

Mag. Markus Hirschler

Allgemein beeideter u. gerichtlich zertifizierter Sachverständiger f. Immobilien

24 E 19/25s

Bezirksgericht Gänserndorf
Marchfelder-Platz 3
2230 Gänserndorf

Mit Beschluss des Bezirksamtes Gänserndorf vom 28.05.2025, 24 E 19/25s, wurde ich als Sachverständiger in der Zwangsversteigerungssache der

Betreibende Partei: Wüstenrot Versicherungs-AG, FN 034521t
5020 Salzburg, Alpenstraße 70

vertreten durch: Mag. Michael Warzecha, Rechtsanwalt
1010 Wien, Domgasse 4/1/10

Verpflichtete Partei: Zoltan Nagy, geboren am 17.06.1968
2231 Strasshof an der Nordbahn, Lessinggasse 8

vertreten durch: JEANNEE Rechtsanwalt GmbH
1010 Wien, Bösendorferstraße 5/8

Wegen: € 19.443,92 samt Anhang
bestellt und beauftragt, ein

BEWERTUNGSGUTACHTEN

über den Verkehrswert, **Blfd. Nr. 1 und 2**, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4107, Grundbuch 06024 Straßerfeld**, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 57/158, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Lessinggasse 8



1. Allgemeines:

1.1. Auftraggeber:

Dieses Gutachten wird über Auftrag vom 28.05.2025 des Bezirksgerichtes Gänserndorf erstellt.

1.2. Auftrag:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft
EZ 4107, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der
Grundstücksnummer 57/158, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn,
Lessinggasse 8

1.3. Schätzungsstichtag:

Ist der 30.06.2025 (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.

1.5. Grundlagen und Unterlagen:

1.5.1. Befundaufnahme der **EZ 4107, GST – Nr. 57/158, GB 06024 Straßerfeld** am 30.06.2025 von 14:00 Uhr bis 14:30 Uhr unter Anwesenheit von:

1. Frau Eva Enikö Hanko, Hälfteigentümerin
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 27.06.2025

1.5.4. Schreiben der Fertigteilhausfirma Haas betreffend des Baubeginns vom 08.01.2007

1.5.5. Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Errichtung eines Fertigteilhauses und einer Garage vom 24.07.2006

1.5.6. Baubeschreibung vom 13.06.2006

1.5.7. Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof vom 30.06.2025

1.5.8. Fotos

Bestandsverhältnis:

Anzumerken ist, dass laut Auskunft von Frau Eva Enikö Hanko, Hälfteigentümerin, das bewertungsgegenständliche Wohnhaus nicht vermietet ist und im Eigengebrauch von Ihr und Herrn Zoltan Nagy, Verpflichteter, steht. Die Bewertung erfolgt daher bestandsfrei

Rückstände

Laut Kontoblatt der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn vom 30.06.2025 ist kein Rückstand betreffend der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft vorhanden.

Energieausweis

Laut Auskunft von Frau Eva Enikö Hanko, Hälfteigentümerin, ist kein Energieausweis für das Wohnhaus vorhanden.



Stadlgerneinde Strasshof/Nordbahn
SchulstraÙe 13, 2231 Strasshof/Nordbahn

UID: ATU 16219900

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

Kontoblatt Kunde

Person: **13845, Nagy Zoltán, Lessingasse 8, 2231 Strasshof an der Nordbahn** **Jahr: 2025**
Abgabensummen

Abg. Bezeichnung	Anfangsstand	Rechnung	Netto	Ust	Zahlung	Netto	Ust	Offen	Netto	Ust
2 Grundsteuer B	41,28	82,56	82,56		123,84	123,84				
5 Kanalbenützungsgeld	132,29	264,58	240,52	24,06	396,87	360,78	36,09			
6 Zweckzuschuss Gebühren	-0,62				-0,62	-0,62				
Summe	172,95	347,14	323,08	24,06	520,09	484,00	36,09			

Gesamtanzahl Personen / Objekte / Abgaben: 1 / 1 / 3

2. Befund:

2.1. Grundbuchstand:

Grundbuchauszug vom 27.06.2025

JUSTIZ	REPUBLIK ÖSTERREICH GRUNDBUCH	GB
---------------	---	-----------

Auszug aus dem Hauptbuch

KATASTRALGEMEINDE 06024 Straßerfeld EINLAGEZAHL 4107
BEZIRKSGERICHT Gänserndorf

Letzte TZ 3530/2025
Einlage umschrieben gemäß Verordnung BGBl. II, 143/2012 am 07.05.2012
***** A1 *****

GST-NR	G BA (NUTZUNG)	FLÄCHE	GST-ADRESSE
57/158	G GST-Fläche	712	
	Bauf.(10)	138	
	Gärten(10)	574	Lessinggasse 8

Legende:
G: Grundstück im Grenzkataster
*: Fläche rechnerisch ermittelt
Bauf.(10): Bauflächen (Gebäude)
Gärten(10): Gärten (Gärten)

***** A2 *****

1 a gelöscht

***** B *****

1 ANTEIL: 1/2
Zoltan Nagy
GEB: 1968-06-17 ADR: Lessinggasse 8, Strasshof an der Nordbahn 2231
o 4551/2006 IM RANG 3023/2006 Kaufvertrag 2006-04-13 Eigentumsrecht
d 1881/2016 Adressenänderung

2 ANTEIL: 1/2
Eva Enikő Hanko
GEB: 1971-05-22 ADR: Apostelg. 30/1/9 1030
o 4551/2006 IM RANG 3023/2006 Kaufvertrag 2006-04-13 Eigentumsrecht

***** C *****

3 a 4551/2006 Pfandurkunde 2006-04-14
PFANDRECHT Höchstbetrag EUR 350.000,--
für Volksbank Donau-Weinland registrierte Genossenschaft
mit beschränkter Haftung

8 auf Anteil B-LNR 1
a 3530/2025 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur
Hereinbringung von vollstr. EUR 19.443,92
4 % Z seit 30.8.2024
Kosten EUR 2.219,52 samt 4 % Z aus EUR 2.442,62 seit
21.2.2025
Antragskosten EUR 997,34 für Wüstenrot Versicherungs-AG
(FN 34521t) (24 E 19/25e)

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

Grundbuch	27.06.2025 07:31:26
-----------	---------------------

Seite 1 von 1

2.1.3 Dingliche Rechte und Lasten:

Die Bewertung erfolgt geldlastenfrei.

2.1. Lage

Abbildung 1:



Abbildung 2:



Abbildung 3:

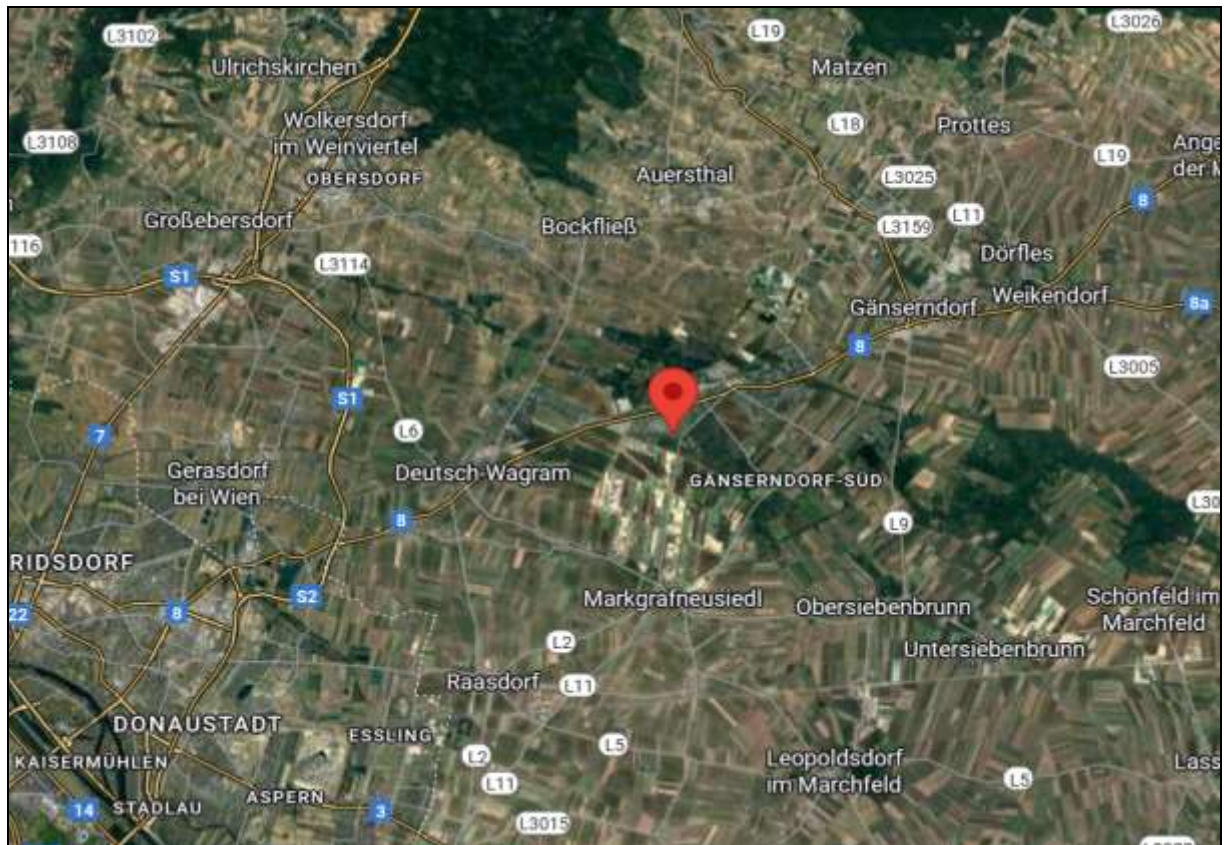


Abbildung 4:

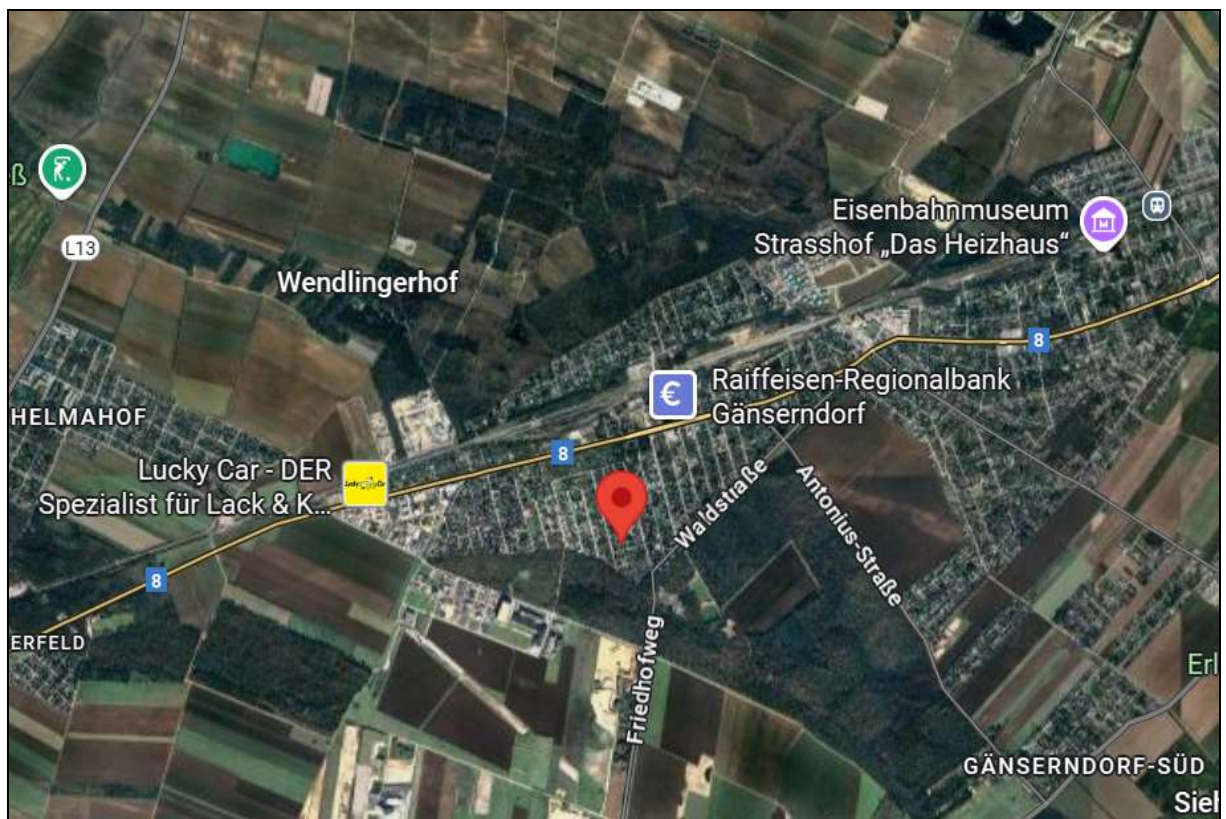


Abbildung 5

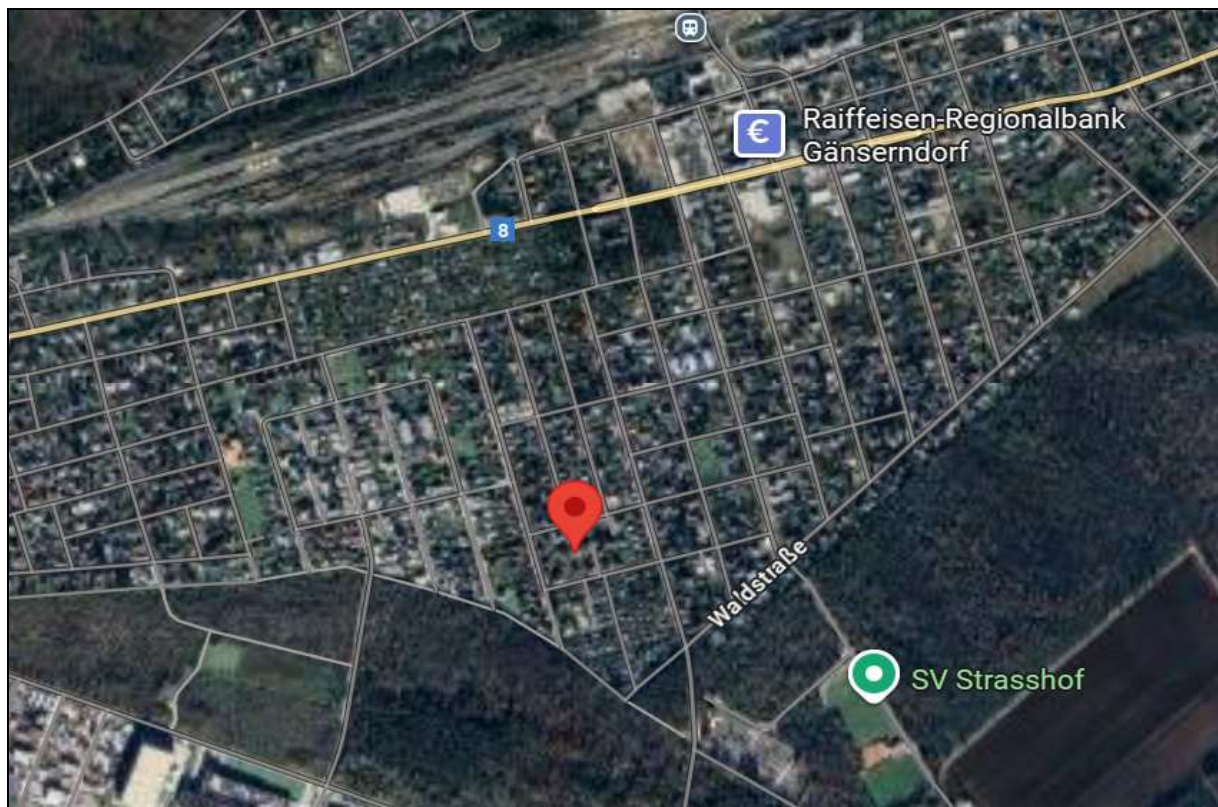


Abbildung 6

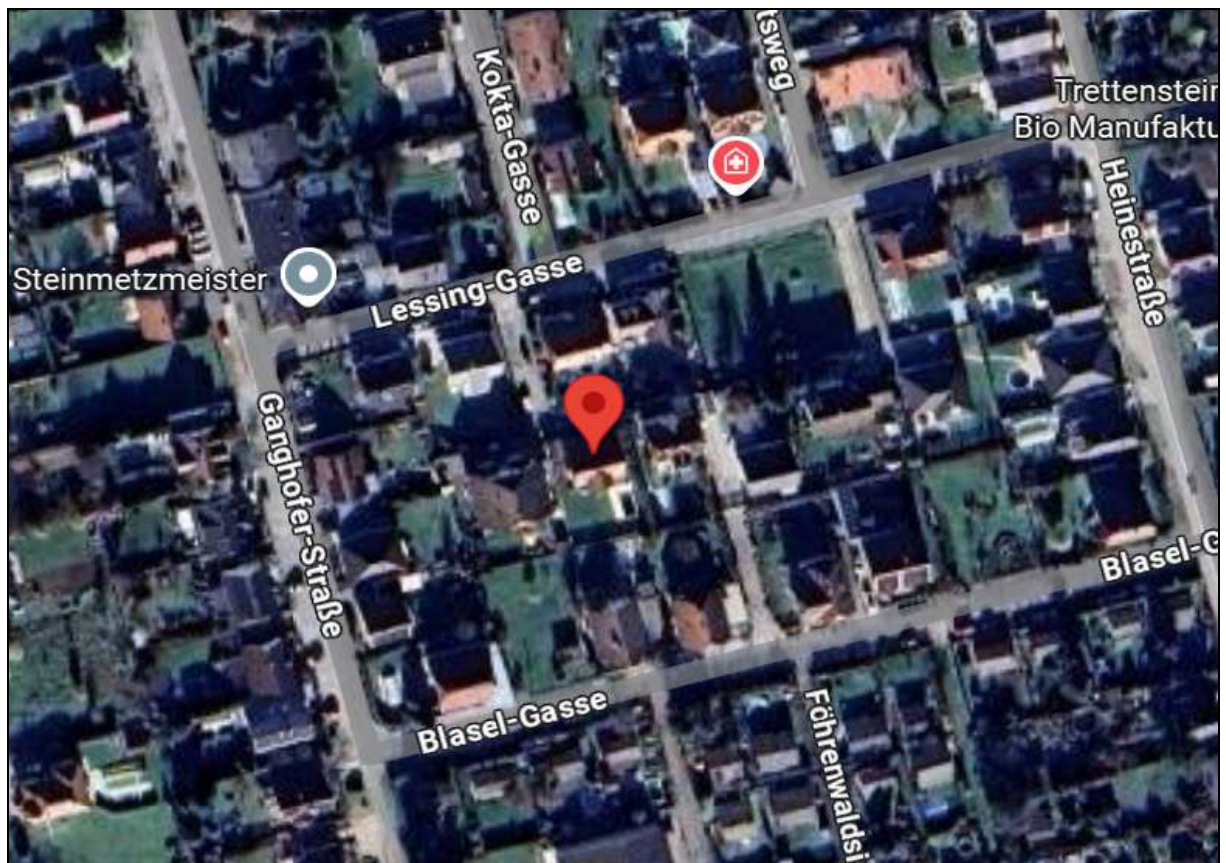


Abbildung 7 – GST – Nr. 57/158

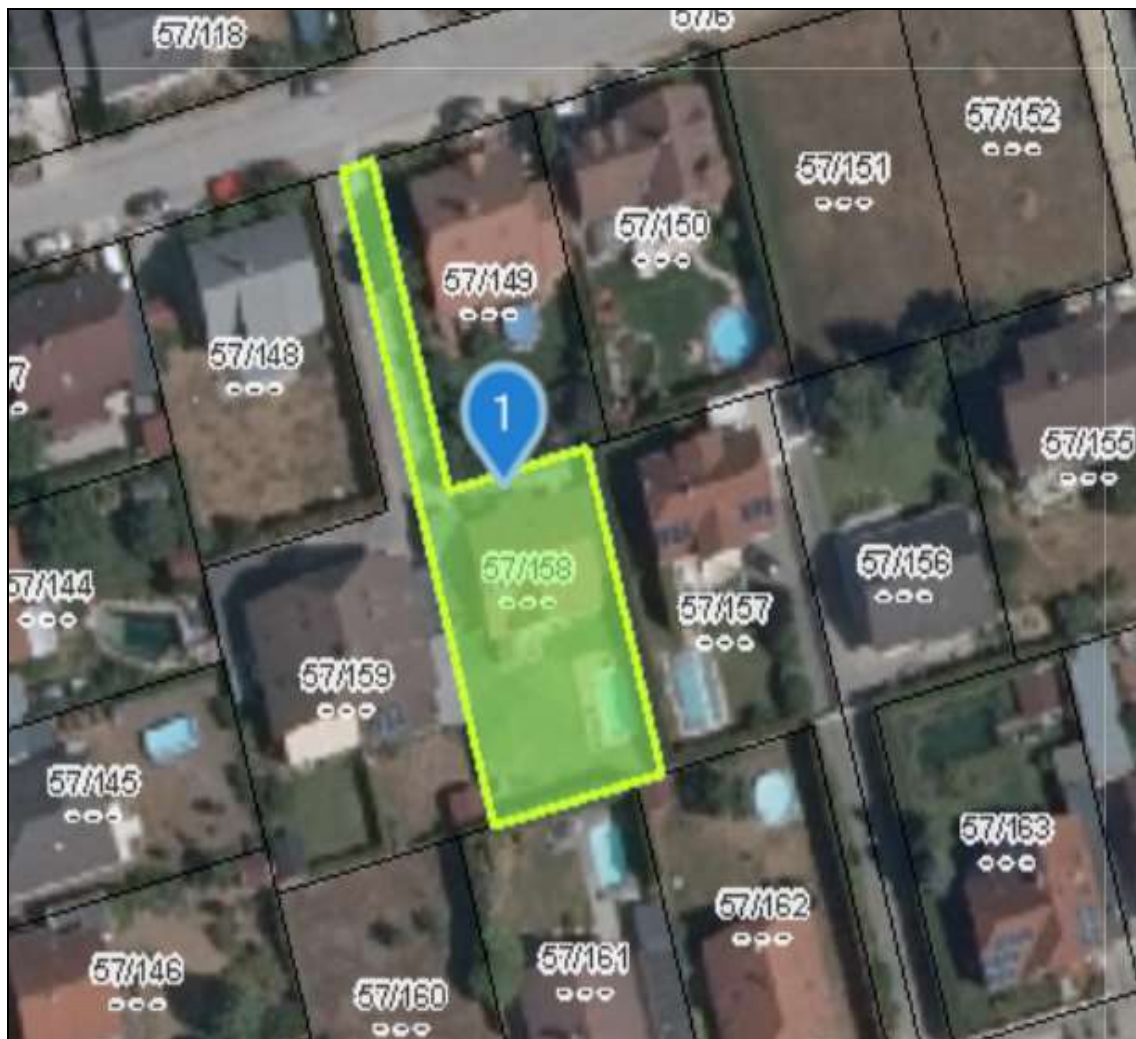
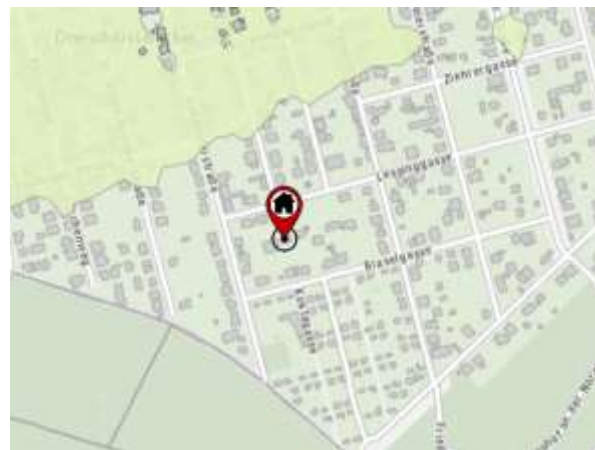


Abbildung 8 – Lärmkarten

Straßenverkehr



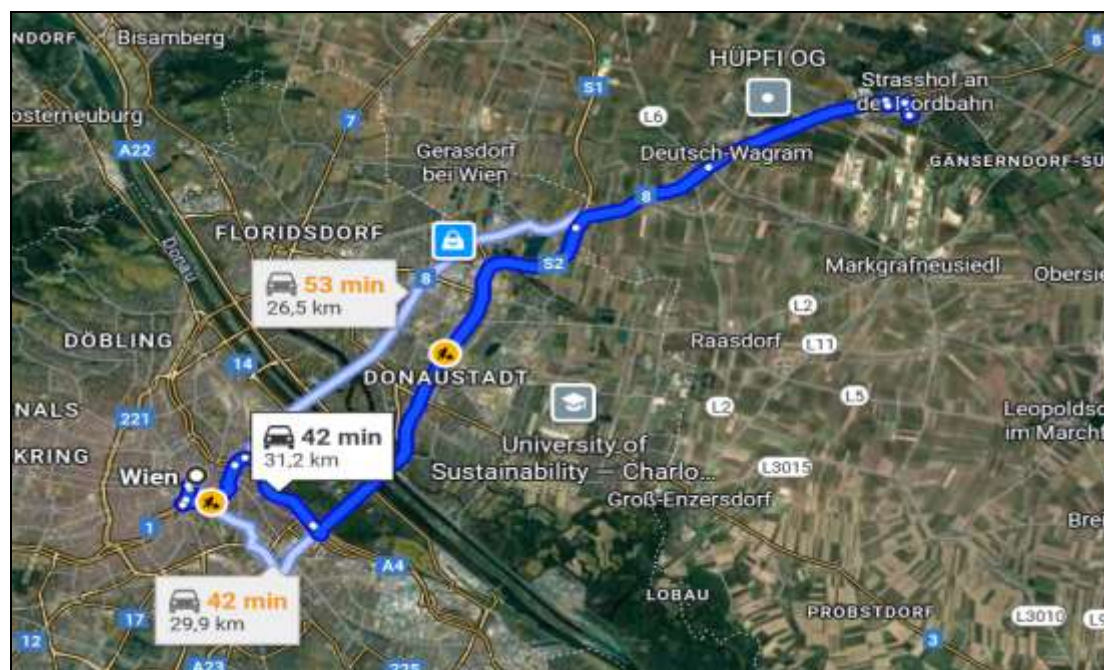
Schienenverkehr



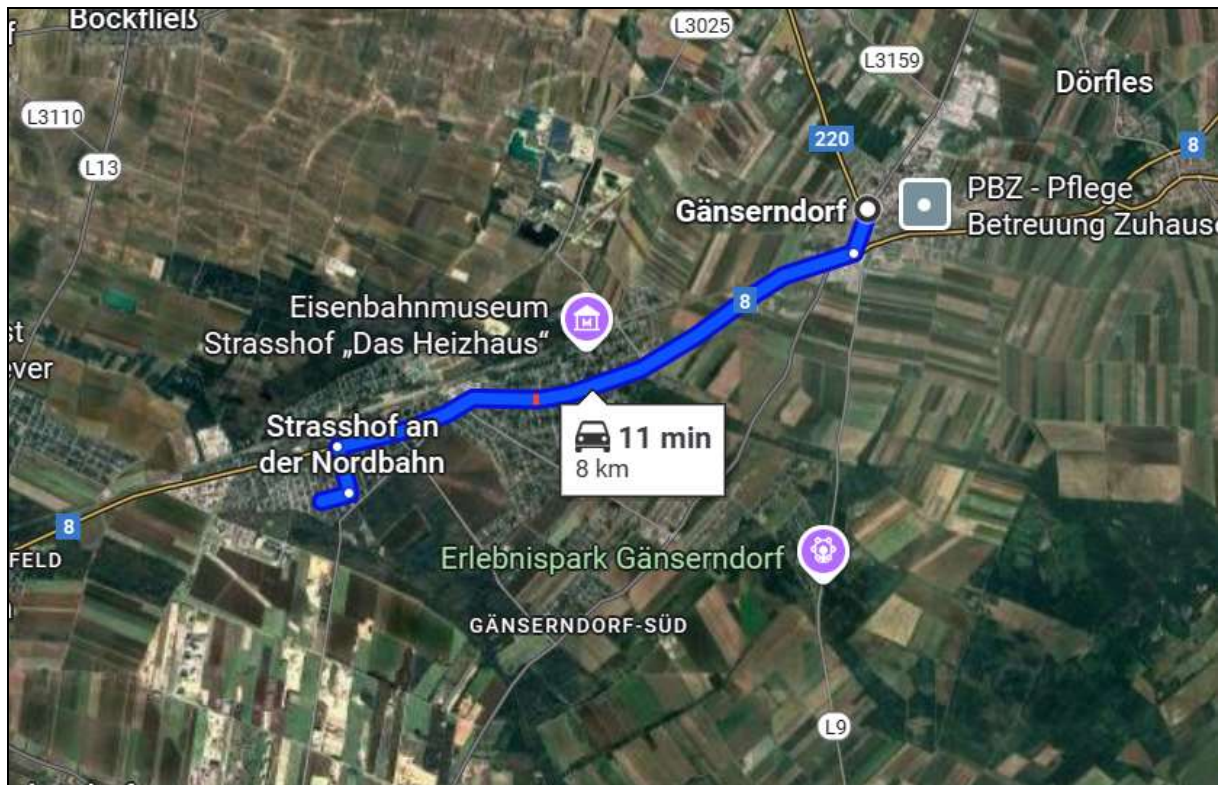
Luftverkehr



Verkehrsanbindung nach Wien - PKW



Verkehrsanbindung nach Gänserndorf - PKW

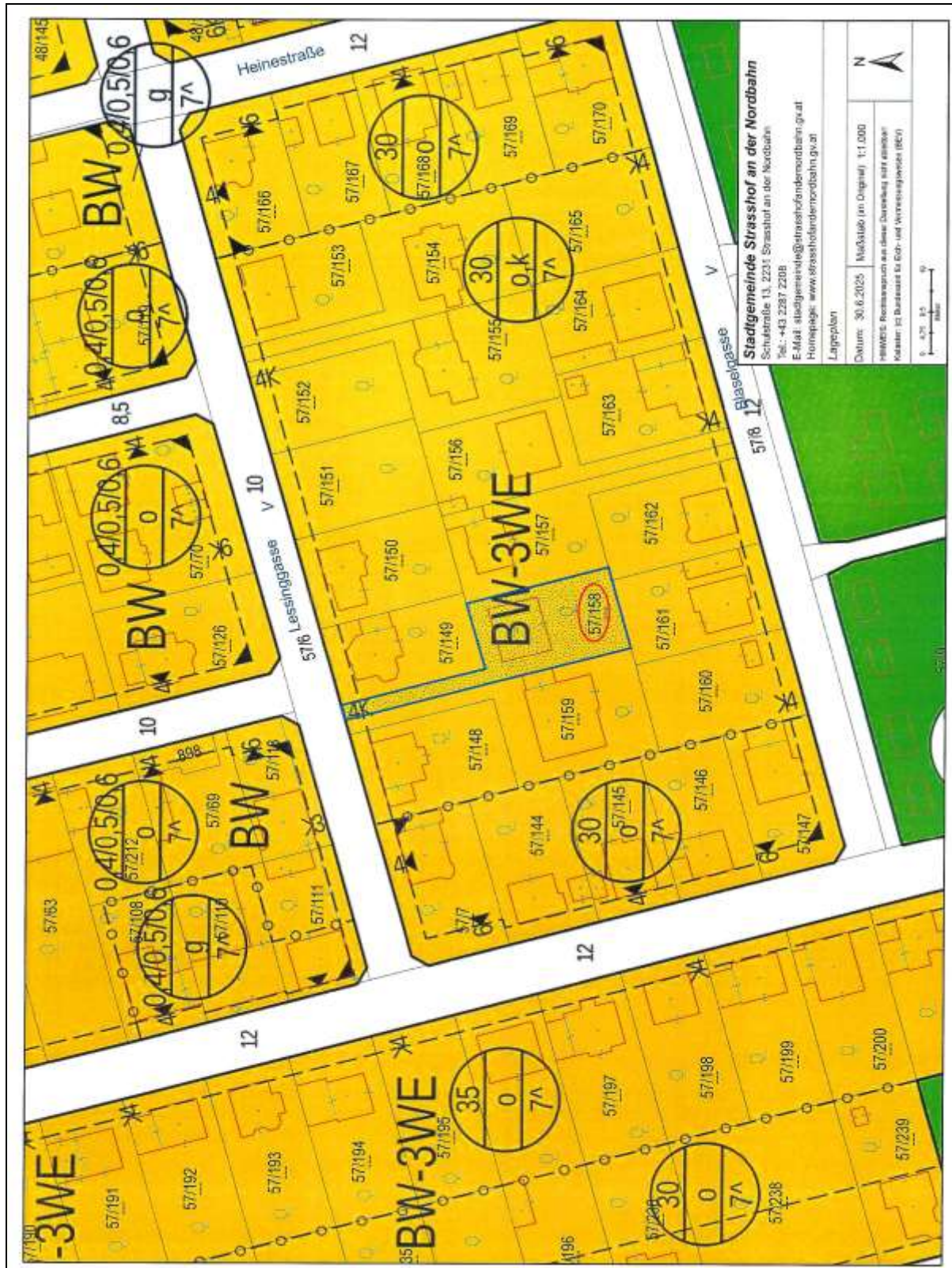


2.2. Bebaubarkeit:

Laut Auskunft der Stadtgemeinde Strasshof an der Nordbahn ist die Widmung wie folgt:

GST – Nr. 57/158

Bauland - Wohngebiet



2.3. Objektbeschreibung:

EZ 4107, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 57/158, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Lessinggasse 8







WOHNHAUS



Bezeichnung: Fertigteilwohnhaus

Baubehörde: Schreiben der Fertigteilhausfirma Haas betreffend des Baubeginns vom 08.01.2007

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Errichtung eines Fertigteilhauses und einer Garage vom 24.07.2006

Baubeschreibung vom 13.06.2006

Sonstiges: Terrasse, Einfriedung, Schwimmbecken, Carport, Gerätehaus samt Unterstand

Gliederung: Kellergeschoss
Erdgeschoss
Dachgeschoss

Fenster: Kunststofffenster

Heizung: Laut Auskunft von Frau Eva Enikö Hanko, Hälfteigentümerin, erfolgt die Beheizung des Wohnhauses mittels einer Gas-Zentralheizung. Hinzuweisen ist, dass eine Funktionsüberprüfung der Heizung durch den Sachverständigen nicht durchgeführt wurde und diesbezüglich keine Haftung übernommen wird.

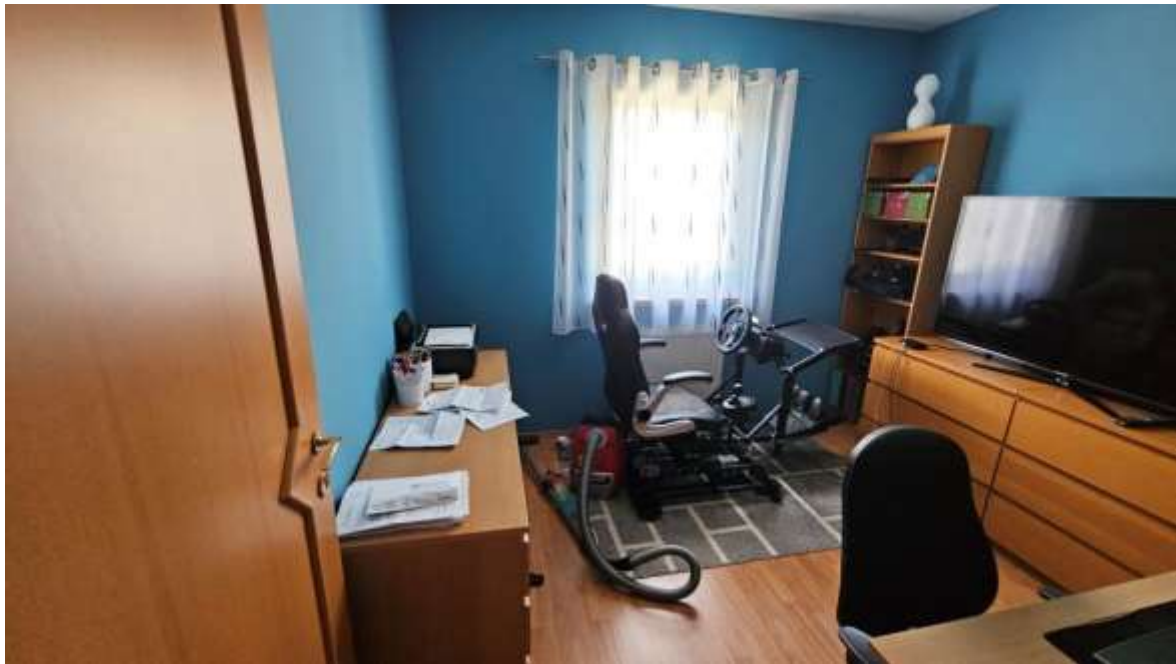
Beschreibung der Räumlichkeiten

ERDGESCHOSS

Vorraum: Boden verfliest, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



WC:

Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
Handwaschbecken, Hänge – WC



Wohnzimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen





Küche:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



Abstellraum:

Boden verflies, Wände und Decke gestrichen



DACHGESCHOSS

Galerie:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Badezimmer:

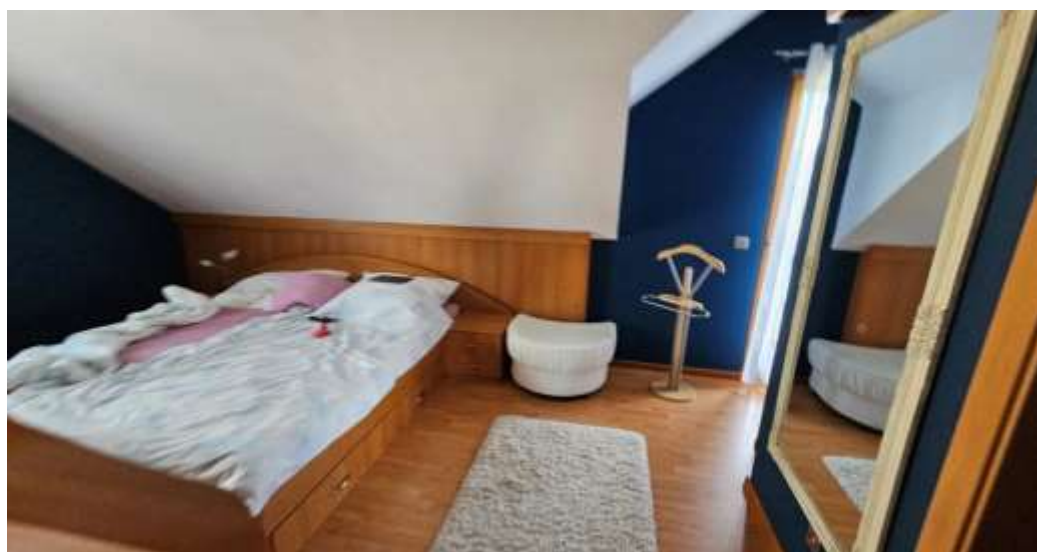
Boden und Wände verfliest, Decke gestrichen,
2 Handwaschbecken, Dusche, Eckbadewanne, Hänge - WC





Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Schrankraum: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer: Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Zimmer:

Bodenbelag, Wände und Decke gestrichen



Loggia:



KELLERGEOSCHOSS





Terrasse



Carport



Gerätehaus samt Unterstand



Schwimmbecken

Laut Auskunft von Frau Eva Enikö Hanko, Hälfteigentümerin, wurde das Schwimmbecken im Jahr 2024 errichtet.



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 des Wohnhauses ist als durchschnittlich erhalten zu bezeichnen.

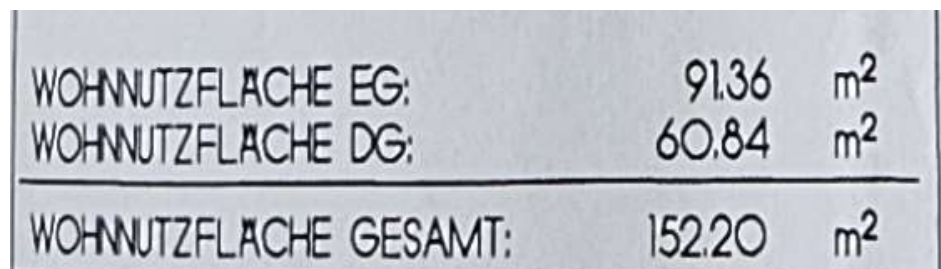
2.5. Anschlüsse:

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

2.6. Objektgröße:

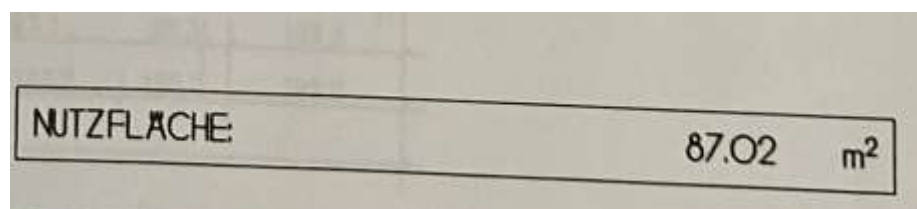
Laut Einreichplan vom 13.06.2006 setzt sich die Wohnnutzfläche wie folgt zusammen:

Erdgeschoss	:	ca. 91,36 m ²
Dachgeschoss:		ca. 60,84 m ²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:		ca. 152,20 m²



WOHNNUTZFLÄCHE EG:	91.36	m ²
WOHNNUTZFLÄCHE DG:	60.84	m ²
WOHNNUTZFLÄCHE GESAMT:	152.20	m ²

Kellergeschoss: ca. 87,02 m² Nutzfläche



NUTZFLÄCHE	87.02	m ²
------------	-------	----------------

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

2.7. Baubehörde:

Schreiben der Fertigteilhausfirma Haas betreffend des Baubeginns vom 08.01.2007

Die Vielfalt des Bauens

Haas
FERTIGBAU

HAAS FERTIGBAU
Holzbauwerk
Ges.m.b.H. & Co KG
Badersdorf 62
A-8263 Großwillersdorf
Telefon 0 33 85/6 66-0
Telefax 0 33 85/6 66-70 26
grosswillersdorf@haas-fertigbau.at
www.haas-fertigbau.at

08.Jan.2007 MA/KÖ

Sehr geehrte Damen und Herren !

Wir teilen Ihnen mit, dass der Baubeginn für das

BV: Nagy/Hanko
KG: Straßerfeld
GRST: 57/158
EZ: 4107

am 06.02.07 eingeplant ist.

Mit freundlichen Grüßen

iA Mayer

iA König

Marktgemeinde Strasshof a. d. Nordbahn
Verw. - Bz. - Gd. - Bauamt
Eingelangt am: 9. Jan. 2007
Zahl: 131-9/000064
Beilagen:

Bank für Sozialleistungen
BLZ: 381 22
Konto: 8 003
IBAN: ATU 27546206

Geschäftsführer: Xaver Haas
Landesgericht Graz
FN 13267 k
DVR NR.: 0438947

Bescheid „baubehördliche Bewilligung“ für die Errichtung eines Fertigteilhauses und einer Garage vom 24.07.2006

Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn Bahnhofstraße 22, 2231 Strasshof an der Nordbahn Tel.: 02287/2208, 2285, 2296, Fax: 02287/2208-30 Parteienverkehr: Montag - Donnerstag 07.30 bis 12.00 Uhr, Dienstag 12.30 bis 18.00 Uhr und Freitag 07.30 - 13.00 Uhr	
Aktenzeichen: BAU-0053-2006 Bearbeiter: Oberthanner	24.07.2006
Betrifft: Baubehördliche Bewilligung	
Herrn Zoltan Nagy	Frau Enikö Eva Hanko
Apostelgasse 30/1/9 A-1030 Wien	Apostelgasse 30/1/9 A-1030 Wien
BESCHEID	
SPRUCH	
I.	
Der Bürgermeister der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn als Baubehörde I. Instanz erteilt Ihnen auf Grund Ihres Ansuchens vom 19.06.2006 und des Ergebnisses der am 20.07.2006 durchgeführten Bauverhandlung mit Augenschein an Ort und Stelle gemäß § 23 Abs. 1 und 2 NO Bauordnung 1996, LGBl. 8200 in der derzeit geltenden Fassung, die	
baubehördliche Bewilligung	
zur Errichtung eines Fertigteilhauses und einer Garage, Garage an die nördliche und östliche Grundgrenze angebaut, in Strasshof an der Nordbahn, Lessinggasse 8 auf dem Grundstück Nr. 57/158 (EZ 4107, KG Straßerfeld).	
Die Verhandlungsniederschrift 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 NO Bauordnung 1996 - Baubeschreibung, Pläne usw.) zu erfolgen. Die in der Verhandlungsniederschrift über die durchgeführte Bauverhandlung angeführten Auflagen und die einschlägigen Bestimmungen der NO Bauordnung 1996 sind genauestens einzuhalten.	
Gemäß § 23 Abs. 1 NO Bauordnung 1996 umfasst die Baubewilligung das Recht zur Ausführung des Bauwerks und dessen Benützung nach Fertigstellung, wenn eine Bescheinigung nach § 30 Abs. 2 Z. 3 NO Bauordnung 1996 vorgelegt wird.	
Wird diese Bescheinigung nicht vorgelegt, darf die Benützung erst nach Überprüfung des Bauwerks durch die Baubehörde, bei der die bewilligungsgemäße Ausführung festgestellt wird, erfolgen. Bei gewerblichen Betriebsanlagen, die einer Genehmigung durch die Gewerbebehörde bedürfen, darf das Recht aus der Baubewilligung für die Anlage erst nach Vorliegen der gewerbebehördlichen Genehmigung ausgeübt werden.	
Seite 1	

II.
Nur für den Bewilligungswerber gültig!

Gemäß § 76 Abs. 1 Allgemeines Verwaltungsverfahrensgesetz 1991 (AVG 1991), BGBl. 51
Verbindung mit § 1 Gemeinde-Kommissionsgebührenverordnung 1978 (GKGV 1978), LGBl. 3860
und § 6 der Gemeinde-Verwaltungsabgabenverordnung 1973 (GVAV 1973), LGBl. 3800/2-3 in der
derzeit geltenden Fassungen, werden Ihnen Verfahrenskosten in der Höhe von

€ 156,85

vorgeschrieben.

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

BEGRÜNDUNG

I.

Auf Grund Ihres Ansuchens vom 19.06.2006 wurde am 20.07.2006 gemäß den gesetzlichen
Bestimmungen des § 21 NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung, nach vorheriger
Überprüfung des Ansuchens gemäß § 20 der NÖ Bauordnung 1996 in der derzeit geltenden Fassung
eine Bauverhandlung durchgeführt.

Auf Grund der im Spruch zitierten Gesetzesstellen und der Bauverhandlung konnte unter
Vorschreibung der Auflagen und Bedingungen, welche zur Wahrung der von der Baubehörde zu
vertretenden Interessen erforderlich sind, die Bewilligung spruchgemäß erteilt werden.

II.

Die Höhe der Verwaltungsabgabe wurde gemäß § 6 GVAV 1973, LGBl. 3800/2-3 in der derzeit
geltenden Fassung festgesetzt, wobei folgender Tarifposten zur Anwendung gelangten:

TP 29 für die baubehördliche Bewilligung für Neu- und Zubauten für jeden Quadratmeter der
neuen Geschoßfläche € 0,36 mindestens jedoch € 61,77

Gemäß § 1 GKGV 1978, LGBl. 3860/2 in der derzeit geltenden Fassung, wird die Kommissionsgebühr
für die von der Baubehörde außerhalb des Gemeindeamtes durchgeführten Amtshandlungen für jede
angefangene halbe Stunde und je Amtsorgan mit € 9,45 festgesetzt.

Gemäß § 76 Abs. 1 AVG 1991, BGBl. 172 in der derzeit geltenden Fassung hat die Partei für die
der Amtshandlung erwachsenen Barauslagen aufzukommen.

Berechnung der Verfahrenskosten

Verwaltungsabgabe:
Gemäß TP 29

€ 128,50

Kommissionsgebühren:
Bei einer Teilnahme von 3 Amtsorganen und einer
Verhandlungsdauer von 1 halben Stunde

€ 28,35

Summe Verfahrenskosten

€ 156,85

Es war spruchgemäß zu entscheiden.

RECHTSMITTELBELEHRUNG

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb von zwei Wochen, vom Tag der Zustellung an gerechnet, Berufung an den Gemeindevorstand eingebracht werden. Die Berufung ist schriftlich, per Fax oder im Wege automationsunterstützter Datenübertragung beim Gemeindeamt der Marktgemeinde Strasshof an der Nordbahn einzubringen. Sie muss den angefochtenen Bescheid genau bezeichnen und muss weiters einen begründeten Berufungsantrag enthalten. Die Bundesgebühr für die Berufung beträgt € 13,-.

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:

KR Herbert Farthofer

Beilagen:
Zahlschein
Pläne 2-fach
Beilage A

Hinweise:

Sie werden darauf hingewiesen, daß gemäß § 23 der NÖ Bauordnung 1996 mit der Ausführung des Vorhabens nicht vor Rechtskraft des Bewilligungsbescheides begonnen werden darf. Als Zeitpunkt des Beginns gilt jener Tag, an dem mit den Erd- oder Bauarbeiten begonnen wird, die der Verwirklichung des Vorhabens dienen.

Sie sind verpflichtet, der Baubehörde den Beginn der Bauausführung schriftlich anzuzeigen. Ab dem angezeigten Baubeginn darf die zur Ausführung eines Bauvorhabens erforderliche Baustelleneinrichtung ohne weitere Bewilligung aufgestellt werden.

Gemäß § 30 der NÖ Bauordnung 1996 haben Sie außerdem die Fertigstellung des Vorhabens der Baubehörde schriftlich anzuzeigen.

Weiters werden Sie darauf hingewiesen, daß gemäß § 24 Abs. 1 der NÖ Bauordnung 1996 das Recht aus oben bezeichnetem Bewilligungsbescheid erlischt, wenn mit der Ausführung des Vorhabens nicht binnen 2 Jahren nach Eintritt der Rechtskraft des Bescheides begonnen oder das Vorhaben nicht innerhalb von 5 Jahren nach Beginn der Ausführung vollendet wird.

Ergeht gleichlautend an:

Bauwerber/Eigentümer	Enikő Eva Hanko
Anrainer	Zoltan Nagy
	Mag. Bernhard Obereder
	Birgit Rosenmayer
	Christine Obereder

Apostelgasse 30/1/9, 1030 Wien
Apostelgasse 30/1/9, 1030 Wien
Blaselgasse 9, 2231 Strasshof an der Nordbahn
Lessinggasse 10, 2231 Strasshof an der Nordbahn
Blaselgasse 9, 2231 Strasshof an der Nordbahn

- Es wird darauf hingewiesen, dass in der Natur die Garage nicht errichtet wurde. In der Natur wurde ein Gerätehaus samt Unterstand errichtet. Diesbezüglich sind keinerlei Unterlagen im Bauakt vorhanden.
- Des Weiteren ist an zu führen, dass keine Fertigstellungsanzeige im Bauakt vorhanden ist.
- Hinzuweisen ist, dass betreffend des Carports und des Schwimmbeckens keine Bauunterlagen im Bauakt vorhanden sind.

Baubeschreibung vom 13.06.2006

BAUBESCHREIBUNG

zum Bauvorhaben

Herr Zoltan Nagy
Frau Eva Hanko
Apostelgasse 30/1/9
1030 Wien

Marktgemeinde
Strasshof a.d.Nb.
Bauamt

GEBÜHR VON 3,60 ENTRICHTET
BAR HELEG NR. B/ 4916
DATUM 14.8.106
UNTERSCHRIFT 

Großwilfersdorf 13.06.2006

Bauort: 2231 Strasshof
Gst. Nr: 57/158

KELLERGESCHOSS

Fundierung
Aufgehendes MWK

Schutzplatte	50 mm
Abdichtung	
Betonschalsteine	250 mm
Spachtelung	5 mm

Kellerboden

Belag	10 mm
Estrich	50 mm
PVC Folie	
Wärmedämmung	30 mm
Abdichtung	
Fundamentplatte	250 mm
Folie	
Rollierung	250 mm

Kellerdecke

Bodenbelag	15 mm
Estrich	50 mm
PVC Folie	
Polystyrol EPSW 20	70 mm
Fertigteildecke	250 mm
Kellerdämmplatte	100 mm

U.= 0,196 W/m²K

BAU-0053-2006/06

Grund des Lokalausweises vom 20.07.2006
umseitiger Plan/Baubeschreibung baubehördlich genehmigt
ist ein wesentlicher Bestandteil der erteilten Baubewilligung
vom heutigen Tage.

Strasshof, am 24. Juli 2006 Der Bürgermeister





ERDGESCHOSS

Außenwand (von außen nach innen)

Kunstharzputz auf Spachtelung auf	
Glasseidengewebe auf Spachtelung	4 mm
Hartschaumplatte schw. entfl.	100 mm
Spanplatte V 100 G E1	13 mm
Holzriegelkonstruktion	140 mm
dazw. Mineralwolle	2x 70 mm
Spanplatte V 20 E1	13 mm
PAE Folie	0,1 mm
Gipskartonpl.	12,5 mm

$U_{\text{a}} = 0,167 \text{ W/m}^2\text{K}$

Innenwand

GKB Platte	12,5 mm
Spanplatte V 20 E1	13 mm
Holzriegelkonstruktion	92 mm
dazw. Mineralwolle	70 mm
Spanplatte V 20 E1	13 mm
GKB Platte	12,5 mm

Decke EG

Belag	15 mm
Estrich	50 mm
PAE Folie	
Trittschalldämmplatte	20 mm
Polystyrol EPSW 20	40 mm
Spanplatte	16 mm
Deckenbalken	200 mm
Mineralwolle dazw.	140 mm
PAE Folie	
Streuschalung	20 mm
GKF Platte geschraubt	12,5 mm

Decke EG über Terrasse

Belag	15 mm
Estrich	50 mm
PAE Folie	
Trittschalldämmplatte	20 mm
Polystyrol EPSW 20	40 mm
Spanplatte	16 mm
Deckenbalken	200 mm
Mineralwolle dazw.	200 mm
PAE Folie	
Streuschalung	20 mm
Folie	
Bretterschalung	18,0 mm

$U_{\text{a}} = 0,162 \text{ W/m}^2\text{K}$

Decke EG über Erker

Dachneigung	22 Grad
Cu-Blech	
Schalungsbahn	
Dachschalung	
Binder	
Spanplatte	16 mm
Deckenbalken	240 mm
Mineralwolle dazw.	140 mm
PAE Folie	
Streuschalung	20 mm
GKF Platte geschraubt	12,5 mm

$U. = 0,196 \text{ W/m}^2\text{K}$

AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS

Giebelwände wie EG- Wände

Dachschräge

Betondachpfannen auf	
Lattung	30 mm
Konterlattung	50 mm
Diffusionsoffene Folie	
Schalung	
Sparren max. 75 cm	240 mm
dazw. Mineralwolle	240 mm
PAE Folie	0,1 mm
Lattenrost	2x 24 mm
GKF Platte	12,5 mm

$U. = 0,172 \text{ W/m}^2\text{K}$

Decke

EPV-A Platte	35 mm
Schalung	18 mm
Zange	240 mm
dazw. Mineralwolle	240 mm
PAE Folie	0,1 mm
Lattenrost	2x24 mm
GKF Platte	12,5 mm

$U. = 0,165 \text{ W/m}^2\text{K}$

DACH

Satteldach mit Betondachsteinen, Dachneigung 38 Grad;
Kniestock (Rohbaumass) = 60 cm

KAMIN

ERLUS Kamin Ø= 18; Gr.: 38.0/66.0

HEIZUNG

Gasheizung

FASSADE

Helle Farbgebung bzw. der Umgebung angepaßt.

TREPPE

KG- EG Betontreppe 14 Stg. 19.2/25.0
EG- DG Holztreppe 16 Stg. 18.2/25.0

SONSTIGES

offene Bauweise
Fäkalien werden in Ortskanal eingeleitet
Regenwasser versickert auf eigener Liegenschaft

FLÄCHENANGABEN

Grundstücksfläche	712.00 m ²
Bebaute Fläche Haus	120.26 m ²
Bebaute Fläche Garage	23.00 m ²
Umbauter Raum Haus	1051.21 m ³
Umbauter Raum Garage	65.78 m ³
Wohnnutzfläche EG	91.36 m ²
Wohnnutzfläche DG	60.84 m ²
<u>Wohnnutzfläche gesamt</u>	<u>152.20 m²</u>
Nutzfläche KG	87.02 m ²

Unterschrift Bauwerber

Zollner NAGY

Eva Hauler
Juni

Unterschrift Planverfasser
und Bauführer für das Fertigteilhaus

Haas Fertigbau
HOLZBAUWERK Ges.m.b.H. & Co KG.
Radl Dorf 62
8263 GROSSWILFERSDORF
Tel. 033 85 606-0

2.8. Pläne:

EINREICHPLAN

ÜBER DEN Neubau eines Einfamilienhauses und einer Garage

BAUWERBER: Zoltan Nagy und Eva Enikő Hanko

WOHNHAFT IN: Apostelgasse 30/1/9; 1030 Wien

BAUORT: 2231 Strasshof

GST.NR. 57/158

BAUWERBER:
Zoltan Nagy
Eva Hanko

GRUNDEIGENTUMER:
Zoltan Nagy
Eva Hanko

BAUFÜHRER FUNDAMENT, KELLER:
20.07.2006
überhöflich genehmigt
Der Bürgermeister

BAU AUSFÜHRENDE FIRMA FÜR DAS FERTIGHAUS UND PLANVERFASSER:
Haas Fertigbau
HOLZBAUWERK Ges.m.b.H. & Co KG.
8268 GROSSWILFERSDORF
ZIMMERMEISTER MARKUS MURLASTS
ES WIRD BESTÄTIGT, DASS ALLE BAURECHT-
LICHEN ANFORDERUNGEN EINGEHALTEN WERDEN.

BAUBEHÖRDE:
Zahl: BAU-0053-2006/06
Auf Grund des Lokalausweises
wird umseitiger Plan/Bebauungs-
Erlaubnis ein wesentlicher Bestandteil
gung vom heutigen Tage.
Strasshof, am 24. Juli 2006

LEGENDE

 BETON	 HOLZ	 BESTAND
 STAHLBETON	 ZIEGEL	 ABBRUCH

LAGEPLAN

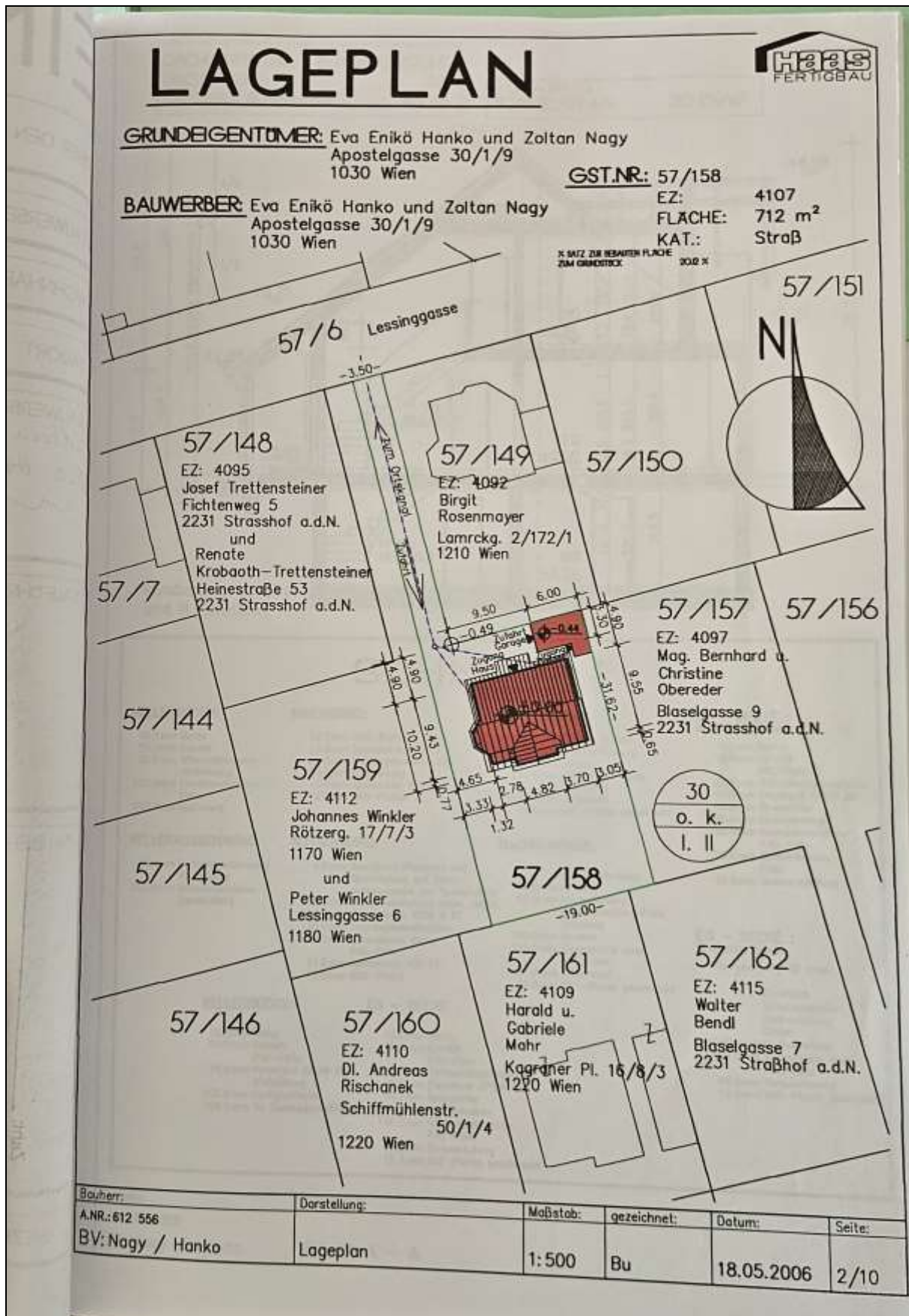
 NEUBAU	 BESTAND	 ABBRUCH
--	--	--

GRUNDRISS	M=1:100
SCHNITT	M=1:100
ANSICHTEN	M=1:100
LAGEPLAN	M=1:500

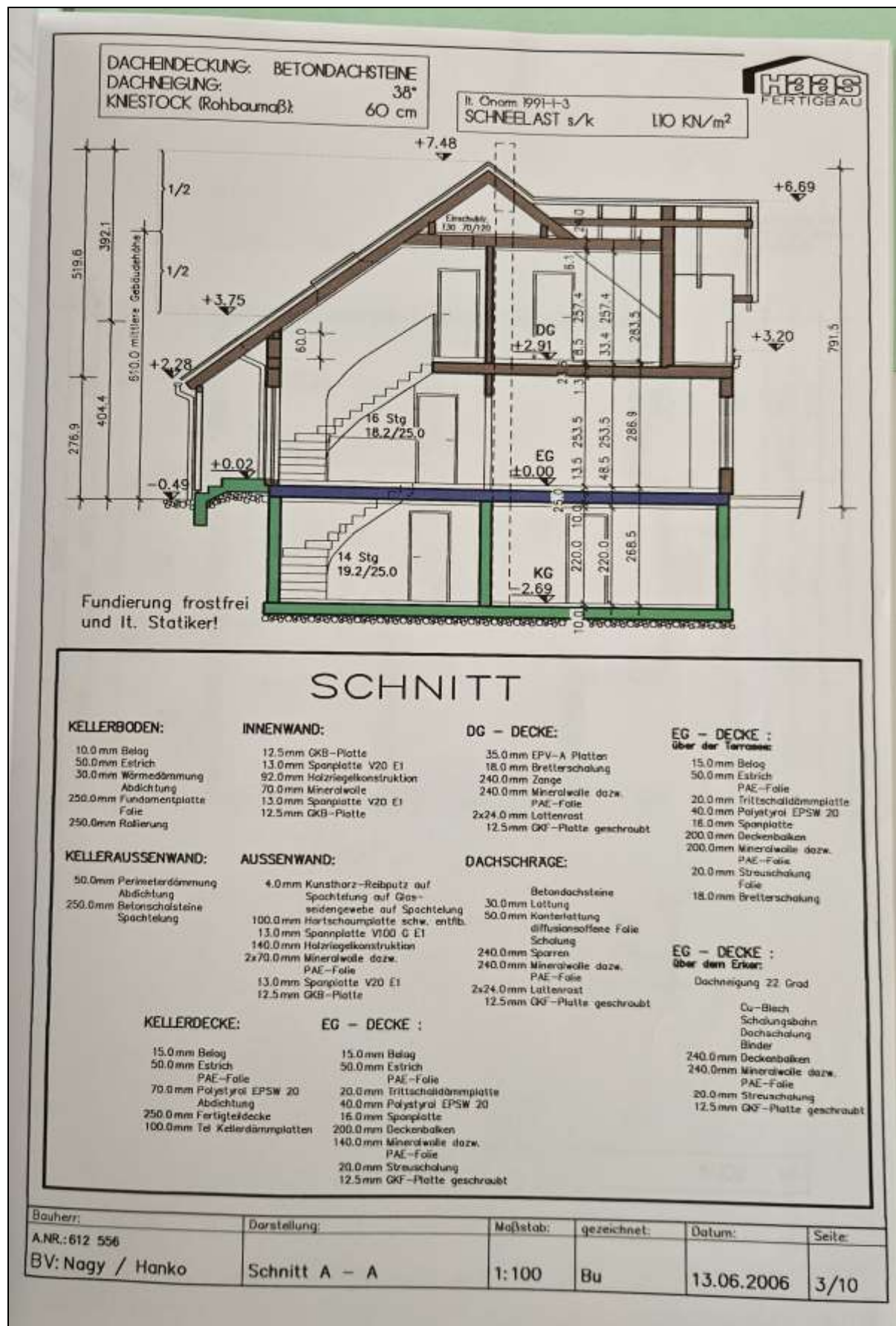
GEZEICHNET: Buchegger

DATUM: 13.06.2006

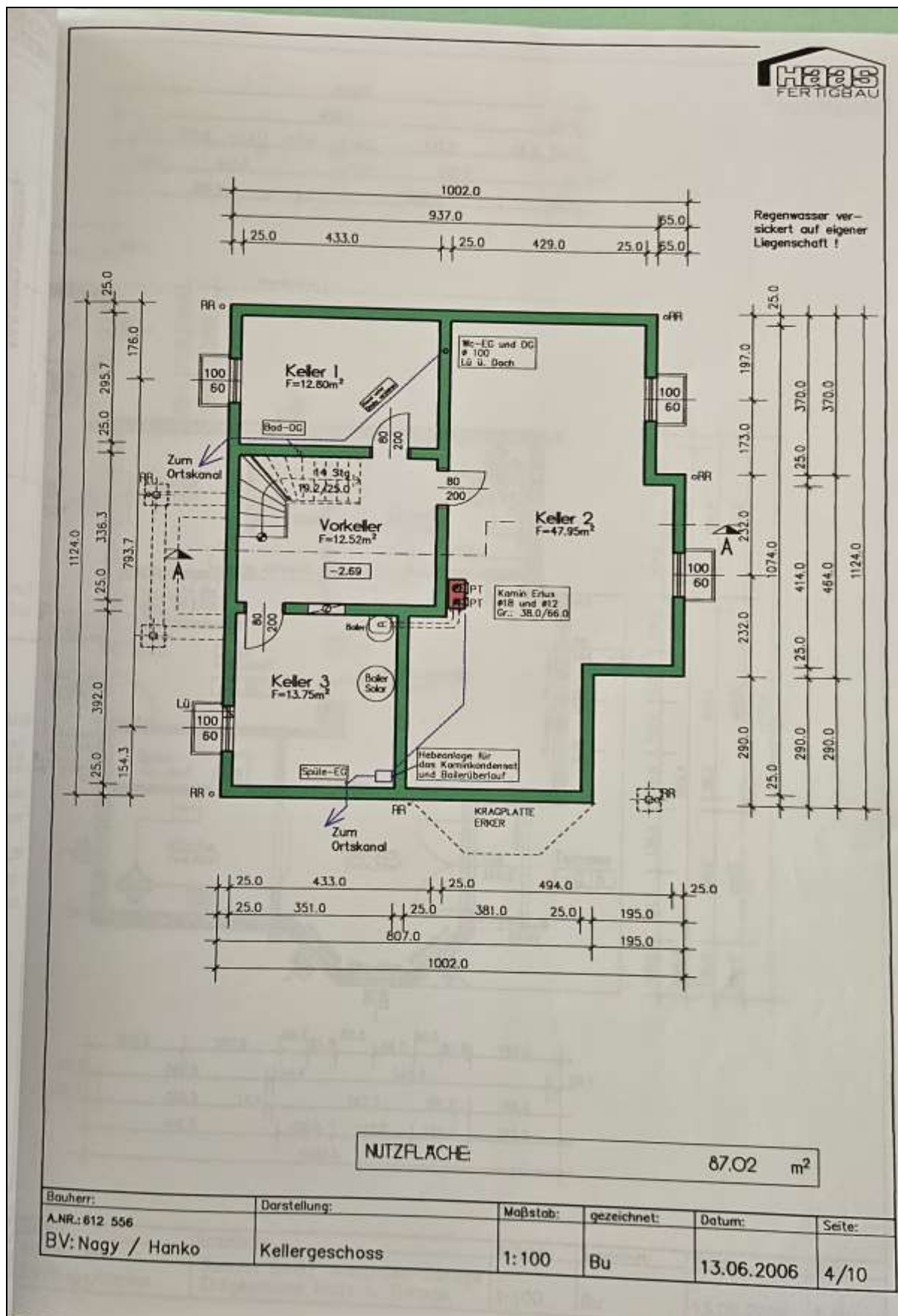
Lageplan



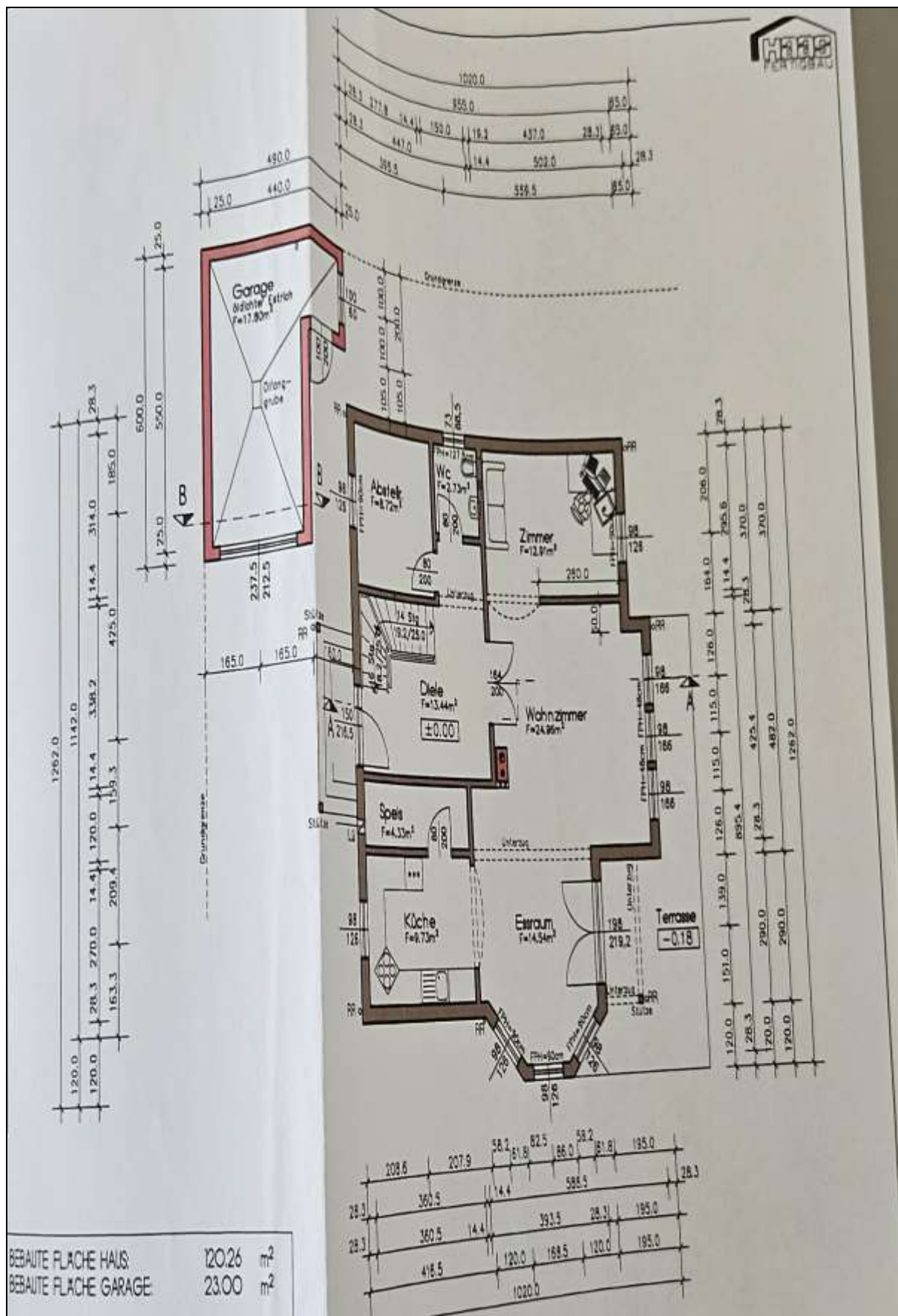
Schnitt



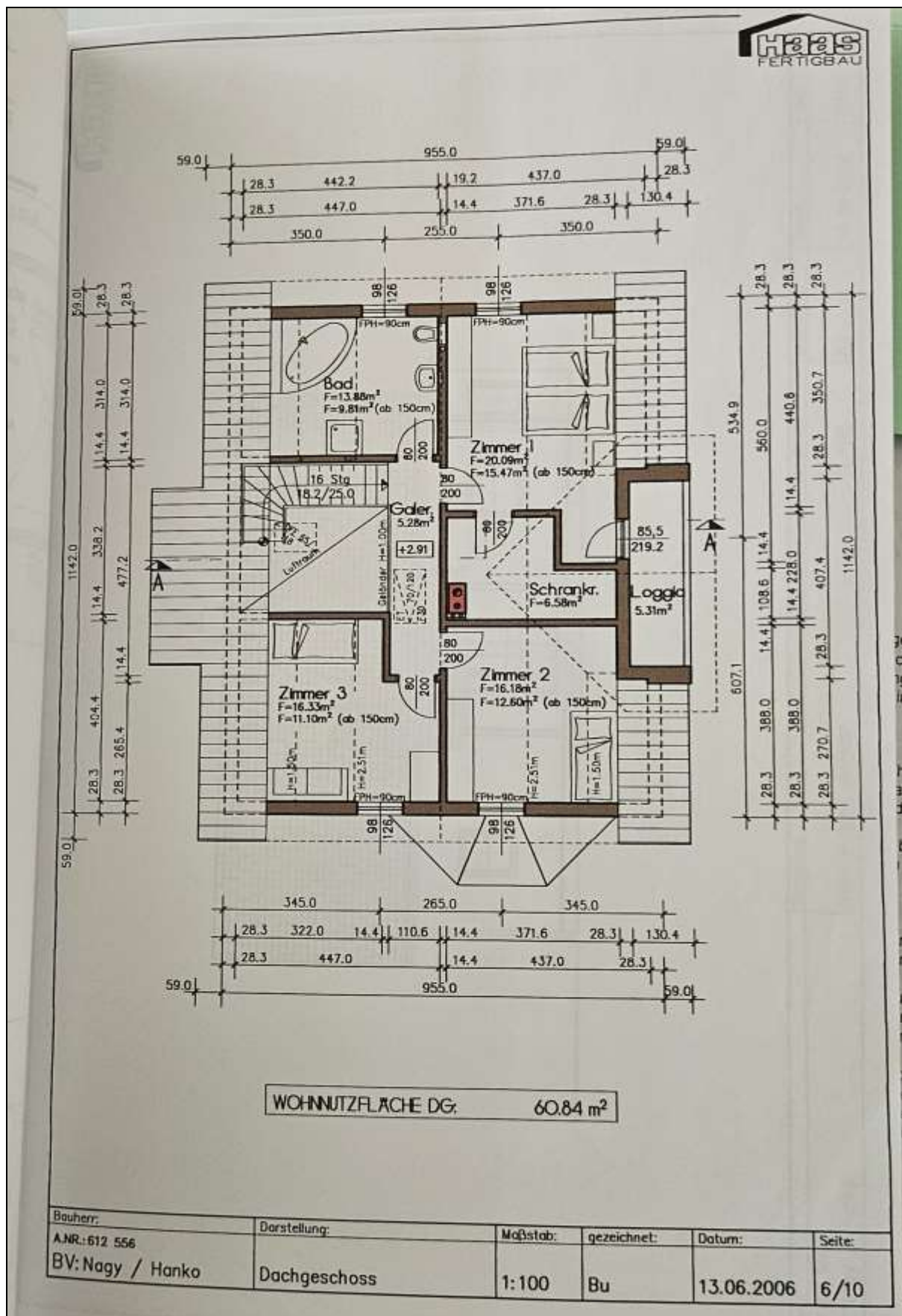
Kellergeschoss

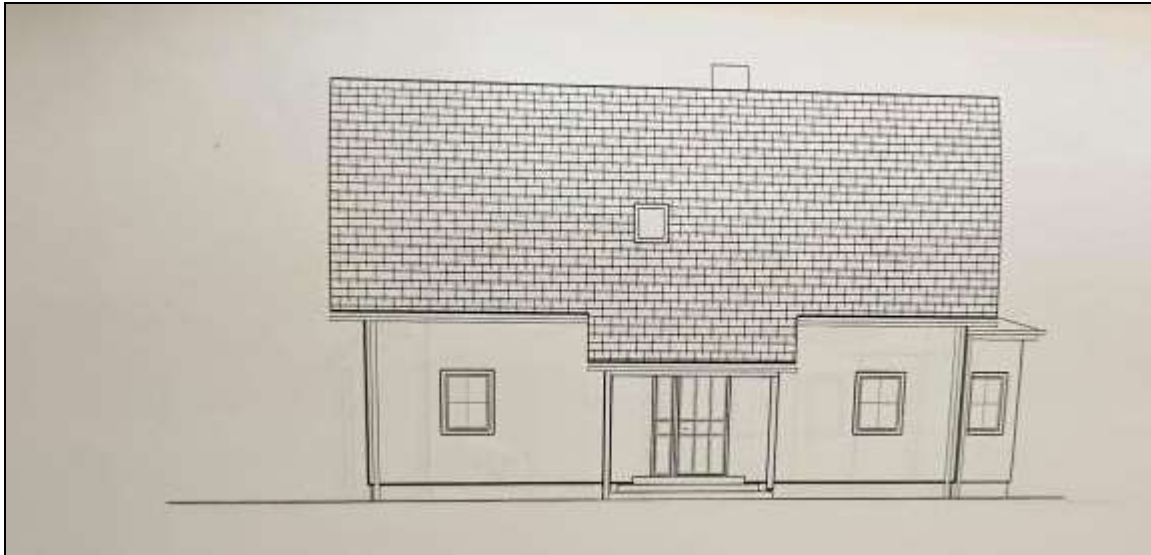


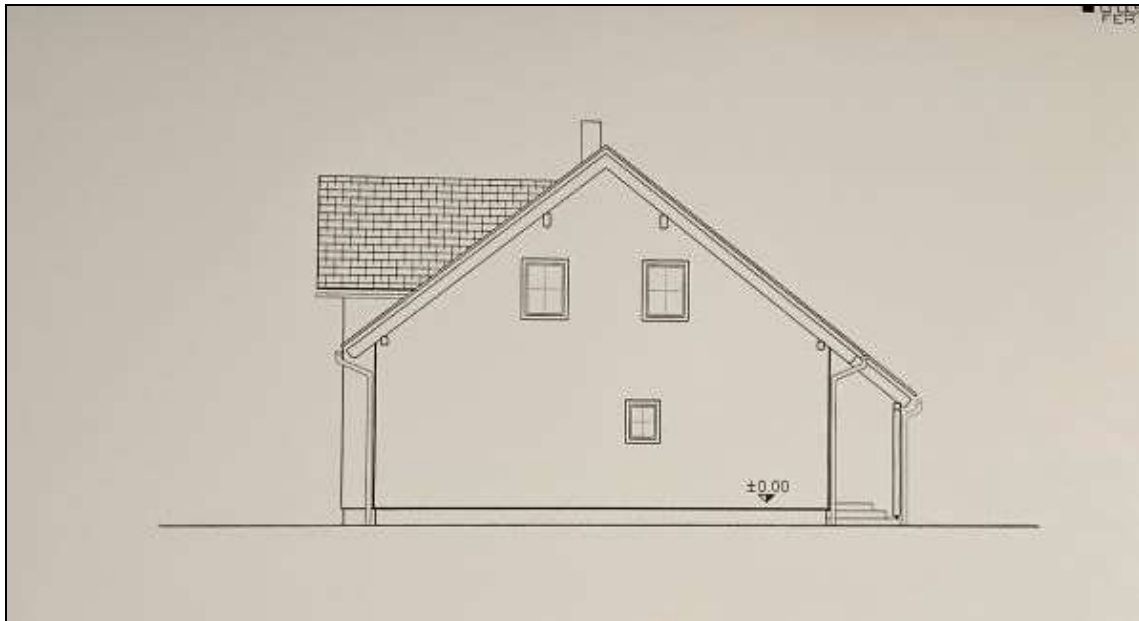
Erdgeschoss



Dachgeschoss







Der Istzustand entspricht nicht dem Einreichplan:

- Die Garage wurde in der Natur nicht errichtet
- Sonstige geringfügige Veränderungen

2.9. Allgemeines:

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

Etwaige Belastungen sind im gegenständlichen Verkehrswert nicht enthalten.

3. Gutachten:

Ermittlung des Verkehrswertes der:

Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils **1/2 Anteil**, an der Liegenschaft
EZ 4107, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der
 Grundstücksnummer 57/158, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn,
 Lessinggasse 8

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

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



☰ Zusammenfasse... 313,18 € | V=... ^

Vergleichswerte 5/5 ⓘ ⓘ
gewählt/gesamt

arithmetisches Mittel 313,18 € ⓘ
(Wert/m²)

Standardabweichung 31,78 € ⓘ

Variationskoeffizient 10,1 % ⓘ

95%- 250,88 € - 375,48 € ⓘ
Toleranzintervall

Marker	Beschreibung	TZ	Vertragsdatum	Grundstücksfl.	Preis / m ²	Preis kor. / m ²
1	Bauland Straßerfeld 558m entfernt	9405/2024	07.08.2024	744 m ²	309,14 €	309,14 €
2	Bauland Straßerfeld 192m entfernt	7135/2024	01.08.2024	539 m ²	315,40 €	315,40 €
3	Bauland Straßerfeld 1.217m entfernt	5902/2024	20.06.2024	629 m ²	317,97 €	317,97 €
4	Bauland Straßerfeld 1.178m entfernt	9216/2024	16.08.2024	658 m ²	356,38 €	356,38 €
5	Bauland Straßerfeld 611m entfernt	2489/2025	27.03.2025	749 m ²	267,02 €	267,02 €

Anhand der ermittelten Kaufvorgänge ergibt sich ein Vergleichswert (Mittelwert) von ca.: **€ 313,- pro m²**

Bei der bewertungsgegenständlichen Liegenschaft wird ein Ansatz
mit € 313,- pro m² zur Anwendung gebracht.

EZ 4107, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der
Grundstücksnummer 57/158, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn,
Lessinggasse 8

<u>Bodenwert</u>			
Grundfläche GST - Nr. 57/158	712 m ²		
(Ansatz unter Berücksichtigung der entsprechenden Widmung sowie der Anschluss- und Anschließungsabgaben)			
	à	€ 313,00	
		€	222 856,00
Bodenwert		€	222 856,00
<u>Bauzeitwert Wohnhaus - Erdgeschoss - Dachgeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Wohnnutzfläche		€	2 900,00
Wohnnutzfläche ca.	152,2 m ²	€	441 380,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	18 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Baubeginnansage vom Jahr 2007)			
Wertminderung in	23%	€	101 517,40
		€	339 862,60
<u>Bauzeitwert Wohnhaus - Kellergeschoss</u>			
Baukosten pro m ² Nutzfläche		€	900,00
Nutzfläche ca.	87,02 m ²	€	78 318,00
lineare Alterwertminderung			
gewöhnliche Nutzungsdauer angenommen ca	80 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung des Erhaltungszustandes)			
Alter des Gebäudes ca.	18 Jahre		
(Ansatz unter Berücksichtigung der Baubeginnansage vom Jahr 2007)			
Wertminderung in	23%	€	18 013,14
		€	60 304,86
Bauzeitwert Gesamt		€	400 167,46
<u>Sachwert</u>			
Bodenwert		€	222 856,00
Bauzeitwert		€	400 167,46
		€	623 023,46
Einfriedung, Zufahrt, Carport, Schwimmbecken, Terrasse und Gerätehaus samt Unterstand pauschal bewertet			
		€	45 000,00
		€	668 023,46
Risikoabschlag von 5% (siehe Seite 34 im Gutachten) und aufgrund der damit verbundenen rechtlichen Unsicherheit			
		€	33 401,17
		€	634 622,29
Gemäß §7 LBG erfolgt ein Marktabschlag von 10% aufgrund der derzeitigen geringen Nachfrage nach Einfamilienwohnäusern in dieser Lage und Größe			
		€	63 462,23
Verkehrswert		€	571 160,06

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

Berechnung des Hälfteanteils, B lfd NR. 1 bzw. B lfd NR. 2

€ 571.160,06/2

€ 285.580,03

Unter Berücksichtigung der Besitzteilung und
der damit verbundenen Veräußerungsmöglichkeiten
kommt ein Abschlag von rd. 15% zur Anwendung. -

€ 42.837,00

Summe Verkehrswertanteil ½

€ 242.743,03

Summe Verkehrswertanteil ½ gerundet

€ 243.000,--

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1 und 2, jeweils 1/2 Anteil**, an der Liegenschaft **EZ 4107, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 57/158, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Lessinggasse 8**, zum Bewertungsstichtag 30.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 571.000,-

(Euro Fünfhunderteinundsiebzigtausend)

Der gerundete **Verkehrswert** der Liegenschaft, **Blfd. Nr. 1 bzw. Blfd. Nr. 2 – HÄLFTEANTEIL**, an der Liegenschaft **EZ 4107, Grundbuch 06024 Straßerfeld, BG Gänserndorf, mit der Grundstücksnummer 57/158, mit der Adresse 2231 Strasshof an der Nordbahn, Lessinggasse 8**, zum Bewertungsstichtag 30.06.2025 beträgt gerundet:

EUR 243.000,-

(Euro Zweihundertdreißigtausend)



Wien, am 18.09.2025

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.