

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

14 E 47/24h

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 14.10.2024, 14 E 47/24h,
wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen
FN 54296y
Bahnstraße 8
2230 Gänserndorf

vertreten durch: Dr. Anton Ehm Dr. Simone Metz LL.M., Mag. Thomas Mödlagl
Rechtsanwälte
Schönbrunner Straße 42/6
1050 Wien

Verpflichtete Partei: Jeannine Kalab
geboren 24.4.1988
Jägerweg 8
2253 Stripfing

wegen: € 337.515,91,- samt Anhang

bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, **Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4962, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 2032/2, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Industriestraße 13, zu erstellen.



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 14.10.2024 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft **EZ 4962, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 2032/2, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Industriestraße 13

1.3. Schätzstichtag:

Ist der 19.11.2024 (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 des Verkehrswertes mittels Sachwertverfahren und Ertragswertverfahren.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 4962, GST – Nr. 2032/2, GB 06006 Gänserndorf** am 19.11.2024 von 09:00 Uhr bis 10:00 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Jeannine Kalab, Verpflichtete Partei
2. Herr Mag. Markus Hirschler, Sachverständiger
3. Herr Mag. Oliver Schwab, Mitarbeiter des Sachverständigen

1.5.2. Aktenstudium nach Einlagen des Aktes

1.5.3. Grundbuchauszug vom 14.10.2024

1.5.4. Schreiben der Stadtgemeinde Gänserndorf betreffend der Fertigstellung vom 15.10.2019

1.5.5. Anzeige der Fertigstellung vom 17.03.2017

1.5.6. Bescheinigung des Bauführers vom 17.03.2017

1.5.7. Schreiben der Firmen „Comfort Fenster Kalab“, „Inolox – Elektro und IT Sicherheit“ sowie Bahar Bau GmbH.

1.5.8. Elektrischer Prüfbefund vom 22.09.2017

1.5.9. Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen

1.5.10. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ vom 07.09.2016 sowie vom 11.11.2015

1.5.11. Fotos

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Jeannine Kalab, Verpflichtete Partei, das bewertungsgegenständliche Gebäude bestandsfrei ist. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei.

Rückstände

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 30.01.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 8.161,22 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Forderungen

Summen nach Abgabe

Abg.Nr.	Bezeichnung	Rechnung	Netto	USt	Zahlung	Netto	USt	Saldo	Netto	USt
2	Grundsteuer B	5 422,89	5 422,89	0,00	0,00	0,00	0,00	5 422,89	5 422,89	0,00
3	Wasserbezugsgebühr	313,90	285,35	28,55	35,30	32,09	3,21	278,60	253,26	25,34
4	Bereitstellungsgebühr	144,40	131,25	13,15	0,00	0,00	0,00	144,40	131,25	13,15
5	Kanalbenützungsgeld	1 958,90	1 778,00	177,90	0,00	0,00	0,00	1 958,90	1 778,00	177,90
98	Mahngebühr	25,88	25,88	0,00	0,00	0,00	0,00	25,88	25,88	0,00
99	Säumniszuschlag	98,64	98,64	0,00	3,09	3,09	0,00	96,56	96,56	0,00
113	Gerichtsgebühr	231,50	231,50	0,00	0,00	0,00	0,00	231,50	231,50	0,00
133	Barauslagen	4,50	4,50	0,00	0,00	0,00	0,00	4,50	4,50	0,00
Summe		8 199,61	7 980,01	219,60	38,39	35,18	3,21	8 161,22	7 944,83	216,39

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben / Forderungen: 1 / 1 / 8 / 32

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 14.10.2024

JUSTIZ		REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH		GB	
Auszug aus dem Hauptbuch					
KATASTRALGEMEINDE 06006 Gänserndorf			EINLAGEZAHL 4962		
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf					

Letzte TZ 7955/2024					

***** A1 *****					
GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE		
2032/2	G GST-Fläche	*	1500		
	Bauf.(10)		479		
	Sonst(50)		1021	Industriestraße 13	
Legende:					
G: Grundstück im Grenzkataster					
*: Fläche rechnerisch ermittelt					
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)					
Sonst(50): Sonstige (Betriebsflächen)					

***** A2 *****					
2 a 10136/2018 ENTRICHTUNG der Aufschließungsabgabe hins Gst 2032/2					

***** B *****					
1 ANTEIL: 1/1					
Jeannine Kalab					
GEB: 1988-04-24 ADR: Weikendorfer Straße 56/1, Gänserndorf 2230					
a 11568/2015 Kaufvertrag 2015-10-19 Eigentumsrecht					
b gelöscht					

***** C *****					
1 a 11568/2015 Pfandurkunde 2015-10-05					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 250.000,--					
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)					
b gelöscht					
2 a 317/2017 Pfandurkunde 2017-01-10					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 150.000,--					
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)					
c 479/2024 Klage (LG Korneuburg - 2 Cg 5/24x)					
d 7955/2024 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 7					
3 a 6602/2017 Pfandurkunde 2017-08-02					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 50.000,--					
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)					
c 479/2024 Klage (LG Korneuburg - 2 Cg 5/24x)					
d 7955/2024 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 7					
4 a 5827/2020 Pfandurkunde 2020-07-03					
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 200.000,--					
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)					
c 479/2024 Klage (LG Korneuburg - 2 Cg 5/24x)					
d 7955/2024 Versteigerungsverfahren siehe C-LNR 7					
5 a 4374/2023 Zahlungsbefehl 2023-03-21					
PFANDRECHT vollstr EUR 17.500,--					
samt 4 % Z aus EUR 17.500,-- seit 2023-03-21,					
Antragskosten EUR 1.127,88 für Kalab GmbH (FN 458227p)					
(15 E 1427/23f)					
6 a 5729/2024 Rückstandsausweis 2024-06-18					
PFANDRECHT vollstr EUR 5.896,32					

Antragskosten EUR 236,--
für Stadtgemeinde Gänserndorf (15 E 1652/24w)
7 a 7955/2024 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr EUR 337.515,91
samt 6,25 % Z aus EUR 158.712,88 seit 2023-04-01
samt 5,25 % Z aus EUR 178.803,03 seit 2023-04-01
Kosten EUR 10.764,40 samt 4 % Z seit 2024-07-18
Antragskosten EUR 2.594,84
für Raiffeisen-Regionalbank Gänserndorf eGen (FN 54296y)
(14 E 47/24h)
b 7955/2024 Pfandrechte siehe C-LNR 2a, 3a, 4a

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

***** Für den Amtsgebrauch

Grundbuch

14.10.2024 15:01:27

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:

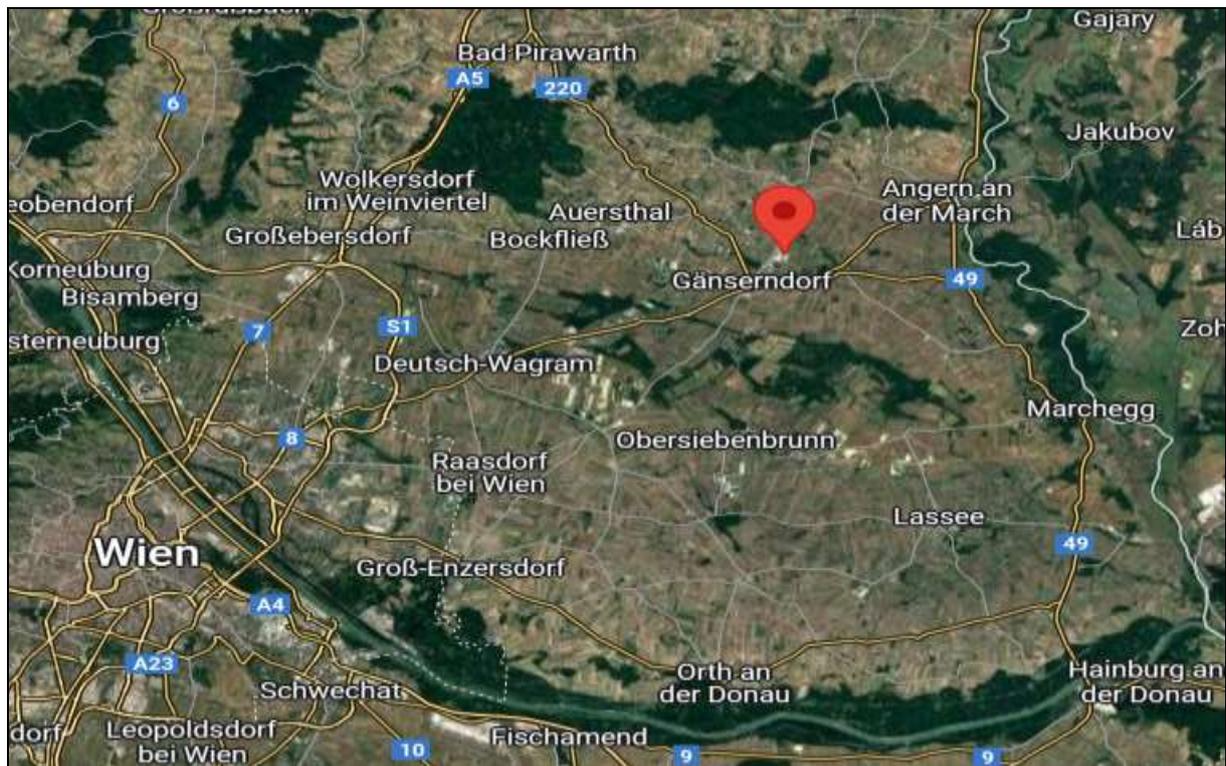


Abbildung 2:



Abbildung 3:

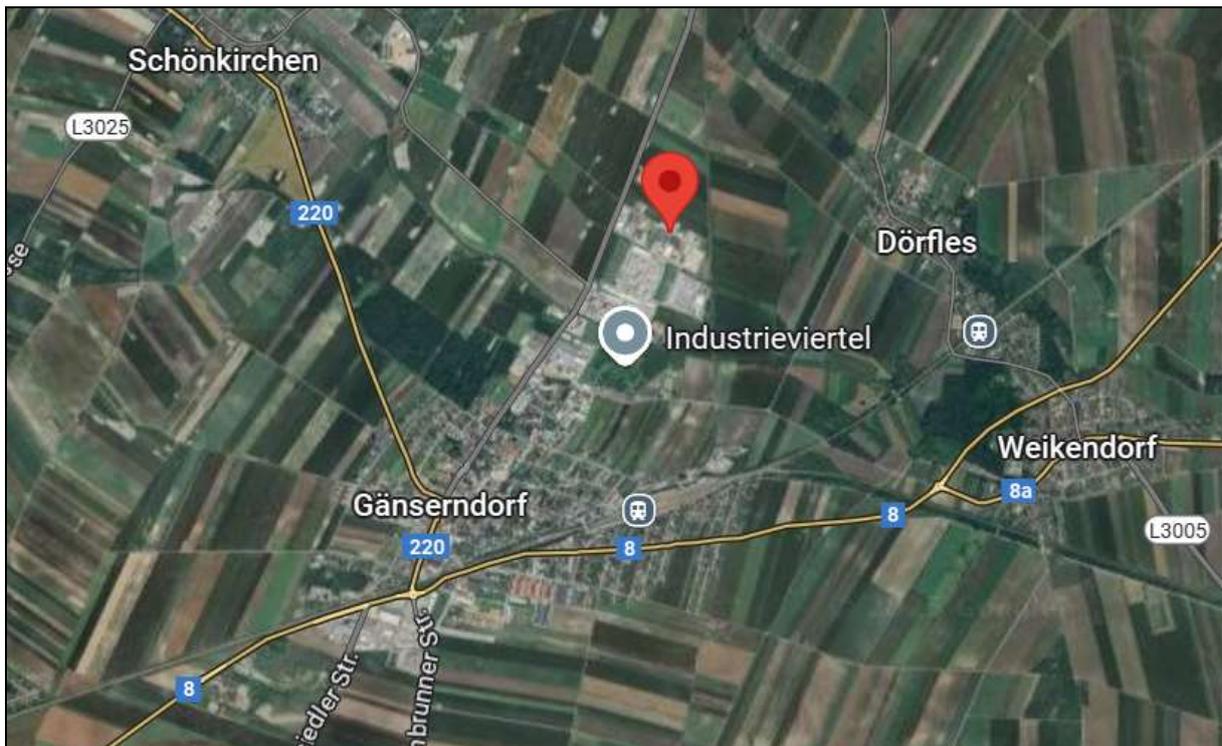


Abbildung 4:

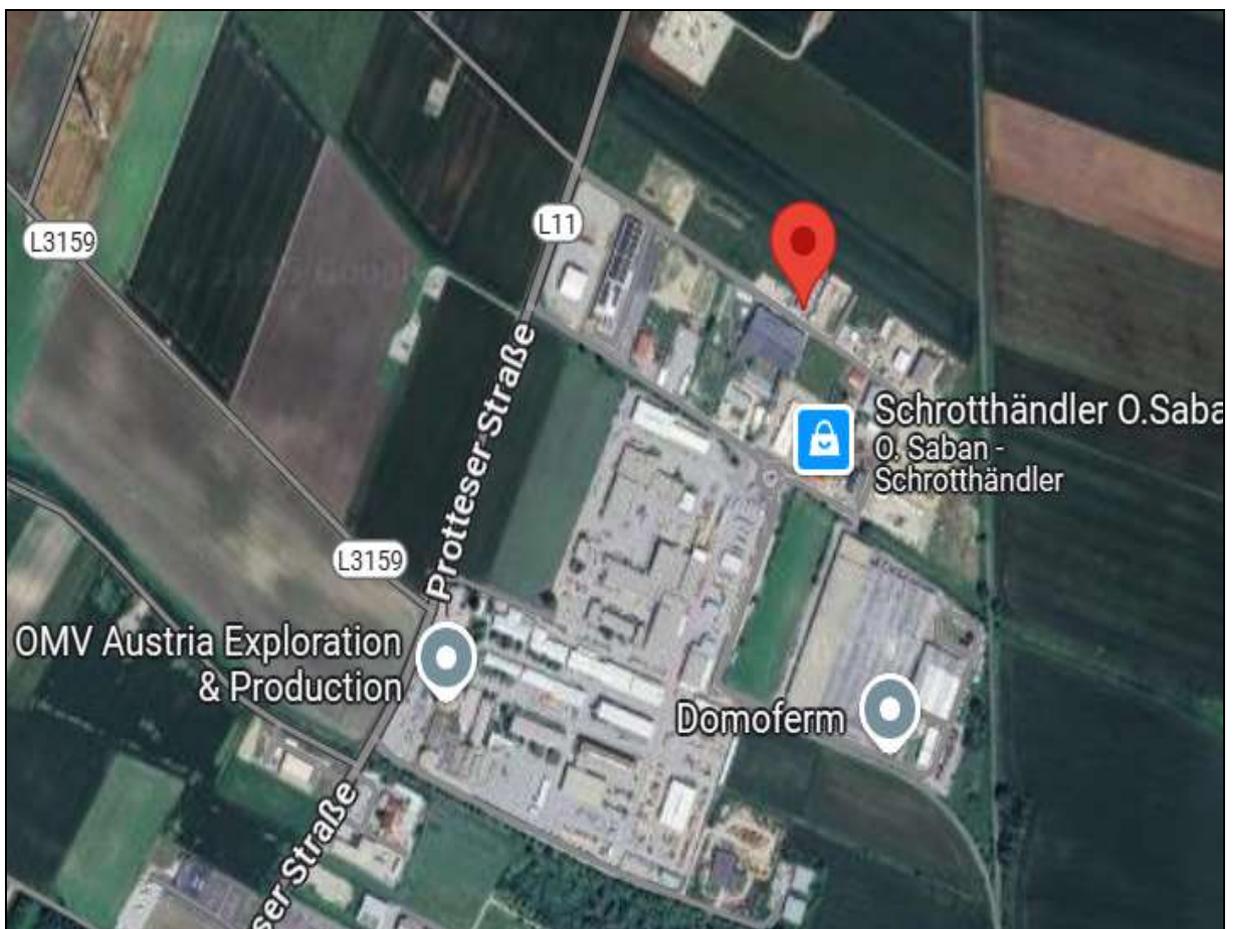
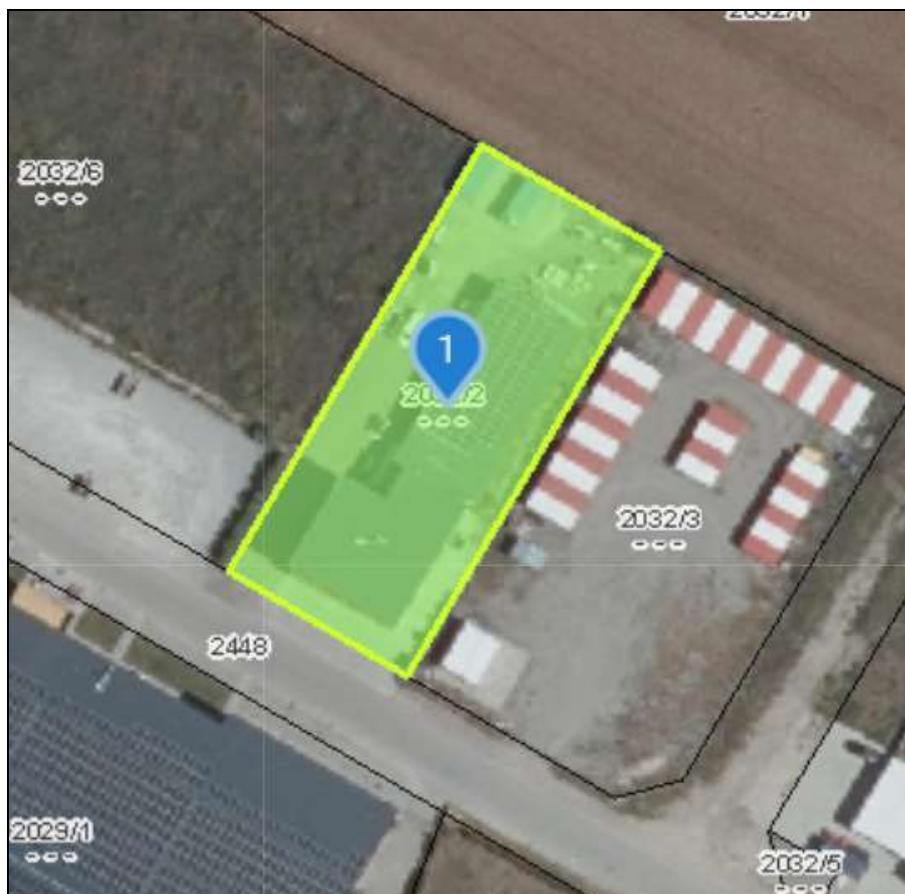


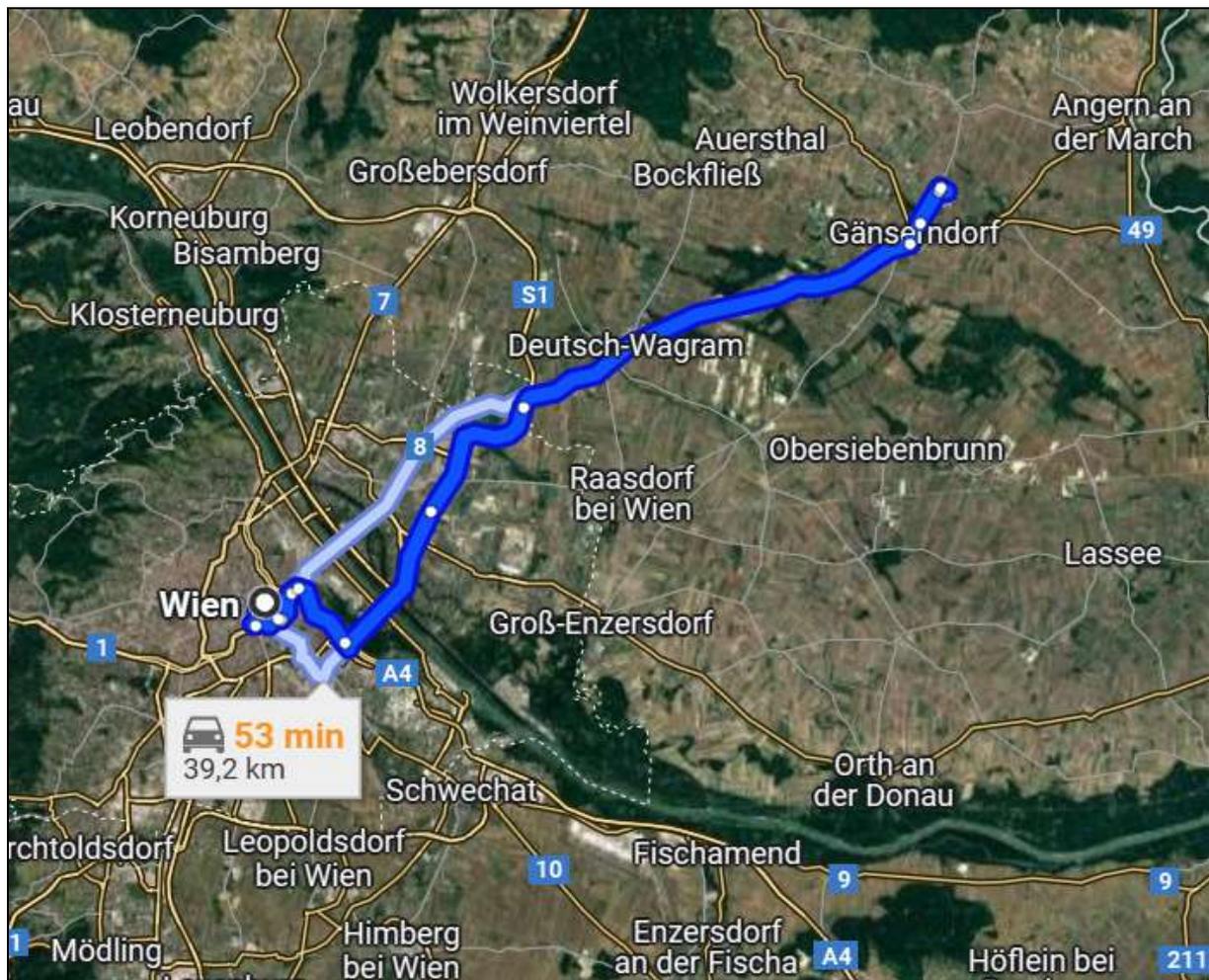
Abbildung 5:



Abbildung 6 – GST – Nr. 2032/2



Verkehrsanbindung nach Wien

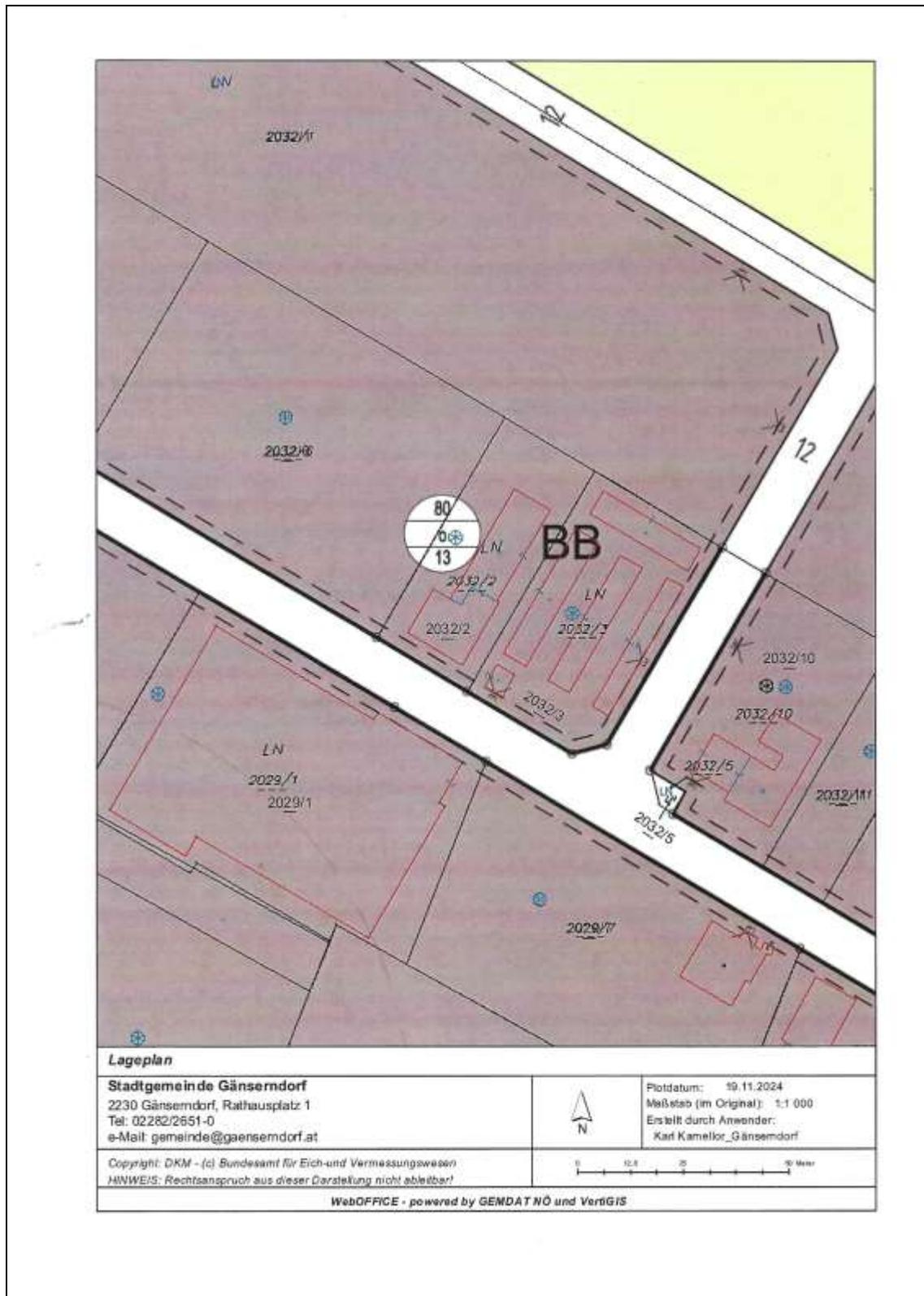


2.2. Bebaubarkeit:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Gänserndorf ist die Flächenwidmung wie folgt:

GST – Nr. 2032/2

BB Bauland – Betriebsgebiet



2.3. Objektbeschreibung:

Blfd. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 4962, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 2032/2, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Industriestraße 13







BÜRO- UND LAGERGEBÄUDE **SOWIE** **MOTEL**

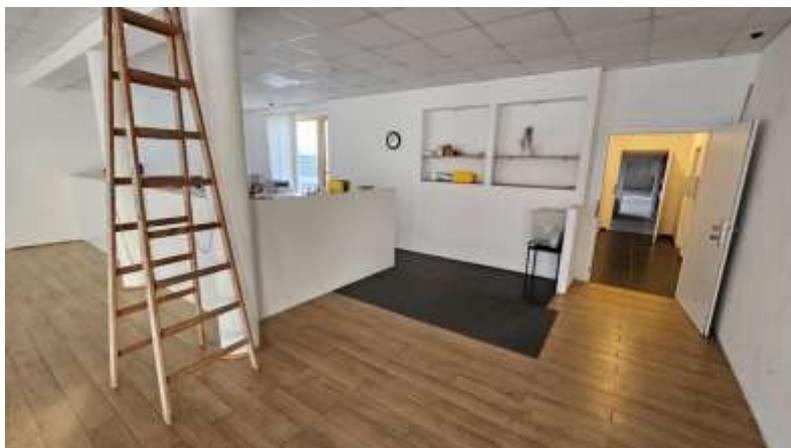
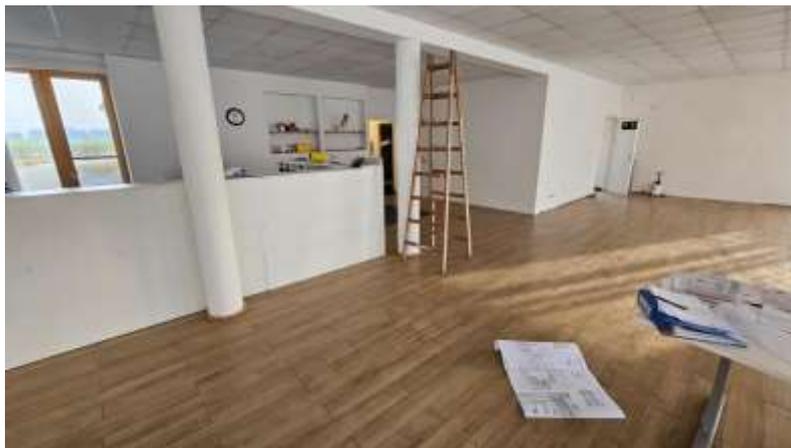
- Bauartklasse:** Bauartklasse 1 (massive Bauweise)
- Baubehörde:** Schreiben der Stadtgemeinde Gänserndorf betreffend der Fertigstellung vom 15.10.2019
- Anzeige der Fertigstellung vom 17.03.2017
- Bescheinigung des Bauführers vom 17.03.2017
- Schreiben der Firmen „Comfort Fenster Kalab“, „Inolox – Elektro und IT Sicherheit“ sowie Bahar Bau GmbH.
- Elektrischer Prüfbefund vom 22.09.2017
- Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen
- Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ vom 07.09.2016 sowie vom 11.11.2015
- Heizung:** Laut Auskunft von Frau Jeannine Kalab, Verpflichtete Partei, verfügt die bewertungsgegenständliche Liegenschaft nicht über eine eigene Heizungsanlage sondern ist mit der Heizungsanlage im gegenüberliegenden Gebäude (der Firma Stindl – Installationen) verbunden. Des Weiteren gab Frau Jeannine Kalab (Verpflichtete Partei) an, dass eine Photovoltaikanlage auf der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden ist (Nutzung für die Elektroradiatoren). Hinzuweisen ist, dass es dem Sachverständigen aus technischen Gründen nicht möglich war, diese Angaben von Frau Kalab zu überprüfen. Diesbezüglich wird seitens des Sachverständigen keine Haftung übernommen.

Beschreibung der Räumlichkeiten

BÜRO- UND LAGERGEBÄUDE

Lage: Erdgeschoss

Lokal: Boden verfliest, Wände gestrichen, Decken mit Platten bedeckt



Flur: Boden verflies, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Zimmer: Boden verflies, Wände gestrichen, Decke mit Platten bedeckt



Technikraum: Betonboden, Wände im Rohzustand, Decke mit Platten bedeckt, Warmwasserboiler (laut Auskunft von Frau Kalab)



WC – Vorraum:

Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen,
Decke gestrichen, Handwaschbecken



WC 1:

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



WC 2:

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



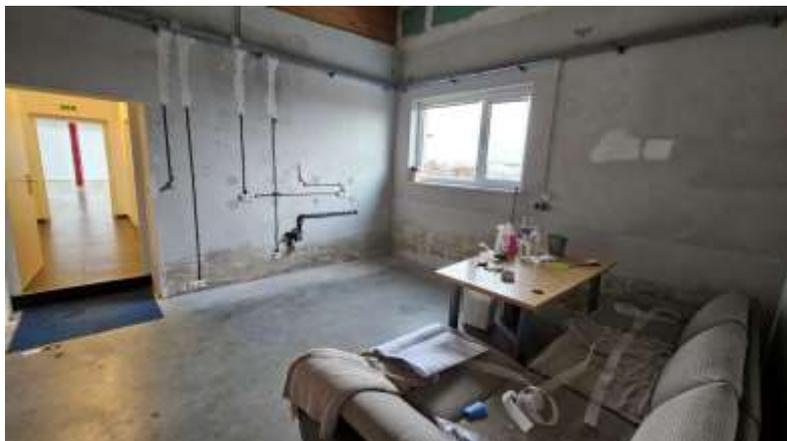
WC – Vorraum: Boden verflies, Wände zum Teil verflies und gestrichen, Decke gestrichen



WC: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, BD, Hänge – WC



Aufenthaltszimmer: Betonboden, Wände Roh, Decke mit Platten bedeckt



Lagerhalle: Betonboden



STIEGENHAUS

Hinzuweisen ist, dass der Zugang zu dem Stiegenhaus über das Lokal als auch von außen gegeben ist. Des Weiteren ist an zu führen, dass der Zugang zu dem Motel über das Stiegenhaus erfolgt.



Stiegenhaus: Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



MOTEL

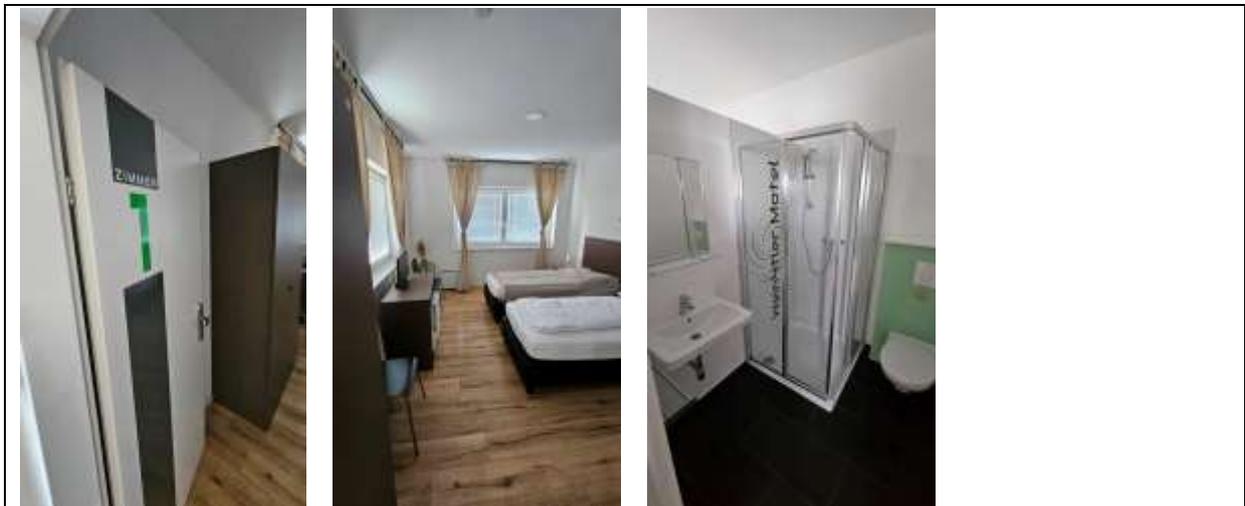
<u>Lage:</u>	Obergeschoss
<u>Zugang:</u>	über Stiegenhaus
<u>Flur:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen

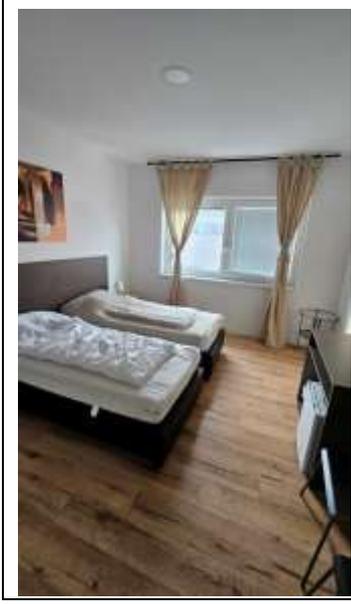
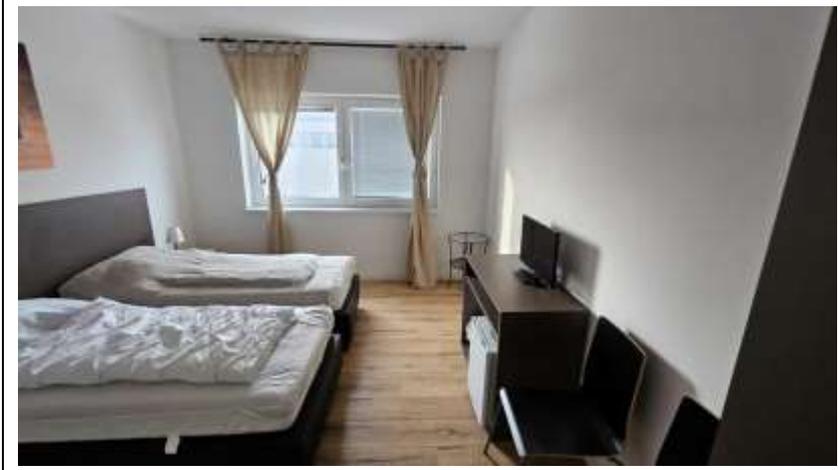


<u>Anzahl Zimmer Motel:</u>	8 Zimmer
------------------------------------	----------

Ausstattung der 8 Motel – Zimmer

<u>Zimmer:</u>	Laminatboden, Wände und Decke gestrichen
<u>Badezimmer:</u>	Boden verflies, Wände und Decke gestrichen, Handwaschbecken, Hänge – WC, Dusche
<u>Sonstiges:</u>	Hinzuweisen ist, dass 2 Motel – Zimmer über einen Zugang Zu einem gemeinsamen Balkon verfügen.









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.

2.4. Gesamtzustand:

Der Gesamtzustand ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

2.5. Anschlüsse:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Gänserndorf ist die bewertungsgegenständliche Liegenschaft an alle öffentlichen Versorgungsleitungen angeschlossen.

2.6. Objektgröße:

Laut den erhobenen Plänen setzt sich die Nutzfläche bzw. Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

ERDGESCHOSS

- Büro- und Lagergebäude ca.: 412,93 m²
 - Stiegenhaus ca.: 15,44 m²
- 428,37 m²

OBERGESCHOSS

- Flur/Gang ca.: 35,14 m²
 - 8 Motel – Zimmer ca.: 143,45 m²
- 178,59 m²

Hinzuweisen ist, dass die Nutzfläche bzw. die Wohnnutzfläche zum Teil durch Neuvermessungen durch den Sachverständigen kontrolliert wurden.

2.7. Baubehörde:

Schreiben der Stadtgemeinde Gänserndorf betreffend der Fertigstellung vom 15.10.2019

	Stadtgemeinde Gänserndorf	2230 Gänserndorf Rathausplatz 1 www.gaenserdorf.at
-----------------------------------------------------------------------------------	--------------------------------------	----------------------------------------------------------

Frau
Jeannine Kalab
Jägerweg 8
2253 Stripfing

Bearbeiter: Ferdinand Edinger
Telefon: 02282/2651 - 49
E-Mail: bauamt@gaenserdorf.at
Datum: 15.10.2019

Betreff: Ihre Fertigstellungsanzeige gem. § 30 NÖ Bauordnung 2014
vom 17.03.2017 – Neubau eines Bürogebäudes sowie einer Arbeits- und Lagerhalle
AZ: BAU-158-2015

Sehr geehrte Frau Jeannine Kalab!

Sie haben bei der Stadtgemeinde Gänserndorf die Fertigstellungsanzeige inkl. aller erforderlichen Unterlagen für das nächstehende Bauvorhaben eingebracht:

Anschrift des Bauvorhabens: 2230 Gänserndorf, Industriestraße 13, Parz. 2032/2, EZ: 4962, 06006 KG Gänserndorf

Art des Bauvorhabens: Neubau eines Bürogebäudes sowie einer Arbeits- und Lagerhalle
Baubewilligung vom: 11.11.2015

Gemäß § 30 der NÖ.-Bauordnung 2014 ist das gegenständliche Bauvorhaben nunmehr abgeschlossen.

Nachstehende Bundesstempelgebühren für die eingereichten Unterlagen der Fertigstellungsmeldung stellen wir in Rechnung:

Barauslagen Bundesgebühr € 14,30	€	14,30
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90	€	39,00
Summe Verfahrenskosten	€	53,30

Sie werden gebeten den angeführten Betrag innerhalb von 14 Tagen mittels beiliegenden Zahlscheins anher zu überweisen.

Mit freundlichen Grüßen
Der Bürgermeister:

René Lobner



Hinzuweisen ist, dass gemäß Bauakt folgende 2 „Bauzahlen“ geführt werden:

- BAU-158-2015: Neubau eines Bürogebäudes sowie einer Arbeits- und Lagerhalle
- BAU-121-2016: Abänderung eines Bürogebäudes (Obergeschoss)- Um- und Zubau in ein Motel

Anzumerken ist, dass die Fertigstellung der 2 oben angeführten Verfahren durch die schriftliche Auskunft der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 31.01.2025 bestätigt wurde.

Anzeige der Fertigstellung vom 17.03.2017

Bauamt

Bauamt
2230 Gänserndorf
Rathausplatz 1
www.gaenserndorf.at

 **Stadtgemeinde
Gänserndorf**

Name **KALAB JEANNIE**

PLZ / Ort **2230 GÄNSERNDORF** Anschrift **WEIKENDORFERSTRASSE 56A**

Telefon e-mail

Anzeige der Fertigstellung Datum **17.3.2017**

Unter Hinweis auf das mit Baubewilligungsbescheid bewilligte Bauvorhaben

Bewilligungszahl **Stadtgemeinde Gänserndorf** Zahl **BAU- 158 - 2015**

Einzel: **20. Okt. 2017** vom (Datum) **11.11.2015**

Zahl: Big.:

Erliegt:

Bezeichnung des Bauvorhabens **BÜRO UND LAGERGEBÄUDE**

Grundstücksnummer **2032/2**

zeig(t)en der/die oben angeführte(n) Bauwerber die **Fertigstellung** des gegenständlichen Bauvorhabens an.

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
Bundesstempelgebühr
€ ... 14,30 ... eingehoben
RNr.
Datum ... 15.10.2019

Beilagen

- 1 Bescheinigung des Bauführers gemäß § 25 (2) NÖ Bauordnung 2014 über die bewilligungsgemäße Ausführung des Bauvorhabens
- 1 Lageplan mit Bestätigung über die lagerrichtige Ausführung des Bauvorhabens (2-fach) /
- 1 Kamin-Baubefund
- 1 Kamin-Eignungsbefund
- 1 Elektroattest mit Sicherheitsprotokoll
- 1 Dichtheitsattest über die Gasleitung
- 1 Nachweis über die Ausführung - Verglasungen zumindest aus Einschleiben-Sicherheitsglas

Unterschriften 

bauamt@gaenserndorf.at

Bescheinigung des Bauführers vom 17.03.2017

		Bauamt	
Stadtgemeinde Gänserndorf		2230 Gänserndorf Rathausplatz 1 www.gaenserndorf.at	
Bauwerber	Stadtgemeinde Gänserndorf		
Name	KALAB JEANNIE	Eingel.	20. Okt. 2017
PLZ / Ort	2230 GÄNSERNDORF	Zahl:
Telefon	Big.:
Anschrift	WEIKENDORFERSTRASSE 56A		
e-mail		
Bescheinigung des Bauführers		Datum 17.3.2017	
Als beauftragter Bauführer für das von der Stadtgemeinde Gänserndorf bewilligte Bauvorhaben			
Art des Bauvorhabens			
NEUBAU : BÜRO - UND LAGERGEBÄUDE			
Bewilligungszahl	STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF Bundesstempelgebühr € 3,90 eingehoben RNr. Datum 15.10.2015	Grundstücksnummer	2032/2
		Zahl	BAU- 158 - 2015
		vom (Datum)	11.11.2015
<p>wird dem/den obgenannten Bauwerber/s bescheinigt, dass die im Zuge des Bauvorhabens durchgeführten Arbeiten entsprechend den geltenden Bestimmungen der NÖ Bauordnung 2014 sowie der NÖ Bautechnikverordnung 2014 bewilligungsgemäß durchgeführt worden sind.</p> <p>Im Zuge des Bauvorhabens wurden <u>keine bewilligungspflichtigen Änderungen</u> vorgenommen. *</p> <p>* HALLE 2 WIRD NICHT AUSGEFÜHRT! (SIEHE LAGEPLANBEILAGE)</p>			
bauamt@gaenserndorf.at		Unterschriften	
		 BAHAR BAU GmbH Nepfalgasse 24 A-2230 Gänserndorf www.bahar-bau.at 0640 363 27 21	

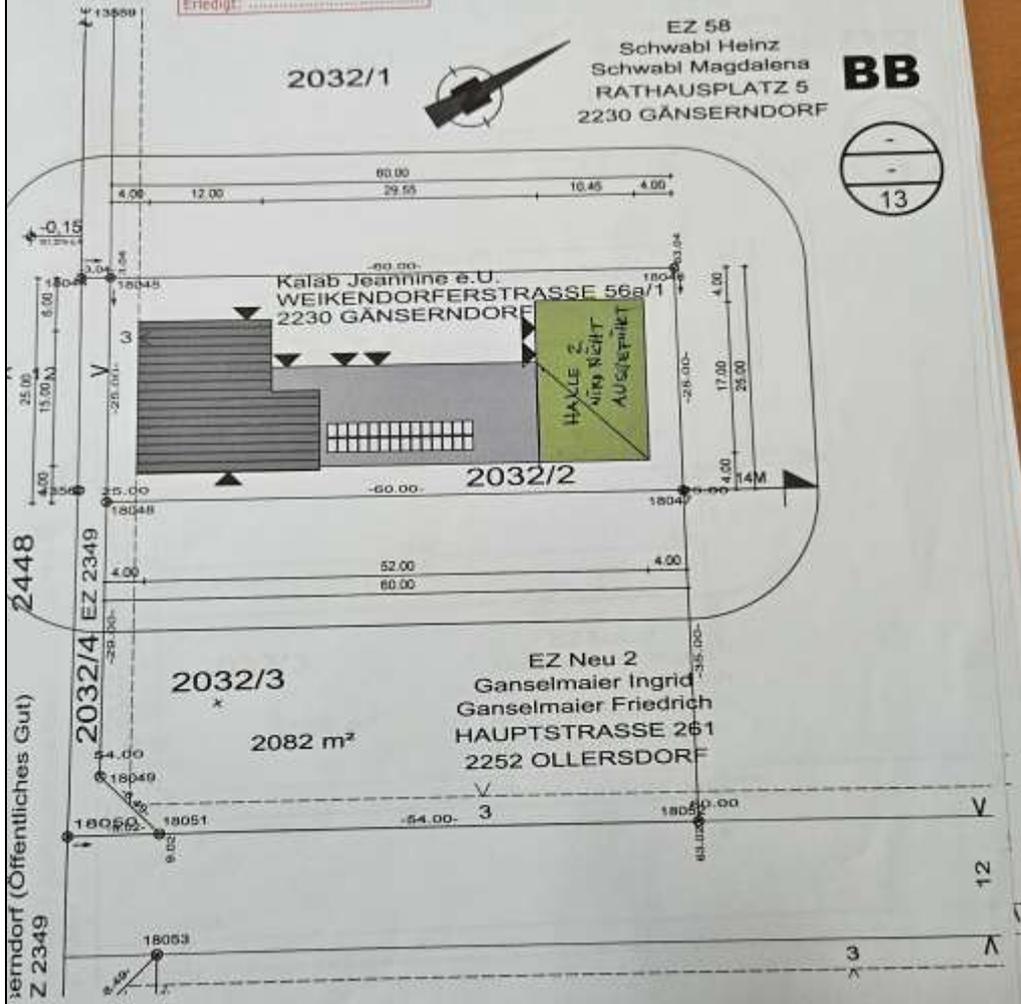
Stadtgemeinde Gänserndorf
 Eingel. 20. Okt. 2017
 Zahl: Big. l
 Eriedigt:

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
 Bundesstempelgebühr
 € 3,90 eingehoben
 RNr:
 Datum 15.10.2019

2032/1

EZ 58
 Schwabl Heinz
 Schwabl Magdalena
 RATHAUSPLATZ 5
 2230 GÄNSERNDORF

BB



2448

Gänserndorf (Öffentliches Gut)
 Z 2349

Schreiben der Firmen „Comfort Fenster Kalab“, „Inolox – Elektro und IT Sicherheit“ sowie Bahar Bau GmbH.



An:
Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1
2230 Gänserndorf

Eingel. 20. Okt. 2017
Zahl: Sig.:
Friedigt:

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
Bundesstempelgebühr
€ 3,90 eingehoben
RNr.
Datum 15. 10. 2017

Hof am Leithaberge, 22.09.2017

Bestätigung:

In der Betriebsanlage Comfort Fenster Kalab in 2230 Gänserndorf Gewerbestraße 2032/2 wurden Rauchwarnmelder laut TRVB 122s in Vorgeschiebener Anzahl verbaut.

Meldertyp: REV Rauchwarnmelder

Funktion: Rauch und Feuerwarnmelder mit optoelektronischen Prinzip

Batterie: 9Volt

Allamierung: Signalton 85dB

Zertifizierung: TÜV

INOLOX
ELEKTRO-IT-SICHERHEIT
Karl Schmidl
Gartenstraße 6
2451 Hof am Leithaberge - Austria
DF (FH) Markus Kargl

Geschäftsführer

INOLOX
ELEKTRO-IT-SICHERHEIT

INOLOX Ges.m.b.H
Gartengasse 6
2451 Hof am Leithaberge, Austria
M + 43 676 734 12 85
T + 43 2168 676 115
F + 43 2168 676 114
markus.kargl@inolox.com
www.inolox.com

INOLOX GmbH
Gartengasse 6
A-2451 Hof am Leithaberge
Österreich

Tel.: +43 (0) 2168 676 11 5
Fax: +43 (0) 2168 676 11 4
Email: office@inolox.com
Internet: www.inolox.com

INOLOX
ELEKTRO-IT-SICHERHEIT

Stadtgemeinde
Gänserndorf

Eingel.	28. Okt. 2017
Zahl	Bigl
Erliegt!	

Art
Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1
2230 Gänserndorf

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
Bundesstempelgebühr
€ 3,90 eingehoben
RNR:
Datum: 25.10.2017

Hof am Leithaberge, 22.09.2017

Bestätigung:

In der Betriebsanlage Comfort Fenster Kalab in 2230 Gänserndorf Gewerbestraße 2032/2 wurden Rauchwarnmelder laut TRVB 122s in vorgeschriebener Anzahl verbaut.

Meldertyp: REV-Rauchwarnmelder

Funktion: Rauch und Feuerwarnmelder mit optoelektronischen Prinzip

Batterie: 9Volt

Alarmierung: Signation 85dB

Zertifizierung: TÜV

INOLOX
ELEKTRO-IT-SICHERHEIT
WIDEX-Str. 11 1100-1100
Kapfenberg 4810 Leithaberge 11-1100
DI-(FH) Markus Kargl

Geschäftsführer

INOLOX
ELEKTRO-IT-SICHERHEIT

INOLOX Ges.m.b.H.
Gartengasse 6
2451 Hof am Leithaberge, Austria
M + 43 676 734 12 85
T + 43 2168 676 115
F + 43 2168 676 114
markus.kargl@inolox.com
www.inolox.com

INOLOX GmbH
Gartengasse 6
A-2451 Hof am Leithaberge
Österreich

Tel.: +43 (0) 2168 676 11 5
Fax: +43 (0) 2168 676 11 4
Email: office@inolox.com
Internet: www.inolox.com

Stadtgemeinde Gänserndorf	
Eingel.	20. Okt. 2017
Zahl: Blg.
Erladigt:

An:
Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1
2230 Gänserndorf

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
Bundesslempengebühr
€ 3,90 eingehoben
R.Nr.
Datum 15.10.2017

Hof am Leithaberge, 22.09.2017

Bestätigung:

In der Betriebsanlage Comfort Fenster Kalab in 2230 Gänserndorf Gewerbestraße 2032/2 wurde eine
Fluchtwegorientierungsbeleuchtung mit Einzelbatterieleuchten laut TRVB 102 errichtet.

Leuchtentyp: Beggelli Aestetica LED

Leuchtmittel: LED Fix 8 Watt

Brenndauer: 3 Stunden

Schaltung: Bereitschaftsschaltung

Erkennungsweite: 35 Meter



DI (FH) Markus Karol

Geschäftsführer

INOLOX
ELEKTRO - IT - SICHERHEIT

INOLOX Ges.m.b.H
Gartengasse 6
2451 Hof am Leithaberge, Austria
M + 43 676 734 12 85
T + 43 2168 676 115
F + 43 2168 676 114
markus.karol@inolox.com
www.inolox.com

INOLOX GmbH
Gartengasse 6
A-2451 Hof am Leithaberge
Österreich

Tel.: +43 (0) 2168 676 11 5
Fax: +43 (0) 2168 676 11 4
Email: office@inolox.com
Internet: www.inolox.com

Stadtgemeinde
Gänserndorf
Empf. 15. Okt. 2019
Zahl: Bg:
Erledigt:

STADTGEMEINSCHAFT GÄNSERNDORF
Bundesstempelgebühr
€ 3,40 eingehoben
RNr.
Datum 15.10.2019



Gänserndorf, am 14.10.2019

Betreff:
AZ: Bau-121-2016,
Gst:2032/2, EZ 4962, KG: Gänserndorf
Industriestraße 13,
2230 Gänserndorf

Bestätigung die Einhaltung der Schalldämmmaße:

Sehr geehrte Damen und Herren,
hiermit bestätigen wir Ihnen, dass wir die Schalldämmmaße beim oben
angeführten Bauvorhaben gemäß Energieausweis eingehalten haben.

Mit freundlichen Grüßen
BM Ing. Fatih BAHAR



BAHAR B.T. G.M.B.H.
Spitalgasse 21
A - 2236 Gänserndorf
www.bahar.at
0664 1990121

Elektrischer Prüfbefund vom 22.09.2017

Stadtgemeinde **Gännsdorf**
 Bezirksverwaltung der Elektro- und Alarmtagentechniker
 sowie Kommunikationselektroniker
 1150 Wien, Süssbühlengasse 2/18
 Telefon: 01-525 85-20, Telefax: 01-253 323 30 20
 E-Mail: info@kfe.at
 KFE, 1430 Wien, Tel.: 01-713 54 68, Fax: 01-712 63 47,
 oder über www.kfe.at

WKÖ
 STADTGEMEINSCHAFT GÄNNSDORF
 Bundessteuergeldgebühr
 € 3,80 eingehoben
 NN:

Prüfbefund bundeseinheitliche Fassung Nr.: 5105752
 über eine elektrotechnische Anlage basierend auf den SNT-Vorschriften
 Datum: 25.09.2017

Anlagenadresse: 2250 Gännsdorf Gännschtrasse 2052/2 PLZ, Ort
 Straße, Nr. Telefon-Nr. 02292/52129

Anlagenbetreiber: Comtal Fenster Kalat H. Seeba Kalat
 Zusammenfirma: Comtal Fenster Kalat
 2250 Gännsdorf Gännschtrasse 2052/2 PLZ, Ort
 Straße, Nr. Telefon-Nr. 02292/52129

Überprüfte Anlage/Anlagenteil:

Umfang der Überprüfung	Elektrotechnische Anlage, Verordn. gem. Schutzanforderungen	Vorläufer	Beleuchtungsmittel	Blitzschutzanlage	Sicherheits-, Not- und Zusatzbeleuchtungsanlagen	Sonderbeleuchtungs- und Leucht-uhrenanlagen	Anlagen in explosionsgeschützten Bereichen (Dokumentation)
Legende: Geprüft nach: z.B. ÖVE E 8001-7 ✓, Nicht geprüft: N Anlagenbuch: Technische Unterlagen vorhanden: ✓, Nicht vorhanden: N Prüfprotokoll vorhanden: ✓, Nicht vorhanden: N Anlagenzustand in Ordnung: ✓, Geringe Mängel: ◊, Nicht in Ordnung: N							
Anlagenteil: Bürogebäude Büro BA Geprüft nach: EN 7 8001-7 Technische Unterlagen: I.O. Prüfprotokoll: I.O. Anlagenzustand: I.O.	Ok	Ok	/	Ok	/	/	/
Anlagenteil: Bürogebäude Zimmer 02 Geprüft nach: EN 7 8001-7 Technische Unterlagen: I.O. Prüfprotokoll: I.O. Anlagenzustand: I.O.	Ok	Ok	/	Ok	/	/	/
Anlagenteil: Lagerhalle Geprüft nach: EN 7 8001-7 Technische Unterlagen: I.O. Prüfprotokoll: I.O. Anlagenzustand: I.O.	Ok	Ok	/	Ok	/	/	/
Anlagenteil: Geprüft nach: Technische Unterlagen: Prüfprotokoll: Anlagenzustand:	Ok	Ok	/	Ok	/	/	/

© Copyright by KFE, Nr. 251 Prüfbefund über eine Elektrotechnische Anlage, 01-2015, 7. Aufl. Seite 1 von 2

Registrierungsnummer der
 e-Market-Gesellschaft

Dieser Befund dient als Erstprüfung Wiederkehrende Prüfung Ausserordentliche Erstprüfung

Dieser Befund umfasst insgesamt 2 Seiten mit folgenden Beilägen:

- Technische Unterlagen _____ _____
 Besichtigung Erprobung und Messung _____
 Anlagenbuch vorhanden Nr.: _____ vom _____
 Anlagenbucherweiterung vorhanden Nr.: _____ vom _____
 nicht vorhanden
 teilweise vorhanden, es fehlt: _____

Zusammenfassung der Prüfergebnisse:

Die Anlage

- ist in Ordnung.
 ist in Ordnung, hat aber geringfügige Mängel, die innerhalb von _____ Wochen zu beheben sind:

- ist nicht in Ordnung.
- Es besteht Gefahr für Leben bzw. Sachwerte.
 - Im Einvernehmen mit dem Anlagenbetreiber (dessen Vertreter) wurde die Anlage spannungslos geschaltet.
 - Abschaltung nicht möglich bzw. nicht erreichbar.
 - Die Meldung an die zuständige Behörde wurde erstattet

Datum der Überprüfung: 22.09.2017

Name des Prüfers: Ronicch Unterschrift: [Signature]

Datum der nächsten Überprüfung: _____ für Anlagenteil: _____

Dieser Befund wurde von einem befugtem Gewerbetreibenden verfasst und basiert auf den nach dem Elektrotechnikgesetz gültigen Normen und Vorschriften. Der Befund beinhaltet die aus den Beilagen ersichtlichen Ergebnisse der Besichtigung, Messungen und Prüfungen und wurde gem. den geltenden Bestimmungen hinsichtlich der Dokumentation des Anlagenbuches, der Erst- bzw. der Wiederkehrenden Prüfung erstellt.

Hof/Kbe, am 22.09.2017

Stampfen / Rechtsgültige Zeichnung

Vorliegendes Prüfungsergebnis vom Anlagenverantwortlichen zur Kenntnis genommen:

Name: _____ Unterschrift: _____

Die Verwendung dieses Befundes ist ausschliesslich befugten Elektrotechnikern, Vertretern Technischer Büros für Elektrotechnik oder Ziviletechnikern für Elektrotechnik vorbehalten. Eine widerrechtliche Verwendung zieht strafrechtliche Folgen nach sich.

Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen

8100/1171 Prüfprotokoll für Blitzschutzanlagen

Gebäude oder Anlage	Platz: 2720	Gemeinde: Gansersdorf	Prüfungsort: 1. Stadtgemeinde Gansersdorf						
	Strasse (ÖV): Industriestraße 73		Datum: 20. Nov. 2018						
	Gebäude (Gebäudefeld): Küche / Hotel / Halle		Prüfungsjahr: 2018						
Eigentümer (Verfügungsberechtigter, Vereinbar)	Kuhlb		vorherige Prüfung: /						
Prüfer / Firma	P.P. GRONBILITZSCHUTZ Prüfungsbüro Erdung - Blitzschutztechnik 1170 Wien, Andriassasse 142/143 Tel: 0664/1369760 www.blitzschutz.at		aktuelle Prüfung: 2018						
Mittlerer spezifischer Blitzstromausbreitungswiderstand $R_{s, m}$ (Ω):	0,664/1369760		Prüfdatum: 20.11.2018						
Gesamtausbreitungswiderstand $R_{s, g}$ (Ω):	Plan der Blitzschutzanlage beiliegend/anzufügen								
Bezeichnung der Prüfdivers	E1	E2	E3	E4	E5	E6			
Ausbreitungswiderstand $R_{s, (Q)}$:	9,7	9,8	9,7	9,4	9,0	5,7			
Art der Erdung*)	GB	GB	GB	GB	GB	GB			

Feingrichtungen und Abteilungen wurden überprüft. Es wurden keine / folgende Mängel festgestellt:

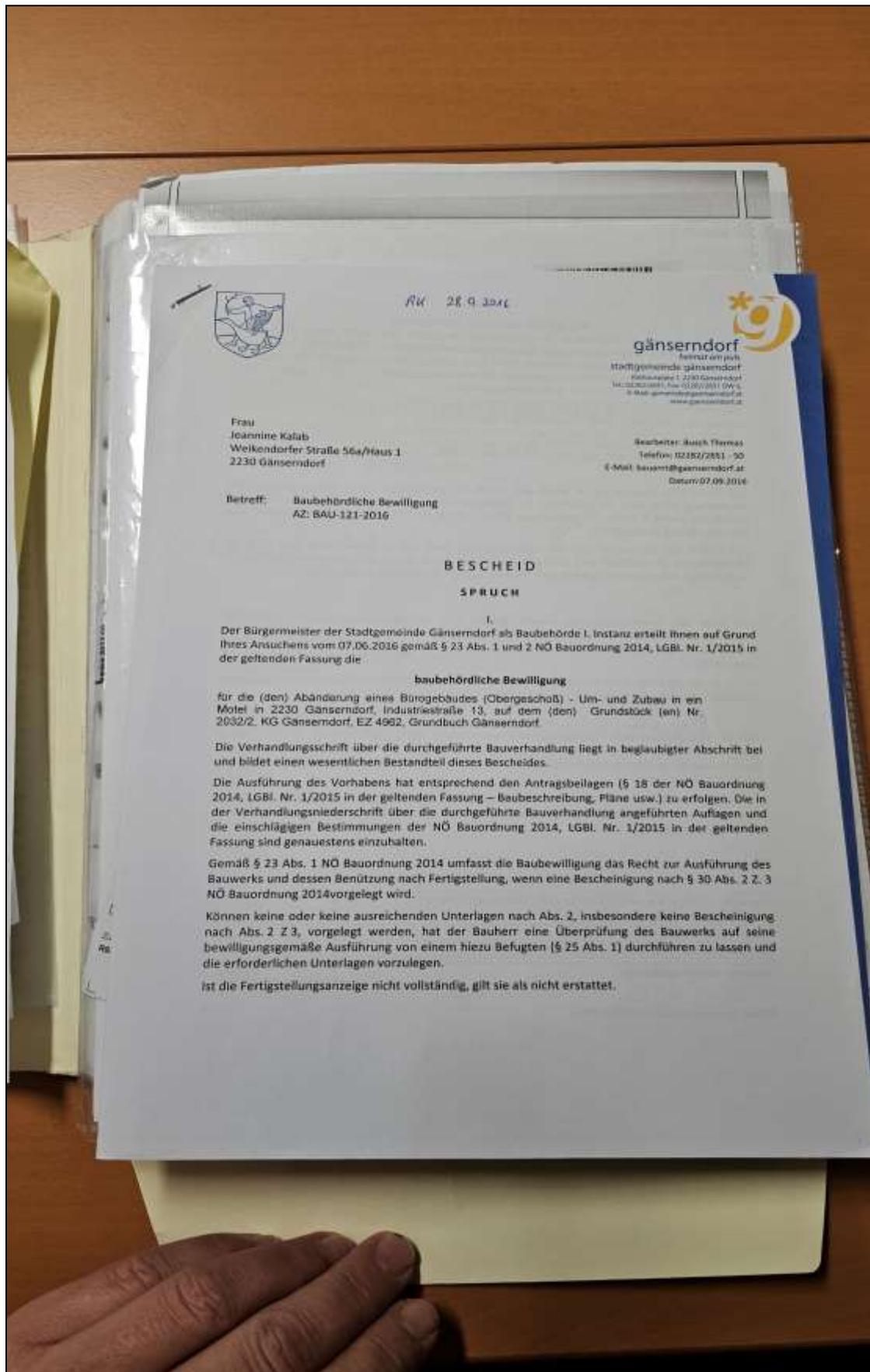
STADTGEMEINDE GANSERDORF
Bundesstempelgebühr
€ 3,20 eingehoben
RNr. _____
Datum 15.10.2018

Nach Behebung der angeführten Mängel entspricht die Anlage der ÖVE-EAS, ÖVE-ÖNORM E3043-1 EX 6/305

*) Nichtzutreffendes ist zu strichen.
*) Die Art der Erdung gemäß § 10.2.2 ist einzutragen, wobei folgende Abkürzungen verwendet werden sollen:
Einzelerdung (E1)
Gesamterdung (GB)

Prüfer der Blitzschutzanlage:
P.P. GRONBILITZSCHUTZ
Prüfungsbüro
Erdung - Blitzschutztechnik
1170 Wien, Andriassasse 142/143
Tel: 0664/1369760
www.blitzschutz.at
Unterschrift

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ vom 07.09.2016 sowie vom 11.11.2015



AK 28.9.2016



gänserndorf

Bezirk am Pils
Stadtgemeinde Gänserndorf
Hörsbrunn 1, 2230 Gänserndorf
Tel: 022822811, Fax: 022822811 09-6
E-Mail: ganserndorf@ganserndorf.at
www.ganserndorf.at

Frau
Joannine Kalab
Weikendorfer Straße 56a/Haus 1
2230 Gänserndorf

Bearbeiter: Busch Thomas
Telefon: 02282/2851 - 50
E-Mail: bauamt@ganserndorf.at
Datum: 07.09.2016

Betreff: Baubehördliche Bewilligung
AZ: BAU-121-2016

BESCHIED

SPRUCH

Der Bürgermeister der Stadtgemeinde Gänserndorf als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 07.06.2016 gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NÖ Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung die

baubehördliche Bewilligung

für die (den) Abänderung eines Bürogebäudes (Obergeschoss) - Um- und Zubau in ein Motel in 2230 Gänserndorf, Industriestraße 13, auf dem (den) Grundstück (en) Nr. 2032/2, KG Gänserndorf, EZ 4962, Grundbuch Gänserndorf.

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.

II
Ihr 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-Verwaltungsabgabensatzung 1973, LGBl. 3800/2 in der derzeit geltenden Fassung in Verbindung mit dem NO Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2016, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von € 250,80 vorgeschrieben.

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

BEGRÜNDUNG

A
Auf Grund Ihres Ansuchens vom wurde am gemäß den gesetzlichen Bestimmungen des § 21 MO Bauordnung 2014, LGBl. Nr. 1/2015 in der geltenden Fassung, nach vorheriger Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NO 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 Vorschreibung der Aufgaben 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 NO Gemeinde-Verwaltungsabgabentarif 2016 festgesetzt, wobei folgende Tarifpost(en) zur Anwendung gelangte(n):

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der neuen Geschosfläche € 0,50, mindestens jedoch € 93,50

Gemäß § 2 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 Amtsorten 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 47,08 m ²	€	93,50
Barauslagen Bundesgebühr € 14,30 x 2	€	28,60
Barauslagen Bundesgebühr € 3,90 x 9	€	35,10
Barauslagen Bundesgebühr € 7,80 x 12	€	93,60
Summe Verfahrenskosten	€	93,60
	€	250,80

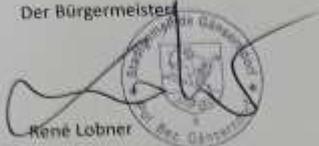
Es war spruchgemäß zu entscheiden.

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


René Lobner

Beilagen:

Pläne 2-fach
Baubeschreibung 2-fach
Auszug aus Energieausweis Seite 48, 2-fach
Baubeginnanzeige
Zahlschein

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer: Jeannine Kalab, Weikendorfer Straße 56a/Haus 1, 2230 Gänserndorf

Zustellversuch

Erstzustellung

in Abgabemodus

ohne Verweigerung

Erstzustellung

in Abgabemodus

Unterschrift:

Empfänger

Weikendorfer Straße 56a/Haus 1, 2230 Gänserndorf
Rücksendungsanschrift
Stadtgemeinde Gänserndorf
Rathausplatz 1
2230 Gänserndorf

Zustell-
datum

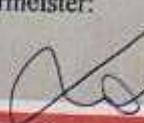
Elektronische Übermittlung

gemäß § 22 des Zustellgesetzes

2.8. Pläne:

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
Bundesstempelgebühr
€ 7,20 eingehoben
RNr.
Datum 11.11.2015

Bewilligt mit baubehördlichem
Bewilligungsbescheid vom 11.11.2015
Zahl: BAU-158-2015
Stadtgemeinde Gänserndorf, am 11.11.2015
Der Bürgermeister:




Planungsbüro 
Baumeister
Ing. Wolfgang Kölbl

PROJEKT:
**EINREICHPLAN
BÜRO- UND LAGERGEBÄUDE**
GRUNDRISSSE, SCHNITTE

STANDORT
GEWERBESTRASSE
2230 GÄNSERNDORF
GSTNR. 2032/2

BAUWERBER:
KALAB JEANNINE
WEIKENDORFERSTRASSE 56A
2230 GÄNSERNDORF

GRUNDEIGENTÜMER:
KALAB JEANNINE
WEIKENDORFERSTRASSE 56A
2230 GÄNSERNDORF

BAUFÜHRER:

BAUBEHÖRDE:

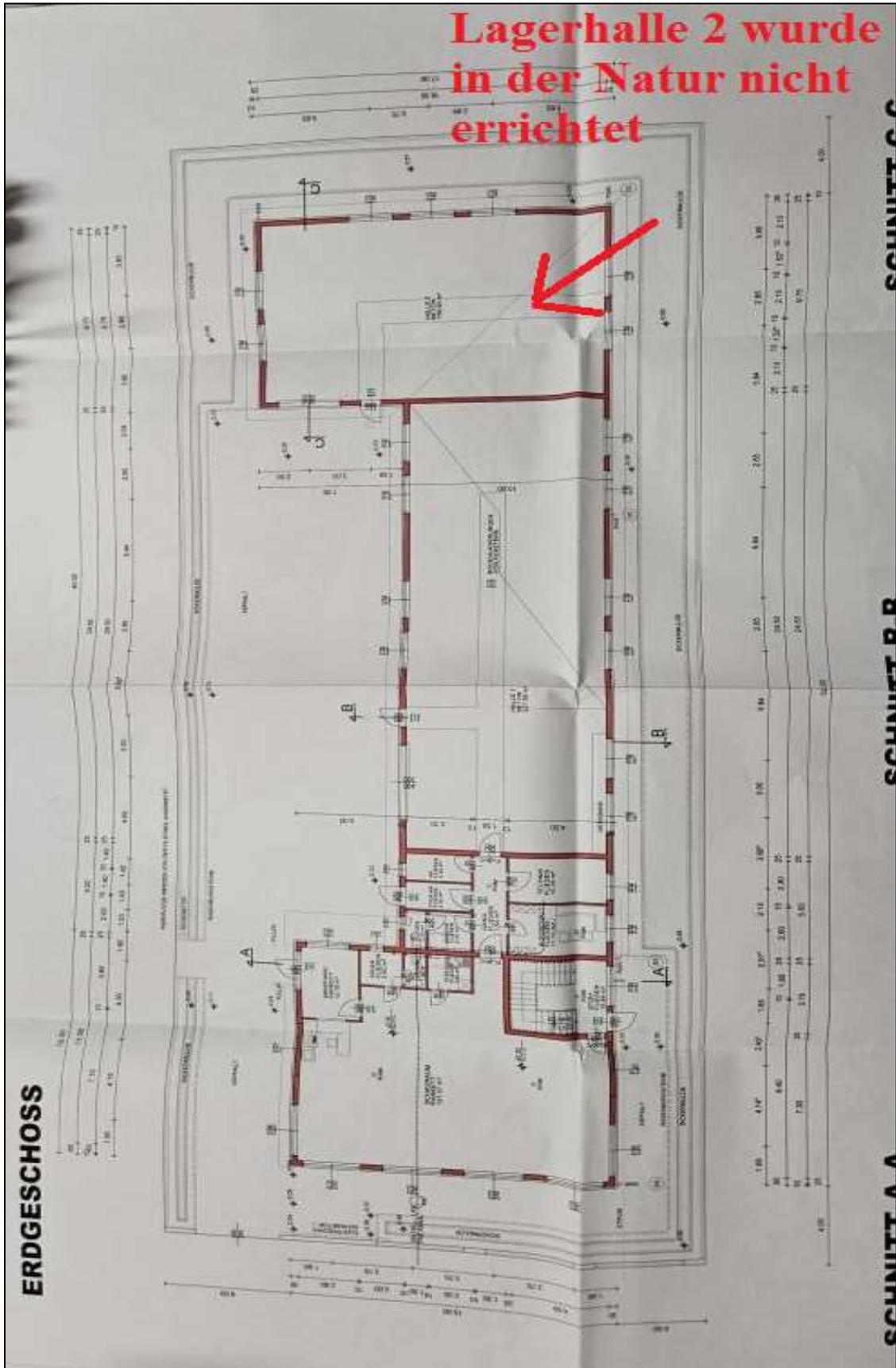
PLANVERFASSER:
Ing. Wolfgang KÖLBL
Baumeister
2230 Gänserndorf
Rosengasse 13
0850 96 234 07
wolfgang.koelbl@gmx.at

2230 GÄNSERNDORF, ROSENGASSE 13,
baumeister.koelbl@gmail.com, 0650/96 234 07

M = 1:100, 1:500	PLANNR: 002	KG GÄNSERNDORF
KOTEN PRÜFEN!	NATURMASSE NEHMEN!	KEIN AUSFÜHRUNGSPLAN

DIESER PLAN IST URNEBERRECHTLICH GESCHÜTZT UND BLEIBT BIS ZUM VOLLSTÄNDIGEN BEZAHLUNG IM EIGENTUM DES PLANVERFASSERS.

Gemütsblatt, am 09.08.2019

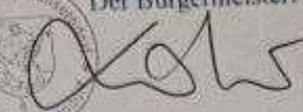


Die Lagerhalle wurde in der Natur nicht errichtet (siehe Seite 29 und 30 im Gutachten)

ÄNDERUNGEN:

a/4

Bewilligt mit baubehördlichem
Bewilligungsbescheid vom 7.9.2016
Zahl: BAU-121-2016
Stadtgemeinde Gänserndorf, am 7.9.2016

Der Bürgermeister:



STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
Bundesstempelgebühr
€ 7,80 eingehoben
RNr.
Datum 7.9.2016

Planungsbüro 
Baumeister
Ing. Wolfgang Kölbl

PROJEKT:

**EINREICHPLAN
ERRICHTUNG UND BETRIEB
EINES MOTELS** GRUNDRISSE

STANDORT

INDUSTRIESTRASSE
2230 GÄNSERNDORF
GSTNR: 2032/2

SCHNITT

BAUWERBER:

KALAB JEANNINE
WEIKENDORFERSTRASSE 56A
2230 GÄNSERNDORF

GRUNDEIGENTÜMER:

KALAB JEANNINE
WEIKENDORFERSTRASSE 56A
2230 GÄNSERNDORF

PLANVERFASSER:
Ing. Wolfgang KÖLBL
Baumeister
2230 Gänserndorf
Reinholdgasse 13
0850/98700107
wolfgang.koelbl@gmx.at

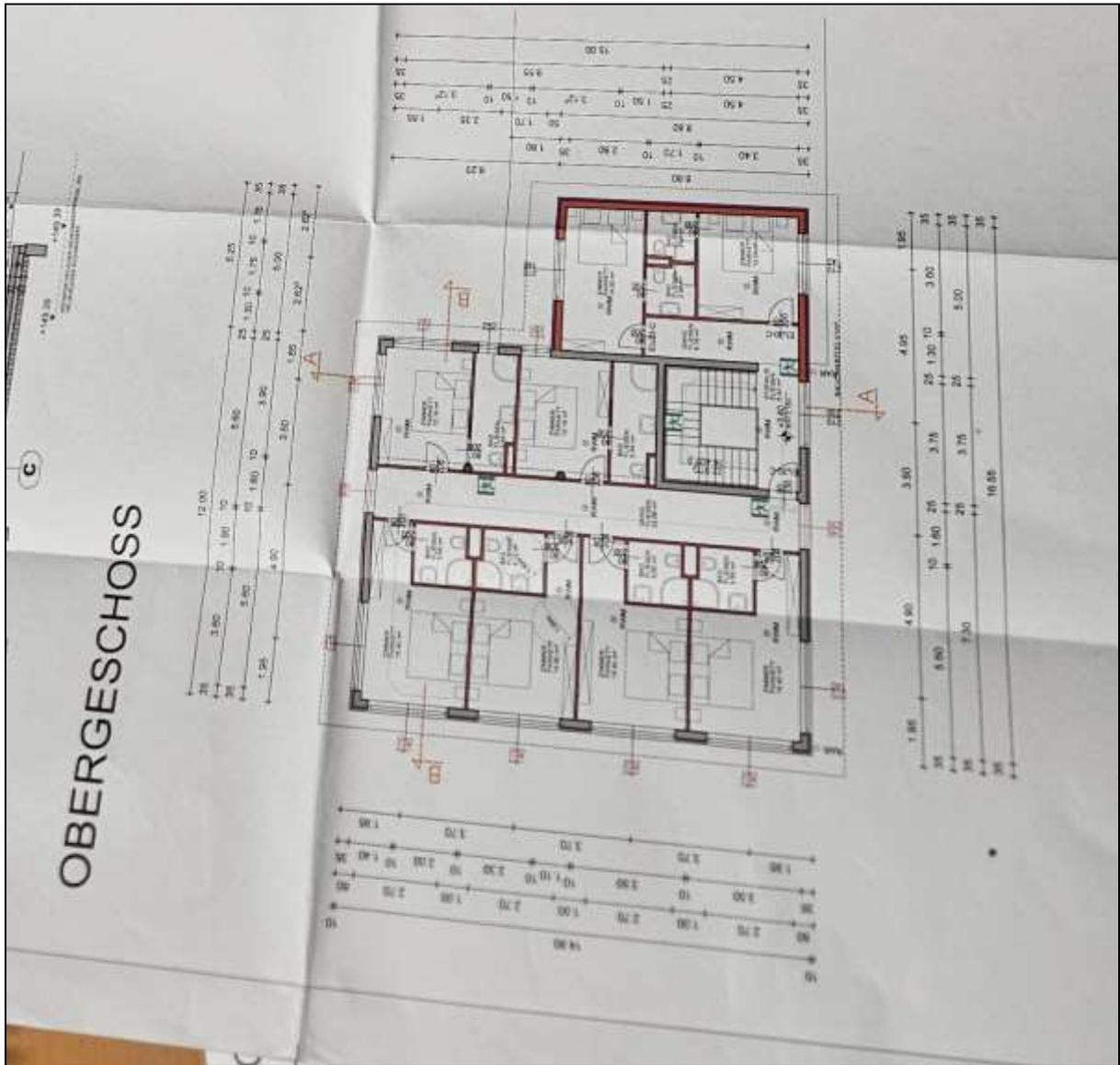
2230 GÄNSERNDORF, ROSENGASSE 13,
baumeister.koelbl@gmail.com, 0650/96 234 07

BAUBEHÖRDE:
Bezirkshauptmannschaft
Gänserndorf

Eingel.: 12. April 2016

Zahl:
M = 1:100, 1:500
KOTEN PRÜFEN!
PLANNR. 002
NATURMASSE NEHMEN!
KEIN AUSFÜHRUNGSPLAN!
KG: GÄNSERNDORF

DIESER PLAN IST URHEBERRECHTLICH GESCHÜTZT UND BLEIBT BIS ZUR
VOLLSTÄNDIGEN BEZAHLUNG IM EIGENTUM DES PLANVERFASSERS



Der Istzustand entspricht nicht dem Plan. In der Natur wurde ein Balkon ebenfalls errichtet.

2.9. Energieausweis:

Energieausweis für Nicht-Wohngebäude

OIB-Richtlinie 6
 Ausgabe: Oktober 2011

BEZEICHNUNG	Bürogebäude		
Gebäude(-teil)		Baujahr	2015
Nutzungsprofil	Bürogebäude	Letzte Veränderung	
Straße	Gewerbestrasse	Katastralgemeinde	Gänserndorf
PLZ/Ort	2230 Gänserndorf	KG-Nr.	6006
Grundstücksnr.		Seehöhe	165 m

SPEZIFISCHER HEIZWÄRMEBEDARF (STANDORTKLIMA)

	HWB _{24k}	PEB _{24k}	CO ₂ _{24k}	f _{0,6k}
A++				
A+				
A				
B				
C				
D				
E				
F				
G				

STADTGEMEINDE GÄNSERNDORF
 Bundessteuereigebühr
 € 3,90 eingehoben
 R.Nr.
 Datum 7.9.2016

Bewilligt mit baubehördlichem
Bewilligungsbescheid vom 7.9.2016
 Zahl: BAU-121-2016
 Stadtgemeinde Gänserndorf, am 7.9.2016
 Der Bürgermeister:

HWB: Der Heizwärmebedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche den Flächen ausreicht zur Beheizung der Räume werden muss. Die Anforderung richtet sich an den luftdichteschließenden Heizwärmebedarf.

KB: Der Kühlbedarf beschreibt jene Wärmemenge, welche aus den Räumen nach außen abgeführt werden muss. Die Anforderung richtet sich an den luftdichteschließenden Kühlbedarf.

WWB: Der Warmwasserbedarf ist als höhererwertiger Debitbedarf festgelegt. Er entspricht ca. einem Liter Wasser je Quadratmeter Brutto-Grundfläche, wofür um ca. 20 °C, aber beispielsweise von 8 °C auf 38 °C erwärmt wird.

HEB: Der Heizenergiebedarf wieder zusätzlich zum Heizwärmebedarf die Verluste der Hauswärme im Gebäude berücksichtigt. Dazu zählen beispielsweise die Verluste des Heizsystems, der Energiebedarf von Umwälzpumpen etc.

BEB: Der Betriebsenergiebedarf ist als höherwertiger Debitbedarf festgelegt. Er entspricht der Hälfte der anderen beiden Leisten.

Alle Werte gelten unter der Annahme eines normierten Betriebsverhaltens. Sie geben den Jahresbedarf pro Quadratmeter beheizte Fläche an.

Stadtgemeinde Gänserndorf

Eingel. 13. Juli 2016

Zahl: Big:

Erledigt:

2.10. Allgemeines:

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

Nach Einsicht im Verdachtsflächenkataster wurde festgestellt, dass die Grundstücksnummer in diesem nicht verzeichnet ist.

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 4962, Grundbuch 06006 Gänserndorf, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 2032/2, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Industriestraße 13

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 und Ertragswertverfahren 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. Ertragswert:

§ 5. (1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfassbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.

3.1.2. Bodenwert

Der Bodenwert wird anhand eines Vergleichswertverfahrens ermittelt, zu welchem Zweck Kaufpreiserhebungen in der Stadtgemeinde Gänserndorf durchgeführt wurden.



☰ Zusammenfasse... 41,33 € | V=4... ^

Vergleichswerte 3/3 ⓘ ⓘ
gewählt/gesamt

arithmetisches Mittel 41,33 € ⓘ
(Wert/m²)

Standardabweichung 1,52 € ⓘ

Variationskoeffizient 3,7 % ⓘ

95%-Toleranzintervall 38,34 € - 44,32 € ⓘ

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m²	Preis korr. / m²	
1	Gewerbe-/Industriegrundstück Gänsemdorf 261m entfernt	10389/2021	26.08.2021	3.623 m²	40,00 €	40,00 €	↔
2	Gewerbe-/Industriegrundstück Gänsemdorf 834m entfernt	2835/2020	07.02.2020	5.252 m²	41,00 €	41,00 €	↔
3	Gewerbe-/Industriegrundstück Gänsemdorf 1.027m entfernt	6012/2023	07.03.2023	1.156 m²	42,99 €	42,99 €	↑

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 41 pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein gerundeter Ansatz **mit € 41,- pro m² zur Anwendung gebracht.**

**Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil, an der Liegenschaft EZ 4962, Grundbuch 06006
Gänserdorf, BG Gänserdorf, mit der Grundstücksnummer 2032/2, mit der
 Adresse 2230 Gänserdorf, Industriestraße 13**

SACHWERTVERFAHREN

Bodenwert			
Grundfläche GST - Nr. 2032/2	1500 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Widmung Bauland - Betriebsgebiet)			
à	€ 41,00		
		€	61 500,00
Anschluss- und Anschließungsabgaben pauschal bewertet		€	30 000,00
Bodenwert		€	91 500,00
Bauzeitwert Lagerhalle inklusive sonstigen Räumlichkeiten			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	800,00
Nutzfläche ca.	227,85 m ²	€	182 280,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	70 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	10 Jahre		
Wertminderung in	14%	€	25 519,20
		€	156 760,80
Bauzeitwert Räumlichkeiten Lokal (EG sowie Stiegenhaus)			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	2 400,00
Nutzfläche ca.	200,52 m ²	€	481 248,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	70 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	10 Jahre		
Wertminderung in	14%	€	67 374,72
		€	413 873,28
Bauzeitwert Räumlichkeiten Obergeschoss (Motel)			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	2 400,00
Nutzfläche ca.	178,59 m ²	€	428 616,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer	70 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	10 Jahre		
Wertminderung in	14%	€	60 006,24
		€	368 609,76
Bauzeitwert Gesamt		€	939 243,84
Sachwert			
Bodenwert		€	91 500,00
Bauzeitwert		€	939 243,84
		€	1 030 743,84
Abschlag von 5% aufgrund der im Gutachten angeführten Punktes betreffend der Heizungsanlage (siehe Seite 15 im Gutachten) sowie der rechtlichen Unsicherheit aufgrund der baulich durchgeführten Veränderungen			
		€	51 537,19
Sachwert		€	979 206,65

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

ERTRAGSWERTVERFAHREN

Aus gutachterlicher Sicht ist eine Nettomiete von € 8 pro m² nachhaltig erzielbar und wird daher der Berechnung zugrunde gelegt.

2.1. Ermittlung des jährlichen Reinertrages				
	Fläche in m ²	Miete p.m. /m ²	Monatsmiete	Jahresrohertrag
			€ 4.855,68	€ 58.268,16
Jahresrohertrag				€ 58.268,16
Bewirtschaftungskosten in %				
pauschal (vom Jahresrohertrag)		20,00 %	€ 11.653,63	
Mietausfallwagnis (vom Jahresrohertrag)		5,00 %	€ 2.913,41	
Instandhaltung		0,3% des Neubauwertes		€ 3.276,43
		Summe Bewirtschaftungskosten		€ 17.843,47
Jahresreinertrag				€ 40.424,69

2.2. Ertragswert	
Kapitalisierungszinssatz	5 %
Restnutzungsdauer ca.	60 Jahre
Kapitalisierung Vervielfältiger V	Restnutzungsdauer 18,9293
Ertragswert	€ 765.211,08

Bei der Verkehrswertermittlung wird der Ertragswert im Verhältnis zum Sachwert 2 zu 1 gewichtet:

$$((765.211,08) \times 2) + 979.206,65) / 3 \quad \text{€ 836.542,94}$$

Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 15% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Betriebsgebäuden in dieser Lage und Größe

$$- \quad \text{€ 125.481,44}$$

VERKEHRSWERT € 711.061,50

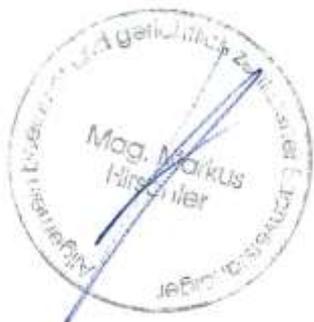
VERKEHRSWERT gerundet € 711.000,--

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4962, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 2032/2, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Industriestraße 13, **ohne Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 19.11.2024 beträgt gerundet:

EUR 711.000,-
(Euro Siebenhundertelftausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Bld. Nr. 1, 1/1 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4962, Grundbuch 06006 Gänserndorf**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 2032/2, mit der Adresse 2230 Gänserndorf, Industriestraße 13, **mit Berücksichtigung der Rückstände am Gemeindekonto**, zum Bewertungsstichtag 19.11.2024 beträgt gerundet:

EUR 703.000,-
(Euro Siebenhundertdreitausend)



Wien, am 31.01.2025

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.

Rückstände

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Gänserndorf vom 30.01.2025 ist ein Rückstand von gesamt € 8.161,22 betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

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.