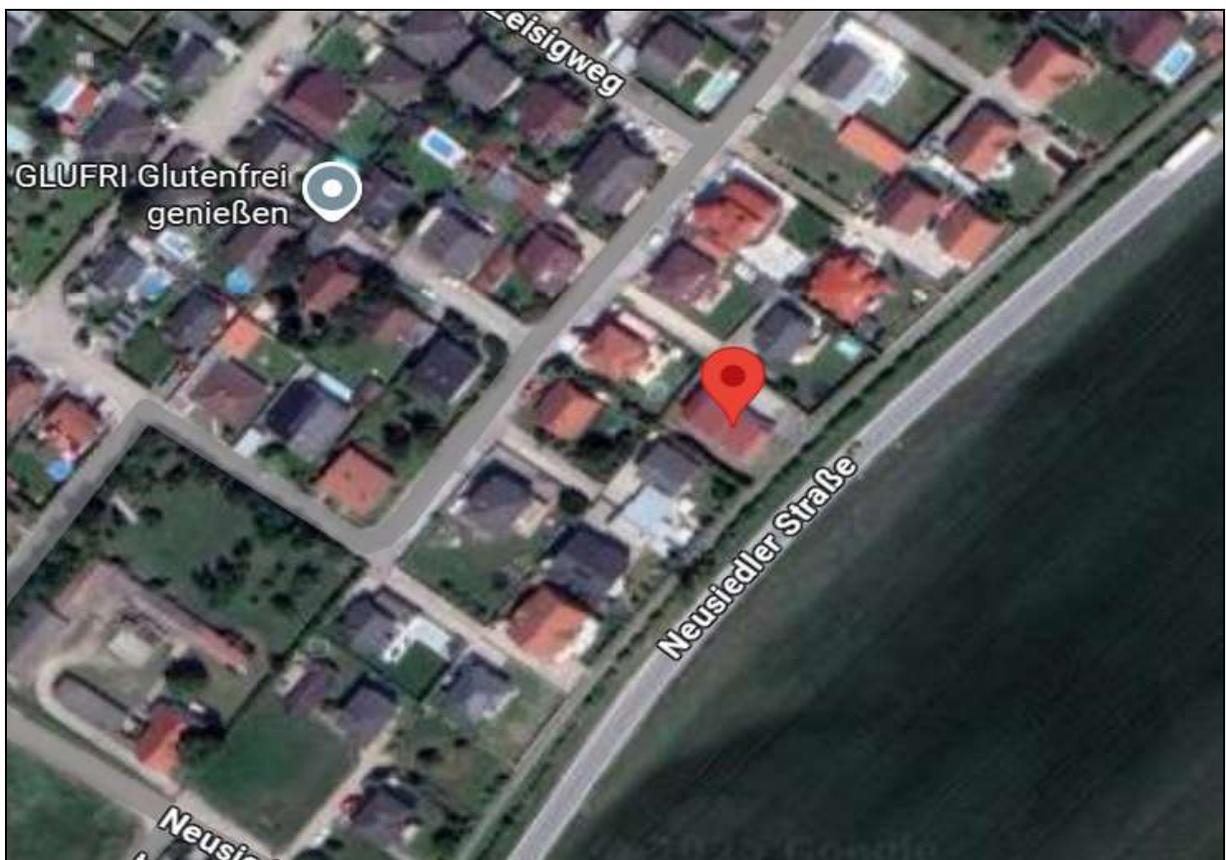
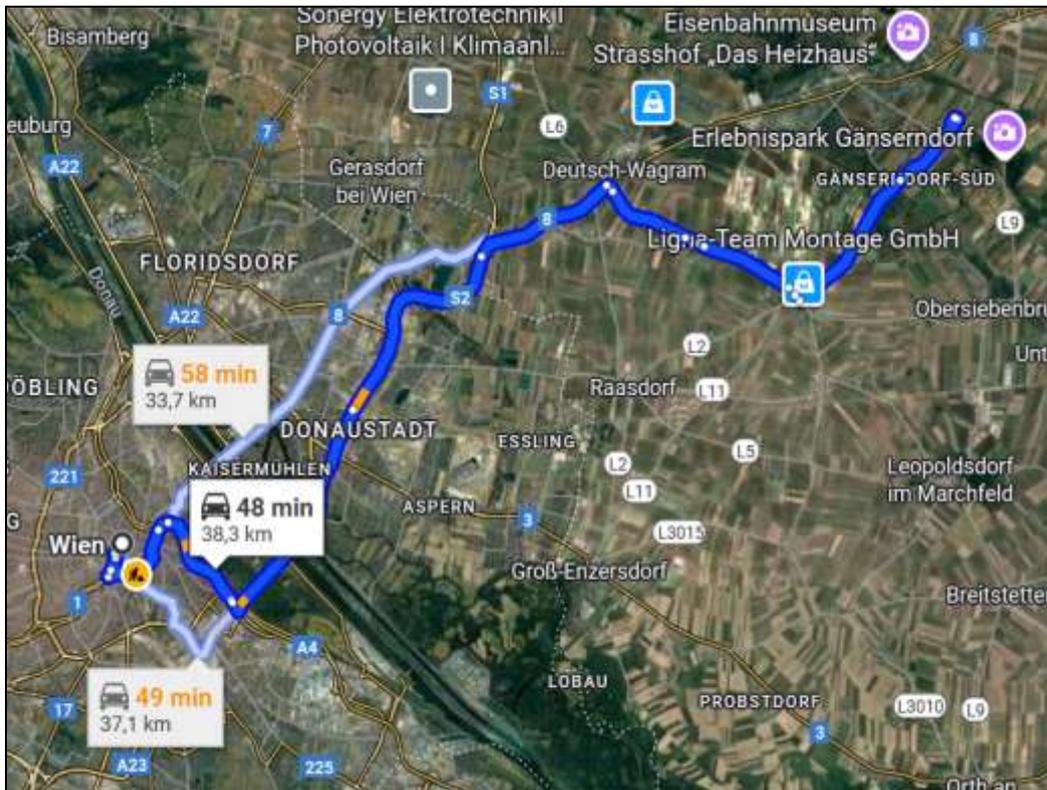


Abbildung 6 – GST – Nr. 1518/23



Abbildung 7 – Verkehrsanbindung nach Wien



**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446**



*Abbildung 1:*

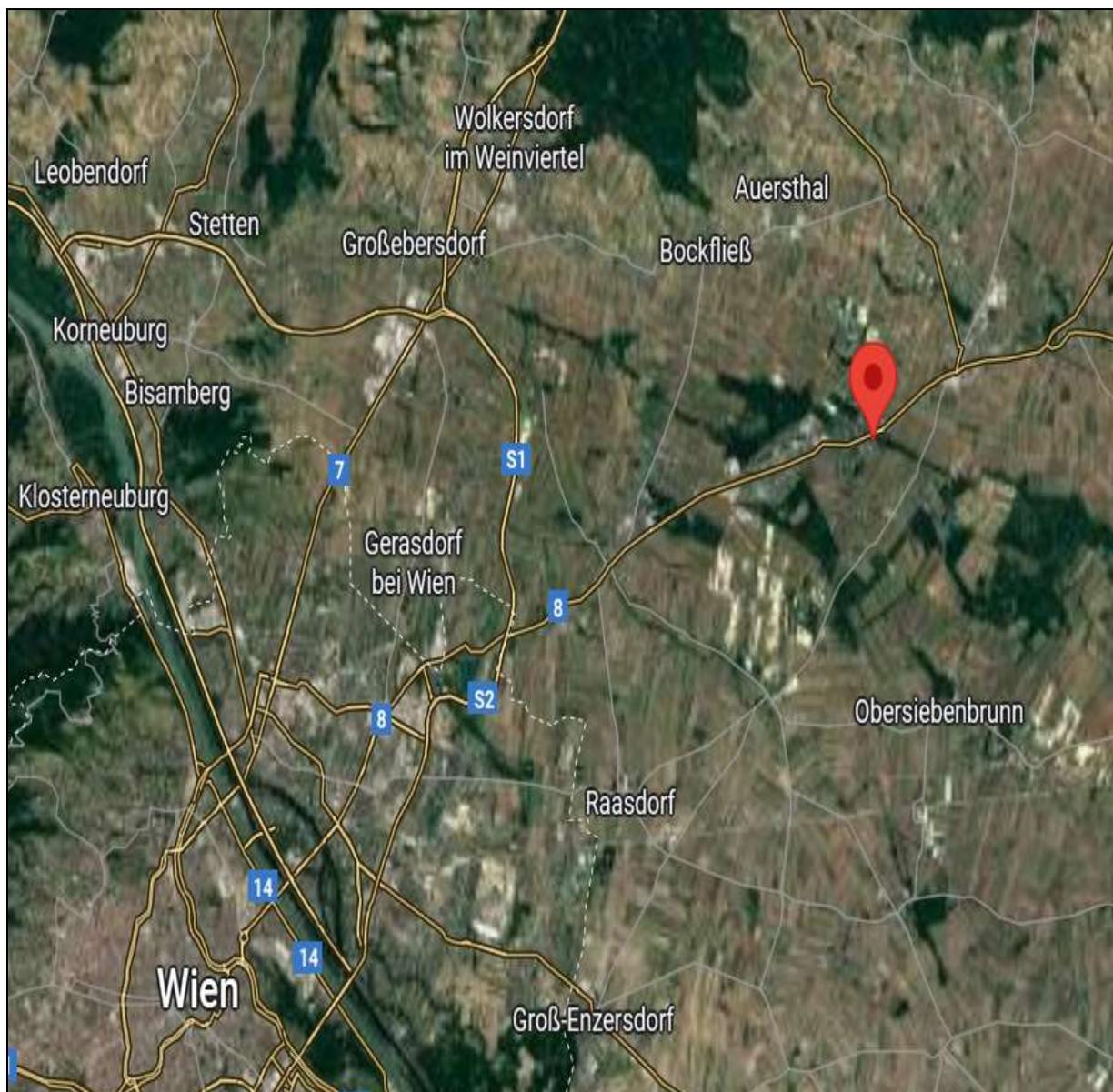


Abbildung 2:

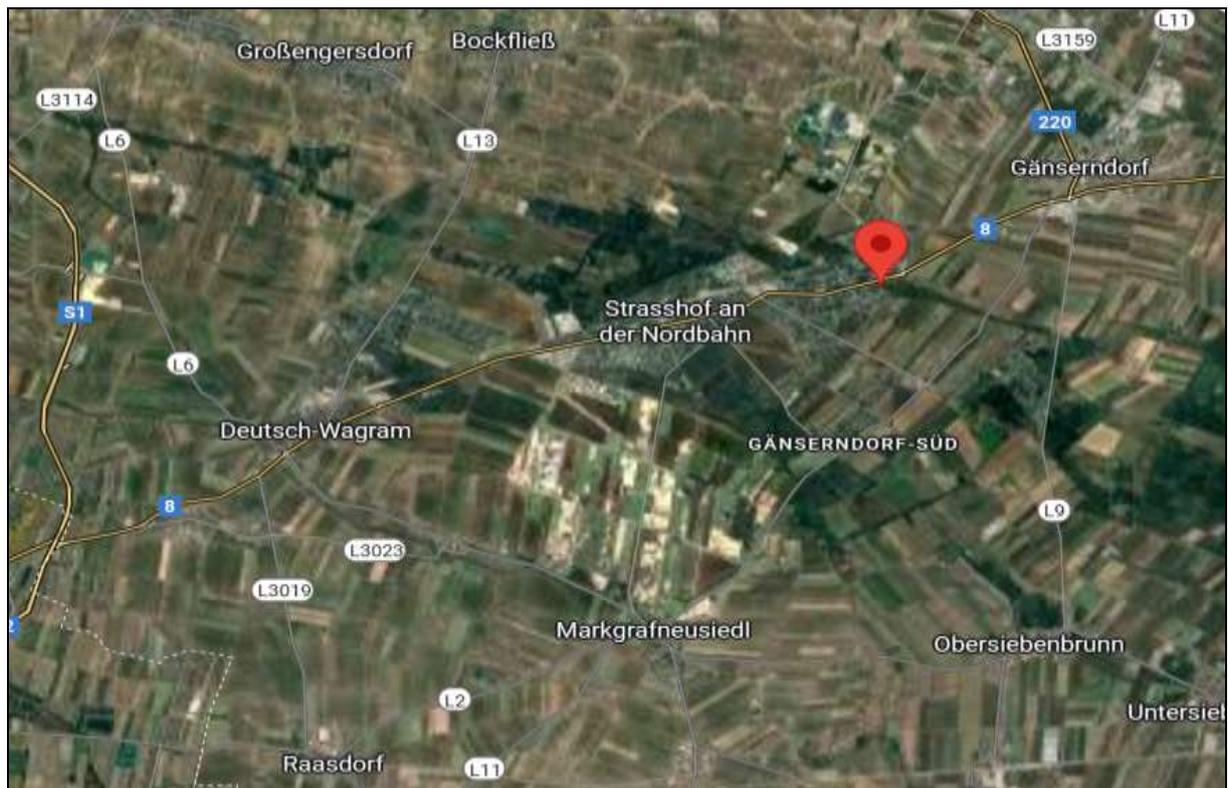


Abbildung 3:

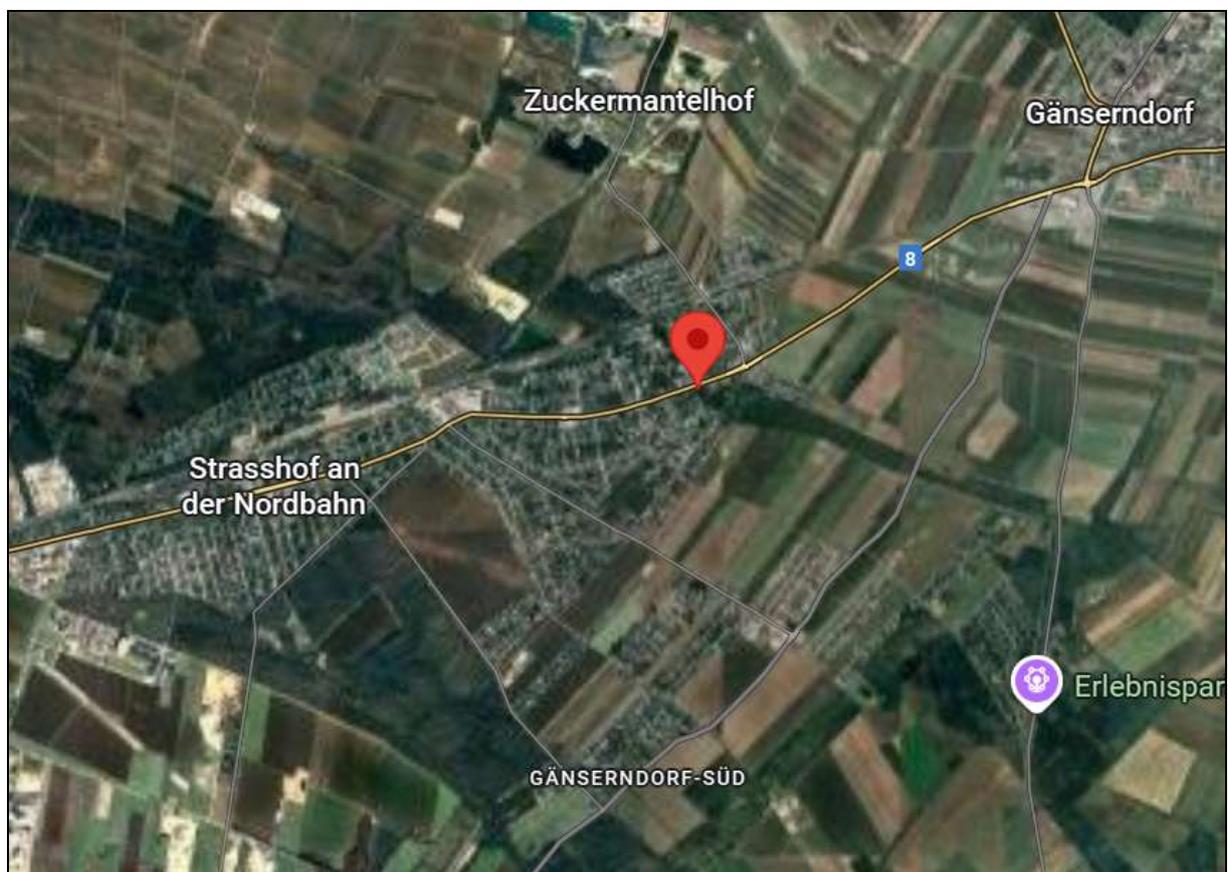


Abbildung 4:

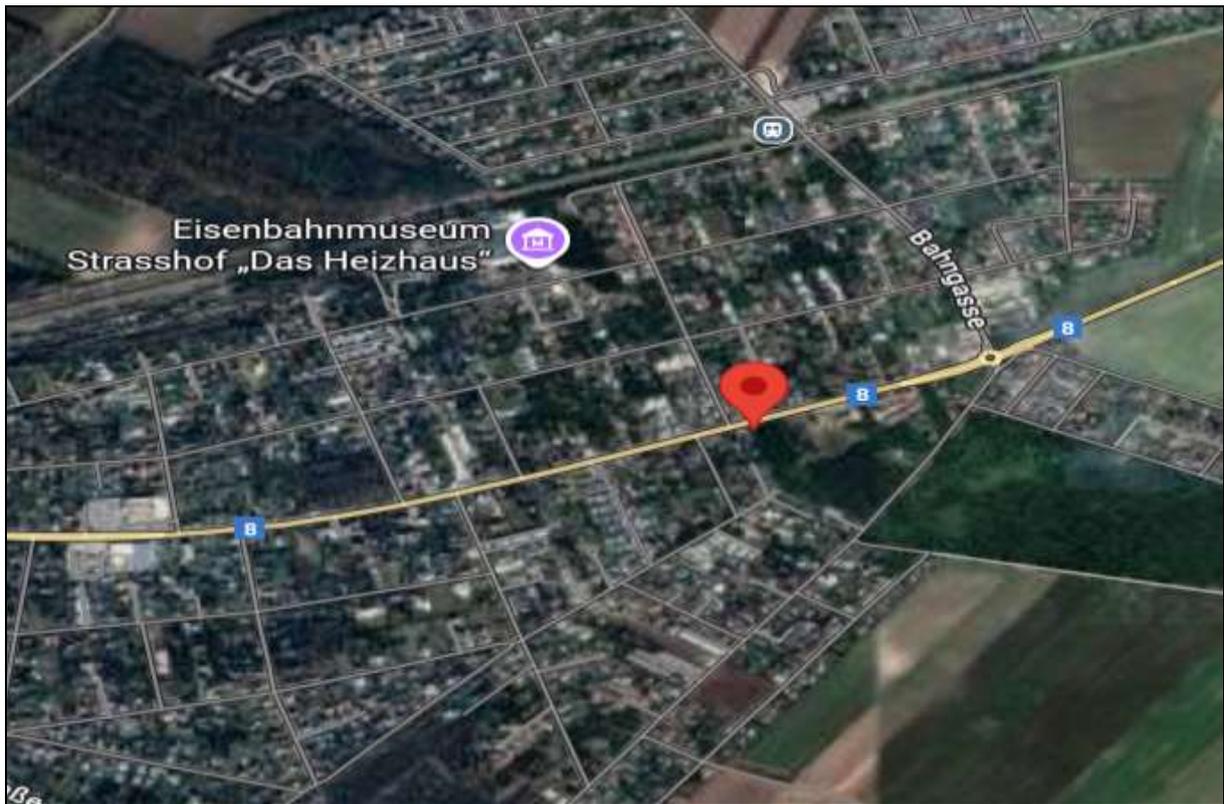


Abbildung 5

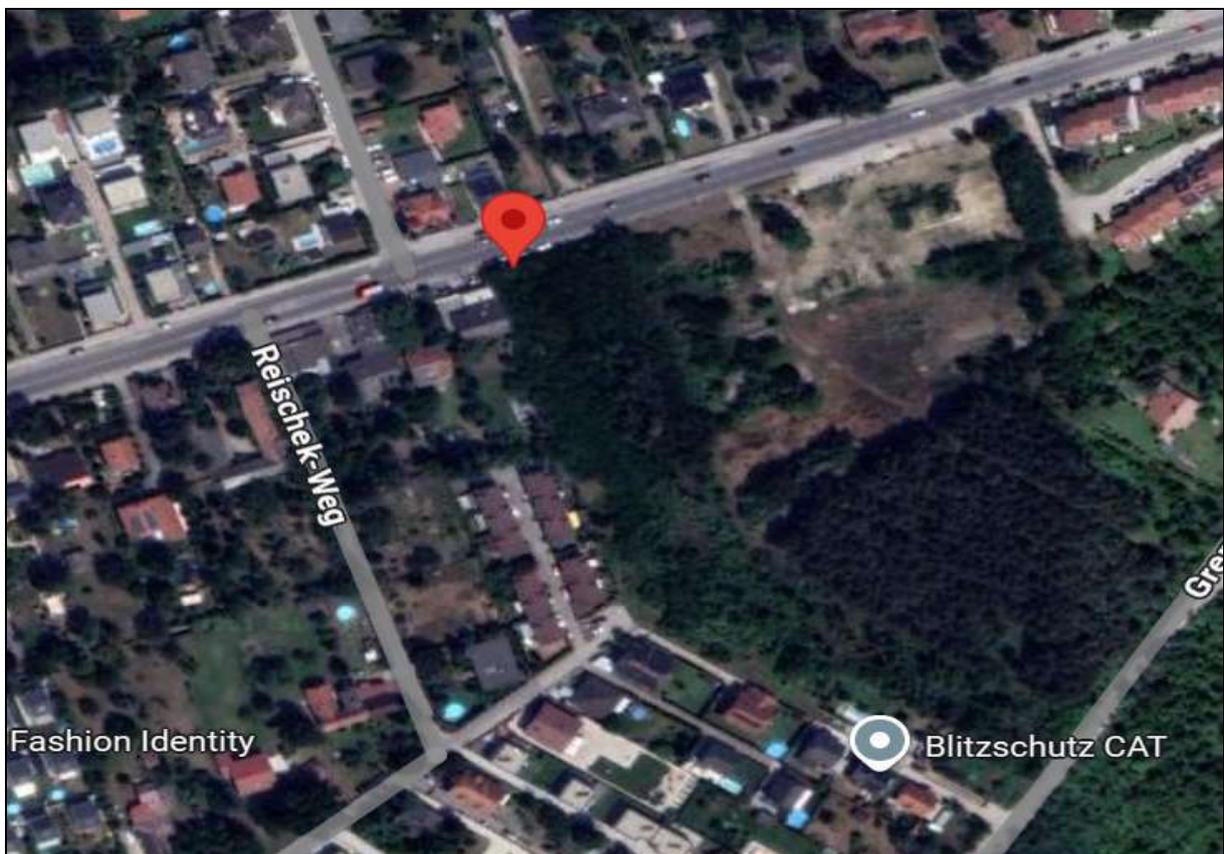


Abbildung 6 – GST – Nr. 80/90

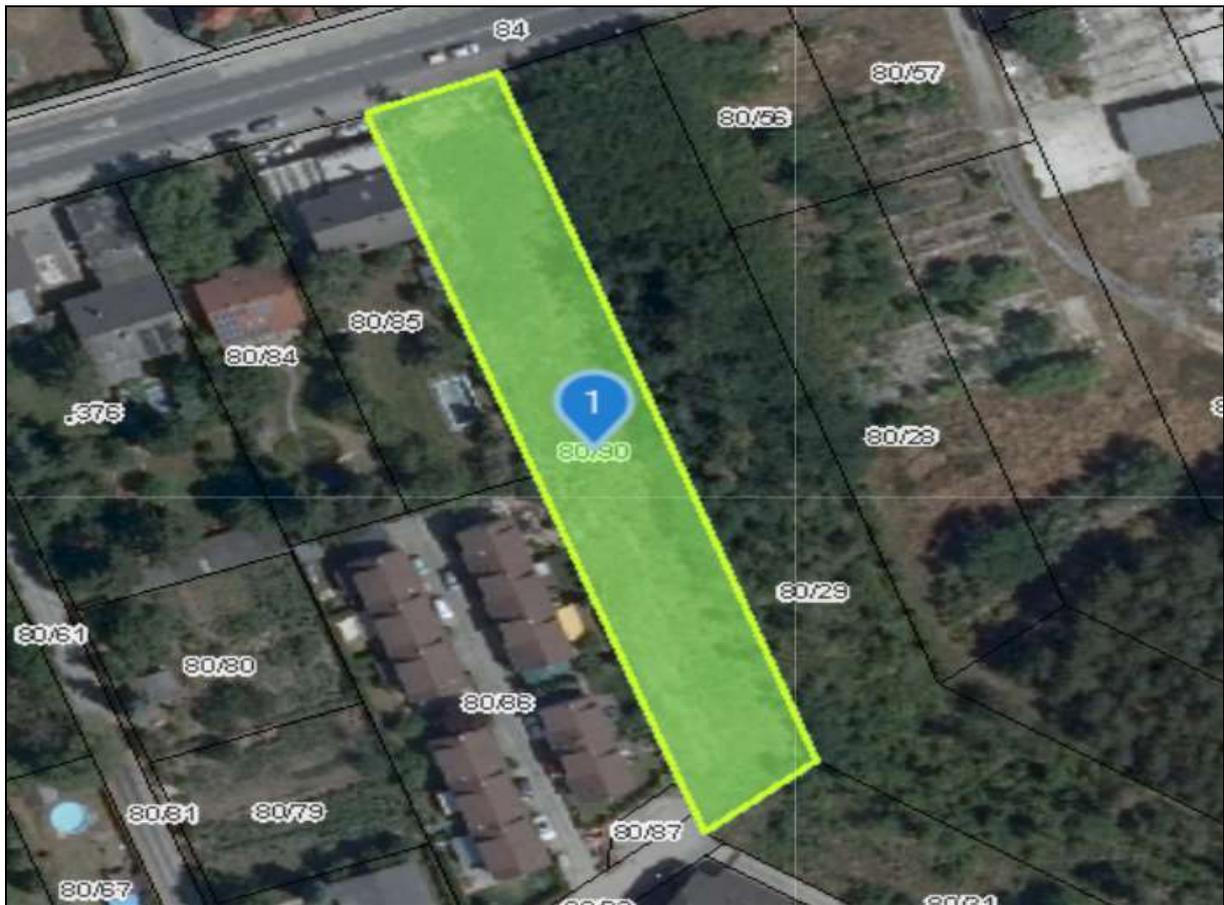
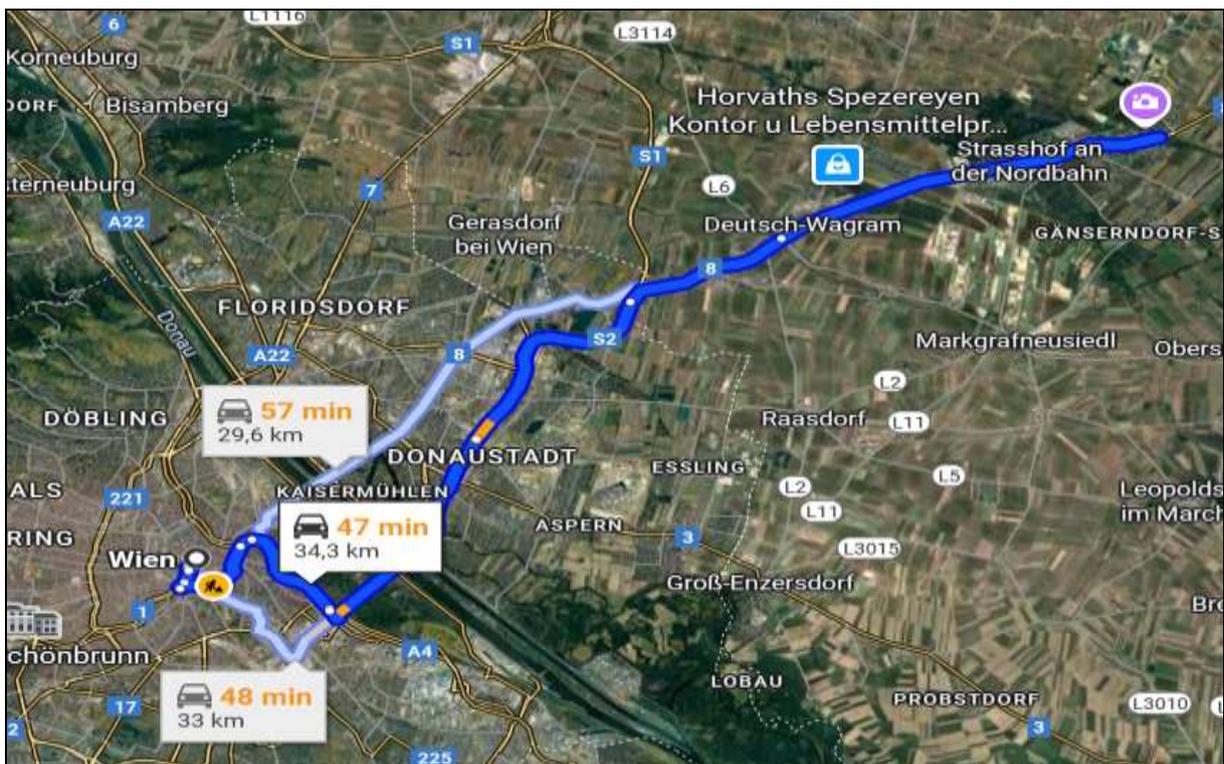


Abbildung 7 – Verkehrsanbindung nach Wien



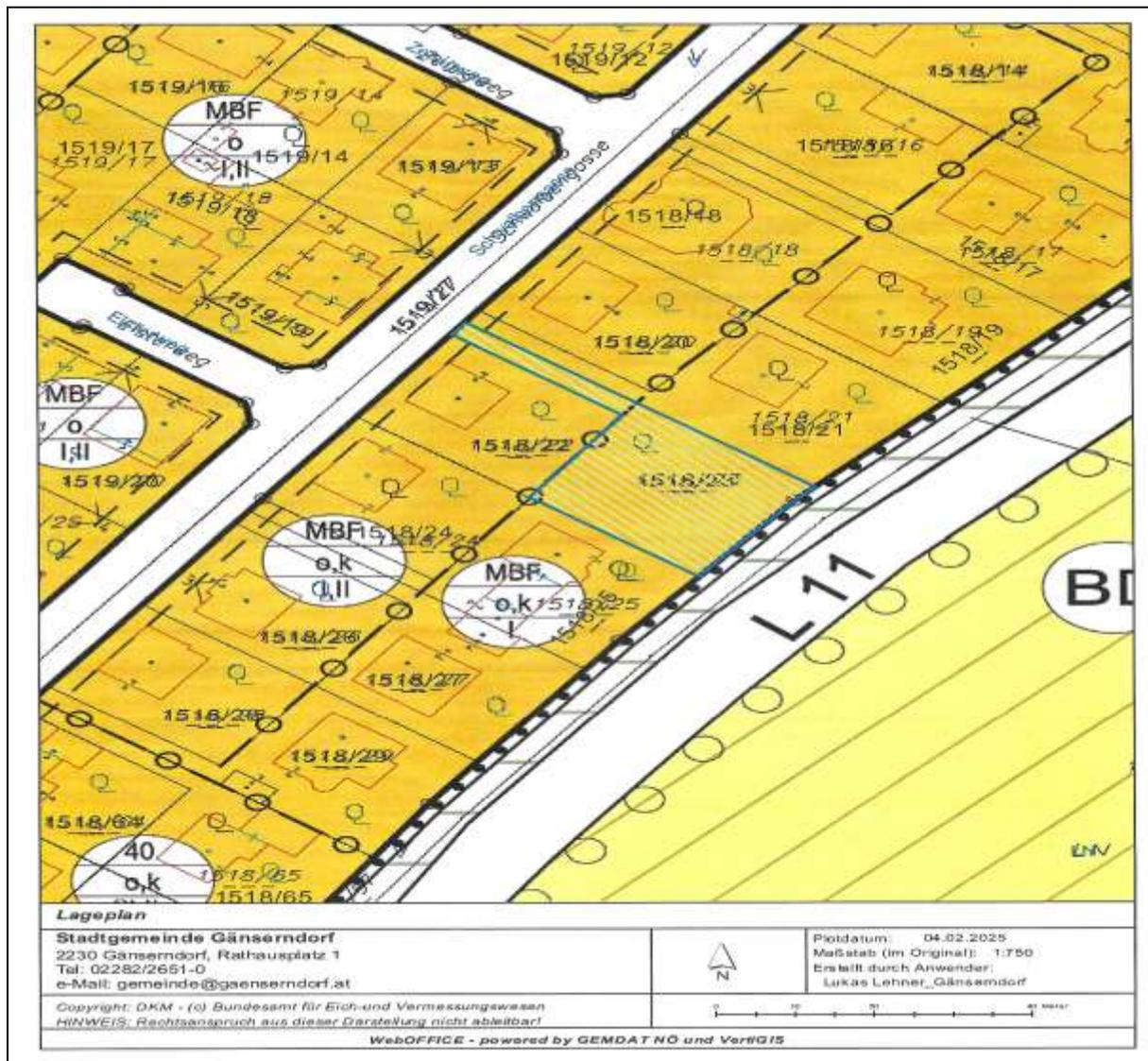
## 2.2. Bebaubarkeit:

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



Laut Auskunft der Stadtgemeinde Gänserndorf ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 1518/23      Bauland - Wohngebiet



**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446**



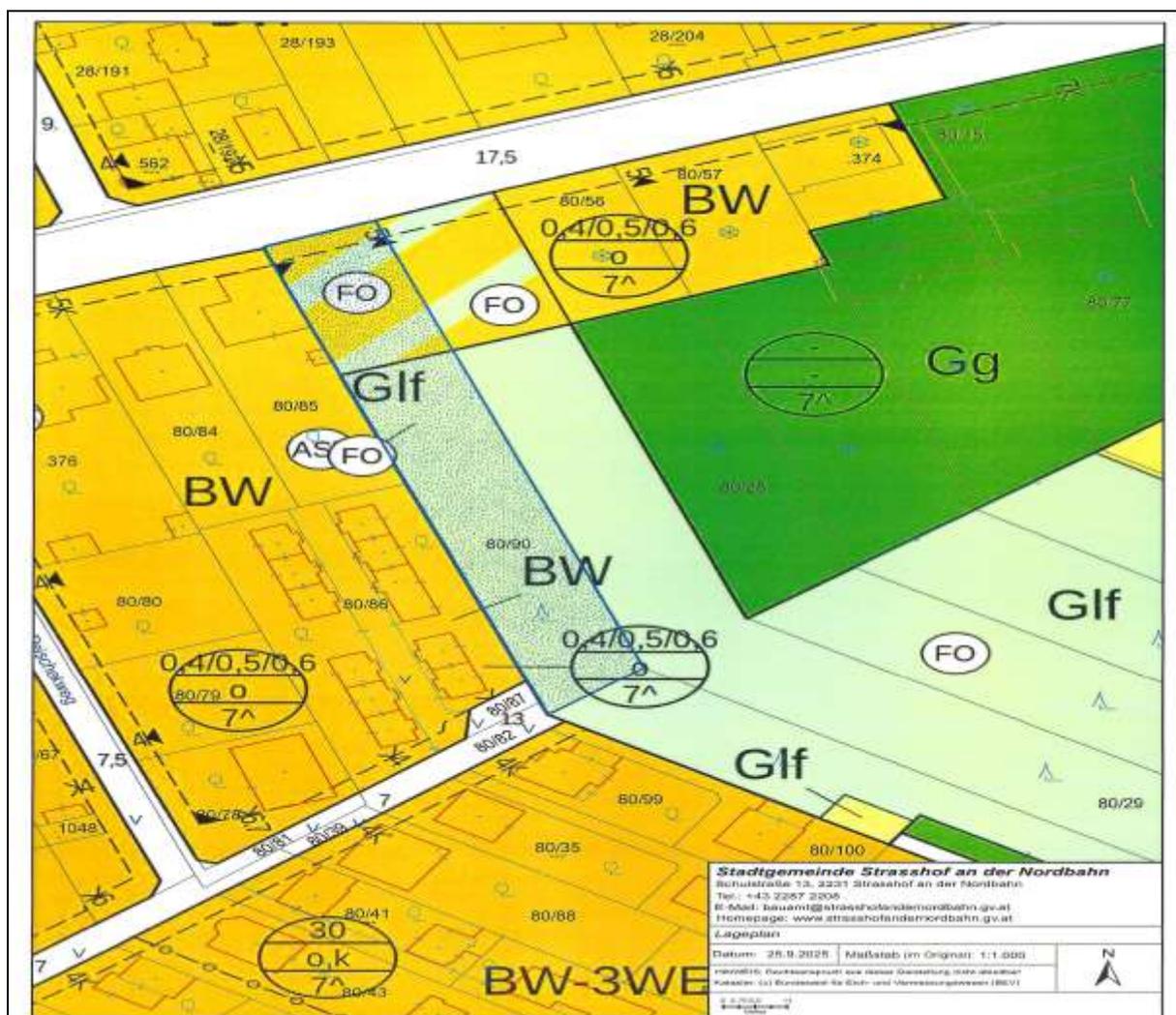
GST – Nr. 80/90

vorderer Bereich:

Bauland – Wohngebiet mit Kenntlichmachung Forst (für diesen Grundstücksteil muss mit der Forstbehörde Kontakt aufgenommen werden bei einer etwaigen Bebauung)

hinterer Bereich:

Grünland – Land und Forstwirtschaft



### 2.3. Objektbeschreibung:

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil,** an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25





### Zufahrt



**Bezeichnung:**

Reihenhausanlage mit 3 Häusern

**Baubehörde:**

Aktenvermerk der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 18.07.2023

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Neubau eines Reihenhauses vom 19.06.2017

Einreichplan vom 27.03.2017

Baubeginnanzeige vom 28.06.2017

Energieausweis

Bauführerwechsel vom 28.09.2017

**Sonstiges:**

Pflasterungen zum Teil vorhanden

**Fenster:**

Kunststofffenster – Außenjalousien

**Heizung:**

Hinzuweisen ist, dass gemäß Aktenvermerk der Stadtgemeinde Gänserndorf (im Bauakt) vom 18.07.2023 Herr Dilbaz angab, dass 3 Gasthermen ausgeführt wurden. Diesbezüglich ist an zu führen, dass bei der Befundaufnahme am 24.06.2025 keine Gasthermen vorgefunden wurden. Laut Mitteilung von Herrn Enver Dilbaz, Verwandter der Verpflichteten Parteien, erfolgt die Beheizung (Installationen seiner Auskunft zufolge schon vorhanden) des Erdgeschosses mittels einer Fußbodenheizung und des 1. Stockes mittels Radiatoren.

## Beschreibung der Räumlichkeiten

### REIHENHAUS

#### Haus 1

#### ERDGESCHOSS

##### Vorraum

##### /Garderobe:

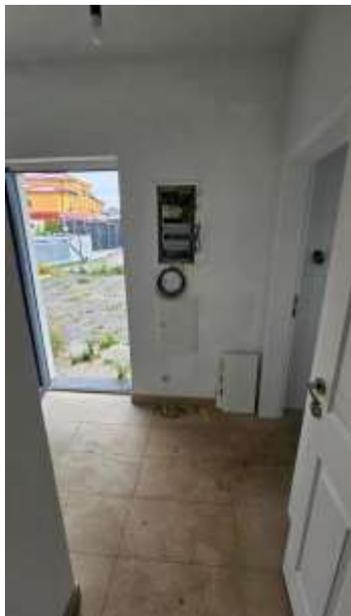
Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

##### Badezimmer:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen, Hänge – WC

##### Wohnküche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





## 1.STOCK

**Vorraum:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

**Badezimmer:** Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Badewanne, Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche

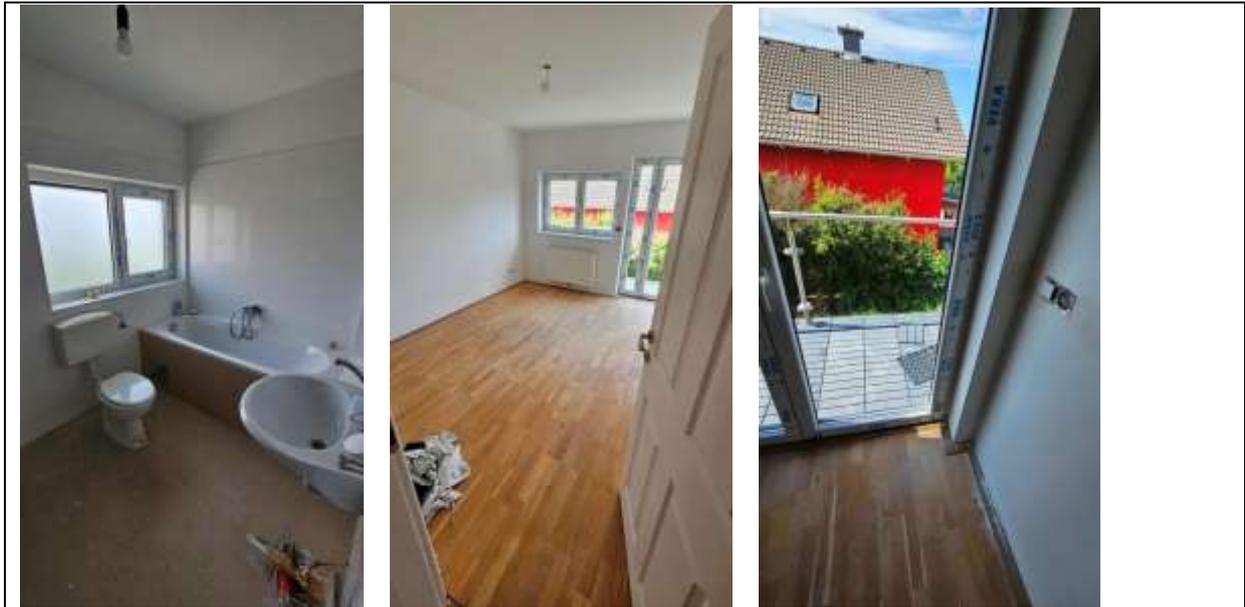
**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

**Zimmer:** Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen

**Balkone:**





## Haus 2

### ERDGESCHOSS

#### Vorraum

#### /Garderobe:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

#### Badezimmer:

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

#### Wohnküche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





## 1.STOCK

<b><u>Vorraum:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Badezimmer:</u></b>	Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Badewanne, Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Balkone:</u></b>	



## Haus 3

### ERDGESCHOSS

#### Vorraum

#### /Garderobe:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

#### Badezimmer:

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

#### Wohnküche:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





## **1.STOCK**

<b><u>Vorraum:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Badezimmer:</u></b>	Boden verfliest, Wände zum Teil verfliest und gestrichen, Decke gestrichen, Badewanne, Handwaschbecken, Stand – WC, Dusche
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Zimmer:</u></b>	Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen
<b><u>Balkone:</u></b>	



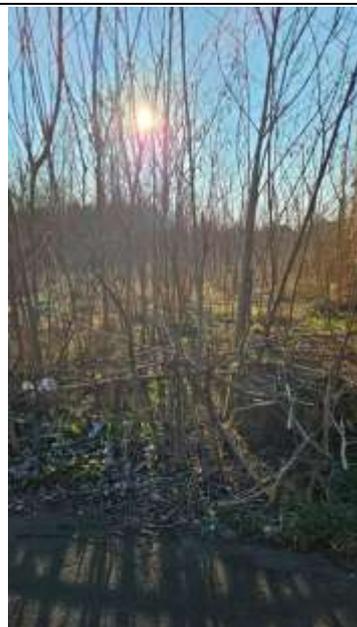
Ich empfehle, eine außerordentliche Überprüfung (Gesamtüberprüfung der elektrischen Anlage mit Erstellung eines Ersatzanlagenbuches) nach ÖVE/ÖNORM E 8001 durch ein dafür befugtes Fachunternehmen durchführen zu lassen. Betreffend der elektrischen Anlage wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446**



**Bezeichnung:** unbebautes Grundstück

**Beschaffenheit:** ebenes Grundstück



#### 2.4. Gesamtzustand:

**Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen. Diverse Fertigstellungsarbeiten sind noch durch zu führen

**Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



Nach den üblichen Kriterien ist der Gesamtzustand des unbebauten Grundstückes als ungepflegt zu erachten.

## 2.5. Objektgröße:

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



Laut Einreichplan vom 27.03.2017 beträgt die Wohnnutzfläche der 3 Reihenhäuser gesamt **247,72 m<sup>2</sup>**

Auszug Einreichplan vom 27.03.2017

Nutzfläche		Kellergeschoss nicht vorhanden		
Haus 1	KG	EG	OG	Balkon
	6,69 m <sup>2</sup>	2,53 m <sup>2</sup>	3,25 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>
	3,46 m <sup>2</sup>	3,97 m <sup>2</sup>	11,18 m <sup>2</sup>	6,94 m <sup>2</sup>
	5,31 m <sup>2</sup>	3,53 m <sup>2</sup>	5,65 m <sup>2</sup>	10,72 m <sup>2</sup>
	6,00 m <sup>2</sup>	31,91 m <sup>2</sup>	10,17 m <sup>2</sup>	
	38,91 m <sup>2</sup>	41,94 m <sup>2</sup>	10,28 m <sup>2</sup>	Terrasse
<b>60,37 m<sup>2</sup></b>		<b>40,53 m<sup>2</sup></b>	<b>19,95 m<sup>2</sup></b>	
Haus 2	KG	EG	OG	Balkon
	6,69 m <sup>2</sup>	2,56 m <sup>2</sup>	3,25 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>
	3,46 m <sup>2</sup>	3,97 m <sup>2</sup>	11,27 m <sup>2</sup>	6,94 m <sup>2</sup>
	5,40 m <sup>2</sup>	3,53 m <sup>2</sup>	5,65 m <sup>2</sup>	10,72 m <sup>2</sup>
	6,11 m <sup>2</sup>	32,03 m <sup>2</sup>	10,24 m <sup>2</sup>	
	39,23 m <sup>2</sup>	42,09 m <sup>2</sup>	10,28 m <sup>2</sup>	Terrasse
<b>60,89 m<sup>2</sup></b>		<b>40,69 m<sup>2</sup></b>	<b>19,27 m<sup>2</sup></b>	
Haus 3	KG	EG	OG	Balkon
	6,69 m <sup>2</sup>	3,53 m <sup>2</sup>	3,25 m <sup>2</sup>	3,78 m <sup>2</sup>
	3,46 m <sup>2</sup>	3,97 m <sup>2</sup>	11,18 m <sup>2</sup>	6,94 m <sup>2</sup>
	5,31 m <sup>2</sup>	2,53 m <sup>2</sup>	5,65 m <sup>2</sup>	10,72 m <sup>2</sup>
	6,00 m <sup>2</sup>	31,91 m <sup>2</sup>	10,28 m <sup>2</sup>	
	38,91 m <sup>2</sup>	41,94 m <sup>2</sup>	10,17 m <sup>2</sup>	Terrasse
<b>60,37 m<sup>2</sup></b>		<b>40,53 m<sup>2</sup></b>	<b>19,95 m<sup>2</sup></b>	

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

## 2.6. Baubehörde:

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



### Aktenvermerk der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 18.07.2023

Gastherme, Abgasführung über Dach

- Ausgefülltes beliebiges Formular („Meldung“)
- Baupläne, erstellt bzw. unterfertigt vom Fachbetrieb / Installateur (Gebäudegrundriss) mit Darstellung bzw. Positionsangabe der Therme
- Beschreibung der Thermen (z.B. Produktdatenblatt)
- Typenprüfbericht (mit Seriennummer beim Hersteller anfordern)
- Ausführungsbestätigung des Fachbetriebs / Installateurs über die fachgerechte Montage und Inbetriebnahme der Thermen
- Befund über die Eignung der Abgasführung für den angeschlossenen Heizkessel (Eignungsbefund vom Rauchfangkehrer)

Busch, 18.7.2023

Lt. Hr. Dilbaz wurden Gasthermen (3 Stk.) ausgeführt.

Checkliste (oben) wurde ihm übergeben.

Hinzuweisen ist, dass gemäß Aktenvermerk der Stadtgemeinde Gänserndorf (im Bauakt) vom 18.07.2023 Herr Dilbaz angab, dass 3 Gasthermen ausgeführt wurden. Diesbezüglich ist an zu führen, dass bei der Befundaufnahme am 24.06.2025 keine Gasthermen vorgefunden wurden. Laut Mitteilung von Herrn Enver Dilbaz, Verwandter der Verpflichteten Parteien, erfolgt die Beheizung (Installationen seiner Auskunft zufolge schon vorhanden) des Erdgeschosses mittels einer Fußbodenheizung und des 1. Stockes mittels Radiatoren.

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für den Neubau eines Reihenhauses vom 19.06.2017

 *RU: 02.07.2017*

**gänserndorf**  
heimat am pulk  
stadtgemeinde gänserndorf  
Rathausplatz 1, 2230 Gänserndorf  
Tel.: 02282/2651 Fax: 02282/2651 200 9  
E-Mail: gemaerndorf@ganersendorf.at  
www.ganersendorf.at

Frau  
Cansu Dilbaz  
Maria-Kuhn-Gasse 6/4/7  
1100 Wien, Favoriten

Bearbeiter: Busch Thomas  
Telefon: 02282/2651 - 50  
E-Mail: bauerm@ganersendorf.at  
Datum: 19.06.2017

Betreff: Baubehördliche Bewilligung  
AZ: BAU-044-2017

**BESCHEID  
SPRUCH**

I.

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gänserndorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 30.03.2017 und des Ergebnisses der am 10.05.2017 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

**baubehördliche Bewilligung**

für den Neubau eines Reihenhauses in 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25, auf dem Grundstück Nr. 1518/23, KG Gänserndorf, EZ 4480, Grundbuch Gänserndorf.

Gleichzeitig wird das Grundstück 1518/23 gemäß § 11 in Verbindung mit § 23 Abs. 3 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung zum Bauplatz erklärt.

Die Verhandlungsschrift über die durchgeführte Bauverhandlung 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 Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung 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 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NÖ Bauordnung 2014 vorgelegt wird.

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 hierzu Befugten (§ 25 Abs. 1) durchführen zu lassen und die erforderlichen Unterlagen vorzulegen.

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

*Nur für den Bewilligungswert 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 der derzeit geltenden Fassung  
 in Verbindung mit dem NÖ Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2017, werden diese  
 Verfahrenskosten in der Höhe von € 574,53 vorgeschrieben.  
 Die Verfahrenskosten sind binnen 8 Tagen nach Rechtskraft dieses Punktes des Bescheides mit  
 beiliegendem Scheck an die Gemeindekasse zu entrichten.

**BEGRÜNDUNG**

I.  
 Auf Grund eines Ansuchens vom 30.09.2017 wurde am 10.05.2017 gemäß den gesetzlichen  
 Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach  
 vorläufiger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in  
 der geltenden Fassung eine Bauverhandlung durchgeführt.  
 Auf Grund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und der Bauverhandlung konnte unter  
 Vorbehalt der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu  
 wahrenen 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 2017 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung  
 gelangt(en):  
 TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen  
 Geschossfläche € 0,50, mindestens jedoch € 94,50

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 592,25 m <sup>2</sup>	€	296,13
Kommissionsgebühren bei Teilnahme von 3 Amtsorgan(en) und einer Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde(n)	€	41,40
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30 x 3	€	42,90
Barauslagen Bundesgebühr € 7,80 x 6	€	46,80
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90 x 6	€	23,40
Barauslagen Bundesgebühr € 19,50 x 3	€	58,50
Barauslagen Bundesgebühr € 21,80 x 3	€	65,40
<b>Kumulierte Verfahrenskosten</b>	€	<b>574,53</b>

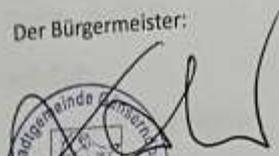
Es war spruchgemäß zu entscheiden.

## RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand (Stadtrat) 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 als rechtzeitig eingebracht. Behördliche Entscheidungsfristen beginnen jedoch erst mit dem Wiederbeginn der Amtsstunden zu laufen.

Der Bürgermeister:


### Beilagen:

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

E-Mail der Stadtgemeinde Gänserndorf betreffend der Fristerstreckung bezüglich der Fertigstellung vom 31.10.2023

**Kubick Beatrice**

---

**Von:** Kubick Beatrice  
**Gesendet:** Dienstag, 31. Oktober 2023 09:29  
**An:** 'Enver Dilbaz'  
**Betreff:** AW: Schwalbengasse 25 Gänserndorf Süd Fristerstreckung Fertigstellung

Sehr geehrter Herr Dilbaz,

bezüglich Ihrem Ansuchen, teile ich Ihnen mit, dass wir die Frist auf 30.06.2024 verlängern. Mit der Bitte um Kenntnisnahme verbleibe ich

mit freundlichen Grüßen

Beatrice Kubick  
Bauamt

Stadtgemeinde Gänserndorf  
Rathausplatz 1, 2230 Gänserndorf, Austria  
Tel: +43 2282/2651 DW 10, Fax: +43 2282/2651 DW 6  
E-Mail: [beatrice.kubick@gaenserndorf.at](mailto:beatrice.kubick@gaenserndorf.at)  
[bauamt@gaenserndorf.at](mailto:bauamt@gaenserndorf.at)  
Web: [www.gaenserndorf.at](http://www.gaenserndorf.at)

-----Ursprüngliche Nachricht-----  
Von: Enver Dilbaz <[enverdilbaz@hotmail.com](mailto:enverdilbaz@hotmail.com)>  
Gesendet: Dienstag, 31. Oktober 2023 08:52  
An: Kubick Beatrice <[beatrice.kubick@gaenserndorf.at](mailto:beatrice.kubick@gaenserndorf.at)>  
Betreff: Schwalbengasse 25 Gänserndorf Süd Fristerstreckung Fertigstellung

Sehr geehrte Frau Kubick

wie telefonisch besprochen übersende ich Ihnen das gewünschte Email mit der bitte um Fristerstreckung der Fertigstellung des im Betreff genannten Bauvorhabens da allgemein die Banken wegen der Krise und den hohen unleistbaren Zinsen kein Baugeld mehr auszahlen und ich ohne Kapital derzeit nicht Fertigstellen kann. Daher bitte ich Sie um Verständnis und bedanke mich im voraus für ihre Mühe.

Mit freundlichen Grüßen  
Cansu Dilbaz

Hinzuweisen ist, dass bis dato im Bauakt keine Fertigstellungsanzeige vorhanden ist. Diverse Fertigstellungsarbeiten sind noch durch zu führen.



Stadtgemeinde  
Gänserndorf

Bauamt

2230 Gänserndorf  
Rathausplatz 1  
www.gaenserndorf.at

Name **CANSU DILBAZ**  
PLZ/Ort **1190 WIEN** Anschrift **OBKIRCHENGASSE 2/2/3**  
Telefon **0699/11074910** e-mail **enverdilbaz@hotmail.com**

Datum **28.06.2017**

### 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

Bewilligungszahl

Zahl

**BAU-044-2017**

vom (Datum)

**19.06.2017**

beginnen werde/n bzw. begonnen habe/n.

Datum

**03.07.2017**

### Baustelle

Anschrift

2230 Gänserndorf, **SCHWALBENGASSE 25**

Stadt

Süd

Grundstücksnummer

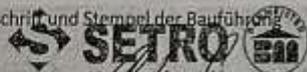
**1518/23**

### Beauftragte Firma für die Bauausführung

Firmenwortlaut, Adresse, Telefonnummer, E-Mail

**SETRO Handels GmbH** setroynbtl@gmail.com  
**Jedleseerstr. 3/5, 1210 Wien**  
**Tel.: 01/270 17 79**

Unterschrift und Stempel der Bauführung



**SETRO**  
Handels GmbH  
Jedleseer Straße 3/5 • 1210 Wien  
Tel.: 01/270 17 79 • Fax: 01/270 17 88  
office@setro-bau.at  
ATU63422/39

Unterschriften

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

bauamt@gaenserndorf.at

Bauführerwechsel vom 28.09.2017

		<b>Bauamt</b> 2230 Gänserndorf Rathausplatz 1 www.gaenserndorf.at
Name <i>CANSU DILBAZ</i>	Anschritt <i>MARIA KUHN GASSE 6/4/7</i>	
PLZ / Ort <i>100 WIEN</i>	e-mail <i>enverdilbaz@hotmail.com</i>	
Telefon	Datum <i>28.09.2017</i>	
<b>Bau FÜHRER WECHSEL</b> <b>Baubeginnanzeige</b>		
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		
Bewilligungszahl	<b>Stadtgemeinde Gänserndorf</b> Eingel. <i>28. Sep. 2017</i> Zahl: ..... Big.: ..... Erledigt: .....	Zahl <i>AZ BAU-044-2017</i> vom (Datum) <i>19.06.2017</i> Datum
beginnen werde/n bzw. begonnen habe/n.		
Baustelle	Stadt	
Anschritt 2230 Gänserndorf, <i>SCHWABENGASSE 25</i>	<input checked="" type="checkbox"/> Süd	
	Grundstücksnummer <i>151B/23, E24480</i>	
<b>Beauftragte Firma für die Bauausführung</b> Firmenwortlaut, Adresse, Telefonnummer, E-Mail		
		APE ARCHITEKTUR GMBH POSTGASSE 11/11 1010 WIEN TEL. 01800 12 08-0 FAX 01800 12 08-15 OFFICE@APE-ARCHITEKTUR.AT
Unterschrift und Stempel der Bauführung	Unterschriften	
		
<b>Hinweis:</b> Mit dem Bauvorhaben darf erst nach Rechtskraft des Bewilligungsbescheides begonnen werden. Diese Meldung ist unmittelbar vor Ausführungsbeginn an die Baubehörde zu erstatten. Die Vollendung des Vorhabens wird der Baubehörde unverzüglich angezeigt. Baulichkeiten dürfen vor der Anzeige der Vollendung nicht in Verwendung genommen werden.		
bauamt@gaenserndorf.at		

Energieausweis

Stadtgemeinde  
**Gänserndorf**  
 Erzeugt: 30. März 2017  
 Zahl: .....  
 Erzeugt: .....

## Energieausweis für Wohngebäude

OIB Richtlinie 8  
Ausgabe März 2015

**BEZEICHNUNG** 2230\_Schwalbergasse\_9\_26

**STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF**  
**Bundsstempelgebühr** € 21,80 ..... eingetriben  
**RNR:** .....  
**Datum:** 19.06.2017

Baujahr	2017
Letzte Verleumdung	Gänserndorf
Katastralgemeinde	1655
KG-Nummer	162.00 m
Spezifika	

**Gebäude (-40l)** Mehrfamilienhäuser  
**Nutzungsprofil** Schwalbergasse 9  
**Straße** 2230 Gänserndorf  
**PLZ, Ort** 1518/23  
**Grundstücksnummer**

**SPEZIFISCHER STANDORT-REFERENZ-HEIZWÄRMEBEDARF, STANDORT-PRIMÄRENERGIEBEDARF, STANDORT-KOHLENDIOXIDEMISSIONEN und GESAMTENERGIEEFFIZIENZFAKTOR**

	HWB <sub>Ref,SK</sub>	PEB <sub>SK</sub>	CO <sub>2</sub> SK	f <sub>GES</sub>
<div style="display: flex; flex-direction: column; align-items: center;"> <div style="background-color: #1e8449; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">A++</div> <div style="background-color: #2e8b57; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">A+</div> <div style="background-color: #4caf50; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">A</div> <div style="background-color: #8bc34a; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">B</div> <div style="background-color: #ffc107; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">C</div> <div style="background-color: #ffc107; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">D</div> <div style="background-color: #ff9800; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">E</div> <div style="background-color: #e57373; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">F</div> <div style="background-color: #c0392b; color: white; padding: 5px; margin-bottom: 2px;">G</div> </div>		<div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="background-color: black; color: white; padding: 10px 20px; border-radius: 5px;">B</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 10px 20px; border-radius: 5px;">A+</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 10px 20px; border-radius: 5px;">A</div> <div style="background-color: black; color: white; padding: 10px 20px; border-radius: 5px;">A</div> </div>		

Bewilligt mit baubehördlichem  
 Bewilligungsbescheid vom 19.06.2017  
 Zahl: BAU-044-2017  
 Stadtgemeinde Gänserndorf, am 19.06.2017  
 Der Bürgermeister:

**HWB<sub>Ref</sub>** Der Referenz-Heizwärmebedarf ist jene Wärmemenge, die in den Räumen bereitgestellt werden muss, um diese auf einer normal gefühlten Raumtemperatur, von 4 Berücksichtigung möglicher Erträge aus Wärmerückgewinnung, zu halten.

**WWWB** Der Warmwasserwärmebedarf ist in Abhängigkeit der Gebäudekategorie als fiktiver Wert festgelegt.

**HEB** Beim Heizwärmebedarf werden zusätzlich zum Heiz- und Warmwasserwärmebedarf die Verluste des gebäudetechnischen Systems berücksichtigt, dazu zählen insbesondere die Verluste der Wärmebereitstellung, der Wärmerückgewinnung, der Wärmespeicherung und der Wärmeabgabe sowie möglicher Hilfsenergie.

**HWB<sub>SK</sub>** Der Heizwärmebedarf ist als fiktiver Wert festgelegt. Er entspricht in etwa dem durchschnittlichen jährlichen Heizwärmebedarf eines durchschnittlichen Hauses.

**PEB** Der Endenergiebedarf umfasst zusätzlich zum Heizwärmebedarf den Heizwärmebedarf, zusätzlich möglichen Endenergieerträge und zusätzlich einen dafür notwendigen Hilfsenergiebedarf. Der Endenergiebedarf entspricht jener Energiemenge, die eingetauscht werden muss (Leistungsgesamtheit).

**f<sub>GES</sub>** Der Gesamtenergieeffizienz-Faktor ist der Quotient aus dem Endenergiebedarf und einem Referenz-Endenergiebedarf (Anforderungen 2007).

**PEB<sub>SK</sub>** Der Primärenergiebedarf ist der Endenergiebedarf einschließlich der Verluste in allen Vorstufen. Der Primärenergiebedarf wird unter einer Primärenergiezahl (PEZ<sub>SK</sub>) und einer nicht erneuerbaren Primärenergiezahl (PEZ<sub>SK,NE</sub>) angegeben.

**CO<sub>2</sub>** Dem aus dem Endenergiebedarf zurechenbare Kohlendioxidemissionen, einschließlich jener für Vorheizen.

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

Dieser Energieausweis entspricht den Vorgaben der OIB-Richtlinie 8 „Energieeinsparung und Wärmeschutz“ des Österreichischen Instituts für Bautechnik in Umsetzung der Richtlinie 2010/18/EU über die Gesamtenergieeffizienz von Gebäuden und nach Maßgabe der NÖ-StV 2014. Der Erstellungszeitraum für die Konventionen für die Primärenergie und Kohlendioxidemissionen ist 2004 – 2008, und es wurden übliche Abkürzungen verwendet.

Berechnet mit ECOTECH Software, Version 3.3. Ein Produkt der BildDesk Österreich Gesellschaft m.b.H. & Co KG; Ser: ECT-2012121000A1352295

## 2.7. Pläne:

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25

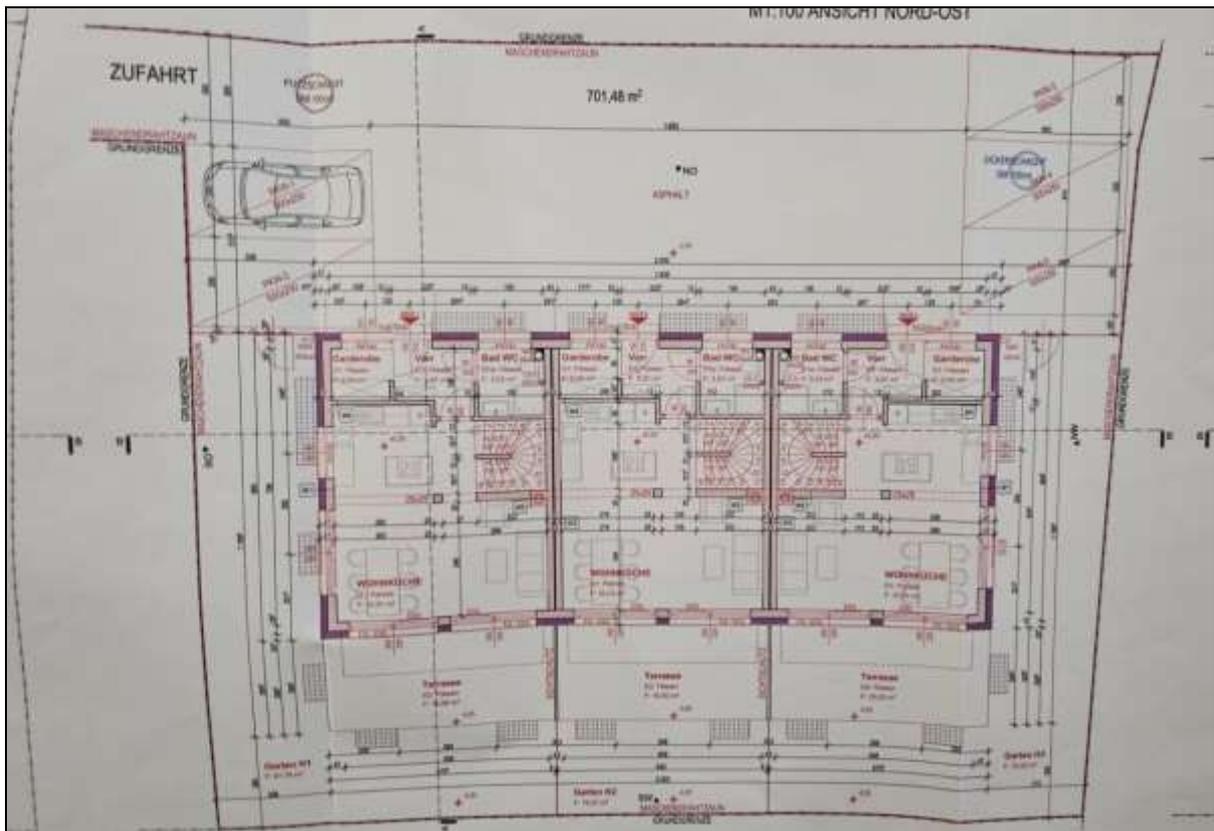


Einreichplan vom 27.03.2017

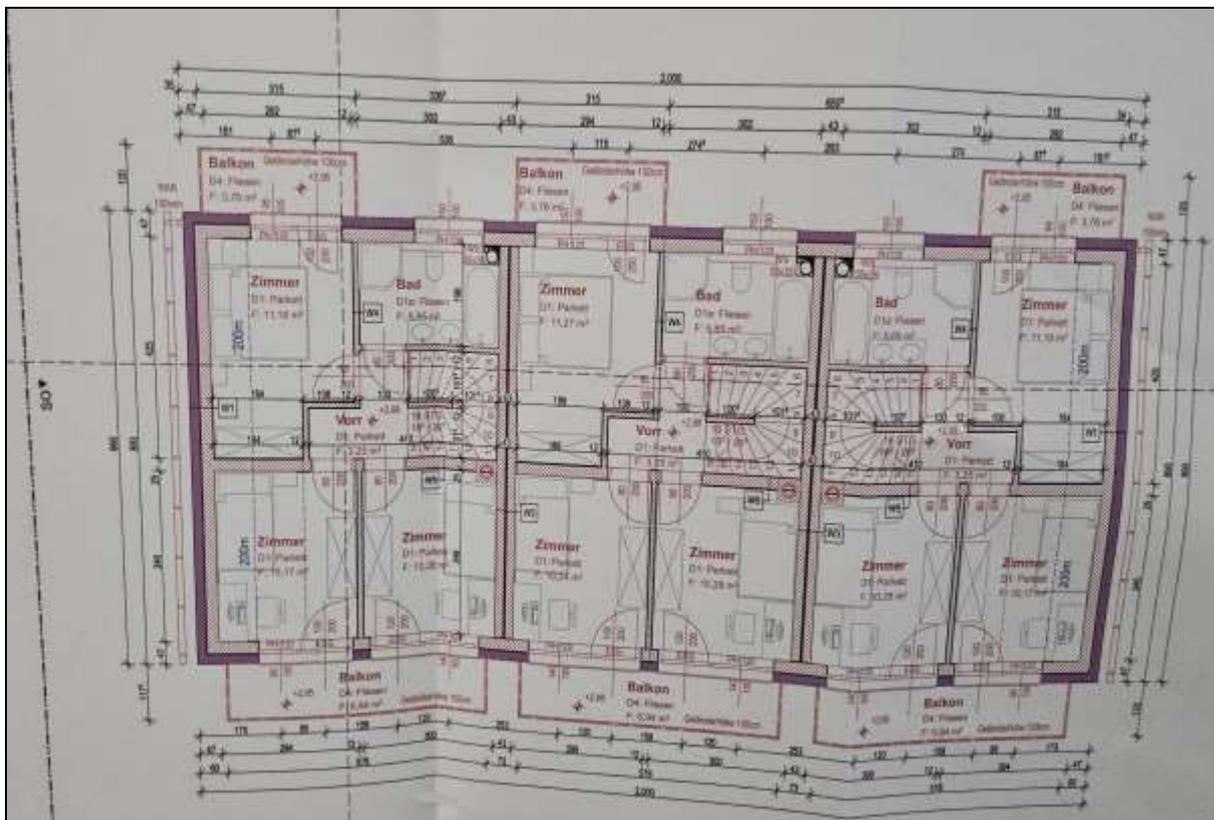
<small>ALLE LÖSUNGEN BEZÜGLICH ALLE KOSTEN VOR AUSFÜHRUNG PRÜFEN!</small>		<small>BEZUGSNUMMERN SIND ZUFÜHRUNG ZUM VERSICKERUNG GEBRACHT (SICHERSCHACHTE)</small>		<small>FEHRTERRASSE - KORBENTFESTIGKÄTE TURMASSE - DURCHSANGLICHTE</small>	
<b>Stadtgemeinde Gänserndorf</b>		PARIE: <b>ABC</b>			
Eingel.: <b>30. März 2017</b> Zahl: ..... Erledigt: .....		<h1>EINREICHPLAN</h1>			
		25			
<b>NEUBAU EINER REIHENHAUSANLAGE IN DER SCHWALBENGASSE 9, 2230 GÄNSERNDORF</b>					
EZ.: 4480 GST.NR.: 1518/23 KAT.GEM.: 06006 GÄNSERNDORF		STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF Bundesstempelgebühr € <b>3,80</b> ..... eingehoben R.Nr.: ..... Datum <b>19.06.2017</b>			
GRUNDRISSSE, SCHNITTE, ANSICHTEN, LAGEPLAN					
M=1:100; M:1:250					
BAUWERBER: CANSU DILBAZ Obkirchergasse 2/2/3 A-1190 Wien Vertreten durch Enver Dilbaz Taborstraße 611/121 1020 Wien			BEHÖRDE: Bewilligt mit baubehördlichem Bewilligungsbescheid vom <b>19.06.2017</b> Zahl: <b>BAU-044-2017</b> Stadtgemeinde Gänserndorf, am <b>19.06.2017</b> Der Bürgermeister:		
GRUNDSTÜCKSEIGENTÜMER: CANSU DILBAZ Obkirchergasse 2/2/3 A-1190 Wien Vertreten durch Enver Dilbaz Taborstraße 611/121 1020 Wien			BAUFÜHRER:		
PLANVERFASSER: Bmstr. DI (FH) Christian STOL Architektur, Statik, Bauphysik, Örtliche Bauaufsicht  Taborstraße 6/1617 1190 Wien Tel. +43 (0)1 967 44 38 mail: office@cad-siegl.at					
DATUM: 27.03.2017		GZ: 17/242		Plan NR.: 170314	



# Erdgeschoss



# 1.Stock





Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur ist das Kellergeschoss nicht errichtet worden. Des Weiteren sind noch diverse Fertigstellungsarbeiten durch zu führen.

## 2.8. Allgemeines:

**Bbfd. Nr. 1, 1/1 Anteil,** an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

**Bbfd. Nr. 1, 1/1 Anteil,** an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



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:

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



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 Erhaltungszustandes 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.

### 3.1.2. Bodenwert – Bauland

**Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25



Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfasse... 312,23 € | V=... ^

Vergleichswerte 5/5 ⓘ ⓘ  
gewählt/gesamt

arithmetisches Mittel 312,23 € ⓘ  
(Wert/m<sup>2</sup>)

Standardabweichung 23,50 € ⓘ

Variationskoeffizient 7,5 % ⓘ

95%- 266,16 € - 358,30 € ⓘ  
Toleranzintervall

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m <sup>2</sup>	Preis korr. / m <sup>2</sup>	↕
1	Bauland Gänserndorf   164m entfernt	7344/2024	19.07.2024	456 m <sup>2</sup>	285,00 €	288,56 €	▼
2	Bauland Gänserndorf   636m entfernt	2465/2025	20.03.2025	694 m <sup>2</sup>	334,29 €	336,12 €	▲
3	Bauland Gänserndorf   1.574m entfernt	6082/2024	24.05.2024	718 m <sup>2</sup>	334,26 €	338,97 €	▲
4	Bauland Gänserndorf   1.147m entfernt	776/2024	17.01.2024	522 m <sup>2</sup>	293,10 €	298,31 €	↔
5	Bauland Gänserndorf   1.129m entfernt	6571/2024	12.04.2024	509 m <sup>2</sup>	294,70 €	299,20 €	↔

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 312,- pro m<sup>2</sup>**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz  
**mit € 312,- pro m<sup>2</sup> zur Anwendung gebracht.**

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



☰ Zusammenfasse... 313,86 € | V=... ^

Vergleichswerte 3/3 ⓘ ⓘ  
gewählt/gesamt

arithmetisches Mittel 313,86 € ⓘ  
(Wert/m<sup>2</sup>)

Standardabweichung 93,22 € ⓘ ⓘ

Variationskoeffizient 29,7 % ⓘ ⓘ

95%- 131,16 € - 496,57 € ⓘ  
Toleranzintervall

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m <sup>2</sup>	Preis korr. / m <sup>2</sup>
1	Bauland Straßerfeld   234m entfernt	1245/2025	19.12.2024	694 m <sup>2</sup>	280,98 €	280,98 €
2	Bauland Straßerfeld   323m entfernt	5320/2025	06.05.2025	2.070 m <sup>2</sup>	241,55 €	241,55 €
3	Bauland Schönkirchen   791m entfernt	9470/2024	02.08.2024	451 m <sup>2</sup>	419,07 €	419,07 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 314 pro m<sup>2</sup>**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz von (Abschlag von 75% auf den Mittelwert von € 314 - aufgrund der zum Teil vorhanden Flächenwidmung – siehe Seite 19 im Gutachten) gerundet **€ 79 pro m<sup>2</sup> zur Anwendung gebracht**

**Blfid. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25**



<b><u>Bodenwert</u></b>			
Grundfläche GST - Nr. 1518/23	709 m <sup>2</sup>		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung)			
à	€ 312,00	€	221 208,00
<b>Bodenwert</b>		€	<b>221 208,00</b>
<b><u>Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss - 1. Stock</u></b>			
Baukosten pro m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	247,72 m <sup>2</sup>	€	718 388,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	8 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubewilligung vom Jahr 2017)			
Wertminderung in	10%	€	71 838,80
		€	646 549,20
Fertigstellungskosten angenommen € 300,- pro m <sup>2</sup>		€	74 316,00
<b>Bauzeitwert Gesamt</b>		€	<b>572 233,20</b>
<b><u>Sachwert</u></b>			
Bodenwert		€	221 208,00
Bauzeitwert		€	572 233,20
		€	793 441,20
Risikoabschlag von 3% (siehe Seiten 38 im Gutachten fehlende Fertigstellungsanzeige) und der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit		€	23 803,24
		€	769 637,96
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Reihenhäusern in dieser Lage und Größe		€	76 963,80
<b>Verkehrswert</b>		€	<b>692 674,17</b>

Hinzuweisen ist, dass bei den Bewertungsansätzen jegliche Nebenflächen berücksichtigt wurden.

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446



**Bodenwert**

Grundstücksfläche GST - Nr. 80/90	2784,00 m <sup>2</sup>		
	a' € 79	€	219 936,00
anteiliger Bodenwert		€	<b>219 936,00</b>

**Bauzeitwert - nicht gegeben**

**Sachwert**

Bodenwert		€	219 936,00
Bauzeitwert - nicht gegeben			
		€	219 936,00
<b>Verkehrswert</b>		<b>€</b>	<b>219 936,00</b>

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

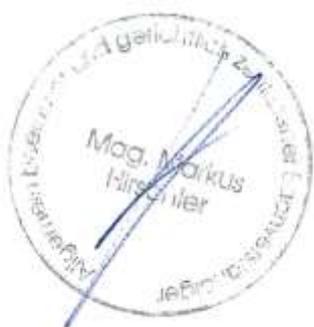
Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4480, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 1518/23, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Schwalbengasse 25, zum Bewertungsstichtag 24.06.2025 beträgt gerundet:

**EUR 693.000,-**  
**(Euro Sechshundertdreißigtausend)**



Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 3790, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 80/90, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Josef-Schwarz-Straße 118/Hauptstraße 446, zum Bewertungsstichtag 04.02.2025 beträgt gerundet:

**EUR 220.000,-**  
**(Euro Zweihundertzwanzigtausend)**



Wien, am 25.09.2025

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.